

An den Grossen Gemeinderat

Winterthur

Ermächtigung zum Verkauf der Liegenschaft Kat.-Nr. WU7150 an der Wydenstrasse in Winterthur zum Bau eines Demenzheims mit Pflegezimmern und Alterswohnungen

Antrag:

1. Der Stadtrat wird ermächtigt, die Liegenschaft Kat.-Nr. WU7150 an der Wydenstrasse in Winterthur der Stella Vitalis Real Estate AG mit Sitz in Zürich zum Preis von Fr. 1'200.00/m², total somit 7.674 Mio. Franken, zuzüglich einer Mehrwertabschöpfung von 20 Prozent aus Gestaltungsplan, zu veräussern.
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, das limitierte Vorkaufsrecht an der Liegenschaften Kat.-Nr. WU7150 an der Wydenstrasse in 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 der Liegenschaft Kat.-Nr. WU7150 an der Wydenstrasse in 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. WU7150 an der Wydenstrasse in 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. WU7150 an der Wydenstrasse in Winterthur auszuüben, im Fall einer Nutzungsänderung innert 25 Jahren ab Eigentumsübertragung, welche nicht mehr ein Demenzheim mit Pflegezimmern und Alterswohnungen mit Service vorsieht.

Weisung:

1. Ausgangslage

Der Umgang mit Demenz stellt zunehmend eine gesellschaftliche Herausforderung dar. Aufgrund der demographischen Entwicklung, die durch eine steigende Lebenserwartung gekennzeichnet ist, nimmt die Zahl der Demenzkranken in der Schweiz kontinuierlich zu. Laut Schätzungen ist davon auszugehen, dass neun Prozent der über 65-jährigen Menschen und mehr als 40 Prozent der über 90-Jährigen von der Alzheimerkrankheit oder einer anderen Demenzform betroffen sind (Quelle: Schweizerische Alzheimervereinigung, auch zum Folgenden). Bis heute lässt sich Demenz meistens nicht heilen und auch nicht längerfristig auf-

halten. Gelingen keine klaren Fortschritte bei Prävention oder Therapie, ist deshalb damit zu rechnen, dass im Jahr 2040 in der Schweiz bereits geschätzte 300'000 Menschen mit Demenz leben. Sie ist bereits heute die häufigste Ursache für Pflegebedürftigkeit im Alter, und Demenzerkrankungen sind in der Schweiz die dritthäufigste Todesursache nach Herz-Kreislaufleiden und Krebs (Bundesamt für Statistik, Zahlen für das Jahr 2009).

Die Stadt Winterthur verfügt gegenwärtig über knapp 100 Plätze für pflegebedürftige Demenzkranke in spezifischen Wohngruppen und rund 20 erkrankte Personen sind auswärts platziert. Zudem ist aktuell mit dem Seniorenheim „Vivale“ (heute Reliva AG) in Neuhegi ein Projekt in Realisierung, welches per Sommer 2020 auch 121 Pflegeplätze, davon 17 für demente Personen, anbieten wird. Ausserdem bietet das Altersheim St. Urban ab September dieses Jahres 24 zusätzliche Plätze für Demenzkranke an. Damit ist der Bedarf an derartigen Plätzen für die Zukunft höchstwahrscheinlich noch nicht gedeckt. Auch in Winterthur wird die Zahl der Demenzerkrankungen in den nächsten Jahren dem allgemeinen Trend folgend voraussichtlich ansteigen, was ein entsprechendes Wohnraumangebot erforderlich macht.

Die Stella Vitalis Real Estate AG beabsichtigt, am Standort Wyden ein Demenzheim zu realisieren. Geplant sind rund 100 Pflegezimmer à 20m² und ca. 106 Alterswohnungen à 55m² mit Service (im Sinne des Dienstleistungsangebotes „Stella Vitalis“), welche durch die Stella Vitalis betrieben werden. Die Stella Vitalis hat im Ausland bereits mehrere solche Projekte realisiert; in Deutschland betreibt die Stella Vitalis Seniorenzentren an 17 Standorten.

Mit Rücksicht auf die steigende Nachfrage nach Pflegeplätzen für Demenzkranke und den hohen Standard von deren Senioreneinrichtungen soll der Stella Vitalis Real Estate AG zur Realisierung des geplanten Vorhabens das städtische Grundstück Kat.-Nr. WU7150 an der Wydenstrasse veräussert werden. Als Alternative zu einem Verkauf des Grundstücks wurde auch dessen Abgabe im Baurecht geprüft. Dies kam jedoch für die Investorin des Projekts nicht in Frage. Um das Vorgehen zur Umsetzung des geplanten Projektes und die Konditionen für die Veräusserung des städtischen Grundstücks 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.

Neben dem Demenzheim an der Wydenstrasse plant die Stella Vitalis Real Estate AG auf den ebenfalls im städtischen Besitz befindlichen Grundstücken Kat.-Nr. MA531, MA532 und MA1858, GB Blätter 974, 975 und 977, im Stadtquartier Winterthur-Mattenbach den Bau von Alterswohnungen. Dafür sollen diesem Unternehmen auch diese Grundstücke 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 Areal Reitweg in Winterthur-Mattenbach 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.

Mit der Realisierung dieser beiden Vorhaben wird in Winterthur nicht nur dem künftigen Bedarf entsprechender Wohnraum für ältere und alte Menschen geschaffen, sondern darüber hinaus auch neue Arbeitsplätze, was dem strategischen Ziel des Stadtrates entspricht, in unserer Stadt eine höhere Arbeitsplatzdichte zu erreichen.

2. Inhalt des Kaufvertrages über das Grundstück Kat.-Nr. WU7150 an der Wydenstrasse

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

2.1. Kaufpreis

Für den Kaufpreis wurde als Basis ein Betrag von Fr. 1'200.00/m² vereinbart. Dieser Preis entspricht dem Landwert, basierend auf der durch die heutige Zonierung (W4/3.4) möglichen Ausnutzung (Baumassenziffer 3.4). Die Käuferschaft wünscht eine Ausnützung von 7.4, was einen Gestaltungsplan erforderlich macht. Die durch den 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. 7.674 Mio. plus der Mehrwertabschöpfung von 20 Prozent aus dem Gestaltungsplan zusammen. Wird diese Mehrausnutzung zum Basispreis hinzugerechnet, ergäbe sich ein Verkaufspreis von bis zu rund Fr. 9.5 Mio. Ob und in welchem Umfang die Mehrausnutzung durch die geplante Überbauung erreicht wird, wird sich jedoch erst im Verlauf des Gestaltungsplanverfahrens zeigen.

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 resultierenden 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 die Grundstücke Kat.-Nr. MA531, MA532 und MA1858, GB Blätter 974, 975 und 977, im Stadtquartier Winterthur-Mattenbach; ansonsten fallen beide Kaufverträge dahin.
- Es wird eine Konventionalstrafe in der Höhe der Kaufpreisanzahlung von Fr. 350'000.- 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. 350'000.- zugunsten der Stadt Winterthur für den Fall der nicht fristgerechten Baueingabe vereinbart.
- Es wird eine Konventionalstrafe in der Höhe der Kaufpreisanzahlung von Fr. 350'000.- 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 der Liegenschaft Kat.-Nr. WU7150 für die Dauer von drei Jahren ab Eigentumsübertragung eingeräumt und im Grundbuch vorgemerkt für den Fall, dass Stella Vitalis Real Estate AG die Liegenschaft vor Beginn der Bauarbeiten weiterveräussert.

- Der Stadt Winterthur wird ein unlimitiertes Vorkaufsrecht an der Liegenschaft Kat.-Nr. WU7150 für die Dauer von fünfundzwanzig Jahren ab Eigentumsübertragung eingeräumt und im Grundbuch vorgemerkt, für den Fall, dass Stella Vitalis Real Estate AG die Liegenschaft nach Beginn der Bauarbeiten weiterveräussert; das Vorkaufsrecht gilt zu den Bedingungen, wie das Grundstück einer Drittperson verkauft wird.
- Der Stadt Winterthur wird ein Rückkaufsrecht an der Liegenschaft Kat.-Nr. WU7150 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 der Liegenschaft Kat.-Nr. WU7150 für die Dauer von fünfundzwanzig Jahren ab Eigentumsübertragung eingeräumt und im Grundbuch vorgemerkt, für den Fall einer Nutzungsänderung, welche nicht mehr ein Demenzheim mit Pflegezimmern und Alterswohnungen mit Service vorsieht. Der Rückkaufspreis entspricht dem bezahlten Kaufpreis (Landpreis) zuzüglich der sich auf dem Land befindenden Bauten zum Zustandswert (100%).
- Es wird eine Grunddienstbarkeit (Duldung von Lärmimmissionen) vereinbart, welche bei Eigentumsübertragung zulasten Kat.-Nr. WU7150 (Kaufobjekt) und zugunsten Kat.-Nr. WU7128 (benachbarte Schulhausparzelle der Stadt) ins Grundbuch einzutragen ist. Danach hat der jeweilige Eigentümer der belasteten Liegenschaft Kenntnis des Schulbetriebs auf der berechtigten Liegenschaft und auch davon, dass die Schulanlage in der schulfreien Zeit der Öffentlichkeit zur Verfügung steht und duldet die damit entstehenden Lärmimmissionen.

3. Weiteres Vorgehen / Vollzug des Kaufvertrages

Nach der Verabschiedung durch den Stadtrat wurde der vorliegende Kaufvertrag, wie auch jener über die Grundstücke Kat.-Nr. MA531, MA532 und MA1858, GB Blätter 974, 975 und 977, im Stadtquartier Winterthur-Mattenbach, 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 beziehungsweise 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