

Protokollauszug vom

26.10.2022

Departement Finanzen / Immobilien:

Verlängerung Baurecht zu Lasten der Liegenschaft Kat. Nr. ST406

IDG-Status: teilweise öffentlich

SR.22.732-1

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Die Änderung zum Baurechtsvertrag mit dem Bewohnerinnenverein Helvetia gemäss Beilage 3 wird genehmigt.
2. Das Departement Finanzen, Bereich Immobilien, wird ermächtigt, die Änderung zum Baurechtsvertrag öffentlich zu beurkunden und grundbuchlich zu vollziehen.
3. Dieser Beschluss wird nach der öffentlichen Beurkundung der Änderung zum Baurechtsvertrag veröffentlicht.
4. Mitteilung an: Departement Finanzen, Immobilien, Finanzamt, Grundsteuern; Departement Kulturelles und Dienste, Stadtentwicklung; Finanzkontrolle; Notariat und Grundbuchamt Winterthur-Altstadt, Postfach 2146, 8401 Winterthur (im Dispositiv mit Originalunterschrift).

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:



A. Simon

Begründung:

1. Ausgangslage

Das Baurecht für ein Wohnhaus und ein Lagergebäude an der Wildbachstrasse 2, 8400 Winterthur, wurde am 01.02.1994 mit Nachtrag vom 28.06.2005 und einer Laufzeit von 30 Jahren, gerechnet ab 01. Februar 1994 bis 31. Januar 2024, begründet. Es umfasst das ganze Grundstück Kat.Nr. ST406 mit einer Fläche von 972 m². Hinsichtlich des bevorstehenden Zeitablaufs und aufgrund des offensichtlichen Bedarfes an günstigem, gemeinschaftlich verwaltetem Wohnraum, ist der Baurechtsnehmer, der Bewohnerinnenverein Helvetia, mit dem Ersuchen an die Stadt Winterthur getreten, den Baurechtsvertrag zu verlängern. Die Stadt Winterthur hat keine anderen Pläne mit dieser Liegenschaft. Auch handelt es sich beim Objekt nicht um ein strategisches Grundstück. Die Verlängerung des Baurechtes an diesem Standort um 100 Jahre ist vertretbar. Der Verlängerung des Baurechts kann unter Anpassung des Vertrages an die heute aktuell zur Anwendung gelangenden Konditionen und Bestimmungen vorbehaltlos zugestimmt werden.

2. Vertragsänderungen

Verlängerung der Baurechtsdauer um 100 Jahre, somit bis am ... 2122.

Wesentliche neue Vertragskonditionen:

- Der anzuwendende Zinssatz entspricht dem hypothekarischen Referenzzinssatz, der vom Eidgenössischen Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF) für Mietzinsanpassungen aufgrund von Änderungen des Hypothekarzinssatzes bekannt gegeben wird. (*Bis 31.12.2021 entsprechend dem jeweiligen Zinsfuss der Zürcher Kantonalbank für erste Hypotheken, ab 01.01.2022 hypothekarischer Referenzzins aufgrund von zwei Gerichtsentscheiden aus den Jahren 2019 und 2020*).
- Als Landwert wird ein Wert von Fr. 900.00/m² angenommen, was für 972 m² einen Gesamtwert von Fr. 874 800.00 ergibt (*Bisher Fr. 549.00/m², Gesamtwert Fr. 533 408.40*). Aufgrund einer Bestandesänderung durch das Vermessungsamt beträgt die Gesamtfläche des baurechtsbelasteten Grundstückes und des Baurechtsgrundstückes neu total 972 m².
BR-Zins bisher: 971.6 m² à Fr. 549.00 = Fr. 533 408.40 à 1.25 % = Fr. 6 667.60
BR-Zins neu: 972.0 m² à Fr. 900.00 = Fr. 874 800.00 à 1.25 % = Fr. 10 935.00
- Der für die Ermittlung des Baurechtszinses massgebende Landwert wird periodisch an die Veränderung des schweizerischen Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) mit der Basis 2011 = 100 angepasst. Die Anpassung erfolgt jeweils nach fünf Jahren, erstmals frühestens auf den ... 2027. (*Bisher: Jede Partei hat das Recht, frühestens auf den 1. Februar 2014, nach jeweils mindestens 10 Jahren, in Anpassung an eingetretene erhebliche Änderungen*

der Bodenpreise eine entsprechende Neufestsetzung des für die Zinsberechnung massgebenden Landwertes zu verlangen).

3. Rechtsgrundlage

Gestützt auf Art. 22 Abs. 1 Bst. e der Gemeindeordnung i.V.m. Art. 30 Abs. 1 Bst. e Vollzugsverordnung über den Finanzhaushalt ist der Stadtrat für die Gewährung eines Baurechtes zulasten Liegenschaften des Finanzvermögens zuständig, sofern der Verkehrswert der belasteten Grundstücksfläche zwischen 500 000 bis 8 000 000 Franken liegt.

4. Interne und externe Kommunikation

Es ist keine Medienmitteilung vorgesehen.

Es ist keine interne Kommunikation geplant.

5. Veröffentlichung

Dieser Beschluss wird nach der öffentlichen Beurkundung des Baurechtsvertrags veröffentlicht.

Beilagen (öffentlich):

1. Übersichtsplan
2. Situationsplan

Beilagen (nicht öffentlich):

3. Entwurf Änderung Baurechtsvertrag
4. Vernehmlassung Stadtentwicklung