

Der Stadtrat von Zürich an den Gemeinderat

25.11.2020

Dringliche Motion der SP- und AL-Fraktion und der Parlamentsgruppe EVP betreffend Ausübung des Vorkaufsrechts der Stadt für den Erwerb der Liegenschaft an der Krähbühlstrasse 58, Ablehnung, Entgegennahme als Postulat

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 22. Mai 2019 reichten die Fraktionen von SP und AL sowie die Parlamentsgruppe EVP folgende Motion, GR Nr. 2019/213, ein:

Der Stadtrat wird aufgefordert, dem Gemeinderat eine Weisung vorzulegen, mit welcher er vom Vorkaufsrecht der Stadt Zürich zum Erwerb der Liegenschaft an der Krähbühlstrasse 58 Gebrauch macht.

Begründung:

Der Bund will die Liegenschaft an der Krähbühlstrasse 58 - wo sich der ehemalige Sitz von Meteo Schweiz befand - verkaufen. Der Kanton Zürich und die Stadt Zürich haben dabei ein Vorkaufsrecht (vgl. Art. 13 Abs. 2 lit. b und c VILB); der Bund darf die Liegenschaft kommerziellen Interessenten erst dann anbieten, wenn der Kanton und die Stadt Zürich auf ihr Vorkaufsrecht verzichtet haben (vgl. Art. 13 Abs. 2 lit. d VILB).

Heute hat der Bund das Objekt gleichwohl auf homegate.ch ausgeschrieben, mit anderen Worten also das Objekt kommerziellen Interessenten angeboten. Solange die Stadt Zürich nicht auf ihr Vorkaufsrecht verzichtet hat, ist dieses Vorgehen jedoch nicht mit Art. 13 Abs. 2 lit. d VILB vereinbar. Daran ändert auch Art. 13 Abs. 3 VILB nichts, wonach der Verkauf «grundsätzlich zu Marktpreisen» erfolgt, da dieser Preis im Lichte von Art. 13 Abs. 2 VILB nicht über eine Auktion, sondern vielmehr eine Schätzung zu ermitteln ist; schliesslich ist es gerade Sinn und Zweck der VILB, dass die Gemeinwesen im Immobilienbereich kooperieren. Hinzu kommt vorliegend noch, dass der Bund in seiner Ausschreibung bereits von sich aus einen Verkaufsrichtpreis nennt, nämlich 18.5 Mio. Franken.

Deshalb muss die Stadt Zürich nun umgehend ihr Vorkaufsrecht einfordern. Gerade auch am Zürichberg sind bezahlbare Wohnungen wie auch bezahlbare Gewerberäume Mangelware. Unabhängig davon, ob die Liegenschaft weiter für Büros oder neu für Wohnungen oder - wie seitens des Quartierverein Flunterns gefordert - für eine Form des Alterswohnens genutzt werden soll, erscheint deshalb ein Kauf der Liegenschaft durch die Stadt Zürich als sinnvoll.

Dies gilt umso mehr, als sich die Stimmberechtigten mit überwältigender Mehrheit dafür ausgesprochen, dass sich die Stadt Zürich «dem Ziel einer sozialen Durchmischung in allen Quartieren» verpflichtet (Art. 2^{quater} Abs. 1 GO). Gerade am Zürichberg muss die Stadt Zürich deshalb alle sinnvollen Kaufgelegenheiten für neue Liegenschaften nutzen, wenn sie den Volksaufträgen für eine soziale Durchmischung und eine Erhöhung des Anteils an gemeinnützigen Wohnungen gerecht werden will.

Am 3. Juli 2019 hat der Gemeinderat die Motion für dringlich erklärt (GRB Nr. 1465/2019).

Nach Art. 90 Geschäftsordnung des Gemeinderats (GeschO GR, AS 171.100) sind Motionen selbstständige Anträge, die den Stadtrat verpflichten, den Entwurf für den Erlass, für die Änderung oder für die Aufhebung eines Beschlusses vorzulegen, der in die Zuständigkeit der Gemeinde oder des Gemeinderats fällt. Lehnt der Stadtrat die Entgegennahme einer Motion ab oder beantragt er die Umwandlung in ein Postulat, hat er dies innert sechs Monaten nach Einreichung zu begründen (Art. 91 Abs. 2 GeschO GR). Wird die Motion dringlich erklärt, ist der Antrag auf Umwandlung innert eines Monats nach Dringlicherklärung zu stellen (Art. 88 Abs. 3 GeschO GR). Fällt das Ende der Frist – wie vorliegend – in die Ratsferien, so endet diese am dritten Sitzungstag nach den Ratsferien (Art. 4 Abs. 3 GeschO GR).

Der Vorsteher des Finanzdepartements hat das Büro des Gemeinderats mit Schreiben vom 12. September 2019 darüber informiert, dass man in Kontakt mit dem Vorsteher des Eidgenössischen Finanzdepartements stehe, um die anwendbaren Preisfindungsmodalitäten zu klären, die bei der Umsetzung des der öffentlichen Hand gemäss Verordnung über das Immobilienmanagement und die Logistik des Bundes (VILB, SR 172.010.21) zustehenden Vorkaufsrechts zur Anwendung gelangen. Bevor diese Ergebnisse nicht vorlägen, sei eine Fertigstellung der Vorlage und eine dringliche Behandlung im Gemeinderat nicht zielführend.

In der weiteren Folge kam es zu diversen Kontakten zwischen Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ) und den für den Verkauf zuständigen Bundesstellen. Dabei ging es um die Konkretisierung der weiteren Bedingungen eines möglichen Kaufs und des dafür anwendbaren Kaufpreises. Während zu Beginn dieser Kontakte davon ausgegangen wurde, einem Verkauf der Liegenschaft an die Stadt stehe grundsätzlich nichts entgegen, mussten die gegenseitigen Bemühungen später für eine gewisse Zeit ausgesetzt werden, weil der Bund aufgrund aktueller Bedarfsmeldungen gehalten war, einen allfälligen Eigenbedarf nochmals genauer zu prüfen. Der Vorsteher des Finanzdepartements hat das Büro des Gemeinderats mit weiteren Schreiben über die laufenden Entwicklungen informiert und sich mit ihm über die Verlängerung der Antwortfrist verständigt.

Zwischenzeitlich hat sich die Frage des Eigenbedarfs des Bundes geklärt und LSZ steht in konkreten Kaufverhandlungen mit dem Bundesamt für Bauten und Logistik (BBL), die noch dieses Jahr zum Abschluss gelangen könnten. Ein allfälliger Kauf wäre durch den Gemeinderat zu genehmigen.

Abgesehen von der Dringlicherklärung hat sich der Gemeinderat aufgrund des speziellen Verlaufs des Geschäfts noch nie inhaltlich mit dem eingereichten Vorstoss befassen können. Dies wird nun mit dieser Vorlage möglich.

Der Stadtrat lehnt aus nachfolgenden Gründen die Entgegennahme der Motion ab und beantragt die Umwandlung in ein Postulat:

Ausgangslage

Im Gebäude an der Krähbühlstrasse 58 (Quartier Fluntern, Stadtkreis 7) war seit der Erstellung 1947 das Bundesamt für Meteorologie und Klimatologie (Meteo Schweiz; ursprünglich als Meteorologische Zentralanstalt gegründet) untergebracht. Wegen veränderter organisatorischer und räumlicher Bedürfnisse hat Meteo Schweiz das Gebäude 2014 verlassen und ist an den Flughafen Zürich umgezogen. Nachdem auch weitere, zwischenzeitlich dort einquartierte Verwaltungseinheiten des Bundes ausgezogen sind, wird ein grosser Teil der Räumlichkeiten zur Zwischennutzung angeboten; die entsprechenden Mietverträge sind kurzfristig kündbar. Auf dem nach Süden abfallenden Wiesland stehen nach wie vor Einrichtungen zum Betrieb einer meteorologischen Messstation, die auch in Zukunft erhalten bleiben müssen (Fortsetzung Messreihe). Die 1947 erstellten Gebäudeteile sind im kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte eingetragen; der 1972 erstellte Ergänzungsbau (Gebäudeflügel West) ist davon nicht betroffen.

Der Bund beabsichtigt, die beschriebene Liegenschaft zu verkaufen. Nicht zum Verkauf steht die erwähnte, nach Süden abfallende Wiese. Aus diesem Grund wurde das Grundstück (ehemals Kat.-Nr. FL2536) zwischenzeitlich in drei Parzellen aufgeteilt (Kat.-Nr. FL3630, umfassend 4864 m² mit Gebäude Krähbühlstrasse 58; Kat.-Nr. FL3631, umfassend 3430 m² Wiesland mit meteorologischen Messeinrichtungen; Kat.-Nr. FL3632, umfassend 2399 m² mit Gebäude Ackermannstrasse 26 und 26a). Gegenstand der vorliegenden Motion bildet die Parzelle Kat.-Nr. FL3630. Vgl. nachstehende Abbildungen (Quelle: Verkaufsdokumentation).



Unterschiedliches Vorgehen bei Liegenschaftenverkäufen durch Gemeinwesen

Praxis Bund

Zum Vorgehen beim Verkauf von Liegenschaften des Bundes hält die VILB fest:

Art. 13 Kauf und Verkauf von Liegenschaften

¹[...]

²Beabsichtigt ein BLO, eine Liegenschaft zu verkaufen, so fragt es, unter dem Vorbehalt all-fälliger Vorkaufs- oder Rückkaufsrechte, die nachstehend genannten möglichen Käufer in folgender Reihenfolge an:

- a. andere BLO (Eigenbedarf des Bundes);
- b. Kantone;
- c. Gemeinden;
- d. Private.

³Der Verkauf an Kantone, Gemeinden oder Private erfolgt grundsätzlich zu Marktpreisen.

⁴[...].

Das BBL stellte sich bislang auf den Standpunkt, dass dem Verkauf einer Liegenschaft an einen Kanton oder eine Gemeinde, gestützt auf Art. 13 Abs. 2 und 3 VILB, eine öffentliche Ausschreibung und ein Bieterverfahren mit Privaten voranzugehen haben und der Kaufpreis dem höchsten im zweistufigen Bieterverfahren gebotenen Preis zu entsprechen habe (vgl. dazu auch das Vorgehen beim letzten Verkauf einer Liegenschaft des Bundes an die Stadt im Jahr 2015, GR Nr. 2015/97, Huttenstrasse 34 im Hochschulquartier).

Am 20. Juni 2019 wurde im Nationalrat eine Motion eingereicht, die sicherstellen will, dass bei einem Verkauf von Liegenschaften des Bundes an Kantone und Gemeinden die Ermittlung des Kaufpreises nicht über ein mehrstufiges Bieterverfahren, sondern über ein Schätzungsgutachten erfolgen soll (Motion Nr. 19.3808, «Sinn und Zweck des kantonalen und kommunalen Vorkaufsrechts von Bundesimmobilien wieder herstellen», eingereicht von Jacqueline Badran, (SP), <https://www.parlament.ch/de/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaefft?AffairId=20193808>). In seiner Stellungnahme vom 13. September 2019 beantragt der Bundesrat die Ablehnung der Motion. Er verweist darauf, dass die finanzhaushaltrechtlichen Vorgaben des Bundes den wirtschaftlichen und wirksamen Einsatz der öffentlichen Mittel verlangen und dies durch die Ermittlung des «Marktpreises» im Bieterverfahren sichergestellt sei. Überdies müsse auch der Bund Liegenschaften von Kantonen und Gemeinden in der Regel zu Marktkonditionen kaufen. Dass der Kanton Zürich auf eigene Initiative dem Bund ein entsprechendes Recht zugestehe, ändere nichts an dieser gesamtschweizerischen Betrachtung. Die Motion wurde in den eidgenössischen Räten noch nicht behandelt.

Praxis Kanton Zürich

Gemäss § 56 Abs. 3 Satz 1 Gesetz über Controlling und Rechnungswesen (CRG, LS 611) werden Vermögenswerte des Kantons zum Verkehrswert an Dritte veräussert. Bei überwiegendem öffentlichem Interesse kann nach § 56 Abs. 3 Satz 2 CRG ein niedrigerer Wert festgelegt werden.

Der Regierungsrat hat das Vorgehen beim Verkauf von Liegenschaften an Standortgemeinden in einem Beschluss vom 6. Juli 2016 (RRB Nr. 704/2016) verbindlich festgehalten (bestätigt in RRB Nr. 846/2018): Der Kanton informiert die Standortgemeinde jeweils vorgängig über einen geplanten Verkauf. Diese kann alsdann die Liegenschaft, wenn sie einer kommunalen oder überkommunalen öffentlichen Aufgabe dienen soll, zum gemeinsam durch Gutachten oder Verhandlungen ermittelten Verkehrswert erwerben. Auf eine öffentliche Ausschreibung wird in

diesen Fällen verzichtet. Vom gleichen Vorgehen profitieren auch der Bund und seine selbstständigen Anstalten oder Unternehmungen, wenn der Erwerb der Erfüllung öffentlicher Interessen dient.

Praxis Stadt Zürich

Gemäss § 133 Abs. 2 Satz 1 Gemeindegesetz (GG, LS 131.1) werden Vermögenswerte der Gemeinden zum Verkehrswert an Dritte veräussert. Nach § 133 Abs. 2 Satz 2 GG kann der Wert tiefer angesetzt werden, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse besteht.

Auch die Stadt ermittelt bei einem Verkauf einer ihrer Liegenschaften an den Bund, den Kanton oder die Standortgemeinde den Verkehrswert nicht über ein Bieterverfahren, wenn klar ist, dass die Liegenschaft dem erwerbenden Gemeinwesen zur Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dienen soll.

Bisheriger Verlauf des Kaufgeschäfts

Das BBL hat LSZ im Herbst 2017 ein erstes Mal über den geplanten Verkauf des ehemaligen Sitzes von Meteo Schweiz informiert.

Am 20. Mai 2019 wurde die Liegenschaft durch das BBL über einen privaten Immobilienmakler auf Homegate öffentlich zum Verkauf ausgeschrieben. Der Verkaufspreis gemäss Ausschreibung beträgt Fr. 18 500 000.–, wobei präzisiert wurde, dass dieser als Verkaufsrichtpreis zu verstehen sei, da die Liegenschaft im Bieterverfahren verkauft werde. Gleichzeitig mit der Ausschreibung wurde LSZ seitens des BBL mit den Ausschreibungsunterlagen bedient und darauf hingewiesen, dass der Kanton und die Stadt nach Abschluss des Bieterverfahrens, gestützt auf Art. 13 Abs. 2 VILB, über das ermittelte Höchstangebot informiert und nach ihrem Interesse bezüglich Kauf zu diesem Preis angefragt würden.

Bis am 17. Juni 2019 mussten die privaten Interessentinnen und Interessenten ein erstes Angebot einreichen. Am 1. Juli 2019 hat eine Besichtigung der Liegenschaft stattgefunden. Daran haben neben Privaten auch Vertreter von LSZ und der städtischen Schätzungskommission teilgenommen. In Anschluss an die Besichtigung hat LSZ der städtischen Schätzungskommission einen Schätzungsauftrag für die Liegenschaft Krähbühlstrasse 58 erteilt. Mit Schreiben vom 12. Juli 2019 hat sich der Vorsteher des Finanzdepartements an den Vorsteher des Eidgenössischen Finanzdepartements gewandt. Er verwies darauf, dass die Vorgabe, wonach der Verkauf an den Kanton oder die Gemeinde *«grundsätzlich zu Marktpreisen»* (Art. 13 Abs. 3 VILB) erfolgen soll, nicht bedeute, dass dieser in jedem Fall über eine Ausschreibung und ein (zweistufiges) Bieterverfahren erfolgen müsse. Marktpreis und Verkehrswert könnten in diesem Kontext synonym verwendet werden und es sei davon auszugehen, dass der Verkauf einer Liegenschaft durch Bund, Kanton oder Stadt an ein Gemeinwesen zu einem Preis, der durch ein Schätzungsgutachten ermittelt wurde, ohne weiteres den Vorgaben gemäss VILB, CRG und GG entspreche. Gleichzeitig hat er (auch unter Verweis auf die für dringlich erklärte Motion) nochmals darauf hingewiesen, dass seitens der Stadt ein Kaufinteresse an der Liegenschaft Krähbühlstrasse 58 im Hinblick auf die Erfüllung öffentlicher Aufgabe bestehe, wobei der definitive Kaufentscheid letztlich auch vom Kaufpreis und der Zustimmung des Gemeinderats abhängig sei.

Mit Schreiben vom 27. September 2020 signalisierte der Vorsteher des Eidgenössischen Finanzdepartements Verständnis für das Anliegen der Stadt und stellte die Kontaktnahme des BBL nach Abschluss des Bieterverfahrens in Aussicht.

Seit Ende 2019 befinden sich LSZ und das BBL in Verhandlungen (zwischenzeitlich unterbrochen durch die eingangs erwähnten, unvorhergesehenen Eigenbedarfsabklärungen des Bundes). Wenig überraschend nahm und nimmt dabei die Ermittlung des für beide Seiten stimmigen Kaufpreises und der Konditionen für die teilweise befristete Weiternutzung der Liegenschaft viel Zeit in Anspruch. Es besteht indessen begründete Aussicht, dass bis Ende des

laufenden Jahres eine Einigung (unter Vorbehalt der Zustimmung der zuständigen Instanzen) gefunden werden kann.

Entgegennahme als Postulat

Ein Erwerb der Liegenschaft Krähbühlstrasse 58 ins Finanzvermögen erfordert einen Beschluss, der in die Zuständigkeit des Gemeinderats fällt. Die Umsetzung des Anliegens erscheint überdies nicht von vornherein als unmöglich. Entsprechend erweist sich das Anliegen zwar im jetzigen Zeitpunkt als motionsfähig und im Grundsatz erfüllbar, indes nur bis zum Inkrafttreten der GO-Teilrevision, wonach alleine der Stadtrat über den Kauf von Liegenschaften ins Finanzvermögen entscheidet (vgl. angenommene Abstimmungsvorlage über die Neuregelung Finanzkompetenzen für den Erwerb von Liegenschaften vom 27. September 2020).

Die Verhandlungen mit dem Bund über den Erwerb der Liegenschaft durch die Stadt sind weit fortgeschritten. Der Stadtrat wird das Geschäft dem Gemeinderat zur Genehmigung vorlegen, wenn er zur Ansicht gelangt, dass ein Kauf mit Blick auf die Relation zwischen Kaufpreis und den unter den bestehenden Auflagen realisierbaren Verwendungsmöglichkeiten sowie den Nutzungsinteressen vertretbar erscheint. Ein Kauf um jeden Preis unbesehen der genannten Aspekte lehnt der Stadtrat indessen ab.

Die Verwirklichung dieses Erwerbsgeschäfts hängt nicht allein vom Willen der Stadt, sondern insbesondere von der Verkaufsbereitschaft des Bundes und den dabei von ihm mitbestimmten Konditionen ab. Entsprechend lehnt der Stadtrat die Motion ab, ist aber bereit, den Vorstoss als Postulat entgegenzunehmen und dessen Anliegen im Rahmen des vorstehend Dargelegten weiter zu verfolgen.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti