

An das Stadtparlament

Winterthur

Beantwortung der Schriftlichen Anfrage betreffend Verkauf und Entwicklungsperspektive des Rieter-Areals in Töss, eingereicht von Stadtparlamentarier F. Künzler (SP)

Am 29. August 2022 reichte Stadtparlamentarier Fredy Künzler namens der SP-Fraktion folgende Schriftliche Anfrage ein:

*«Schon länger ist bekannt, dass der traditionsreiche Winterthurer Industrie-Konzern Rieter auf seinem Areal in Winterthur-Töss einen neuen Campus baut. Durch die Konzentration der Gebäude sollen etwa 2/3 des Perimeters in der Industriezone I2 zwischen Kloster-, Krummacker-, Rosenau- und Auwiesenstrasse sowie der Töss frei werden. Überraschend vermeldete der Landbote [1] während den Sommerferien am 19. Juli 2022, dass Rieter den nicht mehr benötigten Teil offensichtlich kurzfristig verkaufen will; es sei eine «Teaser» Dokumentation an verschiedene Interessenten der Immobilienbranche verschickt worden. Ein schneller Verkauf an einen Anleger könnte allerdings den Interessen der Stadt, den Anwohner*innen und lokaler Industrie zuwiderlaufen; keinesfalls sollten interessierte Anleger mit einer «automatischen» Aufzoning rechnen können. Für eine optimale Stadtentwicklung ist es unerlässlich, dass die öffentliche Hand selber solche Areale besitzt.*

In diesem Zusammenhang stellen sich dem Stadtrat folgende Fragen:

- 1. Hat der Stadtrat den genannten «Teaser» auch erhalten, und falls nicht, hat der Stadtrat nachgefragt?*
- 2. Hat der Stadtrat bereits Kauf-Verhandlungen aufgenommen, und wenn nicht, warum nicht? Ist dem Stadtrat bewusst, dass ein Kauf des Rieter-Areals auch finanzpolitisch ein gutes Geschäft für die Stadt Winterthur ist, zumal es erhebliche Planungs- und Infrastruktur-Gewinne zu realisieren gäbe?*
- 3. Welche Überlegungen (z.B. Studien, Workshops) wurden bisher zur Entwicklung des Rieter-Areals vorgenommen? Welche Bedeutung hat das Rieter-Areal für das Projekt «Winterthur-Süd»?*
- 4. Jedes grössere Entwicklungsprojekt zieht notwendige Infrastruktur-Investitionen und laufende Ausgaben der öffentlichen Hand nach sich; für Strassen, Erschliessung, Schulhäuser, Parks, Anbindung des öffentlichen Verkehrs und so weiter. Wie hoch schätzt der Stadtrat die Kosten für notwendige Investitionen und Unterhalt auf dem Rieter-Areal?*
- 5. Wie hoch waren die Investitionen der öffentlichen Hand auf dem Sulzer-Areal Neuhegi? Wir bitten hier um eine detaillierte Aufstellung. Wie hoch schätzt der Stadtrat die realisierten Gewinne (Steigerungen des Ertragswerts aufgrund von Infrastruktur-Investitionen der öffentlichen Hand) zu Gunsten der neuen Eigentümer auf dem Sulzer-Areal Neuhegi ein?*
- 6. Sollten die berechtigten Interessen der Stadt, Anwohner*innen und lokaler Industrie (u.a. knapper Schulraum in Töss) nicht adäquat berücksichtigt werden, stünde das Mittel einer Planungszone nach dem Vorbild von Neuhegi-Grüze (2010-2014) zur Verfügung. Ist der Stadtrat willens, davon Gebrauch zu machen?»*

Der Stadtrat erteilt folgende Antwort:

Das Rieter-Areal ist für die Entwicklung der Stadt aus verschiedenen Gründen von grossem Interesse: unter anderem als Arbeitsplatzgebiet von regionaler Bedeutung, als Übergangsgebiet

von Winterthur Süd zum nördlichen Stadtgebiet, als Eingangstor zur Stadt, und im Zusammenhang mit der Entwicklung von Winterthur Süd (Masterplan Winterthur Süd). Eine weitere Besonderheit des Areals ist die bedeutende vorindustrielle Geschichte (ursprüngliche Klosteranlage) sowie die beeindruckende Industriegeschichte, welche mit dem Rieter Campus und der weiteren Entwicklung fortgeschrieben werden soll.

Mit dem Beschluss für den Bau des CAMPUS hat sich die Firma Rieter entschieden, ein Kunden- und Technologiezentrum sowie ein Verwaltungsgebäude zu realisieren, um so einen wichtigen Beitrag zur Umsetzung ihrer Innovationsstrategie und zum Ausbau der Technologieführerschaft zu leisten. Mit diesem starken Bekenntnis zum Standort Winterthur wurde gleichzeitig entschieden, sich hier auf Forschung und Entwicklung zu konzentrieren.

In der Folge hat Rieter den Dialog mit der Stadt gesucht und einen Prozess zur Klärung der grundsätzlichen raumplanerischen und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die mögliche Entwicklung des restlichen Firmenareal angestossen, das nicht mehr für die eigenen Bedürfnisse beansprucht wird. Als alleinige Eigentümerin ist die Firma Rieter verantwortlich für alle kommunikativen Massnahmen.

Das Gesamtareal (inkl. Campus, Klostermühle und Personalrestaurant) mit rund 106 000 m² liegt in der Industriezone I2. Diese Zonierung lässt heute schon verschiedene Nutzungen zu. Zudem weist sie eine sehr hohe Baumassenziffer auf, welche eine erhebliche räumliche Verdichtung ermöglicht, z.B. durch zusätzliche Geschossflächen innerhalb der grossen Hallen. Sollte seitens Eigentümerin die konkrete Entwicklung für eine teilweise Öffnung des Restareals (75 000 m²) zugunsten einer erweiterten Nutzung (z.B. für Wohnen) in Betracht gezogen werden, müsste ein entsprechender politischer Prozess und ein ordentliches Planungsverfahren zur Festlegung der planungsrechtlichen Grundlagen (Sondernutzungsplanung, Umzonierung) durchlaufen werden.

Die Räumliche Entwicklungsperspektive Winterthur 2040¹ zielt für das Gebiet Auwiesen/ Rieter-Areal auf ein lebendiges und durchgrüntes Areal ab, auf eine hohe Nutzungsdichte mit Schwerpunkt auf vielfältigen Arbeitsnutzungen und der Profilierung als moderner Industrie- und Hightech-Standort (Forschung und Entwicklung). Dienstleistungen, Büros, Co-Working und ergänzende Nutzungen zur Belebung, wie Gastronomie, Hotellerie, Sport, soziale Infrastrukturen (Kita, Quartierräume) sowie partielle Wohnnutzungen in den Übergangsbereichen zu den angrenzenden Wohnquartieren sind gemäss der Räumlichen Entwicklungsperspektive Winterthur 2040 denkbar. Formuliert Ziele sind auch der Erhalt von wertvollem Gebäudebestand (z.B. Nutzung der grossen Hallenstrukturen) und die Umsetzung neuer öffentlicher Grünflächen an der Töss.

Durch weitere diverse Grundlagen und laufende Planungen (Rahmenplan Stadtklima², Masterplan Winterthur Süd³ usw.) stellt die Stadt Winterthur sicher, dass eine quartiergerechte und qualitätsvolle Weiterentwicklung des Rieter-Areals erfolgen kann, selbst, wenn sie nicht Eigentümerin ist. Im Sinne einer kooperativen Planung steht die Stadt der künftigen Eigentümerin zur Verfügung.

¹ SR.21.456-1 vom 16. Juni 2021. Medienmitteilung «Ein Kompass für die räumliche Entwicklung» vom 1. Juli 2021. Weitere Informationen: stadt.winterthur.ch/2040

² SR.21.296-1 vom 14. April 2021. Medienmitteilung «Rahmenplan Stadtklima: Stadt konzipiert Massnahmen zur Hitzeminderung» vom 20. April 2021. Weitere Informationen: stadt.winterthur.ch/rahmenplan-stadtklima

³ Landbote vom 14. April 2022: Der Stadtrat will für eine Töss ohne Autobahn kämpfen – dafür mit S-Bahn

Zu den einzelnen Fragen:

Zur Frage 1:

«Hat der Stadtrat den genannten «Teaser» auch erhalten, und falls nicht, hat der Stadtrat nachgefragt?»

Der Stadtrat hat nach dem Bekanntwerden des Verkaufs die Rieter Holding AG um Informationen zum Verkaufsprozess angefragt. Die Stadt hat den Teaser erhalten.

Zur Frage 2:

«Hat der Stadtrat bereits Kauf-Verhandlungen aufgenommen, und wenn nicht, warum nicht? Ist dem Stadtrat bewusst, dass ein Kauf des Rieter-Areals auch finanzpolitisch ein gutes Geschäft für die Stadt Winterthur ist, zumal es erhebliche Planungs- und Infrastruktur-Gewinne zu realisieren gäbe?»

Der Stadtrat hat keine Kauf-Verhandlungen aufgenommen, weil der Verkauf durch die Rieter Holding AG nicht öffentlich ausgeschrieben wurde und der Stadtrat zur Offertstellung nicht eingeladen wurde. Auf weitere Nachfrage des Stadtpräsidenten hin hat die Firma Rieter sich grundsätzlich für ein Kaufangebot der Stadt offen gezeigt, indessen auf den langen verwaltungsinternen und politischen Prozess hingewiesen. Sie wollen schneller verkaufen.

Für den Erwerb eines Areals dieser Grössenordnung sind dem Stadtrat aktuell zu wenige städtische Nutzungsbedürfnisse bekannt. Für konkrete Flächenbedürfnisse der Stadt wird die Stadt mit der künftigen Eigentümerin aber konkret verhandeln. Der Stadtrat ist überzeugt, dass es zielführender ist, den weiteren Prozess für das Rieter-Areal gemeinsam mit einer privaten Entwicklerin durchzuführen. Die Stadt hat aus Erfahrung mit anderen Gebiets- oder Arealentwicklungen (z.B. Lokstadt) die nötigen rechtlichen, städtebaulichen, ökologischen und ökonomischen Kenntnisse, solche Prozesse lenkend zu begleiten.

Die planungsrechtliche Grundlage für eine Nutzungserweiterung (z.B. für Wohnen) ist aktuell nicht gegeben. Planungsgewinne (der Begriff «Infrastrukturgewinne» ist in der Stadt Winterthur nicht gebräuchlich) können, sofern denn ein Mehrwert durch eine allfällige Umzonung entstehen sollte, erst nach einem komplexen Planungs- und Entwicklungsprozess abgeschätzt werden.

Grundsätzlich gilt, gemäss den neuen kantonalen und städtischen Vorschriften zum Mehrwertausgleich, dass bei einer Auf- oder Umzonung mit einer Abgabe von 40 % des planungsbedingten Mehrwerts zu rechnen ist.

Je nach Verkaufsprozess bzw. dessen Terminierung ist es zudem für die Stadt Winterthur, bei einer solchen Grössenordnung, jeweils unmöglich, auf Grund der Finanzkompetenzen und der sich daraus ergebenden Bewilligungsprozesse eine rechtzeitige Abgabe eines verbindlichen Kaufangebots sicherzustellen.

Zur Frage 3:

«Welche Überlegungen (z.B. Studien, Workshops) wurden bisher zur Entwicklung des Rieter-Areals vorgenommen? Welche Bedeutung hat das Rieter-Areal für das Projekt «Winterthur-Süd»?»

Die Stadt Winterthur ist seit längerem mit der Firma Rieter über die mögliche Entwicklung des Gesamtareals im Gespräch. Zwischenzeitlich wurde der Rieter Campus, der ein Kunden- und Technologiezentrum sowie ein Verwaltungsgebäude umfasst, in der Industriezone I2 geplant. Die Grundsteinlegung fand im September 2021 statt.

Im September 2020 nahm die Firma Rieter den Kontakt mit der Stadt Winterthur auf. Die Vertretenden der Firma Rieter, der Stadtentwicklung und des Amts für Städtebau einigten sich darauf, ein gemeinsames «Zielbild» zu erarbeiten. Unter diesem oder anderem Namen ist es üblich, zu Beginn eines Entwicklungsprozesses die Zielsetzungen und Rahmenbedingungen sowie die nächsten Prozess- und Verfahrensschritte festzulegen (z.B. Studienverfahren wie Testplanung bzw. Planungsverfahren etc.).

Das Rieter-Areal bildet als Arbeitsplatzgebiet einen wichtigen Baustein in der gesamten Betrachtung und Planung im Masterplan Winterthur Süd. Dem Areal kommt z.B. in der räumlichen Vernetzung zwischen Winterthur Süd und dem übrigen Stadtgebiet (Verbindungen für Fuss- und Veloverkehr) sowie in der Freiraumentwicklung (z.B. Gestaltung der öffentlich zugänglichen Uferzone der Töss) eine wichtige Rolle zu.

Zur Frage 4:

«Jedes grössere Entwicklungsprojekt zieht notwendige Infrastruktur-Investitionen und laufende Ausgaben der öffentlichen Hand nach sich; für Strassen, Erschliessung, Schulhäuser, Parks, Anbindung des öffentlichen Verkehrs und so weiter. Wie hoch schätzt der Stadtrat die Kosten für notwendige Investitionen und Unterhalt auf dem Rieter-Areal?»

Mit dem Verkauf des Areals oder von Teilarealen wird eine neue Eigentümerin die Entwicklung beeinflussen. In der aktuellen Phase und auch aufgrund der bisherigen Überlegungen ist nicht klar, welche Nutzungsausrichtung das Areal in Zukunft erfährt, ob es sich innerhalb der heutigen Nutzungsmöglichkeiten der Industriezone 2 weiterentwickelt oder ob gemischte Nutzungen realisiert werden. Ob, welche und wie viele Infrastrukturen nötig werden, ist aus heutiger Sicht noch völlig unklar. Aus diesem Grund ist es momentan nicht möglich, eine Einschätzung über allfällig notwendige öffentliche Infrastruktur- und Betriebskosten vorzunehmen.

Zur Frage 5:

«Wie hoch waren die Investitionen der öffentlichen Hand auf dem Sulzer-Areal Neuhegi? Wir bitten hier um eine detaillierte Aufstellung. Wie hoch schätzt der Stadtrat die realisierten Gewinne (Steigerungen des Ertragswerts aufgrund von Infrastruktur-Investitionen der öffentlichen Hand) zu Gunsten der neuen Eigentümer auf dem Sulzer-Areal Neuhegi ein?»

Das Sulzer-Areal Neuhegi ist aus verschiedenen Gründen nicht vergleichbar.

Die Investitionen für die öffentlichen Infrastrukturen auf dem ehemaligen Sulzer-Areal Oberwinterthur – dem Kern des Gebietes Neuhegi-Grüze – wurden in einem komplexen Konstrukt mit unterschiedlichen Verträgen und Vereinbarungen mit den Grundeigentümerinnen geregelt. Unter anderem gibt es dazu folgende Vertragswerke:

- eine Grundsatzvereinbarung mit der damaligen Sulzer Immobilien aus dem Jahr 2000, in der u.a. die kostenlose Abtretung des Landes für den Eulachpark geregelt wurde.
- einen Erschliessungsvertrag mit Sulzer Immobilien aus dem Jahr 2003 betreffend der Erschliessung des Gebietsteil Ost, der u.a. einen Kostenteiler von 50 % für die Erstellung der Groberschliessung enthält.
- einen Dienstbarkeitsvertrag mit Sulzer Immobilien aus dem Jahr 2004. Darin wurden die Bestimmungen des Erschliessungsvertrags Ost auf den Gebietsteil West ausgeweitet.
- die Landumlegungs- und Erschliessungsverträge Umfeld Hegi und Umfeld Grüze aus dem Jahr 2015 mit insgesamt 17 Grundeigentümerinnen, in denen sich diese u.a. verpflichten, im Gegenzug zu den dortigen Um- und Aufzonungen Land für öffentliche Infrastrukturen (z.B. Parkband, Erschliessungen) kostenlos abzutreten und deren Realisierung zu finanzieren.

Die Frage nach den privaten Gewinnen aufgrund der Investitionen durch die öffentliche Hand, sofern sie sich denn überhaupt schätzen lässt, wäre nur *ein* wichtiger Faktor innerhalb der Gesamtbetrachtung von Investitionen und Gewinnen. Um das Gesamtbild zu erhalten, müssten die städtischen Investitionen und privaten Gewinne den privaten Ausgaben und dem volkswirtschaftlichen Nutzen (z.B. Steuererträge) gegenübergestellt werden.

Auch die rechtlichen Grundlagen haben geändert. So sieht die Bau- und Zonenordnung seit Juni 2022 eine kommunale Mehrwertabgabe von 40 % auf dem Mehrwert vor.

Der Stadtrat verzichtet deshalb auf eine detaillierte Aufstellung, weil dies, sofern überhaupt möglich in Bezug auf realisierte Gewinne von neuen Eigentümerinnen, mit einem unverhältnismässigen Aufwand verbunden wäre, das Sulzer-Areal Neuhegi und das Rieter Areal schlecht vergleichbar sind und dies den Umfang einer Schriftlichen Anfrage sprengen würde.

Zur Frage 6:

*«Sollten die berechtigten Interessen der Stadt, Anwohner*innen und lokaler Industrie (u.a. knapper Schulraum in Töss) nicht adäquat berücksichtigt werden, stünde das Mittel einer Planungszone nach dem Vorbild von Neuhegi-Grüze (2010-2014) zur Verfügung. Ist der Stadtrat willens, davon Gebrauch zu machen?»*

Das Rieter-Areal ist für die Entwicklung der Stadt Winterthur und für die Masterplanung Winterthur Süd wichtig. Zum heutigen Zeitpunkt sieht der Stadtrat keinen Anlass daran zu zweifeln, dass die städtischen Interessen, adäquat berücksichtigt würden.

Für das Gebiet Neuhegi-Grüze, eines der grössten Entwicklungsgebiete im Kanton, wurde eine Planungszone beantragt, weil ein Teil der damaligen Zonierung nicht den angestrebten Nutzungen entsprach. Mit der Festsetzung der Planungszone erhielten alle Beteiligten die nötige Zeit, um die notwendigen Planungen zur Neuordnung des Gebiets im Kontext der bestehenden und neuen Bahnstationen vorzunehmen und um die planerischen Konzepte grundeigentümergebunden zu sichern.

Im Vergleich dazu ist die Ausgangslage für das Rieter-Areal überschaubar. Das gesamte Areal befindet sich im Besitz einer einzigen Eigentümerin und die bestehende Zonierung Industriezone I2 verhindert die Entwicklung nicht. In Falle des Rieter-Areals lässt sich eine Planungszone rechtlich und raumplanerisch nicht begründen.

Für eine Neuorientierung stehen der Stadt neben der Planungszone zudem andere wirksame Prozesse und Instrumente zur Verfügung. Für den Stadtrat gilt es nun abzuwarten, wer neue Eigentümerin wird. Danach ist in einem ersten Schritt zu klären, ob und wie mit der neuen Eigentümerschaft der Prozess auf der Basis der bisher erarbeiteten Grundlagen weitergeführt werden kann.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

M. Künzle

Der Stadtschreiber:

A. Simon