

An den Grossen Gemeinderat

Winterthur

Ermächtigung zum Verkauf des Grundstücks Kat.-Nr. 7/1849 (ehemalige Kunsteisbahn Zelgli) an der Eisweiherstrasse

Antrag:

Dem Verkauf des Grundstücks Kat.-Nr. 7/1849 (ehemalige Kunsteisbahn Zelgli) an die Firma L + B AG HGV mit Sitz in Winterthur zum Preis von brutto 17'520'300 Franken wird zugestimmt.

Weisung:

Das Zelgli-Areal soll gezielt für die Erstellung von Wohnraum für mittelständische bis gehobene Ansprüche eingesetzt werden und so der Stadtentwicklung und der Verbesserung der Finanzkraft der Stadt Winterthur dienen. Der Stadtrat hat dem Verkauf des Landes an die Firma L + B AG HGV mit Sitz in Winterthur zum Preis von Fr. 700.--/m² zugestimmt. Angesichts der schwierigen finanziellen Situationen ist die Stadt zudem auf Erträge aus Landverkäufen angewiesen. Indem sich die Käuferin verpflichtet hat, zusammen mit der Stadt einen offenen Projektwettbewerb durchzuführen, ist sichergestellt, dass die Vorgaben für die Überbauung in Bezug auf städtebauliche und gestalterische Qualität, Funktionalität, Wirtschaftlichkeit und Ökologie erfüllt werden.

Vorgeschichte

Anlässlich der Zonenplanrevision vom 3. Oktober 2000 wurde unter anderem die Parzelle der Kunsteisbahn Zelgli von der Zone öffentlicher Bauten in die Zone W2/2.0 umgezont. Mit der Eröffnung der Eishalle Ende November 2002 sowie der Räumung von Kunsteisbahn und Tennisanlagen sind die Voraussetzungen für eine Neunutzung des Zelgli-Areals geschaffen. Der Stadtrat wünscht auf dem Zelgli eine städtebaulich und siedlungstechnisch gut eingefügte sowie konzeptionell überzeugende Wohnüberbauung, welche wirtschaftlich, sozial und ökologisch tragfähig ist.

Am 2. April 2003 hat der Stadtrat deshalb die Departemente Bau und Finanzen beauftragt, den Verkauf der drei städtischen Bauareale Schenkelwiese Süd, Tägelmoos und Zelgli vorzubereiten. Die drei Areale wurden öffentlich ausgeschrieben, und bis am 31. Mai 2003 mussten die Angebote eingereicht werden. 26 Interessenten haben die Verkaufsunterlagen für das Zelgli bezogen und fünf haben ein Angebot eingereicht. Mit Beschluss vom 25. Juni 2003 hat der Stadtrat die fünf Anbieter zu einer zweiten Angebotsrunde eingeladen. Am 17. September 2003 nahm der Stadtrat von den eingegangenen Offerten Kenntnis. Das höchste Angebot hat die Firma L + B AG HGV mit Sitz in Winterthur eingereicht, weshalb sie den

Zuschlag erhalten hat. Für eine mögliche Erweiterung der Maurerschule wurde eine Landreserve von 2'800 m² ausgeschieden. Mit den Verkaufsverhandlungen ist das Departement Finanzen beauftragt worden.

Liegenschaft Zelgli

Gemäss aktuellem Grundbuchauszug wird das zu verkaufende Grundstück wie folgt beschrieben:

Grundbuchblatt 909 Mattenbach, Kat. Nr. 1849, Plan 29, Eisweiherstrasse 65, 121

- Klubhaus Vers. Nr. 172, Schätzung GVZ 1999: Fr. 577'800.--
- Betriebsgebäude Vers. Nr. 449, Schätzung GVZ 1999: Fr. 690'000.--
- Kassengebäude Vers. Nr. 3358, Schätzung GVZ 1999: Fr. 12'000.--
- Tribünengebäude Vers. Nr. 3537, Schätzung GVZ 1993: Fr. 3'110'000.--
- Restaurant Vers. Nr. 3539, Schätzung GVZ 1993: Fr. 1'500'000.--

mit 25'029 m² (Zwei Hektaren, fünfzig Aren, neunundzwanzig Quadratmeter) Gebäudegrundfläche, Hofraum, Sportanlagen und Wiesen.

Anmerkungen:

- Öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung betreffend eingedolter Steglitobelbach zugunsten Staat Zürich
- Durch das Grundstück fliesst das eingedolte öffentliche Gewässer Nr. 302

Dienstbarkeiten:

- Recht: Durchleitungsrecht für Abwasserleitung zulasten Kat. Nr. 1606
- Last: Durchleitungsrecht für elektrische Kabel zugunsten Stadtgemeinde Winterthur
- Last: Durchleitungsrecht für elektrische Kabel zugunsten Stadtgemeinde Winterthur

Pfandrechtsfrei.

Verkauf des Zelgli-Areals

Der Stadtrat hat das Departement Finanzen ermächtigt, mit der Firma L + B AG HGV mit Sitz in Winterthur einen Kaufvertrag über das Zelgli-Areal – vorbehältlich der Genehmigung durch den Grossen Gemeinderat – öffentlich zu beurkunden. Danach wird das Grundstück mit insgesamt 25'029 m² zum Preis von 700 Franken pro Quadratmeter veräussert.

Dem Bruttoverkaufspreis von 17'520'300 Franken stehen allerdings die Ausgaben für folgende Massnahmen, welche ganz oder teilweise durch die Stadt übernommen werden, gegenüber:

- Der Abbruch der Anlagen und Bauten für pauschal Fr. 100'000.
- Die Hälfte der Aufwendungen des Wettbewerbes; der entsprechende Objektkredit Nr. 19551 von Fr. 250'000.00 ist vom GGR mit dem Voranschlag 2004 genehmigt worden.
- Die Altlastenuntersuchung und Altlastensanierung in noch unbekannter Höhe. Das Grundstück ist im Altlastenverdachtsflächenkataster als Deponiefläche unter der Massnahme C aufgeführt, was bedeutet, dass die Qualität des Grundwassers zu untersuchen ist. Die Vorabklärungen über die Boden- und Grundwasserqualität sind im Gange. Sollte eine relevante Verschmutzung festgestellt werden, müsste für eine Löschung aus dem Kataster eine parzellenscharfe Totalsanierung durchgeführt werden. Deren mutmassliche Höhe kann erst nach Abschluss der Voruntersuchung ermittelt werden.

- Die Hälfte der Kosten für die Renaturierung des Steglitobelbaches (die Kosten belaufen sich laut einer Schätzung auf Fr. 600 bis Fr. 800 pro Laufmeter).

Der Stadtrat hat der Übertragung des Grundstück Kat. Nr. 7/1849 vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen zugestimmt. Somit wird der gesamte Nettoverkaufspreis als Buchgewinn anfallen und das Ergebnis der Laufenden Rechnung entsprechend verbessern.

Zur Absicherung der vertraglichen Pflichten der Käuferin betreffend Realisierung des Siegerprojektes aus dem Architekturwettbewerb wurden ein Vorkaufsrecht und Rückkaufsrecht sowie eine Konventionalstrafe in Höhe von 1 Million Franken zu Gunsten der Stadt Winterthur vereinbart.

Der Verkaufspreis von 700 Franken pro Quadratmeter ist marktüblich. Die Aufwendungen zu Lasten der Stadt Winterthur sind vertretbar und über den Verkaufspreis finanziert. Es handelt sich dabei um Verkaufsnebenkosten, welche das Grundstück in verkaufsfertigen Zustand bringen. Eine Kreditgenehmigung entfällt.

Architekturwettbewerb

Am 18. Dezember 2000 reichten Gemeinderat Stefan Piotrowski namens der FDP-Fraktion, Gemeinderätin Paula Anwander namens der CVP-Fraktion und Gemeinderat Stefano Terzi namens der EVP-Fraktion ein Postulat ein, worin der Stadtrat aufgefordert wurde, die Käuferinnen/Käufer zu verpflichten, für eine qualitativ hochwertige Wohnüberbauung einen Projektwettbewerb gemäss SIA-Ordnung 142 durchzuführen. In seiner Antwort vom 28. November 2001 nahm der Stadtrat dieses Anliegen grundsätzlich auf, liess aber noch offen, ob lediglich eine Überbauungsstudie, eine offene Projektierungskonkurrenz oder ein Projektwettbewerb gemäss SIA 142 für das Zelgli-Areal durchgeführt wird.

Der Stadtrat möchte auf dem Zelgli-Areal eine städtebaulich und siedlungstechnisch gut eingefügte, sowie konzeptionell überzeugende Wohnüberbauung, welche wirtschaftlich, sozial und ökologisch tragfähig ist. Nach Ansicht des Stadtrates stellt ein offener Projektwettbewerb die beste Möglichkeit dar, diese Vorgaben zu erfüllen. Deshalb wurde bereits in der Verkaufsunterlage die potentielle Käuferschaft darauf hingewiesen, dass ein offener Architekturwettbewerb gemäss SIA 142 durchzuführen sei. Die Stadt übernimmt die Hälfte der Kosten. Für die Durchführung des Wettbewerbes hat der Stadtrat Fr. 250'000.-- als konstitutiven Budgetbeschluss im Voranschlag 2003 eingestellt (Objekt 19551).

Der Stadtrat hat die Zusammensetzung des Beurteilungsgremiums gestützt auf SIA 142 in Absprache mit der Käuferin festgelegt. Käuferschaft und Stadtrat sind mit zwei Vertretungen stimmberechtigt. Neben Käuferschaft und Stadtrat sind weitere fünf unabhängige Jurymitglieder stimmberechtigt. Sobald der Grosse Gemeinderat dem vorliegenden Verkauf zugestimmt hat, kann der Wettbewerb gestartet werden.

Schlussbemerkungen

Nach der Umzonung des Zelgli-Areals in die Zone W2/2.0 soll das Areal gezielt für die Erstellung von Wohnraum für mittelständische bis gehobene Ansprüche eingesetzt werden und so der Stadtentwicklung und der Verbesserung der Finanzkraft der Stadt Winterthur dienen. Angesichts der schwierigen finanziellen Situationen ist die Stadt zudem auf Erträge aus Landverkäufen angewiesen. Der vereinbarte Verkaufspreis von 700 Franken pro Quadratmeter ist marktüblich. Die Aufwendungen zu Lasten der Stadt Winterthur sind vertretbar und über den Bruttoverkaufspreis finanziert. Indem sich die Käuferin verpflichtet hat, zusammen mit der Stadt einen offenen Projektwettbewerb durchzuführen, ist sichergestellt, dass die Vorgaben für die Überbauung in Bezug auf städtebauliche und gestalterische Qualität, Funktionalität, Wirtschaftlichkeit und Ökologie erfüllt werden. In Anbetracht des aufwändigen Verfahrens und der damit verbundenen hohen Kosten müssen die Käuferin und die Stadt vor dem Start des Wettbewerbs die Gewissheit haben, dass das Parlament dem Verkauf zustimmt.

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

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

E. Wohlwend

Der Stadtschreiber:

A. Frauenfelder