

Protokollauszug vom

30.10.2024

Departement Finanzen / Immobilien:

Baurecht Scheideggstrasse 30, 8404 Winterthur: Gebundenerklärung der Heimfallentschädigung im Betrag von 1 790 000 Franken (Projekt-Nr. 801054)

IDG-Status: teilweise öffentlich

SR.22.63-2

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Der gerichtliche Vergleich vom 10. September 2024 wird genehmigt.
2. Die Aufwendungen für die Restzahlung der Heimfallentschädigung im Gesamtbetrag von 1 790 000 Franken werden gestützt auf Art. 779d Abs. 1 ZGB und den gerichtlichen Vergleich vom 10. September 2024 als gebundene Ausgaben im Sinne von § 103 Abs. 1 des Gemeindegesetzes bezeichnet und der Investitionsrechnung des Finanzvermögens, Projekt-Nr. 801054, belastet.
3. Das Departement Finanzen, Bereich Immobilien, wird ermächtigt, die Heimfallentschädigung im Betrag von 1 790 000 Franken nach Eintritt der Rechtskraft dieses Beschlusses zu entrichten.
4. Dispositiv Ziffer 2 dieses Beschlusses wird am 8. November 2024 mit Rechtsmittelbelehrung (Stimmrechtsrekurs) amtlich publiziert.
5. Dieser Beschluss wird am 8. November 2024 veröffentlicht.
6. Mitteilung an: Departement Finanzen, Immobilien, Finanzamt, Grundsteuern; Finanzkontrolle; Stadtkanzlei (zur amtlichen Publikation).

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:



A. Simon

Begründung:

1. Ausgangslage

Zu Lasten der städtischen Liegenschaft Kat.Nr. OB11830, Scheideggstrasse 30 / Industrie-
strasse 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 rückwirken-
dem Besitzesantritt per 1. Januar 2005 auf die neue Baurechtsnehmerin übertragen.

Der Baurechtsvertrag lief am 31. Dezember 2021 ab. In der Folge wurde das Baurecht im Grund-
buch gelöscht. Die Stadt Winterthur wurde damit Eigentümerin der heimgefallenen Gebäude und
hat der ehemaligen Bauberechtigten als Gegenleistung eine Heimfallentschädigung zu leisten.
Die Parteien konnten betreffend die Höhe der Heimfallentschädigung bis zum Ablauf des Bau-
rechtsvertrags keine Einigung erzielen.

Gemäss Art. 779d Abs. 1 ZGB hat der Grundeigentümer dem bisherigen Baurechtsberechtigten
für die heimfallenden Bauwerke 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 Bau-
rechtsbauten vereinbart. Deren Höhe bemisst sich aufgrund des dannzumaligen Verkehrswertes,
welcher aufgrund des Zustandswertes und des Benützungswertes zu ermitteln ist (Baurechtsver-
trag Ziff. II.2.).

Um diese Werte zu ermitteln, wurde von der Stadt Winterthur eine Verkehrswertschätzung in
Auftrag gegeben. Die Zürcher Kantonalbank schätzte die Heimfallsentschädigung per 31. De-
zember 2021 auf 6 710 000 Franken. Die Stadt Winterthur hielt einstweilen an dieser Betrags-
höhe fest, während die Bauberechtigten – gestützt auf eine Berechnung der Wüest Partner AG –
eine Heimfallentschädigung in Höhe von 9 900 000 Franken geltend machte. Im Lauf des weite-
ren Verfahrens holten beide Parteien je weitere Schätzungen ein.

Mit Beschluss vom 26. Januar 2022 (SR.22.63-1) nahm der Stadtrat zur Kenntnis, dass der
Dienstbarkeitsvertrag vom 20. Dezember 1961, mit Wirkung ab 1. Januar 1962, betreffend Bau-
recht für die Erstellung und den Fortbestand von Werkbauten, Scheideggstrasse 30, 8404 Win-
terthur, per 31. Dezember 2021 infolge Ablaufs der Baurechtsdauer geendet hat (Dispositiv-
Ziff. 1). Das Departement Finanzen, Bereich Immobilien, wurde ermächtigt, die Heimfallentschä-

digung im Betrag von 6 710 000 Franken nach Eintritt der Rechtskraft des Beschlusses zu entrichten (Dispositiv-Ziff. 2). Die Aufwendungen für die Heimfallentschädigung im Betrag von 6 710 000 Franken wurden gestützt auf Art. 779d ZGB und den vom Stadtparlament am 4. Dezember 1961 genehmigten Baurechtsvertrag als gebundene Ausgaben im Sinne von § 103 Abs. 1 Gemeindegesetz (GG) bezeichnet und der Investitionsrechnung des Finanzvermögens, Projekt-Nr. 801054 belastet (Dispositiv-Ziff. 3).

Mit Eingabe vom 16. März 2022 stellte die ehemalige Bauberechtigte beim Bezirksgericht Winterthur ein Begehren um superprovisorische Eintragung eines Pfandrechts zur Sicherung der Heimfallentschädigung auf dem Grundstück der Stadt Winterthur (Kat.-Nr. 0B11830, Grundbuch Blatt 50193, Grundbuch Oberwinterthur-Winterthur, Scheideggstrasse 30, 8404 Winterthur) für eine Forderung des Differenzbetrages in Höhe von 3 190 000 Franken zuzüglich Zins zu 5 % auf 9 900 000 Franken vom 1. Januar 2022 bis zum 23. Februar 2022 sowie Zins zu 5 % auf 3 190 000 Franken seit dem 24. Februar 2022. Mit Verfügung vom 18. März 2022 wies das Bezirksgericht Winterthur das Grundbuchamt Oberwinterthur-Winterthur vorsorglich an, das verlangte Pfandrecht im Sinne von Art. 961 ZGB vorläufig im Grundbuch einzutragen. Mit Urteil vom 1. April 2022 bestätigte das Bezirksgericht Winterthur die erfolgte Vormerkung eines Pfandrechts zur Sicherung der Heimfallentschädigung als vorläufige Eintragung im Sinne von Art. 961 ZGB.

Mit Klage vom 4. Juli 2022 verlangte die ehemalige Bauberechtigte beim Bezirksgericht Winterthur die definitive Eintragung des beantragten Pfandrechts im Grundbuch zur Sicherung der Heimfallentschädigung. Nach erfolglosem Schlichtungsversuch vor dem Friedensrichteramts Winterthur beantragte die Klägerin dem Bezirksgericht Winterthur mit Eingabe vom 21. August 2023, es sei die Stadt Winterthur zu verpflichten, ihr den Betrag von 3 190 000 Franken zuzüglich Zins zu 5 % auf 9 900 000 Franken vom 1. Januar 2022 bis zum 23. Februar 2022 sowie Zins zu 5 % auf 3 190 000 Franken seit dem 24. Februar 2022 zu bezahlen. Mit Verfügung vom 31. August 2023 vereinigte das Bezirksgericht Winterthur die beiden hängigen Verfahren (definitive Eintragung eines Pfandrechts / Forderung). Am 10. September 2024 fand vor Bezirksgericht Winterthur eine Instruktionsverhandlung statt.

2. Gerichtlicher Vergleich vom 10. September 2024

Nachdem sowohl verschiedene aussergerichtliche Verhandlungen zwischen den Parteien als auch die Schlichtungsverhandlung vor dem Friedensrichteramts Winterthur zu keiner Einigung betreffend die Restzahlung geführt hatten, schlossen die Parteien anlässlich der Instruktionsverhandlung vor Bezirksgericht Winterthur vom 10. September 2024 einen Vergleich ab. Darin verpflichtet sich die Stadt Winterthur, der Klägerin zusätzlich zur – angesichts der seit dem 1. Januar 2022 laufenden Zinslast – bereits geleisteten Heimfallentschädigung von 6 710 000 Franken den

Betrag von 1 790 000 Franken (inkl. Zins) zu bezahlen. Gleichzeitig verpflichtete sich die Klägerin, das mit Urteil des Bezirksgerichts Winterthur vom 1. April 2022 vorläufig eingetragene Pfandrecht zur Sicherung der Heimfallentschädigung innert einer Frist von 10 Tagen ab Zahlung der vorgenannten Summe gemäss Ziff. 1 löschen zu lassen. Mit diesem gerichtlichen Vergleich konnten die Parteien ein weiteres für beide Seiten äusserst aufwändiges und kostenintensives Verfahren abwenden. Für die Stadt Winterthur ist diese zeitnahe Lösung nicht zuletzt angesichts der seit dem Heimfall per 31. Dezember 2021 auflaufenden Zinslast angezeigt. Der gerichtliche Vergleich berücksichtigt die richterliche Einschätzung des Prozessrisikos und trägt insbesondere auch den verschiedenen Schätzungsgutachten Rechnung. Mit Vollzug des gerichtlichen Vergleichs sind beide Parteien per Saldo aller Ansprüche auseinandergesetzt. Die Stadt Winterthur hat die vereinbarte Heimfallentschädigung nach Eintritt der Rechtskraft der Gebundenerklärung dieser Ausgabe bis spätestens zum 31. Dezember 2024 zu leisten. Dieser gerichtliche Vergleich ist vom Stadtrat zu genehmigen.

3. Gebundenerklärung

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 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. Auch der Abschluss eines gerichtlichen Vergleichs führt zur Gebundenheit der Ausgabe (RÜSSLI, in: Kommentar zum GG, Zürich 2017, § 103 GG N. 11). Gemäss Art. 241 Abs. 2 der Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO) hat ein gerichtlicher Vergleich die Wirkung eines rechtskräftigen Entscheids. Er erwächst daher materiell in Rechtskraft, ist vollstreckbar und bildet, sofern die Bezahlung einer Geldforderung betroffen ist, einen definitiven Rechtsöffnungstitel (Urteil BGer 1C_261/2012 vom 8. Oktober 2013, E. 5.3. mit Verweis auf STECK, in Basler Kommentar ZPO, 2. Aufl., 2013, Art. 241 ZPO N. 22).

3.2 Vorgabe durch einen Gerichtsentscheid

Die Entrichtung einer Heimfallentschädigung wurde gestützt auf Art. 779d 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 Win-

terthur zur Entrichtung einer Heimfallentschädigung in Höhe des vertraglich vereinbarten Rahmens vom Parlament legitimiert. Anlässlich der Instruktionsverhandlung vor Bezirksgericht Winterthur vom 10. September 2024 schloss die Stadt Winterthur mit der ehemaligen Baurechtsberechtigten einen Vergleich betreffend die strittige Gesamthöhe der Heimfallentschädigung. Diesem gerichtlichen Vergleich kommt rechtlich die Bedeutung eines Gerichtsurteils zu, das vollstreckbar ist und – nach Rechtskraft – nicht rückgängig gemacht werden kann. Er hat eine Ausgabenbindung zur Folge (vgl. Urteil BGer 1C_261/2012 vom 8. Oktober 2013, E. 5.4.).

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 Details beschränkt (RÜSSLI, a.a.O., § 103 GG N. 23). In zeitlicher Hinsicht genügt es, wenn sich der vorgesehene Zeitpunkt sachlich rechtfertigen lässt (RÜSSLI, a.a.O., § 103 GG N. 25).

Örtliche Gebundenheit:

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.

Sachliche Gebundenheit:

Ein erheblicher sachlicher Ermessensspielraum besteht ebenfalls nicht: Gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichtes ist eine Mitsprache des Parlaments bzw. der Stimmberechtigten immer dann gerechtfertigt, wenn das «Wie» von entscheidender Bedeutung ist (RÜSSLI, a.a.O., § 103 GG N. 5). Die Höhe der Heimfallentschädigung richtet sich nach den vertraglichen Bestimmungen und dem vor Bezirksgericht Winterthur geschlossenen Vergleich. Die Ablehnung des gerichtlichen Vergleichs vom 10. September 2024 würde nicht zu einer Lösung in der Sache führen, sondern hätte eine Fortsetzung der gerichtlichen Auseinandersetzung zur Folge. Aufgrund des gerichtlichen Vergleichs besteht für die entscheidende Behörde demnach sachlich kein erheblicher Handlungsspielraum.

Zeitliche Gebundenheit:

Schliesslich besteht auch kein zeitlicher Spielraum: Der Heimfall tritt zum vertraglich vorbestimmten Zeitpunkt von Gesetzes wegen ein. Die Heimfallentschädigung wurde per Ablauf des Baurechtsvertrags am 31. Dezember 2021 fällig und musste seither von der Stadt Winterthur verzinst werden.

3.4 Gebundenerklärung

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen steht fest, dass die Voraussetzungen von § 103 Abs. 1 GG erfüllt sind. Die Aufwendungen für die Restzahlung der Heimfallentschädigung im Gesamtbetrag von 1 790 000 Franken sind deshalb in Anwendung von § 34 Abs. 2 lit. b der Gemeindeordnung i.V.m. Art. 22 Abs. 1 lit. b der Vollzugsverordnung über den Finanzhaushalt vom Stadtrat als gebunden zu erklären und 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 längst über den Eigentümerwechsel informiert.

5. Veröffentlichung

Dieser Beschluss wird erst zusammen mit der amtlichen Publikation (vgl. unten Ziff. 6) am 8. November 2024 veröffentlicht.

6. 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 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) innert fünf Tagen seit der Publikation beim Bezirksrat Winterthur Rekurs in Stimmrechtssachen wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte erhoben werden.

Beilagen (nicht öffentlich):

1. Gerichtlicher Vergleich vom 10. September 2024
2. SR.22.63-1 Gebundenerklärung der Heimfallentschädigung