

An den Grossen Gemeinderat

W i n t e r t h u r

Beantwortung der Interpellation betreffend Nutzung freiwerdender städtischer Liegenschaften, eingereicht von Gemeinderätin S. Näf (SP)

Am 4. November 2013 reichte Gemeinderätin Silvana Näf namens der SP-Fraktion mit 26 Mitunterzeichnerinnen und Mitunterzeichnern folgende Interpellation ein:

„Die Stadtverwaltung wird den Superblock voraussichtlich im Frühling 2015 beziehen können¹. Dadurch werden zahlreiche städtische Liegenschaften frei, welche sich an zentraler Lage in der Altstadt sowie den umgebenden Quartieren befinden und die in der Folge anders genutzt werden können.

Gemäss der Abstimmungszeitung vom Oktober 2010 sind die Flächen ideal für die Schaffung neuer Arbeitsplätze durch kleinere und mittelgrosse Unternehmungen, welche die Möglichkeit erhalten, an ausgezeichneter Passantenlage Flächen zu beziehen. Weiter wurde hier ausgeführt, dass neben einer Vermietung von Büroflächen auch Umnutzungen zu Wohnzwecken denkbar seien, dies insbesondere bei den Liegenschaften, die früher bereits Wohnraum waren. Es wurde angekündigt, dass mit dem aktiven Marktauftritt für die frei werdenden Flächen unmittelbar nach erfolgreicher Abstimmung begonnen werden könne, wobei bis zum Bezug des Superblocks ausreichend Zeit verbleibe².

In Winterthur besteht grosser Bedarf nach bezahlbarem Wohn- und Gewerberaum, weshalb zu hoffen ist, dass die frei werdenden städtischen Liegenschaften zur Deckung dieses Bedarfs beitragen können. Im Übrigen kann es sich die Winterthur nicht zuletzt angesichts der finanziellen Lage nicht leisten, Liegenschaften ertragslos leer stehen zu lassen, weshalb die Suche nach Nutzerinnen und Nutzern der in Frage stehenden Liegenschaften hoffentlich bereits begonnen hat. Die Stadt soll diese Liegenschaften in ihrem Eigentum bewahren, da sie nur über wenige Landreserven verfügt, welche keinesfalls für die Erzielung kurzfristiger und nicht nachhaltiger Gewinne zu verkaufen sind. Dass ein Verkauf von städtischem Land auch bei der Bevölkerung von Winterthur auf grosse Skepsis stösst, hat sich kürzlich anlässlich der Abstimmungen zum Zeughausareal gezeigt.“

Es stellen sich somit folgende Fragen:

1. Bestehen betreffend die geplante Nutzung der frei werdenden Liegenschaften bereits konkrete Pläne beziehungsweise wurden bereits Mietverträge abgeschlossen?
2. Wie sieht der Zeitplan für die Umnutzungen aus?
3. Besteht die Möglichkeit, einen Teil der Liegenschaften als Wohnraum zu nutzen? Falls ja, wird hier gemeinnütziger Wohnraum und/oder Wohnraum für Studierende geplant und werden die regionalen Wohnbaugenossenschaften in die Planung einbezogen?
4. Ist der Stadtrat gewillt, sämtliche Liegenschaften in seinem Eigentum zu behalten und zu vermieten oder allenfalls im Baurecht abzugeben?“

¹ <http://www.superblock.ch/projektablauf.php>

² http://fetch.stadt.winterthur.ch/upload/abstimmungen/a53_abstimmung_28.11._Einzelseite.pdf

Der Stadtrat erteilt folgende Antwort:

Vor Erstellung der GGR-Weisung betreffend Mietvertrag und Kredit von Fr. 5'320'000 für die Konzentration der Stadtverwaltung auf dem Sulzer Areal Stadtmitte vom 18. August 2010 (GGR-Nr. 2010/076) hat der Stadtrat als Entscheidungsgrundlage für die neue Nutzung der frei werdenden Liegenschaften eine Portfolioanalyse erstellen lassen. Dabei wurde jede einzelne vom Umzug betroffene Liegenschaft besichtigt und eine Marktanalyse mittels «DCF-Methode» (Discounted-Cash-Flow) erstellt. Gleichzeitig sind verschiedene mögliche Zukunftsszenarien geprüft, bewertet und vorgeschlagen worden. Die Ergebnisse sind im Bericht «Marktwertanalyse» vom 20. August 2007 festgehalten und bildeten eine Grundlage für die GGR-Weisung vom 18. August 2010.

Nach dem positiven Volksentscheid wurde am Projekt Fokus, Teilprojekt 6 «frei werdende Liegenschaften» weitergearbeitet, und der Stadtrat hat die aktualisierte Marktwertanalyse vom 6. August 2012 am 23. Januar 2013 zustimmend zur Kenntnis genommen (SR.13.82-1). Für die Weiterbearbeitungen wurde für die Liegenschaften im Eigentum der Stadt Winterthur die Strategie «Halten» prioritär weiterverfolgt. Gleichzeitig wurde das Departement Bau, Amt für Städtebau, Beratung und Entwicklung, beauftragt, die Basisunterlagen für die Marktzuführung in Zusammenarbeit mit den Bereichen Immobilien und Stadtentwicklung zu erarbeiten.

Basisunterlagen bzw. Detailkonzepte für die Marktzuführung der frei werdenden Liegenschaften

Der Stadtrat hat am 6. März 2013 das Departement Bau, Amt für Städtebau, Beratung und Entwicklung beauftragt, den erforderlichen Ausbaustandard der frei werdenden Liegenschaften (exkl. Obertor und Stadthaus) zu definieren und die dafür notwendigen Nutzungskonzepte sowie die nachfolgenden Unterlagen zu erarbeiten:

Tätigkeit	Hauptverantwortung
• Beschaffung Planunterlagen auf elektronischer Basis • Planunterlagen für die Vermietungsaktivitäten • Erstellung von denkmalpflegerischen Gutachten • Bausubstanzaufnahme für Instandsetzungsarbeiten vor Neuvermietung mit Bezifferung der Kosten (allfällige Rückbaukosten bzw. Anpassungen aufgrund Denkmalpflege) • Zustandserfassung Werkleitungen • Bausubstanzaufnahme mittel und langfristig mit Bezifferung der Kosten • Raumbuch • Konzeptionelle Gedanken der möglichen Raumeinteilung bzw. Infrastrukturzuweisung für die Vermietung der Liegenschaften an einen bzw. mehrere Mietende auf Basis eines vorgängig definierten Ausbaustandards und Nutzungskonzepts	Amt für Städtebau
• Ausarbeitung der Vermietungsbroschüre pro Liegenschaft	Bereich Immobilien

Diese Arbeiten sind unter Beizug von drei Architektenteams, Kostenplanern, Gebäude- und Haustechnikplanern und Elektroplanern pro Liegenschaft erfolgt. Dabei wurden insbesondere vier Szenarien verfolgt.

- **Szenario Klein:** Instandhaltung mit geringstem Aufwand für eine schnellstmögliche Weitervermietung mit einem Zeithorizont von 5 - 8 Jahren. Schwerpunkt: Fortführen der bestehenden Nutzung.

- **Szenario Mittel:** Instandstellung und Sanierung, so dass ein einwandfreier Betrieb möglich ist. Der Zeithorizont beträgt ca. 30 Jahre.
- **Szenario Gross:** Volle Ausnutzung des vorhandenen Entwicklungspotenzials.
- **Verkauf / Baurecht**

Der Stadtrat hat jene frei werdenden Liegenschaften, welche nicht bereits heute im Finanzvermögen sind, mit Beschluss vom 19. März 2014 vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen übertragen und am 9. April 2014 die Szenarien für die künftige Nutzung beschlossen. Die verfolgte Strategie «Halten» wird im Grundsatz beibehalten. Das bedeutet, dass mit Ausnahme der Liegenschaft St. Georgenstrasse 68 grundsätzlich alle frei werdenden Liegenschaften im Eigentum der Stadt Winterthur verbleiben und vermietet werden.

Ebenfalls mit Beschluss vom 9. April 2014 hat der Stadtrat die Projektierungskosten bewilligt und das Departement Bau beauftragt, die weitere Planung anhand zu nehmen. Das Departement Finanzen wurde beauftragt, die Ausgaben für die geplanten Sanierungs- und Umbaumassnahmen als Verpflichtungskredite in das Investitionsprogramm des Finanzvermögens 2015 einzustellen und die Vermietungsaktivitäten auf Grund der verabschiedeten Nutzungsszenarien vorzubereiten und aufzunehmen.

Parallel dazu werden die Planungsarbeiten für den Umzug der Verwaltungseinheiten in den Superblock, die Instandsetzungsarbeiten in den frei werdenden Liegenschaften und der Beginn der Vermietungsaktivitäten aufeinander abgestimmt, damit möglichen Mietinteressenten und Mietinteressentinnen verlässliche Angaben bezüglich Ausbaustandard und Mietbeginn gemacht werden können.

Der definitive Marktauftritt wird in Abhängigkeit des (bis heute noch nicht definitiv festgesetzten) Umzugstermins erfolgen (x minus 12 Monate).

Nutzungsszenarien für die frei werdenden Liegenschaften im Eigentum der Stadt Winterthur

Die nachfolgende Übersicht ist analog Anhang 3 zur GGR-Weisung vom 18. August 2010 erstellt worden und entspricht dem vom Stadtrat am 9. April 2014 verabschiedeten Nutzungskonzept:

ID	Liegenschaft / aktuelle Nutzung	zukünftige Nutzung
04	Holderplatz 2 Verwaltung Alte Kaserne	EG, 1. OG: Fortführen Büro Alte Kaserne 1. OG: Fortführen Büro 2. OG, DG: Fortführen Wohnen
05	Lindstrasse 4 Finanzkontrolle Personalamt Pensionskasse Stasseninspektorat Naturmuseum	EG: Fortführen Museumslager, Büro OG, DG: Fortführen Büro Studentisches Wohnen geprüft, aufgrund der gesetzlichen Grundlagen (Lärmschutz) nicht möglich. Bemerkung: Zone öffentl. Bauten: Bewilligung der Umnutzung gem. § 357 PBG

06	Lindstrasse 6 Immobilien	EG, OG, DG: Fortführen Büro Studentisches Wohnen geprüft, aufgrund der gesetzlichen Grundlagen (Lärmschutz) nicht möglich. Bemerkung: Zone öffentl. Bauten: Bewilligung der Umnutzung gem. § 357 PBG
09	Neumarkt 1 Departement Bau	EG: Umnutzen in Gewerbe 1.+ 2. OG, DG: Fortführen Büro
10	Neumarkt 4 Departement Bau	EG: Fortführen Alterstreff Königshof EG: Umnutzen in Gewerbe 1.-3. OG: Fortführen Büro
15	Pflanzschulstrasse 6a Sportamt	2. OG: Fortführen Büro (sportnahe Nutzung)
20	St. Georgenstrasse 68 Finanzamt	Verkauf (Baurecht ist keine sinnvolle Alternative)
21	Stadthausstrasse 19/21 Steueramt Melde- und Zivilstandswesen Informatikdienste Obertor 16/22/26 Melde- und Zivilstandswesen Informatikdienste	EG: Umnutzen zu Läden 1.-3. OG: Zwischennutzung durch Kanton (während Bauarbeiten Kantonsschulen Büelrain und ev. später Im Lee; Zeit- horizont: 10-20 Jahre) 4. OG: RZ IDW (bestehend) 5. OG: Archiv (bestehend) EG: Umnutzen zu Läden 1.-4. OG: Fortführen Wohnen <i>Bemerkung: Projekt Obertor plus</i>
22	Stadthausstrasse 31 Steueramt Melde- und Zivilstandswesen Informatikdienste Obertor 32 Steueramt Stadtentwicklung Umwelt- u. Gesundheitsschutz	EG: Umnutzung zu Grossverteiler 1.-3. OG: Zwischennutzung durch Kanton (während Bauarbeiten Kantonsschulen Büelrain und ev. später Im Lee; Zeit- horizont: 10-20 Jahre) 4. OG: Fortführen Wohnen EG: Umnutzung zu Grossverteiler 1.-3. OG: Umnutzung für studentisches Wohnen <i>Bemerkung: Projekt Obertor plus</i>
23	Stadthausstrasse 4a Stadtkanzlei Dept. Kulturelles und Dienste Departement Finanzen Dept. Sicherheit und Umwelt	Spezielles Nutzungskonzept, noch in Bearbeitung (vgl. nachfolgende Ausführungen)

24	Technikumstrasse 81/83 Meisenstrasse 1 Departement Bau	EG - 3. OG: Fortführen Büro <i>Interesse Kanton (ZHaW): Gespräche werden im April 2014 intensiviert</i>
31	Wildbachstrasse 32/34 Wohnungen / Atelier	EG: Fortführen Büro 1.-3. OG: Fortführen Wohnen Nebengebäude: Fortführen Atelier
34	Zeughausstrasse 73 Forstamt, Wohnung	EG: Fortführen Wohnen OG: Umnutzen in Wohnen
37	Tösstalstrasse 20 Departement Schule und Sport	EG - DG: Fortführen Büro Bemerkung: Zone öffentl. Bauten: Bewilligung der Umnutzung gem. § 357 PBG <i>Interesse Kanton (Bildungsdirektion): Gespräche werden im April 2014 intensiviert</i>
38	Obermühlestrasse 5 Tiefbauamt	Abbruch und Neubau Polizeigebäude <i>Zwischennutzung</i>

Büroräumlichkeiten angemietet durch die Stadt Winterthur

61	Lagerhausstrasse 3/5 Departement Soziales	Auflösung des Mietverhältnisses
62	Lagerhausstrasse 6 Departement Soziales	Auflösung des Mietverhältnisses
63	Mühlestrasse 10 Departement Schule und Sport	Auflösung des Mietverhältnisses
64	Mühlestrasse 5 Departement Schule und Sport	Auflösung des Mietverhältnisses
65	Palmstrasse 16 Arbeitsintegration Papiermanufaktur Jump / Quartierentwicklung Spitex	Teilauflösung des Mietverhältnisses (bereits erfolgt) Reduzierter Mietvertrag
66	Steinberggasse 54 Friedensrichteramt	Auflösung des Mietverhältnisses
67	Technikumstrasse 73 Departement Soziales Soziale Dienste Spitex Stadttrichteramt	Auflösung des Mietverhältnisses

Stadthausstrasse 4a, Stadthaus

In der Gruppe der frei werdenden Liegenschaften hat das Stadthaus einen besonderen Status. Eine zukünftige Nutzung muss zwingend dem Charakter des Stadthauses entsprechen. Das Gebäude soll grundsätzlich als öffentlich zugänglicher Ort erhalten bleiben. Die heutige Nutzung des Stadthausaales (Konzerte, Veranstaltungen) und das Stadtarchiv bleiben erhalten. Für den Stadtrat ist ein Repräsentationsraum (heutiger Stadtratssaal) mit Nebenraum vorgesehen.

Mit Bezug auf die frei werdenden Räumlichkeiten ist für den Stadtrat denkbar, dass diese durch Institutionen genutzt werden, welche für die Öffentlichkeit tätig sind. Die Vermietung der Räumlichkeiten an rein privatrechtlich tätige Personen oder Firmen wird nicht prioritär weiterverfolgt, und ein Verkauf wird grundsätzlich ausgeschlossen. Zurzeit laufen noch verschiedene Abklärungen mit Interessenten/innen; sobald diese abgeschlossen sind, wird das Nutzungskonzept dem Stadtrat zur Genehmigung unterbreitet.

Umgang mit Anmietobjekten

Die Mietverträge der Objektpositionen 61 - 67 sind auf Grund der geplanten Auszugsdaten und der nötigen Rückbauzeit sowie unter Beachtung der vertraglichen Kündigungsfristen aufzulösen. Die von der Stadt Winterthur gemieteten Flächen sind gemäss den vertraglichen Bedingungen zurückzugeben. Dafür ist der vertraglich vereinbarte Rückgabezustand mit dem heutigen Bauzustand zu vergleichen. Sofern es vertraglich vereinbart ist oder von der Vermieterschaft akzeptiert wird, wird auf einen Rückbau verzichtet. Der Bereich Immobilien wird in Zusammenarbeit mit dem Departement Bau die notwendigen Instandstellungsarbeiten bzw. allfälligen Rückbauten planen. Die dazu benötigten Mittel werden entsprechend im Voranschlag 2015 eingestellt.

Zu den einzelnen Fragen:

Zur Frage 1:

„Bestehen betreffend die geplante Nutzung der frei werdenden Liegenschaften bereits konkrete Pläne beziehungsweise wurden bereits Mietverträge abgeschlossen?“

Es bestehen klare Zukunftskonzepte für jede einzelne Liegenschaft, welche vom Stadtrat wie einleitend festgehalten am 9. April 2014 verabschiedet worden sind.

Der Marktauftritt erfolgt in Abhängigkeit des definitiven Umzugstermins (x minus 12 Monate). Der genaue Zeitplan ist noch nicht festgelegt worden. Sobald die Umzugstermine feststehen und die Projekte für die notwendigen Instandsetzungsarbeiten vorliegen, kann mit der Vermarktung begonnen werden.

Mietverträge sind noch keine abgeschlossen worden. Für eine Marktzuführung fehlt heute noch der genaue Auszugstermin der städtischen Stellen. Es kann jedoch festgehalten werden, dass ein Marktauftritt von maximal 12 Monaten für den Bezug der frei werdenden Räumlichkeiten ausreicht. Für die Liegenschaften werden jedoch schon länger Listen mit möglichen Mietern bzw. Mieterinnen geführt, welche bereits ihr Interesse angemeldet haben.

Zur Frage 2:

„Wie sieht der Zeitplan für die Umnutzungen aus?“

Nach Bekanntgabe der definitiven Umzugstermine der städtischen Stellen in den Superblock kann mit nachfolgenden Arbeiten begonnen werden:

- | | |
|---|------------------------|
| - Vertragsverhandlungen bezügl. frei werdende Objekte | Kenntnis Umzugstermine |
| - Koordination der Rückgabe von Stadt gemietete Objekte | April - Dez 2014 |
| - Rückgabe von Stadt gemietete Objekte | ab Juli 2015 |
| - Koordination der Instandstellungen | |
| Um- bzw. Rückbauten aller frei werdenden Liegenschaften | ab Juni/Juli 2015 |
| - aktiver Marktauftritt | ab August 2014 |
| - Mietbeginn der frei werdenden Liegenschaften | ab ca. Oktober 2015 |

Zur Frage 3:

„Besteht die Möglichkeit, einen Teil der Liegenschaften als Wohnraum zu nutzen? Falls ja, wird hier gemeinnütziger Wohnraum und/oder Wohnraum für Studierende geplant und werden die regionalen Wohnbaugenossenschaften in die Planung einbezogen?“

Aus den vorstehenden Ausführungen ergibt sich, dass mehrere frei werdende Liegenschaften weiterhin als Wohnungen vermietet bzw. neu zu Wohnraum umgenutzt werden.

Da die frei werdenden Liegenschaften jedoch weiterhin mehrheitlich für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung gestellt werden, drängt sich eine Zusammenarbeit mit Wohnbaugenossenschaften nicht auf.

Studentisches Wohnen wurde für die beiden Liegenschaften Lindstrasse 4 und 6 geprüft, musste jedoch verworfen werden, weil die Lärmschutzbestimmungen für Wohnen für beide Liegenschaften nicht eingehalten werden. Hingegen wird das Studentische Wohnen in der Liegenschaft Obertor 32 weiterverfolgt.

Zur Frage 4:

„Ist der Stadtrat gewillt, sämtliche Liegenschaften in seinem Eigentum zu behalten und zu vermieten oder allenfalls im Baurecht abzugeben?“

Der Stadtrat hat seit Beginn des Projektes Fokus für die frei werdenden Liegenschaften die Strategie «Halten» verfolgt. Gemäss dem vom Stadtrat verabschiedeten Nutzungskonzept soll deshalb derzeit einzig die Liegenschaft St. Georgenstrasse 68 verkauft werden, da ihr keine strategische Bedeutung zugemessen wird und eine Abgabe im Baurecht in diesem Fall keine sinnvolle Alternative darstellt. Die weiteren frei werdenden Liegenschaften verbleiben grundsätzlich im Eigentum der Stadt Winterthur und werden vermietet.

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

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

M. Künzle

Der Stadtschreiber:

A. Frauenfelder