

Der Stadtrat von Zürich an den Gemeinderat

28.06.2017

Motion der Grüne- und AL- Fraktionen betreffend Baurechtsvertrag mit der FIFA im Sonnenberg, Neuverhandlung für einen Restaurationsbetrieb im mittleren Preissegment, Ablehnung, Entgegennahme als Postulat

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 21. Dezember 2016 reichten die Fraktionen der Grünen und der AL folgende Motion, GR Nr. 2016/460, ein:

Der Stadtrat wird beauftragt, den Baurechtsvertrag mit der FIFA im Sonnenberg derart neuzuverhandeln, dass dem seinerzeitigen klaren Wunsch der Baurechtsgeberin nach einem Restaurationsbetrieb im mittleren Preissegment entsprochen wird.

Begründung:

Im Baurechtsvertrag der Stadt Zürich mit der FIFA ist zum gastronomischen Angebot folgende Verpflichtung enthalten:

„Die Einrichtung eines ausschliesslich exklusiven Spezialitäten- oder eines Fast-Food-Betriebs ist nicht gestattet. Betriebskonzept und Leistungsangebot des gesamten Wirtschaftsbetriebes haben den Bedürfnissen einer breiten Bevölkerungsschicht zu dienen. Im besonderen Masse gilt dies für die Gartenwirtschaft, welche auch von Familien, Ausflüglern und Gesellschaften besucht wird.“

Mit dem Baurechtsvertrag sollte somit eine Gastronomie im tiefsten und höchsten Preissegment ausgeschlossen werden. In der Abstimmungszeitung hiess es seinerzeit, das Restaurant müsse „den Bedürfnissen einer breiten Bevölkerungsschicht dienen“. Nachdem dieses Versprechen schon in den letzten Jahren nie eingehalten wurde (siehe untenstehender Ausriss aus der aktuellen Speisekarte), stellt die Berufung von Marcus G. Lindner als Nachfolger von Jacky Donatz einen neuen traurigen Höhepunkt in der Missachtung des Volkswillens dar.

Marcus G. Lindner soll die Gastronomie des Restaurant Sonnenbergs im Frühjahr 2017 übernehmen. Derzeit ist Lindner für die gesamte Gastronomie des Luxushotels The Alpina in Gstaad verantwortlich. Das Toprestaurant Sommet wird im Gault Millau mit 18 Punkten und im Guide Michelin mit einem Stern bewertet. Die Preise bewegen sich im höchsten Segment. So kostet bereits das aktuelle Fondueangebot im Restaurant Sommet für zwei Personen 250 Franken.

Die Behauptung der Medienmitteilung, dass „Marcus G. Lindner und sein Team neben den Klassikern auch moderne, urbane und zeitgemässe Gerichte zu moderaten Preisen anbieten, ...“ darf getrost als reine Augenwischerei abgetan werden. Das Vorkommen eines oder zweier moderat bepreister Menüs auf der Speisekarte hat schon in den letzten Jahren nichts an der Tatsache geändert, dass es sich beim Sonnenberg um ein Luxusrestaurant handelt, in das sich die erwünschten „breiten Bevölkerungsschichten“ nie und nimmer verirren werden. Diesem Treiben ist nun mit Nachverhandlungen des Baurechtsvertrages endgültig ein Riegel zu schieben.

Hauptgänge/ Main courses

Goldforellenfilet mi cuit, Quenelles mit Mascarpone und Petersilie	49
Pastinakensauce und Forellenschupfnudeln	
Seeteufelcurry und Basmatireis	54
Kalbskopfbäggli glasiert mit gebackenem Kalbskopf	54
Cubio-Zimtkartoffel, Stangensellerie und Topinambur	
Bresse Poularde für zwei Personen, gebraten mit Trüffel und Blankett	pro Person 72
Kartoffelmousseline und Wurzelgemüse	

Nach Art. 90 der 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).

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

Vorgeschichte

Die Liegenschaft Sonnenberg befindet sich an einzigartiger Lage oberhalb des Hottinger Rebberges und gehört seit 1897 der Stadt Zürich. Gebäude und Umgebung sind im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte bzw. im Inventar der schützenswerten Gärten und Anlagen von kommunaler Bedeutung eingetragen. Ein 1992 erarbeitetes Renovationsprojekt für das Hotel Sonnenberg sah Baukosten von rund 13 Millionen Franken vor. Der nur in der wärmeren Jahreszeit benutzbare Restaurant-Pavillon an bester Aussichtslage sollte gleichzeitig zu einem Ganzjahresbetrieb ausgebaut werden. Wegen der hohen Kosten verzichtete der Stadtrat auf die Ausführung und strebte eine Abgabe im Baurecht an. Nachdem die Ausschreibung des Baurechts gezeigt hatte, dass der Kreis von möglichen Vertragspartnerinnen und -partnern für das grosse Objekt klein ist, wurde der Betrieb zur Vermietung ausgeschrieben. Gesucht wurde eine Mieterschaft, die bereit war, sich gestützt auf einen langjährigen Mietvertrag mit einem namhaften Betrag an den Renovationskosten zu beteiligen. Es meldeten sich einige Interessenten. Während der Mietvertragsverhandlungen bekundete die auf dem Nachbargrundstück ansässige FIFA (Fédération Internationale de Football Association) ihr Interesse an einer Übernahme der Liegenschaft. Die FIFA litt unter akuten Platzproblemen und war – um ihren Sitz in der Stadt halten zu können – dringend auf eine Erweiterung ihrer Räumlichkeiten angewiesen. Der Stadtrat schlug dem Gemeinderat den Verzicht auf die Weiterführung des bisherigen Hotels und dessen Abgabe an die FIFA vor. Die FIFA erklärte sich u. a. bereit, den Restaurant-Pavillon durch ein ganzjährig offenes Restaurant zu ersetzen und für die Übernahme des Hotelgebäudes eine Entschädigung von 6,5 Millionen Franken zu leisten. Der Gemeinderat genehmigte den 60 Jahre dauernden Baurechtsvertrag (mit Verlängerungsmöglichkeiten um maximal 20 Jahre). Die Gemeinde stimmte der Baurechtsabgabe in der Referendumsabstimmung vom 22. September 1996 ebenfalls zu.

Die FIFA erstellte in der Folge ein neues Aussichtsrestaurant und ergänzte den Hotelbau mit einem Auditorium.

Baurechtsvertrag

Der Baurechtsvertrag enthält folgende im vorliegenden Zusammenhang relevante Bestimmungen:

– Ziff. 1.1. Personaldienstbarkeit:

«[...] Das Baurecht dauert 60 (sechzig) Jahre, von der Eintragung ins Grundbuch an gerechnet, worauf es erlischt. Es kann auf Verlangen des Bauberechtigten zwei Mal um je 10 Jahre zu den gleichen Bedingungen verlängert werden. Die Verlängerung ist jeweils zwei Jahre vor Ablauf zu verlangen.»

– Ziff. 2.2. Vorzeitiger Heimfall:

«Der Bauberechtigte wird ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht, dass der Grundeigentümer den vorzeitigen Heimfall herbeiführen kann, wenn er in grober Weise sein dingliches Recht überschreitet oder vertragliche Verpflichtungen verletzt (Art. 779f - 779h ZGB). [...]»

– Ziff. 4.15. Nutzungsvorschriften:

«[...] Bezüglich der Nutzung dieses Hauptgebäudes und der Verwendung der Nebengebäude ist der Bauberechtigte im Rahmen der bestehenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften, den vorgenannten Auflagen der Denkmalpflege, sowie der Bestimmungen der Lex Friedrich frei. [...].»

Der Bauberechtigte ist hingegen verpflichtet, das Restaurant im Pavillon Vers.-Nr. 155 in einen Ganzjahresbetrieb auszubauen und zusammen mit der dazugehörenden Gartenwirtschaft mindestens im heutigen Umfang während der ganzen Baurechtsdauer zu erhalten. Die Einrichtung eines ausschliesslich exklusiven Spezialitäten- oder eines Fast-Food-Betriebes ist nicht gestattet. Betriebskonzept und Leistungsangebot des gesamten Wirtschaftsbetriebes haben den Bedürfnissen einer breiten Bevölkerungsschicht zu dienen. Im besonderen Masse gilt dies für die Gartenwirtschaft, welche auch von Familien, Ausflüglern und Gesellschaften besucht wird. Die Mitbenützung des Restaurants im Sinne einer „Betriebskantine“ für das Personal und die Besucher der Bauberechtigten ist möglich.

Der Restaurantbetrieb ist ganzjährig, die Gartenwirtschaft bei geeigneter Witterung offen zu halten.

Sollten diese vertraglichen Verpflichtungen in grober Weise verletzt werden, so kann der Grundeigentümer den vorzeitigen Heimfall herbeiführen (vgl. dazu Ziff. 2.2 vorne).

[...] für Nutzungsänderungen ist von der Grundeigentümerin – zuständig ist der Vorsteher des Finanzdepartements - [...] eine vorgängige Zustimmung einzuholen. [...]»

Motionsfähigkeit und Erfüllbarkeit des Anliegens

Die vorliegende Motion will den Stadtrat beauftragen, «den Baurechtsvertrag mit der FIFA im Sonnenberg derart neu zu verhandeln, dass dem seinerzeitigen klaren Wunsch der Baurechtsgeberin nach einem Restaurantbetrieb im mittleren Preissegment entsprochen wird». Der Baurechtsvertrag mit der FIFA hat eine feste Laufzeit von 60 Jahren (zuzüglich zwei Verlängerungsoptionen von 10 Jahren). Eine Bestimmung, die es der Stadt ermöglichen würde, von der Baurechtsnehmerin Verhandlungen über die Änderung der vertraglich vereinbarten Nutzungsbestimmungen zu verlangen, ist darin nicht enthalten. Das im Vorstoss formulierte Anliegen erweist sich damit in der streng verpflichtenden Form der Motion aus rechtlichen Gründen als nicht erfüllbar.

Zwar hält der Baurechtsvertrag fest, dass bei grober Verletzung der Nutzungsvorschriften die Stadt einen vorzeitigen Heimfall herbeiführen kann. Eine derartige Vertragsverletzung kann indessen vorliegend – mit Blick auf die breit formulierten Nutzungsvorschriften – nicht angenommen werden (vgl. nachstehende Ausführungen zum weiteren Vorgehen). Abgesehen davon fiele eine solche Heimfallklärung in die Zuständigkeit des Stadtrats, dem – ohne anderslautende Bestimmungen – alle notwendigen Vorkehren zur Abwicklung des Baurechtsvertrags obliegen (Art. 49 Gemeindeordnung der Stadt Zürich [AS 101.100]). Ein auf die Anrufung der Klausel zum vorzeitigen Heimfall ausgerichteter Vorstoss wäre damit ebenfalls nicht motionabel.

Weiteres Vorgehen

Gemäss Regelung im Baurechtsvertrag (Ziff. 4.15 Baurechtsvertrag) soll eine Gastronomie, die sich nur am tiefsten oder höchsten Preissegment orientiert, ausgeschlossen werden. Indessen ist weder das eine noch das andere vollständig untersagt, solange im Zwischenbereich ein Angebot existiert. Die weitere Vorgabe, dass Konzept und Angebot einer breiten Bevölkerungsschicht zu dienen haben, wird durch die Ergänzung präzisiert, dass dies «in besonderem Masse für die Gartenwirtschaft» gilt, «welche auch von Familien, Ausflüglern und Gesellschaften besucht wird.»

Angesichts dieser breit gehaltenen Nutzungsvorgaben kann nicht davon ausgegangen werden, die vertraglichen Bestimmungen seien durch den bisherigen Betrieb verletzt worden. Überdies ist anzuerkennen, dass speziell das Angebot in der Gartenwirtschaft durch den Be-

trieb eines Wurststandes in den Sommermonaten eine Erweiterung erfahren hat, die insbesondere Familien und Ausflüglerinnen und Ausflüglern zugutekommt. Dennoch ist unverkennbar, dass sich das Angebot in den vergangenen Jahren doch hauptsächlich am oberen Preissegment orientierte.

Zwar kann auch ein Spezialitätenangebot mit gehobenen Preisen an dieser Lage eine breite Stammkundschaft aus der Stadt ansprechen, doch ist der Stadtrat klar der Ansicht, dass im Interesse aller Beteiligten eine gewisse Öffnung hinsichtlich Angebots- und Preisgestaltung notwendig ist. Es wurden deshalb bereits erste Gespräche mit der Restaurantbetreiberin, der FBM Gastro Management AG, geführt. Diese räumte ein, dass sie ihren Fokus in der Vergangenheit etwas zu stark auf exklusive Produkte gelegt hatte und stellte Anpassungen in Aussicht. Am 1. April 2017 hat der bekannte Gastronom Marcus G. Lindner die Leitung des Restaurants Sonnenberg übernommen. Wie Anfang Mai auch der Presse entnommen werden konnte, ist er bestrebt, eine breitere Zielgruppe anzusprechen.

Sowohl die Betreiberfirma als auch der neue Leiter des Restaurants Sonnenberg sind daran interessiert, eine Lösung herbeizuführen, die den verschiedenen Bedürfnissen an diesem einzigartigen Ort besser Rechnung trägt. Es bleibt vorerst abzuwarten, wie sich die Situation nach dem Leitungswechsel und dem damit verbundenen neuen Konzept entwickelt. Der Stadtrat wird den weiteren Verlauf mit Interesse verfolgen. Sollten die angekündigten Veränderungen nicht zur erhofften Öffnung führen, wird er erneut das Gespräch mit den Verantwortlichen suchen und auf eine Verbesserung der Situation hinwirken.

Der Stadtrat lehnt daher die Motion ab, ist aber bereit, den Vorstoss als Postulat entgegenzunehmen.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti