

An den Grossen Gemeinderat

Winterthur

Beantwortung der Schriftlichen Anfrage betreffend bevorstehenden Volkshausverkauf, eingereicht von Gemeinderätin G. Beutler-Bucher (SVP), Gemeinderat H. Iseli (EDU) und Gemeinderat M. Künzle (CVP)

Gemeinderätin G. Beutler-Bucher (SVP), Gemeinderat H. Iseli (EDU) und Gemeinderat M. Künzle (CVP) reichten am 9. September 2002 folgende Schriftliche Anfrage ein:

„Die Volkshausgenossenschaft hat einen Käufer gefunden, der bereit wäre, das Volkshaus zum Betrag der Hypothekarschuld zu kaufen.

Da die Stadt Winterthur über ein Vorkaufsrecht verfügt, das bis am 31. Dezember 2002 gilt, kann die Volkshausgenossenschaft dem Käufer keine definitive Zusage gewähren.

Unsere Fragen an den Stadtrat:

- 1. Mit wieviel Geld hat die Stadt (oder öffentliche Hand) diese Trägerschaft bereits durch Einmietungen unterstützt?*
- 2. Beabsichtigt der Stadtrat auf jeden Fall, d.h. ohne Zusicherung eines Dritten vom Vorkaufsrecht Gebrauch zu machen?*
- 3. Wie könnte der Stadtrat bei eventuellem Erwerb das Risiko einer grossen Hypothekarlast tragen?*
- 4. Wie hoch schätzt der Stadtrat das Risiko ein, wenn ein Privater ein Projekt zum Beispiel einer Gesamtüberbauung (inklusive Archareal) realisieren will?*
- 5. Wird der Stadtrat nach eventuellem Erwerb des Volkshauses vor allem versuchen, einen Investor für eine Gesamtüberbauung anzuwerben?*
- 6. Was wird der Stadtrat unternehmen, wenn er vom Vorkaufsrecht Gebrauch machen wird, aber sich niemand für eine Realisierung eines Gesamtprojektes (inklusive Archareal) findet?*
- 7. Bei einem Gesamtprojekt mit dem Archparkhaus müssten neue Parkplätze integriert werden. Hat der Stadtrat mit dem VCS schon Gespräche geführt, ob der Club auf einen möglichen Einspruch verzichten würde?“*

Der Stadtrat erteilt folgende Antwort:

Ausgangslage

Die Volkshausgenossenschaft (VHG) veräussert die Liegenschaft zum Preis von mindestens Fr. 7'154'250.-- (Wert der Hypotheken, welche auf dem Grundstück lasten). Die VHG hat zu diesem Preis mit einem Interessenten einen Kaufvertragsentwurf unterzeichnet. Die VHG hat ihren Entscheid dem Stadtrat am 8. September 2002 mitgeteilt, mit der Aufforderung, bis Ende Oktober 2002 Stellung zu nehmen. Der Stadtrat stand somit vor der Entscheidung, das Vorkaufsrecht auszuüben oder darauf zu verzichten. Das Vorkaufsrecht dauert noch bis 31. Dezember 2002.

Schon seit längerem hat sich eine norddeutsche Gesellschaft beim Stadtrat um das Arch-Areal beworben. Die Gesellschaft war interessiert, das innerstädtische Umstrukturierungsareal südlich der Zürcherstrasse / Technikumstrasse, nördlich der Vogelsangstrasse / Lagerhausstrasse, westlich der Meisenstrasse und östlich der Bahngleise neuen baulichen Nutzungen zuzuführen. Das ca. 18'000 m² umfassende Planungsgebiet bestand im wesentlichen aus Grundstücken der Stadt Winterthur, des Milchverbandes Winterthur, der Post, der SBB sowie der Volkshaus-Genossenschaft. Weiter hat sich eine Generalunternehmung aus Zürich am 13. September 2002 bei der Stadt beworben, um gemeinsam mit der Stadt ein Projekt für die beiden Parzellen Volkshaus und Parkhaus Arch (rund 6'300 m²) zu entwickeln und die Volkshaus-Liegenschaft gemeinsam zu erwerben.

Im Laufe der Monate September, Oktober und November fanden mehrere Besprechungen mit einer Delegation des Stadtrates statt. Aufgrund der verschiedenen Besprechungen und der Präsentation der Konzepte hat sich der Stadtrat am 20. November 2002 entschieden, das Volkshaus zusammen mit der Generalunternehmung im Miteigentum zu erwerben.

Ausschlaggebend für diesen Entscheid waren letztlich städtebauliche Gründe. Die technische Lebensdauer des Parkhauses, welches als Provisorium gebaut wurde, läuft in den nächsten fünf Jahren ab. Wie schon in der Testplanung Arch vom November 1995 festgehalten, hat das Arch-Areal das Potential einen wesentlichen Beitrag zur Stadtentwicklung von Winterthur leisten zu können. „Es muss seine unmittelbare Nähe zur Altstadt sowie zum Bahnhof ausnützen und kann dadurch zur wirtschaftlichen Entwicklung von Winterthur beitragen. Eine wesentliche Aufwertung des Areals kann aber nur erreicht werden, wenn mindestens das Volkshaus und das Parkhaus durch ein neues, beide Parzellen umfassendes städtebauliches Ensemble ersetzt wird“ (vgl. Testplanung „Arch-Areal Winterthur“ Seite 7). Damit der Stadtrat auf die städtebauliche Lösung an diesem sensiblen Ort Einfluss nehmen kann, hat er sich letztlich für das gemeinsame Vorgehen mit der Generalunternehmung entschieden.

Der Stadtrat hat deshalb 2/3 Miteigentum an der Liegenschaft Volkshaus mit 2'861,7 m² Gebäudegrundfläche, Laubengang, Hofraum und Garten zum Preis von total Fr. 4'782'750.-- ins Finanzvermögen erworben.

Leitprojekt für die Stadtentwicklung

Bei diesem Projekt handelt es sich um ein wichtiges Projekt für die Stadtentwicklung. Mit der Entwicklungsvereinbarung geht die Generalunternehmung die Verpflichtung ein, eine Projektierungskonkurrenz durchzuführen. Aufgrund der Ergebnisse des Wettbewerbes wird die Generalunternehmung anschliessend das Projekt zur Baureife entwickeln. Wenn die Baureife für das Projekt erreicht ist, sollen die Grundstücke vor der baulichen Realisierung des Projektes an einen oder mehrere Investoren verkauft werden. Es wird davon ausgegangen, dass dabei ein Gewinn erzielt werden kann. Als Mindestverkaufspreis gilt der Kaufpreis für das Volkshausareal zuzüglich Handänderungskosten und jährlicher Verzinsung von drei Prozent. Mit diesem Vorgehen stösst der Stadtrat das Vorhaben an und bringt es mit der Generalunternehmung zur Entscheidungsreife. Wenn es soweit ist, wird dann die politische Seite gefragt sein: Der Entscheid über den Verkauf der Areale liegt letztlich beim Grossen Gemeinderat.

Zu den einzelnen Fragen:

Zur Frage 1:

Mit wieviel Geld hat die Stadt (oder öffentliche Hand) diese Trägerschaft bereits durch Einmietungen unterstützt?

1.8.1993 bis 31.7.1993	620'000.-- p.a.	Fr. 1'240'000.--
1.8.93 bis 31.12.93	574'000.-- p.a.	Fr. 240'000.--
1994	526'000.-- p.a.	Fr. 526'000.--
1995		Fr. 485'000.--
1996		Fr. 472'000.--
1997		Fr. 460'000.--
1998		Fr. 436'000.--
1999		Fr. 410'000.--
2000		Fr. 407'000.--
2001		Fr. 404'000.--
bis 31.3.2002	401'000.--	Fr. 100'000.--
ab 1.4.2002	150'000.--	Fr. 112'500.--
Total		<u>Fr. 5'292'500.--</u>

Die Mietzinse entsprechen im wesentlichen der Hypothekarzinsbelastung der Volkshausgenossenschaft. Bei der Mieterin handelt es sich vorwiegend um die Asylkoordination, weshalb die Kosten letztlich nicht bei der Stadt, sondern mehrheitlich beim Bund angefallen sind.

Zur Frage 2:

Beabsichtigt der Stadtrat auf jeden Fall, d.h. ohne Zusicherung eines Dritten vom Vorkaufsrecht Gebrauch zu machen?

Der Stadtrat hat mit der Zusicherung eines Dritten vom Vorkaufsrecht Gebrauch gemacht. Die Liegenschaft wird im Miteigentum (2/3) zum Preis von Fr. 4'782'750.-- ins Finanzvermögen der Stadt Winterthur erworben.

Zur Frage 3:

Wie könnte der Stadtrat bei eventuellem Erwerb das Risiko einer grossen Hypothekarlast tragen?

Das Risiko reduziert sich infolge des Miteigentümeranteils der Generalunternehmung. Die weitere Entwicklung des Areals (Projektierungskonkurrenz) geht - gemäss Vereinbarung - welche zwischen der Stadt und der Generalunternehmung abgeschlossen wurde - vollumfänglich zu Lasten der Generalunternehmung.

Zur Frage 4:

Wie hoch schätzt der Stadtrat das Risiko ein, wenn ein Privater ein Projekt zum Beispiel einer Gesamtüberbauung (inklusive Archareal) realisieren will?

Der Stadtrat schätzt dieses Risiko als klein ein. Mit dem Kauf des Volkshauses durch die Stadt und die Generalunternehmung ist der Weg für eine Projektierungskonkurrenz endlich frei. Für die Entwicklung war bisher vor allem die schwierige finanzielle Lage und die ungewisse Zukunft des Volkshauses hinderlich.

Zur Frage 5:

Wird der Stadtrat nach eventuellem Erwerb des Volkshauses vor allem versuchen, einen Investor für eine Gesamtüberbauung anzuwerben?

Für die Investorensuche ist in erster Linie die Generalunternehmung zuständig. Der Stadtrat wird sich im Rahmen seiner Möglichkeiten bei der Investorensuche engagieren.

Zur Frage 6:

Was wird der Stadtrat unternehmen, wenn er vom Vorkaufsrecht Gebrauch machen wird, aber sich niemand für eine Realisierung eines Gesamtprojektes (inklusive Archareal) findet?

Gemäss der getroffenen Vereinbarung wird die Generalunternehmung die Möglichkeit und die planungsrechtliche, bauliche und wirtschaftliche Machbarkeit der Realisierung eines Dienstleistungszentrums mit gemischter Nutzung (Läden, Büros, Wohnen, Parking usw.) prüfen. Sollte sich in rund zwei Jahren zeigen, dass für das in der Zwischenzeit ausgearbeitete Projekt keine Investoren gefunden werden können, ist das weitere Vorgehen mit der Generalunternehmung zu überdenken. Der Stadtrat ist aber zuversichtlich, dass eine erfolgreich am Markt tätige Generalunternehmung über die entsprechenden Erfahrungen und Beziehungen verfügt, um Investoren zu finden.

Zur Frage 7:

Bei einem Gesamtprojekt mit dem Archparkhaus müssten neue Parkplätze integriert werden. Hat der Stadtrat mit dem VCS schon Gespräche geführt, ob der Club auf einen möglichen Einspruch verzichten würde?“

Mit dem Verkehrsclub der Schweiz (VCS) wurden von Seiten des Bausekretärs informelle Gespräche geführt. Das Parkhaus Arch ist im kommunalen Verkehrsplan enthalten. Das Parkhaus soll zwischen Salzhaus und Wylandbrücke ersetzt werden. Mit der Neuüberbauung des Areals werden die für das Bauvorhaben benötigten Parkplätze erstellt. Deren Zulässigkeit richtet sich nach der kommunalen Parkplatz-Verordnung und der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in stark belasteten Gebieten gemäss Massnahmenplan Lufthygiene (Regierungsratsbeschluss vom 30.4.2002). Im Rahmen der weiteren Projektierung werden weitere Gespräche mit den beschwerdelegitimierten Verbänden geführt.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

Wohlwend

Der Stadtschreiber:

Frauenfelder