



Protokollauszug vom

02.10.2019

Departement Finanzen / Immobilien:

Verkauf von Stockwerkeigentum, Römertorstrasse 1, 8404 Winterthur, an die Frei Container Service AG

IDG-Status: öffentlich

SR.19.705-1

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Es wird festgestellt, dass die Grundstücke Stockwerkeigentum GB Blätter 4965 und 4969, Römertorstrasse 1, 8404 Winterthur, zu keinem Verwaltungszweck mehr benötigt werden. Sie werden deshalb entwidmet und gestützt auf § 133 Abs. 1 Gemeindegesetz zum Restbuchwert von Fr. 0.00 vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen übertragen.

2. Das Departement Finanzen, Immobilien, wird ermächtigt, mit der Frei Container Service AG, Lauerstrasse 25, 8112 Otelfingen, folgenden Kaufvertrag öffentlich beurkunden und grundbuchlich vollziehen zu lassen:

- Die Stadt veräußert aus dem Finanzvermögen die Grundstücke
 1. GB Blatt 4965, Stockwerkeigentum, 56/1000 Miteigentum an Kat.Nr. 14557, mit Sonderrecht an Räumen für Spitex-Zentrum im 2. Untergeschoss, Stockwerkeinheit Nr. 1, an der Römertorstrasse 1, Oberwinterthur, und
 2. GB Blatt 4969, Stockwerkeigentum, 81/1000 Miteigentum an Kat.Nr. 14557, mit Sonderrecht an Büro- und Behandlungsräumen für Spitex-Zentrum im 1. Untergeschoss, Stockwerkeinheit Nr. 5, an der Römertorstrasse 1, Oberwinterthur,
zum Preis von Fr. 665 000.00.
 - Die Handänderungskosten werden von der Frei Container Service AG alleine übernommen.
3. Mitteilung an: Departement Finanzen, Immobilien, Finanzamt, Grundsteuern; Finanzkontrolle; Notariat Oberwinterthur-Winterthur, Stadthausstrasse 12, Postfach 2162, 8401 Winterthur (im Dispositiv mit Originalunterschrift).

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:



A. Simon

Begründung:

1. Sachverhalt

Die Stadt Winterthur hat 1996 die Stockwerkeinheiten GB Blatt 4965, 56/1000 Miteigentum an Kat.Nr. 14557, mit Sonderrecht an Räumen für ein Spitex-Zentrum im 2. Untergeschoss, Stockwerkeinheit Nr. 1, und GB Blatt 4969, 81/1000 Miteigentum an Kat.Nr. 14557, mit Sonderrecht an Büro- und Behandlungsräumen für ein Spitex-Zentrum im 1. Untergeschoss, Stockwerkeinheit Nr. 5, an der Römertorstrasse 1 in Oberwinterthur für das Spitex-Zentrum Oberwinterthur zum Preis von Fr. 512 000.00 gekauft. Die Spitex benötigt diese Räumlichkeiten inzwischen nicht mehr und ist im September 2018 ausgezogen. Da stadtintern keine Verwendung für diese Räumlichkeiten besteht, stehen diese seither leer und sollen verkauft werden. Vor dem Abschluss eines Kaufvertrages ist eine Änderung der Sonderrechte von derzeit «Räumen für ein Spitex-Zentrum» auf «Büro- und Gewerberäume» zu ändern.

2. Entwidmung / Übertrag vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen

Die zu veräußernden Grundstücke befinden sich im Verwaltungsvermögen. Bevor ein Kaufvertrag abgeschlossen werden kann, bedarf es deshalb einer Entwidmung und eines Übertrages der Grundstücke aus dem Verwaltungs- ins Finanzvermögen.

Aufgrund des Sachverhaltes steht fest, dass die Grundstücke nicht mehr der unmittelbaren öffentlichen Aufgabenerfüllung im Sinne von § 121 Abs. 4 GG dienen. Einer Entwidmung und einer Übertragung ins Finanzvermögen steht deshalb nichts entgegen (§ 121 Abs. 3 GG).

Die Übertragung von Vermögenswerten zwischen Verwaltungsvermögen und Finanzvermögen erfolgt zum Buchwert (§ 133 Abs. 1 GG).

Der Buchwert per 1. Januar 2019 beträgt Fr. 0.00. Daraus resultiert ein Buchgewinn von netto ca. Fr. 650 000.00.

3. Kaufpreis (Verkehrswert)

Eine Verkehrswertschätzung ergab einen Marktwert von Fr. 793 000.00. Die mit dem Verkauf beauftragte Firma schrieb in der Folge die Grundstücke zum Preis von Fr. 790 000.00 aus. Da mit diesem Preis kein Kaufgeschäft zum Abschluss gebracht werden konnte, wurde der Preis auf Fr. 695 000.00 reduziert. Schliesslich wurde von der Käuferin, der Firma Frei Container Service AG, Luetstrasse 25, 8112 Otelfingen, ein Kaufangebot zum Preis von Fr. 665 000.00 eingereicht. Wie sich gezeigt hat, ist die Nachfrage nach solchen Räumlichkeiten in Oberwinterthur äusserst gering, weshalb das vorliegende Preisangebot akzeptiert wird.

4. Kosten

Aufgrund der Preissenkung wurde die Kostenübernahme der Notariats- und Grundbuchamtsgebühren von total rund Fr. 1 400.00 vollumfänglich auf die Käuferin überbunden.

5. Rechtsgrundlage

- Gestützt auf Art. 28 Abs. 1 Ziff. 20 und Art. 41 Abs. 1 der Gemeindeordnung ist der Stadtrat zuständig für die Entwidmung von Grundstücken (mit Ausnahme von öffentlichen Strassen und Wegen).
- Gestützt auf Art. 41 Abs. 2 Ziff. 15 der Gemeindeordnung und Ziffer VII.2. der Kompetenzordnung vom 25. August 1993 ist der Stadtrat zuständig für den Verkauf von Liegenschaften aus dem Finanzvermögen zum Preis von Fr. 30 000 bis Fr. 1 000 000 (im Fall von zusammenhängenden städtischen Grundstücken mit einem Verkehrswert von insgesamt Fr. 6 000 000) bzw. bis Fr. 3 000 000 in den übrigen Fällen.
- Da die angrenzenden Grundstücke nicht im Eigentum der Stadt Winterthur stehen, ist der Stadtrat für den vorliegenden Verkauf zum Preis von Fr. 665 000.00 zuständig.

6. Kommunikation

Es ist keine Medienmitteilung vorgesehen.

Beilagen (nicht öffentlich):

1. Übersichtsplan
2. Situationsplan
3. Verkehrswertschätzung
4. Verkaufsdokumentation
5. Vernehmlassung Schulbauten
6. Kaufangebot
7. Entwurf Kaufvertrag