

An das Stadtparlament

Winterthur

Verpflichtungskredit von 5 793 520 Franken für den Mietvertrag mit der AXA für das Veloparking an der Paulstrasse 12 in Winterthur.

Antrag:

Für das «Veloparking Paulstrasse» in Winterthur wird ein Verpflichtungskredit für die Mietkosten über 20 Jahre von einmalig 5 793 520 Franken, bestehend aus der Miete für den Grundausbau von jährlich 131 000 Franken, kapitalisiert in der Höhe von 2,62 Mio. Franken, und der Miete für den Mieterausbau von jährlich 158 676 Franken, kapitalisiert in der Höhe von rund 3,174 Mio. Franken bewilligt und dem Globalkredit der Produktegruppe 322 Tiefbau belastet. Die Zahlungen werden erstmals nach Mietbeginn, voraussichtlich April 2028, fällig.

Weisung:

I. Zusammenfassung

An der Paulstrasse 12 plant die AXA Versicherungen AG (nachfolgend AXA genannt) einen Totalumbau ihrer derzeit älteren Liegenschaft. Der Baustart ist für 2025 vorgesehen, die planmässige Fertigstellung ist für Frühjahr 2028 beabsichtigt.

Im Zusammenhang mit den umfassenden Sanierungsarbeiten entsteht für die Stadt Winterthur im direkten Umfeld zum Hauptbahnhof die Möglichkeit, im ersten Untergeschoss eine moderne und zweckdienliche «Velostation» (nachfolgend als «Veloparking» bezeichnet, vgl. dazu Kapitel 2.4) zu realisieren. So können in kurzer Zeit rund 750 Veloabstellplätze in direkter Bahnhofsnähe realisiert werden und dank der Partnerschaft mit der AXA können die städtischen Planungs- und Investitionskosten im Vergleich zu eigenständigen städtischen Projekten reduziert werden.

Mit der Realisierung des «Veloparking Paulstrasse» wird ein weiterer wichtiger Meilenstein im Hinblick auf das Ziel aus der Volksinitiative von 2014 «Endlich genügend Veloabstellplätze am Hauptbahnhof» erreicht.

Kosten:

Total Mietzins	Fr. 2 620 000.00
Zusatzzins Mieterausbau über 20 Jahre	Fr. 3 173 520.00
Beantragter Kredit	<u>Fr. 5 793 520.00</u>

II. Detaillierte Ausführungen

1. Ausgangslage

Ein ausreichendes Veloparkierungsangebot, insbesondere rund um den Hauptbahnhof, wird sowohl im städtischen Gesamtverkehrskonzept (sGVK¹) als auch im regionalen Richtplan² als Ziel formuliert.

Die in der kommunalen Volksinitiative von 2014 ausformulierte politische Forderung «Endlich genügend Veloabstellplätze am Hauptbahnhof» und der vom Parlament am 17. Dezember 2014 dazu beschlossene indirekte Gegenvorschlag³ bilden mit einem Zielwert von 7200 Veloabstellplätzen im Perimeter Hauptbahnhof und 1050 im Perimeter Rudolfstrasse die wichtigste Grundlage der Strategie des Stadtrates zur Veloparkierung rund um den Hauptbahnhof vom 17. November 2021 (SR.21.122-2).

Im Rahmen der Entwicklungsplanung Hauptbahnhof hat der Stadtrat am 29. September 2021 das Ziel von genügend Veloabstellplätzen rund um den Hauptbahnhof bestätigt, respektive quantitativ auf 10 000 Veloabstellplätze für den Zeithorizont der Entwicklungsplanung Bahnhof bis 2050 erweitert (SR.21.755-1).

An der Paulstrasse 12, rund 100 Meter entfernt vom südwestlichen Gleiszugang des Hauptbahnhofs, möchte die AXA ihre bestehende Liegenschaft umbauen. Der Baustart soll voraussichtlich im Januar 2025 erfolgen und das Gebäude soll im Frühjahr 2028 fertiggestellt und bezugsbereit sein.

Die AXA hat der Stadt ein Angebot gemacht, im ersten Untergeschoss des Gebäudes ein neues Veloparking zu erstellen. Aus Sicht AXA kann eine Fläche von maximal rund 1210 m² für das Veloparking zur Verfügung gestellt werden mit einer Vertragsdauer von voraussichtlich 20 Jahren mit zwei Optionen zur Verlängerung des Mietvertrages um je fünf Jahre.

Der Stadtrat hat Mitte Juli 2023 eine schriftliche Absichtserklärung an die Bauherrschaft abgegeben, damit das Veloparking in die Planung des Gebäudes aufgenommen wird. Mit der Absichtserklärung bekräftigt die Stadt ihr unverbindliches Interesse, das «Veloparking Paulstrasse» zu realisieren⁴.

Der definitive Entscheid über das «Veloparking Paulstrasse» erfolgt mit diesem Antrag für den Gesamtkredit an das Stadtparlament.

2. Projekt/Vorhaben

2.1 Heutige Situation Abstellplätze

2.1.1 Oberirdische Plätze

Oberirdisch gibt es nach Abschluss der Bauarbeiten an der Rudolf-, Paul- und Wartstrasse 3700 Abstellplätze. Die genaue Anzahl oberirdischer Plätze ist von ständigen Änderungen betroffen, da Baustellen und kleinere Anpassungen an den Plätzen zu einer Veränderung der Anzahl führen.

¹ Zustimmungende Kenntnisnahme zum städtischen Gesamtverkehrskonzept (sGVK) durch Parlament am 3.10.2011 (GGR-Nr. 2011-082)

² Regionaler Richtplan Winterthur und Umgebung, Richtplantext, Seite 92, Tabelle: «15 Winterthur Raum HB bestehend 2500, geplant 4700, total 7200»

³ Kommunale Volksinitiative «Endlich genügend Veloparkplätze am Hauptbahnhof»: Bericht und Antrag auf Ablehnung mit indirektem Gegenvorschlag (GGR-Nr. 2014-58 vom 11.6.2014)

⁴ SR.23.502-1 vom 5.7.2023

2.1.2 Veloparking Esse

Zu den oberirdischen Abstellplätzen und zum Perimeter Rudolfstrasse zählen auch die Abstellplätze des «Veloparkings Esse». Die Plätze sind gedeckt, videoüberwacht und der Zutritt ist während 24 Stunden für alle Nutzerinnen und Nutzer möglich. Das «Veloparking Esse» wird heute als «Veloparking» bezeichnet, weil es im Gegensatz zu den «Velostationen» kostenlos nutzbar ist.

2.1.3 Veloparking Kesselhaus

Das «Veloparking Kesselhaus» zählt nicht zu den oberirdischen Abstellplätzen und liegt nicht im Perimeter Rudolfstrasse. Es wurde Anfang 2024 mit rund 160 Abstellplätzen eröffnet und ist kostenlos. Es ist ebenfalls gedeckt, videoüberwacht und der Zutritt ist während 24 Stunden für alle Nutzerinnen und Nutzer möglich.

2.1.4 Velostationen

Neben den kostenlosen oberirdischen Abstellplätzen gibt es drei kostenpflichtige Velostationen. Die heute bestehenden Velostationen sind gedeckt und videoüberwacht. Im Gegensatz zu den kostenlosen Abstellplätzen weisen sie alle einen direkten Zugang zum Bahnhof – auf den Perron oder in die PU Nord – auf und der Zugang ausserhalb der Öffnungszeiten ist nur für Inhaberinnen und Inhaber eines Abos möglich.

Es gibt heute drei Velostationen:

- «Velostation Gleis 3»: 134 Abstellplätze; Diese Velostation befindet sich auf der südöstlichen Seite des Hauptbahnhofs
- «Velostation Stellwerk»: 798 Abstellplätze; Diese Velostation befindet sich an der Ostseite des Hauptbahnhofs bei der neuen Personenunterführung (PU) Nord
- «Velostation Rudolfstrasse»: 700 Abstellplätze; Diese neuste Velostation kann von der neuen Veloquerung auf der Nordseite des Bahnhofs bequem und direkt erreicht werden

2.2 Zukünftige Entwicklung Abstellplätze

Aktuell ist zur Erhöhung der Anzahl Veloabstellplätze – abgesehen vom «Veloparking Paulstrasse» – die Erweiterung der «Velostation Stellwerk» geplant: Im Rahmen des SBB-Projekts «Stellwerk 2» entstehen nochmals rund 500 Abstellplätze (zumindest teilweise fallen dadurch heute oberirdische Plätze weg). Die Fertigstellung ist aktuell im Jahr 2027 vorgesehen, wobei seitens der SBB bzgl. der Realisierung aufgrund der aktuell hohen Baukosten Unsicherheiten bestehen. Ausserdem werden derzeit zusätzliche Abstellplätze im Bereich des Einkaufszentrums Neuwiesen und im Bereich Salzhausplatz geprüft.

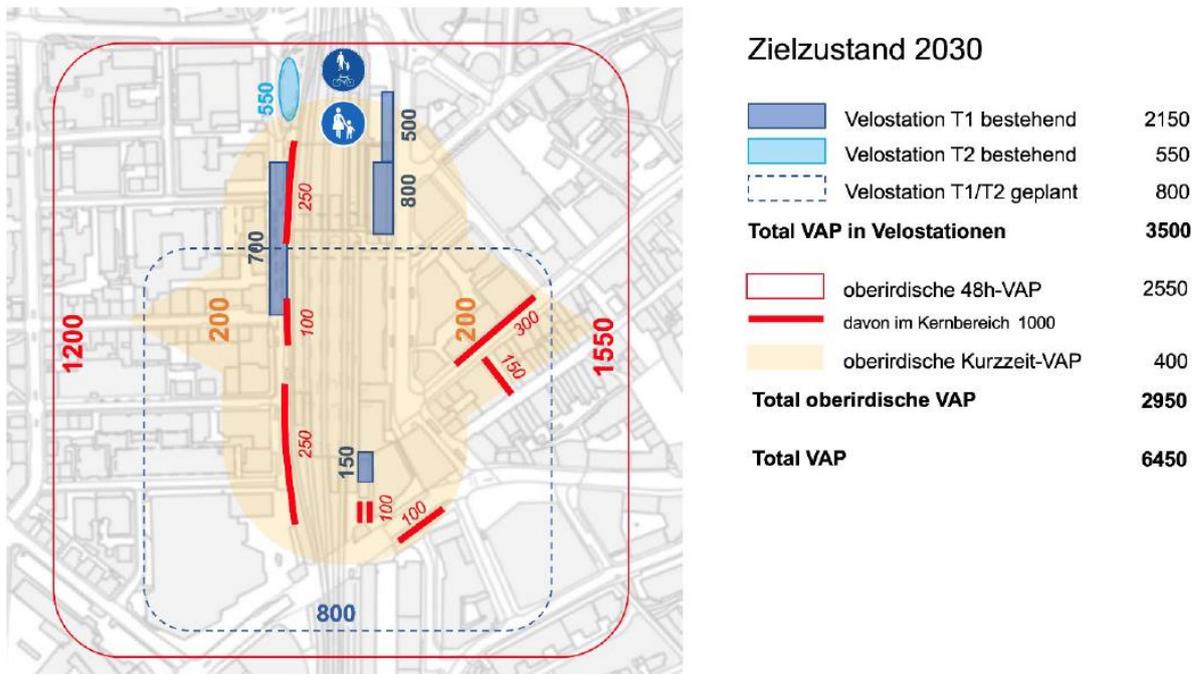
Perimeter/Anlage	Ist 2025	Ziel 2027	Ziel 2030
«Perimeter Rudolfstrasse» (oberirdisch, inkl. «Veloparking Esse» mit 550 Plätzen)	1 700	1 500	1 500
Oberirdische Abstellplätze «Kesselhausplatz» (zählen nicht zum Perimeter Rudolfstrasse)	200	200	200
«Velostation Rudolfstrasse»	700	700	700
«Veloparking Kesselhaus»	150	150	150
«Veloparking Paulstrasse»		750	750
TOTAL Seite West	2 750	3 300	3 300
Ostseite Bahnhof oberirdisch	1 900	1 800	1 900
«Velostation Gleis 3»	150	150	150
«Velostation Stellwerk»	800	800	800
«Velostation Stellwerk 2»		500	500

Perimeter/Anlage	Ist 2025	Ziel 2027	Ziel 2030
«Velostation Bereich Südost»		0	0
TOTAL Seite Ost	2 850	3 250	3 350
TOTAL	5 600	6 550	6 650

Tabelle 1: Übersicht der Anzahl Abstellplätze rund um den Hauptbahnhof, gerundet auf 50er-Werte); Hinweis: Auf der Westseite des Bahnhofs hat es bis im Sommer 2025 zahlreiche Baustellen, so dass bis zum Abschluss aller Baustellen (Rudolf-, Paul-, Wart-, Eichgut- und Salstrasse) noch Anpassungen an den Abstellplätzen vorgenommen werden. Für einen sinnvollen Vergleich wurde daher nicht der jetzige Ist-Zustand während der Bauphase verwendet, sondern der Zustand nach Abschluss aller Baustellen im Jahr 2025.

2.2.1 Zielzustand 2030

Mit dem neuen «Veloparking Paulstrasse» stehen bis 2030 im Perimeter Hauptbahnhof voraussichtlich rund 6600 Abstellplätze zur Verfügung, also rund 600 Abstellplätze weniger, als gemäss Richtplan zu erreichen sind. Diese Differenz entsteht aufgrund der voraussichtlich nicht möglichen Realisierung einer neuen Velostation im Bereich Südost (Salzhausplatz und Umgebung) bis 2030. Um die steigende Nachfrage abdecken zu können und den vorgeschriebenen Zielwert zu erreichen, wird aktuell geprüft, ob im Bereich des Salzhausplatzes zusätzliche Abstellplätze realisiert werden können. Ausserdem wird im Bereich des Einkaufszentrums Neuwiesen geprüft, ob hier ebenfalls zusätzliche Abstellplätze realisiert werden können. Sowohl im Bereich des Salzhausplatzes wie auch im Bereich des Einkaufszentrums Neuwiesen ist jedoch noch offen, ob eine Realisierung möglich und sinnvoll ist und wie viele Abstellplätze erstellt werden könnten. Bei einzelnen oberirdischen Abstellplätzen sind möglicherweise auch Nachverdichtungen durch den Ersatz von einstöckigen Veloständern durch Doppelstock-Parker möglich. Es bleibt jedoch anspruchsvoll, das angestrebte Ziel von 7200 Abstellplätzen zu erreichen, weil der Bau von neuen Velostationen rund um den Hauptbahnhof sehr anspruchsvoll ist.



2.2.2 Zielzustand 2040/50

Für die langfristige Realisierung (ab 2030) von neuen Velostationen müssen zuerst die Resultate der Testplanung Stadtraum Hauptbahnhof und des SBB-Ausbaukonzepts Bahnhof Winterthur 2045+ abgewartet werden. In dieser wird unter anderem geprüft, wie die Velos im Umfeld des Bahnhofs zukünftig geführt werden sollen und wo die zusätzlichen Veloabstellplätze am sinnvollsten angeordnet werden sollen. Damit die Velostationen langfristig am richtigen Ort liegen,

muss die Verkehrssituation im Umfeld des Bahnhofs gesamtheitlich geplant werden. Die Resultate liegen voraussichtlich im Jahr 2027 vor. Es ist davon auszugehen, dass das «Veloparking Paulstrasse» mit diesen Planungen vollständig aufwärtskompatibel ist.

2.3 Projektbeschreibung

Die Anforderungen an das «Veloparking Paulstrasse» wurden von der Stadt in einem Pflichtenheft an die AXA übermittelt. Diese Anforderungen wurden aufgrund der Erfahrungen bei der «Velostation Rudolfstrasse» und der «Velostation Stellwerk» in Absprache zwischen dem Tiefbauamt und der Stadtpolizei formuliert.

Geplant sind aktuell rund 750 Velo-Abstellplätze, davon rund zehn Prozent für Spezialvelos auf einer Mietfläche von 1210 m². In einer ersten Phase werden voraussichtlich vorübergehend etwas weniger Abstellplätze realisiert, um verschiedene Abstellsysteme anbieten zu können (z. B. einstöckige Ständer). Bei hoher Nachfrage kann dann auf Doppelstock-Parker zur maximalen Anzahl nachverdichtet werden. Die genaue Anzahl Abstellplätze kann sich im Laufe der weiteren Planung noch ändern und hängt auch von der Anzahl Abstellplätze für Spezialvelos (Lastenfahräder, Velos mit Anhänger) ab.

Das «Veloparking Paulstrasse» liegt im 1. Untergeschoss und wird ab der Paulstrasse durch eine Rampe mit einer Neigung von maximal 12 % erschlossen. Eine flachere Rampe ist aufgrund der Platzverhältnisse nicht möglich und würde einerseits zusätzliche Dienstbarkeiten benötigen und damit Prozessrisiken verursachen sowie andererseits einen massiven Eingriff in die Gebäudesubstanz bedingen. Die Rampe ist nur für Velos zugänglich. Der fussläufige Ein- und Ausgang befindet sich näher in Richtung Bahnhof und wird über ein separates Treppenhaus sichergestellt. Vom Ausgang des Treppenhauses bis zur Treppe in die PU Süd sind es rund 90 Meter Gehdistanz. Gehbehinderte Personen können eine Liftanlage im Treppenhaus der AXA mitbenutzen. Dieses Bedürfnis wurde bei der «Velostation Rudolfstrasse» seitens der Bevölkerung mehrfach vorgebracht. Auf den kostspieligen Einbau eines separaten Liftes für das «Veloparking Paulstrasse» wird jedoch verzichtet. Damit können nicht nur Investitionskosten, sondern auch Betriebskosten eingespart werden.

Die Rampe zum «Veloparking Paulstrasse» wird auch von den Bewohnerinnen und Bewohnern des Gebäudes genutzt, da die Pflichtabstellplätze für deren Velos ebenfalls im 1. Untergeschoss, abgetrennt vom öffentlichen «Veloparking Paulstrasse», angeordnet werden.

2.4 Betriebsmodell und Sicherheit

Das neue «Veloparking Paulstrasse» fällt in die gleiche Kategorie wie das «Veloparking Esse» und das «Veloparking Kesselhaus», weil es keinen direkten Anschluss an eine Personenunterführung oder ein Perron hat und ein Fussweg zum Zug in Kauf genommen werden muss. Es wird entsprechend zukünftig als «Veloparking» und nicht (mehr) als «Velostation» bezeichnet, um die unterschiedliche Kategorisierung verständlicher zu vermitteln.

Während in den Velostationen ein Ticket oder ein Abo gelöst werden muss (aktuell zwei Franken pro Tag oder 150 Franken pro Jahr), sind die heutigen «Veloparkings Esse» und Kesselhaus kostenlos nutzbar. Es ist aktuell vorgesehen, dass auch das «Veloparking Paulstrasse» kostenlos nutzbar sein wird und keine Gebühren erhoben werden, um so insbesondere zu Beginn eine hohe Akzeptanz sicherzustellen. Eine Anpassung der sogenannten Tarifklasse 2 für die Veloparkings obliegt dem Stadtrat, der die Situation periodisch überprüft und bei Bedarf gegebenenfalls anpasst.

Die Veloparkings «Esse» und «Kesselhaus» sind heute während 24 Stunden am Tag frei zugänglich. Das «Veloparking Paulstrasse» befindet sich jedoch im 1. Untergeschoss, was im Vergleich zum oberirdischen «Veloparking Esse» und zum deutlich kleineren und offeneren «Velo-

parking Kesselhaus» bestimmte Herausforderungen bzgl. Sicherheit mit sich bringt. Die bestehenden unterirdischen Velostationen werden deshalb heute in der Nacht geschlossen und sind während dieser Zeit nur noch für registrierte Nutzende zugänglich.

Aufgrund der Herausforderungen in Bezug auf die Sicherheit wird das «Veloparking Paulstrasse» so geplant, dass sie gleich wie die Velostationen mit einem Zutrittssystem ausgerüstet wird. So ist es möglich, das «Veloparking Paulstrasse» in der Nacht zu schliessen. Der Zutritt ausserhalb der freien Öffnungszeiten wäre dann nur noch registrierten Nutzenden möglich. Dies funktioniert auch, wenn das Veloparking kostenlos bleibt. In diesem Fall könnten Velos tagsüber ohne Registrierung kostenlos abgestellt werden. Wer sein Velo in der Nacht abholen möchte, muss sich im Voraus kostenlos registrieren, um die Türen öffnen zu können. Die Station wird videoüberwacht und verfügt über Notsprechstellen.

Die Einsatzzeiten des Zutrittssystems werden in der weiteren Projektplanung festgelegt. Je nachdem, wie sich die Situation und die Bedürfnisse der Nutzenden entwickeln, kann das Zutrittssystem jederzeit aktiviert oder deaktiviert werden. Dank dem bereits geplanten Zutrittssystem besteht zudem die langfristige Option, Benutzungsgebühren zu erheben.

2.5 Das «Veloparking Paulstrasse» im Gesamtkonzept der Veloparkierung beim Hauptbahnhof Winterthur

Das «Veloparking Paulstrasse» ist notwendig, um den beschlossenen Zielwert von 7 200 Veloabstellplätzen für 2030 erreichen zu können. Im Gegensatz dazu ist eine neue «Velostation Rudolfstrasse Süd» kurzfristig kaum realisierbar, da die Kosten ohne Synergien mit dem Ausbau der PU Süd sehr hoch wären (vgl. GGR-Nr. 2018.89⁵). Die PU Süd wird deshalb nicht vor 2035 und wohl eher nach 2040 ausgebaut. Ohne das «Veloparking Paulstrasse» würde ein Defizit an Abstellplätzen entstehen, was einerseits zu einer Überlastung der bestehenden Anlagen im Raum Rudolfstrasse führen würde und andererseits dem beschlossenen indirekten Gegenvorschlag widersprechen würde.

Die Lage der Abstellplätze ist grundsätzlich im richtigen Bereich, da heute im mittleren Bereich der Rudolfstrasse Bedarf an weiteren Abstellplätzen besteht. Die Zufahrt ist für alle Personen, die von Westen her (Veloroute Wülflingen) zum Bahnhof fahren, sehr attraktiv. Im Norden der Rudolfstrasse gibt es mit dem «Veloparking Esse» und der «Velostation Rudolfstrasse» auch mittelfristig genügend freie Abstellplätze. Von Westen und Süden her gibt es jedoch mittelfristig ein Defizit. Mit dem neuen «Veloparking Paulstrasse» besteht auf der Westseite des Bahnhofs bei jeder Zufahrt (von der Veloroute Töss her das «Veloparking Kesselhaus», von der Veloroute Wülflingen aus das «Veloparking Paulstrasse» und von der Veloroute Rosenberg aus das «Veloparking Esse») eine kostenlose Parkierungsmöglichkeit.

Es besteht zwar das Risiko, dass das «Veloparking Paulstrasse» aufgrund der etwas längeren Gehdistanz zum Bahnhofszugang insbesondere zu Beginn eine eher tiefe Auslastung aufweisen wird. Dies ist aktuell beim «Veloparking Esse», das in etwa gleichweit vom Bahnhof entfernt liegt, der Fall. Bis das «Veloparking Paulstrasse» eine hohe Auslastung aufweisen wird, wird es deshalb mehrere Jahre dauern. Dies ist jedoch unproblematisch: Das «Veloparking Paulstrasse» sollte auch mittelfristig noch Reserven aufweisen und nicht bereits zu Beginn voll sein, da bis mindestens 2040 für die Velofahrenden von Westen her keine anderen neuen Abstellplätze erstellt werden können (ein allfälliges Veloparking Neuwiesen wäre primär von Süden gut zu erreichen). Mit geeigneten Massnahmen (z.B. Signalisation von Kurzzeitparkplätzen, Kommunikation, Veloordnung) kann zudem der Druck auf die oberirdischen Anlagen reduziert werden und die Auslastung der Veloparkings weiter erhöht werden.

⁵ Kredit von 500 000 Franken für die Projektierung von Veloparkplätzen auf dem Esse-Areal, anstelle einer neuen «Velostation Rudolf-/Paulstrasse» gemäss indirektem Gegenvorschlag zur kommunalen Volksinitiative Endlich genügend Veloparkplätze am Hauptbahnhof.

Langfristig ist es zudem denkbar, das «Veloparking Paulstrasse» mit einer möglichen «Velostation Rudolfstrasse Süd» zu verbinden, um so den Zugang zum Bahnhof noch weiter zu verbessern.

3. Kosten

3.1 Kostenübersicht

Bezeichnung	Fläche in m ²	Fr./m ² /p.a.	Mietzins p.a. in Fr. (inkl. MWST)
Veloabstellplätze 1210 m ² , 1. UG (Grundausbau)	1 210	100.—	121 000.—
Nebenkosten Akonto	1 210	8.26	10 000.—
Total Mietzins brutto			131 000.—
Zusatzzins Mieterausbau über 20 Jahre			158 676.—
Totalausgaben Miete und Zusatzzins Mieterausbau			289 676.—
Total über die Mindestvertragslaufzeit von 20 Jahren			5 793 520.—

Die jährlichen Kosten werden ab Budget 2028 in der Produktgruppe 322 Tiefbau erstmals eingestellt.

3.2 Finanzierung

Die Kosten für das «Veloparking Paulstrasse» setzen sich aus dem Mietzins für die Mietflächen sowie der Amortisation des von der Stadt definierten, jedoch von der Vermieterin vorzunehmenden Mieterausbaus zusammen. Der erste Mietzins ist erst nach Fertigstellung des Mieterausbaus geschuldet, also zum Zeitpunkt, an welchem das «Veloparking Paulstrasse» auch betrieben werden kann. Die Berechnung der Mietkosten basiert auf der Kostenschätzung von AXA ($\pm 15\%$ Vorprojekt [= Start Bauprojekt]), datiert vom 19.3.2024).

3.3 Miete Grundausbau (Schätzung)

Die Kosten für das «Veloparking Paulstrasse» bestehen in erster Linie aus jährlichen Mietkosten (über 20 Jahre). Gemäss der Absichtserklärung vom 5. Juli 2023 betragen diese bei einer Mietfläche von rund 1210 m² pro Jahr rund 121 000 Franken, was einem Quadratmeterpreis von 100 Franken pro Jahr und Quadratmeter entspricht, welches einem marktüblichen Mietzins entspricht. In dieser Miete inbegriffen ist die für das Projekt geplante Rampe, welche durch die Vermieterin auf deren Kosten erstellt werden muss. Hinzu kommen die Nebenkosten in der Höhe von rund 10 000 Franken pro Jahr. Die Gesamt-Mietkosten betragen rund 131 000 Franken pro Jahr. Bei rund 770 Abstellplätzen betragen die Kosten somit rund 170 Franken pro Abstellplatz und Jahr. Die Mietkosten betragen bei 20 Jahren Mietdauer gesamthaft rund 2 620 000 Franken.

3.4 Zusatzmiete Mieterausbau (Schätzung)

Nebst den Kosten gemäss Ziffer 3.3 (Miete Grundausbau) fallen noch Kosten für den Mieterausbau an. Diese Kosten werden gemäss dem ausgehandelten Mietvertrag von der AXA vorfinanziert und mit dem Mietzins gemäss den tatsächlichen Kosten abgerechnet. Der durch die Vermieterin bezahlte Betrag für die Mieterausbauten wird während der festen Laufzeit des Mietvertrages mittels einer Annuität von 3,5% pro Jahr verzinst und vollständig amortisiert (Zinssatz 3,5%/Amortisationsdauer 20 Jahre). Basierend auf der im Mietvertrag angenommenen Kosten von 2,28 Millionen Franken ergibt sich ein Zusatzzins (Amortisation & 3.5 % Zins) von 13 223.00 Franken pro Monat.

Die Zusatz-Mietkosten für den Mieterausbau betragen rund 158 676 Franken pro Jahr, was bei 20 Jahren rund 3 173 520 Franken ergibt. Nach 20 Jahren entfällt dieser Zusatzmietzins und es ist gemäss Mietvertrag nur noch die Miete gemäss Ziffer 3.3 geschuldet.

3.5 Keine Kostendeckung

Das «Veloparking Paulstrasse» wird nur defizitär betrieben werden können. Bereits die heutigen Velostationen lassen sich im Betrieb (ohne Abschreiber) nur knapp kostendeckend betreiben. Beim weiter entfernten «Veloparking Paulstrasse» dürfte auch langfristig nur eine geringe Zahlungsbereitschaft der Benutzerinnen und Benutzer für die Benutzung vorhanden sein. Allfällige Benutzungsgebühren würden somit den Betriebsaufwand nicht decken können.

Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass auch oberirdische Abstellplätze mit Kosten verbunden sind. Diese verursachen erhebliche Betriebs- und Unterhaltskosten und beanspruchen Platz im öffentlichen Raum. Diese Kosten werden jedoch nicht konkret ausgewiesen, weil die Kosten im allgemeinen Unterhalt inbegriffen sind bzw. nur bedingt zu monetarisieren sind. Ohne «Veloparking Paulstrasse» besteht zudem die Gefahr, dass die Anzahl falsch abgestellter Velos weiter ansteigt und dadurch mehr Ressourcen für die Veloordnung benötigt werden.

Für das Mietobjekt sind über 20 Jahre insgesamt rund 5 793 520 Franken aufzuwenden. Die Kosten liegen damit bei rund 7500 Franken pro Abstellplatz und somit unter den Kosten der «Velostation Rudolfstrasse» (etwa 10 000 Franken pro Abstellplatz) und einer zukünftigen «Velostation Rudolfstrasse Süd» (etwa 13 000 Franken pro Abstellplatz), jedoch über den Kosten des oberirdischen «Veloparking Esse» (etwa 4500 Franken pro Abstellplatz).

3.6 Bezug/Mietbeginn

Das neue «Veloparking Paulstrasse» kann vorbehältlich einer planungsgemäss erfolgten Baubewilligung durch den Bauausschuss an die AXA voraussichtlich per 1. April 2028 bezogen werden.

3.7 Fazit

Das neue «Veloparking Paulstrasse» ist eine insgesamt zweckmässige und im Vergleich zu einer neuen Velostation «Rudolfstrasse Süd» kostengünstige Lösung zur Erreichung der geforderten Veloabstellplätze im Raum Hauptbahnhof Winterthur. Das in Frage stehende Mietverhältnis mit der AXA hat zudem den Vorteil, dass innert sehr kurzer Zeit zusätzliche Veloabstellplätze bereitgestellt werden können, für die Stadt jedoch gleichzeitig keine Investitionskosten anfallen.

Mit der vorliegenden, einstweilen auf 20 Jahre befristeten Anmietung kann die Anzahl Veloabstellplätze zeitnah erhöht werden, um den steigenden Bedarf zu decken. Ohne diese Mietfläche würde die Anzahl Abstellplätze auf der Westseite des Bahnhofs mittelfristig nicht mehr ausreichen.

4. Rechtsgrundlagen

Neue einmalige Ausgaben über eine Million Franken bis acht Millionen Franken sowie der Verzicht auf Einnahmen in dieser Höhe sind gemäss Art. 20 Abs. 1 lit. f i.V.m. Art. 34 Abs. 2 lit. c der Gemeindeordnung vom Stadtparlament zu bewilligen.

5. Termine

Bis Ende März 2024 erarbeitete die AXA das Vorprojekt. Mit dem Abschluss des Vorprojekts liegt eine Kostenschätzung mit einer Genauigkeit von $\pm 15\%$ vor. Mit dieser Angabe ist direkt im Anschluss der Mietvertrag ausgehandelt worden. Dieser Mietvertragsentwurf ist die Basis für den Antrag an das Stadtparlament.

- | | |
|------------------------------|---------------|
| • Start Bauprojekt AXA | Juli 2024 |
| • Unterzeichnung Mietvertrag | Dezember 2024 |
| • Mietbeginn | April 2028 |

6. Schlussbemerkungen

Mit der Realisierung des Projektes «Veloparking Paulstrasse» kann die Anzahl Veloabstellplätze auf der Seite Rudolfstrasse zeitnah von rund 2750 (Stand 2024) auf über 3300 Abstellplätze (inkl. Velostationen und Veloparkings) erhöht werden. Ohne das «Veloparking Paulstrasse» würde die Anzahl Abstellplätze im Bereich der Rudolfstrasse mittelfristig nicht mehr ausreichen.

Damit erfolgen weitere wichtige Schritte, um die «Strategie Veloparkierung Hauptbahnhof» umzusetzen und eine attraktive Veloinfrastruktur zu schaffen.

Die Berichterstattung im Stadtparlament ist der Vorsteherin des Departements Bau und Mobilität übertragen.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

M. Künzle

Der Stadtschreiber:

A. Simon

Beilagen:

1. Absichtserklärung der Stadt Winterthur mit der AXA Versicherungen AG; Beschluss SR.23.502-1, dat. 5.7.2023
2. Absichtserklärung der Stadt Winterthur mit der AXA Versicherungen AG
3. Pflichtenheft «Velostation Paulstrasse»; dat. 31.05.2023
4. Entwurfspläne «Velostation Paulstrasse»; dat. Mai2023/Juli 2024:
 - 4.1 Situations-/Umgebungsplan; dat. 16.7.2024
 - 4.2 Grundrissplan EG; dat. 16.7.2024
 - 4.3 Grundrissplan 1. UG; dat. 16.7.2024
 - 4.4 Schnittpläne Velorampe; dat. 26.5.2023
5. Kostenschätzung Vorprojekt nach BKP; dat. 26.3.2024
6. Schnittstellen Grundausbau (GA) und Mieterausbau (MA); dat. 30.11.2023
7. Entwurf Mietvertrag, dat. 9.7.2024