

An das Stadtparlament

## Winterthur

Genehmigung Verpflichtungskredit von 6 900 000 Franken für den Neubau des Campingplatzes (Projekt-Nr. 5002460), «Campingplatz am Schützenweiher», Erholungsgebiet Rosenberg, Eichliwaldstr. 4, Winterthur

---

### Antrag:

Für die Umsetzung des Projektes Campingplatz am Schützenweiher (Projekt-Nr. 50024600) wird ein Verpflichtungskredit von 6 900 000 Franken zu Lasten der Investitionsrechnung des allgemeinen Verwaltungsvermögens bewilligt.

Die Bewilligung erstreckt sich auch auf die durch Teuerung und MWST bedingten Mehr- oder Minderkosten; Stichtag für die Kostenberechnung ist der 1. Januar 2024.

### Weisung:

#### I. Einleitung

---

Die «räumliche Entwicklungsperspektive Winterthur 2040» («Winterthur 2040») formuliert für den Freiraum der Stadt Winterthur als Strategie drei Landschaften, welche den einzigartigen Charakter der Stadt Winterthur fortschreiben und die Bewältigung von zukünftigen Herausforderungen unterstützen (vgl. Ziff. 5, S. 163): Die Freiflächen im Siedlungsbereich («Grün-Grau-Blaues Netz»), den «Stadtrandpark» als Übergangszone sowie die stadtnahe Kultur- und Naturlandschaft («Regiopark»). Der Stadtrandpark ist als grüner Saum um das Siedlungsgebiet von Winterthur als Naherholungs-, Natur- und Erlebnisraum zu verstehen. In «Winterthur 2040» (Ziff. 5.2., S. 172 ff.) ist der Stadtrandpark als ein Schwerpunktthema der Freiraumentwicklung definiert – und spezifisch das Erholungsgebiet Rosenberg als Schwerpunkttraum. Die Umsetzung des Stadtrandparks soll im kommunalen Richtplan (laufende Gesamtrevision: SR.23.469-1) konkretisiert und gesichert werden (Richtplantext, Ziff. 3 Richtplaninhalt, F.2 Stadtrandpark und Schwerpunkträume Freiraum, S. 61 ff; Erläuterungsbericht, Kapitel F Freiraum, F.2.4 Erholungsgebiet Rosenberg, S. 37 f.). Die Realisierung dieses Stadtrandparks entspricht zudem einem aktuellen Legislaturziel des Stadtrates.

Der im Stadtrandpark gelegene Höhenrücken Rosenberg, zwischen Wolfensberg und Lindberg, bildet einerseits den Übergang in Richtung Ohringen / Seuzach und andererseits die Stadteingangssituation nach Winterthur. Beim Gebiet um den Schützenweiher bis zum Waldrand handelt es sich um einen wertvollen Erholungsraum für die Bevölkerung der Stadt Winterthur. Es bietet Platz für zahlreiche Vereine, die dort ihre Anlagen betreiben. Als Erholungshotspot beinhaltet das Gebiet eine Vielzahl unterschiedlicher Nutzungen wie etwa den Campingplatz, mehrere Freizeit- und Vereinssportanlagen, Pünten oder auch das Restaurant Schützenweiher mit

Minigolfanlage. Das Erholungsgebiet Rosenberg birgt ein grosses Potential für die Stadt Winterthur.

Die Infrastruktur des Campingplatzes am Schützenweiher ist sanierungsbedürftig. Sie muss erneuert und soll zudem erweitert werden. Der Schützenweiher verlandet und sein Ufer ist nur teilweise zugänglich. Die Umgebung des Schützenweiher bedarf einer Aufwertung. Ohne entsprechende Massnahmen steht der Schützenweiher der Bevölkerung nicht mehr als attraktiver Teil des Naherholungsgebiets Rosenberg zur Verfügung. Im Weiteren erfordert der Hochwasserschutz die Freilegung des Veltheimer Dorfbachs und Massnahmen am Ablauf des Dorfbachs; die kommunalen Gewässerräume müssen aufgrund übergeordneter Vorgaben festgelegt werden. All diese Umstände haben zu einer übergeordneten Planung des gesamten Erholungsgebiets Rosenberg geführt.

Im Jahr 2021 liess die Stadt Winterthur einen Masterplan zur Entwicklung des Erholungsraums Rosenberg ausarbeiten (vgl. SR.21.876-1). Das Projekt «Erholungsgebiet Rosenberg» umfasst verschiedene Projekte (vgl. die aufeinander abgestimmten Machbarkeitsstudien «Entwicklung Erholungsgebiet Rosenberg» und «Campingplatz am Schützenweiher» sowie darauf basierend die Vertiefung «Variantenbeurteilung für das weitere Vorgehen Campingplatz am Schützenweiher»). Die übergeordnete Gebietsplanung beinhaltet insbesondere die Erweiterung und Neugestaltung des Campingplatzes, die Optimierung der Gebietserschliessung, die Offenlegung des Veltheimer Dorfbachs sowie die Sanierung und Aufwertung des Schützenweiher samt Uferbereich.

Gegenstand der vorliegenden Weisung bildet der Verpflichtungskredit von 6,9 Millionen Franken für den Neubau des Campingplatzes am Schützenweiher. Der Masterplan zur Entwicklung des Erholungsraums Rosenberg umfasst weitere Projekte, welche dem Stadtparlament separat vorgelegt werden oder in der Kompetenz des Stadtrates liegen:

- Neuerschliessung und Strassenverlegung (Projekt-Nr. 5018220)
- Bachumlegung, Hochwasserschutz und Revitalisierung Veltheimer Dorfbach, Waldrand bis Schützenweiher (Zulauf) (Projekt-Nr. 11670)
- Revitalisierung und Umlegung Auslauf Veltheimer Dorfbach (Projekt-Nr. 5018230)
- Sanierung Schützenweiher und Umgestaltung Uferpark (Projekt-Nr. 5015830\_13324)

Verschiedene Projekte können unabhängig voneinander – in entsprechend angepasster Form – realisiert werden. So lässt sich der neue Campingplatz auch über die bisherige Eichliwaldstrasse, also ohne das Projekt Neuerschliessung/Strassenverlegung, erschliessen. Umgekehrt kann das Projekt Neuerschliessung/Strassenverlegung auch ohne einen neuen Campingplatz ausgeführt werden. Wird jedoch eines der beiden Projekte nicht realisiert, resultiert für das jeweils andere Projekt ein Minderwert.

Auch die Projekte Bachumlegung, Hochwasserschutz und Revitalisierung (Zulauf), Revitalisierung und Umlegung Veltheimer Dorfbach (Auslauf) und Schützenweiher (Sanierung; ohne Uferbereich) können sowohl unabhängig vom Projekt Campingplatz als auch unabhängig vom Projekt Neuerschliessung/Strassenverlegung realisiert werden. Ein Verzicht auf die Realisierung des Projekts Campingplatz am Schützenweiher und/oder des Projekts Neuerschliessung/Strassenverlegung steht diesen drei Projekten nicht entgegen. Die Projekte können insbesondere auch im Fall einer Stilllegung bzw. eines Rückbaus des Campingplatzes ausgeführt werden. Das Gewässerprojekt Veltheimer Dorfbach im Auslauf des Schützenweiher müsste jedoch soweit überarbeitet werden, dass Massnahmen am bestehenden Gewässerverlauf vorgenommen werden.

Die Projekte Neuerschliessung/Strassenverlegung und Schützenweiher (Uferbereich) sind als Einheit zu sehen. Das Projekt Schützenweiher (Uferbereich) kann nur sinnvoll umgesetzt werden, wenn der Campingplatz neu in nördlicher Richtung weiter vom Schützenweiher entfernt angelegt und das Gebiet rund um den Schützenweiher neu erschlossen wird (Verlegung der Eichliwaldstrasse weg vom Schützenweiher in nördlicher Richtung / neuer Anschluss Schaffhauserstrasse bzw. Pfadiheimweg).

Das Ziel aller Massnahmen besteht darin, das Naherholungsgebiet Rosenberg für die Bevölkerung sowie Besucherinnen und Besucher der Stadt Winterthur nachhaltig aufzuwerten und den Höhenrücken beim Rosenberg als Teil des «Stadtrandparks» erlebbar zu machen. Grosse, zusammenhängende Flächen sollen naturnah erhalten und die heutigen Vereinsnutzungen (u.a. Pfadi, Bogen- und Armbrustschützen, Hundetraining, Modellbootverein, Quartieranlage) unangetastet bleiben. Der Campingplatz soll sich in den Gebietscharakter des Stadtrandparks einfügen. Der Stadtrat hält den aus dem Gesamtprojekt resultierenden Mehrwert für das Naherholungsgebiet – und damit für die Bevölkerung der Stadt Winterthur und deren Besucherinnen und Besucher – für sehr gross.

## II. Zusammenfassung

---

Der «Campingplatz am Schützenweiher» liegt im Naherholungsgebiet Rosenberg. Das Gebiet rund um den Schützenweiher ist Teil des in «Winterthur 2040» und im (noch nicht festgesetzten) kommunalen Richtplan formulierten «Stadtrandparks».

Der Campingplatz ist sanierungsbedürftig. Er entspricht hinsichtlich hygienischer Standards, energetischen Anforderungen und Infrastruktur/Ausstattung nicht mehr den heutigen Anforderungen. In den letzten Jahrzehnten wurden keine Investitionen getätigt. Ohne Sanierung werden die Unterhaltskosten immer mehr ansteigen, während die Nachfrage – und damit auch der Umsatz – zurückgehen wird. Dies ist für die Stadt Winterthur als Grundeigentümerin wirtschaftlich nicht vertretbar. Hinzu kommt, dass die Energieversorgung mit erneuerbaren Energien, zu der sich die Stadt Winterthur verpflichtet hat, einen grossen Eingriff in die Bausubstanz erfordert. Dieser kann nur mit einer Sanierung des Campingplatzes zielführend umgesetzt werden. Vor diesem Hintergrund ist entweder eine Sanierung des Campingplatzes oder aber – nach Ablauf des bestehenden Pachtverhältnisses per 30. September 2026 – eine Schliessung und ein Rückbau des Campingplatzes angezeigt.

Gegenstand der vorliegenden Weisung bildet der Verpflichtungskredit für die Erneuerung des Campingplatzes im Grundausbau. Der Campingplatz soll offener bzw. durchlässiger und in nördlicher Richtung weiter entfernt vom Schützenweiher angelegt werden.

Der Stadtrat beantragt mit der vorliegenden Weisung, den Campingplatz umfassend zu erneuern.

### Kosten (vgl. Beilage 2: Kostenübersicht):

Total Bruttoinvestition	Fr.	7 670 000.00
davon gebundene Ausgaben	Fr.	0.00
abzüglich bewilligter und beanspruchter Projektierungskredit	Fr.	770 000.00
Beantragter Kredit	Fr.	<u>6 900 000.00</u>

### III. Detaillierte Ausführungen

---

#### 1. Ausgangslage

Mit SR.21.876-1 vom 17. November 2021 hat der Stadtrat die Machbarkeitsstudie «Entwicklung Erholungsgebiet Rosenberg», die Machbarkeitsstudie «Campingplatz am Schützenweiher» sowie das Arbeitspapier «Variantenbeurteilung für das weitere Vorgehen Campingplatz am Schützenweiher» genehmigt bzw. zustimmend zur Kenntnis genommen (Dispositiv-Ziff. 1) und das Departement Bau und Mobilität, Amt für Städtebau, beauftragt, die Gesamtkoordination über die verschiedenen Teilprojekte und Planungen zu übernehmen (Dispositiv-Ziff. 2). Das Departement Finanzen, Bereich Immobilien, wurde beauftragt, die Realisationsvariante «Verpachtung des Campingplatzes im Grundausbau durch die Stadt» weiterzuerfolgen (Dispositiv-Ziff. 3.1). Im Weiteren wurden das Departement Bau und Mobilität, Amt für Städtebau, und das Departement Finanzen, Immobilien, beauftragt, in Abstimmung mit dem Gesamtprojekt ein geeignetes Planungsteam zu bestimmen sowie das Vorprojekt Campingplatz auszuarbeiten (Dispositiv-Ziff. 3.2). Sodann wurde das Departement Finanzen, Immobilien, beauftragt, in Abstimmung mit dem Gesamtprojekt die Pacht aufgrund des Vorprojekts auszuschreiben und einen Pachtvertrag unter dem Vorbehalt der Kredit- und Baubewilligung durch die zuständigen Behörden abzuschliessen (Dispositiv-Ziff. 3.3). Schliesslich wurden das Departement Finanzen, Immobilien, und das Departement Bau und Mobilität, Amt für Städtebau, beauftragt, eine Weisung zuhanden des Stadtparlamentes für die Kreditgenehmigung des Bauprojekts Campingplatz auszuarbeiten und dem Stadtrat vorzulegen (Dispositiv-Ziff. 3.4).

Mit SR.22.707-1 vom 5. Oktober 2022 bewilligte der Stadtrat einen Verpflichtungskredit von 770 000 Franken für die Projektierung des Neubaus «Campingplatz am Schützenweiher». Der Kredit wurde zur Projektierung des Campingplatzes inkl. Hochbau, Pächterausschreibung bis Vertragsabschluss, Projektierung Gewässerprojekt (Offenlegung Veltheimer Dorfbach, Auslauf Schützenweiher über Campingplatz, Hochwasserschutz) sowie diverser Querschnittsthemen wie z.B. Kompensation von Fruchtfolgeflächen, Erschliessungsthemen, Alternativstandorte für die heute durch die Fahrenden genutzten Bereiche, Verhandlungen mit benachbarten Grundeigentümern, Koordinationsaufgaben (u.a. betreffend benachbarter Abenteuerspielplatz, benachbarte Quartieranlage, ansässige Vereine) sowie Kommunikation bewilligt (vgl. Begründung Ziff. 3.1 Kostenzusammenstellung) und verwendet.

Unter Berücksichtigung des in der Einleitung dargestellten Gesamtzusammenhangs soll der geplante Campingplatz neu in nördlicher Richtung weiter weg vom Schützenweiher angelegt werden und diesem damit einen grosszügigeren Uferbereich ermöglichen (vgl. Beilage 1: Übersichtsplan – Projekte Neubau Campingplatz, Neuerschliessung / Strassenverlegung und Schützenweiher [Uferbereich]).

Es ist beabsichtigt, dass die Stadt Winterthur lediglich den Grundausbau des Campingplatzes übernimmt und im laufenden Betrieb nur für den Unterhalt des Grundaubaus sorgt. Der Campingplatz soll in Zukunft nicht mehr verpachtet, sondern vermietet werden (vgl. dazu unten Ziff. 3.2), wobei die Mieterschaft den gesamten Mieterausbau zu unterhalten und der Entwicklung anzupassen hat. Nach dem Vorprojekt im Jahr 2023 erfolgte die Ausschreibung der Miete. Aus dem Evaluationsverfahren ging die Touring Club Schweiz (TCS) Training & Freizeit AG als beste Bewerberin hervor. Mit dieser schloss die Stadt Winterthur am 14./16. Mai 2024 einen Mietvertrag betreffend den künftigen Campingplatz am Schützenweiher im Zustand Grundausbau ab. Dieser Mietvertrag erlangt erst Gültigkeit mit dem Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung sowie der Genehmigung des Projekts und des Kredits durch die zuständigen Behörden der Stadt Winterthur.

## **2. Einleitende Bemerkungen zum Projekt Campingplatz am Schützenweiher**

### **2.1 Situation Campingmarkt Schweiz**

Gemäss Einschätzung des House of Winterthur (HoW) befindet sich der Schweizer Campingmarkt seit dem Jahr 2016 im Aufwind. Obwohl die Zahl der Campingplätze von rund 415 auf heute rund 400 gesunken ist, sind die Logiernächte in den letzten Jahren sprunghaft angestiegen. Die Zahl der Logiernächte auf Schweizer Campingplätzen stieg von 2,8 Millionen im Jahr 2016 auf 4,9 Millionen im Jahr 2023. Das Rekordjahr war das Jahr 2021 mit insgesamt 5,4 Millionen Logiernächten. Für das laufende Jahr 2024 werden ähnliche Werte wie im Jahr 2023 prognostiziert. Auch künftig dürfte Camping auf eine grosse Nachfrage stossen. Ein Einbruch des Campingtrends ist nicht zu erwarten.

### **2.2 Schweizer Städte mit eigenen Campingplätzen**

Verschiedene grössere Städte der Schweiz sind Eigentümerinnen von Campingplätzen auf ihrem Gebiet und betreiben diese selbst oder haben sie vermietet bzw. verpachtet (z.B. Bern, Lausanne, Luzern, Morges, Sarnen, Schaffhausen, Sion, Thun oder Zürich). Daneben verfügen auch viele kleinere und mittlere Gemeinden über eigene Campingplätze. Die betreffenden Städte und Gemeinden betrachten einen Campingplatz einerseits als wichtiges touristisches Angebot, das für sie nicht zuletzt auch einen wirtschaftlichen Nutzen hat, und andererseits als geeignete Ergänzung zur bestehenden Beherbergungsinfrastruktur bzw. als Alternative zu Hotels, Bed & Breakfasts (B&B), Airbnbs etc.

### **2.3 Situation in der Region Zürich und Ostschweiz**

In der Region Zürich und in der Ostschweiz nimmt das Angebot an Campingplätzen ab. Der Campingplatz am Pfäffikersee wurde aus Naturschutzgründen geschlossen. Der Campingplatz Atzmännig wird wegen Hochwassergefahr stark verkleinert und der Campingplatz Sihlwald wird ebenfalls aus Naturschutzgründen geschlossen. Weitere Campingplätze in den Regionen Zürich und Ostschweiz haben einen Pächterwechsel erfahren (Türlensee und Bad Ragaz), wurden verkauft (Camping Saland) oder es stehen Sanierungen oder Neubauten an (z.B. Camping Buchhorn, Arbon). Alle bestehenden Campingplätze in der Region Zürich und Ostschweiz florieren. So konnte z.B. der Camping Wildberg massiv in einen neuen Werkhof und ein neues Sanitärgebäude investieren. Der Campingplatz Maurholz am Greifensee ist ein gutes Beispiel für einen gut funktionierenden stadtnahen Campingplatz. Die Nähe zur Stadt Zürich und die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr führen dazu, dass sehr viele Besuchende aus der Stadt auf dem Campingplatz übernachten. Insgesamt geht es der Zürcher und Ostschweizer Campingbranche sehr gut.

## **3. Projektbeschreibung**

### **3.1 Heutiger Campingplatz am Schützenweiher**

Der Campingplatz am Schützenweiher ist ein wichtiger Standortfaktor für die Stadt Winterthur und hat – wie die steigenden Übernachtungszahlen und das Interesse der Gesellschaft an Campingferien generell zeigen – eine grosse Bedeutung. Insbesondere im Sommer und bei städtischen Veranstaltungen ist die Nachfrage nach Campieren gross. Gemäss Angaben des HoW haben sich die Übernachtungszahlen in den letzten 10 Jahren verdoppelt und liegen heute bei über 20 000 Übernachtungen pro Jahr. Das Spektrum der Campinggäste ist breit. Vom klassischen Camper oder «Zeltler», der ein Festival besucht und möglichst günstig übernachten will, über Dauermieter bis hin zu Besitzern von CamperVans. Die Gäste werden durch die gute Lage des Campingplatzes und das vielfältige Erlebnisangebot von Stadt und Region Winterthur angezogen. Ein Campingplatz am Stadtrand von Winterthur ist ein wichtiges touristisches Instrument, das eine entsprechende Wertschöpfung generieren kann, sofern er den heutigen und zukünftigen Ansprüchen der Gäste gerecht wird.

Die Wirtschaftlichkeit eines Campingplatzes kann nicht nur im Rahmen der Investition versus Pachteinahmen über einen bestimmten Zeitraum beurteilt werden. Neben der direkten Ertragsrechnung muss auch die Wertschöpfung für die Stadt und die Region berücksichtigt werden. Über 20 000 Logiernächte auf dem «Campingplatz am Schützenweiher» generieren indirekte

Umsätze entlang der touristischen Wertschöpfungskette in und um Winterthur: Gastronomie, Detailhandel, Museen, Festivals, Events, Mobilität, Freizeit- und Erlebnisangebote etc. Die deutsche Studie der dwif-Consulting GmbH «Wirtschaftsfaktor Camping- und Reisemobiltourismus in Deutschland 2022» ermittelte erstmals einen Multiplikatoreffekt einer Campingreise von 11,8. Das bedeutet, dass 1 Euro Wertschöpfung durch die Übernachtung auf einem Campingplatz insgesamt 11,80 Euro Wertschöpfung bei allen direkten und indirekten Leistungsträgern auslöst. Dabei wurden nur die Ausgaben in der Destination sowie die Reisekosten berücksichtigt. Investitionen in die Campingausrüstung sind nicht enthalten. Gemäss Einschätzung des HoW dürfte der Multiplikatoreffekt in Winterthur aufgrund höherer Preise entsprechend höher ausfallen und hat ein neuer, den heutigen Gästebedürfnissen entsprechend ausgestatteter und professionell geführter «Campingplatz am Schützenweiher» das Potenzial, die Logiernächte nochmals deutlich zu steigern. Auch der Präsident des Verbandes Schweizerischer Campings (swisscamps) schätzt das Potential eines neuen, vergrösserten Campingplatzes aufgrund der Lage als für Winterthur ausgewiesen und den geplanten Campingplatz als für die Region wichtigen Standortfaktor ein.

Der heutige Campingplatz am Schützenweiher liegt in der Erholungszone E2. Er ist mehrere Jahrzehnte alt (Eröffnung im Jahr 1956) und präsentiert sich seit seiner Eröffnung praktisch unverändert. Die Infrastruktur (Erschliessung, Werkleitungen, Hochbauten) ist am Ende ihrer Lebensdauer angelangt. Die Erfahrung zeigt, dass Campingplätze alle 30 bis 40 Jahre grundlegend instandgesetzt werden müssen, um ihre Kernfunktionen auf gutem Niveau weiterführen zu können. Es wurden bereits mehrere Versuche unternommen, den Campingplatz zu sanieren, zuletzt im Jahr 2010. Das damalige Projekt konnte aus finanziellen und zonenrechtlichen Gründen nicht umgesetzt werden. Der schon damals erkennbare Sanierungsbedarf ist stetig gewachsen. Auch in den vergangenen Jahren wurden keine Investitionen getätigt. Mit Blick auf die seit längerer Zeit beabsichtigte Sanierung bzw. die allfällige Stilllegung des Campingplatzes am Schützenweiher und in Nachachtung des Verhältnismässigkeitsprinzips wurden die auf dem Campingplatz wohnenden Dauercamper – obschon dauerhaftes Wohnen in der Erholungszone nicht zulässig ist – bislang geduldet. Die Stadt Winterthur hat den bestehenden Pachtvertrag mit der Pächterschaft Ende Juni 2020 nur noch befristet verlängert. Das bestehende Pachtverhältnis endet – unabhängig davon, ob das Campingplatzprojekt angenommen bzw. rechtskräftig bewilligt wird – am 30. September 2026.

### **3.2 Lösungsvarianten**

Es stellt sich die Frage, was mit dem Campingplatz am Schützenweiher nach Ablauf des bestehenden Pachtverhältnisses per 30. September 2026 geschieht. Für den künftigen Umgang mit dem Campingplatz wurden verschiedene Lösungsvarianten geprüft:

#### Verkauf des Campingplatzes:

Ein Verkauf des Campingplatzes fällt ausser Betracht. Die Stadt Winterthur könnte mit dem Verkauf zwar einen Erlös generieren und hätte alsdann keinerlei Verpflichtungen mehr als Grundeigentümerin. Allerdings lässt sich die Dynamik im langwierigen politischen Entscheidungsprozess nicht abschätzen. Zudem könnte die Käuferschaft im Rahmen ihrer Rechte nicht nur das Gelände nach ihren eigenen Vorstellungen entwickeln und bewirtschaften, sondern den Campingplatz auch weiter verpachten oder veräussern. Die künftigen Einflussmöglichkeiten der Stadt Winterthur auf das Campingplatzareal wären demnach sehr gering.

#### Schliessung bzw. Stilllegung und Rückbau des Campingplatzes:

Diese Variante ist ohne weiteres möglich. Wird der Campingplatz nach Ablauf des bestehenden Pachtverhältnisses per 30. September 2026 geschlossen, erzielt die Stadt Winterthur keine Einnahmen mehr aus einer Verpachtung bzw. Vermietung. Im Gegenzug bestehen seitens der Stadt Winterthur im Zusammenhang mit dem Campingplatz keine Verpflichtungen mehr. Bis dahin werden die Unterhaltskosten auf das notwendige Minimum beschränkt und bleiben mögliche Anspruchsgruppen wie die Dauercamper unberührt. Auch die Vereinsnutzungen (u.a. Pfadi, Bo-

gen- und Armbrustschützen, Hundetraining, Modellbootverein, Quartieranlage) bleiben bestehen. Die Kosten für eine Sanierung und einen Neubau des Campingplatzes durch die Stadt Winterthur im Umfang von rund 6,9 Millionen Franken entfallen. Allerdings sind sämtliche Erschliessungen, Parkplätze und Werkleitungen zurückzubauen bzw. zu entsorgen. Die Kosten für die Stilllegung und den Rückbau des heutigen Campingplatzes inkl. Instandstellung und Begrünung des Geländes belaufen sich gemäss grober Kostenschätzung von Herrenschildt & Partner AG auf rund 2 Millionen Franken. Darin enthalten sind auch rund 300 000 Franken für die Verlegung und den Neubau des nach dem Brand vom 9. August 2024 nur provisorisch wiederhergestellten Standplatzes für Fahrende (Gegenstand des Projekts Neuerschliessung/Strassenverlegung). Wird der Campingplatz geschlossen, hätte ein Rückbau voraussichtlich relativ zeitnah zu erfolgen, ansonsten zusätzliche Kosten (z.B. für die Bewachung) anfallen dürften und die Gefahr bestünde, dass die Realisierung anderer (bewilligter) Projekte wie des Projekts Schützenweiher (Uferbereich) blockiert würde. Schliesslich steht die nach Stilllegung und Rückbau des Campingplatzes resultierende Grünfläche gerade auch mit Blick auf die Realisierung des Strandparks zur Verfügung.

#### Sanierung und Vermietung des Campingplatzes im bestehenden Zustand:

Der bestehende Campingplatz am Schützenweiher kann zwar mit minimalsten Sanierungsmassnahmen am Betriebsgebäude und an den Sanitäranlagen noch einige Jahre weiter betrieben werden. Allerdings ändert dies nichts an der Tatsache, dass es sich beim heutigen Campingplatz um keine zeitgemässe und konkurrenzfähige Anlage mehr handelt. Eine umfassende Sanierung des Campingplatzes im bestehenden Zustand (Betriebsgebäude, Sanitäranlagen, weitere Infrastruktur etc.) hat für die Stadt Winterthur Investitionen von rund 4,8 Millionen Franken zur Folge (vgl. Machbarkeitsstudie Camping am Schützenweiher, Grobkostenschätzung für einen «neuen Campingplatz light», S. 24). Damit werden aber die Anliegen im Zusammenhang mit der Aufwertung des Naherholungsgebietes (inkl. Uferbereich), der Erschliessungssituation und des Hochwasserschutzes vernachlässigt. Mit der Sanierung des bestehenden Campingplatzes wird das nach Auffassung von swisscamps und des HoW vorhandene Potential im Naherholungsgebiet Rosenberg nicht ausgeschöpft. Zudem dürfte sich die Suche einer künftigen Mieterschaft, mitunter angesichts der beschränkten Platzverhältnisse, schwierig gestalten. Es erscheint fraglich, ob die TCS Training & Freizeit AG bei einer Sanierung im Bestand noch an einem Vertragsverhältnis interessiert wäre, zumal der Campingplatz zu klein wäre und zu wenig Ertrag generieren würde. Bei dieser Variante liegt denn auch das Investitionsrisiko einseitig bei der Stadt Winterthur. Zudem besteht bei dieser Variante die Gefahr, dass die betriebspezifischen Bedürfnisse – insbesondere auch bei sich ändernden Verhältnissen während des Betriebs – zu wenig berücksichtigt werden und die Mieterschaft die Stadt Winterthur auch während der Betriebsphase mit Forderungen nach Optimierungsmassnahmen belastet.

#### Abgabe im Baurecht:

Eine Abgabe des bestehenden Campingplatzes im Baurecht erscheint grundsätzlich nicht ausgeschlossen. Bei dieser Variante sind seitens der Bauberechtigten erhebliche Investitionen erforderlich. Dafür dürfte der Campingplatz zu klein und in einem zu wenig guten Zustand sein. Während der Baurechtsdauer sind die Einflussmöglichkeiten der Stadt Winterthur als Grundeigentümerin mit Bezug auf Unterhalt, Ersatzinvestitionen, Betrieb etc. sehr gering. Kommt hinzu, dass die Risiken eines Heimfalls oder Konkurses der Bauberechtigten hoch erscheinen. Diesfalls wäre die Stadt Winterthur ungewollt zur Übernahme der Bauten und Anlagen sowie – angesichts der von der Bauberechtigten getätigten Investitionen – zur Leistung einer erheblichen Heimfallentschädigung verpflichtet.

#### Neubau des Campingplatzes und Vermietung unter Finanzierung des Grundausbau:

Bislang strebte die Stadt Winterthur die «Verpachtung unter Finanzierung des Grundausbau» als bestmöglichen Lösungsansatz an. Bei dieser Variante erstellt die Stadt Winterthur nur den Grundausbau des Campingplatzes. Der Campingplatz soll in Zukunft nicht mehr verpachtet, sondern vermietet werden. Während die Pacht ein Nutzungsrecht beinhaltet, das über den ge-

wöhnlichen Gebrauch einer Sache hinausgeht und die gezielte Nutzung der Pachtsache erlaubt, beinhaltet die Miete – zum Vorteil der Stadt Winterthur – nur den gewöhnlichen Gebrauch einer Sache (ohne Ertrag). Die Stadt Winterthur finanziert alle baulichen Massnahmen, die einerseits eine längere Lebensdauer als die vereinbarte Vertragsdauer aufweisen und andererseits nach Ablauf der Vertragsdauer nicht durch die Mieterschaft zurückgebaut und/oder mitgenommen werden können. Der von der Stadt Winterthur vorzunehmende Grundausbau umfasst die Erdarbeiten, die Erschliessung mit Wegen und Plätzen, die Ver- und Entsorgung, den Rohbau des Betriebsgebäudes sowie die Bepflanzung. Seitens der künftigen Mieterschaft werden jene Investitionen getätigt, die über die Laufzeit des abzuschliessenden Mietvertrages amortisiert werden können (z.B. für den Innenausbau, das Inventar, die Erstellung von mobilen Mietunterkünften, ein Betriebskonzept mit Beschriftungen etc.). Im laufenden Betrieb hat die Stadt Winterthur nur für den Unterhalt des Grundaubaus zu sorgen, während die Mieterschaft den Mieterausbau zu unterhalten und der Entwicklung anzupassen hat.

#### Ergebnis:

Nach Prüfung und Abwägung der Vor- und Nachteile der verschiedenen Lösungsvarianten hat der Stadtrat die Variante «Vermietung unter Finanzierung des Grundaubaus durch die Stadt Winterthur» als beste und wirtschaftlichste Lösung beurteilt. Diese Variante ist für die Stadt Winterthur auch deshalb am vorteilhaftesten, weil das Projekt gemeinsam mit der Mieterschaft entwickelt und finanziert werden kann. Bei allen verworfenen Varianten (ausser der Schliessung bzw. der Stilllegung und dem Rückbau des Campingplatzes) würde der Campingplatz weiterhin in unmittelbarer Nähe des Schützenweihers verbleiben. Nur bei der beantragten Variante, mit hin wenn der Campingplatz am jetzigen Standort wegfällt, können auch die Projekte Neuerschliessung/Strassenverlegung und Schützenweiher (Uferbereich) sinnvoll realisiert werden. Aus all diesen Gründen erfolgte die Ausschreibung der Variante Vermietung im Grundaubau.

Der beantragte Neubau des Campingplatzes am Schützenweiher bietet schliesslich Anlass, die über Jahre entstandene, nicht rechtskonforme Situation mit den Dauercampers zu beheben. Die bislang – trotz zonenwidriger Nutzung – geduldeten Dauercamper werden auf dem künftigen Campingplatz nicht mehr wohnen können. Die Stadt Winterthur steht den Dauercampers im Bedarfsfall mit den bestehenden städtischen Unterstützungsangeboten zur Seite.

### **3.3 Ausschreibung des Mietobjektes**

Das Bauvorhaben wurde auf der Grundlage des Vorprojekts ausgeschrieben und die eingegangenen Bewerbungen auf ihre Realisierbarkeit hin geprüft. Dabei wurden Bewerbungen, die eine Wohnnutzung vorsahen, nicht berücksichtigt, da der Campingplatz in der Erholungszone liegt. Ebenfalls nicht berücksichtigt wurden Bewerbungen, bei denen die Stadt einen weitergehenden Ausbau hätte finanzieren und in der Folge den Betrieb hätte unterhalten müssen. Die für die Stadt Winterthur attraktivste und nachhaltigste Bewerbung kam von der TCS Training & Freizeit AG, die in der Campingbranche sehr erfahren ist. In der Folge schlossen die Stadt Winterthur und die TCS Training & Freizeit AG einen Mietvertrag und entwickelten das Bauprojekt gemeinsam. Der betreffende Mietvertrag erlangt erst Gültigkeit mit Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung sowie der Genehmigung des Projekts und des Kredits durch die zuständigen Behörden der Stadt Winterthur.



### **3.4 Mietzins im Grundausbau**

Die bisherige Pächterschaft hat den Campingplatz am Schützenweiher im Vollausbau gepachtet. Der derzeitige Pachtzins beträgt 96 000 Franken pro Jahr. Mit der TCS Training & Freizeit AG wurde eine Vermietung im Grundausbau mit mieterseitigen Investitionen von rund 1,5 Millionen Franken vereinbart. Der Mietzins beträgt neu 195 000 Franken pro Jahr. Im Vergleich zum bisherigen Modell muss die Stadt Winterthur somit bei deutlich höheren Einnahmen erheblich weniger Unterhalt bezahlen. Die Ausgaben für das Bauprojekt rechtfertigen sich angesichts des damit verbundenen Mehrwerts und der Wertschöpfung für die Stadt Winterthur.

### **3.5 Bauprojekt**

Der neue Campingplatz am Schützenweiher soll um ca. 25 Meter vom Ufer des Schützenweihers nach Norden verschoben, in seiner Gesamtfläche um ca. 20 % vergrößert und offener bzw. durchlässiger gestaltet werden. Dadurch wird die Aufenthaltsqualität im Uferbereich des Schützenweihers erhöht und es entsteht ein großzügigeres, parkähnliches Gesamtbild. Der Campingplatz soll sich nahtlos in den Naherholungsraum Rosenberg einfügen. Mit der geplanten Erweiterung der Anzahl Plätze um rund einen Drittel kann der steigenden Nachfrage nach Campingplätzen Rechnung getragen werden. Zusätzlich werden 12 Stop & Go-Plätze angeboten, so dass die Gäste jederzeit an- und abreisen können.

Mit dem geplanten Bauvorhaben soll der zwingend notwendige Standard gewährleistet werden; auf einen Shop und ein gastronomisches Angebot wird auch in Zukunft verzichtet. Das Angebot soll entsprechend der heutigen und zukünftigen Nachfrage sowie den Bewertungskriterien des Branchenverbandes Swisscamps und des Bewertungsportals ADAC quantitativ und qualitativ als 4-Sterne-Campingplatz ausgestaltet werden. Gemäss Klassifikation von Swisscamps ist der Camping am Schützenweiher derzeit als 3-Sterne-Campingplatz eingestuft. Bewertungskriterien sind neben der Lage auch der Ausbau, die Anzahl und Ausstattung der Sanitäreinrichtungen sowie das Dienstleistungsangebot. Da der Campingplatz am Schützenweiher eine Verbesserung des Ausbaus, des Sanitärbereichs und insbesondere der Erschliessung erfahren soll, wird es möglich, eine 4-Sterne-Klassifikation zu erlangen. Schliesslich steht das Bauprojekt vollumfänglich im Einklang mit der SIA-Norm 500 «Hindernisfreie Bauten» und berücksichtigt alle zeitgemässen und notwendigen Nachhaltigkeitskriterien.

Das Baugesuch für den Campingplatz und das Betriebsgebäude wurde nach Eingang der Rückmeldungen aus der internen Vernehmlassung finalisiert und wird nach der Veröffentlichung dieser Weisung eingereicht.

## **4. Fazit**

Der Campingplatz am Schützenweiher hat das Ende seiner Nutzungsdauer erreicht und ist sanierungsbedürftig. Der neu geplante Campingplatz entspricht allen Anforderungen und gewährleistet die Einhaltung der erforderlichen Standards für die nächsten 30 bis 40 Jahre. Mit diesem Projekt besteht die Chance, den Weg für eine Aufwertung des gesamten Gebiets rund um den Schützenweiher (vgl. Beilage 1: Übersichtsplan) zu ebnen. Der Stadtrat erachtet die Realisierung des vorliegenden Bauprojekts als einen Gewinn für die Stadt Winterthur.

## 5. Investitionsausgaben

### 5.1 Kostenübersicht

Die nachfolgend aufgeführten Kosten für die Stadt Winterthur beruhen auf der Kostenzusammenstellung vom 17. September 2024. Massgebender Stichtag ist der 1. Januar 2024. Die TCS Training & Freizeit AG nimmt Mieterinvestitionen in Höhe von rund 1 340 000 Franken (inkl. MwSt.) vor. Diese werden nicht durch die Stadt finanziert und bilden daher nicht Gegenstand der vorliegenden Weisung.

<b>Bezeichnung</b>	<b>Betrag inkl. MWST / Fr.</b>
BKP 0 Grundstücke	500 000.00
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	329 500.00
BKP 2 Gebäudekosten	1 589 730.00
BKP 3 Betriebseinrichtungen	0.00
BKP 4 Umgebung	3 021 140.00
BKP 5 Baunebenkosten und Honorare	556 900.00
BKP 6 Reserve Unvorhergesehenes 10% / 5% <sup>1</sup> von BKP 1-5	299 850.00
BKP 9 Ausstattung	0.00
<b>Total Erstellungskosten (inkl. 8.1% MWST)</b>	<b>6 297 120.00</b>
Reserve Stadtrat 10% von BKP 1-9 (Art. 26 VVFH)	629 712.00
<b>Total Bruttoinvestition</b>	<b>6 926 832.00</b>
Davon gebundene Aufwendungen	0.00
<b>Total neue Ausgaben / Beantragter Kredit (gerundet)</b>	<b>6 900 000.00</b>
Zuzüglich bewilligter und beanspruchter Projektierungskredit gemäss Beschluss vom 5.10.2022	770 000.00
<b>Total Investitionskosten</b>	<b>7 670 000.00</b>

<b>Bruttoinvestition</b>	<b>7 670 000.00</b>
Abzüglich Investitionseinnahmen (Bezeichnung)	0.00
<b>Nettoinvestition</b>	<b>7 670 000.00</b>

Die Planungskosten von 770 000 Franken wurden im Rahmen der Gesamtplanung Erholungsgebiet Rosenberg (Neubau Campingplatz, Offenlegung Veltheimer Dorfbach, Auslauf Schützenweiher, Erschliessung und Landumlegungen, Fruchtfolgeflächen) komplett zulasten des Projektes Nr. 5002460 bewilligt.

<sup>1</sup>Für Umbauprojekte ist in der Regel eine BKP-Reserve von 10 % vorzusehen. Aufgrund der geringfügigen Eingriffstiefe und des fortgeschrittenen Projektstands kann im vorliegenden Fall eine Kürzung der Position auf 5 % vertreten werden.

## 5.2 Investitionsfolgekosten und -erträge

Die Berechnung der Investitionsfolgekosten und -erträge richtet sich nach den Vorgaben des Kantons Zürich im Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden und den Vorgaben des Finanzamtes über die Ermittlung und Darstellung der Investitionsfolgekosten. Sie gelten mit der Bewilligung des vorliegenden Verpflichtungskredits als gebundene Ausgabe und werden der Erfolgsrechnung belastet.

Investitionen werden entsprechend ihrer Nutzungsdauer linear abgeschrieben (§ 26 VGG Abs. 1 i.V.m. Anhang 2 Ziff. 4.1 VGG). Beim vorliegenden Investitionsprojekt gelangen die Vorschriften für Hochbauten mit einer Abschreibungsdauer von 33 Jahren und einem Abschreibungssatz von 3.03 % zur Anwendung. Die Kapitalverzinsung richtet sich nach dem internen Zinssatz.

Kapitalfolgekosten	Jahre 01 – 33
- Abschreibung: 3,03 % der Nettoinvestition	232 401
- Kapitalzins: 1,20 % auf ½ der Nettoinvestition	46 020
Sachfolgekosten	
- 2,0 % <sup>1</sup> der Bruttoinvestition (ohne Landerwerb)	143 400
Personalfolgekosten	0
Bruttoinvestitionsfolgekosten	421 821
Investitionsfolgeerträge	
Mieterlös	195 000
Nettoinvestitionsfolgekosten	226 821
Finanzierungsart	
Durch Steuereinnahmen	100%
Durch Gebühren	0%
In Steuerprozenten:	0.08%
Im Budget 2024 beträgt 1 Steuerprozent Fr. 2 926 080	

## 5.3 Investitionsplanung

Das Vorhaben ist wie folgt in der Investitionsplanung des allgemeinen Verwaltungsvermögens eingestellt:

Projekt-Nr.	5002460
Projektbezeichnung	CAS, Eichliwaldstr. 4: Neubau Campingplatz

Kostenart	Verpflichtungskredite		Betrag
504021	Projektierung (bewilligt am 5.10.22)	S	770 000.00
504022	Ausführung	#	6 700 000.00
<b>Gesamtkredit</b>			<b>7 470 000.00</b>

Jahr	Kostenart 504021	Kostenart 504022	Gesamtbetrag
Bisher	370 000.00	0.00	370 000.00
2024	400 000.00	0.00	400 000.00
2025	0.00	4 000 000.00	4 000 000.00
2026	0.00	1 700 000.00	1 700 000.00
Reserven	0.00	1 000 000.00	1 000 000.00
<b>Total</b>	<b>770 000.00</b>	<b>6 700 000.00</b>	<b>7 470 000.00</b>

<sup>1</sup> Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden, Kapitel 5.4.4.

Die Investitionsplanung ist mit dem nächsten Budget wie folgt anzupassen:

<b>Kostenart</b>	<b>Verpflichtungskredite</b>		<b>Betrag</b>
504021	Projektierung (bewilligt am 5.10.2022)	S	770 000.00
504022	Ausführung	#	6 900 000.00
<b>Gesamtkredit</b>			<b>7 670 000.00</b>

<b>Jahr</b>	<b>Kostenart 504021</b>	<b>Kostenart 504022</b>	<b>Gesamtbetrag</b>
Bisher	370 000.00	0.00	370 000.00
2024	400 000.00	0.00	400 000.00
Vorschau 2025	0.00	900 000.00	900 000.00
2026	0.00	5 070 000.00	5 070 000.00
Reserven	0.00	930 000.00	930 000.00
<b>Total</b>	<b>770 000.00</b>	<b>6 900 000.00</b>	<b>7 670 000.00</b>

Die Reserven sind in der Jahresplanung nicht enthalten.

## 6. Rechtsgrundlagen

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 der Gemeindeordnung vom Stadtparlament zu bewilligen.

## 7. Termine

Grobterminprogramm für die Bewilligung und Ausführung des neuen Campingplatzes:

Baueingabe und Weisung ans Parlament:	Q4 2024
Parlamentsbeschluss:	Q1 2025
Baubewilligung	Q1 2025
Ausschreibung	Q2 2025
Start Ausführung	Q4 2025
Fertigstellung Campingplatz	Q4 2026

*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. Kostenübersicht vom 24. September 2024