

An den Grossen Gemeinderat

W i n t e r t h u r

Beantwortung der Interpellation betreffend Zukunft Römertor, eingereicht von den Gemeinderäten S. Büchi (SVP), Th. Leemann (FDP) und M. Wäckerlin (Piratenpartei)

Am 27. März 2017 reichten die Gemeinderäte Simon Büchi namens der SVP-Fraktion, Thomas Leemann namens der FDP-Fraktion und Marc Wäckerlin namens der Piratenpartei mit 25 Mitunterzeichnerinnen und Mitunterzeichnern folgende Interpellation ein:

«Die Stadt hat ihr Vorkaufsrecht wahrgenommen und die Liegenschaft Restaurant Römertor gekauft. Etliche Fälle aus der Vergangenheit zeigen, dass die Stadt eigene Liegenschaften teuer betreibt und überhöhte Investitionen tätigt - verglichen mit privaten Eigentümern.

1. *Wie will die Stadt die städtebauliche Aufwertung erreichen? Plant sie Investitionen? Wie sind diese in Anbetracht des massiven zu erwartenden Defizits (gemäss IAFP) vertretbar?*
2. *Das Römertor ist an zentraler Lage. Verschiedene Interessengruppen werden Ideen und Visionen haben für die Weiterentwicklung der Liegenschaft. Hat der Stadtrat eine Absicht oder einen Plan, was mit der Liegenschaft passieren soll?*
3. *Beabsichtigt der Stadtrat, das Objekt in absehbarer Zeit zu verkaufen, idealerweise an einen privaten Investor?»*

Der Stadtrat erteilt folgende Antwort:

Zum win.03-Massnahmenkatalog gehörte unter anderem die Reduktion des Bestandes an Gastronomiebetrieben. Mit Beschluss vom 18. Februar 2004 verabschiedete der Stadtrat das Konzept für den Kauf- und Verkauf von Liegenschaften des Finanzvermögens (SR.2004-0354). Im Rahmen der folgenden Überprüfung des städtischen Immobilienportfolios wurde die Liegenschaft Restaurant Römertor dem Stadtrat zur Veräusserung vorgeschlagen und wurde am 30. Juni 2005 zum Verkauf ausgeschrieben. Im Kaufvertrag wurde zugunsten der Stadt Winterthur ein limitiertes Vorkaufsrecht für 1,1 Millionen Franken zuzüglich wertvermehrende Verbesserungen unter Berücksichtigung der üblichen Amortisationen vereinbart und im Grundbuch für die Dauer von 25 Jahren vorgemerkt.

Nachdem sich die seinerzeitigen Käufer entschieden hatten, den Betrieb des Restaurants und Hotels Römertor zu schliessen und die Liegenschaft zu verkaufen, wurde die Stadt Winterthur angefragt, ob sie ein Kaufinteresse habe. Die Stadt übte in der Folge ihr limitiertes Vorkaufsrecht zum Preis von 1,4 Millionen Franken aus und erwarb die Liegenschaft am 13. Juli 2017 ins Finanzvermögen (SR.17.164-1). Mit dem Kauf der Liegenschaft wird der heutige Restaurant- und Hotelbetrieb nicht mehr weitergeführt.

Der Stadtrat ist der Ansicht, dass der Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts richtig gewählt ist. Mit der Rückführung der Liegenschaft ins Eigentum der Stadt Winterthur wird die Lancierung der städtebaulichen Entwicklung dieser Parzelle ermöglicht. Das Gebiet Römer-

tor hat für das Quartier grosse Bedeutung. In Oberwinterthur hat sich der wirtschaftliche Mittelpunkt seit Jahren vom Altstadtzentrum zum Gebiet Römertor hin verschoben. Diese Zentrumsfunktion wird mit dem geplanten Neubau der Migros am heutigen Standort bestätigt. In Zukunft soll das Gebiet Römertor noch vermehrt als Begegnungsort gestärkt werden. Das Eigentum an der Liegenschaft Guggenbühlstrasse 6 bringt der Stadt für die geplante Arealentwicklung einen wichtigen Gestaltungsspielraum. Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung steht vor allem die Aufwertung des Areals, zum Beispiel durch die Schaffung eines öffentlichen Platzes, im Fokus. Die Liegenschaften Guggenbühlstrasse 2/4 und 6 gelten als kommunale Inventarobjekte. Bei den Planungsarbeiten ist diese Thematik zu berücksichtigen.

Mit Blick auf die anzustossende Arealentwicklung strebt die Stadt Winterthur eine Zwischennutzung für einen Zeitraum von rund 10 Jahren an. Gespräche mit Interessenten für eine Zwischennutzung haben bereits stattgefunden.

Zu den einzelnen Fragen:

Zur Frage 1:

«Wie will die Stadt die städtebauliche Aufwertung erreichen? Plant sie Investitionen? Wie sind diese in Anbetracht des massiven zu erwartenden Defizits (gemäss IAFP) vertretbar?»

Der Stadtrat hat das Amt für Städtebau beauftragt, unter Berücksichtigung der Schutzwürdigkeit und der übrigen baurechtlichen Rahmenbedingungen einen Entwicklungsprozess zu lancieren (SR.17.164-1). Wegen des bestehenden langjährigen Baurechts der Nachbarliegenschaft Guggenbühlstrasse 2/4 sind Zwischennutzungen von rund 10 Jahren geplant. Deshalb besteht für den Entwicklungsprozess aus Sicht des Stadtrates kein dringender Handlungsbedarf. Das Amt für Städtebau wird deshalb den Entwicklungsprozess erst im Verlaufe des nächsten Jahres lancieren.

Die Liegenschaft ist ins Finanzvermögen gekauft worden. Investitionen in Liegenschaften des Finanzvermögens haben somit keinen Einfluss auf das Investitionsvolumen des Verwaltungsvermögens und dessen Abschreibungen zulasten der Erfolgsrechnung. Selbstverständlich muss mit einer allfälligen Investition der Stadt eine angemessene Rendite erzielt werden. Zunächst ist das Resultat des Entwicklungsprozesses abzuwarten. Erst zu diesem Zeitpunkt wird zu entscheiden sein, ob die Stadt Winterthur selber als Investorin auftritt (Erneuerung Finanzvermögen). Es ist jedoch auch vorstellbar, dass ein privater Investor gesucht wird.

Zu den Fragen 2 und 3:

«Frage 2: Das Römertor ist an zentraler Lage. Verschiedene Interessengruppen werden Ideen und Visionen haben für die Weiterentwicklung der Liegenschaft. Hat der Stadtrat eine Absicht oder einen Plan, was mit der Liegenschaft passieren soll?»

Frage 3: Beabsichtigt der Stadtrat, das Objekt in absehbarer Zeit zu verkaufen, idealerweise an einen privaten Investor?»

Im Rahmen des anzustossenden Entwicklungsprozesses werden verschiedene Varianten für die künftige Nutzung und Gestaltung geprüft. Ein Verkauf steht aus heutiger Sicht nicht zur Diskussion. Es ist jedoch denkbar, dass bei Vorliegen der Resultate des Entwicklungsprozesses ein privater Investor gesucht und eine Landabgabe im Baurecht geprüft wird.

Die Berichterstattung im Grossen Gemeinderat ist der Vorsteherin des Departements Finanzen übertragen.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

M. Künzle

Der Stadtschreiber:

A. Simon