

An den Grossen Gemeinderat

Winterthur

Beantwortung der Schriftlichen Anfrage betreffend Baurechtsvertrag der Stadt Winterthur mit der Win4 AG, eingereicht von Gemeinderat Chr. Baumann (SP)

Am 4. Dezember 2017 reichte Gemeinderat Christoph Baumann namens der SP-Fraktion folgende Schriftliche Anfrage ein:

«In der Medienmitteilung vom 24. November 2017 informiert der Stadtrat über zusätzliche Baurechtsflächen von insgesamt 6690m² auf dem Sportplatz Deutweg für den Bau von Trainingshallen. Damit werde eine Option aus dem Baurechtsvertrag von 2015 zwischen der Stadt Winterthur und der Win4 AG wahrgenommen. In diesem Zusammenhang bitten wir den Stadtrat um die Beantwortung folgender Fragen:

- 1) Wie gross ist das bisherige Areal der Ballsportarena, das die Stadt der Win4 AG im Baurecht überlassen hat und welchen Baurechtszins erhält die Stadt Winterthur dafür?*
- 2) Welchen Baurechtszins bezahlt die Win4 AG für die gemäss Medienmitteilung vom 24.11.17 zusätzlichen 6690m² der Stadt Winterthur?*

Gemäss früherer Mitteilung wird die Stadt Winterthur davon profitieren, dass Einmietungen in der Ballsportarena der Win4 AG erfolgen. Dazu folgende Fragen:

- 3) Welche Art der Vermietungen sind in der Ballsportarena vorgesehen?*
- 4) Bei welchen dieser Vermietungen fallen für die Stadt welche Kosten an? Wie hoch ist der vorgesehene Tarif pro Stunde?*
- 5) Sind nun mit der Erweiterung mit Trainingshallen weitere Einmietungen von Seiten der Stadt vorgesehen? Welche und zu welchem Tarif?»*

Der Stadtrat erteilt folgende Antwort:

Auf dem Deutweg betreibt die Stadt Winterthur verschiedene Sportanlagen, welche von den Winterthurer Vereinen und Schulen, aber auch von den Quartierbewohnern rege genutzt werden. Um der hohen städtebaulichen, gesellschafts- und sportpolitischen Bedeutung dieses Gebiets noch weiter Ausdruck zu verleihen, wird dieses Gebiet mittelfristig in einen öffentlich zugänglich und attraktiven Sportpark transformiert und mit weiteren Sportanlagen ergänzt werden.

Die entsprechende Umsetzung soll dabei einerseits durch die Stadt selber und andererseits auch durch Kooperationen mit privaten Investoren erfolgen. Am 23. Januar 2013 stellte der Stadtrat daher der befair Partners AG aus Zürich 26 200m² Baurechtsland im Sportpark Deutweg für die Realisierung eines Internationalen Zentrums für Leistungs- und Breitensport (IZLB) in Aussicht. Der damalige Vertragsentwurf wurde unter Einbezug des Bereichs Immobilien der Stadt Winterthur und mit Unterstützung eines externen Anwalts durch das Departement Schule und Sport ausgearbeitet. Aus diversen Gründen wurde der fertig verhandelte Vertrag aber weder unterzeichnet, öffentlich beurkundet noch im Grundbuch eingetragen und es kam daher nie zur Umsetzung des geplanten Bauprojekts.

Am 17. Juni 2015 hob der Stadtrat den Beschluss vom 23. Januar 2013 auf und beschloss, mit der Wincity AG aus Winterthur in Baurechtsvertragsverhandlungen zu treten. Der Baurechtszins wurde aus dem erwähnten Vertragsentwurf übernommen. Da die Wincity AG im Gegensatz zur befair Partners AG ein Bauprojekt in Etappen vorlegte, wurde im Baurechtsvertrag die Baurechtsfläche auf 20 810m² verkleinert und eine Option auf weitere Flächen eingefügt. Damit sollte verhindert werden, dass die Stadt Baurechtsland auf «Vorrat» abgibt. Die Option sollte nach Vorlegen der weiteren Planung wiederum zu denselben Bedingungen gezogen werden können. Der Baurechtsvertrag über die 20 810m² wurde nach Vorlegen des Finanzierungsnachweises durch die Wincity AG für eine Ballsportarena und einen fünfstöckigen Sporttrakt am 25. Juni 2015 öffentlich beurkundet und im Grundbuch eingetragen. Zur Sicherung des Baurechtszinses liess die Stadt zudem an 1. Pfandstelle ein Grundpfandrecht durch eine Grundpfandverschreibung in Form einer Maximalhypothek im Betrag von drei Jahreszinsen eintragen.

Die erste Bauetappe ist in Ausführung und wird im August 2018 eröffnet. Nach Ausüben der vertraglichen Option und Vorlage der Pläne für eine multifunktionale Trainingshalle beschloss der Stadtrat am 22. November 2017 der Win4 AG (neuer Name der Wincity AG) zusätzlich 6685m² Land (genaue Fläche nach amtlicher Vermessung) im Sportpark Deutweg zum Bau von Trainingshallen und für Retentionsflächen im Baurecht abzugeben.

Im Jahre 2013, beim Projekt IZLB, ging der Stadtrat noch davon aus, dass die Stadt die beiden geplanten Grossraumhallen jeweils am Abend und am Wochenende für 465 000 Franken jährlich mieten und dann an die hiesigen Sportvereine subventioniert weitervermieten würde. Der Neustart des Projekts mit der Wincity AG erfolgte in der Zeit der beiden Sparprogramme «effort 14+» und «Balance». Unter diesen geänderten Voraussetzungen war in der Folge von Beginn weg klar, dass neue, jährlich wiederkehrende Ausgaben in dieser Höhe nicht mehr möglich sein würden, sondern eine direkte Vermietung durch die Win4 AG erfolgen würde. Damit die Win4 AG die Ballsportarena den Sportvereinen zu bezahlbaren Preisen vergeben kann, ist sie auf die Einnahmen aus der Vermietung des Sporttrakts (Fitness-Center, Medizinisches Zentrum, Sportschule, usw.) angewiesen.

Zu den einzelnen Fragen:

Zur Frage 1:

«Wie gross ist das bisherige Areal der Ballsportarena, das die Stadt der Win4 AG im Baurecht überlassen hat und welchen Baurechtszins erhält die Stadt Winterthur dafür?»

Mit dem am 25. Juni 2015 im Grundbuch eingetragenen Baurechtsvertrag überlässt die Stadt Winterthur der Win4 AG 20 810m² Land im Sportpark Deutweg.

Bereits bei der Ausarbeitung des geplanten Baurechtsvertrages mit der befair Partners AG im Jahr 2013 wurde ein Baurechtszins definiert, der sich aus der Verzinsung eines angenommenen Landwertes zum Referenzzinssatz ergibt, wie er vom Eidgenössischen Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF) für die Mietzinsanpassungen bekannt gegeben wird. Bei Vertragsabschluss 2015 betrug dieser 2.0 %. Als Landwert wurden 4.766 Millionen Franken eingesetzt, ausgehend von 300 Franken pro überbauten Quadratmeter (13 425m²) und 100 Franken pro Quadratmeter Freifläche (7385m²). Dies ergibt einen jährlichen Baurechtszins aus diesem Vertrag von gesamthaft 95 320 Franken. Die Anpassung des Zinssatzes ist alle fünf Jahre aufgrund des Durchschnitts der vergangenen fünf Jahre des Referenzzinssatzes möglich.

Zur Frage 2:

«Welchen Baurechtszins bezahlt die Win4 AG für die gemäss Medienmitteilung vom 24.11.17 zusätzlichen 6690m² der Stadt Winterthur?»

Gemäss amtlicher Vermessung und somit im Grundbuch eingetragen beträgt die zusätzliche Fläche 6685m². Davon sind 1299m² explizit für die Versickerung von Wasser aus versiegelten Flächen (Retention) vorgesehen. Diese Fläche wurde auf Wunsch der Stadt zusätzlich an die Win4 AG abgegeben, um späteren Friktionen im Betrieb vorzubeugen. Der Landwert wurde wiederum mit 300 Franken für überbaute Flächen (4669m²) und 100 Franken für Freiflächen (2016m²) festgelegt, was einen Gesamtwert für die Option von 1 602 300 Franken ergibt. Der jährliche Baurechtszins für die Option beträgt dementsprechend 32 046 Franken.

Zur Frage 3:

«Welche Art der Vermietungen sind in der Ballsportarena vorgesehen?»

Dies ist Sache der Win4 AG. Gemäss ihren Angaben wird die Ballsportarena hauptsächlich für sportliche Nutzungen vergeben.

Zur Frage 4:

«Bei welchen dieser Vermietungen fallen für die Stadt welche Kosten an? Wie hoch ist der vorgesehene Tarif pro Stunde?»

Für die Stadt fallen keine Kosten an. Die Tarife sind Sache der Win4 AG.

Zur Frage 5:

«Sind nun mit der Erweiterung mit Trainingshallen weitere Einmietungen von Seiten der Stadt vorgesehen? Welche und zu welchem Tarif?»

Diese Frage ist zurzeit noch offen. Für die Ballsportarena und die multifunktionale Trainingshalle sind keine Einmietungen durch die Stadt vorgesehen. Einzige Ausnahme bilden zwei Aussengarderoben, eine Schiedsrichtergarderobe sowie zwei öffentliche Toilettenanlagen für die Nutzung der Fussballfelder als Kompensation für das abgebrochene Garderobengebäude Scheideggstrasse.

Falls die Win4 AG allerdings noch eine weitere Trainingshalle erstellen würde und die Stadt aufgrund ihres raschen Wachstums der Nachfrage nach Grossraumhallen durch die Bevölkerung nicht nachkommen kann, könnte eine Einmietung dazumals zum Thema werden.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

M. Künzle

Der Stadtschreiber:

A. Simon