

Der Stadtrat von Zürich an den Gemeinderat

1. März 2017

Motion von Martin Bürlimann und Christoph Marty betreffend Verkauf der Parzelle «Ringling» Kat.-Nr. HG7471 in Rütihof/Höngg an den meistbietenden Interessenten, Ablehnung

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 7. September 2016 reichten Gemeinderäte Martin Bürlimann und Christoph Marty (beide SVP) folgende Motion, GR Nr. 2016/300, ein:

Der Stadtrat wird beauftragt, die Parzelle «Ringling» Kat.-Nr. HG7471 an den Meistbietenden zu verkaufen, mit der Auflage, dass darauf vorwiegend Eigentumswohnungen im unteren bis mittleren Preissegment erstellt werden sollen.

Begründung:

Auf dem Grundstück HG7471 im Kreis 10, Rütihof/Höngg, war eine Überbauung geplant. Das Bundesgericht hob die Baubewilligung für das Grossprojekt «Ringling» im Rütihof im Kreis 10 auf. Das Projekt wird nun nicht realisiert.

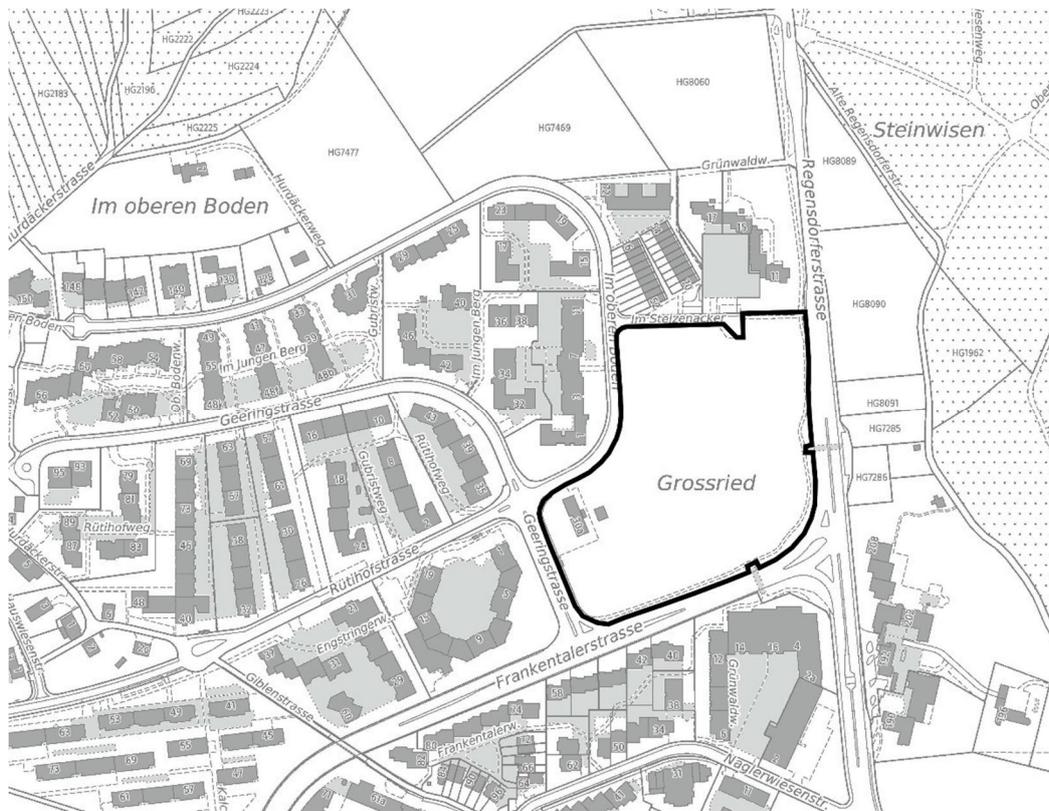
Die Stadt benötigt keine weiteren Landreserven und kann die Parzelle verkaufen. Die Fläche beträgt 31'598 Quadratmeter. Diese Parzelle soll auf dem Markt an den Meistbietenden verkauft werden. Mit dem Verkauf der Parzelle würde die Stadtkasse einen Erlös generieren. Zudem ist Wohneigentum eine massgebende Grundlage für Wohlstand und soziale Wohlfahrt.

Die Stadt Zürich soll kein Bauland horten. Baulandreserven und Immobilien, die nicht in absehbarer Zukunft benötigt werden, sollen verkauft werden. Mit den Einnahmen aus Immobilienverkäufen sollen primär Schulden zurückbezahlt und das Eigenkapital der Stadt gestärkt werden.

Nach Art. 90 der Geschäftsordnung des Gemeinderats (GeschO GR, AS 171.100) sind Motionen selbstständige Anträge, die den Stadtrat verpflichten, den Entwurf für den Erlass, für die Änderung oder für die Aufhebung eines Beschlusses vorzulegen, der in die Zuständigkeit der Gemeinde oder des Gemeinderats fällt. Lehnt der Stadtrat die Entgegennahme einer Motion ab oder beantragt er die Umwandlung in ein Postulat, hat er dies innert sechs Monaten nach Einreichung zu begründen (Art. 91 Abs. 2 GeschO GR).

Der Stadtrat lehnt aus nachstehenden Gründen ab, die Motion entgegenzunehmen:

Das städtische Grundstück «Areal Grünwald» liegt, umschlossen von der Regensdorfer-, Frankentaler- und Geeringstrasse sowie den Strassen «Im oberen Boden» und «Im Stelzenacker», im Gebiet Rütihof im Quartier Zürich-Höngg am nordöstlichen Stadtrand. Es weist eine Fläche von 31 598 m² auf und befindet sich in einer Wohnzone W3. Der vorgeschriebene Wohnanteil beträgt 90 Prozent. Auf dem Grundstück befinden sich derzeit ein provisorischer Doppelkindergarten und eine Entsorgungsstation des ERZ.



Die Stadt beabsichtigte, das Grundstück im Baurecht an die städtische «Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich», die «Gemeinnützige Bau- und Mietergenossenschaft Zürich» sowie die «Baugenossenschaft Sonnengarten» zu übertragen. Die Baurechtsverträge wurden am 13. Juli 2007 öffentlich beurkundet und am 23. Januar 2008 vom Gemeinderat genehmigt (GR Nr. 2007/461, GRB Nr. 2658). Die drei gemeinnützigen Bauträgerinnen planten auf dem Grundstück eine Blockrandüberbauung mit insgesamt 277 preisgünstigen Wohnungen, davon 78 Alterswohnungen. Das entsprechende Projekt mit der Bezeichnung «Ringling» wurde nach einem zweistufigen Wettbewerbsverfahren von einem gemeinsamen Beurteilungsgremium der Bauträgerinnen und der Stadt Zürich zur Umsetzung empfohlen. In den Baurechtsverträgen wurde das Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung für dieses Projekt als Bedingung für den Vertragsvollzug statuiert.

Gegen die Genehmigung der Baurechtsverträge durch den Gemeinderat wurde kein Referendum ergriffen. Hingegen haben mehrere Anstösserinnen und Anstösser beim Bezirksrat Gemeindebeschwerde erhoben. Sie machten geltend, es würden der Stadt für die Wohnbauförderung die nötigen gesetzlichen Grundlagen fehlen und bemängelten insbesondere den vergünstigten Ansatz, zu welchem die Stadt das Land an die Bauträgerinnen abgibt. Die Beschwerde wurde durch alle Rechtsmittelinstanzen abgewiesen. Der Bezirksrat (Beschluss GE.2008.28 vom 15. Januar 2009) und das Verwaltungsgericht (Entscheid VB.2009.00083 vom 2. September 2009) kamen zum Schluss, dass die Baurechtsverträge einem verfassungsmässigen Gemeindegzweck – nämlich der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus – entsprechen und auf genügenden gesetzlichen Grundlagen beruhen und dass die Berechnung des Landwerts, der unter dem Verkehrswert liegt, rechtens sei. Das Verwaltungsgericht hielt dazu fest, dass die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus in der Stadt Zürich als «demokratisch regelmässig bestätigt und daher stark legitimiert» gelten könne. Das Bundesgericht (Urteil 1C_455/2009 vom 15. April 2010) ist mangels Betroffenheit der Beschwerdeführenden im Hauptpunkt (Zulässigkeit Baurechtsverträge) auf die Beschwerde nicht eingetreten;

in Bezug auf die geltend gemachte Verletzung des rechtlichen Gehörs hat es die Beschwerde abgewiesen.

Neben den Baurechtsverträgen bildeten auch die für das Projekt «Ringling» erteilten Baubewilligungen Gegenstand von Rechtsmittelverfahren. Eine erste, am 23. Juni 2009 durch die Bausektion der Stadt Zürich erteilte Baubewilligung wurde mit Entscheid der damaligen Baurekurskommission I (Entscheid BRKE I Nrn. 0137–0138/2010 vom 23. Juni 2010) und anschliessender Bestätigung durch das Verwaltungsgericht (Entscheid VB.2010.00440 vom 26. Januar 2011) wegen Unzulänglichkeiten in den Bereichen Erschliessung und Verkehrssicherheit aufgehoben. Für das in der Folge bezüglich Erschliessungs- und Verkehrssituation überarbeitete Projekt wurde am 8. Januar 2013 eine neue Baubewilligung gesprochen. Die gegen diese Bewilligung erhobene Beschwerde wurde erstinstanzlich vom Baurekursgericht (Entscheid BRGE 0032/2014 – 0033/2014 vom 28. März 2014) und zweitinstanzlich vom Verwaltungsgericht (Entscheid VB.2014.00307 vom 16. April 2015) abgewiesen. Indessen wurde die gegen den Abweisungsentscheid des Verwaltungsgerichts erhobene Beschwerde vom Bundesgericht gutgeheissen und damit die Baubewilligung aufgehoben (Urteil 1C_313/2015 – 1C_317/2015 vom 10. August 2016). Das Bundesgericht verwies in seiner Begründung insbesondere darauf, dass das Projekt «Ringling» als Arealüberbauung von erheblichen Privilegien bezüglich Geschosshöhe und Ausnutzungsziffer profitiere und deshalb gemäss Bau- und Planungsgesetz des Kantons Zürich (LS 700.1) höhere Anforderungen bezüglich Gestaltung zu erfüllen habe, denen das vorliegende Projekt nicht genüge. Das Projekt «Ringling» lässt sich damit nicht mehr umsetzen.

Nach einer ersten Beurteilung gelangten die drei Bauträgerinnen zur Überzeugung, dass sie auf dem baureifen «Areal Grünwald» weiterhin eine gemeinnützige Wohnüberbauung unter Einbezug von Quartiernutzungen realisieren wollen. Dazu soll ein neues Projekt entwickelt werden, das die Lehren aus dem Scheitern des Projekts «Ringling» berücksichtigt.

Der Stadtrat ist bereit, die drei gemeinnützigen Bauträgerinnen bei der Realisierung des geplanten neuen Vorhabens zu unterstützen. Das Projekt «Ringling» ist an den vom Bundesgericht sehr hoch angesetzten Anforderungen an die Gestaltung der Arealüberbauung und damit letztlich an einer baurechtlichen Einzelfallbeurteilung gescheitert. Nicht in Frage gestellt wurde hingegen die Abgabe von städtischem Land im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger zu günstigen Konditionen als traditionelles Instrument zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus; ganz im Gegenteil hat der gegen die Baurechtsgewährung bis vor Bundesgericht geführte Rechtsstreit die Gesetzmässigkeit und breite demokratische Legitimation dieses Instruments vollumfänglich bestätigt.

Am 27. November 2011 haben die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger die Gemeindeordnung mit einem wohnpolitischen Grundsatzartikel ergänzt, der bis zum Jahr 2050 die schrittweise Erhöhung des Anteils von gemeinnützigen Wohnungen an allen Mietwohnungen in der Stadt Zürich auf ein Drittel verlangt (Art. 2^{quater} i.V.m. Art. 123 Gemeindeordnung). Die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus hat dadurch eine zusätzliche Abstützung und ein konkretes Ziel erhalten. Die Überbauung des «Areal Grünwald» mit gemeinnützigen Wohnungen kann einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung dieses Ziels leisten.

Der Entscheid über die Realisierung eines neuen Projekts liegt wiederum beim Gemeinderat. Da die 2008 genehmigten Baurechtsverträge die Bauträgerinnen zur Realisierung des Projekts «Ringling» verpflichten, ist deren Erfüllung unmöglich geworden. Ebenso wenig lassen sich die Verträge an ein neu zu entwickelndes Projekt anpassen. Sobald sich das neue Projekt konkretisiert hat, sind dafür neue Baurechtsverträge auszuarbeiten und dem Gemeinderat zur Genehmigung vorzulegen.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti