



Protokollauszug vom

01.07.2020

Departement Finanzen / Immobilien:

Dienstbarkeitsvertrag mit der Sporrer Park AG sowie Teillöschung der Vormerkungen betreffend Rückkaufsrecht und Vorkaufsrecht zugunsten Stadt Winterthur

IDG-Status: öffentlich

SR.20.421-1

---

Der Stadtrat hat beschlossen:

1.1. Der Dienstbarkeitsvertrag mit der Sporrerpark AG, Im Sporrer 1, 8408 Winterthur, betreffend Bau- und Benützungsrecht als Besucherparkplatz für das Restaurant Sporrer wird gemäss Beilage 2 genehmigt.

1.2. Das Departement Finanzen, Bereich Immobilien, wird ermächtigt, den Dienstbarkeitsvertrag öffentlich zu beurkunden und nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung für den Besucherparkplatz grundbuchlich zu vollziehen.

2.1. Der Teillöschung der Vormerkung Rückkaufsrecht zugunsten Stadt Winterthur, dat. 18.04.2005, Bel. 118, bezüglich Parzelle Haus B, sub Kat.Nr. WU7316, wird zugestimmt.

2.2. Das Departement Finanzen, Bereich Immobilien, wird ermächtigt, die Teillöschung bei Mutationsvollzug vorzunehmen.

3.1. Der Teillöschung der Vormerkung limitiertes Vorkaufsrecht zugunsten Stadt Winterthur, dat. 18.04.2005, Bel. 118, bezüglich Parzelle Haus B, sub Kat.Nr. WU7316, wird zugestimmt.

3.2. Das Departement Finanzen, Bereich Immobilien, wird ermächtigt, die Teillöschung bei Mutationsvollzug vorzunehmen.

4. Mitteilung an: Departement Finanzen, Immobilien, Finanzamt, Grundsteuern; Departement Bau, Bauinspektorat; Finanzkontrolle; Notariat und Grundbuchamt Wülflingen-Winterthur, Postfach 2163, 8401 Winterthur (im Dispositiv mit Originalunterschrift).

Vor dem Stadtrat  
Der Stadtschreiber:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'A. Simon', written in a cursive style.

A. Simon

## **Begründung:**

### **1. Ausgangslage**

Mit SR.15.404-2 hat der Stadtrat Winterthur am 16. März 2016 dem Verkauf von ca. 1 573 m<sup>2</sup> Land an die Sporrerpark AG, Im Sporrer 1, 8408 Winterthur, für die Realisierung einer Wohnüberbauung zugestimmt. Im Zuge der Planung für die Überbauung Sporrerpark haben sich drei Problemstellungen gezeigt, die vor Baubeginn zu lösen sind. Es geht um eine Neuregelung der Besucherparkplätze für das Restaurant Sporrer sowie Teillösungen des vorgemerkten Rückkaufs- und limitierten Vorkaufsrecht auf dem betreffenden Grundstück. Die Stadt Winterthur unterstützt das Bauprojekt.

### **2. Geplanter Verkauf der Grundstücksfläche für das «Haus B» – Löschungen der beiden Vormerkungen Rückkaufsrecht und limitiertes Vorkaufsrecht**

Die Sporrerpark AG beabsichtigt, vor Baubeginn der drei geplanten Mehrfamilienhäuser A, B und C die Grundstücksfläche für das geplante «Haus B» von ca. 1 460 m<sup>2</sup> abzuparzellieren und zu verkaufen. Das «Haus B» ist als Mehrfamilienhaus mit 12 Mietwohnungen geplant. Um die Grundstücksfläche für das geplante «Haus B» verkaufen zu können, ist die Sporrerpark AG darauf angewiesen, dass die Stadt Winterthur auf das ihr zustehende Rückkaufsrecht sowie das ihr zustehende limitierte Vorkaufsrecht bezüglich der abzuparzellierenden Fläche von ca. 1 460 m<sup>2</sup> verzichtet.

Beim Verkauf des Restaurants Sporrer im Jahre 2005 wurde von der Stadt Winterthur ein Rückkaufsrecht im Grundbuch vorgemerkt, falls die Liegenschaft nicht während 25 Jahren als Gastronomiebetrieb geführt oder entsprechend vermietet wird. Die für das «Haus B» auszuscheidende Parzelle betrifft die Restaurantparzelle mit lediglich ca. 579 m<sup>2</sup> und hat keinen Bezug zum Restaurantbetrieb.

Ebenso wurde für die Dauer von 25 Jahren ein limitiertes Vorkaufsrecht zugunsten der Stadt Winterthur zum seinerzeitigen Kaufpreis des Restaurants Sporrer im Grundbuch vorgemerkt. Die Limitierung des Vorkaufsrechtes wurde seinerzeit für den Fall einer Veräusserung der gesamten Restaurantparzelle vereinbart. Die für das geplante «Haus B» auszuscheidende Parzelle betrifft die Restaurantparzelle indessen lediglich mit ca. 579 m<sup>2</sup>. Das Grundstück für das «Haus B» hat keinen direkten Bezug zur Restaurantliegenschaft und wird eigenständig bewirtschaftet.

Somit kann beim Mutationsvollzug für die Bildung des Grundstücks für das «Haus B» der Teillösung der Vormerkungen Rückkaufsrecht und limitiertes Vorkaufsrecht zugunsten Stadt Winterthur, dat. 18.04.2005, Bel. 118, zugestimmt werden. Bezüglich der Restparzelle Restaurant

Sporrer bleiben die Vormerkungen weiterhin bis 18. April 2030 bestehen. Der Stadt Winterthur entstehen daraus keine Kosten.

### **3. Dienstbarkeitsvertrag**

Der Besucherparkplatz für das Restaurant Sporrer am heutigen Standort käme mitten in die geplante Überbauung Sporrerpark zu liegen, was städtebaulich und hinsichtlich der Wohnqualität untragbar wäre. Die Stadt Winterthur stellt deshalb der Sporrerpark AG auf dem angrenzenden Grundstück Kat.Nr. WU7315 für die Erstellung und die Nutzung eines Besucherparkplatzes Land zur Verfügung und bestellt folgende Dienstbarkeit: Bau- und Benützungsrecht ausschliesslich als Besucherparkplatz für das Restaurant Sporrer mit Nebenleistungspflicht, zugunsten Kat.Nr. WU7316, zulasten Kat.Nr. WU7315. Das Recht wird erst im Grundbuch eingetragen, wenn die Parkplätze baurechtlich bewilligt sind und gilt solange das Restaurant Sporrer als Gastronomiebetrieb geführt wird.

#### **3.1. Dienstbarkeitsentschädigung**

Der belastete Liegenschaftsteil Kat.Nr. WU7315 liegt in der Zone W3/2.6. Die Landbeanspruchung für den Besucherparkplatz beträgt ca. 500 m<sup>2</sup>. Die Dienstbarkeitsberechtigte hat der Stadt eine jährliche Entschädigung gemäss Dienstbarkeitsvertrag zu entrichten. Eine Anpassung an den schweizerischen Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) erfolgt alle fünf Jahre, erstmals frühestens auf den 30. Juni 2025.

#### **3.2. Kosten**

Die Kosten des Notariates und Grundbuchamtes werden von der Dienstbarkeitsberechtigten bezahlt.

### **4. Rechtsgrundlage**

Gestützt auf Art. 41 Abs. 2 Ziff. 16a der Gemeindeordnung vom 26. November 1989 und Ziffer VII.2 der Kompetenzordnung vom 25. August 1993 ist der Stadtrat zuständig für das Einräumen oder den Erwerb von Dienstbarkeiten zum Preis von 5 000 bis 1 000 000 Franken.

### **5. Kommunikation**

Es ist keine Medienmitteilung vorgesehen.

#### **Beilagen:**

1. Übersichtsplan
2. Dienstbarkeitsvertrag (nicht öffentlich)

3. Servitutsplan (nicht öffentlich)
4. Mutationsplan Haus B (nicht öffentlich)
5. Antrag Sporrerpark AG vom 16.12.2019 (nicht öffentlich)