

Protokollauszug vom

24.11.2021

Departement Finanzen / Immobilien:

Genehmigung der Kaufverträge betreffend Erwerb der Liegenschaft Kat.-Nr. OB16154, Kronaustasse 12, 8404 Winterthur und Verkauf der Liegenschaft Kat.-Nr. SE6779, Im Hölderli 15, 8405 Winterthur

IDG-Status: teilweise öffentlich

SR.21.767-2

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Der Kaufvertrag gemäss Beilage 7 wird genehmigt. Danach erwirbt die Stadt ins Finanzvermögen die Liegenschaft Kat.-Nr. OB16154, Kronaustasse 12, 8404 Winterthur, Industriegebäude, 1'808 m², Zone I1 zum Kaufpreis von 2 630 000 Franken, zuzüglich Umzugskosten in der Höhe von 379 000 Franken, zum Totalbetrag von 3 009 000 Franken.
2. Der Kaufvertrag gemäss Beilage 9 wird genehmigt. Danach veräussert die Stadt aus dem Finanzvermögen die Liegenschaft Kat.-Nr. SE6779, Im Hölderli 15, 8405 Winterthur, Industriegebäude, 1'980 m², Zone I1, zum Preis von 2 100 000 Franken.
3. Das Departement Finanzen, Bereich Immobilien, wird ermächtigt, die Kaufverträge öffentlich zu beurkunden und grundbuchlich zu vollziehen.
4. Die Medienmitteilung wird gemäss Beilage genehmigt und in Absprache mit dem Departement Finanzen versendet.
5. Dieser Beschluss wird nach der öffentlichen Beurkundung der Kaufverträge veröffentlicht.

6. Mitteilung an: Departement Finanzen, Immobilien, Finanzamt, Grundsteuern; Departement Kulturelles und Dienste, Stadtentwicklung; Departement Bau, Amt für Städtebau; Finanzkontrolle; Notariat und Grundbuchamt Oberwinterthur-Winterthur, Postfach 2162, 8401 Winterthur (im Dispositiv mit Originalunterschrift).

Vor dem Stadtrat
Der Stadtschreiber:

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

A. Simon

Begründung:

1. Ausgangslage

An der Kronastrasse 12, 8404 Winterthur, Zone I1, wird eine Schlosserei betrieben. Der Rest der Liegenschaft wird vermietet. Gemäss regionalem Richtplaneintrag ist im Zusammenhang mit dem Verkehrskonzept Neuhegi / Grüze, Realisierung der Querung Grüze, durch dieses Grundstück ein Bustrasse geplant, was die Beanspruchung dieses Grundstücks bedingt. Zwecks Umsiedlung der Schlosserei wurde aus dem städtischen Immobilienbesitz ein neuer, passender Standort gesucht und entsprechende Verhandlungen geführt. Die veräussernde Partei wollte aufgrund ihrer regionalen Stammkundschaft weiterhin in Winterthur bleiben.

Es konnte eine geeignete Liegenschaft gefunden werden, welche alle Anforderungen erfüllt. Die Stadt Winterthur ist Eigentümerin der Liegenschaft Im Hölderli 15, 8405 Winterthur. Sie kaufte diese Liegenschaft im Jahre 2017 im Hinblick auf die neue Busspange St. Gallerstrasse bis Grüzefeldstrasse als Ersatzobjekt für einen Gewerbebetrieb. Ein Teil der Liegenschaft Im Hölderli 15 wurde vor dem Erwerb als Schlosserei genutzt, der Rest wurde an eine Autogarage vermietet. Die Liegenschaft im Hölderli 15 ist aufgrund der bisherigen Nutzung als Schlosserei und mit einem Mietteil vergleichbar mit dem bisherigen Betriebsstandort der Schlosserei und somit als Ersatzstandort gut geeignet.

Es werden somit zwei Kaufverträge abgewickelt: Einerseits der Vertrag über den Erwerb der Liegenschaft an der Kronastrasse 12, Oberwinterthur durch die Stadt Winterthur, und andererseits der Vertrag über den Verkauf der Liegenschaft Im Hölderli 15, Winterthur-Seen an die heutige Eigentümerschaft der Liegenschaft an der Kronastrasse 12. Die beiden Kaufgeschäfte stehen in Abhängigkeit zueinander. Wird der eine Vertrag nicht vollzogen, fällt auch der andere dahin.

2. Kaufverträge

2.a.) Kaufvertrag über die Liegenschaft an der Kronastrasse 12

Käuferschaft: Stadt Winterthur

Kaufpreis (Verkehrswert)

Der Kaufpreis für die Liegenschaft Kronastrasse 12 (Kat.Nr. OB16154) wurde auf der Grundlage einer unabhängigen Schätzung durch die Zürcher Kantonalbank auf Fr. 2 630 000.00 festgesetzt. Die Kosten des Notariates und des Grundbuchamtes werden von den Parteien usanzgemäss je zur Hälfte bezahlt. Die Käuferschaft verzichtet auf eine Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuer.

Die Entschädigung setzt sich wie folgt zusammen:

Kaufpreis	Fr.	2'630'000.00
Umzugskosten	Fr.	<u>379'000.00</u>
Total	Fr.	3'009'000.00
		=====

Weitere wesentliche Vertragsbestimmungen

- Die Eigentumsübertragung hat am 31. August 2022 zu erfolgen, gleichzeitig und in Abhängigkeit mit dem Vollzug des Kaufvertrages betreffend die Liegenschaft Im Hölzli 15.
- Auf der Liegenschaft Kronastrasse 12 (Kat.Nr. OB16154) befindet sich ein im Kataster der belasteten Standorte aufgeführter belasteter Standort, welcher indes weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig ist. Die Bewilligung des Rechtsgeschäfts gilt deshalb als durch die generell-konkrete Allgemeinverfügung Nr. 0945 vom 18.06.2014 des AWEL erteilt. Aufgrund einer Kostenschätzung der Allgeol AG entfallen auf den bebauungsfähigen Teil der belasteten Liegenschaft für die Dekontamination Kosten von 100 000 Franken. Die Durchführung der für die Dekontamination notwendigen Arbeiten ist Sache der Stadt Winterthur. Die Parteien haben sich auf einen Abzug von 100 000 Franken geeinigt, der im Kaufpreis bereits berücksichtigt ist. Die Stadt Winterthur entlastet die veräussernde Partei vollumfänglich, sollten Ansprüche im Zusammenhang mit den Altlasten auf dem Vertragsobjekt gegen die veräussernde Partei erhoben werden (Kaufvertrag, weitere Bestimmungen, Ziff. 5 und 11).
- Die Umzugskosten sind im Sinne des Verursacherprinzips von der Stadt Winterthur zu entschädigen.

2.b.). Kaufvertrag über die Liegenschaft der Stadt Winterthur Im Hölzli 15

Käuferschaft: Aktuelle Eigentümerschaft der Liegenschaft Kronastrasse 12.

Verkäuferschaft: Stadt Winterthur

Gestützt auf Art. 85 Abs. 1 der Gemeindeordnung ist der Verkauf einer Landfläche in der Industriezone bis 2500 m² zulässig. Die Parzelle hat für die Stadt Winterthur keine strategische oder anderweitige Bedeutung. Sie liegt in der Zone I1 und kann auch aufgrund ihrer Grundstückfläche (1980 m²) verkauft werden.

Kaufpreis (Verkehrswert)

Der Kaufpreis für die Liegenschaft Im Hölzli 15 (Kat.Nr. SE6779) wurde auf der Grundlage einer unabhängigen Schätzung durch die Zürcher Kantonalbank auf 2 100 000 Franken festgesetzt. Der Kaufpreis wird mit dem Kaufpreis aus dem Verkauf der Liegenschaft Kronastrasse 12 (Kat.Nr. OB16154) an die Stadt Winterthur verrechnet. Die Kosten des Notariates und des Grundbuchamtes werden von den Parteien usanzgemäss je zur Hälfte bezahlt.

Buchwert

Die Liegenschaft Im Hölderli 15 (Kat.Nr. SE6779) befindet sich im Finanzvermögen mit einem Buchwert von 2 127 000 Franken.

Weitere wesentliche Vertragsbestimmungen

- Die Eigentumsübertragung hat am 31. August 2022 zu erfolgen, gleichzeitig und in Abhängigkeit mit dem Vollzug des Kaufvertrages der Liegenschaft Kronastrasse 12.
- Auf der Liegenschaft Im Hölderli 15 (Kat.Nr. SE6779) befindet sich ein im Kataster der belasteten Standorte aufgeführter belasteter Standort, von dem indes keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind. Die Bewilligung des Rechtsgeschäfts gilt deshalb als durch die generell-konkrete Allgemeinverfügung Nr. 0945 vom 18.06.2014 des AWEL erteilt. Die Durchführung der für die Dekontamination notwendigen Arbeiten ist Sache der Käuferschaft. Sie entlastet die Stadt Winterthur vollumfänglich, sollten weitere Ansprüche im Zusammenhang mit den Altlasten auf dem Vertragsobjekt erhoben werden.

3. Rechtsgrundlage

Gestützt auf Art. 41 Abs. 2 Ziff. 15 der Gemeindeordnung vom 26. November 1989 und Ziffer VII.2. der Kompetenzordnung vom 25. August 1993 ist der Stadtrat zuständig für den Kauf und Tausch von Grundstücken ins Finanzvermögen zum Preis von 30 000 bis 6 000 000 Franken sowie für den Verkauf von Liegenschaften aus dem Finanzvermögen zum Preis von 30 000 bis 1 000 000 (im Fall von zusammenhängenden städtischen Grundstücken mit einem Verkehrswert von insgesamt 6 000 000) bzw. bis 3 000 000 Franken in den übrigen Fällen.

Da die Entschädigung für den Erwerb der Liegenschaft Kronastrasse 12 3 009 000 Franken beträgt und der Kaufpreis für den Verkauf der Liegenschaft Im Hölderli 15 2 100 000 Franken, wobei die zusammenhängenden Grundstücke im Eigentum der Stadt Winterthur den Wert von insgesamt sechs Millionen Franken nicht erreichen, ist der Stadtrat für den Abschluss der beiden Verträge zuständig.

4. Externe und interne Kommunikation

Die Medienmitteilung ist gemäss Beilage zu genehmigen.

Es ist keine interne Kommunikation vorgesehen.

5. Veröffentlichung

Dieser Beschluss wird nach öffentlicher Beurkundung der Kaufverträge veröffentlicht.

Beilagen:

1. Übersichtsplan Kronastrasse 12
2. Situationsplan Kronastrasse 12
3. Übersichtsplan Im Hölderli 15
4. Situationsplan Im Hölderli 15
5. Entwurf Medienmitteilung

Beilagen (nicht öffentlich):

6. Schätzung Kronastrasse 12, Zürcher Kantonalbank
7. Entwurf Kaufvertrag Kronastrasse 12
8. Schätzung Im Hölderli 15, Zürcher Kantonalbank
9. Entwurf Kaufvertrag Im Hölderli 15