Stadt Zürich
Stadtrat

Beschluss des Stadtrats

vom 18. Juni 2025

GR Nr. 2025/85

Nr. 1845/2025

Interpellation der FDP-Fraktion betreffend möglicher Erwerb des Hotels UTO KULM, rechtliche und politische Einschätzung zur Bekanntgabe von Details der Vertragsverhandlungen, Hintergründe zu den Entscheiden und den Kriterien, Angaben betreffend Sicherung einer informellen Mehrheit im Gemeinderat bei diesem und allenfalls weiteren Kaufgeschäften sowie Beurteilung der Opportunität dieser Vorgehensweise

Am 5. März 2025 reichte die FDP-Fraktion folgende Interpellation, GR Nr. 2025/85, ein:

Gemäss verschiedenen Medienberichten sowie der «Mitglieder-Info Februar 2025» des Vereins «Pro Uetliberg» hat der Finanzvorsteher, Stadtrat Daniel Leupi, an der Generalversammlung des Vereins am 16. November 2024 «in einem launigen Referat» über Verkaufsverhandlungen zwischen der Stadt Zürich und der Familie Fry hinsichtlich des Hotel UTO KULM berichtet. In der erwähnten Mitglieder-Info vom Februar 2025 findet sich sodann ein Interview, worin Stadtrat Daniel Leupi detailliert über die Vertragsverhandlungen berichtet. So machte er dort unter anderem folgende Aussagen:

... Eine gewichtige Fragestellung war, dass die Familie Fry die Hotel UTO KULM AG veräussern wollte. Wir liessen uns darauf ein, stellten nach gründlicher Prüfung aber fest, dass dies für uns nicht praktikabel wäre, und verlangten nur die Gebäude zu kaufen. … Im Sommer/ Herbst 2023 waren wir dann aber auf der Zielgeraden. ...

Vertragsentwürfe lagen vor, der Kaufpreis und das Übergabedatum waren festgelegt. Der Stadtrat war vorinformiert und willens, den Betrag zu investieren. ... ich war überzeugt, dass es ein klares öffentliches Interesse gab, diese Immobilie auf Zürichs Hausberg für die öffentliche Hand zu sichern und den Betrieb umwelt- und -allgemeinverträglich zu machen. Und ich hatte mir auch schon eine informelle Mehrheit im Gemeinderat gesichert. …

In der Antwort zu Frage 3 der Dringlichen Schriftlichen Anfrage 2024/126 der FDP-, GLP-, SVP und Die Mitte/EVP-Fraktionen verneinte der Stadtrat, dass es einen Austausch von Mitgliedern des Stadtrats oder der Stadtverwaltung mit Drittpersonen über den Kauf des Areals Harsplen gab und hielt bei dieser Gelegenheit allgemein und vorbehaltlos fest:

Kaufgeschäfte werden durch die Verwaltung und den Stadtrat bis zur Beschlussfassung durch den Stadtrat vertraulich behandelt. Auch verwaltungsintern wird bis zu diesem Zeitpunkt der Miteinbezug von Personen und das Teilen von Informationen auf das Notwendigste beschränkt.

In diesem Zusammenhang bitten wir den Stadtrat um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Ist es rechtlich zulässig und politisch opportun, dass der Finanzvorsteher an der Generalversammlung eines Vereins über gescheiterte Vertragsverhandlungen referiert? Falls ja, mit welcher Begründung?
2. Ist es rechtlich zulässig und politisch opportun, dass der Finanzvorsteher für die Mitglieder-Info dieses Vereins ein ausführliches Interview über diese Vertragsverhandlungen führt? Falls ja, mit welcher Begründung?
3. Wann und worüber wurde der Stadtrat «vorinformiert» und was hat er genau beschlossen?
4. Wann und von wem wurde der Entscheid getroffen, sich auf einen möglichen Kauf der Aktiengesellschaft Hotel UTO KULM AG «einzulassen»? Auf welcher Grundlage wurde dieser Entscheid getroffen?
5. Wer entschied, dass der Kauf der Aktiengesellschaft «nicht praktikabel» sei und stattdessen nur die Gebäude erworben werden sollten? Welche Kriterien spielten dabei eine Rolle? Zu welchem Zeitpunkt wurde dies entschieden?

6. Bestand die Absicht, den Kauf in Kompetenz des Stadtrats zu vollziehen oder wäre das Geschäft dem Gemeinderat mit entsprechender Referendumsmöglichkeit vorgelegt worden?
7. Wie definiert der Stadtrat eine «informelle Mehrheit» im Gemeinderat und wie setzt sich diese zusammen? Welche Parteien und Personen waren Teil dieser «informellen Mehrheit»? Wie hat sich der Finanzvorsteher eine «informelle Mehrheit im Gemeinderat gesichert»? Wir ersuchen um genaue Darlegung des entsprechenden Vorgehens und der einbezogenen Personen.
8. Gab es in der Vergangenheit oder gibt es gegenwärtig weitere potenziellen Kaufgeschäfte, bei denen eine «informelle Mehrheit im Gemeinderat» gesucht wird bzw. wurde?
9. Hält der Stadtrat solche informellen «Hinterzimmer-Aktivitäten» des Finanzvorstehers für rechtlich zulässig und politisch opportun? Falls ja, mit welcher Begründung? Falls nein, welche Vorkehrungen werden getroffen, um solches künftig zu verhindern?
10. Teilt der Stadtrat die im Interview geäusserte Auffassung des Finanzvorstehers, dass der Betrieb des Uto-Kulms durch die Familie Fry nicht «umwelt- und allgemeinverträglich» war bzw. ist? Falls ja, mit welcher Begründung?

Der Stadtrat beantwortet die Interpellation wie folgt:

Fragen 1 und 2
Ist es rechtlich zulässig und politisch opportun, dass der Finanzvorsteher an der Generalversammlung eines Vereins über gescheiterte Vertragsverhandlungen referiert? Falls ja, mit welcher Begründung?

Ist es rechtlich zulässig und politisch opportun, dass der Finanzvorsteher für die Mitglieder-Info dieses Vereins ein ausführliches Interview über diese Vertragsverhandlungen führt? Falls ja, mit welcher Begründung?

Das im Kanton Zürich geltende Öffentlichkeitsprinzip will das Handeln der staatlichen Behörden und Ämter für Aussenstehende nachvollziehbar und transparent gestalten. Primär bilden in diesem Bereich somit die Verfassung des Kantons Zürich (LS 101), das Gesetz über die Information und den Datenschutz (IDG, LS 170.4) und das Gemeindegesetz (GG, LS 131.1) den rechtlichen Rahmen. Eingeschränkt wird das Öffentlichkeitsprinzip z. B. durch Amts- oder Berufsgeheimnisse und Persönlichkeitsrechte. So verweist denn auch die in § 8 GG verankerte Schweigepflicht, die u. a. für Mitglieder von Gemeindeparlamenten und Behörden gilt, auf die in § 23 IDG statuierte Interessenabwägung für Einschränkungen im Einzelfall. Von den dort exemplarisch aufgeführten Interessen ist in diesem Zusammenhang § 23 Abs. 2 lit. a IDG hervorzuheben. Demnach ist für die Bedeutung des Interesses massgebend, ob man sich in laufenden Vertragsverhandlungen befindet oder ob die Verhandlungen abgeschlossen sind. Zudem waren die hier interessierenden Vertragsverhandlungen bereits lange vor dem besagten Interview in den Medien einer breiten Öffentlichkeit zugänglich gemacht worden. Vor diesem Hintergrund sind die gemachten Aussagen rechtlich nicht zu beanstanden.

Die Familie Fry hat erstmals in einem Artikel im Tages Anzeiger im November 2019 und dann in einer Medienmitteilung vom Mai 2022 über die Verkaufsabsichten und die entsprechenden Verhandlungen mit der Stadt Zürich informiert. Nach dem Tod von Giusep Fry hat Fabian Fry der NZZ am 15. Juli 2024 ein Interview gegeben, bei dem er u. a. sagte: «Wir hatten unzählige Interessenten und Angebote. Es haben auch Verkaufsgespräche stattgefunden, sogar mit der

Stadt Zürich. Aber konkret wurde es nie.» Deswegen erachtete der Vorsteher des Finanzdepartements es als politisch opportun, sich auch über diese Verkaufsgespräche öffentlich zu äussern und diese Behauptung, dass es nie konkret wurde, zu widerlegen.

Frage 3
Wann und worüber wurde der Stadtrat «vorinformiert» und was hat er genau beschlossen?

Die Verhandlungen zum Erwerb des Grundstücks wurden vom Vorsteher des Finanzdepartements geführt. Die Mitglieder des Stadtrats wurden durch den Vorsteher des Finanzdepartements über die Verkaufsabsicht der Eigentümerschaft und – im Laufe des Verhandlungsprozesses – über die wesentlichen Eckwerte des Geschäfts und den Stand der Verhandlungen informiert. Ein Beschluss des Stadtrats liegt nicht vor. Dieser wäre erfolgt, wenn die Verhandlungen mit der Eigentümerschaft erfolgreich hätten abgeschlossen werden können.

Frage 4
Wann und von wem wurde der Entscheid getroffen, sich auf einen möglichen Kauf der Aktiengesellschaft Hotel UTO KULM AG «einzulassen»? Auf welcher Grundlage wurde dieser Entscheid getroffen?

Die Eigentümerschaft der Hotel UTO KULM AG ist im Sommer 2019 mit der Verkaufsabsicht auf die Stadt Zürich zugekommen. Der Vorsteher des Finanzdepartements hat den Stadtrat darüber informiert, woraufhin die Stadt die Möglichkeiten eines Erwerbs geprüft hat. Nach Abschluss der Grundlagenerarbeitung wurde der Stadtrat im August 2021 detailliert über die Ausgangslage, die Eckwerte des Geschäfts und die anstehenden Schritte informiert. Auf dieser Basis hat sich der Stadtrat dafür ausgesprochen, die Verhandlungen mit der Eigentümerschaft aufzunehmen. In der Folge hat der Vorsteher des Finanzdepartements den Stadtrat jeweils zeitnah mündlich über den Verhandlungsstand informiert.

Frage 5
Wer entschied, dass der Kauf der Aktiengesellschaft «nicht praktikabel» sei und stattdessen nur die Gebäude erworben werden sollten? Welche Kriterien spielten dabei eine Rolle? Zu welchem Zeitpunkt wurde dies entschieden?

Detaillierte Abklärungen der Stadt Zürich haben gezeigt, dass ein Weiterbetrieb der Hotel UTO KULM AG durch die Stadt mit hohen Mehrkosten verbunden gewesen wäre. Die Stadt hat deshalb Anfang Januar 2023 vom Kauf der Aktiengesellschaft Abstand genommen und der Eigentümerschaft stattdessen den Erwerb der Liegenschaft angeboten. Der Stadtrat wurde vom Vorsteher des Finanzdepartements über den Strategiewechsel informiert. Die Eigentümerschaft hat sich damit einverstanden erklärt, woraufhin der Kaufvertrag ausgearbeitet wurde.

Frage 6
Bestand die Absicht, den Kauf in Kompetenz des Stadtrats zu vollziehen oder wäre das Geschäft dem Gemeinderat mit entsprechender Referendumsmöglichkeit vorgelegt worden?

Nach einem erfolgreichen Abschluss der Verhandlungen mit der Eigentümerschaft über den Kauf der Liegenschaft und deren Widmung ins Verwaltungsvermögen wäre das Geschäft gemäss Art. 59 lit. a GO dem Gemeinderat vorgelegt worden. Die Eigentümerschaft war transparent über die erforderlichen Schritte des Genehmigungsprozesses informiert.

Fragen 7 und 9
Wie definiert der Stadtrat eine «informelle Mehrheit» im Gemeinderat und wie setzt sich diese zusammen? Welche Parteien und Personen waren Teil dieser «informellen Mehrheit»? Wie hat sich der Finanzvorsteher eine «informelle Mehrheit im Gemeinderat gesichert»? Wir ersuchen um genaue Darlegung des entsprechenden Vorgehens und der einbezogenen Personen.

Hält der Stadtrat solche informellen «Hinterzimmer-Aktivitäten» des Finanzvorstehers für rechtlich zulässig und politisch opportun? Falls ja, mit welcher Begründung? Falls nein, welche Vorkehrungen werden getroffen, um solches künftig zu verhindern?

Das Ausloten von möglichen politischen Mehrheiten gehört zum politischen Alltag, gerade bei aussergewöhnlichen oder komplexen Geschäften. Selbstverständlich ist auch hier in jedem Falle der rechtliche Rahmen gemäss Antwort zu den Fragen 1 und 2 zu beachten. Da die Verkaufsabsichten, wie in der Antwort zu den Fragen 1 und 2 dargelegt, bereits länger öffentlich bekannt waren, wurde der Vorsteher des Finanzdepartements auch durch Gemeinderäte direkt auf dieses Vorhaben angesprochen.

Frage 8
Gab es in der Vergangenheit oder gibt es gegenwärtig weitere potenziellen Kaufgeschäfte, bei denen eine «informelle Mehrheit im Gemeinderat» gesucht wird bzw. wurde?

Liegenschaftenkäufe ins Finanzvermögen werden in der Stadt Zürich in Stadtratskompetenz abgewickelt und benötigen zum Zeitpunkt der Akquisition keine Mehrheiten im Gemeinderat. Die Widmung ins Verwaltungsvermögen und damit die feste Zuordnung zu einem bestimmen Zweck im öffentlichen Interesse (z. B. Wohnen, Schule) wird je nach Wert der Liegenschaften entweder in der Kompetenz des Gemeinderats oder der Stimmberechtigten entschieden. Eine rechtzeitige Abklärung möglicher Mehrheiten im Gemeinderat oder von vorhersehbaren Hindernissen im politischen Prozess kann u. U. aus Sicht des Stadtrats im Sinne einer möglichst effizienten Verwaltungsführung notwendig und politisch legitim sein. Dies immer unter den in den Antworten zu den Fragen 1 und 2 beschriebenen Rahmenbedingungen.

Die in der Vergangenheit durch das Akquisitions-Team von Liegenschaften Stadt Zürich geführten erfolgreichen Kaufverhandlungen fanden alle streng vertraulich auf einer «Need to Know»-Basis bis zum Stadtratsbeschluss statt. Bei grösseren oder politisch gewichtigen Kaufobjekten (wie z. B. Harsplen oder eben Uto Kulm) gelangte der Vorsteher des Finanzde-

partements schon im Kaufprozess mit einer streng vertraulichen Vorinformation in den Stadtrat, um sicherzustellen, dass eine allfällige Akquisition auch im Sinne des Gesamtstadtrats sein würde.

Das Kaufgeschäft Uto Kulm, bei dem ein Kauf direkt in das Verwaltungsvermögen geplant war, unterschied sich von den anderen streng vertraulichen Kaufgeschäften insofern, dass trotz gegenseitiger Vertraulichkeitsvereinbarung die Kaufverhandlungen mit der Stadt von der Besitzerfamilie Fry öffentlich gemacht wurden und somit Gespräche auch ausserhalb von Stadtrat und Verwaltung geführt werden konnten.

Frage 10

Teilt der Stadtrat die im Interview geäusserte Auffassung des Finanzvorstehers, dass der Betrieb des Uto-Kulms durch die Familie Fry nicht «umwelt- und allgemeinverträglich» war bzw. ist? Falls ja, mit welcher Begründung?

Die Aussagen des Vorstehers des Finanzdepartements beziehen sich auf den Sachverhalt, dass die «Umwelt- und Allgemeinverträglichkeit» des Betriebs bei einer neuen Ausschreibung durch die Stadt relevante Kriterien gewesen wären. Ausserdem steht früher oder später ein grosszyklischer Unterhalt an, bei dem die Stadt, wäre sie Eigentümerin der Liegenschaft geworden, das Gebäude entsprechend den städtischen Netto-Null-Zielen saniert hätte.

Im Namen des Stadtrats
Der Stadtschreiber
Thomas Bolleter