

An den Grossen Gemeinderat

W i n t e r t h u r

Ermächtigung zum Verkauf von ca. 9'414 m² Land von Kat.-Nr. 8449, Untere Vogelsangstrasse, Winterthur

Antrag:

1. Der Stadtrat wird ermächtigt, ca. 9'414 m² unbebautes Land von Kat.-Nr. 8449, Untere Vogelsangstrasse, Winterthur, Zone W3/2.6, zum Preis von Fr. 650.00/m², total somit ca. Fr. 6'119'100.00, der GWG Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Winterthur, Technikumstrasse 81, 8400 Winterthur, zu veräussern.
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, das vereinbarte Vorkaufsrecht am Vertragsobjekt zum gleichen Preis von Fr. 650.00/m² auszuüben, falls die GWG Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Winterthur innert der Geltungsdauer von fünf Jahren die Liegenschaft vor Beginn der Bauarbeiten weiterveräussert.
3. Der Stadtrat wird ermächtigt, das vereinbarte Rückkaufsrecht am Vertragsobjekt zum gleichen Preis von Fr. 650.00/m² auszuüben, falls die GWG Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Winterthur innert der Geltungsdauer der Baubewilligung mit der Bauausführung nicht beginnt.

Weisung:

1. Ausgangslage

Die Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Winterthur (GWG) besitzt im Vogelsang acht Mehrfamilienhäuser an der Unteren Vogelsangstrasse 177 - 207. Am 1. September 2004 gelangte die GWG erstmals mit einer Anfrage an den Stadtrat, Land von der Stadt zu kaufen, damit für die damals 65 Jahre alten Gebäude Ersatzneubauten erstellt werden können. Der Stadtrat begrüsst in seiner Antwort grundsätzlich das Vorhaben der GWG, wies jedoch darauf hin, dass eine Umzonung erforderlich sei und verlangte als Bedingung für einen Verkauf die Durchführung eines privaten Architekturwettbewerbs. Im Frühjahr 2008 wurden das Bauprojekt und damit auch das Landgeschäft konkreter. Es wurde in der Folge mehrfach in der Stadtentwicklungskommission besprochen und vom Stadtrat positiv aufgenommen.

Die Umzonung des städtischen Areals (Kataster-Nummer 1/8449) zwischen der Unteren Vogelsang- und der Irchelstrasse von der Erholungszone (E2) in die Wohnzone W3/2.6 wurde vom Grossen Gemeinderat am 26. März 2012 beschlossen und, nachdem dagegen das Referendum ergriffen wurde, vom Stimmvolk in der Abstimmung vom 23. September 2012 mit einer Zweidrittel-Mehrheit angenommen.

Die GWG führte im Jahr 2014 in enger Zusammenarbeit mit dem Amt für Städtebau der Stadt Winterthur einen Wettbewerb für die Überbauung durch. Nachdem das Siegerprojekt vorlag,

wurden die Vertragsverhandlungen über die Abgabe des städtischen Landes an die GWG finalisiert.

2. Verzicht auf eine Abgabe im Baurecht

Die ersten Verhandlungen mit der GWG über die Abgabe des städtischen Landes starteten bereits im Jahr 2004 und wurden von Anfang an auf der Grundlage eines Verkaufs geführt. Nachdem im Zusammenhang mit der Beratung der beantragten Umzonung in der Aufsichtskommission anfangs 2012 von einzelnen Mitgliedern die Forderung nach einer Abgabe des Landes im Baurecht erhoben wurde, wurde auch diese Variante eingehend geprüft. Die Abklärung verschiedener Lösungsmöglichkeiten hat jedoch klar gezeigt, dass sich das Bauprojekt nur sinnvoll realisieren lässt, wenn die bisherigen Grundstücke der GWG mit dem städtischen Land zu einem Grundstück vereinigt werden. Für die GWG kam deshalb im vorliegenden Fall ein Baurecht nicht in Frage. Auch in der Abstimmungszeitung vom August 2012 zur Umzonung des Areals wurde darauf hingewiesen, dass das Land der GWG verkauft werden soll. Der Parzelle kommt für die Stadt Winterthur auch keine strategische Bedeutung zu, weshalb der Stadtrat einem Verkauf zustimmte. Das Departement Finanzen hat in der Folge die Aufsichtskommission am 16. November 2015 über den Stand der Vertragsverhandlungen und die Absicht des Stadtrates, der GWG das Land zu verkaufen, informiert. Anlässlich dieser Beratung kam auch die Kommission zum Schluss, im vorliegenden Fall auf ein Baurecht zu verzichten.

3. Kaufvertrag

Der Stadtrat hat den Verkauf am 20. April 2016 unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Grossen Gemeinderates genehmigt, worauf der Kaufvertrag am 11. Mai 2016 öffentlich beurkundet wurde.

Der Kaufvertrag beinhaltet folgende wesentlichen Eckwerte:

- Der Kaufpreis wurde auf 650.00 Franken pro m² festgesetzt und beläuft sich somit für die zu veräussernde Landfläche von rund 9'414 m² auf ca. 6'119'100.00 Franken. Der Gesamtkaufpreis wird nach Abschluss der für die Bildung des Kaufobjektes notwendigen Mutation aufgrund des definitiven Flächenmasses bestimmt.

Nachdem das Kaufobjekt wegen seiner ursprünglichen Zonierung in der Erholungszone dem Verwaltungsvermögen mit einem Buchwert von null Franken zugeordnet war, wird mit dem Verkauf ein Buchgewinn in der Höhe des Kaufpreises erzielt; der entsprechende Betrag wird ins Budget 2017 eingestellt.

Der vereinbarte Kaufpreis entspricht dem Wert für die Abgabe von vergleichbarem Land in der Zone W3/2.6 an Genossenschaften und ermöglicht der Käuferin, günstigen Wohnraum zu erstellen, obwohl ihr aufgrund der Erfüllung der umfassenden Bauvorschriften und der Realisierung einer energieschonenden Überbauung Baukosten im oberen Bereich entstehen werden.

- Der Besitzantritt, d.h. die Übertragung des Grundstückes mit allen Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr, erfolgt mit der Eigentumsübertragung. Diese hat innert 60 Tagen nach Erfüllung folgender kumulativer Bedingungen zu erfolgen:
 - a) rechtskräftige Zustimmung des Grossen Gemeinderates bzw. im Falle eines fakultativen Referendums der Zustimmung des Stimmvolks;
 - b) rechtskräftige Baubewilligung für das geplante Bauvorhaben;

c) Grenzmutation zur Bildung des Kaufobjektes.

Sollte eine dieser Bedingungen nicht erfüllt werden, fällt der Kaufvertrag gegenseitig entschädigungslos dahin.

- Der Stadt Winterthur steht für den Fall, dass das Bauprojekt nicht auf der Grundlage des aus dem Wettbewerb hervorgehenden Siegerprojektes realisiert wird, eine Konventionalstrafe im Sinne von Art. 160 ff. OR im Betrag von 200'000.00 Franken zu.
- Der Stadt Winterthur wird ein limitiertes Vorkaufsrecht am Vertragsobjekt zum gleichen Preis von Fr. 650.00/m² für die Dauer von fünf Jahren ab Eigentumsübertragung eingeräumt und im Grundbuch vorgemerkt für den Fall, dass die GWG die Liegenschaft vor Beginn der Bauarbeiten veräussert.
- Der Stadt Winterthur wird ein limitiertes Rückkaufsrecht am Vertragsobjekt zum gleichen Preis von Fr. 650.00/m² für die Dauer von fünf Jahren ab Eigentumsübertragung eingeräumt und im Grundbuch vorgemerkt für den Fall, dass die GWG innert der Geltungsdauer der Baubewilligung mit der Bauausführung nicht beginnt.
- Zulasten des Vertragsobjektes wird eine neue Personaldienstbarkeit eingetragen: Bauhöhen- und Pflanzungsbeschränkung zugunsten der Stadtgemeinde Winterthur.

4. Rechtsgrundlage / Zuständigkeit GGR

Gemäss § 28 Abs. 1 Ziff. 15 der Gemeindeordnung ist – unabhängig davon, ob es sich um zusammenhängende oder selbständige Landstücke der Stadt handelt – der Grosse Gemeinderat zuständig für den Verkauf von Grundstücken zu einem Preis von über 3 Millionen Franken im Einzelfall. Der vorliegende Vertrag kann darum nur mit Genehmigung des Stadtparlaments definitiv verbindlich und vollziehbar werden.

5. Schlussbemerkungen

Mit der Gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft Winterthur wird das Kaufobjekt von einer seit 1939 tätigen Winterthurer Baugenossenschaft erworben. Die Genossenschaft kennt keine Gewinnausschüttung; ihre Liegenschaften sind grundsätzlich unverkäuflich und damit der Spekulation entzogen. Die Mieten richten sich nach dem Prinzip der Kostenmiete.

Durch die Arrondierung des Grundbesitzes der Käuferin mit der städtischen Parzelle können für die heute rund 77 Jahre alten Gebäude an der unteren Vogelsangstrasse 177 – 207 zeitgemässe Ersatzneubauten erstellt werden. Mit der Realisierung des aus dem Wettbewerb hervorgegangenen Siegerprojektes «Champs des Oiseaux» (Feld der Vögel) wird eine vorbildliche Gesamtüberbauung mit attraktiver Umgebungsgestaltung entstehen. Geplant sind rund 150 Genossenschaftswohnungen mit einer guten Durchmischung für Familien, Ein- und Zweipersonen-Haushalte sowie Studierende.

Mit dem Verkauf des Landes an die GWG werden der gemeinnützige Wohnungsbau und damit die Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum im Sinne der städtischen Wohnungspolitik unterstützt.

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

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

M. Künzle

Der Stadtschreiber:

A. Simon

Beilage:

- Situationsplan



Informationsplan, Familiengärten

Massstab : 1 : 1000

Datum : 18.02.2016

