

An das Stadtparlament

Winterthur

Liegenschaft Badgasse 6, 8400 Winterthur, Abgabe im Baurecht an eine Wohnbaugenossenschaft

Referendum: *fakultativ*

Ausgabenbremse: *nein*

Finanzierung: *steuerfinanziert*

Antrag:

1. Die Liegenschaft Badgasse 6, 8400 Winterthur, wird im Baurecht an eine Wohnbaugenossenschaft zu den in der Weisung aufgeführten Rahmenbedingungen abgegeben.
2. Sollte sich keine geeignete Baurechtsnehmerschaft finden lassen, wird die Liegenschaft Badgasse 6, 8400 Winterthur, durch die Stadt entwickelt und vermietet.

Weisung:

1. Ausgangslage

Die ehemalige Bade- und Waschanstalt Winterthur (Liegenschaft Badgasse 6) wurde 1862 bis 1864 errichtet. Sie ist ein wichtiger baulicher und sozialgeschichtlicher Zeuge der Schweizer Bäderkultur im 19. Jahrhundert. Den extravagant orientalisch gestalteten Fassaden verdankt die Bade- und Waschanstalt bis heute den Beinamen «Badewannenmoschee». Die Liegenschaft befindet sich in der östlichen Altstadt, im Geviert zwischen Oberer Graben, Obertor, General-Guisan-Strasse und Tösstalstrasse.¹

Im Jahr 1917 wurde das öffentliche Bad geschlossen bzw. der Schwimmbetrieb eingestellt, unter anderem aufgrund der Eröffnung des privaten Freibads Geiselweid. In der Folge diente die Liegenschaft bis in die 70er Jahre als Waschanstalt, da viele Altstadt-Liegenschaften über keine eigenen Badezimmer verfügten. 1979-1980 erfolgten ein Innenausbau zum Bürohaus (zur Nutzung durch die Stadtpolizei) und im Jahr 1997 Umbauten im Innern sowie der Einbau von zwei Befragungszimmern, eines Büros und die Einrichtung eines Lagers für die Gewerbepolizei.² Im Jahr 2009 erwarb die Stadt Winterthur die Liegenschaft ins Finanzvermögen.

¹ Vgl. zum Ganzen Inventar Winterthur, Band 4: Stadt III, S. 43.

² Vgl. zum Ganzen Inventar Winterthur, Band 4: Stadt III, S. 44.

Im Juli 2021 liess der Stadtrat die weiteren Planungsschritte für die Umnutzung des «Areal Obertor» und die damit verbundene Instandsetzung der nach dem Auszug der Stadtpolizei frei gewordenen Liegenschaften in die Wege leiten.

Das Stadtparlament hat mit Beschluss vom 29. August 2022 auf den Erlass eines Gestaltungsplans für das Areal Obertor verzichtet und stattdessen für die Umsetzung der Ziele aus dem Gegenvorschlag zur Volksinitiative «Obertor: Boden behalten — Winterthur gestalten» entsprechende Vorgaben festgesetzt: danach ist die Liegenschaft Badgasse 6 (kantonales Schutzobjekt) im Baurecht für eine Bad- oder Wellnesseinrichtung abzugeben (Parl.-Nr. 2022.63).

Mittels einer öffentlichen Ausschreibung wurde für die Abgabe der Liegenschaft Badgasse 6 im Baurecht ein Investor für eine Bad- oder Wellnesseinrichtung gesucht. Mit SR.23.196-3 vom 10. Mai 2023 wurde der Bain-bleu S.A., Oberbrüelweg 4, 8608 Bubikon, der Zuschlag erteilt. Im Laufe der Planung gelangte die Bain-bleu S.A. Anfang 2025 zum Schluss, dass sich das Vorhaben nicht wirtschaftlich umsetzen lässt. Aus diesem Grund verzichtete sie darauf, ein Baugesuch einzureichen. Damit fiel der Baurechtsvertrag gegenseitig ersatz- und entschädigungslos dahin. Die Liegenschaft (Badgasse 6) verbleibt damit im Eigentum der Stadt Winterthur.

Für den Fall, dass sich keine geeignete Trägerschaft für eine Badeanstalt finden lässt, sah der Parlamentsentscheid von 2022 (Parl.-Nr. 2022.63) vor, dass die Liegenschaft an der Badgasse 6 Bestandteil des Planungsauftrags Obertor 11, 13 und 17 werden soll. Die drei Gebäude am Obertor werden zurzeit durch die Stadt Winterthur umfassend saniert. Entsprechend entwickelt die Stadt nun auch das historische Gebäude an der Badgasse 6 selbst weiter. Gemäss den parlamentarischen Vorgaben soll eine gewerbliche Nutzung angestrebt werden. Hierzu ist eine vorgängige Sanierung notwendig. Die entsprechende Planung der Instandsetzung läuft, mit dem Ziel, das Gebäude im Rohbau für Gewerbemiete bereitzustellen.

Im Herbst 2025 gelangte die Baurechtsnehmerin der Liegenschaften Obertor 15 und 17a, die Gesewo, Genossenschaft für selbstveraltetes Wohnen (Gesewo), mit der Anfrage an die Stadt Winterthur, ob die Liegenschaft Badgasse 6 auch im Baurecht für den genossenschaftlichen Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden könne. Nach entsprechenden Abklärungen mit der kantonalen Denkmalpflege bezüglich Vereinbarkeit des Wohnungsbaus mit dem Schutzziel der kantonal geschützten Liegenschaft ist dies unter der Voraussetzung der Zustimmung des Stadtrates und des Stadtparlaments sowie unter Einhaltung der nachfolgenden Rahmenbedingungen (unten Ziff. 2) möglich. Damit ist die Realisierung von Wohnraum mit dem Schutzziel der kantonal geschützten Liegenschaft vereinbar.

Im Rahmen der Volksabstimmung vom 24. November 2024 wurden sowohl die kommunale Volksinitiative «Wohnen für alle» als auch der Gegenvorschlag des Stadtparlaments abgelehnt. Hingegen wurde der Gegenvorschlag des Stadtrats angenommen. Gestützt darauf wurde per 1. Juli 2025 die Verordnung zur Förderung eines vielfältigen Wohn- und Gewerberaumangebots sowie räumlicher Durchmischung³ in Kraft gesetzt. Gemäss Art. 2 Abs. 2 der Verordnung strebt die Stadt Winterthur an, dass bis zum Jahr 2040 durchschnittlich 120 Wohnungen pro Jahr im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgern geschaffen werden, die ohne Gewinnabsichten dem Prinzip der kostendeckenden Mieten verpflichtet sind.

Mit der vorliegenden Weisung sollen – in Nachachtung des erwähnten Volksauftrags – die Voraussetzungen für die Abgabe der Liegenschaft Badgasse 6 im Baurecht an eine Wohnbaugenossenschaft geschaffen werden.

³ SRS 6.5-3 - Verordnung zur Förderung eines vielfältigen Wohn- und Gewerberaumangebots sowie räumlicher Durchmischung - Stadt Winterthur - Erlass-Sammlung

2. Rahmenbedingungen Baurechtsvertrag

Die Liegenschaft Badgasse 6 soll im Baurecht an eine Wohnbaugenossenschaft abgegeben und unter folgenden Rahmenbedingungen ausgeschrieben werden:

- Abgabe der Liegenschaft im Baurecht ohne zusätzlichen Landanteil
- Gewerbe im Erdgeschoss und Wohnraum in den Obergeschossen
- Baurechtsdauer 65 Jahre + optionale Verlängerung um zweimal 15 Jahre (entspricht Baurechtsdauer bei den Liegenschaften Obertor 15 und 17a)
- Der Kaufpreis für das Gebäude beträgt 5'600'000 Franken (GVZ-Wert)
- Der jährliche Baurechtszins beträgt 23'453 Franken und berechnet sich wie folgt:
 - o 506 m² à 2'060 Franken = 1'042'360 Franken
 - o 1'042'360 Franken à 2.25 % (Referenzzins + 1 %) = 23'453 Franken
- Heimfall zum dannzumaligen Verkehrswert
- Die Stadt Winterthur nimmt vorgängig keine baulichen Anpassungen vor (keine Schadstoffsanierung, keine Rückbauten, keine Sanierung der Gebäudehülle etc.)

3. Weiteres Vorgehen

Sofern das Stadtparlament der Abgabe der Liegenschaft Badgasse 6 im Baurecht an eine Wohnbaugenossenschaft zustimmt, wird die Vergabe im Baurecht an eine Wohnbaugenossenschaft zu den in der Begründung (gemäss Ziff. 2) aufgeführten Rahmenbedingungen öffentlich ausgeschrieben. Wenn sich keine geeignete Baurechtsnehmerschaft finden lässt, wird die Liegenschaft Badgasse 6 durch die Stadt entwickelt und vermietet.

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

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

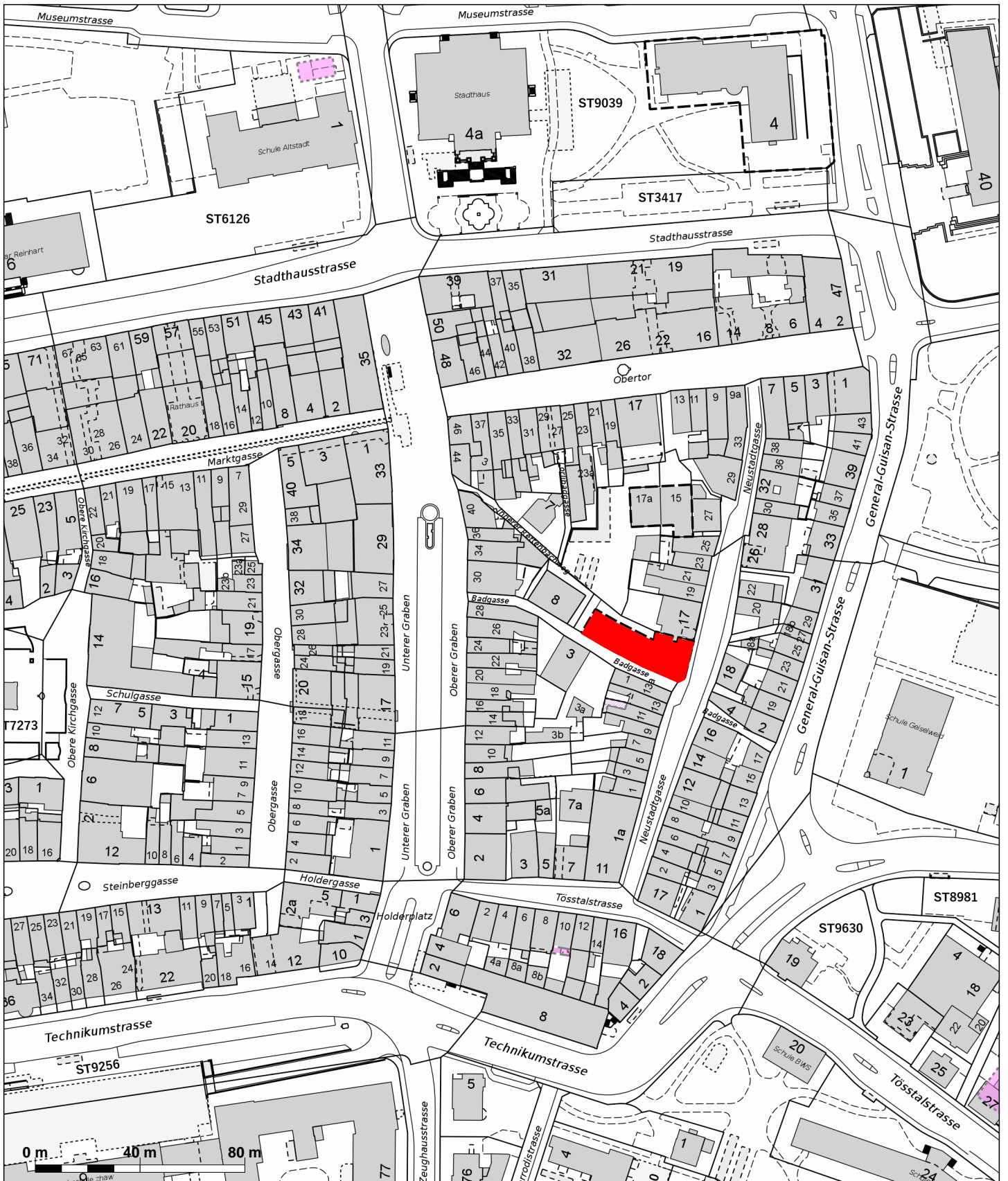
M. Künzle

Der Stadtschreiber:

A. Simon

Beilagen:

1. Übersichtsplan
2. Baurechtsplan



Stadt Winterthur

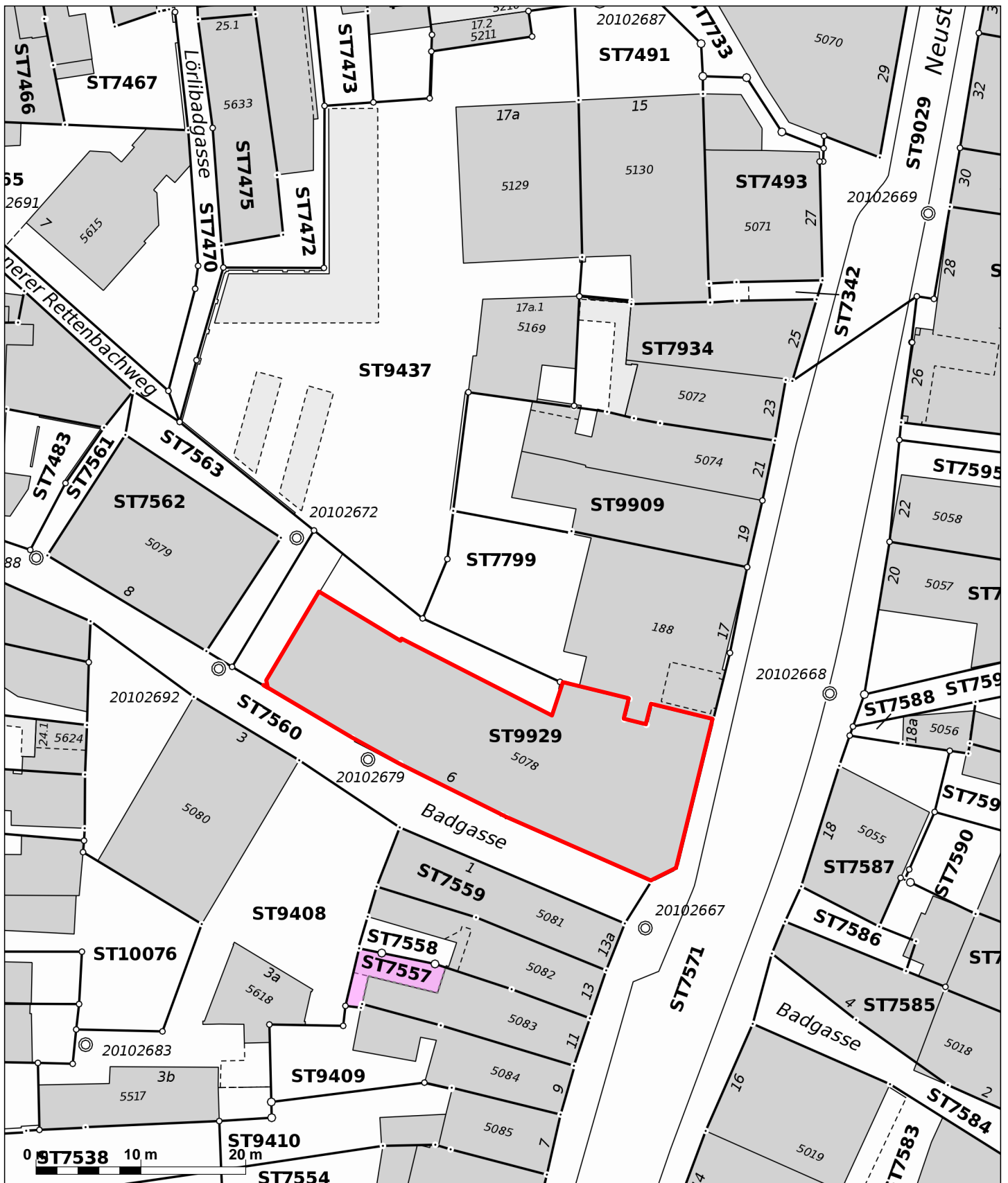


Stadt Winterthur
 Immobilien
 Pionierstr. 7
 8403 Winterthur

Projekt: Übersichtsplan
 Zweck:
 Auftrag:
 Massstab: 1 : 2000
 Erstellungsdatum: 06.10.2023
 Ausgestellt durch:
 Bemerkung:

Ausschnitt aus dem Winterthurer WinWebGIS

Der Auszug aus dem WinWebGIS ist eine Informationskopie ohne Gewährleistung und kein amtliches Dokument. Vervielfältigungen dürfen nur für den eigenen Bedarf erstellt und nicht an Dritte abgegeben werden. Es gibt keine Garantie für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Karte. Verbindliche Auskünfte sind bei der zuständigen Amtsstelle einzuholen.



Stadt Winterthur



Stadt Winterthur
Immobilien
Pionierstr. 7
8403 Winterthur

Projekt:	Baurechtsplan
Zweck:	
Auftrag:	
Massstab:	1 : 500
Erstellungsdatum:	21.08.2020
Ausgestellt durch:	
Bemerkung:	

Ausschnitt aus dem Winterthurer WinWebGIS

Der Auszug aus dem WinWebGIS ist eine Informationskopie ohne Gewährleistung und kein amtliches Dokument. Vervielfältigungen dürfen nur für den eigenen Bedarf erstellt und nicht an Dritte abgegeben werden. Es gibt keine Garantie für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Karte. Verbindliche Auskünfte sind bei der zuständigen Amtsstelle einzuholen.