

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 2. September 2020

790.

Dringliche Schriftliche Anfrage der SP-, Grüne- und AL-Fraktionen betreffend geplanter Abriss der 4. Etappe der Wohnsiedlung Brunaupark, Unterbindung einer Vertragsverletzung auf zivilrechtlichem Weg und Möglichkeiten für eine Verhinderung des Abbruchs vor September 2026

Am 17. Juni 2020 reichten die SP-, Grüne- und AL-Fraktionen folgende Dringliche Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2020/259, ein:

In den laufenden miet- und baurechtlichen Verfahren hält die Pensionskasse der Credit Suisse an ihrer Absicht fest, die noch bis im September 2026 der Mietzinskontrolle unterstehende 4. Etappe der Wohnsiedlung Brunaupark im Jahr 2024 abzureissen. Sie tut dies unter anderem, um die Rechtmässigkeit der im März 2019 ausgesprochenen über 200 Kündigungen zu rechtfertigen.

In der Antwort auf die Schriftliche Anfrage 2020/140 hält der Stadtrat fest, dass er «gegenüber der Pensionskasse der Credit Suisse Group (Schweiz) deutlich gemacht» habe, dass

1. «der Vertrag bezüglich der Mietzinskontrolle einzuhalten ist» und
2. «die der Mietzinskontrolle unterliegenden Wohnungen solange und zu den vereinbarten Konditionen vermietet werden, wie vertraglich vereinbart».

Der Stadtrat führt weiter aus, dass ihm gemäss des Ende 2020 abgeschlossenen neuen Vertrags über die Mietzinskontrolle (STRB Nr. 1837 vom 11. Dezember 2002) der Zivilweg offenstehe, um die Vereinbarung durchzusetzen.

Der Stadtrat gibt in der Rekursantwort auf Einsprachen gegen die am 20. März 2020 erteilte Baubewilligung seiner Hoffnung Ausdruck, dass sich eine solche Auseinandersetzung mit der CS-Pensionskasse wegen der laufenden Rekursverfahren erübrige. Der Stadtrat schreibt: «Es ist wohl nicht ganz abwegig zu vermuten, dass die Bauherrschaft aufgrund des Widerstands aus dem Quartier mit Rechtsmitteln gegen ihr Bauvorhaben rechnen musste. Diese können die Rechtskraft der Baubewilligung über einen längeren Zeitraum hemmen. Realistischerweise ist deshalb mit einer rechtskräftigen Baubewilligung nicht vor Mitte/Ende 2022 zu rechnen. Weil eine rechtskräftige Baubewilligung wiederum drei Jahre gültig ist (§ 322 PBG) und bereits die Realisierung der 1. Etappe längere Zeit dauern wird, ist davon auszugehen, dass das Etappierungskonzept, wenn auch zeitlich verzögert, umgesetzt werden kann, ohne dass der Vertrag mit der Stadt Zürich verletzt wird.»

Diese Hoffnung ist nicht aus der Luft gegriffen. Umso unverständlicher ist es, dass die Pensionskasse der Credit Suisse und die von ihr mandatierten Anwältinnen und Anwälte bis heute noch nicht bestätigt haben, dass die Wohnungen der 4. Etappe bis September 2026 zu den mit der Stadt Zürich vertraglich vereinbarten Konditionen vermietet werden.

In Ergänzung zu den Antworten auf die Schriftliche Anfrage 2020/140 bitten wir den Stadtrat zur Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Ist der Stadtrat gewillt, auf zivilrechtlichem Weg die Vertragsverletzung zu verhindern (beispielsweise durch Erwirken eines Abbruchstopps)?
2. Kann der Stadtrat von Zürich auf irgendeinem Wege den Abbruch der Liegenschaften vor September 2026 verhindern? Ist er gewillt, das zu tun?
3. Ist der Stadtrat bereit, die vertragliche Grundlage einer solchen Klage zugänglich zu machen und den Ende 2002 abgeschlossenen Vertrag mit der Pensionskasse der Credit Suisse mit der Antwort auf diese Anfrage zu veröffentlichen?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Zu Frage 1 («Ist der Stadtrat gewillt, auf zivilrechtlichem Weg die Vertragsverletzung zu verhindern [beispielsweise durch Erwirken eines Abbruchstopps]?»):

Vorab ist festzuhalten, dass die Mietzinsverpflichtung gemäss der Vereinbarung aus dem Jahr 2002 im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nicht zu berücksichtigen war, weil in einem solchen Verfahren nur zu prüfen ist, ob das Bauvorhaben nach den öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften zulässig ist. Ob es möglich ist, die für die 4. Etappe (Wannerstrasse 11–23) noch bis Ende September 2026 dauernde vertragliche Mietzinsverpflichtung seitens der Stadt dergestalt auf dem Zivilrechtsweg einzufordern, dass damit auch ein Abbruch der Wohnhäuser

vor diesem Datum gerichtlich ausgeschlossen werden kann, ist fraglich. Der Vertrag hat einen komplexen Hintergrund und lässt sich rechtlich auch nicht ohne Weiteres dem Zivilrecht oder dem öffentlichen Recht zuordnen. Auch sind dem Stadtrat keine Präjudizien aus einem ähnlich gelagerten Fall bekannt. Die Einleitung rechtlicher Schritte im Sinne der Fragestellung wird vom Stadtrat veranlasst werden, sobald die vertraglich vereinbarte Mietzinsverpflichtung nicht mehr eingehalten wird. Dies ist momentan nicht der Fall.

Zu Frage 2 («Kann der Stadtrat von Zürich auf irgendeinem Wege den Abbruch der Liegenschaften vor September 2026 verhindern? Ist er gewillt, das zu tun?»):

Wie zu Frage 1 ausgeführt, kann die Frage, ob für den Stadtrat rechtlich eine Möglichkeit besteht, gestützt auf die Vereinbarung von 2002 den Abbruch der in Frage stehenden Liegenschaften vor September 2026 gerichtlich verbieten zu lassen, mangels eindeutiger Rechtslage momentan nicht beantwortet werden. Ohne eine nachweisliche Verletzung der vertraglichen Vereinbarungen durch die Bauherrschaft besteht keine Grundlage zur Einleitung von rechtlichen Schritten durch den Stadtrat.

Zu Frage 3 («Ist der Stadtrat bereit, die vertragliche Grundlage einer solchen Klage zugänglich zu machen und dem Ende 2002 abgeschlossenen Vertrag mit der Pensionskasse der Credit Suisse mit der Antwort auf diese Anfrage zu veröffentlichen?»):

Wie bereits in der Antwort zur Interpellation der AL-, Grüne- und SP-Fraktionen vom 9. Januar 2019, GR Nr. 2019/9, ausgeführt, kann der Vertrag von 2002 in Berücksichtigung der Interessenlage gemäss IDG nicht veröffentlicht werden. Daran würde auch die allfällige Einleitung rechtlicher Schritte im Sinne der Fragestellung nichts ändern, zumal ein solches Verfahren auch nicht öffentlich wäre.

Vor dem Stadtrat

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti