

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 31. Oktober 2018

902.

Dringliche Schriftliche Anfrage von Maya Kägi Götz (SP) und 37 Mitunterzeichnenden betreffend Verkauf der Liegenschaften der Förderstiftung Musikschule Konservatorium (MKZ), Grundlagen für den Verkauf durch die Förderstiftung und Eignung der Liegenschaften für das Portfolio der Stadt sowie Möglichkeiten für ein Vorkaufsrecht der Stadt für Verkäufe vergleichbarer Stiftungen oder öffentlich-rechtlicher Anstalten

Am 26. September 2018 reichten Gemeinderätin Maya Kägi Götz (SP) und 37 Mitunterzeichnende folgende Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2018/378, ein:

Seit kurzem stehen fünf Liegenschaften im Kreis 4 zum Verkauf. Es geht um die Dienerstrasse 75/77, die Nietengasse 5/7 und die Herdernstrasse 82. Es geht um 26 Wohnungen und Gewerberäume. Die Besitzerin und Verkäuferin der Liegenschaften ist die Förderstiftung Musikschule Konservatorium Zürich (MKZ).

Mit der Interpellation 2018/368 sind schon diverse Fragen zur Förderstiftung MKZ eingereicht worden. Ergänzend zu diesen Fragen bitten wir den Stadtrat um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Ist die Förderstiftung MKZ frei bezüglich Verkauf ihrer Liegenschaften? Auf welcher Grundlage basiert die Freiheit bzw. wird sie doch noch irgendwo eingeschränkt?
2. Sind die Liegenschaften der Stadt Zürich oder einer städtischen Wohnbaustiftung zum Verkauf angeboten worden und wie hat die Stadt bzw. die Wohnbaustiftung auf diese Anfrage reagiert?
3. Passen solche Liegenschaften ins Portfolio der Liegenschaftsverwaltung der Stadt Zürich oder einer städtischen Wohnbaustiftung? Wenn ja, in welche und warum? Wenn nein, in welche nicht und weshalb?
4. Gibt es vergleichbare Stiftungen und/oder öffentlich-rechtliche Anstalten, welche im Besitz von Liegenschaften sind (ausgenommen natürlich städtische Wohnbaustiftungen wie PWG, SAW und dgl.)? Bitte um Auflistung dieser Institutionen und den Liegenschaften, die sie besitzen. Weiter der Art der Liegenschaften und deren Nutzung durch die Stiftung bzw. öffentlich-rechtliche Anstalt.
5. Haben diese Institutionen Anlagerichtlinien und Liegenschaftsstrategien, und wie sehen diese aus?
6. Können diese Liegenschaften selbständig durch die Stiftungen bzw. die öffentlich-rechtliche Anstalt veräussert werden? Wer entscheidet das? Und zu welchen Konditionen können Verkäufe durchgeführt werden?
7. Ist es möglich, der Stadt Zürich bzw. den städtischen Wohnbaustiftungen ein Vorkaufsrecht auf solche Liegenschaften einzuräumen? Wie?
8. Haben die städtischen Vertreterinnen und Vertreter in städtischen Stiftungen und öffentlich-rechtlichen Anstalten eine Handlungsrichtlinie der Stadt, wie sie in Stiftungsräten und Verwaltungsräten die übergeordnete Immobilienstrategie der Stadt Zürich vertreten sollen?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Zu Frage 1 («Ist die Förderstiftung MKZ frei bezüglich Verkauf ihrer Liegenschaften? Auf welcher Grundlage basiert diese Freiheit bzw. wird sie doch noch irgendwo eingeschränkt?»):

Der Name der «Förderstiftung Musikschule Konservatorium Zürich» (Förderstiftung MKZ) mag den Eindruck erwecken, es handle sich dabei um eine mit der städtischen Musikschule Konservatorium Zürich (MKZ) assoziierte öffentlich-rechtliche Stiftung. Diese ist jedoch eine von der Stadt unabhängige, privatrechtliche Stiftung im Sinn von Art. 80 ff. ZGB. Sie wurde 1999 – damals noch unter dem Namen «Stiftung Konservatorium und Musikhochschule Zürich» – mit der ehemaligen Lillyan-Ziegler-Stiftung zusammengelegt und hat deren Vermögen zur Erfüllung des ursprünglichen Zwecks der ehemaligen Lillyan-Ziegler-Stiftung übernommen. Die Förderstiftung MKZ ist demnach aus zwei unterschiedlichen Stiftungen hervorgegangen, verfolgt seit der Zusammenlegung zwei unterschiedliche Stiftungszwecke und verwaltet zwei voneinander getrennte Vermögensteile. In Art. 2 der Stiftungsurkunde heisst es dazu Folgendes:

«Die Stiftung bezweckt die Förderung von Projekten, Ensembles, Chören und Orchestern der "Musikschule Konservatorium Zürich" und fördert deren Schülerinnen und Schüler. Sie unterstützt die "Musikschule Konservatorium Zürich" als Kompetenzzentrum für die musikalische Ausbildung ideell und materiell durch Beiträge oder Förderpreise. Mit Bezug auf das Vermögen der ehemaligen Lillyan-Ziegler-Stiftung, das die Stiftung gemäss Art. 3 Abs. 2 dieser Stiftungs-urkunde übernommen hat, wahrt die Stiftung den Zweck der seinerzeitigen Lillyan-Ziegler-Stif-tung, nämlich die Unterstützung und Förderung klassischer Musik auf dem Platz Zürich im weitesten Sinne und in allen möglichen Formen.»

Im Rahmen des Privatrechts und des in der Stiftungsurkunde umschriebenen Stiftungszwecks ist der Stiftungsrat bei der Verwaltung des Stiftungsvermögens und namentlich beim Entscheid über den Verkauf ihrer Liegenschaften rechtlich frei. Daran ändert auch nichts, dass der Direktor und die Vizedirektorin von MKZ Mitglieder des Stiftungsrats sind. Auch ihre Berufung als Stiftungsratsmitglieder beruht auf einer privatrechtlichen Grundlage, nämlich der Stiftungs-urkunde. Sie ersetzt einen Wahlakt durch den Stiftungsrat oder eine andere Ernennung auf pri-vatrechtlicher Basis. Daraus folgt, dass die Stadt weder ein Abordnungsrecht noch ein Wahl-vorschlagsrecht hat. Als Stiftungsräte müssen auch der Direktor und die Vizedirektorin von MKZ die Interessen der Stiftung vertreten. Die Stiftung ist nicht an städtische Richtlinien über die Bewirtschaftung ihres Immobilienportefeuilles gebunden.

Zu Frage 2 («Sind die Liegenschaften der Stadt Zürich oder einer städtischen Wohnbaustiftung zum Verkauf angeboten worden und wie hat die Stadt bzw. die Wohnbaustiftung auf diese Anfrage reagiert?»):

Die Liegenschaften wurden der städtischen Liegenschaftenverwaltung (LVZ) und den städti-schen Wohnbaustiftungen nicht direkt durch die Förderstiftung MKZ zum Kauf angeboten. Ende August erfolgte durch einen Makler ein breit gestreuter Versand an potentielle Käufer, der darüber orientierte, dass er exklusiv mandatiert sei, vier attraktive Wohnliegenschaften im Kreis 4 zu verkaufen. Die Eigentümerschaft wurde darin nicht genannt. Mit dem Versand wurde ein Fact Sheet zur Verfügung gestellt, das grob über die Verkaufsobjekte und die darin enthaltenen Wohnungen informiert und die Möglichkeit geboten, gegen Rücksendung einer Vertraulichkeitserklärung die Verkaufsdokumentation zu beziehen. Der Versand hat auch die LVZ, die Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zü-richt (PWG) und die Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen (Stiftung Einfach Wohnen [SEW]) erreicht. Die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) und die Stif-tung Wohnungen für kinderreiche Familien (SWkF) haben keinen entsprechenden Eingang registriert.

Das Verkaufsangebot wurde parallel zum Versand auch über die branchenüblichen Internet-plattformen bekannt gemacht, über die sich die LVZ und die genannten städtischen Stiftungen laufend informieren.

Zu Frage 3 («Passen solche Liegenschaften ins Portfolio der Liegenschaftsverwaltung der Stadt Zürich oder einer städtischen Wohnbaustiftung? Wenn ja, in welche und warum? Wenn nein, in welche nicht und weshalb?»):

Die LVZ hat den Kauf der Liegenschaften geprüft und kam zum Schluss, dass die angebote-nen Objekte nicht in ihr Portfolio passen. Dies insbesondere, weil sie pro Liegenschaft eine zu geringe Anzahl Wohnungen aufweisen. Die insgesamt 26 Wohnungen sind auf vier separate, wenn auch teilweise benachbarte Liegenschaften verteilt. Zudem würde bei keiner Liegen-schaft durch den Kauf eine Arrondierung mit bestehendem städtischem Grundbesitz erfolgen.

Anders präsentiert sich die Situation für die PWG. Sie hat für die zum Verkauf stehenden Lie-genschaften je ein «Richtangebot» eingereicht und sich um einen Erwerb der Liegenschaften bemüht. Die LVZ und die SEW waren über dieses Vorgehen im Bilde.

Die SAW und die SWkF zogen einen Kauf nicht in Erwägung. Die SAW setzt grundsätzlich voraus, dass an einem Ort mindestens zwanzig Wohnungen realisiert werden können. Für die

SWkF machen nur Wohnungen ab einer bestimmten Mindestgrösse einen Sinn. Für beide ist zudem Voraussetzung, dass auch subventionierte Wohnungen angeboten werden können, die den Vorgaben der kantonalen Wohnbauförderung entsprechen. Die SEW hat sich nach einer ersten Prüfung zurückgezogen, um die PWG nicht zu konkurrenzieren. Dem Vernehmen nach, sind aber noch andere gemeinnützige Genossenschaften im Rennen.

Zu Frage 4 («Gibt es vergleichbare Stiftungen und/oder öffentlich-rechtliche Anstalten, welche im Besitz von Liegenschaften sind (ausgenommen natürlich städtische Wohnbaustiftungen wie PWG, SAW und dgl.)? Bitte um Auflistung dieser Institutionen und den Liegenschaften, die sie besitzen. Weiter der Art der Liegenschaften und deren Nutzung durch die Stiftung bzw. öffentlich-rechtliche Anstalt.»):

STRB Nr. 703/2018 betreffend die Vertretungen der Stadt in Drittinstitutionen enthält eine Auflistung von juristischen Personen mit einem Bezug zur Stadt Zürich, in deren Exekutivorgane Behördenmitglieder oder Mitarbeitende der Stadt Einsitz nehmen. In Ziffer 4 von STRB Nr. 703/2018 sind nebst der Förderstiftung MKZ sechs weitere privatrechtliche Stiftungen aufgeführt, bei denen die Einsitznahme einzig auf einem rein privatrechtlichen Rechtsakt (ohne Wahlvorschlags- oder Abordnungsrecht des Stadtrats) beruht. Es ist dem Stadtrat nicht abschliessend bekannt, welche dieser Stiftungen bzw. Anstalten über ein allenfalls vergleichbares Liegenschaftsportefeuille wie die Förderstiftung MKZ verfügen, weil dazu keine zentrale Erfassung besteht und diese Stiftungen dem Stadtrat darüber auch nicht auskunftspflichtig sind. Gemäss Recherchen basierend auf öffentlich zugänglichen Informationen (Internet, insbesondere Handelsregister) wurde am ehesten die Alice-Schoch-Bockhorn-Stiftung als vergleichbar eingestuft: Die Alice-Schoch-Bockhorn-Stiftung besitzt mehrere Wohnliegenschaften. Der aus der Bewirtschaftung der Immobilien erzielte Gewinn dient der Umsetzung des Stiftungszwecks (Unterstützung der Balgrist-Stiftung, der Schweizerischen Epilepsie-Stiftung sowie der Stiftung Alterswohnungen in Albisrieden und einkommensschwächerer Patientinnen und Patienten dieser Einrichtungen).

Zu Frage 5 («Haben diese Institutionen Anlagerichtlinien und Liegenschaftsstrategien, und wie sehen diese aus?»):

Es liegt in der Zuständigkeit des jeweiligen Stiftungsrats, im Rahmen des Stiftungszwecks allfällige Liegenschaftsstrategien zu definieren und darauf abgestimmte Anlagerichtlinien zu erlassen. Aus der Stiftungsurkunde der Alice-Schoch-Bockhorn-Stiftung ergibt sich, dass nur ein Teil von deren Liegenschaften veräussert werden dürfen. Im Übrigen ist keine Liegenschaftsstrategie öffentlich zugänglich.

Zu Frage 6 («Können diese Liegenschaften selbständig durch die Stiftungen bzw. die öffentlich-rechtliche Anstalt veräussert werden? Wer entscheidet das? Und zu welchen Konditionen können Verkäufe durchgeführt werden?»):

Stiftungen können Liegenschaften hinzukaufen oder eigene Liegenschaften verkaufen, soweit dies mit der Stiftungsurkunde vereinbar ist. Grundsätzlich ist dafür der Stiftungsrat zuständig und sind Anlageobjekte zu den Konditionen zu veräussern, die der bestmöglichen Umsetzung des Stiftungszwecks dienen.

Zu Frage 7 («Ist es möglich, der Stadt Zürich bzw. den städtischen Wohnbaustiftungen ein Vorkaufsrecht auf solche Liegenschaften einzuräumen? Wie?»):

Privatrechtliche Stiftungen sind in ihren Entscheidungen zur Verfolgung ihrer Stiftungszwecke im Rahmen der Stiftungsurkunde frei (vgl. Antwort zu Frage 1). Ein Vorkaufsrecht zugunsten der Stadt oder städtischer Wohnbaustiftungen müsste von den Stiftungen daher auf freiwilliger Basis eingeräumt werden.

Zu Frage 8 («Haben die städtischen Vertreterinnen und Vertreter in städtischen Stiftungen und öffentlich-rechtlichen Anstalten eine Handlungsrichtlinie der Stadt, wie sie in Stiftungsräten und Verwaltungsräten die übergeordnete Immobilienstrategie der Stadt Zürich vertreten sollen?»):

Vorab ist festzuhalten, dass es sich bei der Förderstiftung MKZ, die Anlass zur vorliegenden Schriftlichen Anfrage gibt, nicht um eine städtische Stiftung oder öffentlich-rechtliche Anstalt handelt. Vielmehr liegt eine privatrechtliche Stiftung vor, die der kantonalen Stiftungsaufsicht untersteht. Der Bezug der Förderstiftung MKZ zur Stadt Zürich besteht einzig darin, dass diese MKZ gemäss ihrem Stiftungszweck jährlich Mittel zuwendet und der Direktor sowie die Vize-direktorin von MKZ darin auf privatrechtlicher Grundlage Einsitz nehmen, um einen bestmöglichen Mitteleinsatz für MKZ zu gewährleisten.

Die Aufgabe eines Stiftungsrats besteht darin, den in der Stiftungsurkunde definierten Stiftungszweck umzusetzen. Für Vertreterinnen und Vertreter des Gemeinwesens im Stiftungsrat besteht daher nur ein beschränkter Spielraum, um gleichzeitig die Interessen der Stadt zu wahren. Dies ist nur insoweit möglich, als dies den Interessen der Stiftung bzw. der Umsetzung des Stiftungszwecks nicht zuwiderläuft. Da mit dem Stiftungszweck in Stiftungen mit öffentlichen Vertreterinnen und Vertreter jedoch in der Regel auch ein öffentliches Interesse verfolgt wird, besteht hier im Normalfall kein Spannungsfeld.

Handlungsrichtlinien der Stadt bezüglich einer übergeordneten Immobilienstrategie existieren für städtische Vertreterinnen und Vertreter nicht.

Vor dem Stadtrat

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti