

Reden und werkeln, bis es passt

SULZER-AREAL Beliebt und belebt soll der Dialogplatz werden, das Herzstück des Aussenraums des Werks 1. Mieter und Anwohner dürfen sich ebenfalls einbringen.

So labyrinthisch der Aussenraum des Areals Werk 1 mit seinen Gässchen, Passagen und Plätzen scheinen mag: Mit 21 000 Quadratmetern Fläche bietet er so viel Platz wie drei Fussballfelder. Und da es sich dabei um öffentlichen Grund handelt, ist der Gestaltungsspielraum gross. Gestern gaben der Baukonzern Implenia und der Baustadtrat Josef Lisibach (SVP) im Superblock nun den offiziellen Startschuss zur konkreten Umsetzung. Das sogenannte Freiraumgestaltungskonzept dazu wird im «kooperativen Verfahren» erstellt. Am Schluss muss es für alle stimmen, für Implenia als Arealbesitzerin, für die Stadt als Eigentümerin und Verwalterin des Aussenraumes und für die Anwohner und Mieter sowieso. Auch die Bevölkerung soll sich einbringen können. Ein Workshop dazu fand bereits gestern Abend statt (siehe Kasten).

Zwei Grossinvestoren und ein potenzieller Ankermieter sind bisher bekannt: Die Wohnbaugenossenschaften Gaiwo und Gesewo sollen den Zuschlag für den Kauf von 140 Wohnungen im freistehenden Hauptkomplex mit Innenhof bekommen und der Kanton sich mit der ZHAW in den drei Baufeldern an der Zürcherstrasse

einmieten. Bis im Juni sollen auch die Wohnungen in langgezogenen Trakten entlang der Jägerstrasse vergeben sein. Familien, Kinder, ältere Leute und vor allem Studenten werden sich die Parkanlagen künftig also teilen.

Ein zweiter Graben

Das Herzstück bildet der Dialogplatz. «Sowohl flächenmässig als auch von der Nutzung her kann man ihn mit dem Graben in der Altstadt vergleichen», sagt Walter Muhmenthaler von Implenia. Eine breite Baumreihe wird ihn dominieren, so viel steht fest. Wo beispielsweise Plätze oder Brunnen eingestreut werden, hängt auch davon ab, wer die angrenzenden Erdgeschosse belegt. «Vor Alterswohnungen wäre ein Bocciareldenkmal, vor einer Kita ein Spielplatz.» Auf den (Vor-)Bildern, die Muhmenthaler zeigt, entspannen sich die Besucher sitzend im Schatten der Bäume.

Offen bleibt auch, wie lange und in welcher Form die Fabrikkirche noch genutzt wird. Der Mietvertrag mit den Betreibern läuft per Ende Jahr aus. Abgerissen werde der Backsteinbau sicher, da sei man sich mit den Behörden einig, sagt Muhmenthaler. Möglicherweise werde er während der ersten Bauphase aber «kalt» genutzt, mit Imbissständen oder Ähnlichem, um das Areal zu beleben. Darüber und über die Details der Aussenraumplanung informieren die Stadt und Implenia Mitte März. *hit*



In neun Gruppen diskutierten gestern Abend in der Fabrikkirche die künftigen Nutzer des Dialogplatzes ihre Ansprüche und Wünsche.. *mod. Grafik da, Quelle red*



WELCHEN DIALOGPLATZ WOLLEN DIE NUTZERINNEN UND NUTZER?

Sehr viele Herzen klebten an der Pinnwand

Die Ansprüche an den künftigen Dialogplatz sind hoch und es gibt klare Schwerpunkte.

Nach der offiziellen Pressekonferenz am Vormittag waren am Abend die Nutzerinnen und Nutzer gefragt, am öffentlichen Workshop ihre Ideen und Wünsche einzubringen, wie sie sich den Aussenraum des Areals Werk 1 mit seinem Zentrum Dialogplatz vorstellten. Das Interesse war gross. Rund achtzig Per-

sonen diskutierten in der Fabrikkirche nach einer Einführung ins Projekt gruppenweise ihre Präferenzen und pappten diese anschliessend an eine Pinnwand, die wichtigsten mit einem Herz markiert. Der Dialogplatz soll ... flexibel beispielbar sein und nicht in einem fixen Konzept erstarren. Dafür brauche es diverse kleinere, in die Baumallee eingebettete Freiflächen. ... ein grosszügige benutzbare Wasserfläche bieten. Begeiste-

rung fand die sparsame Variante eines variabel gefüllten Regenplanschbeckens.

... eine Zone zum Begegnen und Verweilen sein, generationen- und kulturübergreifend. Als Referenz wurde beispielsweise der Graben genannt. Günstige Mieten der Ladenflächen im Erdgeschoss sollen Spezialitätenläden anziehen. ... verschiedene Bodenbeläge umfassen, nicht nur flache Asphalt- und Kiesflächen wie

geplant, sondern allenfalls auch Wiesen und kleinere Hügel. ... den Bezug zur Industriegeschichte herstellen, über die Fassade, ein Monument wie einer alten Lok oder Ähnlichem. Überhaupt einzigartig und identitätsstiftend müsse er werden, der Dialogplatz, ein Gegenstück zum eher kargen und tödigen Katharina-Sulzer-Platz. Am 17. März bekommen sie an einer Info-Veranstaltung das Ergebnis präsentiert. *hit*

Nur wenige profitieren von der Gebührensenkung

ABSTIMMUNGEN Die Grundbuchgebühr tangiert die Mehrheit der Bevölkerung selten bis gar nie. Die Bürgerlichen verlangen trotzdem eine Senkung, die Linke erhebt das Referendum. An einem Podium kreuzten beide Seiten die Klinge.

Auf 15 Millionen Franken Einnahmen müsste der Kanton verzichten, wenn das Volk am 28. Februar einer Senkung der Grundbuchgebühren zustimmt. Die parlamentarische Initiative von SVP, CVP und FDP fordert, dass die Gebühren in Zukunft nur noch 1 statt wie bisher 1,5 Promille des Verkehrswertes einer Immobilie betragen sollen. Dagegen haben SP, AL, Grüne und EVP das Behördenreferendum ergriffen.

Die Bürgerlichen stören sich daran, dass der Ertrag der Notariate im Bereich Grundbuch trotz Gebührensenkung im Jahre 2009 doppelt so hoch ist wie der Aufwand. Zum Notariatsbetrieb gehören aber auch der weniger rentable Bereich Notariat und der defizitäre Bereich Konkurs. Über alle drei Bereiche gerechnet, ergab sich 2014 ein Kostendeckungsbeitrag von 136 Prozent, was einem Ertragsüberschuss von 25,3 Millionen Franken entspricht. Der Gewinn trägt zur Finanzierung der Staatsausgaben bei.

Podium fast ohne Zuschauer

Auf Einladung der Zürcher FDP fand am Mittwochabend eine Podiumsdiskussion zur Gebührensenkung statt. Vier Kantonsräte lieferten sich hitzige Wortgefechte in einem fast leeren Saal im Hotel Wartmann. Das mangelnde Interesse mag daran liegen, dass sich in der Mieternation Schweiz weniger als vier von zehn Einwohnern jemals in ihrem Leben

mit einem Grundbucheintrag beschäftigen müssen.

Max Robert Homberger (Grüne) rechnete für durchschnittliche Eigentümer vor, was die Senkung bedeutet: Beim Kauf einer Immobilie im Wert von 1 Million Franken wären in Zukunft statt 1500 Franken nur noch 1000 Franken Grundbuchgebühren fällig. In allen anderen Kantonen ausser in Schwyz seien die Gebühren deutlich höher. Die Mindereinnahmen des Kantons betreffen jedoch alle: Die fehlenden 15 Millionen Franken führten zu einem Leistungsabbau bei Bildung, Kultur oder Umwelt, so Homberger. Für ihn ist die Initiative deshalb Ausdruck eines «unsinnigen Klassenkampfes von oben».

Streit um Definitionen

Die Situation ist für **Peter Vollenweider** (FDP) eindeutig: Gemäss Kostendeckungsprinzip, nach dem Gebühren eines Verwaltungszweigs dessen Kosten nicht übersteigen dürfen, sei die Senkung legitim. «Gebühren sollten nicht den Staat als Ganzes subventionieren.»

Dem widersprach **Benedikt Gschwind** (SP) vehement: Bei der Grundbuchgebühr handle es sich um eine sogenannte Gemeingsteuer, also um eine rechtlich zulässige Mischung aus Steuer und Gebühr. Des-

halb könne das Kostendeckungsprinzip in diesem Fall nicht angewendet werden. Eine Sichtweise, die auch das Bundesgericht teilt. Von der Senkung würden laut Gschwind nur wenige wirklich profitieren. Das liegt auf der Hand: 0,5 Promille weniger an Gebühren kann bei einem Millioendeal in Einsparungen von mehreren Hunderttausend Franken für den Immobilienhändler resultieren. «Für den Normalbürger fällt die Grundbuchgebühr nicht ins Gewicht.»

Einer der Erstunterzeichner der Initiative ist **Hans Heinrich Raths** (SVP), der am Podium seine Interessenbindung bekannt gab: Unter anderem ist er Vorstandsmitglied im Hauseigentümerverband Region Winterthur. Raths sieht die Vorlage als Kompromiss: Statt

einer Anpassung des Promillebetrags hätte man auch eine radikalere Initiative lancieren können. «Korrekt wäre die genaue Verrechnung der Leistung.» Ausserdem würde eine Kostensenkung für Wohneigentümer über den Mietzins weitergereicht werden.

Mit dieser Aussage produzierte Raths eine Replik aus dem Publikum: Er glaube nicht, dass die Gebührensenkung an die Mieter weitergegeben würde, sagte Martin Huber, der in Feuerthalen als Notar arbeitet. «Das wurde mir unter vorgehaltener Hand auch von Immobilienhändlern bestätigt.» Ausserdem sieht der Notar die Existenz der Notariate auf dem Land bedroht, die kaum von grossen Liegenschaftendeals profitieren. «Es geht in Richtung Fusionierung oder Privatisierung der Notariate.» *Manuel Frick*



ANZEIGE

Jetzt telefonieren Sie auch ausserhalb vom Büro mit Ihrer Festnetznummer. Mit dem Kombi-Angebot für KMU.

Mit My KMU Office und der praktischen App können Sie vom Handy aus mit der Geschäftsnummer telefonieren, Anrufe umleiten und Telefonkonferenzen führen.

Willkommen im Land der Möglichkeiten.

Ihr Geschenk: Zusatzakku im Wert von CHF 59.-*

Exklusiv nur im Swisscom Shop

* Bei Neubeschaffung eines My KMU Office Pakets (ohne Wechsel von My KMU Office oder CombilINE) telefonieren wir Ihnen die Zusatzakku. Akkupack Batterie Pack 1100mAh im Wert von CHF 59.- (Promotion gültig vom 1. bis 29.2.2016 nur im swisscom Shop)