



Protokollauszug vom

17.04.2019

Departement Finanzen / Immobilien:

Kauf Grundstück GB Blatt 5750, selbständiges und dauerndes Baurecht für Betriebsgebäude und Gewächshaus auf dem städtischen Grundstück Kat. Nr. OB16485, Rümikerstrasse 37, 8409 Winterthur, zum Preis von 1 500 000 Franken

IDG-Status: teilweise öffentlich

SR.19.257-1

Der Stadtrat hat beschlossen:

1.1. Das Departement Finanzen, Immobilien, wird ermächtigt, mit Christian Achermann, Mettlenstrasse 26, 8409 Winterthur, folgenden Kaufvertrag öffentlich beurkunden und grundbuchlich vollziehen zu lassen:

- Die Stadt erwirbt ins Finanzvermögen das Grundstück GB Blatt 5750, selbständiges und dauerndes Baurecht für Betriebsgebäude und Gewächshaus, lastend auf einer Teilfläche von 4327 m² des städtischen Grundstücks Kat. Nr. OB16485, Rümikerstrasse 37, 8409 Winterthur, zum Preis von 1 500 000 Franken.

1.2. Der Kauf dient der Landsicherung für eine künftige Erweiterung des Schulhauses Hegi-Dorf.

2. Das Grundbuchamt Oberwinterthur-Winterthur wird beauftragt und ermächtigt, die Baurechtsdienstbarkeit nach der Eigentumsübertragung an die Stadt Winterthur aufzuheben und im Grundbuch zu löschen.

3. Der Bereich Immobilien wird mit der Zwischennutzung der Gebäude bis zur Realisierung der Schulerweiterung sowie dem Rückbau der Gewächshäuser beauftragt.

4. Die Medienmitteilung wird gemäss Beilage genehmigt.

5. Dieser Beschluss wird nach der Eigentumsübertragung des Baurechtsgrundstücks an die Stadt Winterthur gleichentags mit der Medienmitteilung ohne Beilagen veröffentlicht.

6. Mitteilung an: Departement Finanzen, Immobilien, Finanzamt, Grundsteuern; Departement Schule und Sport, Schulbauten; Finanzkontrolle; Notariat Oberwinterthur-Winterthur, Stadthausstrasse 12, 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

Christian Achermann, Mettlenstrasse 26, 8409 Winterthur, ist Eigentümer des selbständigen und dauernden Baurechtes für Betriebsgebäude und Gewächshaus (Grundstück GB Blatt 5750, Kat.Nr. OB16486), lastend auf einer Teilfläche von 4327 m² Land des städtischen Grundstücks Kat. Nr. OB16485, Rümikerstrasse 37, 8409 Winterthur. Das Baurecht dauert noch bis 31.08.2045. Der Baurechtsnehmer beabsichtigt, das Baurecht infolge Geschäftsaufgabe zu verkaufen. Das Grundstück wurde deshalb zum Preis von 1 500 000 Franken zum Verkauf ausgeschrieben (vgl. Verkaufsdokumentation in der Beilage).

2. Vorsorglicher Landerwerb zur Schulraumsicherung

Schulraumbedarf in Hegi-Dorf

Das Verkaufsobjekt grenzt an das Schulhaus Hegi-Dorf (vgl. Planbeilage). Im Rahmen der Schulraumplanung 2019 ist heute schon absehbar, dass der vorhandene Schulraum im bestehenden Schulhaus nicht mehr ausreichen wird. Demzufolge ist das Departement Schule und Sport (DSS) für mögliche Erweiterungsbauten zum Schulhaus Hegi-Dorf auf zusätzliche Landflächen angewiesen. Um für die weitere Schulraumplanung des DSS in Hegi bereits heute Planungssicherheit zu schaffen, ist das zum Verkauf stehende Baurecht vorsorglich ins Finanzvermögen zu erwerben.

Vorkaufsrecht Stadt Winterthur

Als Baurechtsgeberin hat die Stadt Winterthur an diesem Baurecht gestützt auf Art. 682 Abs. 2 ZGB ein gesetzliches Vorkaufsrecht. Aus diesem Grund haben sich zwei Kaufinteressenten beim Bereich Immobilien gemeldet (vgl. Stellungnahme Bereich Immobilien).

Nachdem der Landbedarf des DSS bereits heute bekannt ist, würde es keinen Sinn machen, wenn der Baurechtsnehmer mit einer Drittpartei einen Kaufvertrag beurkundet und die Stadt daraufhin ihr Vorkaufsrecht ausüben würde. Sollte der Baurechtsnehmer dennoch dieses Vorgehen wählen und würde der von der Stadt gebotene Preis übertreffen, müsste die Ausübung des Vorkaufsrechtes anhand des beurkundeten Kaufvertrages erneut geprüft und dem Stadtrat zum Entscheid unterbreitet werden.

Zwischennutzung

Das Baurecht umfasst das Betriebsgebäude mit Nebenbauten, die derzeit vermietet sind sowie drei leer stehende Gewächshäuser. Bei einem Erwerb des Baurechtes sind die laufenden Mietverträge von Gesetzes wegen zu übernehmen.

Für die Zeit bis zur Realisierung der Schulraumerweiterung ist der Bereich Immobilien mit der Zwischennutzung der Gebäude sowie dem Rückbau der Gewächshäuser zu beauftragen.

3. Kaufpreis (Verkehrswert)

In der Verkaufsdokumentation ist ein Kaufpreis von 1 500 000 Franken aufgeführt. Dieser Wert entspricht der Verkehrswertschätzung vom 11.4.2018 (vgl. Beilagen).

Das mit dem Baurecht belastete städtische Grundstück steht per 31.12.2018 mit einem Buchwert von 908 600 Franken in der Bilanz der Stadt Winterthur. Nach dem Erwerb des Baurechts zum Preis von 1 500 000 Franken beträgt der Buchwert neu 2 408 600 Franken. In Anbetracht, dass dieses Grundstück bei einer Bewertung als unbebautes Grundstück einen Buchwert von 2 900 000 Franken aufweisen würde, ist für die Stadt Winterthur der Zukauf des Gebäudes auch aus finanzieller Sicht interessant (vgl. dazu die interne Liegenschaftenbewertung in der Beilage).

4. Rechtsgrundlage

Gestützt auf Art. 41 Abs. 2 Ziff. 15 der Gemeindeordnung und Ziffer VII.2. der Kompetenzordnung ist der Stadtrat zuständig für den Kauf und Tausch von Grundstücken ins Finanzvermögen zum Preis von 30 000 Franken bis 6 000 000 Franken

5. Kommunikation

Über das vorliegende Geschäft wird nach der Eigentumsübertragung des Baurechtsgrundstücks an die Stadt Winterthur mit einer Medienmitteilung gemäss Beilage informiert.

6. Veröffentlichung

Dieser Beschluss wird nach der Eigentumsübertragung des Baurechtsgrundstücks an die Stadt Winterthur gleichentags mit der Medienmitteilung ohne Beilagen veröffentlicht.

Beilagen:

- Übersichtsplan
- Situationsplan
- Verkaufsdokumentation
- Verkehrswertschätzung

- Anfrage Kaufinteressenten
- Stellungname Bereich Immobilien
- Liegenschaftenbewertung Bereich Immobilien
- Medienmitteilung