

## Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich

05.07.2006

### 750.

#### **Dringliche Schriftliche Anfrage von Yvonne Müller, Jacqueline Badran und 63 Mitunterzeichnenden betreffend FIFA, Baurechtsvertrag über die Liegenschaft Sonnenberg**

Am 14. Juni 2006 reichten die Gemeinderätinnen Yvonne Müller (SP), Jacqueline Badran (SP) und 63 Mitunterzeichnende folgende Dringliche Schriftliche Anfrage GR Nr. 2006/240 ein:

Die Weitervermietung von Räumlichkeiten im Hauptsitz der FIFA am Sonnenberg wirft Fragen bezüglich des Baurechtsvertrags mit der FIFA auf.

In der damaligen Abstimmungszeitung zum Baurechtsvertrag mit der FIFA über die Liegenschaft Sonnenberg, Quartier Hottingen, wurde als wesentliche Bestimmung des Baurechtsvertrags u. a. festgehalten, dass das Hauptgebäude von der FIFA „nur für eigene Bedürfnisse verwendet“ werden dürfe. Der FIFA wurde damals ein günstiger Baurechtszins gewährt mit der Argumentation, der FIFA-Hauptsitz müsse in jedem Fall in Zürich bleiben. Nun vermietet die FIFA die Räumlichkeiten an einen Veranstalter weiter.

In derselben Abstimmungszeitung heisst es, das Restaurant müsse „den Bedürfnissen einer breiten Bevölkerungsschicht dienen“. Wiederholt wurden Klagen aus dem Quartier rund um den ehemaligen Hauptsitz der FIFA laut. Das hochpreisige Restaurant ist nur einer bestimmten Bevölkerungsschicht zugänglich und in keiner Weise ein Restaurant, welches zum Beispiel Ausflügler oder Passantinnen einlädt einzukehren. Insbesondere das Innere des Restaurantes entspricht eher einem „Nobelspunken“ als einem Lokal für alle.

Daraus ergeben sich folgende Fragen:

1. Teilt der Stadtrat die Auffassung, dass mit der Weitervermietung an die Freddy-Burger-Gruppe die FIFA das Gebäude nicht mehr für ihre eigenen Bedürfnisse verwendet?
2. Wie ist mit dieser neuen Situation der tiefe Baurechtszins zu rechtfertigen?
3. Stimmt der neue Verwendungszweck noch überein mit dem Baurechtsvertrag?
4. Wenn ja, wurden damals in der Abstimmungszeitung absichtlich falsche Versprechungen gemacht?
5. Wenn nein, wie lässt sich diese Weitervermietung legitimieren?
6. Welche Konsequenzen hat das für die FIFA?
7. Und welche für die Stadt Zürich?
8. Teilt der Stadtrat die Auffassung, dass das ursprüngliche Versprechen, das Restaurant einer breiten Bevölkerungsschicht zugänglich zu machen, nicht eingehalten wurde?
9. Wenn ja, was gedenkt er zu unternehmen, dass die ursprünglichen Auflagen eingehalten werden?
10. Wenn nein, warum nicht?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

#### **Vorbemerkung**

Die Stadt erwarb die Hotelliegenschaft Sonnenberg an der Aurorastrasse 98/100 im Jahr 1897. Mitte der Neunzigerjahre sprach sich der Stadtrat gegen eine rund 13 Mio. Franken kostende Sanierung aus und wies die Liegenschaftsverwaltung an, das Objekt von denkmalpflegerischer Bedeutung im Baurecht für eine Sanierung durch einen Dritten auszu-schreiben. Das Interesse an diesem Dreisternehotel, das mit lediglich 35 Zimmern eine betriebswirtschaftlich ungünstige Grösse aufwies, war gering. Den von der Liegenschaftsverwaltung beurkundeten Baurechtsvertrag mit zwei Personen aus der Hotelbranche lehnte der Gemeinderat am 22. März 1995 ab, da deren finanzielle Transparenz unzureichend sei.

In der Folge bekundete die FIFA, die ihren Hauptsitz auf dem Nachbargrundstück Hitzigweg 11 hatte, ihr Interesse an einer Übernahme im Baurecht zu den gleichen Konditionen. Die ständig wachsende FIFA, die ihren Sitz seit 1927 in Zürich hat, war dringend auf zusätzlichen Raum angewiesen.

Der Stadtrat schlug dem Gemeinderat den Verzicht auf die Weiterführung des Hotels und dessen Abgabe an die FIFA vor. Diese erklärte sich unter anderem bereit, das damalige Aussichtsrestaurant - ein nur in der wärmeren Jahreszeit benützbarer Pavillon - durch ein ganzjährig offenes Restaurant zu ersetzen und für die Übernahme der Hotelgebäude eine Entschädigung von 6,5 Mio. Franken sowie einen Baurechtszins von anfänglich Fr. 181 500.-- im Jahr zu leisten. Der Gemeinderat genehmigte den 60 Jahre dauernden Baurechtsvertrag (Verlängerungsmöglichkeit um maximal 20 Jahre). Gestützt auf ein Referendum wurde die Vertragsgenehmigung den Stimmberechtigten vorgelegt. Diese stimmten der Baurechtsabgabe am 22. September 1996 ebenfalls zu.

Die FIFA erstellte in der Folge ein neues Aussichtsrestaurant und ergänzte den Hotelbau mit einem Auditorium. Letzteres zog eine entsprechende Erhöhung des Baurechtszinses nach sich.

**Zu Frage 1:** Seit der Übernahme der Liegenschaft Sonnenberg ist der Raumbedarf der FIFA in einem damals nicht voraussehbaren Ausmass angestiegen, so dass die Räumlichkeiten am Hauptsitz Hitzigweg und im benachbarten Sonnenberg für die Expansion der FIFA nicht mehr genügten. Sie erstellte deshalb einen neuen Hauptsitz auf dem Gelände des ehemaligen Sportzentrums der CS in der Nähe des Zoos Zürich, welchen sie unlängst bezogen hat. Um gegenüber dem anfänglichen Bauprojekt zusätzliche Nutzungen und Massnahmen zur besseren Gestaltung des Baukörpers sowie der Umgebung zu ermöglichen, genehmigte der Gemeinderat einen entsprechenden Gestaltungsplan.

Trotz des Bezugs der Räume im Neubau behielt die FIFA die Nutzung der ehemaligen Hotelliegenschaft bei. Einzig drei Sitzungszimmer für 16, 12 und 8 Personen sowie den von ihr selber erstellten Anbau mit dem Auditorium für 120 Personen und deren vorgelagerte Verbindungshalle überliess sie der Gebetour AG, einer Gesellschaft des Freddy Burger Management (FBM), mit dem Auftrag, die Räume als Tagungszentrum zu bewirtschaften. Diese Gesellschaft, die bereits das Restaurant betreibt, bietet die Räume künftig zur Durchführung von Seminaren und Ähnlichem an, eine übliche, Synergien nutzende Kombination im Seminarbusiness.

**Zu Frage 2:** Es ist nicht so, dass der Baurechtszins seinerzeit bewusst niedrig angesetzt worden wäre, um einen Anreiz für das Verbleiben der FIFA in Zürich zu schaffen. Der Baurechtszins, der an die Entwicklung des Hypothekarzinsfusses und ausserdem zur Hälfte an die Teuerung gekoppelt ist, entsprach dem Höchstangebot aus der vorangegangenen Ausschreibung. Er galt ferner für die bestehende bauliche Areal-Ausnützung. Eine spätere Mehrausnützung bewirkt eine Anpassung des Baurechtszinses, wie dies im Falle der Erstellung des erwähnten Auditoriums der Fall war. Ausserdem war mit der Baurechtseinräumung die Verpflichtung zur Renovation des denkmalgeschützten Hotels verbunden. Sodann wurde im Baurechtsvertrag eine für die Stadt vorteilhafte Heimfallsbestimmung (50 Prozent des dazumaligen Verkehrswerts) vereinbart.

**Zu Frage 3:** Die im Grundbuch eingetragene Baurechtsdienstbarkeit erlaubt die Nutzung der überlassenen Bauten als „Bürogebäude mit Ausstellungsräumen, Auditorium, Bibliothek, Videothek usw. mit angegliedertem Hotel- und Restaurantbetrieb“.

In den weiteren Nutzungsvorschriften des Baurechtsvertrags ist festgehalten:

Die FIFA, welche auf dem benachbarten Grundstück Hitzigweg 11 ihren Hauptsitz betreibt, beabsichtigt, das Hauptgebäude Vers.-Nr. 823 ganz oder teilweise für eigene Bedürfnisse (Ausstellungsräume, Auditorium, Bibliothek, Videothek, Büros etc.) zu verwenden. 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.

Die Verwendung verschiedener Räume als Tagungszentrum steht somit nicht im Widerspruch zum Baurechtsvertrag.

**Zu den Fragen 4 bis 7:** Die seinerzeitige Weisung über die Baurechtseinräumung an den Gemeinderat sowie die Abstimmungszeitung enthielten unter dem Titel des Baurechtsvertrags folgenden Hinweis: „Das Hauptgebäude darf von der FIFA nur für eigene Bedürfnisse verwendet werden.“ Diese Aussage stimmt offensichtlich nicht genau mit dem Wortlaut des Baurechtsvertrages überein, welcher auch eine nur teilweise Nutzung des Hauptgebäudes durch die FIFA offenlässt. Wie es zu dieser Differenz gekommen ist, lässt sich im Nachhinein nicht mehr feststellen.

Der Hinweis in der Abstimmungsvorlage entsprach wohl den damaligen Absichten beider Parteien (Stadt und FIFA) bei Vertragsabschluss, auch wenn er nicht als Klausel bzw. Auflage in den Baurechtsvertrag selbst Eingang gefunden hat. Obwohl der Baurechtsvertrag somit keine entsprechende Exklusivitätsklausel enthält, war es die Meinung, dass die FIFA die Liegenschaft Sonnenberg für ihre Bedürfnisse umbaut und einrichtet und diese während der Baurechtsdauer für eigene Zwecke nutzt. Wie schon erwähnt, war jedoch damals in keiner Weise absehbar, dass sich die FIFA derart rasant entwickeln werde, dass die Raumbedürfnisse schon bald nicht mehr genügen würden.

In sachenrechtlicher Hinsicht ist ein selbständiges und dauerndes Baurecht im Sinne von Art. 675 und 779 des Schweiz. Zivilgesetzbuches jederzeit und ohne die Zustimmung der Stadt an Dritte veräusserbar. Der Stadt steht in diesem Falle allerdings das im Baurechtsvertrag verankerte Vorkaufsrecht zu, so dass sie die Gebäude im Falle einer unerwünschten Drittnutzung schon vor Ablauf der Baurechtsdauer an sich ziehen könnte.

Es bleibt anzumerken, dass bereits die Weisung des Stadtrates an den Gemeinderat besagten Hinweis enthielt, was weder bei der Vorberatung in der RPK, welche das Geschäft in Kenntnis des Baurechtsvertrages und unter Einladung einer Delegation der FIFA an die Sitzung behandelte, noch bei der Beschlussfassung im Gemeinderat zu Diskussionen führte.

Eine absichtliche Täuschung oder die Vortäuschung falscher Tatsachen lag somit weder bei der Antragstellung an Stadtrat und Gemeinderat noch im Zeitpunkt der Gemeindeabstimmung vor. Der Stadtrat bedauert die erwähnte Unstimmigkeit zwischen Baurechtsvertrag und Abstimmungsvorlage. Er geht jedoch davon aus, dass die Zustimmung von Gemeinderat und Stimmberechtigten zur Baurechtsabgabe nicht von dieser Feststellung in der Weisung abhängig war, sondern vom Kerngedanken, den Hauptsitz der FIFA in der Stadt Zürich zu sichern.

Wie bereits bei der Beantwortung der Fragen 1 und 2 ausgeführt, ist die FIFA nach wie vor Eigentümerin und hauptsächliche Nutzerin des Sonnenberg. Der Stadtrat sieht deshalb im heutigen Zeitpunkt keinen Handlungsbedarf, solange die Bestimmungen des Baurechtsvertrages insoweit eingehalten werden.

**Zu den Fragen 8 bis 10:** Zum gastronomischen Angebot enthält der Baurechtsvertrag folgende Verpflichtung:

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. Dabei ist vom Wortlaut her weder das eine noch das andere vollständig untersagt, solange im Zwischenbereich ein Angebot existiert.

Auch wenn die Preise im Sonnenberg streng genommen nicht jenem eines „exklusiven Spezialitätenbetriebs“ entsprechen, orientiert sich das Angebot doch hauptsächlich am oberen Preissegment. Der Vorsteher des Finanzdepartements wird deshalb nach der Sommerpause das Gespräch mit FIFA und Restaurantbetreiber hinsichtlich Angebots- und Preisgestaltung suchen.

Vor dem Stadtrat  
der Stadtschreiber  
**Dr. André Kuy**