

An den Grossen Gemeinderat

Winterthur

Beantwortung der Schriftlichen Anfrage betreffend Zukunft des Zentrums Töss nach Abschluss der Rechtsverfahren rund um die Erb-Gruppe, eingereicht von Gemeinderat F. Helg (FDP.Die Liberalen)

Am 30. November 2015 reichte Gemeinderat Felix Helg, namens der Fraktion FDP.Die Liberalen folgende Schriftliche Anfrage ein:

«Im Zusammenhang mit dem wirtschaftlichen Zusammenbruch der Winterthurer Erb-Gruppe hat das Bundesgericht in diesem Jahr letztinstanzliche Urteile gefällt. Unter anderem hat es entschieden, dass die Beteiligungen an verschiedenen Gesellschaften in die Konkursmasse fallen und dadurch verwertet werden können. Zu diesen Gesellschaften zählt auch die Schlosshof Immobilien AG, der das Zentrum Töss gehört.

Deshalb wird in naher Zukunft definitiv auch über das weitere Schicksal des Zentrums Töss entschieden. Das Zentrum Töss nimmt für die Entwicklung des Stadtteils Töss eine Schlüsselrolle ein. In den letzten zwölf Jahren herrschte aufgrund der Rechtsverfahren Stagnation. Investitionen wurden kaum mehr getätigt. Die Folgen waren eine marode Bausubstanz, ein einseitiger und wenig attraktiver Laden-Mix sowie eine veraltete Saal-Infrastruktur neben dem Restaurant-/Hotelbetrieb.

Deshalb stellen sich folgende Fragen:

- 1. Wie nimmt die Stadt Einfluss, damit bei der Veräusserung des Zentrums Töss die Interessen des Stadtteils gewahrt werden?*
- 2. Es besteht zugunsten der Stadt Winterthur eine Verpflichtung, wonach der Saal im Zentrum Töss so zu betreiben ist, dass den Saalbenützern Bewirtung und Verköstigung sowie die dazu gehörende Infrastruktur zur Verfügung stehen (im Grundbuch eingetragene Grundlast; vgl. dazu auch die Thematisierung in der Fragestunde vom 16.3.09, Protokoll, S. 424). Wie wird die Stadt diesem verbürgten Recht Nachachtung verschaffen?*
- 3. Das Zentrum Töss ist im Inventar schutzwürdiger Bauten verzeichnet. Damit stellt sich die Frage, ob es in Zukunft ganz oder teilweise unter Denkmalschutz gestellt wird. Die Klärung dieser Frage ist auch für einen potenziellen Investor von Bedeutung. Welchen Beitrag wird die Stadt leisten, um diese Frage rasch zu klären?»*

Der Stadtrat erteilt folgende Antwort:

Für den Stadtrat kommt dem Zentrum Töss als wichtigem Quartiertreff- und Versorgungspunkt eine sehr grosse Bedeutung zu. Ebenso teilt der Stadtrat die Meinung, dass ein dringender Sanierungsbedarf besteht. Das Sockelgeschoss ist veraltet und entspricht den heutigen Anforderungen an ein modernes Einkaufszentrum nicht mehr. Insbesondere der ursprünglich auf dem Niveau 1 geplante Dorfplatz kann dort seine Funktion nicht entfalten. Die vorgesehenen Aktivitäten finden daher in erster Linie im Erdgeschoss statt. Auf diesen Zustand hat der Stadtrat bereits in seinem «Leitbild Zürcherstrasse», einem Teilprojekt des partizipativen Projekts Töss, hingewiesen.

Dem Stadtrat ist es ebenfalls ein Anliegen, dass die künftige Käuferschaft des Zentrums Töss diesem Aspekt genügend Rechnung trägt. Dabei gilt es aber zu berücksichtigen, dass

die Einflussnahme der Stadt – insbesondere in rechtlicher Hinsicht - sehr bescheiden ist. Selbst die erwähnte Grundlast bietet wenig Gewähr, dass die dringend notwendigen Sanierungsarbeiten denn auch in Angriff genommen werden. Trotzdem versucht der Stadtrat, im Rahmen des Konkursverfahrens seinen Einfluss auf die weitere Zukunft des Zentrums Töss geltend zu machen.

Sodann ist darauf hinzuweisen, dass im Konkursverfahren bei der Wahl eines Käufers oder einer Käuferin die Höhe des erzielbaren Erlöses, die Sicherheit der Transaktion und der Zeitpunkt der Zahlung massgebend sind. Gemäss Auskunft der Konkursverwaltung ist vorgesehen, die Liegenschaft im freihändigen Verkauf zu verwerten. In diesem Fall hätte die Stadt allenfalls die Möglichkeit, bei den entsprechenden Verhandlungsgesprächen dabei zu sein oder zumindest ihre Erwartungen in schriftlicher Form darzulegen.

Zu den einzelnen Fragen:

Zur Frage 1:

«Wie nimmt die Stadt Einfluss, damit bei der Veräusserung des Zentrums Töss die Interessen des Stadtteils gewahrt werden?»

Der Leiter der Stadtentwicklung steht mit einem der beteiligten Sachwalter/Liquidatoren der ehemaligen Erb-Gruppe in Kontakt und hat mehrere Gespräche geführt. Dabei wurde auf die Bedeutung der Liegenschaft und deren Nutzen für das Quartier hingewiesen. Bei dieser Gelegenheit wurden zudem verschiedene Unterlagen abgegeben, so das bereits erwähnte «Leitbild Zürcherstrasse» sowie die damals seitens der Stadt veranlasste Studie von werberbrunner architekten, die vier Varianten zur Aufwertung bzw. Sanierung des Erdgeschosses aufzeigte. Damit wurde deutlich gemacht, dass die Stadt ebenfalls ein Interesse daran hat, dass die Infrastruktur von Töss, namentlich die Platzgestaltung beim Zentrum Töss, aufgewertet wird.

Zur Frage 2:

«Es besteht zugunsten der Stadt Winterthur eine Verpflichtung, wonach der Saal im Zentrum Töss so zu betreiben ist, dass den Saalbenützern Bewirtung und Verköstigung sowie die dazu gehörende Infrastruktur zur Verfügung stehen (im Grundbuch eingetragene Grundlast; vgl. dazu auch die Thematisierung in der Fragestunde vom 16.3.09, Protokoll, S. 424). Wie wird die Stadt diesem verbürgten Recht Nachachtung verschaffen?»

Die erwähnte Grundlast bietet für sich alleine keine Gewähr, dass das Quartierzentrum wieder aufgewertet wird. Hinzu kommt, dass sich in der Zwischenzeit die ursprüngliche Ausgangslage ziemlich verändert hat. So hat sich beispielsweise im Rahmen des Projekts Töss gezeigt, dass der bereits erwähnte Dorfplatz nicht auf dem Niveau 1, sondern auf der Höhe des Erdgeschosses realisiert werden müsste.

Zur Frage 3:

«Das Zentrum Töss ist im Inventar schutzwürdiger Bauten verzeichnet. Damit stellt sich die Frage, ob es in Zukunft ganz oder teilweise unter Denkmalschutz gestellt wird. Die Klärung dieser Frage ist auch für einen potentiellen Investor von Bedeutung. Welchen Beitrag wird die Stadt leisten, um diese Frage rasch zu klären?»

Gemäss Entwurf des entsprechenden Inventarblattes ist das Zentrum Töss im Inventar der überkommunalen Denkmalschutzobjekte im Kanton Zürich als «regional bedeutend» einge-

stuft. Somit ist für eine künftige Käuferschaft der Kanton Ansprechpartner. Die Stadt Winterthur hingegen ist nicht direkt mit der Frage bzw. dem Umfang der Schutzwürdigkeit konfrontiert und kann auch nicht entsprechend tätig werden. Erfahrungen zeigen jedoch, dass sich Denkmalschutz und Erneuerungen nicht zum vornherein und zwingend ausschliessen.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

M. Künzle

Der Stadtschreiber:

A. Frauenfelder