

An das Stadtparlament

Winterthur

Genehmigung des Baurechtsvertrags mit der GWG Gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft Winterthur, der Wohnbaugenossenschaft Talgut und der gaiwo Genossenschaft für Alters- und Invalidenwohnungen für die Erstellung von rund 130 neuen Genossenschaftswohnungen sowie Gewerberäumen auf dem Grundstück Kat.-Nr. MA 1819

Antrag:

Der Baurechtsvertrag mit der GWG Gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft Winterthur, der Wohnbaugenossenschaft Talgut und der gaiwo Genossenschaft für Alters- und Invalidenwohnungen für die Erstellung von rund 130 neuen Genossenschaftswohnungen sowie Gewerberäumen auf dem Grundstück Kat.-Nr. MA 1819 wird genehmigt.

Weisung:

I. Zusammenfassung

Am 22. August 2012 beschloss der Stadtrat Winterthur, das Grundstück Kat.-Nr. MA1819, auf welchem das ehemalige Busdepot Deutweg (Tösstalstrasse 86) steht, im Baurecht an eine gemeinnützige Wohnbauträgerschaft zur Realisierung einer Wohnüberbauung mit Gewerbeanteil abzugeben. Den Zuschlag für die Realisierung eines urbanen, genossenschaftlich organisierten Wohn-Gewerbemixes erhielt im Juni 2013 das Bewerberteam Heimstätten-Genossenschaft Winterthur (HGW)/Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Winterthur (GWG)/Genossenschaft für Alters- und Invalidenwohnungen (gaiwo).

Der Grosse Gemeinderat der Stadt Winterthur (Stadtparlament) stimmte dem öffentlichen Gestaltungsplan «Areal Depot Deutweg» am 29. Juni 2020 zu (GGR-Nr. 2020.31). Der Gestaltungsplan bezweckt die Realisierung einer genossenschaftlichen Wohnüberbauung.

Die nunmehrige Trägerschaft (GWG Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Winterthur, Wohnbaugenossenschaft Talgut und gaiwo Genossenschaft für Alters- und Invalidenwohnungen) plant, auf dem Areal des ehemaligen Busdepots Deutweg rund 130 neue Genossenschaftswohnungen sowie Gewerberäume zu erstellen. Die Stadt Winterthur beabsichtigt, das dafür benötigte Land der Trägerschaft im Baurecht abzugeben.

Mit Beschluss vom 15. Januar 2025 bewilligte der Bauausschuss der Stadt Winterthur das Bauprojekt der Trägerschaft unter verschiedenen Bedingungen und Auflagen. Die Baubewilligung erwuchs unangefochten in Rechtskraft. Damit die Trägerschaft mit dem Bauvorhaben beginnen kann, ist nun der vorliegende Baurechtsvertrag abzuschliessen.

Mit der vorliegenden Weisung wird die Genehmigung des Baurechtsvertrags mit der Trägerschaft für die Erstellung von rund 130 neuen Genossenschaftswohnungen sowie Gewerberäumen auf dem Grundstück Kat.-Nr. MA 1819 (im Finanzvermögen) beantragt.

II. Detaillierte Ausführungen

1. Ausgangslage

Am 22. August 2012 beschloss der Stadtrat Winterthur, das Grundstück Kat.-Nr. MA1819, auf welchem das ehemalige Busdepot Deutweg (Tösstalstrasse 86) steht, im Baurecht an eine gemeinnützige Wohnbauträgerschaft zur Realisierung einer Wohnüberbauung mit Gewerbeanteil abzugeben. Der Grosse Gemeinderat der Stadt Winterthur (Stadtparlament) hat das Areal am 1. Oktober 2012 von der Zone für öffentliche Bauten in eine viergeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung W4G mit einer vertraglichen Höhenbeschränkung auf fünf Vollgeschosse umgezont (GGR-Nr. 2012-049).

Im Juni 2013 erhielt das Bewerberteam Heimstätten-Genossenschaft Winterthur (HGW)/Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Winterthur (GWG)/Genossenschaft für Alters- und Invalidenwohnungen (gaiwo) den Zuschlag für die Realisierung eines urbanen, genossenschaftlich organisierten Wohn-Gewerbemixes.

Mit Beschluss vom 14. Mai 2014 entwidmete der Stadtrat die Liegenschaft Tösstalstrasse 86 (Depot Deutweg) und übertrug sie zum Restbuchwert vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen.

Die HGW stieg per Ende 2018 aus der Trägerschaft aus, woraufhin sie durch die Wohnbaugenossenschaft Talgut ersetzt wurde. Am 27. Februar 2019 bestätigte der Stadtrat den entsprechenden Wechsel in der Trägerschaft für die Entwicklung einer Wohnüberbauung auf dem Areal des Depots Deutweg.

Der Grosse Gemeinderat der Stadt Winterthur stimmte dem öffentlichen Gestaltungsplan «Areal Depot Deutweg» am 29. Juni 2020 zu (GGR-Nr. 2020.31). Der Gestaltungsplan bezweckt die Realisierung einer genossenschaftlichen Wohnüberbauung. Er ermöglicht auf diesem sehr gut erschlossenen innerstädtischen Areal eine dichte, urbane Überbauung mit qualitativvoller Wohn- und Gewerbenutzung. Die unter Schutz gestellte Halle kann zudem als gedeckter Aussenraum einen witterungsgeschützten, attraktiven Quartierplatz bilden. Der Gestaltungsplan berücksichtigt insbesondere auch das öffentliche Interesse an einer sparsamen und nachhaltigen Nutzung des Bodens und ist ganz im Sinne der städtischen Klimapolitik.

Die Trägerschaft plant, auf dem Areal des ehemaligen Busdepots Deutweg rund 130 neue Genossenschaftswohnungen sowie Gewerberäume zu erstellen. Die Stadt Winterthur beabsichtigt, das dafür benötigte Land der Trägerschaft im Baurecht abzugeben.

Mit Beschluss vom 15. Januar 2025 bewilligte der Bauausschuss der Stadt Winterthur das Bauprojekt der Trägerschaft unter verschiedenen Bedingungen und Auflagen. Die Baubewilligung erwuchs unangefochten in Rechtskraft. Damit die Trägerschaft mit dem Bauvorhaben beginnen kann, ist nun der vorliegende Baurechtsvertrag durch das Stadtparlament zu genehmigen.

2. Baurechtsvertrag

2.1. Einleitende Bemerkungen

Die Vertragsparteien begründen zugunsten der GWG, der Wohnbaugenossenschaft Talgut und der gaiwo und zulasten des Grundstücks Kat.-Nr. MA1819 ein selbständiges und dauerndes Baurecht für Genossenschaftswohnungen und Gewerberäume mit Benützungsrecht am Umgelände für 100 Jahre ab Eintragung im Grundbuch. Das Baurecht hat die Erstellung von rund 130 neuen Genossenschaftswohnungen sowie Gewerberäumen zum Zweck.

2.2. Wesentliche Vertragskonditionen

Der Baurechtsvertrag beinhaltet folgende wesentlichen Vereinbarungen:

- Mit der Eintragung der Baurechtsdienstbarkeit im Grundbuch erwirbt die Trägerschaft von der Stadt Winterthur das Eigentum am Gegenstand des Baurechts bildenden Gebäudes Versicherungs-Nr. MA01473 (ehemaliges Busdepot Deutweg).
- Aufgrund des grossen Unterhalts- und Instandsetzungsbedarf werden die bestehenden Gebäude, so auch die unter Denkmalpflege stehende Urhalle, der Trägerschaft entschädigungslos übertragen.
- Als für die Berechnung des Baurechtszins massgebender Landwert wird gemäss Vereinbarung zwischen dem ZVV und der Stadt Winterthur vom 31. Oktober 2011 ein Wert von Fr. 1'000.00/m² angenommen, was für die belastete Fläche von 10'503 m² einen Gesamtwert von 10'503'000 Franken ergibt.
- Der für die Berechnung des Baurechtszinses massgebende Zinssatz entspricht dem hypothekarischen Referenzzinssatz, der vom Eidgenössischen Departement für Wirtschaft Bildung und Forschung (WBF) für Mietzinsanpassungen aufgrund von Änderungen des Hypothekenzinssatzes bekannt gegeben wird. Derzeit beträgt der Zinssatz 1.5 %. Die Baurechtszinspflicht beginnt mit der rechtskräftigen Erteilung der Baubewilligung. Der erstmals zu entrichtende Baurechtszins beträgt somit bei gleichbleibendem Zinssatz jährlich 157'545 Franken.
- Die Parteien vereinbaren eine Ventilklausel, wonach der Baurechtszins 15 % der jährlichen Nettosollmiete (Kostenmiete) nicht überschreitet.
- Die Eintragung der Baurechtsdienstbarkeit und deren Aufnahme als Grundstück erfolgen nach Zustimmung des Stadtparlaments bzw. im Fall eines fakultativen Referendums des Stimmvolks und dem Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung für die geplante Überbauung.
- Die Kosten des Notariates und Grundbuchamtes werden von den Parteien je zur Hälfte bezahlt.

3. Die Investitionsfolgekosten

3.1 Bruttorenditeberechnung

Für Investitionen zu Lasten des Finanzvermögens ist eine Bruttorenditeberechnung vorzunehmen.

Anlagewert

Aktueller Buchwert	Fr.	9'210'600.00
+ Investitionsausgaben	Fr.	0.00
Neuer Buchwert	Fr.	9'210'600.00
- Neubewertung gemäss Formelwert Kanton ZH ca.	Fr.	3'676'000.00
Überbewertetes Grundeigentum	Fr.	5'534'600.00

Bruttorendite:

Ertrag pro Jahr	Fr.	157'545.00
Bruttorendite		5 %

3.2 Kapitalfolgekosten

Bei der Neubewertung der Baurechtsliegenschaft gemäss Formelwert des Kantons Zürich resultiert überbewertetes Grundeigentum im Betrag von 5'534'600 Franken, welches einmalig zulasten der Erfolgsrechnung abzuschreiben ist.

4. Rechtsgrundlagen

Bei der Abgabe eines Grundstücks im Baurecht im Finanzvermögen handelt es sich um ein Anlagegeschäft im Sinne von § 117 des Gemeindegesetzes (GG). Gestützt auf Art. 22 Abs. 1 lit. e der Gemeindeordnung (GO) ist das Stadtparlament zuständig für die Gewährung eines Baurechts zulasten einer Liegenschaft des Finanzvermögens, sofern der Verkehrswert der belasteten Grundstücksfläche 8'000'000 Franken übersteigt. Der vorliegende Baurechtsvertrag ist daher vom Stadtparlament zu genehmigen, damit er verbindlich wird und grundbuchlich vollzogen werden kann.

5. Schlussbemerkungen

Das Areal Depot Deutweg soll der Trägerschaft im Baurecht abgegeben werden. Der Stadtrat erachtet die Realisierung des geplanten Bauvorhabens als einen Gewinn für die Stadt Winterthur. Die Baubewilligung liegt bereits vor. Mit der Erstellung von rund 130 Genossenschaftswohnungen und der Gestaltung des halböffentlichen Aussenraums wird die Attraktivität des Areals erheblich gesteigert. Zudem entspricht die Einräumung des Baurechts zugunsten der drei Wohnbaugenossenschaften der Wohnpolitik der Stadt Winterthur und berücksichtigt das öffentliche Interesse an einer sparsamen und nachhaltigen Nutzung des Bodens im Sinne der städtischen Klimapolitik.

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

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

M. Künzle

Der Stadtschreiber:

A. Simon

Beilagen:

1. Übersichtsplan
2. Baurechtsvertrag