

An den Grossen Gemeinderat

Winterthur

Ermächtigung zum Verkauf des Grundstückes Kat. Nr. 529 (kleine Zeughauswiese) und zur Ausübung von Vor- und Rückkaufsrechten sowie einer Kaufoption für die Liegenschaft Kat.-Nr. 1967 (Zeughausareal Süd)

Antrag:

1. Der Stadtrat wird ermächtigt, die Liegenschaft Kat. Nr. 529, Zeughausstrasse, 8400 Winterthur, zum Preis von Fr. 1'679.00 pro Quadratmeter, total somit Fr. 9'802'841.50, der Specogna Immobilien AG, mit Sitz in Erlenbach, Lerchenbergstrasse 92, 8703 Erlenbach, zu veräussern.
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, das limitierte Vorkaufsrecht an der Liegenschaft Kat.-Nr. 529, Zeughausstrasse, 8400 Winterthur, zum Preise von Fr. 9'802'841.50 auszuüben, falls die Specogna Immobilien AG die Liegenschaft vor Beginn der Bauarbeiten weiterveräussert.
3. Der Stadtrat wird ermächtigt, das limitierte Rückkaufsrecht an der Liegenschaft Kat.-Nr. 529, Zeughausstrasse, 8400 Winterthur, zum Preise von Fr. 9'802'841.50 auszuüben, falls die Specogna Immobilien AG innert der Geltungsdauer der Baubewilligung mit der Bauausführung nicht beginnt.
4. Der Stadtrat wird ermächtigt, das limitierte Vorkaufsrecht an der Liegenschaft Kat.-Nr. 1967, Zeughausstrasse, 8400 Winterthur, zum Preise von Fr. 19'499'906.00 auszuüben, falls die Specogna Immobilien AG die Liegenschaft vor Beginn der Bauarbeiten weiterveräussert.
5. Der Stadtrat wird ermächtigt, die Liegenschaft Kat.-Nr. 1967, Zeughausstrasse, 8400 Winterthur, zum Preise von Fr. 19'499'906.00 zu erwerben, falls die Specogna Immobilien AG innert der Geltungsdauer der Baubewilligung mit der Bauausführung nicht beginnt.

Weisung:

1. Ausgangslage

Die Stadt Winterthur ist Eigentümerin der Liegenschaft Kat. Nr. 529 mit 5'838,5 m² Acker und Wiese an der Zeughausstrasse im Stadtquartier Winterthur-Mattenbach (kleine Zeughauswiese). Auf den Nachbarliegenschaften Kat.-Nrn. 1966 und 1967 befinden sich die Zeughäuser Winterthur, welche in den Jahren 1894 (Zeughaus 1), 1906/07 (Zeughäuser 2 und 3) und 1918 (Zeughäuser 4 und 5) erstellt wurden. Im Zuge der Armee reform 2005 hat die Schweizerische Eidgenossenschaft entschieden, die Zeughäuser in Winterthur aufzuheben. Nachdem dies bekannt wurde, hat die Stadt Winterthur der Armasuisse Immobilien ihr Interesse am Erwerb dieses Areals bekannt gegeben.

Gleichzeitig wurde in einer umfassenden Testplanung das Potenzial des Gebiets Zeughaus-Teuchelweiher ausgelotet. Im städtebaulichen und freiräumlichen Entwicklungskonzept Zeughaus-Teuchelweiher (Synthesebericht und Vertiefungsstudie), welches der Stadtrat am 15. November 2006 genehmigt hatte, wurde das Zeughausareal als ideales Gebiet für ein zentrumsnahes Wohnen erkannt.

Die Eidgenossenschaft war bereit, der Stadt Winterthur den nördlichen Teil des Areals mit den drei historischen Zeughäusern zu verkaufen (Kat.-Nr. 1966); den südlichen Teil (Kat.-Nr. 1967) wollte sie hingegen selber entwickeln. Aus diesem Grund haben sich die Parteien auf folgendes Vorgehen geeinigt:

- Die drei historischen Zeughäuser sollen erhalten und der Stadt Winterthur abgetreten werden. Mit Beschluss vom 30. September 2009 hat der Stadtrat dem Kauf der Liegenschaft Kat.-Nr. 1966 mit den Zeughäusern 1, 2 und 3 zugestimmt.
- Mit Bezug auf die Parzelle Kat.-Nr. 1967 der Eidgenossenschaft mit den Zeughäusern 4 und 5 sowie hinsichtlich der angrenzenden Zeughauswiese der Stadt (Kat.-Nr. 529) wurde die gemeinsame Planung und Neuüberbauung vereinbart (vgl. nachfolgend Ziffer 2).

Der Stadtrat ist der Überzeugung, dass in Winterthur neben dem gehobenen Wohnungsbau auch der genossenschaftliche Wohnungsbau mit preisgünstigen Wohnungen nötig ist. Der Stadtrat setzt sich deshalb bei jenen Arealen, welche für den genossenschaftlichen Wohnungsbau geeignet sind, für eine entsprechende Realisierung ein (z.B. Tägelmoo, Busdepot Deutweg, Maierried, Vogelsang). Das südliche Zeughausareal ist hingegen – wie der vorliegende Architektur- und Investorenwettbewerb gezeigt hat – aufgrund seiner Lage für einen stadtnahen, qualitätsvollen und energieeffizienten Wohnungsbau im gehobenen Segment sehr geeignet.

2. Gemeinsame Entwicklung des Zeughausareals mit Aramasuisse

Am 10. November 2009 hat der Stadtrat mit der Schweizerischen Eidgenossenschaft, vertreten durch Aramasuisse Immobilien, eine Vereinbarung über die gemeinsame Entwicklung des Zeughausareals Winterthur abgeschlossen, basierend auf den Ergebnissen der Testplanung Zeughaus - Teuchelweiher vom November 2006 und betreffend die Grundstücke

- Kat.-Nr. 1967, mit 11'614 m², im Eigentum der Eidgenossenschaft und
- Kat.-Nr. 529, mit 5'838,5 m², im Eigentum der Stadt Winterthur.

Ziel der Vereinbarung ist, auf beiden Grundstücken eine qualitätsvolle Wohnüberbauung im gehobenen Segment mit attraktiver Umgebungsgestaltung zu realisieren. Um dies zu erreichen, wurde ein zweistufiger Architektur- und Investorenwettbewerb vereinbart. Beide Parzellen sollen danach zu einem Mindestkaufpreis von Fr. 800.00 pro Quadratmeter an einen Investor bzw. eine Investorin veräussert werden. Die künftige Eigentümerschaft hat zudem die Kosten für die Offenlegung des Breititobelbachs innerhalb der Grundstücksgrenzen zu übernehmen und im Rahmen des Bauvorhabens umzusetzen. Zusätzlich hat sich die künftige Eigentümerschaft an der Aufwertung des Mattenbaches mit pauschal Fr. 800'000.00 zu beteiligen. Da sich beide Parzellen in der Zone für öffentliche Bauten befinden, wurde vereinbart, dem Grossen Gemeinderat die Umzonung in eine dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung (W3G) zu beantragen.

3. Zielsetzungen und Ergebnisse des Architektur- und Investorenwettbewerbs

Der Investorenwettbewerb wurde im Juli 2010 mit folgenden Vorgaben offen ausgeschrieben:

- An dieser zentralen städtischen Lage soll eine städtebaulich vorzügliche Neuüberbauung entstehen.
- Als planungsrechtliche Grundlage gelten die Vorschriften der dreigeschossigen Wohnzone mit Gewerbebeileichterung (W3G).
- Ziel ist die Erstellung von attraktiven Eigentums- oder Mietwohnungen im gehobenen Segment.
- Die Überbauung soll hohe architektonische Qualitäten erreichen.
- Es soll eine vorbildliche nachhaltige Bebauung entstehen, die mindestens den Minergie-Standard erfüllt.
- Im erweiterten Betrachtungsperimeter wird eine hervorragende Gestaltung der Freiräume erwartet. Eine vielfältige, gegliederte Umgebung soll ein attraktives Wohnumfeld schaffen.

Aus gesamthaft 34 Bewerbungen aus der 1. Stufe (Präqualifikation und Angebot) hat der Stadtrat am 10. November 2010 fünf Teams für die Bearbeitung der 2. Stufe (Projektwettbewerb) ausgewählt und den Landpreis auf Fr. 1'679.00 pro Quadratmeter festgelegt. In der zweiten Stufe konnte sich das Preisgericht auf die örtliche Situation sowie auf die Qualitäten der Wohnungen konzentrieren. Aus dem Projektwettbewerb ist die Specogna Immobilien AG aus Erlenbach mit dem Projekt «Henri et Jeanne» als Siegerin hervorgegangen. Sie hat mit ihrem Projekt die Zielsetzungen des Wettbewerbs am Besten erfüllt, wie der nachstehende Auszug aus dem Jurybericht zeigt.

«Die städtebauliche Grundanordnung der längs gerichteten Zeughäuser mit einem dazwischen liegenden Hofraum wird in der neuen Wohnsiedlung weitergeführt. Zwei längere Bauten entlang der Zeughausstrasse und drei kürzere entlang des Mattenbachs spannen einen zentralen Freiraum mit Quartiercharakter auf, von dem die Wohnhäuser erschlossen werden. Ein differenziert gestaltetes Wegnetz verbindet die verschiedenen Aussenräume. Eine grosszügige Längsverbindung verknüpft die Siedlung mit den Zeughäusern und schafft die Anbindung an den Unteren Deutweg; sekundäre Querverbindungen ermöglichen den Zugang von der Zeughausstrasse über den grossen Hofraum zum Mattenbach. Punktuelle Abgänge mit Sitzstufen führen vom Mattenbachweg zum Bach hinunter. Die naturnahe Gestaltung dieses Freiraums mit offenen Wiesen, lockeren Baumgruppen und teils mächtigen Einzelbäumen ist gut vorstellbar. Des Weiteren wird das Städtebauliche und freiräumliche Entwicklungskonzept Zeughaus – Teuchelweiher vom November 2006 eingehalten. Die Kosten für die Offenlegung des Breititobelbaches werden von der Überbauung alleine getragen.

Die Bauten sind durchwegs dreigeschossig mit einem Attikageschoss ausgeführt. Die Gliederung durch Vor- und Rücksprünge ermöglicht einerseits eine Vielzahl von unterschiedlichen und attraktiven Wohnungsgrundrissen und schafft andererseits gute Voraussetzungen, um den Bewohnerinnen und Bewohnern verschiedene Nutzungsmöglichkeiten des zentralen Hofraums anzubieten. Bauminseln und frei stehende Velounterstände gliedern den Raum zusätzlich; Sockelmauern trennen die privaten Vorgartenbereiche vom öffentlichen Raum.

Die Vielfalt und Qualität der Wohnungsgrundrisse sind beeindruckend. Ein reiches Angebot an unterschiedlichen Wohnungstypen bietet einen attraktiven Mix von Eigentum und Miete, von 2.5-Zimmer- bis 5.5-Zimmer-Wohnungen. Dadurch ist eine ausgewogene und konstante Bewohnerschaft gewährleistet. Die einzelnen Grundrisse sind überzeugend organisiert und räumlich attraktiv. Alle grösseren Wohnungen sind dreiseitig orientiert und ermöglichen unterschiedliche Blickbezüge innerhalb und ausserhalb der Wohnung. Eine grosszügige Raumhöhe verleiht zusätzliche Weite. Die Fassaden sind im Siedlungsinne und an den Aussenseiten farblich unterschiedlich gestaltet. Die vorgeschlagenen Glaskeramikplatten

variieren von hellen Grautönen bis hin zu bunten Grüntönen. Vorfabrizierte Faserbetonelemente umrahmen die Fensteröffnungen und verleihen den Bauten einen eleganten Ausdruck.

Das Projekt strebt Minergie[®]-A-Standard an. Hochgedämmte Aussenwände, eine klare Systemtrennung, durchdachte Konstruktionen und weitere Massnahmen versprechen, diese Ziele zu erreichen.

Zusammenfassend überzeugt das Projekt in allen gestellten Anforderungen. Der breite Wohnungsmix und die qualitativ hochwertige Wohnungsgrundrisse versprechen einen zukunftsfähigen Beitrag für eine ausgewogene Quartierentwicklung. Sorgfältig gestaltete und differenziert vernetzte Aussenräume ermöglichen eine gute Verankerung in der Umgebung und eine nachhaltige Umsetzung der Überbauung leistet einen Beitrag auf dem Weg zur CO₂-freien Wärmeversorgung.»

Der Stadtrat hat den Zuschlagsentscheid am 25. Mai 2011 gefällt und den Bereich Immobilien beauftragt, den Kaufvertrag für die städtische Parzelle Kat.-Nr. 529 (kleine Zeughauswiese) mit der Specogna Immobilien AG abzuschliessen.

4. Eckpunkte des Kaufvertrages

Der Stadtrat hat den Kaufvertrag zwischen der Stadtgemeinde Winterthur und der Specogna Immobilien AG über die städtische Liegenschaft Kat. Nr. 529 am 22. Februar 2012 genehmigt; er wurde am 4. April 2012 öffentlich beurkundet.

Parallel dazu hat die Schweizerische Eidgenossenschaft ihre Nachbarliegenschaft Kat.-Nr. 1967 der Specogna Immobilien AG zu den gleichen Bedingungen verkauft und den Kaufvertrag gleichentags öffentlich beurkundet.

Der Kaufpreis wurde für beide Liegenschaften entsprechend dem Ergebnis des Investorenwettbewerbs auf Fr. 1'679.00/m² festgesetzt. Das ergibt für die städtische Landfläche von 5'838,5 m² einen Kaufpreis von total Fr. 9'802'841.50. Der Kaufpreis für die eidgenössische Parzelle mit 11'614 m² beläuft sich auf Fr. 19'499'906.00.

Zudem hat die Specogna Immobilien AG die Kosten für die Offenlegung des Breitobelbaches innerhalb des Kaufobjektes allein zu tragen und sich an der Aufwertung des Mattenbaches mit pauschal Fr. 800'000.00 zu beteiligen (Fr. 266'667.00 zugunsten der Stadt Winterthur und Fr. 533'333.00 zugunsten der Schweizerischen Eidgenossenschaft).

Der Besitzesantritt, d.h. der Übergang der Vertragsobjekte in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr, erfolgt mit der Eigentumsübertragung. Diese hat innert 30 Tagen nach Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung für die auf beiden Kaufobjekten zu realisierende Überbauung (Stand Rechtskraftbescheinigung) stattzufinden. Die Abgabe der Grundbuchanmeldung auf Eigentumsübertragung der Stadt Winterthur und der Schweizerischen Eidgenossenschaft haben gleichzeitig zu erfolgen.

Bis zur Eigentumsübertragung müssen folgende Bedingungen erfüllt sein:

- Zustimmung des Grossen Gemeinderates bzw. - falls das fakultative Referendum ergriffen werden sollte - des Stimmvolkes zum Verkauf der städtischen Parzelle. Falls die Zustimmung zum Verkauf nicht erfolgen sollte, fallen beide Kaufverträge entschädigungslos dahin.
- Zustimmung des Grossen Gemeinderates bzw. - falls das fakultative Referendum ergriffen werden sollte - des Stimmvolkes zur Umzonung der beiden Kaufobjekte in die Zone W3G. Falls die Zustimmung nicht erfolgen sollte, fallen beide Kaufverträge entschädigungslos dahin.

- Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung bis zum 31. Dezember 2014. Falls bis zu diesem Termin (vorbehältlich von Rechtsmittelverfahren) keine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt, ist die Käuferin zum entschädigungslosen Vertragsrücktritt berechtigt.

Die Specogna Immobilien AG ist verpflichtet, auf den Kaufobjekten das aus dem Projektwettbewerb hervorgegangene Siegerprojekt «Henri et Jeanne» zu realisieren. Sie ist verpflichtet, das Baugesuch innert 12 Monaten seit der rechtskräftigen Umzonung der Kaufobjekte einzureichen und mit der Bauausführung innerhalb der Geltungsdauer der Baubewilligung zu beginnen. Zur Absicherung dieser Verpflichtung wurde einerseits eine Konventionalstrafe in der Höhe von insgesamt Fr. 1 Million vereinbart (Fr. 333'333.00 zugunsten der Stadt Winterthur und Fr. 666'667.00 zugunsten der Schweizerischen Eidgenossenschaft). Zum andern wurden die nachfolgend umschriebenen Vor- und Rückkaufsrechte zugunsten der Stadt Winterthur vereinbart und im Grundbuch vorgemerkt. Die Stadt ist dementsprechend auch in den Kaufvertrag zwischen der Schweizerischen Eidgenossenschaft und der Specogna Immobilien AG eingebunden:

Der Stadt Winterthur wird an der Liegenschaft Kat.-Nr. 529 ein limitiertes Vorkaufsrecht zum Preise von Fr. 9'802'841.50 für die Dauer von fünf Jahren ab Eigentumsübertragung eingeräumt und im Grundbuch vorgemerkt, für den Fall, dass die Specogna Immobilien AG die Liegenschaft vor Beginn der Bauarbeiten weiterveräussert. Die Frist für die Ausübung des Vorkaufsrechtes beträgt neun Monate.

Der Stadt Winterthur wird an der Liegenschaft Kat.-Nr. 529 ein Rückkaufsrecht zum Preis von Fr. 9'802'841.50 für die Dauer von sechs Jahren ab Eigentumsübertragung eingeräumt und im Grundbuch vorgemerkt, falls die Specogna Immobilien AG innert der Geltungsdauer der Baubewilligung mit der Bauausführung nicht beginnt. Das Rückkaufsrecht ist von der Stadt innert drei Jahren seit Erlöschen der Baubewilligung auszuüben.

Sodann wird der Stadt Winterthur an der Liegenschaft Kat.-Nr. 1967 (Zeughausareal Süd, heute Eigentum der Eidgenossenschaft) ein limitiertes Vorkaufsrecht zum Preise von Fr. 19'499'906.00 für die Dauer von fünf Jahren ab Eigentumsübertragung eingeräumt und im Grundbuch vorgemerkt, für den Fall, dass die Specogna Immobilien AG die Liegenschaft vor Beginn der Bauarbeiten weiterveräussert. Die Frist für die Ausübung des Vorkaufsrechtes beträgt neun Monate.

Zudem verpflichtet sich die Specogna Immobilien AG, der Stadt Winterthur die Liegenschaft Kat.-Nr. 1967 zum Preise von Fr. 19'499'906.00 zu verkaufen, für den Fall, dass sie innert der Geltungsdauer der Baubewilligung mit der Bauausführung nicht beginnt. Ein entsprechender Kaufvertrag ist innert drei Jahren seit Erlöschen der Baubewilligung öffentlich zu beurkunden und grundbuchlich zu vollziehen.

Mit den vereinbarten Vor- und Rückkaufsrechten sowie der letztgenannten obligatorischen Verpflichtung wird sichergestellt, dass die Stadt Winterthur für den Fall, dass die Specogna Immobilien AG ihre vertragliche Pflicht zur Realisierung der Überbauung wider Erwarten nicht erfüllen sollte, die Möglichkeit erhält, in den Besitz des gesamten Zeughaus-Areals zu gelangen, um einen neuen Investor / eine neue Investorin zu suchen. Für den Stadtrat ist es zwingend, dass die Einflussmöglichkeit über die Nutzung dieses wichtigen Areals an dieser zentralen Lage bei der Stadt Winterthur bleiben muss. Aus diesem Grund sollen sowohl die städtische als auch die eidgenössische Parzelle bei Eintritt der genannten Bedingungen an die Stadt zurückfallen. Dem Grossen Gemeinderat wird deshalb beantragt, den Entscheid über eine allfällige Rücknahme beider Kaufobjekte bereits heute zu fällen und demzufolge sowohl die Ausübung des Vor- und Rückkaufsrechtes an der städtischen Parzelle als auch des Vorkaufsrechtes und des Rechtes zum Erwerb der eidgenössischen Parzelle an den

Stadtrat zu delegieren. Auf diese Weise soll nicht zuletzt auch sichergestellt werden, dass die beiden Vorkaufsrechte termingerecht vollzogen werden können.

Zulasten beider Kaufobjekte wird ausserdem eine Gewerbebeschränkung in Form einer Personaldienstbarkeit zugunsten der Stadtgemeinde Winterthur im Grundbuch eingetragen: erlaubt sind nur stilles Gewerbe, Büros und Wohnateliers, ohne lästige Geruchs- oder Lärmimmissionen, ohne schädigende Folgen für die Mitbewohner/innen und ohne Verletzung der anerkannten und üblichen Massstäbe der Moral und der guten Sitte.

5. Umzonung Zeughausareal Süd

Beide Kaufobjekte befinden sich heute in der Zone öffentlicher Bauten. Damit das Siegerprojekt realisiert werden kann, bedarf es vorgängig einer Umzonung beider Liegenschaften in eine dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung (W3G). Ein entsprechender Antrag wird dem Parlament in einer separaten Weisung unterbreitet. Da die beiden Geschäfte sachlich eng verbunden sind, werden beide Weisungen dem Grossen Gemeinderat gleichzeitig vorgelegt, damit sie zusammen beraten und verabschiedet werden können.

6. Umzonung Zeughausareal Nord

Die drei historischen Zeughäuser, welche sich heute im Eigentum der Stadt Winterthur befinden, sollen erhalten und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Dafür wurden in einem öffentlichen Nutzungswettbewerb Ideen und Mietinteressenten gesucht. Der Stadtrat hat am 3. November 2010 das Konzept «Ein Zentrum für angewandte Nachhaltigkeit» zur Weiterbearbeitung ausgewählt. Um die geplante gewerbliche, kulturelle und öffentliche Nutzung zu ermöglichen, soll die Parzelle von der Zone für öffentliche Bauten in eine Gewerbezone umgezont werden. Ein entsprechender Antrag wird dem Grossen Gemeinderat in einer separaten Weisung unterbreitet werden.

7. Schlussbemerkungen

Im Rahmen des durchgeführten Architektur- und Investorenwettbewerbs wurde auf eine hohe städtebauliche Qualität geachtet. Die Wettbewerbsjury und der Stadtrat haben mit dem Projekt «Henri et Jeanne» ein Projekt ausgewählt, das über ein qualitativ hochwertiges, attraktives und marktfähiges Gesamtkonzept verfügt. Ausserdem wird auf eine attraktive Umgebung Wert gelegt. Der Stadtrat ist überzeugt, dass mit der Realisierung dieses Projektes attraktive Wohn- und Geschäftsverhältnisse geschaffen werden und eine wirtschaftliche Überbauung möglich ist.

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

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

E. Wohlwend

Der Stadtschreiber:

A. Frauenfelder

Beilage:
Situationsplan

