

An den Grossen Gemeinderat
(zuhanden der Gemeinde / Volksabstimmung)

Winterthur

Kauf-/Baurechtsvertrag, Mietvertrag und Kredit von Fr. 5'030'000 für die Konzentration der Stadtverwaltung auf dem Arch-Areal

Antrag:

Für die Überbauung des Arch-Areals durch eine private Investorenschaft und für die Zentralisierung der Stadtverwaltung in diesem Gebäude werden folgende drei Teilbeschlüsse gefasst und als eine einheitliche Vorlage der obligatorischen Volksabstimmung zur definitiven Gutheissung unterbreitet:

1. Der Kauf-/Baurechtsvertrags mit der Halter Generalunternehmung AG vom 2. Juli 2007, regelnd den Erwerb eines Miteigentumsanteils zum Preis von 2'384'750 Franken und die Einräumung eines selbständigen und dauernden Baurechts am gesamten Grundstück Arch-Areal gegen einen Baurechtszins von jährlich mindestens 551'100 Franken (Anhang 2), wird genehmigt.
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, mit einer privaten Investorenschaft und/oder der Halter Generalunternehmung AG einen Mietvertrag mit im Wesentlichen folgendem Inhalt abzuschliessen:
 - Mietdauer mindestens 15 Jahre
 - gemietete Bürofläche rund 19'800 m², zuzüglich Einstellflächen in Tiefgarage
 - Mietzins jährlich bis 5'230'000 Franken (teuerungsindexiert), zuzüglich Neben- und Betriebskosten
 - Amortisationszahlung für Mieterausbau und Möblierung jährlich bis 1'870'000 Franken
3. Für die einmaligen Honorar-, Reorganisations-, Umzugs- und EDV-Verkabelungskosten wird ein Kredit von brutto 5'030'000 Franken zu Lasten der Investitionsrechnung des Verwaltungsvermögens bewilligt.

Die Kreditbewilligung erstreckt sich auch auf die teuerungs- und die mehrwertsteuerbedingten Mehr- oder Minderkosten; Stichtag für die Kostenberechnung ist der 1. Dezember 2006.

Weisung:**1. Zusammenfassung**

Der Stadtrat von Winterthur beabsichtigt, grosse Teile der Stadtverwaltung in einem neu zu erstellenden Dienstleistungsgebäude auf dem Arch-Areal zu vereinen. Damit erreicht er für die Verwaltungseinheiten eine beträchtliche Senkung der Infrastrukturkosten und eine Verbesserung der Zusammenarbeit. Die Zusammenführung der Stadtverwaltung ist ein Meilenstein in dem seit Jahren laufenden Reformprozess zugunsten einer zeitgemässen Verwaltungskultur in Winterthur.

Die Schaffung eines neuen Verwaltungszentrums ist Teil des Haushaltsanierungsprojekts 2007. Mit dem vorliegenden Projekt kann der Finanzhaushalt der Stadt Winterthur nachhaltig um 2,7 bis 3,5 Millionen Franken jährlich entlastet werden. Damit lassen sich die erforderlichen Investitionen in der Höhe von 5,03 Millionen Franken in kurzer Zeit amortisieren.

Die Verwaltungszentralisation macht die Stadtverwaltung insgesamt effizienter und die Bevölkerung profitiert davon, dass alle wichtigen Arbeitsstellen an einer einzigen, zentral gelegenen und leicht auffindbaren Adresse zu finden sind. Die bisher durch die Stadt belegten Liegenschaften, die sich teilweise an bevorzugten zentralen Standorten befinden, können für neue Arbeitsplätze der Privatwirtschaft oder als Wohnmöglichkeiten genutzt werden.

2. Ausgangslage

Die Stadtverwaltung befindet sich seit vielen Jahren in einem Reformprozess. Bereits in den 1990er Jahren wurden grosse Anstrengungen eingeleitet, um das traditionelle Verwaltungsdenken und -handeln zu überwinden und aus den einstigen Arbeitsstellen moderne, effiziente und vor allem kundenorientierte Dienststellen zu machen. Man war sich damals bewusst, dass dies nebst infrastrukturellen Veränderungen vor allem auch ein Umdenken innerhalb der Verwaltung erfordert. Es wurde ein Prozess angestoßen, der zu zahlreichen Reorganisationen und Reformen führte, zuletzt zum grossen Projekt der Wirkungsorientierten Verwaltungsführung (WoV). Dank all diesen Veränderungen wurde es möglich, die teils rigorosen Sparmassnahmen der letzten Jahre ohne einen für die Bevölkerung merklichen Leistungsabbau umzusetzen.

Im Zuge dieses Reformprozesses bildete die Tatsache, dass die Dienststellen der Stadtverwaltung auf zahlreiche Standorte verteilt sind, immer wieder einen Hinderungsgrund, um noch effizienter arbeiten zu können. Die rund 3'000 Arbeitsplätze befinden sich heute insgesamt an über 100 Adressen. Diese Struktur ist historisch gewachsen. Die dezentrale Anordnung der Verwaltungseinheiten erschwert die organisatorischen Abläufe und verursacht vergleichsweise hohe Betriebs- und Unterhaltskosten.

Der Stadtrat hat daher im Rahmen des Projekts win.03 eine Untersuchung in Auftrag gegeben, um die Möglichkeiten einer Konzentration der Verwaltung an einem zentralen Standort auszuloten. Dabei sollte geprüft werden, ob mit einer Zusammenführung der Standorte Kosteneinsparungen erzielt werden können. Das Resultat der Vorstudie ergab, dass für rund 800 Arbeitsplätze ein Umzug denkbar ist. Andererseits gibt es etwelche Dienststellen, die standortgebunden sind und nicht verschoben werden können. Dazu gehören unter anderem die Alters- und Pflegezentren, die Feuerwehr, die Schulanlagen sowie die Museen. Die im Rahmen von win.03 in Auftrag gegebene Vorstudie prognostizierte ein Einsparpotential von jähr-

lich 6 Millionen Franken, und der Stadtrat beschloss, innerhalb des Massnahmenpakets Haushaltsanierung 07 ein konkretes Realisierungsprojekt zu entwickeln.

Da die fachlichen und personellen Ressourcen der Stadt Winterthur für die selbständige Durchführung eines Projekts in dieser Komplexität und Grössenordnung nicht ausreichten, wurde die operative Projektleitung an ein externes Unternehmen vergeben. Nach einer öffentlichen Submission konnten im April 2006 die Basler & Hofmann AG sowie die RESO Partners AG für die fachlichen Abklärungen beigezogen werden.

Mit der Konkretisierung des Projekts erfolgte auch eine laufende Überprüfung des Einsparpotentials. Beim Zwischenstand der Abklärungen im November 2006 lag die jährliche Ergebnisverbesserung bei drei bis vier Millionen Franken.

Die weitere Projektbearbeitung und die zusätzlichen, vertieften Kostenabklärungen bis im Juni 2007 ergaben, dass das jährliche Einsparpotential zwischen 2,7 und 3,5 Millionen Franken liegt, also noch etwas tiefer als beim Stand im November 2006. Gründe dafür sind unter anderem, dass das Stadthaus weiterhin der Verwaltung dienen soll und dass das Land auf dem Arch-Areal nicht verkauft, sondern im Baurecht abgegeben wird.

Auch wenn das Einsparpotential etwas geringer ausfällt als ursprünglich erhofft, ist der Stadtrat vom Vorhaben überzeugt. Er legt daher dem Grossen Gemeinderat den in Aussicht gestellten Kreditantrag samt Miet- und Kauf-/Baurechtsvertrag vor.

3. Standortwahl

Im Mai 2006 begannen die konkreten Projektarbeiten. Bis zu den Sommerferien 2006 entstanden mehrere Grundlagenpapiere, welche die Messlatte für das zukünftige Verwaltungsgebäude setzten. Zum einen wurden die zukünftigen Raum-, Arbeitsplatz- und Mobiliarstandards festgelegt, damit der erforderliche Flächenbedarf berechnet werden konnte. Zum anderen wurden die baulichen Qualitätsanforderungen wie zum Beispiel der Minergie-Standard und die Behindertengerechtigkeit bestimmt.

Im Juli und August 2006 wurden rund 30 potentielle Verwaltungsstandorte auf ihre grundsätzliche Eignung überprüft. Gleichzeitig wurden die städtischen Dienststellen in einer Umfrage nach ihren detaillierten Raumbedürfnissen befragt. Die Abklärungen ergaben, dass die Suche nach dem besten Standort für die Stadtverwaltung Winterthur auf vier Varianten beschränkt werden kann. In der Auswahl verblieben der Wintower in der Nähe der Schützenwiese, das Projekt Superblock auf dem Sulzerareal Stadtmitte, das Arch-Areal beim Hauptbahnhof sowie eine Kombination dieser Standorte mit dem heute vom Sozialdepartement gemieteten Gebäude an der Lagerhausstrasse 6. Nur diese Standorte bieten eine Geschossfläche von mindestens 25'000 m² und können rund 765 Arbeitsplätze beherbergen. Ausserdem liegen diese Standorte in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof bzw. zur Altstadt, was bei einer täglichen Frequenz von rund 1'300 Kunden ebenfalls ein wichtiges Kriterium ist.

Mit den Grundeigentümern dieser Liegenschaften wurden von September bis November 2006 intensive Gespräche geführt. Auf der Basis eines ausführlichen Baubeschriebs offerierten die Grundeigentümer Angebote für einen Grundausbau sowie einen Mieterausbau. Ergänzt wurden die Mietangebote unter anderem durch technische Angaben zur Gebäudestruktur, der Belegungsplanung und den Parkierungsmöglichkeiten. Die Daten flossen in eine detaillierte Nutzwertanalyse ein, welche dem Stadtrat als Entscheidungsgrundlage diente.

4. Kriterien der Nutzwertanalyse

Bei einer Nutzwertanalyse werden den verschiedenen Kriterien je eine Gewichtung (G) und jeder untersuchten Variante eine Punktzahl (P) zugeordnet. In der hier verwendeten Nutzwertanalyse wurden Wertungen im Bereich zwischen 1 und 4 vergeben. Durch die Multiplikation der jeweiligen Gewichtung mit der Punktzahl ergibt sich ein Wert (W). In jeder Variante werden die Werte der verschiedenen Kriterien zusammengezählt und letztlich die Summen miteinander verglichen.

Am 20. Dezember 2006 beschloss der Stadtrat, die Abklärungen auf dem Arch-Areal zu vertiefen. Die durchgeführte Nutzwertanalyse zeigte, dass dieser zentral gelegene Standort am besten den Bedürfnissen der Stadtverwaltung Winterthur entspricht. In den Entscheid flossen Betreiber-, Benutzer- und Umfeldaspekte ein.

Unter den Betreiberaspekten (40 %)¹ wurden jene Punkte zusammengefasst, welche den rationellen und kostengünstigen Bau, Unterhalt und Betrieb des zukünftigen Verwaltungszentrums ermöglichen. Hier wurde Wert auf eine hohe Ausschöpfung des Sparpotentials gelegt.

- Günstige Anlagekosten (18 %)
- Geringer Energieverbrauch (6 %)
- Rationelle Betriebsabläufe (11 %)
- Optimale Realisierungszeit (5 %)

Unter den Benutzeraspekten (30 %) finden sich die Kriterien, welche für die Kundinnen und Kunden sowie die Mitarbeitenden wichtig sind. Neben der guten Erreichbarkeit wurde hier auch das Wohlbefinden der Angestellten (Gebäudeklima, Tageslichtqualität, Lärmbelastung) bewertet.

- Angebot Öffentlicher Verkehr (öV) und Parkplätze (11 %)
- Arbeitsplatzqualität (19 %)

Die Umfeldaspekte (30 %) schliesslich sollen eine hohe Umgebungsqualität und die städtische Integration des neuen Standorts sicherstellen.

- Günstige Lage (9 %)
- Architektonische Qualität (10 %)
- Repräsentation und Image (11 %)

In der nachfolgenden Darstellung der Ergebnisse der Nutzwertanalyse wird auf die Standortkombinationen mit der Lagerhausstrasse 6 verzichtet. Dieses Gebäude wird heute vom Sozialdepartement gemietet. Es liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum Arch-Areal und besitzt eine Sicherheitsschleuse. Es war daher zunächst unklar, ob sich ein Umzug lohnt. Eine konkrete Belegungsplanung hat in der Zwischenzeit nachgewiesen, dass nicht alle Dienststellen mit einem erhöhten Sicherheitsbedürfnis in diesem Gebäude aufgenommen werden können. Die entsprechenden Einheiten hätten daher zum Teil auch ins neue Verwaltungsgebäude auf dem Arch-Areal einziehen müssen. Die organisatorischen und finanziellen Nachteile dieser Lösung werden jedoch als zu gross erachtet, um den Standort an der Lagerhausstrasse 6 beizubehalten.

¹ In den Klammern stehen die jeweiligen Gewichtungen der Kriterien.

Kriterium	G	Superblock		Wintower		Arch-Areal	
		P	W	P	W	P	W
Betreiberaspekte							
Günstige Anlagekosten	18 %	3.4	61.2	3.6	64.8	3.7	66.6
Geringer Energieverbrauch	6 %	3.5	21.0	2.5	15.0	3.5	21.0
Rationelle Betriebsabläufe	11 %	3.5	38.5	3.0	33.0	2.8	30.8
Optimale Realisierungszeit	5 %	2.8	14.0	1.8	9.0	3.8	19.0
Total Betreiberaspekte	40 %		134.7		121.8		137.4
Benutzeraspekte							
Angebot öV und Parkplätze	11 %	2.3	25.3	1.7	18.7	4.0	44.0
Arbeitsplatzqualität	19 %	3.8	72.2	3.4	64.6	3.6	68.4
Total Benutzeraspekte	30 %		97.5		83.3		112.4
Umfeldaspekte							
Günstige Lage	9 %	2.6	23.4	2.3	20.7	3.3	29.7
Architektonische Qualität	10 %	3.6	36.0	3.4	34.0	3.2	32.0
Repräsentation und Image	11 %	3.4	37.4	2.7	29.7	2.9	31.9
Total Umfeldaspekte	30 %		96.8		84.4		93.6
Total insgesamt			329.0		289.5		343.4
Rang			2		3		1

G = Gewichtung, P = Punktzahl, W = Wert

Unter Berücksichtigung der aufgeführten Faktoren schnitt das Arch-Areal am besten ab. Das Ergebnis ist ausserdem robust. Das bedeutet, dass nur eine deutliche Veränderung der Gewichtung und/oder der Punktzahl zu einer anderen Bestvariante führen würde.

Es zeigte sich auch, dass unter Einbezug aller Kosten das Arch-Areal die günstigste der untersuchten Varianten darstellt.

5. Arch-Areal als zukünftiger Standort

Das Arch-Areal liegt südlich der Technikumstrasse. Es wird begrenzt durch die Arch-, die Lagerhaus- sowie die Meisenstrasse. Das Areal umfasst zwei Parzellen. Auf der stadteigenen Parzelle Nr. 6881 mit einer Grundstücksfläche von 3'436 m² steht heute das Parkhaus Arch. Dieser Parkhausbetrieb wird bei Baubeginn eingestellt. Nach dem Bau des Dienstleistungsgebäudes werden auf dem Arch-Areal unterirdisch wieder rund 280 Parkplätze zur Verfügung stehen. Der Stadtrat ist bestrebt, das heutige Parkierungsangebot mit 520 Parkplätzen in diesem Gebiet wieder zu erreichen. Möglichkeiten bieten sich auf dem SBB-Areal West (neben der Unteren Vogelsangstrasse) und durch eine Erweiterung des Bahnhofparkings. Auf der Parzelle Nr. 2941 mit einer Grundstücksfläche von 2'862 m² befand sich das ehemalige Volkshaus. Diese Parzelle ist zu einem Drittel im Eigentum der Halter General-

unternehmung AG und zu zwei Dritteln im Eigentum der Stadt Winterthur. Der Stadtrat beabsichtigt mit dieser Vorlage der Halter Generalunternehmung AG deren Landanteil zum Preis von 2'384'750 Franken abzukaufen, die beiden Parzellen im Grundbuch zu vereinen und anschliessend im Baurecht mit einem Baurechtszins in der Höhe von jährlich mindestens 551'100 Franken abzugeben.

Das Arch-Areal ist durch seine Lage am Bahnhof von Winterthur bestens mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen und sehr leicht auffindbar. Der Haupteingang des zukünftigen Verwaltungsgebäudes richtet sich zum Bahnhofplatz hin und erhält einen grosszügigen Vorplatz. Ein zweiter Eingang befindet sich auf der Rückseite des Gebäudes an der Lagerhausstrasse. Beide Eingänge führen direkt ins erste Obergeschoss und sind behindertengerecht ausgestaltet. Im Erdgeschoss werden ein attraktiver Restaurationsbetrieb und hochwertige Verkaufsflächen eingerichtet, welche durch einen separaten Fronteingang erreicht werden.

Das von der BDE Architekten GmbH aus Winterthur entworfene Projekt, das 2004 in einem Architekturwettbewerb ausgewählt wurde, geht sinnvoll auf die vorgefundenen räumlichen Rahmenbedingungen ein. Gemeinsam mit den Stirnseiten der angrenzenden Gebäude entsteht in Verlängerung des Bahnhofplatzes ein neuer, repräsentativer Raum in der Stadt.

Für die neuen Strassenführungen der Arch-, Lagerhaus- und Meisenstrasse und am neuen Archplatz sowie für die neuen Abwasseranlagen, Misch- und Regenwasserkanäle wurden mit der Halter Generalunternehmung AG ein Kostenverleger vereinbart. Für den von der Stadt zu tragenden Anteil am Strassenprojekt und an der Platzgestaltung in der Grössenordnung von 3,192 Mio. Franken wird dem Gemeinderat eine gesonderte Weisung eingereicht, da diese Aufwendungen unabhängig von der zukünftigen Nutzung des Arch-Areals anfallen.

Auf dem neu gestalteten Archplatz sind 78 öffentlich zugängliche Veloabstellplätze vorgesehen. Die gedeckten Veloabstellplätze für die Mitarbeitenden der Stadtverwaltung können im Erdgeschoss angeordnet werden. Drei Untergeschosse stehen für Personenfahrzeuge zur Verfügung. Diese Parkplätze werden bewirtschaftet, wobei 150 Plätze für die Stadtverwaltung reserviert sind.

Das Gebäude war ursprünglich als Shoppingmall mit darüber liegenden Büro- und Dienstleistungsflächen sowie Alterswohnungen geplant. Gegen dieses Vorhaben wurde vom VCS Rekurs erhoben und das entsprechende Bewilligungsverfahren ist derzeit sistiert. Die Halter Generalunternehmung AG hat deshalb ein überarbeitetes Projekt, das sowohl für die Stadtverwaltung als auch als Bürohaus für Dritte genutzt werden kann, zur Bewilligung eingereicht.

Das Gebäude bietet oberirdisch eine Nettofläche von rund 25'000 m². Die Stadtverwaltung wird davon rund 19'800 m² mieten. Die verbleibende Fläche ist im Gebäude klar abgegrenzt und besitzt einen eigenen Eingangsbereich, der eine Trennung zwischen den Besuchenden der Stadtverwaltung und den Fremdmietern und Fremdmietern ermöglicht.

Die frei zugänglichen Schalteranlagen ergänzen den zentral im Gebäude angeordneten Empfangsbereich. Die öffentliche Fläche im ersten Obergeschoss ist grosszügig gestaltet und durch mehrere Lichthöfe hell belichtet.

Die Arbeitsplätze werden an den vier Lichthöfen sowie an der Aussenfassade angeordnet sein und verfügen über ausreichend Tageslicht. Das Gebäude wird im Minergie-Standard gebaut. Sämtliche Räume werden über eine Lüftungsanlage bedient. Somit ist ein kosten-

günstiger Betrieb und Unterhalt des Gebäudes möglich. Auch die hohen Anforderungen an den Komfort der Mitarbeitenden sind vollumfänglich gewährleistet. Die Geschosse bieten ein hohes Mass an Flexibilität für eine zeitgemässe und teamorientierte Arbeitsplatzanordnung.

Eine Umfrage bei den Beschäftigten der Stadtverwaltung zeigte, dass das Arch-Areal den anderen untersuchten Standorten deutlich vorgezogen wird. Dadurch, dass es unmittelbar an die Altstadt angrenzt, ergeben sich zahlreiche Verpflegungs- und Einkaufsmöglichkeiten, und mit der Nähe zum Heiligberg und zum Eschenberg stehen den Mitarbeitenden Sport- und Naherholungsgebiete offen.

6. Verträge

Die Stadt Winterthur beabsichtigt zwei Verträge mit der Halter Generalunternehmung AG abzuschliessen: einen Kauf-/Baurechtsvertrag sowie einen Mietvertrag. Die aus den beiden Verträgen entspringenden Zahlungsverpflichtungen werden gegenseitig verrechnet.

Die beiden Verträge treten gemeinsam in Kraft, falls der Grosse Gemeinderat und die Gemeinde zustimmen.

Kauf-/Baurechtsvertrag

Mit dem Kauf-/Baurechtsvertrag vom 2. Juli 2007, der bereits fertig ausgehandelt und öffentlich beurkundet ist, soll zunächst der heutige Landanteil der Halter Generalunternehmung AG am Arch-Areal durch die Stadt Winterthur erworben werden. Für die Fläche von 953,90 m² wurde ein Preis von 2'500 Fr./m² vereinbart. Entsprechend beträgt der Kaufpreis 2'384'750 Franken.

Anschliessend werden die bestehenden Parzellen 6'881 und 2'941 zusammengeführt, damit auf der vereinten Parzelle ein Baurecht über 100 Jahre eingeräumt werden kann. Falls das Baurecht nach Ablauf dieser Dauer nicht verlängert wird, fällt das Gebäude an die Stadt Winterthur heim. Dafür wird eine Entschädigung auszurichten sein, welche sich am Verkehrswert des Gebäudes in 100 Jahren ausrichten wird.

Das Baurecht wird mit einem Baurechtszins in der Höhe von jährlich mindestens 551'100 Franken abgegolten. Der Zins berechnet sich aus einem aktuellen Landwert von 15'745'250 Franken (6'298,10 m² à 2'500 Fr.) und einem Baurechtszinssatz in der Höhe von derzeit 3,5 %. Der Baurechtszinssatz entspricht dem von der Zürcher Kantonalbank empfohlenen Satz für Althypotheken auf Geschäftsliegenschaften (Stand 19. Juni 2007). Im Zeitverlauf werden der Baurechtszinssatz jährlich und der Landwert alle zehn Jahre den aktuellen Gegebenheiten angepasst.

Durch weitere Vertragsbestimmungen ist sichergestellt, dass das Gebäude auf dem Arch-Areal im Wesentlichen gemäss Projekt Cirque (Sieger des gemeinsam durchgeführten Projektwettbewerbs) realisiert wird und dass der Stadt bei der Bestimmung der übrigen Mieter und Nutzungen weitreichende Mitwirkungsmöglichkeiten eingeräumt werden. Wenn immer die Halter Generalunternehmung AG oder spätere Investoren das Baurecht ganz oder teilweise weiter veräussern wollen, steht der Stadt zudem von Gesetzes wegen ein Vorkaufsrecht zu. Beide Vertragsparteien haben überdies bei einer Handänderung sämtliche Pflichten aus dem Baurechtsvertrag auf ihre jeweiligen Rechtsnachfolger/innen zu überbinden.

Mietvertrag

Basierend auf dem Kauf-/Baurechtsvertrag wird die Stadt Winterthur mit der noch zu bestimmenden privaten Investorenschaft und/oder der Halter Generalunternehmung AG einen Mietvertrag abschliessen. Dieser Vertrag liegt in einem beidseitig visierten Entwurf, datierend vom 26. Juni 2007, vor und schreibt insbesondere folgende wesentlichen Eckwerte fest:

Die Stadt wird auf dem Arch-Areal 19'782 m² für Büros und Schalterflächen bzw. für dazugehörige Nebenräume sowie Lager mieten. Dafür wird sie einen jährlichen Nettomietzins in der Höhe von 4'846'590 Franken bezahlen. Dies entspricht einem Mietzins von 245 Fr./m². Die Höhe des Mietzinses ist an die Entwicklung des Landesindexes der Konsumentenpreise des Bundesamtes für Statistik gekoppelt und wird erstmals mit Wirkung per 1. Januar 2010 und anschliessend jährlich angepasst.

Die private Vermieterin wird im Weiteren den Mieterausbau mit geschätzten Kosten von 14'836'500 Franken sowie die Möblierung mit geschätzten Kosten von 4'538'900 Franken für die Stadt vorfinanzieren. Durch jährliche Amortisationszahlungen in der Höhe von insgesamt 1'866'626 Franken wird die Stadt diese Investitionen über 15 Jahre abzahlen und damit das Eigentum an Ausbau und Möblierung erwerben.

Die Nebenkosten (Heizung / Warmwasser) sowie die Betriebskosten werden nach Aufwand oder im Rahmen der üblichen Ansätze verrechnet werden. In der Weisung wird mit Kostenschätzungen der Basler&Hofmann AG gearbeitet.

Der Mietvertrag wird zunächst für eine Dauer von 15 Jahren abgeschlossen. Anschliessend besteht eine Option, den Vertrag um jeweils 2 x 5 Jahre zu verlängern. Der Mietbeginn ist auf den 1. Februar 2010 geplant, hängt jedoch vom Datum der Volksabstimmung ab. Die Stadt ist berechtigt, den Mietvertrag im Grundbuch vormerken zu lassen.

Für die Stadt Winterthur sind ergänzend 150 Ein- und Abstellplätze für Personenfahrzeuge zu einem monatlichen Basismietzins in der Höhe von 210 Franken reserviert. Für Fahrräder der Mitarbeitenden ist im Erdgeschoss eine gedeckte Fläche von 430 m² ausgeschieden und in der Fläche von 19'782 m² enthalten.

7. Frei werdende Liegenschaften

30 Monate nach der erforderlichen Volksabstimmung könnte der Neubau auf dem Arch-Areal bezogen werden. Die Halter Generalunternehmung AG als Anbieterin des Arch-Areals benötigt diese Vorlaufzeit, um das Gebäude zu erstellen. Während der Bauzeit hat die Stadt Winterthur ausreichend Zeit, um die heute bestehenden Mietverträge aufzulösen, Alternativnutzungen für die eigenen Liegenschaften umzusetzen und den Umzug vorzubereiten.

26 Gebäude, welche heute von der Stadtverwaltung belegt werden, können so einer neuen Nutzung zugeführt werden. Damit entsteht vor allem im Bereich der Altstadt ein neues, zum Teil kleinstrukturiertes Raumangebot für Büros, Gewerbe und Wohnen. Auf diesen Flächen können neue Arbeitsplätze entstehen. Eine mögliche Nutzung ist im Anhang 1 dargelegt.

Alle frei werdenden Liegenschaften im städtischen Eigentum wurden auf ihr zukünftiges Nutzungspotential untersucht. Die möglicherweise zu erzielenden Erträge wurden aufgrund der Objektqualität, der möglichen Nutzung und der branchenüblichen Preisspektren einge-

schätzt. Ebenso wurden die zu erwartenden Kosten für den Betrieb und die Verwaltung, die Instandhaltung und die erforderlichen Sanierungen und Umbauten in den kommenden zehn Jahren berücksichtigt. Das daraus entstehende Ergebnis floss in die Berechnung des Einsparpotentials ein.

Aus der Vermietung der Objekte, welche im Eigentum der Stadt Winterthur verbleiben, wird nach Abzug der Bewirtschaftungskosten jährlich ein Nettomiettertrag von 1,8 bis 2,2 Millionen Franken erwartet.

Ertrag aus frei werdenden, städtischen Liegenschaften	CHF von	CHF bis
Jährlicher Mietertrag	3'020'000	3'610'000
- Jährliche Bewirtschaftungskosten	1'200'000	1'380'000
<u>= Ertrag aus frei werdenden Liegenschaften</u>	<u>1'820'000</u>	<u>2'230'000</u>

8. Heutiges Stadthaus

Das heutige Stadthaus, welches nach Plänen von Gottfried Semper in den Jahren von 1865 bis 1869 erbaut wurde, wird weiterhin vom Stadtpräsidium genutzt. Weitere Stellen (Departementsleitung Sicherheit und Umwelt, Bereichsleitung Kultur sowie Stadtarchiv) sollen im Stadthaus verbleiben. Es ist denkbar, dass der Semperbau in Zukunft vermehrt für kulturelle Zwecke offen steht, da ein Teil der Räumlichkeiten freigegeben wird. So wurden mit dem Musikkollegium Winterthur Gespräche im Zusammenhang mit einer erweiterten Nutzung des Stadthauses geführt. Ausserdem könnten im bisherigen Stadtratsaal Ziviltrauungen durchgeführt werden.

Gesamtjahreskosten Stadthaus (4'932 m ² Fläche)	CHF
Kosten Stadthaus	2'030'000
- Mietertrag Musikkollegium und Hauswartwohnung	150'000
<u>= Gesamtjahreskosten Stadthaus</u>	<u>1'880'000</u>

9. Investitionsbedarf

Für den Bezug des neuen Verwaltungszentrums sind einmalige Investitionen in der Höhe von 5'030'000 Franken erforderlich. Diese Summe teilt sich auf vier Positionen auf, die im Folgenden erläutert werden.

Die Begleitung der Stadt Winterthur in der Projektrealisierung wurde öffentlich ausgeschrieben. Die Basler & Hofmann AG und die RESO Partners AG haben dabei den Zuschlag erhalten. Die Leistungen für die Tätigkeiten zwischen der Volksabstimmung und dem Gebäudebezug haben die beiden Unternehmungen mit 600'000 Franken offeriert.

In mehreren Bereichen sind Reorganisationen erforderlich. So sind zum Beispiel das Empfangswesen, die Reinigungsdienste, die Materialausgabe und die interne Postzustellung neu zu strukturieren. Für diese Reorganisationen sind Ausgaben in der Höhe von 510'000 Franken geplant.

Die eigentlichen Umzugskosten werden mit 910'000 Franken veranschlagt. Darin enthalten sind die Inventarisierung und der Umzug von Akten, Mobiliar und Archivanlagen. Das vorhandene und in der Bilanz der Stadt Winterthur weitgehend abbeschriebene Büromobiliar muss zum grossen Teil ersetzt werden, weil am neuen Standort eine genormte Möblierung unbedingt erforderlich ist. Der Stadtrat hat bereits am 13. Juli 2005 mit einem Beschluss die Beschaffung von neuem Büromobiliar auf ein Minimum begrenzt. Damit wurde frühzeitig sichergestellt, dass zum Zeitpunkt des Umzugs nur wenig neuwertiges Mobiliar ausgewechselt werden muss.

Die Ausrüstung des Gebäudes mit einer EDV-mässigen Verkabelung wird mit 3'010'000 Franken budgetiert. Dabei wird auf die Erstellung eines neuen Rechenzentrums verzichtet, da das bestehende Rechenzentrum noch nicht ersetzt werden muss. Ebenso werden die Arbeitsplatzgeräte so übernommen, wie sie sich zum Zeitpunkt des Umzugs präsentieren.

Gemäss Mietvertrag werden der Mieterausbau in der Höhe von 14,8 Mio. Franken und die Möblierung in der Höhe von 4,5 Mio. Franken durch die Halter Generalunternehmung AG vorfinanziert. Diese Positionen betreffen somit nicht die Investitionsrechnung, sondern die Laufende Rechnung.

Investitionskosten	CHF
Honorarleistungen Basler & Hofmann AG / RESO Partners AG	600'000
+ Reorganisationskosten	510'000
+ Umzugskosten	910'000
+ EDV-mässige Verkabelung des Gebäudes	3'010'000
<u>= Investitionskosten</u>	<u>5'030'000</u>
Betriebswirtschaftliche Investitionsfolgekosten (vgl. Kapitel 15)	530'000

10. Einsparpotential

Der Bezug des neuen Dienstleistungsgebäudes auf dem Arch-Areal wird den finanziellen Haushalt der Stadt Winterthur mittelfristig um jährlich 2,7 bis 3,5 Millionen Franken entlasten. Die Investitionen in der Höhe von 5'030'000 Franken können damit in wenigen Jahren kompensiert werden.

Die heutigen Jahreskosten lassen sich gerundet auf 10'000 Franken wie folgt darstellen:

Jahreskosten der Objekte im Eigentum der Stadtverwaltung (15'912 m² Fläche)	CHF
(inkl. Stadthaus)	
Mietbetrag (Ist-Kosten)	2'290'000
+ Betriebskosten (Ist-Kosten)	1'200'000
+ Verwaltungsaufwand (Ist-Kosten)	230'000
+ Instandsetzungskosten (Schätzung)	450'000
+ Kapitalkosten für Mieterausbau (Benchmark)	1'090'000
+ Zinsen (Ist-Kosten)	1'440'000
<u>= Jahreskosten der Objekte im Eigentum</u>	<u>6'700'000</u>

Jahreskosten der Mietobjekte der Stadtverwaltung (15'153 m² Fläche)	CHF
Mietbetrag (Ist-Kosten)	2'630'000
+ Nebenkosten mieterseitig (Ist-Kosten)	180'000
+ Betriebskosten mieterseitig (Ist-Kosten)	910'000
+ Kapitalkosten für Mieterausbau (Benchmark)	1'170'000
= Jahreskosten der Mietobjekte	4'890'000

heutige Jahreskosten insgesamt	CHF
Jahreskosten der Objekte im Eigentum	6'700'000
+ Jahreskosten der Mietobjekte	4'890'000
= heutige Jahreskosten insgesamt	11'590'000

In Zukunft ist mit Jahreskosten gemäss folgender Zusammenstellung zu rechnen:

Mietbetrag Arch-Areal	CHF
Mietobjekt (19'782 m ² Fläche) (Offerte)	4'850'000
+ Parkfelder (150 Felder) (Offerte)	380'000
= Total Mietbetrag Arch-Areal	5'230'000

Gebäudekosten Arch-Areal	CHF
Honorar Betriebskostenabrechnung (Benchmark: 2,5 % des Mietbetrages inkl. 7,6 % MWST)	130'000
+ Strom / Wärme (Schätzung)	170'000
+ Instandhaltung der Mieterausbauten (Benchmark: 14 Fr./m ² inkl. 7,6 % MWST)	300'000
+ Reinigung (Benchmark: 15 Fr./m ² inkl. 7,6 % MWST)	320'000
+ Hauswartung (Annahme: 1 Stelle / 7'000 m ²)	280'000
+ Bewachung (Benchmark: 4 Fr./m ² inkl. 7,6 % MWST)	90'000
+ Empfang (Annahme: 3,0 Stellen)	240'000
+ Entsorgung (Benchmark: 1,8 Fr./m ² inkl. 7,6 % MWST)	40'000
= Total Gebäudekosten Arch-Areal	1'570'000

Gesamtjahreskosten Arch-Areal	CHF
Mietbetrag Arch-Areal	5'230'000
+ Gebäudekosten Arch-Areal	1'570'000
+ Kapitalkosten Mieterausbau (vgl. Mietvertrag)	1'430'000
+ Kapitalkosten Möblierung (vgl. Mietvertrag)	440'000
= Gesamtjahreskosten Arch-Areal	8'670'000

Organisatorische Abläufe

Die finanziellen Auswirkungen der verbesserten organisatorischen Abläufe lassen sich derzeit nicht exakt quantifizieren. In der Vorlage an die Gemeinde sind Ausgaben in der Höhe

von 510'000 Franken für verschiedene Reorganisationen eingeplant (vgl. Kapitel 9). Falls mit der Zentralisierung der Dienststellen ein Effizienzgewinn in der Grössenordnung von 0,5 % bis 1,0 % der Lohnsumme erzielt werden kann (verbesserte Kommunikation, kürzere Sitzungswege, erhöhte Zufriedenheit der Mitarbeitenden in Folge der neuen Angebote im Bereich der Verpflegung sowie der zentralen Lage, ...), entspricht dies einem Potential von 380'000 bis 760'000 Franken.

Einsparpotential	CHF von	CHF bis
Gesamtjahreskosten Arch-Areal	8'670'000	8'670'000
+ Gesamtjahreskosten Stadthaus	1'880'000	1'880'000
+ Einmalige Kosten amortisiert (vgl. Investitionsbedarf)	530'000	530'000
- Ertrag aus frei werdenden Liegenschaften	1'820'000	2'230'000
- Effizienzpotential aus Reorganisationen	380'000	760'000
= zukünftige Belastung des Finanzhaushaltes der Stadt	8'880'000	8'090'000
- heutige Belastung des Finanzhaushaltes der Stadt	11'590'000	11'590'000
= Einsparpotential	2'710'000	3'500'000

11. Ergänzung zum Einsparpotential

Die oben ausgewiesene Entlastung des Finanzhaushaltes in der Höhe von 2,7 bis 3,5 Millionen Franken ist vor allem auf das um rund ein Viertel verringerte Raum- und Arbeitsplatzangebot für die Verwaltung (exkl. Stadthaus) von derzeit 26'133 m² auf 19'782 m² sowie die tieferen Betriebs- und Unterhaltskosten zurückzuführen. Pro Arbeitsplatz soll in Zukunft durchschnittlich eine Fläche von 13,5 m² zur Verfügung stehen. Dies ist geringfügig mehr, als der von Stadt und Kanton Zürich angestrebte Flächenstandard von 12,5 m² pro Arbeitsplatz. Einerseits erlaubt dieser Standard eine etwas grosszügigere Arbeitsweise. Andererseits ermöglicht dieser Wert auch eine Raumreserve für zukünftige Verdichtungen.

12. Weitere Vorteile eines zentralen Standortes

Mit der örtlichen Zusammenführung der verschiedenen Bereiche der Stadtverwaltung werden neben der finanziellen Entlastung des Finanzhaushaltes noch weitere Vorteile erzielt.

Die Besuchenden der Stadtverwaltung erhalten eine zentrale Anlaufstelle für ihre Anliegen. Heute halten sich die Eingangsbereiche auch von publikumsintensiven Stellen in Durchgängen oder unscheinbaren Gebäudeeingängen versteckt und sind für Ortsunkundige zum Teil nur umständlich auffindbar. Zudem müssen die Einwohnerinnen und Einwohner für unterschiedliche Fragestellungen im Verkehr mit der Verwaltung mehrere Standorte aufsuchen. In Zukunft werden die meisten Kundengeschäfte an einem Standort abgewickelt und alle Bereiche mit regem Publikumskontakt leicht auffindbar sein. Mit einem zentral gelegenen Empfangsbereich erhalten die Besuchenden eine kompetente Anlaufstelle und können ohne Orientierungsschwierigkeiten ins Gebäude geführt werden. Dem vom Stadtrat gesetzten Legislaturziel einer kundenorientierten Verwaltung wird nachgelebt. Die Stadtverwaltung versteht sich als Teil der Bevölkerung und sucht die Nähe zu den Bürgerinnen und Bürgern.

Einige der heute benutzten Gebäude sind nur bedingt für eine Büronutzung geeignet. Da auch ehemalige Wohnliegenschaften für die räumlichen Bedürfnisse der Verwaltung umgenutzt wurden, sind die heutigen Gebäudeerschliessungen und die Bürogrößen unzureichend. Vielerorts mangelt es auch an wesentlichen Besuchsinfrastrukturen. Vor allem in kleineren Einheiten fehlen Empfangsbereiche und Sicherheitsvorkehrungen.

Auf dem Arch-Areal entsteht ein modernes Zentrum, welches den heutigen Anforderungen eines Bürokomplexes entspricht. Damit schreitet die Stadt zu einer neuen, zeitgemässen Verwaltungskultur. Die Arbeitsbereiche sind flexibel einteilbar und die innere Erschliessung optimierbar. Räumliche Anpassungen sind im Zeitverlauf leicht durchführbar. Zudem können die unterschiedlichen Sicherheitsbedürfnisse zentral abgedeckt werden. Heutige Mehrfachinfrastrukturen (Treppenhäuser, Sanitäreinrichtungen) werden reduziert und bedarfsgerecht eingerichtet. Der gemeinsame Standort fördert den Austausch innerhalb der Verwaltung. Die offenen Bürostrukturen verbinden die einzelnen Abteilungen zu einem Ganzen und unterstützen ein effizientes, vernetztes Arbeiten.

Das neue Verwaltungsgebäude hält sich an den Minergie-Standard. Damit wird ein bewusstes Zeichen für einen schonungsvollen Umgang mit der Ressource Energie gesetzt. Die heute durch die Stadt belegten Gebäude erreichen das Minergie-Label selten. Die Zusammenführung der Verwaltungseinheiten ist daher auch im Hinblick auf eine umweltschonende sowie energieeffiziente Bauweise ein sinnvoller Weg.

Mit dem Bezug des repräsentativen Gebäudes auf dem Arch-Areal zeigt die Stadt einen selbstbewussten Auftritt. Sie versteckt sich nicht mehr in oft unscheinbaren Gebäuden und beteiligt sich am Wandel von der Industrie- zur Dienstleistungsstadt. Die heute zerstreuten Einheiten erhalten ein identitätsstiftendes Haus und einen Ort von hoher Anziehungs- und Ausstrahlungskraft – auch über die Grenzen von Winterthur hinaus.

13. Volksabstimmung

Der Bezug eines neuen Verwaltungsgebäudes auf dem Arch-Areal erfordert eine Volksabstimmung.

Einerseits entscheidet gemäss der Gemeindeordnung § 8 Ziff. 2 die Gemeinde obligatorisch über die neuen, einmaligen Ausgaben in der Höhe von 5'030'000 Franken.

Andererseits sind der Mietvertrag im Entwurf vom 26. Juni 2007 und der Kauf-/Baurechtsvertrag vom 2. Juli 2007 von einer Tragweite, welche eine Volksabstimmung gemäss § 8 Ziff. 3 nötig machen bzw. gemäss § 28 Ziff. 16 dem fakultativen Referendum unterstehen.

Aus diesem Grund und weil die drei Teilbeschlüsse sich gegenseitig bedingen, beabsichtigt der Stadtrat, der Gemeinde die Vorlage als Gesamtpaket zu unterbreiten.

Die Berichterstattung im Grossen Gemeinderat ist dem Vorsteher des Departements Kulturelles und Dienste übertragen.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

E. Wohlwend

Der Stadtschreiber:

A. Frauenfelder

Anhänge

(Anhänge 2 bis 4 nur für die Mitglieder des GGR und die Medien)

Anhang 1:

Liste der frei werdenden Liegenschaften und der beteiligten Dienststellen

Anhang 2:

Kauf-/Baurechtsvertrag vom 2. Juli 2007 mit der Halter Generalunternehmung AG

Anhang 3:

Mietvertrag im Entwurf vom 26. Juni 2007 mit der Halter Generalunternehmung AG

Anhang 4:

Layout Geschoss 1

Aussenansicht

Anhang 1:**Liste der frei werdenden Liegenschaften und der beteiligten Dienststellen**

in alphabetischer Reihenfolge. Die erste Spalte zeigt die Nummerierung der frei werdenden Gebäude

	Liegenschaft / Beteiligte Dienststellen	Eigen- tums- verhältnis	mögliche zukünftige Nutzung
-	Ackeretstrasse 17 Materialverwaltung	Eigentum der Stadt	Lagerflächen verbleiben in der Nutzung der Stadt.
1	Holderplatz 2 Quartierentwicklung	Eigentum der Stadt	Vermietung als Bürofläche ev. Umnutzung im Rahmen einer zu- künftigen Sanierung (ab 2017)
2	Lagerhausstrasse 3 Departement Soziales	Fremd- eigentum	Auflösung des Mietverhältnisses
3	Lagerhausstrasse 5 Departement Soziales	Fremd- eigentum	Auflösung des Mietverhältnisses
4	Lagerhausstrasse 6 Departement Soziales	Fremd- eigentum	Auflösung des Mietverhältnisses
5	Lindstrasse 4 Personalamt Pensionskasse	Eigentum der Stadt	Vermietung als Bürofläche ev. Arealentwicklung mit Lindstrasse 6
6	Lindstrasse 6 Liegenschaftenverwaltung	Eigentum der Stadt	Vermietung als Bürofläche ev. Arealentwicklung mit Lindstrasse 4
7	Mühlestrasse 5 Departement Schule und Sport	Fremd- eigentum	Auflösung des Mietverhältnisses
8	Mühlestrasse 10 Departement Schule und Sport	Fremd- eigentum	Auflösung des Mietverhältnisses
9	Neumarkt 1 Baudepartement	Eigentum der Stadt	Erdgeschoss: Umnutzung als Verkaufsfläche Obergeschoss: Vermietung als Bürofläche
10	Neumarkt 4 Baudepartement	Eigentum der Stadt	Erdgeschoss: Umnutzung als Verkaufsfläche Obergeschoss: Vermietung als Bürofläche oder Woh- nen
11	Neustadtgasse 17 Betreibungsamt Altstadt	Fremd- eigentum	Auflösung des Mietverhältnisses
12	Obertor 38 Polizeirichteramt	Fremd- eigentum	Auflösung des Mietverhältnisses
13	Palmstrasse 16 Koordinationsstelle für Arbeits- projekte	Fremd- eigentum	Auflösung des Mietverhältnisses
14	Pflanzschulstrasse 6a Sportamt	Eigentum der Stadt	Vermietung als Bürofläche oder Erwei- terung Wellness-Bereich Geiselweid

	Liegenschaft / Beteiligte Dienststellen	Eigen- tums- verhältnis	mögliche zukünftige Nutzung
15	Römerstrasse 182 Betreibungsamt Oberwinterthur	Eigentum der Stadt	Umnutzen Wohnen
16	St. Georgenstrasse 68 Finanzamt	Eigentum der Stadt	Vermietung als Bürofläche und Wohnen
17	Stadthausstrasse 21 Steueramt Melde- und Zivilstandswesen Informatikdienste	Mit- eigentum der Stadt	Vermietung als Bürofläche
18	Stadthausstrasse 31 Steueramt Melde- und Zivilstandswesen Informatikdienste	Eigentum der Stadt	Vermietung als Bürofläche Aus- und Umbau Erdgeschoss
19	Obertor 32 Steueramt Stadtentwicklung Umwelt- und Gesundheitsschutz	Eigentum der Stadt	Vermietung als Bürofläche
-	Stadthausstrasse 4a Stadtkanzlei Departement Kulturelles und Dienste Departement Finanzen Departement Sicherheit und Umwelt	Eigentum der Stadt	Es verbleiben das Stadtpräsidium, der Vorstand des Departement Sicherheit und Umwelt, die Bereichsleitung Kultur sowie das Stadtarchiv im Stadthaus. Optimierung des Betriebs- und Nut- zungskonzeptes in Zusammenarbeit mit dem Musikkollegium
20	Steinberggasse 54 Friedensrichteramt	Fremd- eigentum	Auflösung des Mietverhältnisses
21	Technikumstrasse 73 Departement Soziales	Fremd- eigentum	Auflösung des Mietverhältnisses
22	Technikumstrasse 81 Departement Bau	Eigentum der Stadt	Vermietung als Bürofläche
-	Untere Vogelsangstrasse 11 Departementsleitung Technische Betriebe	Eigentum der Stadt	Verwendung im Rahmen von Stadtwerk Winterthur
23	Unterer Graben 1 Finanzdepartement	Fremd- eigentum	Auflösung des Mietverhältnisses
24	Wildbachstrasse 32 / 34 Integration Schule und Sport	Eigentum der Stadt	Vermietung als Bürofläche und Wohnen
25	Wülflingerstrasse 239 Betreibungsamt Wülflingen	Eigentum der Stadt	Umnutzen Wohnen
26	Zeughausstrasse 73 Forstamt	Eigentum der Stadt	Umnutzen Wohnen

Öffentliche Beurkundung

Kauf-/Baurechtsvertrag

zwischen der

Stadtgemeinde Winterthur,

vertreten durch den Stadtrat, Stadthaus, 8402 Winterthur, dieser wiederum laut Kompetenzordnung vertreten durch Frau Stadträtin Verena Gick-Schläpfer, geb. 8.9.1949, von Winterthur, Florenstr. 55, 8405 Winterthur, und Stadtschreiber Arthur Frauenfelder, geb. 30.3.1954, von Adlikon und Andelfingen, Palmstr. 22, 8400 Winterthur,

"STADT" und "EIGENTÜMERIN"

und der

Halter Generalunternehmung AG,

Hardturmstrasse 134, 8005 Zürich, vertreten durch die Herren Karl Dudler, geb. 14.4.1945, von Thal, Seestr. 4a, 8806 Bäch, und Roger Dettwiler, geb. 5.1.1962, von Zürich, Dorfstr. 18, 5627 Besenbüren AG, beide mit Kollektivunterschrift zu zweien

"HALTER" und "BAUBERECHTIGTE"

A. PRÄAMBEL

- Die STADT und HALTER (nachfolgend auch "PARTEIEN") haben am 6./12. November 2002 eine Vereinbarung über die gemeinsame Planung einer Neunutzung des Areals Volkshaus und Parkhaus Arch, Winterthur abgeschlossen (nachstehend gesamthaft auch "ARCHAREAL"), welche mit Nachträgen vom 10./11. November 2004, 23. November/7. Dezember 2005 und 27. September/12. Oktober 2006 ergänzt wurde (nachstehend insgesamt "ZUSAMMENARBEITSVERTRAG").
- Das Areal des abzubrechenden Parkhauses Arch (Kat. Nr. 6881 / 3'436 m²) steht im Eigentum der STADT.
- Das Areal des ehemaligen Volkshauses (Kat. Nr. 2941 / 2'862 m²) steht zu einem Drittel im Eigentum von HALTER und zu zwei Dritteln im Eigentum der STADT (Miteigentum).

- Die PARTEIEN haben im Rahmen des ZUSAMMENARBEITSVERTRAGS einen Projektwettbewerb durchgeführt, welcher durch das Architekturbüro BDE Architekten GmbH, Winterthur gewonnen wurde (Projekt "cirque").
- HALTER möchte das Projekt nun als Generalunternehmerin realisieren und an einen oder mehrere Investoren verkaufen.
- Die STADT ist bereit, von HALTER den Miteigentumsanteil an Kat. Nr. 2941 zu kaufen und anschliessend HALTER ein Baurecht am gesamten ARCHAREAL einzuräumen.
- Zur Schaffung klarer Eigentumsverhältnisse sollen die beiden Grundstücke vereinigt werden.
- Die STADT wird in der Überbauung auf dem ARCHAREAL ein neues Verwaltungszentrum betreiben und die dafür benötigten Räume von HALTER (bzw. deren Rechtsnachfolgern) mieten. Vor Vollzug und als Bedingung des vorliegenden Vertrags werden die PARTEIEN daher einen entsprechenden Mietvertrag abschliessen.
- Angesichts der Tragweite von Baurechts- und Mietvertrag für die STADT (Verwaltungszentrum; Bedeutung des ARCHAREALS für die Stadtentwicklung) wird HALTER der STADT angemessene Mitwirkungsrechte einräumen.

Zu diesem Zweck vereinbaren die PARTEIEN, was folgt:

B. VERKAUF MITEIGENTUMSANTEIL AN KAT. NR. 2941

1. Kaufgegenstand

- 1.1 HALTER ist Eigentümerin eines Miteigentumsanteils von 1/3 an folgendem Grundstück:

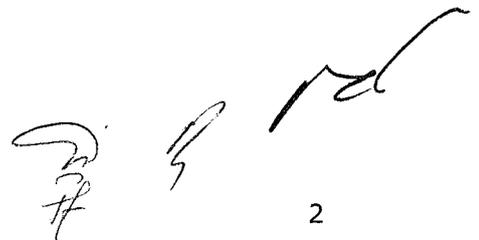
Im Grundbuchkreis Winterthur-Altstadt

Stadtkreis Winterthur-Stadt

**Grundbuchblatt 4242
Plan 1**

Kat.-Nr. 2941

2861.70 m² Hofraum / Garten Meisenstr. 2



Anmerkungen

Oeffentliche Eigentumsbeschränkung / Planungs- und Baugesetzgebung:
Provisoriumsrevers (BKB-Nr. 2523 e-I-67).

dat. 5.6.1967, Bel. 104S

Oeffentliche Eigentumsbeschränkung / Planungs- und Baugesetzgebung:
Beseitigungsrevers (BAB-Nr. 830 f-I-81).

dat. 12.1.1982, Bel. 11S

Prekaristisches Verhältnis betreffend Rampe.

dat. 30.4.1982, Bel. 96S

Oeffentliche Eigentumsbeschränkung / Planungs- und Baugesetzgebung:
Beseitigungs- / Anpassungsrevers (BAB-Nr. 8178 f-I-92).

dat. 29.10.1992, Bel. 111S

Dienstbarkeiten

Last: Baurecht zg Stadt Winterthur (EWW)

dat. 29.4.1958, SP 2167

Last: Bau- und Gestaltungsbeschränkung zg Stadtgemeinde Winterthur

dat. 6.7.1937, SP 6504

Last: Baurecht zg Kat.-Nr. 6881

dat. 6.7.1937, SP 9222

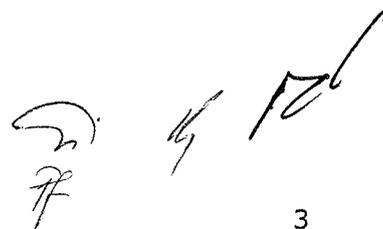
Grundpfandrechte

heute laut Grundbuch

2. Verkauf / Kaufpreis

2.1 HALTER verkauft der STADT den in Ziff. 1 umschriebenen Miteigentums-
anteil.

2.2 Der Kaufpreis beträgt CHF 2'384'750.--. Er wird bei der Eigentumsübertra-
gung zur Zahlung fällig.



- 2.3 HALTER wird kein Pfandrecht i.S. von Art. 837 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB eintragen lassen.

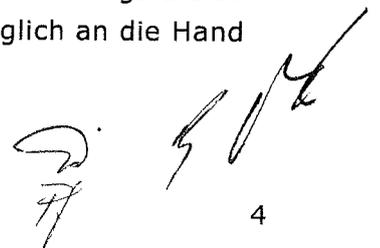
3. Weitere Bestimmungen

- 3.1 Die Eigentumsübertragung erfolgt unmittelbar vor der Vereinigung der Grundstücke und der Eintragung des Baurechts, und zwar unter den in Ziff. 14 genannten Bedingungen.
- 3.2 Der Besitzesantritt, d.h. der Übergang von Nutzen und Gefahr, erfolgt per Datum der Eigentumsübertragung.
- 3.3 Die PARTEIEN rechnen über allfällige mit dem Kaufgegenstand verbundene Einnahmen und Abgaben per Datum der Eigentumsübertragung separat ab.
- 3.4 HALTER gewährleistet, dass am Kaufgegenstand keine im vorliegenden Vertrag nicht aufgeführten Rechte Dritter bestehen. Im übrigen ist die Gewährleistung im Rahmen des gesetzlich Zulässigen wegbedungen. Die PARTEIEN kennen die Tragweite dieser Freizeichnungsklausel.
- 3.5 Die Grundstückgewinnsteuern werden von HALTER getragen. Auf eine Sicherstellung wird verzichtet; vorbehalten bleibt das Recht der STADT, allfällige Forderungen gegenüber HALTER in Zusammenhang mit Grundstückgewinnsteuern per Verrechnung mit allfälligen Mietzinsen zu tilgen (und zwar auch dann, wenn HALTER das Baurecht (nachstehend D.) ganz oder teilweise veräussert hat).

C. VEREINIGUNG DER GRUNDSTÜCKE

4. Voraussetzungen, Vollzug

- 4.1 Die PARTEIEN stellen fest, dass die Voraussetzungen zur Vereinigung der Grundstücke Kat. Nr. 6881 und Kat. Nr. 2941 im Sinne von Art. 91 der Eidgenössischen Grundbuchverordnung erfüllt sind.
- 4.2 Unter den in Ziff. 14 genannten Bedingungen werden die beiden Grundstücke zu einem einzigen Grundstück vereinigt.
- 4.3 Die PARTEIEN werden nach Unterzeichnung des vorliegenden Vertrags die zur Vereinigung erforderlichen Vorbereitungsarbeiten unverzüglich an die Hand nehmen.



4

- 4.4 Die Vereinigung wird gemäss Ziff. 14.3 unmittelbar nach Übertragung des Miteigentumsanteils und unmittelbar vor Eintragung des Baurechts vollzogen.

D. BAURECHT

5. Einräumung und Inhalt des Baurechts

a) Belastetes Grundstück / Projekt "cirque"

- 5.1 Die STADT ist (bei Vollzug dieses Vertrags) Alleineigentümerin des ARCHAREALS (= KAT.-NR. 2941 UND 6881 ALS NEU KAT.-NR , MUTATION NR.).

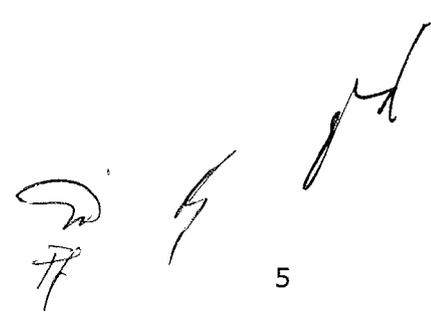
- 5.2 HALTER hat im Einverständnis der STADT durch das Architekturbüro BDE Architekten GmbH ein Projekt für eine Überbauung des ARCHAREALS ausarbeiten lassen (Projekt "cirque"), für welches eine rechtskräftige Baubewilligung noch nicht vorliegt, aber demnächst erwartet wird; die Projektpläne sind diesem Vertrag als Anhang 5.2 beigelegt.

b) Einräumung eines selbständigen und dauernden Baurechts

- 5.3 Die STADT räumt HALTER und allfälligen Dritten, welche das Baurecht in Übereinstimmung mit Ziff. 5.8, 5.10 und 6.4 erwerben oder von HALTER bereits im Zeitpunkt der Begründung des Baurechts als BAUBERECHTIGTE bezeichnet werden, (HALTER und ihre Rechtsnachfolger oder ihr Substitut werden nachfolgend generell auch als "BAUBERECHTIGTE(R)" bezeichnet, die STADT und ihre allfällige Rechtsnachfolgerin werden nachfolgend auch generell als "EIGENTÜMERIN" bezeichnet.) ein selbständiges und dauerndes Baurecht im Sinne von Art. 675 und 779 ff. ZGB für ein Wohn-, Dienstleistungs- und Gewerbegebäude (nachstehend "GEBÄUDE") ein, welches als Personaldienstbarkeit vereinbart wird und im Sinne von Art. 943 Abs. 1 Ziff. 2 ZGB und Art. 7 und 9 der Eidgenössischen Grundbuchverordnung (GBV) als Grundstück ins Grundbuch aufzunehmen ist:

Selbständiges und dauerndes Baurecht für ein Wohn-, Dienstleistungs- und Gewerbegebäude auf 100 Jahre, beschränkt übertragbar,

zugunsten **Halter Generalunternehmung AG**, Zürich
zulasten Kat.-Nr. GB Blatt



Handwritten signatures and initials, including a large signature on the right and smaller initials on the left.

c) Inhalt und Umfang des Baurechts

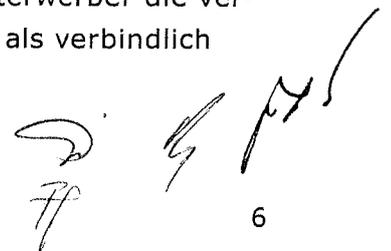
- 5.4 Der BAUBERECHTIGTE hat das Recht, auf dem belasteten Grundstück ein Wohn-, Dienstleistungs- und Gewerbegebäude zu erstellen, zu betreiben und fortbestehen zu lassen.
- 5.5 Das GEBÄUDE muss im wesentlichen dem Projekt Cirque (Anhang 5.2) entsprechen. Änderungen des GEBÄUDES, welche das äussere Erscheinungsbild des GEBÄUDES wesentlich ändern, dürfen nur nach schriftlicher Zustimmung der STADT durchgeführt werden. Die Zustimmung darf nicht ohne triftige Gründe verweigert werden.
- 5.6 Der BAUBERECHTIGTE hat während der ganzen Dauer des Baurechts das GEBÄUDE und seine Umgebung in gepflegtem und baulich einwandfreiem Zustand zu erhalten.
- 5.7 Der nicht überbaute Teil des belasteten Grundstücks steht dem BAUBERECHTIGTEN zur Benützung als Umgebungsgelände sowie als Zugang und Zufahrt von und zum GEBÄUDE oder als Parkplatz zur Verfügung. Dabei ist das städtische Nutzungs- und Gestaltungskonzept für das Bahnhofsareal zu beachten. Im übrigen findet Ziff. 6 auch auf die Nutzung des Umgebungsgeländes Anwendung.
- 5.8 Der BAUBERECHTIGTE ist berechtigt, Stockwerkeigentum am Baurechtsgrundstück zu begründen. Die Aufteilung des Baurechts in Stockwerkeigentum bedarf zusätzlich zu den in Ziff. 5.10 genannten Voraussetzungen der vorgängigen schriftlichen Zustimmung der EIGENTÜMERIN. Die Zustimmung muss erteilt werden, wenn sichergestellt ist, dass die Rechte der EIGENTÜMERIN aus dem vorliegenden Vertrag durch die Aufteilung in Stockwerkeigentum nicht beeinträchtigt werden.

d) Dauer des Baurechts

- 5.9 Das Baurecht wird für eine Dauer von 100 Jahren eingeräumt, beginnend mit der Eintragung des Baurechts im Grundbuch.

e) Übertragbarkeit des Baurechts

- 5.10 Das Baurecht ist während der Bestandesdauer an beliebige natürliche oder juristische Personen übertragbar, falls und soweit die Dritterwerber die vertraglichen Bestimmungen des Baurechtsvertrages für sich als verbindlich



Handwritten signatures and the number 6.

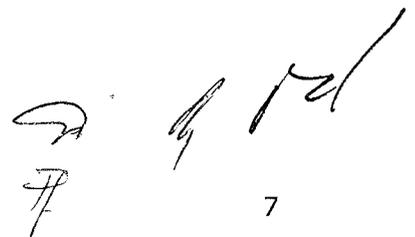
anerkennen; d.h. Dritterwerber haben die in diesem Vertrag festgelegten Pflichten des BAUBERECHTIGTEN (wie auch die vom BAUBERECHTIGTEN bezüglich der Vertragsgrundstücke abgeschlossenen Mietverträge) ausdrücklich zu übernehmen, soweit diese dannzumal nicht bereits erfüllt und somit gegenstandslos geworden sind.

Ausgeschlossen sind Übertragungen an Erwerber, welche dem Ansehen der Stadt Winterthur schaden könnten. Diese Übertragungsbeschränkung fällt dahin, falls die Stadt Winterthur weniger als 50 % der oberirdischen Nutzfläche des GEBÄUDES mietet.

6. Weitere vertragliche Bestimmungen zur Ausübung des Baurechts

- 6.1 Der BAUBERECHTIGTE kann das GEBÄUDE selber nutzen oder vermieten.
- 6.2 Zulässig sind (unter Vorbehalt von Ziff. 6.3) Nutzungen als Wohn-, Dienstleistungs- und Gewerbegebäude im Rahmen der Baubewilligung und der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung und der sonstigen öffentlichrechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften.
- 6.3 Solange die STADT mehr als mindestens 50 % der oberirdischen Nutzfläche des GEBÄUDES mietet, gelten zusätzlich folgende Beschränkungen i.S.v. Art. 779b ZGB: Das GEBÄUDE darf in keinem Fall in einer Weise benutzt werden, welche dem Ansehen der STADT und der städteplanerischen Bedeutung des ARCHAREALS schaden könnte. Ausgeschlossen sind daher insbesondere Nutzungen für Waffen-, Tabak-, Spirituosen- und Erotikgeschäfte, Videotheken u.dgl., gewerbliche Nutzungen von ausgeprägt weltanschaulicher, politischer oder religiöser Ausrichtung sowie Nutzungen mit ausgeprägten materiellen oder immateriellen Immissionen, welche mit den eingangs genannten Zielen nicht vereinbar sind. Die Nutzungsbeschränkungen gemäss dieser Ziff. 6.3 fallen dahin, falls die STADT weniger als 50 % der oberirdischen Nutzfläche des GEBÄUDES mietet.
- 6.4 HALTER ist berechtigt, schon bei Begründung des Baurechts einen Dritten zu bezeichnen, der an Stelle von HALTER als BAUBERECHTIGTER im Grundbuch eingetragen wird, falls und soweit dieser Dritte die vertraglichen Bestimmungen des Baurechtsvertrages für sich als verbindlich anerkennt.

Ziff. 5.10 gilt für diesen Dritten entsprechend.



Handwritten signatures and initials, including a large signature on the right and smaller initials on the left.

7. Baurechtszins

- 7.1 Die Einräumung des Baurechts als solchen erfolgt entschädigungslos.
- 7.2 Während der Dauer des Baurechts hat der BAUBERECHTIGTE einen Baurechtszins von insgesamt CHF 551'100.-- pro Jahr zu bezahlen. Dieser Baurechtszins basiert auf einem Landwert von CHF 15'745'250.-- (6'298,10 m² à CHF 2'500.--) und einem Zinssatz von 3,5 % (entsprechend dem Zinssatz der Zürcher Kantonalbank für Althypotheken auf Geschäftsliegenschaften, Stand 19. Juni 2007). Der Baurechtszins wird nach Massgabe von Ziff. 7.5 (Anpassung an veränderten Hypothekarzinssatz) und Ziff. 7.6 (Anpassung an veränderten Landwert) den aktuellen Verhältnissen angepasst.

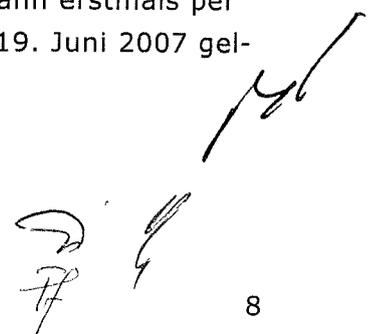
Der Baurechtszins beträgt jedoch in jedem Fall mindestens CHF 551'100.-- pro Jahr.

- 7.3 Der Baurechtszins ist in zwölf gleichen monatlichen Betreffnissen zu bezahlen, zahlbar jeweils am Monatsbeginn, erstmals am ersten Tag des Monats, in welchem das Baurecht im Grundbuch eingetragen wird (Tagebucheintrag betreffend das belastete Grundstück).
- 7.4 Die Parteien vereinbaren, dass die vom BAUBERECHTIGTEN zu leistenden Baurechtszinsen per Verrechnung mit dem entsprechenden Betrag der von der STADT geschuldeten Mietzinsen getilgt werden, ohne dass es dafür einer gesonderten Erklärung durch die PARTEIEN oder deren Rechtsnachfolger bedarf.
- 7.5 Sofern am 1. Januar eines Kalenderjahres ein anderer Zinssatz der Zürcher Kantonalbank für Althypotheken auf Geschäftsliegenschaften gilt als am 1. Januar des vorangehenden Kalenderjahres, ist der Baurechtszins der Zinsveränderung anzupassen, und zwar nach folgender Formel:

Aktueller Baurechtszins * neuer Zinssatz

alter Zinssatz.

Eine Anpassung an den veränderten Hypothekarzinssatz kann erstmals per 1. Januar 2008 erfolgen (wobei diesfalls als Basis der am 19. Juni 2007 geltende Zinssatz von 3,5 % gilt).



Handwritten signatures and initials, including a large signature on the right and smaller initials 'FF' and 'L' on the left.

Ziff. 7.2 Abs. 2 bleibt vorbehalten.

- 7.6 Jeweils nach Ablauf von 10 Jahren (ab Eintrag des Baurechts im Grundbuch) wird der Landwert neu festgelegt. Dabei sind Wertveränderungen, welche der Boden durch Leistungen des BAUBERECHTIGTEN erfahren hat, nicht zu berücksichtigen. Können sich die PARTEIEN über die Festsetzung des neuen Landwertes nicht einigen, wird dieser durch einen gemeinsam ernannten Schiedsgutachter festgelegt. Können sich die PARTEIEN nicht innert 30 Tagen auf einen Schiedsgutachter einigen, wird dieser auf Antrag einer PARTEI durch den Präsidenten des Obergerichts des Kantons Zürich ernannt. Für die neue 10-Jahresperiode wird der jährliche Baurechtszins durch Multiplikation des so bestimmten Landwertes mit dem am Ende des letzt vorangegangenen Kalenderjahres geltenden Hypothekarzinssatz der Zürcher Kantonalbank für Althypotheken auf Geschäftsliegenschaften ermittelt. Der für die neue 10-Jahresperiode geltende Baurechtszins ist wiederum gemäss Ziff. 7.5 der Veränderung des Hypothekarzinssatzes anzupassen.

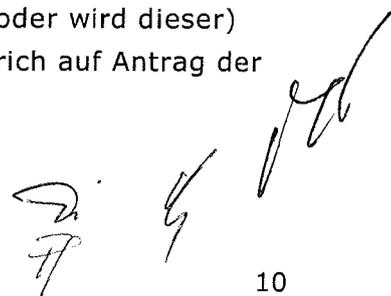
Ziff. 7.2 Abs. 2 bleibt vorbehalten.

- 7.7 Zur Sicherstellung des Baurechtszinses bestellen HALTER bzw. der allfällige andere BAUBERECHTIGTE zugunsten der STADT und zu Lasten des Baurechts ein Grundpfandrecht nach den Vorschriften des Schweizerischen Zivilgesetzbuches in Form einer Grundpfandverschreibung (Maximalhypothek) im Betrag von CHF 1'653'300.--, an erster Pfandstelle auf dem Baurecht haftend.
- 7.8 Die STADT erklärt sich hiermit bereit, jeweils die entsprechende Vorstellungs- bzw. Rangänderungsbewilligung für das Grundpfandrecht Ziffer 7.7 an das Grundbuchamt zu erteilen, damit HALTER oder der allfällige andere BAUBERECHTIGTE das Baurecht mit vorgehenden Grundpfandrechten belasten kann, falls und soweit der Betrag dieser vorgehenden Grundpfandrechte insgesamt höchstens 80 % des Wertes des GEBÄUDES entspricht.

Handwritten signatures and initials in black ink, including a stylized 'F' and other illegible marks.

8. Heimfall

- 8.1 Für den Fall, dass die EIGENTÜMERIN und der BAUBERECHTIGTE keine Erneuerung oder Verlängerung des Baurechts vereinbaren, fällt das GEBÄUDE (samt Bestandteilen und Zugehör) mit Wirkung per Ablauf der Baurechtsdauer im Sinne von Art. 779c des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) der EIGENTÜMERIN heim.
- 8.2 Für das heimfallende GEBÄUDE und seine Anlagen, nicht jedoch für den Landwert, hat die EIGENTÜMERIN den BAUBERECHTIGTEN zu entschädigen. Die Entschädigung entspricht dem Verkehrswert des GEBÄUDES (samt den während der Dauer des Baurechts erfolgten Änderungen, Erweiterungen etc.) zum Zeitpunkt des Heimfalls. Als Verkehrswert gilt der Mittelwert von Real- und Ertragswert. Nutzungsspezifische Einbauten und technische Installationen, welche für die EIGENTÜMERIN oder einen anderen Bauberechtigten vernünftigerweise nicht verwendbar sind, bleiben ausser Ansatz.
- 8.3 Spätestens ein Jahr vor Ablauf des Baurechts werden die EIGENTÜMERIN und der BAUBERECHTIGTE Verhandlungen aufnehmen, um sich entweder über eine Verlängerung oder Erneuerung des Baurechts oder aber über die Höhe der Heimfallentschädigung zu einigen.
- 8.4 Können sich die EIGENTÜMERIN und der BAUBERECHTIGTE nicht einigen, ernennen sie innert dreissig Tagen ab Ablauf des Baurechts gemeinsam zwei Gutachter, welche je eine Verkehrswertschätzung im Sinne von Ziff. 8.2 erstatten.
- 8.5 Liegt der Schätzwert des einen Gutachters um mehr als 10 Prozent über jenem des anderen Gutachters, ernennen die EIGENTÜMERIN und der BAUBERECHTIGTE innert dreissig Tagen ab Eintreffen des zweiten Gutachtens einen dritten Gutachter, welcher seinerseits eine Verkehrswertschätzung im Sinne von Ziff. 8.2 erstattet.
- 8.6 Als Gutachter kommen nur fachlich ausgewiesene, mit dem Immobilienmarkt in Winterthur vertraute und von EIGENTÜMERIN und BAUBERECHTIGTEM unabhängige Personen in Frage.
- 8.7 Können sich die EIGENTÜMERIN und der BAUBERECHTIGTE nicht oder nicht innert Frist auf die oder den Gutachter einigen, werden diese (oder wird dieser) durch den Präsidenten des Obergerichts des Kantons Zürich auf Antrag der EIGENTÜMERIN oder des BAUBERECHTIGTEN ernannt.



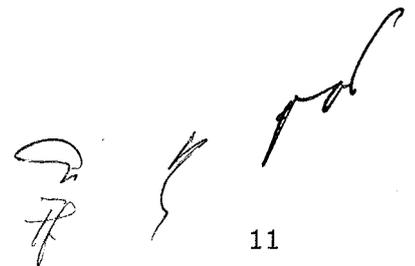
- 8.8 Die Kosten der Gutachter tragen die EIGENTÜMERIN und der BAUBERECHTIGTE je zur Hälfte.
- 8.9 Massgebend und für die EIGENTÜMERIN und den BAUBERECHTIGTEN verbindlich ist der Durchschnittswert aus den beiden (im Falle von Ziff. 8.5 den drei) Schätzwerten der Gutachter.
- 8.10 Der vorzeitige Heimfall bei Überschreitung des Baurechts oder Verletzung vertraglicher Pflichten seitens des BAUBERECHTIGTEN richtet sich nach den Bestimmungen der Art. 779f und 779g ZGB.
- 8.11 Die Vereinbarungen gemäss dieser Ziff. 8 sind für die ganze Dauer des Baurechts wie folgt auf dem Grundbuchblatt des belasteten Grundstücks sowie auf jenem des Baurechts vorzumerken:

Vereinbarung betreffend Heimfallsentschädigung.

- 8.12 Weitere Vereinbarungen betreffend Heimfall werden nicht getroffen.

9. Vorkaufsrecht

- 9.1 Die PARTEIEN halten hiermit fest, dass das Vorkaufsrecht der EIGENTÜMERIN am Baurecht sowie das Vorkaufsrecht der BAUBERECHTIGTEN am mit dem Baurecht belasteten Grundstück gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB gegenüber jedem Erwerber während der ganzen Dauer des Baurechts ohne Einschränkung gültig sein soll.
- 9.2 Für das Vorkaufsrecht der EIGENTÜMERIN gilt ergänzend Folgendes:
- a) Die EIGENTÜMERIN kann ihr Vorkaufsrecht sowohl bei Veräusserung des gesamten Baurechts wie auch bei Teilveräusserungen (z.B. von Miteigentumsanteilen oder auf den Baurechten errichteten Stockwerkeinheiten) geltend machen.
- b) Als Vorkaufsfall gilt auch die Übertragung einer Kontrollmehrheit bei einem BAUBERECHTIGTEN (z.B. durch Fusion oder Verkauf einer Aktienmehrheit bei als Aktiengesellschaft organisierten BAUBERECHTIGTEN). Als Vorkaufsfall gilt sodann jede Transaktion, durch welche ein BAUBERECHTIGTER mit oder ohne Gegenleistung die wirtschaftliche Kontrolle über das Baurecht (bzw. den von ihm daran gehaltenen Anteil) verliert.



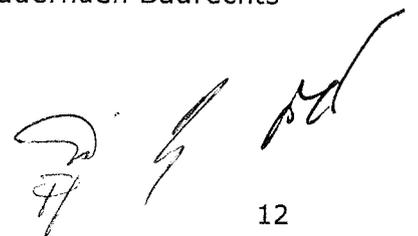
- c) Bei Eintreten eines Vorkaufsfalles am Baurecht ist die EIGENTÜMERIN berechtigt, das GEBÄUDE samt Anlagen und Einrichtungen (bzw. den entsprechenden Anteil daran) zu Preis und Bedingungen des den Vorkaufsfall auslösenden Angebots zu erwerben. Bei Vorkaufsfällen gemäss lit. b) kann das Vorkaufsrecht zu einem dem Verkehrswert des GEBÄUDES (bzw. des entsprechenden Anteils daran) entsprechenden Preis ausgeübt werden. Ziff. 8.4 bis 8.9 gelten sinngemäss.

9.3 Für das Vorkaufsrecht des BAUBERECHTIGTEN gilt ergänzend Folgendes:

- a) Das Vorkaufsrecht kann zu Preis und Bedingungen eines Dritten ausgeübt werden.
- b) Das Vorkaufsrecht kann nur ungeteilt ausgeübt werden; sind mehrere BAUBERECHTIGTE berechtigt, müssen sie das Vorkaufsrecht gemeinsam ausüben.
- c) Als Vorkaufsfall gilt auch jede Transaktion, durch welche die EIGENTÜMERIN mit oder ohne Gegenleistung die wirtschaftliche Kontrolle über das Eigentum am Grundstück (bzw. den von ihr daran gehaltenen Anteil) verliert. Diesfalls ist der Preis aufgrund des Verkehrswertes (Landwert abzüglich der Belastung durch das Baurecht) zu ermitteln. Für das Schätzverfahren bei mangelnder Einigung gelten die Ziff. 8.4 bis 8.9 sinngemäss.

9.4 Für die Vorkaufsrechte sowohl der EIGENTÜMERIN als auch des BAUBERECHTIGTEN gilt sodann ergänzend Folgendes:

- a) Der Eintritt des Vorkaufsfalles ist dem Vorkaufsberechtigten unverzüglich mitzuteilen.
- b) Die Frist für die Ausübung des Vorkaufsrechtes durch die EIGENTÜMERIN oder den BAUBERECHTIGTEN beträgt 180 Tage vom Zeitpunkt der Kenntnisnahme des Vorkaufsfalles und gegebenenfalls der verbindlichen Schätzung des Verkehrswertes an gerechnet.
- c) Üben die EIGENTÜMERIN oder der BAUBERECHTIGTE in einem Fall ihr Vorkaufsrecht nicht oder nicht rechtsgültig aus, bedeutet das keinen Verzicht auf die Ausübung des Vorkaufsrechtes bei künftigen Vorkaufsfällen.
- d) Die Bestimmungen über das Vorkaufsrecht gemäss dieser Ziff. 9 sind im Grundbuch für die ganze Dauer des selbständigen und dauernden Baurechts

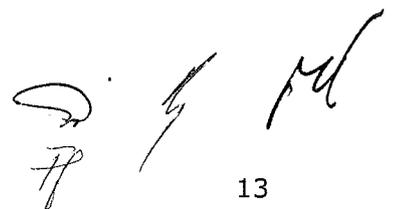
Handwritten signatures and initials in black ink, located at the bottom right of the page. There are three distinct marks: a stylized signature on the left, a lightning-bolt-like mark in the middle, and another signature on the right.

auf dem Blatt des Baurechts sowie auf jenem des belasteten Grundstücks wie folgt vorzumerken:

Änderung des Vorkaufsrechtes des Grundeigentümers und des Bauberechtigten

10. Weitere Bestimmungen

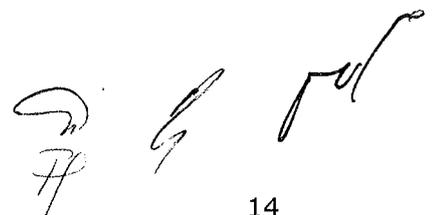
- 10.1 Die PARTEIEN verpflichten sich, ihre Verpflichtungen aus diesem Vertrag allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden und diese ihrerseits zu verpflichten, diese Bestimmungen allen weiteren Rechtsnachfolgern zu überbinden.
- 10.2 Bei einer Mehrheit von BAUBERECHTIGTEN, haften diese gegenüber der STADT oder einer anderen EIGENTÜMERIN solidarisch.
- 10.3 Es ist Sache des BAUBERECHTIGTEN, die für die Erstellung und Nutzung des GEBÄUDES und dessen Umgebung erforderlichen Bewilligungen einzuholen. Durch diesen Vertrag werden die zuständigen Baubewilligungsbehörden der Stadt Winterthur nicht gebunden. Der BAUBERECHTIGTE hat selber für die Beseitigung allfälliger privat- und verwaltungsrechtlicher Rechtsmittel zu sorgen. Ziff. 14.1 d) bleibt vorbehalten.
- 10.4 Sämtliche Kosten in Zusammenhang mit dem Abbruch noch bestehender Bauten auf dem ARCHAREAL (insb. Parkhaus), mit der Entsorgung von Aushub und Abbruchmaterial, mit der Erschliessung sowie der Errichtung des GEBÄUDES trägt der BAUBERECHTIGTE.
- 10.5 Die PARTEIEN haben Kenntnis vom Projekt "Kataster der belasteten Standorte" der kantonalen Baudirektion Zürich gemäss Altlastenverordnung des Bundes. Die nun zu einem Grundstück zu vereinigenden Grundstücke Kat. Nr. 6881 und 2941 sind im genannten Kataster als belasteter Standort eingetragen. Die PARTEIEN vereinbaren, dass eventuell daraus erwachsende Kosten (für die Sanierung inkl. Abfallentsorgung etc.) von der EIGENTÜMERIN zu tragen sind, sofern die Belastungen nicht von der BAUBERECHTIGTEN zu verantworten sind. Diese Regelung gilt auch dann, wenn nach dem Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz) und/oder der Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten (Altlastenverordnung) sowie behördlicher Verfügung eine andere Kostentragung festgehalten oder festgelegt wird.



- 10.6 Der BAUBERECHTIGTE trägt alle mit dem Baurecht und dem GEBÄUDE sowie mit dessen Betrieb verbundenen öffentlichrechtlichen und privatrechtlichen Verpflichtungen. Werden bei der EIGENTÜMERIN Steuern oder Abgaben erhoben, welche das GEBÄUDE oder das Baurecht betreffen, so hat die BAUBERECHTIGTE dieser vollen Ersatz zu leisten. Steuern und Abgaben, die sich allein auf den mit dem Baurecht belasteten Boden beziehen, trägt die EIGENTÜMERIN.
- 10.7 Die Werkeigentümerhaftung und Eigentümerhaftung wie jede andere gesetzliche Haftpflicht aus oder in Zusammenhang mit der Benutzung des GEBÄUDES und der sonstigen Anlagen und Einrichtungen der BAUBERECHTIGTEN trifft ausschliesslich die BAUBERECHTIGTE. Vorbehalten bleiben jene Fälle, in welchen die STADT als Mieterin gegenüber Personal oder Dritten, welche die von der STADT gemieteten Räume im GEBÄUDE benutzen, eine selbständige Haftpflicht trifft (sei es allein, sei es kumulativ zur gesetzlichen Haftpflicht des BAUBERECHTIGTEN).
- 10.8 Die STADT gewährleistet, dass sie berechtigt ist, das Baurecht einzuräumen, und dass keine Rechte Dritter am (vereinigten) Grundstück bestehen, welche einer Einräumung des Baurechts entgegenstehen. Im übrigen ist die Gewährleistung in Bezug auf das Baurecht und das Grundstück, auf welchem dieses lastet, im Rahmen des gesetzlich Zulässigen wegbedungen. Die PARTEIEN kennen die Tragweite dieser Freizeichnungsklausel.

11. Zusammenarbeit beim Bau und der Nutzung des GEBÄUDES

- 11.1 Angesichts der Tragweite des Projekts für die STADT wie auch des Umstandes, dass die STADT einen erheblichen Teil des GEBÄUDES für eine Mindestdauer von 15 Jahren mieten und als Zentrum der städtischen Verwaltung nutzen wird, vereinbaren die PARTEIEN weiterhin eine enge Zusammenarbeit bei der Realisierung des Projekts.
- 11.2 HALTER (bzw. der allfällige andere BAUBERECHTIGTE) wird die STADT über Erst- und Folgevermietungen sowie generell über wesentliche Nutzungsänderungen vorgängig orientieren, insbesondere auch um der STADT die Möglichkeit zu geben, allfällige Einwände gemäss Ziff. 6.3 geltend zu machen, und ihr Gelegenheit zu geben, ihrerseits ein Angebot für die Zumietung auch dieser Mietflächen abzugeben. Diese Pflicht entfällt, wenn die STADT weniger als 50 % der oberirdischen Nutzfläche des GEBÄUDES mietet.



- 11.3 Die PARTEIEN halten fest, dass sie über die sich aus dem ZUSAMMENARBEITSVERTRAG ergebenden Kosten abgerechnet haben und keine weiteren Forderungen aus oder in Zusammenhang mit dem ZUSAMMENARBEITSVERTRAG gegeneinander geltend machen. Für die Kostenverlegung in Zusammenhang mit der neuen Strassenführung im Bereich ARCHAREAL sowie den neuen Abwasseranlagen, Misch- und Regenkanälen gilt weiterhin die Vereinbarung zwischen den PARTEIEN vom 17. Oktober 2006. Im übrigen erfolgt die weitere Zusammenarbeit ausschliesslich auf der Basis des vorliegenden Vertrags.
- 11.4 Die PARTEIEN halten fest, dass Bauherrin des Projekts einzig HALTER bzw. allfällige andere BAUBERECHTIGTE sind. Die STADT wird aus Verträgen, welche HALTER oder andere BAUBERECHTIGTE mit Dritten abschliessen, weder berechtigt noch verpflichtet.

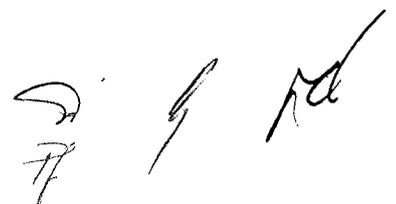
E. GEMEINSAME BESTIMMUNGEN FÜR DEN GANZEN VERTRAG

12. Schadloshaltung / Freistellung

- 12.1 Sollte die STADT (oder eine spätere EIGENTÜMERIN) von Dritten für Ansprüche belangt werden, welche gemäss den Regeln des vorliegenden Vertrags oder von Gesetzes wegen durch HALTER (oder den allfälligen anderen BAUBERECHTIGTEN) getragen werden müssen, wird HALTER (bzw. der andere BAUBERECHTIGTE) die STADT (bzw. die spätere EIGENTÜMERIN) vollumfänglich schadlos halten und von solchen Ansprüchen freistellen.
- 12.2 Die STADT (bzw. die spätere EIGENTÜMERIN) würde HALTER (bzw. dem allfälligen anderen BAUBERECHTIGTEN) Gelegenheit geben, derartige Ansprüche auf dem Rechtsweg abzuwehren, sofern HALTER (bzw. der andere BAUBERECHTIGTE) sämtliche Kosten (inkl. Entschädigung und interne Aufwendungen) übernimmt und angemessen bevorschusst.

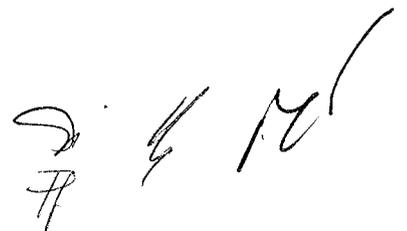
13. Definitionen

- 13.1 Definierte Begriffe sind in Kapitälchen gesetzt.
- 13.2 Die Definitionen erfolgen im Kontext der einzelnen Bestimmungen; eine Übersicht über die definierten Begriffe findet sich in Anhang 13.2.



14. Inkrafttreten / Bedingungen

- 14.1 Dieser Vertrag tritt in Kraft, wenn kumulativ folgende Bedingungen erfüllt sind:
- a) Genehmigung dieses Vertrags durch den Grossen Gemeinderat vor dem 30. September 2007;
 - b) Gutheissung der Vorlage (Gesamtpaket bestehend aus Genehmigung des vorliegenden Vertrags, des Mietvertrags und des dazu gehörenden Investitionskredits) in der Volksabstimmung vor dem 30. November 2007.
 - c) Abschluss eines Mietvertrags zwischen HALTER und der STADT, der im Wesentlichen dem den PARTEIEN bekannten und von ihnen visierten Entwurf entspricht (aber diesem Vertrag nicht als Anhang beigeheftet wird), vor dem 31. August 2007;
 - d) Rechtskräftige Erteilung der Baubewilligung vor dem 30. September 2007.
 - e) Vorliegen der Mutation gemäss Ziff. 4 für die Vereinigung der Grundstücke Kat.-Nr. 2941 und 6881 und Aufnahme des selbständigen und dauernden Baurechtes als Grundstück (SR-Nummer) samt Mutationsbewilligung;
 - f) Löschungsbewilligung des Baupolizeiamtes für die Dienstbarkeiten SP 2167, 6504 und 9222 sowie der Anmerkungen Bel. 104S, 11S, 96S und 111S und SP 5147.
 - g) Bewilligung der Grundpfandgläubiger für die Löschung oder Pfandverlegung der Grundpfandrechte, lastend an 1.-3. Pfandstelle auf dem heutigen Grundstück Kat.-Nr. 2941.
- 14.2 Die Fristen gemäss Ziff. 14.1 lit. a) bis d) verlängern sich um die Dauer allfälliger Rechtsmittel mit aufschiebender Wirkung gegen die betreffenden Entscheide, längstens jedoch bis 31. März 2008.
- 14.3 Sind die Bedingungen gemäss Ziff. 14.1 erfüllt, sind die Übertragung des Miteigentumsanteils, die Vereinigung der Grundstücke und die Eintragung des Baurechtes unverzüglich zur Eintragung im Grundbuch anzumelden.



- 14.4 Falls die Bedingungen nicht innert der in Ziff. 14.1 und Ziff. 14.2 festgelegten Fristen erfüllt sind, fällt dieser Vertrag entschädigungslos dahin. Vorbehalten bleibt eine Verlängerung der Fristen in gegenseitigem Einverständnis.

15. Rücktrittsrecht

- 15.1 Sollte HALTER trotz Inkrafttreten dieses Vertrags mit der Ausführung des Projektes nicht innert sechs Monaten seit Inkrafttreten des Vertrags beginnen, hat die STADT das Recht, vom vorliegenden Vertrag entschädigungslos zurückzutreten.
- 15.2 Sollte HALTER trotz Inkrafttreten dieses Vertrags mit der Ausführung des Projektes nicht innert vierundzwanzig Monaten seit Inkrafttreten des Vertrags beginnen, hat HALTER das Recht, vom vorliegenden Vertrag gegen Entrichtung einer Entschädigung von CHF fünf Millionen per Saldo aller Ansprüche aus diesem Vertrag zurückzutreten.
- 15.3 Diesfalls ist bezüglich Grundstück(en) und den darauf lastenden Rechten und Pflichten der bei Vertragsunterzeichnung bestehende Zustand wieder herzustellen, Zug um Zug gegen Rückerstattung des Kaufpreises (Ziff. 2.2) und allfällig bereits bezahlter Baurechtszinsen.

16. Form / Anhänge / Notariatsgebühren

- 16.1 Abänderungen, Ergänzungen und Aufhebung dieses Vertrags sind nur in Schriftform gültig.
- 16.2 Abänderungen von wesentlichen Vertragsbestandteilen, wie z.B. Parteien, Gegenleistungen, Grundstücksumschreibungen, und Umschreibungen des Baurechtes bedürfen jedoch der öffentlichen Beurkundung.
- 16.3 Die Anhänge 5.2 und 13.2 sind Bestandteil dieses Vertrags.
- 16.4 Die Gebühren und Auslagen des Notariates und Grundbuchamtes werden von den PARTEIEN je zur Hälfte bezahlt.



17. Anwendbares Recht / Gerichtsstand

17.1 Dieser Vertrag untersteht Schweizerischem Recht.

17.2 Ausschliesslicher Gerichtsstand ist Winterthur. Sachlich zuständig ist in erster Instanz das Bezirksgericht Winterthur.

Winterthur, 2. Juli 2007

Für die Stadtgemeinde Winterthur:



Stadträtin Verena Gick-Schläpfer



Stadtschreiber Arthur Frauenfelder

Für die Halter Generalunternehmung AG:



Karl Dudler

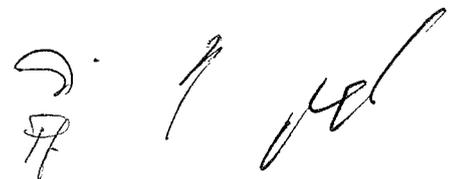


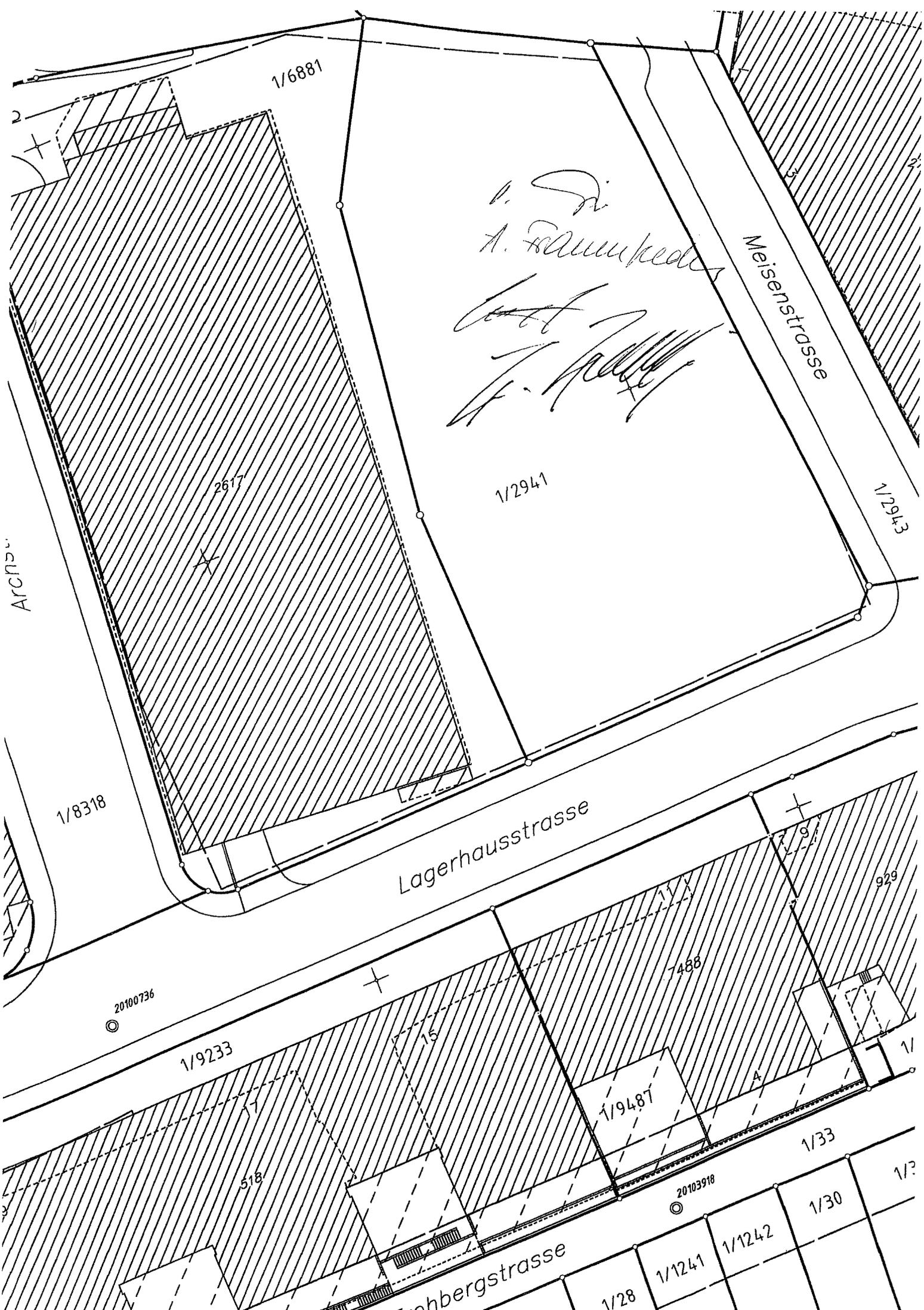
Roger Dettwiler

Anhang 13.2

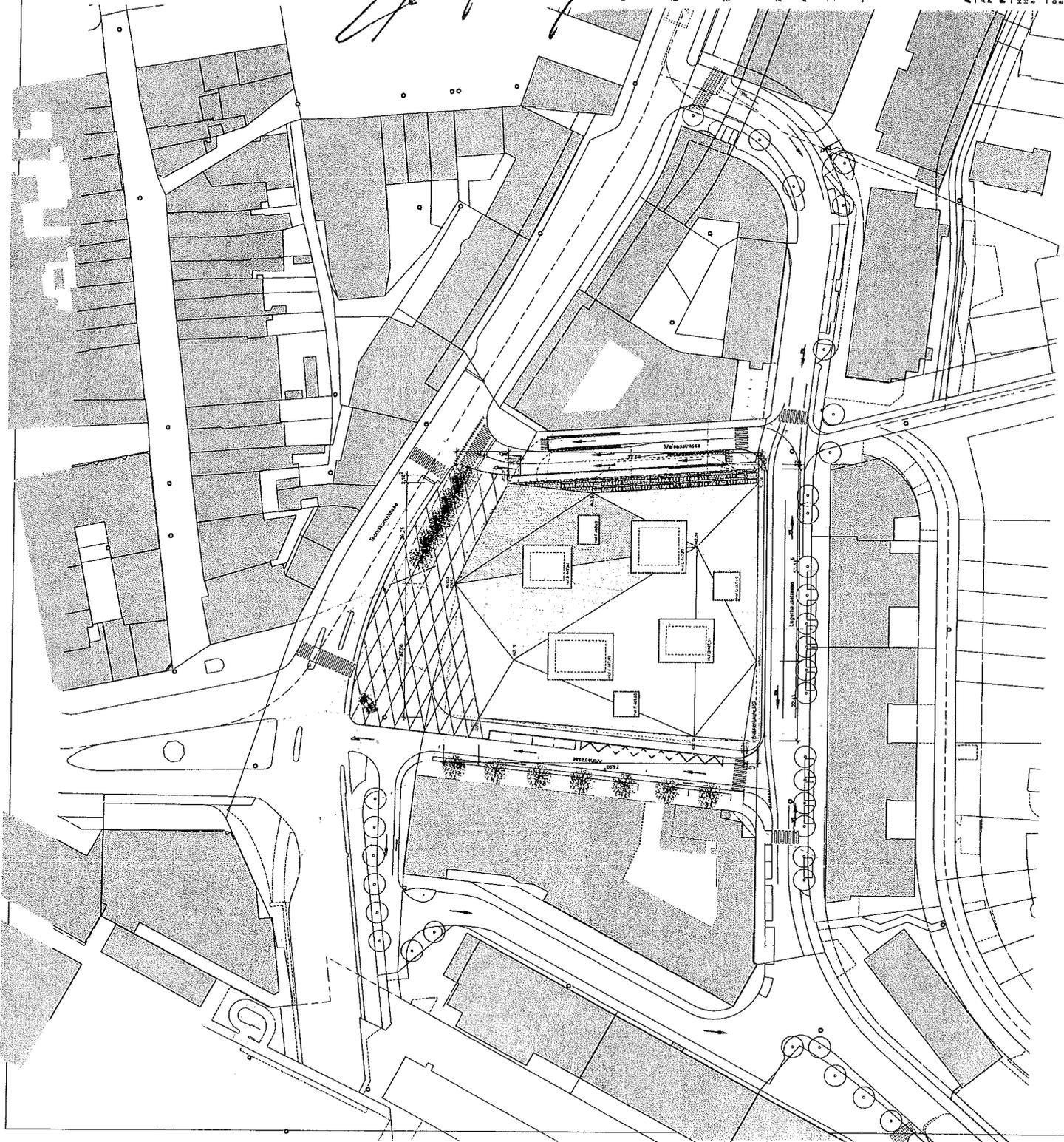
Übersicht über die definierten Begriffe

ARCHAREAL	Präambel
BAUBERCHTIGE(R)	Rubrum und Ziff. 5.3
EIGENTÜMERIN	Rubrum und Ziff. 5.3
GEBÄUDE	Ziff. 5.3
PARTEIEN	Präambel
ZUSAMMENARBEITSVERTRAG	Präambel

Handwritten signatures and initials in black ink, located in the bottom right corner of the page. There are three distinct marks: a stylized 'S' with a dot, a vertical line with a hook, and a more complex signature.



*1. in
A. Baumgardner
C. K. K. K. K.*



Winterthur, am 24. Okt. 2007

BRUNNENSTRASSE

BRUNNENSTRASSE

KOCHSTRASSE

± 0.00 = 46.78 BG = 437.52 Meter über Meer

UNTERSCHRIFT
mit Abänderungsbogen April 2007
BRUNNENSTRASSE 41, 8005 ZÜRICH
BRUNNENSTRASSE 41
BRUNNENSTRASSE 41
BRUNNENSTRASSE 41

>> archarea1.ch >>

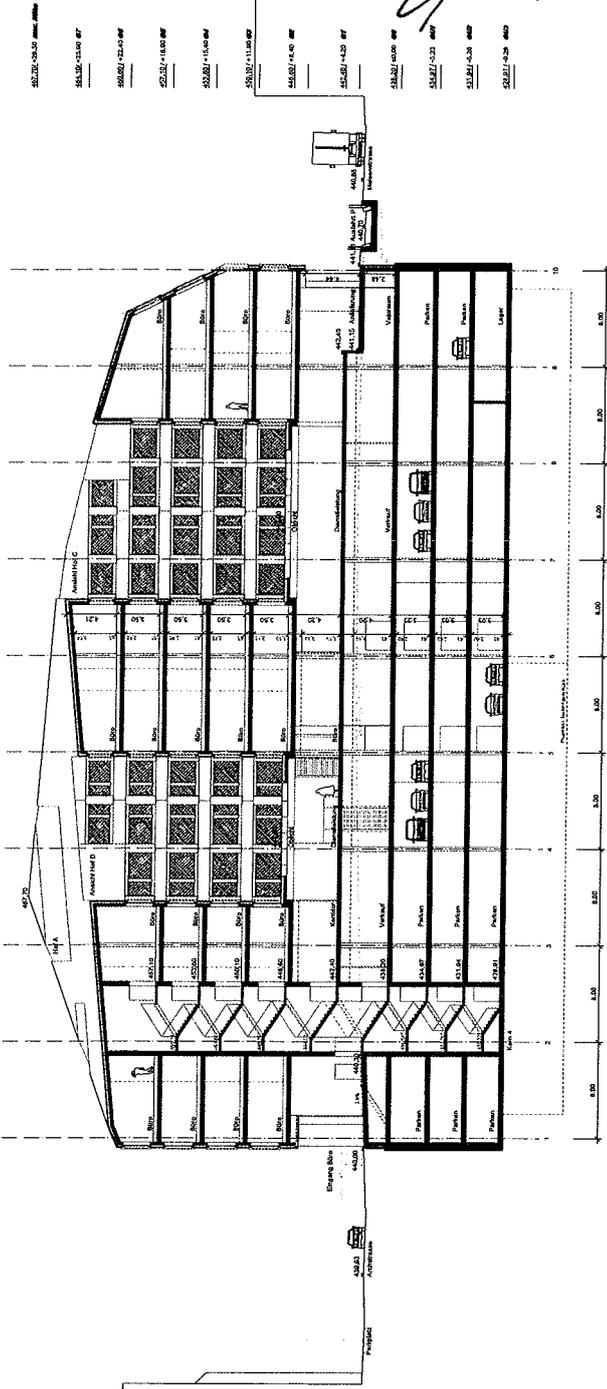
PROJEKT MAS-11, A. 2007-04
Rev. 20.04.2007 Ad. Met. 1:1500 Format: A1/D3.4

ARCHITECTUR
BRUNNENSTRASSE 41
8005 ZÜRICH
TELEFON 01 432 24 84
MAIL MAIL@ARCHAREA.CH

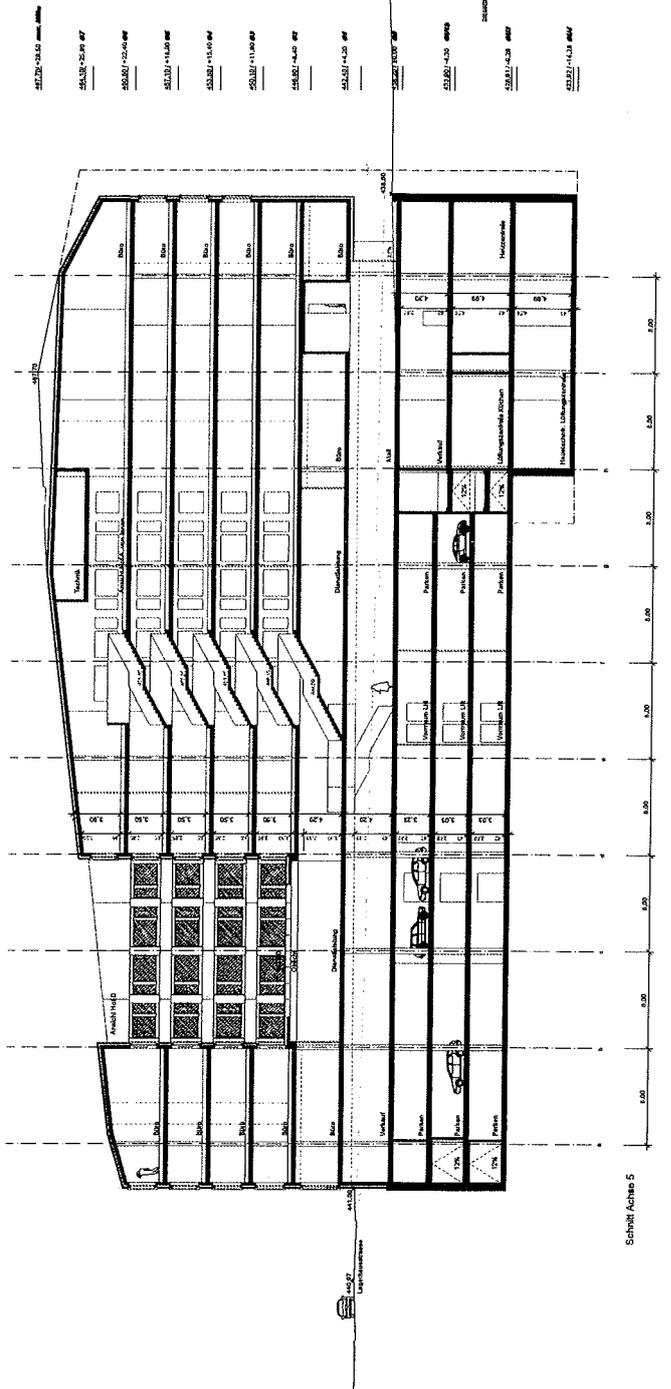
BRUNNENSTRASSE 41
8005 ZÜRICH
TELEFON 022 200 82 12
INFO@BDE.CH

BDE

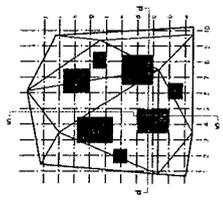
A. F. Rauenfelder
Architekt



Schnitt Achse 4



Schnitt Achse 5



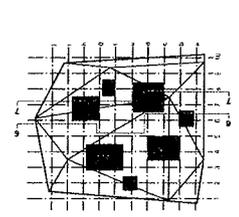
ARCHITECTUR & INGENIEURBÜRO
 ARCHITECTUR & INGENIEURBÜRO
 PAKET 84.00 SCHNITTE Achse 4, 5
 ULLTEN SOZIALWIRTSCHAFTLICHE AG
 MANFREDSTRASSE 134
 8050 ZÜRICH
 TEL. 0041 438 28 88
 TELEFAX 0041 438 28 89
 MAIL: ULLTEN@ULLTEN.CH
 ULLTEN AG
 MANFREDSTRASSE 134
 8050 ZÜRICH
 TEL. 0041 438 28 88
 TELEFAX 0041 438 28 89
 MAIL: ULLTEN@ULLTEN.CH

BDE

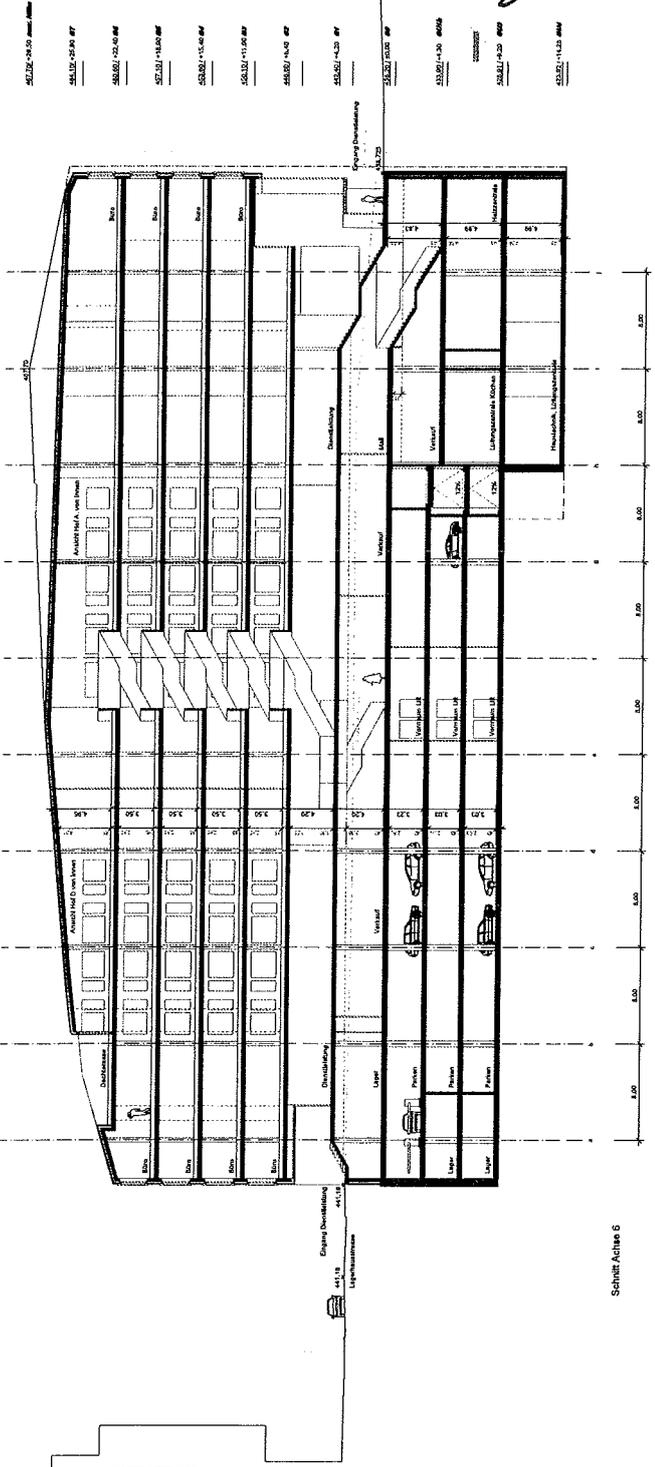
Anhang 5.2 (Seite 3 von 5)

S6_S7

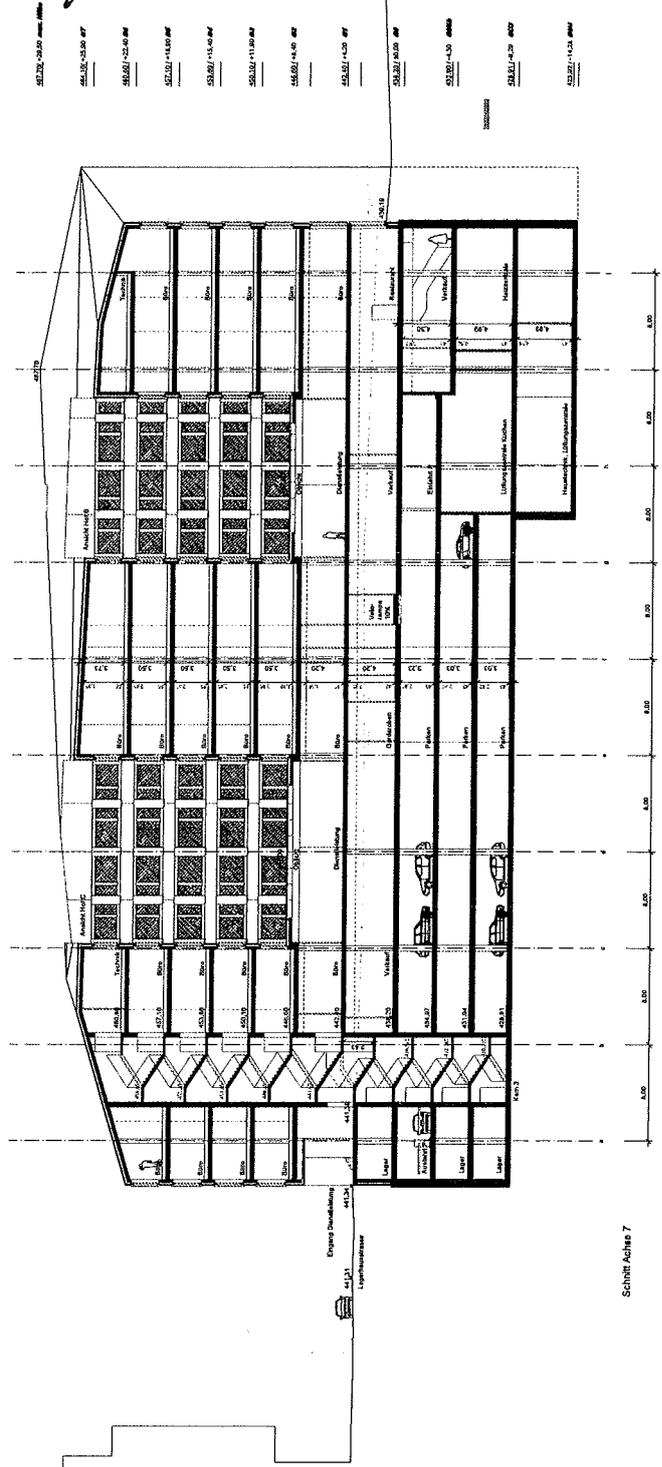
L. D.
A. Rammereder
C. F. J.



ARCHIVAL WERKTREIB
ARANGEMENTSFORME ZUM BEFÜLLEN
PASCAL IMBBI, A 2000 S 1
FABRIK_01_01 SCHNITTE ACHSE G, 7
HALTER GEBÄUDEVERWÖRMUNG AG
MILANERSTRASSE 154
9005 ZÜRICH
TELEFON 01 438 26 00
TELEFAX 01 438 26 00
WWW.GEBÄUDEVERWÖRMUNG.CH
BDE



Schnitt Achse G



Schnitt Achse 7

Diese Urkunde enthält den mir mitgeteilten übereinstimmenden Parteiwillen.
Sie ist von den in der Urkunde genannten erschienenen Personen gelesen,
als richtig anerkannt und unterzeichnet worden.

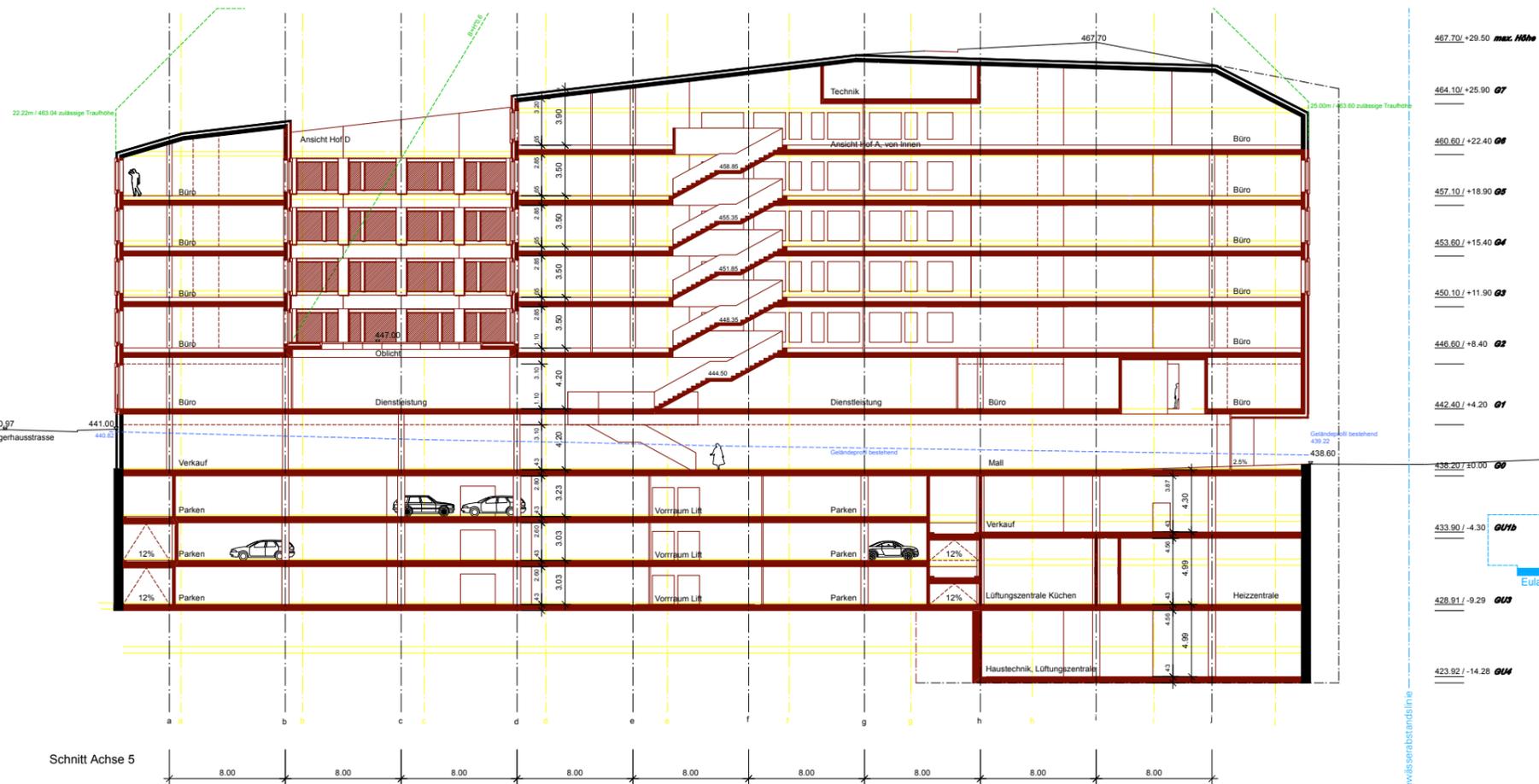
Winterthur, 2. Juli 2007, 16.30 Uhr



NOTARIAT WINTERTHUR-ALTSTADT
H. Gloor, Notar



Schnitt Achse d



Schnitt Achse 5

Sd_S5

Winterthur, den 24.04.2007

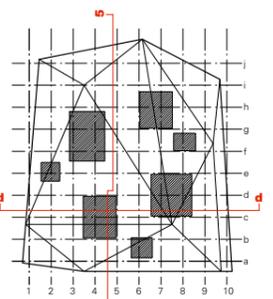
Bauherrschaft

Grundeigentümer

Architekten

± 0.00 = OK FB G0 = 438.20 Meter über Meer

— unverändert
 — neu Abänderungseingabe April 2007
 — alt Baueingabe Februar 2005



ARCHAREAL WINTERTHUR

>> archareal.ch >>

ABÄNDERUNGSEINGABE ZUM BEWILLIGTEN PROJ. BAB-NR. A 2005/541 Rev. 20.04.2007 sg Mst. 1:200 Format: 84/59.4

P0403_Sd_S5 SCHNITTE AXHSE d, 5

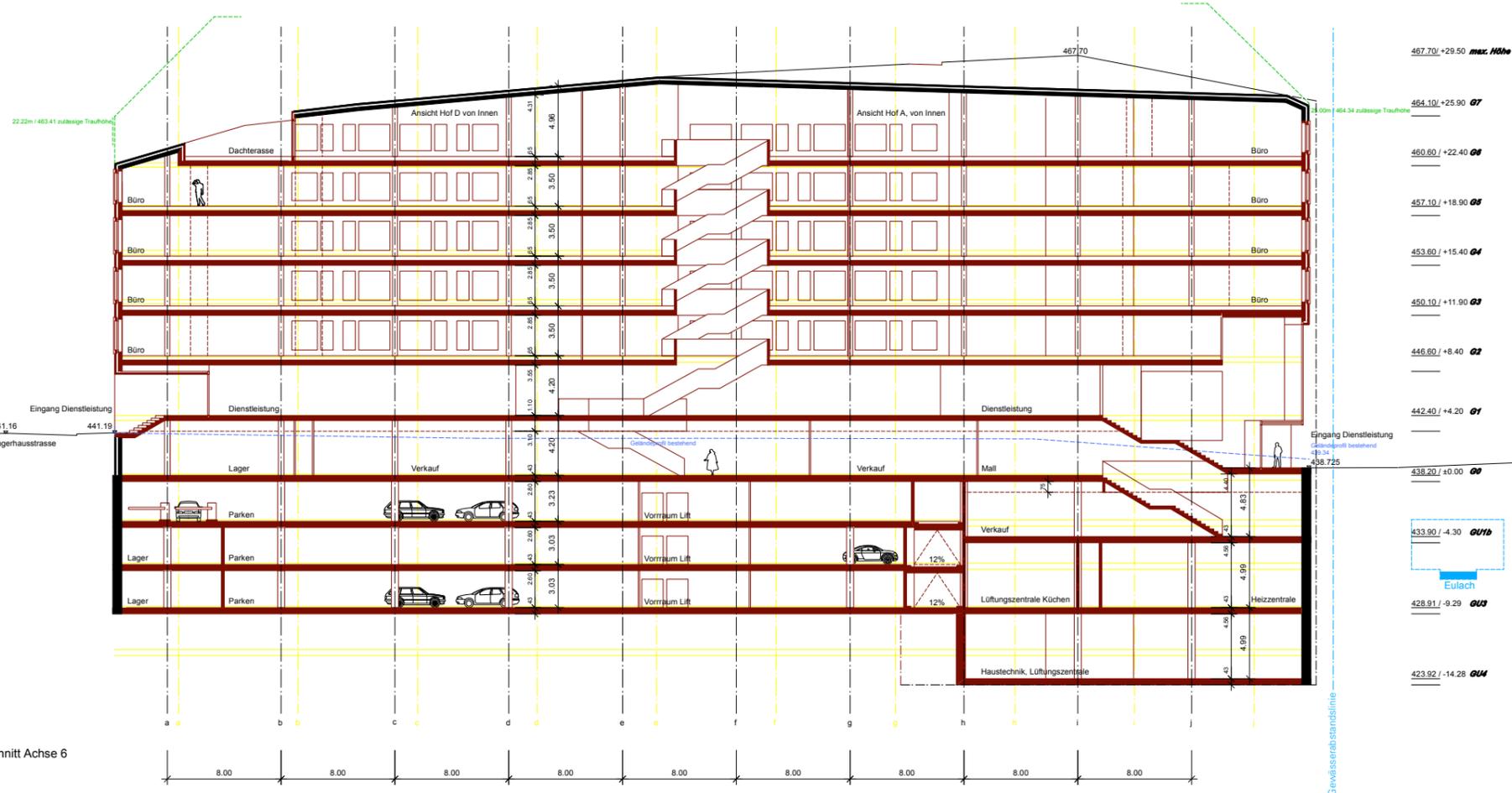
HALTER GENERALUNTERNEHMUNG AG
 HARDTURMSTRASSE 134
 8005 ZÜRICH

TELEFON 01 438 28 88
 TELEFAX 01 438 28 89
 MAILHALTER-GU.CH

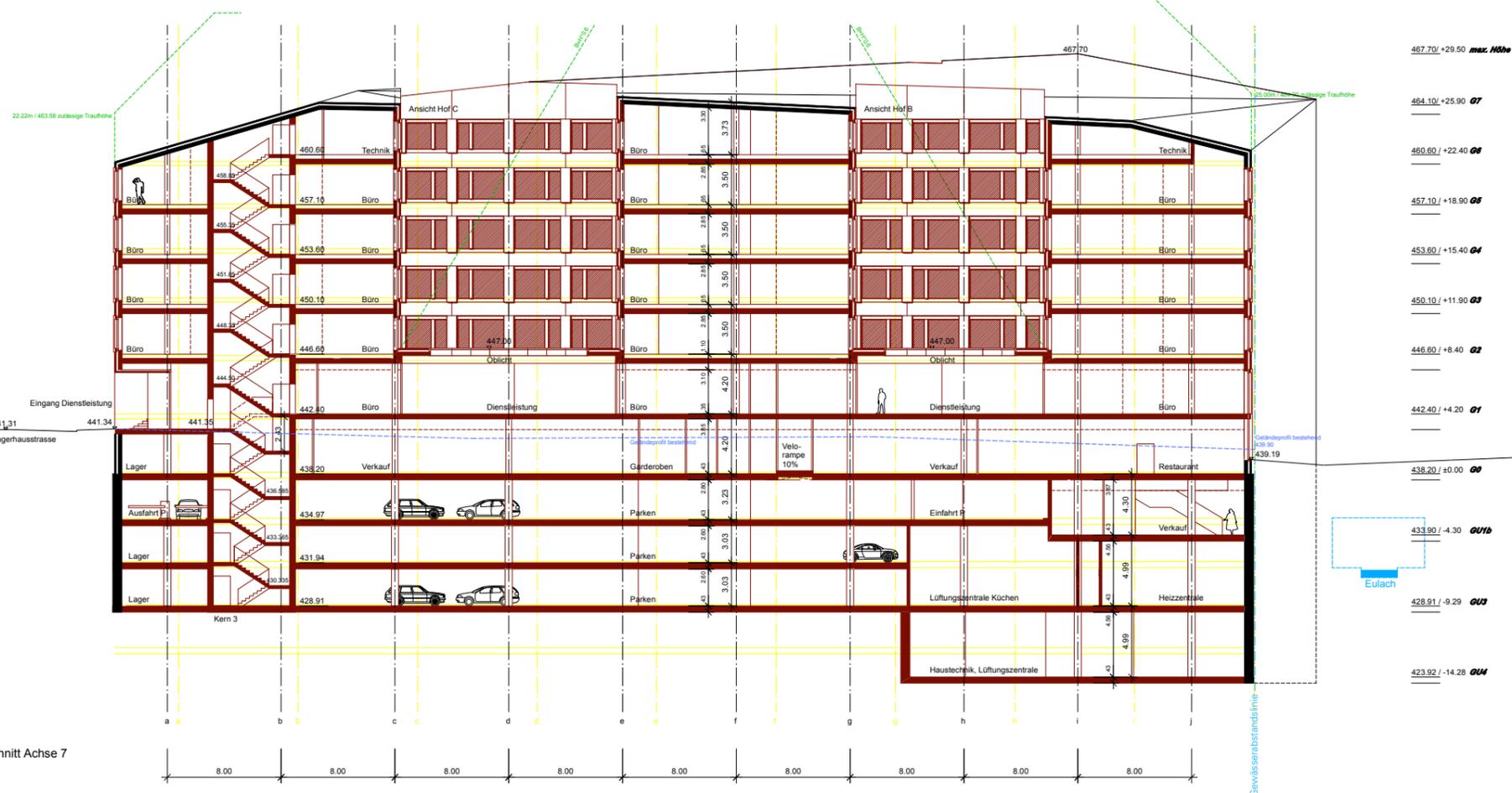
BDE ARCHITECTEN GMBH, FH SIA
 BRUNNSCHWEILER, DENZLER, ERB
 ZÜRCHERSTRASSE 41
 8400 WINTERTHUR

TELEFON 052 260 50 10
 TELEFAX 052 260 50 11
 INFO@BDE.CH





Schnitt Achse 6



Schnitt Achse 7

S6_S7

Winterthur, den 24.04.2007

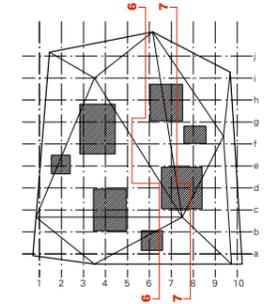
Bauherrschaft

Grundeigentümer

Architekten

± 0.00 = OK FB GO = 438.20 Meter über Meer

— unverändert
 — neu Abänderungseingabe April 2007
 — alt Baueingabe Februar 2005



ARCHAREAL WINTERTHUR

>> archareal.ch >>

ABÄNDERUNGSEINGABE ZUM BEWILLIGTEN
 PROJEKT BAB-NR. A 2005/541

Rev. 20.04.2007 sg Mst. 1:200 Format: 84/59.4

P0403_S6_S7 SCHNITTE ACHSE 6, 7

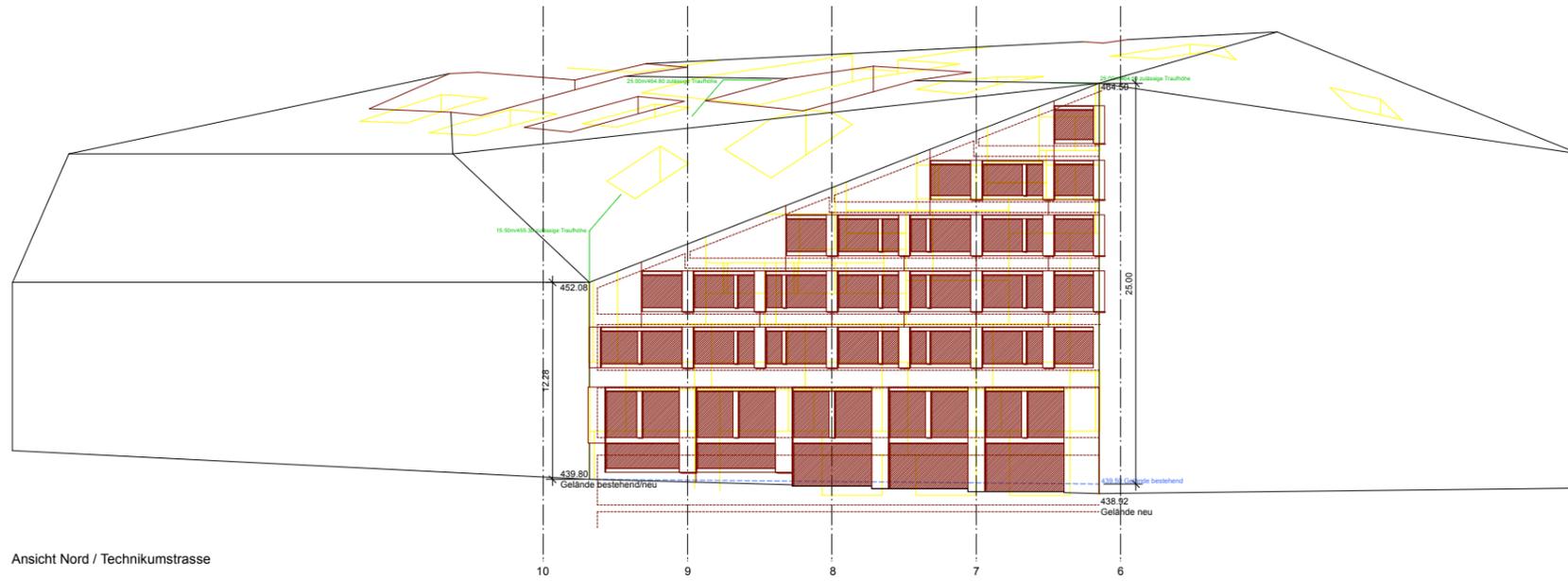
HALTER GENERALUNTERNEHMUNG AG
 HARDTURMSTRASSE 134
 8005 ZÜRICH

TELEFON 01 438 28 88
 TELEFAX 01 438 28 89
 MAIL:HALTER-GU.CH

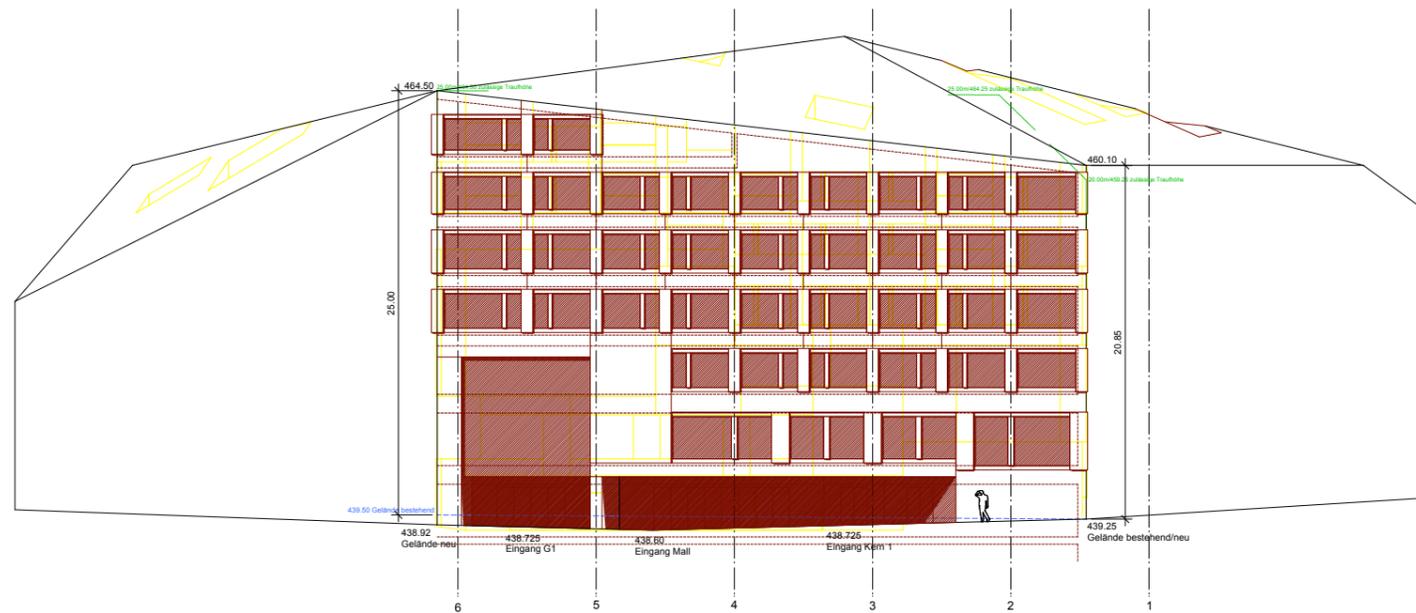
BDE ARCHITECTEN GMBH, FH SIA
 BRUNNSCHWEILER, DENZLER, ERB
 ZÜRCHERSTRASSE 41
 8400 WINTERTHUR

TELEFON 052 260 50 10
 TELEFAX 052 260 50 11
 INFO@BDE.CH

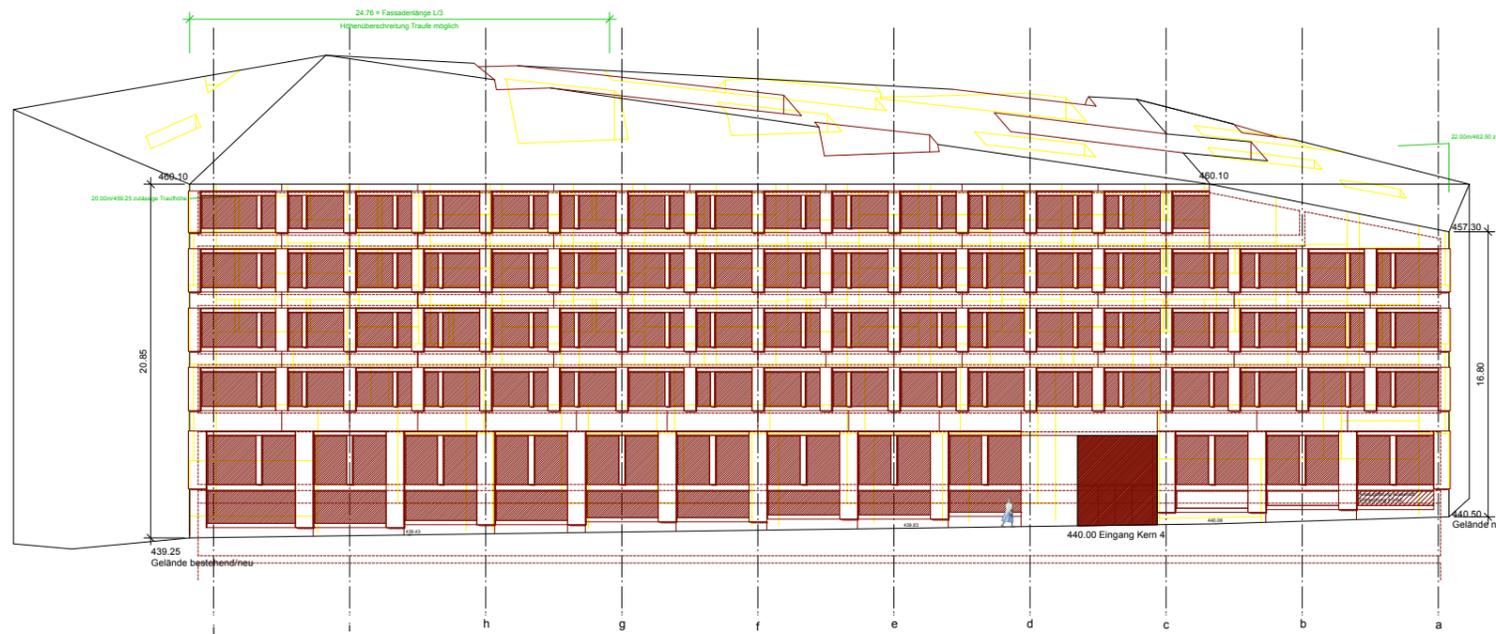




Ansicht Nord / Technikumstrasse



Ansicht Nord / Archplatz



Ansicht West / Archstrasse

467.70/+29.50 max. Höhe

464.10/+25.90 G7

460.60/+22.40 G6

457.10/+18.90 G5

453.60/+15.40 G4

450.10/+11.90 G3

446.60/+8.40 G2

442.40/+4.20 G1

438.20/+0.00 G0

434.97/-3.23 GUY

431.94/-6.26 GUZ

467.70/+29.50 max. Höhe

464.10/+25.90 G7

460.60/+22.40 G6

457.10/+18.90 G5

453.60/+15.40 G4

450.10/+11.90 G3

446.60/+8.40 G2

442.40/+4.20 G1

438.20/+0.00 G0

434.97/-3.23 GUY

467.70/+29.50 max. Höhe

464.10/+25.90 G7

460.60/+22.40 G6

457.10/+18.90 G5

453.60/+15.40 G4

450.10/+11.90 G3

446.60/+8.40 G2

442.40/+4.20 G1

438.20/+0.00 G0

434.97/-3.23 GUY

AN_AW

Winterthur, den 24.04.2007

Bauherrschaft

Grundeigentümer

Architekten

± 0.00 = OK FB G0 = 438.20 Meter über Meer

— unverändert
— neu Abänderungseingabe April 2007
— alt Baueingabe Februar 2005

ARCHAREAL WINTERTHUR

>> archareal.ch >>

ABÄNDERUNGSEINGABE ZUM BEWILLIGTEN
PROJEKT BAB-NR. A 2005/541

Rev. 20.04.2007 ad Mst. 1:200 Format: 84/59.4
Gez. TELEFAX 01 438 28 89

P0403_AN_AW ANSICHTEN NORD/WEST

HALTER GENERALUNTERNEHMUNG AG
HARDTURMSTRASSE 134
8005 ZÜRICH

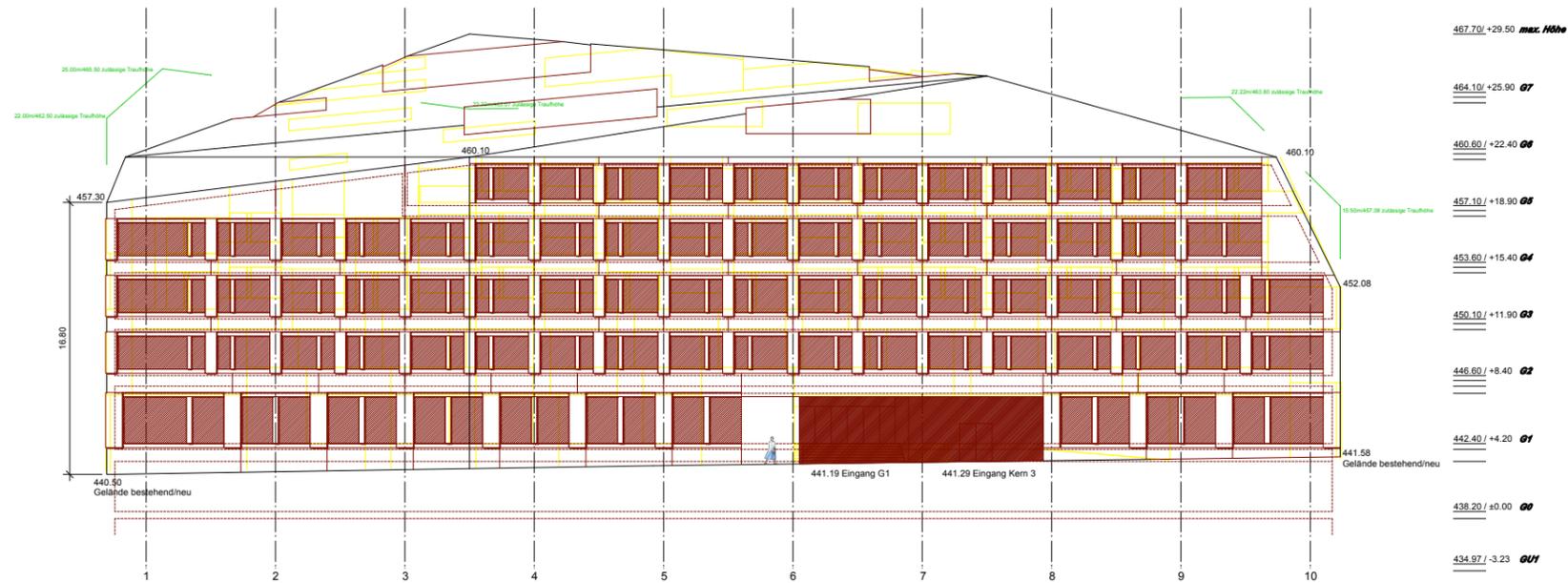
TELEFON 01 438 28 88
TELEFAX 01 438 28 89
MAILHALTER-GU.CH

BDE ARCHITEKTEN GMBH, FH SIA
BRUNNSCHWEILER, DENZLER, ERB
ZÜRCHERSTRASSE 41
8400 WINTERTHUR

TELEFON 052 260 50 10
TELEFAX 052 260 50 11
INFO@BDE.CH

BDE

Ansicht Süd / Lagerhausstrasse



Ansicht Ost / Meisenstrasse



AS_A0

Winterthur, den 24.04.2007

Bauherrschaft

Grundeigentümer

Architekten

± 0.00 = OK FB G0 = 438.20 Meter über Meer

— unverändert
 — neu Abänderungseingabe April 2007
 — alt Baueingabe Februar 2005

ARCHAREAL WINTERTHUR

>> archareal.ch >>

ABÄNDERUNGSEINGABE ZUM BEWILLIGTEN
 PROJEKT BAB-NR. A 2005/541

Rev. 20.04.2007 ad Mst. 1:200 Format: 84/59.4

P0403_AS_A0 ANSICHTEN SÜD/OST

HALTER GENERALUNTERNEHMUNG AG
 HARDTURMSTRASSE 134
 8005 ZÜRICH

TELEFON 01 438 28 88
 TELEFAX 01 438 28 89
 MAIL@HALTER-GU.CH

BDE ARCHITEKTEN GMBH, FH SIA
 BRUNNSCHWIELER, DENZLER, ERB
 ZÜRCHERSTRASSE 41
 8400 WINTERTHUR

TELEFON 052 260 50 10
 TELEFAX 052 260 50 11
 INFO@BDE.CH

BDE