



Protokollauszug vom

18.11.2020

Departement Finanzen / Immobilien:

Verzicht auf das Ausüben der gesetzlichen Vorkaufsrechte an den Baurechten Talhofweg 5/7 und Weizackerstrasse 26/28/30, Winterthur, Anpassung der Baurechtsverträge

IDG-Statur: teilweise öffentlich

SR.20.776-1

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Auf das Ausüben des gesetzlichen Vorkaufsrechtes gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB am selbständigen und dauernden Baurecht für eine Wohnsiedlung, stehend auf dem baurechtsbelasteten städtischen Grundstück Kat. Nr. WU6479, Talhofweg 5/7, 8408 Winterthur, wird bei der vorliegenden Genossenschaftsfusion verzichtet.
2. Auf das Ausüben des gesetzlichen Vorkaufsrechtes gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB am selbständigen und dauernden Baurecht für eine Wohnsiedlung, stehend auf dem baurechtsbelasteten städtischen Grundstück Kat. Nr. SE8543, Weizackerstrasse 26/28/30, 8405 Winterthur, wird bei der vorliegenden Genossenschaftsfusion verzichtet.
3. Der Bereich Immobilien wird ermächtigt, die Baurechtsverträge Talhofweg 5/7, 8408 Winterthur und Weizackerstrasse 26/28/30, 8405 Winterthur, gemäss Ziffer 3 der Begründung anzupassen.
4. Dieser Beschluss wird ohne Ziffer 3 der Begründung veröffentlicht.
5. Mitteilung an: Departement Finanzen, Immobilien, Notariat und Grundbuchamt Wülflingen-Winterthur, Postfach, 8401 Winterthur, und Notariat und Grundbuchamt Oberwinterthur-Winterthur, Postfach, 8401 Winterthur (je im Dispositiv mit Originalunterschrift).

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:

A. Simon

Begründung:

1. Ausgangslage

Die Baurechtsberechtigte beabsichtigt, mit einer anderen Wohnbaugenossenschaft zu fusionieren. In diesem Zusammenhang ist geplant, die Baurechtsbauten an den vorstehend beschriebenen selbständigen und dauernden Baurechten, lastend auf den städtischen Grundstücken Talhofweg 5/7, 8408 Winterthur, und Weizackerstrasse 26/28/30, 8405 Winterthur, an die neue Wohnbaugenossenschaft zu veräussern bzw. im Rahmen der Fusion als Sacheinlage einzubringen. Die neue Wohnbaugenossenschaft übernimmt dabei die Rechte und Pflichten aus den Baurechtsverträgen vom 17. Januar 1995 und vom 27. Mai 1987.

Die Stadt Winterthur ist Eigentümerin der baurechtsbelasteten Grundstücke. Zugunsten der Stadt besteht gestützt auf Art. 682 Abs. 2 ZGB ein gesetzliches Vorkaufsrecht an den Baurechtsbauten. Will die Stadt ihr Vorkaufsrecht ausüben, hat sie das innert drei Monaten seit Kenntnis von Abschluss und Inhalt des Kaufvertrages geltend zu machen (Art. 681a Abs. 2 ZGB).

Gemäss Notariat löst eine Fusion zweier Gesellschaften keinen Vorkaufsfall aus. Da diese Thematik rechtlich nicht zweifelsfrei geklärt ist, erfolgt eine «Vorkaufsfallanzeige» und es obliegt der Berechtigten zu entscheiden, ihr Vorkaufsrecht dennoch geltend zu machen oder darauf zu verzichten.

Das Grundbuchamt Wülflingen-Winterthur hat der Stadt Winterthur am 8. Oktober 2020 Anzeige der am 1. Oktober 2020 angemeldeten Fusion betreffend Baurecht Talhofweg 5/7 gemacht (Eingang 9. Oktober 2020). Somit ist das Vorkaufsrecht bis 9. Januar 2021 geltend zu machen bzw. darauf zu verzichten.

Das Grundbuchamt Oberwinterthur-Winterthur hat der Stadt Winterthur am 2. Oktober 2020 Anzeige der am 1. Oktober 2020 angemeldeten Fusion betreffend Baurecht Weizackerstrasse 26/28/30 gemacht (Eingang 7. Oktober 2020). Somit ist das Vorkaufsrecht bis 7. Januar 2021 geltend zu machen bzw. darauf zu verzichten.

2. Verzicht auf das Ausüben der gesetzlichen Vorkaufsrechte

Die Stadt Winterthur hat kein Interesse, ihr Portefeuille im Finanzvermögen durch den Erwerb der besagten Wohnsiedlungen zu ergänzen. Kommt hinzu, dass es sich bei der neuen Eigentümerin weiterhin um eine Wohnbaugenossenschaft handelt. Dementsprechend ist auf eine allenfalls mögliche Ausübung der Vorkaufsrechte zu verzichten. Die Vorkaufsrechte bleiben weiterhin zugunsten der Stadt Winterthur bestehen und im Grundbuch vorgemerkt.

3. Anpassung Baurechtsverträge

[...]

4. Kosten

Aus dem Verzicht zur Ausübung der Vorkaufsrechte entstehen der Stadt Winterthur keine Kosten. Die Kosten für die Vertragsänderungen der Baurechte tragen die Parteien je zur Hälfte.

5. Rechtsgrundlagen

Zugunsten der Stadt Winterthur besteht während der gesamten Baurechtsdauer ein gesetzliches Vorkaufsrecht an den auf dem baurechtsbelasteten Grundstück stehenden Bauten gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB.

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 bis 6 000 000 Franken. Für das Ausüben eines Vorkaufsrechtes bzw. den Verzicht darauf gelten dieselben Kompetenzbestimmungen wie für den Kauf einer Liegenschaft. Aufgrund der Landwerte liegt die Zuständigkeit beim Stadtrat.

6. Kommunikation

Es ist keine Medienmitteilung vorgesehen.

7. Veröffentlichung

Ziffer 3 der Begründung wird gestützt auf § 23 Abs. 3 IDG nicht veröffentlicht (Schutz der Privatsphäre Dritter).