

Auszug aus dem substanziellen Protokoll 187. Ratssitzung vom 10. Januar 2018

3637. 2017/332

Weisung vom 27.09.2017:

**Finanzdepartement, Volksinitiative «Wohnen und Leben auf dem Koch-Areal»,
Gültigkeit und Ablehnung**

Antrag des Stadtrats

1. Die am 30. Mai 2017 eingereichte Volksinitiative «Wohnen und Leben auf dem Koch-Areal» ist gültig.
2. Die Volksinitiative «Wohnen und Leben auf dem Koch-Areal» wird abgelehnt.

Referent zur Vorstellung der Weisung:

Dr. Urs Egger (FDP): *Ich gehe davon aus, dass nicht alle gelesen haben, um was es in der Initiative geht und fasse deshalb zusammen: «Das Koch-Areal sei unter Auflagen in einem Bieterverfahren zu verkaufen und die Verkaufsausschreibung sei umgehend zu publizieren. Die mit dem Verkauf verbundenen Auflagen lauten dabei wie folgt: 1. Der Käufer sei zu verpflichten, auf dem Grundstück Wohnraum, Gewerbeflächen, einen öffentlichen Park sowie Infrastruktur für Kinderbetreuung und Schulraum zu erstellen. 2. Ein Drittel der Wohnungen sei nach den Vorgaben des kantonalen Gesetzes über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung zu vermieten.» Der Stadtrat prüfte die Initiative und legte in seiner Weisung dar, dass sie gültig ist. Am Schluss der Weisung wird auch deutlich gesagt, dass die Vermögensübertragung und der Projektungskredit unter dem Vorbehalt stehen, dass die Volksinitiative von der Gemeinde abgelehnt wird. Das Volk hat also das letzte Wort und vielleicht kommt es dabei zu interessanten Konstellationen.*

Kommissionsmehrheit:

Dr. Pawel Silberring (SP): *Die Mehrheit stimmt der Weisung zu und lehnt die Änderung des Dispositivpunkts 2 ab. Die Ablehnung ist eine direkte Folge der Zustimmung zur Weisung 2017/331, weil beides zusammen nicht möglich ist. Die Unterschiede der beiden Konzepte zur Nutzung des Koch-Areals sind im Wesentlichen, dass die Volksinitiative das Grundstück verkaufen will und nur einen Drittel gemeinnütziger Wohnungen verlangt. Die Vorlage vom Stadtrat gibt das Land dem Baurecht ab und sieht ausschliesslich gemeinnützige Wohnungen vor. Dass mit dem Drittelsanteil gemeinnütziger Wohnungen die Vorgaben der Volksinitiative des Wohnbauartikels erfüllt werden, dem möchte ich widersprechen. Der Wohnbauartikel verlangt, dass der Anteil gemeinnütziger Wohnungen in Kostenmiete auf einen Drittel der Mietwohnungen der Stadt Zürich steigen soll. Private Landeigentümer bauen sehr viel in Zürich und sie realisieren zu hundert Prozent Wohnungen, die sich über der Kostenmiete befinden.*

Wenn die Stadt auf ihrem Land nur einen Drittel gemeinnützige Wohnungen erstellt, steigt der Anteil gemeinnütziger Wohnungen nicht. Was den Verkauf anbelangt, handelt es sich um einen politischen Unterschied, der uns wohl auf absehbare Zeit erhalten bleiben wird. Die Mehrheit bevorzugt einen konstanten Zufluss von Einnahmen durch Baurechtszinsen gegenüber einmalig vielem Geld.

Kommissionsminderheit:

Dr. Urs Egger (FDP): *Die Zielrichtung der Volksinitiative wurde gleich ausgerichtet, wie die vorher besprochene Weisung. Wir teilen die Meinung des Stadtrats nicht, dass die Zielrichtung entgegen der Politik des Stadtrats läuft. Es geht auch darum, Wohnraum, Gewerbeflächen und einen Park zu erstellen. Nur, dass es in Privatbesitz sein soll und andere Gestaltungsmöglichkeiten erlaubt werden. Die Minderheit ist ganz klar der Meinung, dass das Grundstück verkauft werden soll, damit der Betrag, der die Stadt damals ausgab, mindestens wieder zurückbekommen werden kann und dass entsprechende Auflagen für die Entwicklung von solchen Projekten vorhanden sind. Dann können auch die guten Ideen, die wir von der GLP und anderen gehört haben, wieder einfließen. Wenn so neue Möglichkeiten geschaffen werden, indem der Volksinitiative zugestimmt wird, entstehen neue, positive Aussichten in dieser Stadt.*

Weitere Wortmeldungen:

Christina Schiller (AL): *Die FDP verfolgte mit ihrer Initiative drei Ziele: Sie wollte den Stadtrat unter Zeitdruck bringen, eine Wolfsjagd starten sowie zeigen, dass Private schneller und besser bauen. Alle Ziele scheiterten. Der Stadtrat konnte in der Frist das Projekt ausschreiben, eine Wettbewerbssiegerin eruieren sowie heute den Projektierungskredit dem Parlament vorlegen. Aus der Wolfsjagd wurde nichts, jetzt wird die Annahme der Initiative den ganzen Bau nur noch verzögern. Dank Severin Pflüger (FDP) haben die Besetzerinnen und Besetzer die Freude und das letzte Lachen. Niemand wird überrascht sein, dass die AL die Initiative ablehnen wird.*

Dr. Pawel Silberring (SP): *Ich begrüsse es sehr, dass die beiden Koch-Vorlagen gleichzeitig behandelt werden, weil wir so die unterschiedlichen Konzepte direkt vergleichen können. Unser Konzept möchte, dass möglichst viele Wohnungen auf Kostenmiete auf dem Markt entstehen. Jede dieser Wohnungen trägt dazu bei, dass Wohnungssuchende eine bessere Chance haben, für sie zahlbare Wohnungen zu finden. Die 350 neuen Wohnungen auf dem Koch-Areal werden etwa tausend Menschen beherbergen und mithelfen, dass der Druck auf die zahlbaren Wohnungen sinkt. Darum bedeuten die Wohnungen nicht nur einen Nutzen für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner: Von der dämpfenden Wirkung auf die Preise insgesamt profitieren indirekt alle, die auf zahlbare Wohnungen angewiesen sind. Eine einzelne Siedlung mag nur gut für einige hundert Menschen sein, zusammen aber stellen solche Siedlungen den Schlüsselfaktor dar, mit dem Zürich eine Stadt für alle bleiben kann. Dass sich gemeinnützige Wohnungen positiv auf das Preisniveau auswirken, konnte man auch letzte Woche im Tages-Anzeiger lesen. Beim Verkauf des Grundstücks an einen einzelnen Glücklichen kann dieser sein Immobilienportfolio durch ein*

interessantes Objekt ergänzen. Alle anderen haben nichts davon, ausser eventuell via Steuern, die aber laufend abgeschafft werden wie die Handänderungssteuer, reduziert werden wie die Notariatsgebühren oder aktuell verwässert werden, wie die Grundstückgewinnsteuer. Mit der vor allem von der FDP geführten Kampagne wird gegen die Bewohnerinnen und Bewohner der gemeinnützigen Wohnungen Missgunst geschürt. Sie ist sachlich unstimmig. Natürlich geht es nicht um die Bewohnerinnen und Bewohner, deren Stimme man gerne möchte. Eigentlich geht es um die bösen Sozialdemokraten, die man für teurere Wohnungen verantwortlich machen will. Die SP hat keinen Einfluss auf die Vermietung, auch wenn Sie davon spricht, dass sie ihre Klientel in gemeinnützige Wohnungen quartiere. Auch fragt niemand nach der politischen Ausrichtung der Bewohnerinnen und Bewohner. Aus politischem Ressentiment schüren Sie gegen diese Menschen. Da wir gerade von Klientel sprechen: Die grossen Immobilienfirmen der Stadt Zürich sind allesamt Mitglieder des Forums Zürich, die Organisation, die wesentlich euren Wahlkampf finanziert – das ist Klientel-Politik. Wir sind davon überzeugt, dass unser Konzept sehr viel mehr im Interesse der Bevölkerung der Stadt Zürich liegt.

Urs Fehr (SVP): *Mich erstaunt, dass Christina Schiller (AL) sagt, dass bei der Annahme der Initiative die Hausbesetzer die einzigen Profiteure wären. Der Stadtrat könnte bereits heute Abend oder morgen einen Räumungsbefehl erlassen. Damit würde ein Erholungsraum geschaffen werden. Den Hausbesetzern sollte nicht entgegengekommen werden, dafür fehlt aber der Mut. Es ist bezeichnend, dass die Vertreterin der Grünen eine Solidarisierung für die Gesetzesbrecher und Chaoten kundtut.*

Markus Hungerbühler (CVP): *Wir sind für die Weisung und für die Initiative. Das mag auf den ersten Blick verwirrend erscheinen, ist aber einfach zu erklären. Wir halten die Initiative für das bessere Konzept. Wir glauben, dass die Stadt das Areal nicht braucht, es kann problemlos verkauft werden. Die Grünen sagen selbst, dass offen ist, wer schneller ist. Wir befürworten klar die grundsätzlich schnellere Variante. Das Volk kann das Konzept auswählen. Beim Koch-Areal handelt es sich momentan um einen nicht tolerablen, rechtsfreien Raum. Aus unserer Sicht wurde nichts gelöst, der Stadtrat schreibt zum Objektkredit, dass er das Areal notfalls im Zeitraum 2019 bis 2020 räumen wird.*

Andreas Egli (FDP): *Wegen der SP-Politik wird es bald keinen Markt auf dem Wohnungsmarkt in der Stadt Zürich mehr geben. Die vielen subventionierten Wohnungen resultieren nicht in einer Preisreduktion der Wohnungen insgesamt, sondern führen zu einem enormen Zuzugsdruck von Interessenten aus der gesamten Restschweiz, die an solchen günstigen, subventionierten Wohnungen interessiert sind. Am Ende wird jeder in einer kleinen, dunkeln staatlich subventionierten Wohnung leben, während das von Dritten durch Steuern finanziert wird. Das entspricht nicht unserer Vision, wir setzen uns für eine Verbesserung des Wohnungsangebots ein. Dass ohne die Volksinitiative eine Wohnsiedlung für Privilegierte aus Politik und politiknahen Kreisen auch im Koch-Areal entstehen würde, spricht für sie.*

Michael Schmid (FDP): *Wir kritisieren nicht die Bewohnerinnen und Bewohner des gemeinnützigen Wohnungsbaus, wir kritisieren die wohnpolitischen Rezepte der SP, die nur wenigen dienen. Der Vergleich zu Wien ist ein abschreckendes Beispiel: Dort ist die Streuung viel grösser, der freie Wohnungsmarkt wurde verengt und der staatlich gestützte Wohnungsbau wird nach unten gedrückt. Auch das Verhältnis zwischen den Einkommen und den Mietzinsen ist in Wien deutlich schlechter als in Zürich, was zeigt, dass die Rezepte der SP nicht aufgehen. Ihr reichen mittlerweile die 33 Prozent Anteil von gemeinnützigen Wohnungen nicht mehr, potentiell sollen es wohl hundert Prozent werden. Wir müssen die richtige Balance zwischen Qualität und dem Verhältnis Einkommen/Mietzins finden.*

Dr. Davy Graf (SP): *Wir sind für alle und nicht für wenige Immobilieninvestoren, wenige Immobilienfonds oder wenige, die viel Land besitzen, Marktdruck ausüben und den Markt letztlich ausheben. Das Rezept der FDP führt nicht zu erschwinglichen, sondern zu leeren, dunkeln Wohnungen, das wollen wir nicht.*

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Finanzdepartements Stellung.

STR Daniel Leupi: *Heute ging es auch darum, wer in diesen Wohnungen lebt. Die subventionierten Wohnungen führen nicht etwa zur Masseneinwanderung von Sozialbezügern. Auch werden die städtischen Wohnungen nicht von Gemeinderäten bevölkert, mir sind lediglich zwei bekannt, das entspricht 0,02 Prozent der städtischen Wohnungen. Wenn suggeriert wird, dass in den städtischen Wohnungen zur Mehrheit Leute leben, die am Limit von 230 000 Franken leben, muss ich mich dagegen wehren. Die Initiative sagt unter anderem, dass auch gemeinnütziger Wohnungsbau nach kantonalem Gesetz entstehen soll. Das bedeutet, dass der Landwert definiert werden muss und dass ein Privater von der Stadt die entsprechend gleichen Beiträge verlangen wird. Der entstehende Park wird keine Erträge bringen, womit eine Abschreibung entsteht. Auch kommt es zu sehr teuren Wohnungen. Die Besetzer haben Freude an der Initiative, weil ein Zustandekommen eine massive Verzögerung bedeutet und wieder bei null angefangen werden müsste. Dem Stadtrat war es wichtig, dass das Volk zwischen den beiden gegensätzlichen Ansätzen entscheiden kann. Die Initiative bedeutet einen Paradigmawechsel. Ich bin überzeugt, dass die Stimmbevölkerung Ja zur ersten Vorlage und Nein zur Initiative sagen wird.*

Änderungsantrag zu Dispositivziffer 2

Die Mehrheit der SK FD beantragt Ablehnung des nachfolgenden Änderungsantrags.

Die Minderheit der SK FD beantragt folgende Änderung der Dispositivziffer 2:

2. Die Der Volksinitiative «Wohnen und Leben auf dem Koch-Areal» wird abgelehnt zugestimmt.

5 / 6

Mehrheit: Dr. Mathias Egloff (SP) i. V. von Dr. Pawel Silberring (SP), Referent; Präsident Matthias Probst (Grüne), Simon Diggelmann (SP), Isabel Garcia (GLP) i. V. von Corina Gredig (GLP), Elena Marti (Grüne), Gabriela Rothenfluh (SP), Christine Seidler (SP) i. V. von Vera Ziswiler (SP)
Minderheit: Vizepräsident Dr. Urs Egger (FDP), Referent; Roger Bartholdi (SVP), Onorina Bodmer (FDP), Urs Fehr (SVP)
Abwesend: Pirmin Meyer (GLP), Christina Schiller (AL)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 71 gegen 47 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Schlussabstimmung über die Dispositivziffer 1

Die SK FD beantragt Zustimmung zur Dispositivziffer 1.

Zustimmung: Vizepräsident Dr. Urs Egger (FDP), Referent; Präsident Matthias Probst (Grüne), Roger Bartholdi (SVP), Onorina Bodmer (FDP), Simon Diggelmann (SP), Dr. Mathias Egloff (SP) i. V. von Dr. Pawel Silberring (SP), Urs Fehr (SVP), Isabel Garcia (GLP) i. V. von Corina Gredig (GLP), Elena Marti (Grüne), Gabriela Rothenfluh (SP), Christine Seidler (SP) i. V. von Vera Ziswiler (SP)
Abwesend: Pirmin Meyer (GLP), Christina Schiller (AL)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK FD mit 118 gegen 0 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Schlussabstimmung über die Dispositivziffer 2

Die Mehrheit der SK FD beantragt Zustimmung zur Dispositivziffer 2.

Die Minderheit der SK FD beantragt Ablehnung der Dispositivziffer 2.

Mehrheit: Dr. Mathias Egloff (SP) i. V. von Dr. Pawel Silberring (SP), Referent; Präsident Matthias Probst (Grüne), Simon Diggelmann (SP), Isabel Garcia (GLP) i. V. von Corina Gredig (GLP), Elena Marti (Grüne), Gabriela Rothenfluh (SP), Christine Seidler (SP) i. V. von Vera Ziswiler (SP)
Minderheit: Vizepräsident Dr. Urs Egger (FDP), Referent; Roger Bartholdi (SVP), Onorina Bodmer (FDP), Urs Fehr (SVP)
Abwesend: Pirmin Meyer (GLP), Christina Schiller (AL)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK FD mit 72 gegen 46 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Damit ist in Übereinstimmung mit dem Stadtrat beschlossen:

1. Die am 30. Mai 2017 eingereichte Volksinitiative «Wohnen und Leben auf dem Koch-Areal» ist gültig.

6 / 6

2. Die Volksinitiative «Wohnen und Leben auf dem Koch-Areal» wird abgelehnt.

Mitteilung an den Stadtrat sowie amtliche Publikation am 17. Januar 2018 gemäss
Art. 10 der Gemeindeordnung

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat