

Auszug aus dem substanziellen Protokoll 137. Ratssitzung vom 21. Dezember 2016

2556. 2016/79

Weisung vom 16.03.2016:

Elektrizitätswerk, Verkauf der Mehrfamilienhäuser Ersalinstrasse 6/8 und Domleschgerstrasse 62 in der Gemeinde Sils i.D., Zustimmung zum Verkauf

Antrag des Stadtrats:

1. Der Kaufvertrag zwischen der Stadt Zürich, vertreten durch das Elektrizitätswerk, und der Devonas Gips AG sowie der Willi Cajochen AG betreffend Liegenschaft Grundstück Nr. 191 in Sils im Domleschg vom 5. August 2015 wird genehmigt.
2. Der Kaufvertrag zwischen der Stadt Zürich, vertreten durch das Elektrizitätswerk, und der Mark Holzbau AG betreffend Liegenschaft Grundstück Nr. 606 in Sils im Domleschg vom 5. August 2015 wird genehmigt.
3. Vom Buchgewinn aus dem Verkauf der Liegenschaft Grundstück Nr. 191 gemäss Dispositiv-Ziff. 1 von voraussichtlich Fr. 1 700 000.– abzüglich der Verkaufskosten und allfälliger Steuern wird die eine Hälfte dem Elektrizitätswerk und die andere Hälfte der Stadtkasse gutgeschrieben.
4. Vom Buchgewinn aus dem Verkauf der Liegenschaft Grundstück Nr. 606 gemäss Dispositiv-Ziff. 2 von voraussichtlich Fr. 1 900 000.– abzüglich der Verkaufskosten und allfälliger Steuern wird die eine Hälfte dem Elektrizitätswerk und die andere Hälfte der Stadtkasse gutgeschrieben.

Referentin zur Vorstellung der Weisung / Kommissionsmehrheit Dispositivziffern 1–2:

Linda Bär (SP): *Es geht um den Verkauf zweier Mehrfamilienhäuser mit vier bzw. sieben Vierzimmerwohnungen, die 1964 und 1971 erstellt wurden, um Kraftwerksmitarbeitenden günstigen Wohnraum in der Nähe der Arbeitsstelle bereitzustellen. Heute wohnt noch je ein ewz-Mitarbeitender in den Häusern. Der jährliche Nettomietsertrag beträgt 125 000 Franken. Es stehen umfangreiche Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten an, deshalb möchte das ewz die Häuser dem Meistbietenden verkaufen. Aus dem Verkauf würde ein Buchgewinn von ungefähr 3 600 000 Franken resultieren und dieser sollte hälftig dem ewz und der Stadtkasse gutgeschrieben werden. Das ewz lässt verlauten, dass es die Häuser nicht mehr für die Mitarbeitenden braucht. Die bestehenden Mietverhältnisse würden von den Käufern übernommen. Die Liegenschaften haben ein Wertsteigerungspotenzial. Die Käufer werden die Sanierungen machen, aber was anschliessend mit den Wohnungen passieren wird, konnte man uns nicht genau sagen. Die Mehrheit der Kommission mit Stichentscheid des Kommissionspräsidenten möchte die Weisung ablehnen, weil es sich in Zeiten von Negativzinsen nicht lohnt, Geld zu horten, denn Geld verliert an Wert, während Boden an Wert gewinnt. Der SP geht es dabei nicht nur um die Wohnbau-, sondern vor allem um die Bodenpolitik. Boden ist ein knappes, nicht vermehrbares Gut.*

Wir wehren uns gegen die Privatisierung von Boden. Niemand kann nicht-wohnen, d. h., man ist den Bodenbesitzern ausgeliefert, und für uns ist klar, dass der Boden im Besitz der öffentlichen Hand am besten aufgehoben ist. Die AL ist in der Enthaltung, weil sie Mühe hat mit fundamentalistischen Kämpfen auf Nebenschauplätzen. Ich frage zurück: Wie glaubwürdig ist diese Politik, wenn sie an der Stadtgrenze aufhört?

Kommissionsminderheit Dispositivziffern 1–2 / Kommissionsreferent Dispositivziffern 3–4:

Dr. Urs Egger (FDP): *Gemäss der abenteuerlichen Argumentation der Mehrheit ist es aufgrund von Negativzinsen nicht gut, wenn die Stadt Zürich Eigenkapital hat. Effektiv geht es um den Verkauf zweier Liegenschaften. Für mich ist die Behandlung der Geschäfte ein Beispiel für die Arroganz der Macht. Wenn der Beschluss des Gemeinderats nicht bis am 31. Dezember 2016 erfolgt, wird der Kaufvertrag hinfällig – dieser verzögerte Ablauf ist eine Frechheit gegenüber den Käufern. Für das ewz haben die beiden Liegenschaften ihren ursprünglichen Zweck verloren, deshalb ist es absolut sinnvoll, sie zu verkaufen. Die Käufer, ein Schreiner und ein Gipser, sind echte Gewerbler aus dem Domleschg, die dort leben und genau wissen, was sie mit den Häusern machen wollen. Es handelt sich dabei nicht um Kapitalisten, die die Mieter aussaugen werden – es wird sicher vernünftige Mietzinse geben. Und: Die beiden Unternehmen werden ihre Mitarbeitenden mit der Renovation der Gebäude beschäftigen können. Die ehemalige Arbeiterpartei ist nun also gegen Arbeitsplätze, gegen Mieter und gegen das Gewerbe.*

Weitere Wortmeldungen:

Urs Fehr (SVP): *Urs Egger (FDP) hat es treffend gesagt: Das sind Gewerbetreibende vor Ort, die den Leuten dort Arbeit geben, damit diese ihre Familien ernähren und auch Steuern zahlen können – das ist Sinn und Zweck des örtlichen Gewerbes und sicher nicht die arrogante Wohnbaupolitik, die die SP im Hinterkopf hat. Wenn alles verstaatlicht wäre, wäre das der Anfang des Endes. Es gehört nicht zum Grundauftrag des ewz, irgendwelche Immobilien teuer zu sanieren. Von Immobilien, die das ewz nicht braucht, soll es sich trennen. Der Verkauf soll mit örtlichen Gewerbetreibenden abgewickelt werden, diese sollen sanieren und den Mietzins festlegen. Private Käufer müssen dem Verkäufer überhaupt nicht Rechenschaft darüber ablegen, was mit den Häusern geschehen wird. Es ist peinlich für das Städtzürcher Parlament und bedenklich, dass diese Weisung sehr wahrscheinlich nur haarscharf durchkommen wird. Die SP soll das Wort «Gewerbe» nie mehr in den Mund nehmen.*

Niklaus Scherr (AL): *Die Stadt Zürich und das ewz haben ein teilweise etwas koloniales Verhältnis zum Bündnerland; ganze Dörfer wurden dort unter Wasser gesetzt, damit wir hier genug Strom haben, und die Leasingverträge aller Kraftwerke in Graubünden warfen einen Gewinn von 128 Millionen Franken für die Stadt Zürich ab. Die AL-Fraktion konnte sich nicht davon überzeugen, dass der Kampf um den Boden bis nach Sils i.D. geführt werden muss. Vielleicht ist es eine Spur ausgleichende Gerechtigkeit, dass sich nun zwei aufrechte Gewerbler etwas Arbeit beschaffen können.*

Martin Luchsinger (GLP): Ich habe in der Kommission gefragt, ob es nicht mehr Sinn machen würde, die städtische Wohnpolitik auf die Stadt Zürich zu beschränken und das Objekt im Domleschg zu verkaufen, statt zu versuchen, unsere Stadtpolitik ins Domleschg zu exportieren. Aber weil das Geschäft der Spezialkommission Finanzdepartement (SK FD) zugewiesen wurde, muss nun anscheinend die grosse wohnpolitische Diskussion erfolgen, obwohl das ewz klar sagt, es brauche die Objekte nicht mehr. Auch die Liegenschaftenverwaltung (LV) findet es eher unnötig, die Objekte zu behalten. Ich bin übrigens überzeugt: Wenn das Objekt an eine Genossenschaft verkauft würde, hätte es keine solche Diskussion gegeben. Man sollte aber mit den gleichen Ellen messen. Es ist eine gute Sache, wenn das Objekt im Domleschg von Lokalen übernommen, renoviert und betrieben wird.

Marco Denoth (SP): Bei diesem Verkauf kann nicht von einem Gewinn gesprochen werden, sondern es ist ein De-Investment. Das Geld könnte anschliessend ausgegeben oder aber reinvestiert werden. Wenn man es ausgeben wollte, könnte man theoretisch auch Geld von der Bank nehmen zu einem Negativzins, der nichts kostet. Wenn man es reinvestieren wollte, müsste man wirklich eine sehr, sehr gute Anlage finden, denn die Häuser würden ausgebaut wahrscheinlich eine Bruttorendite von etwa 7 Prozent, d. h. netto etwa 3 bis 5 Prozent ausmachen – auf jeden Fall genug. Es ist unverantwortlich gegenüber den Stadtfinanzen, ein Investment abzulösen. Und wenn man es wirklich verkaufen möchte, gäbe es auch noch andere Abnehmer, die sehr wohl solche Objekte suchen und brauchen, nämlich z. B. Pensionskassen – insbesondere auch jene der Stadt Zürich. Es ist mir kein Anliegen, in diesem Geschäft Wohnpolitik zu unterstreichen. Wenn man Wohnpolitik machen will, soll man das sehr wohl in der Stadt Zürich machen, und zwar mit Gratisgeld von den Banken. Gegen Mieter ist die SP sicher nicht; das Mietverhältnis wäre für die Mieter sicher nicht schlechter, wenn das Objekt in städtischer Hand bliebe. Betreffend Gewerbe und Arbeitsplätze: Die Häuser müssen offensichtlich umgebaut werden, und die Gewerbler können sich bewerben; die Arbeit wird so oder so vergeben werden. Wir sind nicht für die Verstaatlichung dieser Objekte; die Objekte gehören dem Staat, und wir wollen nicht, dass sie verscherbelt werden.

Mario Mariani (CVP): Für die CVP ist klar, dass sich die städtische Liegenschaftenpolitik auf die Stadtgrenzen zu beschränken hat – sogar in Schlieren und Opfikon hat die Stadt Zürich keine Liegenschaften- und schon gar keine Bodenpolitik zu betreiben. Das Bündnerland ist ein Nebenschauplatz, und der CVP liegt es fern, diesen Verkauf zu verhindern.

Matthias Probst (Grüne): Dem Vorwurf, das Geschäft sei verzögert worden, möchte ich entschieden widersprechen. Es wurden Fragen gestellt, und anfängliche Anträge haben wir aus guten Gründen zurückgezogen. Als endlich ein Sitzungstermin gefunden war, wurde das Geschäft ins Rollen gebracht. Es scheint noch sympathisch, wenn den lokalen Gewerblern Arbeit verschafft wird, nachdem die bösen Zürcher mit der Zweitwohnungsinitiative so viele Arbeitsplätze kaputt gemacht haben. Allerdings sehe ich nicht ein, inwiefern mehr Arbeitsplätze geschaffen werden, wenn die Häuser von Unternehmen aus dem Dorf gekauft werden. Das ewz hätte die Häuser ja auch sanieren

müssen. Es ist ausserdem Zufall, dass die Häuser an die Meistbietenden verkauft werden; eine gemeinnützige Stiftung war nämlich ebenfalls an einem Kauf interessiert und brachte das ewz erst auf den Gedanken. Ob verkauft wird oder nicht, ist für die Stadt Zürich nicht entscheidend, deshalb pressiert es auch nicht. Es interessiert mich aber, wie in Zukunft mit den Sachen, die das ewz noch besitzt, generell umgegangen werden soll. Es gehört sicher nicht zur Kernkompetenz des ewz, Liegenschaften im Kanton Graubünden, aber auch nicht in der näheren Region, zu verwalten. In Zukunft müsste vielleicht einmal aufgeräumt werden.

Roger Tognella (FDP): Jawohl, man sollte noch mehr veräussern und verkaufen, was für den Betrieb der Stadt Zürich oder des ewz nicht wirklich wichtig ist. Wenn man Gewerbepolitik betreiben will, muss man sich das auf die Fahne schreiben. Die KMU-Gruppe des Gemeinderats will zum Schutz des Markts beitragen, und auch in Sils i.D. müssen die Rahmenbedingungen vor allem für das ansässige Gewerbe stimmen. Wenn Gewerbler Mittel erarbeiten und Liegenschaften im eigenen Tal erwerben können, ist das tatsächlich ein Beitrag zur Standortqualität und auch zur Wirtschaftsförderung. Ich ziehe den Kontext der Gewerbegruppe durchaus weiter als nur bis zur Stadtgrenze und bedauere, dass die Mitglieder der KMU-Gruppe hier offenbar keine aktive KMU-Politik machen wollen.

Urs Fehr (SVP): Als Kommissionspräsident hat Matthias Probst (Grüne) sich nicht gerade dafür eingesetzt, dass der Termin eingehalten werden kann. Das Land war ausgeschrieben; jede Genossenschaft und jede Pensionskasse konnte ein Kaufangebot abgeben. Ein Buchgewinn ist eine erfolgswirksame Buchung, und 1,9 Millionen Franken Gewinn ist für die Stadt Zürich ja nicht gerade nichts.

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Departements der Industriellen Betriebe Stellung.

STR Andres Türler: Ich habe den Eindruck, nach der Budgetdebatte sollte der Gemeinderat etwa zwei Wochen freimachen, damit die «Tourenzahlen» wieder in den normalen Bereich kämen. Der Gemeinderat hat entgegen dem Antrag des Stadtrats entschieden, dass dieses Geschäft der SK FD zugewiesen wird. Es ist ein Problem und befördert die Geschäfte nicht, wenn der zuständige Stadtrat bereits am Dienstag und am Donnerstag in einer Kommission anwesend ist, und dann noch in eine zusätzliche Kommission gehen sollte. Es ist nicht fair, die Haltung des ewz als kolonial zu bezeichnen. Man muss alles aus historischer Sicht beurteilen. Es war immer das Bestreben vorhanden, mit dem Kanton Graubünden ein partnerschaftliches Verhältnis zu haben, das lässt sich anhand zahlreicher Beispiele belegen. Ein Tatbeweis ist etwa, dass sich die zentrale Leitstelle in Sils i.D. befindet. Dieses Bestreben der Stadt Zürich wird von den Bündner Gemeinden wie auch vom Bündner Regierungsrat anerkannt. Matthias Probst (Grüne) meinte, es müsste einmal Ordnung in die Liegenschaften gebracht werden, den entsprechenden Antrag hat er mangels Erfolgsaussichten aber zurückgezogen. Es wäre tatsächlich so gewesen, dass die Liegenschaften aufgeteilt worden wären. Wir bleiben am Ball, ich kann aber nicht versprechen, dass grundsätzlich nichts zum Verkauf beantragt wird. Der Bau der Häuser in Sils i.D. wurde mit

5 / 6

Gebührengeldern bezahlt, deshalb müssen 50 Prozent in die Stadtkasse fließen. Ich glaube nicht, dass wegen des Verkaufs dieser Liegenschaften Negativzinsen zu zahlen sind, denn die Geldaufnahme findet über das Finanzdepartement statt. Je besser wir mit eigenem Geld in neue erneuerbare Energien investieren können, umso wirtschaftlicher sind auch die neuen Produktionsanlagen. Das Geld wird sicher in erneuerbare Energieanlagen reinvestiert.

Schlussabstimmung über die Dispositivziffern 1–2

Die Mehrheit der SK FD beantragt Ablehnung der Dispositivziffern 1–2.

Die Minderheit der SK FD beantragt Zustimmung zu den Dispositivziffern 1–2.

Mehrheit: Linda Bär (SP), Referentin; Präsident Matthias Probst (Grüne), Simon Diggelmann (SP), Elena Marti (Grüne), Gabriela Rothenfluh (SP), Dr. Pawel Silberring (SP)
Minderheit: Vizepräsident Dr. Urs Egger (FDP), Referent; Onorina Bodmer (FDP), Adrian Gautschi (GLP), Dr. Bernhard im Oberdorf (SVP) i. V. von Urs Fehr (SVP), Martin Luchsinger (GLP), Katharina Widmer (SVP)
Enthaltung: Niklaus Scherr (AL)

Der Rat lehnt den Antrag der Mehrheit mit 51 gegen 62 Stimmen (bei 9 Enthaltungen) ab.

Schlussabstimmung über die Dispositivziffern 3–4

Die SK FD beantragt Zustimmung zu den Dispositivziffern 3–4.

Zustimmung: Vizepräsident Dr. Urs Egger (FDP), Referent; Linda Bär (SP), Onorina Bodmer (FDP), Simon Diggelmann (SP), Adrian Gautschi (GLP), Dr. Bernhard im Oberdorf (SVP) i. V. von Urs Fehr (SVP), Martin Luchsinger (GLP), Gabriela Rothenfluh (SP), Dr. Pawel Silberring (SP), Katharina Widmer (SVP)
Enthaltung: Präsident Matthias Probst (Grüne), Elena Marti (Grüne), Niklaus Scherr (AL)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK FD mit 99 gegen 0 Stimmen (bei 23 Enthaltungen) zu.

Damit ist in Übereinstimmung mit dem Stadtrat beschlossen:

1. Der Kaufvertrag zwischen der Stadt Zürich, vertreten durch das Elektrizitätswerk, und der Devonas Gips AG sowie der Willi Cajochen AG betreffend Liegenschaft Grundstück Nr. 191 in Sils im Domleschg vom 5. August 2015 wird genehmigt.
2. Der Kaufvertrag zwischen der Stadt Zürich, vertreten durch das Elektrizitätswerk, und der Mark Holzbau AG betreffend Liegenschaft Grundstück Nr. 606 in Sils im Domleschg vom 5. August 2015 wird genehmigt.

6 / 6

3. Vom Buchgewinn aus dem Verkauf der Liegenschaft Grundstück Nr. 191 gemäss Dispositiv-Ziff. 1 von voraussichtlich Fr. 1 700 000.– abzüglich der Verkaufskosten und allfälliger Steuern wird die eine Hälfte dem Elektrizitätswerk und die andere Hälfte der Stadtkasse gutgeschrieben.
4. Vom Buchgewinn aus dem Verkauf der Liegenschaft Grundstück Nr. 606 gemäss Dispositiv-Ziff. 2 von voraussichtlich Fr. 1 900 000.– abzüglich der Verkaufskosten und allfälliger Steuern wird die eine Hälfte dem Elektrizitätswerk und die andere Hälfte der Stadtkasse gutgeschrieben.

Mitteilung an den Stadtrat und amtliche Publikation am 28. Dezember 2016 gemäss Art. 12 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist: 27. Januar 2017)

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat