

Ausfertigung

Öffentliche Beurkundung

Baurechtsvertrag

zwischen

Stadt Winterthur, besondere Rechtsformen, CHE-114.889.131, Pionierstrasse 7, 8403 Winterthur, heute mittels schriftlicher Vollmacht vertreten durch Dieter Brunner, Leiter der Abteilung Grundbuchgeschäfte, als Alleineigentümerin,

- nachfolgend "die Baurechtsgeberin" genannt -

und

GWG Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Winterthur, Genossenschaft mit Sitz in Winterthur, CHE-107.937.919, Technikumstrasse 81, 8400 Winterthur, vertreten durch Jann Wäckerli, von Turbenthal, in Winterthur, Vizepräsident der Verwaltung, und Andreas Siegenthaler, von Trub, in Winterthur, Geschäftsführer, beide mit Kollektivunterschrift zu zweien,

Wohnbaugenossenschaft Talgut, Genossenschaft mit Sitz in Winterthur, CHE-103.332.137, Sportparkweg 4, 8400 Winterthur, heute mittels schriftlicher Vollmacht vertreten durch Frau Dolores Giacomina Qualizza, geb. 26.06.1960, Bürgerort: Winterthur ZH, Weberstrasse 57, 8400 Winterthur,

gaiwo Genossenschaft für Alters- und Invalidenwohnungen, Genossenschaft mit Sitz in Winterthur, CHE-107.151.534, Kirchplatz 5, 8400 Winterthur, vertreten durch Renato Denoth, von Valsot, in Winterthur, Mitglied der Verwaltung, und Samuel Schwitter, von Pfäfers, in Elsau, Geschäftsführer, beide mit Kollektivunterschrift zu zweien

-nachfolgend "die Baurechtsnehmerin" genannt-

A. PRÄAMBEL

Die Baurechtsnehmerin plant, im ehemaligen Busdepot Deutweg rund 130 neue Genossenschaftswohnungen sowie Gewerberäume zu erstellen. Neben den drei unter Schutz stehenden Elementen (Urhalle, Verwaltungsbau, Vorplatz) soll zudem ein Grossteil der Bestandshallen erhalten bleiben.

Die Stadt Winterthur beabsichtigt, das dafür benötigte Land der Trägerschaft im Baurecht abzugeben.

Die Baurechtsnehmerin erwirbt das Baurecht im Miteigentum zu folgenden Miteigentumsquoten:

Wohnbaugenossenschaft Talgut	zu 332/1000
GWG Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Winterthur	zu 315/1000
gaiwo Genossenschaft für Alters- und Invalidenwohnungen	zu 353/1000

Die Verselbständigung der jeweiligen Miteigentumsanteile der Genossenschaften erfolgt unter Eröffnung eigener Grundbuchblätter.

Das Innenverhältnis wird in einer später zu errichtenden Nutzungs- und Verwaltungsordnung NVO geregelt. Allfällige Grundpfandrechte werden auf den separaten selbständigen Miteigentumsanteilen eingetragen.

Die Vertragschliessenden vereinbaren mit Bezug auf das Baurecht was folgt:

B. BAURECHT

I.

Baurechtsdienstbarkeit

Es wird folgende Personaldienstbarkeit begründet:

Selbständiges und dauerndes Baurecht für Genossenschaftswohnungen und Gewerberäume mit Benützungsrecht am Umgelände bis (100 Jahre ab Eintragung im Grundbuch)

zugunsten GB Bl. 50245 (Baurechtsnehmerin)

zulasten Kat. Nr. MA1819, Grundbuch Blatt 828

1. Inhalt und Umfang

Die Baurechtsnehmerin hat das Recht, auf der im Mutationsplan Nr. 487 mit Kataster Nr. MA2045 bezeichneten Fläche des belasteten Grundstücks Genossenschaftswohnungen und Gewerberäume zu erstellen und beizubehalten.

Die Baurechtsnehmerin ist befugt, den nicht überbauten Teil der Baurechtsfläche beliebig als Umgebung und zur Erschliessung zu gestalten und zu benützen.

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, die aufgrund dieser Dienstbarkeit erstellten Bauten und Anlagen während der Dauer des Baurechtes ordnungsgemäss zu pflegen, zu unterhalten und nötigenfalls zu erneuern.

2. Dauer

Dieses Baurecht dauert bis _____ (100 Jahre ab Eintragung im Grundbuch).

3. Übertragbarkeit

Das Baurecht ist während der Baurechtsdauer an beliebige natürliche und juristische Personen übertragbar, unter der Voraussetzung, dass der Dritterwerber sämtliche Bestimmungen dieses Baurechtsvertrages als für ihn verbindlich anerkennt. So haben Dritterwerber die in diesem Baurechtsvertrag festgelegten Pflichten der Baurechtsnehmerin ausdrücklich zu übernehmen, soweit diese dannzumal nicht bereits erfüllt und somit gegenstandslos geworden sind.

4. Zweckbestimmung / Zweckänderung

Das Baurecht hat die Erstellung von rund 130 neuen Genossenschaftswohnungen sowie Gewerberäumen zum Zweck.

Eine Änderung der Zweckbestimmung der Gebäulichkeiten ist nur im Einverständnis mit dem Stadtrat von Winterthur zulässig. Eine Zweckänderung hat zudem eine Anpassung des Baurechtsvertrages, insbesondere des für die Berechnung des Baurechtszinses massgebenden Landwertes zur Folge. Dies ist in einem solchen Fall durch die Parteien in einem öffentlich zu beurkundenden Nachtrag zum Baurechtsvertrag zu regeln.

II.

Belastetes Grundstück (Beschreibung siehe hinten)

**Blatt 828, Liegenschaft, Kataster Nr. MA1819, EGRID CH667720080034
Stadtquartier: Winterthur Mattenbach**

Grenzen / Bemerkungen

1. Grenzen gemäss vorgelegtem Plan.
2. Der Wortlaut der aufgeführten Anmerkungen und Dienstbarkeiten ist den Vertragschliessenden bekannt; sie verzichten auf die wörtliche Wiedergabe.

Es folgt ausserhalb der Seitennummerierung der Grundstücksbeschreibung:

Grundbuchamt Winterthur-Altstadt

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/3
Winterthur-Mattenbach	828	CH667720080034	

Grundstücksbeschreibung

Fläche		Beschreibung	Änderung		
ha	m2		Datum	Beleg	Mutation
1	05	03	Kataster MA1819, Plan 30, Tösstalstrasse	09.08.2022	Bestandesänderung
	49	04	Gesamtfläche		
	10	99	Bodenbedeckung		
	45	00	Gebäude		
			Gartenanlage		
			befestigte Fläche		

Anmerkungen

Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Beseitigungsrevers (BAB-Nr. 6788 f-I-90)	12.11.1990	163	CH5929-0000-0010-83667	
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Pflichtabstellplätze auf Drittgrundstück (BAB-Nr. A 2004/344)	28.10.2004	179	CH5929-0000-0010-83768	
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Pflicht zur Duldung eines reduzierten Grenzabstands (BAB-Nr. A 2004/344)	28.10.2004	179	CH5929-0000-0010-83869	
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Lösungsrevers (BAB-Nr. A 2004/344)	28.10.2004	179	CH5929-0000-0010-83970	1
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Kommunales Schutzobjekt (BAB-Nr. E 2015/4)	27.06.2018	86	CH5929-0000-0013-56771	

Rechtswirksame Eintragungen

III.

Aufnahme des Baurechtes als Grundstück

Das Baurecht gemäss Zf. I vorn ist gleichzeitig mit der Eintragung der Dienstbarkeit als Grundstück (nachfolgend "Baurechtsgrundstück" genannt) im Grundbuch aufzunehmen, mit der Baurechtsnehmerin als Eigentümerin.

IV.

Eigentumsübertragung

Mit der Eintragung der Baurechtsdienstbarkeit erwirbt die Baurechtsnehmerin von der Baurechtsgeberin das Eigentum am Gegenstand des Baurechts bildenden Gebäudes Versicherungs-Nr. MA01473.

Die Übertragung dieses Gebäudes an die Baurechtsnehmerin erfolgt entschädigungslos.

Weitere Bestimmungen dazu:

1. Der Besitzesantritt, d.h. der Übergang des Vertragsobjektes in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr, erfolgt mit der Eigentumsübertragung (Antrittstag).

Die Baurechtsnehmerin ist ab sofort berechtigt, bezüglich des Vertragsobjektes Handlungen vorzunehmen, um eine rechtskräftige Baubewilligung für die geplante Umbaute auf dem Vertragsobjekt zu erhalten. Sie darf Verhandlungen mit den Behörden führen, die mit dem Umbau des Vertragsobjektes im Zusammenhang stehen. Die Baurechtsgeberin hat die Baurechtsnehmerin in dieser Hinsicht zu unterstützen, soweit es hierzu der Hilfe der Baurechtsgeberin bedarf. Sie hat insbesondere Baugesuche der Baurechtsnehmerin und allfällige Änderungseingaben dazu zu unterzeichnen.

Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der Projektierung und dem Baubewilligungsverfahren gehen zulasten der Baurechtsnehmerin.

2. Die Vertragsparteien rechnen über die mit dem Vertragsobjekt verbundenen Einnahmen und Abgaben/Nebenkosten (wie z.B. Kehrrechtgebühren, Wasser/Abwasser, Gebäudeversicherung, Energievorrat) separat ab, Wert Antrittstag.
3. Die Vertragsparteien sind von der Urkundsperson auf die Art. 192–196 des Schweizerischen Obligationenrechtes (OR) über die Rechtsgewährleistung sowie die Art. 197 ff. und Art. 219 OR über die Sachgewährleistung (Mängelhaftung) aufmerksam gemacht worden (vgl. auch Ziff. VIII.2 nachfolgend).

4. Die Vertragsparteien haben Kenntnis von Artikel 54 des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG). Die Baurechtsgeberin erklärt, dass das Baurechtsgrundstück per Eigentumsübertragung aus der Sammelversicherung der Baurechtsgeberin entlassen wird. Die Versicherung des Baurechtsgrundstückes gegen Risiken vom Tage der Handänderung an ist Sache der Baurechtsnehmerin.
5. Die Parteien haben Kenntnis von den gesetzlichen Bestimmungen über die Veräusserung von Miet- (Art. 261 OR) und Pachtgegenständen (Art. 290 OR).

Die Baurechtsgeberin bestätigt, dass anlässlich der Eigentumsübertragung für das Vertragsobjekt weder Mietverträge noch Pachtverträge bestehen bzw. übertragen werden.

6. Die Vertragsparteien nehmen davon Kenntnis, dass nach Ziffer 3 des Anhanges zur Verordnung über die elektrischen Niederspannungsinstallatio-
nen vom 7. November 2001 (SR 734.27) die Niederspannungsinstallatio-
nen mit zehnjähriger oder zwanzigjähriger Kontrollperiode bei einer Handände-
rung kontrolliert werden müssen, wenn seit der letzten Kontrolle mehr als
fünf Jahre vergangen sind.

Die Vertragsparteien erklären, dass die vorgeschriebene Kontrolle der elektrischen Niederspannungsinstallation im Vertragsobjekt erst nach der Eigentumsübertragung und Bauvollendung durch die Baurechtsnehmerin veranlasst wird. Sollten sich daraus für sie Nachteile irgendwelcher Art (namentlich Kostenfolgen) ergeben, wird die Baurechtsgeberin von jeder Gewährleistungspflicht befreit.

V.

Baurechtszins

1. Die Einräumung des Baurechtes erfolgt unentgeltlich.
2. Berechnung des Baurechtszinses
 - a) Für die Ausübung des Baurechtes ist die Baurechtsnehmerin verpflichtet, der Baurechtsgeberin einen Baurechtszins zu bezahlen, welcher sich aus der Verzinsung des nachfolgend vereinbarten Landwertes berechnet.
 - b) Der anzuwendende Zinssatz entspricht dem hypothekarischen Referenzzinssatz, der vom Eidgenössischen Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF) für Mietzinsanpassungen aufgrund von Änderungen des Hypothekarzinsatzes bekannt gegeben wird.

Sollte das Eidgenössische Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF) aufgrund rechtlicher Änderungen auf die Bekanntgabe des hypothekarischen Referenzzinssatzes verzichten, entspricht der anzuwendende Zinssatz dem Referenzzinssatz der Zürcher Kantonalbank für erstrangige Hypotheken auf Wohnliegenschaften. Massgebend für die Verzinsung eines Kalendersemesters ist der Referenzzinssatz bei Rechnungsstellung.

- c) Als Landwert wird ein Wert von CHF 1'000/m² (Schweizer Franken eintausend pro Quadratmeter) angenommen, was für 10'503 m² einen Gesamtwert von CHF 10'503'000.00 ergibt.
- d) Der für die Ermittlung des Baurechtszinses massgebende Landwert (vgl. Ziffer V. 2 lit. c) wird periodisch an die Veränderung des schweizerischen Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) mit der Basis 2011 = 100 angepasst.

Die Anpassung erfolgt jeweils nach fünf Jahren, erstmals frühestens auf den 01.01.203__ (10 Jahre ab Eintragung im Grundbuch).

Die Anpassung des Landwertes erfolgt ausgehend vom Index-Stand der letzten Anpassung, erstmals ausgehend vom Index-Stand bei Grundbucheintragung der Baurechtsdienstbarkeit __ (Monat 202__), an die Veränderung des Indexes bis zum Index-Stand jeweils im Februar vor der Anpassung. Die Anpassung des Landwertes erfolgt zu 60 % an die Indexveränderung. Ein Absinken des Indexes unter den Anfangsindex-Stand wird nicht berücksichtigt.

Der jeweils neu berechnete Baulandwert ist Grundlage für den Baurechtszins der nächsten fünf Jahre.

- e) Ventilklausel

Die Parteien vereinbaren eine Ventilklausel, wonach der Baurechtszins 15 % der jährlichen Nettosollmiete (Kostenmiete) nicht überschreitet.

Die jährlichen, kalkulatorischen Mietzinsen berechnen sich nach folgender Formel:

Anlagewert¹ x Referenzzinssatz² (= Kapitalkosten) + Gebäudeversicherungswert³ x 3,25% (= Betriebskosten)

¹ Anlagewert sind die gesamten Baukosten gemäss Bauabrechnung zuzüglich Landwert. Die Baurechtsnehmerin unterbreitet der Baurechtsgeberin nach Fertigstellung der Überbauung die Bauabrechnung auf dem Baugrundstück und gewährt ihr bei Bedarf umfassende Einsicht in die zugehörige Baubuchhaltung. Der Landwert wird gemäss Ziffer V. 2. lit. c eingesetzt. Bei wertvermehrenden Investitionen während der Baurechtsdauer erhöht sich der Anlagewert um diese wertvermehrenden Investitionen.

² Referenzzinssatz ist der vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) publizierte hypothekarische Referenzzinssatz (derzeit 1.5 %). Sollte das BWO nicht während der gesamten Baurechtsdauer den hypothekarischen Referenzzinssatz publizieren, so tritt an die Stelle des publizierten Referenzzinssatzes ein Zinssatz, welcher möglichst nach den gleichen Kriterien bemessen wird.

³ Gebäudeversicherungswert ist der von der Gebäudeversicherung Kanton Zürich (GVZ) festgesetzte Neubauwert für die auf dem Baurechtsgrundstück erstellten Bauten und Anlagen.

Übersteigt der in Ziffer V. 2. lit. b definierte Baurechtszins 15 % der jährlichen, kalkulatorischen Mietzinsen (s.o.), so beträgt der jährliche Baurechtszins diese 15 % der jährlichen, kalkulatorischen Mietzinsen. Sollten die tatsächlichen, von der Baurechtsnehmerin ausgewiesenen Mietzinseinnahmen über den kalkulatorischen Mietzinsen liegen, so beträgt der jährliche Baurechtszins 15 % der tatsächlichen, jährlichen Nettomietzinseinnahmen unter Annahme der Vollvermietung.

Die Baurechtsnehmerin hat im Anwendungsfall der Baurechtsgeberin die entsprechenden Belege einzureichen und die Deckelung bis spätestens Ende Juni des Folgejahres einzufordern.

3. Die Zinspflicht für den Baurechtszins beginnt mit dem Datum der Baufreigabe.

Der Baurechtszins wird nachschüssig in halbjährlichen Raten je am 30. Juni und 31. Dezember zur Zahlung fällig. Die Parteien halten fest, dass diese Abrechnung pro rata temporis erfolgt.

4. Die Verrechnung von Baurechtszinsen mit Gegenansprüchen gegenüber der Baurechtsgeberin ist ausgeschlossen.

5. Sicherstellung des Baurechtszinses

Die Baurechtsnehmerin sichert den Anspruch der Eigentümerin der mit dem Baurecht belasteten Liegenschaft (zur Zeit die Stadt Winterthur) auf den Baurechtszins durch die Errichtung einer Grundpfandverschreibung in Form einer Maximalhypothek zugunsten der Stadt Winterthur in der Höhe von CHF 472'000.00 (Schweizer Franken vierhundertzweiundsiebtzigtausend) lastend an der 1. Pfandstelle auf dem Baurechtsgrundstück Grundbuch Winterthur-Mattenbach, Blatt 50245.

Diese Grundpfandverschreibung ist anlässlich des grundbuchlichen Vollzugs des Baurechtsvertrags zulasten des Baurechtsgrundstücks im Grundbuch einzutragen.

6. Rechtseinräumungen

Sofern die von der Bauberechtigten beabsichtigten Bauvorhaben Grundbucheintragungen zulasten des baurechtsbelasteten Grundstückes erfordern (z.B. öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen), ist die Grundeigentümerin bereit, die entsprechenden Eintragungen im Grundbuch entschädigungslos vorzunehmen und zu dulden.

VI.

Beendigung des Baurechtsverhältnisses

1. Für den vorzeitigen Heimfall gelten die zwingenden gesetzlichen Vorschriften der Art. 779 f - h ZGB.

Als grobe Verletzung der vertraglichen Verpflichtungen durch die Baurechtsnehmerin erachten die Vertragschliessenden insbesondere die Änderung der Zweckbestimmung ohne Zustimmung der Baurechtsgeberin (Ziffer I.1.), den Verzug von mehr als sechs Monaten bei der Bezahlung des Baurechtszinses (Ziffer V.3.) sowie wenn die Baurechtsnehmerin innerhalb der Geltungsdauer der Baubewilligung nicht mit dem Bau des Siegerprojektes beginnen sollte oder während der Bauphase Veränderungen am Bauprojekt vornehmen sollte, welche die Grundidee des Siegerprojektes tangieren (Ziffer VIII.6.).

Bevor die Baurechtsgeberin den vorzeitigen Heimfall durch Übertragung des Baurechtes an sie verlangen kann, hat sie die Baurechtsnehmerin schriftlich zu mahnen und ihr dabei den vorzeitigen Heimfall anzudrohen.

Die Entschädigung, welche die Baurechtsgeberin der Baurechtsnehmerin zu entrichten hat, berechnet sich wie beim ordentlichen Heimfall gemäss Ziffer 2 nachfolgend. Bei einer Verletzung von Ziffer VIII.7. der weiteren Bestimmungen ist keine Entschädigung geschuldet.

Die Urkundsperson hat die Parteien ausreichend darauf hingewiesen, dass es gemäss Handkommentar zum Schweizer Privatrecht zu Art. 779f und Art. 779g ZGB, grundsätzlich nicht möglich ist, in Bezug auf die Voraussetzungen für eine Ausübung des vorzeitigen Heimfallsrechts der Baurechtsgeberin iSv ZGB 779f und die Entschädigungen iSv ZGB 779g, mit verbindlicher Wirkung Vereinbarungen abzuschliessen (Isler/Gross, BSK ZGB 779f N9 und 779g N 1 f). Vertragliche Bestimmungen, welche die Voraussetzungen für eine Ausübung des vorzeitigen Heimfallsrechts und im Voraus die Entschädigungshöhe regeln oder die Entschädigung gänzlich wegbedingen, kommt keinerlei Rechtswirkung zu (Isler/Gross, BSK ZGB 779f N9 und 779g N2).

2. Für den ordentlichen Heimfall nach Ablauf des Baurechtes treffen die Vertragschliessenden folgende Vereinbarungen:
 - a) Spätestens zwei Jahre vor Ablauf des Baurechtes werden die Baurechtsgeberin und die Baurechtsnehmerin Verhandlungen aufnehmen, um sich entweder über eine Verlängerung oder Erneuerung des Baurechtes oder aber über die Höhe der Heimfallentschädigung zu einigen.

- b) Sofern das Baurecht gemäss Art. 779 I Abs. 2 ZGB nicht verlängert wird, fallen die bestehenden Bauten und Anlagen mit dem Ablauf des Baurechts der Baurechtsgeberin heim und werden Bestandteil des Grundstückes.
- c) Für die heimfallenden Bauten und Anlagen hat die Baurechtsgeberin der Baurechtsnehmerin eine Entschädigung von 100 % des Zustandswertes zu leisten.

Der Zustandswert wird durch eine Schätzung ermittelt. Die Schätzung muss dem Alter und Zustand der Bauten und Anlagen im Zeitpunkt des Heimfalls Rechnung tragen sowie deren weitere Verwendungsmöglichkeiten und ihre voraussichtliche wirtschaftliche Lebensdauer berücksichtigen.

- d) Können sich die Vertragschliessenden innerhalb von sechs Monaten nach Aufnahme der Verhandlungen über die Höhe der zu leistenden Heimfallsentschädigung nicht einigen, entscheidet darüber ein Schiedsgericht mit Sitz in Winterthur. Auf dieses finden die dazumaligen einschlägigen Bestimmungen des Kantons Zürich für die Schiedsgerichtsbarkeit Anwendung.
3. Die vorstehenden Vereinbarungen über den ordentlichen und vorzeitigen Heimfall sind mit der Eintragung und Aufnahme des Baurechtes im Grundbuch bei der belasteten Liegenschaft und beim Baurechtsgrundstück wie folgt vorzumerken:

"Vereinbarung betreffend Heimfallsentschädigung"

VII.

Vorkaufsrechte

1. Gesetzliches Vorkaufsrecht

Die gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB bestehenden Vorkaufsrechte der Baurechtsnehmerin am belasteten Grundstück und der Baurechtsgeberin am Baurechtsgrundstück haben für dieses Baurechtsverhältnis grundsätzlich Gültigkeit.

2. Vereinbarung

In Ergänzung dazu vereinbaren die Parteien folgendes:

Bei Eintreten des Vorkaufsfalles am gesamten Baurecht ist die Baurechtsgeberin berechtigt, das Bauwerk samt Anlagen und Einrichtungen zu dem von einem Dritten angebotenen Preis, jedoch höchstens zu dem Betrag, der sich aufgrund der vorstehend im Abschnitt VI Ziffer 2 lit. c dieses Vertrages (ordentlicher Heimfall) festgelegte Berechnungsweise ergibt, zu erwerben.

Die Frist für die Ausübung des Vorkaufsrechtes seitens der Baurechtsgeberin beträgt 1 Jahr vom Zeitpunkt der Kenntnisnahme des Vorkaufsfalles an gerechnet.

Für den Fall, des Eintretens des Vorkaufsfalles an einem einzelnen oder zwei Miteigentumsanteilen am Baurecht kommt dem Vorkaufsrecht der Miteigentümer gegenüber demjenigen der Baurechtsgeberin der Vorrang zu. Die Frist für die Ausübung des Miteigentümergekauftsrechts beträgt 90 Tage vom Zeitpunkt der Kenntnisnahme des Vorkaufsfalles an gerechnet und diejenige für die Baurechtsgeberin - bei Nichtausübung des Miteigentümergekauftsrechtes - 90 Tage nach Ablauf der Frist des Miteigentümergekauftsrechtes an gerechnet.

Dieses Vorkaufsrecht gilt zu dem vom Dritten für den Miteigentumsanteil bzw. Miteigentumsanteilen angebotenen Preis, höchstens jedoch zum Wert, wie er sich aufgrund der in Ziff. VI.2 (ordentlicher Heimfall des Bauwerks) festgelegten Berechnung ergibt.

3. Vormerkung

Die vorstehende Vereinbarung ist zusammen mit der Eintragung des Baurechts bei der mit dem Baurecht belasteten Liegenschaft sowie beim Baurechtsgrundstück im Grundbuch wie folgt vorzumerken:

„Vorkaufsrecht des Baurechtsgebers bzw. der Baurechtsnehmerin (Miteigentümer) abgeändert; sowie Preislimitierung.“

VIII.

Weitere Bestimmungen

1. Die Eintragung der Baurechtsdienstbarkeit, deren Aufnahme als Grundstück usw., erfolgen nach Erfüllung der folgenden Bedingungen (kumulativ):
 - a) Zustimmung des Stadtparlaments bzw. im Falle eines fakultativen Referendums des Stimmvolks.
 - b) Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung für die geplante Überbauung (Stand Rechtskraftbescheinigung).
 - c) Vorliegen der rechtskräftigen Bewilligung gemäss Zf. VIII.23 nachfolgend

Sollte eine der vorgenannten Bedingungen nicht erfolgen, fällt dieser Baurechtsvertrag für beide Vertragsparteien entschädigungslos dahin. Es sind gegenseitig keine Entschädigungen geschuldet, weder vertraglich noch quasivertraglich.

2. Die Überlassung des baurechtsbelasteten Grundstückes erfolgt in dem den Vertragschliessenden bekannten heutigen Zustand und ohne Gewähr hinsichtlich der Eignung als Baugrund. Die sich auf dem Baurechtsgrundstück befindenden Bauten fallen unentgeltlich ins Eigentum der Baurechtsnehmerin bzw. sind von dieser auf ihre Verantwortung und Kosten abzubrechen.

Die Vertragschliessenden sind von der Urkundsperson auf die Art. 192 - 196 des Schweizerischen Obligationenrechtes (OR) über die Rechtsgewährleistung sowie die Art. 197 ff. und Art. 219 OR über die Sachgewährleistung (Mängelhaftung) aufmerksam gemacht worden.

Die Baurechtsgeberin haftet vollumfänglich für allfällige Bodenbelastungen. Unter Bodenbelastungen verstehen die Vertragschliessenden sich 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 sowohl die Pflicht zur Durchführung der Untersuchung, Überwachung oder Sanierung auf eigene Kosten (unter entsprechender Duldungspflicht der Baurechtsnehmerin) wie auch die Entschädigung entsprechender Kosten, soweit die Baurechtsnehmerin zu den genannten Handlungen öffentlich-rechtlich verpflichtet wird. Die Baurechtsnehmerin verzichtet auf eine Sicherstellung dieser allfälligen Kosten.

Im Übrigen wird jede Gewährspflicht der Baurechtsgeberin für Rechts- und Sachmängel am baurechtsbelasteten Grundstück im Sinne des OR aufgehoben.

Nach Art. 192 Abs. 3 und Art. 199 OR ist diese Vereinbarung ungültig, wenn die Baurechtsgeberin der Baurechtsnehmerin die Gewährsmängel absichtlich bzw. arglistig verschwiegen hat.

3. Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich mit Bezug auf die Zweckbestimmung der Baurechtsbaute die folgenden Vorgaben zu erfüllen. Dabei versteht sich, dass sich diese Vorgaben über die Gesamtfläche der belasteten Liegenschaft Kat. Nr. MA1819 (Baurechtsgrundstücke und Benutzungsfläche) erstrecken.
 - Die gemäss Gestaltungsplan möglichen Nutzflächen für Gewerbe und Wohnen sind auszuschöpfen. Die entsprechenden Anforderungen sind zu erfüllen.
 - Der Bau soll sich an den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft orientieren.
 - Die energetischen Vorgaben der Stadt Winterthur (beigeheftet) bilden einen integrierenden Bestandteil zu diesem Vertrag und sind bei der Bebauung des Vertragsobjektes durch die Baurechtsnehmerin zu berücksichtigen.
 - Der südliche, begrünte Freiraum wurde in Zusammenarbeit mit Stadtgrün entwickelt und dient auch als Spielplatz für Kinder aus dem Quartier. Er wird durch die Baurechtsnehmerin unterhalten und erneuert.
4. Die Baurechtsgeberin bestätigt, dass für die baurechtsbelastete Liegenschaft weder Miet- noch Pachtverträge bestehen.
5. Die Liegenschaft wird der Baurechtsnehmerin vollständig geräumt und besenrein übergeben.

6. Für die Erarbeitung eines Bauprojektes durch die Baurechtsnehmerin wird ein Konkurrenzverfahren nach SIA-Normen durchgeführt. Die Kosten des Bauprojektes sowie des Konkurrenzverfahrens gehen zulasten der Baurechtsnehmerin.

Die Baurechtsnehmerin hat innert 24 Monaten seit Vertragsbeurkundung ein Baugesuch auf der Grundlage des Siegerprojektes beim Baupolizeiamt der Stadt Winterthur einzureichen, innerhalb der Geltungsdauer der Baubewilligung mit der Bauausführung zu beginnen und während der Bauphase keine Veränderungen am Bauprojekt vorzunehmen, welche die Grundidee des Siegerprojekts tangieren.

Sollte die Baurechtsnehmerin innerhalb der Geltungsdauer der Baubewilligung mit der Bauausführung im Sinne von § 322 Planungs- und Baugesetz (PBG) nicht beginnen oder während der Bauphase Veränderungen am Bauprojekt vornehmen, welche die Grundidee des Siegerprojektes tangieren, ist die Baurechtsgeberin zur vorzeitigen Auflösung und Rückübertragung des Baurechtes im Sinne von Art. 779h OR berechtigt.

7. Es ist Sache der Baurechtsnehmerin, die für die Erstellung und Nutzung der Gebäude und deren Umgebung erforderlichen Bewilligungen einzuholen. Durch diesen Vertrag werden die zuständigen Baubewilligungsbehörden der Stadt Winterthur nicht gebunden. Die Baurechtsnehmerin hat selber für die Beseitigung allfälliger privat- und verwaltungsrechtlicher Rechtmittel zu sorgen. Durch eine Verneinung der Bewilligung vermag die Baurechtsnehmerin nichts zu ihren Gunsten abzuleiten.
8. Das baurechtsbelastete Grundstück ist erschlossen. Anfallende Kosten für die Grob- und Feinerschliessung sowie für die grundstücksinterne Erschliessung gehen zulasten der Baurechtsnehmerin.
9. Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, der Baurechtsgeberin eine Kopie der Baubewilligung und nach Bauvollendung einen bereinigten Satz Pläne der erstellten Bauten und Anlagen kostenlos zukommen zu lassen.
10. Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, die aufgrund dieses Baurechtes erstellten Gebäude und Anlagen sowie die nicht überbaute Fläche während der ganzen Dauer des Baurechtes ordnungsgemäss ihrem Zweck entsprechend zu unterhalten. Die Baurechtsgeberin hat das Recht, Gebäude und Umgelände jährlich einmal zu besichtigen. Zu diesem Zweck wird der Baurechtsgeberin ein entsprechendes Zutrittsrecht eingeräumt.
11. Sollten die Bauten oder Teile davon aus irgendwelchen Gründen zerstört werden, ist die Baurechtsnehmerin befugt, diese gemäss Inhalt und Umfang sowie zum bisherigen Zweck des Baurechtes wieder aufzubauen.

Verzichtet die Baurechtsnehmerin auf den Wiederaufbau, sind die zerstörten Bauten oder Bauteile zu beseitigen und ist die dadurch freiwerdende Grundfläche ordentlich instand zu stellen sowie nach den Bestimmungen dieses Vertrages zu unterhalten.

12. Für Schadenersatzansprüche, die aus Erstellung, Bestand und Betrieb der Bauten geltend gemacht werden, haftet für die Dauer des Baurechtes allein die Baurechtsnehmerin. Sofern die Baurechtsgeberin dafür belangt wird, hat diese in vollem Umfange ein Rückgriffsrecht auf die Baurechtsnehmerin.

13. Die öffentlich-rechtlichen Abgaben gehen insoweit zulasten der Baurechtsgeberin, als sie auch für das unüberbaute Land zu leisten wären. Alle anderen Abgaben gehen zulasten der Baurechtsnehmerin.

Zulasten der Baurechtsnehmerin fallen insbesondere

- alle öffentlichen Abgaben und Steuern, wie Wasserzins, Gebäudeversicherungs-Prämien, Kehrichtabfuhrgebühren usw., soweit sie sich für die aufgrund des Baurechtes erstellten Bauten und Anlagen ergeben und berechnen.
- alle Beiträge und Kosten für die Feinerschliessung des Baurechtsgrundstückes bzw. des baurechtsbelasteten Grundstückes.
- alle Abbruchkosten der heute bestehenden Gebäude.

Von den oben nicht genannten Abgaben gehen jene zulasten der Baurechtsgeberin, die auch für eine unüberbaut gebliebene Liegenschaft geleistet werden müssten.

Der Wert des Landes ist von der Baurechtsgeberin, derjenige der Bauten und Anlagen von der Baurechtsnehmerin zu versteuern.

Wird eine Abgabe von Gesetzes wegen von der Gegenpartei erhoben, ist die gemäss diesem Baurecht zahlungspflichtige Partei ersatzpflichtig.

14. Die Baurechtsnehmerin trägt alle aus dem Eigentum am Boden und an den Bauten, Anlagen und Einrichtungen sich ergebenden privatrechtlichen Verpflichtungen, insbesondere aus Art. 667 ff ZGB, Art. 679 ZGB, Art. 684 ZGB und Art. 58 OR.

Zur Deckung der gesetzlichen Haftpflicht versichert sie sich entsprechend.

Wird die Baurechtsgeberin für die genannten zivilrechtlichen Verpflichtungen direkt belangt, wird sie von der Baurechtsnehmerin schadlos gehalten. Die Baurechtsnehmerin ist ferner verpflichtet, einen allfälligen gegen die Baurechtsgeberin angehobenen Prozess auf Streitverkündung hin auf eigene Kosten zu führen.

15. Wird das baurechtsbelastete Grundstück - das Land oder mit ihm verbundene Rechte - ganz oder teilweise enteignet, entsteht hieraus der Baurechtsnehmerin kein Anspruch gegenüber der Baurechtsgeberin. Vorbehalten bleiben jedoch deren selbständige Ansprüche gegenüber dem Enteigner. Eine Enteignungsentschädigung für das Land fällt an die jeweilige Baurechtsgeberin; eine allfällige Entschädigung für das Baurecht sowie die Bauwerke der Baurechtsnehmerin fallen dieser zu.

Ist mit einer Enteignung eine erhebliche Einbusse am Nutzungswert des Baurechtes verbunden, reduziert sich der Baurechtszins proportional zur Einbusse.

16. Die Urkundsperson hat die erwerbende Partei darauf hingewiesen, dass öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen unabhängig von einer Anmerkung im Grundbuch rechtsgültig bestehen können. Die erwerbende Partei hat sich daher bei den zuständigen Amtsstellen über solche Eigentumsbeschränkungen (Nutzungsvorschriften und -beschränkungen, baurechtliche Vorschriften und Auflagen etc.) direkt zu informieren. Im Weiteren wurde die erwerbende Partei von der Urkundsperson auf den Bestand des ÖREB-Katasters hingewiesen. Gegenstand dieses Katasters sind öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, die nach den Vorschriften des Zivilgesetzbuches (ZGB) nicht im Grundbuch angemerkt werden. Der Inhalt dieses Katasters gilt als bekannt (Art. 17 Geoinformationsgesetz).
17. Der beigeheftete Plan bildet Bestandteil dieses Baurechtsvertrages.
18. Die Gebühren und Auslagen des Notariates und Grundbuchamtes werden von den Vertragschliessenden gemeinsam, je zur Hälfte bezahlt. Sie wissen, dass sie dafür solidarisch haften.

Die gaiwo Genossenschaft für Alters- und Invalidenwohnungen ersucht gestützt auf § 11 der Notariatsgebührenverordnung (NotGebV) das Notariat um Erlass der Hälfte der Gebühren infolge Gemeinnützigkeit.
19. Allfällige Streitigkeiten zwischen den Vertragschliessenden über Entstehung, Auslegung und Erfüllung dieses Vertrages sind durch die ordentlichen Gerichte am Ort der gelegenen Sache zu beurteilen.
20. Der Stadtrat hat der Einräumung dieses Baurechts mit Beschluss vom 4. Juni 2025 unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Stadtparlaments bzw. im Falle eines Referendums des Stimmvolkes zugestimmt.
21. Die Vertragsparteien sind auf die Bewilligungspflicht gemäss Art. 32d^{bis} Abs. 3 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG) hingewiesen worden. Die Parteien stellen fest, dass gemäss dem Kataster der belasteten Standorte (KbS) auf dem baurechtsbelasteten Grundstück ein belasteter Standort liegt, von dem indes keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind. Die Bewilligung dieses Rechtsgeschäfts gilt deshalb als durch die generell-konkrete Allgemeinverfügung Nr. 0945 vom 18.06.2014 des AWEL erteilt.
22. Die Baurechtsnehmerin haftet gegenüber der Baurechtsgeberin für sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag solidarisch.
23. Die Vertragsparteien sind auf die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) und die dazugehörige Verordnung hingewiesen worden.

Die erwerbende Partei erklärt, dass sie nicht von Personen im Ausland beherrscht wird (Art. 6 BewG).

Die Wohnbaugenossenschaft Talgut und die gaiwo Genossenschaft für Alters- und Invalidenwohnungen verpflichten sich, einen entsprechenden Feststellungsbeschluss des Bezirksrates Winterthur einzuholen (Art. 17 BewG und Art. 15 BewV). Das Gesuch ist vollständig, versehen mit allen Beilagen, einzureichen.

Falls der Beschluss nicht erteilt wird, gilt Art. 26 Abs. 1 BewG. Die Parteien können daraus weder vertragliche noch quasivertragliche Ansprüche gegeneinander geltend machen.

Der erwerbenden Partei ist bekannt, dass der rechtskräftige Feststellungsbeschluss zum Zeitpunkt der Eintragung der Baurechtsdienstbarkeit nicht älter als ein Jahr sein darf.

Mit Beschluss vom 13. Dezember 2024 hat der Bezirksrat Winterthur rechtskräftig festgestellt, dass die erwähnten Bestimmungen auf die GWG Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft keine Anwendung finden.

Die GWG Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft bestätigt, dass sich die diesem Beschluss zugrundeliegenden Verhältnisse seither nicht derart verändert haben, dass heute eine Bewilligungspflicht bestehen würde.

24. Die Adressierung der Baurechtsnehmerin für Korrespondenz und Baurechtszinsabrechnungen lautet wie folgt:

Miteigentümergeinschaft Busdepot Deutweg
p.A. gaiwo Genossenschaft für Alters- und Invalidenwohnungen
Kirchplatz 5
8400 Winterthur

IX.

Übertragung an einen Rechtsnachfolger

Die Vereinbarungen dieses Vertrages sind, soweit sie nicht ohnehin aufgrund der Eintragungen und Vormerkungen im Grundbuch übergehen, in Rechten und Pflichten an einen Rechtsnachfolger zu überbinden, mit der Pflicht zur fortlaufenden Weiterüberbindung, mit Schadenersatzpflicht im Unterlassungsfalle.

Winterthur, 27. Juni 2025

Für die Baurechtsgeberin:

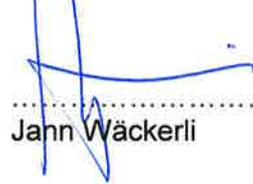
Stadt Winterthur:



Dieter Brunner, mit Vollmacht

Baurechtsnehmerin:

GWG Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Winterthur:



Jann Wäckerli



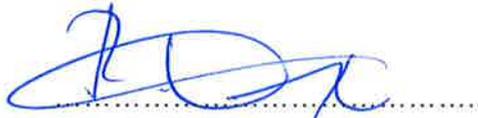
Andreas Siegenthaler

Wohnbaugenossenschaft Talgut:



Dolores Giacomina Qualizza, mit Vollmacht

gaiwo Genossenschaft für Alters- und Invalidenwohnungen:



Renato Denoth



Samuel Schwitter



Protokollauszug vom

26.02.2014

Departement Bau / Baupolizeiamt:

Festsetzung von Energie-Standards bei Planungs- und Baubewilligungsverfahren und bei Landverkäufen und Landabgaben im Baurecht durch die Stadt Winterthur (Aufhebung BA-Dienstanweisung betr. Minergie®-Standards vom 6.4.2011)

SR.14.118-2

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Für alle Planungs- und Baubewilligungsverfahren, bei denen die Ausnützung gemäss Regelbauweise überschritten wird, sind der SIA-Effizienzpfad Energie 2040, der Minergie P®-Standard oder dem Minergie-P®-Standard vergleichbare Standards verbindlich. Dies betrifft Arealüberbauungen mit Ausnützungsbonus, Terrassen- und ähnliche Überbauungen, Bauzonen mit Gestaltungsplanpflicht und Siedlungen mit Sonderbauvorschriften.

2. Für alle Landverkäufe und Landabgaben im Baurecht durch die Stadt Winterthur ab einer Parzellengösse von 1000 m² sind für die auf diesen Parzellen realisierten Neubauten der SIA-Effizienzpfad Energie 2040, der Minergie® P-Standard oder dem Minergie-P®-Standard vergleichbare Standards verbindlich; bei Umbauten ist der Minergie®-Standard für Umbauten anzustreben.

Wohnbauprojekte mit einer Wohnfläche von maximal 35 m² pro Person und Räumen mit Mehrfachnutzung werden bevorzugt.

3. Für die Berechnungen mit dem SIA-Effizienzpfad Energie 2040 sind für die Qualität der Fernwärme die von Stadtwerk kommunizierten Durchschnittswerte für die nächsten 35 Jahre zu verwenden:

Primärenergiefaktor nicht erneuerbar: 0.38

Treibhausgasemissionskoeffizient: 0.018 kg CO₂/MJ

4. Im Rahmen von Wettbewerben, der Beurteilung von Vorstudien und generell bei der allgemeinen Bauberatung ist dahingehend zu wirken, dass bei Neu- und Umbauvorhaben nicht nur die geltenden Wärmedämmvorschriften der Baudirektion eingehalten werden, sondern dass nach Möglichkeit weitergehende Standards realisiert werden.

5. Die Beurteilung der vom SIA-Effizienzpfad Energie 2040 oder Minergie-P® abweichenden Standards und anderen adäquaten Lösungen wird durch das Baupolizeiamt, Abteilung Energie und Technik im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens vorgenommen. Abweichungen sind mit den drei Dimensionen der Nachhaltigkeit zu begründen und durch den Bauausschuss zu genehmigen.

Bei Gewerbe- und Industriegebiet sind die Auflagen im Energiebereich fallweise mit dem Baupolizeiamt, Abteilung Energie und Technik im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auszuhandeln, Abweichungen sind zu begründen und durch den Bauausschuss zu genehmigen.

6. Dieser Beschluss gilt ab dem 1. März 2014. Die Dienstanweisung des Bauausschusses betr. Minergie®-Standards vom 6.4.2011 wird auf diesen Zeitpunkt aufgehoben.

7. Das Departement Bau, Baupolizeiamt, wird beauftragt, in Zusammenarbeit mit der Kommunikation die Öffentlichkeit mit einer Medienmitteilung über diesen Beschluss zu informieren und die Homepage zu aktualisieren.

8. Mitteilung (mit Begründung) an: Departement Kulturelles und Dienste, Stadtentwicklung; Departement Finanzen, Immobilien; Departement Bau, Amt für Städtebau, Raum- und Verkehrsplanung, Baupolizeiamt, Fachstelle Energie; Departement Sicherheit und Umwelt, Umwelt- und Gesundheitsschutz, Organisation Umwelt und Energie (Kommission Umwelt und Energie, Fachgruppe Energie, Fachgruppe Umwelt via Umwelt- und Gesundheitsschutz); Departement Technische Betriebe, Stadtwerk Winterthur; Kommunikation.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:



A. Frauenfelder

Begründung:

1. Ausgangslage

Am 6. April 2011 hat der Bauausschuss eine Dienstanweisung betreffend Minergie®-Standards in den Baubewilligungsverfahren (Beilage) erlassen.

Gemäss seinen Legislatorschwerpunkten 2010 - 2014 strebt der Stadtrat «für den Klimaschutz und eine nachhaltige zukünftige Energieversorgung die 2000-Watt- und 1-Tonne-CO₂-Gesellschaft» an. Der Bericht «Grundlagen Energiekonzept 2050» von 2011 bestätigt die Realisierbarkeit dieses Ziels und skizziert die nächsten Umsetzungsschritte. Der Stadtrat hat am 23. März 2011 von diesem Bericht zustimmend Kenntnis genommen. Das Departement Sicherheit und Umwelt, Umwelt und Gesundheitsschutz, wurde am 21. August 2013 beauftragt, auf dieser Grundlage ein Aktivitätenprogramm (Massnahmenplan) zu erarbeiten und ihm zur Genehmigung zu unterbreiten (SRB-Nr. 11.305-1). Der Massnahmenplan wird durch das Kernteam bestehend aus der Projektleitung (Fachstellenleitung Nachhaltige Entwicklung) sowie Mitgliedern aus den Departementen Bau, Technische Betriebe sowie Sicherheit und Umwelt erarbeitet. Nach seiner Verabschiedung durch den Steuerungsausschuss und die KUE wird der Massnahmenplan dem Stadtrat bis Ende April 2014 zur abschliessenden Genehmigung unterbreitet.

Bei der Erarbeitung des Massnahmenplanes steht zunächst die Erreichung der Zwischenziele bis 2020 im Vordergrund:

- eine Reduktion der Treibhausgasemissionen auf 5,8 Tonnen CO₂-Äquivalente pro Jahr und Kopf der Bevölkerung,
- eine Reduktion des städtischen Primärenergieverbrauchs auf den Durchschnittswert von 4800 Watt pro Kopf der Bevölkerung,
- eine Reduktion des Atomstroms auf 80 % des Bezugs von 2010.

Der Massnahmenplan soll die erforderlichen Schritte und konkreten Massnahmen darstellen, um die bis 2020 gesetzten energie- bzw. klimapolitischen Ziele zu erreichen. Basis bilden die bereits bestehenden und geplanten Massnahmen sowie der genannte Bericht «Grundlagen Energiekonzept 2050».

2. Umsetzung

Die Erarbeitung des Massnahmenplanes ist im September gestartet worden, in einer ersten Phase wurden Massnahmen durch das Kernteam gesammelt. Aktuell wird für die Massnahmen ein Massnahmenblatt erstellt, die neu eingeführt oder angepasst werden sollen. Als Entscheidungsgrundlage werden die Massnahmen beschrieben und die Kosten-Wirksamkeit beurteilt.

In der ersten Sitzung des Steuerungsausschusses wurden die gesammelten Massnahmen präsentiert. Dabei wurde dem Departement Bau (Abteilung Energie und Technik) der Auftrag erteilt, für die Aktualisierung der Dienstanweisung betreffend Minergie®-Standards in Baubewilligungsverfahren einen Stadtratsantrag zu verfassen. Im gleichen SR-Antrag sollen bei Landverkäufen / Landabgaben im Baurecht durch die Stadt Winterthur energetische Vorgaben für die auf diesen Parzellen zu realisierenden Bauten vorgegeben werden.

3. Wirkung und Nutzen

Bei Arealentwicklungen werden grosse Bauprojekte erfasst, bei welchen die Bauherrschaft durch die höhere Dichte von einem relevanten Mehrwert profitieren kann. Ein Teil dieses Mehrwerts kann für energetische Massnahmen eingesetzt werden, ohne dass die öffentliche Hand dafür kostenpflichtig wird. Durch die Grösse der Projekte und dank den minimalen Kosten für die Projektbegleitung im Fachgebiet Energie weist diese Massnahme ein sehr gutes Kosten/Nutzen-Verhältnis auf: Bei Projekten mit Minergie®-P Standard werden nur 60 % des gesetzlich erlaubten Heizwärmebedarfes benötigt:

Minergie-Standards im Vergleich: Konzeption für Neubauten

	MINERGIE® Minergie-Energieeffiziente Neubauten	MINERGIE-P® Minergie-Energieeffiziente Neubauten	MINERGIE-A® Minergie-Plusenergieeffiziente Neubauten
Minergie-Kennzahl Wärme	38 kWh/m ² a (3,8 Liter Heizöl)	30 kWh/m ² a (3 Liter Heizöl)	0 kWh/m ² a
Primäranforderung (Heizwärmebedarf)	90 % der gesetzlichen Anforderungen	60 % der gesetzlichen Anforderungen	90 % der gesetzlichen Anforderungen
Dichtigkeit der Gebäudehülle	keine Anforderung	Luftwechsel unter 0,6/h bei 50 Pascal Druckdifferenz	
Aussenluftzufuhr	Systematische Lüfterneuerung erhöht Wohnkomfort und reduziert Energiebedarf.		
Hilfsenergie Wärme	nicht berücksichtigt	berücksichtigt	
Haushaltsstrom	keine Anforderung	Bestgeräte. Für Bürobauten: Beleuchtung gemäss SIA-Norm	Bestgeräte, Bestbeleuchtung
Graue Energie	keine Anforderung	keine Anforderungen mit ECO kombinierbar	unter 50 kWh/m ² a
Kombinationsmöglichkeiten	-	mit Minergie-A kombinierbar	mit Minergie-P kombinierbar
Mehrkosten	höchstens 10 %	höchstens 15 %	keine Anforderungen
Anmerkungen	Minergie ist der Basisstandard. Die Anforderungen an die Gebäudehülle entsprechen jenen der Kantone mit den strengsten Vorgaben.	Minergie-P ist eine Niedrigstenergiebauweise, die eine sehr gute Bauhülle voraussetzt.	Minergie-A ist eine präzise definierte Form des Null- oder Plusenergiehauses. Der Standard ist nur mit Nutzung von Sonnenenergie am Gebäudestandort erreichbar.

Auch die Akzeptanz bei der Bauherrschaft ist gross, weil als Gegenleistung von einem Ausnützungsbonus profitiert werden kann. In Ergänzung zur bestehenden Dienstweisung kann der SIA-Effizienzpfad Energie 2040 als Alternative zum Minergie-P-Standard gewählt werden.

Energie- und klimaschutzrelevante Aspekte werden neu auch beim Verkauf und bei der Abgabe von Parzellen im Baurecht relevant: Bei einem Landverkauf oder bei einer Landabgabe im Baurecht durch die Stadt Winterthur von Parzellen, welche grösser als 1000 m² sind, wird für die darauf geplanten Neubauten der SIA-Effizienzpfad Energie 2040 oder der Minergie® P-Standard als verbindlich erklärt; bei Umbauten ist der Minergie®-Standard für Umbauten anzustreben. Die für den Vollzug verantwortliche Abteilung Energie und Technik wird durch das Departement Finanzen (Bereich Immobilien) über alle entsprechenden Transaktionen informiert.

Ein suffizientes Verhalten kann gefördert werden, indem Wohnbauprojekte mit einer Wohnfläche von maximal 35 m² pro Person und Räumen mit Mehrfachnutzung bevorzugt werden. Für

eine 2000-Watt-Gesellschaft ist nicht nur der Energiebedarf pro Quadratmeter Wohnfläche wichtig, genau so entscheidend ist die Wohnfläche pro Person.

Die Ressource Land auf dem Stadtgebiet Winterthur ist ein sehr knappes Gut. Auch mit Auflagen im Energiebereich wird es problemlos möglich sein, Interessenten zu finden, welche bereit sind, Land zu Marktpreisen von der Stadt Winterthur erwerben.

4. Ausblick

Grosszyklische Erneuerungen von Gebäuden werden in einem Turnus von ca. 40 Jahren getätigt. Gebäude, welche heute erstellt werden, werden erst nach 2050 umfangreich energetisch erneuert. Damit Winterthur im Jahre 2050 eine Gebäudeinfrastruktur für die 2000-Watt-Gesellschaft hat, müssen die Neubauten heute entsprechend entwickelt werden. Wenn dies bei Arealüberbauungen und bei Landabgaben durch die Stadt zur Pflicht wird, so hat ein grosser Teil der in Winterthur erstellten Neubauten diese Qualität ohne Folgekosten für die öffentliche Hand erzielt.

5. Öffentlichkeitsarbeit

Die Öffentlichkeit wird mit einer Medienmitteilung informiert. Die Homepage des Baupolizeiamtes ist entsprechend zu aktualisieren.

6. Mitberichte

Die Mitberichte der Departemente Kulturelles und Dienste, Finanzen, Sicherheit und Umwelt und Technische Betriebe und die Stellungnahmen des Departements Bau dazu können der Replik Mitberichte entnommen werden.

Beilagen:

- Replik Mitberichte
- Entwurf Medienmitteilung
- Dienstanweisung betreffend MInergle[®]-Standards in Baubewilligungsverfahren (April 2011)

Öffentlich beurkundet.

Winterthur, 27. Juni 2025

NOTARIAT WINTERTHUR-ALTSTADT



Marcel Bestler, Notariatsassistent

