



Protokollauszug vom

21.01.2026

Departement Finanzen / Immobilien:

Darlehen zur Förderung von gemeinnützigem Wohn- und Gewerberaum im Betrag von 2 Millionen Franken an die Baugenossenschaft Glattal Zürich, 8051 Zürich

IDG-Status: teilweise öffentlich

Beschluss-Nr.: 2026/83

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Gestützt auf die Verordnung über die Vergabe von Darlehen zur Förderung des gemeinnützigen Wohn- und Gewerberaums in der Stadt Winterthur wird der Baugenossenschaft Glattal Zürich, Kronwiesenstrasse 95, 8051 Zürich, ein Darlehen von 2 Millionen Franken gewährt für den Erwerb der Wohnsiedlung Büelhofstrasse 36-48, 8405 Winterthur.

2.1. Das Departement Finanzen, Bereich Immobilien, wird ermächtigt, mit der Baugenossenschaft Glattal Zürich einen entsprechenden Darlehensvertrag abzuschliessen und den zugehörigen Pfand- und Vorkaufsrechtsvertrag öffentlich beurkunden und grundbuchamtlich vollziehen zu lassen.

2.2. Das Departement Finanzen, Bereich Immobilien, wird ermächtigt, die Zustimmung zu allfälligen, dem städtischen Grundpfandrecht vorangehenden zusätzlichen Kapitalvorgängen zu erteilen.

3. Das Departement Finanzen, Finanzamt, wird ermächtigt, die Auszahlung des Darlehens und die Einforderung der Amortisationsraten zu veranlassen.

4. Die Medienmitteilung wird gemäss Beilage 2 genehmigt und nach der öffentlichen Beurkundung der Verträge in Absprache mit dem Departementssekretariat Finanzen versendet.

5. Dieser Beschluss wird nach der öffentlichen Beurkundung der Verträge durch die Stadtkanzlei veröffentlicht. Das Departementssekretariat Finanzen informiert die Stadtkanzlei über den Zeitpunkt.

6. Mitteilung an: Departement Finanzen, Immobilien, Finanzamt; Finanzkontrolle; Notariat Oberwinterthur-Winterthur, Stadthausstrasse 12, 8401 Winterthur (im Dispositiv mit Originalunterschrift).

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:



A. Simon

Begründung:

1. Ausgangslage

Der Grosse Gemeinderat (heute: Stadtparlament) hat am 19. März 2018 die Verordnung über die Vergabe von Darlehen zur Förderung des gemeinnützigen Wohn- und Gewerberaums in der Stadt Winterthur¹ (nachfolgend: Verordnung über die Vergabe von Darlehen) erlassen. Die Verordnung ist am 1. Juni 2018 in Kraft getreten und regelt die Gewährung von zinslosen, rückzahlbaren Darlehen zur Förderung des gemeinnützigen Wohn- und Gewerberaums auf dem Gemeindegebiet der Stadt Winterthur. Mit der Gewährung der Darlehen soll die Anzahl gemeinnütziger Wohnungen und Gewerberäume in der Stadt Winterthur erhöht werden (Art. 1 Abs. 2 der Verordnung über die Vergabe von Darlehen).

Für die Finanzierung der Darlehen steht der mit Volksabstimmung vom 30. November 2014 bewilligte Rahmenkredit in der Höhe von 10 Millionen Franken zur Verfügung (Art. 2 Abs. 1 der Verordnung über die Vergabe von Darlehen). Für die Gewährung der Darlehen werden jährlich mindestens eine Million Franken in die Investitionsrechnung des allgemeinen Verwaltungsvermögens eingestellt (Art. 2 Abs. 2 der Verordnung über die Vergabe von Darlehen).

2. Darlehensgesuch

Mit Schreiben vom 4. November 2025 stellte die Baugenossenschaft Glattal Zürich, Kronwiesenstrasse 95, 8051 Zürich, ein Gesuch für ein zinsloses Darlehen in Höhe von 4 Millionen Franken für den Erwerb der Wohnsiedlung Büelhofstrasse 36-48, 8405 Winterthur. Auf entsprechende Mitteilung des Bereichs Immobilien hin, dass vom Rahmenkredit nur noch ein Betrag von 2 Millionen Franken zur Verfügung stehe, reduzierte die Baugenossenschaft Glattal Zürich ihr Gesuch mit E-Mail vom 5. November 2025 auf den Betrag von 2 Millionen Franken. Mit dem Gesuch wurden die vollständigen Unterlagen gemäss Art. 9 Abs. 2 der Verordnung eingereicht.

3. Vorgaben der Verordnung

3.1. Anwendungsbereich

Mit der Gewährung eines städtischen Darlehens wird unter anderem der Erwerb von Mehrfamilienhäusern mit mindestens vier Wohneinheiten unterstützt (Art. 3 Abs. 1 lit. a der Verordnung über die Vergabe von Darlehen). Gemäss den eingereichten Unterlagen umfasst das Projekt den Erwerb einer Wohnsiedlung mit 64 Wohneinheiten. Damit wird der Mindestanteil an Wohneinheiten eingehalten.

¹ [SRS 6.5-1 - Verordnung über die Vergabe von Darlehen zur Förderung des gemeinnützigen Wohn- und Gewerberaums in der Stadt Winterthur - Stadt Winterthur - Erlass-Sammlung](#)

3.2. Anspruchsberechtigung

Anspruchsberechtigt sind Genossenschaften oder andere gemeinnützige Organisationen mit Sitz in der Schweiz, welche die Voraussetzungen von Art. 4 der Verordnung über die Vergabe von Darlehen erfüllen. Die Baugenossenschaft Glattal Zürich ist gemäss Handelsregisterauszug eine Genossenschaft mit Sitz in Zürich. Aufgrund ihrer Statuten sind ihre Liegenschaften unverkäuflich und werden ihre Wohnungen und Gewerberäume nach den Grundsätzen der Kostenmiete vermietet. Schliesslich bestätigt die Gesuchstellerin, dass die Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz konsequent angewendet werde.

Damit steht fest, dass die Anspruchsberechtigung der Baugenossenschaft Glattal Zürich gegeben ist und mit dem vorliegenden Projekt zusätzlicher gemeinnütziger Wohnraum in Winterthur geschaffen wird.

3.3. Darlehensbetrag

Gemäss Art. 7 Abs. 1 der Verordnung über die Vergabe von Darlehen richtet sich die zulässige Darlehenshöhe für Liegenschaftenkäufe nach dem Kaufpreis und der Verkehrswertschätzung einer akkreditierten Schätzfirma. Im Einzelfall kann ein Darlehen von maximal vier Millionen Franken ausgerichtet werden. Mit dem Darlehen werden in der Regel höchstens 20 % des Kaufpreises gedeckt; übersteigt der Kaufpreis die Verkehrswertschätzung um mehr als 10 %, ist der zulässige Darlehensbetrag zu kürzen (vgl. Art. 7 Abs. 2 der Verordnung über die Vergabe von Darlehen).

Der Kaufpreis für die Liegenschaft Büelhofstrasse 36-48 (Kat-Nr. SE8272) beträgt gemäss Kaufvertrag insgesamt 52,3 Millionen Franken. Gemäss Schätzung der Wüest und Partner AG vom 8. Oktober 2025 beträgt der Verkehrswert der Liegenschaft rund 48,06 Millionen Franken. Demnach übersteigt der Kaufpreis die Verkehrswertschätzung um 8,82% und liegt somit innerhalb der 10 %.

3.4. Rahmenkredit

Stand per 1.1.2019	10 Mio.
Darlehen Gesewo	4 Mio.
Darlehen Mehr als Wohnen	4 Mio.
aktuelles Darlehen Baugenossenschaft Glattal Zürich	2 Mio.
Restbetrag	0 Mio.

Im Investitionsprogramm des allgemeinen Verwaltungsvermögens ist für 2026 eine Million Franken eingestellt (Projekt-Nr. 5000050). Mit der Gewährung der beantragten Darlehen wird der Budgetkredit zwar überschritten, der Rahmenkredit jedoch insgesamt eingehalten.

3.5. Vergabeentscheid

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen steht fest, dass die Vorgaben der Verordnung über die Vergabe von Darlehen erfüllt sind und der Rahmenkredit noch nicht ausgeschöpft ist. Der Bau- genossenschaft Glattal Zürich ist somit ein Darlehen von 2 Millionen Franken für den Erwerb der Wohnsiedlung Büelhofstrasse 36-48 in Winterthur zu gewähren.

3.6. Darlehens-, Pfand- und Vorkaufsrechtsvertrag

Das Darlehen wird gestützt auf Art. 5 und 6 der Verordnung über die Vergabe von Darlehen mit den folgenden Auflagen und Konditionen gewährt:

- Auszahlung innert 30 Tagen seit der öffentlichen Beurkundung und dem grundbuchamtlichen Vollzug;
- keine Verzinsung;
- Laufzeit von 25 Jahren;
- keine Amortisation in den ersten 11 Jahren;
- Amortisation ab 12. Jahr bis und mit 19. Jahr in jährlichen Raten von Fr. 100 000.00;
- Amortisation ab 20. Jahr bis und mit 25. Jahr in jährlichen Raten von Fr. 200 000.00;
- Rückzahlungspflicht, wenn die mit der Gewährung des Darlehens verbundenen Auflagen gemäss Art. 5 der Verordnung nicht mehr erfüllt werden;
- Sicherstellung der Forderung mit einem Register-Schuldbrief an 2. Pfandstelle;
- Sicherstellung des Darlehenszwecks mit einem Vorkaufsrecht zugunsten der Stadt Winterthur während der gesetzlich zulässigen Höchstdauer von 25 Jahren;
- jährliche Vorlage von Geschäftsbericht mit Bilanz, Erfolgsrechnung und Revisionsbericht;
- jährlicher Nachweis über die Einhaltung der Kostenmiete und Anforderungen an die Mieter und Mieterinnen bezüglich der Einkommens- und Vermögensverhältnisse und die Belegungsvorschriften der Gesellschaft;
- Übernahme der Gebühren des Notariats und Grundbuchamtes durch die Darlehensnehmerin.

Neben dem Darlehensvertrag sind für die Sicherstellung der Forderung und des Darlehenszwecks ein Pfand- und Vorkaufsrechtsvertrag abzuschliessen.

Die Darlehensforderung wird mit einem Registerschuldbrief im Betrag von 2 Millionen Franken an 2. Pfandstelle sichergestellt mit einem aktuellen Kapitalvorgang von 36 Millionen Franken an

1. Pfandstelle. Es ist davon auszugehen, dass in Zukunft Umfinanzierungen durch die neue Eigentümerin stattfinden, weshalb der Bereich Immobilien bereits heute zu ermächtigen ist, die entsprechende Zustimmung für allfällige weitere Kapitalvorgänge zum gegebenen Zeitpunkt zu erteilen.

4. Zuständigkeiten

Gestützt auf Art. 10 Abs. 2 der Verordnung über die Vergabe von Darlehen entscheidet der Stadtrat über die Gewährung eines Darlehens. Das Departement Finanzen ist für den Vollzug zuständig (Art. 12 der Verordnung über die Vergabe von Darlehen).

Der Bereich Immobilien ist zu ermächtigen, die entsprechenden Verträge abzuschliessen. Zudem ist das Finanzamt zu ermächtigen, die Auszahlung des Darlehens und die Einforderung des Amortisationsraten zu veranlassen.

5. Kommunikation

Die Medienmitteilung wird gemäss Beilage genehmigt und nach der öffentlichen Beurkundung der Verträge in Absprache mit dem Departementssekretariat Finanzen versendet. Eine interne Kommunikation ist nicht erforderlich.

6. Veröffentlichung

Dieser Beschluss wird nach der öffentlichen Beurkundung der Verträge durch die Stadtkanzlei veröffentlicht. Das Departementssekretariat Finanzen informiert die Stadtkanzlei über den Zeitpunkt.

Beilagen:

1. Handelsregisterauszug vom 6. November 2025
2. Medienmitteilung
3. Gesuch vom 4. November 2025 und E-Mail vom 5. November 2025
4. Statuten vom 12. Juni 2009
5. Verkaufsdokumentation vom Juni 2025
6. Grundbuchauszug vom 3. Juni 2025
7. Katasterplan vom 3. November 2025
8. Entwurf Kaufvertrag
9. Bewertungsbericht Wüest Partner AG vom 8. Oktober 2025
10. Berechnung Darlehenshöhe vom 5. November 2025

11. Entwurf Darlehensvertrag
12. Entwurf Pfandvertrag
13. Entwurf Vorkaufrechtsvertrag