

## **Auszug aus dem substanziellen Protokoll 127. Ratssitzung vom 6. Januar 2021**

### **3419. 2020/373**

**Weisung vom 02.09.2020:**

**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**

Antrag des Stadtrats

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.

Referent zur Vorstellung der Weisung / Kommissionsreferent:

**Urs Helfenstein (SP):** *In der heutigen Zeit scheint die Weisung über den Nachtrag 2 eines Kaufvertrags aus dem Jahr 2010 ein Anachronismus zu sein. Denn nach heutiger Praxis sieht der Gemeinderat davon ab, Landreserven zu veräussern – in der Stadt sowieso, aber auch ausserhalb der Stadt. Allerdings stimmte der Gemeinderat im Jahr 2010 dem Verkauf von zwei Baulandparzellen in Hegnau Volketswil an die Stiftung Inter-Community School (ICS) noch zu. Aufgrund des Grundsatzes der «Parallelität der Formen» ist jetzt bei den beiden Zusätzen zum damaligen Postulat wieder der Gemeinderat zuständig. Die Kommission stimmt dem Inhalt der Weisung einstimmig zu. Was geschah in den letzten zehn Jahren, dass es zu diesen Änderungen kam? Das Spannendste am Geschäft sind die Protokolle Spezialkommission Finanzdepartement (SK FD) aus dem Jahr 2010. Zum Glück führten wir erst kürzlich die Diskussion über die neue Geschäftsordnung, sonst hätte ich den Fauxpas gemacht, aus diesen Protokollen vorzulesen, was wir ja nicht dürfen. Im Jahr 2010 ging es um den Kaufvertrag. Die ICS kaufte von der Stadt für insgesamt ungefähr 18 Millionen Franken ein Grundstück in Hegnau. Der Quadratmeterpreis betrug 450 Franken. Mit dem Kauf ging die Verpflichtung einher, eine Schule zu planen und zu bauen. Im Fall einer Vertragsverletzung wurde eine Konventionalstrafe von 1,8 Millionen Franken und im Fall eines Weiterverkaufs ein Gewinnanspruch der Stadt Zürich vereinbart. Im Jahr 2012 gab es einen privaten Gestaltungsplan und man ging davon aus, dass die Schülerinnenzahl in dieser Region von 850 auf 1400 steigen würden. Im Jahr 2013 erging eine rechtskräftige Baubewilligung für drei Schulhäuser und zwei Spezialgebäude. Dann veränderten sich die Rahmenbedingungen plötzlich: Die «Lex Aeppli» kam. Im neuen kantonalen Reglement über die Aufnahme von Schülerinnen und Schülern in fremdsprachige Schulen (LS 412.101.3) ist dabei vor allem Art. 2 wichtig: «Ein Kind kann eine fremdsprachige Privatschule besuchen, wenn a. die Eltern lediglich vorübergehend im Kanton Zürich wohnen oder b. die im Kanton Zürich wohnhaften Eltern glaubhaft darlegen, dass sie beabsichtigen, ihren Wohnsitz in ein fremdsprachiges Land zu verlegen, c. die in einem*

*nicht deutschsprachigen Kanton oder Land begonnene Schullaufbahn abgeschlossen werden soll.» Was geschah seit dem Jahr 2010? Wegen der Finanzkrise und der Frankenstärkung ist die Ansiedlung von internationalen Unternehmen rückläufig und es zogen weniger Fachkräfte aus dem Ausland zu, als man dachte. Auch die Übernahme von Schulgeldern durch internationale Unternehmen ging zurück. Als Folge der veränderten Rahmenbedingungen trat das prognostizierte Wachstum von 850 auf 1400 Schülerinnen nicht ein. Für die ICS ist das kantonale Reglement einschneidend, wonach der Unterricht nach internationalen Standards und nicht nach dem kantonalen Lehrplan 21 durchgeführt werden muss. Das heisst, dass Schweizer Schülerinnen und Schüler nicht aufgenommen werden können. Nach dem der Verzicht des Baus der Schule beschlossen wurde, musste die ICS die Planungskosten von 3,2 Millionen Franken abschreiben. Was ist im Vertragsnachtrag neu? Nach der Konkretisierung der neuen Ausgangslage kam es zu längeren Verhandlungen, weil sich die Rechtsauffassungen der Stadt und der ICS betreffend der Konventionalstrafe unterschieden. Neu ist, dass die ICS auf den Bau einer Schule verzichtet. Die Zahlung der Konventionalstrafe von 1,8 Millionen Franken zugunsten der Stadtkasse wird fällig. Die Präzisierung des Gewinnanspruchs zugunsten der Stadt wurde gemacht und die Stadt Zürich konnte das Ende der Kostentragungspflicht bei schadstoffbedingten Mehrkosten über eine Million Franken unterschreiben. Die übrigen Bestimmungen bleiben unverändert. Das Positive ist, dass alles einvernehmlich lief und ein Rechtsverfahren vermieden werden konnte. Der Zwang zur Realisierung, das heisst der Bau und Betrieb einer Schule, kann aufgrund von veränderten Rahmenbedingungen nicht ausgeführt werden. Es gab eine sehr minimale rechtliche Chance auf eine Rückabwicklung des Kaufvertrags von 2009, das fragten wir nach. Die Präzisierung des Gewinnanspruchs der Stadt ist vorhanden. Wir fragten auch nach, ob wir richtig verstanden haben, dass der Käufer ab dem Jahr 2028 beziehungsweise ab 2031 frei in der Nutzung sei und dass auch der Gewinnanspruch der Stadt dann verfalle. Ja, das stimmt. Die Beschränkung des Gewinnanspruchs der Stadt wurde damals vom Gemeinderat auf 15 Jahre gefordert. Wir fragten auch, ob die ICS das Land bis zum Ablauf der Frist horten kann. Die Antwort darauf war auch Ja. Die Spannung bleibt also erhalten; erst in 15 Jahren wird es wieder spannend für uns, wir können dann aber leider nicht mehr mitbestimmen.*

#### Schlussabstimmung

Die SK FD beantragt Zustimmung zum Antrag des Stadtrats.

Zustimmung: Urs Helfenstein (SP), Referent; Präsident Simon Diggelmann (SP), Vizepräsidentin Maria del Carmen Señorán (SVP), Përparim Avdili (FDP), Marcel Bührig (Grüne) i. V. von Julia Hofstetter (Grüne), Hans Dellenbach (FDP), Anjushka Früh (SP), Isabel Garcia (GLP), Martin Götzl (SVP), Luca Maggi (Grüne), Patrik Maillard (AL), Dr. Pawel Silberring (SP), Vera Ziswiler (SP)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK FD mit 115 gegen 0 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

3 / 3

Damit ist in Übereinstimmung mit dem Stadtrat beschlossen:

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.

Mitteilung an den Stadtrat sowie amtliche Publikation am 13. Januar 2021 gemäss Art. 12 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist: 15. März 2021)

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat