



Protokollauszug vom

26.01.2022

Departement Finanzen / Immobilien:

Baurecht Scheideggstrasse 30, 8404 Winterthur: Gebundeneerklärung der Heimfallentschädigung im Betrag von 6 710 000 Franken (Projekt-Nr. 801054)

IDG-Status: öffentlich

SR.22.63-1

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Dienstbarkeitsvertrag vom 20. Dezember 1961, mit Wirkung ab 1. Januar 1962, betreffend Baurecht für die Erstellung und den Fortbestand von Werkbauten, Scheideggstrasse 30, 8404 Winterthur, per 31. Dezember 2021 infolge Ablaufs der Baurechtsdauer geendet hat.
2. Das Departement Finanzen, Bereich Immobilien, wird ermächtigt, die Heimfallsentschädigung im Betrag von 6 710 000 Franken nach Eintritt der Rechtskraft dieses Beschlusses zu entrichten.
3. Die Aufwendungen für die Heimfallsentschädigung im Gesamtbetrag von 6 710 000 Franken werden gestützt auf Art. 779 lit. d ZGB und den vom Stadtparlament am 4. Dezember 1961 genehmigten Baurechtsvertrag als gebundene Ausgaben im Sinne von § 103 Abs. 1 Gemeindegesetz bezeichnet und der Investitionsrechnung des Finanzvermögens, Projekt-Nr. 801054 belastet.
4. Dispositiv Ziffer 3 dieses Beschlusses wird am 28. Januar 2022 mit Rechtsmittelbelehrung (Stimmrechtsrekurs) amtlich publiziert.
5. Dieser Beschluss wird am 28. Januar 2022 veröffentlicht.

6. Mitteilung an: Departement Finanzen, Immobilien, Finanzamt, Grundsteuern; Stadtkanzlei (zur amtlichen Publikation); Finanzkontrolle.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'A. Simon', with a stylized, flowing script.

A. Simon

Begründung:

1. Ausgangslage

Zu Lasten der städtischen Liegenschaft Kat.Nr. OB11830, Scheideggstrasse 30 / Industriestrasse 10, 8404 Winterthur, mit 12 455 m² Land in der Zone I1 wurde am 20. Dezember 1961 ein Baurechtsvertrag mit Wirkung ab 1. Januar 1962 und einer Laufzeit von 60 Jahren, d.h. bis zum 31. Dezember 2021, abgeschlossen. Das Baurecht wurde am 24. Juni 2005 mit rückwirkendem Besitzesantritt per 1. Januar 2005 auf die heutige Baurechtsnehmerin übertragen.

Der Baurechtsvertrag lief am 31. Dezember 2021 ab. In der Folge wurde das Baurecht im Grundbuch gelöscht. Die Stadt Winterthur ist damit Eigentümerin der heimgefallenen Gebäude und hat als Gegenleistung eine Heimfallentschädigung zu leisten. Über die Höhe dieser Entschädigung konnte bis zum Ablauf des Baurechtsvertrags keine Einigung erzielt werden.

2. Heimfallentschädigung

Mit Ablauf der Baurechtsdauer fallen die gestützt auf ein Baurecht erstellten Bauwerke dem Grundeigentümer heim und werden Bestandteil seines Grundstückes (Art. 779c ZGB). Gemäss Art. 779 d Abs. 1 ZGB hat der Grundeigentümer dem bisherigen Baurechtsberechtigten für die heimfallenden Bauten eine angemessene Entschädigung zu leisten. Dabei handelt es sich allerdings nicht um eine gesetzliche Pflicht; die Bestimmung ist vielmehr als dispositives Recht zu qualifizieren, d.h. ob und in welcher Höhe eine Entschädigung zu leisten ist, richtet sich nach dem Baurechtsvertrag.

Im Baurechtsvertrag wurde eine Heimfallentschädigung für die Baurechtsbauten vereinbart. Deren Höhe bemisst sich aufgrund des dannzumaligen, das heisst heutigen Verkehrswerts, welcher aufgrund des Zustandswertes und des Benützungswertes zu ermitteln ist (Baurechtsvertrag Ziffer II.2.). Um diese Werte zu ermitteln, wurde von der Stadt Winterthur eine Verkehrswertschätzung in Auftrag gegeben. Die Zürcher Kantonalbank hat die Heimfallsentschädigung per 31. Dezember 2021 auf 6 710 000 Franken geschätzt.

Die Fälligkeit der Heimfallentschädigung ist per Ablauf des Baurechtsvertrags am 31. Dezember 2021 eingetreten. Bis zu diesem Zeitpunkt konnte zwischen den Parteien keine Einigung über die Höhe der Heimfallentschädigung erzielt werden. Die Stadt Winterthur hält an der von der ZKB ermittelten Betragshöhe fest und ist bereit, diesen Betrag mit Eintritt der Rechtskraft der Gebäudenerklärung auszurichten.

3. Gebundenerklärung der Ausgaben

3.1. Rechtsgrundlagen

Gebundene einmalige Ausgaben der Investitionsrechnung über 300 000 Franken sind vom Stadtrat als gebunden zu erklären (Art. 22 Abs. 1 lit. b der Vollzugsverordnung über den Finanzhaushalt).

Gemäss § 103 Abs. 1 Gemeindegesetz (GG) gelten Ausgaben als gebunden, wenn die Gemeinde durch einen Rechtssatz, durch einen Entscheid eines Gerichtes oder einer Aufsichtsbehörde oder durch einen früheren Beschluss der zuständigen Organe oder Behörden zu ihrer Vornahme verpflichtet ist und ihr sachlich, zeitlich und örtlich kein erheblicher Ermessensspielraum bleibt.

3.2. Vorgabe durch einen Beschluss der zuständigen Instanz

Die Entrichtung einer Heimfallentschädigung wurde gestützt auf Art. 779 d Abs. 1 ZGB vertraglich vereinbart. Der Baurechtsvertrag wurde gestützt auf die damals geltende Gemeindeordnung vom Parlament mit Beschluss vom 4. Dezember 1961 bewilligt. Damit ist die Pflicht der Stadt Winterthur zur Entrichtung einer Heimfallentschädigung in Höhe des vertraglich vereinbarten Rahmens vom Parlament legitimiert.

3.3. Örtliche, sachliche und zeitliche Gebundenheit

Der Handlungsspielraum darf sich in örtlicher, sachlicher und zeitlicher Hinsicht nicht auf wichtige Elemente des Ausgabenbeschlusses beziehen. Die sachliche Gebundenheit ist gegeben, wenn sich die Entscheidungsfreiheit auf technische Detailfragen beschränkt (Kommentar zum Gemeindegesetz, N. 23 zu § 103 GG). In zeitlicher Hinsicht genügt es, wenn sich der vorgesehene Zeitpunkt sachlich rechtfertigen lässt (Kommentar zum Gemeindegesetz, N. 25 zu § 103 GG).

Ein örtlicher Ermessensspielraum besteht nicht: Die Entschädigung ist für die heimfallenden Bauten und Anlagen zu entrichten. Das heimfallende Baurecht befindet sich an der Scheideggstrasse 30, 8404 Winterthur.

Ein erheblicher sachlicher Ermessensspielraum besteht nicht: Gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichtes ist eine Mitsprache des Parlaments bzw. der Stimmberechtigten immer dann gerechtfertigt, wenn das «Wie» von entscheidender Bedeutung ist (Kommentar zum Gemeindegesetz, N 5 zu § 103 GG). Die Höhe der Heimfallentschädigung richtet sich nach den vertraglichen Bestimmungen. Der Ermessensspielraum bewegt sich somit einzig in der Bandbreite der Schätzung. Damit besteht für die entscheidende Behörde bezüglich der Höhe der Entschädigung kein erheblicher Handlungsspielraum.

Ein zeitlicher Spielraum besteht nicht: Der Heimfall tritt zum vertraglich vorbestimmten Zeitpunkt von Gesetzes wegen ein. Die Fälligkeit der Heimfallentschädigung ist per Ablauf des Baurechtsvertrags am 31. Dezember 2021 eingetreten.

3.4. Gebundenerklärung

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen steht fest, dass die Voraussetzungen von § 103 Abs. 1 GG erfüllt sind. Die entsprechenden Ausgaben sind deshalb als gebunden zu erklären und der der Investitionsrechnung des Finanzvermögens, Projekt-Nr. 801054, zu belasten.

4. Externe und interne Kommunikation

Es ist keine Medienmitteilung vorgesehen. Eine interne Kommunikation ist nicht erforderlich. Die Mieterschaft ist über den Eigentümerwechsel informiert.

5. Amtliche Publikation

Gemäss Art. 28 Abs. 2 der Verordnung über den Finanzhaushalt der Stadt Winterthur sind Beschlüsse des Stadtrates über die Bewilligung gebundener Ausgaben von einmalig über eine Million Franken und von jährlich wiederkehrend über 250 000 Franken mit Rechtsmittelbelehrung amtlich zu publizieren. Gegen die vorliegende Gebundenerklärung kann somit gestützt auf § 11 Abs. 1 und § 19 Abs. 1 lit. c Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG) innert fünf Tagen seit der Publikation Rekurs in Stimmrechtssachen wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte beim Bezirksrat Winterthur erhoben werden.

Beilagen:

1. Übersichtsplan
2. Situationsplan
3. Löschanzeige Grundbuchamt

Beilagen (nicht öffentlich):

4. Bewertungsbericht ZKB
5. Baurechtsvertrag