

# Departement Finanzen

## Rechnung

Die Rechnung 2011 schliesst bei Aufwendungen von rund 1,389 Milliarden und Erträgen von rund 1,386 Milliarden Franken mit einem Aufwandüberschuss von 2,7 Millionen Franken ab. Sie entspricht im Ergebnis dem Budget und kann somit als erfolgreich bezeichnet werden. Allerdings ist der Nettoumsatz gegenüber dem Budget um 34 Millionen Franken beziehungsweise um 3 Prozent gestiegen. Zur Hauptsache gehen diese Veränderungen auf einen ungebrochenen Anstieg der Bruttokosten in der Sozial- und Erwachsenenhilfe sowie Kostensteigerungen im Schulbereich zurück. Bei den Steuererträgen wurde erfreulicherweise eine Punktlandung erzielt. Da der Steuerertrag im Jahr 2010 in Winterthur mehr als im Durchschnitt des Kantons (ohne Stadt Zürich) angestiegen ist, fiel der Steuerkraftausgleich mehr als 20 Millionen tiefer als im Vorjahr aus. Dagegen verzichtete der Kanton nach der Annahme des neuen Finanzausgleichs auf die zehnprozentige Eigenkapitalentnahme, was eine entsprechende Erhöhung des Steuerfussausgleichs um 2,7 Millionen Franken zur Folge hatte. Im kommenden Rechnungsjahr gilt das neue Finanzausgleichsgesetz, welches der Stadt Winterthur die lang ersehnten Verbesserungen bringt.

## Steuern

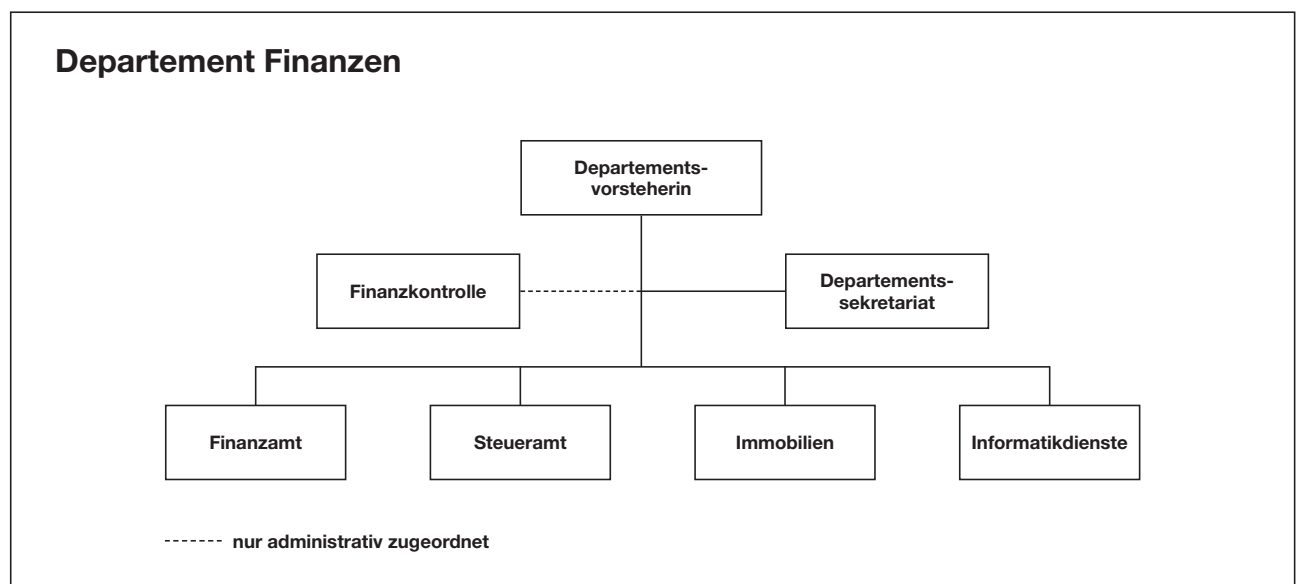
Die Steuererträge entwickelten sich im Jahr 2011 trotz drohender Wende, ausgelöst durch die Finanz- und Wirtschaftskrise, nochmals stark nach oben. Die Prognosen zeigen aber deutlich auf eine Trendwende hin. In den nächsten zwei Jahren muss damit gerechnet werden, dass die Steuererträge auch unter Berücksichtigung des Ausgleiches der kalten Progression nur noch relativ wenig steigen. Die gesamten Steuererträge konnten im Vergleich zum Vorjahr um 8,4 Prozent zulegen. Prozentual ist bei den juristischen Personen eine grössere Wachstumssteigerung zu verzeichnen als bei den natürlichen Personen. Der Grundstückgewinnsteuerertrag weist gegenüber dem Vorjahr ebenfalls eine klare Steigerung um 68,4 Prozent auf; dies, weil fünf grosse Fälle abgeschlossen werden

konnten. Das Potenzial, die Budgetvorgaben 2012 zu erreichen, ist weiterhin vorhanden.

## Landpolitik

Wo es der Stadt Winterthur möglich war, wurden Käufe wie auch Verkäufe getätigt. Nach der erfolgreichen Volksabstimmung konnten die Liegenschaften der Fortuna Obertor AG, Stadthausstrasse 19/21 und Obertor 16/22/26, ins Portefeuille der Stadt Winterthur übernommen werden. Als wichtiger Bestandteil in der Entwicklung des Bahnhofs Grüze wurde die Liegenschaft Sulzer-Allee 1/3 erworben. Ebenso gelangte das Grundstück, auf dem sich das ehemalige Freikörperkulturbad, das Sonnenbad Wolfensberg, befand, ins städtische Eigentum. Bei diesem Grundstück besteht die Absicht, die Grünfläche der Bevölkerung als Naherholungsgebiet zur Verfügung zu stellen.

Die seit dem Jahr 2008 umgesetzte Wohnraumerneuerung in den Liegenschaften des Finanzvermögens konnte auch in diesem Geschäftsjahr zielgerichtet weitergeführt werden. Das erhaltene Feedback der Mieterschaft sowie die Äusserungen aus Fachkreisen bestätigen den eingeschlagenen Weg. Mit der Wohnraumerneuerung werden die Liegenschaften für eine nächste Generation fit gemacht. Ökologische und ökonomische Aspekte werden dabei mitberücksichtigt. Mit dieser Strategie leistet die Stadt einen massgeblichen Beitrag zum Werterhalt des Finanzvermögens und kann nachhaltig sanierte Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt platzieren. Drei Mehrfamilienhäuser sind umfassend saniert worden: Strittackerstrasse 31, Tösstalstrasse 82 (mit Label Minergie) sowie Walkenstrasse 4. Aus dem Bestand der Pensionskasse der Stadt Winterthur wurden ebenfalls zwei Liegenschaften gesamthaft saniert: Wülflingerstrasse 22/24 und Langgasse 112–118. Gleichzeitig hat sich die Verwaltungskommission der Pensionskasse entschieden, zwei weitere Liegenschaften, Emil-Klöti-Strasse 2 und Oststrasse 29/31, einer Gesamtsanierung zu unterziehen. Nebst diesen umfassenden Sanierungen ist weiterhin ein starkes Ge-



wicht auf den laufenden Unterhalt gelegt worden. Es ist wichtig, dass sich der städtische Liegenschaftenbesitz langfristig betrachtet in einem gepflegten und guten Zustand befindet.

#### *Informatik*

Die strategische Ausrichtung der Informations- und Kommunikationstechnologie der Stadt Winterthur und damit die Umsetzung der städtischen Informatikstrategie bilden die wichtigste Aufgabe der Informatikdienste (IDW). Sie konnte erfolgreich weiterverfolgt werden. Einhergehend mit dem Wachstum der Stadt und den steigenden Anforderungen der städtischen Ämter und Bereiche an die zentrale Informatik setzte die IDW eine grosse Anzahl von Vorhaben gemeinsam mit den Departementen erfolgreich um und zeigte gleichzeitig in den wichtigen zentralen Systemen eine sehr hohe Verfügbarkeit. Auch gegenüber der externen Kundschaft erwiesen sich die IDW als verlässliche Partnerin. Sie bedienten im Rechenzentrum zwölf Gemeinden, fünf Werke und die Firma Swispower. Für 32 Gemeinden oder Werke werden Dienstleistungen im Bereich Drucken und Verpacken erbracht.

#### *Projekt Zentrales Immobilienmanagement (ZIM)*

Im Rahmen des vom Stadtrat im April 2005 gestarteten Projektes Haushaltsanierung 2007 (HS 07) stellte die Zentralisierung der städtischen Immobilien eines der Teilprojekte dar. Dank der inzwischen erfolgten Umsetzung verschiedener Massnahmen konnten die Transparenz und die Steuerbarkeit im städtischen Immobilienmanagement deutlich erhöht werden. Es wurde eine Immobilienstrategie formuliert und dabei klar definiert, welche Organisationseinheiten für welche Liegenschaften welche Leistungen zu erbringen haben. Eine neu geschaffene zentrale Immobiliendatenbank ermöglicht einen umfassenden Überblick über einzelne Liegenschaften oder Liegenschaftengruppen und damit ein professionelles Gebäudemanagement. Im Weiteren verfügt die Stadt neu über eine für sämtliche Departemente einheitlich geführte Liegenschaftenrechnung, die periodisch Klarheit und

Transparenz über die Kosten und Erträge der Liegenschaften schafft. Zudem soll eine systematische Bauzustandsanalyse für die 500 wichtigsten städtischen Liegenschaften aufgebaut werden, die Angabe zum langfristigen Investitionsbedarf liefert. Mit dem Projekt ZIM ist das Immobilienmanagement der Stadt Winterthur in seiner komplexen Gesamtheit durchleuchtet und die gewonnenen Erkenntnisse sind erfolgreich in den Alltagsprozess integriert worden. Das Projekt ZIM konnte somit erfolgreich abgeschlossen werden.

#### *Reform Zürcher Finanzausgleich (REFA)*

Der Einsatz des Departements Finanzen, den Zentrumslastenausgleich für die Stadt Winterthur gegenüber der regierungsrätlichen Vorlage um 11 Millionen auf 86 Millionen Franken zu erhöhen, hat sich gelohnt. Nachdem der Kantonsrat das neue Finanzausgleichsgesetz mit diesem höheren Zentrumslastenausgleich für Winterthur mit grosser Mehrheit verabschiedet hatte, wurde dagegen das konstruktive Referendum ergriffen mit der Forderung, die Zentrumslastenausgleichsbeträge der Städte Zürich und Winterthur zu kürzen. Eine Annahme des Referendums hätte für die Entwicklung von Winterthur fatale Folgen gehabt. Das Departement Finanzen hat sich daher vehement für die kantonsrätliche Vorlage eingesetzt. Nach einem engagierten Abstimmungskampf hat der Zürcher Souverän im Mai die Neuordnung des Finanzausgleichs mit sehr grossem Mehr angenommen und damit die Städte Zürich und Winterthur gestärkt. Aber auch im neuen System kann der Ressourcenausgleich, der wie der alte Steuerkraftausgleich die Finanzstärke der Gemeinden ausgleicht, stark schwanken. Daher bleibt die Stadt Winterthur auf eine wirtschaftlich gute Entwicklung im ganzen Kanton Zürich angewiesen.

#### *Personelle Veränderungen*

Im Steueramt übernahm Ueli Erb am 1. September 2011 die Leitung der Abteilung Steuereinschätzung und Steuerbezug 1.

# Finanzamt

## Rechnungsabschluss

Die Rechnung 2011 schliesst bei bereinigten Aufwendungen von 1,176 Milliarden und bereinigten Erträgen von 1,173 Milliarden Franken mit einem Aufwandüberschuss von 2,7 Millionen Franken ab. Die Rechnung 2011 entspricht im Ergebnis dem Budget und kann somit als erfolgreich bezeichnet werden. Allerdings ist der Nettoumsatz gegenüber dem Budget um 34 Millionen Franken beziehungsweise um 3 Prozent gestiegen. Die Bilanzsumme sinkt um 8 Millionen auf 1,94 Milliarden, das Eigenkapital um 2,7 Millionen auf 23,9 Millionen Franken. Zur Hauptsache gehen die Veränderungen auf einen ungebrochenen Anstieg bei den Bruttokosten in der Sozial- und Erwachsenenhilfe sowie Kostensteigerungen im Schulbereich zurück. Dafür waren die Subventionen von Bund und Kanton bei der Sozial- und Erwachsenenhilfe sowie im Pflegebereich deutlich höher als erwartet. Die höheren Personalkosten werden zur Hälfte durch Abgrenzungen verursacht, die im Hinblick auf das neue harmonisierte Rechnungswesen HRM2 vorgenommen wurden. Die Abschreibungen waren tiefer, weil die Stadt das anvisierte Ziel bei den Investitionen nicht erreichte, obwohl zum ersten Mal ein gesamtstädtisches Controlling durchgeführt wurde. Die Hochrechnungen der Bereiche orientierten sich zu stark am bestehenden Investitionsprogramm. Da ist noch Verbesserungspotential vorhanden. Da der Steuerertrag im Jahr 2010 in Winterthur mehr als im Durchschnitt des Kantons (ohne die Stadt Zürich) angestiegen ist, fiel der Steuerkraftausgleich um mehr als 20 Millionen tiefer als im Vorjahr und 12 Millionen Franken unter dem Budget aus. Dies wurde gemildert, weil der Kanton nach der Annahme des neuen Finanzausgleichs auf die zehnpromzentige Eigenkapitalentnahme verzichtete, was eine entsprechende Erhöhung des Steuerfussausgleichs um 2,7 Millionen Franken zur Folge hatte.

Im kommenden Rechnungsjahr gilt nun das neue Finanzausgleichsgesetz, welches der Stadt Winterthur notwendige Verbesserungen bringt. Aber auch im neuen System kann der Ressourcenausgleich, der wie der alte

Steuerkraftausgleich die Finanzstärke der Gemeinden ausgleicht, stark schwanken. Daher bleibt die Stadt auf eine wirtschaftlich gute Entwicklung im ganzen Kanton Zürich angewiesen.

Das Personalbudget wurde um rund 6,4 Mio. und im steuerfinanzierten Bereich um 6,9 Mio. Franken überschritten. Ein Teil ist auf die erstmalige Abgrenzung von Ferien- und Überzeit zurückzuführen. Der Sachaufwand wurde um 6,5 Mio. Franken überschritten. Im steuerfinanzierten Bereich wurde das Budget nur um 1 Mio. Franken nicht eingehalten. Die Budgetabweichungen entstanden durch Fehlkontierungen zwischen externen und internen Kostenarten im Energiebereich. Auf das Ergebnis hat das keinen Einfluss. Die Passivzinsen sind um 1,4 Mio. Franken höher ausgefallen als budgetiert. Dies ist durch die Emissionskosten neuer Anleihen bedingt. Insgesamt wurden die Abschreibungen in der ganzen Verwaltung um 3,2 Mio. Franken unterschritten. Die Abschreibungsbasis von 70 Mio. Franken wurde nicht ausgeschöpft. Der Rohmaterialeinkauf liegt wegen tieferen Energiepreisen um 7,4 Mio. Franken unter dem Budget. Die Entschädigungen für Dienstleistungen anderer Gemeinwesen sind um 1,9 Mio. Franken höher. Die Rückerstattungen der Löhne für Lehrpersonen sind um 1 Mio. Franken höher, der Rest ist auf eine Kontierungsänderung im Bereich der Sonderschulung zurückzuführen. Die Beiträge an Dritte haben sich vor allem wegen der Sozial- und Erwachsenenhilfe um 24 Mio. Franken erhöht. Da auch die Rückerstattungen und Beiträge mit Zweckbindung stiegen, beträgt die zusätzliche Nettobelastung im Bereich der Sozial- und Erwachsenenhilfe nur 5 Mio. Franken. Die Betriebs- und Defizitbeiträge für die auswärtige Sonderschulung und das Asylwesen überschreiten das Budget um je 1 Mio., für Alter und Pflege um 2 Mio. Franken.

Die Steuern entsprechen dem Budget. Es gab aber Verschiebungen auf Kosten der regulären Steuern zugunsten der Grundstückgewinnsteuern. Die Vermögenserträge stiegen gegenüber dem Budget wegen Buchgewinnen und besserer Rendite von Immobilien um 4,6 Mio. Franken. Die Entgelte überstiegen das Budget um 24 Mio. Franken: Tiefbau 1,5 Mio., Polizei 1,7 Mio., Volksschule 1,7 Mio., Alter und Pflege 4,3 Mio., aktivierte Bauzinsen 3 Mio., Sozial- und Erwachsenenhilfe 11,7 Mio. Franken. Die Steuerkraftausgleichszahlung sank um 12,2 Mio. Franken. Dafür fielen der Steuerfussausgleich wegen des kantonalen Verzichts auf die zehnpromzentige Eigenkapitalentnahme um 2,7 Mio. und die Gewinnausschüttung der Kantonalbank um 0,6 Mio. Franken höher aus. Die Rückerstattungen fielen um 3,3 Mio. Franken höher als erwartet aus. Davon entfallen 1,7 Mio. Franken auf den steuerfinanzierten Bereich: Berufsbildung 0,2 Mio., Asylwesen sowie Prävention und Suchthilfe je 0,3 Mio., Arbeitsintegration sowie Beiträge an den öffentlichen Verkehr je 0,4 Mio. Franken. Die Beiträge mit Zweckbindung erhöhten sich um 11,7 Mio. Franken; der Löwenanteil im steuerfinanzierten Bereich. Die grössten Abweichungen sind mit 3,3 Mio. bei der Sozial- und Erwachsenenhilfe, mit 6,1 Mio. bei Alter und Pflege sowie mit 2 Mio. Franken im Schulsektor zu finden.

Der Stadtrat beantragt dem Parlament, den generellen Satz für die Einlage in beziehungsweise die Entnahme aus den Produktgruppenreserven auf 10 Prozent festzusetzen (Vorjahr 20%). 27 Produktgruppen erzielten positive Nettozielabweichungen von total 8,45 Mio. Franken. Dies entspricht einer Einlage von 0,73 Mio. Franken. 13 Produktgruppen weisen negative Nettozielabweichungen von total 2,78 Mio. Franken auf. Dies führt zu einer Entnahme von 80 520 Franken, da nur bei bestehenden Reserven eine Entnahme gemacht werden kann.

## Laufende Rechnung

Beträge in tausend Franken	Rechnung 2011	Voranschlag 2011	Rechnung 2010
<b>Aufwand</b>	<b>1 388 551</b>	1 333 241	1 324 435
bereinigter Aufwand (./. interne Verrechnung)	<b>1 176 068</b>	1 142 234	1 120 723
<b>Ertrag</b>	<b>1 385 810</b>	1 330 551	1 321 472
bereinigter Ertrag (./. interne Verrechnung)	<b>1 173 327</b>	1 139 544	1 117 759
<b>Ergebnis</b>	<b>2 741</b>	2 690	2 963
<i>Aufwand:</i>			
Personalaufwand	<b>445 275</b>	438 868	431 240
Sachaufwand	<b>151 328</b>	144 830	140 206
Passivzinsen	<b>29 740</b>	28 337	32 265
Abschreibungen	<b>99 916</b>	103 131	97 207
Energie- und Rohmaterialankauf	<b>89 674</b>	97 074	89 367
Entschädigung andere Gemeinwesen	<b>59 295</b>	57 437	57 106
Betriebs- und Defizitbeiträge	<b>287 113</b>	263 407	252 733
Durchlaufende Beiträge	<b>624</b>	934	877
Einlagen in Spezialfinanzierungen	<b>13 103</b>	8 216	19 723
Interne Verrechnungen	<b>212 483</b>	191 007	203 712
<i>Ertrag:</i>			
Steuern	<b>390 048</b>	390 496	359 905
Regalien und Konzessionen	<b>868</b>	762	987
Vermögenserträge	<b>26 860</b>	22 259	32 904
Entgelte	<b>422 218</b>	398 089	401 972
Anteile/Beiträge ohne Zweckbindung	<b>118 858</b>	127 706	128 512
Rückerstattungen von Gemeinwesen	<b>67 735</b>	64 459	64 325
Beiträge mit Zweckbindung	<b>136 338</b>	124 604	118 478
Durchlaufende Beiträge	<b>624</b>	934	877
Entnahmen aus Spezialfinanzierungen	<b>9 779</b>	10 234	9 800
Interne Verrechnungen	<b>212 483</b>	191 007	203 712

### Investitionsrechnung des Verwaltungsvermögens

Beträge in tausend Franken	Rechnung 2011	Voranschlag 2011	Rechnung 2010
Ausgaben	<b>219 969</b>	285 265	203 811
Einnahmen	<b>25 348</b>	35 745	38 061
Ergebnis (Nettoinvestition)	<b>194 621</b>	249 520	165 750
<i>Ausgaben:</i>			
Sachgüter	<b>210 305</b>	264 700	194 452
Darlehen und Beteiligungen	<b>105</b>	4 900	0
Investitionsbeiträge	<b>1 787</b>	3 660	2 466
Interne Verrechnungen	<b>2 122</b>	10 035	3 581
Übrige zu aktivierende Ausgaben	<b>1 225</b>	1 870	632
Einlagen in Spezialfonds	<b>4 425</b>	100	2 680
<i>Einnahmen:</i>			
Nutzungsabgaben und Vorteilsentgelte	<b>9 848</b>	7 445	10 472
Rückzahlung von Darlehen	<b>963</b>	798	1 108
Rückerstattungen für Sachgüter	<b>3 272</b>	2 025	4 894
Beiträge mit Zweckbindung	<b>9 143</b>	11 207	18 006
Interne Verrechnungen	<b>2 122</b>	10 035	3 581
Entnahmen aus Spezialfonds	<b>0</b>	4 235	0

Das Ergebnis der Investitionsrechnung des Verwaltungsvermögens ist um 55 Mio. Franken tiefer als budgetiert. Im Investitionsprogramm des allgemeinen Verwaltungsvermögens wird mit einer Reserve budgetiert, damit die jeweils anvisierte Abschreibungsbasis (70 Mio. Franken) erreicht werden kann, was aber im vergangenen Jahr verpasst wurde. Auch im Programm der städtischen Betriebe hat es in der Regel eine Reserve. Bei den Ausgaben entfielen neue Darlehen oder Beteiligungen, die internen Verrechnungen waren deutlich tiefer und es gab höhere Einlagen in Spezialfonds. Bei den Erträgen sind die Subventionen um 2,1 Mio. Franken tiefer und auf Entnahmen aus den Spezialfonds wurde verzichtet. Die Rückerstattungen waren im Strassenbau und bei Stadtwerk deutlich höher.

### Investitionen ins allgemeine Verwaltungsvermögen

Beträge in tausend Franken	Rechnung 2011	Voranschlag 2011	Veränderung
Nettoinvestition 2011	<b>60 032</b>	70 000	9 968
- ordentliche Abschreibungen	<b>47 276</b>	49 200	1 924
= Zunahme 2011	<b>12 756</b>	20 800	8 044
Bestand am 01.01.2011	<b>391 126</b>	420 312	29 814
Bestand am 31.12.2011	<b>403 882</b>	441 112	37 230

Die Nettoinvestition in das allgemeine Verwaltungsvermögen beträgt 60 Mio. Franken. Das sind knapp 20 Mio. weniger als das Investitionsprogramm und 10 Mio. weniger als die für die Budgetierung der Abschreibungen eingesetzte Investitionssumme von 70 Mio. Franken. Der Realisierungsgrad liegt bei 75 Prozent des Programms und bei 86 Prozent gegenüber der Abschreibungsbasis (Vorjahr 111 %).

### Investitionen ins Verwaltungsvermögen der städtischen Betriebe

Beträge in tausend Franken	Rechnung 2011	Voranschlag 2011	Veränderung
Nettoinvestition 2011	<b>134 589</b>	169 784	35 195
- ordentliche Abschreibungen	<b>43 590</b>	41 938	1 652
- zusätzliche Abschreibungen	<b>4 396</b>	6 016	1 620
= Zunahme 2011	<b>86 603</b>	121 830	35 227
Bestand am 01.01.2011	<b>821 895</b>	789 363	32 532
Bestand am 31.12.2011	<b>908 498</b>	911 193	2 695

Die Investitionen der städtischen Betriebe betragen rund 135 Mio. Franken. Das sind 35 Mio. Franken weniger als budgetiert und entspricht einem Realisierungsgrad von 79 Prozent (Vorjahr 80 %).

### Investitionsrechnung des Finanzvermögens

Beträge in tausend Franken	Rechnung 2011	Voranschlag 2011	Rechnung 2010
Ausgaben	<b>33 921</b>	15 730	36 459
Einnahmen	<b>9 260</b>	7 100	19 052
Veränderung Sachwertanlagen	<b>24 661</b>	8 630	17 407

Die markante Abweichung bei den Ausgaben ist eine Folge davon, dass die Stadt für 24 Mio. Franken die Immobilien der sich in Auflösung befindenden Fortuna Obertor AG ins Finanzvermögen erwarb.

### Bestandesrechnung (Bilanz)

Beträge in tausend Franken	31.12.2011	31.12.2010	Veränderung
<i>Aktiven:</i>			
Finanzvermögen	<b>617 947</b>	727 232	109 285
Verwaltungsvermögen	<b>1 312 380</b>	1 213 022	99 358
Spezialfinanzierungen	<b>6 128</b>	4 368	1 759
<i>Passiven:</i>			
Fremdkapital	<b>1 109 838</b>	1 127 846	18 008
Verrechnungen	<b>5 150</b>	4 769	381
Spezialfinanzierungen	<b>797 555</b>	788 047	9 508
Eigenkapital	<b>23 913</b>	23 961	48
Korrektur Eigenkapital-entnahme 2010: 2 692		26 653	
Bilanzsumme	<b>1 936 455</b>	1 944 622	8 167

Das Finanzvermögen verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um 109 Mio. Franken, da überschüssige Liquidität wegen der Anlageschwierigkeiten der Pensionskasse abgebaut wurde. Die rege Investitionstätigkeit erhöht das Verwaltungsvermögen um 99 Mio. Franken. Die Zunahme im Verwaltungsvermögen wurde mit der überschüssigen Liquidität des Vorjahres finanziert. Die Bilanzsumme bleibt stabil.

### Finanzierungsrechnung (Finanzierungsbedarf)

Beträge in tausend Franken	Rechnung 2011	Voranschlag 2011	Rechnung 2010
<i>Kapitalbedarf:</i>			
Aufwandüberschuss Laufende Rechnung	<b>2 741</b>	2 690	2 963
Spezialfinanzierungen Überschuss			
Entnahmen		4 235	
Investitionen allg. Verwaltungsvermögen	<b>60 032</b>	70 000	66 265
Investitionen Verwaltungsvermögen städtische Betriebe	<b>134 589</b>	169 784	99 484
Investitionen Finanzvermögen	<b>24 661</b>	8 630	17 407
Total Kapitalbedarf	<b>222 023</b>	255 339	186 119
<i>Eigene Mittel:</i>			
Spezialfinanzierungen Überschuss Einlagen	<b>4 425</b>	100	
Abschreibungen allg. Verwaltungsvermögen	<b>47 276</b>	49 200	47 250
Abschreibungen Verwaltungsvermögen städtische Betriebe	<b>47 986</b>	47 954	43 927
Abschreibungen Finanzvermögen	<b>1 352</b>	1 595	1 657
Total Eigene Mittel	<b>101 039</b>	98 849	102 757
Total Finanzierungsbedarf	<b>120 984</b>	156 490	83 362

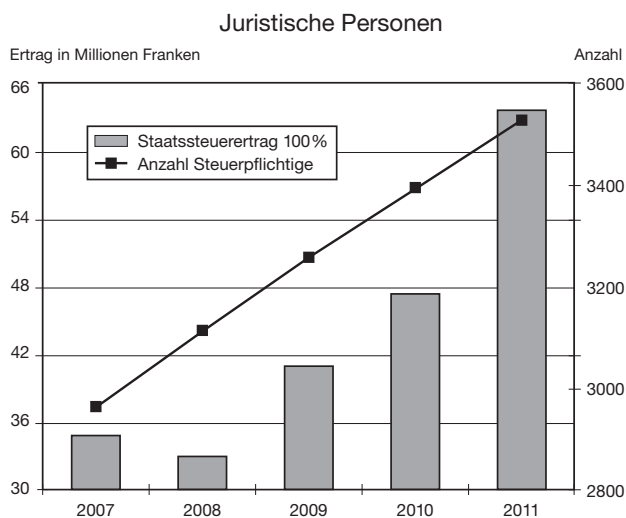
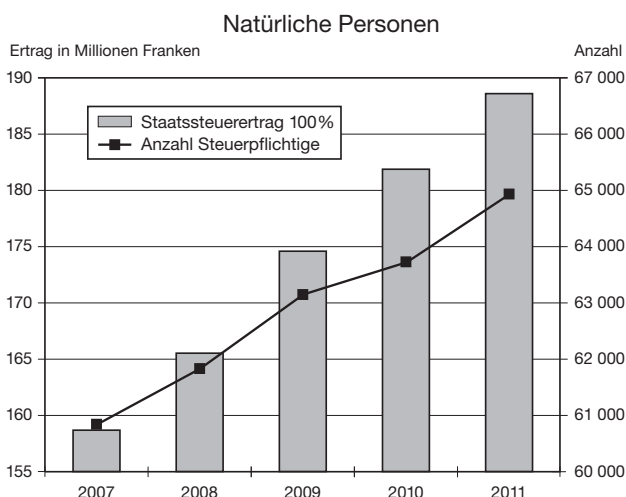
Das leicht negative Ergebnis und die hohen Investitionen erforderten einen weiteren Finanzierungsbedarf, der aus dem letztjährigen Liquiditätsüberhang finanziert wurde. Das Fremdkapital ist daher nicht weiter angestiegen. Der Selbstfinanzierungsgrad sank auf 45 Prozent (Vorjahr 55 %).

# Steueramt

## Gemeindesteuern

Die Gemeindesteuern sind mit einem Steuerfuss von 122 Prozent (Vorjahr 122 %) bezogen worden und brachten einen Ertrag von 308,2 Millionen Franken. Absolut verbesserten sich die Steuererträge der natürlichen Personen um 3,69 Prozent (+ 3,22 %), diejenigen der juristischen Personen verbesserten sich um 35,20 Prozent (+ 16,33 %). Die Steuerprognose für das laufende Jahr wurde um 0,68 Prozent und über alle Steuerarten um 0,11 Prozent nicht erreicht.

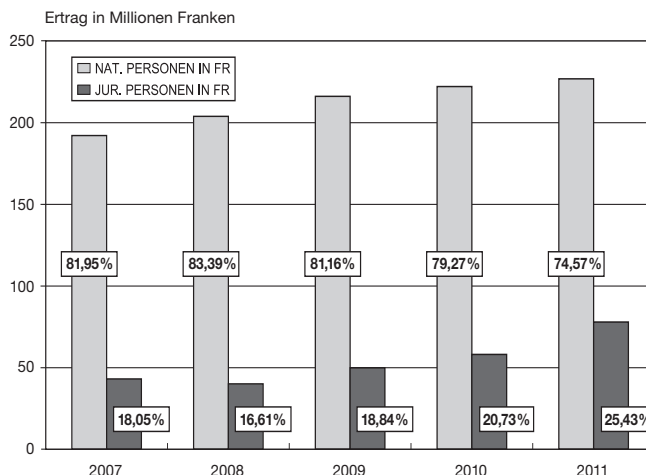
## Entwicklung der Steuerpflichtigen und des Staatssteuerertrages



## Steuerausscheidung

Ausscheidungen	Natürliche Personen		Juristische Personen	
	Anzahl	Fr.	Anzahl	Fr.
Aktive	588	8 787 902	124	6 362 532
Passive	243	2 879 772	66	19 169 631
Saldo zG resp. zL Winterthur		5 908 130		12 807 099
Total Saldo zL Winterthur		6 898 969		

## Anteil der natürlichen und juristischen Personen am Total der Gemeindesteuern



## Quellensteuern

Von 9498 quellensteuerpflichtigen Personen mit insgesamt 10 429 Quellensteuerfällen ist auch dieses Jahr eine Steigerung des Steuerertrages auf 18,8 Millionen Franken zu verzeichnen.

## Nachsteuern und Bussen

Seit Anfang Jahr besteht die Möglichkeit der einmaligen straflosen Selbstanzeige. Eine erste Zwischenbilanz zeigt Wirkung: In 105 Fällen wurden Einnahmen von 792 138 Franken erzielt.

## Inventarisierung

Die Inventarabteilung hat bei 834 Todesfällen ein Inventar aufgenommen und 786 Inventare abgeschlossen.

## Grundsteuern

Die Standortattraktivität der Stadt Winterthur ist nach wie vor überdurchschnittlich hoch. Trotzdem bevorzugen neue Einwandernde in die Schweiz primär Wohnlagen am Zürichsee und im Zentrum der Stadt Zürich. Die Attraktivität des Wirtschaftsstandortes Winterthur wird ein immer beliebteres Ziel für Banken- und Betriebsansiedlungen. Damit verbunden steigt auch die Attraktivität von gut ausgebildeten Personen für Winterthur.

Insgesamt sind 1614 Handänderungen eingegangen (+ 6,3 %). Von den pendenten Geschäften erledigte die Grundsteuerabteilung 1190 Fälle. Wie bei den Grundbuchämtern beanspruchten Vorabklärungen im Zusammenhang mit der Erbschaftssteuerinitiative auch die Mitarbeitenden des Steueramtes aussergewöhnlich stark. Die Einschätzungsquote ging daher im 4. Quartal markant zurück.

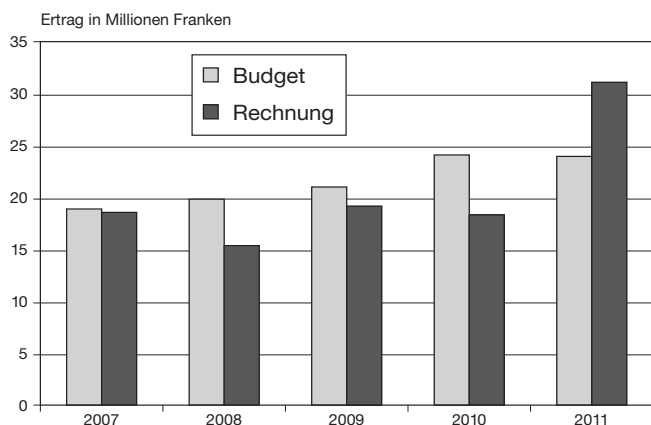
## Grundstückgewinnsteuern

Der erzielte Ertrag von 31 Millionen Franken (18,4 Mio. Fr.) resultierte aus 619 steuerpflichtigen Geschäften. Das Ergebnis liegt 7 Millionen Franken über dem budgetierten Betrag von 24 Millionen Franken. Dieses erfreuliche Ergebnis ist auf fünf grosse Fälle zurückzuführen, die über 60 Prozent vom Gesamtergebnis ausmachten. Im Ganzen nahm die Zahl der steuerpflichtigen Geschäfte um 28,4 Prozent ab.

Der Preisanstieg auf dem Immobilienmarkt hat nicht nur Villenquartiere und Luxuswohnungen erfasst, sondern auch Objekte für den Mittelstand. Es besteht eine starke Nachfrage nach Eigenheimen, welche angebotsseitig nicht ausreichend befriedigt werden kann. Noch stärker als die Preise für Einfamilienhäuser haben jene für Eigentumswohnungen zugenommen. Diese erfreuen sich einer noch stärkeren Nachfrage. Die wachsende Zahl gut situierter älterer Personen zieht die Wohnung einem Einfamilienhaus vor, genauso wie Singles und Businessnomaden, weil eine solche Wohnung deutlich weniger Arbeit verursacht und im Bedarfsfall häufig rasch zu verkaufen ist. Auch Mehrfamilienhäuser haben sich im letzten Jahr verteuert. Nach wie vor herrscht ein Anlagenotstand, der vor allem Pensionskassen und Versicherungen zu schaffen macht, da sie kaum noch Objekte finden, die vom Investitionsvolumen her ihren Anforderungen entsprechen und die notwendigen Renditen ermöglichen.

Die heute immer noch steigenden Verkaufspreise (+ 4,8%) wirkten sich – wie auch die vor zwanzig Jahren rückläufigen Erwerbspreise (– 4,9%) – positiv auf den Grundstückgewinnsteuerertrag aus.

Gegen die Entscheide des Grundsteuerausschusses der Stadt Winterthur sind zwei Einsprachen und kein Rekurs eingegangen. Vier Rechtsmittelverfahren wurden erledigt.



### Steuererlasse

Es wurde kein Erlass oder Teilerlass gewährt. An den Steuererlass werden von Gesetzes wegen hohe Anforderungen gestellt, so dass nur selten entsprechende Gesuche positiv entschieden werden können.

### Steuerbezug

Das letzte Jahr wurde stark geprägt durch die Neuentwicklung der «ZHPrivateTax» (elektronische Steuererklärung), einem Gesamtprojekt des kantonalen Steueramtes mit sehr viel Knowhow der involvierten Pilotgemeinden wie Winterthur. Damit verbundenen waren neue Prozesse des Workflow beim kantonalen Steueramt und entsprechende Auswirkungen für die Gemeinden. Anfang 2012 konnte termingerecht in Produktion gegangen werden. Die Prozessanpassungen sind vollzogen und erlauben, die Produktivität leicht zu steigern. Die Komplexität der Steuereinschätzungen nimmt kontinuierlich zu. Trotzdem konnten hervorragende 90,5 Prozent der im Kompetenzbereich liegenden Steuereinschätzungen der natürlichen Personen von den Mitarbeitenden des Steueramts vorgenommen werden.

Das Internetangebot wird rege genutzt: Die interaktiven Teile ergaben 9220 Nutzungen. Auch bei der elektronisch abgewickelten Korrespondenz ist die steigende Tendenz ungebrochen. Die E-Rechnung zeigt weiterhin steigendes Interesse, dies nicht nur von Seiten der Kundschaft sondern auch von anderen Kantonen, die vom Knowhow der Stadt Winterthur profitieren.

Im Geschäftsjahr sind 160 700 Steuerrechnungen, 21 425 Zahlungserinnerungen und 11 332 Betriebsandrohungen verschickt worden. Das führte zur Ausstellung von 2963 Zahlungsbefehlen. In 145 Fällen wurde dagegen Rechtsvorschlag erhoben. In 2240 Fällen musste das Pfändungsbegehren gestellt werden, was 824 Lohn-, zehn Sach- und drei Grundstückpfändungen zur Folge hatte. Ferner mussten zehn Verwertungsbegehren gestellt werden. Total sind 1362 Verlustscheine ausgestellt worden, davon 44 Konkursverlustscheine.

### Projekte

Nach dem definitiven Entscheid für Fokus wurde dieses Projekt auch im Steueramt initiiert, um die Ausrichtung und Organisation auf die künftigen Strukturen hin zu überprüfen. Weitere Projektschwerpunkte sind die Optimierung der Verlustscheinbewirtschaftung sowie die Überprüfung der Wochenaufenthalter/innen. Die Vorarbeiten zum Projekt «GREKOS» (Ablösung Grundsteuer- und Liegenschaftsbewirtschaftungsmodul) sind sehr zeitaufwändig und intensiv, da die damit verbundene Prozesslandschaft mit allen Schnittstellen sehr komplex ist. Die effektive Umsetzung dieses Vorhabens ist für die Jahre 2012 und 2013 geplant.

# Informatikdienste (IDW)

## Organisationsentwicklung

Die IDW haben im Jahr 2011 das Projekt Organisationsentwicklung gestartet und die erste Phase erfolgreich abgeschlossen. Wesentliche Bestandteile sind eine Optimierung der Kundenorientierung, der Prozesse und Strukturen sowie der internen Zusammenarbeit.

## Managementsysteme

Das Managementsystem für Informationssicherheit ISO/ICE 27001 hat zum Ziel, Informationen zu verwalten, stets verfügbar zu halten und zu schützen. Das zweite Überprüfungsaudit durch die offizielle Zertifizierungsstelle wurde sowohl für ISO 27001 als auch für ISO 9001 (Qualitätsmanagementsystem) mit Erfolg bestanden.

## Informatik-Lenkungsausschuss (ILA)

Der Informatik-Lenkungsausschuss (ILA) spielt bei der Umsetzung der IT-Strategie eine entscheidende Rolle. Er hat in seinen sechs Sitzungen diverse Geschäfte selber oder zuhänden des Stadtrates verabschiedet.

## Externe Informatik-Gremien

Regelmässig treffen sich die IDW mit den anderen Informatikdiensten der grossen Deutschschweizer Städte (Zürich, Basel, Bern, St.Gallen, Luzern, Biel) zum Informationsaustausch. Ebenso sind die IDW in verschiedenen externen Informatik-Gremien vertreten wie beispielsweise in den Vorständen des schweizweit anerkannten Vereins eCH und der kantonalen Interessengemeinschaft der Zürcher Gemeinden (IG ICT). Sie führen das Präsidium der Arbeitsgruppe Büroautomation und -kommunikation der Schweizerischen Informatikkommission (SIK) und sind in verschiedenen SIK- und kantonalen ICT-Arbeitsgruppen präsent. Ebenso wichtig ist die Mitarbeit in den verschiedenen E-Government-Projektgruppen auf kantonalen und Bundesebene.

## Security

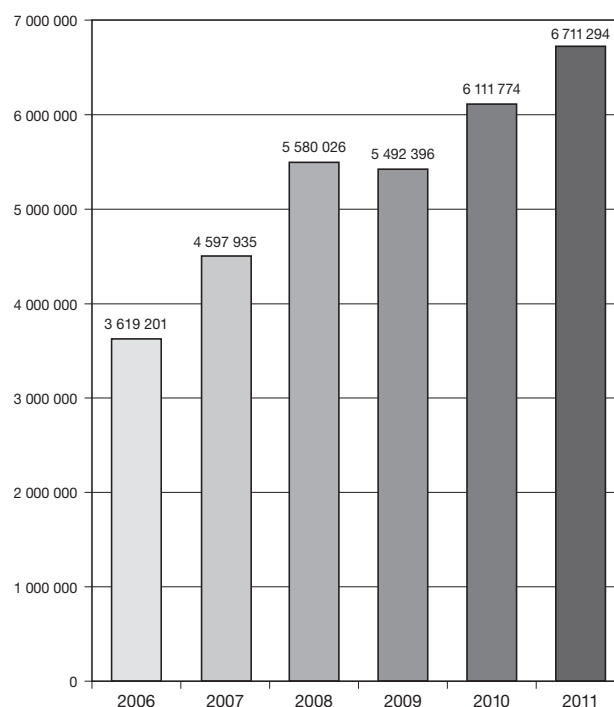
Zum Abschluss des Projekts «OptoWIN» wurden die standardmässig eingesetzten Kyocera-Drucker einem externen Sicherheitsaudit unterzogen. Dieser wurde bestanden. Für wichtige städtische Applikationen wurden eine Schutzbedarfsanalyse und anschliessend entsprechende Verbesserungen durchgeführt.

Die IDW sind die Ausgabestelle für Sicherheitszertifikate des Bundesamtes für Informatik und Telekommunikation (local registration authority, LRA Winterthur). In dieser Funktion erstellen sie die Zertifikate für die Stadt Winterthur und die übrigen 169 Gemeinden des Kantons Zürich (ohne Stadt Zürich). 2011 wurden 116 Zertifikate ausgestellt.

## Internet- und E-Government-Auftritt der Stadt Winterthur

Das Stadtportal oder einer seiner Subauftritte wurden 6,7 Millionen Mal besucht (6,1 Mio.), was gegenüber dem Vorjahr eine Steigerung von 9,8 Prozent bedeutet. Als Besuch zählt jeder Aufruf einer Seite mit eigener URL-Adresse. Auch die Online-Formulare, mit welchen die städtischen Dienstleistungen auf elektronischem Weg genutzt werden können, konnten mit 40 830 Aufrufen (35 613) eine Zunahme von 14,7 Prozent verzeichnen. Die

Besuchende des Internet- und E-Government-Portals [www.stadt.winterthur.ch](http://www.stadt.winterthur.ch)



genauen Zahlen und der Mehrjahresvergleich sind aus der folgenden Grafik ersichtlich.

Neben der kontinuierlichen Verbesserung und Wartung des Portals und der Subauftritte wurden 18 Subauftritte auf das «Content-Management-System Typo3» (Verwaltungssystem für Text- und Multimediadokumente) umgestellt. Zusätzlich sind sechs neue Auftritte erstellt worden. Ferner haben die IDW verschiedene Fachabteilungen im Intranet unterstützt und Informationsplattformen aufgebaut.

Im Mobile-Bereich konnte ab Mai die iApp-Winterthur aufgeschaltet werden mit Inhalten zu interessanten und sehenswerten Orten sowie entsprechender Integration von Navigation und Karte, Agenda, Verwaltung sowie Angaben zu Dienstleistungen der Stadt Winterthur. Auch die Abstimmungsergebnisse wurden im Laufe des Jahres via Mobile verfügbar gemacht. Damit steht den interessierten Kreisen eine für Handys optimierte mobile Website mit vielen Informationen zur Verfügung.

Die Stadt Winterthur wurde 2011 für ihren Internetauftritt durch die Schweizerische Stiftung zur behindertengerechten Technologienutzung «Zugang für alle» mit der höchsten Auszeichnung von fünf Sternen prämiert.

Die zukunftsweisende E-Government-Strategie mit einem Portfolio für die Umsetzung priorisierter Vorhaben konnte abgeschlossen werden und ist im Dezember vom Stadtrat genehmigt worden. Mit verschiedenen Fachbeiträgen konnten die Stadt Winterthur und die IDW ihre E-Government-Kompetenz darlegen, so in den Fachjournalen des Schweizerischen Städteverbands, in der «Netzwoche» sowie im «E-Gov-Präsenz».

## Städtische Anwendungen

Die IDW haben den Unterhalt und die Wartung von rund 200 Fachanwendungen sichergestellt. Zudem unterstützen die IDW die Bereiche, Ämter und Betriebe der Stadtverwaltung beim Erstellen von Konzepten und Pflichtenheften, bei der Evaluation von Angeboten sowie bei Neuentwicklungen. Erwähnenswert ist das grosse Vor-

haben «GREKOS», das die Erneuerung und Ergänzung der Anwendungen von Steueramt, Grundsteuern, Einwohnerkontrolle und Brandschutz beinhaltet. Die Stadtkanzlei konnte bei der Evaluation für das elektronische Records Management (ERMS) unterstützt und die Produkte- und Dienstleister-Evaluation konnte abgeschlossen werden.

Die Ausbreitung der stadtweit eingesetzten Geschäftsverwaltung «iGEKO» auf die Bereichsebene wurde konsequent weiterverfolgt und ist nahezu abgeschlossen. Wichtige Themen waren die Zusammenarbeit zwischen Departement und Bereich, die Definition der Laufwege, Dokumente und Aktivitäten sowie die Schulung. Im nächsten Jahr ist eine Konsolidierungsphase vorgesehen.

Des Weiteren begleiteten die IDW folgende Vorhaben:

- Die beiden Anwendungen «Investitionscontrolling» mit den Modulen Planung, Hochrechnung und Abweichungsbegründung und «OBV» (Online-Budgetierung und Verrechnung) konnten fertig gestellt werden.
- Die Arbeiten für das Informationssystem KAP wurden weitergeführt.
- Die Applikation Ferienhorte ist neu erstellt worden.
- Der Einsatz der «SuisseID» (elektronische Identifikation und Zertifikat) für einen qualifizierten Zugang auf städtische Anwendungen über das Internet ist umgesetzt und einsatzbereit.
- Die Stadtkanzlei wurde bei den Kantons- und Nationalratswahlen sowohl technisch als auch organisatorisch unterstützt.
- Für den Einsatz des neuen Client-Betriebssystems Windows7 und der Serverplattformen SQL-Server2008 R2 sind umfangreiche Vorbereitungsarbeiten geleistet und die notwendigen Voraussetzungen und Vorgaben für die umfangreichen Tests geschaffen worden.

### PC-Benutzerservice

Nachdem in der Kundenzufriedenheits-Umfrage 2010 unter anderem die Erreichbarkeit des Helpdesks Anlass zu Kritik gab, wurde ab September 2011 der Betrieb des Helpdesks hinsichtlich Erreichbarkeit und Bearbeitung der Störungsfälle optimiert. Dank diesen Massnahmen sank die Anzahl der aufgelegten Anrufe um rund 33 Prozent. Gleichzeitig stiegen die Qualität und die Anzahl der erfassten Störungstickets. Im Berichtsjahr wurden rund 66 Prozent mehr Tickets als im Vorjahr (7651) erfasst. Für das Jahr 2012 ist geplant, die Ressourcen am Helpdesk zu erhöhen und die Dienstleistungen im Sinne der Kundschaft adäquat auszubauen.

Zudem wurden rund 570 Aufträge für Installationen oder Austausch von PCs oder Notebooks, Zügel- und Umstellungsaktionen sowie rund 450 Aufträge für die zentrale Verteilung von Software-Paketen abgewickelt. Die Zahl der installierten PCs/Notebooks stabilisierte sich auf dem Vorjahresniveau (rund 3900 Geräte, davon 2400 im Verwaltungs- und rund 1500 im Schulnetz, inkl. Sekundarschule).

Verschiedene grössere Projekte konnten erfolgreich gestartet und/oder abgeschlossen werden:

- Wintop2012,
- OptoWIN/Optoschule,
- Submission des PC-Lieferanten für die Jahre 2011–2014,
- Submission des Standardsoftware-Lieferanten für die Jahre 2011–2015.

Die Anzahl der besuchten Informatik-Kurse bewegte sich auch dieses Jahr auf tiefem Niveau. Es wurden 79 Kurse (74) aus dem städtischen Aus- und Weiterbildungsprogramm gebucht. Mit der Einführung von Windows 7 und Office 2010 im Jahr 2012 wird die Zahl der Kurse voraussichtlich stark ansteigen.

### Datenkommunikation

Das Backbone-Netzwerk der Stadt Winterthur (Basisnetzwerk) konnte während des gesamten Jahres mit einer Verfügbarkeit von praktisch 100 Prozent betrieben werden. Die Anzahl verrechenbarer Netzwerkanschlüsse hat aufgrund der Umsetzung des Projekts «OptoWIN» um 13 Prozent zugenommen. Per Ende Jahr waren insgesamt 4035 Geräte (3550) am Netzwerk angeschlossen. Die Datenübertragung auf dem Backbone-Netzwerk wurde virtualisiert. Das bedeutet, dass verschiedene logisch getrennte Dienste auf demselben physischen Netzwerk angeboten werden können. Sodann wurde der neue Knoten im Schulhaus Wülflingerstrasse in Betrieb genommen.

Das Glasfasernetzwerk der IDW hat mehrere Erweiterungen erfahren: In Seen konnten die umgebaute Quartierbibliothek und die Schule für Kleingruppen erschlossen werden, in Oberwinterthur das Zivilschutzzentrum Fröschenweid, in der Altstadt der Quartierstützpunkt der Stadtgärtnerei und das Museum Lindengut mit der zugehörigen Orangerie und in Töss das Betriebsgebäude des Forstamtes. Sodann sind die Vorbereitungsarbeiten für die Erschliessung der Quartierbibliothek Wülflingen und des Kinder- und Jugendheims Oberi in Angriff genommen worden. Diese beiden Kabel werden 2012 in Betrieb genommen. Die Erschliessung der Primarschulen mit Glasfaser konnte nach dem positiven Gemeinderatsbeschluss gestartet werden. In einer ersten Etappe sind die Schulen Schachen, Ausserdorf Wülflingen, Wyden, Laubegg, Gutschick, Guggenbühl und TMZ Hegi angeschlossen worden. Ziel dieses Projekts ist die Vernetzung aller Primarschulhäuser. Dank der im Aufbau befindlichen Glasfaser-Infrastruktur konnte ein stadtweites Datennetzwerk der Primarschulen in Betrieb genommen werden.

In vielen städtischen Gebäuden mussten die universellen Kommunikationsanlagen (UKV) erneuert werden. Das grösste Projekt betraf die Gebäude der Stadtpolizei am Obertor. Dort wurde die UKV in vier Liegenschaften total saniert. Ein weiteres komplexes Projekt betraf die Liegenschaft Technikumstrasse 81. Bei diesen beiden Sanierungen musste grosse Rücksicht auf die geschützte Bausubstanz genommen werden. Ebenfalls zur Grossbaustelle wurde die KVA. Mit dem Ersatz der Ofenlinie wurde das Betriebsgebäude erweitert und an die neuen Bedürfnisse der Kommunikation und der Leitsysteme angepasst. Weitere Projekte betrafen den Umzug der BWS, Stadtbuss, Stadtwerk, die Mehrzweckanlage Teuchelweiher, die Anlaufstelle DAS, den Bereich Familie und Jugend und die Quartierbibliothek Seen.

Für den sicheren Zugriff auf städtische Informatikressourcen aus dem Internet haben die IDW ein neues, stark authentifiziertes Zugriffsportal geschaffen. Der verschlüsselte Zugriff auf Daten über das Internet wird über eine SMS-Authentisierung – wie es auch Banken anwenden – sichergestellt. Mit diesem Portal soll städtischen Mitarbeitenden und den Lehrpersonen der Zugriff auf die geschützte Datenablage auch ohne verfügbaren städtischen PC ermöglicht werden.

Die IDW engagieren sich weiterhin in den «LEU-net-Gremien» und in der kantonalen Betriebsgruppe «LEU-net». Dank diesem Engagement sind die IDW auch im neu gestarteten kantonalen Projekt «LEU-net 2020» vertreten.

### Telefonie

Die Ablösung der alten Hicom 300-Anlagen steht im Mittelpunkt eines grossen Telefonieprojekts. Einerseits werden dort wo möglich die Anschlüsse auf «VoIP» (Voice over IP = Telefonie über Computernetzwerk) umgestellt; andererseits werden die alten Anlagen durch eine einzige, über das Netzwerk verteilte Hybrid-Anlage abgelöst.



## Rechenzentrum

Durch das stetige Wachstum der Daten in den Filesystemen, Datenbanken und virtuellen Servern musste das zentrale Diskspeichergerät (Storage) weiter ausgebaut werden. Total sind rund 49 Terabytes (TB = 49 000 Gigabytes) belegt. Das entspricht einem Zuwachs von rund 12 TB. Pro Monat werden rund 280 TB gesichert. Die gesamte Menge der gesicherten Daten (mehrere Generationen) im Taperoboter beträgt ca. 430 TB (auf 1000 Bändern). Die Daten sind gespiegelt; das heisst, auch bei einem Ausfall einer ganzen Diskgruppe gehen keine Daten verloren. Der Disk-Spiegel ist jedoch noch nicht optimal platziert, da er im gleichen Rechenzentrumsraum steht. Mit der geplanten Inbetriebnahme eines zweiten Rechenzentrums (RZ) können später auch die gespiegelten Daten ausgelagert werden. Die Realisierung dieses zweiten RZ benötigt, bedingt durch die Rückweisung des Kreditantrages durch den Gemeinderat, noch etwas Zeit. Bei positiven Entscheiden von Parlament und Volk wird ein Bezug im 2014 möglich sein.

Die Anzahl aller Server (virtuell und physisch) ist von 350 auf 360 angewachsen. Im Zuge des Projekts «Wintop2012» wurden rund 50 Server von Windows 2000 oder 2003 auf Windows 2008 R2 umgestellt. Begonnen wurde mit der Umstellung auf Active Directory 2008 R2, SQL-Server 2008 und Exchange 2010.

## Immobilien

### Bewirtschaftung der Liegenschaften des Finanzvermögens

#### Immobilienmarkt Winterthur

Der Leerwohnungsbestand ist in der Stadt Winterthur per Stichtag (1. Juni 2011) auf 0,24 Prozent des Gesamtwohnungsbestandes gefallen (2009: 0,3 %; 2010: 0,44 %). Dies entspricht 120 leer stehenden Wohnungen. Dabei handelt es sich vorwiegend um 4-Zimmer-Wohnungen, gefolgt von 3-Zimmer- und 2-Zimmer-Wohnungen. Nach einem kurzzeitigen Anstieg des Leerwohnungsbestandes im Jahre 2010 ist die Ziffer trotz hoher Bautätigkeit rückläufig und unter das Niveau von 2009 gefallen. Gesamtschweizerisch liegt die Leerwohnungsquote wie im Vorjahr bei 0,94 Prozent. Von den Liegenschaften des Finanzvermögens und der Pensionskasse standen per Ende Jahr vier Wohnungen leer (0,57 % von total 701 Mietobjekten). Bei zwei dieser Wohneinheiten handelt es sich um Wohnungen, bei welchen die Sanierungsarbeiten erst gegen Ende Dezember fertig gestellt werden konnten. Ein Objekt ist infolge einer anstehenden Gesamtsanierung der entsprechenden Liegenschaft zurzeit nicht zu vermieten. Die tatsächliche Leerstandsquote lag über das gesamte Jahr gerechnet bei 0,25 Prozent. Diese auch im Vergleich mit der Privatwirtschaft sehr tiefe Quote ist auf kurze Wiedervermietungs- und Renovierungszeiten bei Wohnungswechseln zurück zu führen. Insgesamt fanden 85 Wohnungswechsel statt.

#### Mietzinsentwicklung

Der vierteljährlich vom Bundesamt für Wohnungswesen erhobene Referenzzinssatz für Hypotheken ist per 2. Dezember 2011 von 2,75 Prozent auf 2,50 Prozent gesenkt worden. In die Berechnung der neuen Mietzinse wurden nebst dem neuen Richtsatz auch die Teuerung gemäss Landesindex der Konsumentenpreise sowie die teuerungsbefindlichen Veränderungen der Betriebs- und Unter-



Die sanierte Liegenschaft Strittackerstrasse 31.

haltskosten berücksichtigt. Die entsprechenden Anpassungen der Mietzinse der Liegenschaften des Finanzvermögens und der Pensionskasse wurden den Mieterinnen und Mietern im Dezember 2011 mit Wirkung per 1. April 2012 angezeigt.

#### Sanierungen

Die Gesamtsanierungsarbeiten der Liegenschaft Strittackerstrasse 31 (vier Wohnungen) konnten in der ersten Jahreshälfte leicht unter dem Kostenvoranschlag abgerechnet werden. Die Hauptsanierungsarbeiten an der Tösstalstrasse 82 (acht Wohnungen; zertifiziertes Minerziegebäude) und Walkestrasse 4 (sechs bereits bestehende Wohnungen und zwei neue Dachwohnungen) sind gegen Ende Dezember abgeschlossen worden. Die Instandstellung der Umgebung wird im Frühjahr 2012 erfolgen.

Der Liegenschaftenbestand wird mittels Bauzustandsanalysen laufend überprüft. Entsprechend dem Bedarf werden die benötigten Mittel für die Sanierungsarbeiten als Verpflichtungskredite in den IAFP beziehungsweise in die Investitionsplanung eingestellt. Die nachhaltige und ökologisch verantwortungsvolle Erneuerung der bestehenden Bausubstanz orientiert sich an der stadträtlichen Wohnungspolitik.

#### Restaurantbetriebe

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 19. September 2011 für die nicht gebundenen Projektierungskosten einer Gesamtsanierung des Restaurants Bruderhaus zusätzlich zu dem vom Stadtrat bereits gebunden erklärten Projektierungskredit von 200 000 Franken einen



Eine Küche in der sanierten Liegenschaft Strittackerstrasse 31.

weiteren Kredit von 200 000 Franken zu Lasten der Investitionsrechnung des Finanzvermögens bewilligt. In einem Wettbewerbsverfahren wird nun ein Studienauftrag zur Ermittlung eines fachkompetenten Projektierungsteams durchgeführt. Das Quartierrestaurant Löwengarten ist nach Ablauf des gekündigten Pachtverhältnisses per Ende 2011 geschlossen worden. Der zum Restaurant gehörende Saal steht nach einer kleinen Auffrischung den Vereinen nach wie vor zur Verfügung. Die Verpflegung in einem bescheidenen Rahmen wird mittels Getränkestationen und Snackdispenser sichergestellt. Im Restaurant Obergass wurden die Gastküche sowie die Lüftungsanlage saniert. Ebenso konnten brandschutztechnische Mängel behoben werden. Gleichzeitig wurde ein Treppenlift für einen behindertengerechten Zugang ins erste Obergeschoss, in den Saal und auf die Terrasse eingebaut. Die Gesamtkosten beliefen sich auf 900 000 Franken. Für das seit Oktober 2010 geschlossene Restaurant Schlosshalde Mörsburg konnte trotz weiterer Anstrengungen noch keine geeignete Pächterschaft gefunden werden. Mitte November 2011 ist aufgrund einer privaten Initiative der Verein Schlosshalde Mörsburg gegründet worden, der das Restaurant betreiben möchte. Sofern das benötigte Startkapital innert nützlicher Frist beschafft werden kann, bestehen gute Aussichten, dass dieses Ausflugslokal im kommenden Jahr wieder eröffnet wird.

#### Camping am Schützenweiher

Der Bereich Immobilien ist seit dem 1. Januar 2011 für den Campingplatz zuständig und hat mit punktuellen Massnahmen die Infrastrukturbauten sowie die Betriebsabläufe weiter optimiert. Daneben sind die Beschriftung und der Internetauftritt überarbeitet und zeitgemäss gestaltet worden. In naher Zukunft ist ein Ersatzneubau des Betriebsgebäudes geplant. Vorgängig hat jedoch eine Umzonung des Gebietes von der kantonalen Freihaltezone in eine Erholungszone zu erfolgen.

#### Bewirtschaftung der Landwirtschaftsbetriebe und der unbebauten Grundstücke

##### Landwirtschaftsbetriebe

Der Grosse Gemeinderat hat die beiden Kreditanträge für die Neuerstellung der Ökonomiegebäude und die Anpassung der bestehenden Scheunen bei den Landwirtschaftsbetrieben an der Taggenbergstrasse 76 und Gusslistrasse 30 beschlossen. Der Kredit für die Neuerstellung eines Ökonomiegebäudes beim Pachtbetrieb Weierstrasse 47 wurde zurückgewiesen mit dem Auftrag, die Gebäudehöhe zu überarbeiten.

Bewirtschaftungsformen	ÖLN		Bio	
	2011	2010	2011	2010
Landwirtschaftsbetriebe der Stadt	7	9	1	1
Landwirtschaftsbetriebe in Winterthur	56	58	3	3

##### Pünten

Die aus dem Jahr 2009 stammende Rahmenbaubewilligung zur Erstellung von Püntenhäuschen wurde, nachdem sich zahlreiche Pächterinnen und Pächter dagegen zur Wehr gesetzt hatten, nochmals überarbeitet und ist vom Stadtrat verabschiedet worden. Die Anpassungen erfolgten in enger Zusammenarbeit mit dem Püntenpächterverein Winterthur (PPV). Die Prüfung der verschiedenen Pünten aufgrund der neuen Rahmenbaubewilligung ist bereits erfolgt. Fehlbare Pächterinnen und Pächter wurden aufgefordert, ihre Bauten den neuen Bestimmungen anzupassen.

#### Das städtische Püntenland in Zahlen

Die Püntenfläche hat sich gegenüber dem Vorjahr nur unwesentlich verändert:

	Aren		Pünten	
	2011	2010	2011	2010
Eigentum Stadt Winterthur	4 958	4 971	2 931	2 932
Verwaltung durch Stadt Winterthur	1 077	1 090	707	708
zuzüglich Püntenareale			10	11
Verwaltung durch Püntenpächterverein (PPV)	3 643	3 643	2 084	2 084
Verwaltung durch Baugenossenschaft Union	69	69	29	29
Verein Pünten Vogelsang	169	169	111	111

#### Ackerbaustelle

Die Ackerbaustelle ist für die agrarpolitischen Massnahmen, insbesondere die Beitragsleistungen an die Landwirte und Landwirtinnen auf Stadtgebiet zuständig. Sie bearbeitete 58 Gesuche für Direktzahlungen und nahm die erforderlichen Betriebskontrollen vor.

#### Landwirtschaftskommission

Die Landwirtschaftskommission behandelte ihre üblichen Geschäfte in einer Sitzung.

#### Bewirtschaftung der Verwaltungsliegenschaften

Die Liegenschaften des Verwaltungsvermögens haben keine nennenswerten Leerstände zu verzeichnen. Die Liegenschaften Stadthausstrasse 19/21 und Obertor 16/22/26 der Fortuna Obertor AG konnten nach der Volksabstimmung ins Eigentum der Stadt Winterthur überführt werden. An der unteren Vogelsangstrasse 2/4 sind die Erdgeschossflächen der ehemaligen Lagerhäuser nach den Umbauarbeiten per 1. November 2011 einer neuen Nutzung zugeführt worden. Im Rathaus fanden 43 Anlässe statt, davon 25 im Gemeinderatssaal und 18 im Festsaal. Der Saal des alten Stadthauses verzeichnete 110 Belegungen. Nach der Pensionierung des bisherigen Stelleninhabers konnte für das Stadthaus ein neues Hauswart-Ehepaar angestellt werden.

#### Betrieb Mehrzweckanlage Teuchelweiher

Die Mehrzweckanlage Teuchelweiher (MZA) eignet sich für die Durchführung von unterschiedlichsten Veranstaltungen und Events. Zur Verfügung stehen eine grosse Halle (750 m<sup>2</sup>) und eine kleine Halle (450 m<sup>2</sup>), zahlreiche Seminar- und Büroräume sowie ein Filmsaal mit moderner Infrastruktur. Ebenso können zwei Grossküchen und drei Essräume gemietet werden. Neben der MZA befindet sich das Unterkunftsgebäude, das insgesamt 184 Gästen Platz bietet. Das Massenlager im Untergeschoss ist für 120 Per-



Die Stadt hat die Liegenschaft Obertor 16–26 erworben.

sonen vorgesehen. Während den vergangenen Jahren ist die Anlage laufend den Bedürfnissen eines modernen, vielseitig nutzbaren Veranstaltungs- und Begegnungszentrums angepasst worden. Nebst der militärischen Nutzung, welche seit vielen Jahren infolge Sparmassnahmen des Bundes stark rückläufig ist, können zahlreiche zivile Veranstaltungen verzeichnet werden. Trotzdem kann deren Anzahl von Jahr zu Jahr stark variieren. Erfreulicherweise fand nach einem Unterbruch die Kleintierausstellung wieder in der MZA statt. Zum ersten Mal fanden ein Schülerthekverkauf, ein Autoersatzteilmarkt, eine «Gastro-Fightnight» sowie die «Swiss Rock and Tattoo Days» auf dem Areal statt.

*Militärische Nutzung der MZA Teuchelweiher*

	2011	2010
Übernachtungen	1 996	4 913
Benützung Büro- und Theorieräume	75	125
Benützung Reithallen	1	6
Frühstücke	1 931	604
Mittagessen	0	2 144
Nachessen	0	0

*Zivile Nutzung der MZA Teuchelweiher*

	2011	2010
Übernachtungen	5 689	7 177
Benützung Reithallen mit Vorplätzen	202	283
Vermietungen Büro- und Theorieräume	280	275
Frühstücke	3 229	3 084
Küchen- und Essraumbenützung	129	126

*Die MZA wurde für folgende grössere Veranstaltungen genutzt:*

- Vespa Club Jubiläumsveranstaltung
- Oktoberfest Heineken Switzerland
- FAKOWI Winterthurer Fasnacht
- Jugendmusikanlass, Jugendschule Winterthur und Umgebung
- kulturelle Festanlässe
- Sportveranstaltungen
- Verkaufsveranstaltungen
- Firmenanlässe, Geburtstagsfeste und Hochzeiten.

*Jugendunterkunft Löwengarten*

Die Jugendunterkunft ist jeweils vom 1. April bis 30. September geöffnet und weist im elften Betriebsjahr eine Auslastung von 38 Prozent aus; dies entspricht 183 Betriebstagen. Die Gäste kamen zu 56 Prozent aus der Schweiz, zu 22 Prozent aus Deutschland und zu 22 Prozent aus anderen Ländern wie Frankreich, Italien, Österreich, Grossbritannien, USA, Niederlande, Schweden, Ungarn, Rumänien, Israel, Kanada, Kuba und weitere.

	2011	2010
Betten	30	30
Gäste	1 040	924
Übernachtungen	2 108	1 988
Frühstücke	642	816

*Teuchelweiherplatz*

Wiederum gastierten die Zirkusse Knie (10 Belegungstage), Monti (20 Belegungstage) und Royal (8 Belegungstage) sowie das Merlin-Ess-Theater (Clowns & Kalorien, 93 Belegungstage) auf dem Teuchelweiherplatz. Die Genossenschaft Fahrendes Zigeuner-Kulturzentrum war während 28 Tagen präsent.

**Liegenschaftshandel**

Im Gesamten wurden Immobilien im Wert von total 26,7 Millionen Franken (Vorjahr: 11,9 Mio. Franken) mit einer Gesamtfläche von 49 086 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 38 164 m<sup>2</sup>) erworben. Die Liegenschaft Stadthausstrasse 19/21 und Obertor 16/22/26 konnte nach der erfolgreichen Volksabstimmung erworben werden. Ebenso wurden das Sonnenbad am Wolfensberg sowie ein Lagergebäude mit Werkstatt von der Stadt erworben. Diesen Käufen stehen Immobilienverkäufe von total 7 Millionen Franken (Vorjahr: 18,8 Mio. Franken) mit einer Gesamtfläche von 52 596 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 27 145 m<sup>2</sup>) gegenüber. Verkauft wurden drei Wohnhäuser und fünf mit einem Baurecht belastete Grundstücke. Der Kauf beziehungsweise Verkauf von landwirtschaftlichem Kulturland betrifft hauptsächlich eine Flurbereinigung in Eidberg und Seen. Der städtische Grundbesitz weist eine Gesamtfläche von 3312 Hektaren (Vorjahr: 3312 Hektaren) auf.

*Käufe Finanzvermögen*

Kaufobjekt	Verkäuferchaft
Kat. Nrn. 2639, 782-786, 838, 839, und von 8080, Eidberg 37 601 m <sup>2</sup> , Acker, Wiese, Wald, Lw/Wa	Daniel Koblet Eidbergstrasse 95 8405 Winterthur
Von Kat. Nr. 8433, Rainacher 838 m <sup>2</sup> , Wald, Wa	Friedrich Koblet Hulmenweg 13a 8405 Winterthur
Kat. Nr. 7792, Stadthausstrasse 19/21, Obertor 16/22/26 1678,2 m <sup>2</sup> , Wohn- und Geschäftshaus, KI	Fortuna Obertor AG 8400 Winterthur
Von Kat. Nr. 4348, Rütihofstrasse 41 m <sup>2</sup> , Land, E2	vitawiss Winterthur c/o Verena Brauchli Querstrasse 3 8406 Winterthur
Kat. Nr. 5293, Rütihofstrasse 2453 m <sup>2</sup> , Garderobengebäude, Magazin, E2	vitawiss Winterthur c/o Verena Brauchli Querstrasse 3 8406 Winterthur
Von Kat. Nr. 15379, bei Grundhofstr. 38 1739 m <sup>2</sup> , Wiese, Lw	Marianne Frei-Albrecht, Ebnetstr. 45, 8474 Dinhard, und Willi Albrecht, Hegistr. 45, 8404 Winterthur
Kat. Nr. 16722, Sulzer-Allee 1+3 4736 m <sup>2</sup> , Lagergebäude mit Werkstatt, PZ	Implenia Immobilien AG Industriestrasse 24 8305 Dietlikon
<b>Total Kaufsumme</b>	<b>Fr. 26 653 830,-</b>

*Verkäufe Finanzvermögen*

Kaufobjekt*	Käuferchaft
Kat. Nrn. 11071, von 8081 und von 10617, Eidberg 40 532 m <sup>2</sup> , Acker, Wiese, Wald, Lw/Wa	Daniel Koblet Eidbergstrasse 95 8405 Winterthur
Von Kat. Nr. 7819, Talacher 150 m <sup>2</sup> , Wald, Wa	Friedrich Koblet Hulmenweg 13a 8405 Winterthur
Kat. Nr. 10595, Tösstalstrasse 251 526 m <sup>2</sup> , Wohnhaus mit Anbau, Kill Kat. Nr. 11162, Tösstalstrasse 253 454 m <sup>2</sup> , Wohnhaus mit Laden, Kill	Eisdat und Nizajete Maksuti-Selmani Holzlegstrasse 8 8408 Winterthur
Kat. Nr. 15085, Grundhofstrasse 59 747 m <sup>2</sup> , Wohnhaus mit Schopf, Kill	René Stoll und Barbara Häberle Hegibergstrasse 15 8409 Winterthur
Kat. Nr. 9932, Mythenstrasse 31** 387 m <sup>2</sup> , Land, W2/2,0 (Auflösung Baurecht)	8400 Winterthur
Kat. Nr. 10512, Waldeggrasse 29b 392 m <sup>2</sup> , Land, W2/1,2 (Auflösung Baurecht)	Christof und Marianne Ritter-Leutwyler Waldeggrasse 29b 8405 Winterthur
Kat. Nr. 10519, Waldeggrasse 31a 469 m <sup>2</sup> , Land, W2/1,2 (Auflösung Baurecht)	Rudolf und Monika Schudel-Scheller Waldeggrasse 31a 8405 Winterthur
Kat. Nr. 10090, Brunnerstrasse 22 1198 m <sup>2</sup> , Wohnhaus und Garagengebäude, W2/1,6	Marco Benzoni Neu Letten 6 8192 Glattfelden

Kaufobjekt*	Käuferschaft
Kat. Nr. 9933, Mythenstrasse 29** 382 m <sup>2</sup> , Land, W2/2,0 (Auflösung Baurecht)	Dominique und Therese von Orelli-Witzig Felsenegg 103 8499 Sternenberg
Kat. Nr. 16385 und 16056, Gewerbstr. 5 6535 m <sup>2</sup> , Land, I2 (Auflösung Baurecht)	HBW Immobilien AG Stegackerstrasse 6 8409 Winterthur
Kat. Nr. 5309, Neuwiesenstrasse 719 m <sup>2</sup> , Land für Unterwerk, W4G	Stadtwerk Winterthur
<b>Total Verkaufssumme</b>	<b>Fr. 7 029 067.–</b>

\* Es werden nur Verkäufe über 100 m<sup>2</sup> einzeln aufgeführt

\*\* Verkäufe im Auftrag der Pensionskasse

## Zentrale Dienste

Zum ersten Mal konnten für die ganze Stadtverwaltung in Anwendung des kaufmännischen Gebäudemanagements aus dem Projekt ZIM die Buchungen auf die neuen Liegenschaftskostenstellen vorgenommen werden. Die Zentrale Immobiliendatenbank (ZID) wurde zudem zur Budgetierung der neu eingeführten Anmietkostenstellen für den Voranschlag 2012 verwendet und fand positiven Anklang in allen beteiligten Departementen. Die in die Applikation gesetzten Erwartungen konnten erneut erfüllt werden.

Im Frühjahr konnte im Bereich des Infrastrukturellen Gebäudemanagements die bereits als Intranetapplikation bestehende Handwerker- und Hauswartliste in die ZID integriert werden. Dadurch sind alle notwendigen Daten zu Handwerkern und Hauswartungen pro Liegenschaft abruf- und auswertbar. Zudem besteht die Möglichkeit, entsprechende Aufträge direkt über die ZID auszulösen. In Zusammenarbeit mit der Abteilung Hochbauten und dem Vermessungsamt wurde zudem die visuelle Integration der in der ZID hinterlegten Anlageobjekte des Technischen Gebäudemanagements im «Win-WebGis» ermöglicht.

Für ausstehende Miet- oder Pachtzinse wurden 1633 Mahnungen zugestellt. Ausserdem mussten zehn Betreibungen eingeleitet und sieben Kündigungen wegen Zahlungsausständen gemäss Artikel 257d OR ausgesprochen werden.

## Liegenschaftenbestand

Der Bereich Immobilien bewirtschaftet folgende städtische Grundstücke und Gebäude beziehungsweise Vertragseinheiten:

	2011	2010
<b>Finanzvermögen</b>		
<i>Wohn- und Geschäftshäuser</i>		
Wohnungsverträge	414	385
Einfamilienhausverträge	51	52
Gewerbe-, Pacht-, diverse Verträge	199	188
Garagenverträge	95	106
Parkplatzverträge	198	184
<i>Subventionierter Wohnungsbau</i>		
Einfamilienhausverträge	23	23
Garagenverträge	2	2
Parkplatzverträge	27	27
<i>Restaurants</i>		
Restaurants (1 Verwaltungsvermögen)	11	11
Wohnungsverträge	21	24
Gewerbe-, Pacht-, diverse Verträge	7	8
<i>Landwirtschaftliche Pachtbetriebe</i>		
Bauernhöfe	8	10
Wohnungsverträge	2	3
<i>Unbebaute Grundstücke des Finanzvermögens</i>		
Land	492 ha	492 ha
Gewerbe-, Pacht-, diverse Verträge	547	540
<i>Baurechte</i>		
Baurechte für Wohnbauten	25	28
Baurechte für Industriebauten	43	46
<b>Verwaltungsvermögen</b>		
<i>Verwaltungsliegenschaften</i>		
Wohnungsverträge	8	9
Benützungsverträge Stadtverwaltung	91	101
Garagenverträge	24	24
Parkplatzverträge	28	75
<i>Betrieb Mehrzweckanlage</i>		
MZA Teuchelweiher (Alt- und Neubau)	1	1
Schiessanlage Ohrbühl	1	1
Objekte (Plätze, Parkplätze usw.)	10	13
<i>Übrige Liegenschaften des Verwaltungsvermögens</i>		
Gewerbe-, Pacht-, diverse Verträge	32	26
Garagenverträge	3	5
Parkplatzverträge	11	27
<i>Pfützenverwaltung</i>		
Pachtverträge (inkl. Arealpachtverträge)	717	719
<b>Verwaltungsmandate</b>		
<i>Liegenschaften der Pensionskasse</i>		
Wohnungsverträge	189	189
Einfamilienhausverträge	0	2
Gewerbe-, Pacht-, diverse Verträge	6	3
Garagenverträge	81	81
Parkplatzverträge	34	44
<i>Diverse städtische Objekte</i>		
Wohnungsverträge	6	0
Einfamilienhausverträge	7	0
Gewerbe-, Pacht-, diverse Verträge	77	55
Restaurants	4	4
Baurechte	9	7
Garagenverträge	32	0
Parkplatzverträge	127	73
<i>Inkassomandat für diverse städtische Objekte</i>		
Wohnungsverträge	179	182
Gewerbe-, Pacht-, diverse Verträge	17	41
Garagenverträge	44	53
Parkplatzverträge	48	94