

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 1. März 2023

221. Liegenschaften Finanzvermögen (Winterthur, Kat.-Nr. ST2432, Nordstrasse 4, Verkauf)

Der Kanton ist Eigentümer der Liegenschaft Nordstrasse 4 in Winterthur. Diese umfasst das Wohnhaus Vers.-Nr. 230ST02369 mit 398 m² Gebäudegrundfläche und ist zum Buchwert von Fr. 2 110 000 dem Finanzvermögen zugeordnet. Das Grundstück liegt in der Wohnzone W3/2.6 und neben der Kantonsschule Im Lee. Das einseitig angebaute Wohnhaus wurde 1900 erbaut und stellt kein kommunales oder kantonales Inventarobjekt dar. Die vier Wohnungen sind vermietet.

Die Liegenschaft befindet sich in einem mässig bis durchschnittlichen Zustand und weist einen altersbedingten Unterhalts- und Erneuerungsbedarf aus. Die Liegenschaft wird für staatliche Bedürfnisse nicht mehr benötigt und wurde mit RRB Nr. 1150/2020 zum Verkauf freigegeben.

Die Stadt Winterthur ist am Erwerb stark interessiert. Sie beabsichtigt, das Gebäude bzw. die vier Wohnungen weiterhin zu vermieten. Sie sollen der kommunalen Wohnbauförderung für bestimmte soziale Gruppen wie Familien, ältere oder pflegebedürftige Personen dienen. Damit kann die Stadt Winterthur wichtigen bezahlbaren Wohnraum erhalten. Der vereinbarte Preis von Fr. 2 500 000 entspricht dem von der Zürcher Kantonalbank ermittelten Marktwert. Da die Liegenschaft von der Stadt Winterthur unmittelbar zur Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe genutzt werden soll, ist aufgrund der kantonalen Veräusserungsvorgaben (RRB Nr. 704/2016) auf eine öffentliche Ausschreibung zu verzichten.

Am 19. Januar 2023 schloss das Immobilienamt den entsprechenden Kaufvertrag ab, der nun zu genehmigen ist. Der Kaufpreis von insgesamt Fr. 2 500 000 ist anlässlich der Eigentumsübertragung zu bezahlen. Die Handänderungskosten werden von den Parteien je zur Hälfte bezahlt. Die Grundstückgewinnsteuer trägt bis zu einem Betrag von Fr. 253 000 der Kanton Zürich. Sollte dieser Betrag nach dem definitiven Einschätzungsverfahren des Steueramtes Winterthur höher liegen, trägt die Stadt Winterthur den Betrag, der diese Fr. 253 000 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 bestehenden Mietverhältnisse werden von der Stadt Winterthur übernommen. Der Stadtrat Winterthur hat diesem Geschäft mit Beschluss vom 14. Dezember 2022 zugestimmt.

Von den Einnahmen von Fr. 2 500 000 sind der Buchwert von Fr. 2 110 000 dem Konto 10840 000 000, Gebäude Finanzvermögen, und die restlichen Fr. 390 000 dem Konto 8710 441 100 000 000, Gewinn aus Veräusserung Sachanlagen Finanzvermögen, gutzuschreiben.

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Der am 19. Januar 2023 zwischen dem Kanton als Verkäufer und der Stadt Winterthur als Käuferin öffentlich beurkundete Kaufvertrag über die Liegenschaft Kat.-Nr. ST2432, Nordstrasse 4, Winterthur, zu Fr. 2 500 000 wird genehmigt.

II. Die Baudirektion (Immobilienamt) wird ermächtigt, von der Stadt Winterthur einen allfälligen Gewinn aus dem vertraglichen Gewinnanteilsrecht zu erheben und einzufordern.

III. Mitteilung an die Stadt Winterthur, Abteilung Grundbuchgeschäfte, Dieter Brunner, Pionierstrasse 7, 8403 Winterthur, Notariat Winterthur-Altstadt, Stadthausstrasse 12, 8403 Winterthur, sowie an die Finanzdirektion und die Baudirektion.



Vor dem Regierungsrat
Die Staatsschreiberin:

Kathrin Arioli