

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 31. Oktober 2018

903.

Dringliche Interpellation der AL-Fraktion betreffend Verkauf der Liegenschaften der Förderstiftung der Musikschule Konservatorium Zürich (MKZ), Vorgaben zur Bewirtschaftung der in die Stiftung eingebrachten Liegenschaften und Detailangaben zur Vergabe der Fördermittel sowie Hintergründe zur neuen Liegenschaftsstrategie und zu den Vorgaben für den Verkauf der Häuser

Am 24. September 2018 reichte die AL-Fraktion folgende Interpellation, GR Nr. 2018/368, ein:

Die Förderstiftung der Musikschule Konservatorium Zürich (MKZ) ist seit 1999 im Besitz der Liegenschaften der von Lillyan Ziegler gegründeten Stiftung. Zum Portefeuille gehören die Liegenschaften Nietengasse 5, 7 und Dien-erstrasse 75/77 der ehemaligen Spenglerei Ziegler sowie Herdernstrasse 82 mit 26 Wohnungen, mehreren Gewer-bebetrieben und einem Gastrobetrieb. Die fünf Liegenschaften mit einer Arealfäche von 750 Quadratmetern wer-den seit einigen Wochen von der H&B Real Estate AG für einen Mindestpreis von 16.1 Millionen Franken zum Kauf angeboten, das Bietverfahren läuft bis zum 4. Oktober 2018. Die Liegenschaften wurden seinerzeit mit einem Transferwert von 6.65 Mio Franken übernommen und figurieren aktuell noch mit 5.375 Millionen in der Bilanz. Die Stadt hat der Förderstiftung MKZ 2015 die Konservatoriumsliegenschaft Florhofgasse 6 für 30 Millionen abgekauft - unter anderem mit der Auflage, der MKZ für die Dauer von 30 Jahren einen jährlichen Förderbeitrag von 300'000 Franken an die Musikschule Konservatorium Zürich zu leisten. Das Anlagevermögen der Stiftung von rund 40 Mil-lionen Franken setzt sich im Wesentlichen aus dem Erlös aus dem Verkauf der Florhofgasse 6 sowie den Liegen-schaften der ehemaligen Ziegler-Stiftungen zusammen. Obwohl die Gebühren für die Portfolio-Manager einen er-heblichen Teil der Kapitalerträge wegfressen, erwirtschaftet die Förderstiftung mit den Kapitalanlagen und den Net-tomietrerträgen einen Ertrag, mit dem sie der MKZ die vertraglich vereinbarten Förderbeiträge problemlos auszahlen und darüber hinaus auch Förderpreise vergeben kann. Den Jahresberichten ist zu entnehmen, dass seit längerem über eine neue Liegenschaftenstrategie nachgedacht worden ist. Offenbar ist jetzt der Entscheid gefallen, die Lie-genschaften der ehemaligen Ziegler-Stiftung zu verkaufen. Die Stadt Zürich hat mit dem Direktor und dem Vizedi-rector der MKZ ex officio Einsitz im fünfköpfigen Stiftungsrat der Förderstiftung MKZ.

Wir bitten den Stadtrat um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Wer war Lillyan Ziegler? Hat sie Vorgaben zur Bewirtschaftung der in die Stiftung eingebrachten Liegenschaften gemacht? Wann ist die Stiftung eingerichtet worden? Bitte um Zustellung des ursprünglichen Zweck-Artikels der Lillyan Ziegler-Stiftung.
2. Ist im Rahmen der Verhandlungen über den Verkauf der Liegenschaft Florhofgasse 6 auch über die Liegen-schaften der ehemaligen Ziegler-Stiftung diskutiert worden? Hat die Stadt im Rahmen dieser Verhandlungen eine Übernahme aller Liegenschaften zur Diskussion gestellt? Wenn Nein warum nicht? Wenn ja: Warum ist diese Lösung verworfen worden?
3. Gemäss Handelsregister unterstützt die Förderstiftung MKZ Projekte, Ensembles, Chöre und Orchester der MKZ. In Bezug auf das Vermögen der ehemaligen Ziegler-Stiftung wahrt die Förderstiftung den Zweck der ehe-maligen Lillyan Ziegler-Stiftung (Unterstützung und Förderung klassischer Musik auf dem Platz Zürich). Ist es richtig, dass die städtische MKZ einzige Begünstigte der Förderstiftung ist? Wurden schon andere Institutionen gefördert oder ist eine Förderung andere Institutionen ein Ziel der Stiftung?
4. Bitte um Detailangaben zur Vergabe der Fördermittel in den letzten vier Jahren (Höhe und Begünstigte).
5. Bitte um Zustellung der Anlagerichtlinien der Förderstiftung. Wie hoch ist der Ertrag aus den Anlagen? Wer verwaltet das Vermögen der MKZ?
6. Wie hoch ist der Aufwand der Förderstiftung (inkl. detaillierte Kosten der Vermögens- und Liegenschaftsver-waltung)? Bitte um Detailangaben der letzten vier Jahre.
7. Bitte um Angaben zur neuen Liegenschaftsstrategie. Seit wann wird die Diskussion geführt? Welche Optionen sind diskutiert worden? Wieso hat man sich für den Verkauf entschieden?
8. Welche Vorgaben hat der Stiftungsrat für den Verkauf der Liegenschaften gemacht? Wer entscheidet über den Zuschlag? Ist ein möglicher Reputationsschaden beim Verkauf an den Meistbietenden für die MKZ und die Stadt Zürich Gegenstand von Diskussionen?

9. Wer vertritt die Stadt Zürich in der Förderstiftung (bitte um Angaben der Vertretung der letzten zehn Jahre)? Wie haben sich die städtischen Vertreter im Stiftungsrat in die Diskussion über die Liegenschaftsstrategie eingebracht? Haben die beiden Vertreter mit dem Stadtrat oder anderen Verwaltungsabteilungen Rücksprache genommen? Haben sie sich für ein Vorkaufsrecht der Stadt Zürich oder der städtischen Wohnbaustiftungen eingesetzt? Ist der Stadt oder den Stiftungen ein Vorkaufsrecht angeboten worden?
10. Ist der Stadtrat bereit, der Stiftung MKZ ein Angebot für die Übernahme der Häuser der ehemaligen Ziegler-Stiftung zu unterbreiten?

Die Förderstiftung MKZ ist eine von der Stadt unabhängige, privatrechtliche Stiftung im Sinn von Art. 80 ff. ZGB. Im Rahmen des Privatrechts und der Stiftungsurkunde, namentlich des darin umschriebenen Stiftungszwecks, ist der Stiftungsrat bei der Verwaltung des Stiftungsvermögens und namentlich beim Entscheid über den Verkauf ihrer Liegenschaften rechtlich frei. Die Stiftung ist nicht an städtische Richtlinien über die Bewirtschaftung ihres Immobilienportefeuilles gebunden. Sie hat gegenüber dem Stadtrat auch keine allgemeine Auskunftspflicht. Vor diesem rechtlichen Hintergrund hat der Stadtrat bei der Förderstiftung MKZ Informationen zu den Fragen der vorliegenden Interpellation eingeholt. Die folgenden Antworten basieren auf den Angaben des Stiftungsrats.

Nach diesen einleitenden Bemerkungen können die Fragen wie folgt beantwortet werden:

Zu Frage 1 («Wer war Lillyan Ziegler? Hat sie Vorgaben zur Bewirtschaftung der in die Stiftung eingebrachten Liegenschaften gemacht? Wann ist die Stiftung eingerichtet worden? Bitte um Zustellung des ursprünglichen Zweck-Artikels der Lillyan Ziegler-Stiftung.»):

Die Lillyan-Ziegler-Stiftung wurde als letzter Wille von Lillyan Ziegler im März 1995 errichtet. Der ursprüngliche Zweck der Stiftung lautete:

«Die Stiftung bezweckt die Unterstützung und Förderung klassischer Musik auf dem Platz Zürich im weitesten Sinne und in allen möglichen Formen, wobei Leistungen der Stiftung hauptsächlich Personen in Musikausbildung und Organisationen der Musikausbildung zugutekommen sollen. In diesen Bereichen sollen Stiftungsmittel eingesetzt werden, wo finanzielle Bedürfnisse bestehen und Leistungen der öffentlichen Hand nicht erhältlich oder ungenügend sind.»

Gemäss Angaben der Stiftung wurden seitens Stifterin keine Vorgaben in Bezug auf die Bewirtschaftung der eingebrachten Liegenschaften gemacht.

Laut Stiftungsrat ist diesem zur Person von Lillyan Ziegler nichts Näheres bekannt.

Zu Frage 2 («Ist im Rahmen der Verhandlungen über den Verkauf der Liegenschaft Florhofgasse 6 auch über die Liegenschaften der ehemaligen Ziegler-Stiftung diskutiert worden? Hat die Stadt im Rahmen dieser Verhandlungen eine Übernahme aller Liegenschaften zur Diskussion gestellt? Wenn Nein warum nicht? Wenn ja: Warum ist diese Lösung verworfen worden?»):

Nein. Hauptmotivation für den Kauf der Liegenschaft Florhofgasse 6 durch die Stadt Zürich im Jahr 2014 war, die Unterrichtsräume der Zweigstelle MKZ City-Zürichberg, gesamtschulische Kurse, Konzertveranstaltungen sowie der Verwaltungssitz von MKZ sinnvoll zu verbinden und in einem Objekt unterzubringen. Zudem ergab sich dadurch die Möglichkeit, die Konzertsäle auch an externe Veranstalterinnen und Veranstalter zu vermieten. Die Konzentration dieser MKZ-Nutzungen an der Florhofgasse 6 ermöglichte im Gegenzug die Aufgabe von drei Mietobjekten von MKZ. Ein Kauf weiterer Objekte der Förderstiftung MKZ durch die Stadt war nicht Teil der Überlegungen zu diesem Geschäft.

Zu Frage 3 («Gemäss Handelsregister unterstützt die Förderstiftung MKZ Projekte, Ensembles, Chöre und Orchester der MKZ. In Bezug auf das Vermögen der ehemaligen Ziegler-Stiftung wahrt die Förderstiftung den Zweck der ehemaligen Lillyan Ziegler-Stiftung (Unterstützung und Förderung klassischer Musik auf dem Platz Zürich). Ist es richtig, dass die städtische MKZ einzige Begünstigte der Förderstiftung ist? Wurden schon andere Institutionen gefördert oder ist eine Förderung anderer Institutionen ein Ziel der Stiftung?»):

Die Förderstiftung MKZ wurde 1999 – damals noch unter dem Namen «Stiftung Konservatorium und Musikhochschule Zürich» – mit der ehemaligen Lillyan-Ziegler-Stiftung zusammengelegt und hat deren Vermögen zur Erfüllung des ursprünglichen Zwecks der ehemaligen Lillyan-Ziegler-Stiftung übernommen. Die Förderstiftung MKZ ist demnach aus zwei unterschiedlichen Stiftungen hervorgegangen, verfolgt seit der Zusammenlegung zwei unterschiedliche Stiftungszwecke und verwaltet zwei voneinander getrennte Vermögensteile. In Art. 2 der Stiftungsurkunde heisst es dazu Folgendes:

«Die Stiftung bezweckt die Förderung von Projekten, Ensembles, Chören und Orchestern der "Musikschule Konservatorium Zürich" und fördert deren Schülerinnen und Schüler. Sie unterstützt die "Musikschule Konservatorium Zürich" als Kompetenzzentrum für die musikalische Ausbildung ideell und materiell durch Beiträge oder Förderpreise. Mit Bezug auf das Vermögen der ehemaligen Lillyan-Ziegler-Stiftung, das die Stiftung gemäss Art. 3 Abs. 2 dieser Stiftungsurkunde übernommen hat, wahrt die Stiftung den Zweck der seinerzeitigen Lillyan-Ziegler-Stiftung, nämlich die Unterstützung und Förderung klassischer Musik auf dem Platz Zürich im weitesten Sinne und in allen möglichen Formen.»

In Bezug auf den ersten Teil des Stiftungszwecks ist MKZ die einzige begünstigte Institution. Der zweite Teil des Stiftungszwecks ist breiter angelegt, es geht hierbei um die generelle Förderung klassischer Musik in Zürich. Aus dem Ertrag des Vermögens der ehemaligen Lillyan-Ziegler-Stiftung sollen andere Institutionen oder Projekte im Bereich der klassischen Musik gefördert werden.

Zu Frage 4 («Bitte um Detailangaben zur Vergabe der Fördermittel in den letzten vier Jahren (Höhe und Begünstigte»):

Gemäss Auskunft der Förderstiftung MKZ wurden in den vergangenen vier Jahren die folgenden Unterstützungsbeiträge an MKZ ausbezahlt.

Jahr	Anlass	Betrag Fr.
2015	<ul style="list-style-type: none"> - Beitrag an MKZ gemäss Vertrag der Stadt Zürich mit der Förderstiftung MKZ - Konzertreise Jugendsinfonieorchester (JSOZ) nach Korea - Europa Cantat Pecs/Ungarn - Beteiligung Musiklager Lindenberg - Projekt Education 2015 	<ul style="list-style-type: none"> 300 000 60 000 20 000 15 000 10 000
2016	<ul style="list-style-type: none"> - Beitrag an MKZ gemäss Vertrag der Stadt Zürich mit der Förderstiftung MKZ - Konzertreise JSOZ - Konzerte und Reisen Jugendchor - Einweihungsfeier Musikzentrum Florhof - Projekt Education 2016 	<ul style="list-style-type: none"> 300 000 62 000 40 000 25 000 10 000
2017	<ul style="list-style-type: none"> - Beitrag an MKZ gemäss Vertrag der Stadt Zürich mit der Förderstiftung MKZ - Konzertreise JSOZ - Konzerte und Reisen Jugendchor - Beteiligung Musiklager - Projekt Education 2017 - Benefizkonzert Klassenmusizieren 	<ul style="list-style-type: none"> 300 000 150 000 40 000 40 000 10 000 10 000
2018	<ul style="list-style-type: none"> - Beitrag an MKZ gemäss Vertrag der Stadt Zürich mit der Förderstiftung MKZ - Konzertreise JSOZ - Konzerte und Reisen Jugendchor - Beteiligung Musiklager - Projekt Education 2018 - Benefizkonzert Klassenmusizieren 	<ul style="list-style-type: none"> 300 000 150 000 40 000 40 000 10 000 10 000

Zur übrigen Verwendung der Fördermittel erteilt der Stiftungsrat keine Auskunft.

Zu Frage 5 («Bitte um Zustellung der Anlagerichtlinien der Förderstiftung. Wie hoch ist der Ertrag aus den Anlagen? Wer verwaltet das Vermögen der MKZ?»):

Bezüglich Anlagerichtlinien und Vermögensertrag gibt die Förderstiftung MKZ keine Auskunft. Diese Angaben sind aufgrund der eingangs dargelegten Rechtsform der Stiftung als privatrechtliche Institution nicht öffentlich.

Als städtische Dienstabteilung verfügt MKZ nicht über ein eigenes Anlagevermögen, mit dem Erträge erwirtschaftet werden könnten. Die von MKZ genutzten Liegenschaften befinden sich im Immobilienportfolio der IMMO (Verwaltungsvermögen).

Zu Frage 6 («Wie hoch ist der Aufwand der Förderstiftung (inkl. detaillierte Kosten der Vermögens- und Liegenschaftsverwaltung)? Bitte um Detailangaben der letzten vier Jahre.»):

Mit Verweis auf ihre privatrechtlichen Rechtsgrundlagen gibt die Förderstiftung MKZ dazu keine Auskunft.

Zu Frage 7 («Bitte um Angaben zur neuen Liegenschaftsstrategie. Seit wann wird die Diskussion geführt? Welche Optionen sind diskutiert worden? Wieso hat man sich für den Verkauf entschieden?»):

Die Liegenschaftsstrategie der Förderstiftung MKZ ist nicht öffentlich.

Zu Frage 8 («Welche Vorgaben hat der Stiftungsrat für den Verkauf der Liegenschaften gemacht? Wer entscheidet über den Zuschlag? Ist ein möglicher Reputationsschaden beim Verkauf an den Meistbietenden für die MKZ und die Stadt Zürich Gegenstand von Diskussionen?»):

Wie in den einleitenden Bemerkungen erwähnt, ist der Stiftungsrat beim Entscheid über den Verkauf der Liegenschaften der Stiftung im Rahmen der Stiftungsurkunde frei. Er beabsichtigt, die Objekte zu veräussern, um damit überhaupt die Voraussetzungen für die Zweckerfüllung der ehemaligen Lillyan-Ziegler-Stiftung zu schaffen. Die Stiftungsurkunde verbietet den Verkauf der Liegenschaften nicht. Ein allfälliger Reputationsschaden aus dieser Transaktion war daher nicht Gegenstand der Erwägungen im Stiftungsrat. Über den Verkaufszuschlag entscheidet der Stiftungsrat.

Zu Frage 9 («Wer vertritt die Stadt Zürich in der Förderstiftung (bitte um Angaben der Vertretung der letzten zehn Jahre)? Wie haben sich die städtischen Vertreter im Stiftungsrat in die Diskussion über die Liegenschaftsstrategie eingebracht? Haben die beiden Vertreter mit dem Stadtrat oder anderen Verwaltungsabteilungen Rücksprache genommen? Haben sie sich für ein Vorkaufsrecht der Stadt Zürich oder der städtischen Wohnbaustiftungen eingesetzt? Ist der Stadt oder den Stiftungen ein Vorkaufsrecht angeboten worden?»):

Die jeweilige Direktorin oder der jeweilige Direktor und die jeweilige Vizedirektorin oder der jeweilige Vizedirektor von MKZ sollen gemäss Stiftungsurkunde Mitglieder des Stiftungsrats sein. Dem Stadtrat kommt weder ein Abordnungs- noch ein Wahlvorschlagsrecht zu. Die Einsetzung im Stiftungsrat beruht also auf privatrechtlicher Basis, wie dies durch eine Wahl durch den Stiftungsrat selbst der Fall wäre. Alle Stiftungsräte müssen die Interessen der Stiftung vertreten. In dieser Rolle bringen sie sich in die Geschäfte des Stiftungsrats ein, so auch in die Beratungen über die Liegenschaftsstrategie. Der Direktor und die Vizedirektorin haben weder mit dem Stadtrat noch mit anderen Verwaltungsabteilungen vorgängig Rücksprache genommen. Die Förderstiftung MKZ ist als privatrechtliche Stiftung, wie bereits erwähnt, nicht an städtische Richtlinien gebunden. Der Stadt bzw. den Wohnbaustiftungen wurde kein Vorkaufsrecht angeboten.

Zu Frage 10 («Ist der Stadtrat bereit, der Stiftung MKZ ein Angebot für die Übernahme der Häuser der ehemaligen Ziegler-Stiftung zu unterbreiten?»):

Ein von der Förderstiftung MKZ beauftragter Makler hat die Liegenschaften durch einen breit gestreuten Versand potentiellen Interessenten zum Kauf angeboten. Mit dem Versand wurde ein Fact Sheet zur Verfügung gestellt, das grob über die Verkaufsobjekte und die darin enthal-

tenen Wohnungen informiert und die Möglichkeit geboten, gegen Rücksendung einer Vertraulichkeitserklärung die Verkaufsdokumentation zu beziehen. Der Versand hat auch die städtische Liegenschaftenverwaltung (LVZ), die Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich (PWG) und die Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen (Stiftung Einfach Wohnen [SEW]) erreicht. Die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) und die Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien (SWkF) haben keinen entsprechenden Eingang registriert. Das Verkaufsangebot wurde jedoch parallel zum Versand auch über die branchenüblichen Internetplattformen bekannt gemacht, über die sich die LVZ und die genannten städtischen Wohnbaustiftungen laufend informieren.

Die LVZ hat den Kauf der Liegenschaften sodann geprüft und kam zum Schluss, dass die angebotenen Objekte nicht in ihr Portfolio passen. Dies insbesondere, weil sie pro Liegenschaft eine zu geringe Anzahl Wohnungen aufweisen. Die insgesamt 26 Wohnungen sind auf vier separate, wenn auch teilweise benachbarte Liegenschaften verteilt. Zudem würde bei keiner Liegenschaft durch den Kauf eine Arrondierung mit bestehendem städtischem Grundbesitz erfolgen.

Anders präsentiert sich die Situation für die PWG. Sie hat für die zum Verkauf stehenden Liegenschaften je ein «Richtangebot» eingereicht und sich um einen Erwerb der Liegenschaften bemüht. Die LVZ und die SEW waren über dieses Vorgehen im Bilde.

Die SAW und die SWkF zogen einen Kauf nicht in Erwägung. Die SAW setzt grundsätzlich voraus, dass an einem Ort mindestens zwanzig Wohnungen realisiert werden können. Für die SWkF machen nur Wohnungen ab einer bestimmten Mindestgrösse einen Sinn. Für beide ist zudem Voraussetzung, dass auch subventionierte Wohnungen angeboten werden können, die den Vorgaben der kantonalen Wohnbauförderung entsprechen. Die SEW hat sich nach einer ersten Prüfung zurückgezogen, um die PWG nicht zu konkurrenzieren. Dem Vernehmen nach, sind aber noch andere gemeinnützige Genossenschaften im Rennen.

Vor dem Stadtrat

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cucho-Curti