

An den Grossen Gemeinderat

Winterthur

Beantwortung der Interpellation betreffend Bilanz Liegenschaftenhandel Hölken-Areal eingereicht von Gemeinderat Nicolas Galladé (SP)

Am 7. Juni 2004 reichte Gemeinderat Nicolas Galladé namens der SP-Fraktion mit 29 Mitunterzeichnerinnen und Mitunterzeichnern folgende Interpellation ein:

„1986 hat der Grosse Gemeinderat dem „Tauschvertrag Stadtgemeinde Winterthur / Gebrüder Hölken bezüglich Liegenschaften an der Technikumstrasse“ zugestimmt. Dabei wurde die damals in städtischem Besitz befindliche Liegenschaft „Alpenrose“ mit dem Wohn- und Gewerbehäuser „Hölken“ abgetauscht. Dies sollte ein erster Schritt zur Realisierung der Projektstudie „Eulachraum“ sein, die aber nie zustande gekommen ist. Im Mai 2004 wurde das „Hölken-Areal“ an die Firma „Colliers CSL“ für 1 Million Franken verkauft, wegen Altlasten müssen ausserdem 3,7 Millionen Franken aufgewendet werden, die wohl auf städtische Rechnung gehen, falls der Verursacher nicht mehr belangt werden kann.

Nachdem der Liegenschaftenhandel „Hölken-Areal“ zu seinem Ende kommt, ist es an der Zeit, Bilanz zu ziehen. In diesem Zusammenhang stellen sich folgende Fragen:

- 1. Wie hoch beziffert der Stadtrat den Verlust aus dem Liegenschaftenhandel Hölken-Areal für die Stadt Winterthur (Aufwendungen für den damaligen Verkehrswert, Verzinsung, Altlastensanierung abzüglich Erträge)?*
- 2. Weshalb wurde beim Abtausch keine Untersuchung auf Altlasten-Sanierung unternommen, zumal ja bekannt war, dass auf diesem Land eine chemische Reinigung betrieben wurde? Wäre dies heute noch möglich, respektive wie wird die Abklärung betreffend Altlasten auf neu erworbenen Grundstücken gehandhabt?*
- 3. Wie stehen die Chancen, dass der Verursacher für die Altlastensanierung aufkommen muss? Weshalb hat es die Stadt versäumt, diesen früher zu belangen?*
- 4. Weshalb wurde das Projekt, das den Ausschlag für den damaligen Abtausch gab, nie realisiert?*
- 5. Weshalb hat die Liegenschaftenverwaltung nicht reagiert, nachdem klar war, dass das ursprüngliche Projekt nicht realisiert werden kann?*
- 6. Wie gross schätzt der Stadtrat das Risiko ein, dass städtische Liegenschaften durch Altlasten belastet sind, welche dereinst zu kostspieligen Sanierungen führen könnten?“*

Der Stadtrat erteilt folgende Antwort:

Erwerb der Liegenschaft "Alpenrose"

Die Stadt Winterthur hat die Liegenschaft „Alpenrose“ im Jahre 1960 als Abbruchobjekt, und das Grundstück „Lagerhausstrasse“ im Jahre 1929 erworben. Das Gebäude „Alpenrose“ ist einseitig an das Gebäude der Schweizerischen Mobiliar Versicherungsgesellschaft angebaut. Die Mobiliar hat bis zum 12. September 1985 beabsichtigt, ihr Gebäude und dasjenige der Stadt Winterthur abzubauen und die Grundstücke inklusive Parkplatz „Lagerhausstrasse“ neu zu überbauen. Es bestand auch bereits ein entsprechendes Projekt mit rechtsgültigem Vorentscheid. Wegen interner Umdisponierungen bei der Schweizerischen Mobiliar

wurde dann aber von einer Realisierung des Neubauvorhabens Abstand genommen, und die Verhandlungen mit der Stadt Winterthur wurden eingestellt.

Nutzungsplanung "Eulachraum"

Im Rahmen einer Grundlagenstudie für den kommunalen Gesamt- und Nutzungsplan über den „Eulachraum“ hat das Departement Bau im November 1983 eine entsprechende Überbauungsstudie erstellt. Darin war vorgesehen, dass im Bereich der Liegenschaft „Hölken“, Technikumstrasse 61, die Eulach zu öffnen und eine fussgängerfreundliche Zone zu schaffen sei. Das Gebäude „Hölken“ hätte zu diesem Zweck abgebrochen werden müssen. Der Grosse Gemeinderat hat am 21. März 1984 von dieser Studie Kenntnis genommen.

Mit den Eigentümern der Liegenschaft „Hölken“, den Gebrüdern Hölken, wurden zu diesem Zweck diverse Verhandlungen über einen allfälligen Abtausch aufgenommen. Die Gebrüder Hölken hegten die Absicht, das Gebäude an der Technikumstrasse 61 abzubauen, um einen Neubau zu erstellen, welcher den Bedürfnissen ihres Betriebes (chemische Reinigung und Wäscherei) besser entspräche. Ein rechtskräftiger Vorentscheid für das Neubauprojekt lag damals bereits vor. Die Verhandlungen scheiterten jedoch immer an der Lage der angebotenen städtischen Tauschobjekte, da die chemische Reinigung Hölken über eine gute Passantenlage mit guter Zugänglichkeit für Privatfahrzeuge und öffentliche Verkehrsmittel hätte verfügen müssen.

Erwerb der Liegenschaft "Hölken"

Nachdem die Schweizerische Mobiliar im September 1985 von den Kaufsverhandlungen über die Liegenschaften „Alpenrose“ und „Lagerhausstrasse“ zurückgetreten war, beauftragte der Stadtrat am 20. September 1985 das Güteramt (heutige Liegenschaftenverwaltung), diese Objekte den Gebrüdern Hölken als Tauschobjekte anzubieten.

Mit Beschluss vom 15. Dezember 1986 hat der Grosse Gemeinderat den entsprechenden Tauschvertrag zwischen der Stadt Winterthur und den Gebrüdern Hölken genehmigt. Danach trat die Stadt Winterthur die Liegenschaften „Alpenrose“ zum Preis von Fr. 332'640 und „Lagerhausstrasse“ zum Preis von Fr. 1'227'000 ab und erhielt im Gegenzug die Liegenschaft „Technikumstrasse 61“ zum Preis von Fr. 1'200'000 sowie eine Tauschzahlung von Fr. 359'640.

Die Städtische Schätzungskommission hatte die zum Tausch vorgeschlagenen Liegenschaften wie folgt bewertet:

- „Alpenrose“, Technikumstrasse 71, mit Fr. 1'750'000 (Protokoll vom 12.12.1978)
- „Hölken“, Technikumstrasse 61, mit Fr. 1'340'000 (Protokoll vom 1.11.1983).

Projekt "Zentrum Eulachgarage"

Am 9. November 1988 hat der Stadtrat seine Mitwirkung an der Planung einer Gesamtüberbauung über das Areal der Eulach-Garage AG – dem Projekt "Zentrum Eulachgarage" – beschlossen. In der am 5. Dezember 1990 genehmigten Grundsatzvereinbarung mit der Eulach-Garage AG und der Geilinger AG erklärte sich die Stadt Winterthur bereit, der Eulach-Garage AG an der Liegenschaft „Hölken“ ein selbständiges und dauerndes Baurecht einzuräumen, und die Eulach-Garage AG verpflichtete sich, der Stadt Winterthur an ca. 3'200 m² Büro-Bruttogeschossfläche ein Kaufsrecht und an weiteren ca. 3'000 m² ein Vorkaufsrecht einzuräumen (im Stockwerkeigentum).

Im Rahmen eines Wettbewerbes ist die Überbauungsstudie der Architekten Weiss und Schmid aus Winterthur ausgewählt worden. Am 13. November 1990 fasste der Bauausschuss der Stadt Winterthur einen ersten Vorentscheid zur Gesamtüberbauung. Das defini-

tive Baugesuch für die 1. Etappe wurde vom Bauausschuss der Stadt Winterthur am 14. April 1993 bewilligt. Ein zweiter Vorentscheid für die Gesamtüberbauung wurde vom Bauausschuss der Stadt Winterthur am 16. April 1993 gefällt.

Mit Beschluss vom 7. Juni 1993 hat der Stadtrat der Liegenschaftenverwaltung die Ermächtigung erteilt, mit dem Baukonsortium Zentrum Eulachgarage Verhandlungen über den Verkauf der Liegenschaft „Hölken“ und den Erwerb von Stockwerkeigentum in der Überbauung Zentrum Eulachgarage an der Technikumstrasse zu führen. Aufgrund der erzielten Einigung zwischen den Verhandlungspartnern hat der Stadtrat am 24. November 1993 die Liegenschaftenverwaltung ermächtigt, einen Vertrag für den Verkauf der Liegenschaft „Hölken“ an die Eulachgarage AG abzuschliessen, unter Aufbindung der Altlastenentsorgung zu Lasten der Käuferin. Gleichzeitig wurde die Liegenschaftenverwaltung beauftragt, zu Handen des Grossen Gemeinderates und des Volkes die Weisung zum Erwerb von Stockwerkeigentum in der Überbauung "Zentrum Eulachgarage" über pauschal Fr. 15,5 Mio. auszufertigen. Angesichts der schlechten Finanzlage der Stadt Winterthur beschloss der Stadtrat indessen am 14. September 1994, auf den Kauf von Stockwerkeigentum zu verzichten.

Trotzdem wollte das Konsortium das Projekt "Zentrum Eulachgarage" realisieren, und die Verhandlungen über den Verkauf der Liegenschaft "Hölken" wurden mit der Stadt Winterthur fortgesetzt. Infolge fehlender Investoren und dem noch ungeklärten Ausmass des Altlastenrisikos, welches das Baukonsortium zu übernehmen hatte, waren die Käufer jedoch nur noch zu einem stark reduzierten Kaufpreis zum Erwerb des "Hölken" bereit. Trotz der Bereitschaft der Stadt Winterthur, die Liegenschaft „Hölken“ auch zu einem reduzierten Preis zu verkaufen, verzichtete der Verwaltungsrat der Eulachgarage AG am 13. September 1996 definitiv auf das Projekt "Zentrum Eulachgarage".

Über die verhandelten Kaufpreise kann aus Datenschutzgründen keine Auskunft erteilt werden.

Altlastenuntersuchung

Die Hölken-Liegenschaft ist im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Winterthur aufgeführt und mit der Massnahme "D" klassifiziert. Das bedeutet grundsätzlich, dass beim Vorliegen eines Bauvorhabens entsprechende Sanierungsmassnahmen durchzuführen sind.

Die ersten Bodenuntersuchungen wurden bereits in einer früheren Phase des Projektes Gesamtüberbauung "Zentrum Eulachgarage" vorgenommen. Im Laufe des Jahres 1996 wurden Räumungs- und Dekontaminierungsarbeiten inklusive Entsorgung der entnommenen Materialien durch die Eulachgarage AG im Einvernehmen mit der Stadt Winterthur im Betrage von rund Fr. 140'000 in Auftrag gegeben. Diese Massnahme betraf noch installierte Maschinen, chemische Geräte, verschmutzte Installationen etc. Die Stadt Winterthur, als Eigentümerin dieser Liegenschaft, hat den Betrag, nachdem der Verkauf des "Hölken" nicht zustande gekommen ist, der Eulachgarage AG zurückvergütet.

Aufgrund der Expertenberichte ergaben die Analysen von Bausubstanzproben eine Belastung durch Kohlenwasserstoffe (KW) und chlorierte Kohlenwasserstoffe (CKW). Zusätzlich wurden erhöhte Schwermetall-Konzentrationen festgestellt. In der Bausubstanz im Erdgeschoss konnten Perchlorethylen (PER) Kontaminationen nachgewiesen werden. Erst mit Erscheinen des Expertenberichtes wurde die Tragweite der Schadstoffbelastung und insbesondere die damit verbundene Gefährdung des Grundwassers vollumfänglich bekannt. Gestützt auf diesen Bericht vertrat das kantonale Amt für Gewässerschutz und Wasserbau (AGW) - heute Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) - die Auffassung, dass der Verschmutzungsherd möglichst rasch und vollständig zu beseitigen sei, das heisst, eine Sanierung der Altlasten im Hölken-Areal auch ohne Bauvorhaben notwendig sei. Diese neue

Beurteilung der Altlasten-Situation durch das AWEL und die Notwendigkeit einer bauunabhängigen Sanierung war erst seit April 1997 bekannt.

Mit Verfügung der Baudirektion Kanton Zürich vom 26. August 1997 wurden zunächst die Cleaning AG und Cuno Hölken als seinerzeitige Betreiber der chemischen Reinigung zur Einreichung einer Sanierungsuntersuchung aufgefordert. Nachdem diese dagegen rekurriert hatten, wurde dieser Entscheid allerdings wiedererwägungsweise aufgehoben und stattdessen die Stadt Winterthur als Grundeigentümerin aufgefordert, eine Altlastensanierungsuntersuchung durchführen zu lassen (Verfügung vom 14. Juli 1998). Damit die Stadt Winterthur den Verkauf des Hölken-Areals weiter bearbeiten konnte, musste die entsprechende Altlastensanierungsuntersuchung in Auftrag gegeben werden.

Mit der Verfügung der Baudirektion vom 14. April 2000 und dem Schreiben des AWEL vom 15. September 2000 wurden das von der Stadt Winterthur eingereichte Sanierungsprojekt vom 21. Dezember 1999 und das Ausführungskonzept vom 28. Juli 2000 genehmigt. Mit Beschluss vom 6. September 2000 hat der Stadtrat die Ausgaben für den Abbruch und die Entsorgung des Gebäudes sowie zur Aufnahme von Analysen und Sondierbohrungen des Untergrundes im Betrag von Fr. 1'225'000 für gebunden erklärt.

Das Gebäude wurde im Oktober 2000 abgebrochen. Während den Sanierungsarbeiten nach dem Gebäuderückbau wurde erkannt, dass die Kontamination mit chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW) grösser ist, als im Ausführungskonzept prognostiziert worden war. Deshalb wurden im Auftrag der Stadt Winterthur und des AWEL ergänzende Untersuchungen durchgeführt, wobei festgestellt wurde, dass der Untergrund mit Perchlorethylen (PER) belastet ist.

Aufgrund der durchgeführten Analysen und Sondierbohrungen standen im August 2001 zwei Sanierungsvarianten zur Diskussion: die Herd- oder die Totalsanierung. Am 30. August 2002 wurden der Baudirektion die entsprechenden Ausführungskonzepte „Herdsanierung“ und „Herdsanierung mit Neubauprojekt“ durch die Stadt Winterthur eingereicht, und mit Verfügung vom 21. Juli 2003 genehmigt. Der Stadtrat hat das Projekt „Herdsanierung“ mit Beschluss vom 3. März 2004 genehmigt und die zusätzlichen Aufwendungen im Betrag von Fr. 2'500'000 als gebunden erklärt. Damit belaufen sich die bewilligten Ausgaben für die Altlastensanierung auf insgesamt rund Fr. 3,9 Millionen.

Mit den Sanierungsarbeiten konnte nach dem Vergabeentscheid des Stadtrates vom 5. Mai 2004 im Sommer 2004 begonnen werden. Wenn die Sanierung planmässig verläuft, ist sie bis im Winter 2004 abgeschlossen.

Verkauf der "Hölken" Liegenschaft

Nachdem das Projekt "Überbauung Zentrum Eulachgarage" definitiv gescheitert war, gerieten auch die Verhandlungen über einen Verkauf der "Hölken-Liegenschaft" ins Stocken. Es gab wohl Kaufinteressenten, doch die ungeklärte Altlastensanierungssituation verunmöglichte konkrete Verkaufsverhandlungen. In der Folge wurde die Colliers AG mit dem Verkauf beauftragt. Auf die Verkaufsausschreibungen gingen lediglich drei konkrete Kaufangebote ein. Vor einem konkreten Kaufentscheid musste das vom Kanton Zürich genehmigte Sanierungsprojekt abgewartet werden.

Mit Beschluss vom 5. Mai 2004 hat der Stadtrat dem Verkauf der Liegenschaft "Hölken" an die Lerch Immobilien AG Winterthur (LIM) zu einem Preis von über einer Million Franken zugestimmt. Bei der Kaufpreisfestsetzung ist verschiedenen Einschränkungen und Wertminderungen Rechnung getragen worden, wie der Altlastensituation sowie der Einschränkung der Überbaubarkeit. Die LIM hat sich gegenüber der Stadt Winterthur verpflichtet, zusammen mit Colliers CSL Winterthur ein Geschäftshaus mit Verkaufs-, Büro- und Dienstleis-

tungsflächen zu planen und zu vermarkten. Grundlage ist die seinerzeitige Projektstudie für die geplante Überbauung "Zentrum Eulachgarage" der Architekten Weiss und Schmid aus Winterthur.

Zu den einzelnen Fragen:

Zur Frage 1:

„Wie hoch beziffert der Stadtrat den Verlust aus dem Liegenschaftenhandel Hölken-Areal für die Stadt Winterthur (Aufwendungen für den damaligen Verkehrswert, Verzinsung, Altlastensanierung abzüglich Erträge)?“

| | | |
|----------|---|----------------------|
| 15.12.86 | Übernahmewert des Tauschobjektes | 1'200'000.00 |
| 31.12.94 | IR-Kredit 60253 / Altlastenabklärung | 50'716.30 |
| 31.12.97 | IR-Kredit 60430 / Altlastenuntersuchung | 139'706.90 |
| 31.12.98 | IR-Kredit 60451 / Dachsanierung | 70'917.35 |
| 31.12.99 | IR-Kredit 60522 / Ausarbeitung Entscheidungsgrundlagen | 8'520.00 |
| 06.09.00 | IR-Kredit 33193 / Altlastensanierung | 1'225'000.00 |
| 03.03.04 | IR-Kredit 33193 / Altlastensanierung | 2'500'000.00 |
| 31.12.04 | Verzinsung bis Ende Jahr 2004 zu 5% ca. (durchschnittlicher interner Zinssatz Stadt) | <u>1'220'000.00</u> |
| | Total Kosten (gerundet) | 6'415'000.00 |
| | Abzüglich erwarteter Erlös aus Verkauf der Liegenschaft, ca. | <u>-1'000'000.00</u> |
| | Total voraussichtlicher Verlust, ca. | <u>5'415'000.00</u> |

Zur Frage 2:

„Weshalb wurde beim Abtausch keine Untersuchung auf Altlasten-Sanierung unternommen, zumal ja bekannt war, dass auf diesem Land eine chemische Reinigung betrieben wurde? Wäre dies heute noch möglich, respektive wie wird die Abklärung betreffend Altlasten auf neu erworbenen Grundstücken gehandhabt?“

Zum Zeitpunkt des Liegenschaften-Tausches im Jahr 1986 konnte noch nicht von einer Kontaminierung des Untergrundes ausgegangen werden, zumal der damalige Betrieb – Färberei und chemische Reinigung – die damals gültigen Normen und Auflagen von Bund und Kanton erfüllte. Der Kanton Zürich hat erst gestützt auf das kantonale Gesetz über die Abfallwirtschaft in den frühen 1990er Jahren aufgrund von Untersuchungen einen Kataster der Altlasten und Verdachtsflächen erhoben (alt § 31 AbfG vom 25. September 1994). In diesem Altlastenverdachtsflächen-Kataster (VFK) waren anfangs rund 13'000 belastete und altlastenverdächtige Standorte verzeichnet. Sie sind in der Regel nicht weiter untersucht worden.

Der VFK genügt den heutigen Anforderungen nicht mehr. Die bundesrechtliche Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten vom 26. August 1998 (Altlasten-Verordnung, AltIV) verpflichtet die Kantone in Art. 5 und 6 dazu, einen Kataster der belasteten Standorte zu erstellen und zu führen. Dieser soll aber keine Verdachtsflächen mehr enthalten, sondern nur noch Standorte, bei denen fest steht oder mit grosser Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist, dass sie mit Abfällen belastet sind. Drei Standortklassen werden unterschieden (Art. 2 AltIV): Ablagerungs-, Betriebs- und Unfallstandorte. Es ist Aufgabe der kantonalen Baudirektion, vertreten durch das AWEL, den Kataster der belasteten Standorte (KbS) in den kommenden Jahren schrittweise zu erstellen. Die Erhebungen und Abklärungen werden durch beauftragte Fachleute durchgeführt.

Aufgrund des heute durch den Kanton geführten Katasters der belasteten Standorte ist der Kauf und Verkauf einer Liegenschaft ohne Altlastenkenntnis grundsätzlich auszuschliessen.

Zur Frage 3:

„Wie stehen die Chancen, dass der Verursacher für die Altlastensanierung aufkommen muss? Weshalb hat es die Stadt versäumt, diesen früher zu belangen?“

Das revidierte Umweltschutzgesetz, welches am 1. Juli 1997 in Kraft getreten ist, statuiert die Pflicht der Kantone, für die Sanierung von Deponien und anderen durch Abfälle belasteten Standorten zu sorgen, wenn sie zu schädlichen oder lästigen Einwirkungen führen oder die Gefahr besteht, dass solche Einwirkungen entstehen (Art. 32c Abs. 1 USG).

Wie bereits ausgeführt, hat die Baudirektion zunächst die Cleaning AG und Cuno Hölken als seinerzeitige Betreiber der chemischen Reinigung zur Einreichung einer Untersuchung für die gewässerschutz- und altlastenrechtlichen Sanierung des Grundstücks aufgefordert. Die Cleaning AG und Cuno Hölken rekurrten beim Regierungsrat gegen diese Aufforderung. Mit Verfügung vom 14. Juli 1998 hob die Baudirektion ihren ursprünglichen Entscheid wiedererwägungsweise auf und forderte gleichzeitig die Stadt Winterthur als Grundeigentümerin auf, eine Untersuchung zur gewässerschutz- und altlastenrechtlichen Sanierung des Grundstückes durchführen zu lassen und dem AWEL einen entsprechenden Bericht einzureichen. Damit die Stadt Winterthur den Verkauf des Hölken-Areals weiter bearbeiten konnte, musste die entsprechende Altlastensanierungsuntersuchung in Auftrag gegeben werden.

Die Baudirektion wird in einem separaten Verfahren darüber zu entscheiden haben, wer im Fall der "Hölken"-Liegenschaft welchen Teil der Sanierungskosten zu tragen haben wird (Art. 32d Abs. 3 USG; vgl. Verfügung der Baudirektion vom 21.7.2003). Das entsprechende Begehren kann jedoch erst nach Abschluss des Sanierungsverfahrens, wenn die Höhe der gesamten angefallenen Kosten bekannt ist, gestellt werden. In der Zwischenzeit wird beim Kanton der Kostenverteiler für die Altlastenuntersuchung beantragt werden. Dieser Entscheid – gegen den der Rechtsmittelweg offen stehen wird – wird auch ein Hinweis auf die Kostenverteilung für die Altlastensanierung geben.

Massgebend für die Beurteilung der Kostentragungspflicht sind die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Umweltschutz, insbesondere Art. 32d USG: Auszugehen ist davon, dass die Kosten für die Sanierung einer Altlast von den Verursachern, d.h. den Störern im polizeilichen Sinn, zu tragen sind, wobei zwischen Zustands- und Verhaltensstörern unterschieden wird. Verhaltensstörer ist, wer durch eigenes Verhalten oder durch das unter seiner Verantwortung erfolgte Verhalten Dritter unmittelbar eine polizeiwidrige Gefahr oder Störung verursacht. Zustandsstörer ist, wer über die Sache, welche den ordnungswidrigen Zustand bewirkt, rechtliche oder tatsächliche Gewalt hat (z.B. Eigentümer oder Mieter). Art. 32d Abs. 2 USG sieht vor, dass mehrere Verursacher die Sanierungskosten entsprechend ihren Anteilen an der Verursachung tragen. In erster Linie trägt die Kosten der Verhaltensstörer. Wer als Inhaber einer Deponie oder eines Standortes lediglich als Zustandsstörer beteiligt ist, trägt keine Kosten, wenn er bei der Anwendung der gebotenen Sorgfalt von der Belastung keine Kenntnis haben konnte, die Belastung ihm keinen Vorteil verschaffte und ihm aus der Sanierung kein Vorteil erwächst. Mit diesen Entlastungsmöglichkeiten soll auf den ahnungslosen Inhaber eines scheinbar unbelasteten Grundstücks, das sich als sanierungsbedürftig herausstellt, Rücksicht genommen werden können. Grundsätzlich ist also der verantwortliche Verhaltensstörer vor dem Zustandsstörer zur Rechenschaft zu ziehen.

Zur Frage 4:

„Weshalb wurde das Projekt, das den Ausschlag für den damaligen Abtausch gab, nie realisiert?“

Angesichts der schlechten Finanzlage der Stadt Winterthur beschloss der Stadtrat am 14. September 1994, auf den Kauf von Stockwerkeigentum zu verzichten. Trotzdem wollte das Konsortium das Projekt "Zentrum Eulachgarage" realisieren. Die parallel geführten Verkaufs- bzw. Vermietungsbemühungen bezüglich des "Zentrums Eulachgarage" gestalteten sich jedoch angesichts der geänderten Wirtschaftslage und einem Überangebot an solchen Räumlichkeiten als sehr schwierig. Als im Frühling 1996 die Nachlass-Stundung über die Geilinger AG verfügt werden musste, wurde die Realisierung des Projektes zusätzlich in Frage gestellt. Infolge fehlender Investoren und der ungeklärten Altlastenproblematik verzichtete der Verwaltungsrat der Eulachgarage AG am 13. September 1996 schliesslich definitiv auf das Projekt "Zentrum Eulachgarage".

Zur Frage 5:

„Weshalb hat die Liegenschaftenverwaltung nicht reagiert, nachdem klar war, dass das ursprüngliche Projekt nicht realisiert werden kann?“

Nachdem das Projekt "Zentrum Eulachgarage" definitiv gescheitert war, gerieten auch die Verhandlungen über einen Verkauf der "Hölken-Liegenschaft" ins Stocken. Wie bereits ausgeführt, gab es wohl weiterhin Kaufinteressenten, doch die ungeklärte Altlastensanierungssituation verunmöglichte konkrete Verkaufsverhandlungen. Der Liegenschaftenverwaltung war deshalb klar, dass zuerst die Altlastenproblematik geklärt werden musste, bevor mit weiteren Interessenten in Verhandlungen getreten werden konnte. Die in Absprache mit dem AWEL durchgeführten Untersuchungen und entsprechenden Ausführungskonzepte benötigten mehr Zeit als erwartet, da nach dem Abbruch des Gebäudes und den anschliessenden Sanierungsarbeiten erkannt wurde, dass die Kontamination mit chlorierten Kohlenwasserstoffen grösser war als ursprünglich angenommen.

Nachdem gegen Ende 2003 der Sanierungsumfang und die dazu nötigen Massnahmen bekannt waren, hat die Liegenschaftenverwaltung die Verkaufsverhandlungen wieder aufgenommen.

Zur Frage 6:

„Wie gross schätzt der Stadtrat das Risiko ein, dass städtische Liegenschaften durch Altlasten belastet sind, welche dereinst zu kostspieligen Sanierungen führen könnten?“

Die Stadt Winterthur hat Liegenschaften im Portefeuille, welche im Kataster der belasteten Standorte zu finden sind. Die kontaminierten Flächen und die entsprechenden finanziellen Folgen können erst aufgrund von Untersuchungen mittels geologischen Gutachten abgeschätzt und beim anschliessenden definitiven Abbau des Bodens beziffert werden.

Bei Neuprojekten werden die Bodenbeschaffenheit und deren mögliche Kostenfolgen in die Arealentwicklung einfließen.

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

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

E. Wohlwend

Der Stadtschreiber:

A. Frauenfelder