

Auszug aus dem substanziellen Protokoll 96. Ratssitzung vom 27. Mai 2020

2505. 2019/172

Weisung vom 08.05.2019:

Finanzdepartement, Neuregelung der Finanzkompetenzen für den Erwerb von Liegenschaften, Teilrevision Gemeindeordnung, Abschreibung Motion GR Nr. 2018/2

Antrag des Stadtrats

A. Zuhanden der Gemeinde:

1. Die Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) vom 26. April 1970 wird wie folgt geändert:
 - Art. 41 Dem Gemeinderat stehen zu:
 - lit. a–l unverändert
 - m. Verkauf oder Tausch von städtischen Liegenschaften im Verkehrswert von über Fr. 1 000 000.–; ausgenommen sind Tauschgeschäfte, wenn dadurch die Durchführung eines amtlichen Quartierplanverfahrens vermieden werden kann
 - lit. n–t unverändert
 2. Der Stadtrat setzt diese Änderung nach Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

B. Zur Beschlussfassung in eigener Kompetenz:

Unter Ausschluss des Referendums: Die Motion, GR Nr. 2018/2, der SP-, Grüne- und AL-Fraktionen vom 10. Januar 2018 betreffend Kompetenzübertragung von Grundstücks- und Liegenschaftskäufen zur Erfüllung kommunaler Aufgaben an den Stadtrat, Änderung der Gemeindeordnung (GO), wird als erledigt abgeschrieben.

Referentin zur Vorstellung der Weisung / Kommissionmehrheit:

Christina Schiller (AL): Die Bestimmungen in der Gemeindeordnung zu den Finanzkompetenzen setzen dem Stadtrat für den ordentlichen Kauf von Liegenschaften betragsmässig seit je enge Grenzen. Bis ins Jahr 2002 hat der Stadtrat Liegenschaften bis zu einer Million Franken ins Finanzvermögen erwerben können. Seit der Revision mit Gemeinderatsbeschluss vom 7. April 2002 liegt die Limite sowohl für Käufe ins Finanzvermögen als auch für Käufe ins Verwaltungsvermögen bei zwei Millionen Franken. Um zu verhindern, dass der Stadt Liegenschaften entgehen, die sie für die aktuellen oder künftigen Bedürfnisse braucht, stimmten die Stimmberechtigten der Stadt Zürich am 13. Juni 1979 der Vorlage «Erweiterung der Kompetenzen des Stadtrats im Bezug auf

Liegenschaftenkäufe» zu. Nach dieser kann der Stadtrat Liegenschaftskäufe ins Finanzvermögen tätigen, sofern das Geschäft keinen Aufschub duldet – die sogenannte Dringlichkeitsklausel. Das Instrument hat unterdessen mit dem Urteil des Verwaltungsgerichts vom 20. September 2017 betreffend der Stimmrechtsrekluse gegen die Käufe der Liegenschaften Neufrankengasse 6, Magnusstrasse 27 und Neufrankengasse 14, eine wesentliche Eingrenzung erfahren. Die restriktiven Auslegungen der Dringlichkeitsklausel haben die Möglichkeiten des Stadtrats für den Erwerb von Liegenschaften ins Finanzvermögen stark reduziert. Die damit verbundene Rechtsunsicherheit und daraus resultierenden Nachteile der Stadt auf dem Liegenschaftsmarkt veranlassten das Parlament zur Überweisung einer Motion. In dieser wurde der Stadtrat beauftragt, dem Gemeinderat eine Weisung zur Änderung der Gemeindeordnung vorzulegen, wonach der Stadtrat zur Erfüllung kommunaler Aufgaben in eigener Kompetenz Liegenschaften ins Finanzvermögen kaufen kann – zum Beispiel für Schulen, Alterszentren, Werkgebäude, für den kommunalen Wohnungsbau oder auch für Abgaben von Bauland im Baurecht. Die heute geltende Regel, wonach der Gemeinderat ab zwei Millionen Franken sowohl für den Erwerb ins Finanz- als auch ins Verwaltungsvermögen zuständig ist, soll nun mittels einer Kompetenzübertragung abgelöst werden. Ich werde nun begründen, warum die Mehrheit der Kommission dieser Kompetenzübertragung zugestimmt hat, die in Dispo A aufgeführt ist. Das Verwaltungsgericht hat in seiner Entscheid vom 20. September 2017 festgehalten, dass für die Anwendbarkeit der Dringlichkeitsklausel neben zeitlichen auch sachliche Gründe für die Notwendigkeit eines sofortigen Entscheids sprechen müssen. Die zeitliche Dringlichkeit muss objektiv begründbar sein. Dafür genügt es nicht, dass die Verkäuferschaft Druck aufsetzt, um das Geschäft schnell zum Abschluss zu bringen. In Bezug auf die sachliche Dringlichkeit wird verlangt, dass ein sofortiger Kauf einer Liegenschaft notwendig sein muss, um eine öffentliche Aufgabe zu erfüllen. Wobei sich diese Notwendigkeit auf die konkrete Liegenschaft beziehen muss. Die vom Verwaltungsgericht gesetzten Anforderungen lassen sich mit dem Alltag auf dem Immobilienmarkt nur in seltenen Fällen in Einklang bringen. In zeitlicher Hinsicht treten regelmässig Konstellationen auf, bei denen die Verkäuferschaft nicht willens ist, nach der Einigung über die wesentlichen Vertragspunkte noch lange mit dem Vollzug zuzuwarten, beziehungsweise die rasche Klarheit über das definitive Zustandekommen des Geschäfts als Voraussetzung für den Vertragsabschluss betrachten. In den letzten 15 Jahren war es regelmässig erforderlich, von dieser Dringlichkeitsklausel Gebrauch zu machen. Zwischen den Jahren 2001 und 2018 wurden 44 Käufe durch die Stadt Zürich getätigt, davon wurden 18 mit dieser Dringlichkeitsklausel gekauft. Vor allem in den letzten Jahren hat der Druck zugenommen und die Stadt Zürich musste oft von dieser Dringlichkeitsklausel Gebrauch machen. Es wurden Wohnliegenschaften gekauft, Baulandreisen, Geschäftliegenschaften, Bauland für Schulhäuser oder auch Altersheime – oder auch, wir haben in letzter Zeit öfters darüber gesprochen, das Hardturmareal wurde ebenfalls via Dringlichkeitsbeschluss durch den Stadtrat gekauft. Der Handlungsbedarf ist offensichtlich. Der Hintergrund der Beantragten Änderung der Geschäftsordnung ist, dass die Stadt auch nach dieser Weisung eine aktive Baupolitik durchführen kann. In die Stadt Zürich kommen jährlich 4000 NeuzuzügerInnen. Um das zu bewältigen, muss die Stadt eine aktive Bodenpolitik betreiben und dafür zeitnah Grundstücke kaufen können, damit die Infrastruktur in dieser Stadt weiter gewährt ist. Darum wird die Mehrheit der

Kommission dieser Kompetenzübertragung zustimmen. Dispopunkt B und B 2 entstanden durch einen Antrag von SP und AL. Mit diesem Antrag soll gewährleistet werden, dass der Gemeinderat weiterhin zeitnah über die getätigten Käufe informiert ist und gegebenenfalls auch eingreifen kann. Der Stadtrat wird mit diesem Antrag verpflichtet, unverzüglich über die ins Finanzvermögen gekauften Liegenschaften mit einem Verkehrswert über zwei Millionen Franken zu informieren. Diese Information erfolgt über die Zustimmung des Stadtratsbeschluss und einer mündlichen Information über die Einzelheiten des getätigten Erwerbsgeschäfts an die zuständige Kommission des Gemeinderats. Damit auch die Öffentlichkeit über diese Käufe informiert wird, muss der Stadtrat sämtliche Erwerbsgeschäfte im Geschäftsbericht unter Nennung von Erwerbsgrund und -preis publizieren. Und er aktualisiert ein öffentlich einsehbares, geodatenbasiertes Liegenschaftsinventar. In der Weisung des Stadtrats blieb einzig unberücksichtigt, die von der Motion geforderte Frist, die den Stadtrat verpflichten soll, den zuständigen Instanzen die Übertragung ins Verwaltungsvermögen in der Regel innerhalb von zwei Jahren nach der Eigentumsübertragung zu beantragen. Neu soll mit dem Dispopunkt 1 genau das gefordert werden, beziehungsweise es wird gefordert, dass erworbene Liegenschaften in der Regel innert vier Jahren ins Verwaltungsvermögen übertragen werden sollten – über Ausnahmen muss der Stadtrat dem Gemeinderat alle vier Jahre Bericht erstatten. Alle diese Änderungen, die ich soeben aufgezählt habe, sollen nicht in die Gemeindeordnung geschrieben werden – dort wären sie fehl am Platz, darum lautet der Antrag, Artikel 14 der Haushaltsverordnung anzupassen. Anders als die Dispopunkte A 1 und A 2, muss dieser Dispopunkt auch nicht dem Volk vorgelegt werden – das können wir in eigener Kompetenz beschliessen. Beim Dispopunkt B 3 geht es um die Motionsabschreibung. Die ganze Kommission ist dafür, die Motion abzuschreiben. Wie ich schon erwähnt habe, ist das einzige, das in dieser Weisung nicht erwähnt wurde, die Frist von zwei Jahren für die Übertragung. Dies haben wir mit dem Dispopunkt B geregelt. Darum ist die Mehrheit als auch die Minderheit, die das Geschäft ablehnen wird, dafür, dass diese Motion abgeschrieben wird. Ich begründe noch die Haltung der AL und warum wir dieser Weisung zustimmen werden. Zürich hat ein rasantes Bevölkerungswachstum hinter und ein grosses vor sich. Die mittlere Bevölkerungsprognose rechnet für das Jahr 2035 mit über 500 000 Einwohnerinnen und Einwohnern. Das sind über 4000 Personen mehr pro Jahr. Mit einer durchschnittlichen Belegung von zwei Personen müssen somit jedes Jahr mehr als 2000 Wohnungen erstellt werden. Wenn der Anteil an Mietwohnungen gemeinnütziger Bauträger auf einen Drittel erhöht werden soll, müssen jedes Jahr bis zu 1000 gemeinnützige Wohnungen entstehen. Um dieses Ziel zu erreichen, braucht es eine aktive Bodenpolitik und genau das soll mit dieser Weisung gewährleistet werden. Darum wird die AL dieser Weisung zustimmen, wobei wir immer der Meinung waren, dass es eine grosse Kompetenzübertragung ist, die der Stadtrat hier erhält. Uns war es wichtig, dass eine gewisse Überprüfung durch den Gemeinderat gewährleistet bleibt. Darum haben wir zusammen mit der SP die Dispoänderungsanträge eingereicht und so wird der Gemeinderat zeitnah informiert, erhält alle Details und kann reagieren, falls er nicht einverstanden ist, ob die Baulandreserve ins städtische Portfolio passt.

Kommissionsminderheit:

Martin Götzl (SVP): Die Neuregelung der Finanzkompetenzen hat zum Ziel, die stadträtliche Kompetenz massiv zu erweitern, um Liegenschaften eigenhändig erwerben zu können. Inner- wie ausserstädtische Liegenschaften; preisgünstige wie Wucherpreisliegenschaften, wie beispielsweise die Gammelhäuser; dringend benötigte Liegenschaften aber auch aktuell nicht benötigte, respektive Liegenschaften, die man bloss hortet. Die Minderheit lehnt dieses Ansinnen ab. Die Mehrheit hingegen will ihrem linken Stadtrat einen Freipass erteilen, auf dem Markt als Immobilienhai aufzutreten und alles zu fressen, was ihm schmeckt oder was ihn bedroht. Kommende Liegenschaftserwerbe sollen künftig ohne Einbindung und Kompetenz der parlamentarischen Volksvertreterinnen und Volksvertreter und ohne den Souverän geschehen. Um zu illustrieren, was das bedeuten könnte, präsentiere ich ihnen ein paar Zahlen, wie der Stadtrat mit der heute gültigen Dringlichkeitsklausel Liegenschaftskäufe getätigt hat. Vierjahresperiode zwischen 2003 und 2006: Dringliche Liegenschaftskäufe für 30 Millionen Franken – der Stadtrat mit Eifer. Vierjahresperiode 2007 bis 2010: Dringliche Liegenschaftskäufe für 60 Millionen Franken – der Stadtrat bereits mit Ansätzen von Übereifer. Vierjahresperiode 2011 bis 2014: Dringliche Liegenschaftskäufe für 110 Millionen Franken – der Stadtrat mit vollem Übereifer, darunter erworben das Kochareal mit jahrelangen Regelverstössen, Besetzungen und so weiter. Dreijahresperiode 2015 bis 2017: Dringliche Liegenschaftskäufe für 300 Millionen Franken – nach dem Übereifer erfolgt das Unersättliche, darunter auch die so genannten Gammelhäuser an der Neufrankengasse und an der Magnusstrasse. Der stadträtliche Kauf der Gammelhäuser war ein rechtlicher Dammbbruch. Auf Klage der bürgerlichen Parteien hat das Verwaltungsgericht festgehalten, dass der Stadtrat seine Kompetenzen überschritten und somit gegen geltendes Recht verstossen hatte. Trotzdem – und genau deshalb: die Bestimmungen, die heute gelten sind genügend, ja sogar gut. Denn sie ermöglichen Liegenschaftskäufe, die zur Erfüllung der Gemeindeordnung notwendig sind, wie etwa Altersheime, Polizeistationen, Feuerwehrdepot, Schulhäuser und so weiter. Aber – und das ist ganz wichtig – sie verhindern Liegenschaftskäufe, die nicht notwendig sind für die Erfüllung der Gemeindeordnung. Die vorgenannten Zahlen von mehreren Hundert Millionen Franken Liegenschaftskäufe zeigen Übermut und Hang zu Leichtsinn, dem der durch die rot-grüne Parlamentsmehrheit getriebene Stadtrat verfiel. Nach dem rügenden Verwaltungsurteil wurde die linke Ratsmehrheit mit der Motion 2018/2 vorstellig. Diese Motion hat der Stadtrat bestellt. Diese wurde weniger wegen des Gerichtsurteils eingereicht, denn in den letzten Jahren konnte der Stadtrat dank der Dringlichkeitsklausel viele Liegenschaftskäufe tätigen, sondern weil wir uns im Parlament nicht einig sind, was mit Grund und Boden geschehen soll. Wir alle wissen: Boden ist ein zentrales Gut. Wir sind aber ganz unterschiedlicher Meinung, wie dieser verteilt werden soll. Hier liegt der Hase im Pfeffer. Sie sind der Meinung, eigentlich sollte die öffentliche Hand sämtlichen Grund und Boden besitzen. Wir sind gegenteiliger Meinung. Sie suchen nach Hasen- und Bärenfallen, wie der Staat in Besitz von möglichst viel Grund und Boden gelangt. Wir sind der Meinung, dass es besonders gut demokratisch legitimiert gehört, wenn der Staat in Besitz von Grund und Boden gelangt. Darum haben wir auch bestimmte Regeln in unserem Staatswesen, die besagen, dass der Gemeinderat ab einer gewissen Finanzschwelle als Souverän entscheiden muss. Unser ehrliches Motto ist: Grund und Boden ist privat. Ihr Tenor lautet:

Grund und Boden gehört dem Staat. Mit der vorliegenden Weisung, die wir mit aller Entschiedenheit ablehnen, werden sie ihre Ideologie des Staatsbesitzes durchdrücken – letztlich die Ideologie der Enteignung. Aus nachgewiesenem Unrecht wird heute voraussichtlich im Städtzürcher Parlament Recht gemacht – rot-grünes Recht; Recht-Unrecht; der bodenlose Liegenschafts- und Bodenerwerb. Ich wechsele in meinem Votum zur Begründung der gestellten Dispoänderungsanträge B 1 und B 2. Die Minderheit lehnt die von den linken Parteien eingebrachten Dispoänderungsanträge allesamt ab. Die vorliegende Weisung ist ein Freipass für den Stadtrat, unnötig und nicht verantwortungsvoll. Das wissen auch die linken Parteien. Die Vorlage muss anschliessend dem Souverän zur Abstimmung vorgelegt werden und dort geht es den linken Parteien darum, ihren eigenen Wählern begründen zu können, welche Kompetenzen sie aus den eigenen Händen dem Stadtrat geben, um künftig selbst agieren zu können. Sie als rot-grüne Parlamentarierinnen und Parlamentarier treiben ihren rot-grünen Stadtrat mit Forderungen zu Liegenschaftskäufen vor sich her und wollen Objekte dem privaten Markt entziehen. Damit sie ihre Wählerschaft besänftigen können, müssen sie dem Stadtrat vorschreiben, er muss an sie Bericht erstatten, Medienmitteilungen machen und vorgefertigte Pseudoberichte verfassen. Die vorliegenden Dispoänderungen sind reine Augenwischerei, um das eigene Gesicht nicht zu verlieren. Die Minderheit lehnt diese Anträge ab. Ich wechsele jetzt zur Minderheitsmeinung der SVP-Fraktion. Geschätzte Damen und Herren, geschätzte Mehrheit dieser Weisungsvorlage, geschätzte Sozialdemokraten, geschätzte Sozialisten und Kommunisten: Sie sind ertappt. Der Stadtrat hat zwei von unzähligen Liegenschaftskäufe getätigt und die sogenannten Gammelhäuser an der Magnusstrasse und Neufrankengasse erworben – in Eigenregie mit der sogenannten Dringlichkeitsklausel, zu marktfremden Wucherpreisen. War das ein legitimer Kauf, der zur Erfüllung der Gemeindeordnung wirklich notwendig war? Nein. Es war ein Kauf, der die Unfähigkeit des Sozialvorstehers sichtbar machte. Über Monate lebten Menschen in diesen Häusern, die das Sozialdepartement betreut und finanziell unterstützte hatte – und zwar in menschenunwürdigen Verhältnissen. Dies war dem Sozialdepartement seit längerem bekannt. Die Probleme wurden aber nicht an der Wurzel gelöst, sondern wurden weggekauft mit dem Erwerb der Liegenschaften. Pleiten, Pech und Pannen. Unter Einsatz von teurem Steuergeld für die eigene Unfähigkeit. Die vorliegende Weisung, die wir heute beraten, spricht diesem Ansinnen noch zu und ist absolut nicht verantwortungsvoll. Um die überbordende Praxis von Land- und Liegenschaftshortungen hat die SVP einen zielorientierten Antrag in die Kommissionsberatung eingebracht: Nämlich, dass Liegenschaftskäufe ausschliesslich auf Städtzürcher Gebiet getätigt werden sollen, aber nicht auf ausserstädtischem Gebiet. Bedauerlicherweise wollte keine andere Partei diese Anträge mit-unterstützen. Aufgrund dessen zogen wir diese Anträge zurück. Was wir aber auch festgestellt haben ist, dass viele von der Stadt Zürich getätigten Liegenschaftskäufe überrissen und zu wenig fundiert abgeklärt sind. Die SVP hat aus diesem Grund ein Begleitpostulat eingereicht, über das wir anschliessend noch mehr hören werden. In diesem fordern wir für allfällige Liegenschaftserwerbe die fundierten, marktüblichen Abklärungen ein und saubere Kalkulationen für kommende Instandstellungen. Die vorliegende Weisung lehnt die SVP-Fraktion entschieden ab und fordert den Stadtrat und das Parlament auf: Kaufen sie ausschliesslichen Liegenschaften, die für die Erfüllung der Gemeindeordnung erforderlich sind. Wir werden genau hinschauen: Weitere Käufe und Wunsch- und Tafelsilberkäufe sind zwingend zu unterlassen. Pleiten, Pech

und Pannen sind zu verhindern. Mit Steuergeldern ist haushälterisch umzugehen.

Weitere Wortmeldungen:

Vera Ziswiler (SP): Für die SP-Fraktion ist diese Weisung – und ich sage es bewusst so klar und unmissverständlich – ein Meilenstein in der Wohnbaupolitik und für die Sicherung des Raumbedarfs für öffentliche Aufgaben in der Stadt Zürich. Sie löst prima vista auf elegante Weise ein technisch-juristisches Problem, das durch den Verwaltungsgerichtsentscheid von 2017 entstand. Das ist diese Rechtsunsicherheit in Bezug auf die Kompetenz von Liegenschaftskäufen. Die Weisung nimmt den Ball vom Verwaltungsgericht auf, das in seinem Urteil sagte – und das wurde vorhin nicht erwähnt, dünkt mich aber sehr wichtig – «soweit der Beschwerdegegner, also die Stadt Zürich, die heutige Regel», damit ist eben die heutige Limite von zwei Millionen Franken für den Erwerb von Liegenschaften durch den Stadtrat gemeint, «nicht für praktikabel hält, steht es ihm frei, dem Gemeinderat und den Stimmberechtigten die Änderung der Gemeindeordnung zu beantragen». Mit dieser Aussage hat das Verwaltungsgericht bereits 2017 den rechtlichen Weg für die vorliegende Weisung und Kompetenzübertragung von Gemeinde- auf Stadtrat bei Liegenschaftskäufen über zwei Millionen Franken aufgezeigt. Vorbei sind somit die Zeiten von Dringlichkeitskäufen und die langen und teilweise nicht ganz unberechtigten Debatten über ihre Rechtmässigkeit, aber vor allem über die Rolle des Parlaments. Das ist ein wichtiger Aspekt, den wohl niemand hier im Saal ernsthaft bestreiten kann. Für die SP-Fraktion geht die politische Bedeutung der Vorlage aber weit über die wiederhergestellte Rechtssicherheit hinaus. Wir wollen eine attraktive Stadt, in der die Leute gerne wohnen; dass die Stadt Boden kauft, um bezahlbaren Wohn- und Gewerberaum zu schaffen; und dass die Stadt eine aktive Bodenpolitik betreibt. Boden – das hat mein Vorredner richtig gesagt – ist eines der wertvollsten Güter. Er ist insbesondere in den urbanen Zentren knapp und damit seit Jahren leider der Spekulation durch Immobilienkonzerne ausgesetzt. Es werden Renditen auf dem Buckel von Mieterinnen und Mietern erzielt, denn Boden ist ein Zwangskonsum: Man kann nicht nicht wohnen. Der Markt regelt hier leider überhaupt nichts. Nimmt man es genau, gibt es hier gar keinen Markt, denn das würde bedeuten, dass das Angebot der Nachfrage angepasst wird. Dies ist offensichtlich nicht der Fall: Die Stadt Zürich kann zwar viel, aber auch sie kann ihre Fläche nicht verdoppeln oder verdreifachen, auch wenn die Nachfrage dafür vorhanden wäre. Wir sind deshalb überzeugt, dass jeder Erwerb von Liegenschaften durch die öffentliche Hand ein zentraler Aspekt von vernünftiger, langfristiger und sozialer Bodenpolitik ist. So wird der Boden dauerhaft der Spekulation entzogen und durch gemeinnützige Bauträger oder die Stadt selbst zur Kostenmiete – das heisst eben ohne Rendite – vermietet. Mit der Vorlage erhält der Stadtrat um die raren, zum Verkauf stehenden Objekte endlich so etwas wie gleich lange Spiesse gegenüber den privaten Investoren. So kann er endlich den Volksauftrag von 2011 vom Drittelsziel umsetzen – also einem Drittel gemeinnützig vermieteter Wohnungen und Gewerberäume. Die Zahlen sind seit 2011 mehr oder weniger stagnierend, obwohl die Bevölkerung dem Ziel mit 76 Prozent damals sehr klar zugestimmt hat. Die SP hat zusammen mit Grünen und AL eine solche Vorlage gefordert – Christina Schiller (AL) und Martin Götzl (SVP) haben dies schon ausgeführt – und wir begrüßen die Umsetzung dieses für die Stadt Zürich zentralen Anliegen ausdrücklich. Wichtig scheint mir, nochmals zu betonen, dass der Gemeinderat

mit der neuen Regelung den Kauf ins Finanzvermögen durch den Stadtrat bewilligt. Der Zweck dieser Liegenschaften kann der Gemeinderat mit den Weisungen zu den konkreten Projekten und mit der Übertragung ins Verwaltungsvermögen im Einzelfall nachvollziehen oder eben nicht. Die konkreten Projekte unterliegen nach wie vor dem Gemeinderat, respektive der Stimmbevölkerung und müssen innert vier Jahren nach dem Erwerb vorliegen. Das ist wichtig in der Diskussion um die Gewaltentrennung und eines allfälligen Vorwurfs – der vorher bereits gefallen ist – der Stadtrat könne jetzt willkürlich schalten und walten; er bekäme einen «Freipass». Das ist nicht der Fall. Der Gemeinderat kann nach wie vor jederzeit eingreifen, wenn ihm dies opportun erscheint. Ein weiterer interessanter Aspekt ist, dass eine solche Regelung auch nichts Exotisches oder Revolutionäres ist und im Kanton Zürich ebenfalls so gehandhabt wird. Ich möchte zum Schluss dem Stadtrat und der Verwaltung für die konstruktive Zusammenarbeit bei der Ausarbeitung des Passus' in der Finanzhaushaltsverordnung danken, die Christina Schiller (AL) auch schon angesprochen hatte, um dem Wunsch nach grösstmöglicher Transparenz und zeitnaher Berichterstattung – auch gegenüber der Bevölkerung – nachzukommen. Dies ist wichtig, um Vertrauen zu schaffen und dem grossen Schritt, den wir heute aufgleisen, würdig – auf dem Weg zu mehr günstigem Wohn- und Gewerberaum in der Stadt Zürich.

Luca Maggi (Grüne): *Die vorliegende Weisung kann zu einem wichtigen Grundstein für die künftige städtische Liegenschaftspolitik werden. Dies, wenn sie vom Stadtrat intelligent eingesetzt wird, um den städtischen Liegenschaftsbestand zu erweitern. Und ja, Martin Götzl (SVP), da geht es genau darum, dass der Staat zu mehr Boden kommt. Für die Grünen ist klar: der Stadtrat braucht für die Erfüllung kommunaler Aufgaben diese Kompetenz, damit er Grundstücke und Liegenschaften kaufen kann. Der Bedarf an bezahlbarem städtischem Gewerbe- und Wohnraum, aber auch Raum für die öffentlichen Institutionen ist nach wie vor riesig und das Drittelsziel in der Gemeindeordnung noch immer ein ziemliches Stück entfernt. Aber auch die gegenwärtige Krise rund um das Coronavirus zeigt: Die Menschen in dieser Stadt haben ein unbestreitbares Interesse an der Stadt Zürich als Vermieterin, die nicht nach den unkontrollierten Regeln des Marktes funktioniert. Während es weder der Hauseigentümergeverband oder die bürgerliche politische Mehrheit auf Bundesebene, noch zahlreiche einzelne Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer schaffen, ihren Mieterinnen und Mietern einen Mietzinserslass zu gewähren, oder bei der Unmöglichkeit, die Miete zu bezahlen, eine rechtssichere Situation zu gewähren, hat die Stadt Zürich schnell, unbürokratisch und sozial gehandelt. Das ist nur ein aktuelles Beispiel, das zeigt: Wir brauchen in dieser Stadt dringend weitere Grundlagen, um noch effizienter mehr bezahlbaren Wohn- und Gewerberaum zu schaffen. Diese Weisung ist ein wichtiger Schritt in diese Richtung. Natürlich hat der freie Immobilienmarkt nicht auf einen langsamen Player wie die Stadt gewartet, die jeden Kauf erst durch die langsamen Mühlen des Parlaments laufen lassen muss. Es ist leider so: Wer in der Stadt Zürich zu Land kommen möchte, muss schnell und verbindlich handeln können. Das kann die Stadt Zürich im Moment nicht, wenn schon jeder Kauf ab zwei Millionen Franken den Gang vor den Gemeinderat bedeutet und damit entscheidende Wochen verloren gehen, die für den Verkäufer Unsicherheit bedeuten. Kommt hinzu – das wurde durch meine Vorrednerinnen bereits erläutert – dass es gemäss Verwaltungsgerichtsentscheid vom 20. September 2017 genau in solchen Fällen, in denen ein*

Verkäufer auf einen Verkaufsabschluss drängt, eben nicht reicht, einen Verkauf via Dringlichkeitsklausel an den Stadtrat zu delegieren. Ein weiteres Problem der Dringlichkeitsklausel ist in Bezug auf solche Liegenschaften sowieso, dass ein Dringlichkeitskauf mit einem sofortigen öffentlichen Verwendungszweck, respektive einer öffentlichen Aufgabe verbunden sein muss. Die aktuell geltende Regelung ist für die Situation in der Stadt Zürich darum nicht mehr geeignet. Darum stimmen wir Grünen der Weisung inklusive Änderungen durch AL und SP mit Überzeugung zu. Mit dieser Weisung geben wir dem Stadtrat die nötige Kompetenz, bei einer geeigneten Liegenschaft schnell und in eigener Kompetenz zu reagieren und einen Kauf im Sinne der Stadt zu tätigen. Der Vorwurf, dass die Kompetenz demokratisch zu wenig legitimiert sein soll, ist haltlos. Erstens wird unser heutiger Beschluss von der Bevölkerung in einer Volksabstimmung bekräftigt werden und zweitens haben die Stadtzürcherinnen und Stadtzürcher in mehreren Abstimmungen jeweils hoch aus bekräftigt, dass der Ausbau von städtischem Gewerbe- und Wohnraum dringend ist und schneller vorangetrieben werden muss. Mit der vorliegenden Weisung tragen wir dem Rechnung und geben dem Stadtrat ein weiteres Mittel in die Hand, das er hoffentlich nutzt, um zügig, viel mehr bezahlbaren Wohn- und Gewerberaum zu schaffen.

Pärparim Avdili (FDP): Das Geschäft mit dieser Weisung, in der es darum geht, dem Stadtrat mehr Kompetenzen bei Käufen einzuräumen, hat verschiedene Dimensionen. Es entstand aus einer Motion, nachdem beim Kauf der Gammelhäuser das Verwaltungsgericht den Stadtrat zurückpiffte und die Handhabung der sogenannten Dringlichkeit bei Liegenschaftskäufen klar verschärfte. Verschärft ganz im Sinne der Gemeindeordnung, die die Dringlichkeit vorsieht, aber nicht als Freipass, um jeden Kauf damit zu begründen. Die Motionäre begründen ihre Motion mit dem Drittelsziel in Bezug auf preisgünstige Wohnungen. Dass die Bevölkerung der Stadt Zürich diesen Auftrag erteilt hat, den Anteil an preisgünstigen Wohn- und Gewerberäume zu erhöhen, ist richtig. Volksentscheide gilt es auch zu respektieren. Der Anteil hätte aber auch problemlos bis anhin ohne die Kompetenzerhöhung erhöht werden können, beziehungsweise: die aktuelle Regelung hat lediglich eine demokratische Filterfunktion und war niemals im Einsatz zur Bekämpfung solcher Ziele – bei diesen Mehrheitsverhältnissen geht das sowieso nicht. Das wissen die Kolleginnen und Kollegen auf der linken Ratsseite. Die Idee der Mehrheitsverhältnisse ist es auch nicht, grundlegende Sachen ständig zu ändern. Das würde institutionelle Instabilität mit sich bringen. Dafür steht die FDP auf keinen Fall ein – im Gegenteil. Die Erreichung des Drittelsziels war zudem nicht schon immer als Hauptgrund genannt worden, warum die Gammelhäuser gekauft wurden. Der Stadtrat nannte vor allem die Stabilisierung der Wohnregion oder die allgemeinen Zustände in den Gammelhäusern als Gründe für den Kauf. Man kann auch nicht ernsthaft glauben, dass man mit ein paar wenigen Wohnungen ein Drittelsziel in der Stadt erreichen kann. Wohnanteil schafft man ausserdem nicht nur durch den Kauf neuer Liegenschaften, sondern auch indem bestehende Liegenschaften bei einem Neubau oder einer Teilerneuerung verdichtet werden oder indem ebenfalls preisgünstige, nicht-staatliche Wohnungen in der publizierten Statistik überhaupt aufgeführt werden. Damit wäre das Drittelsziel wahrscheinlich schon heute erreicht. Das würde zu einer korrekten Abbildung der Gesamtsituation führen. Die FDP stimmte bereits in der Vergangenheit verschiedenen Weisungen zu, die zur Erhöhung dieses Anteils führen – sei das in Form eines Neukaufs oder eben

in Form einer Verdichtung. Es ist von zentraler Bedeutung, dass diese Käufe durch den bekannten und demokratisch bewährten Prozess geführt werden. Es stimmt, dass private Eigentümer, beziehungsweise private potenzielle Eigentümer wesentlich schneller entscheiden können und die Stadt nur schon dadurch einen gewissen Nachteil hat. Das ist aber auch gewollt und richtig. Der Staat hat nicht die Funktion, die Privatwirtschaft zu konkurrenzieren, sondern in Bezug auf Liegenschaftskäufe und deren Besitz Staatsaufgaben zu erfüllen. Das sind beispielsweise Infrastruktur, Schulen und Gesundheitseinrichtungen. Der Irrsinn am Ganzen ist, dass der Staat beim Mitbieten mit seiner den Privaten überlegenen Finanzkraft die Preise in die Höhe treibt. Wir haben es mehrmals gesehen, dass die Stadt zehn Prozent teurer eingekauft hat, als der Marktwert der Liegenschaften geschätzt wurde. Darum ist es so wichtig, dass der Staat sorgfältig und gut bedacht Land kauft, um sich explizit nur auf die Kernaufgaben zu fokussieren. Das ist der Grundstein unseres liberalen Staats. Dass rot-grün am liebsten eine sozialistische Volksrepublik daraus machen würde, bedeutet aber noch nicht, dass wir an elementaren Grundsätzen rütteln. Wir haben es von den linken Votanten vor mir gehört: Am liebsten würde man das Land enteignen. Bei diesem Geschäft geht es eigentlich nicht darum, irgendwelche Prozesse oder technische Dinge zu beschleunigen – den Linken geht es um ein ideologisches Ziel, das sie mit dieser Vorlage verfolgen möchten. Da scheiden sich die Geister, darum sind wir ja auch hier. Weil man weiss, dass sich die politischen Lager uneins sind, braucht es die verschiedenen Instanzen. Man stelle sich vor, der Stadtrat hätte keine rot-grüne Mehrheit mehr. Was käme dann für ein Antrag von den rot-grünen Gemeinderäten? Es gibt absolut keinen Grund, warum der Stadtrat die erhöhte Kompetenz erhalten sollte. Es gibt vielmehr durch den Verwaltungsgerichtsentscheid die klare Aufforderung, sich bei solchen Käufen vorsichtig zu verhalten und nicht vorzupreschen. Zur Demokratie gehört auch, Gerichtsentscheide zu akzeptieren und zu respektieren und nicht vorübergehende politische Mehrheiten dazu zu nutzen, die Spielregeln zu ändern, weil einem die Gerichtsentscheide nicht passen. Erstaunlich ist auch, dass Parteien, die wegen der von ihnen angestrebten Basisdemokratie kaum zur Ruhe kommen jetzt so mir nichts, dir nichts in der Lage sind, dieser Basis eben diese Kompetenzen zu entziehen. Zuletzt noch ein wichtiger Bezug zur Aktualität: Wir haben in Zeiten von Corona und Lockdown gesehen, dass ein Volksentscheid der Landesregierung solche Kompetenzen auch einräumt. Die Exekutive marschiert damit in einer Art durch, wie wir es in diesem Land schon lange nicht mehr gesehen haben und hoffentlich lange nicht mehr sehen werden – selbstverständlich auch in Bezug auf die gesundheitlichen Zustände. Die Stimmung in der Bevölkerung war anfangs noch absolut verständnisvoll. Man unterstützte die Massnahmen, zumal die Not dies klar begründete. Aber auch diese Stimmung war zurecht nicht von langer Dauer. Die Bürgerinnen und Bürger möchten nicht, dass zentrale Entscheide von einem so kleinen Gremium gefällt werden. Geschätzte Gemeinderätinnen und Gemeinderäte, Kollegen auf der linken Seite: Entzieht euch keine Kompetenzen, nur weil ihr unter den aktuellen politischen Umständen so etwas machen könnt. Lasst uns über derart grosse Liegenschaftskäufe weiterhin in den Kommissionen beraten, in der Ratsdebatte streiten und zuletzt die Bevölkerung dazu abholen. Die FDP wird die Weisung selbstverständlich ablehnen und weiterhin dafür einstehen, dass der Stadtrat nicht ohne demokratische Kontrolle frei über Steuergelder verfügen kann. Das Begleitpostulat der SVP werden wir unterstützen.

Pirmin Meyer (GLP): Die GLP lehnt den Antrag des Stadtrats und den Änderungsantrag zum Dispositivpunkt B ab. Dies aus folgenden Gründen: Wie wir bereits in der Debatte zur Motion 2018/2 betont haben, sehen wir Grünliberale keine Notwendigkeit für eine Anpassung der Gemeindeordnung, weil das bisherige rechtliche Instrumentarium dem Stadtrat genügend Handlungsspielraum für den Kauf von Liegenschaften bietet. Sollte die Stadt in Zukunft bei einem Dringlichkeitskauf von höherer rechtlicher Instanz zurückgepfiffen werden, scheint es uns zumutbar und richtig, wie bis anhin den Kauf dem Gemeinderat vorzulegen. Kurz: Wir wollen die von Links angepeilte Kompetenzverschiebung immer noch nicht. Die Vorbereitung in der Kommission zeigte eindrücklich, dass selbst SP, Grüne und AL bei den von ihnen angestossenen Änderungen etwas unwohl war, weil man ja doch irgendwie mitreden, beziehungsweise eine gewisse Kontrolle haben möchte. Den Fünfer und das Weggli gibt es aber nicht. Uns überzeugt weder die ursprüngliche Radikallösung des Stadtrats mittels Streichung der gemeinderätlichen Genehmigungskompetenz bis zwei Millionen Franken bei Liegenschaftskäufen in der Gemeindeordnung noch die im Nachhinein vorgelegte Lösung via Finanzhaushaltsverordnung als Ergänzung. Abgesehen von den grundsätzlichen Bedenken sehen wir die Stadt Zürich nicht als Akteurin, die im grossen Stil auf Liegenschaftseinkaufstour geht. Wir stehen hinter dem Drittelsziel in der Gemeindeordnung, auch wenn wir von Anfang an skeptisch einer fixen Quote gegenüberstanden. So haben wir in der Vergangenheit grosse städtische Wohnbauprojekte unterstützt, sei es das Kochareal, Leutschenbach oder das Depot Hard – und auch kleinere Projekte wie Herdern. Aber das Drittelsziel und die neue Regelung der Finanzkompetenzen für den Erwerb von Liegenschaften lösen das Wohnungsproblem in einer bis 2040 um 100 000 Einwohnerinnen und Einwohner wachsenden Stadt allein nicht. Aus Grünliberaler Perspektive braucht es schlicht und einfach mehr Wohnungen. Ob die die Stadt oder Private bauen, ist zweitrangig. Jedoch müssen Rahmenbedingungen geschaffen werden, die eine qualitative Verdichtung und mehr Vertikalität ermöglichen. Die Leitlinie soll dabei nicht die Ideologie sein, in der die Stadt gegen böse, private, institutionelle Akteure auf den Liegenschafts- und Wohnungsmarkt antritt, sondern das Ermöglichen des höheren und dichtereren Bauens, wo es städtebaulich und architektonisch Sinn ergibt – beispielsweise entlang von Einfallsachsen oder dort, wo schon vereinzelt Hochhäuser stehen. Wie eingangs erwähnt, lehnen wir aus den genannten Gründen den Antrag des Stadtrats und den Änderungsantrag zum Dispositivpunkt B ab. Das Begleitpostulat der SVP, die angeregte Due Diligence und das Einholen eines Mindeststandards an Dokumenten werden wir unterstützen.

Florian Utz (SP): Martin Götzl (SVP), ich war überrascht, dass du die Entstehungsgeschichte dieser Motion offenbar besser kennst als deren Verfasser. Du sagtest, es sei eine bestellte Motion. Davon weiss ich nichts und ich habe die Motion verfasst. Dies ist aber nicht der relevante Punkt, sondern der Inhalt. Und da habe ich interessiert zugehört, was die Argumente dagegen sind und deren wurden zwei immer wieder genannt. Zum einen: Wir haben überhaupt kein Problem, das Geoziel wird wunderbar erreicht, wir hätten da überhaupt kein Problem – Zahlen dazu habe ich nie gehört. Zum zweiten wurde argumentiert, die Vorlage sei demokratiepolitisch ganz schwierig. Im Jahr 2011 hat die Bevölkerung entschieden, dass der Anteil an bezahlbaren Wohnungen, an Wohnungen zur Kostenmiete von damals rund 27 Prozent auf 33,3 Prozent erhöht werden

soll. Das heisst: Es sollen mehr bezahlbare Wohnungen entstehen, mehr Wohnungen durch Genossenschaften aber auch mehr Wohnungen durch die Stadt Zürich selbst. Ich habe das Wort Zahlen erwähnt. Was ist seither passiert? Das Präsidialdepartement führt diese Statistik sehr genau, die sie alle auf ihrem Laptop anschauen können. Googlen Sie «Zürich Wohnungsbestand», dann finden sie wunderbare Grafiken. Dort sieht man, wieviel Prozent der Wohnungen im Jahr 2011 in Besitz der öffentlichen Hand waren: 7,4 Prozent. Wie viele waren es im Jahr 2019? 6,8 Prozent. Nun kann man sagen: In dieser Grafik ist auch das Stockwerkeigentum aufgeführt, das nicht zum Drittelsziel gehört. Selbstgenutztes Wohneigentum ist eine wunderbare Sache und wir haben nichts dagegen, dass dieses nicht in die Statistik einfließt. Rechnet man dieses heraus haben wir 2011 8,1 Prozent der Wohnungen im Eigentum der öffentlichen Hand und 2019 7,5 Prozent. Selbst wenn wir nicht die Prozentzahlen betrachten, sondern die absoluten Zahlen, haben wir eine Reduktion. 2011 waren 15 541 Wohnungen im Besitz der öffentlichen Hand, 2019 waren es 15 340 – also gut 200 Wohnungen weniger. Gleichzeitig sind die Wohnungen der übrigen privaten Gesellschaften – also nicht den Genossenschaften – gestiegen von 54 Tausend ungerade auf 70 Tausend ungerade. Bei den Immobilienkonzernen gab es eine massive Ausweitung um 16 000 Wohnungen und bei der öffentlichen Hand sogar eine leichte Reduktion. Wenn wir diese Zahlen sehen, sollten wir doch alle zustimmen: Es ist mindestens ein demokratiepolitisches Problem, wenn der Bevölkerungsentscheid derart offensichtlich nicht umgesetzt werden kann – und das liegt nicht am mangelnden politischen Willen des Stadtrats. Im Gegenteil: Es liegt daran, dass wir nicht über ausreichende Instrumente verfügen. Wenn unser Vorgehen mit dieser Motion oder jenes vom Stadtrat als undemokratisch kritisiert wird, ist das aus einem zweiten Grund falsch. Was geschieht, wenn wir heute nein sagen? Dann geschieht gar nichts: Die Bevölkerung kann nicht entscheiden und das Verwaltungsgericht hatte das letzte Wort, obwohl es ausdrücklich geschrieben hat, der Gemeinderat könne das Gesetz ändern, wenn er das möchte. Was geschieht bei einem Ja? Die Bevölkerung erhält eine Auswahl. Sie kann sagen: Wir wollen diese Änderung, wir wollen mehr bezahlbare Wohnungen, wir möchten dem Stadtrat die notwendigen Instrumente geben, um mehr bezahlbare Wohnungen zu schaffen. Oder die Bevölkerung kann sagen, nein, so haben wir das mit dem Drittelsziel nicht gemeint, oder bei den Wohnungen gibt es kein Problem, es gibt sowieso viel zu viele bezahlbare Wohnungen. Darum würde ich ihnen bleibt machen: Lassen wir die Demokratie spielen, geben wir der Bevölkerung das letzte Wort.

Christina Schiller (AL): Die AL zeigte in den letzten Jahren immer wieder, dass wir nicht jedem Geschäft einfach zustimmen und nicht dafür sind, dass die Stadt Zürich einfach jedes Grundstück und jede Liegenschaft kaufen sollte. Wir waren auch die einzigen in diesem Rat, die klar nein zum CS-Deal sagten, bei dem es um das Hardturm-Stadion ging, weil wir der Meinung sind, diese Liegenschaften passen nicht ins Portfolio der Stadt Zürich. Wenn die Stadt Zürich aber eine aktive Bodenpolitik betreiben und einen Einfluss auf die Stadtentwicklung haben möchte, bleibt uns nach diesem Gerichtsurteil nichts anderes übrig, dieser Kompetenzübertragung zuzustimmen. Wir dürfen nicht vergessen: Jährlich werden 4000 neue Personen in die Stadt Zürich ziehen. Damit wir Infrastruktur haben und preisgünstige Wohnungen erstellen können, muss die Stadt bei der Stadtentwicklung einen aktiven Part übernehmen. Wir können dies nicht einfach der

12 / 22

Immobilienbranche überlassen. Darum ist es klar, dass der Gemeinderat dieser Weisung zustimmen sollte. Ich verstehe meine Vorvotanten nicht, die behaupten, wir wollten jedes Land und jede Parzelle kaufen. Es geht um eine aktive Bodenpolitik, die für die nächsten Hundert Jahre für die Stadt Zürich die zentrale Frage ist.

Severin Pflüger (FDP): *Ich möchte ihnen erläutern, warum Privateigentum für eine liberale Demokratie so wichtig ist und warum es auch wichtig ist, es dem Staat nicht zu einfach zu machen, Land und Boden zu kaufen und es uns erhellt, warum wir so komplizierte Regeln für den Landkauf haben. Es ist interessant, wie stark wir uns damit befassen – wie alle Verfassungen und Gemeindeordnungen in der Schweiz. Der Grund ist ein simpler: Als unser Staat geboren wurde, wurde er als Antithese zu den Feudalstaaten geboren, die vorher existierten. Ein zentraler Mangel der Monarchien, Oligarchien und Zunftverfassungen war das schlecht ausgebildete Privateigentum. Wir hatten Lehnswesen, an dessen Spitze der König stand, der das Lehen an seine Herzöge abgab, die es weiter abgaben und zuunterst waren die Bauern, die auf den Latifundien lebten und als Leibeigene das Land nicht verlassen durften. Dieses System wollte man aufreissen und hat das auch getan. Die Idee war, dass jeder Bürger alle demokratischen Rechte hat und die Möglichkeit, Eigentum zu erwerben, das er für sich und seine Familie braucht. Der Bauer als Prototyp und nicht als Leibeigener, der das Land bewirtschaftet, das ihm selbst gehört. Man hat das nicht ganz umgesetzt und ich bin einverstanden, man dachte dabei wahrscheinlich nicht an den Versicherungskonzern oder die Pensionskasse, die für ihre Versicherten im grossen Stil Liegenschaften zusammenkauft. Auch der Feudalismus war ursprünglich keine schlechte Idee. Es ging darum, nach der Völkerwanderung die kriegerischen Stämme zu befrieden. Betrachten wir nun, was wir hier beschliessen und warum. Eigentlich will man durch den Staat Land kaufen, das man an Genossenschaften abgibt. Diese bauen dann Wohnungen, in denen Genossenschafter wohnen. Wenn die Genossenschafter ihre Wohnungen zurückgeben, riskieren sie, nie mehr eine Wohnung zu erhalten – also das gleiche System wie das Feudalsystem, in dem das Land durch den Herrscher jederzeit wieder entzogen werden kann. Insbesondere dann, wenn er den Treueeid auf die Regierung nicht schwört. Zuunterst haben wir den Kleinen in der Wohnung, der keine Wohnung mehr findet, wenn er aus dieser Genossenschaft raus möchte – das gleiche System wie bei einem Leibeigenen, der an seine Scholle gebunden ist. Das mögt ihr jetzt als übertrieben bezeichnen, aber wir stehen am Anfang dieser Entwicklung. Dies war damals der Grund, warum ich mit Markus Hungerbühler (CVP) und Mauro Tuena (SVP) das Verfahren vor den Gerichten anstrebte: Man hatte damals Recht mit der liberalen Demokratie, dessen wesentlicher Träger das Privateigentum ist. Man darf es dem Staat nicht zu einfach machen, Land zu kaufen und es selbst wieder zu verteilen. Wir stehen am gleichen Punkt wie damals bei der Völkerwanderung, als man mit einer guten Idee etwas Schlechtes bewirkte. Ich bin nicht der Meinung, dass mit dieser Weisung das Abendland untergeht, aber es ist ein Schritt in die Veränderung des Abendlandes, der nicht gut ist.*

Ernst Danner (EVP): *Nach all diesen Voten – vor allem von linker Ratsseite – habe ich den leisen Eindruck, dass das Privateigentum besser geschützt ist, wenn der Stadtrat allein die Kompetenz bei Liegenschaftsgeschäften hat. Die Mehrheit des Gemeinderats*

möchte das gesamte Privateigentum aufkaufen und dann für irgendwelche Zwecke einsetzen. Der Stadtrat, hoffe ich, ist etwas gemässiger. Wir konnten in dieser Legislatur immer wieder feststellen, dass der von Links dominierte Stadtrat immer wieder links durch den Gemeinderat überholt wird. Es geht bei diesem Geschäft gar nicht um Aufgaben, sondern um Kompetenzen. Dies muss man unterscheiden. Wenn man dem Stadtrat eine Kompetenz gibt, ist das kein Auftrag. Einen Auftrag muss man definieren, eine Kompetenz ist ein Mittel zum Zweck. So wurde es in der Vergangenheit auch immer gehandhabt. Der Zusatz «bei Dringlichkeit» fällt weg, aber im Endeffekt macht das keinen grossen Unterschied, denn es geht nur darum, aufzuzeigen, wann der Stadtrat handeln muss und wann der Gemeinderat. Mit dieser Vorlage geht es einzig um einen Handlungsspielraum. Diesen gibt man nicht, um möglichst teuer einzukaufen, sondern, dass man günstige Gelegenheiten ergreifen kann, um dann die Aufgaben erfüllen zu können, die durch andere Normen geregelt sind. Betrachtet man das so, kommen wir von der EVP zum Schluss, dass wir dem zustimmen können. Denn der Liegenschaftsmarkt ist ein volatiler Markt, auf dem man zum Teil rasch handeln können muss, um günstige Gelegenheiten ergreifen zu können, um dann zu einem späteren Zeitpunkt bei einer Vorlage in aller Ruhe die Geschichte dem Parlament oder dem Volk unterbreiten kann. Dieses kann dann darüber abstimmen, wie man eine solche Liegenschaft verwendet. Wir stimmen der Vorlage zu, weil wir überzeugt sind, dass diese Flexibilität gegeben sein muss und dass der Stadtrat dies in aller Regel vernünftig umsetzen wird. Die Gammelhäuser waren auch aus unserer Sicht ein schlechtes, überteuertes Geschäft, aber man kann nicht aus einem Ausnahmefall eine Regel ableiten. Dazu möchte ich nochmals erinnern, dass das kantonale Gemeindegesetz die Kompetenzen genau so regelt, wie wir es jetzt wollen. Die Verschiebung eines Finanzpostens in eine Liegenschaft ist nach Gemeindegesetz Sache der Exekutive. Aus meiner Sicht wäre es ein Misstrauensvotum, dies dem Stadtrat nicht zu geben. Wir beantragen darum Zustimmung und ich betone nochmals, dass der Stadtrat in verschiedenen Punkten vielleicht vernünftiger ist als wir hier drin.

Samuel Balsiger (SVP): Wir sind uns alle einig, dass wir vernünftige Mieten wollen, die sich die Bevölkerung der Stadt Zürich leisten kann. Betrachten wir die Entwicklung von 2008 bis 2017, stiegen die Bodenpreise stadtweit um 42 Prozent. Die Entwicklung entspricht also nicht dem, was sie hier drin versprechen. Sie sprechen stets von günstigeren Wohnungen und, dass sie sich um die Bevölkerung kümmern werden. Aber eben: 42 Prozent Steigerung seit 2008. Die Sprecherinnen der AL und SP gingen in ihren Voten auf das Wachstum ein. Dieses Wachstum begann mit der vollen Personenfreizügigkeit 2007. Also genau zu dem Zeitpunkt, als die Bodenpreise zu explodieren begannen, explodierte auch die Zuwanderung aus dem EU-Raum in die Schweiz. Die SP-Sprecherin erzählte noch irgendetwas von Spekulanten. Ich frage mich dann immer, wer diese Spekulanten sein sollen. Es gibt keine Interessensgemeinschaft der Spekulanten. Das sind die, die alles bezahlen, wenn man ihnen etwas anbietet. Die Spekulanten sind die Einwanderung. Sie können die Verbindung herstellen: Gibt es eine massive Verknappung eines Guts, die Nachfrage aber weiterhin überdurchschnittlich stark bleibt, steigen die Preise. Jeder, der die Grundlagen des Markts versteht, sollte die Bedeutung von Angebot und Nachfrage verstehen. Seit wir den Wahnsinn der offenen Grenzen gegenüber der EU haben, sind die Preise um 42 Prozent gestiegen. Die SP-Sprecherin hat

noch gesagt, man könne nicht nicht wohnen. Das stimmt nicht: Wir können sehr wohl bestimmen, wer in unser Land kommen soll und wer nicht. Am 27.9 stimmen wir über die Begrenzungsinitiative ab, bei der es darum geht, dass wir in der Schweiz wieder selbst entscheiden können, wie viele Leute in unser Land kommen sollen, wie viel Boden, Grünflächen, Freifläche in unserem Land verbraucht werden soll. So, dass wir den externen Einflüssen, die wir nicht beeinflussen können, nicht total ausgesetzt sind. Sie haben immer wieder wichtig davon geredet, wie sie sich kümmern und wie das wichtige Geschäfte seien und was alles Gut und Schlecht sei. Aber in Wahrheit können sie gar nicht entscheiden, was in dieser Stadt abgeht, ob der Bodenpreis innert kurzer Zeit um 42 Prozent steigen soll oder nicht. Sie werden nicht gefragt, denn die Einwanderung findet einfach statt – ohne dass wir in der Schweiz und in dieser Stadt irgendetwas zu sagen haben. Geht es so weiter mit der Masseinwanderung, wird es mit der Verknappung des Bodens und der Steigerung der Preise weitergehen. Die Stadt Zürich schrieb in einer Medienmitteilung vom letzten Mai, dass bis 2025 jährlich 5000 bis 8000 Personen in diese Stadt einwandern werden. Lassen sie ihre ideologische Verblendung nur ein wenig hintenan, können sie unmöglich für diese Anzahl Leute Wohnungen bauen, geschweige denn, gemeinnützigen oder günstigen Wohnraum. Der Boden der Stadt Zürich wird nicht grösser. Wenn 100 000 Leute zusätzlich einwandern, dann werden sie einfach alles zubetonieren und Verhältnisse schaffen, wie sie in London bestehen: Die Reichen, die einen guten Job haben oder aus dem Ausland kommen und denen internationale Unternehmen alles bezahlen, die können es sich weiterhin leisten, in der Innenstadt Zürichs zu leben, die anderen werden in die Agglo verdrängt – so wie es bereits heute geschieht. Wenn sie also wollen, dass wir diesen ausländischen Spekulanten nicht einfach ausgesetzt sind, stimmen sie am 27. September Ja zur Begrenzungsinitiative. Nehmen Sie das Heft wieder selbst in die Hand und bestimmen sie über Ihre Zukunft, statt sich einfach einer Flut von Einwanderung auszusetzen.

Pärparim Avdili (FDP): *Es ist fast schon legendär, wie Samuel Balsiger (SVP) zu egal welchem Übel immer die Einwanderung als Ursache benennt und Werbung macht für die kommende Abstimmung. Das ist amüsant, aber falsch. In diesem Fall ist es nicht die Masseneinwanderung, sondern ein ideologisches Problem. Dieses linke, ideologische Problem führt zur Verteuerung, wie ich es zuvor schon dargelegt hatte. Ich möchte noch auf Florian Utz (SP) reagieren, der in seinem Votum dutzende Zahlen nannte, die er sich aus den Statistiken herausgesucht hat. Die Zahlen sind für alle ersichtlich und für alle zugänglich, aber sie tun nichts zur Sache. Wir wissen jetzt, wie viele Wohnungen die Stadt besitzt und wie viel Land auf wie vielen Quadratmetern. In diesem Fall geht es aber darum, wer die Kompetenz erhält, darüber zu entscheiden – und nicht, was man mit dieser Kompetenz anstellt. Das hat er richtigerweise erwähnt, obwohl er zu einem meiner Meinung nach falschen Schluss gelangt. Es geht darum, nach welchem demokratischem Prozess ein Liegenschafts Kauf durchgeführt wird – wofür auch immer diese Liegenschaft schlussendlich gebraucht wird. Was aus dieser Liegenschaft wird – seien es Wohnungen oder ein VBZ-Gebäude. Das ist genauso irrelevant, wie der heutige Stand ist. Wie ich in meinem vorigen Votum erwähnt hatte: Würde man die Statistik richtig führen und auch preisgünstige Wohnungen miteinberechnen, die nicht nur durch den Staat erstellt werden, sondern auch von Privaten – von denen es viele gibt, sei es durch*

Stiftungen oder welche Träger auch immer – dann würden die Zahlen auch anders aussehen. Aber das will man bewusst nicht, weil man die Begründung in eine andere Richtung führen möchte. Noch eine Bemerkung zum Kanton, dessen Regelung ebenfalls erwähnt wurde: Es mag sein, dass er dieselbe Regelung hat, aber der Kanton hat andere Aufgaben. Er verfolgt wohnbaupolitisch andere Ziele als eine Gemeinde oder gar eine Grossstadt wie Zürich, die dies in ihrer Gemeindeordnung so festgehalten hat. Der Vergleich hinkt in diesem Fall. Weiter kann ich es nicht mehr hören, dass man immer von diesen «bösen Eigentümern» spricht, die die Preise in die Höhe treiben und bösen Profit für sich selbst erzielen möchten. Ich möchte einmal mehr daran erinnern, dass sehr viele davon institutionelle Anleger sind – namentlich Pensionskassen, von denen sie, meine Damen und Herren, Versicherte sind und froh, wenn diese eine gewisse Rendite schreiben können, damit Sie im Rentenalter auch eine anständige Rente erhalten. Man muss genau schauen, wen man angreift, denn das könnte auf einen selbst zurückfallen.

Michael Schmid (FDP): *Das war heute Abend eine interessante Debatte, weil sie veranschaulichte, um was es der rot-rot-grünen Gemeinderatsmehrheit wirklich geht. Geht es um bezahlbare Wohnungen, wie sie immer behaupten? Oder geht es um liebgewonnene, inzwischen etwas angestaubte, linke Ideologie? Am besten brachte das Florian Utz (SP) zum Ausdruck mit seinem Zahlenspiel zum Drittelsziel und dessen Verherrlichung. Wir führen heute nicht die Debatte darum, wie sinnvoll es ist, ob ein Drittel für den sozialen Wohnungsbau dem Markt entzogen wird. Das Votum hat in spektakulärer Art entlarvt, in welchem Ausmass der Stadtrat in den letzten Jahren die Dringlichkeitsklausel missbrauchte. Es geht nicht um die Dringlichkeit, sachlich und zeitlich auf ein bestimmtes Objekt bezogen, sondern es geht – mindestens aus Sicht eines Mehrheitssprechers – darum, dass man dem Drittelsziel näherkommt. Früher eben über den Missbrauch der Dringlichkeitsklausel und jetzt über die Kompetenzübertragung. Die Ironie der Geschichte wird offensichtlich, betrachtet man die kontroversen Käufe: Das Koch-Areal, mit dem ich mich heute nicht aufhalten möchte. Airgate – wo sind die Wohnungen? Eggbühlstrasse – auch dort keine Wohnungen. Bei den Gammelhäusern war der Wohnungsbau tatsächlich vorgesehen, aber leider in einer politisch motivierten Art, wie es die Dringlichkeitsklausel nicht vertrug. Wie kommt man in der Stadt zu bezahlbarem Wohnraum? Indem man die Kompetenz zum Stadtrat verschiebt, damit er den Wohnungsmarkt weiter anheizen kann, indem er die Preise privater Anbieter überbietet und so den Zuschlag erhält? Ist das wirklich ihr Ernst? Zu bezahlbaren Wohnungen kommt man, indem man Stiftungen hat – ich nenne mit der PWG die grösste, die durchaus auch auf Einkaufstour ist und seit ihrer Gründung 1990 für bezahlbare Wohnungen Raum sucht. Wir haben das Problem der Abschreibungsbeiträge, die zur Anheizung der Spekulation beiträgt, aber diese Diskussion führen wir in der Budgetdebatte. Und zu bezahlbaren Wohnungen kommt man nicht über eine aktive Bodenpolitik, um einen der Heilige-Kuh-Begriffe des rot-grünen Zürichs zu gebrauchen, sondern über eine aktive Planungspolitik. Ein Instrument dazu wird in der zuständigen Kommission aktuell intensiv diskutiert: Ein SLÖBA/V. Und ich wage eine Prognose: Mit dem, was im kommunalen Richtplan vorgelegt wurde, erhält man keine aktive Planungspolitik, die uns dem Ziel «mehr bezahlbarer Wohnraum» näherbringt. Damit schaffen sie eine weitere Blockadepolitik, aber diese Debatte steht uns noch bevor. Selbstverständlich gehen wir in den*

Abstimmungskampf gegen diese absolut stossende und nicht nachvollziehbare Kompetenzverschiebung aus dem gewählten Parlament zum Stadtrat.

Florian Utz (SP): *Ich repliziere gerne zu einzelnen Punkten. Samuel Balsiger (SVP), du sagst, die Personenfreizügigkeit sei das wahre Problem. Wir haben das demokratische Recht, darüber abzustimmen, ob wir diese abschaffen möchten. Ich persönlich gehe tatsächlich davon aus, dass die Mieten sinken, wenn wir die Personenfreizügigkeit abschaffen. Denn dann kommt die Schweiz in arge wirtschaftliche Probleme. Da stimmen wir mit auch mit dem Freisinn überein. Hat ein Land grosse wirtschaftliche Probleme, dann sinken auch die Preise, klar, aber ich glaube nicht, dass das ein konstruktiver Weg ist, um die Mietzinsen auf einem vernünftigen Level zu halten. Dass es da andere Wege gibt, sieht man zum Beispiel in der Stadt Wien. Dort kostet eine 100-Quadratmeterwohnung im Durchschnitt 12 Euro pro Quadratmeter und Monat – absolut vernünftige und bezahlbare Preise und das ebenfalls mit Zuwanderung. Unser Ansatz ist: Wenn wir ein punktuell Problem haben, dann packen wir dieses punktuell Problem an, ohne die ganze Wirtschaft den Bach runter zu schicken. Pärparim Avdili (FDP), demokratische Prozesse ist das Stichwort, das du brachtest. Ich verweise gerne auf das Votum von Ernst Danner (EVP), der dies sehr gut ausgeführt hat und einen absolut wichtigen Punkt betonte, der zu kurz kam: der demokratische Prozess findet weiterhin statt. Der Stadtrat kann einen Dringlichkeitskauf machen und wenn dann eine Übertragung ins Verwaltungsvermögen ansteht, kommt diese weiterhin in die Kommission, führt weiterhin zu einer Volksabstimmung – und wenn das Volk nein sagt, kann diese Übertragung nicht stattfinden und ein Verkauf dieser Liegenschaft steht wieder zur Debatte. Ich verstehe nicht, was an diesem Prozess auch nur annäherungsweise undemokratisch sein soll. Ganz im Gegenteil: Das ist schweizerische Demokratie in ihrem besten Sinne. Du hast mit den Pensionskassen ein interessantes Argument erwähnt. Es ist tatsächlich so, dass die Rendite aus Liegenschaften – auch Wohnliegenschaften – für die Pensionskassen, wie sie heute in ihrer Anlagepolitik – die man ändern kann – aufgestellt sind, ein nicht unwesentlicher Punkt ist. Gleichzeitig hat diese Finanzierung der Pensionskassen über die Mieteinnahmen einen nicht unproblematischen Aspekt. Es handelt sich um eine ungezielte Umverteilung von Personen, die bei der Pensionskasse eingemietet sind und diese entsprechend finanzieren, hin zu jenen Leuten, die dies nicht machen müssen – also hin zu den Eigentümerinnen und Eigentümern von selbstgenutztem Wohneigentum. Diese Umverteilung folgt einem zufälligen Faktor, der nicht von vornherein ganz unproblematisch ist. Ich sage nichts gegen selbstgenutztes Wohneigentum – ganz im Gegenteil. Michael Schmid (FDP): Du sagtest, es sei interessant, wenn wir sagten, der Stadtrat hätte in den letzten acht Jahren zu wenige bezahlbare Wohnungen geschaffen seit dem Volksentscheid von 2011. Es ist so: Wenn der Anteil Wohnungen im Eigentum der öffentlichen Hand abnimmt, ist es tatsächlich schwierig, dies gut zu finden. Aber der Unterschied zwischen euch und uns ist, dass ihr dem Stadtrat jeden nur erdenklichen Stein in den Weg legt – ihr geht vor Verwaltungsgericht, vor den Bezirksrat. Das ist euer gutes Recht und ich kritisiere das auch nicht. Im Gegenteil: Stünde es zur Debatte, dieses Recht abzuschaffen, würde ich mich mit Händen und Füßen dagegen wehren. Gleichzeitig ist es aber auch so, dass ich unseren Weg für konstruktiver halte, mit dem wir sagen: Wenn der Stadtrat zu wenig Handlungsmöglichkeiten hat, dann geben wir*

ihm doch den Werkzeugkasten, um das Drittelsziel wirkungsvoll umzusetzen. Ich bin davon überzeugt, dass dies der richtige Weg für unsere Stadt ist, der zu mehr bezahlbaren Wohnungen führt und den Volksentscheid von 2011 umsetzt, wie er gefällt wurde. Ich bin überzeugt, dass dies die Stimmbevölkerung im Herbst dieses Jahres auch so sehen, der Kompetenzübertragung zustimmen und dem Stadtrat das Vertrauen aussprechen wird. Es ist nicht so, dass unser demokratisches System damit kurz vor der Abschaffung steht, wie das bei einem Votum herauszuhören war, sondern perfekt funktioniert.

Simon Diggelmann (SP): In dieser Debatte fiel von bürgerlicher Seite mehrmals das Wort *Ideologie*. Ich frage mich, warum alles mit *Ideologie* verbunden wird, das nicht in euren politischen Kram passt? Ich glaube, in der Stadt Zürich zeigt sich gerade bei wohnbaupolitischen Vorlagen, dass das Wohnungsproblem und die Wohnungsnot bei vielen Leuten real sind. Das ist keine *Ideologie*, sondern es geht um Leute, die die Wohnungen in der Stadt Zürich nicht mehr bezahlen können. Hätten wir Mehrheiten gemäss den wohnbaupolitischen Vorlagen, würden viele von euch nicht hier drinsitzen und mit uns debattieren. Wir haben bei diesen Vorlagen nämlich satte Mehrheiten von 70 Prozent. Das zeigt doch deutlich, dass die Wohnbaupolitik in der Stadt Zürich keine Parteifarben trägt, sondern die Leute – bis weit ins bürgerliche Lager hinein – die Nöte jener verstehen, die in der Stadt Zürich wohnen oder hier eine Wohnung suchen. Sie unterstützen die städtische Wohnbaupolitik, zu der wir heute mit dieser Finanzkompetenzübertragung zuhanden des Stadtrats einen Beitrag leisten. Selbstverständlich können wir das Problem nicht lösen, aber es ist auch nicht so, wie es Severin Pflüger (FDP) ausführte, dass wir STR Daniel Leupi zu einem Monarchen machen wollen, der über die Wohnbaupolitik verfügt. Gerade bei der städtischen Wohnungsvergabe mit der Vermietungsverordnung, die hier vor zwei Jahren verabschiedet wurde, herrscht volle Transparenz. Hier gibt es weder *Ideologie* noch Parteibuch. Angesichts dessen, dass das Wohnungsproblem in der Stadt Zürich kein ideologisches Problem ist, freue ich mich sehr auf die Abstimmung im September, für die wir wieder mit grosser Unterstützung durch die Bevölkerung rechnen können.

Walter Angst (AL): Die Entstehungsgeschichte dieser Motion ist relativ banal. Man hatte die Situation, in der schnelle Landkäufe nicht mehr möglich waren und erstellte eine Motion, mit der man diese Möglichkeit wieder schaffen und klare Richtlinien wollte, damit diese Käufe nicht überborden. Es soll nicht möglich sein, dass man zu einem x-beliebigen Preis – dies wurde behauptet – Liegenschaften kaufen kann, indem diese nachträglich dem Gemeinderat vorgelegt würden, wenn eine Übertragung ins Verwaltungsmögen ansteht. Es ist übrigens nicht so, Florian Utz (SP), dass Ernst Danner (EVP) von einer Übertragung vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen sprach, sondern von einer Übertragung vom einen Finanzvermögen – nämlich Geld, über das STR Daniel Leupi verfügt – in ein anderes Vermögen – nämlich Liegenschaften – verschiebt. Nun ist die rechtliche Umsetzung einer Regel schwierig, wie sie im Motionstext erwähnt ist, dass ein solcher Liegenschafts Kauf innert zweier Jahren dem Gemeinderat vorgelegt werden kann. Darum haben wir Regeln eingeführt, um den Stadtrat an die Leine nehmen zu können, sollte er überborden. Ich kann Ihnen offen sagen, dass der Kauf der Gammelhäuser, der am Anfang der Motion stand, mir überhaupt nicht gefallen hat. Ich hätte mehr obrigkeitliche Methoden begrüsst, um zu verhindern, dass ein Privater auf

Kosten der Bewohnerinnen und Bewohner den Reibach macht – und auf Kosten der Stadt Zürich. STR Raphael Golta führte mietrechtliche Methoden ein, um zu verhindern, dass man mit solchen Gammelliegenschaften auf Kosten der Öffentlichkeit Geld machen kann. Aber damals hat der Stadtrat so entschieden. Dass wir der Meinung waren, man hätte es anders machen können, tut nichts zur Sache. Die Tatsache bleibt – und hier wird immer von einer rot-grünen Mehrheit gesprochen – dass wir von der sozialistischen, kommunistischen, volksrepublikanischen – oder was weiss ich wir alles genannt wurden – Minderheit dieser rot-rot-grünen Mehrheit nicht der Meinung sind, dass nur, weil tiefe Zinsen das Geld praktisch gratis machen, die Stadt Zürich deswegen auf Einkaufstour gehen und jeden Preis bezahlen sollte. Das sind übrigens Preise, die Private sehr wohl bezahlen, weil sie ein Renditepotenzial sehen. Wir sind der Meinung, dass eine solide Liegenschaftspolitik betrieben werden sollte, die Land kauft, das eine Ergänzung zum städtischen Portfolio sein kann und auf dem dann preisgünstiger Wohnraum geschaffen werden kann. Das macht man, indem man sinnvolle Landwerte besitzt und darauf anschliessend sinnvoll baut – nämlich nicht überteuert. Wir haben wegen der Frage, wo man investieren soll oder wo nicht, schon einige Kämpfe mit den Kollegen von SP und Grünen ausgetragen. Aber dass man Land kaufen muss, um die städtische Wohnbaupolitik zu realisieren, das ist ja wohl unbestritten. Es kann wohl nicht sein, dass man lediglich sagt, der Staat müsse sich über den Richtplan ans Land klammern. Das geht verfassungsrechtlich auch gar nicht. Wollte man rein mit raumplanerischen Massnahmen den preisgünstigen, nicht-spekulativen Wohnbau fördern, müsste der Kanton auch noch zustimmen. Es braucht als zweites Instrument auch die Möglichkeit einer aktiven Liegenschaftspolitik im Sinne des Landkaufs. Das sagt übrigens nicht in erster Linie STR Daniel Leupi, Walter Angst (AL) oder irgendwelche Linksradikale, sondern Kurt Fluri – der Präsident des Städteverbands. Ihr müsst irgendwann mal überlegen, wie ihr es in Frage stellen wollt, dass eine aktive Liegenschaftspolitik betrieben werden muss. Dann noch der zweite Teil, der so hochgejubelt wurde: Auf der einen Seite der böse, räuberische Staat – entsprechend dem Votum von Severin Pflüger (FDP) – gegen den armen Selbstnutzer von Wohneigentum. Ein Mensch, der sich seine eigenen vier Wände kaufen möchte, um darin friedlich alt werden zu können. Ich würde das auch gerne, würde ich darin wohl etwas weniger bezahlen wie als Mieter bei einer Pensionskasse. Die von euch heraufbeschwörte Realität ist fast so alt, wie die von Severin Pflüger (FDP) genannte Epoche. Diese Epoche ist vorbei. Wenn Herr Frost von Swiss Life sagt, man wolle den kleinen Gewerblern in Zeiten von Corona keinen Mieterlass geben, weil wir die Millionen einheimsen, um sie den netten Versicherten zu geben, dann ist das absurd. Man muss zur Kenntnis nehmen, dass die Hälfte des Stockwerkeigentums in der Stadt Zürich nicht selbstgenutzt ist, sondern Investitionen darstellen. Die Vorstellung, dass jeder private Besitzer ein Selbstnutzer von Wohneigentum ist, kann Alber Leiser (FDP) selbst bestätigen. Was jetzt in Bern an Mieterlassen verhandelt wird, betrifft die grossen Player und nicht den kleinen Hauseigentümer, den der HEV vertritt. Würdet ihr das endlich einmal anerkennen, entstünde eine interessante politische Diskussion darüber, wie man den Anteil von nicht-spekulativem, selbstgenutztem Wohneigentum erhöhen könnte.

Martina Zürcher (FDP) hält eine persönliche Erklärung zur Gewährung von Mieterlass durch die Swiss Life und die Investition in Immobilien zur Sicherung von Pensionskassengeldern.

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Finanzdepartements Stellung.

STR Daniel Leupi: *Diese Vorlage stand nicht im Legislaturprogramm des Stadtrats. Sie ist eine Reaktion auf das Verfahren rund um den Kauf der Häuser an der Neufrankengasse. Der Stadtrat konnte mit dem alten Instrument leben, hat weder zuvor noch danach eine Motion bestellt. Dieses Instrument wurde in den vierzig Jahren, seit es besteht, schon x-mal genutzt. Wir haben es für die letzten 15 Jahre ausgewertet, in denen nicht immer ein links-grüner Stadtrat Vorsteher dieses Departements war. Es ist, anders als es behauptet wurde, ganz klar legitimiert – letztlich kam es sogar über eine Volksabstimmung zustande. Der Stadtrat hat das Urteil des Verwaltungsgerichts akzeptiert. Sie müssen aber sehen, dass man auf dem Liegenschaftsmarkt zu eingeengt ist. Es gab die Diskussion, dies in die Änderung der Gemeindeordnung einzubringen. Insofern bietet die Motion den Weg, dies separat zu lösen. Wir haben auch bewusst entschieden, die Änderung der Gemeindeordnung nicht mit diesem Geschäft zu belasten, sondern das Volk über die durchaus grosse Kompetenzverschiebung separat abstimmen zu lassen. Ich sagte «zu eingeengt»: Es ist so, nicht alle Verkäufer können warten. Es gibt auch andere, die warten können und die das Risiko eingehen, dass der Gemeinderat zum Schluss nein sagt. Dies kommt selten vor und man hat dies auch nicht besonders gerne. Es ist ganz klar, dass die Stadt dadurch auf dem Liegenschaftenmarkt eingeschränkt wird. Die über all die Jahrzehnte durch die Stadt gekauften Liegenschaften reichen nicht, um all die Bedürfnisse der wachsenden Stadt zu befriedigen. Dabei geht es weisst Gott nicht nur um Wohnraum. Es geht auch um Schulen, Infrastrukturanliegen, Pärke und so weiter. Insofern hat Ernst Danner (EVP) recht: Es geht nicht um eine gezielte Aufgabe, sondern um ein Instrument, das es ermöglicht, je nach Aufgabenstellung in diesem Bereich zu handeln. Der Druck, die eigenen Liegenschaften aufzustocken, auf einem Schulareal mal einen Flügel abzureissen und ein oder zwei Stockwerke höher zu bauen, ist übrigens auch grösser geworden. Das nehmen wir wahr. Es ist klar: Im Wohn- und Schulbereich ist der Druck besonders gross. Darum beantragt ihnen der Stadtrat aufgrund dieser Weisung, dass wir die gleiche Kompetenz erhalten wie der Regierungsrat, wie es das Gemeindegesetz als Grundlage vorsieht, sofern die Gemeinden es nicht anders regeln. Was ich mir anhören musste, wie katastrophal die Auswirkungen sind, wenn der Staat als Liegenschaftskäufer auftritt, da hätte man konsequenterweise auch den Kanton erwähnen müssen, der für Gymnasien und andere Zwecke Land kaufen muss. Dann hätte konsequenterweise der bürgerlich dominierte Kantonsrat eine Motion einreichen müssen, diese Kompetenz abzuschaffen. Dies haben sie aber nicht gemacht. Dies lässt tief blicken. Es ist eine wesentliche Kompetenzverschiebung, aber sie haben nach wie vor Korrekturmöglichkeiten. Viele haben nicht begriffen: Wir tauschen Geld gegen eine Liegenschaft, die man auch wieder verkaufen kann. Erst in dem Moment, in dem man die Liegenschaft ins Verwaltungsvermögen überträgt, ist ein Verkauf nicht mehr möglich. Dort kommen sie zum Zug. Ab dem Zeitpunkt, an dem wir die Liegenschaft definitiv nutzen möchten, müssen wir zu ihnen kommen – das bleibt unverän-*

dert. Sollten sie zudem den Eindruck erhalten, dass der Stadtrat zu wild einkauft, können sie uns mit einer Motion jederzeit zwingen, eine Liegenschaft wieder zu verkaufen. Dieses Recht haben sie und ich denke, ein Stadtrat, der x-mal solche Motionen erhält, wird anschliessend auch anders agieren. Wie soll dieses Instrument genutzt werden? Es ist nicht zu erwarten, dass der jetzige Stadtrat oder auch der zukünftige als Grosskäufer auf dem Bodenmarkt auftritt. Die Schalmeienklänge von Ospel und Badran, man müsse jetzt kaufen, jetzt wo die Zinsen tief sind – diesen bin ich nie erlegen, denn ich sehe es wie Walter Angst (AL): Man muss langfristig rechnen und wer weiss, wie die Zinsen in ein paar Jahren aussehen? Mit dieser Aussage enttäusche ich wahrscheinlich jene, die meinen, man hätte das ultimative Mittel, um das Drittelsziel zügig zu erreichen, aber auch jene, die meinen, bereits ein Liegenschafts Kauf heize die Preise an. Denn betrachtet man die Volumina – und diese sehe ich als Präsident der Grundstücksgewinnsteuerkommission – dann ist weder die Stadt noch die PWG ein Preistreiber. Landkauf ist unverzichtbar und ich bin froh, hat Kurt Fluri vom Städteverband das so deutlich zum Ausdruck gebracht. Es kann nicht sein, dass der Staat überall nur zur Miete ist. Stellen sie sich vor, wir wären im Rathaus nur zur Miete, plötzlich ändert beim Besitzer das Management und nun zieht eine Luxusboutique ein. Da würden sie sich auch Fragen stellen, wenn wir zügig dort raus müssten. Ich glaube, wir können froh sein, dass Vorgängergenerationen in dieser sich entwickelnden Stadt, die einmal ganz klein war, im Kreis 1 Land vorausschauend kauften, zu Zeiten als wirklich noch unbebautes Land vorhanden war und wovon wir heute profitieren. Sie selbst sagen mit ihrem Auftrag auch schon seit Jahren, dass wir die Orte, in denen wir eingemietet sind, zurücknehmen sollten, um eigene Liegenschaften zu führen. Die Meinung ist parteiübergreifend, dass die Stadt besser fährt, wenn sie sich im Eigentum befindet. Grundsätzlich wird die Stadt gezielt kaufen, langfristig ausgerichtet, eher arrondierend und nicht um jeden Preis. Auch beim in den Medien bekannt gewordenen Geschäft der Parzelle der SRG, um die wir 320 Grad rundherum Land besitzen, haben wir nicht jeden Preis geboten. Im Gegenteil: Die ach so bösen, von uns herausgeforderten Privaten bezahlten das Doppelte von dem, was wir geboten haben. Das relativiert sehr, was hier gesagt wurde. Wir verdichten auch im eigenen Raum. Aber dort – und das muss ich eher der linken Seite sagen – wo bereits viel zu teure Wohnungen entstanden sind, können wir es mit einem Kauf auch nicht mehr günstiger machen. Wo das Bedürfnis aber hoch, der Ausnützungsgewinn für uns hoch, die Arrangierungschancen hoch, der Druck für eine Schule hoch ist, werden wir auch einmal einen höheren Preis bezahlen als jemand anderes. Das muss man situativ entscheiden. Und wir werden uns auch einmal ein Areal sichern, das längere Zeiten auf der Liste auftaucht. Denn es gilt, wie bei früheren Generationen, vorauszuschauen und sich ein Areal zu sichern, das erst in der nächsten oder übernächsten Generation überbaut werden kann, obwohl es nicht mehr so viele Areale gibt, die noch nicht überbaut sind. In diesem Sinne werden wir mit diesem Instrument umgehen und ich bin froh, wenn Sie zustimmen. Auch ich bin zuversichtlich, dass wir vom Volk die Zustimmung erhalten werden. Warum sollte der Stadtrat nicht machen können, was der Regierungsrat kann?

21 / 22

Änderungsantrag zu Dispositivpunkt B

Die Mehrheit der SK FD beantragt folgende Änderung des Dispositivpunkts B:

B. Zur Beschlussfassung in eigener Kompetenz:

1. (neu): Vorbehältlich der Zustimmung der Gemeinde zu Dispositivpunkt A:

Die Finanzhaushaltverordnung (FHVO; AS 611.101) wird wie folgt geändert:

Gliederungstitel vor Art. 14: «F. Ausgaben und Anlagen»

Art. 14^{bis} Erwerb von Finanzliegenschaften

¹ Der Stadtrat informiert unverzüglich über die ins Finanzvermögen erworbenen Liegenschaften mit einem Verkehrswert von mehr als Fr. 2 000 000.– durch:

- a. Zustellung des Stadtratsbeschlusses und mündliche Information über die Einzelheiten des getätigten Erwerbsgeschäfts an die zuständigen Kommissionen des Gemeinderats; sowie
- b. anschliessende Medienmitteilung.

² Er publiziert sämtliche Erwerbsgeschäfte im Geschäftsbericht unter Nennung von Erwerbsgrund und Erwerbspreis und aktualisiert ein öffentlich einsehbares geodatenbasiertes Liegenschaftsinventar einschliesslich Angaben zur Vermögenszuweisung.

³ Neu erworbene Liegenschaften sind in der Regel innert vier Jahren ins Verwaltungsvermögen zu übertragen. Über Ausnahmen erstattet der Stadtrat dem Gemeinderat alle vier Jahre Bericht.

2. (neu): Der Stadtrat setzt diese Änderung zeitgleich mit der Änderung gemäss Dispositivpunkt A2 in Kraft.

Der bisherige Dispositivpunkt B wird zu Dispositivpunkt B3.

Die Minderheit der SK FD beantragt Ablehnung des Änderungsantrags.

Mehrheit: Christina Schiller (AL), Referentin; Präsident Simon Diggelmann (SP), Anjushka Früh (SP), Urs Helfenstein (SP), Luca Maggi (Grüne), Elena Marti (Grüne), Dr. Pawel Silberring (SP), Vera Ziswiler (SP)

Minderheit: Martin Götzl (SVP), Referent; Vizepräsidentin Maria del Carmen Señorán (SVP), Përparim Avdili (FDP), Sabine Koch (FDP), Pirmin Meyer (GLP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit offensichtlichem Mehr zu.

Die Detailberatung ist abgeschlossen.

22 / 22

Die Vorlage wird stillschweigend an die Redaktionskommission (RedK) überwiesen.

Damit ist beschlossen:

Der geänderte Artikel 41 der Gemeindeordnung (GO) und der neue Art. 14^{bis} der Finanzhaushaltverordnung (FHVO) sind durch die RedK zu überprüfen (Art. 38 Abs. 3 in Verbindung mit Art. 64 Abs. 1 GeschO GR). Die Schlussabstimmung findet nach der Redaktionslesung statt.

Gemeindeordnung (GO; AS 101.100)

Art. 41 Dem Gemeinderat stehen zu:

lit. a–l unverändert

m. Verkauf oder Tausch von städtischen Liegenschaften im Verkehrswert von über Fr. 1 000 000.–; ausgenommen sind Tauschgeschäfte, wenn dadurch die Durchführung eines amtlichen Quartierplanverfahrens vermieden werden kann

lit. n–t unverändert

Finanzhaushaltverordnung (FHVO; AS 611.101)

Gliederungstitel vor Art. 14: «F. Ausgaben und Anlagen»

Art. 14^{bis} Erwerb von Finanzliegenschaften

¹ Der Stadtrat informiert unverzüglich über die ins Finanzvermögen erworbenen Liegenschaften mit einem Verkehrswert von mehr als Fr. 2 000 000.– durch:

- a. Zustellung des Stadtratsbeschlusses und mündliche Information über die Einzelheiten des getätigten Erwerbsgeschäfts an die zuständigen Kommissionen des Gemeinderats; sowie
- b. anschliessende Medienmitteilung.

² Er publiziert sämtliche Erwerbsgeschäfte im Geschäftsbericht unter Nennung von Erwerbgrund und Erwerbspreis und aktualisiert ein öffentlich einsehbares geodatenbasiertes Liegenschafteninventar einschliesslich Angaben zur Vermögenszuweisung.

³ Neu erworbene Liegenschaften sind in der Regel innert vier Jahren ins Verwaltungsvermögen zu übertragen. Über Ausnahmen erstattet der Stadtrat dem Gemeinderat alle vier Jahre Bericht.

Mitteilung an den Stadtrat

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat