

Einschreiben
Bezirksrat Zürich
Selnaustrasse 32
Postfach
8090 Zürich

Zürich, 8. Februar 2017

MITGLIEDER DES SCHWEIZ. ANWALTSVERBANDES
Eingetragen im Anwaltsregister

LÖWENSTRASSE 61
POSTFACH
CH-8021 ZÜRICH

TELEFON 044 - 224 66 00
TELEFAX 044 - 224 66 24
WWW.ZURICH-LAW.COM

LIC. IUR. ANDREAS CH. ZÜRCHER
ANDREAS.ZUERCHER@ZURICH-LAW.COM

LIC. IUR. SEVERIN PFLÜGER
SEVERIN.PFLUEGER@ZURICH-LAW.COM

DR. CHRISTOPH BURCKHARDT
CHRISTOPH.BURCKHARDT@ZURICH-LAW.COM

LIC. IUR. MARTIN MENZI
MARTIN.MENZI@ZURICH-LAW.COM

MLAW PABLO BÜNGER
PABLO.BUENGER@ZURICH-LAW.COM

MLAW ANDREA FLORIN
ANDREA.FLORIN@ZURICH-LAW.COM

MLAW MARKUS HUBER*
MARKUS.HUBER@ZURICH-LAW.COM

**nicht als Rechtsanwalt / Rechtsanwältin zugelassen*

Sehr geehrter Herr Präsident,
Sehr geehrte Damen und Herren Bezirksrätinnen und Bezirksräte,
sehr geehrte Damen und Herren

In Sachen

Severin Pflüger, Emil-Rütli-Weg 2, 8050 Zürich

Rekurrent 1,

Mauro Tuena, Giblenstrasse 10, 8049 Zürich

Rekurrent 2,

Markus Hungerbühler, Hohensteinweg 10, 8055 Zürich,

Rekurrent 3,

alle vertreten durch

lic. iur. Severin Pflüger, Zürcher Rechtsanwälte, Löwenstrasse 61, Postfach, 8021 Zürich

gegen

Stadt Zürich, vertreten durch den Stadtrat,
Stadthaus, Postfach, 8022 Zürich,

Rekursgegnerin,

betreffend

Dringlicher Beschluss des Stadtrats Zürich
für den Kauf von drei Wohnhäusern im Quartier Aussersihl

reiche ich Ihnen hiermit innert Frist folgenden

Rekurs in Stimmrechtssachen

ein und stellen folgende

Anträge:

„1. Es sei der dringliche Beschluss des Stadtrats Zürich, publiziert mittels Medienmitteilung vom 3. Februar 2017, für nichtig zu erklären;

2. Eventualiter sei der dringliche Beschluss des Stadtrats Zürich, publiziert mittels Medienmitteilung vom 3. Februar 2017, vollumfänglich aufzuheben;

3. Das Grundbuchamt Aussersihl sei superprovisorisch anzuweisen, vorläufig keine Eintragungen auf den Grundstücken Neufrankengasse 6, 8004 Zürich, Neufrankengasse 14, 8004 Zürich und Magnusstrasse 24, 8004 Zürich vorzunehmen;

4. alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge zzgl. MWSt.“

Begründung:

I. FORMELLES

1. Vollmacht

1. Der Unterzeichnete ist im Zürcher Anwaltsregister eingetragen und von den Rekurrenten gehörig bevollmächtigt, für diese und sich selber den vorliegenden Rekurs einzureichen.

BO: Vollmacht des Rekurrenten 2

Beilage 1

BO: Vollmacht des Rekurrenten 3

Beilage 2

2. Anfechtungsobjekt

2. Das Anfechtungsobjekt des Rekurses in Stimmrechtssachen ergibt sich aus § 151a Abs. 1 GG i.V.m. § 19 Abs. 1 lit. c VRG. Danach ist der Rekurs zulässig gegen jegliche Handlungen staatlicher Organe, welche die politische Stimmberechtigung der Bürgerinnen und Bürger oder Volkswahlen oder Volksabstimmungen betreffen (§19 Abs. 1 lit. c VRG). Mit Rekurs in Stimmrechtssachen kann auch eine Verletzung der Gewaltenteilung gerügt werden, wenn beispielsweise die Exekutive die kommunale Zuständigkeitsordnung missachtet und eine Entscheidung alleine trifft, der den Stimmberechtigten zur Beschlussfassung hätte unterbreitet werden müssen (GEMEINDEAMT DES KANTONS ZÜRICH, Handbuch zum Gesetz über die politischen Rechte, 2. Auflage, S. 30).
3. Gemäss Medienmitteilung vom 3. Februar 2017 hat der Stadtrat Zürich einen dringlichen Beschluss gefällt, mit dem er beabsichtigt, drei Wohnhäuser im Quartier Aussersihl zum Preis von 14.566 Millionen Franken (Neufrankengasse 6), 11.484 Millionen Franken (Neufrankengasse 14) und 6.25 Millionen Franken (Magnusstrasse 27) zu kaufen.

BO: Medienmitteilung vom 3. Februar 2017

Beilage 3

4. Der dringliche Stadtratsbeschluss selbst wurde bislang nicht publiziert. Er ist daher im Rahmen des Rekurses zu edieren und den Rekurrenten ist eine Frist für eine Stellungnahme einzureichen, sollte der Stadtratsbeschluss weitere Informationen enthalten, welche in der Medienmitteilung nicht publiziert wurden.

BO: dringlicher Stadtratsbeschluss

Edition

5. Der gesamte Kaufpreis der drei Liegenschaften beläuft sich somit auf 32.3 Millionen Franken. Auch wenn es sich um drei verschiedene Kaufverträge handelt, sind sie als Einheit zu betrachten, da es sich stets um dieselben Parteien handelt und offensichtlich eine starke Verbindung unter den Liegenschaften besteht. Gemäss Art. 41 der Gemeindeordnung Zürich entscheidet beim Ankauf von Liegenschaften bei einem Verkehrswert über 2'000'000.- Franken der Gemeinderat. Soweit der Gemeinderat zuständig ist, unterstehen Liegenschaftsgeschäfte dem fakultativen Referendum (Art. 12 Abs. 1 GO Zürich), da kein Ausschlussgrund gemäss §93 GG und Art. 14 GO Zürich vorliegt. Der vorliegende Rekurs richtet sich somit gegen ein zulässiges Anfechtungsobjekt, da die Exekutive der Stadt Zürich die kommunale Zuständigkeit missachtet hat und einen Entscheid alleine getroffen hat, welcher den Stimmberechtigten oder zumindest dem Gemeinderat zur Beschlussfassung hätte unterbreitet werden müssen. Selbst wenn man jede einzelne Liegenschaft als einzelnes Geschäft betrachten würde, wäre für jede das fakultative Referendum möglich, weshalb es sich auch unter diesen Umständen um ein zulässiges Anfechtungsobjekt handelt.

3. Legitimation

6. Nach §21a lit. a VRG sind die Stimmberechtigten des betreffenden Abstimmungskreises zum Rekurs berechtigt.
7. Sämtliche Rekurrenten sind in der Stadt Zürich wohnhaft und stimmberechtigt, weshalb sie zum Rekurs legitimiert sind.

4. Frist

8. Die Frist für den Rekurs beträgt gemäss §22 Abs. 1 Satz 2 VRG fünf Tage. Die Frist beginnt am Tag nach der schriftlichen Mitteilung der Anordnung, ohne solche am Tag nach der schriftlichen Veröffentlichung und ohne solche am Tag nach der Kenntnisnahme der angefochtenen Handlung oder Unterlassung (§22 Abs. 2 VRG).
9. Der angefochtene Stadtratsbeschluss wurde am 3. Februar 2017 mittels Medienmitteilung publiziert. Der Fristbeginn war demnach am 4. Februar 2017. Mit der heutigen Eingabe ist die fünftägige Frist demnach gewahrt.

II. MATERIELLES

1. Vorgeschichte

10. Der Stadtrat Zürich hat gemäss Medienmitteilung vom 3. Februar 2017 den dringlichen Kauf von drei Wohnhäusern im Quartier Aussersihl bewilligt. Damit will die Rekursgegnerin 81 Kleinwohnungen und 30 Einzelzimmer erwerben, welche inskünftig gemeinnützig bewirtschaftet werden sollen. Ausserdem hat der Stadtrat Zürich zwei Objektkredite bewilligt, um in den Liegenschaften an der Neufrankengasse die grössten Mängel zu beheben und Zwischennutzungen zu ermöglichen. Für die Magnusstrasse 27 hat er einen Projektierungskredit bewilligt.
11. Das Ziel des Erwerbs dieser Liegenschaften sei es, den Anteil der gemeinnützig bewirtschafteten Wohnungen zu erhöhen, so wie er im wohnpolitischen Grundsatzartikel der Gemeindeordnung festgelegt sei, und langfristig zahlbaren Wohnraum für Personen zu sichern, die auf dem freien Markt wenig Chancen haben. Zudem könnten so die (bekannt) prekären Verhältnisse dauerhaft beseitigt werden, von denen Mieterinnen und Mieter in der Vergangenheit ebenso betroffen gewesen seien wie die Nachbarschaft.
12. Die Verkäuferin, die PHS Immobilien AG in Küsnacht, deren einziger Verwaltungsrat Peter Sander ist, habe zur Bedingung des Verkaufs gemacht, dass die drei Verträge noch

vor den Sportferien beurkundet würden. Das Geschäft dulde daher keinen Aufschub, weshalb der Stadtrat, gestützt auf die Gemeindeordnung Art. 41 lit. m, die Verträge trotz der Höhe der Kaufpreise in eigener Kompetenz genehmige. Die Liegenschaften sollen später ins Verwaltungsvermögen übertragen werden, wofür dann der Gemeinderat zuständig sei. Falls er die Übertragung einzelner oder aller Liegenschaften ablehnen sollte, so stünden die Chancen gut, dass diese zum Erwerbspreis weiterverkauft werden könnten. Nachfolgend wird gezeigt, dass weder eine Dringlichkeit gemäss Art. 41 Abs. 1 lit. m GO zum Kauf besteht, noch die erklärten Ziele des Kaufs damit erreicht werden.

2. keine Dringlichkeit zum Kauf gegeben

13. Der Stadtrat begründet den Entscheid über den Kauf dieser drei Liegenschaften damit, dass die Verkäuferin den Kauf von der Bedingung abhängig macht, dass eine Beurkundung noch vor der Sportferien zu erfolgen habe. Dieser Umstand alleine kann keine Dringlichkeit oder Notsituation rechtfertigen. Es geht nicht an, dass ein verkaufswilliger Privater alleine durch seine Zwängerei eine Notsituation schafft, die es rechtfertigen würde, die Gewaltenteilung aufzuheben und demokratische Rechte wie ein Referendum auszuhebeln.
14. Der Wunsch seitens der Verkäuferin, die Liegenschaften möglichst schnell zu verkaufen, kann darauf zurückzuführen sein, dass neben dem Staat auch ein anderer Käufer vorhanden ist, der abzuspringen droht. Sollte dies der Fall sein, so kämen die Liegenschaften auch ohne Kauf durch die Rekursgegnerin wieder in vertrauensvolle Hände, wodurch der sozialpolitische Aspekt des Kaufs und auch die Dringlichkeit dahinfallen würden. Viel wahrscheinlicher ist jedoch, dass die Verkäuferin so schnell wie möglich den maximalen Profit aus den Liegenschaften schlagen will, da die Häuser geräumt sind und keine Mietzinseinnahmen mehr generieren. Beides ist jedenfalls kein Grund, eine zeitliche Dringlichkeit anzunehmen, welche die Aushöhlung rechtsstaatlichen Kompetenzen zum Kauf von Liegenschaften durch das Gemeinwesen rechtfertigen könnte.
15. Hinzukommt, dass bereits seit über einem Jahr in den Medien bekannt ist, dass die Verkäuferin die Liegenschaften per Ende 2016 räumen lassen wollte und auf der Suche nach

einem neuen Käufer war.

BO: Tagesanzeiger vom 20. Oktober 2015

Beilage 4

BO: Tagesanzeiger vom 21. Oktober 2015

Beilage 5

16. Auch lies die Verkäuferin bzw. Peter Sanders bereits im Jahr März 2014 in den Medien verlauten, dass es ihr am liebsten wäre, wenn die Rekursgegnerin die Liegenschaften kaufen würde. Dies lehnte die Rekursgegnerin bislang jedoch kategorisch ab.

BO: Tagesanzeiger vom 20. März 2014

Beilage 6

17. Die Rekursgegnerin hätte demnach genügend Zeit gehabt, rechtzeitig den politischen Prozess gemäss Gemeindeordnung für den Kauf der Liegenschaften in den Gang zu setzen, sprich eine Weisung an den Gemeinderat zu erlassen. Die Berufung des Stadtrats auf eine angebliche Dringlichkeit ist daher klar missbräuchlich und stellt eine schwere Verletzung der Gewaltenteilung dar.
18. Nebenbei zu bemerken ist, dass es sich vorliegend bereits um den dritten Fall eines Liegenschaftenskaufs der Rekursgegnerin innert kurzer Zeit handelt, für den der Stadtrat nicht zuständig gewesen wäre, er sich aber im Nachhinein auf Dringlichkeit berufen hat. Der Stadtrat scheint daher von dieser Bestimmung immer extensiver Gebrauch zu machen, was es entschieden zu unterbinden gilt, da es sich hierbei um eine klare Verletzung verfassungsmässiger Rechte handelt.

Eine angebliche Dringlichkeit kann daher nicht bloss deswegen gegeben sein, nur weil die Verkäuferin noch vor den Sportferien die Verträge beurkunden lassen will. Die Rekursgegnerin führt sodann wegen den prekären Verhältnissen vor Ort auch sozialpolitische Überlegungen für den Kauf an. Nachfolgend wird gezeigt, dass diese Überlegungen ins Leere gehen.

3. Kauf trägt nicht zu einer Verbesserung der aktuellen Situation bei

19. Die vom Kauf betroffenen Liegenschaften wurden Ende Dezember geräumt und verbarriadiert, weshalb von ihnen derzeit weder eine Gefährdung für die Nachbarn ausgeht,

noch Mieter darin leben, die es zu schützen gilt. Im Gegenteil, für die ehemaligen Mieter wurden entweder neue Wohnmöglichkeiten durch die Rekursgegnerin gefunden oder sie haben sich selbstständig eine neue Wohnung gesucht.

BO: Tagesanzeiger vom 28. Dezember 2016

Beilage 7

20. Die Rekursgegnerin hält in ihrer Medienmitteilung sogar selbst fest, dass es „in der Vergangenheit“ zu prekären Verhältnissen gekommen ist. Aktuell ergeben sich dort keine Probleme, weshalb es auch kein Einschreiten der Rekursgegnerin benötigt.

4. Kauf kann nicht gestützt auf wohnpolitischen Grundsatzartikel begründet werden

21. Die Rekursgegnerin hält in der Medienmitteilung vom 3. Februar 2017 fest, dass ein Ziel des Kaufs der Liegenschaften darin besteht, den Anteil der gemeinnützig bewirtschafteten Wohnungen zu erhöhen, wie das im wohnpolitischen Grundsatzartikel der Gemeindeordnung festgelegt sei.
22. Art. 2 quarter GO hält fest, dass der Anteil gemeinnützig bewirtschafteter Mietwohnungen bis zum Jahr 2050 auf einen Drittel erhöht werden soll. Die Rekursgegnerin besitzt bereits 9200 eigene Wohnungen (neben der Stiftung PWG und sehr viel Baurechtsland), welche sie zur Verwirklichung ihrer sozialpolitischen Ziele einsetzen könnte. Es ist allerdings notorisch, dass ein Teil dieser Wohnungen an Personen vermietet werden, die sich auch eine Wohnung zu üblichen Marktpreisen leisten könnten. Der Kauf dieser Liegenschaften ist daher weder nötig, noch angezeigt, denn die sozialpolitischen Ziele könnten bereits auf anderem Wege erreicht werden. Es kann auch nicht angehen, dass die Rekursgegnerin sog. „Gammelhäuser“ unter dem Deckmantel der sozialen Verantwortung gegenüber Randständigen aufkauft, nur weil sie es selber jahrelang verpasst hat, in den entsprechenden Liegenschaften für Recht und Ordnung zu sorgen und damit auch noch den Anreiz für andere Liegenschaftsbesitzer schafft, es der PHS Immobilien AG gleichzutun. Wie die Rekursgegnerin selbst festgehalten hat, bestehen derzeit mindest 46 weitere solche Problemhäuser in der Stadt Zürich.

BO: NZZ vom 30. Januar 2017

Beilage 8

Die Rekursgegnerin ist also nicht auf diese Liegenschaften angewiesen, um die sozialpolitischen Ziele zu erreichen. Hinzukommt, dass aufgrund des langen Zeithorizonts bis zum Jahr 2050 bereits klar ist, dass zum Erreichen dieses Ziels derzeit keine Dringlichkeit angenommen werden kann.

5. Kauf hat massive Verschwendung von Steuergeldern zur Folge

23. Gemäss einer Schätzung des Hauseigentümergebietes Zürich ist der Preis für die Liegenschaften zwischen 20 und 25% zu hoch unter Berücksichtigung der aktuellen Lage auf dem Liegenschaftsmarkt.

BO: Medienmitteilung des HEV

Beilage 9

24. Die Verkäuferin, welche die Häuser völlig verlottern liess und den offensichtlichen Drogenverkauf duldete, kassiert somit gleich doppelt ab, da sie einerseits jahrelang übersetzte Mietzinse für eigentlich unbewohnbare Wohnungen von der städtischen Sozialhilfe erhalten hat und nun auch noch, wiederum durch Steuergelder finanziert, einen massiven Gewinn aus dem Verkauf der Liegenschaften erzielen soll.

25. Durch die Häuser an der Neufrankenstrasse verläuft eine Baulinie, über die im Jahr 2008 abgestimmt und vom Stimmvolk angenommen wurde. Dies bedeutet, dass die Häuser spätestens in 15 Jahren abgebrochen werden, weil sie dann für die neue Tramlinie 1 Platz machen müssen.

BO: NZZ vom 30. Januar 2017

Beilage 8

26. Zwar müsste die Stadt auch in diesem Fall eine Entschädigung an die PHS Immobilien AG oder deren Nachfolger als Folge der Enteignung bezahlen; es würde sich allerdings bloss um eine volle Entschädigung gemäss Enteignungsgesetz handeln. Der Immobilienbesitzer dürfte daraus keinen Gewinn erzielen, was derzeit aber beim Preis von 32.3 Millionen klar der Fall ist. Hinzukommt, dass die Rekursgegnerin neben dem zu hohen Kaufpreis für die Liegenschaften weiter Objektkredite in Höhe von 1.95 Millionen, 1.8 Millionen und 650'000.- Franken (unter anderem mittels dringendem Zusatzkredit) bewilligt

hat, welche zur Sanierung der Liegenschaften dienen sollen, die spätestens in 15 Jahren wieder abgerissen werden müssen. Ebenso plant die Rekursgegnerin, den unhaltbaren Zuständen Einhalt zu gebieten, indem sie Zutrittskontrollen zu den Häusern durchführen will. Dies bedeutet, dass mit dem Kauf der Liegenschaften ebenfalls mit zusätzlichen, monatlichen (Sicherheits- und Abwärts-) Personalkosten gerechnet werden muss. All dies sind massive finanzielle Belastungen, welche sich angesichts der kurzen Zeit, in welcher die Wohnungen bewohnt werden können, nicht rechtfertigen lassen. Wie bereits erwähnt wurde, sind die Liegenschaften ausserdem geräumt und unbewohnt und es besteht derzeit ohnehin kein Bedarf, sozialpolitisch aktiv zu werden in den besagten Häusern. Im Übrigen widerspricht es dem Argument der Rekursgegnerin, **langfristig** günstigen Wohnung für sozial benachteiligte Personen zu sichern, wenn von Anfang an klar ist, dass die Häuser in absehbarer Zeit weichen müssen. Die Wohnungen können daher auch von Anfang an gar nicht zur Realisierung des wohnpolitischen Grundsatzartikels in der GO dienen, da die Häuser bis 2050 nicht mehr stehen werden.

27. Auch aus dem Grund, dass die Häuser früher oder später abgerissen werden, ist es mehr als fraglich, dass die Rekursgegnerin die Liegenschaften zum Ankaufspreis wieder verkaufen könnte, wenn der Gemeinderat der Überführung ins Verwaltungsvermögen nicht zustimmt. Es handelt sich somit in jedem Fall um ein massives Verlustgeschäft, welches es zu verhindern gilt.

5. Grundbuchsperr

28. Da der Kauf der Liegenschaften offenbar noch vor den Sportferien beurkundet werden soll, ist das zuständige Grundbuchamt Aussersihl superprovisorisch anzuweisen, vorläufig keine Eintragungen auf den besagten Grundstücken vorzunehmen. Es ist zeitlich dringend notwendig, dient der Wahrung höherer Rechte, ist verhältnismässig und ohne die Grundbuchsperr ist ernsthaft zu befürchten, dass der Kauf der Liegenschaft unter Missachtung Gewaltenteilung von statten gehen wird, wodurch der Rekurs und die Rechte der Rekurrenten verlustig gingen (§6 VRG i.V.m. Art. 56 lit. d GBVO).

III. RECHTLICHES

1. Keine Fall von Notrecht

29. Mit Art. 50 GeschO StR wurde im zürcherischen Recht erstmals eine Bestimmung über das Notrecht aufgenommen. Grundsätzlich kommt dem Stadtrat direkt gestützt auf §64 Ziff. 2 GG eine Notrechtskompetenz zu. Da die einzelnen Voraussetzungen für das Anrufen von Not- und Dringlichkeitsrecht im übergeordneten Recht im Detail nicht umschrieben sind, hat sich die Aufnahme eines Notrechtsartikels in die GeschO StR aufgedrängt. Die entsprechenden Sonderkompetenzen sind an sehr strenge Voraussetzungen geknüpft (SAILE/BURGHERR/LORETAN, Verfassungs- und Organisationsrecht der Stadt Zürich, Rz 403). Art 50 GeschO StR besagt, dass: *„Wenn die Beanspruchung der ordentlichen Kompetenzordnung zu einer Verzögerung führen würde, welche die Interessen der Stadt Zürich erheblich gefährden oder schädigen würde, so können die städtischen Organe die der Notlage angepassten Entscheide treffen.“*
30. Dem Stadtrat von Zürich kommt im Liegenschaftsbereich vergleichsweise tiefe Kompetenzen zu, da er beim Kauf von Objekten lediglich bis zu einem Kaufpreis von bis 2 Mio. Franken zuständig ist (SAILE/BURGHERR/LORETAN, a.a.O., Rz 779). Nicht dem fakultativen Referendum unterstehen Kaufgeschäfte, die keinen Aufschub dulden (Art. 41 lit. m Satz 2 GO Zürich). Die Dringlichkeitsklausel setzt voraus, dass eine zeitliche und sachliche Dringlichkeit vorliegt. Der Sinn der Dringlichkeitsklausel liegt darin, den Erwerb von Liegenschaften, welche die Stadt zur Erfüllung ihrer Aufgaben benötigt, sicherzustellen. In zeitlicher Hinsicht soll vermieden werden, dass ein Mitbewerber der Stadt ein für sie wichtiges Grundstück „wegschnappt“ oder die Stadt auf ein solches Areal verzichten muss, weil die Verkäuferin die Verzögerung bis zur rechtskräftigen Genehmigung durch den Gemeinderat nicht in Kauf nehmen will. Dringlichkeit darf aber nicht immer dann angenommen werden, wenn eine Verkäuferin auf eine rasche Abwicklung eines Landgeschäfts drängt; es geht nicht an, den Entscheid über die Anwendung einer städtischen Ausnahmeklausel praktisch einem aussenstehenden Dritten zu überlassen. Noch weniger dürfte eine Verkäuferin aufgefordert werden, auf einer raschen Genehmigung zu beharren, um die Zuständigkeit des Gemeinderats zu vermeiden. Zusätzlich zur zeitlichen

Dringlichkeit müssen sachliche, qualitative Gründe für die Anwendung der Dringlichkeitsklausel sprechen. Solche Gründe sind dann gegeben, wenn der Kauf der Erfüllung einer städtischen Aufgabe dient und beim Scheitern des Kaufs für die Stadt ein erheblicher Nachteil bei der Aufgabenerfüllung drohen würde (SAILE/BURGHERR/LORETAN, a.a.O., RZ 780).

31. Im vorliegenden Fall ist offensichtlich kein Grund von zeitlicher Dringlichkeit gegeben. Weder würde die Rekursgegnerin eine Liegenschaft verlieren, welche sie zur Aufgabenerfüllung benötigt (im Gegenteil, die Rekursgegnerin hatte bislang aufgrund der dort herrschenden Verhältnisse immer bewusst davon abgesehen, die Liegenschaft zu erwerben), noch kann es angehen, dass über die Anwendung einer städtischen Ausnahmeklausel ein aussenstehender Dritter bestimmen kann. Anders verhielt es sich zum Beispiel beim Erwerb der Geschäftsliegenschaft Förrlibuckstrasse 59/61 im Jahr 2005, welcher ebenfalls mittels dringlichem Stadtratsbeschluss erfolgte (Stadtratsbeschluss Zürich Nr. 2005/243 vom 22. Juni 2005).

BO: Stadtratsbeschluss Zürich Nr. 2005/243

Beilage 10

32. Dabei handelte es sich um ein Objekt, welches zur Nutzung für die Stadtpolizei (d.h. eine staatliche Aufgabe) erworben wurde, da sich Zürich West immer mehr zur Ausgangsmeile entwickelte und dementsprechend ein Bedürfnis für einen Polizeistützpunkt bestand. Bei diesem Objekt handelte es sich zudem um einzigartiges Objekt, welches im Markt höchst selten zu finden ist. Ausserdem wurde die Rechnungsprüfungskommission und die Geschäftsprüfungskommission vorgängig über die Erwerbsabsicht informiert, was vorliegend beides nicht der Fall war.
33. Es ist somit festzuhalten, dass weder eine zeitliche, noch eine sachliche Dringlichkeit für den Kauf der Liegenschaften vorliegt, weshalb der Stadtratsbeschluss nichtig, eventualiter aufzuheben ist.

2. Ermessensüberschreitung

34. Der Rekurs ist ein vollkommenes Rechtsmittel; mit ihm können Rechtsverletzungen, Er-

messenmissbrauch, unrichtige Sachverhaltsfeststellungen sowie Unangemessenheit der Anordnung gerügt werden (Art. 19 VRG).

35. Es ist festzuhalten, dass die Rekursgegnerin vorliegend klar ihre Kompetenzen und damit ihr Ermessen überschritten hat. Aus diesem Grund ist der angefochtene Entscheid auch nicht bloss aufzuheben, sondern nichtig. Es ist weiter festzustellen, dass eine strenge Ermessenskontrolle erfolgen muss, da ansonsten jeder Liegenschafts Kauf mit der Begründung der besonderen Dringlichkeit mittels Notklausel gerechtfertigt werden könnte, denn jeder Verkäufer hat ein Interesse daran, seine Liegenschaft so schnell wie möglich zu verkaufen.

IV. FAZIT

36. Der Stadtratsbeschluss erweist sich als nichtig, da er in Überschreitung des Ermessens und der Kompetenz des Stadtrats erfolgt ist. Es bestehen weder zeitliche, noch sachliche Gründe, die eine besondere Dringlichkeit zum Kauf der Liegenschaften rechtfertigen würden. Die zeitliche Dringlichkeit ist nicht gegeben, da die Rekursgegnerin bereits seit über einem Jahr weiss, dass die Verkäuferin die Liegenschaft verkaufen will und ihr selber sogar früher schon den Kauf angeboten hatte, die Rekursgegnerin darauf aber nicht einging. Weiter kann es nicht angehen, dass ein Dritter aus eigenen, finanziellen Interessen auf den Stadtrat Druck ausübt, nur um diesen zu einem Kauf zu bewegen, welcher aus rechtsstaatlichen Gründen in die Kompetenz des Gemeinderats gehört und gegen den höchstwahrscheinlich sogar das fakultative Referendum ergriffen würde. Aus sachlichen Gründen besteht ebenso wenig Dringlichkeit, da die Liegenschaften nicht zur Erfüllung staatlicher Aufgaben dient. Das Scheitern des Kaufs hätte auch keine erheblichen negativen Folgen für die Rekursgegnerin, da sie bereits über ein grosses Portfolio an gemeinnützigen und sozialen Wohnungen verfügt und die sozialpolitische Verantwortung bereits heute wahrnehmen könnte. Vielmehr ist festzuhalten, dass der Kauf der Liegenschaften eine immense Verschwendung von Steuergeldern darstellt, da der Kaufpreis für die Liegenschaften zu hoch ist und die Häuser in einem so schlechten Zustand sind, dass sie für viel Geld saniert werden müssten, nur um in ein paar Jahren beim Bau der neuen Tramlinie wieder abgerissen zu werden. Die Voraussetzungen für eine superprovisori-

sche Verfügung sind vorliegend erfüllt (drohende Verletzung, zeitliche Dringlichkeit, nicht leicht wiedergutzumachender Nachteil, Verhältnismässigkeit), weshalb das Notariat Ausser-sihl anzuweisen ist, auf den betroffenen Grundstücken eine Grundbuchsperrung einzutragen, bis über den vorliegenden Rekurs rechtskräftig entschieden wurde.

Aus dargelegten Gründen bitte ich Sie, sehr geehrter Herr Präsident, sehr geehrte Damen und Herren Bezirksrätinnen und Bezirksräte, antragsgemäss zu verfahren.

Mit vorzüglicher Hochachtung,

lic. iur. Severin Pflüger

Rechtsanwalt

Im Doppel

Beilagen: gemäss separatem Verzeichnis