

Inhalt

1 Projektrahmen	4
Ausgangslage	4
Perimeter	4
Objekt	5
Rahmenbedingungen	5
2 Allgemeine Bestimmungen	7
Auftraggeberin und Eingabeadresse	7
Bewertungsgremium	7
Ablauf und Termine	7
Entschädigung	8
Verbindlichkeitserklärung	8
Vertragsabschluss	8
Vertraulichkeit und Kommunikation	8
3 Inhalt der Ausschreibung	9
Ausschreibungsziel	9
Zielpublikum	9
Abgegebene Unterlagen	9
Einzureichende Unterlagen	9
Eingabe	10
Benachrichtigung	10
5 Schlussbestimmungen	11

Einleitung

In der Altstadt von Winterthur liegt das rund 6'500 m² umfassende «Areal Obertor». Das Areal setzt sich aus den «Fortuna-Liegenschaften» zwischen Stadthausstrasse und Obertor sowie den heute durch die Stadtpolizei genutzten Liegenschaften zwischen Obertor und Badgasse zusammen.

Das Departement Finanzen, Bereich Immobilien, plant, die Liegenschaften Obertor 11, 13 und 17 nach Auszug der Stadtpolizei und einer Zwischennutzung ab Mitte 2024 zu sanieren. Für die Liegenschaften Badgasse 6 und Obertor 15/17a im Innenhof ist eine Abgabe im Baurecht angedacht.

Die Liegenschaften Obertor 15/17a sollen im Erdgeschoss kulturell-ideelle Nutzungen oder kreatives Gewerbe beherbergen und den Hofraum mitprägen. In den oberen Geschossen soll eine Wohnnutzung wie z.B. Mehrgenerationenwohnen oder Clusterwohnen ihren Platz finden.

Das Amt für Städtebau schreibt im Auftrag des Departement Finanzen, Bereich Immobilien, die Abgabe der Liegenschaften Obertor 15/17a im Baurecht aus und sucht auf diesem Wege eine geeignete Trägerschaft mit einem innovativen Nutzungskonzept.

1 Projektrahmen

Das rund 6'500 m² umfassende «Areal Obertor» setzt sich aus den «Fortuna-Liegenschaften» zwischen Stadthausstrasse und Obertor sowie den heute durch die Stadtpolizei genutzten Liegenschaften zwischen Obertor und Badgasse zusammen. Die Umnutzung der Fortuna-Liegenschaften wurde bereits erfolgreich umgesetzt. Sie führte zu einer Belebung der oberen Altstadt und einer besseren Anbindung an die untere Altstadt.

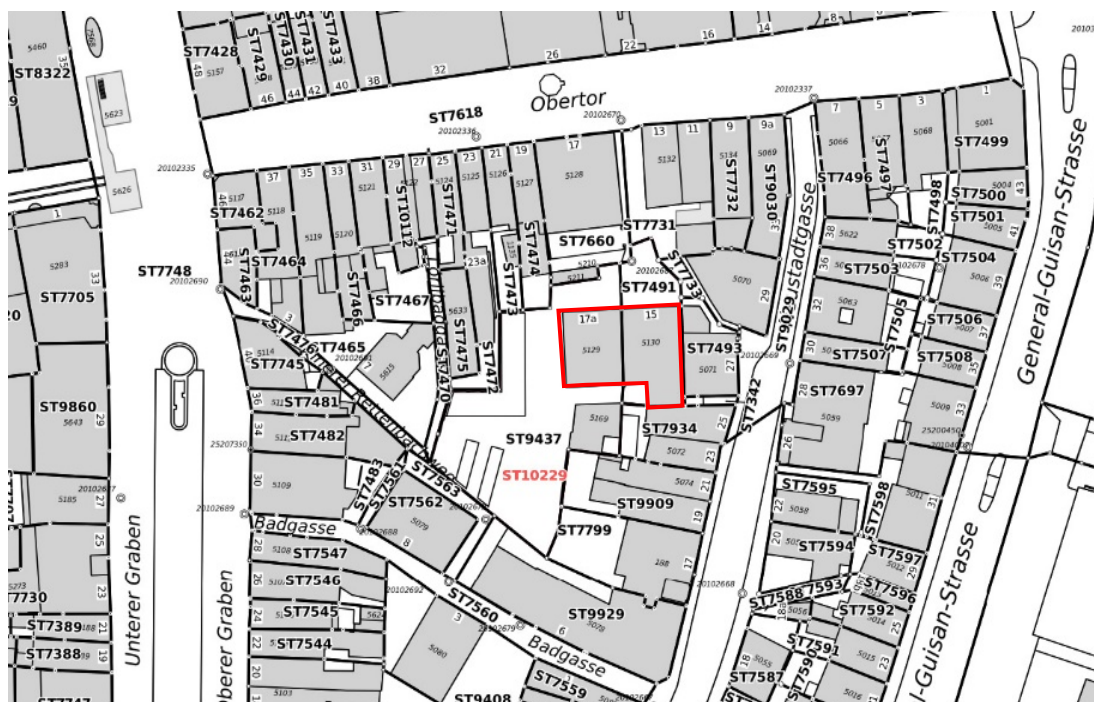
Ausgangslage

Wenn ab Herbst 2022 die Stadtpolizei die Altstadt schrittweise verlässt, folgt die Zwischenutzung durch die Kantonspolizei und Staatsanwaltschaft des Kantons Zürich. Ab circa Mitte 2024 wird der Weg frei für eine neue Nutzung der Gebäude zwischen Obertor und Badgasse. Als Nutzung der Liegenschaften Obertor 15/17a wird eine innovative Wohn-Gewerbe-Mischnutzung angestrebt.

Der gesuchten Trägerschaft sollen die Liegenschaften im Baurecht übergeben werden. Alle weiteren Planungs- und Ausführungsschritte werden durch den Baurechtsnehmer oder die Baurechtsnehmerin beauftragt.

Perimeter

Situationsplan: Ausschnitt Katasterplan Stadt Winterthur (ohne Masstab)



Parzellengrenze

Objekt

Obertor Nr. 15		Obertor Nr. 17a und 17a.1 (Garagengebäude)	
Parzelle	ST7491	Parzelle	ST9437 (Gebäude nicht Land)
GVZ-Nr.	5130	GVZ-Nr.	5129, 5169
Baujahr		Baujahr	
BIS Nr.	1311	BIS Nr.	1311

Alle Liegenschaften sind im Eigentum der Stadt Winterthur, Departements Finanzen, Immobilien.

Rahmenbedingungen

Denkmalpflege

Für die Umnutzung der bestehenden Volumina sind in Abstimmung mit der Denkmalpflege der Stadt Winterthur tiefer gehende Eingriffe in die vorhandene Bausubstanz möglich.

Ortsbild

Das Areal Obertor gehört zur Stadterweiterung des 13. Jahrhunderts. Im ganzen Geviert zwischen Obertor, Neustadtgasse, Tösstalstrasse und oberer Graben gab es historisch nie den Druck zur Überbauung der als Gärten genutzten Hinterhöfe. Das Geviert ist auch im letzten Jahrhundert von grossmassstäblichen Eingriffen verschont geblieben. Die kleinteilige Struktur ist noch vorhanden und kann als Alleinstellungsmerkmal dieses Bereichs der Altstadt angesehen werden. Zur Sicherung der vorhandenen baulichen Struktur wurden die Hofbaulinien festgesetzt.

Die gesamte Altstadt von Winterthur ist im ISOS in der Kategorie A aufgeführt.



Vogelschau 1648: Neustadt mit unbebautem Hinterhof



Auszug aus GIS: Baujahr der Liegenschaften

Das Gebiet weist eine Bausubstanz auf, die vorwiegend vor 1875 erstellt wurde. Das betrachtete Areal ist somit älter als die durchschnittliche Altstadtbebauung.

Altlasten

Es liegt eine Untersuchung der Altlasten vom 28. September 2018 von Jäckli Geologie vor: Exemplarische Erhebung von problematischen Baustoffen («Gebäudecheck») und Angaben zur Entsorgung. Es wurden signifikante Mengen an Asbest und teilweise Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe gefunden.

Der Rückbau der bestehenden Tankanlage erfolgt zulasten der Stadt.

Dienstbarkeiten

Es liegen verschiedene Dienstbarkeiten vor:

- Gegenseitiges Fuss- und Fahrwegrecht
- Fuss- und Fahrwegrecht
- Ableitungsrechte
- Balkeneinbaurecht

Hofgestaltung

Der Innenhof wird neu öffentlich zugänglich werden. Der Hofraum verbleibt in Besitz und Verantwortung bei den jeweiligen Eigentümerinnen und Eigentümern. Der Hofbereich im Eigentum der Stadt wird nicht weiter unterteilt und den einzelnen Liegenschaften zugeteilt, sondern als Einheit gestaltet und verwaltet.

Im Rahmen der Projektierungen für die Liegenschaften wird die künftige Gestaltung konkretisiert. Die zukünftige Trägerschaft der Hinterhofgebäude hat Auswirkungen auf die Hofgestaltung und es bedarf einer sorgfältigen Planung der Schnittstellen.

Das Amt für Städtebau schreibt in einem weiteren Prozess in Zusammenarbeit mit den Immobilien und unter Beizug von Stadtgrün einen Wettbewerb zur Aufwertung des Hofraums aus. Soweit möglich soll der Hof künftig autofrei sein.

2 Allgemeine Bestimmungen

Die Stadt Winterthur, vertreten durch das Amt für Städtebau, lädt in einer Ausschreibung zur Abgabe der Liegenschaften Obertor 15/17a im Baurecht ein.

Auftraggeberin und Eingabeadresse

Stadt Winterthur
Departement Bau
Amt für Städtebau, Hochbau
Pionierstrasse 7
8403 Winterthur

Öffnungszeiten Sekretariat

Montag bis Donnerstag: 8.00-12.00 Uhr und 13.30-17.00 Uhr
Freitag: 8.00-12.00 Uhr und 13.30-16.00 Uhr

Eigentümerin

Stadt Winterthur
Departement Finanzen
Bereich Immobilien
Pionierstrasse 7
8403 Winterthur.

Bewertungsgremium

Immobilien, Departement Finanzen, Stadt Winterthur
AfS, Departement BAU, Stadt Winterthur

Der allfällige Beizug von Expertinnen und Experten bleibt vorbehalten, ebenso der Ersatz eines Mitgliedes des Gremiums durch das AfS.

Ablauf und Termine

Abgabe Unterlagen (über simap)	Freitag	30. September 2022
Begehung und Kick-Off Veranstaltung	16 Uhr Dienstag	25. Oktober 2022
Fragestellung	bis Freitag	28. Oktober 2022
Fragebeantwortung	bis Freitag	04. November 2022
Eingabe Unterlagen		16. Dezember 2022
Bewerbungsgespräche		Januar 2023
Benachrichtigung Zuschlag	voraussichtlich	Februar 2023

Begehung

Es findet eine Begehung der Liegenschaft statt. Hierfür melden sich die interessierten Personen bis spätestens 24. Oktober unter folgender Email Adresse an:

vanessa.joos@win.ch

Betreff: Baurechtsvertrag Obertor 15/17a

Im Anschluss an die Begehung findet eine Kick-Off Veranstaltung statt. Hier können erste Fragen gestellt werden und Synergien verschiedener Interessensgruppen entdeckt werden.

Fragerunde

Im Rahmen der Ausschreibung wird eine Fragerunde, an welcher schriftlich eingereichte Fragen beantwortet werden, durchgeführt. Die Fragen sind per E-Mail an die folgende Adresse zu richten:

vanessa.joos@win.ch

Betreff: Baurechtsvertrag Obertor 15/17a

Die Beantwortung der eingereichten Fragen wird in Zusammenarbeit mit dem Bewertungsgremium erfolgen. Die Beantwortung wird allen teilnehmenden Unternehmungen per E-Mail zugestellt. Die Fragenbeantwortung gilt als integrierter Bestandteil des Programms.

Das Bewertungsgremium kann keine individuellen Auskünfte geben.

Entschädigung

Die Teilnahme an der Ausschreibung und das Einreichen eines Angebots werden durch die Auftraggeberin nicht vergütet.

Verbindlichkeitserklärung

Mit dem Einreichen der Bewerbung und den einzureichenden Unterlagen anerkennen die Trägerschaften die Ausschreibung, das vorliegende Programm und die damit verbundenen Abläufe.

Dauer der Gültigkeit des Angebots

Die Dauer der Gültigkeit des Angebots beträgt 12 Monate ab Eingabedatum.

Vertragsabschluss

Es ist vorgesehen, einen Baurechtsvertrag gemäss Entwurf mit der ausgewählten Trägerschaft abzuschliessen, vorbehältlich der Genehmigung durch die zuständige Instanz.

Vertraulichkeit und Kommunikation

Die Kommunikationshoheit gegenüber Dritten liegt bei der Stadt Winterthur. Sie ist für eine korrekte, zeitgerechte und umfassende Öffentlichkeitsarbeit verantwortlich und ist für deren Veranlassung im Einvernehmen mit den beteiligten Stellen und im Einklang mit dem städtischen Kommunikationskonzept zuständig.

Die am Projekt Beteiligten unterhalten keine Kontakte zu Medien oder Dritten (z.B. Nachbarschaft, Quartierbewohnenden, Parteien, etc.) im Zusammenhang mit diesem Auftrag und leiten alle an sie gerichteten Anfragen an die zuständige Projektleitung (PL) Bauherr beim Amt für Städtebau weiter. In die Vereinbarung eingeschlossen sind auch eigene Publikationen des Architekturteams (z.B. auf Firmenwebseiten, in Firmenprospekten, etc.). Solche Publikationen müssen vor der Veröffentlichung durch die PL des Amtes für Städtebau bewilligt werden, die Vereinbarung gilt über das Projektende hinaus bis zur ganzen oder teilweisen Aufhebung durch das Amt für Städtebau.

3 Inhalt der Ausschreibung

Im Rahmen der Ausschreibung hat die Trägerschaft die Möglichkeit sich und ihre Ideen persönlich vorzustellen. Zudem sind Referenzen und eine Finanzierungszusage abzugeben.

Ausschreibungsziel

Die Hofliegenschaften Obertor 15 und 17a bieten das Potenzial für eine innovative Wohn-Gewerbe-Mischnutzung, die auch den Hofraum aktiviert. Die Liegenschaften sollen im Baurecht einer privaten Trägerschaft abgegeben werden.

Es wird eine Gruppe gesucht, die das Gebäude in eine neue Nutzung überführt, das Areal aktiviert und für soziale Aktivität im Hinterhof sorgt. In diesem spielt die gesuchte Trägerschaft eine Schlüsselrolle. Sie aktiviert den, neu der Öffentlichkeit zugänglichen, Innenhof und übernimmt eine gewisse soziale Kontrolle.

Im Erdgeschoss ist eine öffentliche Nutzung vorgesehen, welche als Katalysator für die Aktivierung des Hofraumes fungieren soll. In den oberen Geschossen wird eine innovative Nutzung angestrebt, z.B. in Form von neuartigen Wohnformen.

Zielpublikum

Gesucht wird eine Trägerschaft zur Abgabe der Liegenschaft im Baurecht. Die Ausschreibung wendet sich an Firmen, institutionelle Anleger, Organisationen (wie z.B. Stiftungen, Genossenschaften) sowie Privatpersonen. Die Auftraggeberin behält sich vor Synergien von separaten Bewerbungen zu nutzen und Kombinationsmöglichkeiten zu prüfen. Der Auftrag wird gemäss Art. 2 Abs. 7 Bundesgesetz über den Binnenmarkt ausgeschrieben.

Abgegebene Unterlagen

- 1_Programm Umnutzung und Sanierung Obertor 15/17a
- 2_Entwurf Baurechtsvertrag als pdf-Datei
- 3_Pläne als pdf-Datei

Diese Unterlagen können über *simap/homegate* bezogen werden.

Einzureichende Unterlagen

- Trägerschaft
Kurzporträt der beteiligten Unternehmungen/Personen, Organigramm der Trägerschaft bzw. der Bietergemeinschaft mit Angabe der Korrespondenzadresse (max. 2 A4 Seiten je Unternehmung/Person)
- Referenzobjekte
Von den Unternehmungen werden je zwei Referenzobjekte auf A3 verlangt.
Es sind Referenzobjekte zu wählen, die einen Bezug zur gestellten Aufgabe haben.
- Nutzungskonzept
Aussagekräftiges Dossier zur geplanten Nutzung vor Ort
- Finanzierungszusage
- Vertragskonditionen
Vorschlag zur Laufzeit des Baurechtsvertrags

Nicht verlangte Dokumente werden bei der Beurteilung nicht berücksichtigt.

Nutzungskonzept

Im Rahmen der Ausschreibung werden die interessierten Trägerschaften aufgefordert ihr, auf die Liegenschaften spezifisches, Nutzungskonzept dem Beurteilungsgremium vorzustellen. Die Trägerschaften verpflichten sich die Liegenschaften ausschliesslich zur Kostenmiete zu vermieten.

Finanzierungsnachweis

Mit der Interessenabgabe für die Übernahme der Liegenschaft Obertor 15/17a im Baurecht ist ein Nachweis einer gesicherten Finanzierung zu erbringen. Als Nachweis einer gesicherten Finanzierung wird ein Finanznachweis in der Höhe von 2 Millionen Franken (Barmittel, Finanzierungszusicherung Schweizer Bank oder eines Versicherungsinstituts etc.) anerkannt.

Bewerbungsgespräch

Im Rahmen der Ausschreibung hat die Trägerschaft die Möglichkeit sich in einem Bewerbungsgespräch vorzustellen und Fragen zu stellen.

Eingabe

Die vollständigen Eingabeunterlagen gemäss oben sind in einem verschlossenen Couvert mit dem Stichwort «Baurechtsvertrag Obertor 15/17a» einzugeben.

Die Eingabe der Unterlagen muss bis spätestens um **16 Uhr** am betreffenden Eingabedatum bei der Eingabeadresse eingetroffen sein. Das Datum des Poststempels ist nicht massgebend. Die Unterlagen können zu den Öffnungszeiten auch bei der Eingabeadresse eingereicht werden.

Benachrichtigung

Über den Entscheid der Ausschreibung werden alle Teilnehmenden schriftlich informiert. Es wird kein Schlussbericht zum Verfahren erstellt.

5 Schlussbestimmungen

Anwendbares Recht

Schweizer Recht ist sowohl auf dieses Verfahren als auch auf den abzuschliessenden Vertrag anwendbar. Der Auftrag wird gemäss Art. 2 Abs. 7 Bundesgesetz über den Binnenmarkt ausgeschrieben.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen vorliegende Ausschreibung kann innert 30 Tagen, von der Publikation an gerechnet, beim Bezirksrat Winterthur, Lindstrasse 8, 8400 Winterthur, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und, soweit möglich, beizulegen.

Gerichtsstand

Als Gerichtsstand wird Winterthur bestimmt.

Stadt Winterthur 

Departement Bau

Amt für Städtebau

Hochbau, Entwicklung

Pionierstrasse 7

8403 Winterthur

www.stadt.winterthur.ch/staedtebau

Kontakt

Vanessa Joos

Telefon direkt: 052 267 56 58

vanessa.joos@win.ch

Winterthur, 9. September 2022