

An den Grossen Gemeinderat

## Winterthur

Ermächtigung zum Kauf des Grundstücks Kat.-Nr. 2/16692 (Land Ida-Sträuli-Strasse)

---

### **Antrag:**

Der Stadtrat wird ermächtigt, den am 11. November 2009 öffentlich beurkundeten Kaufvertrag mit der Sulzer Immobilien AG, Zürcherstrasse 39, 8400 Winterthur, grundbuchlich zu vollziehen bzw. vollziehen zu lassen. Danach erwirbt die Stadt Winterthur das Grundstück Kat.-Nr. 2/16692, Ida-Sträuli-Strasse, 8404 Winterthur, mit einer Fläche von 8'031 m<sup>2</sup> zum Preis von CHF 8'432'550 zuzüglich der hälftigen Handänderungskosten (CHF 14'757) zu Eigentum. Sollte das Grundstück bis 31.12.2015 nicht für eine Schulhausanlage benötigt werden, ist der Stadtrat zu einer Kaufpreisnachzahlung von CHF 803'100 ermächtigt.

### **Weisung:**

#### **1. Vorgeschichte**

Der Ortsteil Hegi des Stadtquartiers Oberwinterthur ist in den letzten Jahren stetig gewachsen. Unter Berücksichtigung der bisherigen und antizipierten künftigen Vergrösserung der Bevölkerungszahl erachtet es die Stadt Winterthur als ihre Aufgabe, Land für den Neubau eines Schulhauses mit Turnhalle und weiteren für den Schulbetrieb notwendigen Anlagen zu sichern.

Sollte die in diesem aufstrebenden Stadtteil in naher Zukunft notwendige Schulanlage an einem anderen Standort realisiert werden, ist der Erwerb dieses Landes trotzdem sinnvoll. Die strategisch optimale Lage sowie die Grösse dieses Grundstückes in der Zentrumszone und nahe dem Eulachpark lässt viele mögliche künftige Nutzungen im Dienste der Bevölkerung zu. Für den Fall, dass auch keine andere städtische Nutzung realisiert würde, kann die Parzelle auch anderweitig am Immobilienmarkt platziert werden.

#### **2. Aktuelle Situation**

Der Kaufvertrag mit Sulzer Immobilien AG wurde am 11. November 2009 öffentlich beurkundet. Die Eigentumsübertragung muss bis spätestens 31. Dezember 2010 vollzogen werden, ansonsten der Vertrag für beide Parteien entschädigungslos dahin fällt. Der Erwerb der Parzelle erfolgt primär für den Bau der Schulhausanlage Neuhegi. Die Stadt geht davon aus, dass der Baubeginn spätestens bis Ende Dezember 2015 erfolgen wird. Sollte der Baubeginn – aus welchen Gründen auch immer – bis zu diesem Zeitpunkt nicht erfolgt sein, ist die Stadt zu einer Kaufpreisnachzahlung verpflichtet.

### **3. Liegenschaftenbescrieb**

Das Grundstück Kat.-Nr. 2/16692, Ida-Sträuli-Strasse, 8404 Winterthur, umfasst 8'031 m<sup>2</sup> Wiese und Acker und liegt in der Zentrumszone 3. Das Grundstück ist von der Ida-Sträuli-Strasse sowie der Sulzer-Allee erschlossen.

Das Land wird gemäss Vereinbarung vom 11. September 1998 durch Hans und Fränzi Huber ohne Bezahlung eines Pachtzinses bewirtschaftet. Die Kündigung ist jederzeit ohne Anspruch auf eine Entschädigung irgendwelcher Art möglich und wird durch die Käuferschaft aufgelöst.

### **4. Schulhausprojekt Neuhegi**

Für die Realisierung einer umfassenden Schulanlage in Neuhegi wird zusätzlich Land benötigt. Ein entsprechender Abtretungsvertrag im Umfang von ca. 4'983 m<sup>2</sup> Land wurde ebenfalls am 11. November 2009 öffentlich beurkundet. Diese Landparzellen werden indessen ausschliesslich für das Schulhausprojekt an die Stadt Winterthur abgetreten und der Vertrag würde hinfällig, wenn das Schulhaus nicht bzw. nicht auf diesem Land gebaut würde. Demzufolge ist dieses zweite Abtretungsgeschäft zwingend mit dem Bau einer Schulanlage verbunden und der Erwerb dieser Grundstücke muss gleichzeitig mit der Bewilligung des Baukredites durch den Grossen Gemeinderat und die Volksabstimmung genehmigt werden. Die Antragstellung wird zu einem späteren Zeitpunkt vorgenommen.

### **5. Kaufvertrag**

Der am 11. November 2009 öffentlich beurkundete Kaufvertrag beinhaltet folgende wesentlichen Bestimmungen:

- Der Kaufpreis wurde auf CHF 1'050/m<sup>2</sup> festgesetzt. Dieser Preis liegt für Land in der Zentrumszone 3 unter dem auf der gegenüberliegenden Strassenseite erreichten Quadratmeterpreis von CHF 1'150. Die Sulzer Immobilien AG veräussert das Land jedoch zum Preis von CHF 1'050/m<sup>2</sup> unter der Bedingung, dass es für eine Schulanlage verwendet wird.

Kaufsumme I total            CHF 8'432'550

- Sollte der Baubeginn für die Schulanlage in Neuhegi bis Ende Dezember 2015 noch nicht erfolgt sein oder ein anderes Projekt auf diesem Grundstück realisiert werden, ist die Stadt Winterthur verpflichtet, eine Nachzahlung in der Höhe von CHF 100/m<sup>2</sup> zu entrichten.

Nachzahlung                    CHF 803'100  
Kaufsumme II total            CHF 9'235'650

- Die Kosten des Notariates und Grundbuchamtes werden von den Parteien usanzgemäss je zur Hälfte bezahlt (3,5 % von CHF 8'432'550; Hälfte = CHF 14'757).
- Die Eigentumsübertragung muss bis spätestens 31. Dezember 2010 vollzogen werden. Andernfalls fällt der Kaufvertrag für beide Parteien entschädigungslos dahin.
- Das Grundstück wird im Kataster der belasteten Standorte nicht geführt und es sind den Parteien auch keine Abfall- und Schadstoffbelastungen bekannt. Für den Fall, dass dennoch gesetzlich erforderliche oder behördlich angeordnete Behandlungen bzw. Entsorgungen von Aushubmaterial anfallen, und mit dem Bau bis spätestens Ende Dezember

2015 begonnen wird, werden jene Mehrkosten, welche auf katasterrelevante Schadstoffbelastungen im Erdreich zurückzuführen sind, von der Verkäuferin übernommen.

Der Stadtrat hat den Kaufvertrag mit Beschluss vom 21. Oktober 2009 genehmigt.

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

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

E. Wohlwend

Der Stadtschreiber:

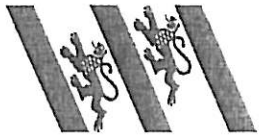
A. Frauenfelder

**Beilage:**  
Situationsplan Kaufobjekt



Ausdruck vom 10.02.2010, 1:2500

Dieser 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  
Lindstr. 6  
8402 Winterthur