

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich

vom 6. März 2002

329. Interpellation von Hermann Aebi betreffend Verkauf der Villa Tobelegg. Am 19. September 2001 reichte Gemeinderat Hermann Aebi (-) folgende Interpellation GR Nr. 2001/463 ein:

Bei der Behandlung des Rekurses gegen den Verkauf der Villa Tobelegg sind einige Unklarheiten aufgetaucht. Ich bitte den Stadtrat, mir folgende Fragen zu beantworten:

1. Die Einreichungsfrist für Offerten war gemäss Baurechts- und Verkaufsdokumentation auf den 31. August 1999 festgesetzt. Gemäss Vernehmlassung des Stadtrates war innert dieser Frist keine gültige Offerte vorhanden.

Warum wurde keine weitere Ausschreibung vorgenommen?

2. Die Offerte des Käufers, Hermann Hasen, wurde erst am 28. Oktober 1999 eingereicht. Zu diesem Zeitpunkt war dem jetzigen Käufer bekannt, dass keine andere Offerte vorlag. Die Offerte Hasen von 2,0 Mio. Franken unterschritt in der Folge den in der Verkaufsdokumentation vorgegebenen Richtpreis von 2,3 Mio. Franken um immerhin Fr. 300 000.-.

Warum wurde diese verspätete Offerte akzeptiert und damit mutwillig Volksvermögen verschleudert?

3. Seit September 2000 ist dem Stadtrat bekannt, dass eine Offerte von mindestens 2,5 Mio. Franken mit beträchtlichem Spielraum nach oben vorliegt.

Warum ist der Stadtrat nicht auf seinen Fehlentscheid zurückgekommen, obwohl der neue Interessent auch noch bessere Randbedingungen bot und allfällige Folgen eines Käuferwechsels getragen hätte?

4. Warum wurde die Offerte Hasen und die vollständige Verkaufsdokumentation erst auf spezielles Begehren des Rekurrenten im Verfahren vor dem Regierungsrat und nicht bereits unaufgefordert der Vernehmlassung an den Bezirksrat beigelegt?

Auf den Antrag des Vorstehers des Finanzdepartements beantwortet der Stadtrat die Interpellation wie folgt:

Die Villa Tobelegg, Limmattalstrasse 117 im Quartier Höngg, wurde 1975 erworben, um den Erhalt dieses denkmalpflegerisch wertvollen Gebäudes sicherzustellen. Damals existierten die heutigen Möglichkeiten gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG) für eine Unterschutzstellung noch nicht. Da sich die unterhaltsintensive Liegenschaft mit ihrem grossen Umschwung nicht kostendeckend bewirtschaften liess, hatte sie die Liegenschaftsverwaltung im Sommer 1999 zum Verkauf oder zur Abgabe im Baurecht ausgeschrieben. Der Kaufvertrag wurde vom Gemeinderat am 21. Juni 2000 genehmigt. Eine dagegen erhobene Beschwerde wies der Bezirksrat am 7. Dezember 2000 und der Regierungsrat am 22. August 2001 ab. Gegen den Beschluss des Regierungsrates wurde kein Rechtsmittel ergriffen, so dass die grundbuchliche Eigentumsübertragung inzwischen stattfinden konnte.

Zu Frage 1: Die Liegenschaftsverwaltung hatte die Villa in vier Tages- bzw. Wochenzeitschriften grossformatig zur Abgabe im Baurecht oder zum Verkauf ausgeschrieben. Ausserdem sandte sie die Dokumentation allen in ihrer Datei geführten möglichen Interessenten sowie verschiedenen Immobilienfirmen. Auch die Fachstelle «Wirtschaft/Standortmarketing» im Präsidialdepartement, die immer wieder Anfragen von Firmen für Wohnsitze erhält, wurde

orientiert. Schliesslich informierte die Liegenschaftenverwaltung auch einen auf derartige Objekte spezialisierten Makler, der in der Folge auch einen Interessenten vermittelte.

Die Dokumentation wurde 34-mal angefordert. In der Folge gingen aber lediglich zwei Offerten ein, wovon eine später wieder zurückgezogen worden ist. Dies ist in der vom Interpellanten zitierten Vernehmlassung an den Bezirksrat so festgehalten.

Bei der Villa Tobelegg handelt es sich zwar in Bezug auf Lage, historische Bedeutung usw. um ein seltenes Objekt. Objektiv ist aber festzustellen, dass sich die Liegenschaft nicht an gesuchter Villenlage am Zürichberg befindet. Auch weist das Gebäude nach heutigen Massstäben keine grosszügige Raumstruktur auf. Sodann entfällt der bei Objekten in dieser Preislage üblicherweise erwartete gestalterische Freiraum zur Erfüllung eigener Wünsche wegen der mannigfaltigen denkmalpflegerischen Auflagen praktisch ganz.

Trotz des regen Interesses auf die Ausschreibung resultierten nur wenige Angebote. Die Liegenschaftenverwaltung durfte davon ausgehen, dass eine wiederholte Ausschreibung im Wesentlichen zu keinem neuen Resultat führen werde. Selbstverständlich schloss sie nicht aus, dass bei weiteren Verkaufsbemühungen eventuell doch noch ein höheres Angebot erzielbar gewesen wäre. Bei einer nochmaligen Ausschreibung hätte sie aber mit Sicherheit damit rechnen müssen, dass der seinerzeitige Interessent und heutige Käufer sich ebenfalls abgewandt hätte.

Zu Frage 2: Der Käufer und vormalige langjährige Mieter der Villa Tobelegg offerierte von Anfang an mündlich einen Kaufpreis von 2 Mio. Franken. Nachdem sich der zweite Interessent mit dem höheren Angebot nach näherer Prüfung der denkmalpflegerischen Auflagen zurückgezogen hatte, ersuchte die Liegenschaftenverwaltung den ehemaligen Mieter um formelle Bestätigung seines Angebots, was dieser mit Brief vom 28. Oktober 1999 tat.

In der Zwischenzeit reichte ein weiterer Interessent, welcher durch den von der Liegenschaftenverwaltung informierten Makler vermittelt worden war, ein Angebot von 2,5 Mio. Franken ein. Dieser zog seine Offerte nach weiteren Besichtigungen der Liegenschaft in den Monaten November und Dezember 1999 sowie nach Rücksprache mit der Denkmalpflege wieder zurück.

Somit verblieb als einziger Offerent der jetzige Käufer. Der Gemeinderat genehmigte am 21. Juni 2000 ohne Gegenantrag den abgeschlossenen Kaufvertrag.

Vom Verschleudern von Volksvermögen, wie dies der Interpellant nennt, kann keine Rede sein. Der vereinbarte Kaufpreis liegt zwar unter dem maximalen Schätzwert. Beim Abstellen auf eine Verkehrswertschätzung ist jedoch davon auszugehen, dass es sich dabei naturgemäss lediglich um einen prognostizierten Wert handelt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbar sein sollte. Je spezieller ein Objekt – wie im Falle der Villa Tobelegg –, umso schwieriger gestaltet sich die Einschätzung. Letztlich bestimmt sich der tatsächliche Verkehrswert durch die Nachfrage bzw. die eingereichten Angebote.

Zwei unabhängige Fachgutachten schätzten den Verkehrswert der Villa Tobelegg auf eine Bandbreite von 2,1 bis 2,5 Mio. Franken. Der tatsächlich erzielte Kaufpreis von 2 Mio. Franken liegt Fr. 100 000.– unter dem tieferen Schätzwert. Sowohl der Bezirks- als auch der

Regierungsrat gelangen im eingangs erwähnten Beschwerdeverfahren zum Ergebnis, der Verkaufspreis sei nicht zu beanstanden, da er nur wenig unter dem geschätzten Verkehrswert liege. Zudem sei im Kaufvertrag auch ein Gewinnanspruchsrecht bei einer allfälligen Veräusserung innert 5 bzw. 10 Jahren vereinbart worden.

Zu Frage 3: Die Vernehmlassung des Stadtrates an den Bezirksrat wurde dem Beschwerdeführer zur Stellungnahme unterbreitet. In der Antwort an den Bezirksrat legte der Beschwerdeführer die Offerte eines Dritten über 2,5 Mio. Franken bei. Sie war an ihn gerichtet und wurde auf dessen Wunsch formuliert. Er wollte damit nachweisen, dass er in der Lage sei, ein höheres Angebot zu unterbreiten. Eine Kopie wurde dem Vorsteher des Finanzdepartements am 11. September 2000, also nach der Genehmigung des Kaufvertrages durch den Gemeinderat, zugestellt. Die Offerte war befristet bis 31. November 2000. In der Eingabe an den Regierungsrat vom Januar 2001 wurde die Gültigkeit der Offerte bis zum Vorliegen eines verbindlichen Entscheides des Regierungsrates verlängert.

Die Offerte wurde verfasst, ohne dass der angebliche Interessent die Liegenschaft besichtigt hätte, was bei einem solchen Objekt und bei einem derartigen Kaufpreis an der Ernsthaftigkeit des Angebots zweifeln lässt. Erst in der Folge besichtigte er das Haus, indem er sich über den damaligen Bewohner direkt Zutritt verschaffte. Weder der Beschwerdeführer noch der Kaufinteressent haben sich damals jedoch an den Stadtrat oder an die zuständige Liegenschaftsverwaltung gewandt. Der Beschwerdeführer verlangte auch nicht, es sei die höhere, von ihm vorgelegte Offerte zu berücksichtigen. Vielmehr ersuchte er um eine erneute Ausschreibung.

Abgesehen davon hätte der Stadtrat zum Zeitpunkt, als die «Offerte» dem Finanzdepartement zuing, gar keine Möglichkeit mehr gehabt, auf den Verkauf zurückzukommen, da bereits ein genehmigter Kaufvertrag vorlag, an den die Stadt gebunden war.

Zu Frage 4: Die Beilage der Offerte des Käufers in der Vernehmlassung an den Bezirksrat unterblieb ohne besondere Absicht, da diese insofern keine formelle Rolle spielte, als in der Beschwerdeschrift vom 19. Juli 2000 betreffend Gemeinderatsbeschluss vom 21. Juni 2000 der tatsächliche Verkaufspreis beanstandet und eine erneute Ausschreibung der Liegenschaft verlangt worden war. Der Beschwerdeführer hätte allerdings bereits im Rahmen des Vernehmlassungsverfahrens Gelegenheit gehabt, die Herausgabe zu beantragen. Er hat dies aber erst in der Beschwerdeschrift an den Regierungsrat getan.

Mitteilung an den Vorsteher des Finanzdepartements, die übrigen Mitglieder des Stadtrates, den Stadtschreiber, den Rechtskonsultanten, die Liegenschaftsverwaltung (3) und den Gemeinderat.

Für getreuen Auszug
der Stadtschreiber