

An den Grossen Gemeinderat

## Winterthur

Ermächtigung zum Verkauf des Grundstückes Kat. Nr. 6881 (Parkhaus Arch) und des Miteigentumsanteils am Grundstück Kat. Nr. 2941 (Volkshaus) sowie Abschreibung der Motion Nr. 1986/084 betreffend Neuüberbauung des Archplatzes, eingereicht von Gemeinderat Peter Hodel (SP)

---

### **Antrag:**

1. Dem Verkauf der Liegenschaft Kat. Nr. 6881 (Parkhaus Arch) sowie des Miteigentumsanteils an der Liegenschaft Kat. Nr. 2941 (Volkshaus) für mindestens Fr. 3'000.00 pro Quadratmeter wird zugestimmt.
2. Die erheblich erklärte Motion Nr. 1986/084 betreffend Neuüberbauung des Archplatzes wird damit als erledigt abgeschrieben.

### **Weisung:**

#### **1. Liegenschaft „Parkhaus Arch“**

---

Die Stadt Winterthur ist Eigentümerin der Liegenschaft Kat.-Nr. 6881 mit 3'436,4 m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche, Hofraum und Garten am Archplatz / Arch- und Lagerhausstrasse im Stadtquartier Winterthur-Stadt (Zentrumszone 6). Das Grundstück steht im Alleineigentum der Stadt und ist per 31.12.2002 mit einem Buchwert von Fr. 7'055'900.00 (ca. Fr. 2'000/m<sup>2</sup>) dem Finanzvermögen zugewiesen.

Im Jahr 1968 ist der Verein „Junge Altstadt“ ermächtigt worden, auf dem Grundstück ein Parkhaus mit Kiosk und Tanksäule zu errichten und für 10 Jahre bestehen zu lassen. Der Vertrag wurde am 29. Januar 1968 vom Grossen Gemeinderat bewilligt und das Grundstück mit einem unselbständigen Baurecht, befristet bis 28. März 1979, belastet. Das Baurecht wurde 1974 mit der in der Zwischenzeit gegründeten und in den bestehenden Vertrag eingetretenen Parkhaus AG erweitert und verlängert: danach wurde die Parkhaus AG ermächtigt, das Parkhaus auszubauen und bis 28. März 1989 fortbestehen zu lassen. Auch dieser Vertrag ist vom Grossen Gemeinderat am 28. April 1975 und den Stimmberechtigten der Stadt Winterthur am 7. September 1975 genehmigt und das unselbständige Baurecht im Grundbuch eingetragen worden. Am 21. September 1987 hat der Grosse Gemeinderat einer weiteren Vertragsverlängerung auf unbestimmte Zeit mit einer Kündigungsfrist von zwei Jahren auf Ende eines Kalenderjahres zugestimmt; diese Verlängerung ist vom Volk am 6. Dezember 1987 gutgeheissen worden. Die Dienstbarkeit ist letztmals bis im September 1998 verlängert und am 14. September 1998 zufolge Zeitablauf im Grundbuch gelöscht worden.

Somit besteht das Baurecht heute lediglich noch als Vertrag zwischen der Stadt Winterthur und der Parkhaus AG; dieser ist von der Stadt am 26. Februar 2003 per 28. Februar 2005 gekündigt worden. Die Parkhaus AG hat die Kündigung je nach Projektentwicklung auch auf einen früheren oder späteren Termin akzeptiert.

## **2. Liegenschaft „Volkshaus“**

---

Die Stadt Winterthur ist Miteigentümerin der Liegenschaft Kat.-Nr. 2941 mit Mehrzweckgebäude Vers.Nr. 292 (Volkshaus) und 2'861,7 m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche, Hofraum und Garten an der Meisenstrasse 2 im Stadtquartier Winterthur-Stadt (Zentrumszone 6). Das Grundstück steht zu zwei Dritteln im Miteigentum der Stadt und zu einem Drittel im Miteigentum der Halter Generalunternehmung AG mit Sitz in Zürich. Der städtische Miteigentumsanteil (1'907.8 m<sup>2</sup>) ist per 31.12.2002 mit einem Buchwert von Fr. 4'825'812.85 (ca. Fr. 2'500/m<sup>2</sup>) dem Finanzvermögen zugewiesen.

Das Volkshaus wird seit 1. August 1993 von der Asylkoordination der Stadt Winterthur als Durchgangsheim für Asylbewerberinnen und Asylbewerber genutzt. Der entsprechende Mietvertrag wurde mehrfach verlängert, letztmals bis 31. März 2004.

## **3. Testplanung Arch-Areal**

---

Das Archareal ist eines der grossen Entwicklungsgebiete im Bereich Stadtmitte, die im Rahmen der Testplanung Stadtmitte Winterthur als Umnutzungsgebiete von strategischer Bedeutung erkannt wurden. Der Stadtrat hat am 15. Juli 1992 die Schlussfolgerungen der Gutachter zur Testplanung Stadtmitte als Grundlage für die weiteren Planungsarbeiten um die Stadtentwicklung in Winterthur genehmigt und der Planungsorganisation einen entsprechenden Auftrag erteilt.

Am 13. Dezember 1993 bewilligte der Grosse Gemeinderat einen Kredit von Fr. 600'000 (Objekt-Nr. 19359), um im Rahmen einer Testplanung eine sorgfältige Abklärung der nutzungsmässigen und städtebaulichen Chancen des Arch-Areals zu ermöglichen. Der Schlussbericht der beauftragten Experten wurde im November 1995 veröffentlicht (Testplanung Arch Areal Winterthur).

Zusammen mit dem Stadtrat haben die Parkhaus AG und die Volkshausgenossenschaft in der Folge versucht, eine Käuferschaft für das gesamte Areal zu finden. Im Jahr 2001 nahm eine auf Planung, Realisierung und das Betreiben von Einkaufszentren spezialisierte deutsche Unternehmung Kontakt mit der entsprechenden Arbeitsgruppe auf. Da die Gesellschaft indessen nicht nur am Areal des Parkhauses und des Volkshauses interessiert war, sondern auch an den Grundstücken zwischen Parkhaus und Bahnareal, führte sie in der Folge umfangreiche und längerdauernde Verhandlungen mit den verschiedenen Grundeigentümerinnen. Zwischenzeitlich bekundeten auch noch andere Käuferschaften - unter anderem auch die Halter Generalunternehmung AG - Interesse an den Arealen, wobei sich diese Interessen, im Gegensatz zur deutschen Investorin, auf das Areal des Parkhauses und des Volkshauses beschränkten.

## **4. Gemeinsame Entwicklung des Arch-Areals mit Halter Generalunternehmung AG**

---

Am 6. November 2002 hat der Stadtrat beschlossen, mit der Halter Generalunternehmung AG eine Vereinbarung über die gemeinsame Planung und Neunutzung des Areals „Volks-

haus und Parkhaus Arch“ sowie den gemeinsamen Erwerb des Volkshauses im Miteigentum abzuschliessen. Ziel der Vereinbarung ist, das Gebiet südlich der Technikumstrasse / Archstrasse, nördlich der Lagerhausstrasse, westlich der Meisenstrasse und östlich der Archstrasse einer neuen Nutzung zuzuführen, welche der zentralen Lage des Areals angemessen ist. Mittelpunkt ist die gemeinsame Planung und Projektierung eines attraktiven Dienstleistungszentrums, das in seiner Gestaltungsqualität eine Bereicherung für Winterthur sein wird.

Am 20. November 2002 hat der Stadtrat dem Kaufvertrag zugestimmt, wonach die Stadt zwei Drittel Miteigentum an der Liegenschaft Kat.-Nr. 2941, Mehrzweckgebäude Vers.Nr. 292 (Volkshaus) zum Preis von Fr. 4'782'750 ins Finanzvermögen erworben hat.

Gestützt auf die erwähnte Vereinbarung wurde eine gemeinsame Projektorganisation vereinbart, in welche in der Folge auch Vertreter der Parkhaus AG einbezogen worden sind. Die Projektführung hat die Stadt der Halter Generalunternehmung AG übertragen und diese zur Durchführung eines Architekturwettbewerbs verpflichtet.

## **5. Architekturwettbewerb „archareal“**

---

Am 17. April 2003 hat die Halter AG den Studienauftrag mit Präqualifikation öffentlich ausgeschrieben:

### *Zweck:*

Mit den Studienaufträgen sollen Vorschläge für ein qualitativ hochwertiges, attraktives und marktfähiges städtebauliches Gesamtkonzept entwickelt werden, das einen wesentlichen Beitrag zur Stadtentwicklung von Winterthur leisten und dem „archareal“ eine neue Identität verleihen soll.

### *Aufgabe:*

Für den Projektperimeter, umfassend die Standorte des Volkshauses und des Parkhauses, ist eine attraktive, gemischte Überbauung mit Läden, Dienstleistungen, Gastronomie, Freizeit und Wohnungen sowie einer Tiefgarage zu planen. Des weiteren werden für das nähere Umfeld des „archareals“ Vorschläge für eine attraktive Freiraumgestaltung erwartet.

### *Verfahren:*

1. Stufe: Offenes Bewerbungsverfahren (Präqualifikation). Interessierte Fachleute können sich mit Referenzen bewerben.
2. Stufe: Erteilung von Studienaufträgen durch die Halter AG an zehn ausgewählte Planungs-/Nachwuchsteams.

### *Beurteilungsgremium:*

Das Verfahren wurde durch ein Beurteilungsgremium unter dem Vorsitz von Fritz Schumacher, Kantonsbaumeisters von Basel-Stadt, durchgeführt. Als weitere Fachexperten waren vertreten: Peter Stutz (dipl. Arch. ETH/SIA/BSA, Winterthur), Christian Sumi (dipl. Arch. ETH/SIA/BSA/SWB, Zürich), Matthias Krebs (Landschaftsarchitekt BSLA, Winterthur), Christine Bräm (dipl. Arch. ETH, Zürich). Als Sachexperten waren die Stadt Winterthur mit dem Stadtpräsidenten sowie dem Vorsteher des Departementes Bau (Ersatz), die Parkhaus AG mit Peter Arbenz und die Halter Generalunternehmung AG mit Balz Halter und Arthur Stolz vertreten.

### *Resultat*

Der Stadtrat hat am 23. Oktober 2003 die Ergebnisse des von der Halter AG durchgeführten Studienwettbewerbes zur Neunutzung des Archareals den Mitgliedern des Grossen Gemeinderates präsentiert. Die Medien und der Vorstand der Heimatschutzgesellschaft wurden ebenfalls am 23. Oktober 2003 über das Resultat - Weiterbearbeitung zweier Siegerprojekte - informiert. Das Verfahren, wie auch die Empfehlung des Beurteilungsgremiums, stiessen in Fachkreisen wie auch in der Öffentlichkeit auf reges Interesse und die Meinungsäusserungen, welche dem Stadtrat zugetragen wurden, waren überwiegend positiv.

Die Projektierungskonkurrenz hat ergeben, dass ein Erhalt des bestehenden Volkshausgebäudes weder in städtebaulicher noch in wirtschaftlicher Beziehung zu befriedigen vermag. Deshalb wird eine Neuüberbauung des gesamten Areals vorgeschlagen.

Die zwei zur Weiterbearbeitung empfohlenen Projekte sehen folgende Nutzungen vor:

- 45 bis 53 % Verkaufsfläche
- 27 bis 35 % Bürofläche
- 12 bis 28 % Wohnfläche.

Die intensive Überarbeitung der beiden Projekte erfolgt in enger Zusammenarbeit mit dem Wettbewerbsveranstalter, der Halter Generalunternehmung AG, und ist wie folgt terminiert :

- |  |                        |
|--|------------------------|
| - Briefing der Teams für die Überarbeitung | per 04.11.2003         |
| - Abgabe der überarbeiteten Projekte       | per 31.01.2004         |
| - Vorprüfung                               | per Mitte Februar 2004 |
| - Jurierung                                | per 19.02.2004         |

Bei einem positiven Entscheid des Parlaments zum Verkauf der beiden Grundstücke kann anschliessend umgehend mit der Projektplanung für das Baugesuch gestartet werden.

## **6. Verkauf Grundstück Parkhaus und des Miteigentums am Volkshaus**

---

In der bereits erwähnten Vereinbarung, welche die Stadt Winterthur mit der Halter Generalunternehmung AG abgeschlossen hat, wurde auch bezug auf die Weiterveräusserung der beiden Grundstücke „Volkshaus“ und „Parkhaus“ genommen. So wurde vereinbart, die Grundstücke im Planungsgebiet vor der baulichen Realisierung des Vorhabens an einen oder mehrere Investoren zu verkaufen. Der Mindestkaufpreis wurde auf Fr. 3'000 pro Quadratmeter festgesetzt. Ferner hat der Stadtrat der Halter AG zugesichert, beim Grossen Gemeinderat umgehend die Ermächtigung zum Verkauf des städtischen Grundstücks (Parkhaus) bzw. Miteigentumsanteils (Volkshaus) einzuholen.

Damit die Verhandlungen für den Verkauf der beiden Grundstücke mit geeigneten Investoren bzw. Investorinnen vorangetrieben und sofort nach einer Einigung auch vollzogen werden können, ist eine möglichst frühzeitige Ermächtigung des Stadtrates durch das Parlament notwendig. Auch für die Projektierung ist es angesichts der erheblichen Kosten notwendig, wenn ein Verkauf der Grundstücke durch das Parlament vorgängig bewilligt wird.

Der Stadtrat ersucht deshalb den grossen Gemeinderat, den Grundsatzentscheid zum Verkauf der genannten Grundstücke bereits heute zu fällen. Die Grundzüge des Projektes und der Nutzung sind bekannt und mit dem noch ausstehenden Baubewilligungsverfahren ist im Übrigen die Einhaltung der gestalterischen, ökologischen und sicherheitsrelevanten Aspekte sichergestellt.

Der Stadtrat beantragt beim Grossen Gemeinderat die Ermächtigung, die fraglichen Grundstücke, nämlich die Liegenschaft Kat.-Nr. 6881 (Parkhaus Arch) und den Miteigentumsanteil an der Liegenschaft Kat.-Nr. 2941 (Volkshaus) für mindestens Fr. 3'000.00 pro Quadratmeter zu veräussern. Angesichts der erstklassigen Lage der Kaufsobjektes entspricht das einem marktüblichen Preis.

## **7. Motion betreffend Neuüberbauung des Archplatzes**

---

Am 25. April 1988 hat der Grosse Gemeinderat die Motion betreffend Neuüberbauung des Archplatzes von Gemeinderat Peter Hodel (SP) erheblich erklärt (Nr. 86-084). Auslöser für diesen Vorstoss war die vom Volk am 6. Dezember 1987 genehmigte Verlängerung des Baurechtes für das Parkhaus Arch für eine unbestimmte Zeit.

*„Der Stadtrat wird beauftragt, einen Kreditantrag für die Projektierung einer Neuüberbauung des Arch-Platzes zu unterbreiten.*

### Begründung

*Im Jahre 1989 wird das Baurecht für das Parkhaus Arch auslaufen. Sowohl aus städtebaulichen wie aus Gründen des Umweltschutzes sollte der Baurechtsvertrag mit der Parkhaus AG nicht verlängert werden; vielmehr sollte das Parkhaus abgebrochen und der Archplatz neu überbaut bzw. gestaltet werden. Es sind deshalb die Projektierungsarbeiten für eine neue Nutzung dieses Geländes an die Hand zu nehmen, wobei ein Projekt auszuarbeiten ist, in welchem kein Ersatz für die heutigen Parkplätze im Parkhaus Arch vorgesehen ist.“*

### **Der Stadtrat äussert sich dazu wie folgt:**

Bereits mit der Weisung für den Planungskredit von Fr. 600'000 für die Durchführung einer Testplanung über das Arch-Areal hat der Stadtrat ersucht, die Motion als erledigt abzuschreiben. Der Grosse Gemeinderat hat aber am 13. Dezember 1993 an der Motion festgehalten. Die wegfallenden öffentlichen Parkplätze des Parkhauses Arch müssen entgegen der Begründung in der Motion ersetzt werden, da es sich beim Parkhaus Arch um eine kommunal festgelegte Parkierungsanlage handelt [Beschluss GGR vom 6. April 1998/27. April 1998 (Sammlung Erlasse: Kommunalen Richtplan, Seite 31) und Genehmigung Baudirektion vom 17. Dezember 1998]. Mit dem Verkauf der Grundstücke resp. des Miteigentumsanteils wird dem Anliegen der Motion nach einer neuen Nutzung des Geländes Rechnung getragen, so dass die Motion nun als erledigt abgeschrieben werden kann.

## **8. Schlussbemerkungen**

---

Im Rahmen des durchgeführten Studienwettbewerb wurde auf eine hohe städtebauliche Qualität geachtet. Die Wettbewerbsjury hat zwei Projekte zur Weiterbearbeitung empfohlen, die das Potential für ein qualitativ hochwertiges, attraktives und marktfähiges Gesamtkonzept haben. Der Stadtrat ist überzeugt, dass mit der Realisierung gute Wohn- und attraktive Arbeitsverhältnisse geschaffen werden und eine wirtschaftliche Überbauung möglich ist.

Die beiden ausgewählten Projekte werden in den kommenden Monaten weiter bearbeitet. Es ist geplant, dass die Ergebnisse Ende Januar 2004 vorliegen, sodass nach der Jurierung im Februar 2004 das Siegerprojekt präsentiert werden kann.

Parallel läuft die Suche nach geeigneten Investoren bzw. Investorinnen. Damit die Verhandlungen für den Verkauf der beiden Grundstücke vorangetrieben und sofort nach einer Einigung auch vollzogen werden können, ist eine möglichst frühzeitige Ermächtigung des Stadtrates durch das Parlament notwendig. Auch die Projektierung kann angesichts der erhebli-

chen Kosten erst gestartet werden, wenn die Ermächtigung zum Verkauf der Grundstücke seitens des Parlaments vorliegt.

Der Stadtrat ersucht deshalb den grossen Gemeinderat, den Grundsatzentscheid zum Verkauf der genannten Grundstücke bereits heute zu fällen.

*Die Berichterstattung im Grossen Gemeinderat ist der Vorsteherin des Departements Finanzen übertragen.*

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

E. Wohlwend

Der Stadtschreiber:

A. Frauenfelder