

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich

vom

25.06.03

983. Motion von Walter Angst und Pierino Cerliani betreffend Liegenschaften- und Grundstückskäufe, Konto für die Vorfinanzierung, Ablehnung, Zuschrift. Auf den Antrag des Vorstehers des Finanzdepartements wird an den Gemeinderat geschrieben:

Am 6. November 2002 reichten die Gemeinderäte Walter Angst (AL) und Pierino Cerliani (Grüne) folgende Motion GR Nr. 2002/472 ein:

Der Stadtrat wird beauftragt, dem Gemeinderat eine Vorlage zu unterbreiten, mit der im Finanzdepartement ein Konto für die Vorfinanzierung von Liegenschaften- und Grundstückskäufen eingerichtet werden kann. Erträge aus Liegenschaftenverkäufen und Buchgewinne aus Baurechtsverträgen sind diesem Konto gutzuschreiben.

Begründung

Um eine aktive Stadtentwicklungspolitik betreiben, die städtischen Raumbedürfnisse langfristig zu decken und Tauschgeschäfte mit anderen GrundeigentümerInnen betreiben zu können, muss die Stadt über einen soliden Grundbesitz verfügen. Das setzt eine aktive Aquisitionsstrategie voraus. Auf einen Abbau des städtischen Anteils am Grundeigentum ist zu verzichten. Gleichzeitig soll die Stadtverwaltung Handlungsspielraum beim Verkauf von Grundstücken und der Vergabe von Baurechten haben. Durch diesen soll der Gesamtumfang des städtischen Grundbesitzes nicht tangiert werden. Die Erträge aus Liegenschaften- und Landverkäufen und die aus Baurechtsverträgen resultierenden Buchgewinne sind deshalb für die Vorfinanzierung von Liegenschaftenkäufen einem neuen Konto für die Vorfinanzierung von Liegenschaften- und Grundstückskäufen gutzuschreiben.

Gemäss Art. 91 Abs. 2 der Geschäftsordnung des Gemeinderates hat der Stadtrat innerhalb von 6 Monaten nach der Einreichung eine schriftliche Begründung abzugeben, wenn er die Entgegennahme einer Motion ablehnt.

Die Motionäre hatten beantragt, die Motion zusammen mit den Weisungen 28 (Verkauf von Baurechtsland an der Birchstrasse in Zürich 11) und Nr. 29 (Verkauf von Bauland am Klosterweg in Zürich 7) zu behandeln. Die beiden Weisungen sind vom Gemeinderat jedoch bereits am 20. November 2002 verabschiedet worden.

Der Stadtrat lehnt die Entgegennahme der Motion aus nachstehenden Gründen ab.

Seit der 1986 erfolgten Einführung des neuen Rechnungsmodells für die Gemeinden im Kanton Zürich ist die Bildung von Vorfinanzierungen nur noch in sehr beschränktem Umfang und nur noch in den vom Gemeindegesetz (GG) vorgesehenen Fällen möglich. Gemäss § 127 Abs. 1 Ziff. 2 GG sind Vorfinanzierungen nur zulässig "zur Vorfinanzierung von Investitionen, für die ein Grundsatzbeschluss (des Parlamentes oder der Gemeinde) oder ein Projektierungskredit vorliegt." Nach Lehre und Praxis zu dieser Bestimmung vermögen nur aussergewöhnliche Investitionen, die in einer Gemeinde den üblichen Rahmen sprengen würden, das Bedürfnis nach Reservebildung zu rechtfertigen, so wenn es sich darum handelt, grössere Steuerfusschwankungen zu vermeiden und einen ausserordentlichen Finanzbedarf auf mehrere Jahre zu verteilen (vgl. H.R. Thalmann, Kommentar zum Zürcher Gemeindegesetz, dritte überarbeitete Auflage, N. 3. zu § 127 GG, S. 374ff.). Aber auch wenn diese Voraussetzungen erfüllt sind, ist die Bildung einer Vorfinanzierung nur zur Finanzierung eines konkreten Vorhabens zulässig und dabei betragsmässig auf den Netto-Finanzbedarf des betreffenden Vorhabens zu beschränken.

Die vorliegend verlangte Vorfinanzierung für Liegenschaftenkäufe vermag diese Bedingungen nicht zu erfüllen und ist daher aus finanzrechtlichen Gründen nicht zulässig.

Auch die beabsichtigte Speisung der Vorfinanzierung über die Erträge aus Liegenschaftenverkäufen sowie Buchgewinnen aus Baurechtsverträgen widerspräche dem übergeordneten Recht, da die Vorfinanzierung damit zur Wahrnehmung einer dauernden Aufgabe der Stadt eingesetzt würde.

Schliesslich verlangt die ordnungsgemässe Führung der Buchhaltung, dass die Erträge aus der Veräusserung von Liegenschaften vorab zur Löschung der entsprechenden Buchwerte zu verwenden sind. Die direkte Zuweisung solcher Erträge in eine Vorfinanzierung ist ausgeschlossen. Soweit aus der Veräusserung Buchgewinne entstehen, sind diese gemäss § 16 Abs. 2 der Verordnung über den Gemeindehaushalt vom 26. September 1984 (VGH) grundsätzlich der Laufenden Rechnung gutzuschreiben. Das übergeordnete Recht ordnet somit die Buchgewinne den allgemeinen Mitteln zu. Deren institutionalisierte Einlage in eine Vorfinanzierung ist somit nicht zulässig; eine solche müsste im Einzelfall beschlossen werden. In diesem Zusammenhang sei ferner erwähnt, dass auch die Zweckbindung von Steuern für bestimmte Ausgaben untersagt ist (§ 14 VGH).

Einen verwandten Zweck wie die Motion verfolgte der 1990 von den Stimmberechtigten bewilligte Rahmenkredit von 100 Mio. Franken für eine aktive städtische Liegenschaftenpolitik. Damals war der Liegenschaftsmarkt durch zunehmende Handänderungen und sprunghaft steigende Preise gekennzeichnet, was für viele Mieterinnen und Mieter eine wirtschaftliche Bedrohung darstellte. Die Stadt erwarb in diesem Zusammenhang 41 Mehrfamilienhäuser mit 345 Wohnungen und entzog diese damit der Spekulation. Gestützt auf den Rahmenkredit und nach Massgabe des jeweiligen Voranschlags wurden schliesslich Mittel von rund 29 Mio. Franken zur teilweisen Abschreibung der Kaufpreise eingesetzt.

Wenn dem Stadtrat erneut die Sonderkompetenz für eine aktive Rolle und schnelles Handeln auf dem Liegenschaftsmarkt eingeräumt werden soll, dann liesse sich dies zwar mit dem Instrument des Rahmenkredits erreichen. Aber auch in diesem Falle wäre die direkte Verwendung von Buchgewinnen nicht zulässig.

Aus den dargelegten Gründen lehnt der Stadtrat die Entgegennahme der Motion ab. Er ist auch nicht bereit, diese als Postulat entgegenzunehmen.

Mitteilung an den Stadtpräsidenten, den Vorsteher des Finanzdepartements, die übrigen Mitglieder des Stadtrates, den Stadtschreiber, den Rechtskonsulenten, die Liegenschaftsverwaltung (3) und durch Zuschrift an den Gemeinderat.