

Protokollauszug vom

04.06.2025

Departement Finanzen / Immobilien:

Baurecht zu Lasten des Grundstücks Kat.-Nr. MA1819, Tösstalstrasse 86, Winterthur

IDG-Status: teilweise öffentlich

Beschluss-Nr.: 2025/143

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Die Weisung an das Stadtparlament Winterthur wird gemäss Beilage genehmigt.
2. Das Departement Finanzen, Bereich Immobilien, wird ermächtigt, den Baurechtsvertrag gemäss Beilage 11 unter Vorbehalt der Genehmigung durch das Stadtparlament bzw. im Fall eines fakultativen Referendums des Stimmvolks öffentlich zu beurkunden und nach Vorliegen des entsprechenden Beschlusses grundbuchlich zu vollziehen.
3. Dieser Beschluss wird im Rahmen der Antragsstellung an das Stadtparlament – ohne Ziffer 2 der Begründung – veröffentlicht. Das Departementssekretariat Finanzen informiert die Stadtkanzlei über den Zeitpunkt der Veröffentlichung.
4. Mitteilung an: Departement Präsidiales, Amt für Stadtentwicklung; Departement Finanzen, Immobilien, Finanzamt, Steueramt/Grundsteuern; Departement Bau und Mobilität, Amt für Städtebau; Notariat und Grundbuchamt Winterthur-Altstadt, Postfach 2146, 8401 Winterthur (im Dispositiv mit Originalunterschrift).

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:



A. Simon

Begründung:

1. Ausgangslage

Auf dem Grundstück Kat.-Nr. MA 1819 steht das ehemalige Busdepot Deutweg (Tösstalstrasse 86). Aufgrund einer Vereinbarung zwischen dem Zürcher Verkehrsverbund (ZVV) und der Stadt Winterthur vom 31. Oktober 2011 hatte sich die Stadt Winterthur (für eine Mitfinanzierung der Erweiterung und für einen Neubau des Depots Grüzefeld) verpflichtet, einen Landwert für das Busdepot Deutweg von Fr. 1'000.00/m² festzulegen.

Der Stadtrat Winterthur beschloss am 22. August 2012 (SR.11.1186-3), das Grundstück Kat.-Nr. MA1819 zur Abgabe im Baurecht an eine gemeinnützige Wohnbauträgerschaft zur Realisierung einer Wohnüberbauung mit Gewerbeanteil öffentlich zu publizieren. Gemäss dem Konzept «Landvergabe Busdepot Deutweg» vom 21. August 2012 soll ein urbaner, genossenschaftlich organisierter Wohn-Gewerbemix realisiert werden. Mit Beschluss SR.13.274-2 vom 26. Juni 2013 erteilte der Stadtrat Winterthur dem Bewerberteam Heimstätten-Genossenschaft Winterthur (HGW)/Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Winterthur (GWG)/Genossenschaft für Alters- und Invalidenwohnungen (gaiwo) den Zuschlag. Das Departement Finanzen, Bereich Immobilien, wurde beauftragt, den als Entwurf vorliegenden Baurechtsvertrag zusammen mit der Bauträgerschaft zu finalisieren.

Mit Beschluss vom 14. Mai 2014 (SR.14.442-1) entwidmete der Stadtrat die Liegenschaft Tösstalstrasse 86 (Depot Deutweg) und übertrug sie zum Restbuchwert vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen. Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, die Liegenschaft werde künftig zu keinem Verwaltungszweck mehr benötigt.

Die HGW stieg per Ende 2018 aus der Trägerschaft aus, woraufhin sie durch die Wohnbaugenossenschaft Talgut ersetzt wurde. Der Stadtrat bestätigte den entsprechenden Wechsel in der Trägerschaft für die Entwicklung einer Wohnüberbauung auf dem Areal des Depots Deutweg mit SR.19.116-1 vom 27. Februar 2019.

Der Grosse Gemeinderat der Stadt Winterthur (Stadtparlament) stimmte dem öffentlichen Gestaltungsplan «Areal Depot Deutweg» am 29. Juni 2020 zu (GGR-Nr. 2020.31). Der Gestaltungsplan bezweckt die Realisierung einer genossenschaftlichen Wohnüberbauung.

Die Trägerschaft (GWG/Wohnbaugenossenschaft Talgut/gaiwo) plant, auf dem Areal des ehemaligen Busdepots Deutweg rund 130 neue Genossenschaftswohnungen sowie Gewerberäume zu erstellen. Die Stadt Winterthur beabsichtigt, das dafür benötigte Land der Trägerschaft im Baurecht abzugeben.

Mit Beschluss vom 15. Januar 2025 bewilligte der Bauausschuss der Stadt Winterthur das Bauprojekt der Trägerschaft unter verschiedenen Bedingungen und Auflagen. Die Baubewilligung erwuchs unangefochten in Rechtskraft. Damit die Trägerschaft mit dem Bauvorhaben beginnen kann, ist nun der vorliegende Baurechtsvertrag abzuschliessen.

2. Baurechtsvertrag

[...]

3. Rechtsgrundlagen

Bei der Abgabe eines Grundstücks im Baurecht im Finanzvermögen handelt es sich um ein Anlagegeschäft im Sinne von § 117 des Gemeindegesetzes (GG). Gestützt auf Art. 22 Abs. 1 lit. e der Gemeindeordnung (GO) ist das Stadtparlament zuständig für die Gewährung eines Baurechts zulasten einer Liegenschaft des Finanzvermögens, sofern der Verkehrswert der belasteten Grundstücksfläche 8'000'000 Franken übersteigt.

4. Externe und interne Kommunikation

Es ist keine externe und interne Kommunikation vorgesehen.

5. Veröffentlichung

Dieser Beschluss wird im Rahmen der Antragsstellung an das Stadtparlament – ohne Ziffer 2 der Begründung (§ 23 Abs. 2 lit. a des Gesetzes über die Information und den Datenschutz [IDG]: Informationen über Vertragsverhandlungen) – veröffentlicht. Das Departementssekretariat Finanzen informiert die Stadtkanzlei über den Zeitpunkt der Veröffentlichung.

Beilagen (öffentlich):

1. Übersichtsplan
2. Weisung an das Stadtparlament

Beilagen (nicht öffentlich):

3. Mutationsplan
4. Vereinbarung zwischen dem Zürcher Verkehrsverbund und der Stadt Winterthur vom 31. Oktober 2011
5. Konzept Landvergabe Busdepot Deutweg
6. SR.11.1186-3 vom 22. August 2012
7. SR.13.274-2 vom 26. Juni 2013
8. SR.14.442-1 vom 14. Mai 2014
9. SR.19.116-1 vom 27. Februar 2019
10. Baubewilligung vom 15. Januar 2025
11. Entwurf Baurechtsvertrag