



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 12. Juli 2023

GR Nr. 2023/362

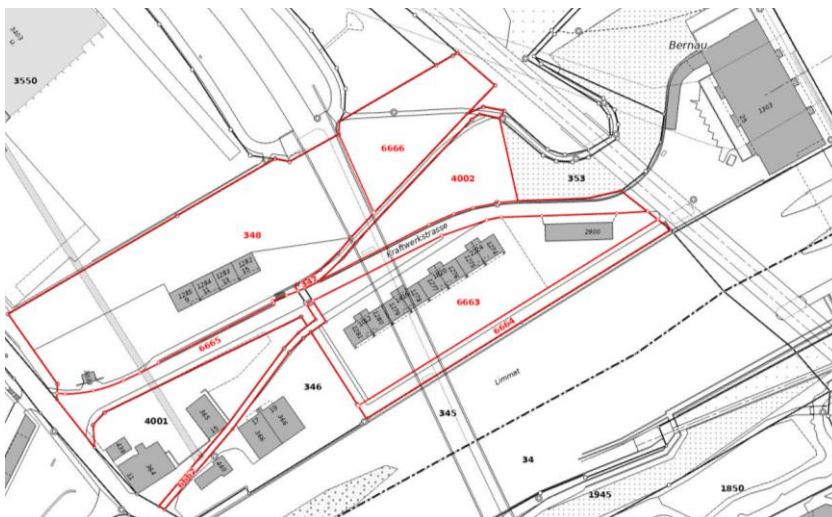
Elektrizitätswerk, Parzellen Nummer 348, 6663 und 6665 in 5430 Wettin- gen, Veräusserung

1. Ausgangslage

Zusammen mit der Errichtung des Kraftwerks in Wettlingen 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. Das Bedürfnis nach solchem Wohnraum hat in den letzten Jahren mehr und mehr abgenommen. So werden die Häuser in Wettlingen inzwischen nicht mehr von Mitarbeitenden des ewz bewohnt. Somit sind sie nicht mehr betriebsnotwendig und sollen deshalb an die Gemeinde Wettlingen verkauft werden.

2. Parzellierung zur Vorbereitung des Verkaufs

Vor dem Verkauf der Parzellen mit den darauf befindlichen Liegenschaften bzw. zum Vollzug des Verkaufs, muss eine Parzellierung vorgenommen werden. Dies, weil ein Teil der ursprünglichen Parzellen für den Betrieb des Kraftwerks Wettlingen relevant ist und deshalb im Besitz des ewz verbleiben muss. Mit der Parzellierung werden die für den Kraftwerksbetrieb relevanten Teile der dem ewz gehörenden Parzellen von denjenigen Teilen, die verkauft werden sollen, abgetrennt. Nach der Parzellierung gestaltet sich die Ausgangslage wie folgt:



Nach der Parzellierung beinhalten die Parzellen Nummer (Nr.) 348 und 6663 drei Baukörper mit insgesamt zwölf Reihenhäusern und einem Garagengebäude mit acht Garagen. Die Parzelle Nr. 6665 umfasst die Kraftwerkstrasse.



2/4

Zum Zweck der Parzellierung schliessen die Parteien einen Vertrag zur «Parzellierung und Vereinigung mit Eigentumsübertragung sowie Begründung von Dienstbarkeiten» (Parzellierungsvertrag). Nebst den Regelungen zur Parzellierung werden im Vertrag auch Abmachungen über Dienstbarkeiten (Durchleitungsrecht, Fahr- und Fusswegrechte) und Baurechte getroffen.

Der Abschluss des Vertrags sowie die entsprechenden Grundbucheintragungen erfolgen erst, wenn der Gemeinderat der Veräusserung der Liegenschaften zugestimmt hat. Die Kompetenz zum Abschluss des entsprechenden Vertrags liegt nach dem Entscheid des Gemeinderats über die Veräusserung der Liegenschaften beim ewz, da es sich dabei um eine rechtsgeschäftliche Handlung zur Umsetzung bzw. zum Vollzug des entsprechenden Beschlusses handelt (Art. 45 Abs. 3 Reglement über die Organisation, Aufgaben und Befugnisse der Stadtverwaltung [ROAB, AS 172.101] in Verbindung mit Ziffer III.D. Anhang 2 «Elektrizitätswerk» zum Organisationsreglement des Departements der Industriellen Betriebe [OrgR DIB, AS 172.360]).

3. Zweck des Antrags

Die Parzellen Nr. 348 und 6663 und 6665 befinden sich im Verwaltungsvermögen des ewz. Zweck des vorliegenden Antrags ist daher zunächst die Entwidmung der Grundstücke und die Übertragung ins Finanzvermögen der Stadt durch den Stadtrat sowie anschliessend die Bewilligung des Verkaufs der Liegenschaften an die Gemeinde Wettingen durch den Gemeinderat.

4. Verkaufsprozess

Bevor Verkaufsbemühungen eingeleitet wurden, hat das ewz eine mögliche Verwendung der Parzellen sowie der darauf befindlichen Liegenschaften innerhalb der Stadt geprüft. Die Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ) hat kein Interesse an einer Übernahme. Anschliessend wurden Sondierungsgespräche mit Genossenschaftsvertretungen geführt, wobei auch diese nur ein beschränktes Interesse gezeigt haben. Auf einen öffentlichen Verkaufsprozess wurde aufgrund der Tatsache, dass eine sozialverträgliche Lösung angestrebt und ein Partner gesucht werden soll, mit dessen Unterstützung der uneingeschränkte Kraftwerksbetrieb sichergestellt werden kann, bewusst verzichtet.

Dementsprechend wurden mit der Gemeinde Wettingen Verkaufsverhandlungen aufgenommen. Die Gemeinde Wettingen ist an der Übernahme der Parzellen sowie der darauf befindlichen Liegenschaften sehr interessiert und aus Sicht der Stadt die optimale Käuferin. Dies weil die Gemeinde Wettingen die Standortgemeinde des Kraftwerks Wettingen ist und Zürich und Wettingen seit Jahren sehr eng und partnerschaftlich im Bereich der Energieversorgung zusammenarbeiten. So entwickeln das ewz und das Elektrizitätswerk Wettingen beispielsweise gemeinsam Energieverbände in Wettingen. Mit dem Verkauf an die Gemeinde Wettingen können sämtliche Interessen für einen optimalen Kraftwerksbetrieb gewahrt werden (vgl. auch Kapitel 5). Ein Verkauf an mehrere Parteien muss im Hinblick auf den Kraftwerksbetrieb vermieden werden, da zu viele unterschiedliche Interessen den reibungslosen Betrieb des Kraftwerks beeinträchtigen könnten. Zudem wird die Gemeinde Wettingen die Mietverhältnisse sozialverträglich weiterführen.



5. Inhalt des Kaufvertrags

Für die Parzellen Nr. 348 und 6663 mit den darauf befindlichen Liegenschaften und die Parzelle Nr. 6665 (Kraftwerkstrasse) wurde ein Kaufpreis von Fr. 4 950 000.– vereinbart. Dieser Kaufpreis wird von beiden Parteien als angemessen beurteilt.

Mit der Vertragsbeurkundung gehen sämtliche mit dem Kaufobjekt verbundenen Kosten zu Lasten sowie allfällige Erträge zu Gunsten der Käuferschaft. Auch wenn für den Unterhalt der Liegenschaften stets periodisch gesorgt wurde, stehen in den nächsten Jahren umfassende Sanierungs- und Erneuerungsarbeiten sowie umfangreiche energetische Massnahmen an. Mit dem Verkauf entfallen für das ewz die anstehenden Erneuerungsinvestitionen und auch die Kosten für die Bewirtschaftung der Wohnliegenschaften. Es ist sinnvoll, dass die Sanierungs- und Erneuerungsarbeiten durch die neue Eigentümerin geplant und ausgeführt werden. Der Verkaufszeitpunkt ist deshalb für die Stadt und die Gemeinde Wettingen optimal. Die Parteien haben bei der Festsetzung des Kaufpreises auch dem baulichen Zustand und dem Unterhaltszustand des Vertragsobjekts sowie dem wirtschaftlichen Alter der haustechnischen Anlagen und Apparate Rechnung getragen.

Die Kaufobjekte sind teilweise vermietet. Die Mietverträge gehen nach gesetzlicher Regelung auf die Gemeinde Wettingen über. Die Gemeinde Wettingen verpflichtet sich gegenüber der Stadt, die Kaufobjekte weiterhin sozialverträglich zu vermieten.

Der uneingeschränkte Kraftwerksbetrieb in Wettingen ist für das ewz und für eine sichere Stromversorgung sehr wichtig. Auch wenn die Gemeinde Wettingen plant, die Liegenschaften im bisherigen Sinn weiterzuvermieten, wurde trotzdem ein Vorkaufsrecht für den Fall eines allfälligen Weiterverkaufs gesichert. Damit soll vermieden werden, dass beispielsweise durch einen möglichen Einzelverkauf der Liegenschaften die Interessen des Kraftwerks nicht mehr gewahrt werden können. Es bleibt aber festzuhalten, dass die Gemeinde Wettingen keinerlei Verkaufsabsichten hat und es sich um eine reine Vorsichtsmassnahme im Interesse des Kraftwerksbetriebs handelt.

Gleichzeitig mit dem Verkauf der Parzellen sowie der darauf befindlichen Liegenschaften kann das Eigentumsverhältnis, der Unterhalt und die Nutzung der Kraftwerkstrasse (Parzelle Nr. 6665) mit der Gemeinde geregelt werden. Die Kraftwerkstrasse geht mit dem Kauf der Liegenschaften ebenfalls ins Eigentum der Gemeinde Wettingen über. Das ewz hat weiterhin das Recht, die Strasse jederzeit für den Schwerverkehr zu nutzen und bei Bedarf zu sperren. Die Unterhaltungspflicht für die Kraftwerkstrasse seitens des ewz geht mit dem Übertrag an die Gemeinde Wettingen über.

Ausserdem übernimmt die Gemeinde Wettingen von der Stadt sämtliche obligatorischen Rechte und Pflichten, die sich aus den Grundbuchbelegen und dem Parzellierungsvertrag (vgl. dazu Kapitel 2) ergeben. Die Gemeinde Wettingen verpflichtet sich, diese Verpflichtungen allfälligen Rechtsnachfolgern zu übertragen.

6. Entwidmung und Buchgewinn

Gemäss Art. 69 Finanzhaushaltsreglement (FHR, AS 611.111) ist ein Vermögenswert, der nicht mehr dauerhaft für die öffentliche Aufgabenerfüllung benötigt wird, zum Buchwert ins Finanzvermögen zu übertragen. Folgt auf die Entwidmung unmittelbar eine Veräusserung, ist



4/4

keine Neubewertung vorzunehmen (vgl. Handbuch Finanzhaushalt der Stadt, D-4 Bilanzierung und Bewertung des Verwaltungsvermögens, Kapitel 3.1 und 3.3).

Das Departement der Industriellen Betriebe muss für Liegenschaftsgeschäfte ausserhalb des Stadtgebiets keine Bewertungen bei der Schätzungskommission einholen (Art. 13 Abs. 3 Geschäftsordnung für die städtische Schätzungskommission, AS 721.110).

Aus dem Verkauf resultiert ein Verkaufserlös von Fr. 4 950 000.– abzüglich eines hälftig zu tragenden Anteils an Grundbuch- und Notariatskosten, allfälliger durch das ewz zu tragender Steuern sowie der Abschreibung des Restbuchwerts.

Der Bruttoanlagewert beträgt rund Fr. 1 430 000.–, wovon per Verkaufsdatum voraussichtlich noch ein Restbuchwert von Fr. 560 000.– in den Büchern steht. Der ursprüngliche Anschaffungswert aus dem Jahr 1930 lässt sich in den Büchern des ewz nicht mehr darstellen, da die Wohnliegenschaften zusammen mit dem Kraftwerk gebaut wurden. Der Bruttoanlagewert beinhaltet die getätigten Investitionen seit der Erstellung.

Erfolgt die Übertragung aus dem Verwaltungsvermögen eines Eigenwirtschaftsbetriebs, so erhält dieser aus dem Buchgewinn einen Anteil im Umfang der wiedereingebrachten Abschreibungen. Liegt der Anschaffungszeitpunkt vor dem 1. Januar 1986, so wird der Eigenwirtschaftsbetrieb pauschal mit 50 Prozent des Buchgewinns entschädigt (Art. 70 Abs. 2 FHR). Der restliche Anteil ist dem allgemeinen Steuerhaushalt gutzuschreiben.

Der Buchgewinn aus dem Verkauf der Parzellen Nr. 348, 6663 und 6665 sowie der darauf befindlichen Liegenschaft von Fr. 4 070 000.–, ist somit je zur Hälfte dem ewz sowie dem offenen Buchungskreis 2021 von LSZ gutzuschreiben.

7. Zuständigkeit

Gemäss Art. 60 lit. a Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) beschliesst der Gemeinderat über die Veräusserung von Liegenschaften des Finanzvermögens im Verkehrswert von mehr als Fr. 1 000 000.–.

Vorliegend handelt es sich um eine Entwidmung im Betrag von Fr. 4 950 000.– (Verkehrswert). Gemäss Art. 83 Abs. 1 Reglement über Organisation, Aufgaben und Befugnisse (ROAB, AS 172.101) ist hierfür der Stadtrat zuständig.

Für den Vertragsabschluss und den Vollzug sind gemäss Art. 45 Abs. 3 ROAB i. V. m. Ziff. III.D. Anhang 2 «Elektrizitätswerk» zum OrgR DIB Mitarbeitende des ewz zuständig.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Die Veräusserung der Parzellen Nummer 348, 6663 und 6665 in 5430 Wettingen an die Gemeinde Wettingen zum Verkehrswert von Fr. 4 950 000.– wird bewilligt.

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

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Die Stadtschreiberin
Dr. Claudia Cuche-Curti