



Beschluss des Stadtrats

vom 21. September 2022

GR Nr. 2022/381

Nr. 880/2022

Dringliche Schriftliche Anfrage von Mischa Schiow, Angelica Eichenberger und 33 Mitunterzeichnenden betreffend Umzonung im Gebiet Harsplen in Witikon, Ausübung beziehungsweise Nicht-Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Stadt betreffend die Grundstücke in der Freihalte- oder Erholungszone und Vorgespräche zu einer allfälligen Umzonung

Am 24. August 2022 reichten die Mitglieder des Gemeinderats Mischa Schiow (AL), Angelica Eichenberger (SP) und 33 Mitunterzeichnende folgende Dringliche Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2022/381, ein:

In seiner Antwort auf die Dringliche Schriftliche Anfrage 2022/241 betreffend der geplanten Umzonung im Gebiet Harsplen in Witikon führt der Stadtrat aus, «keine Kenntnis der Handänderung der betreffenden Grundstücke» gehabt zu haben. Interessanterweise hat die Stadt offenbar im Zusammenhang mit dem Verkauf der Parzellen WI4136 (Bauzone) und WI4137 (Erholungszone, die teilweise umgezont werden soll) die anscheinend den gleichen Voreigentümern gehörende Parzelle WI4138 (Freihaltezone) dank des gesetzlichen Vorkaufsrechts (§ 64 PBG) bei Freihalte- und Erholungszone erworben.

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

1. Für Grundstücke oder Grundstücksteile, welche in der Freihalte- oder Erholungszone liegen, gilt gemäss § 64 Planungs- und Baugesetz (PBG, LS 700.1) grundsätzlich ein Vorkaufsrecht für die Gemeinde oder den Kanton. Hat die Stadt Zürich beim in der Freihaltezone liegenden Grundstück WI4138 von diesem Vorkaufsrecht Gebrauch gemacht und dieses erworben? Falls Ja, wann wurde dieses Vorkaufsrecht gegenüber den Eigentümern geltend gemacht und wann wurde der Verkauf abgeschlossen.
2. Weshalb ist die Parzelle WI4137, die ebenfalls in der Erholungszone liegt, bei dieser Gelegenheit nicht gleichzeitig erworben worden?
3. Liefen zum Zeitpunkt des Erwerbs der Parzelle WI4137 durch Swiss Canto schon Vorgespräche wegen einer allfälligen Umzonung?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Frage 1

Für Grundstücke oder Grundstücksteile, welche in der Freihalte- oder Erholungszone liegen, gilt gemäss § 64 Planungs- und Baugesetz (PBG, LS 700.1) grundsätzlich ein Vorkaufsrecht für die Gemeinde oder den Kanton. Hat die Stadt Zürich beim in der Freihaltezone liegenden Grundstück WI4138 von diesem Vorkaufsrecht Gebrauch gemacht und dieses erworben? Falls Ja, wann wurde dieses Vorkaufsrecht gegenüber den Eigentümern geltend gemacht und wann wurde der Verkauf abgeschlossen.

Am 13. März 2019 wurde der Kaufvertrag zwischen der Swisscanto und der vormaligen Grundeigentümerschaft über die Grundstücke Kat.-Nr. WI4136 (Bauzone), Kat.-Nr. WI4138 (Freihaltezone) und Kat.-Nr. WI4137 (Erholungszone E1) abgeschlossen. Gestützt auf § 64 Planungs- und Baugesetz (PBG, LS 700.1) steht der Gemeinde oder dem Kanton ein unbefristetes, in jedem Verkaufsfall gültiges gesetzliches Vorkaufsrecht für Grundstücke in den Freihalte- und Erholungszone zu den Bedingungen des jeweiligen Käufers zu. Entsprechend hat das zuständige Notariat und Grundbuchamt Hottingen-Zürich die Stadt, vertreten durch Grün Stadt Zürich, mit Schreiben vom 14. März 2019 über diesen Kaufvertrag



2/2

informiert. Das Vorkaufsrecht muss gemäss § 64 Abs. 3 PBG innert drei Monaten ab Zeitpunkt des Erhalts der Mitteilung des Verkaufs ausgeübt werden.

Die Stadt erklärte fristgerecht die Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts zugunsten der Stadt betreffend das Grundstück Kat.-Nr. WI4138 in der Freihaltezone. Die Eigentumsübertragung erfolgte am 1. Juli 2019 zu den vertraglich vorgegebenen Konditionen.

Frage 2

Weshalb ist die Parzelle WI4137, die ebenfalls in der Erholungszone liegt, bei dieser Gelegenheit nicht gleichzeitig erworben worden?

Gleichzeitig mit der Erklärung zur Ausübung des Vorkaufrechts für das Grundstück Kat.-Nr. WI4138 (Freihaltezone), teilte die Stadt gegenüber der Verkäuferschaft den Verzicht auf den Erwerb des Grundstücks Kat.-Nr. WI4137 (Erholungszone E1) mit. Der Grund dafür liegt im ungleich höheren Kaufpreis des in der Erholungszone liegenden Grundstücks gegenüber demjenigen in der Freihaltezone. So betrug der Verkaufspreis für das in der Erholungszone liegende Grundstück Kat.-Nr. WI4137 2,975 Millionen Franken, was für eine landwirtschaftliche Nutzung des Grundstücks (Ackerland) seitens Grün Stadt Zürich als unangemessen eingestuft wurde. Aus Sicht Swisscanto dürfte die Angemessenheit des Kaufpreises aufgrund ihrer Nutzungsüberlegungen als Eigentümerin des Nachbargrundstücks Kat.-Nr. WI4136 anders beurteilt worden sein. Zudem wäre ein Kauf innerhalb der 3-monatigen Ausübungsfrist im Rahmen der damals geltenden städtischen Finanz-Kompetenzregelungen kaum umsetzbar gewesen, da dafür – anders als beim Grundstück Kat.-Nr. WI4138, dessen Kaufpreis weniger als zwei Millionen Franken betrug – ein Gemeinderatsbeschluss erforderlich gewesen wäre (Art. 41 lit. m aGO).

Frage 3

Liefen zum Zeitpunkt des Erwerbs der Parzelle WI4137 durch Swiss Canto schon Vorgespräche wegen einer allfälligen Umzonung?

Nein, zum Zeitpunkt des Erwerbs der Parzelle WI4137 durch die Swisscanto liefen noch keine Vorgespräche zu einer allfälligen Umzonierung.

Die Stadt, vertreten durch Grün Stadt Zürich, wurde mit Schreiben vom 14. März 2019 vom zuständigen Notariat und Grundbuchamt Hottingen-Zürich zu den Kaufverträgen über die betreffenden Grundstücke informiert (siehe dazu Beantwortung zu Frage 1). Erstgespräche zwischen dem Amt für Städtebau (AfS) und der Eigentümerin zur Klärung der Arealerschliessung für das Areal Harsplen und die dafür notwendigen planungsrechtlichen Schritte fanden im Zeitraum von Juni bis November 2019 statt. Eine Umzonierung als Voraussetzung für eine zweckmässige Erschliessung über die Katzenschwanzstrasse wurde an der Sitzung vom 9. November 2020 zwischen Vertretenden der Swisscanto als Eigentümerin und dem Amt für Städtebau diskutiert und als Option ins Auge gefasst. Das AfS erklärte dabei der Eigentümerin das für eine Umzonierung notwendige Verfahren und formulierte die Bedingung, dass eine Umzonierung als flächengleicher Abtausch zwischen der Wohnzone W4 und der Erholungszone erfolgen müsse.

Im Namen des Stadtrats
Die Stadtschreiberin
Dr. Claudia Cuche-Curti