

Protokollauszug vom

30.10.2024

Departement Finanzen / Immobilien:

Verkauf der Liegenschaft Kat.-Nr. MA2063 an der Hulfteggstrasse, 8400 Winterthur

IDG-Status: teilweise öffentlich

SR.24.725-1

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Der Kaufvertrag gemäss Beilage 5 wird genehmigt. Danach veräussert die Stadt Winterthur aus dem Finanzvermögen die Liegenschaft Kat.-Nr. MA2063, Hulfteggstrasse, 8400 Winterthur.
2. Das Departement Finanzen, Bereich Immobilien, wird ermächtigt, den Kaufvertrag öffentlich zu beurkunden und grundbuchlich zu vollziehen.
3. Dieser Beschluss wird nach der öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrags veröffentlicht.
4. Mitteilung an: Departement Finanzen, Immobilien, Finanzamt, Steueramt/Grundsteuern; Notariat und Grundbuchamt Winterthur-Altstadt, Postfach 2146, 8401 Winterthur (im Dispositiv mit Originalunterschrift).

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:



A. Simon

Begründung:

1. Ausgangslage

Die Liegenschaft Kat.-Nr. MA2063, Hulteggstrasse, 8400 Winterthur, mit einer Fläche von 1 289 m² befindet sich im Eigentum der Stadt Winterthur (Finanzvermögen). Die Parzelle hat für die Stadt Winterthur keine strategische oder anderweitige Bedeutung. Sie liegt in der Zone W4/3.4 und kann aufgrund ihrer Grundstückfläche (< 1 500 m²) verkauft werden (Art. 70 Abs. 1 lit. b der Gemeindeordnung [GO]; vgl. nachstehend Ziffer 3).

Die GWG Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Winterthur (nachfolgend GWG), Technikumstrasse 81, 8400 Winterthur, hat der Stadt Winterthur im Juni 2024 ein Kaufangebot für die Parzelle Kat.-Nr. MA2063, 1 289 m² Land in der Zone W4/3.4, zum Preis von 1 805 000 Franken, unterbreitet. Das Ziel der GWG ist es, die im Eigentum mehrerer Wohnbaugenossenschaften stehende Siedlung Grüzefeld im Zusammenhang mit einem geplanten privaten Gestaltungsplan durch den Bau von zusätzlichen gemeinnützigen Wohnungen zu vergrössern. Da sich die an die Parzelle Kat.-Nr. MA2063 anstossenden Wohnungen im Eigentum der GWG befinden, erfolgte das Kaufangebot durch die GWG.

2. Kaufvertrag

2.1. Kaufpreis

Die GWG hat der Stadt Winterthur für die Parzelle Kat.-Nr. MA2063 ein Kaufangebot im Betrag von 1 805 000 Franken unterbreitet. Dies entspricht einem Preis von Fr. 1 400.00/m². Aufgrund des durch die GWG – angesichts des privaten Gestaltungsplans – realisierbaren Mehrwertes wurde ein unter den gegebenen Umständen marktüblicher Kaufpreis von 2 127 000 Franken (Fr. 1 650.00/m²) verhandelt. Aufgrund der Tatsache, dass die Siedlung Grüzefeld im Eigentum von Wohnbaugenossenschaften steht, liesse sich für das betreffende Grundstück keine andere Käuferschaft finden, zumal eine andere Drittperson das Grundstück nicht sinnvoll nutzen könnte. Beim vorliegenden Kaufvertrag handelt es sich somit sowohl für die Stadt Winterthur als auch für das fragliche Grundstück um die bestmögliche Lösung.

Die Liegenschaft ist mit einem Buchwert von 863 630 Franken bilanziert. Aufgrund des vereinbarten Kaufpreises resultiert ein Buchgewinn von 1 263 370 Franken.

2.2. Weitere Vertragskonditionen

- Die Eigentumsübertragung hat innert 30 Tagen nach Erlass des rechtskräftigen Gestaltungsplanes „Siedlung Grüzefeld“ zu erfolgen, spätestens jedoch per 31.12.2030.
- Sollte der private Gestaltungsplan wider Erwarten bis zum 31.12.2030 nicht erlassen worden sein, kann die erwerbende Partei entschädigungslos von diesem Vertrag zurücktreten.
- Die Kosten des Notariates und Grundbuchamtes werden von den Parteien usanzgemäss je zur Hälfte bezahlt.

2.3. Geschäftsabwicklung

Mit dem vorliegenden Entscheid wird das Departement Finanzen, Bereich Immobilien, zur öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrages ermächtigt.

3. Rechtsgrundlagen

Gestützt auf Art. 70 Abs. 1 lit. b GO ist der Verkauf einer Liegenschaft des Finanzvermögens in der Wohnzone (Zone W4/3.4) bis zu einer Landfläche von 1 500 m² zulässig.

Gestützt auf Art. 37 Abs. 1 lit. a GO und Art. 30 Abs. 1 lit. c der Vollzugsverordnung über den Finanzhaushalt ist der Stadtrat zuständig für die Veräusserung von Liegenschaften des Finanzvermögens mit einem Verkehrswert über 0.5 Millionen Franken bis 3 Millionen Franken.

4. Externe und interne Kommunikation

Es ist keine Medienmitteilung und keine spezielle interne Kommunikation vorgesehen.

5. Veröffentlichung

Dieser Beschluss wird nach der öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrags veröffentlicht.

Beilagen:

1. Übersichtsplan
2. Situationsplan

Beilagen (nicht öffentlich):

3. Kaufofferte GWG vom 14.06.2024
4. Nachbesserung GWG vom 29.08.2024
5. Entwurf Kaufvertrag
6. Vernehmlassung Schulbauten