

Protokollauszug vom

20.05.2020

Departement Finanzen / Immobilien:

Kauf der Liegenschaft Kat.-Nr. 1250, Totalpbachstrasse 4, 7265 Davos Wolfgang

IDG-Status: teilweise öffentlich

SR.20.315-1

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Das Departement Finanzen, Bereich Immobilien, wird ermächtigt, mit dem Ferienkolonieverein Oberwinterthur folgenden Kaufvertrag öffentlich zu beurkunden und nach Erfüllung der Bedingungen für die Eigentumsübertragung grundbuchlich vollziehen zu lassen:

- Die Stadt erwirbt ins Finanzvermögen die Liegenschaft Kat.-Nr. 1250, Ferienhaus «Ob dem See» Vers.-Nr. 1-453 mit Anbau Wohnhaus Vers.-Nr. 1-453-A und Gartenanlage, Totalpbachstrasse 4, 7265 Davos Wolfgang, mit 1977 m² Gesamtfläche, Ortsrandzone II, zum Preis von 960 000 Franken.
- Die Eigentumsübertragung findet bis 31. August 2021 statt.

2. Das Departement Finanzen, Bereich Immobilien, wird ermächtigt, nach der öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrages über die vorgenannte Liegenschaft das Kaufobjekt und das angrenzende Grundstück im Eigentum der Stadt Winterthur dem freien Markt zuzuführen. Der Verkaufszuschlag wird dem Stadtrat zur Genehmigung vorgelegt.

3. Die Medienmitteilung wird gemäss Beilage genehmigt. Die Information der Öffentlichkeit findet zeitgleich mit der Veröffentlichung dieses Beschlusses statt und wird durch das Departement Finanzen mit Kommunikation Stadt Winterthur koordiniert.

4. Dieser Beschluss wird nach der öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrags, ohne Ziffer 3.2 und Ziffer 4 der Begründung, veröffentlicht.

5. Mitteilung an: Departement Finanzen, Immobilien, Finanzamt, Grundsteuern; Finanzkontrolle; Gemeinde Davos, Grundbuchamt, Promenade 43, 7270 Davos Platz (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. Sachverhalt

Der Ferienkolonieverein Oberwinterthur (FEKO) hat an seiner Generalversammlung 2019 beschlossen, das Grundstück Kat.-Nr. 1250, Ferienhaus «Ob dem See» Vers.-Nr. 1-453 mit Anbau Wohnhaus Vers.-Nr. 1-453-A und Gartenanlage, Totalpbachstrasse 4, 7265 Davos Wolfgang, mit 1977 m² Bodenfläche, Ortsrandzone II, zu verkaufen. Gründe dafür gibt es verschiedene. Die Nutzung des Angebotes ist stark rückläufig und im Jahr 2021 wird das Betreiberehepaar vor Ort pensioniert. Dies wurde beim FEKO zum Anlass genommen, die Gesamtsituation eingehend zu überprüfen und einen Verkauf seines Grundstücks in die Wege zu leiten. Die Stadt Winterthur ist Eigentümerin der angrenzenden Spielwiese (Kat. Nr. 1385, 2317 m² Bauland). Da die Stadt Winterthur zudem ein Vorkaufsrecht zum Selbstkostenpreis an der Liegenschaft des FEKO besitzt, gelangte der Verein mit einem entsprechenden Angebot an den Bereich Immobilien.

2. Kaufvertrag

2.1. Kaufpreis

Die Schätzungskommission des Kantonalen Schätzungsbezirks 3, Davos Platz, schätzte die Liegenschaft am 27. November 2012 auf 1 200 000 Franken. Die Parteien haben sich nach verschiedenen Verhandlungsgesprächen auf einen Abzug für aufgelaufenen Unterhalt im Betrag von 240 000 Franken (20 % des Verkehrswerts) und damit auf einen Kaufpreis von 960 000 Franken geeinigt.

Verkehrswert laut Schätzung vom 27.11.2012	Fr. 1'200'000.00
./.. Aufgelaufener Unterhalt	<u>Fr. 240'000.00</u>
Kaufpreis (Selbstkostenpreis)	<u>Fr. 960'000.00</u>

2.2. Kosten / Steuern

Die Handänderungskosten sowie die Gewinnsteuern werden vom FEKO alleine zur Zahlung übernommen.

2.3. Beurkundung und Vollzug des Vertrags

- Die öffentliche Beurkundung des Kaufvertrages erfolgt nach Beschlussfassung im Stadtrat.
- Die Eigentumsübertragung wird nach der Pensionierung des Betreiberehepaars vorgenommen und ist bis 31. August 2021 vorzunehmen.
- Die Bewirtschaftung der Liegenschaft wird nach der Betriebsschliessung durch den Bereich Immobilien mittels Auftrag an ein Facility-Management-Unternehmen sichergestellt.

3. Weiteres Vorgehen

3.1. Auftrag zur Aufnahme von Vertragsverhandlungen

Für die Stadt Winterthur als Eigentümerin des angrenzenden Grundstücks (Spielwiese) macht der Kauf des FEKO-Grundstücks aus folgenden Überlegungen Sinn. Die beiden Objekte können zu einem neuen Gesamtgrundstück (4294 m²) arrondiert und in der Folge gemeinsam veräussert werden. Beide Grundstücke befinden sich in der Ortsrandzone II und können mit zweigeschossigen Gebäuden mit Giebeldach bebaut werden. Es sind nur Erstwohnungen erlaubt, Ferienwohnungen sind ausgeschlossen.

Dieser Grundstückverkauf unterliegt nicht den Vorgaben der Gemeindeordnung über die Abgabe von Land im Baurecht (Art. 84 GO). Diese Bestimmung kommt nur bei Grundstücken in der Bauzone im Sinne der geltenden Bau- und Zonenordnung der Stadt Winterthur zur Anwendung, was bei den betreffenden Grundstücken aufgrund ihrer Lage in Davos nicht der Fall ist.

Die Verkaufsbemühungen sind zeitnah nach der Beurkundung des vorliegenden Kaufvertrags durch den Bereich Immobilien aufzunehmen und der Kaufvertrag ist dem Stadtrat zur Genehmigung zu unterbreiten.

3.2. [...]

4. [...]

5. 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.

6. Kommunikation

Die Medienmitteilung wird gemäss Beilage genehmigt. Die Kommunikation findet zeitgleich mit der Veröffentlichung dieses Beschlusses nach der öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrages statt.

7. Veröffentlichung

Dieser Beschluss wird ohne Ziffer 3.2 und Ziffer 4 der Begründung nach der öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrags veröffentlicht. Eine Publikation von Ziffer 3.2 der Begründung könnte die zielkonforme Durchführung der Verkaufsbemühungen beeinträchtigen (§ 23 Abs. 2 lit. e IDG).

Ziffer 4 der Begründung enthält Informationen zum Verein, die zum Schutz seiner Privatsphäre nicht zu veröffentlichen sind (§ 23 Abs. 3 IDG).

Beilagen:

1. Übersichtsplan
2. Situationsplan
3. Schätzungsbericht vom 27.11.2012 (nicht öffentlich)
4. Statuten Ferienkolonieverein (nicht öffentlich)
5. Entwurf Kaufvertrag (nicht öffentlich)
6. Entwurf Medienmitteilung