

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich

vom 12. September 2001

1452. Schriftliche Anfrage von Salvatore Di Concilio betreffend den Verkauf der Klinik auf dem Monte Brè in Lugano. Am 30. Mai 2001 reichte Gemeinderat Salvatore Di Concilio (SP) folgende Schriftliche Anfrage GR Nr. 2001/297 ein:

Die Stadt Zürich war Besitzerin von etwa 13 000 m² (10 000 m² Bergland und 3000 m² Flachland) mit einer Klinik auf dem Monte Brè. Der Boden und die Klinik wurden für 7,7 Mio. verkauft, obwohl der Preis, den die Stadt Zürich verlangte, 11,8 Mio. Franken betrug. Die Stadt Lugano zeigte kein Interesse an einem Kauf, so dass schlussendlich das Privatunternehmen Gerri SA am 5. Oktober 1998 das Terrain für 7,7 Mio. Franken kaufte.

Diese Tatsachen sind durch eine journalistische Untersuchung bekannt geworden und nun ist im Tessin «der Teufel los». Die grösste Tessiner Tageszeitung «La Regione» hat bereits mehrere Artikel (9.5., 10.5., 11.5. und 14.5.) publiziert und es wurde auch eine parlamentarische Interpellation im Tessiner Kantonsrat deponiert.

Dieser Boden, welcher für die Stadt Lugano seinerzeit nicht interessant war (weil es sich um so genannt schlecht erschlossenes Land handelte), ist in der Zwischenzeit gut erschlossen worden und ein Teil des Waldes ist sogar gerodet worden. Auf dem Terrain ist ein Millionenprojekt mit 41 Luxuswohnungen und 4 Villen geplant.

Die zurzeit geführten intensiven Diskussionen sind auf die Tatsache zurückzuführen, dass der FdP-Stadtpräsident von Lugano, Giorgio Giudici, als Architekt an diesem Millionenprojekt beteiligt ist. Als Stadtpräsident zeigte er kein Interesse an diesem Kauf für die Stadt Lugano und jetzt übt er die Funktion des Projektleiters der Überbauung aus. Diese Umstände führen nun dazu, dass der Verdacht auf «Vetterliwirtschaft» laut ausgesprochen wird.

Weil ich den starken Verdacht habe, dass auch unsere Stadt «über den Tisch gezogen wurde», habe ich folgende Fragen an den Stadtrat:

1. Was ist genau passiert beim Verkauf dieses fraglichen Terrains?
2. Wie hat die Stadt Lugano damals auf unsere Kaufangebote reagiert?
3. Wie wurden daraufhin neue Käufer gesucht und schlussendlich auch gefunden?
4. Warum und mit welcher Begründung wurde unser Verkaufspreis auf 7,7 Mio. Franken reduziert?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Die «Clinica Monte Brè» (nicht auf dem gleichnamigen Berg gelegen, sondern im «Ruvigliana» genannten Stadtteil von Lugano) wurde wegen ungenügender Belegung und anstehender Investitionen im Rahmen des Sparpaketes VII auf den Herbst 1996 geschlossen. Die Zürcher Medien sind im Juni 1996 entsprechend informiert worden, was auch im Tessin zu einer diesbezüglichen Berichterstattung führte.

Die Liegenschaftenverwaltung informierte im Juni 1996 auch die Stadt Lugano offiziell über die Schliessung des Kurhauses. Gleichzeitig wurde sie angefragt, ob allenfalls ein Interesse am Erwerb bestehe. Es ging jedoch weder eine Eingangsbestätigung des Briefes noch eine Stellungnahme ein. In der Ausgabe der Tessiner Tageszeitung «La Regione» vom 29. September 1996 war dann vom Nichtinteresse der Stadt Lugano zu lesen.

In Anbetracht des grossen Gesamtkomplexes des Klinikareals mit dem Kurhaus und drei Wohnhäusern sowie – aufgeteilt auf verschiedene Parzellen – insgesamt 12 969 m² Land an unterschiedlich steiler Hanglage ging die mit dem Verkauf beauftragte Liegenschaftsverwaltung anfänglich davon aus, dass eine parzellenweise Veräusserung der Gebäude und des Baulandes vermutlich zu einem besseren Ergebnis als ein Verkauf «en bloc» führen dürfte. Ein von der Stadt Zürich beigezogener (inzwischen verstorbener) unabhängiger Tessiner Architekt wurde deshalb beauftragt, zusammen mit Fachleuten der Stadt Zürich Überbauungs- und Erschliessungsstudien sowie Parzellierungsvorschläge zu erarbeiten. Die Unterlagen sind in der Folge im März 1997 der Stadt Lugano mit verschiedenen Fragen zum baurechtlichen Vorentscheid eingereicht worden. Ein Monat später trafen die Antworten ein.

Rund 1000 m² der erwähnten Gesamtfläche von etwa 13 000 m² waren im Grundbuch und in den Plänen als Wald bezeichnet. In ihrer Antwort wies die Stadt Lugano unter anderem auch darauf hin, dass von dieser Waldfläche ein Mindestabstand von 10 m einzuhalten ist. Weiter bestätigte die Stadt Lugano die vorangegangenen Abklärungen, wonach die unterhalb der Hauptstrasse gelegene Bauparzelle im Umfang von rund 2500 m² nicht über einen bestehenden Weg, sondern anderweitig zu erschliessen sei.

Die Liegenschaftsverwaltung erstellte aufgrund der gewonnenen Erkenntnisse und der vorhandenen Unterlagen je einen umfangreichen Verkaufsprospekt, einerseits für den Gesamtkomplex, andererseits für eine parzellenweise Veräusserung. Anschliessend wurden Verkaufsinserate in verschiedenen Zeitungen publiziert (Tages-Anzeiger, Neue Zürcher Zeitung, Corriere del Ticino, Schweiz. Ärztezeitung, Hotel- und Tourismus-Revue). Erbeten wurden Offerten zum Gesamtkomplex oder zu einzelnen Teilen. Als Richtpreis für den Gesamtkomplex ist aufgrund einer Bewertung der städtischen Schätzungskommission ein Betrag von 11,8 Mio. Franken genannt worden.

Trotz anfänglich regem Interesse gingen schlussendlich nur vier Offerten ein. Zwei betrafen einzelne Gebäude oder Grundstücke, weitere zwei hatten das Gesamtareal zum Gegenstand. Die anschliessenden Verhandlungen führten im Oktober 1998 zum Abschluss eines Kaufvertrages zum Preise von 7,8 Mio. Franken mit der Gerri SA in Lugano. Der angenommene Richtpreis von 11,8 Mio. Franken konnte somit nicht erzielt werden. Einerseits drückte die damalige ungünstige Konjunkturlage auf den Preis; andererseits spielte sicher auch der Umstand eine Rolle, dass die Grösse des Areals und der Umfang der Gesamtinvestition den potentiellen Interessentenkreis einschränkten.

Der Richtpreis, den die Stadt nannte, beinhaltete im Übrigen auch den Substanzwert des bestehenden Kurhauses sowie der übrigen Gebäude. Trotz anstehender Investitionen konnte das Hauptgebäude nicht als Abbruchobjekt bezeichnet werden. Eine Weiterverwendung der Baute machte aber offenbar nur ohne Nutzungsänderung einen Sinn. Der Umbau in ein Wohnhaus oder ein Hotel mit neuzeitlichem Standard hätte unverhältnismässig hohe Kosten zur Folge gehabt. Die Interessenten gingen deshalb mehrheitlich von einem Abbruch des Kurhauses aus. Ohne Gebäude ergibt sich so bei einem Ver-

kaufspreis von 7,8 Mio. Franken für das Bauland (ohne Wald rund 12 000 m²) ein durchschnittlicher Quadratmeteransatz von immerhin Fr. 650.-.

Die Stadt stand damals vor der Wahl, sich entweder rasch (zu einem tieferen Preis als erhofft) von ihrem entfernt gelegenen Grundbesitz zu trennen, oder diesen (unter Inkaufnahme des Zinsverlustes auf dem Verkaufserlös und der nicht zu unterschätzenden Aufwendungen, welche für die Pflege und den laufenden Unterhalt weiter entstanden wären) zu behalten und zu einem späteren – allenfalls besseren – Zeitpunkt einen neuen Anlauf zu unternehmen. Der Stadtrat entschied sich für die erste Variante; der Gemeinderat stimmte dem Verkauf ebenfalls zu.

Die vom Fragesteller erwähnte journalistische Untersuchung betraf entgegen seiner Darstellung gar nicht den eigentlichen Verkauf bzw. den Umstand, dass die Stadt Zürich das Areal zu einem tieferen als erhofften Preis veräusserte, sondern die erst später publik gewordene Teilrodung des Waldstückes und die Bemühungen der Käuferschaft für eine andere, einfachere Erschliessungslösung.

Tatsächlich stellte der Tessiner Regierungsrat unter Gutheissung eines Gesuches der Käuferin, der Firma Gerri SA, im Jahre 1999 fest, dass die genannten 1000 m² keinen Waldcharakter aufweisen. Dass sich die Käuferin um eine bessere Ausgangslage für die Überbauung bemühte und teilweise auch erreichte, ist an und für sich einsehbar und objektiv verständlich. Es ist keinem Erwerber zu verargen, wenn er aufgrund eigener Studien neue Überbauungs- und Erschliessungslösungen prüft.

Für die Stadt Zürich als Verkäuferin unschön ist hingegen die Tatsache, dass der Architekt der Erwerberin, welcher selber das Gesuch an die Regierung stellte, auch als Stadtpräsident von Lugano amtiert und er in dieser Funktion die frühere Anfrage der Stadt Zürich bezüglich den Überbauungs- und Erschliessungslösungen anders beurteilte. Der Umstand, dass die Gerri SA Giorgio Giudici als Architekten beiziehen wird, war der Stadt Zürich beim Verkauf nicht bekannt.

Mit der Neuüberbauung des Areals ist inzwischen begonnen worden. Aufgrund der genannten Presseartikel ersuchte die Liegenschaftsverwaltung einen unabhängigen, im Tessin ansässigen Fachjuristen um ein Gutachten. Nach einer ersten Analyse des vorliegenden Resultates wird der Stadtrat noch im Detail prüfen, ob die Stadt gegenüber der Käuferschaft Gerri SA für den Mehrwert, welcher durch die neue Situation (Wegfall des Waldes) entstanden ist, einen Ausgleich fordern kann. Denkbar wäre unter Umständen, sich auf einen so genannten «Grundlagenirrtum» zu berufen (die Stadt ging beim Verkauf der umstrittenen Fläche von Wald aus). Der Irrtum müsste aber als wesentlich eingestuft werden; dabei sind neben den gesamten geschilderten Umständen des Verkaufsgeschäftes (Ablauf der Verhandlungen, übrige Interessenten) auch die Flächenverhältnisse (Gesamtverkaufsfläche rund 13 000 m², Waldfläche etwa 1000 m²) zu berücksichtigen.

Hingegen sieht der Stadtrat mit Sicherheit von rechtlichen Schritten gegenüber den Behörden oder verantwortlichen Personen der Stadt Lugano und des Kantons Tessin ab. Der Umstand, dass die bauliche Beschränkung aus dem Waldstück allenfalls widerrechtlich zuguns-

ten der Gerri SA beseitigt wurde, könnte gemäss dem Gutachten höchstens zu einer Verantwortlichkeit der Personen führen, welche diese Operation begünstigt haben, ist aber nicht geeignet, der Stadt Zürich irgendeinen Anspruch zu verleihen. Es bestünde bei Widerrechtlichkeit kein Anspruch auf Gleichbehandlung.

Vor dem Stadtrat
der Stadtschreiber
Martin Brunner