

An den Grossen Gemeinderat

## Winterthur

Beantwortung der Schriftlichen Anfrage betr. Liegenschaft Ackeretstrasse 17 / Förderung von Start-Ups in Winterthur, eingereicht von Gemeinderat U. Hofer (FDP)

---

Am 29. Juni 2015 reichte Gemeinderat Urs Hofer namens der FDP-Fraktion folgende Schriftliche Anfrage ein:

### **«Hintergrund**

*Die Liegenschaft an der Ackeretstrasse 17, 8400 Winterthur (alte Schuhfabrik) befindet sich im städtischen Finanzvermögen. Zurzeit sind mehrere (ca. 11 Startups mit gesamthaft ca. 22 Mitarbeitenden bzw. 12 Vollzeitstellen) Startup- und Growup-Firmen eingemietet. Die Mietverträge sind jedoch anscheinend bis ca. 2016 befristet und es sei danach der Einbau von Wohnungen geplant. Diese Situation ist für die Startup- und Growup-Firmen mit einer gewissen Planungsunsicherheit verbunden, zumal in der Gründungs- und Startupphase die Verfügbarkeit von kostengünstigen Geschäftsräumen von essentieller Bedeutung ist.*

*Einer der strategischen Schwerpunkte des Stadtrates liegt in der «Schaffung neuer Arbeitsplätze» durch «gute Rahmenbedingungen» und «optimierter Betreuung ansiedlungsinteressierter Unternehmen». Der Stadtrat hat zudem in Kürze seine Impulsstrategie in Aussicht gestellt. Die Förderung von Startup- und Growup-Firmen ist aus Sicht der FDP ein wichtiges Element zur Erreichung dieser Zielsetzung. Vor diesem Hintergrund stellen sich im Zusammenhang mit der vorangehend geschilderten Ausgangslage die folgenden Fragen:*

### **Fragen**

1. *Trifft es zu, dass an der Ackeretstrasse 17, 8400 Winterthur (alte Schuhfabrik), Wohnungen geplant sind?*
2. *Falls ja, wurden Alternativen geprüft, die es ermöglicht hätten, die Liegenschaft weiterhin den bereits angesiedelten Startup- und Growup-Firmen zur Verfügung zu halten (z.B. minimaler Umbau und fortgesetzte Nutzung als kostengünstige Gewerbefläche / Mischnutzung)?*
3. *Was waren die Gründe für und gegen den Einbau von Wohnung (im Vergleich zur Nutzung als (idealer) Standort für Startups)?*
4. *Wurde den betroffenen Startups aktiv alternative Lösungen angeboten (z.B. eine der Liegenschaften, die aufgrund des Umzugs in den Superblock frei werden), die den Verbleib dieser Startups in Winterthur nach Ablauf des befristeten Mietverhältnisses sichern würden?*
5. *Falls nein, wie rechtfertigt der Stadtrat diese Vorgehensweise vor dem Hintergrund seiner obgenannten strategischen Zielsetzung?»*

### **Der Stadtrat erteilt folgende Antwort:**

Die Liegenschaft Ackeretstrasse 17 wurde bis Juni 2013 durch die Abteilung «Einkauf und Logistik» der Stadtverwaltung genutzt. Nach deren Auszug wurde die Liegenschaft vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen übertragen, da sie keinem Verwaltungszweck mehr diente.

Bereits vor diesem Zeitpunkt machten sich das Amt für Städtebau und der Bereich Immobilien zusammen mit einem externen Planungsbüro Gedanken über die weitere Zukunft des Gebäudes. Zu Beginn der Planung wurden verschiedene Nutzungsmöglichkeiten für die Liegenschaft geprüft, so auch eine Gewerbenutzung bzw. eine gemischte Gewerbe- und

Wohnnutzung. Die Liegenschaft befindet sich jedoch in einer reinen Wohnzone. Daher ist festzuhalten, dass es sich beim Betrieb der damaligen Materialverwaltung bereits um eine «Gratwanderung» handelte. Bei der Neunutzung der frei gewordenen Liegenschaft stand deshalb im Vordergrund, dass diese ausschliesslich Wohnzwecken zugeführt werden soll. Mit Blick auf die derzeitige finanzielle Situation der Stadt wurde zudem berücksichtigt, dass bei einer Gesamterneuerung der Liegenschaft ein besonderes Augenmerk auch auf dem Liegenschaftenertrag liegen soll. Demzufolge hat der Bauausschuss an seiner Sitzung vom 2. Dezember 2013 der Planung für den Einbau von Wohnungen grünes Licht erteilt.

Damit das Gebäude während der Planungsphase nicht leer steht, wurde eine Zwischennutzung angestrebt. Ziel war es, die Räume ohne Investitionen während dieser Zeit verschiedenen Mieterinnen und Mietern für deren Bedürfnisse zur Verfügung zu stellen. Allen wurde jedoch klar mitgeteilt, dass das Mietverhältnis lediglich für eine Zwischennutzung gilt; entsprechend wurde die Mietdauer genau befristet. Demnach bestanden für die Mietenden keine Unsicherheiten hinsichtlich der zeitlichen Nutzung.

### **Zu den einzelnen Fragen:**

#### Zur Frage 1:

*«Trifft es zu, dass an der Ackeretstrasse 17, 8400 Winterthur (alte Schuhfabrik), Wohnungen geplant sind?»*

Ja. Die diesbezüglichen Planungsarbeiten sind abgeschlossen und das Baugesuch ist in Ausarbeitung. Der Baubeginn ist auf Frühjahr 2016 vorgesehen.

#### Zur Frage 2:

*«Falls ja, wurden Alternativen geprüft, die es ermöglicht hätten, die Liegenschaft weiterhin den bereits angesiedelten Startup- und Growup-Firmen zur Verfügung zu halten (z.B. minimaler Umbau und fortgesetzte Nutzung als kostengünstige Gewerbefläche / Mischnutzung)?»*

Nein. Wie oben ausgeführt entschied man sich aufgrund verschiedener Überlegungen – insbesondere aufgrund der Zonenordnung und der ausgezeichneten Wohnlage – für eine reine Wohnnutzung der Liegenschaft. Deren Nutzung durch Startup- und Growup-Firmen war somit von Beginn weg klar als Zwischennutzung deklariert, weshalb die Mietverträge auch zeitlich befristet wurden.

#### Zur Frage 3:

*«Was waren die Gründe für und gegen den Einbau von Wohnung (im Vergleich zur Nutzung als (idealer) Standort für Startups)?»*

Vgl. Einleitung sowie Antworten zu Fragen 1 und 2.

Zur Frage 4:

*«Wurde den betroffenen Startups aktiv alternative Lösungen angeboten (z.B. eine der Liegenschaften, die aufgrund des Umzugs in den Superblock frei werden), die den Verbleib dieser Startups in Winterthur nach Ablauf des befristeten Mietverhältnisses sichern würden?»*

Aufgrund einer Anfrage eines Startups wurde diesem mit Schreiben vom 20. April 2015 mitgeteilt, dass es im Zusammenhang mit der Zentralisierung der Stadtverwaltung einige Liegenschaften gäbe, die für eine Zwischennutzung geeignet wären. Der Bereich Immobilien sei gerne bereit, die entsprechenden Räume zu zeigen und ein Angebot für die gewünschten Flächen zu unterbreiten. Die angebotenen Objekte entsprachen jedoch nicht den Vorstellungen der Interessenten, weshalb es nicht zu «Anschlussverträgen» kam.

Zur Frage 5:

*«Falls nein, wie rechtfertigt der Stadtrat diese Vorgehensweise vor dem Hintergrund seiner obgenannten strategischen Zielsetzung?»*

Den Nutzern war seit Beginn des Mietverhältnisses klar, dass ihnen die Räumlichkeiten in der Liegenschaft Ackeretstrasse 17 nur für eine beschränkte Zeit zur Verfügung stehen würden und sie sich somit nach Ablauf des befristeten Mietverhältnisses um einen Ersatzstandort zu bemühen hätten. Die im Zusammenhang mit den frei werdenden Liegenschaften vom Bereich Immobilien gemachten Angebote wurden von den Mietenden nicht beansprucht.

Die genannten strategischen Schwerpunkte des Stadtrates gelten selbstverständlich weiterhin. Die Fachstelle Stadtentwicklung begleitet gemeinsam mit der Standortförderung ansiedlungsinteressierte sowie bereits ansässige Unternehmen bei ihrer Standortsuche. Im vorliegenden Fall zeigte sich dies zum einen dadurch, dass die Liegenschaft überhaupt für eine Zwischennutzung zur Verfügung gestellt wurde und zum andern, dass Stadt und Standortförderung weiterhin bei Bedarf ihre Unterstützung anbieten und geeignete Standorte vorgeschlagen werden.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

M. Künzle

Der Stadtschreiber:

A. Frauenfelder