

# Die Stadt schöpft das Maximum ab

**Mehrwertausgleich** Wird ein Grundstück aufgezont, erhalten die Eigentümer ohne Eigenleistung einen oft beträchtlichen Mehrwert. Wie viel sie davon abgeben müssen, debattierte am Montag der Grosse Gemeinderat.

Delia Bachmann

Wenn die Stadt ein Grundstück aufzont, gewinnt es auf dem Papier massiv an Wert. Die Eigentümerin darf auf einen Schlag höher, sprich, mehr Wohnungen bauen. Das ermöglicht zusätzliche Mieteinnahmen; der Bodenbesitzer realisiert einen Mehrwert. Und das, noch bevor der erste Bagger auffährt. Dem privaten Mehrwert stehen öffentliche Mehrkosten – etwa für zusätzliche Strassen und Schulen – gegenüber. Um die Zersiedlung zu stoppen, verabschiedete der Bund vor sieben Jahren ein Raumplanungsgesetz. Es sollte zudem die Mehrkosten fair verteilen. Der Kanton legte seine Leitplanken dazu im Januar mit dem Mehrwertausgleichsgesetz vor. Darauf gestützt können Gemeinden einen kommunalen Mehrwertausgleich in ihrer Bau- und Zonenordnung festschreiben. Um diesen ging es am Montag im Grossen Gemeinderat.

## Stadtrat will das Maximum

Ab welcher Fläche die Eigentümer den Ausgleich zahlen müssen und wie hoch der Abgabesatz ist, dürfen die Gemeinden innerhalb der kantonalen Leitplanken selbst festlegen. Der Stadtrat reizte in seinem Vorschlag das maximal Mögliche aus. Er beantragte bei der Freifläche das Minimum von 1200 Quadratmetern und beim Abgabesatz das Maximum von 40 Prozent. Dies entspricht laut Benedikt Zäch (SP), der die Vorlage vorstellte, bisherigen Erfahrungswerten. So sei etwa mit der Implemia vor dem Bau der Lokstadt eine Abgabe zwischen 35 und 40 Prozent vereinbart worden. Die Bauherren können mit der Stadt auch weiterhin individuelle Verträge abschliessen. Unabhängig von der Fläche müssen die Eigentümer einen Ausgleich zahlen, wenn der Mehrwert den Betrag von 250'000 Franken übersteigt. Die Abgaben fliessen in einen Fonds. Das Geld daraus wird etwa für Spielplätze oder Freiräume wie



Bei der Lokstadt hat die Stadt Winterthur mit der Implemia als Eigentümerin einen Ausgleich zwischen 35 und 40 Prozent vertraglich vereinbart.

Archivfoto: Marc Dahinden

den Dialogplatz bei der Lokstadt verwendet. Gar keine Freude an den Vorschlägen des Stadtrats hatte Romana Heuberger: «Die Privaten sollen einmal mehr geschröpft werden», sagte die FDP-Gemeinderätin und Stadtratskandidatin im Rat. Sie beantragte eine Freifläche von 2000 Quadratmetern und einen Satz von 30 Prozent. Zudem sollen auch private Bauherren vom Fonds profitieren und Geld daraus beantragen können.

## Wer den Ausgleich zahlt

«Diese Vorlage hemmt das verdichtete Bauen und trifft auch viele Besitzer von Einfamilienhäusern», sagte Heuberger. Die-

sen Einwand liess Michael Bänninger (EVP) nicht gelten: «Die meisten Einfamilienhäuser stehen auf einem kleineren Grundstück als 1200 Quadratmeter.» Er gehe davon aus, dass die Eigentümer ihre Rechnung gemacht haben: «Winterthur ist eine sehr attraktive Wohnstadt. Das wissen auch die Investoren und lassen sich nicht abschrecken.»

## Die Zonen sind gesetzt

Die SVP unterstützte die Anträge der FDP: «Es geht immer nur darum, den Menschen mehr Geld wegzunehmen», sagte Michael Gross. Die Vorlage verzögere zudem die Bauprojekte, und die Kosten würden auf die Mieter

überwälzt. Und was Gross auch noch sagte: «Zum Glück gibt es nicht mehr so viel abzuschöpfen in Winterthur. Die Bauzonen sind gesetzt.» Diesen Ball spielte Benedikt Zäch (SP) gerne zurück: «Der Kanton hat sich nicht beeilt mit der Umsetzung. Die grossen Gewinne sind schon eingefahren», sagte er. Nun gehe es darum, den Spielraum auszunutzen. Auch Markus Natter (GLP) findet die Grenze von 1200 Quadratmetern genug gross. Sie treffe vor allem professionelle Investoren. Reto Diener (Grüne) wandte ein, dass schon der Markt allein zu massiven Wertsteigerungen geführt habe – ohne Umzonungen. Bei der Abstimmung

wurden die drei FDP-Anträge schnell und klar abgelehnt.

## Ein klares Verdikt

Wegen eines Antrags der SVP wurde bei der Schlussabstimmung jedes Mitglied des Grossen Gemeinderats mit Namen aufgerufen. Für das Aufrufen brauchte Diener als Vize-Präsident des Rats deutlich mehr Zeit als für das Verlesen seines Votums. «Ja. Ja. Ja», tönte es von der linken Ratsseite. «Nein, nein, nein», erklang es von der rechten Seite. Nur die Mitte war geteilter Meinung. Am Schluss stimmten die Räte mit 36 zu 21 Stimmen für die maximale Abschöpfung.

# Sexshop Magic X zieht um vom Bahnhof an die Marktgasse

**Neues Erotikgeschäft** Die Erotikladen-Kette Magic X eröffnet am Freitag eine Filiale an der Marktgasse. Die City-Vereinigung Junge Altstadt zeigt sich erfreut.

Magic X wirbt auf seiner Website mit «Der diskrete Schweizer Online-Sexshop!». Das Unternehmen mit Hauptsitz in Winterthur betreibt schweizweit aber auch 27 Filialen. Ab Freitag gehen Sextoys, Dessous und Fetischmode neu ganz ungezwungen in der Winterthurer Altstadt an der Marktgasse 23 über den Ladentisch.

Noch im letzten Dezember hatte sich Magic X beklagt, das Corona-Testzentrum in der Permanence verderbe das Geschäft des Erotikladens im Stadttor. Unter anderem fehle es an der Diskretion, liess sich Geschäftsleitungsmitglied Jan Brönnimann damals zitieren.

## Diskretion ist kein Problem

«Die Marktgasse befindet sich an einer Passantenlage, da sehe



In der Marktgasse 23 zieht der Erotikstore Magic X ein. Foto: M. Schoder

ich kein Problem mit der Diskretion», sagt Brönnimann am Montag auf Anfrage. Anders als im Stadttor würden die Kundin-

nen und Kunden dort nicht aus Langeweile von Leuten beobachtet, die auf ihren Covid-Test warten müssten.

Brönnimann sagt, Magic X wäre mit der Filiale gerne im Stadttor geblieben. «Die SBB haben aber den Mietvertrag nicht verlängert.» Die Filiale wurde am letzten Samstag geschlossen.

## Mehr nackte Haut am Kiosk

Könnte das Angebot für Familien, die mit kleinen Kindern durch die Marktgasse flanieren, störend oder stossend sein? Diese Fragestellung habe er in der Realität bisher nie so erlebt, sagt Brönnimann. «Magic X wählt bewusst einen zurückhaltenden Aussenaustritt, der keinen Anlass zu Beanstandungen gibt.» Normalerweise sehe man an jedem Kiosk auf den Titelblättern der Illustrierten mehr nackte Haut als im Schaufenster von Magic X.

Keine Berührungsängste mit dem neuen Mieter hat die City-

Vereinigung Junge Altstadt. «Für uns ist Magic X ein Geschäft wie jedes andere», sagt Bea Linder, Geschäftsführerin der Vereinigung. Die Junge Altstadt habe keinerlei Vorbehalte und freue sich, dass das Unternehmen an der Marktgasse eine Filiale eröffne. Das belebe die Gassen und sei gut für die Vielfalt des Angebots. Was Familien mit Kindern angeht, sagt Linder: «Jede Grossstadt hat solche Läden an einer Hauptstrasse. Das gehört zum Weltbild und ist kein Tabu mehr.»

Die Liegenschaft an der Marktgasse 23 befindet sich teilweise im Besitz der Volkart-Stiftung. «Wir sind eine offene Stiftung», sagt Geschäftsführerin Judith Schläpfer. Sie sei überrascht, dass die Frage, wie sich ein Erotikshop in einer ihrer Liegenschaften mit den Werten der

## Ausserdem im Rat

### Strassenprojekt bei Härti geht weiter

**Wülflingen** Der Strassenabschnitt zwischen der Busendstation Wülflingen und der Stadtgrenze zu Neftenbach soll ab 2024 saniert werden: Beläge, Fussgängerstreifen werden neu und Velowege getrennt angelegt. Geplant ist auch ein zusätzliches Lichtsignal an der Neftenbacherstrasse, die Ampeln beim Knoten Härti werden saniert und erweitert, und die Buswendeschleife wird für die Doppelgelenkbusse vergrössert. Der Rat stimmte der Aufstockung des Projektierungskredits von 450'000 auf 700'000 Franken klar zu. Der Wülflinger SVP-Gemeinderat Christian Hartmann merkte kritisch an, dass man nicht so planen dürfe, dass die Anwohner verkehrstechnisch «eingekesselt» würden. (hit)

### Bis 2025 bei House of Winterthur

**Standortmarketing** Die Stadt bleibt vier weitere Jahre bei House of Winterthur. Das Parlament hat dem Kredit über 3,4 Millionen Franken für die Mitgliederbeiträge klar zugestimmt. Seitens der Aufsichtskommission hiess es, man freue sich, dass über das neue Controlling die Wirkung des Standortmarketings besser messbar werde. (hit)

### Konzept für kaum Ausgebildete

**Bildung** Der Stadtrat muss eine Bildungsstrategie für Geringqualifizierte ausarbeiten. Der Rat hat das Postulat «Arbeit dank Bildung» klar überwiesen. Ziel ist es, Personen mit schlechter oder keiner Ausbildung bis hin zu Analphabeten über Bildung in den Arbeitsmarkt zu integrieren. 2019 startete in zehn Städten ein Pilotprojekt. Während SP-Gemeinderätin Astrid Erismann von «Win-Win» für Betroffene und Staat sprach, stimmten SVP, FDP und Mitte aus unterschiedlichen Gründen dagegen. Sie hinterfragten den Zeitpunkt, die Griffigkeit oder das Giesskannenprinzip des Ansatzes. (hit)

Stiftung verträge, überhaupt auftauche. «Das Angebot von Magic X gehört schliesslich zu unserer Gesellschaft.»

## Farbtupfer in der Gasse

Giuliano Bruhin erkennt im Erotikshop einen Farbtupfer in der relativ monotonen Marktgasse. Bruhin ist Geschäftsführer der Setimmo Immobilien GmbH, welche die Immobilien der Volkart-Stiftung verwaltet. «Unsere Gewerbeflächen müssen vermietet werden, und die Winterthurer Altstadt ist kein einfaches Pflaster», sagt er. Die Setimmo und Magic X seien an einem langfristigen Mietvertrag interessiert. Letztlich würden die sozialen Projekte der Volkart-Stiftung durch die Mieteinnahmen finanziert.

Patrick Gut