

An den Grossen Gemeinderat

Winterthur

Ermächtigung zum Kauf der Liegenschaften der Häpo AG an der St. Gallerstrasse 128-130, Winterthur sowie zum Verkauf der Liegenschaft an der Albert-Einstein-Strasse und zur Ausübung der Vor- und Rückkaufsrechte

Antrag:

I.

Der Stadtrat wird ermächtigt, die Liegenschaften Kat.-Nrn. OB13962, OB4445, OB13963 und OB10944, der Häpo AG, mit Sitz in Winterthur, St. Gallerstrasse 128, 8404 Winterthur, zum Preis von Fr. 6 315 840.– ins Finanzvermögen zu kaufen.

II.

1. Der Stadtrat wird ermächtigt, ca. 7992 m² Land von Kat.-Nr. OB17111, Albert-Einstein-Strasse, Zone I1, zum Preis von Fr. 420.–/m², total somit ca. Fr. 3 356 640.–, der Häpo AG, mit Sitz in Winterthur, St. Gallerstrasse 128, 8404 Winterthur, zu veräussern.
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, ca. 840 m² Freifläche aus dem Alleestreifen zwischen dem Vertragsobjekt und der Frauenfelderstrasse zur Freiflächenanrechnung zum Preis von Fr. 130.–/m², total somit ca. Fr. 109 200.–, der Häpo AG, mit Sitz in Winterthur, St. Gallerstrasse 128, 8404 Winterthur, zu veräussern.
3. Der Stadtrat wird ermächtigt, das limitierte Vorkaufsrecht am Vertragsobjekt, Albert-Einstein-Strasse, Winterthur, zum gleichen Preis (heutiger Kaufpreis) auszuüben, falls das Vertragsobjekt vor Beginn der Bauarbeiten weiter veräussert wird.
4. Der Stadtrat wird ermächtigt, das unlimitierte Vorkaufsrecht am Vertragsobjekt, Albert-Einstein-Strasse, Winterthur, zu den Bedingungen des Vorkaufsfalles i.S. von Art. 216c und d OR auszuüben, falls das Vertragsobjekt in den nächsten 25 Jahren veräussert wird.
5. Der Stadtrat wird ermächtigt, das Rückkaufsrecht am Vertragsobjekt, Albert-Einstein-Strasse, Winterthur, zum heutigen Kaufpreis auszuüben, falls die Häpo AG nicht innert zwölf Monaten ein Baugesuch einreicht oder innert der Geltungsdauer der Baubewilligung mit der Bauausführung nicht beginnt.

Weisung:

I. Ausgangslage

Die Häpo AG, mit Sitz an der St. Gallerstrasse 128 in 8404 Winterthur, betreibt an der St. Gallerstrasse ein Reifenfachgeschäft samt Waschstrasse in der Zentrumszone Z3. Gemäss regionalem Richtplaneintrag ist im Zusammenhang mit dem Verkehrskonzept Neuhegi / Grüze, Realisierung der Querung Grüze, durch dieses Gebiet ein Bustrasse geplant.

Zwecks Umsiedelung der Häpo AG wurden Verhandlungen geführt, und es wurde aus dem städtischen Immobilienbesitz ein neuer, passender Standort für die Häpo AG gesucht. Die Häpo AG wollte nicht zuletzt aufgrund der regionalen Stammkundschaft weiterhin in der Region bleiben. Die Stadt Winterthur ist Eigentümerin von rund 20 000 m² Land in der Industriezone I1 an der Frauenfelderstrasse / Albert-Einstein-Strasse in Oberwinterthur. Sie beabsichtigt, auf diesem Industrieareal neue Firmen anzusiedeln und so die Anzahl Arbeitsplätze zu steigern.

Im Laufe der Verhandlungen ergab sich, dass aufgrund des Flächenbedarfs der Häpo AG von rund 8000 m² einzig die Umsiedlung der Häpo AG auf das Gebiet Frauenfelderstrasse in Frage kommt. Der neue Standort erweist sich aufgrund diverser Standortvorteile, wie direkte Lage an der Hauptstrasse, genügend ebene Fläche in der Zone I1 mit nahem Autobahnanschluss, kurze Distanz zum Stadtzentrum und zum bisherigen Standort sowie kein angrenzendes Wohngebiet, für die Häpo AG als gut geeignet.

Es werden somit zwei Kaufverträge abgewickelt: Einerseits der Kaufvertrag über den Erwerb der Liegenschaften der Häpo AG an der St. Gallerstrasse 128 – 130 und andererseits der Kaufvertrag über die Veräusserung von rund 7992 m² städtischem Land und rund 840 m² Freiflächenanrechnung an der Albert-Einsteinstrasse.

II. Kaufvertrag über die Liegenschaften der Häpo AG an der St. Gallerstrasse

Käuferschaft: Stadt Winterthur

Genehmigung Kaufvertrag durch Stadtrat

Der Stadtrat hat den Kauf am 20. Dezember 2017 unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Grossen Gemeinderates genehmigt.

Wesentliche Eckpunkte des Kaufvertrages

Der Kaufpreis für die Liegenschaften Kat.-Nrn. OB13962, OB134445, OB13963 und OB10944 wurde auf der Grundlage einer unabhängigen Schätzung durch die Zürcher Kantonalbank auf Fr. 6 315 840.– festgesetzt.

Der Kaufpreis setzt sich wie folgt zusammen:

Schätzung ZKB für die Grundstücke	Fr. 5 340 000.–
Umzugskosten	Fr. 350 000.–
Grundstücksgewinnsteuer	Fr. 180 000.–
Kosten Investitionen seit 2009	<u>Fr. 445 840.–</u>
Total	<u>Fr. 6 315 840.–</u>

Die Umzugskosten sind im Sinne des Verursacherprinzips von der Stadt Winterthur zu entschädigen. Die Kosten des Notariats und des Grundbuchamtes werden von den Parteien usanzgemäss je zur Hälfte bezahlt. Die durch die Häpo AG zu bezahlende Grundstücksge-
winnsteuer wird sichergestellt.

Der Besitzantritt, d.h. die Übertragung des Grundstückes mit allen Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr, erfolgt mit der Eigentumsübertragung. Diese hat innert 30 Tagen nach Erfüllung folgender Bedingungen (kumulativ) zu erfolgen:

- Rechtskräftige Zustimmung des Grossen Gemeinderates bzw. im Falle eines Referendums des Stimmvolkes.
- Grenzmutation zur Bildung des Kaufobjektes Albert-Einstein-Strasse.

Sollten diese Bedingungen, aus welchen Gründen auch immer, nicht erfüllt werden, fällt der Kaufvertrag gegenseitig entschädigungslos dahin.

Der Abschluss des Kaufvertrags erfolgt unter dem Vorbehalt, dass die Vertragsparteien am selben Tag den Verkauf von rund 7992 m² Industrieland der Zone I 1 an der Albert-Einstein-Strasse, von der Stadtgemeinde Winterthur an die Häpo AG, öffentlich beurkunden (vgl. nachfolgend Kapitel III). Sollte einer der beiden Verträge infolge Fehlen der unter Ziffer 1 des Kaufvertrags, weitere Bestimmungen, genannten, notwendigen Bedingungen nicht erfüllt werden können, fallen beide Verträge entschädigungslos dahin. Im Falle der Ausübung des Rückkaufrechtes bezüglich des Landes an der Albert-Einstein-Strasse durch die Stadt Winterthur besteht die Verpflichtung, den vorstehenden Kaufvertrag rückabzuwickeln. Davon ausgenommen ist der durch die Stadt Winterthur benötigte Korridor für die Busspur.

Gewinnanspruchs- und Mehrwertrechte zugunsten der Häpo AG:

- Der Häpo AG wird ein Gewinnanspruch nach Steuern bei Veräusserung der Vertragsobjekte mit einer Abschöpfung von 50 Prozent des Gewinnes für die Dauer von 25 Jahren ab Eigentumsübertragung eingeräumt (Kaufvertrag, weitere Bestimmungen, Ziff. 11). Davon ausgenommen ist die Landabtretung für den Strassenanteil an die Busspur.
- Der Häpo AG wird für 25 Jahre das Recht eingeräumt, den Mehrwert, welcher infolge einer Änderung der Zonierung geschaffen wird, im Umfang von 50 Prozent abzuschöpfen, sofern er effektiv realisiert wird (Kaufvertrag, weitere Bestimmungen, Ziff. 12).

Mit diesen Vereinbarungen werden der Häpo AG Gegenrechte zum Vertrag an der Albert-Einstein-Strasse eingeräumt. Bei einem Verkauf sowie einer Zonenänderung, sofern ein Mehrwert realisiert würde, würde die Häpo AG an der Wertsteigerung partizipieren.

Zugunsten der Häpo AG und zulasten der Vertragsobjekte Kat.-Nrn. OB13962, OB4445, OB13963 und OB10944, wird folgende Personaldienstbarkeit vereinbart: Verbot zur gewerblichen Nutzung als Waschanlage und Reifenhandel für 25 Jahre ab Eigentumsübertragung (Kaufvertrag, weitere Bestimmungen, Ziff. 16).

Das Grundstück Kat.-Nr. OB13962 ist im Kataster der belasteten Standorte als «Überwachungsbedürftiger belasteter Ablagerungsstandort» verzeichnet, weshalb nach Art. 32d^{bis} USG dieses Rechtsgeschäft der Bewilligung der Behörde bedarf. Mit Verfügung vom 20. Februar 2017 hat das AWEL dem Verkauf zugestimmt. Aufgrund einer Schätzung der Entsorgungskosten durch die Allgeol AG bezahlt die Häpo AG Fr. 750 000.– als einmalige Beteiligung an eine Dekontamination. Dieser Betrag wird mit der Kaufpreistilgung verrechnet (Kaufvertrag, weitere Bestimmungen, Ziff. 14).

III. Kaufvertrag über rund 7992 m² Land und ca. 840 m² Freiflächenanrechnung an der Albert-Einstein-Strasse und Ermächtigung des Stadtrates zur Ausübung der Vor- und Rückkaufsrechte

Käuferschaft: Häpo AG, mit Sitz in Winterthur, St. Gallerstrasse 128, 8404 Winterthur.

Genehmigung Kaufvertrag durch Stadtrat

Der Stadtrat hat den Kaufvertrag zwischen der Stadt Winterthur und der Häpo AG über ca. 7992 m² Land und ca. 840 m² Freiflächenanrechnung von Kat.-Nr. OB17111 an der Albert-Einstein-Strasse in Oberwinterthur am 20. Dezember 2017 unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Grossen Gemeinderates genehmigt.

Wesentliche Eckpunkte des Kaufvertrages

Der Kaufpreis beträgt für rund 7992 m² Land von Kat.-Nr. OB17111, zu einem Preis von Fr. 420.–/m², rund Fr. 3 356 640.–. Der Kaufpreis beträgt für rund 840 m² Freifläche aus dem Alleestreifen zwischen dem Vertragsobjekt und der Frauenfelderstrasse, zu einem Preis von Fr. 130.–/m², rund Fr. 109 200.–. Der Kaufpreis für den Landverkauf und die Freiflächenanrechnung beträgt somit total rund Fr. 3 465 840.–.

Der Besitzesantritt, d.h. der Übergang des Vertragsobjektes mit allen Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr, erfolgt mit der Eigentumsübertragung. Diese hat innert 30 Tagen nach Erfüllung folgender Bedingungen (kumulativ) zu erfolgen:

- Grenzmutation zur Bildung des Kaufobjektes.
- Zustimmung des Grossen Gemeinderates bzw. im Falle eines Referendums des Stimmvolkes.

Sollte eine dieser Bestimmungen, aus welchen Gründen auch immer, nicht erfüllt werden, fällt dieser Vertrag für beide Parteien entschädigungslos dahin (Ziff. 1 Kaufvertrag, weitere Bestimmungen).

Der Abschluss des Kaufvertrages erfolgt unter dem Vorbehalt, dass die Vertragsparteien am selben Tag den Verkauf der Grundstücke Oberwinterthur Kat.-Nr. 13962, GB Blatt 1158, Kat.-Nr. 4445, GB Blatt 1157, Kat.-Nr. 13963, GB Blatt 3762 und Kat.-Nr. 10944, GB Blatt 1159, St. Gallerstrasse, von der Häpo AG an die Stadt Winterthur, öffentlich beurkunden. Falls einer der beiden Verträge infolge Fehlen der in Ziff. 1 Kaufvertrag, weitere Bestimmungen, genannten, notwendigen Bedingungen nicht erfüllt werden kann, fallen beide Verträge entschädigungslos dahin.

Zu berücksichtigende Unterlagen bei der Bebauung des Vertragsobjektes

Die Häpo AG ist verpflichtet, bei der Bebauung des Vertragsobjektes folgende Vorgaben der Stadt Winterthur zu berücksichtigen (als integrierender Bestandteil des Kaufvertrages, Ziff. 4 Kaufvertrag, weitere Bestimmungen):

- Energetische Vorgaben der Stadt Winterthur;
- Erschliessungskonzept Industrieareal Frauenfelderstrasse;
- Städtebauliches Leitbild (repräsentativer Auftritt an der Frauenfelderstrasse);
- Schutzmassnahmen für die Allee an der Frauenfelderstrasse (keine Bauten / Einfriedungen / Befestigungen vor der Baulinie).

Vor- und Rückkaufsrechte zugunsten der Stadt Winterthur:

- Der Stadt Winterthur wird für den Fall, dass das Vertragsobjekt von der Käuferschaft vor Beginn der Bauarbeiten weiterveräussert wird, ein limitiertes Vorkaufsrecht zum gleichen Preis (heutiger Kaufpreis) für die Dauer von sieben Jahren ab Eigentumsübertragung eingeräumt und im Grundbuch vorgemerkt (Kaufvertrag, weitere Bestimmungen, Ziff. 10).

- Der Stadt Winterthur wird ein unlimitiertes Vorkaufsrecht für die Dauer von 25 Jahren ab Eigentumsübertragung zu den Bedingungen des Vorkaufsfalles i.S.v. Art. 216c und d OR eingeräumt und im Grundbuch vorgemerkt (Kaufvertrag, weitere Bestimmungen, Ziff. 11).
- Der Stadt Winterthur wird für den Fall, dass die Käuferschaft innert zwölf Monaten seit Eigentumsübertragung beim Baupolizeiamt nicht ein zonenkonformes Projekt einreicht oder innert der Geltungsdauer der Baubewilligung mit der Bauausführung nicht beginnt, ein Rückkaufsrecht zum heutigen Kaufpreis für die Dauer von sieben Jahren ab Eigentumsübertragung eingeräumt und im Grundbuch vorgemerkt (Kaufvertrag, weitere Bestimmungen, Ziff. 12).

Mit den vereinbarten Vor- und Rückkaufsrechten wird sichergestellt, dass die Stadt Winterthur für den Fall, dass die Häpo AG ihre vertragliche Pflicht zur Realisierung der Überbauung wider Erwarten nicht erfüllen sollte, die Möglichkeit eingeräumt, wieder in den Besitz des Industrielandes an der Albert-Einstein-Strasse zu gelangen, um einen neuen Investor zu suchen oder ein neues Projekt zu lancieren. Aus diesem Grund soll das Vertragsobjekt bei Eintritt der genannten Bedingungen an die Stadt zurückfallen. Der Grosse Gemeinderat wird deshalb ersucht, den Entscheid über eine allfällige Rücknahme des Kaufobjektes bereits heute zu fällen und demzufolge die Ausübung der Vor- und Rückkaufsrechtes am Vertragsobjekt an den Stadtrat zu delegieren. Auf diese Weise soll sichergestellt werden, dass die genannten Rechte termingerecht vollzogen werden können.

Gewinnanspruchs- und Mehrwertrechte zugunsten der Stadt Winterthur:

- Der Stadt Winterthur wird ein Gewinnanspruch nach Steuern bei Veräusserung des Vertragsobjektes mit einer Abschöpfung von 50 Prozent des Gewinnes für die Dauer von 25 Jahren ab Eigentumsübertragung eingeräumt (Kaufvertrag, weitere Bestimmungen, Ziff. 13).
- Der Stadt Winterthur wird für 25 Jahre das Recht eingeräumt, den Mehrwert, welcher infolge von Änderung der Zonierung geschaffen wird, im Umfang von 50 Prozent abzuschöpfen, sofern er effektiv realisiert wird (Kaufvertrag, weitere Bestimmungen, Ziff. 14).

Mit diesen Vereinbarungen wird sichergestellt, dass das Vertragsobjekt der Häpo AG effektiv für ihren Geschäftsbetrieb dient. Bei einem Verkauf, falls nicht das Vorkaufsrecht ausgeübt würde, sowie bei einer Zonenänderung, sofern ein Mehrwert realisiert würde, würde die Stadt Winterthur an der Wertsteigerung partizipieren.

Das Grundstück Kat.-Nr. OB17111 ist im Kataster der belasteten Standorte als Überwachungsbedürftiger belasteter Ablagerungsstandort verzeichnet. Mit Verfügung vom 9. Februar 2017 hat das AWEL festgestellt, dass das neu zu schaffende Kaufsobjekt nicht mehr von diesem Standort betroffen sein wird und somit ohne Bewilligung des AWEL veräussert werden kann.

IV. Rechtsgrundlage

Gestützt auf § 28 Abs. 1 Ziff. 15 der Gemeindeordnung vom 26. November 1989 (GO) ist der Grosse Gemeinderat zuständig für den Kauf und Tausch von Grundstücken zum Preis über 6 Millionen Franken sowie für den Verkauf von Grundstücken zum Preis über 1 Million Franken im Fall von zusammenhängenden städtischen Grundstücken mit einem Verkehrswert von insgesamt über 6 Millionen Franken sowie zum Verkauf übriger Grundstücke zum Preis über 3 Millionen Franken, je im Einzelfall.

Da die Kaufpreise die Limiten von sechs bzw. drei Millionen Franken übersteigen, erfolgen die Vertragsabschlüsse vorbehältlich der Zustimmung des GGR bzw. im Falle eines fakultativen Referendums der Zustimmung des Stimmvolks.

V. Schlussbemerkungen

Mit der Umsiedelung der Häpo AG von der St. Gallerstrasse an die Albert-Einstein-Strasse rückt die Realisierung der Busdurchfahrt einen entscheidenden Schritt näher. Da durch die heutige zentrale Lage der Häpo AG je nach Anzahl Kundschaft der Strassenverkehr stark belastet wird (zu Stosszeiten und zu den Reifenwechselzeiten im Frühling und Herbst kann es aufgrund des erhöhten Zufahrtverkehrs zu Verkehrsüberlastungen kommen), kann durch die Umsiedelung des Betriebs auch die Verkehrssituation verbessert werden. Unabhängig davon ist es sinnvoll, einen Reifenhandel von der bisher zentralen Lage in der Zone Z3 an den äusseren Stadtrand in die Zone I1 zu verschieben. Mit der Umsiedelung wird der Häpo AG die Möglichkeit geboten, ihr Geschäft weiterhin in Winterthur betreiben zu können. Der Stadtrat ist überzeugt, mit der Umsiedelung der Häpo AG von der St. Gallerstrasse 128 an die Albert-Einstein-Strasse eine für alle Parteien befriedigende Lösung gefunden zu haben.

Die Berichterstattung im Grossen Gemeinderat ist der Vorsteherin des Departements Finanzen übertragen.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

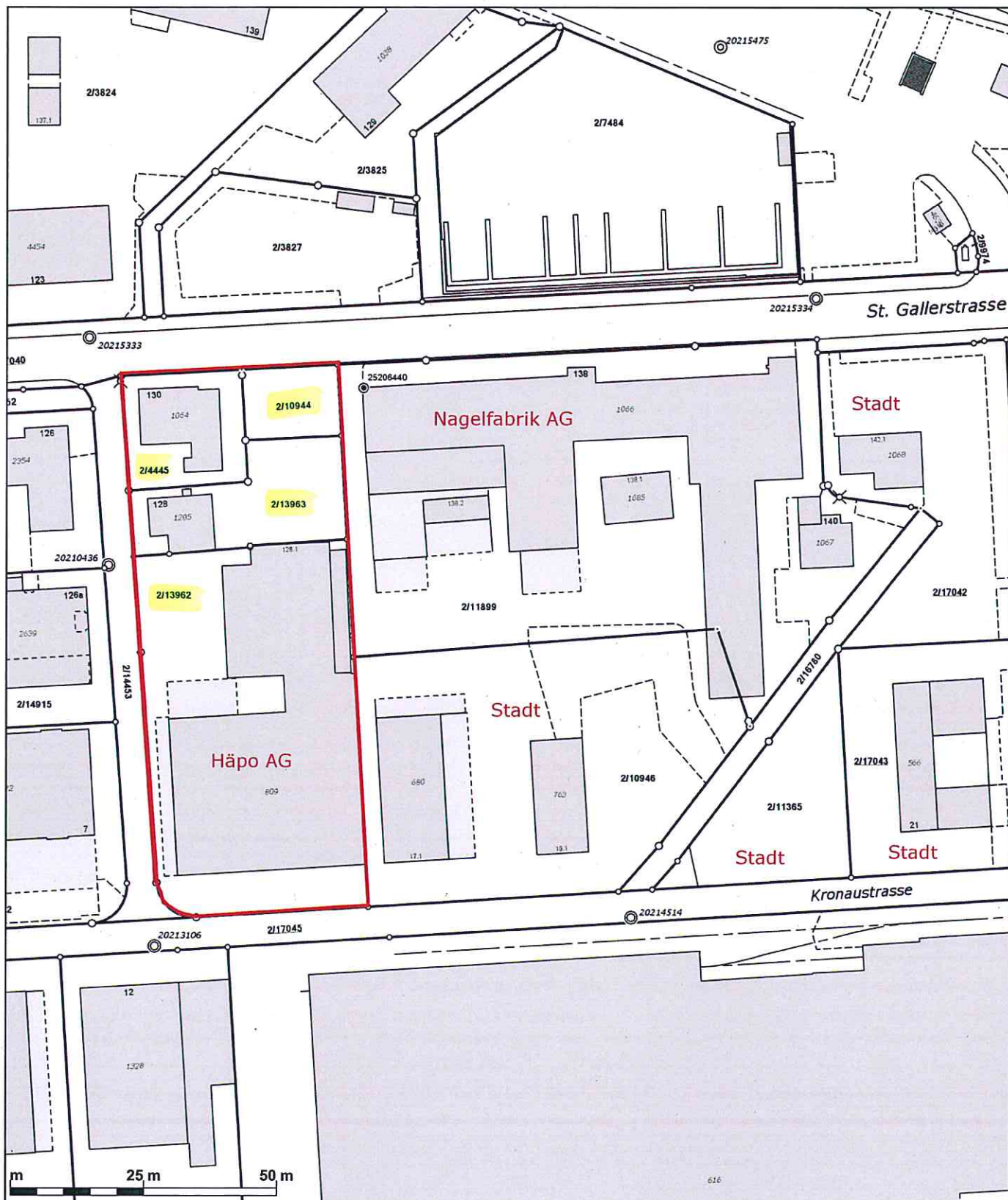
M. Künzle

Der Stadtschreiber:

A. Simon

Beilage:

- Situationspläne St. Gallerstrasse und Albert-Einstein-Strasse



Stadt Winterthur
Immobilien
Pionierstr. 7
8403 Winterthur

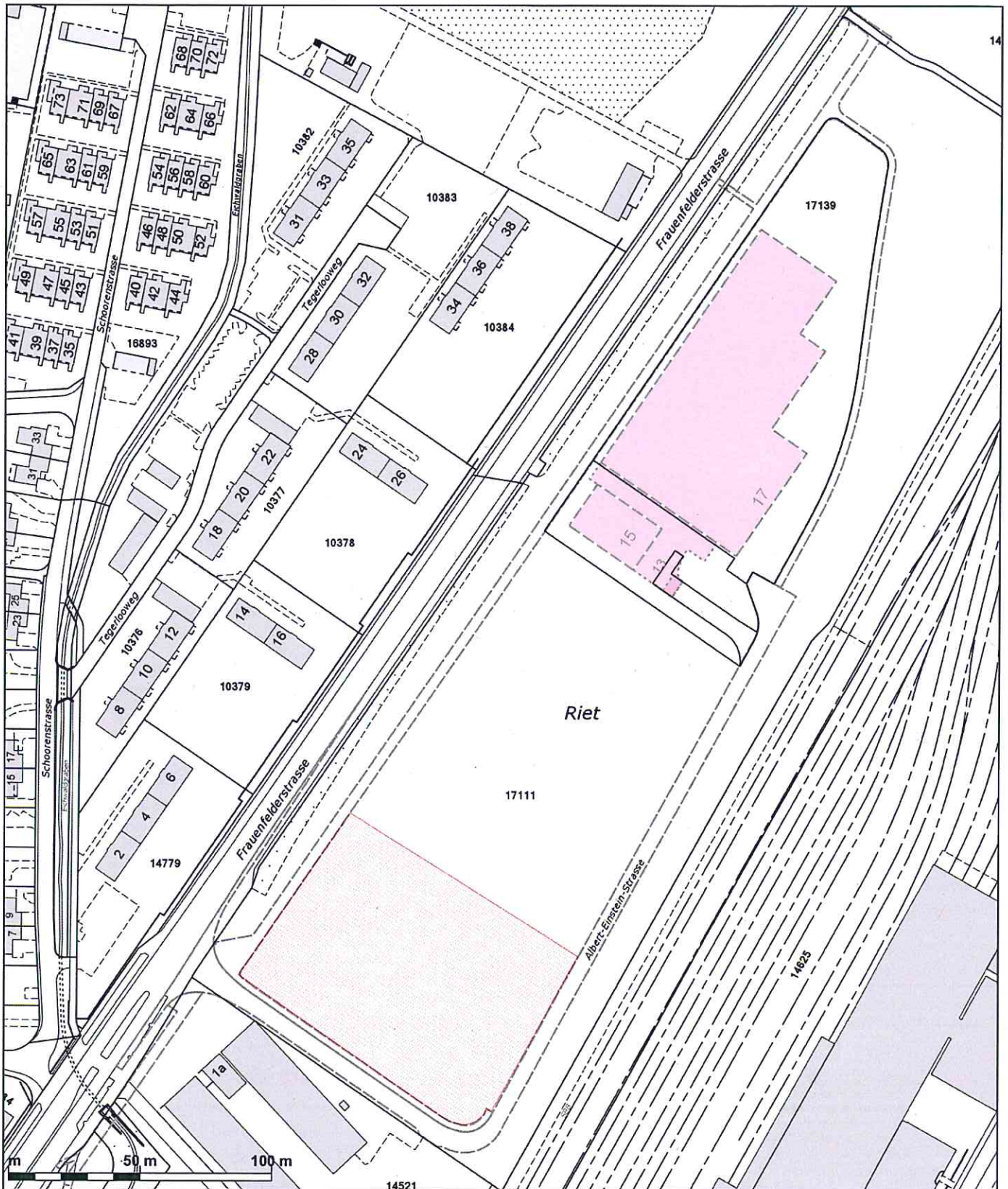
Projekt:
Zweck:
Auftrag:
Massstab:
Erstellungsdatum:
Ausgestellt durch:
Bemerkung:

Situationsplan Grütze

1 : 1000
15.06.2016

Ausschnitt aus dem Winterthurer WinWebGIS

Der Auszug aus dem WinWebGIS ist eine Informationskopie ohne Gewährleistung und kein amtliches Dokument. Vervielfältigungen dürfen nur für den eigenen Bedarf erstellt und nicht an Dritte abgegeben werden. Es gibt keine Garantie für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Karte. Verbindliche Auskünfte sind bei der zuständigen Amtsstelle einzuholen.



Stadt Winterthur
Immobilien
Pionierstr. 7
8403 Winterthur

Projekt:
Zweck:
Auftrag:
Massstab: 1 : 2000
Erstellungsdatum: 03.06.2016
Ausgestellt durch:
Bemerkung:

Situationsplan
Frauenfelderstr.

1 : 2000
03.06.2016

Ausschnitt aus dem Winterthurer WinWebGIS

Der Auszug aus dem WinWebGIS ist eine Informationskopie ohne Gewährleistung und kein amtliches Dokument. Vervielfältigungen dürfen nur für den eigenen Bedarf erstellt und nicht an Dritte abgegeben werden. Es gibt keine Garantie für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Karte. Verbindliche Auskünfte sind bei der zuständigen Amtsstelle einzuholen.