

Protokollauszug vom

14.12.2022

Departement Finanzen / Immobilien:

Erwerb der Liegenschaft Kat. Nr. ST2432, Nordstrasse 4, 8400 Winterthur

IDG-Status: teilweise öffentlich

SR.22.900-1

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Der Kaufvertrag mit dem Kanton Zürich gemäss Beilage 5 wird genehmigt. Danach erwirbt die Stadt ins Finanzvermögen die Liegenschaft Kat.-Nr. ST2432, Nordstrasse 4, 8400 Winterthur, zum Preis von 2,5 Millionen Franken.
2. Das Departement Finanzen, Bereich Immobilien wird ermächtigt, den Kaufvertrag öffentlich zu beurkunden und nach Vorliegen der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Zürich grundbuchlich zu vollziehen.
3. Die Medienmitteilung wird gemäss Beilage genehmigt und in Absprache mit der Baudirektion des Kantons Zürich nach der Beschlussfassung im Regierungsrat versendet.
4. Dieser Beschluss wird nach der Beschlussfassung im Regierungsrat in Absprache mit der Baudirektion des Kantons Zürich veröffentlicht.
5. Mitteilung an: Departement Finanzen, Immobilien, Finanzamt, Steueramt/Grundsteuern; Finanzkontrolle; Baudirektion des Kantons Zürich, Immobilienamt, Assetmanagement, Grundstücksgeschäfte, Postfach, 8090 Zürich; Notariat und Grundbuchamt Winterthur-Altstadt, Postfach 2146, 8401 Winterthur (im Dispositiv mit Originalunterschrift).

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:



A. Simon

Begründung:

1. Ausgangslage

Die Baudirektion des Kantons Zürich, Immobilienamt, hat der Stadt Winterthur mit Schreiben vom 24. November 2021 die Liegenschaft Kat.-Nr. ST2432, Nordstrasse 4, 8400 Winterthur, zum Kauf angeboten.

Die Baudirektion stützt sich dabei auf den Beschluss des Regierungsrates Nr. 704 vom 6. Juli 2016. Dieser Beschluss umschreibt und konkretisiert die bestehende Praxis des Kanton Zürich, wonach eine zum Verkauf stehende Liegenschaft des Kantons Zürich vorab den Städten und Gemeinden ohne öffentliche Ausschreibung zum Verkauf angeboten wird.

Im Schreiben der Baudirektion werden die Vorgaben des Regierungsrates für den Direktverkauf an Städte und Gemeinden festgehalten:

- **Kaufpreis:**

Der Kaufpreis muss aufgrund eines Verkehrswertgutachtens eines unabhängigen renommierten Schätzungsinstituts festgelegt werden.

- **Erfüllung öffentlicher Aufgaben:**

Das Privileg zum Erwerb unter Verzicht auf eine öffentliche Ausschreibung wird nur zur Erfüllung von öffentlichen Aufgaben eingeräumt. Rein strategisch motivierte Landkäufe ohne konkrete und aktuelle Verwendungsabsicht erfüllen diese Voraussetzung nicht. Als Nachweis der Erfüllung einer konkreten öffentlichen Aufgabe (z.B. der kommunalen Wohnbauförderung) genügt ein zukünftiger Parlamentsentscheid zur Bewilligung der Käufe der Liegenschaften zu diesem definierten Zweck.

- **Aufgabenerfüllung durch Städte bzw. Gemeinden oder durch Dritte:**

Ein Direktverkauf ohne Ausschreibung ist nur zu rechtfertigen, wenn die Liegenschaft entweder unmittelbar durch die Stadt bzw. Gemeinde für öffentliche Aufgaben genutzt werden soll oder wenn bei Weiterveräusserungen der Liegenschaft und Übertragung der öffentlichen Aufgaben an Dritte, dieser Dritterwerber mittels transparentem, öffentlichem Auswahlverfahren ermittelt wird.

Beabsichtigt somit eine Stadt bzw. Gemeinde eine vom Kanton zu erwerbende Liegenschaft sogleich an Dritte weiter zu veräussern oder im Baurecht abzugeben, hat sie sich gegenüber dem Kanton vertraglich zur Einhaltung dieser verfassungsrechtlichen Minimalgarantien zu verpflichten. Dadurch steht den Wettbewerbsteilnehmern die Möglichkeit zur Abgabe von Angeboten und zum Erwerb der Liegenschaft offen.

- **Gewinnanteilsrecht:**

Zur Wahrung der wirtschaftlichen Interessen des Kantons ist bei einem Direktverkauf an eine Stadt bzw. Gemeinde ein auf 25 Jahre befristetes Gewinnanteilsrecht im Umfang von 100 % zu Gunsten des Kantons Zürich für den Fall der Weiterveräußerung zu vereinbaren.

- **Grundstückgewinnsteuer:**

Der Kanton geht davon aus, dass bei der Veranlagung einer allfälligen Grundstückgewinnsteuer (Wert von 20 Jahren) dem den Städten und Gemeinden einseitig vom Kanton eingeräumten Vorkaufsrecht im Rahmen des Ermessens Rechnung getragen wird.

2. Kaufinteresse der Stadt Winterthur

In der Immobilienstrategie des Verwaltungs- und Finanzvermögens der Stadt Winterthur¹ ist festgehalten, dass die Liegenschaften des Finanzvermögens neben der Erwirtschaftung eines Gewinnbeitrages weitere, nicht-wirtschaftliche Ziele erfüllen, so unter anderem die gezielte Wohnraumförderung für bestimmte soziale Gruppen wie Familien sowie sozial schwache, ältere oder pflegebedürftige Personen.

Beim Kaufobjekt handelt es sich um ein Wohnhaus mit vier Mietwohnungen. Es ist eine Altbau mit Modernisierungs- und Erneuerungsbedarf. Mit dem Erwerb der Liegenschaft durch die Stadt Winterthur wird sie der Spekulation entzogen und es kann wichtiger, bezahlbarer Wohnraum in Winterthur erhalten werden. Der Erwerb des Wohnhauses durch die Stadt erfüllt somit eine öffentliche Aufgabe im Sinne der kantonalen Vorgaben und ist eine sinnvolle Ergänzung des städtischen Portefeuilles im Finanzvermögen im Sinne der Immobilienstrategie des Stadtrates.

3. Kaufvertrag

3.1. Kaufpreis (Verkehrswert)

Die Liegenschaft wird zum Schätzwert (Verkehrswert) der Zürcher Kantonalbank von 2,5 Millionen Franken erworben.

Gemäss Berechnung des Bereichs Immobilien wird eine marktübliche Rendite erreicht.

3.2. Weitere Vertragskonditionen

- Sollte die Grundstückgewinnsteuer den provisorisch berechneten Betrag übersteigen, hat die Stadt Winterthur den übersteigenden Betrag zu tragen. Diese Vertragsbestimmung ist für den Kanton nicht verhandelbar. Da die Grundstückgewinnsteuer vom Steueramt Winterthur provisorisch berechnet wurde, ist davon auszugehen, dass der Betrag nicht überschritten wird.

¹ Immobilienhandbuch, Zentrale Immobilienbewirtschaftung (ZIM), Register 3: Immobilienstrategie Verwaltungs- und Finanzvermögen

- Vereinbarung eines Gewinnanteilsrechts im Umfang von 100 % zugunsten Kanton Zürich, befristet auf 25 Jahre (Vorgabe gemäss Regierungsratsbeschluss).
- Die Kosten des Notariates und Grundbuchamtes werden von den Parteien usanzgemäss je zur Hälfte bezahlt.

3.3. Geschäftsabwicklung

Der Verkauf wird wie folgt abgewickelt:

- Mit dem vorliegenden Entscheid wird das Departement Finanzen, Bereich Immobilien, zur öffentlichen Beurkundung des vorliegenden Kaufvertrages ermächtigt.
- Die Eigentumsübertragung (Abgabe der Grundbuchanmeldung durch beide Vertragsparteien) hat innert 30 Tagen nach Vorliegen der Genehmigung des Regierungsrates des Kantons Zürich zu erfolgen.

4. Rechtsgrundlagen

Gestützt auf Art. 37 Abs. 1 lit. c der Gemeindeordnung vom 26. September 2021 und Art. 30 Abs. 1 lit. a Vollzugsverordnung über den Finanzhaushalt vom 8. Dezember 2021 ist der Stadtrat für den Erwerb von Liegenschaften des Finanzvermögens zum Preis über 2 Millionen Franken bis 8 Millionen Franken zuständig.

5. Externe und interne Kommunikation

Die Medienmitteilung wird gemäss Beilage genehmigt. Der Versand erfolgt in Absprache mit der Baudirektion des Kantons Zürich in der Zeitspanne nach Beschlussfassung im Regierungsrat bis zur Veröffentlichung der Beschlüsse von Regierungs- und Stadtrat. Das DFI informiert KSW über den Zeitpunkt.

Eine interne Kommunikation ist nicht erforderlich.

6. Veröffentlichung

Dieser Beschluss wird zeitgleich mit der Publikation des Regierungsratsbeschlusses gemäss Information der Baudirektion des Kantons Zürich veröffentlicht. Das DFI informiert die Stadtkanzlei über den Zeitpunkt.

Beilagen:

1. Übersichtsplan
2. Situationsplan
3. Medienmitteilung
4. Immobilienstrategie im Verwaltungs- und Finanzvermögen

Beilagen (nicht öffentlich):

5. Entwurf Kaufvertrag
6. Bewertungsbericht ZKB
7. Mieterspiegel
8. Renditeberechnung
9. Schreiben DFI vom 06. Januar 2022
10. Berechnung Grundstückgewinnsteuer