

## **Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich**

Sitzung vom 28. Oktober 2020

### **1030. Liegenschaften Finanzvermögen (Winterthur, Bahnstrasse 17, 19, 37, Kat.-Nrn. ST3436, ST3435, ST6340, Verkauf)**

Der Kanton Zürich ist in Winterthur Eigentümer folgender Liegenschaften: Bahnstrasse 17, Kat.-Nr. ST3436, welche die Gebäude Vers.-Nr. 2488 sowie 276 m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche und Garten umfasst und zum Buchwert von Fr. 1 104 000 dem Finanzvermögen zugeordnet ist; Bahnstrasse 19, Kat.-Nr. ST3435, welche die Gebäude Vers.-Nrn. 2489 und 186 sowie 330 m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche, Garten und Garagengebäude umfasst und zum Buchwert von Fr. 1 250 000 dem Finanzvermögen zugeordnet ist; Bahnstrasse 37, Kat.-Nr. ST6340, welche die Gebäude Vers.-Nrn. 2396 und 6272 sowie 356 m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche, Garten und Garagengebäude umfasst und zum Buchwert von Fr. 1 697 000 dem Finanzvermögen zugeordnet ist. Die Grundstücke sind der Quartiererhaltungszone QEZ3 zugeordnet und befinden sich in Gehdistanz zur Altstadt und rund 200 m südlich der Kantonsschule Rychenberg direkt an der Bahnlinie. Die Wohnhäuser Bahnstrasse 17 und 19 wurden 1903 erbaut und stellen keine kantonalen oder kommunalen Inventarobjekte dar. Das Wohnhaus an der Bahnstrasse 37 wurde 1900 erstellt und ist im Inventar schutzwürdiger Bauten der Stadt Winterthur als communales Inventarobjekt verzeichnet. Alle drei Liegenschaften befinden sich in einem mässigen bis durchschnittlichen Zustand. Die Liegenschaften werden für staatliche Bedürfnisse nicht mehr benötigt und können verkauft werden. Mit RRB Nr. 744/2012 wurde die Baudirektion ermächtigt, den Verkauf weiterzubearbeiten und dem Regierungsrat zur Genehmigung zu unterbreiten.

Die Stadt Winterthur ist am Erwerb stark interessiert. Sie beabsichtigt, die Gebäude bzw. Wohnungen weiterhin im Interesse der kommunalen Wohnbauförderung für bestimmte soziale Gruppen wie Familien und sozial schwache, ältere oder pflegebedürftige Personen zu vermieten. Damit kann die Stadt Winterthur wichtigen bezahlbaren Wohnraum erhalten. Der vereinbarte Preis von insgesamt Fr. 5 060 000 (für Bahnstrasse 17: Fr. 1 450 000, für Bahnstrasse 19: Fr. 1 410 000, für Bahnstrasse 37: Fr. 2 200 000) entspricht dem von der Zürcher Kantonalbank ermittelten Marktwert und kann als angemessen bezeichnet werden. Da die Liegenschaften von der Stadt Winterthur unmittelbar zur Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe genutzt werden sollen, ist es gerechtfertigt, auf eine öffentliche Ausschreibung zu verzichten.

Am 2. Oktober 2020 schloss das Immobilienamt den entsprechenden Kaufvertrag ab, der nun zu genehmigen ist. Der Kaufpreis von insgesamt Fr. 5060000 ist anlässlich der Eigentumsübertragung zu bezahlen. Die Handänderungskosten werden von den Parteien je zur Hälfte bezahlt. Die Grundstücksgewinnsteuer trägt bis zu einem Betrag von Fr. 319000 der Kanton Zürich. Sollte dieser Betrag nach dem definitiven Einschätzungsverfahren des Steueramts Winterthur höher liegen, trägt die Stadt Winterthur den Betrag, der diese Fr. 319000 übersteigt. Die Käuferin räumt dem Kanton Zürich ein Gewinnanteilsrecht für den Fall ein, dass das Vertragsobjekt innert 25 Jahren ab grundbuchlichem Vollzug des Vertrags veräussert, um- oder aufgezont wird. Der Gewinnanspruch beträgt 100% des Gewinns. Sämtliche Mietverhältnisse werden von der Stadt Winterthur übernommen. Der Stadtrat Winterthur hat diesem Geschäft mit Beschluss vom 16. September 2020 zugestimmt.

Von den Einnahmen für die Bahnstrasse 17 von Fr. 1450000 sind der Buchwert von Fr. 1104000 dem Konto 1084000000, Gebäude Finanzvermögen, und die restlichen Fr. 346000 dem Konto 87104411000000, Gewinn aus Veräusserung Sachanlagen Finanzvermögen, gutzuschreiben. Von den Einnahmen für die Bahnstrasse 19 von Fr. 1410000 sind der Buchwert von Fr. 1250000 dem Konto 1084000000, Gebäude Finanzvermögen, und die restlichen Fr. 160000 dem Konto 87104411000000, Gewinn aus Veräusserung Sachanlagen Finanzvermögen, gutzuschreiben. Von den Einnahmen für die Bahnstrasse 37 von Fr. 2200000 sind der Buchwert von Fr. 1697000 dem Konto 1084000000, Gebäude Finanzvermögen, und die restlichen Fr. 503000 dem Konto 87104411000000, Gewinn aus Veräusserung Sachanlagen Finanzvermögen, gutzuschreiben.

Auf Antrag der Baudirektion  
beschliesst der Regierungsrat:

I. Der am 2. Oktober 2020 zwischen dem Kanton Zürich als Verkäufer und der Stadt Winterthur als Käuferin öffentlich beurkundete Kaufvertrag über die Grundstücke Kat.-Nrn. ST3436, ST3435 und ST6340, Winterthur, zu insgesamt Fr. 5060000 wird genehmigt.

– 3 –

II. Mitteilung an die Stadt Winterthur, Departement Finanzen, Immobilien, Dieter Brunner, Pionierstrasse 7, 8403 Winterthur, das Notariat Winterthur-Altstadt, Postfach 2146, 8401 Winterthur, sowie an die Finanzdirektion und die Baudirektion.



Vor dem Regierungsrat  
Die Staatsschreiberin:

**Kathrin Arioli**