

Protokollauszug vom

28.08.2019

Departement Finanzen / Immobilien:

Gebundenerklärung und Ausgabenfreigabe der Rückerstattungskosten von 352 000 Franken für die Altlastensanierung der Liegenschaft Kat.Nr. WU7288, Gewerbehäuser Taggenberg, 8408 Winterthur

IDG-Status: öffentlich

SR.19.634-1

---

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Die Rückerstattungskosten für die Altlastensanierung der städtischen Liegenschaft Kat.Nr. WU7288, 8408 Winterthur, im Betrag von rund 352 000 Franken werden gestützt auf den vom Stadtrat mit Beschluss SR.15.53-1 vom 21. Januar 2015 genehmigten Baurechtsvertrag für die Errichtung des Gewerbehäuser Taggenberg sowie gestützt auf die einschlägigen Bestimmungen zur Altlastensanierung gemäss Art. 2 und Art. 32 d Umweltschutzgesetz und der allgemeinen Unterhaltspflicht der Grundeigentümerin gemäss § 5 Gemeindeverordnung als gebundene Ausgaben im Sinne von § 103 Abs. 1 Gemeindegesetz bezeichnet und zu Lasten der Erfolgsrechnung der Produktegruppe Immobilien freigegeben.
2. Die Produktegruppe ist berechtigt, im Falle einer Überschreitung ihres Globalkredites maximal den als gebunden erklärten Betrag als exogenen Faktor abzurechnen.
3. Mitteilung an: Departement Finanzen, Immobilien, Finanzamt; Finanzkontrolle.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:



A. Simon

## **Begründung:**

### **1. Ausgangslage**

Die Stadt Winterthur hat sich im Baurechtsvertrag vom 25. April 2017 für das Gewerbehaus Taggenberg, das auf der städtischen Liegenschaft Kat.Nr. WU7288 in Winterthur-Wülflingen errichtet werden soll, gegenüber der jeweiligen Baurechtsnehmerin verpflichtet, als Grundeigentümerin die vollumfängliche Haftung für allfällige Bodenbelastungen zu übernehmen. Darunter werden gemäss Vertrag „im oder auf dem Grundstück befindende oder anlässlich eines Abbruches und / oder Aushubes zutage tretende Altlasten, Abfälle oder anders geartete Verunreinigungen oder Belastungen, deren Untersuchung, Beseitigung, Überwachung oder anderweitige Sanierung mit Kosten verbunden ist und durch die Behörden anlässlich einer Bautätigkeit oder aus anderen Gründen angeordnet wird. Die Haftung umfasst somit sowohl die Pflicht zur Durchführung der Untersuchung, Überwachung oder Sanierung auf eigene Kosten wie auch die Entschädigung entsprechender Kosten, soweit die Baurechtsberechtigte zu den genannten Handlungen öffentlich-rechtlich verpflichtet wird“ verstanden (Baurechtsvertrag Ziffer VI.2. Abs. 3 und 4). Der Stadtrat hat den Baurechtsvertrag mit Beschluss vom 21. Januar 2015 genehmigt (SR.15.53-1). Mit Schreiben vom 25. Juni 2019 wurde der Stadt Winterthur zwecks Auftragserteilung die Kostenschätzung für die Aushubarbeiten des belasteten Oberbodens unterbreitet.

### **2. Projekt**

Im Rahmen des Projektes für die Erstellung des Gewerbehauses Taggenberg wurden auf dem städtischen Grundstück Kat.Nr. WU7288 gemäss geologisch-geotechnischem Bericht vom 29. Januar 2019 schwach belastetes Bodenmaterial im Oberboden sowie invasive Neophyten festgestellt, zu deren Beseitigung die Bauherrschaft im Rahmen der Bauarbeiten gemäss entsprechender Auflagen in der Baubewilligung verpflichtet ist.

### **3. Kosten**

Die Kostenzusammenstellung basiert auf dem Kostenvoranschlag der Bauherrschaft vom 21. Juni 2019 aufgrund der von ihr eingeholten Offerten.

<b>Bezeichnung</b>	<b>Fr.</b>	<b>Betrag</b>
Entsorgung belasteter Humus	Fr.	313'000
Bodenkundliche Baubegleitung	Fr.	4'000
Vorbereitung, Abklärungen, Planung Architekt	Fr.	3'000
Reserve für Kostenungenauigkeit und Unvorhergesehenes	Fr.	32'000
<b>Total Gebundenerklärung</b>	<b>Fr.</b>	<b>352'000</b>

## **4. Gebundenerklärung der Ausgaben**

### **4.1. Rechtsgrundlagen**

Gebundene einmalige Ausgaben über 300 000 Franken und gebundene jährlich wiederkehrende Ausgaben über 30 000 Franken der Erfolgsrechnung sind vom Stadtrat als gebunden zu erklären (Art. 56 Abs. 2 Vollzugsverordnung 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 Vornahme verpflichtet ist und ihr sachlich, zeitlich und örtlich kein erheblicher Ermessensspielraum bleibt.

### **4.2. Vorgabe durch übergeordnetes Recht bzw. durch Beschluss der zuständigen Behörde**

Gemäss Baurechtsvertrag vom 25. April 2017, vom Stadtrat als zuständiger Behörde mit Beschluss SR.15.53-1 vom 21. Januar 2015 genehmigt, ist die Stadt Winterthur als Grundeigentümerin zur Rückerstattung der Kosten für öffentlich-rechtlich angeordnete Altlastensanierungsmassnahmen im Rahmen der Errichtung des Gewerbehäuses Taggenberg auf der städtischen Liegenschaft Kat.Nr. WU7288, 8408 Winterthur, verpflichtet.

Gemäss § 5 Gemeindeverordnung (VGG) ist die Gemeinde verpflichtet, ihre Sachwerte laufend so zu unterhalten, dass ihre Substanz und Gebrauchsfähigkeit erhalten bleiben und keine Personen-, Sach-, oder Bauschäden auftreten. Zur Unterhaltungspflicht nach § 5 VGG zählen auch Anpassungen an den zeitgemässen Komfort und an den Stand der Technik sowie die Erfüllung von gesetzlichen Auflagen und Vorschriften. Dazu zählen auch die Vorschriften betreffend altlastenrechtliche Massnahmen gemäss Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG). Gestützt auf Art. 2 i.V.m. Art. 32d USG trägt der Verursacher von Altlasten die Kosten für deren Sanierung. Als Verursacher im Sinne des USG gilt auch der jeweilige Grundeigentümer. Die Detailbestimmungen richten sich nach den einschlägigen Verordnungen, namentlich der Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten (Altlasten-Verordnung, AltIV).

### **4.3. Örtliche, sachliche und zeitliche Gebundenheit**

In sachlicher Hinsicht darf sich der Handlungsspielraum 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:*

Die Altlastensanierungsmassnahmen sind auf dem städtischen Grundstück Kat.Nr. WU7288 vorzunehmen. Ein örtlicher Ermessensspielraum besteht somit nicht.

*Sachliche Gebundenheit:*

Bei den Sanierungsarbeiten handelt es sich um die Erfüllung von Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung, welche die Gebrauchsfähigkeit des Areals für dessen Überbauung wiederherstellen und entsprechender Auflagen der Baubewilligung. Ein sachlicher Ermessensspielraum besteht somit nicht.

*Zeitliche Gebundenheit:*

Die Altlastensanierungsmassnahmen sind im Rahmen der Bauarbeiten vorzunehmen. Ein zeitlicher Ermessensspielraum besteht somit nicht.

#### **4.4. Gebundenerklärung und Ausgabenfreigabe**

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 zu Lasten der Erfolgsrechnung der PG Immobilien freizugeben.

#### **4.5. Anerkennung als exogener Faktor**

Mit der Gebundenerklärung von nicht budgetierten Ausgaben der Erfolgsrechnung entscheidet der Stadtrat, ob und in welchem Umfang diese als exogener Faktor geltend gemacht werden können, sofern der zusätzliche Mittelbedarf nicht vorhersehbar war und eine anderweitige Kompensation nicht möglich ist (Art. 56 Abs. 4 Vollzugsverordnung über den Finanzhaushalt der Stadt Winterthur).

Die Kostenübernahme durch die Stadt wurde erst im Laufe des Jahres bekannt, weshalb der zu leistende Betrag nicht ordnungsgemäss budgetiert werden konnte. Im Falle einer Überschreitung des Globalkredites ist die PG Immobilien deshalb berechtigt, maximal 352 000 Franken als exogenen Faktor abzurechnen.

### **5. Kommunikation**

Es ist keine Medienmitteilung vorgesehen.

**Beilagen (nicht öffentlich):**

1. Baurechtsvertrag vom 25.04.2017
2. Geologisch-geotechnischer Bericht vom 29.01.2019
3. Kostenvoranschlag vom 21.06.2019