

An das Stadtparlament

Winterthur

Projekt-Nr. 5021360, Übertragung der Halle 53, Kat.Nr. ST10358, vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen der Stadt Winterthur – Verpflichtungs- und Nachtragskredit von je 4'083'300 Franken

Antrag:

1. Für die Übertragung der Halle 53 vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen (Projekt-Nr. 5021360) wird ein Verpflichtungskredit in der Höhe von 4'083'300 Franken zu Lasten der Investitionsrechnung des allgemeinen Verwaltungsvermögens bewilligt.
2. Für die Übertragung der Halle 53 vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen (Projekt-Nr. 5021360) wird ein Nachtragskredit zum Budget 2025 in der Höhe von 4'083'300 Franken zu Lasten der Investitionsrechnung des allgemeinen Verwaltungsvermögens bewilligt.

Weisung:

I. Zusammenfassung

Die Stadt Winterthur hat die Halle 53 am Katharina-Sulzer-Platz im Sommer 2015 für eine Million Franken von der Implenia AG ins Finanzvermögen erworben. Der Kauf war mit der Intention verbunden, das Gebäude als Eventhalle mit überregionaler Ausstrahlung zu nutzen.

Zur Findung einer geeigneten Trägerschaft und einer optimalen Nutzungskonzeption für die Halle 53 wurde ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt (öffentliche Ausschreibung vom 29. September 2017). Als Sieger ging das Team Rothen Architektur GmbH (Winterthur), «Denkstatt sàrl» (Basel) und Michael Hauser GmbH (Zürich) hervor. Das Projekt des Siegerteams überzeugte durch eine breite Abstützung und eine Verbindung von Nutzungen aus den Bereichen Kultur, Gastronomie und Arbeit. Das Siegerteam gründete als Trägerschaft die Halle 53 GmbH, welche die Halle betreiben und für die Finanzierung einen Investor suchen sollte.

Im Sommer 2019 hat die Stadt mit der Halle 53 GmbH einen langfristigen Mietvertrag abgeschlossen. Im Mietvertrag wurde als Gebrauchszweck vereinbart, dass die Halle 53 nur als Eventhalle gemäss Jurybericht vom Juli 2018 und für damit verbundene Nutzungen gebraucht werden dürfe. Mit dem langfristigen Mietvertrag wurde die Basis gelegt, damit Investoren gefunden und die denkmalgeschützte Halle einer attraktiven Nutzung im öffentlichen Interesse zugeführt werden können. In der Folge hat die Halle 53 GmbH mit der Siska Immobilien AG eine regionale Investorin gefunden.

Die Siska Immobilien AG hat den Mietvertrag mit der Stadt Winterthur von der Halle 53 GmbH per 1. Oktober 2022 übernommen. Im Laufe der weiteren Planungen mit der Siska Immobilien AG bestätigte der Stadtrat seine Haltung, mit der Halle 53 einen Veranstaltungsort mit überregionaler Bedeutung zu schaffen, der kulturelle Veranstaltungen und Events ermöglicht.

Aufgrund von konkretisierten Vorgaben des Gemeindeamtes des Kantons Zürich hinsichtlich der Zuteilung von im Baurecht abgegebenen Grundstücken (vgl. Merkblatt Baurechte an kommunalen Grundstücken, Umgang mit Grundstücken im Baurecht im Finanz- und Verwaltungsvermögen, vom 5. April 2023) wurden in kredit- und submissionsrechtlicher Hinsicht vertiefte Abklärungen vorgenommen. Diese haben dazu geführt, dass die vermögensrechtliche Zuteilung der Halle 53 nochmals beurteilt worden ist. Bei den zweckbestimmten Absichten betreffend die Halle 53 (Verwendung für kulturelle Veranstaltungen, Denkmalschutz) ist von einer Liegenschaft im Verwaltungsvermögen auszugehen. Die Halle 53 erfüllt eine öffentliche Aufgabe im Sinne von § 121 Abs. 4 des Gemeindegesetzes (GG), weshalb sie dem Verwaltungsvermögen zuzuordnen ist.

Mit der vorliegenden Weisung wird die Übertragung der Halle 53 vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen – und damit ein entsprechender Ausgabenbeschluss – beantragt.

Kosten:

Vermögensübertrag Halle 53 vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen (vgl. Beilage 1)	Fr.	4'083'300.00
--	-----	--------------

II. Detaillierte Ausführungen

1. Ausgangslage

1.1 Allgemeines zur Halle 53

Die Halle 53 mit Baujahr 1891 befindet sich auf der in der Zentrumszone 7 (Z7) gelegenen Parzelle Kat.Nr. ST10008. Sie weist eine Grundfläche von 5'523 m² auf und belegt damit fast das gesamte Grundstück (5'877 m²). Sie ist auf dem ehemaligen Sulzer-Areal Stadtmitte gelegen und rund 500 m vom Hauptbahnhof Winterthur entfernt.

Als eine der Monumentalbauten des innerstädtischen Sulzer-Areals ist die Halle 53 im Inventar schützenswerter Baudenkmäler der Denkmalpflege Winterthur erfasst. Die ehemalige Giessereihalle prägt den Eingang zum Katharina-Sulzer-Platz von der Kesselschmiede her sowie den Platz selbst. Die Halle 53 ist eine der wichtigsten Zeitzeuginnen der Industriegeschichte und der Architektur der Stadt Winterthur.

Aktuell wird die Halle 53 als Parkhaus genutzt. Erworben wurde sie zur Verwendung für kulturelle Veranstaltungen, was nach wie vor beabsichtigt ist. In Zukunft soll die Halle 53 kulturelle Nutzungen beherbergen, die über eine überregionale Ausstrahlung verfügen und die Attraktivität des Umfelds sowie der Stadt steigern, und für diverse Veranstaltungen offenstehen.

1.2 Erwerb der Halle 53 durch die Stadt Winterthur

Die Stadt Winterthur hat die Halle 53 im Sommer 2015 für eine Million Franken von der Implenia AG ins Finanzvermögen erworben. Der Kauf war unter anderem mit der Intention verbunden, dass das Gebäude für Kulturveranstaltungen, überregionale Veranstaltungen und Veranstaltungen der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften (ZHAW) genutzt werden soll. Dabei handelt es sich um öffentliche Zwecke.

1.3 Ausschreibungsverfahren

In der Folge führte die Stadt zur Findung einer geeigneten Trägerschaft und einer optimalen Nutzungskonzeption für die Halle 53 eine zweistufige, öffentliche Ausschreibung in Form eines Konkurrenzverfahrens durch (öffentliche Ausschreibung vom 29. September 2017). Die Ausschreibung stellte sehr hohe Anforderungen. So mussten unter anderem eigene Nutzungskonzepte entwickelt, dazu eine architektonische Umsetzung geprüft sowie eine wirtschaftlich tragbare Basis für den Bau und längerfristigen Betrieb gefunden werden. Als Sieger ging das Team Rothen Architektur GmbH (Winterthur), «Denkstatt sàrl» (Basel) und Michael Hauser GmbH (Zürich) hervor.

1.4 Langfristige Vermietung der Halle 53

Das Siegerteam gründete als Trägerschaft die Halle 53 GmbH, welche die Halle betreiben und für die Finanzierung einen Investor suchen sollte. Im Sommer 2019 hat die Stadt mit der Halle 53 GmbH einen langfristigen Mietvertrag (25 Jahre mit Option auf Verlängerung um zweimal zehn Jahre) abgeschlossen und damit die Basis gelegt, dass Investoren gefunden und die denkmalgeschützte Halle einer attraktiven Nutzung im öffentlichen Interesse zugeführt werden kann. Der Mietvertrag ist branchenüblich und regelt detailliert die zulässige Nutzung der Halle 53 als Eventhalle, die Vorgaben zur Weiterentwicklung des Nutzungskonzepts im Sinne des Juryberichts und das Vorgehen bei Umbauten.

1.5 Siska Immobilien AG als Investorin

Die Halle 53 GmbH hat mit der Siska Immobilien AG eine regionale Investorin gefunden. Die Siska Immobilien AG hat den Mietvertrag mit der Stadt Winterthur von der Halle 53 GmbH per 1. Oktober 2022 übernommen und entwickelt das ursprüngliche Projekt weiter. Es ist denkbar, dass der Mietvertrag mit der Siska Immobilien AG dereinst in einen Baurechtsvertrag überführt wird.

1.6 Aktueller Stand

Im Laufe der Planungen mit der Siska Immobilien AG bestätigte der Stadtrat seine Haltung, mit der Halle 53 einen Veranstaltungsort mit überregionaler Bedeutung zu schaffen, der kulturelle Veranstaltungen und Events ermöglicht.

Um die Liegenschaft zu erhalten, ist eine Instandstellung der Halle notwendig. Angesichts des ausgewiesenen Sanierungsbedarfes der Halle 53 rechnet der Stadtrat mit Instandsetzungskosten von rund 15 Millionen Franken. Diese Kosten beinhalten die wichtigsten Instandsetzungsmassnahmen (u.a. Korrosionsschutz, Fenstersersatz und Instandsetzung Flachdach). Stand heute betrachtet der Stadtrat die anfallenden Aufwendungen als gebundene Ausgaben, da sie nur die allernotwendigsten Instandsetzungsarbeiten umfassen.

Aufgrund von konkretisierten Vorgaben des Gemeindeamtes des Kantons Zürich hinsichtlich der Zuteilung von im Baurecht abgegebenen Grundstücken (vgl. Merkblatt Baurechte an kommunalen Grundstücken vom 5. April 2023) wurden in kredit- und submissionsrechtlicher Hinsicht vertiefte Abklärungen vorgenommen. Diese haben dazu geführt, dass die vermögensrechtliche Zuteilung der Halle 53 nochmals beurteilt worden ist.

2. Rechtsgrundlagen

Das Gemeindeamt des Kantons Zürichs hat im Frühjahr 2023 ein Merkblatt zum Umgang mit Grundstücken im Baurecht im Finanz- und Verwaltungsvermögen herausgegeben (vgl. Merkblatt Baurechte an kommunalen Grundstücken, Umgang mit Grundstücken im Baurecht im Finanz- und Verwaltungsvermögen, vom 5. April 2023). Dieses beleuchtet die wichtigsten gemeinderechtlichen Aspekte zur Zuordnung der mit Baurecht belasteten kommunalen Grundstücken zum Finanzvermögen oder Verwaltungsvermögen, zur Zuständigkeit bei der Einräumung eines Baurechts und weitere Punkte, die es zu beachten gilt. Das Merkblatt präzisiert mitunter, welche Baurechte dem Finanzvermögen bzw. dem Verwaltungsvermögen zuzuordnen sind.

Gemäss § 121 Abs. 2 GG werden die Vermögenswerte gegliedert in Finanz- und Verwaltungsvermögen. Das Finanzvermögen umfasst jene Vermögenswerte, die ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Aufgabenerfüllung veräussert werden können (§ 121 Abs. 3 GG). Das Verwaltungsvermögen umfasst jene Vermögenswerte, die unmittelbar der öffentlichen Aufgabenerfüllung dienen (§ 121 Abs. 4 GG).

Eine Umwandlung von Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen führt zu einer Verminderung des Finanzvermögens und muss gemäss § 15 Abs. 1 lit. a der Gemeindeverordnung (VGG) in Form eines Verpflichtungskredits beschlossen werden. Damit kommen bei Ausgaben, die mit einer Umwandlung von Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen einhergehen, die ordentlichen Kompetenzgrenzen für neue Ausgaben (Verpflichtungskredite) zur Anwendung. Die Übertragung von Vermögenswerten zwischen Finanzvermögen und Verwaltungsvermögen erfolgt dabei zum Buchwert (vgl. § 133 Abs. 1 GG).

Gemäss Art. 20 Abs. 1 lit. b der Gemeindeordnung (GO) ist das Stadtparlament für die Bewilligung von Nachtragskrediten zuständig. Neue einmalige Ausgaben über eine Million Franken bis acht Millionen Franken sind gemäss Art. 20 Abs. 1 lit. f i.V.m. Art. 34 Abs. 2 lit. c GO vom Stadtparlament zu bewilligen.

3. Übertragung der Halle 53 vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen

Die Halle 53 ist aktuell dem Finanzvermögen zugeordnet. Der Stadtrat hatte beim Kauf der Halle 53 die Intention, das Gebäude als Eventhalle mit überregionaler Ausstrahlung zu nutzen, und betonte die Schutzwürdigkeit der Baute als letzte originale Industriehalle von dieser Grösse auf dem Sulzerareal. Im Mietvertrag mit der Siska Immobilien AG ist als Gebrauchszweck geregelt, dass die Halle 53 nur als Eventhalle gemäss Jurybericht vom Juli 2018 und für damit verbundene Nutzungen gebraucht werden darf. Die Halle 53 soll öffentlichen (kulturellen und gesellschaftlichen) Zwecken dienen, womit sie eine öffentliche Aufgabe im Sinne von § 121 Abs. 4 GG erfüllt.

Aus heutiger Sicht – unter Berücksichtigung der für den vorliegenden Fall sinngemäss anzuwendenden Vorgaben des Gemeindeamtes des Kantons Zürich (vgl. Merkblatt Baurechte an kommunalen Grundstücken vom 5. April 2023) sowie angesichts der im Rahmen des Kaufvertrags mit der Implenia AG bestehenden zweckbestimmten Absichten und den künftigen öffentlichen Zwecken – muss die Halle 53 ins Verwaltungsvermögen überführt werden (vgl. § 121 Abs. 4 GG).

Mit der vorliegenden Weisung soll nunmehr die erforderliche kreditrechtliche Bewilligung des Stadtparlaments für den Übertrag der Halle 53 vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen eingeholt und damit ein rechtskonformer Zustand geschaffen werden.

4. Nachtrags- und Verpflichtungskredit

Gemäss § 104 Abs. 1 GG setzen neue Ausgaben einen Verpflichtungskredit und einen Budgetkredit voraus.

Die Überführung einer Liegenschaft vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen gilt gemäss § 15 Abs. 1 lit. a VGG als Ausgabe. Bei der Umteilung wird der aktuelle Buchwert der Liegenschaft vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen übertragen (vgl. § 133 Abs. 1 GG). Der aktuelle Buchwert beträgt 4'083'300 Franken (vgl. Beilage 1). Für diesen Übertragungswert ist eine Ausgabenbewilligung erforderlich.

In der Investitionsplanung 2025 sind keine Ausgaben für die Übertragung der Halle 53 vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen budgetiert worden, da die vollständigen juristischen bzw. finanzrechtlichen Erkenntnisse für die Übertragung erst nach Abschluss des Budgetprozesses gewonnen wurden. Die neuen Ausgaben belasten direkt das Investitionsbudget 2025. Mit

dem vorliegenden Beschluss bewilligt das Stadtparlament einen Nachtragskredit zum Investitionsbudget 2025 in der Höhe von 4'083'000 Franken sowie einen entsprechenden Verpflichtungskredit.

5. Weiteres Vorgehen

Sollte das Stadtparlament die vorliegende Übertragung der Halle 53 vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen bewilligen und der entsprechende Beschluss in Rechtskraft erwachsen, stehen die nächsten Schritte an. Dabei handelt es sich insbesondere um die Planung, Ausschreibung und Ausführung der Instandsetzungsarbeiten durch die Stadt Winterthur sowie um Mieterausbauten im Sinne der Nutzungskonzeption durch die Siska Immobilien AG.

6. Schlussbemerkungen

Die Halle 53 – als Zeitzeugin von Industriegeschichte und Architektur – bietet eine einmalige Gelegenheit für die Belebung des Sulzerareals. Sie soll in Zukunft für Nutzungen zur Verfügung stehen, welche die Attraktivität des Umfeldes und der Stadt Winterthur steigern. Dabei soll die Zweckbestimmung der Halle 53 als Veranstaltungsort mit überregionaler Bedeutung erfüllt werden, indem insbesondere Kulturveranstaltungen und Events ermöglicht werden. Hierfür ist die Übertragung der Halle 53 vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen unabdingbar.

Die Berichterstattung im Stadtparlament ist dem Vorsteher des Departements Finanzen übertragen.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

M. Künzle

Der Stadtschreiber:

A. Simon

Beilagen:

1. Buchwertberechnung per 1. Januar 2021

Liegenschaften - Bewertung per 01.01.2021

Beschreibung

Kostenstelle:	242306		
Lagebezeichnung:	Katharina-Sulzer-Platz 1 (Halle 53)		
Verwendungszweck:	Gewerbe (ab 01.01.19), 7.00 %	Grundstücks-Nr.:	ST9573,ST10008
		Versicherungs-Nr.:	7548
Baujahr:	1890	Zone:	Z7GP - LK 5
Kaufjahr / Preis:	2015 / 1'000'000.00	Zonenwert:	240.00 SFr.

Neubewertung

Landwert:	6'245.90 m ² a 180.00 SFr.		1'124'262.00 SFr.
Basiswert:	1'107'500.00 SFr. hiervon 1'025.00 %		11'351'875.00 SFr.
		Realwert:	12'476'137.00 SFr.
Nettoertrag:	90'000.00 SFr. kapitalisiert zu 7.00 %	Ertragswert:	1'285'714.30 SFr.
Formelwert:	Formelwert (1x Realwert + 3x Ertragswert / 4)		4'083'320.00 SFr.

Buchwert

Buchwert bisher:	Bewertung vom 31.12.2019	4'558'276.55 SFr.
Investitionen:	Bewertungsjahr 2021	0.00 SFr.
Total Buchwert aktiviert:		4'558'276.55 SFr.
Buchwert neu:	auf CHF 100.- abrunden	4'083'300.00 SFr.

Überbewertetes Grundeigentum

Buchung:	an	474'976.55 SFr.
Bewertungsgewinn:		0.00 SFr.
Bemerkung:	Bewertung auf ortsüblichem Mietzins gemäss Mietvertrag ohne Anfangsreduktion.	

Investitionen

Beschreibung	Investition (Jahr)	Projekt-Nr.	Betrag
--------------	--------------------	-------------	--------