



Protokollauszug vom

25.01.2023

Departement Schule und Sport / Sportamt:
Neue Benutzungsvereinbarung Eulachhalle 1
IDG-Status: teilweise öffentlich
SR.22.58-1

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Die neue Vereinbarung zur Nutzung der Eulachhalle 1 inklusive Absichtserklärung zur Überführung in ein Baurecht mit der Eulachhallen AG gemäss Beilage wird genehmigt.
2. Vom Umstand, dass die Überführung in ein Baurecht bedingt durch die Verluste der Eulachhallen AG aufgrund der COVID-19 Pandemie erst bis in ca. fünf Jahren (Ende 2027) erfolgen kann, wird Kenntnis genommen.
3. Die Medienmitteilung wird gemäss Beilage genehmigt.
4. Dieser Beschluss wird am 6. Februar 2023 veröffentlicht.
5. Mitteilung an: Departement Schule und Sport, Finanzen, Sportamt; Departement Bau, Amt für Städtebau; Departement Finanzen, Immobilien, Finanzamt; Finanzkontrolle.

Vor dem Stadtrat
Der Stadtschreiber:

A. Simon

Begründung:

1. Ausgangslage

Die Eulachhallen AG betreibt an der Wartstrasse 73 die Eulachhallen 1 und 2. Die Eulachhalle 1 und der Parkplatz sind seit der Erstellung im Eigentum der Stadt Winterthur. Die Eulachhalle 2 ist im Eigentum der Eulachhallen AG. Der Stadtrat hat der Eulachhallen AG dafür am 7. Juli 1998 ein selbständiges und dauerndes Baurecht für eine Sport- und Ausstellungshalle gewährt, welches mit Beschluss vom 7. März 2012 (SRB.11.1150-2) bis am 31. Dezember 2041 verlängert wurde.

Mit der Inbetriebnahme der Ballsportarena in WIN4 (zurzeit AXA-Arena) Ende August 2017 verlor die Eulachhallen AG einen Grossteil der Sportbelegungen (insbesondere Handball) in der Eulachhalle 1. Die Trainings- und Wettkampfbelegungen in der Eulachhalle 2 blieben bestehen oder wurden zum Teil durch andere Clubs und Mannschaften kompensiert. Die Eulachhallen AG hat deshalb 2018 einen Prozess der Neuausrichtung gestartet und liess 2020 auf eigene Kosten die Eulachhalle 1 mit Einbauten für Eventlicht, Bühne und mobilen Raumtrennern aufwerten.

Gemäss bestehenden Verträgen muss die Eulachhallen AG für bauliche Massnahmen an der Eulachhalle 1 das Einverständnis des Departements Schule und Sport einholen. Mit Schreiben vom 28. Oktober 2019 (vgl. Beilage 1) ersuchte die Eulachhallen AG bei Stadtrat Jürg Altwegg einerseits um die Einwilligung zu diesem «Mieterausbau» und andererseits um Neuverhandlung der Verträge und die Übernahme der Eulachhalle 1 im Baurecht.

Der Stadtrat nahm an seiner Sitzung vom 22. Januar 2020 ein entsprechendes Einwilligungsschreiben des DSS zu den Aufwertungsmassnahmen zur Kenntnis (vgl. Beilage 2). Im Schreiben gewährt das DSS der Eulachhallen AG den «Mieterausbau» und zeigt auf, dass die Übernahme der Eulachhalle 1 im Baurecht mehrere rechtliche Schritte bedingt. Weiter wird im Schreiben festgehalten, dass das DSS eine neue Benützungsvereinbarung der Eulachhalle 1 inkl. Absichtserklärung zur Überführung in ein Baurecht mit der Eulachhallen AG aushandelt.

1.1 Zäsur durch COVID-19 Pandemie

Noch bevor im März 2020 die COVID-19 Pandemie auch die Schweiz fest im Griff hatte, wurde die geplante neue Benützungsvereinbarung inkl. Absichtserklärung bezüglich Baurecht zwischen DSS und Eulachhallen AG ausgehandelt. Aufgrund der grossen Unsicherheiten durch die Pandemie und die nicht abschätzbaren Folgen für die Eventbranche und damit die Eulachhallen AG wurde sie durch den Stadtrat aber nie beschlossen.

Die bereits geplanten und in Auftrag gegebenen Aufwertungsmassnahmen der Eulachhalle 1 wurden durch die Eulachhallen AG trotz Pandemie noch 2020 umgesetzt.

2. Bestehende Vereinbarung über die Benützung der Eulachhalle 1

Der bestehende Vertrag stammt aus dem Jahr 2000 (vgl. Beilage 4). Darin ist geregelt, unter welchen Bedingungen die Stadt der Eulachhallen AG die Halle 1 inkl. Parkplatz zur Nutzung überlässt. Die wichtigsten Abmachungen sind:

- von Ende Oktober bis Ende März muss die Halle vorwiegend dem Sport zur Verfügung stehen, in dieser Zeit dürfen maximal sechs nicht-sportliche Veranstaltungen durchgeführt werden
- der Unterhalt der Gebäude und festen Einrichtungen obliegt der Stadt Winterthur
- für Nutzung und Unterhalt bezahlt die Eulachhallen AG jährlich 40 000 Franken, wobei der Betrag in Form der Übernahme von Unterhaltsarbeiten bis zu diesem Betrag beglichen wird

3. Neue Benützungsvereinbarung inkl. Absichtserklärung

3.1 Angepasste Benützungsregeln

Mit der neuen Benützungsvereinbarung werden die Bedingungen und Folgen der Aufwertung verbindlich geregelt. Bezüglich Entschädigung seitens Eulachhallen AG ändert sich nichts, diese beträgt weiterhin 40 000 Franken pro Jahr, zu begleichen in Form von Unterhaltsarbeiten am städtischen Eigentum in Absprache mit dem Amt für Städtebau und dem Sportamt. Betreffend Nutzung muss die Eulachhalle 1 zwar als Sporthalle nutzbar bleiben, allerdings sind keine Spielfeldlinien mehr vorhanden und die neue Eventtechnik bietet ein zusätzliches Beschädigungsrisiko. Sport-Belegungen werden daher, wenn immer möglich, in die Eulachhalle 2 verlegt. Bei Änderungen des Gebührenreglements für sportliche Nutzungen der Eulachhallen 1 und 2 müssen die städtischen Vertreter/-innen im Verwaltungsrat der Eulachhallen AG zwingend zustimmen. Dem kantonalen Sportamt wird in einem gemeinsamen Schreiben vorgeschlagen, im kantonalen Katalog des Zürcher Regierungsrats für Sportanlagen (KASAK-Katalog) die Eulachhalle 1 durch die Eulachhalle 2 zu ersetzen. Schliesslich wird die Rückbaupflicht der Mieterausbauten für die Eulachhallen AG aufgehoben. Im Gegenzug werden aber auch Mehrwertansprüche von Seiten Eulachhallen AG gegenüber der Stadt ausgeschlossen.

3.2. Absichtserklärung zur Begründung eines Baurechts

Aufgrund der pandemiebedingten, massiven Einschränkungen für die Veranstaltungsbranche in den Jahren 2020 und 2021 brachen die Einnahmen der Eulachhallen AG komplett ein. Ein wesentlicher Teil des Eigenkapitals musste zur Tilgung der Verluste in den Pandemie-Jahren verwendet werden. Dies legte die Eulachhallen AG in ihrem Brief vom 18. Februar 2022 gegenüber

dem DSS schriftlich dar (vgl. Beilage 3). Vor diesem Hintergrund kann die Begründung des Baurechts erst mittelfristig (bis Ende 2027) abgeschlossen werden. Diese Zeitspanne musste als wesentliche Änderung gegenüber dem Vereinbarungs-Entwurf von vor der Pandemie vorgenommen werden. Sobald die Jahresabschlüsse 2022 und 2023 der Eulachhallen AG vorliegen, können die Verhandlungen über die Abgabe der Eulachhalle 1 im Baurecht wiederaufgenommen werden.

Im neuen Vertrag ist daher festgehalten, dass der Prozess zur Übernahme der Eulachhalle 1 im Baurecht durch die Eulachhallen AG gestartet wird. Die Begründung des Baurechts soll innerhalb der nächsten fünf Jahre (bis Ende 2027) abgeschlossen sein.

4. Externe und interne Kommunikation

Die Medienmitteilung ist gemäss Beilage zu genehmigen.

5. Veröffentlichung

Dieser Beschluss wird am Montag, 6. Februar 2023 und somit am Tag des Versands der Medienmitteilung sowie der Medienauskunft veröffentlicht.

Beilage:

Entwurf Medienmitteilung

Beilagen (nicht öffentlich):

1. Brief der Eulachhallen AG vom 28. Oktober 2019
2. Antwortschreiben DSS vom 28. Januar 2020
3. Brief der Eulachhallen AG vom 18. Februar 2022
4. Vereinbarung über die Benützung der Eulachhalle 1 vom 26. Januar 2000
5. Entwurf Benützungsvereinbarung inkl. Absichtserklärung vom 20. Oktober 2022