

An den Grossen Gemeinderat

Winterthur

Ermächtigung zum Kauf von ca. 8737 m² Land mit den darauf stehenden Gebäuden, ab Kat.-Nr. 14240, Hegifeldstrasse 1a und 1b, «Schneiderareal», Oberwinterthur, zum Preis von ca. Fr. 7 426 450.00

Antrag:

Der Stadtrat wird ermächtigt, ca. 8737 m² Land mit den darauf stehenden Gebäuden, ab Kat.-Nr. 14240, Grundbuch Blatt 813, Hegifeldstrasse 1a und 1b, «Schneiderareal», in Oberwinterthur, zum Preis von Fr. 850.00/m², total somit ca. Fr. 7 426 450.00 von den Schweizerischen Bundesbahnen SBB, Hochschulstrasse 6, 3000 Bern 65, zu kaufen.

Weisung:

1. Ausgangslage

Im Zusammenhang mit dem Verkauf von Land an der Frauenfelderstrasse an die Schweizerischen Bundesbahnen (SBB) für die Erweiterung der Unterhaltsanlage Oberwinterthur wurde seitens der Stadt Winterthur angestrebt, für die abzutretenden Flächen von den SBB einen Realersatz zu erwerben. Nach Prüfung aller von der SBB angebotenen Areale konnten sich die Parteien auf den Erwerb des südlich des Bahnhofs Oberwinterthur gelegenen «Schneiderareals» einigen. Aufgrund seiner Lage unmittelbar neben dem zweitwichtigsten Bahnhof Winterthurs stellt dieses Areal ein strategisches Grundstück dar. Dabei kommt ihm sowohl hinsichtlich Städtebau als auch bezüglich Bus- und Langsamverkehr eine wichtige Rolle als Eingangspforte in das künftige zweite urbane Zentrum Neuhegi-Grüze zu. Zudem bestehen bereits heute kommunale Richtplaneinträge wie Fuss- und Wanderwege, so dass die Stadt die entsprechenden Flächen früher oder später zu erwerben hat. Im öffentlich beurkundeten Kaufvertrag vom 5. Oktober 2012 über den Verkauf des Landes an der Frauenfelderstrasse wurde daher eine entsprechende Grundsatzvereinbarung für den Erwerb des «Schneiderareals» durch die Stadt Winterthur aufgenommen.

Auf dem Grundstück befinden sich einige Holzbaracken, die im Sinne einer Zwischennutzung vermietet werden, da sie für eine langfristige Nutzung nicht geeignet sind. Gemäss den bestehenden Verträgen werden heute Mietzinse von jährlich rund 128 000.00 Franken eingenommen. Ausgehend vom Kaufpreis von rund 7,4 Mio. Franken entspricht dies einer Rendite von 1,72 %. Aufgrund des Zustandes und der Nutzungsmöglichkeiten der heutigen Gebäude kann nicht mit einer höheren Rendite gerechnet werden.

Das Grundstück wird von einer Personenunterführung durchschnitten. Zudem ist es mit diversen Einschränkungen, die sich aus dem Bestand, Betrieb und Unterhalt der Bahnanlagen ergeben, belastet. Im Laufe der Verhandlungen wurde das Grundstück zusätzlich aufgrund einer Ausdehnung der Interessenlinie der SBB verschmälert. Obwohl die SBB der Stadt Win-

terthur im Falle einer Überbauung die entschädigungslose Unterschreitung der ordentlichen Grenzabstände zugesichert hat, wäre aufgrund der bestehenden Grundstücksform eine Überbauung eine Herausforderung.

2. Kaufvertrag

Der Stadtrat hat den Kauf am 1. Oktober 2014 unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Grossen Gemeinderates genehmigt, worauf der Kaufvertrag am 28. Oktober 2014 öffentlich beurkundet wurde. Gemäss Kaufvertrag ist der Stadtrat verpflichtet, die vorliegende Weisung dem Grossen Gemeinderat bis Ende November 2015 zur Genehmigung zu unterbreiten.

Der Kaufvertrag beinhaltet folgende wesentlichen Eckwerte:

- Der Kaufpreis wurde auf Fr. 850.00/m² festgesetzt, was für die Landfläche von ca. 8737 m² einen Gesamtkaufpreis von ca. Fr. 7 426 450.00 ergibt. Der genaue Kaufpreis errechnet sich aufgrund des vom Grundbuchgeometer vor der Eigentumsübertragung noch genau zu ermittelnden Flächenmasses.

Der Landwert wurde – wie vorgängig vereinbart - aufgrund von zwei unabhängigen Schätzungen bestimmt, wobei der Mittelwert massgebend war. Das Grundstück liegt in der Zone W4G mit Gestaltungsplanpflicht. Die SBB erachteten den Wert von Fr. 850.00/m² vorerst als zu tief und beantragten mindestens Fr. 1000.00/m². Diesbezüglich kann darauf hingewiesen werden, dass sich die durchschnittlichen Baulandpreise aufgrund des Immo-Monitoring von Wüest & Partner für Mehrfamilienhäuser auf Fr. 1230.00 und für Geschäftsflächen auf Fr. 1280.00 belaufen. Der vereinbarte Kaufpreis von Fr. 850.00/m² kann somit unter Berücksichtigung der in der Ausgangslage beschriebenen Situation als durchaus marktgerecht bezeichnet werden.

- 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) Genehmigung des Kaufvertrages durch die zuständigen Organe der Verkäuferin.
 - b) Rechtskräftige Zustimmung des Grossen Gemeinderates der Stadt Winterthur bzw. im Falle eines Referendums des Stimmvolks.
 - c) Vorliegen der rechtskräftigen Mutationsunterlagen.

Sollte eine dieser Bedingungen, aus welchen Gründen auch immer, bis zum 31. Dezember 2015 nicht erfüllt werden, fällt der Kaufvertrag gegenseitig entschädigungslos dahin.

- Weitere wesentliche Vertragsbestimmungen:

Zulasten des Kaufgrundstücks und zugunsten des angrenzenden SBB-Grundstücks werden folgende neuen Dienstbarkeiten eingetragen:

- Immissionsrecht (Duldung aller gemäss Umweltschutzgesetzgebung zulässigen Einwirkungen irgendwelcher Art aus dem Bestand, Betrieb und Unterhalt von Bahnanlagen wie Lärm, Erschütterungen, Körperschall, elektromagnetische Auswirkungen, Rauch, Abgase etc.)
- Grenzbaurecht für Fahrleitungsmasten mit Nebenleistungspflicht und Zutrittsrecht
- Fuss- und Fahrwegrecht mit Nebenleistungspflicht
- Baurecht für Stützmauer Unterführungsbauwerk Seenerstrasse mit Nebenleistungspflicht und Zutrittsrecht.

Im Übrigen wird festgestellt, dass im Kataster der Verkäuferin über belastete Standorte folgende Einträge über das Kaufgrundstück vorhanden sind:

- B.1801 - Ölumschlag «Schneiderareal»: belasteter Standort, weder sanierungs- noch überwachungsbedürftig,
- B.2816 - Lagerhaus mit Werkstatt: unbelasteter Standort.
- Die Verkäuferin sichert zu, dass ihr keine weiteren Belastungen bekannt sind.
- Sollten Altlasten im Sinne der Altlastenverordnung auftauchen, so verpflichtet sich die Verkäuferin zur Übernahme sämtlicher Entsorgungs- und Sanierungskosten.
- Sollten abfallrechtliche Belastungen auftauchen, so beteiligt sich die Verkäuferin mit 50 % an den dadurch entstehenden baulichen Mehrkosten und Planungskosten.

3. Rechtsgrundlage / Zuständigkeit GGR

Gemäss § 28 Abs. 1 Ziff. 15 der Gemeindeordnung ist der Grosse Gemeinderat zuständig für den Kauf von Grundstücken zu einem Preis von über 6 Millionen Franken im Einzelfall. Der vorliegende Vertrag kann darum nur mit Genehmigung des Stadtparlaments definitiv verbindlich und vollziehbar werden.

4. Schlussbemerkungen

Mit dem Kauf des «Schneiderareals» sichert sich die Stadt Winterthur ein Grundstück von strategischer Bedeutung in einem für sie städtebaulich wichtigen Gebiet. Dadurch erwirbt sie einen guten Ersatz für das von ihr an die SBB verkaufte Land an der Frauenfelderstrasse.

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

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

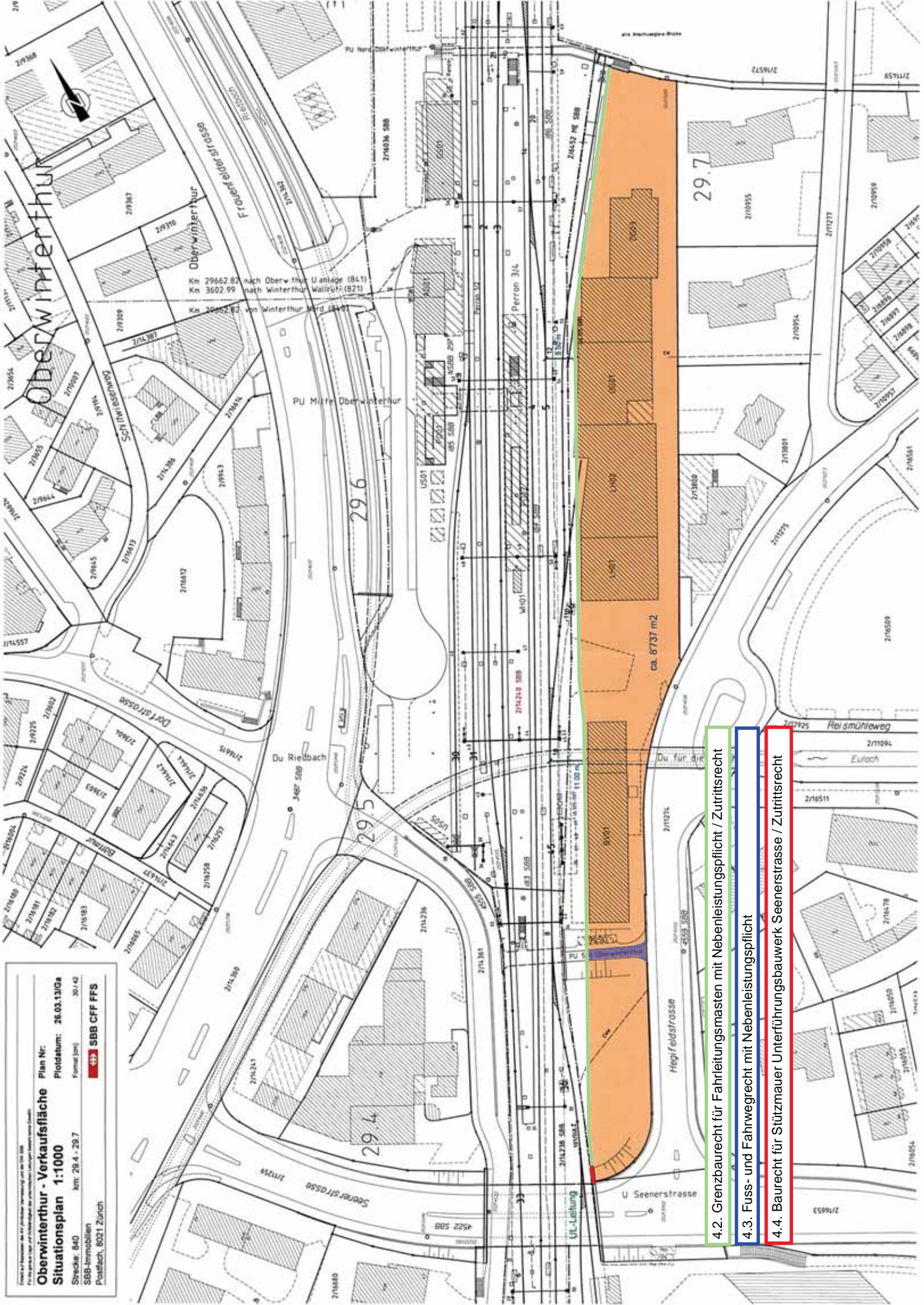
M. Künzle

Der Stadtschreiber:

A. Frauenfelder

Beilagen:

- Situationsplan



Plan Nr. **26.03.130a**
 Protokoll: **30.12**
 Format (m): **SBB CFF FFS**
Situationsplan 1:1000
 km: **20.4 - 20.7**
 SBB-Immobilien
 Postfach, 8021 Zürich

- 4.2. Grenzbaurecht für Fahrleitungsmasten mit Nebenleistungspflicht / Zutrittsrecht
- 4.3. Fuss- und Fahrwegrecht mit Nebenleistungspflicht
- 4.4. Baurecht für Stützmauer Unterführungsbauwerk Seenerstrasse / Zutrittsrecht