

Protokollauszug vom

16.09.2020

Departement Finanzen / Immobilien:

Erwerb der Liegenschaften Bahnstrasse 17, 19 und 37, 8400 Winterthur

IDG-Status: teilweise öffentlich

SR.20.598-1

---

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Der Kaufvertrag mit dem Kanton Zürich wird gemäss Beilage 3 genehmigt. Danach erwirbt die Stadt folgende Liegenschaften ins Finanzvermögen
  - Kat.Nr. ST3436, Bahnstrasse 17, Winterthur, zum Preis von Fr. 1 450 000,
  - Kat.Nr. ST3435, Bahnstrasse 19, Winterthur, zum Preis von Fr. 1 410 000,
  - Kat.Nr. ST6340, Bahnstrasse 37, Winterthur, zum Preis von Fr. 2 200 000.
  
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. Dieser Beschluss wird nach der Beschlussfassung im Regierungsrat in Absprache mit der Baudirektion des Kantons Zürich veröffentlicht.
  
4. Die Medienmitteilung wird gemäss Beilage genehmigt und in Absprache mit der Baudirektion des Kantons Zürich nach der Beschlussfassung im Regierungsrat versendet.
  
5. Mitteilung an: Departement Finanzen, Immobilien, Finanzamt, Steueramt/Grundsteuern; Finanzkontrolle; Baudirektion des Kantons Zürich, Immobilienamt, Grundstückgeschäfte, Postfach, 8090 Zürich; Notariat und Grundbuchamt Winterthur-Altstadt, Postfach 2146, 8401 Winterthur (im Dispositiv mit Originalunterschrift).

Vor dem Stadtrat  
Der Stadtschreiber:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'A. Simon', written in a cursive style.

A. Simon

## **Begründung:**

### **1. Ausgangslage**

Die Baudirektion des Kantons Zürich, Immobilienamt, ist im Zusammenhang mit dem geplanten Verkauf der Liegenschaften Bahnstrasse 17, 19 und 37 in Winterthur mit Schreiben vom 24. Juli 2019 an die Stadt Winterthur getreten. Mit Beschluss Nr. 744/2012 vom 4. Juli 2012 hat der Regierungsrat festgelegt, dass eine zum Verkauf stehende Liegenschaft des Kantons Zürich vorab den Städten bzw. Gemeinden ohne öffentliche Ausschreibung zum Verkauf angeboten werden soll. Der Kaufpreis muss aufgrund eines Verkehrswertgutachtens eines unabhängigen renommierten Schätzungsinstituts festgelegt werden. Für einen Direktverkauf an Städte bzw. Gemeinden hat der Regierungsrat zudem die folgenden Voraussetzungen festgelegt:

- **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. Diesbezüglich ist im Kaufvertrag nichts vermerkt.*

- **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 vor 20 Jahren) dem einseitig vom Kanton eingeräumten Vorkaufsrecht im Rahmen des Ermessens Rechnung getragen wird.*

In der Immobilienstrategie des Verwaltungs- und Finanzvermögens der Stadt Winterthur<sup>1</sup> ist festgehalten, dass die Liegenschaften des Finanzvermögens neben der Erwirtschaftung eines Gewinnbeitrags weitere, nicht-wirtschaftliche Ziele erfüllen, so unter anderem die gezielte Wohnraumförderung für bestimmte soziale Gruppen wie Familien sowie sozial schwache, ältere oder pflegebedürftige Personen.

Bei den Kaufobjekten handelt es sich um drei Wohnhäuser mit total 12 Mietwohnungen. Es sind Altbauten mit Modernisierungs- und Erneuerungsbedarf. Mit dem Erwerb der Liegenschaften durch die Stadt Winterthur werden sie der Spekulation entzogen und es kann wichtiger bezahlbarer Wohnraum in Winterthur erhalten werden. Die Wohnhäuser sind folglich eine sinnvolle Ergänzung des städtischen Portefeuilles im Finanzvermögen im Sinne der Immobilienstrategie des Stadtrates.

Das Departement Finanzen hat deshalb mit Schreiben vom 26. August 2019 der Baudirektion des Kantons Zürich gegenüber bestätigt, dass ein Kauf der Liegenschaften der kommunalen Wohnbauförderung diene. Die Voraussetzungen des Kantons für einen Direktverkauf an die Stadt Winterthur werden somit erfüllt, weshalb ein entsprechend Kaufvertrag vorerst dem Stadtrat und in der Folge dem Regierungsrat zur Genehmigung vorgelegt wird.

## **2. Kaufvertrag**

### **2.1. Kaufobjekte und Kaufpreis (Verkehrswert)**

Es werden folgende Liegenschaften zum Schätzwert (Verkehrswert) der Zürcher Kantonalbank von insgesamt 5 060 000 Franken ins Finanzvermögen erworben:

- Kat.Nr. ST3436, Bahnstrasse 17, Winterthur, zum Preis von 1 450 000 Franken,
- Kat.Nr. ST3435, Bahnstrasse 19, Winterthur, zum Preis von 1 410 000 Franken,
- Kat.Nr. ST6340, Bahnstrasse 37, Winterthur, zum Preis von 2 200 000 Franken.

Mit diesen Liegenschaften werden gemäss der Berechnung des Bereich Immobilien marktübliche Renditen erreicht (Beilage 8).

---

<sup>1</sup> Immobilienhandbuch „Zentrale Immobilienbewirtschaftung (ZIM), Register 3: Immobilienstrategie Verwaltungs- und Finanzvermögen

## **2.2. weitere Vertragskonditionen**

- Die durch das Steueramt Winterthur provisorisch berechnete Grundstückgewinnsteuer beträgt 319 000 Franken. Sollte die effektive Grundstückgewinnsteuer diesen Betrag übersteigen, hat die Stadt Winterthur den 319 000 Franken übersteigenden Betrag zu tragen. Diese Vertragsbestimmung ist für den Kanton nicht verhandelbar. Da die provisorische Berechnung der Grundstückgewinnsteuer durch das Steueramt Winterthur vorgenommen wurde, ist davon auszugehen, dass der Betrag nicht überschritten wird.
- 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.

## **2.3. 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.

## **3. Rechtsgrundlage**

Gestützt auf Art. 41 Abs. 2 Ziff. 15 der Gemeindeordnung vom 26. November 1989 und Ziffer VII.2. der Kompetenzordnung vom 25. August 1993 ist der Stadtrat zuständig für den Kauf und Tausch von Grundstücken ins Finanzvermögen zum Preis von 30 000 bis 6 000 000 Franken.

## **4. Veröffentlichung**

Dieser Beschluss wird nach der Beschlussfassung im Regierungsrat in Absprache mit der Baudirektion des Kantons Zürich veröffentlicht.

## **5. Kommunikation**

Die Medienmitteilung wird gemäss Beilage genehmigt. Sie wird in Absprache mit der Baudirektion des Kantons Zürich nach der Beschlussfassung im Regierungsrat versendet.

## **Beilagen:**

1. Übersichtsplan

2. Situationsplan
3. Entwurf Kaufvertrag (nicht öffentlich)
4. Medienmitteilung
5. Bewertungsbericht ZKB Bahnstrasse 17/19 (nicht öffentlich)
6. Bewertungsbericht ZKB Bahnstrasse 37 (nicht öffentlich)
7. Mieterspiegel (nicht öffentlich)
8. Renditeberechnung (nicht öffentlich)
9. Berechnung Grundstückgewinnsteuer (nicht öffentlich)
10. Schreiben DFI vom 26. August 2019 (nicht öffentlich)
11. Immobilienstrategie im Verwaltungs- und Finanzvermögen