

Projektkredit Baurechtsliegenschaft Obertor 15/17a

Seite 1:	Antrag mit Zusammenfassung der Begründung
Seite 2:	Stellungnahme des Häuserrats
online:	Bewerbungsdossier Obertor 15/17a auf www.gesewo.ch/gv

Antrag an die ordentliche Generalversammlung vom 19. Juni 2023

Die Stadt Winterthur hat die bisher von der Polizei genutzten Liegenschaften Obertor 15/17a Ende 2022 im Baurecht ausgeschrieben und drei Bewerbungen erhalten. Sie erteilte der Gesewo im März 2023 den Zuschlag. Erstellt werden können ca. zehn Wohnungen für etwa 20 Personen, darüber hinaus Flächen für die Gemeinschaft und Gewerbe. Die beiden Häuser müssen grundlegend saniert werden.

Die Anlagekosten liegen aller Voraussicht nach unter 5 Millionen Franken. Gemäss den „Richtlinien Liegenschaftskauf und Projektgenehmigung“ fällt das Projekt damit in den Kompetenzbereich des Vorstands. Allerdings gehen diese Richtlinien implizit vom *Kauf* von Liegenschaften aus, nicht vom Erwerb im Baurecht. Gegenwärtig werden diese Richtlinien überarbeitet, um erst zu bildende Hausvereine einerseits und Baurechtsliegenschaften andererseits zu berücksichtigen. Voraussichtlich fällt das Obertor anschliessend in den Kompetenzbereich der Generalversammlung. Dies möchte der Vorstand schon jetzt berücksichtigen.

Antrag des Vorstands an die Generalversammlung:

Zur Finanzierung des Umbaus der Liegenschaft Obertor 15/17a in Winterthur wird ein Projektkredit im Umfang von CHF 4'800'000.- genehmigt. Der Vorstand wird beauftragt, den entsprechenden Baurechtsvertrag mit der Stadt auszuhandeln, zu unterzeichnen und die bewilligten Mittel im Sinne einer nachhaltigen Projektentwicklung einzusetzen.

Nach Auffassung des Vorstands und der Geschäftsstelle entspricht die Liegenschaft Obertor 15/17a dem Zweck unserer Wohnbaugenossenschaft:

- Spekulationsentzug von Wohn- und Gewerberaum.
- Gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr.
- Erwartbar hohe Nachfrage mit den angezielten Mietzinsen.
- Sinnvolle Projektgrösse für eine bereichernde Hausgemeinschaft.
- Hohe Synergiepotenziale mit der Nachbarschaft.
- Vertrauenswürdige Baurechtsgeberin, ausgewogene Baurechtskonditionen.
- Potenzial, im richtigen Moment des Entwicklungsprozesses einen Hausverein aufzubauen.
- Stetige Weiterentwicklung unserer Genossenschaft in Form eines moderaten Wachstums.
- Weitere Bekanntmachung des Gesewo-Modells.
- Positionierung der Gesewo als attraktive Projektpartnerin – auch bei Baurechten.

Kurzum: Vorstand und Geschäftsstelle sind überzeugt, dass das Obertor 15/17a sehr gut zur Genossenschaft passt und weiterverfolgt werden sollte.

Zusammensetzung des Projektkredits

Wir haben eine konservative Grobkostenschätzung der Sanierung vorgenommen. Konservativ heisst, dass wir vorsichtig kalkuliert haben und uns auf der sicheren Seite wägen, auch sind in den Berechnungen Reserven und Positionen für Unvorhergesehenes berücksichtigt. Allerdings können wir die Entwicklung der Baukosten nicht zuverlässig vorhersehen. Auch muss im Rahmen der Baurechtsvertragsverhandlungen noch die Kostenteilung von Vorbereitungsarbeiten mit der Stadt Winterthur geschärft werden. Sollte der Projektkredit wider Erwarten nicht ausreichen, werden wir mit einem Nachtragskredit an die GV gelangen.

Vorbereitungsarbeiten	300'000.-
Baukosten (inkl. Honorare)	4'300'000.-
Betriebseinrichtungen	50'000.-
Umgebungsarbeiten	50'000.-
Nebenkosten	100'000.-
TOTAL (inkl. MWSt.)	4'800'000.-

Stellungnahme des Häuserrates zum Projekt Obertor 15/17a zuhanden der ordentlichen Generalversammlung

Der Häuserrat befürwortet das Projekt Obertor und dankt dem Vorstand für die ausführliche und einladende Dokumentation.

Dass die Gesewo als Partner in der Stadt Winterthur und Umgebung so ernst genommen wird, ist indirekt auch ein Kompliment an alle Mitgestalter/innen der Genossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen.

Auf die Präsenz und ausstrahlende Wirkung in der Winterthurer Altstadt dürfen wir gespannt sein.

Die ausserordentliche GV vom Frühjahr hat gezeigt, dass die Gesewo klären muss, wie Hausprojekte partizipativ entwickelt werden sollen, wenn kein bestehender Hausverein das Projekt initiiert, dass es aber nicht sinnvoll ist auf Projekte zu verzichten, die von öffentlichen Trägern an uns herangetragen werden.

Der Häuserrat weist darauf hin, dass die Anliegen der kleineren (und älteren) Häuser auch mit dem Zuwachs weiterhin Gehör finden und bearbeitet werden sollen. Dafür müssen die nötigen Ressourcen bei der Geschäftsstelle vorhanden sein.

So freuen wir uns mit Vorstand und Geschäftsstelle auf dieses neue Baby der Gesewo.