

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 1. Oktober 2014

1053. Liegenschaften (Winterthur, Kat.-Nr. 8700, Trollstrasse, Kauf)

A. Ausgangslage

Trotz des 2005 für die Bedürfnisse der damaligen Bezirksanwaltschaft Winterthur bezogenen Neubaus (schwarzer Block) vermochten die bestehenden Gebäude und Räumlichkeiten der Bezirksverwaltung die Bedürfnisse nur gerade knapp zu decken. Dies war eine Folge der Regionalisierung der Strafverfolgungsbehörden zur heutigen Staatsanwaltschaft Winterthur-Unterland mit entsprechend grösserem Personalbestand. Die knappe Raumsituation konnte durch Verschiebungen und den Auszug anderer Nutzungen entschärft bzw. behoben werden (z. B. Belegung von freien Flächen in Räumlichkeiten der Kantonspolizei, Auszug der Jugandanwaltschaft in ein Objekt in Fremdmiete), ohne dass eine nachhaltige Lösung erreicht werden konnte.

Mit RRB Nr. 715/2011 wurde das erforderliche Erweiterungsprojekt für die Phase Vorstudie freigegeben. Ziel war, sämtliche Amtsstellen in einem Gebäude zu vereinigen. Die Machbarkeitsstudie ergab, dass zudem auch das in die Jahre gekommene Gefängnisgebäude in das Projekt einzubeziehen ist. Die Direktion der Justiz und des Innern und das Amt für Justizvollzug erklärten sich damit unter dem Vorbehalt einverstanden, dass der Gefängnisbetrieb zu keinem Zeitpunkt eingeschränkt wird. Zur Einhaltung dieser Vorgabe und zur Sicherung von Landreserven für mögliche künftige Erweiterungen am Standort der Bezirksverwaltung Winterthur konnte mit der Stadt Winterthur ein Kaufvertrag über das angrenzende Grundstück Kat.-Nr. 8700, Trollstrasse abgeschlossen werden, der nun zu genehmigen ist. Zur Abdeckung des Raum- und Flächenbedarfes sowie zur Erneuerung des Gefängnisses ohne betriebliche Beeinträchtigungen wird derzeit ein Projektwettbewerb erarbeitet. Ziel ist, bis Ende 2014 ein Siegerprojekt zu küren und 2015 ein konkretes Bauprojekt zu erarbeiten. Vorbehältlich der Zustimmung der jeweiligen Instanzen ist die Umsetzung bzw. der Bezug für die Jahre 2017–2019 geplant.

B. Kaufvertrag

Der am 18. Juni 2014 öffentlich beurkundete Kaufvertrag sieht für das Kaufobjekt mit einer Fläche von 5918,4m² einen Kaufpreis von Fr. 4 000 000 (rund Fr. 675/m²) vor, der anlässlich der Eigentumsübertragung zu bezahlen ist. Dieser wurde aufgrund einer vom Kanton in Auftrag gegebenen unabhängigen externen Bewertung ermittelt und kann als angemessen bezeichnet werden. Die bestehenden 20 Mietverträge über Garagen und Parkplätze und die 21 Pachtverträge über Püntland gehen mit der Eigentumsübertragung auf den Käufer über. Die jährlichen Nettomietzinseinnahmen betragen rund Fr. 45 000. Die Gebühren und Auslagen des Notariates und Grundbuchamtes Winterthur-Altstadt trägt der Käufer. Die Grundstücksgewinnsteuer entfällt. Das Kaufobjekt ist weder im Altlastenverdachtsflächenkataster noch im Kataster der belasteten Standorte eingetragen. Der Käufer erwirbt das Grundstück frei von Altlasten und Abfall- und Schadstoffbelastungen. Sollten wider Erwartungen Belastungen bzw. Verunreinigungen des Bodenmaterials oder der Gebäudesubstanz zum Vorschein kommen, die gemäss Umweltschutzgesetzgebung als belastete Materialien behandelt oder entsorgt werden müssen, trägt die Verkäuferin sämtliche hieraus entstehenden Mehrkosten. Der Kauf erfolgt im Hinblick auf die langfristige Erhaltung des Standortes des Bezirksgebäudes und -gefängnisses an der Lind- und Hermann-Götz-Strasse. Der Käufer ist verpflichtet, die Verkäuferin rechtzeitig und angemessen in die Arealentwicklung und die Planung von Erweiterungsbauten einzubeziehen. Bei der angestrebten Durchführung von Konkurrenzverfahren (wie Testplanung, Studienauftrag, Wettbewerb) soll mindestens eine Vertreterin oder ein Vertreter der Verkäuferin dem Beurteilungsgremium angehören. Der Stadtrat Winterthur hat dem Verkauf unter Vorbehalt der Zustimmung des Grossen Gemeinderates bzw. der Stimmberchtigten für den Fall, dass das Referendum ergriffen würde, am 11. Juni 2014 zugestimmt.

C. Zuständigkeit / Verbuchung

Da es sich beim Erwerb des Grundstückes um die langfristige Sicherung einer strategischen Nutzungsfläche für die Bezirksverwaltung Winterthur handelt, ist das Grundstück im Rahmen eines vorsorglichen Landeserwerbes zunächst in das Finanzvermögen zu erwerben. Die Zuständigkeit des Regierungsrates für die Genehmigung dieses Geschäftes sowie der Bewilligung der erforderlichen Mittel von 4 Mio. Franken ergibt sich demnach aus § 58 Abs. 1 lit. a CRG. Es handelt sich nicht um eine Aus-

gabe im finanzrechtlichen Sinn und eine Ausgabenbewilligung ist nicht nötig (vgl. § 29 Abs. 2 FCV). Der Erwerb des Grundstückes erfolgt in die Bilanz der Leistungsgruppe Nr. 8710 über das Konto 10840 00000, Gebäude Finanzvermögen.

Der Regierungsrat wird dem Kantonsrat zusammen mit dem sich derzeit in Erarbeitung befindlichen Bauprojekt «Erweiterung Bezirksverwaltung Winterthur» beantragen, das Grundstück Kat.-Nr. 8700, Winterthur, vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen zu übertragen.

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Der am 18. Juni 2014 zwischen dem Kanton Zürich als Käufer und der Stadtgemeinde Winterthur als Verkäuferin öffentlich beurkundete Kaufvertrag über das Grundstück Kat.-Nr. 8700, Trollstrasse, Winterthur, zu Fr. 4 000 000 wird genehmigt.

II. Die Kosten von Fr. 4 000 000 für den Erwerb des Grundstückes Winterthur, Kat.-Nr. 8700, Trollstrasse, werden über die Bilanz der Leistungsgruppe Nr. 8710, Liegenschaftenerfolg, abgewickelt.

III. Die Baudirektion wird beauftragt, dem Regierungsrat zuhanden des Kantonsrates den Übertrag des Grundstückes vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen zusammen mit dem Bauprojekt «Erweiterung Bezirksverwaltung Winterthur» zu beantragen.

IV. Dieser Beschluss ist bis zur Überweisung der Vorlage des Stadtrates Winterthur zur Genehmigung des Kaufvertrages an den Grossen Gemeinderat der Stadt Winterthur nicht öffentlich.

V. Mitteilung an den Stadtrat Winterthur, Postfach 126, 8402 Winterthur, das Notariat Winterthur-Altstadt, Postfach 2146, 8401 Winterthur (je Dispositiv I), die Verwaltungskommission des Obergerichts sowie an die Direktion der Justiz und des Innern, die Sicherheitsdirektion, die Finanzdirektion und die Baudirektion.

Vor dem Regierungsrat
Der stv. Staatsschreiber:



Hösli