

Auszug aus dem substanziellen Protokoll 77. Ratssitzung vom 4. Dezember 2019

1977. 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,

- a. 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.–;
- b. Parzelle Kat.-Nr. 4272 mit total 4903 m² Acker, Wiese, Weide mit eingedoltem Gewässer zum Kaufpreis von Fr. 35 000.–;
- c. 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.

Referent zur Vorstellung der Weisung / Kommissionsmehrheit:

Pärparim Avdili (FDP): Die Weisung ist das Resultat eines Rückweisungsantrags des Gemeinderats vom 26. September 2018. Es waren sich damals alle Parteien im Grundsatz einig, dass man die Liegenschaft verkaufen sollte. Der Verkauf der Liegenschaft war nötig, weil die von der Stadtverwaltung ausgegliederte Stiftung «Werk und Wohnhaus zur Weid» die Liegenschaft nicht übernehmen konnte und die Liegenschaft für die Stadt uninteressant ist. Die Stadt beschloss deshalb den Verkauf. Der Stadtrat schrieb daraufhin die Liegenschaft öffentlich zum Kauf aus und es gingen mehrere Angebote ein. Der Stadtrat wollte die Liegenschaft an den Meistbietenden mit 1,41 Millionen Franken verkaufen. Der Meistbietende wäre mit seiner Familie und verschiedenen Tieren, die die Landwirtschaftszelle bestimmungsgemäss genutzt hätten, eingezogen. Die aktuelle Mieterschaft, die seit 30 Jahren in der Liegenschaft lebt, machte im Bieterverfahren ebenfalls ein Angebot. Die aktuelle Mieterschaft hat der Stadt zudem frühzeitig Interesse am Kauf der Liegenschaft signalisiert. Das Angebot betrug 1,15 Millionen Franken. Bei der

Mieterschaft handelt es sich um eine sechsköpfige Familie, die ebenfalls verschiedene Tiere hält und die Liegenschaft entsprechend nutzt. Der Stadtrat entschied sich aber für den Meistbietenden. Das Verkaufsobjekt liegt in der Landwirtschaftszone und umfasst ein denkmalgeschütztes Wohnhaus, eine Scheune und zwei angrenzende Landwirtschaftsparzellen. Die Mehrheit des Gemeinderats war der Meinung, dass der Stadtrat die Liegenschaft unter den gegebenen Umständen der aktuellen Mieterschaft hätte verkaufen sollen, da Interesse vorhanden ist, das Angebot adäquat ist und die Nutzung der Liegenschaft auch langfristig im Sinne der Stadt gewährleistet wird. Der Rückweisungsantrag forderte, dass der Stadtrat dem Gemeinderat eine neue Weisung vorlegt, die den Kauf der Liegenschaft der aktuellen Mieterschaft zum von ihr gebotenen Preis von 1,15 Millionen Franken ermöglicht. Der Verkauf sollte an die Auflage gebunden sein, dass während zwanzig Jahren bei einem Verkauf kein höherer Verkaufspreis verlangt werden darf und die Stadt bei einem Verkauf ein Vorkaufsrecht hat. Der Stadtrat setzte in seiner neuen Weisung die entsprechenden Punkte wie gefordert um und liess sie in einen neuen Verkaufsvertrag einfließen. Gemäss Weisung kommt der Stadtrat in seiner Beurteilung zum Schluss, dass die neue Situation, die aufgrund der Rückweisung des Gemeinderats geschaffen wurde, zu einem Einnahmeverzicht von 260 000 Franken seitens Stadt führt und einen Beitrag in die gemischte Schenkung darstellt. Demzufolge beantragt der Stadtrat dem Gemeinderat den Verkauf an die aktuelle Mieterschaft. Die Mehrheit der Finanzkommission von SP und FDP sind der Meinung, dass die Stadt als Eigentümer eine soziale Verantwortung in ihrem Handeln trägt – insbesondere im Rahmen von städtischem und öffentlichem Eigentum. So argumentiert auch der Stadtrat in vielen Geschäften. Es ist entsprechend unverständlich, weshalb bei – aus städtischer Sicht – kleineren Liegenschaften wie dieser, die Handlungsgrundsätze der Stadt nicht gelten sollten. Die aktuelle Mieterschaft hat sich bereits im Voraus als mögliche Kaufinteressentin gemeldet. Es ist entsprechend unverständlich, dass der Stadtrat nicht im Voraus versuchte, mit der aktuellen Mieterschaft eine Lösung zu finden. Der von der aktuellen Mieterschaft im Bieterverfahren gebotene Preis entspricht auf jeden Fall dem Wert der Liegenschaft. Die städtische Schätzungskommission schätzte die Liegenschaft sogar zu einem tieferen Preis ein. Auch die weiteren für den Stadtrat und den Gemeinderat relevanten Bedingungen, wonach die Liegenschaft mit ihren Landschaftsparzellen möglichst genutzt werden sollte, sind durch die Mieterschaft und ihre Familie erfüllt. Hinzu kommt, dass man mit dem vom Stadtrat vorgeschlagenen Verkauf einen Härtefall für Mensch und Tier riskiert hätte. Durch das notwendige Eingreifen einer Mehrheit des Gemeinderats konnte verhindert werden, dass noch mehr Schaden entsteht. Es ging dabei nie um ein Votum gegen die andere Familie. Nachdem die Weisung heute so steht, sieht es auf den ersten Blick gut aus; der Verkauf wird so zu Stande kommen, wie das dem politischen Sinn des Gemeinderats und der Stadt entspricht. Der Stadtrat spricht in der Weisung aber von Dingen, die weder eingefordert noch beabsichtigt wurden; in der neuen Weisung ist die Rede von einem Einnahmeverzicht infolge einer Schenkung. Der Stadtrat unterliegt einem Grundlagenirrtum, wenn er von Einnahmeverzicht und von Schenkung spricht. Die Begründung des Stadtrats führt die parlamentarische Arbeit und die Legislative ad Absurdum, da wir als legitime Instanz den Bestandteil eines Geschäfts anpassen oder rückweisen können müssen. Die Verknüpfung des von der aktuellen Mieterschaft angebotenen Preises mit der Verkehrswertermittlung der alten Weisung ist nicht

korrekt – die Verkehrswertermittlung fand damals zu einem anderen Zeitpunkt und zu anderen Bedingungen statt. Gleichzeitig muss man anmerken, dass die städtische Schätzungskommission die Liegenschaft ursprünglich mit 990 000 Franken bewertet hat. Nur weil der Stadtrat die Liegenschaft zu einem höheren Preis hätte verkaufen können, führt das nicht zu einem Einnahmeverzicht. Weder buchhalterisch – im konkreten Fall steht in den Büchern ein Buchwert von null –, noch real, zumal auch das Gemeindeamt bestätigt, dass die Stadt bei einem öffentlichen Interesse nicht zum höchsten Angebot verkaufen muss. Demzufolge handelt es sich nicht um eine Schenkung. Hinzu kommt, dass bei einer Schenkung eine klare Schenkungsabsicht dargelegt werden muss – was in diesem Fall nicht geschah und auch nicht dem Willen der Mehrheit des Rats entspricht. Es ist klar festzuhalten, dass der Gemeinderat keine steuerrechtliche Beurteilung vornimmt und damit auch keine Empfehlung abgibt, ob die Gemeinde vor Ort in Mettmenstetten oder das kantonale Steueramt beurteilen sollte. Der Gemeinderat nutzt seine Möglichkeit, den Verkauf nach seinen Forderungen zu gestalten. Deshalb stellt die Mehrheit der Spezialkommission Finanzdepartement (SK FD) einen Dispositivänderungsantrag, wonach der Einnahmeverzicht von 260 000 Franken infolge Schenkung gestrichen werden sollte.

Kommissionsminderheit:

Luca Maggi (Grüne): *Alle Parteien ausser der SP und der FDP lehnen den Änderungsantrag ab. Der Antrag sorgte bei der Minderheit für Erstaunen, da er offensichtlich rechtlich wenig haltbar ist und von den Mehrheitsvertretern bis heute auch mit dem Votum von Përparim Avdili (FDP) nicht wirklich begründet wurde. Am 26. September 2018 wurde das vorliegende Geschäft von der gleichen Mehrheit aus SP und FDP an den Stadtrat zurückgewiesen. Man gab dem Stadtrat damals die Aufgabe, eine neue Weisung vorzulegen, die der heutigen eingemieteten Familie den Kauf der Liegenschaft zum Preis von 1,15 Millionen Franken ermöglichen soll, den sie im Rahmen der damaligen Ausschreibung bot. Das erfüllte der Stadtrat mit der vorliegenden Weisung. Wer A sagt, muss auch B sagen. Dazu ist die Kommissionsmehrheit heute leider nicht mehr bereit. Artikel 133 Absatz 2 des Gemeindegesetzes sagt, dass Vermögenswerte zum Verkehrswert an Dritte veräussert werden. Der Wert kann auch tiefer festgesetzt werden, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse vorliegt. Das Gemeindeamt sagt im vorliegenden Fall, dass ein öffentliches Interesse bejaht werden kann, weil die Liegenschaft während zwanzig Jahren der Spekulation entzogen wird und die Stadt mit dem Vorkaufsrecht die Liegenschaft noch nicht ganz aus der Hand gibt. Es gilt auch den sozialen Aspekt zu berücksichtigen – die langjährig eingemietete Familie soll bleiben können. Das Gemeindeamt sagt aber auch, dass das Parlament den Einnahmeverzicht von 260 000 Franken – die Differenz zum Betrag, den die anderen potentiellen Käufer gezahlt hätten – als gemischte Schenkung genehmigen muss. Es ist dabei klar, dass die Steuer auf diese Schenkung von den Beschenkten gezahlt werden müsste. Es geht heute nicht um die Frage, ob die Stadt beim Landverkauf an Personen überhaupt eine Schenkung machen soll und unter welchen Bedingungen, sondern um die unbegründete Streichung der Folge des vorliegenden Verkaufs. In der Ausgangsfrage wären die Meinungen wohl*

selbst in der Minderheit auseinandergegangen – bei der vorliegenden Frage ist die Meinung aber klar; die Streichung ist weder politisch noch juristisch haltbar. Die städtische Schätzungskommission schätzte den Wert der Liegenschaft ursprünglich auf 997 000 Franken. Im Rahmen des Bieterverfahren machte die ursprünglich vorgesehene Käuferschaft ein Angebot von 1,41 Millionen Franken. Die Stadt beurkundete den Kaufvertrag zu diesem Preis am 15. März 2018. Es kam zu einem rechtsverbindlichen Vertragsabschluss über den Verkaufspreis von 1,41 Millionen Franken. Dieser beurkundete Kaufbericht entspricht damit dem Verkehrswert der Liegenschaft. Das Steueramt erklärte am 22. Oktober 2019, dass im vorliegenden Fall der höher gebotene Preis den Verkehrswert darstellt. Wenn die Stadt die Liegenschaft in der vorliegenden Weisung nun zu einem tieferen Preis verkauft, liegt eine Schenkung vor, die zwar zulässig ist, aber mit einer Schenkungssteuer zu belegen ist. Wenn die Mehrheit dieser Aussage widerspricht, widerspricht sie auch der Instanz, die nach unserer heutigen Debatte die abschliessende Beurteilung vornimmt. Ignoriert man diese Tatsache, müssten später die Bezirksräte oder der Regierungsrat ihre Aufsicht wahrnehmen. Mit der Streichung des Aufnahmeverzichts wird klar gegen übergeordnetes Recht verstossen. Was die Folgen davon sind, kann man im Verwaltungsgerichtsurteil 2017/00215 aus dem Jahr 2017 nachlesen. «Ein mit der Verfolgung des öffentlichen Interesses begründeter Einnahmeverzicht bei der Veräusserung oder Belastung von Grundstücken ist als Einnahmeverzicht zu qualifizieren.» Massgebend ist dabei die Differenz zwischen einem realistischen Verkaufspreis ohne die mit dem öffentlichen Interesse begründeten Auflagen und dem tatsächlichen Verkaufspreis mit den Auflagen. Die ersatzlose Streichung ist in diesem Fall also schlicht nicht zulässig.

Weitere Wortmeldungen:

Vera Ziswiler (SP): *Vor etwas mehr als einem Jahr sagte ich in meinem Votum zum Verkauf der Liegenschaft Hägi, dass für die SP in der Entscheidungsfindung die Grundüberzeugung wichtig war, niemanden ohne Not aus der gewohnten Umgebung zu vertreiben. Wir wollen vielmehr der aktuellen Mieterschaft ein eigenes Eigenheim ermöglichen – auch wenn sie nicht über horrenden Mittel verfügen und auch nicht die Meistbietenden waren. Wir waren damals – und sind auch heute – überzeugt, dass die Stadt in diesem Fall günstigen Wohnraum schaffen soll und kann und den finanziellen Spielraum nutzen soll, um eine gute Lösung zu ermöglichen. Die vorliegende Weisung trägt dem damaligen politischen Willen Rechnung. Gegenstand heute ist die Frage der Schenkung. Die Kompetenzbeschenkungen im Betrag von mehr als 20 000 Franken liegen gemäss der Gemeindeordnung beim Gemeinderat; grundsätzlich kann also der Gemeinderat im Rahmen des geltenden Gesetzes über Schenkungen befinden. Offensichtlich gibt es bei der Auslegung der Schenkung im Fall Hägi juristischen Spielraum. So schätzt das Gemeindeamt von Mettmenstetten den Fall so ein, dass es sich nicht um eine Schenkungssteuer handelt. Dabei sind vor allem die besonderen Verkaufsbedingungen relevant. Das sind in diesem Fall das Vorkaufsrecht der Stadt und die Bedingung, die Liegenschaft während zwanzig Jahren zu keinem höheren Preis zu verkaufen. Das kantonale Steueramt schätzt die Situation anders ein und sieht den Fall als eine Schenkung. In diesem Saal müssen nicht die juristischen Fragen geklärt werden. Die unterschiedlichen Ausle-*

geordnungen zeigen aber, dass unterschiedliche Optionen möglich sind und es einen juristischen Ermessensspielraum gibt. Heute Abend geht es der SP um den bereits deklarierten Willen, der aktuellen Mieterschaft ein Eigenheim zu ermöglichen – auch wenn sie nicht mit einem ganz grossen Portemonnaie ausgestattet ist.

Martin Götzl (SVP): Ich denke nicht, dass sich am 26. September 2018 irgendjemand für oder gegen eine Familie entschieden hat. Unter Berücksichtigung aller Sachargumente entschied sich die SVP-Fraktion damals dazu, dem Meistbietenden, der auch das überzeugendste und das nachhaltigste Zukunftsprojekt präsentierte, den Zuschlag zu erteilen. Die unheilige SP-FDP-Allianz wies die Weisung mit einem Einnahmeverzicht von 260 000 Franken an den Stadtrat zurück. Der Stadtrat setzt nun um, was damals mit der Mehrheit im Gemeinderat beschlossen wurde. Folglich diskutieren wir heute über Wörter wie Schenkung, gemischte Schenkung, Preisnachlass, Einnahmeverzicht, Begünstigung, und rechtens oder nicht rechtens. Gemäss SP- und FDP-Forderung soll die Liegenschaft nun verschleudert werden. Im kantonalen übergeordneten Recht ist jedoch festgehalten, dass ein Einnahmeverzicht als Schenkung verbucht werden muss. Die unheilige Allianz klammert sich jedoch fest daran, den Fall nicht als Schenkung zu deklarieren. Die Steuergeldverschleuderung soll nicht als Schenkung verkündet, sondern vernebelt werden. Der Stadt droht bei einem Mehrheitsentscheid ein Verwaltungsgerichtverfahren mit dem Vorsatz der Begünstigung. Die Stadt würde nach fundierten Abklärungen und Einschätzungen des Gesamtstadtrats gegenüber dem übergeordneten kantonalen Recht nach *Litera 2/6* rechtswidrig handeln. Ein bundesgerichtgestütztes Urteil aus dem Februar 2018 hält fest, dass die Veräusserung eines Vermögenswerts zur Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe zu einem tieferen Wert damit verbunden ist, dies als Einnahmeverzicht auf der Ausgabenseite zu qualifizieren. Die SVP lehnt sowohl den Dispositivänderungsantrag wie auch die Weisung ab. Wir bieten weder Hand für Spiel und allfällige Rechtswidrigkeiten, noch für Verschleuderung von Steuergeld. Es ist schlicht unverständlich, wie die SP und die FDP den Steuerzahlern zu vermitteln versuchen, das Geld sei nicht weg, sondern nur an einem anderen Ort.

Pirmin Meyer (GLP): Die Grünliberalen unterstützten die ursprüngliche Weisung des Stadtrats, die die Zustimmung des Gemeinderats zum Verkauf der Liegenschaft an die meistbietende Familie beantragte. Mit der SP und der FDP fand sich aber eine Mehrheit für eine motivierte Rückweisung mit dem Auftrag an den Stadtrat, die Liegenschaft an die bisherige Mieterschaft zu verkaufen. Dies nicht zum Marktpreis, sondern zum Preis, den die bisherige Mieterschaft im Bieterverfahren bot. Die GLP kann das politische Manöver von SP und FDP auch heute noch nicht nachvollziehen. Der damalige Verkauf an die meistbietende Partei war nach unserer Auffassung erstens rechtens und zweitens sachlich gerechtfertigt. Der jetzt vorliegende Umsetzungsvorschlag ist schon rein deshalb inhaltlich unbefriedigend, weil die Tatsache, dass die Stadt unter dem Marktwert verkaufen muss, eine Schenkung im Betrag von 260 000 Franken und damit einen Einnahmeverzicht in der gleichen Höhe zur Folge hat. Dass die FDP diese Passage mit einem Antrag aus der Weisung streichen will, ist eine Farce, weil es sich gemäss juristischer Beurteilung der Verwaltung um eine «klare Verletzung von übergeordnetem Recht» handelt. Die GLP ist für derartige Geschenke nicht zu haben. Ich finde es unverständlich, wieso die Beurteilung der Verwaltung nicht gelten sollte. Es ist für mich aber

klar, dass der im Bieterverfahren höchstgebotene Preis von 1,41 Millionen Franken grundsätzlich dem Marktwert entspricht. Ausgerechnet die FDP, die sonst keine Gelegenheit auslässt, auf das Recht zu verweisen und regelmässig mit Vorstössen oder sogar mit Volksinitiativen den Verkauf von städtischen Liegenschaften an den meistbietenden Privaten anpeilt, verstrickt sich in einer unheiliger Allianz mit der SP in Partikularinteressen. Wir halten es für höchst bedenklich, dass bei diesem Vorhaben die beiden grössten Parteien mitmachen. Wir hoffen, dass mit diesem Vorgehen kein politischer Präzedenzfall entsteht, sondern es sich um einen Einzelfall handelt. Wir halten es für grundsätzlich falsch, wenn die Politik bei sachlich nachvollziehbaren Entscheiden des Stadtrats einem via Medien aufgebauten Druck mutwillig nachgibt.

Luca Maggi (Grüne): Die Grünen hätten die Weisung auch ohne den aus rechtlicher Sicht unhaltbaren Antrag der FDP abgelehnt. Bei der Behandlung der ursprünglichen Weisung 2018/153 machten wir bereits klar, dass wir grundsätzlich den Verkauf von Land, der in Besitz der Stadt ist, ablehnen. Land gehört in den Besitz von Staat und nicht in die Hände von Privaten. Unter klar definierten Bedingungen wären wir damals aber bereit gewesen, von diesem Grundsatz abzuweichen, weil es sich um ein verhältnismässig kleines Stück Land ausserhalb der Stadt mit einem denkmalgeschützten und sanierungsbedürftigen Gebäude handelt. Die Stadt ermittelte damals anhand von sachlichen Kriterien eine Käuferin. Eine Mehrheit im Saal wollte diese nicht. Wir sagten bereits damals, dass in der Stadt Land- und Liegenschaftsverkäufe in Zukunft nur noch möglich sein sollen, wenn das damit verdiente Geld dem gemeinnützigen Wohnungsbau in der Stadt zugutekommt. Die vorliegende Weisung und die Änderungen, der Verkauf des städtischen Landes und die Schenkung an die bevorzugte Mieterschaft im Wert von 260 000 Franken leuchten uns nicht ein. Wir finden, dass das Stück Land im Besitz der Stadt Zürich bleiben soll.

Christina Schiller (AL): Es macht mich sprachlos, wenn Vera Ziswiler (SP) ausführt, es gehe der SP darum, der Familie ein Eigenheim zu ermöglichen. Die Familie hätte das Eigenheim auch bekommen, ohne dass Sie den Dispositivänderungsantrag der FDP unterstützen. Durch Sie gerät die Familie jetzt aber in eine Rechtsunsicherheit und es entsteht die Möglichkeit der Einreichung einer Aufsichtsbeschwerde. Die Familie wird noch länger warten müssen, bis sie das Haus und das Grundstück erhält. Sie schaffen der Familie also einen klaren Nachteil. Ich kann nicht verstehen, wie Sie sich dabei als Beschützerin der Familie aufspielen können. Vera Ziswiler (SP) meinte weiter, dass eine juristische Frage nicht im Rat geklärt werden müsse. Ich bin aber der festen Überzeugung, dass die hier drinnen gefällten Entscheide juristisch haltbar sein müssen und dass man eine Verantwortung gegenüber der Familie hat. Das Geschäft in Mettmenstetten ist für mich eine Odyssee und ich kann mir auch die unheilige Allianz von FDP und SP nicht erklären. Bei der FDP kann ich den Streichungsantrag ein wenig nachvollziehen, weil sie ein Schlupfloch für Steuern erkämpfen will. Die Entscheidung der SP ist für mich aber nicht nachvollziehbar. Ich fand es schon immer recht seltsam, dass wir im Gemeinderat entscheiden sollen, welche Familie die Liegenschaft mehr verdient hat und welche Familie das Land besser bewirtschaften wird. Solche Fragen sollten uns im Gemeinderat nicht beschäftigen. Wir sollten den Entscheid fällen, das wir das Grundstück in Mettmenstetten nicht brauchen und es deshalb verkaufen sollten. Im Unterschied zu Landverkauf an eine

Baugenossenschaft ist beim Verkauf hier an Private kein öffentliches Interesse gegeben. Die AL hätte der Weisung ursprünglich zugestimmt und der Odyssee endlich ein Ende gesetzt. Nach dem Änderungsantrag der FDP und der Zustimmung der SP haben wir uns aber entschieden, die Weisung abzulehnen, weil wir die Familie nicht in eine Rechtsunsicherheit bringen wollen.

Ernst Danner (EVP): *Wir sind froh, dass wir das Geschäft nun vor uns haben und den Kaufvertrag abwickeln können. Es entfaltet sich nun aber ein Streit bei der Klausel. Nicht jeder Verkauf zu einem Preis unter dem des Meistbietenden ist eine Schenkung. Wenn ich ein Haus besitze, das ich für 800 000 Franken an eine Familie verkaufe, obwohl ein Spekulant mir eine Million Franken gezahlt hätte, fällt auch keine Schenkungssteuer an. Es ist absurd, wenn man meint, dass es sich bei jedem Verkauf, der nicht an den Höchstbietenden geht, um eine Schenkung handelt. Ich denke, dass das analog zum privaten Bereich auch für den öffentlichen Bereich gilt. Es handelt sich letztlich auch um einen privatrechtlichen Vertrag. Das gleiche gilt, wenn unter die Bandbreite, die ein Verkehrswert haben kann, gegangen wird. Die Spannweite wäre aber ausgereizt, wenn der Verkehrswert auf 800 000 Franken bis 1,2 Millionen geschätzt werden würde und man 500 000 Franken verlangen würde. Diese Grenze zu ermitteln, ist eine Aufgabe für Juristen. Zur Frage, ob man das ins Dispositiv aufnehmen muss, möchte ich das gleiche Urteil wie Luca Maggi (Grüne) zitieren: «Als gebundene Einnahme ist zu betrachten ein Einnahmeverzicht, wenn dieser eine bereits zum damaligen Zeitpunkt absehbare Folge eines Grundsatzentscheids des für den Ausgabenbeschluss zuständigen Gemeindeorgans ist, und dem für den Entscheid in der Sache zuständigen Organ auch bezüglich der konkreten Umsetzung kein grosser Handlungsspielraum mehr verbleibt.» Der Stadtrat konnte gar nichts anderes tun, als unseren Beschluss umzusetzen. In der Sache sind wir für einen Verkaufspreis von 1,2 Millionen Franken wie auch für 800 000 Franken zuständig. Wir haben also bereits mit der Rückweisung den Grundsatzentscheid beschlossen. Zum heutigen Zeitpunkt stellt das eine gebundene Ausgabe dar, über die wir als Gemeinderat nicht mehr befinden müssen. Deshalb kann man das streichen.*

Michael Schmid (FDP): *In rechtlicher Hinsicht habe ich den Ausführungen von Ernst Danner (EVP) überhaupt nichts mehr hinzuzufügen. Ich repliziere vor allem auf das Votum von Luca Maggi (Grüne), der sich auf angeblich übergeordnetes Recht beruft, aber gleichzeitig zu Protokoll gibt, dass sämtliches Grundeigentum nicht in die Hand von Privaten gehört, sondern in die Hand des Staates. Ich bin froh, dass wir noch eine Bundesverfassung haben, die die Eigentumsgarantie schützt und Ihren Ideen im Wege steht. Die GLP sagte, dass wir regelmässig den Verkauf von Grundstücken an den Meistbietenden fordern. Das stimmt – und wir verlieren auch regelmässig. Es liegt aber in der Kompetenz des Rats und teilweise auch der Stimmbürger und Stimmbürgerinnen, darüber zu entscheiden. Es ist inzwischen unbestritten, dass der Verkauf zu einem tieferen Preis nicht übergeordnetem Recht widerspricht. Im Rahmen von Paragraph 133 Absatz 2 des Gemeindegesetzes ist das klar möglich. Wir nehmen eine soziale Verantwortung gegenüber langjährigen Mietern wahr, die ein Kaufangebot abgaben, das deutlich über der Schätzung der Schätzungskommission lag. Dieses Angebot wollen wir annehmen und haben auch eine Mehrheit des Rates hinter uns. Die Mehrheit der Kommission*

meint, das mit dem Verkauf keine Schenkungsabsicht verbunden ist. Die schenkungssteuerrechtliche Würdigung obliegt weder uns, noch dem Finanzvorsteher, noch der Stadtverwaltung der Stadt, sondern dem kantonalen Steueramt. Was wäre die Folge, wenn alle Grundstücksgeschäfte in dieser Stadt nur noch zum Verkehrswert stattfinden könnten? Wie wären dann Baurechte an Genossenschaften zu würdigen, die unter dem Verkehrswert des Grundstückspreises eingesetzt wurden? Und wie wären dann die Verkäufe an die Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen (PWG) zu würdigen, die unter dem Verkehrswert stattfanden? Man müsste in all diesen Geschäften eine Schenkungssteuer erheben. Diese Rechtsfolge kann nicht Ihre Absicht sein. Im Fall Hägi ist klar; der Gemeinderat möchte das Angebot über dem Schätzwert kompetenzgerecht annehmen.

Pärparim Avdili (FDP): *Der Minderheitenreferent bestätigte, dass es sich um ein öffentliches Interesse handelt. Das legt bereits die Grundlage für die weiteren juristischen Beurteilungen. Der Gemeinderat muss heute keine steuerrechtliche Beurteilung vornehmen. Die SVP begründet ihre Ablehnung mit ihren Zweifeln betreffend die Rechtsunsicherheit, die in ihren Augen entsteht, aber meines Erachtens nicht der Fall ist. Die SVP würde mit ihrem Antrag bezwecken, dass die Liegenschaft in städtisches Eigentum übergeht. Das entspricht wahrscheinlich nicht ganz ihrem Parteiprogramm. Es ist speziell, dass sich die SVP in diesem Fall auf die Seite von Luca Maggi (Grüne) stellt, der am besten fände, wenn Private gar nichts besitzen dürften.*

Res Marti (Grüne): *Die FDP und die SP wollen heute ein Geschenk machen. Das ist nett, aber ordnungspolitisch problematisch. Das peinliche ist aber, dass die FDP und die SP nicht dazu stehen können, dass sie ein Geschenk machen wollen. Es ist schön und gut, wenn Michael Schmid (FDP) sagt, sie hätten keine Schenkungsabsicht. In der Realität schenken Sie der Familie aber viel Vermögen. Natürlich wollen wir die Bundesverfassung nicht unterwandern und halten uns an sie. Das Grundeigentum und die Eigentumsgarantie gelten – wir finden es aber strategisch sinnvoll, wenn die öffentliche Hand versucht, Land in seine Hand zu bekommen und dieses Ziel auch längerfristig auch mit legalen Mitteln verfolgt.*

Christina Schiller (AL): *Die FDP und die SP gaben dem Stadtrat einen klaren Auftrag, der Familie die Parzelle zu einem günstigeren Preis als die andere Familie anbot zu verkaufen. Jeder Mensch sieht, dass man dieser Familie eine Schenkung gemacht hat. Es ist deshalb auch richtig, dass auf diese Schenkung eine Steuer erhoben werden muss. Man kann den Fall zudem nicht mit der Vergabe von günstigem Land an die PWG oder an Baugenossenschaften vergleichen, weil ein Grundsatzartikel in der Gemeindeordnung sagt, dass die Stadt Zürich 33 Prozent gemeinnützigen Wohnungsbau erreichen sollte. Es gibt ein öffentliches Interesse an preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungsbau. Das wurde mehrmals von unserem Stimmvolk bestätigt. Bei der Parzelle in Mettmenstetten fehlt aber ein öffentliches Interesse. Ich glaube, dass Fraktionen wie die SVP oder die AL dem Verkauf zugestimmt hätten, aber nun mit dem Änderungsantrag der FDP der Weisung nicht mehr zustimmen können.*

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Finanzdepartements Stellung.

STR Daniel Leupi: *Der Gemeinderat entschied am 28. September 2018, dass der Verkauf nicht nach dem Verkehrswert erfolgen sollte. Es ist unbestritten, dass der Entscheid in Ihrer Kompetenz liegt, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse vorliegt. Aus Sicht des Stadtrats ist das überwiegende öffentliche Interesse nach wie vor sehr dünn. Die Entscheidung liegt aber in Ihrer Kompetenz und letztlich gilt: wo keine Kläger, da auch kein Richter. Der Stadtrat akzeptiert den Entscheid des Gemeinderats und legt Ihnen nach der Rückweisung diese Vorlage vor. Betreffend den Einnahmeverzicht hörten wir ganz unterschiedliche Meinungen. Auch ich zitiere das bereits gehörte Verwaltungsgerichtsurteil 2017.00215, das 2017 in Adliswil entschied: «Wie dargelegt ist der mit der Verfolgung eines öffentlichen Interesses begründete Einnahmeverzicht bei der Veräusserung oder Belastung von Grundstücken als Ausgabe zu qualifizieren.» Der Stadtrat ist deshalb der Meinung, dass dies auch für den vorliegenden Fall anzuwenden ist – unabhängig davon, ob es ein starkes oder ein schwaches öffentliches Interesse gibt. Aus Sicht des Stadtrats zeichnet sich deshalb ein Entscheid ab, der übergeordnetes Recht verletzt. Wir werden deshalb den Entscheid den Behörden und wahrscheinlich auch dem Bezirksrat zur Kenntnis bringen und sie um eine Beurteilung bitten. Anders als heute aber gesagt wurde, werden wir keinen Rekurs einreichen. Wir überlassen die Beurteilung über den hier gefällten Beschluss den oberen Instanzen. Wir betonen aber, dass wir den Vertrag nicht unterzeichnen, solange wir keine Rückmeldung haben. Ich bedaure sehr, dass das Geschäft diese unnötige Schlaufe nehmen muss. Sollten die übergeordneten Instanzen das anders sehen, werden wir selbstverständlich den Vertrag unterzeichnen und den Verkauf vollziehen. Losgelöst von diesem Einzelfall möchte ich darauf hinweisen, dass ich bisher mit Blick auf das ganze Portfolio der Liegenschaftsverwaltung die Haltung vertrat, dass wir kein strategisches Eigeninteresse an den dutzend isoliert liegenden Einfamilienhäusern der Stadt haben und wir diese verkaufen sollten. Mit dieser Haltung habe ich mir grosse Widerstände eingehandelt. Nach der Erfahrung mit dem Objekt Hägi werde ich aber auf die Übung von Einzelverkäufen verzichten.*

Änderungsantrag

Die Mehrheit der SK FD beantragt folgende Änderung zum Antrag des Stadtrats:

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

- d. 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.–;
- e. Parzelle Kat.-Nr. 4272 mit total 4903 m² Acker, Wiese, Weide mit eingedoltem Gewässer zum Kaufpreis von Fr. 35 000.–;
- f. Parzelle Kat.-Nr. 4274 mit total 770 m² Acker, Wiese, Weide zum Kaufpreis von Fr. 6400.–,

10 / 11

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.

Die Minderheit der SK FD beantragt Ablehnung des Änderungsantrags.

- Mehrheit: Präsident Përparim Avdili (FDP), Referent; Vizepräsident Simon Diggelmann (SP), Anjushka Früh (SP), Sabine Koch (FDP), Zilla Roose (SP), Dr. Pawel Silberring (SP), Vera Ziswiler (SP)
- Minderheit: Luca Maggi (Grüne), Referent; Emanuel Eugster (SVP), Martin Götzl (SVP), Elena Marti (Grüne), Pirmin Meyer (GLP), Christina Schiller (AL)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 66 gegen 51 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Schlussabstimmung über den bereinigten Antrag des Stadtrats

Die Mehrheit der SK FD beantragt Zustimmung zum bereinigten Antrag des Stadtrats.

Die Minderheit der SK FD beantragt Ablehnung des bereinigten Antrags des Stadtrats.

- Mehrheit: Präsident Përparim Avdili (FDP), Referent; Vizepräsident Simon Diggelmann (SP), Anjushka Früh (SP), Sabine Koch (FDP), Zilla Roose (SP), Dr. Pawel Silberring (SP), Vera Ziswiler (SP)
- Minderheit: Luca Maggi (Grüne), Referent; Emanuel Eugster (SVP), Martin Götzl (SVP), Elena Marti (Grüne), Pirmin Meyer (GLP), Christina Schiller (AL)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 66 gegen 52 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Damit ist beschlossen:

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

- g. 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.–;
- h. Parzelle Kat.-Nr. 4272 mit total 4903 m² Acker, Wiese, Weide mit eingedoltem Gewässer zum Kaufpreis von Fr. 35 000.–;
- i. Parzelle Kat.-Nr. 4274 mit total 770 m² Acker, Wiese, Weide zum Kaufpreis von Fr. 6400.–,

11 / 11

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.–, werden bewilligt.

Mitteilung an den Stadtrat sowie amtliche Publikation am 11. Dezember 2019 gemäss Art. 12 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist: 10. Februar 2020)

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat