

Auszug aus dem substanziellen Protokoll 99. Ratssitzung vom 17. Juni 2020

2619. 2019/324

Weisung vom 10.07.2019:

Liegenschaften Stadt Zürich, Verkauf der Liegenschaft Hägi in Mettmenstetten-Rossau, Genehmigung des Kaufvertrags, Bewilligung eines Einnahmeverzichts infolge Schenkung

Antrag des Stadtrats

Der Abschluss eines Kaufvertrags mit Elvira Weber und Peter Chiesa über die nachfolgenden Liegenschaften in Mettmenstetten-Rossau,

- Parzelle Kat.-Nr. 4273 mit dem Wohnhaus Vers.-Nr. 143, Scheune Vers.-Nr. 144 und Waschhaus Vers.-Nr. 145, im Ausmass von total 2414 m² zum Kaufpreis von Fr. 1 108 600.–;
- Parzelle Kat.-Nr. 4272 mit total 4903 m² Acker, Wiese, Weide mit eingedoltem Gewässer zum Kaufpreis von Fr. 35 000.–;
- Parzelle Kat.-Nr. 4274 mit total 770 m² Acker, Wiese, Weide zum Kaufpreis von Fr. 6400.–,

bei gleichzeitiger Vormerkung eines Vorkaufsrechts zugunsten der Stadt Zürich im Grundbuch für die Dauer von 20 Jahren zu einem limitierten Vorkaufspreis von Fr. 1 150 000.–,

und der Einnahmeverzicht von Fr. 260 000.– infolge Schenkung

werden bewilligt.

***Përparim Avdili (FDP)** stellt namens der FDP-Fraktion folgenden Änderungsantrag zum Antrag des Stadtrats und begründet diesen. Es ist kaum zu glauben: Immer noch wird das Geschäft rund um die Liegenschaft in Mettmenstetten behandelt. Nachdem es sich zunächst aus inhaltlichen Gründen verzögert hat, kam es nun zu einer formell-juristischen Verzögerung. Nachdem der Gemeinderat entgegen dem Stadtrat beschlossen hat, die Liegenschaft der dort eingemieteten Familie zu verkaufen, hatte der Stadtrat den Entscheid beim Bezirksrat angefochten und dabei zwei Argumente geliefert. Das erste ist, dass es sich um einen Einnahmeverzicht entsprechend der gewohnten Praxis der Stadt Zürich handelt, was auch in diesem Geschäft berücksichtigt werden müsse. Das zweite Argument betrifft die sogenannte Schenkung, die durch dieses Geschäft entstehen sollte und schliesslich eine Schenkungssteuer zur Folge hätte. Der Bezirksrat hielt in seinem Entscheid fest, dass ein Einnahmeverzicht besteht und dies darum ebenfalls in einem Parlamentsbeschluss festgehalten werden muss. In seinem Entscheid liess der Bezirksrat jedoch die Schenkung aus und lässt verstehen, dass die Angelegenheit nicht Teil, eines Gemeinderatsbeschlusses sein kann. In einer Nachbetrachtung basierend auf*

der neuen Ausgangslage hält auch die FDP fest, dass der Einnahmeverzicht berücksichtigt werden sollte. Darum stellt die FDP den Antrag, dass der Antrag des Stadtrats angepasst werden sollte: Der Einnahmeverzicht von 260 000 Franken wird bewilligt. Der Teil mit «infolge Schenkung» wäre damit gestrichen. Die steuerrechtliche Frage muss nicht von uns im Gemeindeparlament geklärt werden. Damit nehmen wir zu diesem Sachverhalt keine Stellung und beurteilen ihn nicht. Die Beurteilung erfolgt durch andere Instanzen. Die Mehrheit des Parlaments möchte unter dem buchhalterischen Einnahmeverzicht der heute eingemieteten Familie die Liegenschaft verkaufen. Dieser Wille wurde bereits mehrfach geäußert. Wir äussern damit ausschliesslich den Willen, bei dem wir mit dem Entscheid des Bezirksrats unterstützt werden. Mit der Unterstützung des Antrags schaffen wir Sicherheit und Stabilität für die Familie, die bis heute nicht mit Klarheit weiss, wie ihre Zukunft aussehen wird.

Der Abschluss eines Kaufvertrags mit Elvira Weber und Peter Chiesa über die nachfolgenden Liegenschaften in Mettmenstetten-Rossau,

- Parzelle Kat.-Nr. 4273 mit dem Wohnhaus Vers.-Nr. 143, Scheune Vers.-Nr. 144 und Waschhaus Vers.-Nr. 145, im Ausmass von total 2414 m² zum Kaufpreis von Fr. 1 108 600.–;
- Parzelle Kat.-Nr. 4272 mit total 4903 m² Acker, Wiese, Weide mit eingedoltem Gewässer zum Kaufpreis von Fr. 35 000.–;
- Parzelle Kat.-Nr. 4274 mit total 770 m² Acker, Wiese, Weide zum Kaufpreis von Fr. 6400.–,

bei gleichzeitiger Vormerkung eines Vorkaufsrechts zugunsten der Stadt Zürich im Grundbuch für die Dauer von 20 Jahren zu einem limitierten Vorkaufspreis von Fr. 1 150 000.–,

und der Einnahmeverzicht von Fr. 260 000.– infolge Schenkung werden bewilligt.

Weitere Wortmeldungen:

Martin Götzl (SVP): *Auch wenn wir eigentlich die andere Lösung bevorzugt hätten: Glücklicherweise hat die Familie Klarheit und weiss, dass sie bleiben kann. Das ist gut so, sie hat Zukunftsplanungssicherheit. Eine lange Debatte war nicht unser Ziel. Heute Morgen wurde jedoch ein Antrag an alle versandt. Wir alle führten am 26. September 2018 eine grosse Debatte. Die beiden Familien befanden sich auf der Tribüne, es gab etwa zwanzig Wortmeldungen und wir diskutierten das Geschäft während zwei Stunden. Viele Parteien gingen sachlich vor, zwei Parteien waren offensichtlich emotional überfordert und trafen einen anderen Entscheid. Sie wussten jedoch auch, zu welchen Auswirkungen das führen wird. Der Bezirksrat traf nun einen Entscheid. Mich verwunderte der Antrag von heute Morgen sehr. Der Antrag stammt von der SP und von der bürgerlichen FDP, die zusammen 5 der 9 Stadträte stellen und mehrheitstragende Parteien sind. Sie sind bereit, die Eigeninstitution des Bezirksgerichts nicht zu akzeptieren, weil sie eine*

Wortspielerei bevorzugen. Mir spielt es keine Rolle, ob die 260 000 Franken als Einnahmeverzicht, Schenkung, Weihnachtsgeschenkt oder sogar als bezirksrichterlich angeordnetes Entgelt bezeichnet werden. Fakt ist, dass man die Familie aus bekannten Gründen mit diesem Betrag bevorzugen wollte. Dass die zwei Parteien das nicht akzeptieren können, hat nicht mit Vernunft, sondern mit Unvernunft, Sturheit und Verheimlichung zu tun. Es sollte sich eingestanden werden, dass man es der Familie ermöglichen wollte, dort wohnhaft zu bleiben und deshalb der Einnahmeverzicht in Kauf genommen und das Geld geschenkt hat. Alles andere ist eine Wortspielerei. Unsere Institutionen sollten akzeptiert werden, wenn es sich nicht um einen Sachfehler handelt.

Vera Ziswiler (SP): *Die SP-Fraktion akzeptiert selbstverständlich den Entscheid des Bezirksrats, der deutlich besagt, dass ein Einnahmeverzicht vorliegt und dass die Streichung des Einnahmeverzichts gegen Recht versties. Auffallend dabei ist jedoch, dass die Schenkung keine Erwähnung findet. Im Gegenteil: Der Bezirksrat hält explizit fest, dass die Frage der Schenkung irrelevant ist: «Inwiefern und in welcher Höhe privatrechtlich oder steuerrechtlich von einer Schenkung auszugehen ist, ist für die Bewilligung des Einnahmeverzichts nicht von Bedeutung.» Damit sagt der Bezirksrat klar, dass der Gemeinderat keine Beurteilung vornehmen muss, ob eine Schenkung vorliegt. Interessant ist ausserdem, dass im Verwaltungsgerichtsentscheid bezüglich dem Stadthausareal in Adliswil – auf den sich die Anzeige im Bezirksrat stützt – mit keinem Wort von einer Schenkung die Rede ist, sondern lediglich vom Einnahmeverzicht. Auch die rechtliche Einschätzung zum damaligen ersten FDP-Antrag, in dem es um die Streichung des Einnahmeverzichts und der Schenkung ging, hält fest, dass eine komplette Streichung des Einnahmeverzichts infolge Schenkung gegen übergeordnetes Recht verstossen würde. Diese Formulierung kann nur so verstanden werden, dass eine teilweise Streichung zulässig ist. Und was, wenn nicht «infolge Schenkung» sollte in diesem Fall gestrichen werden? Der Stadtrat bezeichnete bis jetzt einen Einnahmeverzicht nicht als Schenkung. In der Weisung GR Nr. 2017/310, der Hardturm-Weisung, beantragt der Stadtrat dem Gemeinderat lediglich ein jährlich wiederkehrender Einnahmeverzicht und nicht ein Einnahmeverzicht infolge Schenkung. Dem kann entgegnet werden, dass es damals um das Baurecht und nicht um einen Verkauf ging. Das Verwaltungsgericht hält jedoch in seinem Entscheid bezüglich dem Stadthausareal in Adliswil deutlich fest, dass kein Unterschied zwischen Baurechtsabgaben und Landverkäufen besteht. Wenn also in der Hägi-Weisung eine Schenkung erwähnt werden müsste, wäre das auch für die Hardturm-Weisung der Fall. Vor diesem Hintergrund scheint es uns unproblematisch, «infolge Schenkung» zu streichen. Wir sind der Meinung, dass der Verkauf an einen Nicht-Höchstbietenden nicht als Schenkung ausgewiesen werden sollte. Die SP unterstützt den FDP-Antrag.*

Luca Maggi (Grüne): *Bei diesem Geschäft kann man sich den Hinweis nicht verkneifen, dass es speziell ist, dass wir uns Woche für Woche das Recht von der FDP erklären lassen müssen und wie gemäss diesem Recht entsprechend gehandelt werden müsste. Jetzt wird eine Rechtsinterpretation der FDP einer höherinstanzlichen Prüfung unterzogen und dann rasselt ihr damit gnadenlos durch. Obwohl die Kommission die geplante Schenkung im vorliegenden Geschäft prüfte und schenkungssteuerrechtlich abklärte, setzte sich die aus zwei Parteien bestehende Mehrheit über das hinweg und peitschte*

den Verkauf ohne Schenkung und ohne Schenkungssteuer durch. Was wir damals bereits ankündeten, traf ein. Die betroffenen Käuferinnen wurden bewusst oder naiv in eine weitere Unsicherheit geschickt. Wir müssen heute bereits zum dritten Mal innerhalb von zwei Jahren dieses Geschäft diskutieren. Wir bleiben dabei: Wir lehnen im Grundsatz den Verkauf von Land, das sich im Besitz der Stadt befindet, an Private ab. Bei der ersten Weisung wären wir unter klar definierten Bedingungen von diesem Grundsatz abgewichen. Darum gibt es zu diesem Last-minute-Änderungsantrag der FDP nichts mehr zu sagen. Wenn die Mehrheit im Rat städtisches Land an eine auserwählte Käuferin verkaufen und den bevorzugten Privaten auch noch ein Geschenk machen will, leuchtet uns das weder aus sozialen noch aus staatspolitischen Gründen ein.

Michael Schmid (FDP): Der Schluss des letzten Votums war der entscheidende Punkt: Sie wollen kein städtisches Land verkaufen. Das ist Ihr gutes Recht; dann lehnen Sie diese Weisung ab. Dass Sie jedoch an der Diskussion um den Einnahmeverzicht und die Schenkung herumflicken müssen, ist unnötig. Unsere Diskussionen über Rechtsstaat und Respekt vor dem gesetzten Recht werden wir weiterhin führen. Was hier im Bezirksrat stattfand, ist etwas Anderes und etwas vollständig Legitimes. Es geht um eine Frage, bei der man in guter Treue unterschiedlicher Meinung sein kann. Der Stadtrat nahm sein Recht wahr und veranlasste eine aufsichtsrechtliche Klärung, die zu einem deutlichen Ergebnis kam: Der Einnahmeverzicht in Franken und Rappen im Dispositiv festgehalten werden muss. Das tun wir jetzt; wir akzeptieren selbstverständlich den Entscheid der Oberbehörde und halten dies entsprechend fest. Die andere Frage zum Einnahmeverzicht ist die der Schenkung. Wir versuchten das mehrmals zu erklären und nehmen zur Kenntnis, dass das bei einem Teil der linken und einem Teil der rechten Ratsseite nicht ankommt: Für eine Schenkung braucht es eine Schenkungsabsicht sowohl von den Gebenden als auch den Erhaltenden. Wir sind der Meinung, dass die Schenkungsabsicht weder auf der einen noch auf der anderen Seite vorliegt. Die steuerrechtliche Würdigung ist davon unbenommen.

Walter Angst (AL): Diese Debatte ist auf drei Arten speziell. Erstens wollen uns Vera Ziswiler (SP) und die SP-Fraktion erklären, dass wohnpolitische Grundsätze verteidigt werden, wenn man sagt, es handle sich hier nicht um eine Schenkung. Es handelt sich hier um ein Objekt im Finanzvermögen. In den letzten zehn Jahren schauten wir im Rathaus dafür, dass die städtische Wohnpolitik – unter der Bedingung, dass das Finanzvermögen nach Marktwert zu beurteilen ist – weiterführen können, indem das gesamte gemeinnützige Portfolio der Liegenschaften ins Verwaltungsvermögen überführt wird. Darum trägt die SP hier nicht einen wohnpolitischen Grundsatzkampf aus, wenn sie zusammen mit der FDP daran festhalten will, dass es sich nicht um eine Schenkung handelt. Selbstverständlich geht es um Geld, auf das verzichtet wird. Das ist eine Tatsache, eine Tatsache die ausgewiesen werden muss. Das gilt für alle Liegenschaften im Finanzvermögen. Die zweite Besonderheit ist, dass juristische Seminare noch nie ein Treiber für die politischen Interventionen der FDP waren. Am Ende bleibt der Verdacht, dass den Leuten, die das Objekt übernehmen wollen, vielleicht steuerrechtlich zu einem Geschenk verholfen werden sollte. Der letzte Punkt: Bei einem Bauernhof in Mettmenstetten handelt es sich wohnpolitisch nicht um ein Kernstück. Man sollte sich auf das Wesentliche konzentrieren: die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in der Stadt Zürich. Darum

stimmen wir dem Verkauf zu.

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Finanzdepartements Stellung.

STR Daniel Leupi: *Nach der eigenwilligen Interpretation des Bezirksratsurteils, die hier vor zwei Wochen geäußert wurde, muss ich einiges klarstellen. In der Argumentation und den Begründungen wurde etwas stark vermischt, das sowohl der Bezirksrat als auch das Gemeindeamt deutlich zum Ausdruck brachten: Wenn Sie unter den Verkehrswert gehen, muss ein öffentliches Interesse deklariert werden. Anders als Michael Schmid (FDP) vor zwei Wochen, stütze das der Bezirksrat nicht, sondern hält fest: «Das sozialpolitische Interesse der langjährigen Mieterschaft nicht künden zu müssen, wäre für sich alleine kein überwiegendes öffentliches Interesse gewesen, um die Liegenschaft unter Verkehrswert zu verkaufen.» Eine deutliche Stützung des öffentlichen Interesses sieht also anders aus. Der Bezirksrat hält fest, dass wenn das so begründet wird, wäre unter Berücksichtigung der städtischen Wohnbaupolitik nicht die ausgewählte Familie, sondern die andere Familie mit jüngeren Kindern besser geeignet gewesen. Es wurde gesagt, dass keine Stellung zur Frage der Schenkung genommen werden will. Doch genau das geschieht hier. Der Stadtrat hielt dies fest und wurde durch das Gemeindeamt und das kantonale Steueramt gestützt. Im ganzen durch den Gemeinderat ausgelösten Schriftwechsel schrieb uns das kantonale Steueramt am 22. Oktober, dass ihnen das bekannt ist: «Entscheidet sich die Eigentümerschaft im Bewusstsein des Verkehrswerts von 1,41 Millionen Franken das Grundstück für 1,15 Millionen Franken zu veräußern, so liegt eine gemischte Schenkung vor.» Der Stadtrat durch seine Finanzrechtler, das Gemeindeamt und das kantonale Steueramt sind dieser Meinung. Wie dann ausgesagt werden kann, dass keine Stellung genommen werden will, ist mir ein Rätsel. Ich sehe die «Romanze» genau anders herum als Walter Angst (AL): Die FDP, so meine Interpretation, sah die Chance, dass endlich ein Stück Land verkauft wird. Das gelingt ihr nur, wenn sie zusammen mit der grössten Fraktion eine Mehrheit erreicht. Dazu akzeptierte sie alle Bedingungen, die man als Hauseigentümer eigentlich nicht akzeptieren dürfte. Der Hauseigentümergebund wäre damit nicht einverstanden. Dass die Hauseigentümerschaft unter der Bedingung steht, dass sie in den nächsten 20 Jahren Investitionen tätigen können und wenn sie dann verkaufen wollen, kann es an die Stadt zum jetzigen Wert zurückfallen – das ist ein Knebel, der nicht im Geringsten eigentümergebunden ist. Die FDP akzeptierte dies jedoch alles, damit ein Stück Land die Stadt verlässt. Der Änderungsantrag kam so kurzfristig, dass ich nicht mit dem Rechtskonsulenten abklären konnte, ob die Streichung zulässig ist.*

Der Rat stimmt dem Antrag von Pärparim Avdili (FDP) mit 63 gegen 56 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Schlussabstimmung

Der Rat stimmt dem bereinigten Antrag des Stadtrats mit 71 gegen 45 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

6 / 6

Damit ist beschlossen:

Der Abschluss eines Kaufvertrags mit Elvira Weber und Peter Chiesa über die nachfolgenden Liegenschaften in Mettmenstetten-Rossau,

- Parzelle Kat.-Nr. 4273 mit dem Wohnhaus Vers.-Nr. 143, Scheune Vers.-Nr. 144 und Waschhaus Vers.-Nr. 145, im Ausmass von total 2414 m² zum Kaufpreis von Fr. 1 108 600.–;
- Parzelle Kat.-Nr. 4272 mit total 4903 m² Acker, Wiese, Weide mit eingedoltem Gewässer zum Kaufpreis von Fr. 35 000.–;
- Parzelle Kat.-Nr. 4274 mit total 770 m² Acker, Wiese, Weide zum Kaufpreis von Fr. 6400.–,

bei gleichzeitiger Vormerkung eines Vorkaufsrechts zugunsten der Stadt Zürich im Grundbuch für die Dauer von 20 Jahren zu einem limitierten Vorkaufspreis von Fr. 1 150 000.–,

und der Einnahmeverzicht von Fr. 260 000.–

werden bewilligt.

Mitteilung an den Stadtrat sowie amtliche Publikation am 24. Juni 2020 gemäss Art. 12 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist: 24. August 2020)

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat