



Protokollauszug vom

23.02.2022

Departement Finanzen / Immobilien:

Erwerb der Liegenschaft Kat. Nr. WU5833, Riedhofstrasse 53, 8408 Winterthur

IDG-Status: teilweise öffentlich

SR.22.100-1

---

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Der Kaufvertrag gemäss Beilage 4 wird genehmigt. Danach erwirbt die Stadt ins Finanzvermögen die Liegenschaft Kat.-Nr. WU5833, Riedhofstrasse 53, 8408 Winterthur zum Preis von 7,6 Millionen Franken.
2. Das Departement Finanzen, Bereich Immobilien wird ermächtigt, den Kaufvertrag öffentlich zu beurkunden und grundbuchlich zu vollziehen.
3. Die Medienmitteilung wird gemäss Beilage genehmigt.
4. Dieser Beschluss wird nach der öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrags veröffentlicht.
5. Mitteilung an: Departement Finanzen, Immobilien, Finanzamt, Grundsteuern; Departement Soziales, Soziale Dienste; Finanzkontrolle; Notariat und Grundbuchamt Winterthur-Wülflingen, Postfach 2163, 8401 Winterthur (im Dispositiv mit Originalunterschrift).

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:

A. Simon

## **Begründung:**

### **1. Ausgangslage**

Die Liegenschaft Kat.-Nr. WU5833, Riedhofstrasse 53 in Winterthur-Wülflingen wurde der Stadt Winterthur zum Kauf angeboten. Bei der Liegenschaft handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit 2155 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche in der Zone W3/2.6, das ursprünglich eines der beiden Gebäude des ehemaligen Motels Wülflingen war. Mit dem Erwerb durch die Stadt wird die Liegenschaft der Spekulation entzogen, und es kann preisgünstiger Wohnraum in Winterthur erhalten werden.

### **2. Erhaltung und Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum**

In der Immobilienstrategie des Verwaltungs- und Finanzvermögens der Stadt Winterthur 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.

Beim Kaufobjekt handelt es sich um ein Wohnhaus mit 16 Zimmern und 12 Mietwohnungen mit einem mittel- bis langfristigen Erneuerungsbedarf. Die Mietzinse liegen auf heutigem Marktniveau und entsprechen gemäss Immobilien-Monitoring von Wüest Partner AG einem 50 % Medianobjekt.

Mit dem Erwerb der Liegenschaft Riedhofstrasse 53 kann die Stadt Winterthur Wohnraum der Spekulation entziehen und langfristig sichern. Das Wohnhaus ist folglich eine sinnvolle Ergänzung des städtischen Portefeuilles im Finanzvermögen im Sinne der Immobilienstrategie des Stadtrates.

Gleichzeitig dient der Erwerb dem Departement Soziales bei der Unterbringung mehrfachbelasteter Personen, welche langfristig auf die Unterstützung der Sozialen Dienste angewiesen sind. Es ist daher vorgesehen, bei künftigen Mieterwechseln die Wiedervermietung in Zusammenarbeit mit dem Bereich Soziale Dienste zu tätigen.

Die Unterbringung mehrfachbelasteter Einzelpersonen ist eine wichtige öffentliche Aufgabe. In der städtischen Wohnpolitik wird denn auch festgehalten, dass angemessene Wohnverhältnisse eine Bedingung für die berufliche und soziale Integration von Menschen in prekären Verhältnissen seien. Mit frühzeitigen Lösungen sollen insbesondere auch zu lange Aufenthalte im Übergangswohnraum verhindert werden. Eine gelungene Wohnintegration trägt nicht zuletzt auch bei

zur Kostenreduktion bei der Sozialhilfe und den Zusatzleistungen (vgl. Städtische Wohnpolitik: Zwischenbilanz und zukünftige Ausrichtung, Sept. 2017).

Aktuell sind die Sozialen Dienste darauf angewiesen, einen Teil der mehrfachbelasteten Einzelpersonen vorübergehend an zu teuren und/oder inadäquaten Orten (z.B. Hotels, Pensionen) unterzubringen. Es fehlt insbesondere an alternativen Wohnangeboten, bei denen auf die individuelle Klienten- und Betreuungssituation eingegangen werden kann und die auch für einen langfristigen Aufenthalt geeignet wären.

Mit dem Erwerb der Liegenschaft Riedhofstrasse 53 kann eine adäquate Unterbringung mehrfachbelasteter Personen gewährleistet werden. Durch ausreichende Betreuung und ein robustes Setting soll eine bessere Stabilität der Klientinnen und Klienten erreicht werden. Gleichzeitig erhält der Bereich Soziale Dienste mehr Planungssicherheit und Steuerungsmöglichkeit, indem er die Themen Obdach- und Wohnungslosigkeit bzw. adäquater Wohnraum mit einem zeitgemässen Konzept angehen kann.

### **3. Kaufvertrag**

#### **3.1. Kaufpreis**

Die Zürcher Kantonalbank schätzte für die Liegenschaft einen Verkehrswert von 8,2 Millionen Franken. Der aktuelle Zustand der Baute ist in dieser Schätzung berücksichtigt. Im Rahmen der Vertragsverhandlungen wurde mit der Verkäuferschaft ein Kaufpreis von 7,6 Millionen Franken vereinbart. Bei einer derzeit marktüblichen Ertragswertkapitalisierung von 3,5 % entspricht der Kaufpreis dem heutigen Marktwert.

#### **3.2. Weitere Vertragskonditionen**

- Die durch das Steueramt Winterthur provisorisch berechnete Grundstückgewinnsteuer wird durch Direktzahlung ans Steueramt sichergestellt.
- Die Kosten des Notariates und Grundbuchamtes werden von den Parteien usanzgemäss je zur Hälfte bezahlt.

#### **3.3. Geschäftsabwicklung**

Mit dem vorliegenden Entscheid wird das Departement Finanzen, Bereich Immobilien, zur öffentlichen Beurkundung des vorliegenden Kaufvertrages ermächtigt. Die Eigentumsübertragung erfolgt unmittelbar im Anschluss an die öffentliche Beurkundung.

#### **4. Rechtsgrundlage**

Gestützt auf Art. 37 Abs. 1 Bst. c der Gemeindeordnung vom 26. September 2021 ist der Stadtrat zuständig für den Kauf und Tausch von Grundstücken ins Finanzvermögen zum Preis bis 8 Millionen Franken.

#### **5. Interne und externe Kommunikation**

Die Mieterschaft wird zeitnah nach der öffentlichen Beurkundung durch den Bereich Immobilien über den Eigentumswechsel informiert. Die Medienmitteilung ist gemäss Beilage zu genehmigen und zusammen mit der Veröffentlichung des Beschlusses zu publizieren. Eine interne Kommunikation ist nicht geplant.

#### **6. Veröffentlichung**

Dieser Beschluss wird nach der öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrags und der Information der Mieterschaft veröffentlicht.

#### **Beilagen:**

1. Übersichtsplan
2. Situationsplan
3. Medienmitteilung

#### **Beilagen (nicht öffentlich):**

4. Entwurf Kaufvertrag
5. Bewertungsbericht ZKB
6. Liegenschaftsbewertung gem. Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden
7. Aktennotiz Bereich Immobilien