



Auszug aus dem substanziellen Protokoll

188. Ratssitzung vom 16. März 2022

5069. 2021/410

Weisung vom 27.10.2021:

Grün Stadt Zürich, Stiftung Wildnispark Zürich, Finanzierung der Instandsetzung der Liegenschaften und Sicherstellung der Liquidität, Darlehen, Objektkredit

Antrag des Stadtrats

Der Stiftung Wildnispark Zürich wird ein zu 1,375 Prozent verzinsliches, bis 2047 rückzahlungspflichtiges Darlehen von Fr. 18 000 000.– bewilligt.

Referent zur Vorstellung der Weisung:

Michael Kraft (SP): *Es geht um den Versuch, eine verkorkste Situation zu retten und die Stiftung Wildnispark Zürich finanziell so aufzustellen, dass sie eine Chance hat, dem eigenen Stiftungszweck gerecht zu werden. Nämlich den Betrieb des Wildnisparks aufrecht zu erhalten. Die Stiftung wird von der Stadt durch einen jährlichen Betriebsbeitrag von 2,2 bis 3,8 Millionen Franken mitfinanziert. Das wurde in der Volksabstimmung im Jahr 2008 festgelegt. Man hat ein Darlehen genehmigt, das bis ins Jahr 2018 vollständig amortisiert wurde. Den genauen Betriebsbeitrag legt der Stadtrat fest; bis im Jahr 2024 bleibt er bei 2,5 Millionen Franken. Mit der damaligen Vorlage hat der Stadtrat die Stiftung auch beauftragt, den Sihlwald, den Langenberg und die rundum liegenden Wälder zu bewirtschaften. Man hat einen Dienstbarkeitsvertrag für ein 100-jähriges Baurecht für die städtischen Liegenschaften, die man mitgegeben hat, abgeschlossen. Neben dem Betriebsgebäude gibt es 16 nicht betriebsnotwendige Liegenschaften. Das Ziel der Übertragung war, dass sich die Stiftung durch die Mieteinnahmen teilfinanzieren kann. Was ist das Problem? Viele dieser Liegenschaften müssen dringend in Stand gesetzt werden. Dafür hat die Stiftung die notwendigen Mittel nicht. Die Mieterträge wurden bei der Gründung der Stiftung zu tief eingeschätzt und tragen nicht in dem Umfang zur Finanzierung bei, wie man sich das damals gedacht hatte. Man ging von rund einer Million Franken Mieterträge pro Jahr aus. Heute ist nicht mehr zu eruieren, wie man auf diese Zahl kam. Es sind zu tiefe Einnahmen, aber hohe Instandhaltungskosten in Zukunft. Das heisst, die Liquidität der Stiftung ist gefährdet. Wie soll dieses Problem gelöst werden? Im Jahr 2018 hat die Stiftung die Immobilienstrategie und die Finanzplanung überprüft, hat die Machbarkeitsstudie für die Erneuerung der Liegenschaften in Auftrag gegeben und hat dann im Jahr 2020 ein Finanzierungsgesuch an den Vorsteher des Tiefbau- und Entsorgungsdepartements (TED) gestellt. Die vorliegende Lösung sieht vor, dass man einerseits den jährlichen Betriebsbeitrag ab dem Jahr 2025 bis ins Jahr 2039 auf 3,8 Millionen Franken erhöht. Ab dem Jahr 2040 sind es 3,7 Millionen Franken. Zweitens soll für die Finanzierung der ersten Instandsetzungen, wenn diese Betriebsbeiträge nicht ausreichend sind, ein Darlehen von 18 Millionen Franken gesprochen werden. Das ist rück*



zahlbar bis ins Jahr 2047 und verzinst. Es gibt eine Projektplanung bis ins Jahr 2080 welche Liegenschaften, wann und in welchem Umfang erneuert werden.

Kommissionsminderheit Rückweisungsantrag und Schlussabstimmung:

Beat Oberholzer (GLP): *Ich ergänze zum eben Gehörten. Die Stadtverwaltung, die den Naturpark bis im Jahr 2008 selbst betrieben hatte, war offensichtlich froh, dass sie mit der Ausgliederung in eine Stiftung auch die 16 Liegenschaften loswurde. Im Abstimmungsbüchlein hatte die Stadt vor 14 Jahren behauptet, die Liegenschaften seien richtige Renditewunder. Zurzeit erwirtschaftet die Stiftung aber nur einen Drittel der versprochenen Einnahmen durch die Mieterträge und das nur, weil zu wenig in den Erneuerungsfond für die langfristigen Sanierungen zur Seite gelegt wurde. Warum hat die Stiftung in der Anfangsphase so viel für die Natur und Wildnis getan und so wenig für die Wohnimmobilien? Weil es nicht der Kernauftrag ist. Die Idee ist, den damaligen Fehler zu zementieren und Geld nachzuwerfen. Der Betriebsbeitrag soll um mehr als 50 Prozent angehoben werden: von 2,5 auf 3,8 Millionen Franken pro Jahr. Ein Beitrag, der nur dafür da ist, die Wohnungen zu sanieren. Hinzu kommt, dass die Stiftung diese Wohnungen weiterhin als wichtige Ertragsquelle verstehen soll. Die Häuser sollen zu einem richtigen Bijou saniert werden, so dass auch grosse Immobilienrenditen möglich sind. Falls dieser Plan der Immobilienstrategie nicht aufgeht – vielleicht möchte gar niemand diese hohen Mietzinsen im Sihlwald bezahlen –, dann sitzt die Stiftung Wildnispark auf dem Risiko der Liegenschaften. Die Stiftung, die sich um die Wildnis kümmern möchte, soll die nächste Immobilienstrategieüberarbeitung wieder stemmen. Lassen wir sie sich auf ihre Kernaufgaben konzentrieren und nehmen wir mit der Rückweisung den vorzeitigen Heimfall der nicht betriebsnotwendigen Liegenschaften vor.*

Kommissionsmehrheit Rückweisungsantrag und Schlussabstimmung:

Michael Kraft (SP): *In der Beratung ist aufgezeigt worden, welche anderen Varianten geprüft wurden. Insbesondere ging es um den Verkauf im Baurecht, um die hypothekari-sche Belehnung der Liegenschaften, um die Rückgabe der Liegenschaften an die Stadt Zürich und um spezifische Investitionsbeiträge für die Instandsetzung, die wir regelmä-sig im Gemeinderat gesprochen haben. All die anderen Varianten waren rechtlich nicht möglich, oder aber sie haben in der Beurteilung weniger vorteilhaft abgeschnitten als die jetzt vorliegende Variante. Mit dem Rückweisungsantrag der GLP liegt die Variante Rückgabe der Liegenschaften an die Stadt wieder auf dem Tisch. Die Mehrheit der Kom-mission hat die Erläuterungen der Verwaltung nachvollziehbar gefunden, dass diese Va-riante teurer ist als die vorliegende. Die anderen städtischen Dienstabteilungen und Stif-tungen wollen diese Liegenschaften nicht, das wurde abgeklärt. Deswegen kommt die GLP mit der Möglichkeit, diese Liegenschaften an Meistbietende zu verkaufen. Es han-delt sich um sehr spezielle Liegenschaften in einer speziellen Umgebung, nämlich im Naturerlebnis-park. Das braucht ein Know-how, das die Stiftung hat. Eine Auslösung von einzelnen Grundstücken würde neue, aufwendige Schnittstellen schaffen, das kann nicht das Ziel sein. Die Mehrheit der Kommission ist deswegen zum Schluss gekommen, dass man diesen Konstruktionsfehler, den man in den Anfangszeiten der Stiftung gemacht*



3 / 4

hat, deutlich kritisieren muss und auch, dass die Thematik in den Folgejahren viel zu wenig beachtet wurde. Man hat offensichtlich nicht einberechnet, dass es sich um besondere Liegenschaften handelt. Über all das muss man sich ärgern, das darf sich nicht wiederholen. Das Problem, das man geschaffen hat, muss gelöst werden. Die Liegenschaften müssen aufgrund ihrer speziellen Art sinnvollerweise durch die Stiftung verwaltet werden. Die Stiftung hat sich die nötige Fachkompetenz zur Verwaltung der Liegenschaften durch externe Dienstleister aufgebaut und schliesslich ist dies deswegen auch die passendste und kostengünstigste Variante, die zu keinen weiteren Verzögerungen führt.

Weitere Wortmeldung:

Sibylle Kauer (Grüne): *Die Liegenschaften müssen im Einklang mit den Schutzanforderungen in diesem Gebiet genutzt werden und sie sollen zum Betriebsertrag der Stiftung beitragen. Wir Grünen haben nicht wenige Sympathien für diesen Rückweisungsantrag der GLP. Zum einen, weil die Häuser bisher nicht gut bewirtschaftet wurden, zum anderen könnten wir uns gut andere Verwendungen dieser Liegenschaften, statt Finanzen für die Stiftung Sihlwald zu erwirtschaften, vorstellen. Das Konstrukt ist beim Start im Jahr 2008 so aufgestellt und in einer Volksabstimmung abgesegnet worden. Deswegen kann es nicht einfach geändert werden und wir stimmen der Weisung zu.*

Rückweisungsantrag

Die Mehrheit der SK TED/DIB beantragt Ablehnung des nachfolgenden Rückweisungsantrags.

Die Minderheit der SK TED/DIB beantragt Rückweisung des Antrags des Stadtrats mit folgendem Auftrag:

Der Stadtrat wird gebeten, zusammen mit der Stiftung Wildnispark eine Lösung auszuarbeiten, bei der die nicht-betriebsnotwendigen Liegenschaften an die Stadt zurückgegeben werden, z. B. durch vorzeitigen Heimfall oder durch Gebrauch des Vorkaufsrechts, auch wenn es dazu möglicherweise eine Volksabstimmung benötigt. Anschliessend sollen die Liegenschaften an städtische Institutionen oder an den Meistbietenden übertragen oder verkauft werden. Der Betriebsbeitrag an die Stiftung soll dabei im Rahmen der jetzigen Mietzinserträge erhöht werden, damit die Stiftung ihre operativen Aufgaben weiterhin durchführen kann.

Mehrheit:	Präsident Michael Kraft (SP), Referent; Vizepräsident Markus Kunz (Grüne), Niyazi Erdem (SP), Sibylle Kauer (Grüne), Attila Kipfer (SVP), Andreas Kirstein (AL), Elisabeth Schoch (FDP), Michel Urben (SP), Sebastian Vogel (FDP), Barbara Wiesmann (SP)
Minderheit:	Beat Oberholzer (GLP), Referent; Ronny Siev (GLP)
Abwesend:	Marcel Müller (FDP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 92 gegen 11 Stimmen (bei 1 Enthaltung) zu.



4 / 4

Schlussabstimmung

Die Mehrheit der SK TED/DIB beantragt Zustimmung zum Antrag des Stadtrats.

Die Minderheit der SK TED/DIB beantragt Ablehnung des Antrags des Stadtrats.

Mehrheit:	Präsident Michael Kraft (SP), Referent; Vizepräsident Markus Kunz (Grüne), Niyazi Erdem (SP), Sibylle Kauer (Grüne), Attila Kipfer (SVP), Andreas Kirstein (AL), Elisabeth Schoch (FDP), Michel Urben (SP), Sebastian Vogel (FDP), Barbara Wiesmann (SP)
Minderheit:	Beat Oberholzer (GLP), Referent; Ronny Siev (GLP)
Abwesend:	Marcel Müller (FDP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 94 gegen 9 Stimmen (bei 2 Enthaltungen) zu.

Damit ist in Übereinstimmung mit dem Stadtrat beschlossen:

Der Stiftung Wildnispark Zürich wird ein zu 1,375 Prozent verzinsliches, bis 2047 rückzahlungspflichtiges Darlehen von Fr. 18 000 000.– bewilligt.

Mitteilung an den Stadtrat sowie amtliche Publikation am 23. März 2022 gemäss Art. 36 und 38 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist: 23. Mai 2022)

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat