Winterthur, 11.03.2026
Parl-Nr. 2026.2

An das Stadtparlament

W i n t e r t h u r

Beantwortung der Schriftlichen Anfrage betreffend unbebaute Grundstücke der Stadt Winterthur, eingereicht von Stadtparlamentarierin I. Kuster (Fraktion Die Mitte)

Am 7. Januar 2026 reichte die Stadtparlamentarierin Iris Kuster (Die Mitte) folgende Schriftliche Anfrage ein:

«Der Stadtrat geht im Budget 2026 von einer Aufwertung der unbebauten Grundstücke von rund 140 Mio. aus. Abgesehen davon, dass die Aufwertung keine Auswirkungen auf die Liquidität hat, interessiert doch, um welche Grundstücke es sich dabei handelt. Im Vorfeld zur Abstimmung vom 25. November 2018 «Baurecht statt Landverkäufe» war nämlich zu lesen: Betroffen von dieser Änderung wären fünf grössere Grundstücke in der Gewerbezone und fünfzehn in der Wohnzone.

In diesem Zusammenhang bitten wir den Stadtrat um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. *Wieviel unbebaute Grundstücke werden aufgewertet und um welche handelt es sich, bitte einzeln aufführen?*
2. *Wie gross sind die einzelnen Grundstücke und zu welcher Zone gehören sie?*
3. *Gibt es auf den Grundstücken Dienstbarkeiten, die den Wert massgeblich beeinflussen können? Wenn ja, welche?*
4. *Wie werden sich die 140 Mio. auf die verschiedenen Grundstücke verteilen bzw. wieviel beträgt der Wert der einzelnen Grundstücke vor Aufwertung, wieviel nach der Aufwertung.»*

Der Stadtrat erteilt folgende Antwort:

§ 131 des Gemeindegesetzes (GG) regelt die wesentlichen Bewertungsgrundsätze für Positionen des Finanzvermögens und des Verwaltungsvermögens. Positionen des Finanzvermögens werden zum Verkehrswert bilanziert (§ 131 Abs. 2 GG). In § 131 Abs. 3 GG wird auf die Gemeindeverordnung (VGG) verwiesen; diese regelt die Details der Bewertung in den §§ 23-25 VGG. Für das dem Finanzvermögen zugeordnete Grundeigentum gelten gesonderte Vorschriften nach § 24 VGG.

Das Grundeigentum im Finanzvermögen wird in einer Legislaturperiode mindestens einmal neu bewertet (§ 131 Abs. 1 GG und § 24 Abs. 1 VGG). Davon ausgenommen sind gemäss § 24 Abs. 2 VGG Wertänderungen, die ausdrücklich nicht bis zur nächsten regelmässigen Neubewertung aufgeschoben werden dürfen.

Der Begriff Verkehrswert wird weder im Gemeindegesetz noch im Handbuch HRM2, noch im Obligationenrecht generell definiert. Allgemein wird der Verkehrswert mit dem Begriff Marktwert gleichgesetzt. In § 23 Abs. 1 VGG wird der Begriff präzisiert, indem für einzelne Positionen des Finanzvermögens detaillierte Bewertungsvorgaben im Anhang 2 gemacht werden (Anhang 2 Ziff. 1 VGG).[1]

---

[1] Vgl. BERGMANN/STREIFF/SCHULER, in: Kommentar zum Zürcher Gemeindegesetz, 2. Aufl., Zürich, 2025, § 131 GG N. 6 f. m.H.

Der Stadtrat entscheidet im Rahmen der Vorgaben von § 24 VGG über die Frequenz der Neubewertung. Nach dem Prinzip der Stetigkeit hat diese regelmässige Bewertung immer in gleichen Zeitabständen zu erfolgen.[2]

Im Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden (nachfolgend: «Handbuch Finanzhaushalt») ist die Bewertung des Finanzvermögens näher geregelt.[3] Grundstücke werden zum Verkehrswert[4] (nicht überbaute Grundstücke zum Landwert[5]) bewertet.

Aufgrund der grossen Anzahl einzelner Grundstücke ist die Definition eines Landwerts pro unbebautes Grundstück innerhalb der Stadt Winterthur nicht effizient und zudem kostenintensiv. Jedes der rund 370 unbebauten Grundstücke müsste unter Beizug eines externen Schätzers alle vier Jahre neu beurteilt werden. Diese Variante steht in einem nicht vertretbaren Verhältnis von Zeit, Kosten und Nutzen. Vor diesem Hintergrund hat sich die Stadt Winterthur für eine einheitliche Bewertung nach Lageklasse und Steuerwert entschieden. Der Landwert errechnet sich somit anhand des Landpreises für nicht überbaute Grundstücke der entsprechenden Lageklasse gemäss Weisung des Regierungsrates an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte ab Steuerperiode 2026.[6]

Zu den einzelnen Fragen:

Zur Frage 1:

«Wieviel unbebaute Grundstücke werden aufgewertet und um welche handelt es sich, bitte einzeln aufführen?»

In Nachachtung der gesetzlichen Vorgaben und aufgrund der festgelegten Periodizität (vgl. Einleitung) steht im Jahr 2026 die Neubewertung aller unbebauten Grundstücke an. Die Stadt Winterthur verfügt über rund 370 unbebaute Grundstücke im Finanzvermögen auf dem Stadtgebiet von Winterthur (vgl. die Übersicht unten in Antwort auf Frage 2).

Zur Frage 2:

«Wie gross sind die einzelnen Grundstücke und zu welcher Zone gehören sie?»

Die folgende Tabelle bietet einen Überblick über die Zonenzuteilung[7] und die Fläche der Grundstücke:

Zone	< 1'000m²	1'000-2'000 m²	2'000-3'000 m²	3'000-4'000 m²	4'000-5'000 m²	> 5'000 m²
W	20	9	3	1	1	4
K	7					
G		1				
I	1	2	1	2	1	3
Z			1			
R	1		1			1

[2] Vgl. BERGMANN/STREIFF/SCHULER, a.a.O., § 131 GG N. 8.

[3] Handbuch Finanzhaushalt, Kapitel 08 Bilanzierung und Bewertung des Finanzvermögens, Ziff. 2.13.

[4] Anhang 2 Ziff. 1.11 VGG.

[5] Handbuch Finanzhaushalt, Kapitel 08, Ziff. 2.13.2.1.

[6] Vgl. Weisung des Regierungsrates an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte ab Steuerperiode 2026 (Weisung 2026) | Kanton Zürich

[7] W = Wohnzone, K = Kernzone, G = Gewerbezone, I = Industriezone, Z = Zentrumszone und R = Reservezone.

Zudem befinden sich rund 310 Grundstücke in der Landwirtschaftszone. Diese sind aufgrund des bäuerlichen Bodenrechts (BGBB) grundsätzlich nicht frei handelbar.

Zur Frage 3:

«Gibt es auf den Grundstücken Dienstbarkeiten, die den Wert massgeblich beeinflussen können? Wenn ja, welche?»

Aufgrund der grossen Anzahl einzelner Grundstücke hat sich die Stadt Winterthur für eine einheitliche Bewertung nach Lageklasse und Steuerwert entschieden (vgl. Einleitung). Faktoren wie Erschliessungsgrad, Rechte und Lasten werden nicht berücksichtigt.

Zur Frage 4:

«Wie werden sich die 140 Mio. auf die verschiedenen Grundstücke verteilen bzw. wieviel beträgt der Wert der einzelnen Grundstücke vor Aufwertung, wieviel nach der Aufwertung.»

Das Departement Finanzen, Bereich Immobilien, hat für alle rund 370 unbebauten Grundstücke eine Simulation der Neubewertung für das Budgetjahr 2026 vorgenommen (vgl. Tabellen unten). Zu- und Verkäufe oder Umzonierungen können zum Zeitpunkt der eigentlichen Neubewertung noch zu Abweichungen führen.

Wohnzone

	Buchwert vor Aufwertung	Buchwert nach Aufwertung	Aufwertung
< 1'000 m^2	5,7 Mio.	21,2 Mio.	15,5 Mio.
1'000-2'000 m^2	9,1 Mio.	28,9 Mio.	19,8 Mio.
2'000-3'000 m^2	5,4 Mio.	20,0 Mio.	14,6 Mio.
3'000-4'000 m^2	2,6 Mio.	9,2 Mio.	6,6 Mio.
4'000-5'000 m^2	2,8 Mio.	10,4 Mio.	7,6 Mio.
> 5'000 m^2	23,9 Mio.	94,6 Mio.	70,7 Mio.

Kernzone

	Buchwert vor Aufwertung	Buchwert nach Aufwertung	Aufwertung
< 1'000m^2	0,9 Mio.	3,2 Mio.	2,3 Mio.

Gewerbezone

	Buchwert vor Aufwertung	Buchwert nach Aufwertung	Aufwertung
1'000-2'000 m^2	0,4 Mio.	0,7 Mio.	0,3 Mio.

Industriezone

< 1'000 m^2	0,2 Mio.	0,3 Mio.	0,1 Mio.
1'000-2'000 m^2	0,6 Mio.	1,0 Mio.	0,4 Mio.
2'000-3'000 m^2	0,5 Mio.	0,8 Mio.	0,3 Mio.
3'000-4'000 m^2	4,0 Mio.	4,6 Mio.	0,6 Mio.
4'000-5'000 m^2	1,0 Mio.	1,7 Mio.	0,7 Mio.
> 5'000 m^2	6,7 Mio.	7,4 Mio.	0,7 Mio.

Zentrumszone

	Buchwert vor Aufwertung	Buchwert nach Aufwertung	Aufwertung
2'000-3'000 m^2	0,8 Mio.	1,5 Mio.	0,7 Mio.

Reserve- und Landwirtschaftszone

Grundstücke in Reserve- und Landwirtschaftszonen erfahren keine Aufwertung. Die Bewertung richtet sich nach den unveränderten Empfehlungen gemäss Handbuch Finanzhaushalt.[8]

[8] Vgl. Handbuch Finanzhaushalt, Kapitel 08, Ziff. 2.13.2.1.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

M. Künzle

Der Stadtschreiber:

A. Simon