

Auszug aus dem substanziellen Protokoll 102. Ratssitzung vom 25. Mai 2016

1931. 2015/324

Weisung vom 30.09.2015:

Liegenschaftsverwaltung, Erwerb des Quartierhofs Weinegg und weiterer Liegenschaften im Quartier Riesbach im Rahmen eines Tauschvertrags mit dem Kanton Zürich; Vertragsgenehmigung

Antrag des Stadtrats

1. Der Tauschvertrag vom 21. November 2014 mit dem Kanton Zürich über
 - a) den Erwerb des Quartierhofs Weineggstrasse 44a/b, die 780 m² messende angrenzende Landfläche (Teil von Kat.-Nr. RI5398), die Atelierhäuser Südstrasse 77, 81, 81a sowie die Freihaltezonengrundstücke Kat.-Nrn. RI5393, RI3854, RI3855 und T. v. Kat.-Nr. RI5394 im Quartier Riesbach zum Tauschpreis von Fr. 20 374 000.–,
 - b) die Veräusserung der Liegenschaften Kantonsschulstrasse 9, Florhofgasse 1 und Florhofgasse 7, Quartier Altstadt, Schönleinstrasse 14, einschliesslich Kat.-Nr. FL2429, und das Baurechtsgrundstück Kat.-Nr. FL2989 (Freiestrasse 11), Quartier Fluntern, zum Tauschpreis von Fr. 20 374 000.–wird genehmigt.
2. Für den Erwerb des Quartierhofs Weinegg, Weineggstrasse 44a/b, Kat.-Nr. RI5399, einschliesslich angrenzendem Teil von Kat.-Nr. RI5398, und des Freihaltezonelands beim Burghölzli, Kat.-Nrn. RI5393, RI3855, RI3854 und Teil von RI5394 in das Verwaltungsvermögen von Grün Stadt Zürich wird ein Objektkredit von Fr. 2 805 500.– bewilligt.
Unter Ausschluss des Referendums:
3. Die am 30. Mai 2001 eingereichte Motion von Joe A. Manser (SP) und Christoph Hug (Grüne) betreffend Kauf der Teilparzelle mit dem landwirtschaftlichen Ökonomiegebäude «Obere Weinegg» (GR Nr. 2001/290) wird abgeschrieben.
4. Das am 30. Mai 2001 eingereichte Postulat von Christoph Hug (Grüne) und Joe A. Manser (SP) betreffend Unterschutzstellung des landwirtschaftlichen Ökonomiegebäudes «Obere Weinegg» (GR Nr. 2001/289) wird abgeschrieben.

Referent zur Vorstellung der Weisung / Kommissionmehrheit Rückweisungsantrag:

Martin Luchsinger (GLP): *Grundlegend für die Weisung ist ein Tauschvertrag zwischen Stadt und Kanton. Der Gemeinderat ist für die Genehmigung zuständig. Der eigentliche Grund für diese Weisung ist eine Volksinitiative von 2001. Das Ziel der Initiative war es, den Erholungsraum zu erhalten und dem Quartier eine geschätzte soziokulturelle Einrichtung, den Quartierhof Weinegg, langfristig zu erhalten. Der Stadtrat beantragte die Ablehnung dieser Initiative. Er begründete es damit, dass das Gebiet bereits*

im Inventar des Landschaftsschutzes erwähnt sei und eine erneute Änderung der BZO kurz nach der Revision im Jahr 2003 der Rechtssicherheit widersprechen würde. Zusätzlich könne eine Gestaltungsplanpflicht den Erhalt eines Ökonomiegebäudes nicht garantieren. Die Initiative wurde in die Hochbau- und Stadtentwicklungskommission überwiesen. Das Geschäft wurde sistiert, um über einen Kauf des Quartierhofs zu beraten. Es waren entsprechende Vorstösse eingereicht worden. Beide Vorstösse wurden noch nicht an den Stadtrat überwiesen, es werden jedoch beide in dieser Weisung zur Abschreibung beantragt. Verhandlungen mit dem Kanton standen unter einem guten Stern. Der Kanton äusserte sich positiv zum Erwerb, es wurde jedoch von Anfang an signalisiert, dass ein Tauschvertrag vorgezogen würde. Nun sind wir zu einer Einigung gelangt. Im Tauschvertrag wird festgeschrieben, dass die Stadt den Quartierhof erwirbt und er mit dem benachbarten Landstück in das Landschaftsvermögen der Stadt eingeht. Der Wert beläuft sich auf 2,65 Millionen Franken. Zusätzlich erwirbt die Stadt Gebäude mit Bauland an der Südstrasse im Quartier Riesbach und Rebland und Obstgarten beim Burghölzli. Die Liegenschaften an der Südstrasse gehen in das Finanzvermögen ein. Der Kanton erwirbt nebeneinanderliegende Liegenschaften an der Kantonsschulstrasse und an der Florhofgasse im Quartier Altstadt. Es handelt sich um Schul- und Büroräume sowie zwei Wohnungen an der Kantonsschulstrasse, die derzeit von der zkj benutzt werden, ein Wohnheim für Kinder an der Florhofgasse und ein Wohnhaus an der Florhofgasse. Alle Gebäude sind im Inventar für schützenswerte Bauten. Zusätzlich erwirbt der Kanton die nebeneinanderliegenden Liegenschaften im Quartier Fluntern und ein Wohnhaus an der Schönleinstrasse. Diese Immobilien werden aus dem Finanzvermögen verkauft. Der Kanton hat sich verpflichtet, die Wohnnutzung in den Gebäuden weiterzuführen und die Gebäude nach Auslauf des Mietvertrags wieder der Wohnraumnutzung zuzuführen. Der Wert des Tauschvertrags ist für beide Seiten gleich. Es gibt keine zusätzlichen Zahlungen. Für die Stadt resultiert ein Buchgewinn in der Höhe von 10,6 Millionen Franken. Der Stadtrat lehnt die Initiative weiterhin ab, die Initianten sind jedoch gegebenenfalls bereit, die Initiative zurückzuziehen. Der Vertrag wirkt ausgeglichen und auf diese Weise kann der Quartierhof langfristig gesichert werden. Die Kommissionsmehrheit sieht keinen Grund für eine Rückweisung und erneute Verhandlung mit dem Kanton.

Kommissionsminderheit:

Niklaus Scherr (AL): Wir finden es positiv, dass sich mit diesem Tauschgeschäft etwas bewegt. Wir fordern, dass der Tauschvertrag lediglich den Quartierhof Weinegg umfassen soll. Der jetzige Tauschvertrag beinhaltet diverse Liegenschaften. Der Tauschwert beläuft sich auf etwa 20 Millionen Franken. Die Stadt bekommt ein Areal, das sie nicht gut benutzen kann. Die Stadt möchte keine Eigentumswohnungen beim Burghölzli bauen. Der Kanton erhält im Gegenzug vier Filetstücke. Die Areale grenzen relativ direkt an den Masterplan Hochschulgebiet an. Die Rückführung in die Wohnnutzung kann auch an einem anderen Ort kompensiert werden. Der Kanton kann ein Arrondierungsgeschäft machen, währenddessen die Stadt eine für sie uninteressante Parzelle bekommt. Wir haben diesen Rückweisungsantrag gestellt, um ein Zeichen zu setzen, dass diese Art ungleicher Tauschpolitik nicht kommentarlos akzeptiert wird. Selbstverständlich werden wir die Umsetzung des Geschäfts Quartierhof Weinegg unterstützen. Der Hügel am

Burghölzli hat eine lange Geschichte an Auseinandersetzungen. Es sollte nicht alles hinter verschlossenen Türen passieren.

Weitere Wortmeldungen:

Simon Diggelmann (SP): *Wer an einem Wochenende an der Weinegg vorbeispaziert oder an einem Fest teilgenommen hat, sieht den Wert des Quartierhofs. Er hat einen soziokulturellen Wert für das Quartier und die Stadt. Die Attraktivität und Lebensqualität der Stadt basieren nicht zuletzt auf solchen Angeboten. Der Hof bietet ein vielfältiges Angebot. In verschiedenen Arbeitsgruppen kann man sich dort betätigen. Viele Freiwillige kümmern sich mit Hingabe um den Hof. Wir haben diesen Menschen zu verdanken, dass der Quartierhof in seiner heutigen Form besteht. Mit dieser Weisung wird diese Arbeit politisch gewürdigt und dem Quartier wird eine langfristige Garantie für das Bestehen des Quartierhofs geboten. Der eigentliche Tausch des Quartierhofs wurde überladen. Es handelte sich um eine zwingende Vorgabe des Kantons. Deshalb haben wir gewisse Sympathien für die motivierte Rückweisung, wir werden sie jedoch nicht unterstützen. Der Wert des Quartierhofs geht über finanzielle Überlegungen hinaus.*

Dr. Urs Egger (FDP): *Wir werden den Rückweisungsantrag selbstverständlich zurückweisen. Es wurde eine Lösung gefunden. Wenn über Bodenpreise gesprochen wird, gibt es in der Stadt Projekte, bei denen man sich fragen kann, zu welchen Preisen die Stadt die Objekte abgibt. Dort spielt es jeweils keine Rolle, dass der Bodenpreis tief angesetzt wird. Den Kanton als grossen Diktator darzustellen, ist irritierend. Es handelt sich um einen Verhandlungsprozess zwischen zwei Partnern. Das Projekt kommt der Bevölkerung zugute und es wird auch die Stadtentwicklung positiv beeinflussen.*

Martin Luchsinger (GLP): *Wir unterstützen den Rückweisungsantrag nicht. Im Zentrum der Weisung steht der Kauf des Quartierhofs. Wir sind lange genug im Geschäft, um zu wissen, dass auch andere Tauschgeschäfte oder andere Möglichkeiten existieren, um das Landstück mit einem anderen Landstück zu ersetzen. Die Rückweisung wäre aus unserer Sicht falsch und würde zu viele Risiken bergen. Das Ergebnis ist vertretbar und ausgeglichen.*

Matthias Probst (Grüne): *Wir sind über das Vorgehen des Kantons nicht glücklich. Andererseits ist es interessant, dass der Kanton eine studentische Liegenschaft übernimmt und sich dadurch erstmals für studentisches Wohnen einsetzen muss. Wir setzen uns für den Quartierhof ein. Der Kanton verfolgt leider eine Landpolitik, die seine eigenen Interessen kurzfristig deckt. Der Kanton kann uns den Quartierhof nicht zum höchstmöglichen Preis verkaufen. Es wurde ein Tauschgeschäft verhandelt. Der Kanton muss nun ein Tauschpäckchen machen. Wir haben einen guten Ausweg gefunden. Die Stadt kann durchaus davon profitieren.*

Mario Mariani (CVP): *Man kann nachträglich immer sagen, dass man besser hätte verhandeln können. Es ist gut, dass ein Abschluss gefunden werden konnte. Es ist beruhigend, dass die AL zwar ein Zeichen setzen möchte, aber den Quartierhof unterstützen möchte.*

4 / 7

Niklaus Scherr (AL): *Es ist das passiert, was wir mit diesem Antrag anstreben. Das Unbehagen wurde zum Ausdruck gebracht. Der Antrag bekam die gewünschte Debatte und Öffentlichkeit.*

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Finanzdepartements Stellung.

STR Daniel Leupi: *Es ist für das Quartier und die Träger des Quartierhofs erfreulich, dass der Gemeinderat das Areal erwirbt. Als ich einmal am Mostfest als Gast dabei war, verglich ich sie mit den Galliern. Eine aktive, lebendige Gruppe schafft hier etwas Wertvolles für das Quartier. Der Kanton hat seine Bedingungen klargemacht. Wir haben diese Forderungen hinterfragt, es war aber auch klar, dass der Kanton bei einer späteren Verhandlung andere Preisvorstellungen gehabt hätte. Mir war wichtig, dass der dem Hof vorgelagerte Spickel erworben werden konnte. Dies war für mich entscheidend. Dadurch ist die Zukunft des Hofes gesichert. Ich gehe davon aus, dass die Baulandreserven für die Stadt brauchbar sind. Die Baulandreserve ist langfristig und stellt möglicherweise auch ein Tauschobjekt dar.*

Rückweisungsantrag

Die Mehrheit der SK FD beantragt Ablehnung des nachfolgenden Rückweisungsantrags.

Die Minderheit der SK FD beantragt Rückweisung des Antrags des Stadtrats mit folgendem Auftrag:

Die Vorlage wird an den Stadtrat zurückgewiesen mit dem Auftrag, mit dem Kanton einen Tauschvertrag zu vereinbaren, der lediglich den Quartierhof Weinegg umfasst.

Mehrheit:	Martin Luchsinger (GLP), Referent; Präsident Dr. Davy Graf (SP), Vizepräsident Matthias Probst (Grüne), Linda Bär (SP), Onorina Bodmer (FDP), Simon Diggelmann (SP), Urs Fehr (SVP), Adrian Gautschi (GLP), Eva Hirsiger (Grüne), Dr. Bernhard im Oberdorf (SVP) i. V. von Katharina Widmer (SVP), Dr. Christoph Luchsinger (FDP), Dr. Pawel Silberring (SP)
Minderheit:	Niklaus Scherr (AL), Referent

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 113 gegen 9 Stimmen zu.

Kommissionsmehrheit Dispositivziffern 1 bis 4:

Martin Luchsinger (GLP): *Die Kommissionsmehrheit beantragt die Zustimmung zu den Dispositivziffern 1 bis 4.*

Weitere Wortmeldung:

Katharina Widmer (SVP): *Die SVP hatte zahlreiche Fragen an die Verwaltung, diese wurden sehr gut beantwortet. Der Tauschwert ist sehr günstig, weil eine Bau- und Nut-*

5 / 7

zungsbeschränkung zugunsten des Kantons per Grundbucheintrag im Preis berücksichtigt wurde. Der Kanton möchte eine Wohnüberbauung realisieren. Der Erhalt des Quartierhofs ist ein altes Anliegen der Bevölkerung. Deshalb wurde ein Trägerverein gegründet. Die Mitglieder engagieren sich teilweise aktiv im Gemüse- und Obstbau sowie in der Tierhaltung. Mit dem Erhalt des Quartierhofs geben wir den Initianten der Volksinitiative die Gelegenheit, die Initiative zurückzuziehen. Die vermieteten Wohnateliers an der Südstrasse werden übernommen mit Verträgen, die der Kanton abgeschlossen hat. Die Bauten brauchen eine Renovation mit Kostenfolge für die Kostenmiete. Das Bauland wird eingesetzt als Landereserve. Das Land kann beispielsweise für ein Schulhaus getauscht werden, wofür die Stadt im Quartier keine Landreserve besitzt. Im Gegenzug erhält der Kanton fünf Gebäude an zentraler Lage. Er übernimmt die Auflagen des Heimatschutzes und die bestehenden Mietverträge. Der Stadt entsteht kein Mieteinnahmenverlust, weil sie auf Kostenbasis vermietet hat. Nach zähen Verhandlungen auf beiden Seiten ist der Tauschhandel ausgereizt. Der Kanton steht unabwehlich zu seinem Angebot. Unter diesen Umständen stimmt die SVP der Weisung zu.

Weitere Wortmeldung:

Joe A. Manser (SP): *Nächsten Mittwoch wird der Gotthard-Basistunnel eröffnet. Es wird ein epochaler Tag für die Schweiz und Europa. Für die Stadtkreise 8 und 7 ist bereits heute ein epochaler Tag. Als Mitglied und Vertreter des Initiativkomitees kann ich ankündigen, dass wir die Initiative nach Ablauf der Referendumsfrist zurückziehen werden. Die Mitglieder des Initiativkomitees haben Geduld aufgebracht und nicht darauf beharrt, das Geschäft möglichst schnell zu behandeln. Es herrscht grosse Einstimmigkeit. Das Projekt hatte im Quartier Sympathien, aber die Rahmenbedingungen, namentlich das teure Land, die Zuständigkeit des Kantons und die begrenzte städtische Möglichkeit machten die Angelegenheit zu einer Art gordischem Knoten. Durch die Initiative konnte die heutige Lösung gefunden werden. Vor rund 10 Jahren wollte ein Kommissionspräsident Pendenzen abbauen und setzte die Initiative auf die Traktandenliste. Ich habe dafür gesorgt, dass die Initiative wieder in einer Schublade verschwand. Das Projekt an sich ist bemerkenswert. Es verbindet Natur in der Stadt und Soziokultur. Dies bietet in der Stadt aussergewöhnlich wertvolle Möglichkeiten. Zahlreiche Menschen engagieren sich in der Freizeit und pflegen und beleben diesen Bauernhof. Es ist Engagement dabei. Es handelt sich um eine hervorragende Möglichkeit, Kinder in der Stadt aufwachsen zu lassen und ihnen zu ermöglichen, Verantwortung zu trainieren.*

Schlussabstimmung über die Dispositivziffer 1

Die SK FD beantragt Zustimmung zur Dispositivziffer 1.

Zustimmung: Martin Luchsinger (GLP), Referent; Präsident Dr. Davy Graf (SP), Vizepräsident Matthias Probst (Grüne), Linda Bär (SP), Onorina Bodmer (FDP), Simon Diggelmann (SP), Urs Fehr (SVP), Adrian Gautschi (GLP), Eva Hirsiger (Grüne), Dr. Bernhard im Oberdorf (SVP) i. V. von Katharina Widmer (SVP), Dr. Christoph Luchsinger (FDP), Dr. Pawel Silberring (SP)

Enthaltung: Niklaus Scherr (AL)

6 / 7

Der Rat stimmt dem Antrag der SK FD mit 122 gegen 0 Stimmen zu.

Schlussabstimmung über die Dispositivziffer 2

Die SK FD beantragt Zustimmung zur Dispositivziffer 2.

Zustimmung: Martin Luchsinger (GLP), Referent; Präsident Dr. Davy Graf (SP), Vizepräsident Matthias Probst (Grüne), Linda Bär (SP), Onorina Bodmer (FDP), Simon Diggelmann (SP), Urs Fehr (SVP), Adrian Gautschi (GLP), Eva Hirsiger (Grüne), Dr. Bernhard im Oberdorf (SVP) i. V. von Katharina Widmer (SVP), Dr. Christoph Luchsinger (FDP), Dr. Pawel Silberring (SP)

Enthaltung: Niklaus Scherr (AL)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK FD mit 122 gegen 0 Stimmen zu.

Schlussabstimmung über die Dispositivziffer 3

Die SK FD beantragt Zustimmung zur Dispositivziffer 3.

Zustimmung: Martin Luchsinger (GLP), Referent; Präsident Dr. Davy Graf (SP), Vizepräsident Matthias Probst (Grüne), Linda Bär (SP), Onorina Bodmer (FDP), Simon Diggelmann (SP), Urs Fehr (SVP), Adrian Gautschi (GLP), Eva Hirsiger (Grüne), Dr. Bernhard im Oberdorf (SVP) i. V. von Katharina Widmer (SVP), Dr. Christoph Luchsinger (FDP), Dr. Pawel Silberring (SP)

Enthaltung: Niklaus Scherr (AL)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK FD mit 122 gegen 0 Stimmen zu.

Schlussabstimmung über die Dispositivziffer 4

Die SK FD beantragt Zustimmung zur Dispositivziffer 4.

Zustimmung: Martin Luchsinger (GLP), Referent; Präsident Dr. Davy Graf (SP), Vizepräsident Matthias Probst (Grüne), Linda Bär (SP), Onorina Bodmer (FDP), Simon Diggelmann (SP), Urs Fehr (SVP), Adrian Gautschi (GLP), Eva Hirsiger (Grüne), Dr. Bernhard im Oberdorf (SVP) i. V. von Katharina Widmer (SVP), Dr. Christoph Luchsinger (FDP), Dr. Pawel Silberring (SP)

Enthaltung: Niklaus Scherr (AL)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK FD mit 122 gegen 0 Stimmen zu.

Damit ist in Übereinstimmung mit dem Stadtrat beschlossen:

1. Der Tauschvertrag vom 21. November 2014 mit dem Kanton Zürich über
 - a) den Erwerb des Quartierhofs Weineggstrasse 44a/b, die 780 m² messende an-

7 / 7

grenzende Landfläche (Teil von Kat.-Nr. RI5398), die Atelierhäuser Südstrasse 77, 81, 81a sowie die Freihaltezonengrundstücke Kat.-Nrn. RI5393, RI3854, RI3855 und T. v. Kat.-Nr. RI5394 im Quartier Riesbach zum Tauschpreis von Fr. 20 374 000.–,

- b) die Veräusserung der Liegenschaften Kantonsschulstrasse 9, Florhofgasse 1 und Florhofgasse 7, Quartier Altstadt, Schönleinstrasse 14, einschliesslich Kat.-Nr. FL2429, und das Baurechtsgrundstück Kat.-Nr. FL2989 (Freiestrasse 11), Quartier Fluntern, zum Tauschpreis von Fr. 20 374 000.–

wird genehmigt.

2. Für den Erwerb des Quartierhofs Weinegg, Weineggstrasse 44a/b, Kat.-Nr. RI5399, einschliesslich angrenzendem Teil von Kat.-Nr. RI5398, und des Freihaltezonlands beim Burghölzli, Kat.-Nrn. RI5393, RI3855, RI3854 und Teil von RI5394 in das Verwaltungsvermögen von Grün Stadt Zürich wird ein Objektkredit von Fr. 2 805 500.– bewilligt.

Unter Ausschluss des Referendums:

3. Die am 30. Mai 2001 eingereichte Motion von Joe A. Manser (SP) und Christoph Hug (Grüne) betreffend Kauf der Teilparzelle mit dem landwirtschaftlichen Ökonomiegebäude «Obere Weinegg» (GR Nr. 2001/290) wird abgeschrieben.
4. Das am 30. Mai 2001 eingereichte Postulat von Christoph Hug (Grüne) und Joe A. Manser (SP) betreffend Unterschutzstellung des landwirtschaftlichen Ökonomiegebäudes «Obere Weinegg» (GR Nr. 2001/289) wird abgeschrieben.

Mitteilung an den Stadtrat sowie amtliche Publikation am 1. Juni 2016 gemäss Art. 12 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist: 1. Juli 2016)

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat