

An den Grossen Gemeinderat

## Winterthur

Zustimmung zur Liquidation der Fortuna Obertor AG und zum Kauf der Liegenschaft Obertor/Stadthausstrasse durch die Stadt Winterthur

---

### **Antrag:**

1. Der Liquidation der Fortuna Obertor AG wird zugestimmt.
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, die Liegenschaft Kat.-Nr. 7792, Obertor/Stadthausstrasse, 8400 Winterthur, zum Preis von 24 Millionen Franken ins Finanzvermögen zu erwerben.

### **Weisung:**

### **Zusammenfassung**

---

Die Stadt Winterthur und die Axa Versicherungen AG (Axa) sind zu je 50 Prozent an der Aktiengesellschaft Fortuna Obertor mit einem Aktienkapital von 5 Millionen Franken beteiligt. Die vorliegend beantragte Liquidation der Fortuna Obertor AG wurde durch die revidierten Anlagerichtlinien für Versicherer der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht Finma vom November 2008 ausgelöst. Danach können unter anderem Hotelliegenschaften und Beteiligungen an nicht börsenkotierten Immobiliengesellschaften mit einem Anteil bis 50 Prozent nicht mehr dem gebundenen Vermögen einer Versicherungsgesellschaft zugewiesen werden. Für die Axa ist deshalb die 50-prozentige Beteiligung an der Fortuna Obertor AG mit Nachteilen verbunden. Der Verwaltungsrat der Gesellschaft und der Stadtrat von Winterthur haben deshalb für die Zukunft der Gesellschaft verschiedene Lösungsmöglichkeiten geprüft. In einem ersten Schritt wurde die Liegenschaft Hotel Krone per 1. März 2009 an die Pächterin, die ZFV-Unternehmungen verkauft. Der Verkauf ist vollzogen und deshalb nicht Gegenstand des vorliegenden Entscheides. Hingegen wird im Rahmen der vorliegenden Weisung die Gelegenheit genutzt, um über die Hintergründe und Modalitäten dieses Verkaufs näher zu informieren.

Mit Bezug auf die Zukunft der Fortuna Obertor AG sind folgende zwei Lösungsmöglichkeiten näher geprüft worden:

1. Verkauf der Axa-Aktien und vorläufige Weiterführung der Fortuna Obertor AG.
2. Liquidation der Gesellschaft und Übernahme der Geschäftsliegenschaft durch die Stadt oder die städtische Pensionskasse.

Aufgrund der eingehenden Prüfung aller in Frage stehenden Möglichkeiten sowie unter Abwägung sämtlicher Vor- und Nachteile bzw. Risiken haben sich der Verwaltungsrat der Fortuna Obertor AG und der Stadtrat für die gemeinsame Liquidation der Gesellschaft und die

Übernahme der Gesellschaftsliegenschaft durch die Stadt Winterthur entschieden. Um die Grundlagen der Liquidation für den politischen Entscheidungsprozess der zuständigen Instanzen verbindlich festzulegen, wurden die Eckpunkte der Liquidation in einem Vertrag zwischen den beiden Aktionärinnen vorgängig festgelegt. In dieser Vereinbarung wurde auch der Übernahmepreis für die Liegenschaft Obertor/Stadthausstrasse durch die Stadt Winterthur in der Höhe des aktuellen Schätzwertes von 24 Millionen Franken verbindlich vereinbart.

Sofern der Grosse Gemeinderat – und im Falle eines Referendums das Volk – der Liquidation der Fortuna Obertor AG zustimmt, wird die Generalversammlung der Fortuna Obertor AG die Liquidation der Gesellschaft beschliessen und den Liquidator einsetzen, welcher die Liquidation durchführen wird. Sobald diese abgeschlossen und die Liquidationsdividende je hälftig an die beiden Aktionärinnen Stadt und Axa verteilt ist, wird die Fortuna Obertor AG im Handelsregister gelöscht.

## **1. Teil: Gründung und Entwicklung der Fortuna Obertor AG**

---

### **1.1 Gründung der AG Fortuna Obertor**

Die Aktiengesellschaft Fortuna Obertor wurde 1978 mit einem Aktienkapital von 3 Millionen Franken von den Winterthur Versicherungen AG und der Stadt Winterthur gegründet. Der Grosse Gemeinderat hatte der Beteiligung der Stadt Winterthur an der zu gründenden Immobilien AG "Fortuna Obertor" mit Beschluss vom 14. November 1977 zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurde das Referendum ergriffen. In der Volksabstimmung vom 2. April 1978 wurde der Beschluss des Grossen Gemeinderates bestätigt. Damit war der Stadtrat ermächtigt, sich zur Hälfte am Aktienkapital der Fortuna Obertor AG zu beteiligen und zu diesem Zweck die Liegenschaft Obertor 16 – 28 / Stadthausstrasse 15 - 27, 8400 Winterthur, zum Preis von 2,5 Millionen Franken im Sinne einer Sacheinlage in die Gesellschaft einzubringen. Von diesem Gesamtpreis wurden 1,5 Millionen Franken an das Aktienkapital angerechnet und 1 Million Franken der Stadt ausbezahlt.

Die Aktiengesellschaft Fortuna Obertor hat gemäss den geltenden Statuten folgenden Gesellschaftszweck: *"Erwerb, Überbauung, Sanierung und Verwaltung von Grundstücken, welche sich auf dem Gebiet der Stadtgemeinde Winterthur im Bereich der historischen Altstadt oder der im jeweils gültigen Zonenplan ausgeschiedenen Kern- und Quartiererhaltungszonen befinden, oder welche im Verzeichnis der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte enthalten sind."*

Zudem hat sich die Stadt im Partnerschaftsvertrag mit der AG und der Mitaktionärin Winterthur Versicherungen (Aktionärbindungsvertrag) verpflichtet, die gesamten Büroflächen mit Archiv sowie Post- und Speditionsräumen an der Stadthausstrasse für die Dauer des Partnerschaftsvertrages gemäss den seinerzeit vereinbarten Konditionen zu mieten. Die Stadt ist zur Untervermietung berechtigt.

Entsprechend dem Hauptzweck der AG und den Abmachungen im Partnerschaftsvertrag wurde die eingebrachte Liegenschaft Obertor/Stadthausstrasse saniert und als Ladengeschäfte, Altstadtwohnungen und publikumsorientierte Arbeitsstellen der Stadtverwaltung vermietet. Heute sind das Melde- und Zivilstandswesen, das Steueramt und die Informatikdienste in der "Fortuna" eingemietet. Mit der Verwaltung der Liegenschaft wurde die Firma wincasa beauftragt.

## 1.2 Erhöhung Aktienkapital und Erwerb Hotel Krone

Im Jahre 1992 wurde das Aktienkapital der Fortuna Obertor AG um 2 Millionen Franken auf 5 Millionen Franken erhöht, um die Liegenschaft Hotel Krone, Marktgasse 49, 8400 Winterthur, zu erwerben. Beide Aktionärinnen stimmten dieser Aktienkapitalerhöhung um je 1 Millionen Franken zu und gewährten der Gesellschaft gleichzeitig ein Darlehen von je 2 Millionen Franken für die Renovation der Liegenschaft. Die Stadt Winterthur wurde mit Beschluss des Grossen Gemeinderates vom 16. März 1992 zu dieser hälftigen Beteiligung an der Aktienkapitalerhöhung und Gewährung des Darlehens ermächtigt.

1993 wurde die Liegenschaft Hotel Krone vom Stadtrat formell unter Schutz gestellt und nach aufwändiger Restaurierung und Modernisierung wieder eröffnet. Im Jahr 2002 wurde der Küchenbereich vollständig erneuert und im Winter 2007/2008 erfolgten eine Renovation der bestehenden Zimmer und ein Ausbau des Dachgeschosses mit zusätzlichen Hotelzimmern. Am 1. März 2008 wurde das Hotel unter der neuen Führung, der Genossenschaft ZFV-Unternehmungen (ehemals Zürcher Frauenverein), wieder eröffnet und in die Sorell-Hotel-Gruppe integriert.

## 1.3 Finanzielle Situation der AG Fortuna Obertor

Die Stadt Winterthur und die Axa Versicherungen AG (Axa) sind auch heute noch zu je 50 Prozent an der Aktiengesellschaft Fortuna Obertor mit einem Aktienkapital von 5 Millionen Franken beteiligt.

Die finanzielle Lage der Gesellschaft zeigt sich anhand der nachstehenden Tabellen:

### A) Liegenschaft Obertor/Stadthausstrasse, 8400 Winterthur

Die Mietflächen verteilen sich wie folgt:

<b>Objekt</b>	<b>Gesamtfläche m2</b>	<b>Drittmietter m2</b>	<b>Mieter Stadt m2</b>	<b>Anteil Stadt %</b>
Gewerberaum	743	743	0	0
Wohnung	2'353	2'252	101	4,29
Laden	361	361	0	0
Lagerraum	143	63	80	55,94
Bastelraum	129	129	0	0
Büroraum	2'997	0	2'997	100
<b>Total</b>	<b>6'726</b>	<b>3'548</b>	<b>3'178</b>	<b>47,25</b>

Aufgrund einer Zustandsanalyse der hollenstein architekten winterthur vom 20.9.2007 besteht in den nächsten Jahren ein Sanierungsbedarf mit Kosten von rund 5 Mio. Franken.

Gemäss dem Bewertungsbericht von Wüest & Partner vom 8.5.2008 hat die Wohn- und Geschäftsliegenschaft Obertor/Stadthausstrasse einen Schätzwert von 24'230'000 Franken (in diesem Betrag ist der Sanierungsbedarf berücksichtigt).

## B) Liegenschaft Hotel "Krone", Marktgasse 49, 8400 Winterthur

Die Umsätze des Hotels Krone waren in den letzten Jahren rückläufig. Trotz zusätzlicher Mieter in der Liegenschaft konnte mit dem Betrieb des Hotels keine marktübliche Rendite erzielt werden.

## C) Renditebetrachtung der AG Fortuna Obertor

	Brutto-Rendite	Netto-Rendite	Betriebsergebnis
2006			
Liegenschaft "Obertor"	8.69 %	3.70 %	Fr. 574'900.00
Liegenschaft "Krone"	3.19 %	- 3.07 %	- Fr. 455'400.00
AG Fortuna Obertor	6.01 %	0.39 %	Fr. 119'500.00
2007			
Liegenschaft "Obertor"	8.75 %	4.10 %	Fr. 642'400.00
Liegenschaft "Krone"	3.20 %	- 3.97 %	- Fr. 588'800.00
AG Fortuna Obertor	6.05 %	0.18 %	Fr. 53'600.00
2008			
Liegenschaft "Obertor"	8.77 %	4.45 %	Fr. 697'296.28
Liegenschaft "Krone"	3.68 %	- 5,74 %	- Fr. 850'636.56
AG Fortuna Obertor	6.29 %	- 0.50 %	- Fr. 153'340.28

### 1.4 Gesuch von Axa Winterthur um Ausscheiden aus der Fortuna Obertor AG

Aufgrund der revidierten Anlagerichtlinien für Versicherer der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht Finma vom November 2008 (Rundschreiben 2008/18; vormals Richtlinien des Bundesamts für Privatversicherungen, BPV), welche seit 1. Januar 2009 in Kraft sind, können unter anderem Hotelliegenschaften und Beteiligungen an nicht börsenkotierten Immobiliengesellschaften mit einem Anteil bis 50 Prozent nicht mehr dem gebundenen Vermögen einer Versicherungsgesellschaft zugewiesen werden. Mit dieser Tatsache konfrontiert, sah sich die Axa gezwungen, aus der Fortuna Obertor AG auszuschneiden und ihr Aktienpaket zu veräussern. Der Verwaltungsrat der Gesellschaft und der Stadtrat von Winterthur haben deshalb nach Lösungen gesucht und sich in einem ersten Schritt entschieden, die Liegenschaft Hotel Krone zu veräussern.

### 1.5 Verkauf der Liegenschaft Hotel Krone

Ein Verkauf des Hotels Krone drängte sich für den Verwaltungsrat der Fortuna Obertor AG aus folgenden Gründen auf:

- Aufgrund der per 1.1.2009 geänderten Anlagerichtlinien können Hotelliegenschaften nicht mehr dem gebundenen Versicherungsvermögen der Axa zugewiesen werden.
- Die Stadt Winterthur hat sich in den letzten Jahren von Restaurantobjekten getrennt, die aus strategischer oder städtebaulicher Sicht nicht im Besitz der Stadt bleiben müssen. Der Betrieb eines Hotels gehört nicht zum Kerngeschäft einer Stadtgemeinde.
- Trotz der Renovation konnte mit dem Hotelbetrieb keine marktübliche Rendite erzielt werden. Die Liegenschaft beeinflusste deshalb das Betriebsergebnis der AG massiv negativ

und musste durch den Ertrag aus der Obertor-Liegenschaft quersubventioniert werden. Die "Krone" musste als Risikoliegenschaft eingestuft werden.

- Der ursprüngliche Zweck für den Erwerb der Liegenschaft war erfüllt: Die Liegenschaft ist vollständig renoviert und die Käuferin verpflichtet sich zur Weiterführung des Betriebes.

Aus den genannten Gründen musste der Verwaltungsrat der Fortuna Obertor AG seine Verantwortung gegenüber der AG wahrnehmen und entschied sich für einen Verkauf. Die Statuten der AG lassen eine Veräusserung von Grundstücken (mit Ausnahme der Liegenschaft Obertor/Stadthausstrasse) zu, wenn sichergestellt ist, dass der Käufer keine spekulativen Absichten verfolgt (Statuten Art. 2).

Mit der Pächterin der "Krone", der Genossenschaft ZFV-Unternehmungen, wurde die ideale Käuferin gefunden, welche sich bereit erklärte, das Hotel und das Restaurant weiter zu führen. Die Käuferin übernahm im Kaufvertrag die Pflicht zur Weiterführung des Hotelbetriebes während 20 Jahren. Diese vertragliche Pflicht wurde mit einem Vorkaufsrecht und einem Kaufsrecht zugunsten der Fortuna Obertor AG und subsidiär zugunsten der Stadt Winterthur grundbuchlich sichergestellt. Die renommierte Gastronomiegruppe bietet Gewähr für eine erfolgreiche Weiterführung des Betriebes. Zudem legt die Genossenschaft laut ihrer Unternehmenskultur Wert auf ein soziales und kulturelles Engagement.

Formell war für den Verkauf der "Krone" lediglich die Zustimmung des Verwaltungsrates notwendig. In Anbetracht der politischen Bedeutung des Geschäftes wurde der Verkaufsentcheid auch vom Stadtrat mit Beschluss vom 18. Februar 2009 zustimmend zur Kenntnis genommen. Zusätzlich wurde die Aufsichtskommission vorgängig über die Verkaufsabsichten und im Nachhinein über die Verkaufskonditionen informiert.

Die Liegenschaft Hotel Krone wurde per 1. März 2009 an die ZFV-Unternehmungen verkauft. Der Verkauf ist vollzogen und deshalb nicht Gegenstand des vorliegenden Entscheides. Hingegen wird im Rahmen der vorliegenden Weisung die Gelegenheit genutzt, um über die Hintergründe und Modalitäten dieses Verkaufs näher zu informieren.

## **2. Teil: Zukunft der Fortuna Obertor AG - Handlungsoptionen**

---

Aufgrund der revidierten Anlagerichtlinien der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht Finma sind Beteiligungen von Versicherungsgesellschaften an nicht börsenkotierten Immobiliengesellschaften mit einem Anteil bis 50 Prozent im gebundenen Vermögen nicht mehr anrechenbar. Für die Axa ist deshalb die lediglich 50-prozentige Beteiligung an der Fortuna Obertor AG mit Nachteilen verbunden. Der Verwaltungsrat der Gesellschaft und der Stadtrat von Winterthur prüften deshalb für die Zukunft der Gesellschaft folgende Lösungsmöglichkeiten:

1. Verkauf der Axa-Aktien an einen Dritten und vorläufige Weiterführung der Fortuna Obertor AG mit der Stadt.
2. Gemeinsame Liquidation der AG durch die bisherigen Aktionärinnen Stadt und Axa und Übernahme der Geschäftsliegenschaft durch die Stadt oder die städtische Pensionskasse.

## **2.1 Verkauf der Beteiligung der Axa Winterthur an einen Dritten und Weiterführung der Aktiengesellschaft Fortuna Obertor**

---

Gemäss diesem Szenario würde die 50-prozentige Beteiligung der Axa an einen Dritten verkauft und die Gesellschaft vorläufig weiter geführt. Einem Verkauf der Aktien steht gemäss Statuten nichts entgegen. Erforderlich ist einzig die Zustimmung des Verwaltungsrates.

Als mögliche Käuferinnen kommen in Frage:

1. eine Drittperson;
2. die Pensionskasse der Stadt Winterthur (PK);
3. die Stadt Winterthur.

### **2.1.1 Verkauf der Axa-Beteiligung an eine Drittperson**

Bei der Übertragung des Aktienpakets der Axa an eine Drittperson müsste es sich um eine integrale Käuferschaft handeln, die ein Interesse an der Entwicklung der Stadt Winterthur hat. Die Veräusserung des Aktienpaketes an einen Spekulanten müsste die Stadt strikte ablehnen. Eine gleichwertige Partnerschaft, wie sie mit der Winterthur Versicherungen und später mit der Axa möglich war, birgt zudem immer auch die Gefahr von Interessenkonflikten. Hinzu kommt, dass eine Fortsetzung der Gesellschaft angesichts der Tatsache, dass der Gesellschaftszweck grundsätzlich erfüllt ist, sowohl vom Verwaltungsrat als auch vom Stadtrat als nicht mehr sinnvoll erachtet wurde. Aus all diesen Überlegungen wurde es als aussichtslos beurteilt, eine geeignete Käuferschaft zu finden. Ein Verkauf der Axa-Aktien an einen Dritten wurde deshalb von beiden Aktionärinnen verworfen.

### **2.1.2 Verkauf der Axa-Beteiligung an die Pensionskasse der Stadt Winterthur**

Der Kauf der Axa-Aktien durch die Pensionskasse der Stadt Winterthur (PK) braucht die Zustimmung der Verwaltungskommission und des Stadtrates (Ziffer 36 der Pensionskasse-Statuten).

Eine Beurteilung dieser Variante zeigte folgende Vor- und Nachteile bzw. Risiken auf:

#### *Vorteile:*

- Einfache und rasche Lösung.
- Für die PK ist es in der heutigen Finanzkrise schwierig, vernünftige Anlagen zu finden.
- Flexibilität: die Stadt und die PK können die Aktien vorläufig behalten und die AG zu einem späteren, selbst gewählten und für sie günstigen Zeitpunkt liquidieren.
- Eine spätere Liquidation der AG kann durch die Stadt alleine erfolgen.
- Der Liquidationsgewinn fällt zum erwünschten Zeitpunkt an.

#### *Nachteile/Risiken:*

- Speklatives Element: die latenten Steuern sind im Preis zwar berücksichtigt, aber nur kalkulatorisch. Die Stadt trägt somit ein gewisses Liquidationsrisiko.
- Die AG ist steuerpflichtig, was die Rendite mindert.
- Gefahr von Interessenkonflikten zwischen Stadt und PK.
- Risiko eines vorübergehenden Leerstandes der Obertorliegenschaft nach einem allfälligen Auszug der Verwaltung, wenn das Projekt Fokus realisiert wird.
- Die Führung einer AG ist aufwändig: es müssen alle Organe (GV, Verwaltungsrat, Revisionsstelle) besetzt sein, und die aktienrechtlichen Spielregeln sind zu beachten; ebenso ein Minimum an "corporate governance".

- Die Fortsetzung der Gesellschaft wird angesichts der Tatsache, dass der Gesellschaftszweck grundsätzlich erfüllt ist, als nicht mehr sinnvoll erachtet.

#### *Stellungnahme der Pensionskasse (PK):*

Die Anlagekommission der Pensionskasse hat das Angebot geprüft und kam an ihrer Sitzung vom 23. Februar 2009 zum Schluss, dass eine Beteiligung nicht in Frage komme. Dabei waren neben den genannten Risiken auch der Grundsatzentscheid, in Zukunft vor allem indirekte Immobilienanlagen zu tätigen, Ausschlag gebend.

Damit fällt ein Verkauf der Axa-Aktien an die PK ausser Betracht.

### **2.1.3 Verkauf der Axa-Beteiligung an die Stadt Winterthur**

Eine vorläufige Bewertung der Fortuna Obertor AG durch die Gubler Treuhand AG per 31. Dezember 2009 hat einen Liquidationswert von 12,869 Millionen Franken ergeben.

Der Kauf der Axa-Aktien durch die Stadt unterliegt bei einem voraussichtlichen Kaufpreis von rund 6,4 Millionen Franken dem obligatorischen Referendum (§ 8 Abs. 1 Ziff. 7 GO).

Die Fortführung der Fortuna Obertor AG durch die Stadt als Alleinaktionärin hätte grundsätzlich dieselben Vor- und Nachteile bzw. Risiken wie bei der städtischen Pensionskasse. Zusätzlich könnte es auch als Unterlaufen der finanz- und kreditrechtlichen Bestimmungen des übergeordneten Rechts aufgefasst werden und daher beim Parlament und bei den kantonalen Aufsichtsinstanzen - beim Gemeindeamt des Kantons Zürich und beim Bezirksrat - auf entsprechende Kritik stossen.

Eine Fortführung der Gesellschaft durch die Stadt alleine wird vom Stadtrat zudem als nicht sinnvoll erachtet, da der Zweck der AG in der Begründung einer Partnerschaft zur Finanzierung von Erwerb und Betrieb der Geschäftsliegenschaften lag (sogenannte Private Public Partnership). Dieser Gesellschaftszweck ist mit der Sanierung sämtlicher Liegenschaften grundsätzlich erfüllt bzw. mit dem Austritt der Axa hinfällig geworden.

Eine Weiterführung der Fortuna Obertor AG durch die Stadt Winterthur als Alleinaktionärin wird vom Stadtrat deshalb als nicht sinnvoll erachtet.

## **2.2 Gemeinsame Liquidation der AG Fortuna Obertor und Überführung der Geschäftsaktiven (Obertorliegenschaft) in das Vermögen der Stadt Winterthur**

---

Aufgrund der unter Ziffer 2.1 ausgeführten Überlegungen und Gründe drängt sich somit eine gemeinsame Liquidation der Gesellschaft auf.

### **2.2.1 Beurteilung der Liquidation**

Eine Beurteilung der Liquidation zeigte folgende Vor- und Nachteile bzw. Risiken auf:

*Vorteile:*

- Klare und einfache Lösung.
- Rückabwicklung eines Projekts, das seinen Zweck erreicht hat (vgl. Seite 7, Ziffer 2.1.3).
- Über die anfallenden Steuern wird effektiv abgerechnet; somit gibt es keine Spekulationen über latente Steuern.

*Nachteile/Risiken:*

- Etwas eingeschränkte Handlungsoptionen (die Liquidation ist irreversibel).
- Rascher anfallender Liquidationsgewinn.
- Risiko eines vorübergehenden Leerstandes der Obertorliegenschaft nach einem allfälligen Auszug der Verwaltung, wenn das Projekt Fokus realisiert wird.

Aufgrund der eingehenden Prüfung aller in Frage stehenden Möglichkeiten sowie unter Abwägung sämtlicher Vor- und Nachteile bzw. Risiken haben sich der Verwaltungsrat der Fortuna Obertor AG und der Stadtrat für die gemeinsame Liquidation der Gesellschaft und die Übernahme der Gesellschaftsliegenschaft durch die Stadt Winterthur entschieden.

*Zuständigkeiten für die Liquidation*

Die Liquidation einer Aktiengesellschaft muss von der Generalversammlung beschlossen und öffentlich beurkundet werden (Art. 736 Ziffer 2 OR).

Indem die hälftige Beteiligung der Stadt Winterthur an der Fortuna Obertor AG seinerzeit vom Parlament beschlossen worden ist (§ 21 Abs. 1 Ziffer 11 alt GO), ist für die Auflösung der Aktiengesellschaft ebenfalls die Zustimmung des Grossen Gemeinderates – unter Vorbehalt des fakultativen Referendums – erforderlich (Grundsatz der Parallelität der Form).

*Abschluss einer Liquidationsvereinbarung*

Um die Grundlagen der Liquidation für den politischen Entscheidungsprozess der zuständigen Instanzen verbindlich festzulegen, wurden die Eckpunkte der Liquidation in einem Vertrag zwischen den beiden Aktionärinnen vorgängig festgelegt. In dieser Vereinbarung wurden insbesondere auch die Konditionen, zu welchen die Stadt Winterthur die Liegenschaft Obertor/Stadthausstrasse aus der Liquidation übernehmen kann, verbindlich vereinbart. Als Übernahmepreis wurde der seinerzeitige Schätzwert von Wüest & Partner vom 8. Mai 2008 in der Höhe von 24 Millionen Franken festgelegt.

Mit Beschluss vom 30. September 2009 hat der Stadtrat die Vereinbarung zwischen der Stadt Winterthur und der Axa Versicherungen AG betreffend die Liquidation der Fortuna Obertor AG und den Verkauf der Liegenschaft Obertor/Stadthausstrasse im Rahmen der Liquidation zum Preis von 24 Millionen Franken an die Stadt Winterthur genehmigt. Die Vereinbarung wurde am 3. November 2009 öffentlich beurkundet.

Zu klären war noch die Frage, ob die Liegenschaft ins Vermögen der städtischen Pensionskasse oder ins Finanzvermögen der Stadt zu übernehmen sei.

## **2.2.2 Übernahme der Liegenschaft durch die Pensionskasse der Stadt Winterthur**

Für den Kauf der Liegenschaften durch Pensionskasse (PK) braucht es die Zustimmung der Verwaltungskommission und des Stadtrates.

Die Anlagekommission der PK, welche mit der Vorprüfung beauftragt war, beantragte der Verwaltungskommission mit Beschluss vom 28. Oktober 2009, das Kaufgesuch abzulehnen.

Die Verwaltungskommission folgte der Empfehlung der Anlagekommission und hat das Gesuch mit Beschluss vom 19. November 2009 mit folgender Begründung abgelehnt:

- Unsicherheiten im Zusammenhang mit einem allfälligen Mieterwechsel und Leerständen im Falle der Umsetzung von Fokus;
- Starkes Übergewicht bzw. sogar Bandbreitenverletzung bei der Anlagekategorie Immobilien Schweiz (insbesondere weil auch die Beteiligung an einem Neubauprojekt geplant ist);
- Alter und Sanierungsbedarf der Liegenschaft.

Damit fällt eine Übernahme der Liegenschaft ins Pensionskassenvermögen ausser Betracht.

### **2.2.3 Übernahme der Liegenschaft ins Finanzvermögen der Stadt**

Die Liegenschaft Obertor 16, 22 und 26 / Stadthausstrasse 19 und 21 wurden bei der Gründung der Aktiengesellschaft Fortuna Obertor von der Stadtgemeinde Winterthur in die Gesellschaft eingebracht. Für den Stadtrat ist es deshalb undenkbar, sich von dieser Liegenschaft zu trennen. Ein Verzicht auf die Übernahme müsste angesichts der politischen Bedeutung des Grundstücks vom Parlament beschlossen werden.

Die Stadt belegt heute rund 47 % der gesamten Mietflächen und ist damit Hauptmieterin. Eine Übernahme der Liegenschaft ins Finanzvermögen der Stadt wird trotz des mit Fokus befürchteten, vorübergehenden Leerstands angesichts der zu erzielenden Rendite langfristig als sinnvoll erachtet.

#### *Zuständigkeiten für die Übernahme der Liegenschaft ins Finanzvermögen*

Obwohl die Liegenschaft zu rund 47 % von städtischen Dienststellen genutzt wird, ist ein Erwerb ins Finanzvermögen möglich. Die internen und externen Vermietungen halten sich derzeit die Waage, weshalb sich auch nach dem geltenden Schwerpunktprinzip keine eindeutige Zuordnung zum Finanz- oder Verwaltungsvermögen aufdrängt (H.R. Thalmann, Kommentar zum Zürcher Gemeindegesetz, 3. Auflage, Dezember 2002, N 2 zu § 136 GG). Ferner ist die Liegenschaft nicht spezifisch für städtische Bedürfnisse ausgebaut und eingerichtet, sondern kann bei einem Auszug von städtischen Stellen auch extern vermietet werden. Dass eine andere Nutzung im Bereich des Möglichen liegt, zeigt sich derzeit in Anbetracht des Projektes Fokus.

Für die Übernahme der Liegenschaft Obertor/Stadthausstrasse zum Preis von 24 Millionen Franken ins Finanzvermögen ist der Grosse Gemeinderat zuständig (§ 28 Abs. 1 Ziff. 15 GO).

## **3. Teil: Schlussbemerkungen**

---

### **3.1 Liquidation der AG Fortuna Obertor**

Sofern der Grosse Gemeinderat der Liquidation der Fortuna Obertor AG zustimmt, wird die Generalversammlung der Fortuna Obertor AG als zuständige Instanz einberufen, um die Liquidation der Gesellschaft zu beschliessen.

Der Verwaltungsrat der Fortuna Obertor AG hat in der Liquidationsvereinbarung die Gubler Treuhand AG als Liquidatorin bestimmt. Sobald die Liquidation von der Generalversammlung beschlossen und öffentlich beurkundet ist, nimmt die Liquidatorin ihre Tätigkeit auf. Die Liquidation richtet sich nach den Bestimmungen der Artikel 739 ff. OR.

Als erstes werden eine Liquidationseröffnungsbilanz erstellt und die aus den Büchern der Gesellschaft bekannten Gläubiger informiert. In der Folge wird ein dreimaliger Schuldenruf im Schweizerischen Handelsamtsblatt (SHA) erlassen. Die Liquidatorin hat dafür zu sorgen, dass die Verpflichtungen der Gesellschaft erfüllt sowie die Steuern veranlagt und bezahlt werden. Im Weiteren veräussert die Liquidatorin die Liegenschaft Obertor/Stadthausstrasse zum vereinbarten Preis von 24 Millionen Franken an die Stadt. Nach Abschluss aller Aufgaben wird die Liquidationsschlussbilanz erstellt, aus welcher das Liquidationsergebnis ersichtlich sein wird.

Aufgrund der vorläufigen Schätzung rechnet Gubler Treuhand AG mit einem Liquidationsergebnis (Liquidationsdividende) von rund 13 Millionen Franken, welches je zur Hälfte an die beiden Aktionärinnen Axa und Stadt verteilt wird. Die Liquidationsdividende (abzüglich der darauf zu entrichtenden Verrechnungssteuer) wird nach Ablauf einer Sperrfrist von einem Jahr, gerechnet ab der dritten Publikation des Schuldenrufes im SHA, ausgerichtet. Nach Abschluss der Liquidation wird die Löschung der Gesellschaft im Handelsregister veranlasst.

### **3.2 Steuerfolgen der Liquidation**

Bei der Auflösung der Fortuna Obertor AG und der Übertragung der Geschäftsliegenschaft in das Vermögen der Stadt Winterthur werden folgende Steuern ausgelöst:

- Staats- und Gemeindesteuern: Bei der Liquidation einer AG werden die stillen Reserven versteuert, d.h. die wieder eingebrachten Abschreibungen auf den Geschäftsliegenschaften (Besteuerung des Liquidationsgewinns, d.h. der Differenz zwischen dem Buchwert per Liquidation und den Anlagekosten der Liegenschaft).
- Direkte Bundessteuer: Besteuerung der Differenz zwischen dem Buchwert per Liquidation und dem ermittelten Verkehrswert.
- Verrechnungssteuer: Der ermittelte Liquidationsgewinn unterliegt der Verrechnungssteuer (analog Dividendenzahlungen der AG).
- Grundsteuern: Da im Zeitpunkt der Liquidation sowohl die Stadt als auch die Axa Aktionärinnen sind, fallen die gesetzlichen Grundsteuern an, welche auf der Differenz zwischen Verkaufspreis und Anlagekosten erhoben wird und gemäss einer Schätzung des Steueramtes bis zu 1,17 Mio. Franken betragen kann.

Angesichts der Steuerfolgen einer Liquidation ist eine gemeinsame Liquidation durch beide Aktionärinnen trotz des Nachteils, dass die Übernahme der Geschäftsliegenschaft ins Finanzvermögen der Stadt Grundstückgewinnsteuern auslösen wird, sinnvoll.

### **3.3 Finanzrechtliche Folgen der Liquidation**

*Ausgaben:* Die Übernahme der Geschäftsliegenschaft der Fortuna Obertor AG ins Finanzvermögen der Stadt Winterthur verursacht Ausgaben zu Lasten der Investitionsrechnung des Finanzvermögens in Höhe des Kaufpreises von 24 Millionen Franken.

*Einnahmen/Buchgewinn:* Die Aktien der Fortuna Obertor AG befinden sich heute mit dem Betrag von 2,5 Millionen Franken im allgemeinen Verwaltungsvermögen. Die Liquidation der AG und die Rückzahlung dieser Beteiligung führen zu Einnahmen in Höhe des anteilmässigen Liquidationswertes (50 %) von rund 6,5 Millionen Franken. Der nach Abzug des bilanzierten Aktienwertes resultierende Buchgewinn von rund 4 Millionen Franken fällt als Ertrag zugunsten der Laufenden Rechnung an.

### 3.4 Weiteres Vorgehen

Eine Analyse aller in Frage stehenden Möglichkeiten hat den Verwaltungsrat der Fortuna Obertor AG und den Stadtrat bewogen, eine gemeinsame Liquidation der Gesellschaft und die Übernahme der Obertorliegenschaft ins Finanzvermögen der Stadt Winterthur ins Auge zu fassen.

Sofern der Grosse Gemeinderat – und im Falle eines Referendums das Volk – der Liquidation der Fortuna Obertor AG zustimmt, wird die Generalversammlung der Fortuna Obertor AG die Liquidation der Gesellschaft beschliessen und den Liquidator einsetzen, welcher die Liquidation durchführen wird. Sobald diese abgeschlossen und die Liquidationsdividende verteilt ist, wird die Fortuna Obertor AG im Handelsregister gelöscht.

Die Stadt Winterthur wird in der Folge eine Sanierung der Liegenschaft Obertor / Stadthausstrasse prüfen.

*Die Berichterstattung im Grossen Gemeinderat ist der Vorsteherin des Departements Finanzen übertragen.*

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

E. Wohlwend

Der Stadtschreiber:

A. Frauenfelder

Beilage (nur für die Mitglieder der Aufsichtskommission):

– Liquidationsvereinbarung vom 3. November 2009