

An den Grossen Gemeinderat

## Winterthur

Beantwortung der Schriftlichen Anfrage betreffend Baurechtsverträge Teil Nord, Zeughausareal, eingereicht von Gemeinderätin K. Gander (AL) und den Gemeinderäten Ch. Baumann (SP) und R. Diener (Grüne)

---

Am 2. November 2015 reichten Gemeinderätin Katharina Gander namens der AL, Gemeinderat Christoph Baumann namens der SP-Fraktion und Gemeinderat Reto Diener namens der Grünen folgende Schriftliche Anfrage ein:

*„Anders als ursprünglich vorgesehen plant der Stadtrat die Zeughäuser 1 bis 3 am Mattenbach nicht mehr ausschliesslich dem Zentrum für Nachhaltigkeit zu überlassen, sondern berücksichtigt bei den Häuser 2 und 3 die bisherige Ankermieterin, die christliche Privatschule SalZH. Beiden Parteien wurde vom Stadtrat ein langfristiges Baurecht angeboten.“*

*In diesem Zusammenhang stellen sich folgende Fragen:*

- 1. Auf welchem Stand befinden sich die Vertragsverhandlungen mit den Parteien?*
- 2. Ab wann beginnen die Verträge zu laufen?*
- 3. Wie hoch sind die jährlichen Mietzinseinnahmen heute? Wie sieht es zukünftig mit den Baurechtszinsen aus?*
- 4. Wie sind die Baurechtsverträge hinsichtlich Nutzungszweck, Laufdauer, optionaler Verlängerung der Laufdauer, Entschädigungen beim Heimfall, Höhe des Baurechtsszinses, weiterer Auflagen gestaltet? Gibt es Unterschiede?  
Wenn ja, wie begründet der Stadtrat diese?*
- 5. Wie wird die Nutzung gemeinsamer Plätze geregelt (organisatorisch, finanziell)?*
- 6. Wie wird sichergestellt, dass bei Umbauten während der Vertragszeiten, beide Baurechtsnehmer die allgemeinen Standards wie Heimatschutz, Energieeffizienz und Nachhaltigkeit einhalten?*
- 7. Wie stellt sich der Stadtrat zum Widerspruch zwischen der durch den Gemeinderat beschlossenen gesamtheitlichen Nutzung einerseits und der nun geplanten Zweiteilung mit langfristiger Bevorzugung genau nur einer Mieterin (SalZH) andererseits?“*

### **Der Stadtrat erteilt folgende Antwort:**

Mit dem Kauf des Zeughausareales Nord (Zeughäuser 1 – 3) am 15. Dezember 2009 hat die Stadt Winterthur klar signalisiert, dass sie Einfluss auf die weitere Entwicklung dieses Areals nehmen will. Dies stand auch im Zusammenhang mit der damals geplanten Landentwicklung des Zeughausareals Süd zusammen mit der Landeigentümerin Armasuisse. In der Volksabstimmung vom 22. September 2013 wurde bekanntlich sowohl der Verkauf der kleinen Zeughauswiese als auch die Umzonung des Zeughausareals Süd abgelehnt.

Über das Zeughausareal Nord hat die Stadt Winterthur 2010 einen Nutzungswettbewerb durchgeführt. Aus diesem ist das «Zentrum für angewandte Nachhaltigkeit» (Zentrum) mit einem Anerkennungspreis hervorgegangen. Das Konzept sah eine sanfte Renovation der Zeughäuser 1 bis 3 sowie die anschliessende Vermietung mit vielfältigen Nutzungen wie

Gewerbe, Ateliers, Praxen, Läden und Gastronomie sowie öffentliche Nutzungen vor. In einer im Anschluss erstellten Machbarkeitsstudie wurde die Realisierbarkeit aus technischen, denkmalpflegerischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten aufgezeigt. Dabei stellte sich heraus, dass die Kosten für die Renovation und die damit verbundenen Mietkosten höher ausfallen, als ursprünglich angenommen. Angesichts der angespannten Finanzlage kam der Stadtrat deshalb im November 2013 zum Schluss, auf eine Entwicklung des Zeughausareals Nord zu verzichten und das Areal stattdessen im Sinne einer Zwischennutzung durch die Stadt Winterthur selbst zu bewirtschaften (Beschluss vom 13. November 2013).

Nachdem zuerst die Stiftung SalZH um die Gewährung eines Baurechtes für einen Teil des Areals ersucht hatte und später auch das Zentrum mit einem Baurecht für den anderen Teil einverstanden war, hat der Stadtrat die Situation neu beurteilt und dem Bereich Immobilien den Auftrag erteilt, mit beiden Parteien entsprechende Vertragsverhandlungen aufzunehmen. Im Laufe dieser Verhandlungen konnte ein für alle Beteiligten befriedigender Lösungsweg gefunden werden. Mit der vereinbarten Laufzeit der Baurechte von 30 Jahren ist es der Stadt Winterthur somit möglich, dass die nächste Generation über die zukünftige Gestaltung des gesamten Zeughausareals neu befinden kann.

### **Zu den einzelnen Fragen:**

#### Zur Frage 1:

*„Auf welchem Stand befinden sich die Vertragsverhandlungen mit den Parteien?“*

Mit der Stiftung SalZH wurde der Baurechtsvertrag am 20. November 2015 öffentlich beurkundet und zur Eintragung im Grundbuch angemeldet.

Mit den Vertretern des Zentrums fanden bereits mehrere Gespräche statt. Die Baurechtskonditionen wurden ihnen unterbreitet und von ihnen kritisch geprüft. Die Änderungsvorschläge sind derzeit Gegenstand der laufenden Verhandlungen. Zudem laufen Abklärungen zu den baulichen Massnahmen.

#### Zur Frage 2:

*„Ab wann beginnen die Verträge zu laufen?“*

Für die Stiftung SalZH beginnt die Baurechtszinspflicht am 1. Dezember 2015.

Mit Bezug auf das Zentrum ist der Vertragsbeginn noch Gegenstand der laufenden Verhandlungen.

#### Zur Frage 3:

*„Wie hoch sind die jährlichen Mietzinseinnahmen heute? Wie sieht es zukünftig mit den Baurechtszinsen aus?“*

Die derzeitigen Mietzinseinnahmen für die Zwischennutzungen durch SalZH und weitere Nutzerinnen (Mattenbach AG und Harder Schreinerei AG) betragen Fr. 233 234.00. Künftig kann mit Baurechtszinseinnahmen (SalZH und Zentrum) von Fr. 115 480.00 gerechnet werden. Dazu kommen Einnahmen für die zusätzliche Vermietung von Fr. 15 840.00. Damit betragen die Einnahmen insgesamt Fr. 131 320.00. Mit der Begründung der Baurechte entfal-

len bzw. entfielen der Stadt Winterthur andererseits Betriebs- und Unterhaltskosten im Betrage von durchschnittlich Fr. 100 000.00 bis 140 000.00 pro Jahr. Sodann sind künftige grosszyklische Erneuerungen durch die Baurechtsnehmenden zu finanzieren. Somit hat der Abschluss der Baurechtsverträge mit der SalZH und dem Zentrum für die Stadt keine finanziellen Nachteile zur Folge.

Zur Frage 4:

*„Wie sind die Baurechtsverträge hinsichtlich Nutzungszweck, Laufdauer, optionaler Verlängerung der Laufdauer, Entschädigungen beim Heimfall, Höhe des Baurechtszinses, weiterer Auflagen gestaltet? Gibt es Unterschiede? Wenn ja, wie begründet der Stadtrat diese?“*

	SalZH Beurkundung 20.11.2015	Zentrum für angewandte Nachhaltigkeit Offerte 10. August 2015
Nutzungszweck	Schulhaus	noch nicht bestimmt
Laufdauer	30 Jahre	30 Jahre
Verlängerung / Option	Keine	Keine vorgesehen
Entschädigung Heimfall	100 % des Zustandswertes der getätigten Ausbauten	100 % des Zustandswertes der getätigten Ausbauten
Weitere Auflagen	Vorkaufsrecht der Bau- rechtsberechtigten an der belasteten Liegenschaft ist aufgehoben	Vorkaufsrecht der Bau- rechtsberechtigten an der belasteten Liegenschaft ist aufgehoben

Es kann festgehalten werden, dass beide Vertragspartner hinsichtlich dieser Punkte eine Gleichbehandlung erfahren. Dagegen ist bei den jährlich zu entrichtenden Baurechtszinsen eine Differenz auszumachen. Beträgt der jährliche Baurechtszins für die SalZH Fr. 38 675.00, macht dieser für das Zentrum Fr. 76 805.00 aus. Dieser Unterschied ergibt sich dadurch, dass der Gebäudewert für das Hauptgebäude Zeughaus, wesentlich höher ist, was sich auf den entsprechenden Baurechtszins für das Zentrum auswirkt.

Zur Frage 5:

*„Wie wird die Nutzung gemeinsamer Plätze geregelt (organisatorisch, finanziell)?“*

Zwischen den Vertragsbeteiligten wird eine Nutzungsordnung betreffend Mitbenutzungsrecht am Hof zwischen den Gebäuden ausgearbeitet und im Grundbuch angemerkt. Die Verhandlungen dazu sind zurzeit am Laufen.

Zur Frage 6:

*„Wie wird sichergestellt, dass bei Umbauten während der Vertragszeiten beide Baurechtsnehmer die allgemeinen Standards wie Heimatschutz, Energieeffizienz und Nachhaltigkeit einhalten?“*

Um- bzw. Neubauten sind von den Baurechtsberechtigten auf dem ordentlichen Baubewilligungsweg zu beantragen. Im Baubewilligungsverfahren werden diese Aspekte geprüft. Die kantonale Denkmalpflege wird die allfälligen Um- bzw. Neubauten auf die Aspekte des Heimatschutzes mitprüfen. Somit ist sichergestellt, dass alle baurechtlichen Vorschriften und Standards eingehalten werden.

Zur Frage 7:

*„Wie stellt sich der Stadtrat zum Widerspruch zwischen der durch den Gemeinderat beschlossenen gesamtheitlichen Nutzung einerseits und der nun geplanten Zweiteilung mit langfristiger Bevorzugung genau nur einer Mieterin (SalZH) andererseits?“*

In der Weisung an den Grossen Gemeinderat betreffend Umzonung des Zeughausareals Nord hat der Stadtrat ausgeführt, dass die nördlichen Zeughäuser längerfristig sanft renoviert und anschliessend vielfältige Nutzungen wie Gewerbe, Ateliers, Praxen, Läden, Gastronomie sowie öffentliche Nutzungen realisiert werden sollen. An dieser Absicht hat sich nichts geändert. Aufgrund der angespannten städtischen Finanzlage hat sich aber der Zeithorizont verschoben, weshalb die Zeughäuser für die nächsten 30 Jahre weiterhin zwischengenutzt werden sollen.

Mit dem Baurecht zugunsten der Stiftung SalZH beansprucht diese knapp die Hälfte der nutzbaren Fläche der beiden Zeughäuser bzw. ca. ein Viertel des Gesamtareals. Indem sich das «Zentrum für angewandte Nachhaltigkeit» ebenfalls entschieden hat, Vertragsverhandlungen für den Abschluss eines Baurechtsvertrages einzugehen und die Vertragskonditionen für beide Parteien gleichwertig sind, liegt keine Bevorzugung der Stiftung SalZH vor.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

M. Künzle

Der Stadtschreiber-Stv.:

M. Bernhard