



Protokollauszug vom

08.07.2026

Departement Schule und Sport / Sportamt:

Abtausch Baurechtsperimeter zwischen der Win4 AG und der Stadt Winterthur

IDG-Status: öffentlich

Beschluss-Nr.: 2026/914

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Der Abtausch des Baurechtsperimeters auf dem Hauptgrundstück MA1830 mit einer Fläche von 452 m² zwischen der Win4 AG und der Stadt Winterthur gemäss Beilage 1 wird genehmigt.
2. Das Departement Finanzen, Bereich Immobilien, Dieter Brunner, erhält die Ermächtigung, mit der Win4 AG die Änderung des Baurechtsvertrags vom 21.12.2017 gemäss Beilage 2 über den Abtausch des Baurechtsperimeters öffentlich zu beurkunden und im Grundbuch vollziehen zu lassen.
3. Das Departement Schule und Sport ist berechtigt, redaktionelle Änderungen im Baurechtsvertrag unter Einbezug vom Departement Finanzen, Bereich Immobilien, Dieter Brunner, bis zur Beurkundung vorzunehmen.
4. Mitteilung an: Departement Präsidiales, Amt für Stadtentwicklung; Departement Finanzen, Immobilien, Finanzamt; Departement Bau und Mobilität, Amt für Städtebau, Amt für Baubewilligungen; Departement Schule und Sport, Departementssekretariat, Finanzen, Sportamt; Finanzkontrolle.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:



MOXIS



Ansgar Simon

A. Simon

Begründung:

1. Ausgangslage

Im Sportpark Deutweg hat die Win4 AG 2015 eine Teilfläche von der Stadt Winterthur im Baurecht übernommen und darauf eine Sportarena für den Spitzen- und Breitensport und Gebäude mit Mietflächen für Sport, Gesundheit, Ausbildung und Veranstaltungen realisiert. Auf der noch nicht überbauten Baurechtsfläche ist der Bau eines öffentlichen Hallenbades geplant. Die Stimmbevölkerung hat am 24. November 2024 mit 62,06 Prozent den Verpflichtungskredit von jährlich wiederkehrend 2,9 Millionen Franken als Betriebsbeitrag und Miete für ein zweites öffentliches Hallenbad in Winterthur angenommen.

Angrenzend an das Baufeld der Win4 AG befindet sich die städtische Quartieranlage Gutschick-Mattenbach. Nach dem Abschluss der Instandsetzung und den Ersatzbauten der Quartieranlage (vgl. SRB 2025/290) ist die Erneuerung des Aussenraums vorgesehen. Dafür wird die zusätzliche Fläche von etwa 452 m² benötigt, die dem Baurechtsperimeter der Win4 AG gemäss Beilage 1 entnommen und stirnseitig bei der Schwimmhalle in derselben Grösse eingefügt wird. Die Mutation der Fläche dient auch der Architektur der Schwimmhalle.

2. Baurechtsmutation und Historie Baurechtsvertrag

Die Grösse der Baurechtsfläche von 27'495 m² Fläche bleibt durch die Baurechtsmutation unverändert. Durch die Mutation der Fläche von 452 m² entsteht die neue Baurechtsnummer MA2076 (vormals MA2038). Somit ist nur die Form des Baurechtsperimeters durch die Mutation betroffen, nicht jedoch die Baurechtsfläche oder der Baurechtszins.

Mit dem beantragten Abtausch des Baurechtsperimeters ist eine Anpassung des Baurechtsvertrages vom 21. Dezember 2017 gemäss Beilage 2 erforderlich. Zur Historie: Der Stadtrat genehmigte am 17. Juni 2015 (SRB 15.498-1) einen Baurechtsvertrag mit der Wincity AG über eine Fläche von 20 810 m² im Sportpark Deutweg. In Ziffer 62 dieses Vertrages war eine Option über weitere 5390 m² Baurechtsfläche zu denselben Kondition enthalten. Am 3. April 2017 stellte die Wincity AG einen Antrag auf Auslösung dieser Option. Der Stadtrat genehmigte am 22. November 2017 (SRB 15.498-3) die entsprechende Erweiterung mit einer zusätzlichen Retentionsfläche von 6690 m². Am 27. Juli 2017 gab die Wincity AG ihre Namensänderung auf Win4 AG bekannt.

3. Kommunikation

Es ist keine Medienmitteilung vorgesehen.

Beilagen:

1. Mutationsvorschlag Vermessungsamt
2. Entwurf Baurechtsvertrag vom 9.6.2025
3. Baurechtsvertrag vom 21.12.2017