



Protokollauszug vom

30.11.2022

Departement Bau / Amt für Städtebau,
Departement Schule und Sport / Sportamt:
«Oberer Deutweg» Baurechtsvergabe
IDG-Status: teilweise öffentlich
SR.22.826-2

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Die Absicht, das städtische Grundstück Kat.-Nr. MA859 und den Teilbereich für den Ankerbau auf dem Grundstück Kat. Nr. MA1830 im Baurecht an WIN4 abzugeben, wird zur Kenntnis genommen.
2. Das Departement Schule und Sport wird in Zusammenarbeit mit dem Bereich Immobilien und Amt für Städtebau beauftragt, den Baurechtsvertrag mit Win4 auszuarbeiten und dem Stadtrat zum Beschluss vor zu legen.
3. Beschluss, Begründung und Anhang werden veröffentlicht, wenn der Gestaltungsplan für die Mitwirkung öffentlich aufgelegt wird und die Baurechtsnehmerin in Absprache mit der Stadt über das Vorhaben kommunizieren will. Das Sekretariat des Departements Bau informiert die Stadtkanzlei über den Zeitpunkt.
4. Das Departement Bau wird beauftragt, die Sachkommission Stadtbau (SBK) über die groben Eckwerte der Arealentwicklung und über die diskutierten Ausgleichsleistungen zu informieren.
5. Mitteilung an: Departement Kulturelles und Dienste, Stadtentwicklung; Departement Finanzen, Immobilien; Departement Bau, Amt für Städtebau, Abteilung Raumentwicklung, Abteilung Stadt-raum und Architektur, Baupolizeiamt, Tiefbauamt, Abteilung Verkehr; Departement Schule und Sport; Sportamt, Finanzen; Departement Technische Betriebe.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'A. Simon', written in a cursive style.

A. Simon

Begründung:

1. Ausgangslage

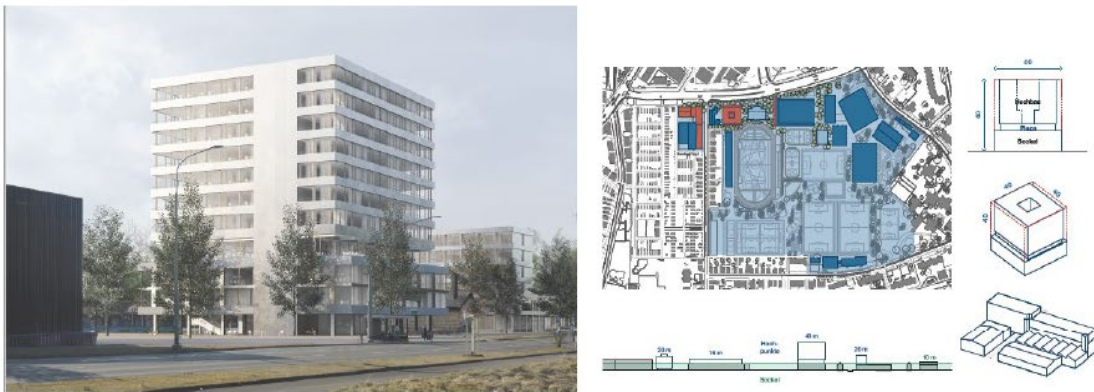
Die städtebauliche Bedeutung für das Gebiet nördlich des Sportparks Deutweg nimmt aufgrund der geplanten neuen Verkehrsführung vom Bahnhof Grüze und der Attraktivierung des Sportparks Deutweg deutlich zu. Mit der Lage zwischen Zentrum Grüze (Zentrumszone), den Gewerbegebieten und den Wohnquartieren sowie der Nähe zur Altstadt besteht das Potenzial für neue Gebäudevolumen, welche eine Adresse zum Sport- und Freizeitpark bilden und infrastrukturelle Synergien schaffen können. Damit die planerischen Grundlagen geschaffen werden können, haben sich die Stadt Winterthur und die private Eigentümerin der an den Sportpark grenzenden Parzellen auf eine gemeinsame Arealentwicklung geeinigt. Nach einer ersten Nutzungs- und Marktanalyse wurden im Rahmen einer Testplanung die städtebaulichen, architektonischen sowie nutzungsspezifischen Eckwerte ermittelt. Die Umsetzung der Ergebnisse bedingen mindestens die Ablösung des bestehenden privaten Gestaltungsplans. Noch offen ist, ob die Zonierung ebenfalls angepasst werden muss. Nach der Festsetzung des Gestaltungsplans soll der Neubaubereich (ohne Platz) auf dem städtischen Gebiet im Baurecht an eine private Trägerschaft abgegeben werden. Dies mit der Absicht, dass ein Neubau entstehen kann, welcher im Sockelbereich öffentliche Sportnutzungen anbietet und in den oberen Stockwerken gewerbliche (sportaffine) Nutzungen verwirklicht mit dem Ziel damit den Sockel zu «finanzieren». Eine finanzielle Beteiligung (Bau) durch die Stadt ist nicht vorgesehen. Die möglichen Nutzungen auf dem Gebiet sollen mittels Gestaltungsplan gesteuert werden.



Bearbeitungsperimeter der Testplanung

2. Bisherige Entwicklungsüberlegungen, Stadt

Anstelle der bisherigen kleinen Bauten, welche derzeit als Werkhof für den Sportpark genutzt werden, soll künftig neben dem Bestand ein repräsentatives Gebäudevolumen einen wesentlichen Beitrag zur Adressierung und Platzierung des Sportparks beitragen können. Die öffentlichen Sportnutzungen können im Sockel des Hauptgebäudes verwirklicht werden. Für die Abgabe des Areals an Private ist die entwickelte Baustruktur nutzungsneutral und eignet sich für ein grosses Spektrum an Nutzungen. So sollen neben den angedachten Nutzungen aus dem Bereich Sport, Gesundheit und Ernährung oberhalb des Sockels auch ein adäquater Anteil an allen Arten von Dienstleistungsnutzungen wie auch Schulnutzungen möglich sein. Durch die Konzentration des Bauvolumens (Ankerbaus) wird ein grosszügiger Freiraum zwischen neuem Gebäudevolumen und der Eishalle geschaffen. Dieser soll den Auftakt zum Sportpark bilden, an die neue Erschliessung über die «Kronastrasse» bis zum Bahnhof Grüze anknüpfen, Aufenthaltsmöglichkeiten bieten und multifunktional z.B. für Sportevents bespielt werden können.



Auszug aus dem Testplanungsbeitrag von Galli Rudolf Architekten AG und Andreas Geser Landschaftsarchitekten AG

3. Interessensbekundung Win 4

Mit Brief vom 4. Juli 2022 hat die Win4 AG Interesse an der Baurechtsfläche für das neue Gebäudevolumen (Ankerbau) bekundet. Sie sind überzeugt, dass an diesem wichtigen Ort auf dem Sportpark Deutweg ein Gebäude und ein Platz als Eingangstor zum Park geschaffen werden muss, welches sich mit seiner Ausstrahlung und seinen Nutzungen optimal in das sportaffine Umfeld einfügt. Gerne würde sich Win4 näher mit dem Projekt befassen und die Interessenten sind auch bereit, in die Vorleistung zu gehen. Folgende Eckwerte kann sich Win4 momentan als Verhandlungsbasis vorstellen:

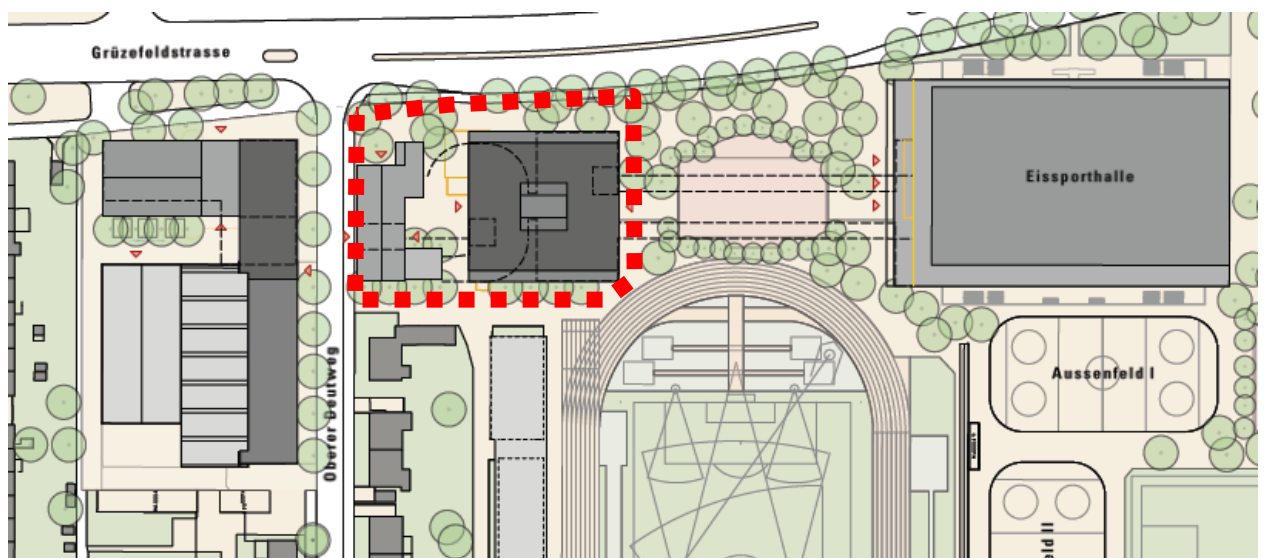
- Anerkennung des Testplanungsergebnisses als Planungsbasis
- Erbringung erfolgsentscheidender Projektentwicklungsleistungen und Erstellung eines einfachen professionellen Businessplans mit den wichtigsten Kennwerten
- Vorleistungen im Bereich der Nutzungskonzeptionierung

- Eruierung möglicher Mieterinnen und Mieter, vorzugsweise aus den Bereichen Sport, Event und Bildung und Abschluss suspensiv bedingter Vormietverträge
- Erarbeitung eines Baurechtsvertrags als Verhandlungsbasis mit einem marktgerechten Baurechtszins
- 18 Monate Exklusivität als Baurechtsnehmerin für Win4 nach Rechtskraft des Gestaltungsplans
- Erstellung eines sportaffinen Gebäudes unter Berücksichtigung der Interessen der Stadt, wobei das Erdgeschoss als hohes, hallenartiges und langfristig nutzungsflexibles Sockelgeschoss ausgebildet werden soll
- Enge Zusammenarbeit mit der Stadt mit einer Entwicklungsvereinbarung
- Finanzielle Beteiligung über zwei Millionen Franken für die Erstellung eines öffentlichen Platzes

4. Art der Baurechtsvergabe

Aufgrund dieser Interessensbekundung stellt sich die Frage nach der Art der Baurechtsvergabe. Baurechte wurden bisher von der Stadt Winterthur direkt einer Partei oder mittels Ausschreibung über die Suche nach Interessenten (Submissionsverfahren, Wettbewerb) vergeben. Da sowohl die direkte Baurechtsvergabe an eine Partei als auch die Vergabe über ein Submissionsverfahren in Frage kommt, ist eine diesbezügliche Interessenabwägung vorzunehmen.

Perimeter der möglichen Baurechtsfläche:



4.1. Submissionsrechtliche Beurteilung

Auf eine Ausschreibung nach Art. 2 Abs. 7 Bundesgesetz über den Binnenmarkt (BGBM) kann verzichtet werden, wenn ein marktkonformer Baurechtszins festgelegt und vergleichbare Flächen

anderen Interessenten zur Verfügung stehen. Wird kein marktkonformer Baurechtszins festgelegt, liegt eine öffentliche Beschaffung vor. Die Vergabe des Baurechts unterliegt dann dem öffentlichen Submissionsrecht. Die direkte Baurechtsvergabe kann nach diesen Kriterien angefochten werden.

Die direkte Baurechtsvergabe ist eine bewährte Praxis in Winterthur. Mit der Baurechtsvergabe wird zwar das ausschliessliche Baurecht an einer definierten Landfläche vergeben. Dabei handelt es sich jedoch nicht um ein Monopol, da weitere Baurechtsflächen in der Stadt zur Verfügung stehen würden und auch andere Landflächen von privater Hand zum Erwerb vorhanden sind.

Fazit: Unter der Voraussetzung, dass das Baurecht zu einem marktkonformen Baurechtszins abgegeben wird und der Tatsache, dass weitere städtische Baurechtsflächen sowie auch private Flächen zum Erwerb vorhanden sind, kann das Baurecht unter submissionsrechtlichen Aspekten direkt vergeben werden.

4.2. Allgemeine Beurteilung

Neben der rechtlichen Legitimation einer direkten Baurechtsvergabe steht insbesondere auch die Frage nach einem verantwortungsvollen Umgang mit städtischem Bauland im Vordergrund. Nachfolgend sind die Vor- und Nachteile sowie die Chancen und Risiken der «Direktvergabe» und der «Ausschreibung» der Baurechtsvergabe dargestellt.

	«Direktvergabe» des Baurechts	«Submission/Ausschreibung» für das Baurecht
Vorteile	<ul style="list-style-type: none"> + Gute Erfahrungen mit Eignung des Baurechtsnehmers als Sportförderer + Funktionierendes Nutzungs- und Investitionskonzept + Effizienter Ablauf bezüglich Zeitaufwand und Kosten 	<ul style="list-style-type: none"> + Einschätzung über die Bandbreite der interessierten Baurechtsnehmerinnen und Baurechtsnehmer möglich + Evtl. mehrere Nutzungskonzepte zum Vergleich vorhanden
Nachteile	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Auswahl über allfällige weitere Interessierte möglich - «Nur» ein Nutzungskonzept zur Bewertung vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> - Aufwendiger Prozess für die Baurechtsvergabe (Zeitaufwand und Kosten) - Bei unbekanntem Bewerberinnen schwierige Einschätzung über Absichten, Umsetzungswille und Know-How
Chancen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stärkung des Sportparks Deutweg aufgrund Weiterführung der bewährten Zusammenarbeit 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Neue Nutzungskonzepte können zur Bereicherung des Sportparks beitragen

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Starker Hebel zur Umsetzungsverpflichtung gegenüber Stadt dank Mehrfachverpflichtung vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Höhe des Baurechtszinses ist Bestandteil der Vergabekriterien (evtl. finanzieller Gewinn)
Risiken	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorbehalte in der Bevölkerung/ Politik/ weiterer Interessierten gegenüber dem Vorgehen ▪ Einschätzung des gewählten Baurechtszinses lediglich aufgrund eigener bzw. einer externen Beurteilung möglich ▪ Gefahr, dass Win4 für den finanziellen Nachweis weitere Investorinnen sucht (Submissionsprozess bei Win4 ausserhalb Einflussbereich der Stadt) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorbehalte in der Bevölkerung/ Politik/ weiterer Interessierten gegenüber der Wahl (Bewertung) ▪ Schwierige Einschätzung unbekannter Bewerberinnen und Bewerber (Absichten und Umsetzungskraft) ▪ Gefahr eines Dumpingangebots ▪ Wesentlich höhere Kosten und Zeitaufwand für den Prozess ▪ Gefahr von Verfahrensfehlern während Submission ▪ Gefahr dass Win4 sich nicht an dem Verfahren beteiligt

4.3. Vergaberisiken

Bei jeder Art der Baurechtsvergabe besteht ein gewisses Heimfallrisiko, dies im Hinblick auf:

1. zu wenig Eigenkapital für die Umsetzung
2. Konkurs während Bauphase
3. Überschätzung, zu wenig Know-How für die Umsetzung / den Betrieb

Das Heimfallrisiko kann insofern reduziert werden, indem z.B. ein finanzieller Nachweis, eine Bankgarantie und/oder eine Depotzahlung gefordert wird. Dieses Vorgehen wurde auch beim bestehenden Baurechtsvertrag mit der WIN4 AG angewendet. Da ein gewisses Heimfallrisiko bei jeder Baurechtsvergabe besteht, wird dieses für die Risikoeinschätzung über die direkte Baurechtsvergabe nicht weiter vertieft.

Eine direkte Vergabe kann grundsätzlich rechtlich angefochten werden. Aufgrund der bisherigen Erfahrung mit Baurechtsvergaben wird dieses Risiko jedoch als gering eingestuft.

Neben der juristischen Einschätzung stellt sich die Frage nach einer allgemeinen Verpflichtung gegenüber einer öffentlichen Ausschreibung bzw. gegenüber der Berücksichtigung aller Interessierten. Da es erwiesenermassen nur sehr wenige Investorinnen und Investoren und Betreiberinnen und Betreiber von Sportinfrastrukturen in dieser Grössenordnung gibt, kann davon ausgegangen werden, dass es zu Win4 keine gleichwertig geeigneten Interessenten geben wird.

Demgegenüber besteht bei einer Ausschreibung ein erhebliches Risiko, dass «ungeeignete» Angebote von Investorinnen und Investoren eingereicht werden, welche Rendite für anderweitige Nutzungen verwirklichen möchten.

Eine zeitnahe Weiterentwicklung des Sportparks Deutweg überwiegt deshalb gegenüber der Berücksichtigung aller möglichen Investierenden.

5. Direktvergabe an Win4

Aufgrund der vorstehenden Erwägungen und den folgenden Gründen ist mit Win4 ein Baurechtsvertrag auszuarbeiten:

- Win4 hat mit ihrem bisherigen Engagement in Winterthur bewiesen, dass sie gewillt und in der Lage ist, Neubauten für den Sport mitsamt sportaffinen Nutzungen zu bauen und zu vermieten bzw. zu betreiben. So bestätigt der Kanton Zürich Win4 als gute Referenz für gelungene Sportanlagen. Gesamtschweizerisch gehört Win4 damit zu einer Handvoll von Investorinnen und Betreiberinnen, denen dies erfolgreich gelingt.
- Zurzeit ist Win4 im Raum Winterthur die einzige Anbieterin von derart konzentrierten und umfangreichen Sportnutzungen.
- Bei einer direkten Vergabe an Win4 kann auf Bewährtem aufgebaut werden. Es ist ein gegenseitiges Vertrauen vorhanden und ein effizienter und zielorientierter Prozess ist möglich. Die bisherigen Vergaben mitsamt dieser Baurechtsvergabe schafft die Verbindlichkeit bzw. eine gewisse Verpflichtung von Win4 gegenüber der Stadt Winterthur zur effektiven Umsetzung der städtischen Zielvorstellungen über das Areal. Aufgrund der Clusterbildung mit den bestehenden städtischen Bauten und den Bauten von Win4 ist das Interesse von Seiten Win4 an einer erfolgreichen Umsetzung sehr hoch.

6. Weiteres Vorgehen

Die Interessensbekundung von Win4 umfasst noch kein abschliessendes Angebot, sondern ist als Verhandlungsbasis zu verstehen. In einem nächsten Schritt sind deshalb gemeinsam mit Win4 die Eckwerte der zu erfüllenden Leistungen zu definieren. Zur Diskussion steht u.a.:

- Planung, Bau und kostenlose Abgabe des öffentlichen Platzes
- Beteiligung an der Verlagerung des Werkhofs des Sportamts
- Durchführung eines Architekturwettbewerbs für den Neubau

Das Sportamt wird zusammen mit dem Bereich Immobilien und unter Einbezug des Amts für Städtebau mit der Ausarbeitung des Baurechtsvertrages gemeinsam mit Win4 beauftragt.

7. Externe und interne Kommunikation

Es ist keine Medienmitteilung vorgesehen. Intern wurde über das vorliegende Geschäft bereits im Rahmen der SEK vom 11. Mai 2022 informiert. Eine externe Kommunikation erfolgt erst im Rahmen eines Beschlusses bezüglich eines Baurechtsvertrages mit der WIN4 AG. Der Verwaltungsrat der Win4 AG wird mit dem nachfolgenden Brief informiert.

Die SBK soll in die laufende Diskussion involviert werden. Das Departement Bau wird die SBK über die groben Eckwerte der Arealentwicklung und über die diskutierten Ausgleichsleistungen, voraussichtlich anfangs 2023, informieren.

8. Veröffentlichung

Beschluss, Begründung und Anhang werden gemäss Art. 3 InfV in Verbindung mit Art. 3 VVO InfV und § 23 Abs. 2 lit. a und b IDG zum Zeitpunkt des Starts der öffentlichen Auflage des Gestaltungsplans und im Rahmen einer koordinierten gemeinsamen Kommunikation mit Win4 veröffentlicht (laufende Vertragsverhandlungen über den Baurechtsvertrag und Vermeidung von Beeinträchtigung des Meinungsbildungsprozesses). Das Departementssekretariat Bau informiert die Stadtkanzlei über den Zeitpunkt.

Anhang:

Antwortschreiben an Win4 AG

Beilage (nicht öffentlich):

Schreiben Win4 AG vom 4. Juli 2022

Der Stadtrat

Pionierstrasse 7
8403 Winterthur

WIN4 AG
Verwaltungsrat
Grüzefeldstrasse 32
8400 Winterthur

30. Novmeber 2022 SR.22.826-2

Interesse Baurechtsparzelle Oberer Deutweg

Sehr geehrte Verwaltungsratsmitglieder

Vielen Dank für Ihr Interesse an einer weiteren Baurechtsfläche im Sportpark Deutweg, welches Sie uns mit Brief vom 4. Juli 2022 mitgeteilt haben. In der Zwischenzeit haben wir Ihren Vorschlag eingehend geprüft.

Wir haben uns entschieden, auf Ihr Angebot einzugehen und haben das Departement Schule und Sport beauftragt, zusammen mit dem Bereich Immobilien im Departement Finanzen und dem Amt für Städtebau im Departement Bau mit Ihnen das konkrete weitere Vorgehen zu besprechen und einen Entwurf für einen Baurechtsvertrag auszuarbeiten. Dieser muss zur Beschlussfassung wiederum dem Stadtrat vorgelegt werden.

Wir würden uns sehr über eine weitere erfolgreiche Zusammenarbeit freuen und danken der WIN4 AG für ihr Interesse und ihr grosses Engagement.

Freundliche Grüsse
Im Namen des Stadtrates



Michael Künzle
Stadtpräsident



Ansgar Simon
Stadtschreiber

Mailkopie an: Leiter Sportamt, Dave Mischler, david.mischler@win.ch