

Auszug aus dem substanziellen Protokoll 164. Ratssitzung vom 27. Februar 2013

3637. 2011/261

**Postulat von Jacqueline Badran (SP) und Balthasar Glättli (Grüne), vertreten durch Christina Hug (Grüne), vom 06.07.2011:
Auflösung des Baurechtsvertrags mit der FIFA im Sonnenberg**

Gemäss schriftlicher Mitteilung lehnt der Vorsteher des Finanzdepartements namens des Stadtrats die Entgegennahme des Postulats zur Prüfung ab.

Marianne Aubert (SP) begründet das Postulat (vergleiche Protokoll-Nr. 1520/2011): *Wir fordern mit dem vorliegenden Postulat den Stadtrat auf, den noch bis 2056 gültigen Baurechtsvertrag mit der FIFA im Sonnenberg aufzulösen und das Gebäude für die Quartierbevölkerung besser nutzbar zu machen. Bei Vertragsabschluss war man der Überzeugung, man könne die FIFA nur in der Stadt Zürich halten, wenn man ihr grosszügige Räumlichkeiten auf dem Sonnenberg zur Verfügung stellt. 2005 bezog die FIFA den Neubau beim Zoo. Die Stadt Zürich zeigte sich dort sehr kulant – auch bei einer nachträglichen Aufstockung. Für den Sonnenberg erhält die Stadt von der FIFA jährlich lediglich 200 000 Franken. Es wird immer nur davon gesprochen, dass Zürich von den vielen Gästen und dem Renommee profitiert. Das Restaurant am Sonnenberg verdient es aber, der Bevölkerung zur Verfügung zu stehen, und zwar mit einem Angebot zu bezahlbaren Preisen. Der Sonnenberg soll wieder zu einem Ausflugsort für Familien werden. Es ist an der Zeit, den Baurechtsvertrag neu zu verhandeln.*

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Finanzdepartements Stellung.

STR Martin Vollenwyder: *Der Stadtrat lehnt das Postulat ab. Wir haben nicht nur mit der FIFA Baurechtsverträge abgeschlossen, sondern auch mit Genossenschaften. Baurechte sind langfristige Engagements, durch die die Investoren darauf zählen können, dass ihr Investment sich lohnt. Im Jahr 1995/1996 war man froh, dass die FIFA den Sonnenberg übernahm. In einem Baurechtsvertrag gibt es keine Kündigungsvereinbarungen. Eine Auflösung wäre nur auf dem Klageweg möglich, so zum Beispiel, wenn der Zins nicht bezahlt würde. Dieser Baurechtsvertrag kann nicht innert nützlicher Frist oder mit nützlichen Gründen aufgelöst werden. Würden wir die Baurechte hier aufweichen, könnte man dies auch an anderen Orten anwenden wollen und sich dabei auf das Beispiel FIFA beziehen. Es handelt sich auch nach wie vor um eine gute Lösung. Die FIFA bezahlte der Stadt Zürich letztes Jahr 20 Millionen Franken für Fussball, unter anderem für Frauenfussball. Sie ist also keineswegs nur auf den einseitigen Profit aus.*

Weitere Wortmeldungen:

Christina Hug (Grüne): *Der Sonnenberg war einst ein attraktives und beliebtes, von den Quartierbewohnern sehr geschätztes Ausflugsziel. Die Grünen haben den*

Baurechtsvertrag mit der FIFA damals vehement bekämpft. Im Abstimmungskampf wurde uns versichert, dass Familien und Ausflügler weiterhin herzlich willkommen seien und die Restaurantpreise bezahlbar seien. Dies wurde auch so im Vertrag vermerkt. Im Restaurant Sonnenberg findet man heute aber weder Familien noch Quartierbevölkerung. Die Preise sind sehr hoch. Es wurde ein Wurststand erstellt, der aber selten benutzt wird. Die Leute möchten sich normal im Restaurant verpflegen können. Die FIFA hat während eineinhalb Jahrzehnten bewiesen, dass sie weder fähig noch willens ist, ein Angebot für die Stadtbevölkerung zur Verfügung zu stellen. Damit verstösst sie gegen einen wesentlichen Punkt im Baurechtsvertrag. Es wäre deshalb nur konsequent, wenn die Stadt den Baurechtsvertrag überdenken würde.

Roger Liebi (SVP): *Immer wieder wird beschworen, wie wichtig internationale Ausstrahlung für Zürich ist. Doch gerade diese wird hier kritisiert. Auch die Wertschöpfung in der Hotellerie wird kritisiert. Bei diesem Vorstoss geht es um Neid. Die Institution passt den Postulanten nicht. Doch die FIFA bringt Arbeitsplätze, Umsatz und Steuern. Im Jahr 2011 bezahlte die FIFA 5 Millionen Franken Steuern, beschäftigte 300 Personen und zahlte insgesamt 70 Millionen Franken Lohn aus. Im Sonnenberg befinden sich mindestens 50 Arbeitsplätze von FIFA-Mitarbeitenden. Die Postulanten wären somit auch gegen die Arbeitsplätze.*

Dr. Martin Mächler (EVP) stellt folgenden Textänderungsantrag: *Die von der FIFA bezahlten Zinsen für den Sonnenberg sind in keiner Art und Weise marktgerecht für einen Weltkonzern dieser Grösse. Das ist stossend, auch wenn die Arbeitsplätze durchaus positiv zu werten sind. Doch die FIFA hält sich nicht an den Baurechtsvertrag. Wir verlangen deshalb, dass der nicht eingehaltene Baurechtsvertrag möglichst schnell geändert wird und stellen folgenden Textänderungsantrag: Die zweite Hälfte des Satzes «und einer gemeinnützigen oder ertragsreichen Nutzung zuführen kann» soll aufgelöst und neu verhandelt werden. Der neue Text soll heissen: «und bei einer Neuverhandlung einen marktüblichen Baurechtszins verlangen kann». Es wäre nicht sinnvoll, die FIFA vertreiben oder an einer solch guten Lage ein Quartierrestaurant erzwingen zu wollen. Dass die Restaurantpreise an dieser Lage etwas höher ausfallen, ist klar. Die momentane Situation ist nicht angenehm, doch etwas freie Marktwirtschaft spielt in diesem Bereich auch. Doch dann sollten auch freie Marktpreise für das Land bezahlt werden.*

Dr. Urs Egger (FDP): *Man musste damals froh sein, dass die FIFA das Gebäude so übernommen hat. Die Sanierung war sehr aufwändig und niemand sonst wollte das Gebäude so übernehmen. Zum teuren Restaurantangebot: Das Angebot ist auch für Durchschnittsmenschen, so etwa Fussballvereine aus dem Quartier, bezahlbar. Ich sehe deshalb keinen Grund, weshalb man nun die Rechtssicherheit in Frage stellen sollte. Diese ist offenbar ein Gut, das für Rot-Grün nicht zählt. Wir lehnen das Postulat ab.*

Matthias Wiesmann (GLP): *Die wesentlichen Argumente wurden bereits genannt. Es geht um zahlreiche Arbeitsplätze. Die FIFA hat das Gebäude saniert. Bei Vertragsabschluss interessierte sich niemand ausser der FIFA für das Gebäude. Beim Restaurantangebot kann man geteilter Meinung sein. Vielleicht gibt es dort aber noch*

einen anderen Weg. Einmal einen etwas teureren Kaffee zu bezahlen, ruiniert niemanden. Was uns stört, ist das generelle FIFA-Bashing. Noch schlimmer ist es, dass man versucht, Baurechtsverträge abzuändern. Das ist gefährlich, denn damit würde eine Büchse der Pandora geöffnet.

Jean-Claude Virchaux (CVP): Die CVP wird den Vorstoss ablehnen. Es scheint sich tatsächlich um eine Neiddebatte zu handeln. Rechtlich ist es schwierig, einen solchen Baurechtsvertrag aufzulösen oder neu zu verhandeln. Die Textänderung der EVP bringt deshalb nichts. Millionenschwere Genossenschaften in der Stadt Zürich haben ebenfalls Baurechtsverträge und profitieren davon. Die FIFA zahlte der Stadt Zürich letztes Jahr 20 Millionen Franken. Wäre die FIFA in einer anderen Stadt, hätte Zürich die 20 Millionen Franken nicht erhalten. 1996 hat die FIFA zusätzlich zum Baurecht für die dazumal bestehenden Gebäude 6,5 Millionen Franken bezahlt. Seither hat sie rund 50 Millionen Franken darin investiert. Das ist viel Geld. Es geht aber auch um Arbeitsplätze und Steuern. Es gibt keinen einzigen sachlichen Grund, dieses Postulat zu unterstützen.

Andreas Kirstein (AL): Mit der Auflösung von Baurechtsverträgen muss man sehr vorsichtig verfahren. Es gibt übergeordnete Erwägungen der Rechtssicherheit. Es ist nicht ratsam, solche Verträge zum Spielball kurzfristiger oder langfristiger politischer Überlegungen zu machen, nachdem man einmal einen Baurechtsvertrag abgeschlossen hat. Heute ist es die FIFA – morgen könnte es eine Baugenossenschaft sein, übermorgen ist es ein Privater, der es wieder jemandem nicht recht macht. Ich bin aus diesen übergeordneten Überlegungen gegen das Postulat, nicht weil mir die FIFA besonders sympathisch wäre. Der Textvorschlag der EVP scheint mir allerdings ein gangbarer Kompromiss zu sein. Neuverhandlungen bei Unzufriedenheit mit einem Verhalten eines Vertragspartners sind sinnvoller als eine Vertragsauflösung.

Urs Fehr (SVP): Ein Baurechtsvertrag kann nicht einfach so geändert werden. Die SP und die Grünen lassen sich auf einen problematischen Weg ein. Zum Votum von Christina Hug (Grüne): Auch hier geht es wieder um Neid. Bei den Restaurantbesuchern handelt es sich vermutlich um Personen, die jeden Tag sehr lange arbeiten, viel Geld verdienen und jedes Jahr sehr hohe Steuern bezahlen. Vielleicht bezahlen diese Personen in diesem Restaurant gerne etwas mehr, um ihre Ruhe zu haben und nicht von Kindergeschrei umgeben zu sein.

Dominique Feuillet (SP): Wir bitten den Stadtrat, das Postulat zu prüfen. Es geht nicht darum, was man von der FIFA hält. Doch die FIFA erfüllt den Baurechtsvertrag in dem Sinne nicht mehr, weil sie das Haus gar nicht mehr braucht. Deshalb könnte man prüfen, ob der Vertrag noch rechtens ist. Die FIFA bezahlt 200 000 Franken Baurechtszins pro Jahr. Welchen Zins muss wohl der Restaurantbetreiber der FIFA bezahlen? Es wäre sinnvoll, das Baurecht zu überprüfen und den Baurechtszins anzupassen.

STR Martin Vollenwyder: Ich möchte einige Fakten berichtigen. Erstens: Die FIFA benutzt das Gebäude heute vollumfänglich. Zweitens: Ein Quartierrestaurant zu

4 / 4

definieren, ist nicht einfach. Den einen gefällt es, den anderen nicht. Ändert man hier grundlegende Vertragsbestimmungen, öffnet man eine Büchse der Pandora. Das könnte für die Stadt Zürich ins Auge gehen. Wie soll man sagen können, dass man bei Genossenschaften über 5 Jahre nur 50 % der Teuerung anpasst und bei der FIFA nicht? Solche Verhandlungen kann man nach Treu und Glauben nicht führen. Man war damals sehr dankbar, dass die FIFA den Sonnenberg übernommen hat.

Marianne Aubert (SP) ist mit der Textänderung einverstanden.

Angenommene Textänderung:

Der Stadtrat wird gebeten zu prüfen, wie die Stadt Zürich den Baurechtsvertrag mit der FIFA im Sonnenberg auflösen und bei einer Neuverhandlung einen marktüblichen Baurechtszins verlangen kann. kann und einer gemeinnützigen oder ertragsreicheren Nutzung zuführen kann.

Das geänderte Postulat wird mit 60 gegen 55 Stimmen dem Stadtrat zur Prüfung überwiesen.

Mitteilung an den Stadtrat

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat