

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 20. Januar 2021

Elektrizitätswerk, Verkauf der Wohnüberbauungen Veia da Prada in Tiefencastel und Veia Cantunala 133A1–133E1 in Tinizong, Vertragsgenehmigung

1. Zweck der Weisung

Zusammen mit der Errichtung der Kraftwerke in Wettingen, Mittelbünden und im Bergell liess das Elektrizitätswerk der Stadt Zürich (ewz) Wohnüberbauungen erstellen, um den damals für die Kraftwerksmitarbeitenden zwingend notwendigen, günstigen Wohnraum in der Nähe der Arbeitsstelle zur Verfügung stellen zu können. Dieses Bedürfnis hat in den letzten Jahren mehr und mehr abgenommen. Die Häuser werden inzwischen nicht mehr von ewz-Mitarbeitenden bewohnt. Somit sind sie nicht mehr betriebsnotwendig und sollen deshalb verkauft werden.

Vorliegend sollen die in den Jahren 1945 und 1951 in Tiefencastel und Tinizong erstellten Liegenschaften verkauft werden, da sie für den ursprünglichen Zweck nicht mehr benötigt werden und umfangreiche Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten anstehen. Der Verkaufspreis beträgt voraussichtlich insgesamt Fr. 4 910 000.–. Der Verkaufserlös wird nach Abzug der Verkaufskosten und des Restbuchwerts (= Buchgewinn) je hälftig dem ewz und der Stadtkasse gutgeschrieben.

2. Ausgangslage

Die Wohnüberbauungen befinden sich an der Veia da Prada 31–45 in 7450 Tiefencastel (gebaut 1945) und an der Veia Cantunala 133A1–133E1 in 7453 Tinizong (gebaut 1951). Sie stehen im Verwaltungsvermögen des ewz.

2.1 Wohnüberbauungen in Tiefencastel und Tinizong

Die Wohnüberbauung in Tiefencastel (Parz. Nrn. 5666, 5667 und 5668) beinhaltet zwei Baukörper mit insgesamt acht Reihenhäusern und zwei zusätzlichen Baukörpern mit insgesamt zehn Garagen sowie ein Feuerwehrmagazin. Der jährliche Nettomiettertrag beträgt Fr. 110 520.–.



Verkaufsobjekt Liegenschaft an der Veia da Prada 31 – 45, Parz. Nr. 5666, 5667 und 5668

Die Wohnüberbauung in Tinizong (Parz. Nr. 87 und 304) beinhaltet neun Häuser (vier Zweifamilienhäuser und ein Einfamilienhaus) einschliesslich eines zusätzlichen Baukörpers mit zwölf Einzelgaragen und einer Doppelgarage sowie ein Feuerwehrmagazin. Der jährliche Nettomiet-ertrag beträgt Fr. 135 130.–.



Verkaufsobjekt Liegenschaft an der Veia Cantunala 133A-E, Parz. Nr. 87 und 304

2.2 Erforderliche Sanierung der Wohnüberbauungen

Für den Unterhalt der Liegenschaften wurde stets periodisch gesorgt. Trotzdem stehen umfassende notwendige Sanierungs- und Erneuerungsarbeiten sowie umfangreiche energetische Massnahmen an. Die Kosten für die Sanierungs- und Erneuerungsarbeiten für die Überbauung in Tiefencastel werden auf rund Fr. 450 000.– und für die Überbauung in Tinizong auf rund Fr. 560 000.– geschätzt.

3. Verkaufsprozess

Im Oktober 2018 wurde die Gerber Frei AG beauftragt, eine Immobilienbewertung zu erstellen. Dabei wurde eine Verkaufspreisempfehlung für beide Liegenschaften von zusammen Fr. 4 000 000.– (Tiefencastel Fr. 1 800 000.– und Tinizong Fr. 2 200 000.–) als Zielgrösse definiert.

In der Folge hat das ewz den Verkaufsauftrag gestartet, die Verkaufsdokumentationen aufbereitet und die beiden Objekte getrennt öffentlich während drei Monaten auf Homegate zum Verkauf ausgeschrieben. Bis zum 30. Juni 2020 gingen für Tiefencastel vier unverbindliche Kaufangebote und für Tinizong sechs unverbindliche Kaufangebote ein.

Mit allen Kaufinteressentinnen und -interessenten haben am 12. August 2020 Objektbegehungen stattgefunden. Die 30-tägige Nachfrist bis zum 30. September 2020 wurde von je zwei Kaufinteressentinnen für verbindliche Kaufangebote genutzt.

4. Käuferinnen

Die Käuferinnen, die Pratum Immo SA und die Tinetium Immo SA, wurden im Zusammenhang mit dem vorliegenden Kauf der beiden Wohnüberbauungen neu gegründet und am 18. November 2020 ins Handelsregister des Kantons Graubünden eingetragen. Hinter den beiden Gesellschaften stehen fünf lokal verwurzelte Personen: Es sind dies ein ehemaliger Mieter einer der Liegenschaften in Tinizong, ein Architekt, zwei lokale Immobilien-Unternehmer sowie der ehemalige Eigentümer eines ortsansässigen Haustechnikunternehmens. Unter Vorbehalt der Zustimmung durch die zuständigen Behörden der Stadt Zürich haben die beiden Unternehmen wie folgt den Zuschlag für den Kauf der Wohnüberbauungen erhalten:

Die Liegenschaft Parz. Nrn. 5666, 5667 und 5668 (acht Reihenhäuser und Garagen, 4500 m²) an der Veia da Prada 31–45 in 7450 Tiefencastel soll zum Preis von Fr. 1 855 000.– an die Pratum Immo SA, 7460 Savognin, verkauft werden.

Die Käuferin ist bestrebt, die Liegenschaft in einheimischen Händen zu behalten, aktiv zu bewirtschaften und wie bisher weiterzuführen (sämtliche Mieterinnen und Mieter werden übernommen).

Die Liegenschaft Parz. Nr. 87 (neun Reihenhäuser und Feuerwehrmagazin) und Parz. Nr. 304 (Garagen) an der Veia Cantunala 133A-E in 7453 Tinizong soll zum Preis von Fr. 3 055 000.– an die Tinetium Immo SA, 7460 Savognin, verkauft werden.

Auch diese Käuferin ist bestrebt, die Liegenschaft in einheimischen Händen zu behalten, aktiv zu bewirtschaften und wie bisher weiterzuführen (sämtliche Mieterinnen und Mieter werden übernommen).

Von beiden Käuferinnen liegen verbindliche Kaufangebote, Handelsregister- und Betreuungsauskünfte sowie die notwendigen Bankgarantien über die Finanzierungen vor.

Das ewz hat die Mieterinnen und Mieter über den Verkauf der Liegenschaften zeitgerecht und schriftlich orientiert. Die bestehenden Mietverträge gehen gemäss Art. 261 Obligationenrecht (OR, SR 220) mit der Eigentumsübertragung der Liegenschaften auf die Käuferinnen über.

5. Verkaufsabwicklung

Um eine effiziente und sichere Abwicklung der Verkäufe zu gewährleisten, werden die Geschäfte in folgenden Schritten vollzogen:

Die beiden folgenden Kaufverträge wurden bereits abgeschlossen und durch das zuständige Grundbuchamt öffentlich beurkundet, aber noch nicht zum Grundbuch-eintrag angemeldet:

- Kaufvertrag vom 4. Dezember 2020 zwischen der Stadt Zürich, vertreten durch das ewz, und der Pratum Immo SA, mit Sitz in Surses betreffend Liegenschaft Tiefencastel, Grundstück Nrn. 5666, 5667 und 5668;
- Kaufvertrag vom 4. Dezember 2020 zwischen der Stadt Zürich, vertreten durch das ewz, und der Tinetium Immo SA, mit Sitz in Surses betreffend Liegenschaft Tinizong, Grundstück Nrn. 87 und 304.

Nach erfolgter rechtskräftiger Zustimmung des Gemeinderates zum Verkauf der beiden Liegenschaften hat die Käuferschaft innert 60 Tagen die Bezahlung des Kaufpreises in Form eines unwiderruflichen Zahlungsversprechens einer Schweizer Bank sicherzustellen.

Anschliessend werden die Kaufverträge durch das ewz zum Grundbucheintrag angemeldet und die Eigentumsübertragungen vollzogen.

Sollte das jeweilige Zahlungsverprechen der Käuferschaft nicht innert Frist vorliegen, so fällt der entsprechende Kaufvertrag für die Parteien ohne Entschädigungsfolge dahin. Die bis dahin aufgelaufenen Kosten des Grundbuchamts wären in diesem Fall von der Käuferschaft zu bezahlen.

6. Finanzielles

6.1 Kaufpreis

Die Kaufangebote werden als sehr gut und über dem Marktpreis in Tiefencastel und Tinizong eingestuft.

6.2 Buchgewinn

Aus den beiden Verkäufen resultiert ein Verkaufserlös von Fr. 4 910 000.– abzüglich eines hälftigen Anteils an Grundbuch- und Notariatskosten, der Verkaufsprovision, allfälliger durch das ewz zu tragender Steuern sowie die Abschreibung des Restbuchwerts.

Der ursprüngliche Anschaffungswert belief sich für beide Liegenschaften zusammen auf Fr. 1 149 500.–. Hinzu kamen im Jahr 2016 Investitionen von total Fr. 739 100.– für die Sanierung der Kanalisation und der Ölheizung in der Wohnüberbauung Tinizong.

Der Bruttoanlagewert beträgt somit Fr. 1 888 600.– (Wohnüberbauung Tinizong Fr. 1 455 800.– / Wohnüberbauung Tiefencastel Fr. 432 800.–), wovon Ende 2020 noch ein Restbuchwert von Fr. 605 000.– (Wohnüberbauung Tinizong Fr. 605 000.– / Wohnüberbauung Tiefencastel Fr. 0.–) in den Büchern steht.

Gemäss § 121 Gemeindegesetz (GG, LS 131.1) umfasst das Verwaltungsvermögen jene Vermögenswerte, die unmittelbar der öffentlichen Aufgabenerfüllung dienen (Abs. 4) und das Finanzvermögen jene Vermögenswerte, die ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Aufgabenerfüllung veräussert werden können (Abs. 3). Daraus folgt, dass ein Vermögenswert, der nicht mehr dauerhaft für die öffentliche Aufgabenerfüllung benötigt wird, zu entwidmen und ins Finanzvermögen zu übertragen ist. Die Entwidmung und Übertragung vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen ist – gestützt auf § 133 Abs. 1 GG – zum aktuellen Restbuchwert vorzunehmen. Diente das Objekt jedoch einem gebührenfinanzierten und gegenüber dem allgemeinen Haushalt rechnungsmässig abgegrenzten Gemeindebetrieb, sind diesem gemäss dem in § 84 GG statuierten Verursacherprinzip zumindest die von den Gebührenzahlenden finanzierten Abschreibungen zurückzuerstatten.

Wie in ähnlichen Fällen von Grundstücksverkäufen seitens des ewz soll der Buchgewinn je zur Hälfte dem ewz und der Stadtkasse gutgeschrieben werden.

7. Zuständigkeit

Gemäss Art. 41 lit. m Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) ist der Gemeinderat zuständig für den Verkauf oder Tausch von städtischen Liegenschaften im Verkehrswert von über Fr. 1 000 000.–.

Für die Entwidmung der Grundstücke und deren Übertragung ins Finanzvermögen ist gestützt auf die Generalklausel von Art. 49 GO der Stadtrat zuständig.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Der Kaufvertrag zwischen der Stadt Zürich, vertreten durch das Elektrizitätswerk, und der Pratum Immo SA betreffend Liegenschaft Grundstück Nrn. 5666, 5667 und 5668 in 7450 Tiefencastel vom 4. Dezember 2020 wird genehmigt.**
- 2. Der Kaufvertrag zwischen der Stadt Zürich, vertreten durch das Elektrizitätswerk, und der Tinetium Immo SA betreffend Liegenschaft Grundstück Nrn. 87 und 304 in 7453 Tinizong vom 4. Dezember 2020 wird genehmigt.**

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Departements der Industriellen Betriebe übertragen.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti