



## Auszug aus dem substanziellen Protokoll 61. Ratssitzung vom 20. September 2023

2280. 2023/226

**Weisung vom 10.05.2023:**

**Liegenschaften Stadt Zürich, Baugenossenschaft Im Gut, Erneuerung Wohnsiedlung Gutstrasse, Baufelder A und D, Gewährung Baurechte**

Antrag des Stadtrats

Die beiden folgenden Baurechtsverträge mit der Baugenossenschaft im Gut vom 7. Dezember 2022 werden genehmigt:

- a) Baurecht bezüglich Kat.-Nr. WD7876 (Baufeld A) mit einem provisorischen jährlichen Zins von Fr. 68 950.– und einer Dauer von 62 Jahren (Landesindex der Konsumentenpreise, Preisstand: Datum grundbuchlicher Vollzug). Die Abgabe im Baurecht beginnt mit dem Grundbucheintrag.
- b) Baurecht bezüglich Kat.-Nr. WD7972 (Baufeld D) mit einem provisorischen jährlichen Zins von Fr. 67 033.– und einer Dauer von 62 Jahren (Landesindex der Konsumentenpreise, Preisstand: Datum grundbuchlicher Vollzug). Die Abgabe im Baurecht beginnt mit dem Grundbucheintrag.

Referat zur Vorstellung der Weisung / Referat Kommissionmehrheit Änderungsanträge und Schlussabstimmung:

**Luca Maggi (Grüne):** *Es geht um die Genehmigung zweier Baurechtsverträge mit der Baugenossenschaft Im Gut in Wiedikon, wo heute rund 300 Genossenschaftswohnungen stehen. Ab Winter 2025/26 sollen 650 bis 760 preiswerte und gemeinnützige Wohnungen, ein Doppelkindergarten und publikumsorientierte Nutzungen angeboten werden. Damit das möglich wird, müssen zwei Baurechte für städtische Baufelder im Perimeter des Masterplangebiets erneuert werden. Die Baugenossenschaft plant, ihre Überbauung schrittweise weiterzuentwickeln. Die Grundlage dafür wurde vom Stadtrat im Jahr 2020 mit dem «Masterplan Gutstrasse: Baugenossenschaft Im Gut» gelegt. Dieser umfasst die vier Baufelder A bis D in der Wohnzone W4. Baufeld A ist 4536 Quadratmeter gross, der aktuelle Baurechtsvertrag läuft bis im Jahr 2052. Der Baurechtszins beträgt 220 880 Franken und basiert auf dem Landwert gemäss den «Richtlinien für die Anrechnung von Land beim Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken» (Richtlinien '65). Die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude an der Gutstrasse 150 und 152 und das nicht unter Denkmalschutz stehende Lagergebäude an der Gutstrasse 150a bleiben bestehen und werden mit den gegenwärtigen Baurechtsverträgen instandgesetzt. Das Wohngebäude an der Gutstrasse 146 und 148 und das Garagengebäude 150b werden zugunsten des geplanten Neubaus mit 28 Wohnungen zurückgebaut. Die Baurechtsdauer soll neu 62 Jahre ab Vertragsvollzug betragen. Der Baurechtszins wird*



2 / 6

*auf Basis des Landwerts gemäss Richtlinien '65 und des durchschnittlichen Referenzzinssatzes der letzten 5 Jahre von 1,5 Prozent berechnet und ist auf 68 950 Franken festgelegt. Der definitive Baurechtszins wird beim Vertragsvollzug für 5 Jahre festgelegt und entsprechend angepasst. Das Baufeld D misst 3970 Quadratmeter mit einem Baurechtsvertrag bis ins Jahr 2054 zu einem Baurechtszins von 14 424 Franken. Auf diesem Baufeld werden alle bestehenden Wohngebäude zurückgebaut und durch einen Neubau mit 72 Wohnungen ersetzt. Auch hier wird die Baurechtsdauer auf 62 Jahre ab Vertragsabschluss festgelegt, mit einem Baurechtszins von 67 033 Franken. Wichtig ist der Hinweis, dass die beiden Grundstücke nicht im Kataster der belasteten Standorte eingetragen sind. Gemäss Schätzungen des Amtes für Hochbauten (AHB) ist trotz des fehlenden Eintrags im Kataster, mit Mehrkosten von einer Million Franken für die Bereinigung von künstlichen Auffüllungen anlässlich des Aushubs zu rechnen. Es stützt sich dabei auf die von Google Geologie AG vorgenommene geologische Untersuchung der baurechtsbelasteten Grundstücke. Die Kosten gehen gemäss Usanz zu Lasten der Stadt. Im Namen der Kommissionsmehrheit beantrage ich die Zustimmung zur Weisung und die Ablehnung der Änderungsanträge der SVP. Mit der heutigen Zustimmung wird eine ökologische und nachhaltige Quartierentwicklung möglich.*

Referat Kommissionsminderheit Änderungsanträge und Schlussabstimmung:

**Martin Götzl (SVP):** *Die Baugenossenschaft Im Gut plant die Erneuerung zweier Wohnsiedlungen. Die aktuellen Baurechtsverträge sind bis in die Jahre 2052 respektive 2054 gültig, sollen aber im Hinblick auf das geplante Bauvorhaben erneuert werden. Gegenüber solchen Projekten zeigten wir uns oft kritisch. Der Genossenschaft Im Gut soll ein Baurecht zum Schnäppchenpreis erteilt werden, indem der Grundstückspreis nur 10 Prozent des eigentlichen Marktwerts beträgt. Die restlichen 90 Prozent werden durch die Steuerzahlenden subventioniert, damit ein paar Wenige preisgünstig wohnen können. Marktregulierende Verbilligungen haben Nebenwirkungen: Sie führen zu falschen Anreizen bei privaten Investoren. Dass der Wohnungsmarkt dadurch nicht gerechter wird, ist nachgewiesen. Je mehr die Miete künstlich verbilligt wird, desto höher wird die Nachfrage. Die Praxis ist ungerecht und unsozial. Der in der Weisung ausgewiesene Baurechtszins basiert auf einem Landwert, der lediglich einem Bruchteil des effektiven Werts entspricht. In unserem Änderungsantrag wird neu ein Baurechtszins ausgewiesen, der auf 70 Prozent des marktüblichen Landwerts basiert und zur Vergünstigung der zukünftigen Mieten 30 Prozent des marktüblichen Landwerts abschreibt. Das heisst, der Baurechtszins von Baufeld A wird von jährlich 68 950 Franken auf 579 390 Franken, derjenige von Baufeld D von 67 033 Franken auf 475 560 Franken erhöht. Diese Baurechtszinserhöhungen gewähren Kostenwahrheit und Transparenz. Dass die Stadt nebst einem «Billigstbaurecht» auch die belastungsbedingten Mehrkosten in der Höhe von 1 308 000 Franken trägt, wird zur Usanz erklärt. Die Antragsteller fordern den Stadtrat auf, dass künftig Kostenwahrheit mit marktgerechten Preisen und Transparenz herrschen. Die Richtlinien '65 des letzten Jahrtausends sollen überarbeitet und modifiziert werden. Die Bürgerinnen und Bürger haben ein Anrecht auf Kostenwahrheit.*

Weitere Wortmeldungen:



**Hans Dellenbach (FDP):** Die FDP unterstützt die Baurechtsvergabe eigentlich immer, aber nicht heute. Das hat nichts damit zu tun, dass wir etwas gegen Genossenschaften hätten – in der Zürcher Wohnbauszene haben sie ihre Position und Berechtigung. Unsere Ablehnung richtet sich gegen eine ausser Rand und Band geratene linke Wohnraumpolitik. Die Zahlen sind gigantisch. Das Land wird der Genossenschaft mit einem Rabatt von 84,5 Mio. Franken oder 90 Prozent vergeben. Geteilt durch die 146 entstehenden Wohnungen, ergibt das eine Subvention von 580 000 Franken pro Wohnung oder eine lebenslange Vergünstigung von 723 Franken pro Monat. Da kommen wir Nahe an CS-Boni oder Lottogewinne heran. Eine Nicht-Einnahme ist ökonomisch dasselbe wie eine Ausgabe. Zusätzlich soll der Aushub zur Verfügung gestellt werden. Zum Vergleich: Die Stadt nimmt Baurechtszinsen von 130 000 Franken pro Jahr ein, gibt jetzt aber 1,3 Millionen Franken einmalig aus. Das heisst, die Genossenschaft bezahlt sozusagen 10 Jahre lang nichts, bis die Stadt ihre einmaligen Aufwände zurückhat. Klar nehmen die Genossenschaften die Subventionen gerne an, aber ist es wirklich sozial, wenn 600 000 Franken pro Haushalt verteilt werden, ohne zu wissen, wer in diesen Wohnungen wohnen wird? Ich bitte STR Daniel Leupi, bei der Überarbeitung der Richtlinien '65 zu schauen, dass sozialer vorgegangen wird, man die Kontrolle darüber hat, wer von diesen Subventionen profitiert, und dass sie nicht mehr so hoch ausfallen, wie hier.

**Selina Frey (GLP):** Das Thema Wohnen ist omnipräsent. Es gibt zu wenig bezahlbaren Wohnraum, das ist allen bewusst. Eine Erhöhung der Wohnungsanzahl, speziell für Menschen mit tiefem und mittlerem Einkommen, ist wichtig. Bauliche Massnahmen waren aufgrund von statischen Mängeln nötig. Auf unsere Fragen erhielten wir in der Kommission zufriedenstellende Antworten. Massnahmen zur Hitzeminderung wurden angedacht und es wird genügend Aufenthaltsmöglichkeiten für alle Altersgruppen geben. Darum finden wir das Projekt unterstützenswert, können aber die Bedenken der SVP und FDP nachvollziehen. Trotzdem wäre es falsch, das Projekt dieser Richtlinie zum Opfer fallen zu lassen. Wir unterstützen die Weisung und lehnen den Antrag der SVP ab.

**Christian Traber (Die Mitte):** Das Bauprojekt selbst muss nicht mehr betrachtet werden und es ist auch nicht der Moment, eine wohnbaupolitische Grundsatzdebatte zu führen. Es geht nur um die Abgabe der beiden Baurechte. Die Fraktion Die Mitte/EVP steht zum Instrument der Wohnbauförderung der Stadt. Der Weisung werden wir zustimmen. Die Unterschiede zwischen Verkehrs- und Landwert führten bei uns trotzdem zu Stirnrunzeln und Diskussionen. Darum haben wir Sympathien für den Änderungsantrag, doch wir empfinden es als den falschen Moment. Es ist wichtiger, schnell neue Wohnungen zu bauen. Die Richtlinien '65 sollten aber möglichst schnell überarbeitet werden.

**Patrik Maillard (AL):** Die AL unterstützt die Weisung. Anfangs waren wir skeptisch, da ein Teil abgebrochen werden soll und damit graue Energie verloren geht. Da die Bausubstanz aber schlecht ist, ist ein Neubau unausweichlich. Es sollen viele alterstaugliche Wohnungen entstehen. Die Mieten sind momentan sehr günstig. Bodenspekulation gehört verboten und das ist es, was mit dem Boden geschah. Er wird mit dieser Weisung nicht subventioniert, sondern er ist so günstig, weil mit ihm nie spekuliert wurde. Ihr verlangt, dass die Stadt – entgegen ihrem Auftrag, günstige Wohnungen bereitzustellen – einen Marktpreis erreichen soll. Wir lehnen den Antrag der SVP ab.



**Judith Boppart (SP):** *An der grossen Differenz zwischen dem Baurechtszins gemäss Richtlinien '65 und dem Marktwert sieht man, wie viel Profit mit dem knappen Gut Boden gemacht wird. Die SP will der Profitlogik so viel Boden wie möglich entziehen, da die Menschen an einem Ort wohnen müssen. Die SVP und FDP wollen den Boden an eine Profitlogik koppeln, was wir klar ablehnen.*

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Finanzdepartements Stellung.

**STR Daniel Leupi:** *Ich wende mich den Anträgen zu. Ich zitiere: «Wir fordern den Stadtrat und die links-grüne Mehrheit nun dringend auf, sich an die gesetzlichen Grundlagen zu halten» und «Der Stadtrat ist offensichtlich aus politischen Gründen nicht gewillt, das Recht durchzusetzen, wie es seine Pflicht wäre». Woher die Zitate stammen, muss ich nicht ausführen. Der Antrag verstösst gegen geltendes übergeordnetes Recht, da die Grundlagen der Weisung vom Bundesgesetz gestützt sind. Diese zu verändern, würde eine stossende Ungleichbehandlung gegenüber Dritten bedeuten.*

#### Änderungsantrag 1

Die Mehrheit der SK FD beantragt Ablehnung des nachfolgenden Änderungsantrags.

Die Minderheit der SK FD beantragt folgende Änderung zum Antrag des Stadtrats:

[...]

1. Baurecht bezüglich Kat.-Nr. WD7876 (Baufeld A) mit einem provisorischen jährlichen Zins von Fr. ~~68 950.-~~ 579 390.- und einer Dauer von 62 Jahren (Landesindex der Konsumentenpreise, Preisstand: Datum grundbuchlicher Vollzug). Die Abgabe im Baurecht beginnt mit dem Grundbucheintrag.

[...]

Mehrheit:	Referat: Luca Maggi (Grüne), Präsidium; Ivo Bieri (SP), Martin Busekros (Grüne), Nicolas Cavalli (GLP) i. V. von Selina Frey (GLP), Simon Diggelmann (SP), Anjushka Früh (SP), Benedikt Gerth (Die Mitte) i. V. von Christian Traber (Die Mitte), Patrik Maillard (AL), Patrick Tscherrig (SP) i. V. von Judith Boppart (SP)
Minderheit:	Referat: Martin Götzl (SVP); Hans Dellenbach (FDP), Anthony Goldstein (FDP)
Abwesend:	Serap Kahrman (GLP), Vizepräsidium

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 83 gegen 27 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.



5 / 6

## Änderungsantrag 2

Die Mehrheit der SK FD beantragt Ablehnung des nachfolgenden Änderungsantrags.

Die Minderheit der SK FD beantragt folgende Änderung zum Antrag des Stadtrats:

[...]

2. Baurecht bezüglich Kat.-Nr. WD7972 (Baufeld D) mit einem provisorischen jährlichen Zins von Fr. ~~67 033.-~~ 475 560.- und einer Dauer von 62 Jahren (Landesindex der Konsumentenpreise, Preisstand: Datum grundbuchlicher Vollzug). Die Abgabe im Baurecht beginnt mit dem Grundbucheintrag.

Mehrheit:	Referat: Luca Maggi (Grüne), Präsidium; Ivo Bieri (SP), Martin Busekros (Grüne), Nicolas Cavalli (GLP) i. V. von Selina Frey (GLP), Simon Diggelmann (SP), Anjushka Früh (SP), Benedikt Gerth (Die Mitte) i. V. von Christian Traber (Die Mitte), Patrik Maillard (AL), Patrick Tscherrig (SP) i. V. von Judith Boppart (SP)
Minderheit:	Referat: Martin Götzl (SVP); Hans Dellenbach (FDP), Anthony Goldstein (FDP)
Abwesend:	Serap Kahriman (GLP), Vizepräsidium

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 83 gegen 27 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

## Schlussabstimmung

Die Mehrheit der SK FD beantragt Zustimmung zum Antrag des Stadtrats.

Die Minderheit der SK FD beantragt Ablehnung des Antrags des Stadtrats.

Mehrheit:	Referat: Luca Maggi (Grüne), Präsidium; Ivo Bieri (SP), Martin Busekros (Grüne), Nicolas Cavalli (GLP) i. V. von Selina Frey (GLP), Simon Diggelmann (SP), Anjushka Früh (SP), Benedikt Gerth (Die Mitte) i. V. von Christian Traber (Die Mitte), Patrik Maillard (AL), Patrick Tscherrig (SP) i. V. von Judith Boppart (SP)
Minderheit:	Referat: Martin Götzl (SVP); Hans Dellenbach (FDP), Anthony Goldstein (FDP)
Abwesend:	Serap Kahriman (GLP), Vizepräsidium

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 80 gegen 29 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Damit ist in Übereinstimmung mit dem Stadtrat beschlossen:

Die beiden folgenden Baurechtsverträge mit der Baugenossenschaft im Gut vom 7. Dezember 2022 werden genehmigt:

- a) Baurecht bezüglich Kat.-Nr. WD7876 (Baufeld A) mit einem provisorischen jährlichen Zins von Fr. 68 950.- und einer Dauer von 62 Jahren (Landesindex



6 / 6

der Konsumentenpreise, Preisstand: Datum grundbuchlicher Vollzug). Die Abgabe im Baurecht beginnt mit dem Grundbucheintrag.

- b) Baurecht bezüglich Kat.-Nr. WD7972 (Baufeld D) mit einem provisorischen jährlichen Zins von Fr. 67 033.– und einer Dauer von 62 Jahren (Landesindex der Konsumentenpreise, Preisstand: Datum grundbuchlicher Vollzug). Die Abgabe im Baurecht beginnt mit dem Grundbucheintrag.

Mitteilung an den Stadtrat sowie amtliche Publikation am 27. September 2023  
gemäss Art. 36 und 38 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist:  
27. November 2023)

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat