

Protokollauszug vom

27.05.2026

Departement Präsidiales / Amt für Stadtentwicklung:

Pilotprojekt «City-Management Light Altstadt Winterthur» – Genehmigung Letter of Intent

IDG-Status: teilweise öffentlich

Beschluss-Nr.: 2026/653

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Der *Letter of Intent – Pilotprojekt «City-Management Light Altstadt Winterthur»* zwischen der City Vereinigung Junge Altstadt, House of Winterthur und der Stadt Winterthur wird gemäss Beilage 1 genehmigt.
2. Der Vorsteher des Departements Präsidiales und die Leiterin des Amts für Stadtentwicklung werden beauftragt und ermächtigt, den Letter of Intent gemäss vorstehender Ziff. 1 zu unterzeichnen.
3. Vom *Grobkonzept – City-Management Light Altstadt Winterthur* vom 8. April 2026 wird gemäss Beilage 2 Kenntnis genommen.
4. Es erfolgt eine gemeinsame Medienmitteilung der City Vereinigung Junge Altstadt, von House of Winterthur und der Stadt Winterthur, die zeitlich auf die definitiven Entscheide aller drei Partnerorganisationen zum Aufbau und zur Finanzierung eines City-Managements abgestimmt wird.
5. Dieser Beschluss wird zusammen mit den Beilagen – terminlich abgestimmt auf die dazu zu publizierende Medienmitteilung gemäss Ziff. 4 vorstehend – veröffentlicht. Das Departement Präsidiales / Amt für Stadtentwicklung wird beauftragt, die Stadtkanzlei zu gegebener Zeit über diesen Zeitpunkt zu informieren.
6. Mitteilung an: Departement Präsidiales, Amt für Stadtentwicklung; Departement Finanzen, Immobilien; Departement Bau und Mobilität; Amt für Städtebau, Tiefbauamt; Departement Sicherheit und Umwelt, Stadtpolizei; Departement Technische Betriebe, Stadtgrün.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:



A. Simon

Begründung:

1. Ausgangslage

Die Altstadt ist für das Image von Winterthur von zentraler Bedeutung und fungiert als Kristallisationsort vielfältiger städtischer Funktionen, insbesondere als Wohn-, Einkaufs-, Begegnungs- und Aufenthaltsraum. Dem Einzelhandel kommt in diesem Kontext eine wichtige Rolle zu. Wie viele andere Innenstädte unterliegt allerdings auch die Winterthurer Altstadt derzeit einem tiefgreifenden Wandel. Wirtschaftliche, gesellschaftliche und technologische Entwicklungen, allen voran der anhaltend rasch wachsende Online-Handel, stellen den stationären Handel als wichtigen Frequenzbringer vor grosse Herausforderungen. Steigende Mietpreise erschweren insbesondere kleineren, unabhängigen Betrieben den Verbleib an zentralen Lagen. Als Folge dieser Trends und Entwicklungen sind in der Altstadt zunehmend leerstehende Schaufenster und eine abnehmende Angebotsvielfalt zu beobachten. Die Attraktivität der Altstadt ergibt sich jedoch aus dem Zusammenspiel von Einzelhandel, Gastronomie, Kultur, öffentlichem Raum, Aufenthaltsqualität und Identität.

Vor diesem Hintergrund soll ein City-Management zur Entwicklung und Stärkung einer resilienten, vielfältigen und zukunftsfähigen Altstadt beitragen, die dem Gewerbe sowie Besucherinnen und Besuchern und der Wohnbevölkerung langfristig ein attraktives und wirtschaftlich stabiles Umfeld bietet.

2. Letter of Intent Pilotprojekt

Die drei Hauptpartner City-Vereinigung Junge Altstadt (JA), House of Winterthur (HoW) und Stadt Winterthur bekunden ihre Absicht zum Aufbau eines lokalen City-Managements gemäss dem beiliegenden *Grobkonzept – City-Management Light Altstadt Winterthur* (Beilage 2) im ebenfalls beiliegenden *Letter of Intent – Pilotprojekt «City Management Light Altstadt Winterthur»* (Beilage 1). Die zuständigen Gremien bei der JA (Verwaltung) und bei HoW (Vorstand) haben dem Letter of Intent und damit der Finanzierung einer dreijährigen Pilotphase im Grundsatz bereits zugestimmt; die definitive Projektbeteiligung erfolgt, sobald – mit der Verabschiedung des vorliegenden Beschlusses – die Finanzierung durch die drei Partnerorganisationen gemäss nachstehender Ziff. 6 zustande gekommen ist.

3. Ziel und Selbstverständnis des City-Managements

Das City-Management orientiert sich konzeptionell am Center Management eines Einkaufszentrums, übertragen auf einen gewachsenen urbanen Raum mit einer Vielzahl unabhängiger Akteure. Es ist eine professionelle Struktur zur Attraktivitätssteigerung und Belebung der Altstadt. Es arbeitet interdisziplinär vernetzend und umsetzungsorientiert und fördert die Zusammenarbeit zwischen den verschiedenen Akteursgruppen. Das erwähnte *Grobkonzept – City-Management*

Light Altstadt Winterthur vom 8. April 2026 erläutert die wesentlichen Elemente eines lokalen City-Managements.

Städte wie Aarau, Liestal, Luzern, Olten, Rheinfelden oder Schaffhausen haben in den vergangenen Jahren bereits ein entsprechendes City-Management eingeführt, in der Regel als zeitlich befristete Pilotprojekte. Die übergeordneten Zielsetzungen sind weitgehend deckungsgleich. Im Zentrum stehen die Attraktivitätssteigerung und Belebung der jeweiligen Altstädte, das Leerstandsmanagement («Kuratierung» der Erdgeschossflächen), die Erhöhung der Besucher:innenfrequenzen sowie die Förderung von Dialog und Vernetzung zwischen den häufig heterogenen Anspruchsgruppen.

4. Kernaufgaben des City-Managements

Bereits heute nehmen JA und HoW im Rahmen ihrer Tätigkeiten einzelne Aufgaben eines City-Managements wahr. Das City-Management für die Altstadt soll in diesem Sinn die bestehenden Strukturen ergänzen und sich in einer dreijährigen Pilotphase auf die nachstehenden Kernleistungen fokussieren. Weil diese Leistungen nur einen Teil der Aufgaben eines umfassenden City-Managements beinhalten, wird es als *City-Management Light* bezeichnet:

- Leerstands- und Flächenmanagement
- Ermöglichen von Zwischennutzungen und Pop-ups
- Koordination und Vernetzung
- Informationsdrehscheibe
- Interessenvertretung und Lobbying
- Marketing und Storytelling
- Monitoring und Grundlagenarbeit (in reduziertem Umfang)

Weitere Aufgaben, die wesensgemäss ebenfalls Bestandteil eines City-Managements wären, wie die Initiierung von Massnahmen zur Belebung, Standortentwicklung oder strategische Zukunftsplanung, stehen in der Pilotphase nicht im Pflichtenheft.

5. Organisation

Das City-Management Light soll im Rahmen der dreijährigen Pilotphase von den drei Hauptpartnern JA, HoW und Stadt Winterthur sowie idealerweise zusätzlich auch von Privaten (z.B. Immobilienbesitzende) getragen werden. Diese breit abgestützte Trägerschaft stärkt Legitimation, Akzeptanz und Wirkung. Geplant ist die Schaffung einer zunächst auf drei Jahre befristeten 50 %-Stelle als City-Manager:in. Um bestehende Infrastrukturen und Synergien optimal zu nutzen, ist die operative Verankerung bei der JA vorgesehen. Die strategische Begleitung erfolgt durch ein

Steuerungsgremium mit Vertretungen aller Partner, die sich mit wesentlichen finanziellen Beiträgen beteiligen.

6. Finanzierung

Der jährliche Finanzbedarf in der dreijährigen Pilotphase liegt bei minimal Fr. 86'000.- und idealerweise bei Fr. 100'000.-. Die Finanzierung erfolgt überwiegend durch die besagten drei Hauptpartner. Angestrebt werden zudem Beiträge von privaten Partnern in der Höhe von Fr. 14'000.-. Wird das City Management Light realisiert, beteiligen sich JA und Stadt Winterthur jährlich mit max. je Fr. 33'300.- und HoW mit max. Fr. 20'000.-. HoW wird dafür im Rahmen seines Leistungsauftrages das City-Management Light ergänzend mit entsprechenden Eigenleistungen, beispielsweise Infrastruktur, unmittelbar unterstützen. Siehe dazu auch die Ausführungen unter Ziffer 8.

Die Mittel sollen wie folgt verwendet werden:

- ca. Fr. 70'000.- bis Fr. 80'000.-: Personalkosten (50 %-Stelle inkl. Sozialleistungen).
- ca. Fr. 6'000.- bis Fr. 30'000.-: Projekte (Flächenmanagement-Tool, Kommunikationsmassnahmen, etc.), Die verfügbare Summe ist abhängig von der Höhe der angestrebten privaten Mitfinanzierung.

Die Finanzierung des städtischen Beitrags von maximal Fr. 100'000.- für die gesamte Pilotphase erfolgt aus dem regulären Budget des Amts für Stadtentwicklung. Der Vorsteher des Departements Präsidiales wird zu gegebener Zeit einen entsprechenden Verpflichtungskredit bewilligen. Ab einer Mitfinanzierung von gesamthaft Fr. 42'000.- durch Private würde sich der Anteil der JA sowie der Stadt anteilmässig entsprechend reduzieren.

7. Umsetzung und Zeitplan

Angesichts der aktuellen Herausforderungen in der Altstadt soll das City-Management Light zeitnah gestartet werden. Das Vorgehen ist in vier Phasen gegliedert.

- Vorbereitungsphase
- Phase 0 – Konzeption (6 Monate)
- Phase 1 – Umsetzung Pilot (Jahr 1 bis 3)
- Phase 2 – Evaluation (Ende Jahr 3)

Der Lead in der Vorbereitungsphase sowie in den Phasen 0 und 2 liegt bei der JA oder bei HoW.

8. Abgrenzung und Schnittstellen

Die Grenzen zwischen City-Management, Stadtmarketing und Standortförderung sind fließend. Im Rahmen der Erarbeitung des Pflichtenhefts für das City-Management Light in der Konzepti-

onsphase sind die Aufgaben von JA und HoW (Abgleich mit der Leistungsvereinbarung vom Dezember 2025) zu erfassen, Zuständigkeiten zu definieren, Doppelspurigkeiten zu verhindern und Schnittstellen verbindlich zu regeln.

9. Kommunikation

Es erfolgt eine gemeinsame Medienmitteilung mit JA und HoW, die zeitlich auf die definitiven Entschiede aller drei Partnerorganisationen zum Aufbau und zur Finanzierung eines City-Managements Light abgestimmt ist.

10. Veröffentlichung

Dieser Beschluss ist zusammen mit den Beilagen – terminlich abgestimmt auf die dazu zu publizierende Medienmitteilung – zu veröffentlichen (Art. 5 Abs. 3 lit. c VVO InfV). Das Departement Präsidiales, Amt für Stadtentwicklung, ist zu beauftragen, die Stadtkanzlei zu gegebener Zeit über diesen Zeitpunkt zu informieren.

Beilagen:

1. Letter of Intent – Pilotprojekt «City Management Light Altstadt Winterthur»
2. Grobkonzept – City-Management Light Altstadt Winterthur, 8. April 2026