

An den Grossen Gemeinderat

Winterthur

Ermächtigung zum Verkauf der Liegenschaft Kat.-Nr. 8700 an der Trollstrasse

Antrag:

Der Stadtrat wird ermächtigt, die Liegenschaft Kat.-Nr. 8700, Garagengebäude Vers.-Nr. 1381, mit 5918,4 m² Gebäudegrundfläche, Hofraum und Garten, an der Trollstrasse, Winterthur-Stadt, zum Preis von Fr. 4 000 000 dem Kanton Zürich, Baudirektion, Immobilienamt, Walcheplatz 1, 8090 Zürich, zu veräussern.

Weisung:

1. Ausgangslage

Der Kanton Zürich plant eine Erweiterung des Bezirksgebäudes an der Trollstrasse. Er fragte deshalb an, ob sich die Stadt Winterthur bereit erkläre, die Parzelle Kat.-Nr. 8700, die im Eigentum der Stadt Winterthur steht und unmittelbar an das bestehende Gebäude grenzt, zu verkaufen. Die Liegenschaft Kat.-Nr. 8700 umfasst 5918,4 m² Land in der Zone OeB und QEZ3B und verfügt über 16 Garagenboxen, einen Parkplatz und ein Püntenareal. Für rund 600 m² Land in der QEZ3B besteht ein Bauverbot zugunsten der SBB.

2. Kaufvertrag

Nach intensiven Verhandlungen zwischen dem Kanton und dem Departement Finanzen konnten sich die Parteien auf einen Kaufvertrag einigen. Der Stadtrat hat diesen am 11. Juni 2014 unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Grossen Gemeinderates genehmigt, worauf er am 18. Juni 2014 öffentlich beurkundet wurde.

Der Kaufvertrag beinhaltet folgende wesentlichen Eckwerte:

- Der Kaufpreis wurde für das Grundstück Kat.-Nr. 8700 auf 4 000 000 Franken festgesetzt. Der Mittelwert zwischen der vom Kanton und der Stadt Winterthur vorgenommenen Verkehrswertschätzung lag bei 3 192 50 Franken. Somit kann das Verhandlungsergebnis als sehr gut bezeichnet werden. Der durch den Verkauf erzielte Buchgewinn beträgt 3 568 000 Franken.
- Der Käufer wurde verpflichtet, in seinem Bauvorhaben folgende Vorgabe der Stadt Winterthur zu berücksichtigen: «Der Kauf des Vertragsobjektes erfolgt im Hinblick auf die langfristige Erhaltung des Standortes des Bezirksgebäudes/-Gefängnisses an der Lind- und Hermann-Götz-Strasse. Die erwerbende Partei verpflichtet sich, die veräussernde Partei rechtzeitig und angemessen in die Arealentwicklung und die Planung von Erweiterungen einbeziehen zu lassen.»

rungsbauten einzubeziehen. Bei der angestrebten Durchführung von Konkurrenzverfahren (wie Testplanung, Studienauftrag, Wettbewerb) soll mindestens ein Vertreter der veräussernden Partei dem Beurteilungsgremium angehören.» Diese Vorgabe gilt als integrierender Bestandteil zum Kaufvertrag.

- Der Besitzantritt, d.h. die Übertragung des Grundstückes mit allen Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr, erfolgt mit der Eigentumsübertragung. Diese hat innert 30 Tagen nach Erfüllung folgender kumulativer Bedingungen zu erfolgen:
 - a) Rechtskräftige Zustimmung des Regierungsrates des Kantons Zürich.
 - b) Rechtskräftige Zustimmung des Grossen Gemeinderates der Stadt Winterthur bzw. im Falle eines Referendums der Zustimmung des Stimmvolks.

Sollte eine dieser Bedingungen nicht erfüllt werden, fällt der Kaufvertrag gegenseitig entschädigungslos dahin.

- Die Vertragsparteien rechnen über die mit dem Vertragsobjekt verbundenen Einnahmen und Abgaben/Nebenkosten (wie z.B. Mietzinse, Kehrichtgebühren, Wasser/Abwasser, Gebäudeversicherung, Energievorrat) separat ab.
- Die Gebühren und Auslagen des Notariates und Grundbuchamtes werden von der erwerbenden Partei alleine bezahlt.

Die bestehenden Mietverhältnisse gehen mit der Eigentumsübertragung von Gesetzes wegen auf den Kanton Zürich als erwerbende Partei über. Die entsprechenden Mietverträge samt den dazugehörenden Unterlagen werden ihr übergeben. Die Stadt Winterthur wird die Mieter über die Handänderung informieren.

3. Baurecht

Als Alternative zu einem Verkauf des Grundstückes wurde auch dessen Abgabe im Baurecht geprüft. Von dieser Variante wurde jedoch abgesehen, da die Parzelle mit dem Verkauf weiterhin im Besitze der öffentlichen Hand bleibt, ihr für Winterthur unter anderem hinsichtlich ihrer Beschaffenheit und unmittelbaren Nähe zu den Bahngleisen keine wesentliche strategische Bedeutung zukommt und zudem ein allfälliger Heimfall eines Bezirksgebäudes nicht im Interesse künftiger Generationen von Winterthurerinnen und Winterthurern liegt.

4. Rechtsgrundlage / Zuständigkeit GGR

Gemäss § 28 Abs. 1 Ziff. 15 der Gemeindeordnung ist – unabhängig davon, ob es sich um zusammenhängende oder selbständige Landstücke der Stadt handelt – der Grosse Gemeinderat zuständig für den Verkauf von Grundstücken zu einem Preis von über 3 Mio. Franken im Einzelfall. Der vorliegende Vertrag mit dem Kanton kann darum nur mit Genehmigung des Stadtparlaments definitiv verbindlich und vollziehbar werden.

5. Schlussbemerkungen

Durch den Verkauf des Grundstückes entstehen für den Kanton infolge der unmittelbaren Nähe zu den bereits bestehenden Bauten wertvolle Synergien, welche letztlich auch dazu führen, dass der Standort Winterthur und damit verbunden die hier bestehenden Arbeitsplätze gesichert werden können.

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

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

M. Künzle

Der Stadtschreiber:

A. Frauenfelder