

An den Grossen Gemeinderat

## Winterthur

Kredit von Fr. 516'000.00 für den Kauf der Grundstücke Kat. Nrn. 6911 und 6914 (Teilfläche der Schenkelwiese Nord) sowie die Projektierung und Realisierung einer einfachen Erholungsanlage

---

### **Antrag:**

Für den Erwerb der Grundstücke Kat. Nrn. 6911 und 6914 (6'459 m<sup>2</sup> der Schenkelwiese Nord) sowie die Projektierung und Realisierung einer einfachen Erholungsanlage auf diesen Kaufobjekten wird ein Kredit von Fr. 516'000.00 zu Lasten der Investitionsrechnung des Verwaltungsvermögens bewilligt. Die Bewilligung erstreckt sich auch auf die teuerungsbedingten Mehr- oder Minderkosten; Stichtag für die Kostenberechnung ist der 9.3.2005.

### **Weisung:**

#### **Ausgangslage**

In der Weisung zur Volksabstimmung vom 4. März 2001 wurde darauf hingewiesen, dass der nördliche Teil der Schenkelwiese in der Freihaltezone verbleiben und der Bevölkerung zukünftig als Erholungsgebiet zur Verfügung stehen soll. Die Grundeigentümer der Schenkelwiese Nord erklärten sich bereit, der Stadt eine Teilfläche von 6'459 m<sup>2</sup> zum Preis von Franken 45.00 pro Quadratmeter, somit total Fr. 290'655.00 für die Realisierung dieses Erholungsgebietes abzutreten. Eine entsprechende Kaufoption wurde schriftlich vereinbart.

Am 2. Oktober 2002 hat der Stadtrat im Rahmen der Beantwortung des Postulates betreffend die künftige Nutzung der Schenkelwiese im Sinne der Gartenstadt-Tradition (2001/048) ausgeführt, dass derjenige Teil, welcher von der Stadt erworben werden könne, als Erholungsgebiet für die Bevölkerung gestaltet werde. Anlässlich der Debatte im Rat erklärten sich sämtliche Fraktionen mit diesem Vorhaben grundsätzlich einverstanden. Auf entsprechende Fragen präziserte das zuständige Stadratsmitglied, dass kein aufwändiges Projekt realisiert und der Kauf erst vollzogen werde, wenn die Frage der Finanzierung geklärt sei.

#### **Liegenschaftenbeschrieb Schenkelwiese Nord**

Nach Vollzug der Mutation Nr. 2009 Wülflingen können die beiden, vollständig in der kommunalen Freihaltezone liegenden Kaufobjekte wie folgt beschrieben werden:

- Kat. Nr. 6911: 4'543 m<sup>2</sup> Acker und Wiese an der Hohfurristrasse
- Kat. Nr. 6914: 1'916 m<sup>2</sup> Acker und Wiese am "Dellenrain"

Die Kaufobjekte sind im beiliegenden Situationsplan schraffiert (Beilage).

### Kauf Schenkelwiese Nord

Der mit den Grundeigentümern abzuschliessende Kaufvertrag enthält folgende Verkaufsmodalitäten:

Der Kaufpreis wurde auf Fr. 45.00 pro m<sup>2</sup> festgesetzt und beläuft sich somit für die Gesamtfläche von 6'459 m<sup>2</sup> auf total Fr. 290'655.00. Der Betrag wird im Zeitpunkt der Eigentumsübertragung zur Zahlung fällig. Die Eigentumsübertragung hat innert 30 Tagen nach Vorliegen des rechtskräftigen Beschlusses des Grossen Gemeinderates Winterthur zu erfolgen. Im Übrigen gelten die üblichen Vertragsbestimmungen. Es werden keine separaten Abmachungen vereinbart.

Der Kaufpreis von Fr. 45.00 pro m<sup>2</sup> entspricht dem von der Stadt Winterthur bei Verkäufen von Land in Erholungszonen im Bereich von Bauzonen jeweils geforderten und auch ansonsten üblichen Quadratmeterpreisen von Fr. 40.00 bis 50.00.

### Gestaltung des Kaufobjektes als Erholungsgebiet für die Öffentlichkeit

Mit dem Kauf wird sichergestellt, dass für die Wülflinger Bevölkerung bisher fehlendes Erholungsgebiet geschaffen werden kann. Angesichts der gegenwärtigen Finanzsituation wird allerdings von einer eigentlichen Parkanlage abgesehen und lediglich eine einfache und im Bau und Unterhalt kostengünstige Gestaltung – mit Spazierwegen und Parkbänken – realisiert. Die Stadtgärtnerei wird ein entsprechendes Projekt ausarbeiten und realisieren.

### Kreditbewilligung

In Anbetracht des Verwendungszwecks als Erholungsgebiet für die Bevölkerung hat der Landerwerb ins Verwaltungsvermögen zu erfolgen. Demzufolge stellt der Kaufpreis eine Ausgabe dar, weshalb sowohl für den Kaufpreis als auch die Kosten der Erholungsanlage ein Ausgabenkredit des Grossen Gemeinderates einzuholen ist. Der Ausführungskredit für die Erholungsanlage beruht auf einer Kostenschätzung der Stadtgärtnerei vom 9. März 2005.

Die Kreditbewilligung erstreckt sich somit über folgende Positionen:

Landerwerb		290'655.00
Projektierungskredit Erholungsanlage		20'000.00
Umgebungsarbeiten, Gärtnerarbeiten	180'000.00	
Sitzbänke	18'000.00	
Baunebenkosten	500.00	
SR-Reserve	6'500.00	
Ausführungskredit Erholungsanlage		205'000.00
Total Anlagekosten		515'655.00
<b>Total Kreditbewilligung</b>		<b>516'000.00</b>
Investitionseinnahmen		0.00
<b>Nettoinvestition</b>		<b>516'000.00</b>

Im Voranschlag 2005 sind ein Projektierungskredit von Fr. 20'000.00 und ein Kredit für den Kaufpreis von Fr. 292'000.00 eingestellt (Projekt Nr. 12726). Das Investitionsprogramm 2006 ist entsprechend anzupassen.

## Finanzwirtschaftliche Investitionsfolgekosten<sup>1</sup>

Die finanzwirtschaftlichen Investitionsfolgekosten richten sich nach den Bestimmungen des Gemeindegesetzes und des Kreisschreibens der Direktion des Innern über den Gemeindehaushalt. Sie sind für die Krediterteilung rechtlich verbindlich und für die Finanzbuchhaltung relevant. Sie fliessen in die zukünftigen Laufenden Rechnungen ein, wo sie Angaben über die Finanzierung der Investitionen geben.

<i>Kapitalfolgekosten:</i>	<u>Jahre 1 - 10</u>	<u>Jahre 11 - 30</u>
- Abschreibungen: 6.5 % <sup>2</sup> der Nettoinvestition	33'540	
- Abschreibungen: 1.75 % der Nettoinvestition		9'030
- Kapitalzins: 3.60 % <sup>3</sup> von 2/3 der Nettoinvestition	12'384	
- Kapitalzins: 3.60 % von 1/6 der Nettoinvestition		3'096
	<hr/>	<hr/>
	45'924	12'126
<i>Sachfolgekosten:</i>		
2 % <sup>4</sup> der Bruttoanlagekosten (ohne Landerwerb)	4'100	4'100
<i>Personalfolgekosten:</i>		
Zusätzliche Personalkosten für Unterhalt & Betrieb	3'000	3'000
<b>Bruttoinvestitionsfolgekosten</b>	<b>53'024</b>	<b>19'226</b>
<i>Investitionsfolgeerträge:</i>		
Mehrerlös/Minderaufwendungen	<hr/>	<hr/>
	0	0
<b>Nettoinvestitionsfolgekosten pro Jahr</b>	<b>53'024</b>	<b>19'226</b>
<b>Finanzierungsart</b>		
durch Steuereinnahmen		100 %
durch Gebühren		0 %
<b>In Steuerprozenten</b>	0.03 %	0.01 %
Im Voranschlag 2005 beträgt 1 Steuerprozent Fr. 1'875'000.--		

## Betriebswirtschaftliche Investitionsfolgekosten

Die betriebswirtschaftlichen Investitionsfolgekosten sind für die Krediterteilung rechtlich nicht verbindlich und dienen rein informativen Zwecken nach mehr Kostentransparenz. Sie sind nutzungsorientiert und dienen den einzelnen Institutionen für die Berechnung der Preise ihrer Dienstleistungen oder Produkte.

<sup>1</sup> §§ 36 und 37 Kreisschreiben der Direktion des Innern über den Gemeindehaushalt sowie das Reglement über die Ermittlung und Darstellung der Investitionsfolgekosten und -erträge vom 1.1.2000 der Stadt Winterthur

<sup>2</sup> Linearer Abschreibungssatz, entspricht dem gesetzlich vorgeschriebenen Abschreibungssatz für Sachgüter von 10% auf dem Restbuchwert.

<sup>3</sup> Interner Zinssatz

<sup>4</sup> Pauschalsatz gemäss § 37 b Kreisschreiben der Direktion des Innern über den Gemeindehaushalt

<i>Kapitalfolgekosten:</i>	<u>Jahre 1 – 33</u>
- Abschreibung: 1 % <sup>5</sup> der Nettoinvestition	5'160
- Kapitalzins: 3.60 % auf ½ der Nettoinvestition	9'288
<i>Sachfolgekosten:</i>	
2 % der Bruttoanlagekosten (ohne Landerwerb)	4'100
<i>Personalfolgekosten:</i>	
Zusätzliche Personalkosten für Unterhalt & Betrieb	3'000
<b>Bruttoinvestitionsfolgekosten</b>	<b>21'548</b>
<i>Investitionsfolgeerträge:</i>	
Mehrerlös / Minderaufwand	<u>0</u>
<b>Nettoinvestitionsfolgekosten</b>	<b><u>21'548</u></b>

### Termine

Nach der Kreditgenehmigung durch den Grossen Gemeinderat wird der Kaufvertrag öffentlich beurkundet und grundbuchlich vollzogen. Danach wird der Stadtgärtnerei der Auftrag für die Projektierung der Anlage erteilt. Mit der Ausführung der Erholungsanlage wird erst nach Anpassung des Investitionsprogramms begonnen.

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

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

E. Wohlwend

Der Stadtschreiber:

A. Frauenfelder

### Beilage:

- Katasterplan

<sup>5</sup> individueller Abschreibungssatz aufgrund der Nutzungsdauer der Investition

