

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich

01.11.2006

1323.

Interpellation von Rolf Stucker und Hans Marolf betreffend Kürberghang, Bundesgerichtsentscheid betreffend Entschädigung

Am 10. Mai 2006 reichten die Gemeinderäte Rolf Stucker (SVP) und Hans Marolf (SVP) folgende Interpellation GR Nr. 2006/170 ein:

Das Bundesgericht in Lausanne hat einem Landbesitzer in Höngg ein verfrühtes Weihnachtsgeschenk gemacht. Seine knapp 10 000 m² grossen Parzellen am oberen Kürberghang waren 1963 in die Wohnzone zugeteilt, doch mit der Bau- und Zonenverordnung von 1992 in die Freihaltezone umgeteilt worden. Aus diesem Grunde verlangte der Landbesitzer von der Stadt Zürich eine Entschädigung wegen materieller Enteignung. Diese Entschädigung kostet nun den Steuerzahler über 10 Millionen Franken.

In diesem Zusammenhang bitte ich den Stadtrat um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Welche Entscheide des Stadtrates von Zürich und des Regierungsrates des Kantons Zürich betrafen die fraglichen Parzellen? Ich bitte um eine chronologische und detaillierte Auflistung der Entscheide, Gegenberichte, Gerichtsverfahren auf sämtlichen Stufen samt Inhalten bzw. Anträgen ab Zuteilung in die Wohnzone 1963 bis zum nun vorliegenden Entscheid des Bundesgerichts (Akt Nummer 1A.236/2005)
2. Bei welcher Kostenstelle wurde der Entschädigungs-Betrag von mindestens 7 Millionen Franken (Zahl aus den Medienberichten) ohne Zinsen seit 1997, zurückgestellt?
3. Wenn nicht, warum?
4. Welche gleichgelagerten Fälle sind, unter Wahrung des Datenschutzes, noch offen und mit welchen finanziellen Auflagen ist zu rechnen?
5. Bei welcher Kostenstelle sind diese unter Frage 4 bezeichneten Verfahren aufgeführt?

Wie viele gleichgelagerter Streitigkeiten hat der Stadtrat seit Einführung der BZO im Jahre 1992 gerichtlich oder aussergerichtlich geführt? Mit welchen Entscheiden? Es wird um detaillierte Auflistung gebeten.

Auf den im Einvernehmen mit der Vorsteherin des Hochbaudepartements gestellten Antrag des Rechtskonsulenten beantwortet der Stadtrat die Interpellation wie folgt:

Zu Frage 1: Gemäss Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich 1963 (BZO 1963) lagen die beiden Parzellen überwiegend in der Wohnzone D; einzig eine Teilfläche von 320 m² von Kat.-Nr. 7982 war der Freihaltezone zugewiesen.

Mit StRB vom 4. Juni 1986 setzte der Stadtrat im fraglichen Gebiet den Quartierplan Nr. 457 Kürberghang fest. Nach Erledigung der anschliessenden Rechtsmittelverfahren genehmigte der Regierungsrat den Quartierplan mit Beschluss vom 25. Oktober 1989. Aufgrund eines Entscheides des Bundesgerichts vom 9. November 1990 musste der Quartierplan entgegen dem Gesuch des Stadtrates an den Regierungsrat um Sistierung der Quartierplandurchführung wegen der pendenten Zonenplanung durchgeführt werden.

Mit der von den Stimmberechtigten am 17. Mai 1992 angenommenen Bau- und Zonenordnung (BZO 1992) wurden die beiden Parzellen gesamthaft der Freihaltezone zugeteilt. Wie schon der Gemeinderat folgte damit auch das Volk dem Antrag des Stadtrates (Weisung 366/1989) und dem diesbezüglich gleichlautenden Zonenplanentwurf des damaligen Bauamtes II zur Erfüllung der Motion Riklin (Weisung 367/1989). Gegen diese Festsetzung wurde kein Rechtsmittel ergriffen. Die im Jahre 1995 aufsichtsrechtlich verfügte (vorläufige) Bau- und Zonenordnung der Baudirektion (BD BZO 1995) enthielt keine Anordnungen für die Freihaltezonen. Mit Beschluss vom 10. September 1997 genehmigte der Regierungsrat die

für die beiden Parzellen festgesetzte Freihaltezone im Rahmen einer Teilgenehmigung der BZO 1992. Daraufhin setzte der Stadtrat die Freihaltezonen auf den 11. Oktober 1997 in Kraft.

Die nachfolgenden Revisionen der Bau- und Zonenordnung, insbesondere die verschiedenen Vorlagen der BZO 1999, tangierten die Freihaltezone im Bereich der beiden Grundstücke nicht.

Mit StRB Nr. 906/1996 leitete der Stadtrat bezüglich des Quartierplanes Nr. 457 Kürberghang aufgrund der geänderten Zonierung ein Revisionsverfahren ein. Gegen die Festsetzung des revidierten Quartierplanes durch den Stadtrat am 10. Februar 1999 wurden wiederum Rechtsmittel ergriffen. Nach Erledigung dieser Verfahren durch Entscheide der Baurekurskommission I und des Verwaltungsgerichts und einer anschliessenden Überarbeitung setzte der Stadtrat den revidierten Quartierplan Nr. 457 Kürberghang mit Beschluss vom 25. Oktober 2000 fest. Diesmal verstrich die Rekursfrist unbenützt, so dass der Regierungsrat den Quartierplan am 20. Februar 2001 genehmigen konnte.

Der Eigentümer der hier interessierenden Grundstücke meldete der Stadt Zürich am 12. März 1997 eine Entschädigungsforderung aus materieller Enteignung an. Eine aussergerichtliche Einigung konnte in der Folge nicht gefunden werden, weshalb die Stadt am 8. Februar 2001 das Schätzungsverfahren vor der kantonalen Schätzungskommission einleitete. Diese bejahte mit Entscheid vom 21. Januar 2003 (mit Begründung zugestellt am 26. Januar 2004) das Vorliegen einer materiellen Enteignung. Auf Rekurs der Stadt entschied das Verwaltungsgericht mit Urteil vom 23. Juni 2005 im gegenteiligen Sinne. Das Bundesgericht hat dieses Urteil, soweit es die Grundstücke am Kürberghang in Zürich Höngg betrifft, mit dem in der Interpellation erwähnten Entscheid vom 18. April 2006 (inzwischen publiziert als BGE 132 II 218) aufgehoben und die Stadt Zürich zur Bezahlung der bereits von der Schätzungskommission ermittelten Entschädigung wegen materieller Enteignung zuzüglich Zins verpflichtet.

Zu den Fragen 2 und 3: Für die Vorfinanzierung von Expropriationsentschädigungen wegen entschädigungspflichtigen Nutzungseinschränkungen durch die Bau- und Zonenordnung führt das Finanzdepartement das Konto Nr. 2001.5800. Die hier zurückzustellende Summe wird jedes Jahr überprüft und belief sich im Budget 2006 auf 20 Mio. Franken. Die aufgrund des erwähnten Bundesgerichtsentscheids zu leistende Entschädigung von Fr. 9 437 729.-- (Fr. 7 113 634.-- eigentliche Entschädigung zuzüglich Fr. 2 324 095.-- Zins) wird diesem Konto belastet.

Zu Frage 4: Derzeit sind vier Verfahren vor der kantonalen Schätzungskommission sowie ein Verfahren vor dem Verwaltungsgericht hängig, in denen Entschädigungsforderungen wegen der BZO zu beurteilen sind:

- Drei der vor der kantonalen Schätzungskommission hängigen Verfahren betreffen Forderungen privater Grundeigentümer (wegen Freihaltezonen in Höngg, Witikon und Albisrieden). Die im Streit liegende Summe beträgt insgesamt etwa 52,5 Mio. Franken (ohne Zins). Für die Stadt günstige Entscheide sind in allen Fällen wahrscheinlicher als das Gegenteil, wobei diese Wahrscheinlichkeit nicht in allen Fällen gleich gross ist. Das vierte Verfahren (FZ Obere Weinegg, Riesbach) wurde auf Wunsch des Kantons eingeleitet, der eine Forderung von etwa 22,5 Mio. Franken zuzüglich Zins erhoben hat. In diesem Fall kann es als ziemlich unwahrscheinlich bezeichnet werden, dass die Gerichte eine Entschädigungspflicht bejahen werden.
- Im Verfahren vor Verwaltungsgericht (Freihaltezone Morgentalstrasse, Wollishofen) ist ebenfalls der Kanton Gegenpartei; seine Forderung beläuft sich auf rund 5,8 Mio. Franken. Die kantonale Schätzungskommission hat das Vorliegen einer materiellen Enteignung verneint, die Stadt jedoch verpflichtet, Land im Wert von etwa Fr. 750 000.-- zu übernehmen (Heimschlag bzw. Ausdehnung). Die Stadt ist gewillt, diesen Entscheid zu akzeptieren, der Kanton hat ihn weiter gezogen. Dessen Erfolgsaussichten sind eher gering.

Sodann ist auf die Forderung eines privaten Grundeigentümers von etwa 5,7 Mio. Franken (ohne Zins) wegen eines Freihaltebereichs in einer Kernzone hinzuweisen. Hier wurde das Verfahren vor der kantonalen Schätzungskommission im Einvernehmen mit dem Grundeigentümer noch nicht eingeleitet, da Aussichten auf einen Forderungsrückzug bestehen. Sollte es doch zu einem Prozess kommen, können die Erfolgsaussichten der Stadt als gut bezeichnet werden.

Schliesslich haben acht weitere Grundeigentümer noch nicht näher bezifferte Entschädigungsforderungen wegen der Nichteinzonung diverser Grundstücke in Zürich Affoltern und Zürich Seebach angemeldet.

Zu Frage 5: siehe zu Fragen 2 und 3.

Zu Frage 6: Die gerichtlichen Entschädigungsverfahren wurden insgesamt erst etliche Jahre nach dem Erlass der BZO 92 eingeleitet, unter anderem, weil die BZO 92 erst ab 1997 in Kraft gesetzt werden konnte. Die sechs bzw. 14 in der Antwort zu Frage 4 erwähnten Verfahren betreffen daher alle die BZO 92. Zwei weitere Entschädigungsverfahren wurden bereits durch Urteile des Bundesgerichts abgeschlossen. Das eine ist jenes, welches Anlass für die Interpellation bildet. Hierin hat das Bundesgericht nicht nur eine Entschädigungspflicht betreffend die Freihaltezone am Kürberghang bejaht, sondern gleichzeitig auch eine weitere Entschädigungsforderung in der Höhe von etwa 5,6 Mio. Franken (zuzüglich Zins) betreffend eine Freihaltezone in Zürich Affoltern für unbegründet erklärt. Beim anderen Urteil handelt es sich um jenes betreffend die Freihaltezone Bürglihügel vom 4. November 2003, mit welchem das Bundesgericht wie zuvor schon das Verwaltungsgericht eine materielle Enteignung verneint und damit eine Entschädigungsforderung der betroffenen Grundeigentümer in der Höhe von rund 61,3 Mio. Franken zuzüglich Zins abgewiesen hat (Urteil 1A.72/2003, publiziert im Internet unter www.bger.ch, Rechtsprechung ab 2000).

Am Verfahren betreffend Kürberghang und Zürich Affoltern hatten sich vor den kantonalen Instanzen zwei weitere Grundeigentümer aus Zürich Affoltern mit Forderungen von insgesamt etwa 1,6 Mio. Franken beteiligt. Diese Begehren hat das Verwaltungsgericht mit seinem Urteil vom 23. Juni 2005 rechtskräftig abgewiesen. Weitere Entschädigungsforderungen aus der BZO 92, die durch kantonale Instanzen rechtskräftig entschieden wurden, liegen nicht vor.

Erinnert sei am Rande an das von allen Parteien akzeptierte und wegweisende Urteil des Verwaltungsgerichts vom 18. Dezember 1997 (RB 1997 Nrn. 117 bis 119) betreffend die Freihaltezone Burghölzlihügel, in welchem das Gericht nur hinsichtlich einiger kleinerer Teilflächen eine Entschädigungspflicht bejahte, sie jedoch für den grössten Teil der erhobenen Forderungen verneinte. Das Urteil wird hier nur pro Memoria erwähnt, weil es nicht die BZO 92 betraf, sondern die bereits zuvor aufgrund eines Volksbegehrens vorgenommene Ausscheidung einer Freihaltezone.

Ebenfalls am Rand sei erwähnt, dass der Gemeinderat mit Beschluss vom 20. Dezember 2000 einen Kaufvertrag über den Erwerb von etwa 4300 m² Freihaltezoneland an der Streulistrasse, Zürich Hirslanden, zum Preis von Fr. 1200.--/m² bzw. etwa Fr. 5 160 000.-- genehmigt hat. Mit diesem Kauf konnte einem Verfahren wegen materieller Enteignung zuvorgekommen werden.

Mitteilung an die Vorsteherin des Hochbaudepartements, die übrigen Mitglieder des Stadtrates, den Stadtschreiber, den Rechtskonsulenten und den Gemeinderat.

Für getreuen Auszug
der Stadtschreiber