

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich

08.09.2004

1646.

Dringliche Schriftliche Anfrage von Cornelia Schaub betreffend Liegenschaft Tobelegg, Denkmalschutz und Rückkauf des Parkplatzes

Am 18. August 2004 reichten Gemeinderätin Cornelia Schaub (SVP) und 29 Mitunterzeichnende folgende Dringliche Schriftliche Anfrage GR Nr. 2004/428 ein:

1988 wurde die Schenkung der denkmalgeschützten privaten Liegenschaft Limmattalstrasse 123 in Höngg inklusive Inneneinrichtung als Gästehaus der Stadt Zürich und weiterer öffentlicher Institutionen notariell beglaubigt. Als vor über zwanzig Jahren die Parkplätze an der Limmattalstrasse bis zum Meierhofplatz aufgehoben wurden, erklärte sich die Stadt Zürich bereit, die Erstellung eines Parkplatzes zugunsten der Liegenschaft Limmattalstrasse 123 auf der damals stadteigenen Nachbarliegenschaft zu gewähren, wobei die Mieter des Parkplatzes die Erstellungskosten von 30 000 Franken trugen. Dieser Parkplatz war unabdingbare Voraussetzung für die Bewirtschaftung der Liegenschaft Limmattalstrasse 123 inklusive die sich darin befindliche kieferorthopädische Praxis. Als die Stadt Zürich die herrschaftliche historische Nachbarliegenschaft „Tobelegg“, Limmattalstrasse 117, inklusive Umschwung von über 4 000 Quadratmetern im Jahr 2000 für lediglich 2 Millionen Franken an einen Privaten verkaufte, unterliess es die Liegenschaftsverwaltung trotz mehrmaliger schriftlicher Zusicherung an die Donatorin, den Parkplatz weiterhin für sie zu sichern, sondern verschenkte ihn dem neuen Eigentümer der Villa „Tobelegg“. Es bedurfte eines mehr als vierjährigen aufreibenden Kampfes dieser Donatorin der Stadt Zürich, bis das Finanzdepartement im Frühjahr 2004 endlich die Rückführung des Parkplatzes in städtisches Eigentum erreichte. Das Finanzdepartement überlässt den Parkplatz künftig wieder mietweise der Liegenschaft Limmattalstrasse 123 und hat ihn richtigerweise mittels Dienstbarkeitsvertrag dauernd gesichert.

In diesem Zusammenhang ersuchen wir den Stadtrat um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Welchen Betrag hat die Stadt Zürich dem privaten Eigentümer der Liegenschaft „Tobelegg“, Limmattalstrasse 117, für den Rückkauf des Parkplatzes zwecks Sicherung für die Liegenschaft Limmattalstrasse 123 bezahlt?
2. Um zusammen mit dem bestehenden Parkplatz eine ganze Parzelle bilden zu können, hat die Stadt Zürich kürzlich rund 20 Quadratmeter vom Eigentümer der Liegenschaft „Tobelegg“ zurückgekauft. Welchen Betrag hat die Stadt Zürich zu diesem Zweck dem Eigentümer der Liegenschaft „Tobelegg“ pro Quadratmeter bezahlt?
3. Warum ist bislang keine Denkmalschutz-Tafel bei der Liegenschaft „Tobelegg“ angebracht worden, obwohl das wertvolle historische Anwesen aus dem 17. Jahrhundert mit dem im Jahr 2000 erfolgten Verkauf durch die Stadt unter Denkmalschutz gestellt worden ist?

Der Stadtrat beantwortet die dringliche Anfrage wie folgt:

Einleitung

Einleitend muss die Darstellung in der Schriftlichen Anfrage in einzelnen Punkten berichtigt werden.

Die Eigentümerin der Liegenschaft Limmattalstrasse 123, „Casa von Mural“, im Folgenden als Donatorin bezeichnet, hat 1997 mit der Stadt Zürich ein öffentlich beurkundetes zweckgebundenes Schenkungsversprechen vereinbart. Gemäss diesem Schenkungsversprechen geht die Liegenschaft Limmattalstrasse 123, „Casa von Mural“, zu einem von der Donatorin bezeichneten Zeitpunkt, spätestens aber auf ihren Todestag hin, als Gästehaus und für Repräsentationszwecke an die Stadt Zürich. Die Schenkung ist mit verschiedenen Auflagen, wie zum Beispiel die Erhaltung der Liegenschaft samt Inneneinrichtung, verbunden.

1983 war der Donatorin das Recht eingeräumt worden, auf einer Fläche von 75 m² der Liegenschaft Villa „Tobelegg“ (Limmattalstrasse 117), angrenzend an das Areal der „Casa von Mural“ und direkt anstossend an die Limmattalstrasse, auf eigene Kosten zwei Parkplätze für die kieferorthopädische Praxis in der „Casa von Mural“ zu erstellen. Die Fläche selbst wurde mittels Mietvertrag an die Donatorin vermietet.

Die Stadt hat die Villa „Tobelegg“ (Limmattalstrasse 117) im Jahr 2001 an ein Ehepaar verkauft. Der Gemeinderat hat den entsprechenden Verkaufsvertrag in der Sitzung vom 21. Juni 2000 genehmigt, eine gegen diesen Beschluss erhobene Beschwerde wurde vom Regierungsrat am 22. August 2001 letztinstanzlich abgewiesen. Mit dem Kauf der Villa „Tobelegg“ traten die neuen Eigentümer auch in den Mietvertrag über das Land für die drei Parkplätze ein. Dieses Vorgehen entsprach dem damaligen ausdrücklichen schriftlichen Begehren der Donatorin, ihren Mietvertrag der neuen Käuferschaft zu überbinden. Da die fraglichen Parkplätze auf dem Areal der Villa „Tobelegg“ liegen und einen Mietertrag abwarfen, bildeten sie Bestandteil des Gesamtverkaufs und wurden den neuen Eigentümern keineswegs geschenkt.

Aufgrund nachbarlicher Differenzen zwischen der Donatorin und den neuen Eigentümern der Villa „Tobelegg“ sowie wegen einer nach Eigentumsübergang vorgenommenen Mietzinserhöhung trat die Donatorin an das Finanzdepartement der Stadt heran mit dem Ansinnen, dafür zu sorgen, dass diese Parkplätze durch die Stadt zugunsten der „Casa von Muralt“ mittels Dienstbarkeit gesichert würden. Dies unter dem Gesichtspunkt, dass die Parkplätze einerseits für die kieferorthopädische Praxis in der „Casa von Muralt“ und andererseits bei Vollzug der Schenkung der „Casa von Muralt“ an die Stadt Zürich für die neue Zweckbestimmung als Gästehaus genutzt werden können. Die in der Folge aufgenommenen Verhandlungen für einen Rückkauf des Parkplatzareals mit den Eigentümern der Villa „Tobelegg“ führten erst Anfang 2003 zum Erfolg, indem man sich einigte, das Parkplatzareal abzuparzellieren und durch die Stadt zurückzukaufen. Dieser Rückkauf konnte im vierten Quartal 2003 vollzogen werden, wodurch die Stadt wiederum Vermieterin der Parkplätze gegenüber der Donatorin der „Casa von Muralt“ wurde. Obwohl damit dem Anliegen der Donatorin Rechnung getragen war, trat sie nun erneut mit einem Begehren an die Stadt heran, ihr die Parkplatzzfläche entweder zu veräussern oder zu schenken.

Schliesslich wurde mit der Donatorin ein Dienstbarkeitsvertrag abgeschlossen, welcher den vorherigen Mietvertrag ablöste. Der inzwischen notariell vollzogene Dienstbarkeitsvertrag räumt ein entgeltliches Benützungsrecht am Parkplatzareal (Grunddienstbarkeit) zugunsten des Grundstücks der Donatorin ein, wobei der Unterhalt der Donatorin als Dienstbarkeitsberechtigter übertragen wurde. Der Stadtrat geht mit dem Vorsteher des Finanzdepartements davon aus, dass damit die Angelegenheit abschliessend geregelt werden konnte.

Zu Frage 1: Die Stadt kaufte eine 88 m² messende Fläche von den Eigentümern der Villa „Tobelegg“ zum Kaufpreis von pauschal Fr. 60 000.-- (entspricht bei einer Kapitalisierung mit 5Prozent einem Mietwert von Fr. 125.-- pro Monat und Parkplatz) zurück. Der vereinbarte Preis lag im Rahmen der aktuellen Werte für Land vor der Baulinie.

Zu Frage 2: Aus Zweckmässigkeitsgründen (Verzicht auf verwinkelte Grenzziehung) ist die abparzellierte Fläche 13 m² grösser als die ursprüngliche Mietfläche. Dies hatte jedoch keinen Einfluss auf den Kaufpreis, da letzterer wie erwähnt aufgrund des Ertragswertes bestimmt worden ist.

Zu Frage 3: Auf eine entsprechende Anfrage der Donatorin teilte ihr die Denkmalpflege am 13. August 2003 mit, dass die Herstellung einer grösseren Anzahl Denkmalschutztafeln weniger Ressourcen benötige als die Produktion einzelner Tafeln. Die Denkmalpflege gebe deshalb die Produktion der Tafeln paketweise in Auftrag und die Tafel für die Villa „Tobelegg“ werde in das nächstfolgende Auftragspaket aufgenommen. Diese Tafeln sind in der ersten Hälfte des laufenden Jahres hergestellt worden: Seit dem 24. August 2004 ist eine Denkmalschutztafel am Haus Limmattalstrasse 117, der Villa „Tobelegg“, angebracht.

Vor dem Stadtrat
der Stadtschreiber
Dr. Martin Brunner