



Protokollauszug vom

13.07.2022

Departement Finanzen / Immobilien:

Projekt-Nr. 19890, Umsetzung Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von kantonaler Bedeutung (KOBI): Errichtung einer Dienstbarkeit betreffend Bauverbot zugunsten Stadt Winterthur und Kanton Zürich, zulasten Kat.-Nr. SE9402, Eidberg, Gebundeneerklärung von 484 112 Franken

IDG-Status: teilweise öffentlich

SR.22.203-2

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Die Aufwendungen für die Errichtung einer Dienstbarkeit betreffend Bauverbot zugunsten Stadt Winterthur und Kanton Zürich und zulasten der Liegenschaft Kat.-Nr. SE 9402, Eidberg, im Gesamtbetrag von 484 112 Franken werden gestützt auf § 203 ff. PBG als gebundene Ausgaben im Sinne von § 103 Abs. 1 Gemeindegesetz bezeichnet und der Investitionsrechnung des allgemeinen Verwaltungsvermögens, Projekt-Nr. 19890, belastet.

2.1. Der Dienstbarkeitsvertrag betreffend Bauverbot gemäss Beilage 3 wird genehmigt.

2.2. Das Departement Finanzen, Bereich Immobilien, wird ermächtigt, den Dienstbarkeitsvertrag öffentlich zu beurkunden und grundbuchlich zu vollziehen.

3. Dieser Beschluss wird im Zusammenhang mit dem Antrag des Stadtrates für die Nutzungsplanungsrevision an das Stadtparlament veröffentlicht. Das Departement Bau wird beauftragt, der Stadtkanzlei das Datum der Veröffentlichung mitzuteilen.

4. Mitteilung an: Departement Finanzen, Immobilien, Finanzamt, Grundsteuern; 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, flowing script.

A. Simon

Begründung:

1. Ausgangslage

Die Liegenschaft Kat.-Nr. SE9402 liegt im Weiler Eidberg. Im Kernzonenplan «Kernzone Eidberg» der Stadt Winterthur ist die Parzelle SE9402 als Bauland ausgeschieden. Im Gegensatz dazu steht der Eintrag im kantonalen Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOB). Gemäss KOB gehört die Parzelle zu einer wichtigen Freiraumfläche und soll weitgehend unbebaut bleiben.

Im Rahmen einer Bauabsicht der Grundeigentümerschaft auf der betreffenden Parzelle stellte sich die Frage nach der Bebaubarkeit der Parzelle.

2. Abklärung einer Bebauung des Grundstücks

Aufgrund der Diskrepanz des Kernzonenplans mit dem kantonalen Ortsbildinventar wurde eine Studie in Auftrag gegeben um darzulegen, welche Bedeutung der Freiraum für das Ortsbild heute noch hat und welche Auswirkungen eine mögliche Bebauung des Grundstücks für das Ortsbild hätte. Geprüft wurden dabei verschiedene Varianten der Bebauung. Als Ergebnis wurde festgehalten, dass der westliche, von weither sichtbare Dorfrand auch heute noch von zentraler Bedeutung ist. Seit der Errichtung des 1896 erbauten Schulgebäudes als vorgelagerter Solitär hat sich der westliche Zugang zum Ort kaum verändert. Der Parzelle Kat.-Nr. SE9402 als unverbautem Freiraum kommt daher eine hohe Bedeutung zu (Bebauungsstudie Eidberg, Beilage 5, Verfügung Nr. 1360/2021, Beilage 6).

Die städtischen Fachstellen kamen in Anbetracht der langen Erhaltungsgeschichte, der noch intakten Ausprägung des Siedlungsrandes und der hohen ortsbildbestimmenden Relevanz des Freiraumes zum Schluss, dass der westlich der Siedlung Eidberg gelegene Freiraum, wie im KOB festgehalten, integral und ohne zusätzliche Überbauung zu erhalten ist. Weiter teilte auch das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) mit, dass es keine Anpassung des KOB in Bezug auf die Freiflächen der Parzelle Kat.-Nr. SE9402 in Betracht zieht.

Mit einer Bauverbotsdienstbarkeit auf dem Grundstück Kat.-Nr. SE9402 zugunsten der Stadt Winterthur und des Kantons Zürich lässt sich der für das Ortsbild Eidberg wichtige Freiraum dauernd erhalten. Der Grundeigentümer der Parzelle Kat.-Nr. SE9402 hat sich mit der Errichtung einer Bauverbotsdienstbarkeit einverstanden erklärt. Dem Schutz des Ortsbildes kann mit weniger kostenintensiven Auflagen (z.B. mit besonderen gestalterischen Anforderungen), nicht gebührend Rechnung getragen werden, weshalb ein Bauverbot zu errichten ist.

3. Umsetzung des KOBİ / Revision des Kernzonenplans

Das KOBİ ist gemäss § 203 ff. PBG behördenverbindlich und die Stadt Winterthur somit verpflichtet, die Vorgaben des KOBİ in ihrer Nutzungsplanung umzusetzen. Mit SR.21.675-1 vom 8. September 2021 wurde das Departement Bau, Amt für Städtebau, beauftragt, die Zielsetzungen des KOBİ im Rahmen der nächsten Nutzungsplanungsrevision in Eidberg und der gesamten Stadt Winterthur rechtlich umzusetzen. Weiter wurden der Bereich Immobilien und das Amt für Städtebau beauftragt, den Dienstbarkeitsvertrag betr. Bauverbot zwischen der Stadt, der privaten Grundeigentümerschaft und dem Kanton auszuarbeiten und mit dem Kanton den Kostenteiler auszuhandeln.

Die Revision des Kernzonenplans ist noch ausstehend. Aufgrund des momentan parallel laufenden Projekts «Überprüfung der Kleinsiedlungen im Kanton Zürich» (Beilage 7), welches auch den Weiler Eidberg betrifft, muss mit der Revision zugewartet werden, bis vom Kanton Zürich die Übergangsregelungen kommuniziert werden.

4. Dienstbarkeitsvertrag

Zur Sicherstellung der Unbebaubarkeit der Parzelle Kat.-Nr. SE9402 wird eine Personaldienstbarkeit betreffend ein Bauverbot zugunsten der Stadt Winterthur und des Kantons Zürich und zulasten der Liegenschaft Kat.-Nr. SE9402, GB Blatt 3802, vereinbart. Danach verzichtet der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstücks zugunsten der Dienstbarkeitsberechtigten auf die Erstellung jeglicher Bebauung auf dem belasteten Grundstück. Dieses Recht ist von den Berechtigten übertragbar.

4.1. Dienstbarkeitsentschädigung

Die belastete Liegenschaft Kat.-Nr. SE9402 weist eine Fläche von 1215 m² auf und ist der Zone KIII zugeordnet. Sie ist voll erschlossen und gilt damit aus baurechtlicher Sicht als baureif. Für die Eintragung der Bauverbotsdienstbarkeit wurde mit dem belasteten Grundeigentümer eine Entschädigung von 1 210 280 Franken vereinbart. Dies entspricht unter Berücksichtigung, dass das Land beinahe komplett entwertet wird, und vor dem Hintergrund, dass damit der Schutz des Ortsbildes dauerhaft gesichert wird, einem angemessenen Preis.

Die Entschädigung berechnet sich wie folgt:

1'215 m ² à Fr. 1'000.00, gerundet	Fr. 1'220'000.00
./ Land-Restwert, 1'215 m ² à Fr. 8.00	Fr. <u>9'720.00</u>
Total Dienstbarkeitsentschädigung	Fr. 1'210'280.00 =====

Im Dienstbarkeitsvertrag wird vereinbart, dass die im Falle einer Aus- oder Umzonierung zur Auszahlung gelangende allfällige Entschädigung vollumfänglich der Stadt Winterthur (40 %) und dem Kanton Zürich (60 %) zusteht.

4.2. Kostenteiler Stadt - Kanton

Die Rechtsgrundlage für den Kostenanteil des Kantons Zürich aus dem Natur- und Heimatschutzfonds findet sich in § 217 Abs. 1 PBG und § 6 i.V.m. § 1 der Verordnung über Staatsbeiträge an den Natur- und Heimatschutz. Der Kanton Zürich beteiligt sich gemäss Dienstbarkeitsvertrag an der Dienstbarkeitsentschädigung mit 60 Prozent, total mit 726 168 Franken. Der Anteil der Stadt Winterthur an der Dienstbarkeitsentschädigung beläuft sich somit auf 484 112 Franken. Der Kostenanteil des Kantons Zürich ist mit Verfügung Nr. 1360/2021 definitiv zugesichert (Beilage 6).

Die Kosten des Notariates und Grundbuchamtes werden von der Stadt Winterthur alleine, zulasten der Investitionsrechnung des allg. Verwaltungsvermögens, Projekt-Nr. 19890 / Kostenart 529000, bezahlt.

5. Kosten

5.1. Kostenzusammenstellung

Die Kosten basieren auf der Vereinbarung im Dienstbarkeitsvertrag:

Bezeichnung	Betrag
Entschädigung für die Errichtung einer Dienstbarkeit betr. Bauverbot / Bruttoinvestition	1'210'280.00
Abzüglich Investitionseinnahmen (Anteil Kanton Zürich)	726 168.00
Nettoinvestition / Nettokredit*	484 112.00
Total Gebundeneerklärung	484 112.00

* Gemäss § 24 Abs. 5 Gesetz über den Finanzhaushalt des Kantons vom 2. September 1979 kann ein Verpflichtungskredit netto beschlossen werden, wenn die Beiträge Dritter in ihrer Höhe rechtskräftig zugesichert sind oder wenn er vorbehältlich bestimmter Leistungen Dritter bewilligt wird.

5.2. Investitionsplanung

Das Vorhaben ist nicht in die Investitionsplanung des allgemeinen Verwaltungsvermögens eingestellt. Da zeitnah sichergestellt werden muss, dass das Grundstück unbebaut bleibt, ist der Abschluss des Dienstbarkeitsvertrags und damit verbunden die Entrichtung der Entschädigung trotz fehlender Budgetierung noch im Jahr 2022 notwendig.

6. Gebundenerklärung

6.1 Rechtsgrundlagen

Nicht budgetierte gebundene Ausgaben, die zu einer relevanten Überschreitung eines Budgetkredits führen, sind vom Stadtrat als gebunden zu erklären (Art. 15 Abs. 1 lit. b der Verordnung über den Finanzhaushalt der Stadt Winterthur). Eine relevante Überschreitung liegt unter anderem vor, wenn kein Budgetkredit vorhanden ist (Art. 15 Abs. 2 der Verordnung über den Finanzhaushalt der Stadt Winterthur).

Gemäss § 103 Abs. 1 Gemeindegesetz (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 Vorname verpflichtet ist und ihr sachlich, zeitlich und örtlich kein erheblicher Ermessensspielraum bleibt.

6.2 Vorgabe durch übergeordnetes Recht

Das KOBI ist gemäss § 203 ff. PBG behördenverbindlich. Die Stadt Winterthur ist somit verpflichtet, die Vorgaben des KOBI umzusetzen.

6.3 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 (Kommentar zum Gemeindegesetz, N. 23 zu § 103 GG). In zeitlicher Hinsicht genügt es, wenn sich der vorgesehene Zeitpunkt sachlich rechtfertigen lässt (Kommentar zum Gemeindegesetz, N. 25 zu § 103 GG).

Örtliche Gebundenheit:

Ein örtlicher Ermessensspielraum besteht nicht: Die Entschädigung wird für eine Dienstbarkeit zulasten eines bestehenden Grundstücks errichtet.

Sachliche Gebundenheit:

Ein sachlich erheblicher Ermessensspielraum besteht nicht: Die Stadt Winterthur ist gestützt auf die Vorgaben des Planungs- und Baurechts, § 203 ff. PBG, verpflichtet, den KOBI im Rahmen seiner Nutzungsplanung umzusetzen. Die Errichtung der Bauverbotsdienstbarkeit ist geeignet und notwendig, den Schutz des Ortsbildes dauerhaft zu sichern, weshalb die Bauverbotsdienstbarkeit errichtet und die Entschädigung geleistet werden muss.

Zeitliche Gebundenheit:

Ein zeitlich erheblicher Ermessensspielraum besteht nicht: Die Unbebaubarkeit des Grundstücks muss zeitnah sichergestellt werden.

6.4 Gebundenerklärung

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen steht fest, dass die Voraussetzungen von § 103 Abs. 1 GG erfüllt sind. Die entsprechenden Ausgaben sind deshalb als gebunden zu erklären und der Investitionsrechnung des allgemeinen Verwaltungsvermögens, Projekt-Nr. 19890, zu belasten.

7. Termine

Die Unterzeichnung des Dienstbarkeitsvertrags und öffentliche Beurkundung werden in der zweiten Jahreshälfte 2022 stattfinden. Der Kernzonenplan Eidberg wird nachgelagert in einer nächsten Revision der Nutzungsplanung angepasst werden.

8. Externe und interne Kommunikation

Es ist keine Medienmitteilung vorgesehen.

Es ist keine interne Kommunikation geplant.

9. Veröffentlichung

Das Grundstück SE9402 ist in privatem Besitz. Beschluss und Begründung werden zusammen mit SR.21.675-1 vom 8. September 2021 im Zusammenhang mit der Weisung an das Stadtparlament betreffend Nutzungsplanrevision veröffentlicht. Das Departement Bau ist zu beauftragen, der Stadtkanzlei das Datum der Veröffentlichung mitzuteilen.

Beilagen:

1. Übersichtsplan
2. Situationsplan

Beilagen (nicht öffentlich):

3. Dienstbarkeitsvertrag, Entwurf vom 18. November 2021
4. Stadtratsbeschluss SR.675-1 vom 8. September 2021
5. Bebauungsstudie Eidberg – Winterthur vom September / Oktober 2020
6. Verfügung Kanton Zürich Nr. 1360/2021 – Kostenanteil Kanton Zürich vom 17. März 2022
7. Stand Überprüfung der Kleinsiedlungen im Kanton Zürich vom 18. März 2022