

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich

vom 2. Dezember 2005

1709. Schriftliche Anfrage von Niklaus Scherr betreffend ewz, Verkauf von Ein- und Mehrfamilienhäusern im Kanton Graubünden.
Am 24. August 2005 reichte Gemeinderat Niklaus Scherr (AL) folgende schriftliche Anfrage GR Nr. 2005/328 ein:

Am 3. Mai 2005 hat der Leiter Finanzen und Services des ewz den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern 22 Ein- und Mehrfamilienhäuser im Kanton Graubünden intern zum Kauf angeboten (siehe Beilage).

In diesem Zusammenhang bitte ich den Stadtrat um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Welchen Buch- und welchen Verkehrswert haben die einzelnen angebotenen Liegenschaften?
2. Befinden sich die Liegenschaften im Verwaltungs- oder im Finanzvermögen?
3. Unter welchem Konto werden sie heute in der städtischen Bilanz geführt?
4. Welchem Konto werden die erwarteten Erträge gutgeschrieben?
5. Welche Absicht verfolgte das ewz mit der internen Verkaufsausschreibung?
6. Ist der Stadtrat der Meinung, dass mit dieser Form der Ausschreibung in beschränktem Kreis ein optimales Verkaufsergebnis erzielt werden kann? Wäre eine öffentliche Ausschreibung nicht angebracht gewesen?
7. Wer entscheidet über den Verkauf der Liegenschaften?
8. Sind einzelne der Liegenschaften schon verkauft worden?
9. Ist der Stadtrat auch der Meinung, dass die Erträge und Buchgewinne aus dem Verkauf der allgemeinen Rechnung gutgeschrieben werden müssen?
10. Verkaufen neben dem ewz noch andere Dienstabteilungen der Stadt Zürich Liegenschaften in eigener Verantwortung?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Zu Frage 1: Die Firma Livit AG wurde durch das Elektrizitätswerk (ewz) beauftragt, die ewz-Wohnliegenschaften in Sils i. D., Tinizong, Tiefencastel, Lenzerheide und Scharans, die zum Betrieb der Kraftwerke Mittelbünden nicht mehr benötigt werden, zu beurteilen und neu einzuschätzen.

Die nachfolgende Aufstellung zeigt die zum Verkauf bestimmten Liegenschaften mit dem Verkehrswert gemäss der Schätzung durch die Livit AG und dem Buchwert auf.

	Verkehrswert Fr.	Buchwert Fr.
Sils i.D., Albula 170 (einschliesslich 1 Einzelgarage)	640 000	0
Scharans, St. Agatha 142 (einschliesslich Garage im UG)	280 000	0
Lenzerheide, Via Principala 8	340 000	0
Tiefencastel, Prada	101/1 425 000	0
(jeweils einschliesslich 1 Einzelgarage)	101/2 370 000	0
	101/3 370 000	0
	101/4 450 000	0
	102/5 400 000	0
	102/6 380 000	0
	102/7 380 000	0
	102/8 450 000	0

		Verkehrswert Fr	Buchwert Fr
Tinizong (jeweils einschliesslich 1 Einzelgarage)	133a/1	400 000	0
	133a/2	450 000	0
	133b/3	460 000	0
	133b/4	460 000	0
	133c/5	460 000	0
	133c/6	450 000	0
	133d/7	430 000	0
	133d/8	460 000	0
	133e/9	450 000	0
Sils i.D. 4-Familien-Haus Vartagagna	226	1 070 000	0
Sils i.D. 7-Familien-Haus Chavadas (einschliesslich 7 Garagenboxen)	261	1 660 000	0

Zu Frage 2: Die Liegenschaften befinden sich im Verwaltungsvermögen.

Zu Frage 3: Die ewz-Liegenschaften werden unter dem Konto Nr. 4530.00.1143.001 in der städtischen Bilanz geführt.

Zu Frage 4: Der Verkauf einer ewz-Wohnliegenschaft erfolgt über eine Weisung oder Verfügung. Beim ewz werden die erwarteten Erträge der laufenden Rechnung, REMO-Konto Nr. 4299, übrige Vermögenserträge, gutgeschrieben.

Frage 5: Es wurde beabsichtigt, ewz-Mitarbeitende sowie langjährige andere Mieter, welche in diesen Häusern wohnen, frühzeitig über die Verkaufsabsicht des ewz zu informieren. Damit wurde auch beabsichtigt, ihnen einen zeitlichen Vorlauf vor den übrigen Interessierten einzuräumen, damit sie ihr allfälliges Interesse zum Erwerb einer Liegenschaft anmelden und ihre Finanzierungsmöglichkeiten rechtzeitig abklären können. Als Kaufpreis wurde der Verkehrswert angegeben. Anschliessend sollte über einen lokalen Makler die öffentliche Ausschreibung ebenfalls zum Verkehrswert erfolgen.

Zu Frage 6: Wie bereits aus der Antwort auf die Frage 5 hervorgeht, war es nicht die Absicht des ewz, die Ausschreibung auf eigene Mitarbeitende zu beschränken. Der Stadtrat ist der Ansicht, dass beim Verkauf städtischer Liegenschaften stets ein optimales Ergebnis anzustreben ist. Ob dieses eher von einer öffentlichen Ausschreibung oder von einem anderen Verfahren erwartet werden kann, hängt im Einzelfall von den konkreten Umständen ab. Je nach Lage, Nutzungsmöglichkeit, Form und Grösse eines Grundstücks kann es sinnvoll sein, dieses lokal, regional oder national auszuschreiben oder aber es einem beschränkten Kreis von Interessierten (z. B. Eigentümern von angrenzenden Parzellen) anzubieten, wobei in jedem Fall auch eine Verkehrswertschätzung einzuholen ist. Wurde im Zuge einer Ausschreibung der Verkehrswert eines Grundstücks auf der Basis einer Schätzung bestätigt, lässt es sich innerhalb eines gewissen Zeitraums rechtfertigen, ein gleichartiges Objekt an gleicher Lage (z. B. Reihenhaus, Eigentumswohnung) ohne erneute Ausschreibung zum gleichen Preis zu veräussern. Im vorliegenden Fall hält der Stadtrat eine öffentliche Ausschreibung für angezeigt.

Zu Frage 7: Bis zu einem Verkehrswert von Fr. 500 000.- fällt der Verkauf eines Grundstücks des Elektrizitätswerks in die Zuständigkeit des Vorstehers des Departements der Industriellen Betriebe (Art. 44 der Geschäftsordnung des Stadtrates). Bei einem höheren

Verkehrswert bis zu 2 Mio. Franken entscheidet der Stadtrat. Bei noch höherem Verkehrswert wäre nach Massgabe von Art. 41 Buchstabe m der Gemeindeordnung der Gemeinderat zuständig. Aufgrund der vorliegenden Verkehrswertschätzungen (vgl. Antwort auf Frage 1) dürfte letzteres im vorliegenden Fall wohl nur dann eintreffen, wenn eine Käuferschaft für mehrere der Liegenschaften das höchste Gebot einreichen würde.

Zu Frage 8: Es wurden bis heute noch keine der angebotenen Liegenschaften verkauft und auch noch keine Verträge unter Genehmigungsvorbehalt abgeschlossen.

Zu Frage 9: Der Stadtrat ist nicht der Meinung, dass die Erträge und Buchgewinne im vorliegenden Fall dem allgemeinen Haushalt gutgeschrieben werden müssen. Dies deshalb, weil diese Liegenschaften zulasten der Rechnung des Elektrizitätswerks erworben und unterhalten worden sind. Sie wurden somit aus den Gebühren der Strombezügler finanziert und nicht aus den Steuereinnahmen. Der Verkaufserlös dieser Liegenschaften ist daher dem Rechnungskreis des Elektrizitätswerks gut zu schreiben. Der Rechnungskreis des Elektrizitätswerks und der allgemeine Haushalt sind – mit Ausnahme der zulässigen jährlichen Gewinnablieferung von bis zu 9 Prozent des Jahresumsatzes des Elektrizitätswerks – getrennt zu führen.

Zu Frage 10: Dienstabteilungen bzw. Dienstchefs verfügen nicht über die Kompetenz, Grundstücke zu veräussern. Laut der Geschäftsordnung des Stadtrates verfügen die Vorstehenden folgender drei Departemente über die Kompetenz zum Verkauf von Grundstücken bis zu einem Verkehrswert von Fr. 500 000.-: Finanzdepartement, Tiefbau- und Entsorgungsdepartement sowie Departement der Industriellen Betriebe. Für Grundstücke in der Stadt Zürich erfolgt kein Verkauf ohne vorgängige Konsultation der Liegenschaftenverwaltung.

Vor dem Stadtrat
der Stadtschreiber
Dr. André Kny