



Protokollauszug vom

20.03.2019

Departement Finanzen / Bereich Immobilien:

Rückbau Wohnhaus samt Nebengebäude auf der Liegenschaft Kat. Nr. OB16530, Mettlenstrasse 2, 8409 Winterthur

IDG-Status: öffentlich

SR.19.174-1

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Das Wohnhaus samt Nebengebäude (Gebäude Nrn. 275 und 1482) auf der Liegenschaft Kat.Nr. OB16530, Mettlenstrasse 2, 8409 Winterthur, wird abgebrochen. Die dadurch frei werdende Landfläche von 500 m² in der Kernzone KIII wird in Absprache mit dem Departement Schule und Sport, Schulbauten, rekultiviert.

2.1. Die Kosten für den Rückbau der Gebäude Nrn. 275 und 1482 und die Rekultivierung des Landes im Betrag von rund 70 000 Franken werden zu Lasten der Erfolgsrechnung 2019 der Produktegruppe Immobilien, Kostenstelle 243037, Konto 314400, freigegeben.

2.2. Das Departement Finanzen, Bereich Immobilien, wird beauftragt, den Rückbau der Gebäude und die Wiederinstandstellung des Geländes in Auftrag zu geben.

3.1. Es wird festgestellt, dass die Liegenschaft Kat. Nr. OB16530 künftig als Ergänzung zur Schulanlage Hegi genutzt und somit weiterhin für die Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe verwendet wird.

3.2. Die Bewirtschaftung wird nach der Abnahme des Geländes vom Departement Schule und Sport, Abteilung Schulbauten, übernommen, und das Grundstück wird in der Anlagenbuchhaltung zum Buchwert von 90 000 Franken vom Bereich Immobilien zum Departement Schule und Sport, Abteilung Schulbauten, übertragen.

4. Die Medienmitteilung wird gemäss Beilage genehmigt.

5. Mitteilung an: Departement Finanzen, Finanzamt, Immobilien; Departement Bau, Baupolizei-
amt, Amt für Städtebau; Departement Schule und Sport, Zentrale Dienste, Schulbauten; Finanz-
kontrolle.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'A. Simon', with a stylized, cursive script.

A. Simon

Begründung:

1. Ausgangslage

Die Liegenschaft an der Mettlenstrasse 2, 8409 Winterthur, befindet sich aufgrund ihrer bisherigen Nutzung für die Schulgänzende Betreuung Hegi im Verwaltungsvermögen. Aufgrund des Neubaus des Schulhauses Neuhegi und dem damit verbundenen Umzug der Schulgänzenden Betreuung Hegi in dieses Gebäude wurde der zwischen dem Departement Finanzen, Bereich Immobilien, und dem Departement Schule und Sport seit 1. Mai 2004 bestehende Mietvertrag vom DSS per 31. August 2018 gekündigt.

2. Kostenvergleich Sanierung / Rückbau

2.1. Sanierung

Das frei gewordene Haus kann aufgrund seines Grundrisses nur als Einfamilienhaus vermietet werden. Dazu wäre eine Sanierung unabdingbar. Die im Auftrag des Bereichs Immobilien vom Amt für Städtebau erstellte Grobkostenschätzung für eine sanfte Sanierung - ohne energetische Massnahmen - hat einen hohen Sanierungsaufwand von 256 410 Franken (+/- 25%) ergeben.

2.2. Rückbau

Aufgrund der Renditezahlen der letzten Jahre sowie unter Berücksichtigung der potentiellen Mieteinnahmen bei einer künftigen Fremdvermietung ist festzustellen, dass es sich bei der Liegenschaft Mettlenstrasse 2 um kein Renditeobjekt handelt.

Renditezahlen der letzten Jahre:

Jahr	Bruttorendite	Nettorendite
2016	6.70%	-4.66%
2017	7.02%	1.97%
2018	4.92%	-1.15%

Der Bereich Immobilien hat deshalb auch die Kosten eines Rückbaus erhoben und entsprechende Offerten für den Abbruch aller Gebäudeteile und die Rekultivierung des Landes eingeholt. In diesem Zusammenhang ist festzustellen, dass die Liegenschaft nicht im Inventar der schutzwürdigen Bauten der Stadt Winterthur eingetragen ist.

Kosten Rückbau / Rekultivierung:

Rückbau Gebäude	Fr. 52 000.00
Rekultivierung Gelände	Fr. 13 000.00
Reserve	<u>Fr. 5 000.00</u>
Total Rückbau / Rekultivierung	Fr. 70 000.00

Gesamtaufwand inkl. Wertberichtigung:

Buchwert der Liegenschaft (Land und Gebäude) per 01.01.2019	Fr. 378 958.00
./. Buchwert des Landes	<u>Fr. -90 000.00</u>
Buchwert Gebäude = Wertberichtigung nach Abbruch	Fr. 288 958.00
+ Kosten Rückbau / Rekultivierung	<u>Fr. 70 000.00</u>
Total Rückbau / Rekultivierung und Wertberichtigung	Fr. 358 958.00

In Anbetracht der vorstehenden Ausführungen ist der Bereich Immobilien zu ermächtigen, das Wohnhaus Nr. 275 inkl. Nebengebäude Nr. 1482 abzurechnen und das Gelände in Absprache mit dem Departement Schule und Sport, Schulbauten, zu rekultivieren. Die entsprechenden Aufträge sind vom Bereich Immobilien zu erteilen. Die Wertberichtigung erfolgt nach dem Rückbau der Gebäude und der Wiederherstellung des Geländes per Ende 2019.

3. Ausgabenfreigabe für die Rückbau- und Rekultivierungskosten

Die Kosten für den Rückbau der Gebäude sowie die anschliessende Wiederinstandstellung des Geländes von 70 000 Franken sind im Globalkredit 2019 der Produktegruppe Immobilien enthalten und werden somit gestützt auf Art. 53 Abs. 1 lit. a in Verbindung mit Art. 67 Abs. 1 lit. d der Vollzugsverordnung über den Finanzhaushalt der Stadt Winterthur zu Lasten der Erfolgsrechnung 2019 der Produktegruppe Immobilien, Kostenstelle 243037, Konto 314400, freigegeben.

4. Verwaltungsvermögen / Übertrag der Bewirtschaftung

Das Grundstück befindet sich in der Kernzone KIII und kann künftig zur Ergänzung der Spielfläche des Schulhauses Hegi genutzt werden. Somit erfüllt die Liegenschaft auch weiterhin eine öffentliche Aufgabe, weshalb sie im Verwaltungsvermögen zu belassen ist.

Angesichts der künftigen Nutzung ist das Grundstück nach Abschluss der Arbeiten in die Bewirtschaftung der Abteilung Schulbauten und in der Anlagenbuchhaltung zum Buchwert des Landes von 90 000 Franken vom Bereich Immobilien in das Departement Schule und Sport, Abteilung Schulbauten, zu übertragen.

5. Kommunikation

Die Medienmitteilung ist gemäss Beilage zu genehmigen.