

An den Grossen Gemeinderat

Winterthur

Beantwortung der Interpellation betreffend Arch-Areal, eingereicht von Gemeinderat Walter Langhard (SVP)

Am 30. Oktober 2006 reichte Gemeinderat Walter Langhard namens der SVP-Fraktion mit 30 Mitunterzeichnerinnen und Mitunterzeichnern folgende Interpellation ein:

„Der Stadtrat hat am 27. Nov. 2002 zusammen mit der Halter xx AG das sog. "Volkshaus" von der mittlerweile untergegangenen Volkshaus-Genossenschaft für 7.2 Mio. Fr. gemeinsam erworben. Mit Medienmitteilung vom 22. Nov. 2002 hat der Stadtrat kundgetan, dass das zu erwerbende Grundstück zusammen mit dem Grundstück des Parkhauses Arch in enger Zusammenarbeit mit Halter xx AG entwickelt und innert 2 Jahren eine rechtskräftige Baubewilligung für den geplanten Verkauf vorliegen soll. Am 25. Okt. 2006, d.h. fast 4 Jahre nach dem Erwerb des Grundstückes, mussten wir den Medien entnehmen, dass der Rekurs betr. die Baubewilligung auf Antrag der Gesuchsteller sistiert sei!

1. Wer hat wann, mit welcher Begründung und vor welcher Instanz den Antrag um Sistierung eingereicht (in der oben erwähnten Medienmitteilung soll die Leitung der Projektorganisation der Halter xx AG obliegen)?
2. Wieso mussten wir diese Information den Medien entnehmen?
3. Die "Halter Unternehmungen" haben im Kanton Zürich vier Firmen. Welche dieser Firmen hat den Grundstückanteil übernommen und mit welcher hat der Stadtrat die Vereinbarung bezüglich der Projektorganisation unterzeichnet?
4. Keine dieser vier Firmen hat den Steuersitz in Winterthur. Was hat gestützt auf die mangelnde Steuerkraft in Winterthur den Stadtrat bewogen, in diesem freihändigen Verfahren mit einer externen Firma zusammen zu arbeiten?
5. Verfügt die Stadt Winterthur bezüglich ihrem Geschäftspartner/Miteigentümer über eine Bürgschaft einer anerkannten schweizerischen Grossbank?
6. Auf welchen Betrag belaufen sich mittlerweile die Totalkosten des Anteles der Stadt Winterthur, Kaufpreis, Kapitalkosten von 3 %, Grundbuchgebühren, usw.?
7. Wer ist verantwortlich für dieses Projekt bei der Stadt Winterthur resp. der Halter xx AG?
8. Wie beurteilt das Amt für Gemeindeaufsicht des Kantons Zürich das bis dato nicht erfolgreiche spekulative Vorgehen des Stadtrates?
9. Wann beabsichtigt der Stadtrat uns im Zusammenhang mit dem GGR Beschluss vom 23. Febr. 2004 und der Volksabstimmung vom 26. Sept. 2004 eine neue Weisung zukommen zu lassen?
10. Ist der Stadtrat der Ansicht, dass bei einer wesentlich neuen Nutzung mit den gleichen Partnern und ohne neue Ausschreibung weitergearbeitet werden soll?
11. Ist ein allfälliger Kauf des Anteles Halter xx AG durch die Stadt Winterthur geregelt und wie hoch belaufen sich bis dato die Kosten für diesen Anteil?"

Der Stadtrat erteilt folgende Antwort:

Der Stadtrat hat zusammen mit der Halter Generalunternehmung AG das Volkshaus erworben, dies mit dem Ziel, auf dem gesamten Arch-Areal (unter Einschluss des heute mit dem Parkhaus Arch überbauten Grundstücks) eine der Bedeutung dieses Orts entsprechende Überbauung – mit einer gemischten innerstädtischen Nutzung – realisieren zu lassen. Der Grosse Gemeinderat und der Souverän haben der Veräusserung des Gesamtareals an Investoren zu diesem Zweck zugestimmt.

Die baurechtliche Bewilligung für das Bauvorhaben wurde vom Stadtrat Winterthur am 5. Januar 2006 erteilt, dies nach durchgeführter Umweltverträglichkeitsprüfung.

Bauherrschaft (und damit Baugesuchstellerin) war und ist die Halter Generalunternehmung AG. Die Stadt war am Baubewilligungsverfahren formell als Grundeigentümerin mitbeteiligt. Sie hat aber in keiner Phase eine "Mit"-Bauherrenrolle gespielt. Für die Durchführung des Baubewilligungsverfahrens war das Baupolizeiamt zuständig und für die Umweltverträglichkeitsprüfung die interdepartementale Organisation Umwelt und Energie unter Federführung des Beauftragten für Umweltschutz.

Gegen die Baubewilligung hat der Verkehrsclub der Schweiz (VCS) bei der Baurekurskommission IV des Kantons Zürich Rekurs erhoben; das Rekursverfahren ist zurzeit sistiert.

Zu den einzelnen Fragen:

Zur Frage 1:

„Wer hat wann, mit welcher Begründung und vor welcher Instanz den Antrag um Sistierung eingereicht (in der oben erwähnten Medienmitteilung soll die Leitung der Projektorganisation der Halter xx AG obliegen)?“

Die Halter Generalunternehmung AG hat – in Absprache mit der Stadt Winterthur – im September 2006 den Entscheid gefällt, das bei der Baurekurskommission IV anhängige Rekursverfahren für das Bauprojekt auf dem Arch-Areal zu sistieren. Grund für den Sistierungsantrag war, dass der VCS keinerlei Bereitschaft gezeigt hat, auf dem Verhandlungsweg eine Lösung zu suchen, sondern in diesem speziellen Falle – wegen der Präjudizwirkung der aufgeworfenen Rekursfragen – den Weg durch alle rechtlichen Instanzen gehen wollte.

Der VCS hat mit seinem Rekurs nämlich nicht nur die seiner Ansicht nach zu hohe Anzahl der Parkplätze für das Arch-Areal gerügt, sondern auch weitergehende grundsätzliche und komplexe Rechtsfragen aufgeworfen. Insbesondere vertritt er die Meinung, dass ein funktionaler Zusammenhang mit anderen Parkieranlagen bestehe, wenn das Parkhaus auf dem Arch-Areal an das städtische Parkleitsystem angeschlossen werde. Im fraglichen Rechtsverfahren wäre somit nicht nur die Nutzung der Tiefgarage als Parkhaus für ein Einkaufszentrum auf dem Arch-Areal, sondern auch als öffentliches Parkhaus für die Altstadt zur Diskussion gestellt. Aufgrund dieser rechtlichen Grundsatzfragen musste mit einem langwierigen rechtlichen Verfahren gerechnet werden.

Zur Frage 2:

„Wieso mussten wir diese Information den Medien entnehmen?“

Das Departement Bau informiert in der Regel nicht über den Verfahrensstand bei hängigen baurechtlichen Streitigkeiten. Die Bauherrschaft hat ebenfalls auf eine Orientierung der Medien verzichtet.

Zur Frage 3:

„Die "Halter Unternehmungen" haben im Kanton Zürich vier Firmen. Welche dieser Firmen hat den Grundstücksanteil übernommen und mit welcher hat der Stadtrat die Vereinbarung bezüglich der Projektorganisation unterzeichnet?“

Die Halter Generalunternehmung AG, mit Sitz in Zürich, hat im November 2002 einen Drittel der Volkshausparzelle erworben. Mit derselben Unternehmung hat die Stadt Winterthur im November 2002 eine Vereinbarung über die Entwicklung des Arch-Areals abgeschlossen.

Zur Frage 4:

„Keine dieser vier Firmen hat den Steuersitz in Winterthur. Was hat gestützt auf die mangelnde Steuerkraft in Winterthur den Stadtrat bewogen, in diesem freihändigen Verfahren mit einer externen Firma zusammen zu arbeiten?“

Die Stadt Winterthur war mit mehreren möglichen Partnern, unter anderem mit einer deutschen Investorengruppe, im Gespräch, um das wichtige innerstädtische Areal bestmöglichst zu entwickeln und eine Lösung für die überschuldete Volkshaus Genossenschaft zu finden. Die Verhandlungen mit der deutschen Investorengruppe sind letzten Endes an deren übertriebenen Vorstellungen über die auf diesem Areal realisierbare Verkaufsfläche gescheitert.

Die Halter Generalunternehmung AG ist mit realisierbaren Vorstellungen an den Stadtrat herantreten; sie hat sich – mit ihrer Erfahrung in der Areal-Entwicklung und ihren positiven Vorstellungen aus Sicht der Stadtentwicklung – als guter Partner erwiesen.

Zur Frage 5:

„Verfügt die Stadt Winterthur bezüglich ihrem Geschäftspartner/Miteigentümer über eine Bürgschaft einer anerkannten schweizerischen Grossbank?“

Eine Bürgschaft einer anerkannten schweizerischen Grossbank ist bei solchen Geschäften in der vorliegenden Konstellation unüblich. Bei der Halter Firmengruppe handelt es sich um ein in dritter Generation erfolgreiches, finanziell gesundes Familienunternehmen.

Zur Frage 6:

„Auf welchen Betrag belaufen sich mittlerweile die Totalkosten des Anteils der Stadt Winterthur, Kaufpreis, Kapitalkosten von 3 %, Grundbuchgebühren usw.?“

Kaufpreis	Fr.	4'782'500.00
Handänderungskosten	Fr.	43'312.85
Weitere Kosten 2003(*)	Fr.	147'855.00
Weitere Kosten 2004	Fr.	382'695.00
Weitere Kosten 2005	Fr.	360'149.00
Weitere Kosten 2006	Fr.	<u>183'416.00</u>
Totalkosten Stadt:	Fr.	<u>5'899'927.85</u>

(*) Weitere Kosten sind: Kapitalzinsen, Abschreibungen, diverse Betriebskosten

Zur Frage 7:

„Wer ist verantwortlich für dieses Projekt bei der Stadt Winterthur resp. der Halter xx AG?“

Die Verantwortung für das Gesamtprojekt liegt beim Stadtrat. Die Entwicklungsvereinbarung wurde von einer interdepartementalen Arbeitsgruppe unter Federführung des Departements Finanzen begleitet. Für das Baubewilligungsverfahren federführend ist das Baupolizeiamt. Die Prozessführung obliegt dem Bausekretär.

Von Seiten der Halter Generalunternehmung AG trägt der Verwaltungsrat die strategische, die Geschäftsleitung die operative Verantwortung für die Abwicklung dieses Projekts. Ansprechpartner für die Stadtverwaltung ist in erster Linie der Inhaber der Unternehmensgruppe, der sich persönlich für das Entwicklungsprojekt einsetzt und es auf strategischer Ebene begleitet. Operativ verantwortlich für das Projekt ist der Geschäftsführer des Bereichs Entwicklungen der Halter Generalunternehmung AG.

Zur Frage 8:

„Wie beurteilt das Amt für Gemeindeaufsicht des Kantons Zürich das bis dato nicht erfolgreiche spekulative Vorgehen des Stadtrates?“

Es besteht keine Veranlassung, das Amt für Gemeindeaufsicht des Kantons Zürich in irgendeiner Form bezüglich dieses Vorhabens zu involvieren.

Zur Frage 9:

„Wann beabsichtigt der Stadtrat uns im Zusammenhang mit dem GGR Beschluss vom 23. Februar 2004 und der Volksabstimmung vom 26. September 2004 eine neue Weisung zukommen zu lassen?“

Der Stadtrat beabsichtigt, dem Grossen Gemeinderat spätestens vor den Sommerferien 2007 eine Weisung betreffend Konzentration der städtischen Verwaltung im Neubau Arch-Areal (Projekt Fokus) vorzulegen.

Zur Frage 10:

„Ist der Stadtrat der Ansicht, dass bei einer wesentlich neuen Nutzung mit den gleichen Partnern und ohne neue Ausschreibung weitergearbeitet werden soll?“

Auch bei einer teilweise geänderten Nutzung wird der Stadtrat auf der Basis des abgeschlossenen Entwicklungsvertrages mit der Halter Generalunternehmung AG weiterarbeiten.

Zur Frage 11:

„Ist ein allfälliger Kauf des Anteils Halter xx AG durch die Stadt Winterthur geregelt und wie hoch belaufen sich bis dato die Kosten für diesen Anteil?“

Geregelt ist der Mindesterloß, den die Stadt für das von ihr einzuwerfende Land erzielen kann (Fr. 3'000.00/m²). Ein allfälliger Kauf des Anteils der Halter Generalunternehmung AG durch die Stadt Winterthur ist nicht geregelt.

Die Berichterstattung im Grossen Gemeinderat ist dem Vorsteher des Departements Bau übertragen.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

E. Wohlwend

Der Stadtschreiber:

A. Frauenfelder