

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 16. März 2016

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

1. Zweck der Weisung

Das Elektrizitätswerk der Stadt Zürich (ewz) liess in den Jahren 1964 und 1971 zwei Mehrfamilienhäuser in Sils i. D. erstellen. Diese wurden damals dringend benötigt für Kraftwerks-Mitarbeitende des ewz in Sils i. D. und dienten diesen über viele Jahre als Wohnraum.

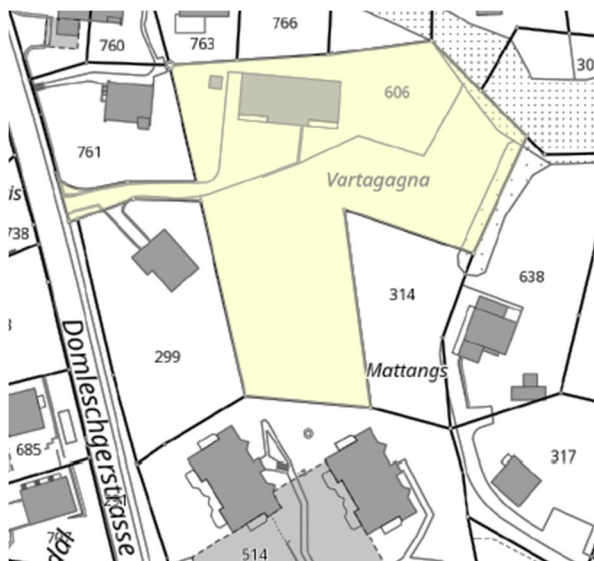
Da sie inzwischen für den ursprünglichen Zweck nicht mehr benötigt werden und umfangreiche Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten anstehen, sollen diese Liegenschaften verkauft werden. Aus dem Verkauf resultiert ein Buchgewinn von voraussichtlich insgesamt Fr. 3 600 000.– abzüglich Verkaufskosten, der je hälftig dem ewz und der Stadtkasse gutgeschrieben werden soll. Bestehende städtische Interessen bzw. Interessen des ewz (Leitungsbaurechte) sind mittels Dienstbarkeiten gesichert worden.

2. Ausgangslage

Die Liegenschaften befinden sich an der Domlescherstrasse 62 (erstellt 1964 als 4-Familien-Haus, STRB Nr. 298/1963) und an der Ersalinstrasse 6/8 (erstellt 1971 als 7-Familien-Haus mit separatem Garagentrakt, STRB Nr. 1218/1970). Die Mehrfamilienhäuser wurden damals für die Belegschaft des Kraftwerks Sils gebaut, um günstigen Wohnraum in der Nähe ihrer Arbeitsstelle bzw. in der Nähe der Leitstelle Sils i. D. zu schaffen. Dieses Bedürfnis hat in den letzten Jahren mehr und mehr abgenommen. Die Wohnungen der beiden Mehrfamilienhäuser mit total 11 Wohnungen werden mit zwei Ausnahmen denn auch nicht mehr von ewz-Mitarbeitenden bewohnt.

2.1 Die Liegenschaften in Sils i. D.

In der Liegenschaft an der Domlescherstrasse 62 (Parz. Nr. 606) befinden sich vier 4-Zimmer-Wohnungen sowie die dazugehörigen Nebenräume (Estrich / Keller / gemeinsame Waschküche / Trocknungsraum). Der jährliche Nettomietertag beträgt Fr. 38 520.–.



Verkaufsobjekt Liegenschaft an der Domlescherstrasse 62, Parz. Nr. 606

In der Liegenschaft an der Ersalinstrasse 6/8 (Parz. Nr. 191) befinden sich sieben 4-Zimmer-Wohnungen sowie die dazugehörigen Nebenräume (Estrich / Keller / gemeinsame Waschküche / Trocknungsraum). Zu den Wohnungen gehört je eine Garagenbox im separaten Garagentrakt. Der jährliche Nettomietsertrag beträgt Fr. 86 340.–.



Verkaufsobjekt Liegenschaft an der Ersalinstrasse 6/8 mit Garagentrakt, Parz. Nr. 191

2.2 Erforderliche Sanierung der Liegenschaften Sils i. D.

Für den Unterhalt der Liegenschaften wurde stets periodisch gesorgt. Trotzdem stehen umfassende notwendige Sanierungs- und Erneuerungsarbeiten (vollständige Erneuerung der Küchen und Bäder einschliesslich Zu- und Ablaufleitungen) sowie umfangreiche energetische Massnahmen (Fassaden, Fenster, Estrichboden, Ölzentralheizung, Wärmedämmung usw.) an. Die Sanierungs- und Erneuerungsarbeiten beim 7-Familien-Haus mit Garagentrakt an der Ersalinstrasse werden auf mindestens 1,4 Millionen Franken und beim 4-Familien-Haus an der Domleschgerstrasse auf ungefähr 0,8 Millionen Franken geschätzt.

An den besagten Liegenschaften in Sils i. D. besteht kein Bedarf mehr für das ewz. In Anbetracht des anstehenden hohen Investitionsbedarfs hat sich das ewz daher zum Verkauf beider Liegenschaften entschlossen.

3. Verkaufsprozess

Im August 2014 wurde die Mata AG, Chur, beauftragt, eine Verkaufspreisempfehlung zu erarbeiten. Dabei wurde eine Marktpreisempfehlung für beide Liegenschaften von zusammen 3,2 Millionen Franken bis etwa 3,7 Millionen Franken als Zielgrösse definiert.

In der Folge wurde die Mata AG, Chur, mit einem Verkaufsauftrag betraut. Alsdann wurden von ihr die beiden Objekte getrennt öffentlich zum Verkauf ausgeschrieben (Amtsblatt und lokales Publikationsorgan sowie im Internet). Bis zum 30. September 2014 gingen neun unverbindliche Kaufangebote ein.

Am 21. und 23. Oktober 2014 fanden mit allen Kaufinteressentinnen und -interessenten individuelle Objektbegehungen statt. Bis zur gesetzten Frist vom 5. November 2014 sind von allen neun Interessentinnen und Interessenten verbindliche Kaufangebote eingegangen.

Mit den drei Höchstbietenden wurden am 21. November 2014 und 3. Dezember 2014 persönliche Gespräche geführt. Dabei wurden Informationen zu deren Projektideen und Nutzungsabsichten eingeholt sowie letzte Fragen geklärt.

4. Käuferinnen

Die Käuferinnen sind solvente und langjährig bestehende Handwerksbetriebe. Unter Vorbehalt der Zustimmung durch die zuständigen Behörden der Stadt Zürich haben die nachfolgenden Firmen wie folgt den Zuschlag für den Kauf der Liegenschaften erhalten:

Die Liegenschaft Parz. Nr. 191 (7-Familien-Haus und Garagentrakt, 2401 m²) an der Ersalinstrasse 6/8 in 7411 Sils i. D. soll zu je 50 Prozent Anteil Miteigentum an die Devonas Gips AG, 7452 Cunter, und die Willi Cajochen AG, Architekturbüro, 7460 Savognin, zum Preis von insgesamt Fr. 1 700 000.– verkauft werden.

Als Baufachunternehmen beabsichtigen die beiden Erwerberinnen eine etappenweise Sanierung der bestehenden Liegenschaft. Im Rahmen der Sanierungsmassnahmen soll im neuen Dachstuhl die noch mögliche Bruttogeschosfläche unter Berücksichtigung der Ausnutzungsziffer als zusätzliche Wohnungseinheit(en) realisiert werden.

Die Liegenschaft Parz. Nr. 606 (4-Familien-Haus, 4568 m²) an der Domleschgerstrasse 62 in 7411 Sils i. D. soll zum Preis von Fr. 1 900 000.– an die Mark Holzbau AG, 7412 Scharans, verkauft werden.

Die Käuferin plant selber eine etappenweise Sanierung des bestehenden 4-Familien-Hauses und die Durchführung des im Zonenplan der Gemeinde Sils i. D. vermerkten Quartierplanverfahrens im entsprechenden Quartierplanperimeter mit gestaffelter Umsetzung. Zwischenzeitlich konnte die Mark Holzbau AG, Scharans, die ebenfalls im Quartierplanperimeter liegende angrenzende Parz. Nr. 314 aus privater Hand erwerben.

Von allen drei Käuferinnen liegen verbindliche Kaufangebote, Handelsregister- und Betreuungsauszüge 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, wird das Geschäft in folgenden Schritten vollzogen:

In einem ersten Schritt erteilte der Vorsteher des Departements der Industriellen Betriebe mit Verfügung vom 20. Juli 2015 die Zustimmung zur öffentlichen Beurkundung und ermächtigte einen Mitarbeiter des ewz zur Unterzeichnung und Vertretung der Stadt Zürich bei der öffentlichen Beurkundung der folgenden Verträge:

- Kaufvertrag vom 5. August 2015 zwischen der Stadt Zürich, vertreten durch das ewz, und der Devonas Gips AG, mit Sitz in Cunter, sowie der Willi Cajochen AG, mit Sitz in Savognin, betreffend Liegenschaft Sils im Domleschg, Grundstück Nr. 191;
- Kaufvertrag vom 5. August 2015 zwischen der Stadt Zürich, vertreten durch das ewz, und der Mark Holzbau AG, mit Sitz in Scharans, betreffend Liegenschaft Sils im Domleschg, Grundstück Nr. 606.

Die Verträge wurden abgeschlossen und durch das Grundbuchamt Thusis öffentlich beurkundet, aber noch nicht zum Grundbucheintrag angemeldet.

Nach erfolgter rechtskräftiger Zustimmung des Gemeinderats 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 die Zustimmung durch den Gemeinderat nicht bis zum 31. Dezember 2016 erteilt werden, so fallen die Kaufverträge für alle Parteien ohne Entschädigungsfolge dahin. Die bis dahin aufgelaufenen Kosten des Grundbuchamts wären in diesem Fall von der Verkäuferschaft, d. h. dem ewz, zu bezahlen.

Sollte das jeweilige Zahlungsversprechen 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 leicht über dem Marktpreis für Immobilien im Domleschg eingestuft. Beide Liegenschaften verfügen über Wertsteigerungspotenzial: Namentlich kann die Bruttogeschossfläche der Liegenschaft an der Ersalinstrasse noch um 200 m² erweitert werden, und die Liegenschaft an der Domlescherstrasse beinhaltet eine noch nicht erschlossene Baulandfläche von etwa 3400 m², die einer Quartierplanungspflicht unterliegt. Im Rahmen des Quartierplanverfahrens dürfte die Ausnützungsziffer erhöht werden (+ 10 Prozent), wodurch sich ein zusätzliches Wertsteigerungspotenzial für die Liegenschaft ergäbe. Das Wertsteigerungspotenzial ist im Kaufpreis berücksichtigt.

6.2 Buchgewinn

Aus den beiden Verkäufen resultiert ein Bruttoertrag von voraussichtlich 3,6 Millionen Franken abzüglich eines hälftigen Anteils an Grundbuch- und Notariatskosten, der Verkaufsprovision des Maklerunternehmens sowie allfälliger durch das ewz zu tragender Steuern. Die in der Rechnung des ewz geführten Liegenschaften, die ursprünglich einen Anlagenwert von Fr. 601 513.– auswiesen, sind heute vollständig abgeschrieben.

Grundsätzlich sind Liegenschaften, die nicht mehr für die öffentliche Aufgabenerfüllung benötigt werden, zum Restbuchwert vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen zu übertragen (gemäss § 165 Gemeindegesetz sinngemässe Anwendung von § 15 Abs. 4 Finanzhaushaltsgesetz [GG; LS 131.1]). Diente das Objekt jedoch einem gebührenfinanzierten und gegenüber dem allgemeinen Haushalt rechnungsmässig abgegrenzten Gemeindebetrieb, sind diesem gemäss dem in § 165 Gemeindegesetz in sinngemässer Anwendung von § 2 Finanzhaushaltsgesetz statuierten Verursacherprinzip zumindest die von den Gebührenzahlenden finanzierten Abschreibungen zurückzuerstatten.

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

7. Zuständigkeit

Gemäss Art. 41 lit. m der Gemeindeordnung der Stadt Zürich (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 bzw. deren Übertragung ins Finanzvermögen ist gemäss Art. 49 GO i. V. m. § 64 GG der Stadtrat zuständig.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 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.**

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