

An den Grossen Gemeinderat

Winterthur

Ermächtigung zum Verkauf von ca. 12'500 m² Land und ca. 1'500 m² Freiflächenanrechnung von Kat.-Nrn. 8430, 13324, 13448 und 14571, Frauenfelderstrasse, und zur Ausübung der Vor- und Rückkaufsrechte

Antrag:

1. Der Stadtrat wird ermächtigt, folgende Landflächen an der Frauenfelderstrasse, 8404 Winterthur, Zone I1, der Baltensperger AG Hochbau Tiefbau Holzbau, mit Sitz in Seuzach, Alte Poststrasse 31, 8472 Seuzach, und der 3-Plan Haustechnik AG, mit Sitz in Winterthur, Fröschenweidstrasse 10, 8404 Winterthur, zu veräussern:
 - a. ca. 11'851 m² Land von Kat.-Nrn. 8430, 13324, 13448 und 14571, zum Preis von Fr. 400.00/m², total somit ca. Fr. 4'740'400.00;
 - b. ca. 649 m² Land von Kat.-Nrn. 13448 und 14571, eingeschränkt durch die geplante Brücke, zum reduzierten Preis von Fr. 280.00/m², total somit ca. Fr. 181'720.00. Sofern der Richtplaneintrag für die Brücke innert 10 Jahren ab Eigentumsübertragung bezüglich des Vertragsobjektes nicht festgesetzt bzw. gestrichen wird, hat die Stadt Winterthur Anspruch auf Nachzahlung der vereinbarten Kaufpreisreduktion von ca. Fr. 51'150.00;
 - c. ca. 1'500 m² Freifläche aus dem Alleestreifen zwischen dem Vertragsobjekt und der Frauenfelderstrasse zur Anrechnung zum Preis von Fr. 130.00/m², total somit ca. Fr. 195'000.00;
 - d. bei Bedarf weitere bis maximal ca. 1'000 m² Freifläche aus dem Alleestreifen zwischen dem Vertragsobjekt und der Frauenfelderstrasse zur Anrechnung zum Preis von Fr. 130.00/m², total somit bis ca. Fr. 130'000.00.
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, das Vorkaufsrecht am Vertragsobjekt, auszuüben, falls das Vertragsobjekt in den nächsten 25 Jahren veräussert wird.
3. Der Stadtrat wird ermächtigt, das limitierte Rückkaufsrecht am Vertragsobjekt zum Preise von Fr. 5'117'120.00 auszuüben, falls die Käuferinnen innert der Geltungsdauer der Baubewilligung mit der Bauausführung nicht beginnen. Eine Preisänderung infolge Wegfalls der Brückenquerung oder zusätzlichem Verkauf von Freifläche, wie im Vertrag vereinbart, wird bewilligt.

Weisung:

1. Ausgangslage

Die Stadt Winterthur ist Eigentümerin von rund 60'000 m² Industrieland, Zone I1, an der Frauenfelderstrasse in Oberwinterthur. Sie beabsichtigt, das Industrieareal an interessierte Firmen abzugeben. Die beiden Firmen, die Baltensperger AG Hochbau Tiefbau Holzbau,

Alte Poststrasse 31, 8472 Seuzach, und die 3-Plan Haustechnik AG, Fröschenweidstrasse 10, 8404 Winterthur, planen den Ausbau ihrer Firmen auf diesem Areal.

2. Angabe zur Käuferschaft

Die **Baltensperger AG Hochbau Tiefbau Holzbau** ist eine in der Region alteingesessene Firma mit Sitz in Seuzach mit rund 250 Mitarbeitern. Sie beabsichtigt, die drei Zweige bzw. Firmen Baltensperger AG Hochbau Tiefbau Holzbau mit Sitz in Seuzach, Artbau AG, mit Sitz in Winterthur, und die Römertor-Immobilien AG, mit Sitz in Winterthur, an einem gemeinsamen Sitz zusammenzuführen. Dabei möchte sie nicht zuletzt der Mitarbeiter wegen, welche hauptsächlich aus der Region stammen sowie aufgrund der regionalen Stammkundschaft weiterhin in der Region bleiben. Aufgrund diverser Standortvorteile, wie direkte Lage an der Hauptstrasse und Geleisanlage, genügend ebene Fläche in der Zone I1 mit nahem Autobahnanschluss, kurze Distanz zum Stadtzentrum und zum bisherigen Standort sowie kein angrenzendes Wohngebiet, erweist sich das Areal Frauenfelderstrasse für den neuen Sitz der Baltensperger AG Hochbau Tiefbau Holzbau als optimal.

Die **3-Plan Haustechnik AG** ist ein führendes Ingenieur- und Planungsbüro für Gebäudetechnik, Bauphysik sowie Energie und Nachhaltigkeit mit rund 80 Mitarbeitern an drei Standorten (Winterthur, Kreuzlingen und Singen DE). Am Sitz in Winterthur arbeiten zurzeit rund 60 Mitarbeiter. Da der Platz am bisherigen Standort nicht mehr ausreicht, will die 3-Plan Haustechnik AG ihren Mitarbeitern einen Rahmen bieten, in dem sie den täglich gestellten hohen Anforderungen gerecht werden können. An der Frauenfelderstrasse soll ein Gebäude entstehen, welches als Büro-/Dienstleistungsfläche mit Sitzungszimmer, Kantine, etc. für 80 - 100 Mitarbeiter Platz bietet.

3. Auflagen zum Bauvorhaben

Die Käuferschaft wurde verpflichtet, in ihrem Bauvorhaben folgende Vorgaben der Stadt Winterthur zu berücksichtigen (als integrierender Bestandteil des Kaufvertrages):

- Energetische Vorgaben der Stadt Winterthur
- Erschliessungskonzept Industrieareal Frauenfelderstrasse
- Städtebauliches Leitbild (repräsentativer Auftritt an der Frauenfelderstrasse)
- Schutzmassnahmen für die Allee an der Frauenfelderstrasse (keine Bauten/Einfriedigungen/Befestigungen vor der Baulinie)
- Machbarkeitsstudie Brückenquerung

Aufhebung Richtplaneintrag

Entlang des zum Verkauf vorgesehenen Areals besteht ein kantonaler Richtplaneintrag für die Entlastungsstrasse Oberwinterthur. Da die Entlastungsstrasse Oberwinterthur in der vorliegenden Form nicht realisiert werden soll, wird sich die Stadt Winterthur dafür einsetzen, dass der Richtplaneintrag durch den Kanton Zürich aufgehoben wird.

4. Eckpunkte zum Kaufvertrag

Der Stadtrat hat den Kaufvertrag zwischen der Stadtgemeinde Winterthur und den beiden Firmen, der Baltensperger AG Hochbau Tiefbau Holzbau, und der 3-Plan Haustechnik AG, über das städtische Grundeigentum von ca. 12'500 m² Land und ca. 1'500 m² Freiflächenanrechnung von Kat.-Nrn. 8430, 13324, 13448 und 14571, Frauenfelderstrasse, Oberwinterthur, am 7. Mai 2014 genehmigt. Er wurde am 22. Mai 2014 öffentlich beurkundet.

Der Kaufpreis wurde wie folgt festgesetzt:

- Für ca. 11'851 m² Land von Kat.-Nrn. 8430, 13324, 13448 und 14571, Fr. 400.00/m², total somit ca. Fr. 4'740'400.00.
- Für ca. 649 m² Land von Kat.-Nrn. 13448 und 14571, eingeschränkt durch die geplante Brücke, Fr. 280.00/m², total somit ca. Fr. 181'720.00.
- Für ca. 1'500 m² Freifläche aus dem Alleestreifen zwischen dem Vertragsobjekt und der Frauenfelderstrasse Fr. 130.00/m², total somit ca. Fr. 195'000.00.
- Der Kaufpreis für den Landverkauf und die Freiflächenanrechnung beträgt somit total ca. Fr. 5'117'120.00.

Weitere Freifläche:

Der Käuferschaft wurde zugesichert, ihr bei Bedarf weitere bis maximal ca. 1'000 m² Freifläche zum Preis von CHF 130.00/m² zu verkaufen.

Brückenquerung:

Im nordöstlichen Teil des Kaufobjektes ist eine Brückenquerung als Bestandteil der Zentrumserschliessung Neuhegi-Grüze geplant. Diese Brückenquerung entspricht allerdings erst einer Machbarkeitsstudie auf Planungsstufe (Machbarkeitsstudie Brückenquerung, Variante 2). Diese Brückenquerung belastet das Kaufobjekt mit ca. 649 m². Solange diese Brückenquerung weiterverfolgt wird, ist die bezeichnete Fläche als «Baulinienbereich» zu betrachten, das heisst, die Käuferschaft darf darauf keine baulinienwidrigen Bauten, insbesondere keine Hochbauten erstellen. Im Kaufpreis ist für diese Fläche deshalb ein reduzierter Kaufpreis von Fr. 280.00/m² berücksichtigt. Sollte der Richtplaneintrag für die Brücke innert 10 Jahren ab Eigentumsübertragung bezüglich des Vertragsobjektes nicht festgesetzt beziehungsweise gestrichen werden, hat die Stadt Winterthur Anspruch auf Nachzahlung der vereinbarten Kaufpreisreduktion von ca. Fr. 51'150.00, ohne Zins.

Besitzesantritt und Eigentumsübertragung:

Der Besitzesantritt, d.h. der Übergang des Vertragsobjektes mit Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr, erfolgt mit der Eigentumsübertragung.

Die Eigentumsübertragung hat innert 30 Tagen nach Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung für das von der Käuferschaft auf dem Vertragsobjekt geplante Bauvorhaben (Stand Rechtskraftbescheinigung) stattzufinden.

Bis zur Eigentumsübertragung müssen folgende Bedingungen erfüllt sein:

- Zustimmung des Grossen Gemeinderates bzw. - falls das fakultative Referendum ergriffen werden sollte - des Stimmvolkes. Falls die Zustimmung zum Verkauf nicht erfolgen sollte, fällt der Vertrag für beide Parteien entschädigungslos dahin.
- Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung bis zum 31. Dezember 2016. Falls bis zu diesem Termin keine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt, ist die Käuferschaft zum entschädigungslosen Vertragsrücktritt berechtigt.
- Grenzmutation zur Bildung des Kaufobjektes.

Vor- und Rückkaufsrechte zugunsten der Stadt Winterthur:

Es wurden folgende Vor- und Rückkaufsrechte zugunsten der Stadt Winterthur vereinbart:

Der Stadt Winterthur wird ein Vorkaufsrecht für die Dauer von 25 Jahren ab Eigentumsübertragung eingeräumt und im Grundbuch vorgemerkt.

Sodann wird der Stadt Winterthur ein Rückkaufsrecht zum Preis von ca. Fr. 5'117'120.00 (der genaue Wert infolge Wegfalls der Brückenquerung oder zusätzlichem Verkauf von Freiflächen wird bei der Eigentumsübertragung berechnet) für die Dauer von 5 Jahren ab Eigentumsübertragung eingeräumt und im Grundbuch vorgemerkt, falls die Käuferschaft innert der Geltungsdauer der Baubewilligung mit der Bauausführung nicht beginnt. Das Rückkaufsrecht ist von der Stadt innert drei Jahren seit Erlöschen der Baubewilligung auszuüben.

Mit den vereinbarten Vor- und Rückkaufsrechten wird sichergestellt, dass die Stadt Winterthur für den Fall, dass die Käuferinnen ihre vertragliche Pflicht zur Realisierung der Überbauung wider Erwarten nicht erfüllen sollten, die Möglichkeit erhält, wieder in den Besitz des Industrielandes an der Frauenfelderstrasse zu gelangen, um einen neuen Investor zu suchen oder ein neues Projekt zu lancieren. Aus diesem Grund soll das Vertragsobjekt bei Eintritt der genannten Bedingungen an die Stadt zurückfallen. Der Grosse Gemeinderat wird deshalb ersucht, den Entscheid über eine allfällige Rücknahme des Kaufobjektes bereits heute zu fällen und demzufolge die Ausübung des Vor- und Rückkaufsrechtes am Vertragsobjekt an den Stadtrat zu delegieren. Auf diese Weise soll nicht zuletzt auch sichergestellt werden, dass das Vorkaufsrecht termingerecht vollzogen werden kann.

Gewinnanspruchs- und Mehrwertrechte zugunsten der Stadt Winterthur:

Zudem wurden folgende Gewinnanspruchs- und Mehrwertrechte zugunsten der Stadt Winterthur vereinbart:

Der Stadt Winterthur wird ein Gewinnanspruch bei Veräusserung des Vertragsobjektes mit einer Abschöpfung von 65 % des Gewinnes für die Dauer von 25 Jahren ab Eigentumsübertragung eingeräumt.

Ausserdem wird der Stadt Winterthur für 25 Jahre das Recht eingeräumt, den Mehrwert, welcher infolge einer Änderung der Zonierung geschaffen wird, im Umfang von 65 % abzuschöpfen, sofern er effektiv realisiert wird.

Mit diesen Vereinbarungen wird sichergestellt, dass das Vertragsobjekt den Käuferinnen effektiv für ihre Geschäftsbetriebe dient. Bei einem Verkauf, falls nicht das Vorkaufsrecht ausgeübt würde, sowie bei einer Zonenänderung, sofern ein Mehrwert realisiert würde, würde die Stadt Winterthur somit an der Wertsteigerung partizipieren.

Altlasten:

Das Kaufobjekt ist im Kataster der belasteten Standorte als «untersuchter belasteter Standort» mit der Massnahme «überwachungsbedürftiger belasteter Standort» verzeichnet. Entsprechend verpflichtet sich die Stadt, der Käuferschaft sämtliche Mehrkosten, welche sich aus diesen Belastungen mit Abfall- oder Schadstoffen ergeben, zu ersetzen.

5. Abgabe im Baurecht

Im Rahmen der Verhandlungen wurde die Frage geprüft, ob das Land den Interessenten im Baurecht abgegeben werden könnte. Diese Option wurde jedoch von der Käuferschaft abgelehnt, für sie kam lediglich ein Kauf in Frage. Der Stadtrat gewichtete in der Folge die Ansiedlung der Firmen und den Erhalt der Arbeitsplätze in Winterthur höher als eine Abgabe im Baurecht, konnte jedoch zugunsten der Stadt Winterthur ein Vor- und Rückkaufsrecht vereinbaren.

6. Schlussbemerkungen

Das städtebauliche Leitbild zum Land an der Frauenfelderstrasse sichert eine hohe städtebauliche Qualität für dieses repräsentative Gebiet eingangs Winterthur. Mit der Baltensperger AG Hochbau Tiefbau Holzbau, Alte Poststrasse 31, 8472 Seuzach, und der 3-Plan Haus-technik AG, Fröschenweidstrasse 10, 8404 Winterthur, haben sich zwei Firmen für das Land beworben, welche in der Gegend verwurzelt sind und zusammen rund 350 Arbeitsplätze bieten. Mit der Verlegung des Firmensitzes der Baltensperger AG Hochbau Tiefbau Holzbau zieht eine attraktive Arbeitgeberin und Steuerzahlerin nach Winterthur. Der 3-Plan Haus-technik AG wird die Möglichkeit geboten, ihr Geschäft weiterhin in Winterthur betreiben zu können. Der Stadtrat ist überzeugt, mit diesen beiden Firmen ideale Interessenten zur Besiedelung des Industrielandes am äussersten Stadtrand gefunden zu haben.

Die Berichterstattung im Grossen Gemeinderat ist der Vorsteherin des Departements Finanzen übertragen.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

M. Künzle

Der Stadtschreiber:

A. Frauenfelder