

An den Grossen Gemeinderat

## Winterthur

Beantwortung der Interpellation betreffend Zukunft der städtischen Beteiligung an der Fortuna Obertor AG, eingereicht von den Gemeinderäten F. Künzler und S. Stierli (SP)

---

Am 11. Mai 2009 reichten die Gemeinderäte Fredy Künzler und Silvio Stierli namens der SP-Fraktion mit 22 Mitunterzeichnerinnen und Mitunterzeichnern folgende Interpellation ein:

*"Dass die Konditionen des Verkaufs des Hotel Krone durch die Fortuna Obertor AG an die Sorell Gruppe nicht veröffentlicht wurden, hat für einigen Unmut gesorgt. Auch wenn nachträglich die Aufsichtskommission über das Geschäft informiert wurde, sind angesichts der grossen Bedeutung der städtischen Liegenschaftenpolitik einige grundsätzliche Überlegungen zur Beteiligung der Stadt Winterthur an der Fortuna Obertor AG machen.*

*Gemäss Handelsregister ist der Zweck der Gesellschaft wie folgt:*

*Erwerb, Überbauung, Sanierung und Verwaltung von Grundstücken, welche sich auf dem Gebiet der Stadtgemeinde Winterthur im Bereich der historischen Altstadt oder der im jeweils gültigen Zonenplan ausgeschiedenen Kern- und Quartiererhaltungszonen befinden, oder welche im Verzeichnis der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte enthalten sind. Wiederveräusserung von Grundstücken ist - mit Ausnahme der Liegenschaften Obertor 16 bis 28 und Stadthausstrasse 15 bis 27 - zulässig, wenn sichergestellt ist, dass der Käufer keine spekulativen Absichten verfolgt.*

*In diesem Zusammenhang werden dem Stadtrat folgende Fragen gestellt:*

- 1. Wie sieht das aktuelle Portfolio der Fortuna Obertor AG aus?*
- 2. Welche dieser Liegenschaften sind für die städtische Liegenschaftenpolitik von strategischer Bedeutung?*
- 3. Wie stellt der Stadtrat sicher, dass diese Liegenschaften im Einflussbereich der Stadt bleiben?*
- 4. Erachtet es der Stadtrat als sinnvoll, die städtische Beteiligung an der Fortuna Obertor AG zu erhöhen oder die Gesellschaft ganz zu übernehmen?*
- 5. Sieht der Stadtrat andere Möglichkeiten, die Liegenschaften der Fortuna Obertor AG ins Eigentum der Stadt zu überführen?*
- 6. Falls die Liegenschaften bei der Fortuna Obertor AG verbleiben, wie stellt der Stadtrat die Mitsprachemöglichkeit des Grossen Gemeinderates bzw. der Kommissionen bei allfälligen weiteren Veräusserungen sicher?"*

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

Gemäss Art. 69 Abs. 2 der Geschäftsordnung des Grossen Gemeinderates hat der Stadtrat innert sechs Monaten nach Einreichung der Interpellation schriftlich die verlangte Antwort zu geben oder unter Angabe der Gründe eine Antwort überhaupt oder zurzeit abzulehnen.

Die Fortuna Obertor AG ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in Winterthur. Sie wurde 1978 von den beiden Aktionärinnen Stadtgemeinde Winterthur und Winterthur Versicherungen

(heute Axa Versicherungen AG) gegründet. Beide Aktionärinnen halten je 50 Prozent des Aktienkapitals von heute 5 Millionen Franken.

Die Fortuna Obertor AG hat gemäss den geltenden Statuten folgenden Gesellschaftszweck: *"Erwerb, Überbauung, Sanierung und Verwaltung von Grundstücken, welche sich auf dem Gebiet der Stadtgemeinde Winterthur im Bereich der historischen Altstadt oder der im jeweils gültigen Zonenplan ausgeschiedenen Kern- und Quartiererhaltungszonen befinden, oder welche im Verzeichnis der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte enthalten sind."*

Die Immobilien-Aktiengesellschaft Fortuna Obertor hat bzw. hatte folgende Grundstücke in ihrem Eigentum:

- die Liegenschaft Obertor 16, 22 und 26 / Stadthausstrasse 19 und 21, 8400 Winterthur, welche von der Stadt Winterthur bei der Gesellschaftsgründung eingebracht wurde und
- die Liegenschaft Hotel "Krone", Marktgasse 49, 8400 Winterthur, welche im Jahr 1992 erworben und im Jahr 2009 wieder veräussert wurde.

Aufgrund der revidierten Bestimmungen der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht finma (vormals Richtlinien Bundesamts für Privatversicherungen, BPV) betreffend die Anlagen im gebundenen Vermögen bei Versicherern, welche seit 1.1.2009 in Kraft sind, sind Beteiligungen von Versicherungsgesellschaften an nicht börsenkotierten Immobiliengesellschaften mit einem Anteil unter 50 Prozent im gebundenen Vermögen nicht mehr anrechenbar.

Aufgrund dieser geänderten Vorschriften wurde deshalb in einem ersten Schritt die Hotelliegesellschaft "Krone" per 1.3.2009 an die Pächterin, die Genossenschaft ZFV Unternehmungen, verkauft, wobei der langfristige Betrieb des Hotels Krone durch die Käuferin vertraglich sichergestellt wurde.

Für die Axa Versicherungen AG ist hingegen auch die lediglich 50-prozentige Beteiligung an der Fortuna Obertor AG nach wie vor mit Nachteilen verbunden. Der Verwaltungsrat der Gesellschaft und der Stadtrat von Winterthur prüfen deshalb für die Zukunft der Gesellschaft verschiedene Lösungsmöglichkeiten. Da diese Abklärungen noch nicht vollumfänglich abgeschlossen sind, können zum heutigen Zeitpunkt noch nicht alle Fragen der vorliegenden Interpellation abschliessend beantwortet werden. Das Ergebnis der Abklärungen wird dem Grossen Gemeinderat in einer separaten Weisung über die Zukunft der Fortuna Obertor AG unterbreitet werden.

Der Stadtrat erteilt deshalb innert der gesetzlich vorgegebenen Frist jene Antworten, welche möglich sind, ohne der erwähnten Weisung vorzugreifen.

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

#### Zur Frage 1:

*"Wie sieht das aktuelle Portfolio der Fortuna Obertor AG aus?"*

Nach dem Verkauf der Liegenschaft "Krone" beschränkt sich das Portfolio der Fortuna Obertor AG aktuell auf die bei der Gründung der Gesellschaft von der Stadt Winterthur eingebrachte Liegenschaft Kat.Nr. 1/7792, Stadthausstrasse 19 und 21 / Obertor 16, 22 und 26. Ausser der "Obertor-Liegenschaft" und dem Grundstück "Krone" befanden sich nie weitere Objekte im Eigentum der Gesellschaft.

### Zur Frage 2:

*"Welche dieser Liegenschaften sind für die städtische Liegenschaftspolitik von strategischer Bedeutung?"*

Die Stadt Winterthur belegt rund 46 Prozent der Mietfläche und ist somit Hauptmieterin der "Obertor Liegenschaft". Demzufolge hat die Stadt ein grosses Interesse an diesem Grundstück. Auch für den Fall, dass die städtische Verwaltung zentralisiert und die städtischen Abteilungen an einen anderen Standort verlegt werden sollten, besteht aufgrund der zentralen Lage und des historischen Wertes weiterhin ein strategisches Interesse der Stadt an der "Obertor-Liegenschaft".

Demgegenüber wurde die Führung eines Hotels sowohl vom Verwaltungsrat der Fortuna Obertor AG als auch vom Stadtrat nicht als Kerngeschäft der Fortuna Obertor AG beurteilt, weshalb man sich für den Verkauf der "Krone" entschieden hat.

### Zur Frage 3:

*"Wie stellt der Stadtrat sicher, dass diese Liegenschaften im Einflussbereich der Stadt bleiben?"*

Gemäss Art. 2 der Statuten der Fortuna Obertor AG ist eine Veräusserung der "Obertor-Liegenschaft" unzulässig.

### Zur Frage 4:

*"Erachtet es der Stadtrat als sinnvoll, die städtische Beteiligung an der Fortuna Obertor AG zu erhöhen oder die Gesellschaft ganz zu übernehmen?"*

Wie in der Einleitung ausgeführt, ist die 50-prozentige Beteiligung der Axa an der Fortuna Obertor AG mit Nachteilen verbunden. Der Stadtrat hat deshalb eine Übernahme der Axa Aktien durch die Stadt Winterthur und eine Weiterführung der Fortuna Obertor AG als Alleinaktionärin geprüft. Die Fortführung der AG durch die Stadt als Alleinaktionärin könnte indes als Unterlaufen der finanz- und kreditrechtlichen Regeln aufgefasst werden und daher beim Parlament und bei den kantonalen Aufsichtsinstanzen, beim Gemeindeamt des Kantons Zürich und beim Bezirksrat, auf entsprechende Kritik stossen. Eine Weiterführung der Fortuna Obertor AG durch die Stadt Winterthur als Alleinaktionärin wird vom Stadtrat deshalb als nicht sinnvoll erachtet.

### Zur Frage 5:

*"Sieht der Stadtrat andere Möglichkeiten, die Liegenschaften der Fortuna Obertor AG ins Eigentum der Stadt zu überführen?"*

Wie in der Einleitung bereits erwähnt, prüfen der Verwaltungsrat der Fortuna Obertor AG und der Stadtrat zurzeit verschiedene Lösungen für die Zukunft der Gesellschaft. Sobald diese Abklärungen abgeschlossen sind, wird dem Grossen Gemeinderat das Ergebnis unterbreitet werden.

Zur Frage 6:

*"Falls die Liegenschaften bei der Fortuna Obertor AG verbleiben, wie stellt der Stadtrat die Mitsprachemöglichkeit des Grossen Gemeinderates bzw. der Kommissionen bei allfälligen weiteren Veräusserungen sicher?"*

Die Veräusserung einer Geschäftsliegenschaft der Fortuna Obertor AG liegt in der Zuständigkeit des Verwaltungsrates. Die Stadt Winterthur und die Axa Winterthur sind mit je zwei Personen im Verwaltungsrat der Gesellschaft vertreten; die Stadt Winterthur mit zwei Mitgliedern des Stadtrates. Wesentliche Geschäfte, wie beispielsweise der Verkauf der Krone Liegenschaft, wurden vorgängig dem Stadtrat und der parlamentarischen Aufsichtskommission zur zustimmenden Kenntnisnahme unterbreitet. Mit diesem Vorgehen ist eine gewisse Mitsprache des Parlaments gewährleistet.

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

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

E. Wohlwend

Der Stadtschreiber:

A. Frauenfelder