

## Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 2. September 2020

### **Liegenschaften Stadt Zürich, Nachtrag 2 zum Kaufvertrag vom 18. Dezember 2009 betreffend Verkauf von zwei Baulandparzellen in Hegnau Volketswil an die Inter Community School, Zürich, Vertragsgenehmigung**

#### **1. Zweck der Vorlage**

Der Gemeinderat genehmigte mit Beschluss Nr. 687 vom 3. November 2010 (GR Nr. 2010/330) den Verkauf eines 4,0125 ha grossen Areals in Volketswil an die Inter-Community School (ICS), um damit den Bau einer internationalen Privatschule zu ermöglichen. In der Folge erarbeitete die ICS vertragsgemäss einen privaten Gestaltungsplan und erwirkte eine rechtskräftige Baubewilligung für die projektierte Schulhausüberbauung. Wegen zwischenzeitlich erheblich geänderten Rahmenbedingungen kann die ICS den Bau der Privatschule nicht realisieren.

Mit dem Nachtrag 2 zum Kaufvertrag vom 9. Juni 2020 wird die ICS von der Verpflichtung befreit, auf dem Areal eine Schulüberbauung realisieren zu müssen, verpflichtet sich aber im Gegenzug zur Zahlung der vertraglich vereinbarten Konventionalstrafe bzw. Abfindung von 1,8 Millionen Franken an die Stadt. Im Nachtrag 2 wird zudem das bestehende Gewinnanspruchsrecht zugunsten der Stadt bei einem allfälligen Weiterverkauf des Areals an einen Dritten präzisiert.

#### **2. Ausgangslage**

Der vom Gemeinderat genehmigte Kaufvertrag mit der ICS beinhaltete den Verkauf der beiden Grundstücke Kat.-Nr. 2412 mit einer Grundstücksfläche von 23 408 m<sup>2</sup> und Kat.-Nr. 3885 mit einer Fläche von 16 717 m<sup>2</sup> in Volketswil zum Preis von Fr. 450.– pro Quadratmeter bzw. gesamthaft Fr. 18 056 250.– (GR Nr. 2010/330). Der Kaufvertrag sah u. a. vor, dass die ICS in eigenem Namen und auf eigene Rechnung im Einvernehmen mit der Stadt auf den beiden Kaufobjekten eine Schulhausüberbauung zu entwickeln und umzusetzen habe. Für den Fall der nicht richtigen Vertragserfüllung wurde eine zum Erfüllungsanspruch hinzukommende Konventionalstrafe von 1,8 Millionen Franken vereinbart. Die gemeinderätliche Genehmigung enthielt zudem die Auflage bei einem Weiterverkauf der Grundstücke durch die ICS ein Gewinnanspruchsrecht zugunsten der Stadt vorzusehen. Mit dem am 10. März 2011 öffentlich beurkundeten Nachtrag 1 und der entsprechenden Dienstbarkeit wurde diese Auflage umgesetzt.

Die Eigentumsübertragung der beiden Grundstücke an die ICS fand – gemäss der vertraglichen Möglichkeit, den Kaufvertrag gestaffelt grundbuchlich zu vollziehen – am 17. Dezember 2013 und am 28. November 2016 statt.

#### *Projektierte Schulhausüberbauung*

Die ICS erwarb die Grundstücke damals um eine neue internationale Mittelschule in der Region Zürcher Oberland zu errichten, weil am bisherigen Standort in Zumikon die Kapazitätsgrenze erreicht worden war. Die internationale Primarschule sollte in Zumikon verbleiben. Bei Vertragsabschluss wurde von einer Zunahme der Schülerinnen- und Schülerzahlen von 850 auf 1400 ausgegangen. Um das Bauvorhaben umzusetzen, führte die ICS einen Studienwettbewerb durch und erwirkte am 26. Juni 2012 den privaten Gestaltungsplan «Inter-Community School» (BVV Nr. 54/2013) und am 20. August 2013 eine rechtskräftige Baubewilligung für den Neubau einer Internationalen Schule. Das Schulhausprojekt umfasste drei Schulhäuser, zwei Spezialgebäude (Computer-, Werk- und Naturkunderäume), ein Hauptgebäude mit

Mensa, eine Dreifachturnhalle mit grossem Fussballplatz mit Kunstrasen und einem Hartplatz sowie eine Tiefgarage. Der Neubau war für 700 Schülerinnen und Schüler konzipiert und es wurde mit Gesamtkosten von rund 90 Millionen Franken gerechnet.

#### *Veränderte politische und wirtschaftliche Rahmenbedingungen*

Nach dem Kauf der Grundstücke änderten sich die politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen grundlegend. Insbesondere das neue kantonale Reglement über die Aufnahme von Schülerinnen und Schülern in fremdsprachige Schulen (LS 412.101.3), das den Zugang zu internationalen Schulen im Kanton Zürich erheblich erschwerte, hatte weitreichende Auswirkungen für die ICS. Anders als angenommen konnte sie nach Vertragsabschluss ihre Schülerinnen- und Schülerzahlen nicht erhöhen, sondern lediglich den Bestand von 850 Schülerinnen und Schülern halten. Die v. a. regulatorisch bedingte ausbleibende Nachfrage nach zusätzlichen internationalen Mittelschulplätzen im Kanton Zürich und die daraus resultierende mangelnde Wirtschaftlichkeit des Projekts verunmöglichten es der ICS, die geplante Schulhausanlage gemäss rechtskräftiger Baubewilligung zu realisieren. Die aufgelaufenen Planungs- und Projektierungskosten von 3,2 Millionen Franken mussten in der Folge von der ICS abgeschrieben werden.

#### *Verhandlungen Vertragsanpassung (Nachtrag 2)*

Nachdem sich die neue Ausgangslage hinreichend konkretisiert hatte, nahm Liegenschaften Stadt Zürich mit der ICS Gespräche auf, um eine für beide Parteien annehmbare Lösung zu finden. Die Verhandlungen gestalteten sich anfänglich schwierig, da die Parteien eine gegensätzliche Rechtsauffassung bezüglich der Frage vertraten, ob die Voraussetzungen für die im Kaufvertrag vereinbarte Konventionalstrafe erfüllt seien. Nach längeren Verhandlungen, die teilweise unter Beizug von externen Rechtsberatern stattfanden, konnte schliesslich ein Konsens gefunden und der entsprechende Nachtrag 2 zum Kaufvertrag am 9. Juni 2020 öffentlich beurkundet werden.

Mit diesem Vertragsnachtrag erfolgt die Zahlung der Vertragsstrafe einvernehmlich und ein allfälliges strittiges Rechtsverfahren mit Prozess- und Kostenrisiken kann vermieden werden. Aufgrund der oben beschriebenen, grundlegend veränderten Rahmenbedingungen kann die Stadt den Bau der ursprünglich geplanten internationalen Mittelschule in Volketswil von der ICS nicht mehr einfordern. Eine Rückabwicklung des Kaufvertrags von 2009, wonach die ICS die Grundstücke gegen Rückerstattung des damaligen Kaufpreises zuzüglich Verzinsung an die Stadt rückübereignen würde, lässt sich gemäss Rechtsgutachten («Memorandum vom 12. September 2019 zur Vollstreckung des allfälligen Erfüllungsanspruchs gemäss dem Kaufvertrag sowie Rückabwicklung des Kaufvertrags und Prozesschancen») rechtlich kaum durchsetzen. Die durch den Gemeinderat zu genehmigende Vertragsanpassung (Nachtrag 2) berücksichtigt die Interessen beider Parteien angemessen und bringt zudem mehr Klarheit beim bestehenden vertraglichen Gewinnanspruchsrecht zugunsten der Stadt.

### **3. Nachtrag 2**

Der zwischen den Parteien am 9. Juni 2020 öffentlich beurkundete Nachtrag 2 hat folgenden wesentlichen Inhalt:

- Entbindung der ICS von der vertraglichen Verpflichtung, auf den beiden Kaufobjekten eine Schulhausüberbauung zu entwickeln und umzusetzen, unter der Bedingung, dass vorgängig die nachfolgend vereinbarte Abfindung an die Stadt Zürich geleistet wurde.
- Zahlung einer Abfindung der ICS an die Stadt Zürich von 1,8 Millionen Franken innert 60 Tagen seit rechtskräftiger Genehmigung dieser Vereinbarung.
- Präzisierungen zum Nachtrag 1 vom 10. März 2011 hinsichtlich Gewinnanspruchsrecht zugunsten Stadt Zürich beim Weiterverkauf der Grundstücke durch die ICS:

- Rechtsgrundlage für die Entstehung des städtischen Gewinnanspruchs ist der – allenfalls unter Erfüllungsbedingungen stehende – öffentlich beurkundete Kauf-, Tausch- oder Kaufrechtsvertrag der ICS mit einer Dritterwerberin oder einem Dritterwerber.
- Die Berechnung des Gewinnanspruchs richtet sich grundsätzlich nach dem Gewinn, der in der Grundstücksgewinnsteuerveranlagung ermittelt wurde. Davon abweichend kann die ICS jährlich zwei Prozent von dem an die Stadt gezahlten Kaufpreis gemäss Kaufvertrag von 2009 abziehen. Nicht abzugsfähig ist dagegen die bei der jeweiligen Eigentumsübertragung von der ICS an die Stadt zusätzlich gezahlte Verzinsung des Kaufpreises.
- Die von der ICS an die Stadt Zürich bezahlte Abfindung von 1,8 Millionen Franken ist nach einem Weiterverkauf der ICS allenfalls bei der veranlagten Grundstücksgewinnsteuer in Volketswil abzugsfähig. Bei der Ermittlung des städtischen Gewinnanspruchs ist dieser Betrag hingegen *nicht* abzugsfähig.
- Eine allenfalls von der ICS zu tragende gesetzliche Mehrwertabgabe für planerische Vorteile ist gemäss Art. 5 Abs. 1<sup>sexies</sup> Bundesgesetz über die Raumplanung (SR 700) bereits bei der Berechnung der Grundstücksgewinnsteuer abzuziehen und kann bei der Ermittlung des Gewinnanspruchs nicht nochmals abgezogen werden.
- Der städtische Gewinnanspruch beträgt in den ersten fünf Jahren seit der jeweiligen Eigentumsübertragung 75 Prozent, anschliessend während 10 Jahren 60 Prozent.
- Der Gewinnanspruch wird nach der Eigentumsübertragung der ICS an eine Dritterwerberin oder einen Dritterwerber und der rechtskräftig veranlagten Grundstücksgewinnsteuer fällig.
- Die Kostentragungspflicht der Stadt für schadstoffbedingte Mehrkosten, die die Höhe von einer Million Franken übersteigen, endet am 28. November 2020.
- Die Notariatskosten für die Beurkundung des Nachtrags 2 werden von den Parteien hälftig getragen.
- Die übrigen Bestimmungen des Kaufvertrags sowie des Nachtrags 1 zum Kaufvertrag bleiben unverändert bestehen.
- Der obige Vertragsnachtrag 2 steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung der zuständigen städtischen Instanzen. Der bei der ICS zuständige Stiftungsrat hat diesem am 11. Mai 2020 bereits zugestimmt.

#### **4. Finanzielles**

Die Zahlung der ICS an die Stadt von 1,8 Millionen Franken ist als ausserordentlicher Ertrag zugunsten der Stadt zu verbuchen. Die Stadt muss keine schadstoffbedingten Mehrkosten übernehmen, da bis zum Ablauf der Kostentragungspflicht am 28. November 2020 kein Bauvorhaben der ICS oder eines Dritten auf den fraglichen Grundstücken realisiert wird. Der ausserordentliche Ertrag abzüglich der in diesem Zusammenhang aufgelaufenen Drittkosten wird an die Stadtkasse abgeliefert.

#### **5. Zuständigkeit**

Aufgrund des in der Verwaltungspraxis wesentlichen Grundsatzes der «Parallelität der Formen» ist der ursprünglich in der Sache zuständige Gemeinderat auch für die Genehmigung des Nachtrags 2 zuständig.

**Dem Gemeinderat wird beantragt:**

**Der Nachtrag 2 vom 9. Juni 2020 zum Kaufvertrag vom 18. Dezember 2009 betreffend Verkauf von zwei Baulandparzellen in Hegnau Volketswil an die Inter-Community School, Zürich, wird genehmigt.**

**Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.**

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

**Corine Mauch**

die Stadtschreiberin

**Dr. Claudia Cuche-Curti**