

An den Grossen Gemeinderat

Winterthur

Ermächtigung zum Verkauf der Liegenschaften Kat.-Nr. MA531 (Reitweg), Kat.-Nr. MA532 (Zeughausstrasse) und Kat.-Nr. MA1858 (Reitweg) in Winterthur zum Bau von Alterswohnungen

Antrag:

1. Der Stadtrat wird ermächtigt, die Liegenschaften Kat.-Nr. MA531 (Reitweg), MA532 (Zeughausstrasse) und MA1858 (Reitweg) in Winterthur der Stella Vitalis Real Estate AG mit Sitz in Zürich zum Preis von Fr. 1'500.00/m², somit total 4.89 Mio. Franken, zuzüglich einer Mehrwertabschöpfung von 20 Prozent aus Gestaltungsplan, zu veräussern.
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, das limitierte Vorkaufsrecht an den Liegenschaften Kat.-Nr. MA531, MA532 und MA1858, Reitweg/Zeughausstrasse, Winterthur, auszuüben, falls die Stella Vitalis Real Estate AG die Liegenschaften vor Beginn der Bauarbeiten weiterveräussert.
3. Der Stadtrat wird ermächtigt, das unlimitierte Vorkaufsrecht an den Liegenschaften Kat.-Nr. MA531, MA532 und MA1858, Reitweg/Zeughausstrasse, Winterthur, auszuüben, falls die Stella Vitalis Real Estate AG die Liegenschaften nach Beginn der Bauarbeiten innert 25 Jahren ab Eigentumsübertragung weiterveräussert.
4. Der Stadtrat wird ermächtigt, das Rückkaufsrecht an den Liegenschaften Kat.-Nr. MA531, MA532 und MA1858, Reitweg/Zeughausstrasse, Winterthur, auszuüben, falls die Stella Vitalis Real Estate AG innert der Geltungsdauer der Baubewilligung mit der Realisierung des Bauvorhabens nicht beginnt.
5. Der Stadtrat wird ermächtigt, das Rückkaufsrecht an den Liegenschaften Kat.-Nr. MA531, MA532 und MA1858, Reitweg/Zeughausstrasse, Winterthur, auszuüben, im Fall einer Nutzungsänderung innert 25 Jahren ab Eigentumsübertragung, welche nicht mehr Alterswohnungen mit Service vorsieht.

Weisung:

1. Ausgangslage

Der Anteil der betagten Menschen nimmt auch in der Stadt Winterthur stetig zu. Es stellt deshalb eine zentrale gesellschaftliche Herausforderung dar, der alternden Bevölkerung künftig hinreichenden und geeigneten Wohnraum anzubieten. Die Thematik des Wohnens im Alter bildet darum bereits seit Jahren ein zentraler Eckpfeiler der städtischen Wohnpolitik. Die Stadt verfolgt dabei das Prinzip „ambulant vor stationär“, was unter anderem auch ein bedarfsentsprechendes Angebot an altersgerechten Wohnungen mit adäquaten Unterstüt-

zungsdienstleistungen erforderlich macht. In den letzten Jahren hat die Stadt schon mit verschiedenen Landverkäufen wie im Tägelmoo, am Kastellweg oder an der Friedhofstrasse die Realisierung privater Vorhaben unterstützt, die diesem Bedürfnis entsprechen. Bereits im Jahr 2010 waren von städtischer Seite ferner Bestrebungen im Gange, auf dem Reitwegareal zusammen der Eigentümerschaft eines Nachbargrundstücks eine gemeinsame Arealentwicklung in Angriff zu nehmen, unter anderem mit dem Ziel, auf diesem Gelände für ein Wohnangebot für ältere Menschen zu sorgen. Um den städtebaulichen Handlungsspielraum auszuloten, wurde dazu auch eine Machbarkeitsstudie erstellt. Die benachbarte Eigentümerschaft hat sich dann allerdings von diesem Vorhaben zurückgezogen.

Im Jahr 2014 ist schliesslich die Stella Vitalis Real Estate AG an die Stadt gelangt und hat ihr Interesse an einer Überbauung des fraglichen Areals bekundet. Sie beabsichtigt, am Standort Reitwegareal Alterswohnungen mit Service (im Sinne des Dienstleistungsangebotes „Stella Vitalis“) zu realisieren. Die geplanten ca. 80 Wohnungen weisen eine Wohnfläche zwischen 35m² und 90m² auf. Die Stella Vitalis hat im Ausland bereits mehrere solche Projekte realisiert; in Deutschland betreibt die Stella Vitalis Seniorenzentren an 17 Standorten.

Mit Rücksicht auf den steigenden Bedarf nach Wohnraum für ältere Menschen und den hohen Standard von deren Senioreneinrichtungen sollen der Stella Vitalis Real Estate AG die städtischen Grundstücke Kat.-Nrn. MA531, MA532 und MA1858 am Reitweg beziehungsweise an der Zeughausstrasse veräussert werden. Als Alternative zum Verkauf der Grundstücke wurde auch deren Vergabe im Baurecht geprüft. Dies kam jedoch für die Investorin nicht in Frage. Um das Vorgehen zur Umsetzung des geplanten Projekts und die Konditionen für die Veräusserung der städtischen Grundstücke verbindlich festzulegen, wurde zwischen den Parteien eine diesbezügliche Entwicklungsvereinbarung abgeschlossen. Der Stadtrat hat Letztere mit Beschluss vom 2. September 2015 genehmigt und den Auftrag erteilt, nach Beurkundung der Entwicklungsvereinbarung den entsprechenden Kaufvertrag auszuarbeiten. Die Entwicklungsvereinbarung wurde am 28. Januar 2016 öffentlich beurkundet. In der Folge wurde der vorliegende Kaufvertrag ausgearbeitet und zwischen den Parteien endverhandelt.

Vor diesem Hintergrund hat der Stadtrat das zu veräussernde Grundstück Kat.-Nr. MA531 am Reitweg mit einer Fläche von 540 m², das sich bisher im Verwaltungsvermögen befand, entwidmet und ins Finanzvermögen übertragen. Das Grundstück wird zu keinem Verwaltungszweck genutzt und auch in Zukunft für die öffentliche Aufgabenerfüllung nicht benötigt.

Neben den Alterswohnungen am Reitweg plant die Stella Vitalis Real Estate AG auf dem ebenfalls im städtischen Besitz befindlichen Grundstück Kat.-Nr. WU7150 an der Wydenstrasse im Stadtquartier Wülflingen-Winterthur den Bau eines Demenzheims. Dafür soll diesem Unternehmen auch dieses Grundstück veräussert werden. Weil die Stella Vitalis Real Estate AG beide Bauprojekte im Sinn eines Gesamtvorhabens realisieren möchte, soll das Zustandekommen der beiden Liegenschaftsgeschäfte vertraglich gegenseitig voneinander abhängig gemacht werden. Kommt das Kaufgeschäft zum erwähnten Grundstück an der Wydenstrasse nicht zustande, so gilt dies ebenso für die vorliegende Vereinbarung. Der Stadtrat hat beide Kaufverträge am 24. Mai 2017 unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Grossen Gemeinderates genehmigt.

2. Inhalt des Kaufvertrags über die Grundstücke Kat.-Nrn. MA531, MA532 und MA1858

Grundlage für den Kaufvertrag bildet die genannte Entwicklungsvereinbarung, in welcher die wesentlichen Bestimmungen dieses Kaufvertrages bereits verbindlich festgelegt worden sind.

2.1. Kaufpreis

Für den Kaufpreis wurde als Basis ein Betrag von Fr. 1'500.00/m² vereinbart. Dieser Preis entspricht dem Landwert, basierend auf der durch die heutige Zonierung (W4G) möglichen Ausnutzung (Baumassenziffer 3.4). Die Käuferschaft wünscht eine Ausnutzung von 6.4, was einen Gestaltungsplan erforderlich macht. Die durch den geplanten Gestaltungsplan ermöglichte Mehrausnutzung stellt einen Mehrwert dar und wird von der Stadt Winterthur zu 20 Prozent abgeschöpft. Der Verkaufspreis setzt sich deshalb aus dem Basispreis von Fr. 4.89 Mio. plus der Mehrwertabschöpfung von 20 Prozent aus dem Gestaltungsplan zusammen. Wird diese Mehrausnutzung zum Basispreis hinzugerechnet, ergäbe sich ein Verkaufspreis von rund Fr. 5.7 Millionen. Davon abgezogen werden allfällige Mehrkosten bei der Gestaltung des an der Eulach liegenden „Geländespickels“, sofern und soweit die Kosten die Grenze von Fr. 300'000.- übersteigen. Ob und in welchem Umfang die Mehrausnutzung erreicht wird, wird sich jedoch erst im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens zeigen. Die eingangs erwähnte Machbarkeitsstudie hat ergeben, dass auf dem fraglichen Areal fünf bis sechs Vollgeschosse möglich sind. Die Investorin geht in ihren Projektplanungen von fünf Vollgeschossen aus.

2.2 Weitere wesentliche Vertragsbestimmungen

- Bis zur Eigentumsübertragung müssen folgende Bedingungen erfüllt sein:
 - Zustimmung des Grossen Gemeinderates beziehungsweise – falls das fakultative Referendum ergriffen werden sollte – des Stimmvolkes zum Verkauf. Der Stadtrat verpflichtet sich, die Zustimmung nach der öffentlichen Beurkundung einzuholen. Sollte die Zustimmung zum Verkauf nicht erfolgen, fällt der Vertrag für beide Parteien entschädigungslos dahin.
 - Abschluss eines einstufigen Studienauftrags (Projektstudie) durch die Stella Vitalis Real Estate AG innerhalb von zwei Jahren nach Genehmigung durch den Grossen Gemeinderat beziehungsweise nach Genehmigung durch das Volk.
 - Einreichung eines bewilligungsfähigen Baugesuchs für das aus dem Studienauftrag resultierende Projekt innerhalb von drei Jahren.
 - Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung für das Projekt „Stella Vitalis“ und der Baufreigabe.
 - Vorliegen der rechtskräftigen Bewilligung des Bezirksrates Winterthur im Sinne des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG).
- Abschluss des Kaufvertrages zwischen den Parteien über das Grundstück Kat.-Nr. WU7150, Wydenstrasse, im Stadtquartier Wülflingen-Winterthur; ansonsten fallen beide Kaufverträge dahin.
- Es wird eine Konventionalstrafe in der Höhe der Kaufpreisanzahlung von Fr. 250'000.- zugunsten der Stadt Winterthur für den Fall des nicht fristgerechten Abschlusses eines Studienauftrags vereinbart.
- Es wird eine Konventionalstrafe in der Höhe der Kaufpreisanzahlung von Fr. 250'000.- zugunsten der Stadt Winterthur für den Fall der nicht fristgerechten Baueingabe vereinbart.
- Es wird eine Konventionalstrafe in der Höhe der Kaufpreisanzahlung von Fr. 250'000.- zugunsten der Stadt Winterthur für den Fall des nicht fristgerechten Beginns der Realisierung des Bauvorhabens vereinbart.
- Der Stadt Winterthur wird ein limitiertes Vorkaufsrecht zum gleichen Preis (Kaufpreis) an den Liegenschaften Kat.-Nr. MA531, MA532 und MA1858 für die Dauer von drei Jahren ab Eigentumsübertragung eingeräumt und im Grundbuch vorgemerkt für den Fall, dass Stella Vitalis Real Estate AG die Vertragsobjekte vor Beginn der Bauarbeiten weiterveräussert.
- Der Stadt Winterthur wird ein unlimitiertes Vorkaufsrecht an den Liegenschaften Kat.-Nr. MA531, MA532 und MA1858 für die Dauer von fünfundzwanzig Jahren ab Eigentums-

übertragung eingeräumt und im Grundbuch vorgemerkt, für den Fall, dass Stella Vitalis Real Estate AG die Vertragsobjekte nach Beginn der Bauarbeiten weiterveräussert; das Vorkaufsrecht gilt zu den Bedingungen, wie die Grundstücke einer Drittperson verkauft werden.

- Der Stadt Winterthur wird ein Rückkaufsrecht an den Liegenschaften Kat.-Nr. MA531, MA532 und MA1858 für die Dauer von vier Jahren ab Eigentumsübertragung eingeräumt und im Grundbuch vorgemerkt, für den Fall, dass Stella Vitalis Real Estate AG innert der Geltungsdauer der Baubewilligung mit der Realisierung des Bauvorhabens nicht beginnt. Der Rückkaufspreis entspricht dem bezahlten Kaufpreis zuzüglich der weiteren geleisteten belegbaren wertvermehrenden Aufwendungen.
- Der Stadt Winterthur wird ein Rückkaufsrecht an den Liegenschaften Kat.-Nr. MA531, MA532 und MA1858 für die Dauer von fünfundzwanzig Jahren ab Eigentumsübertragung eingeräumt und im Grundbuch vorgemerkt, für den Fall einer Nutzungsänderung, welche nicht mehr Alterswohnungen mit Service vorsieht. Der Rückkaufspreis entspricht dem bezahlten Kaufpreis (Landpreis) zuzüglich der sich auf dem Land befindenden Bauten zum Zustandswert (100%).
- Im Zuge des geplanten Projekts ist gemäss Entwicklungsvereinbarung auch der nördlich an das Areal angrenzende „Spickel“ zwischen der Zeughausstrasse und dem Reitweg (Teil des Grundstücks Kat.-Nr. MA7915) zu gestalten. Eine Aufwertung der Eulach (Teil des Grundstücks Kat.-Nr. MA9963) ist ebenfalls geplant. Die Kosten sowohl für die Gestaltung des genannten „Spickels“ als auch für die Aufwertung des Eulachraumes zwischen dem Reitweg und der Zeughausstrasse sind durch die Stella Vitalis Real Estate AG zu bezahlen. Als Kostendach gilt für die Stella Vitalis Real Estate AG gesamthaft der Betrag von Fr. 300'000.- (inkl. MWST). Darüber hinausgehende Kosten gehen zu Lasten der öffentlichen Hand.

3. Weiteres Vorgehen / Vollzug des Kaufvertrages

Nach der Verabschiedung durch den Stadtrat wurde der vorliegende Kaufvertrag, wie auch jener über das Grundstück Kat.-Nr. WU7150 an der Wydenstrasse im Stadtquartier Wülflingen-Winterthur, am 28. Juni 2017 öffentlich beurkundet. Gemäss § 28 Abs. 1 Ziff. 15 der Gemeindeordnung ist – unabhängig davon, ob es sich um zusammenhängende oder selbstständige Landstücke der Stadt handelt – der Grosse Gemeinderat zuständig für den Verkauf von Grundstücken zu einem Preis von über 3 Millionen Franken im Einzelfall. Da demnach vor der Eigentumsübertragung die Zustimmung des Grossen Gemeinderates bzw. im Fall eines Referendums jene des Volkes zum Verkauf vorliegen müssen, ist es sinnvoll, wenn die beiden zusammenhängenden Geschäfte gemeinsam im Parlament behandelt werden. Die Eigentumsübertragung (Abgabe der Grundbuchanmeldung durch beide Vertragsparteien) hat nach Eintritt sämtlicher vertraglich vereinbarter Bedingungen innert 30 Tagen nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung und Baufreigabe für das auf dem Kaufobjekt geplante Bauprojekt zu erfolgen.

Die Berichterstattung im Grossen Gemeinderat ist dem Vorsteher des Departements Kulturelles und Dienste übertragen.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

M. Künzle

Der Stadtschreiber:

A. Simon