



Auszug aus dem substantziellen Protokoll 130. Ratssitzung vom 29. Januar 2025

4239. 2024/375

Weisung vom 11.07.2024:

Tiefbauamt, Strassenbauprojekt Murwiesenstrasse und Murhaldenweg, Tausch

Antrag des Stadtrats

Die tauschweise Abgabe des städtischen Grundstücks Kat.-Nr. OE4763 (genau 200 m²) sowie von Teilflächen von etwa 1177 m² von Kat.-Nr. OE4764 und von etwa 111 m² von Kat.-Nr. OE5989 zum Tauschpreis von Fr. 10 485 987.– an die Helvetia Schweizerische Lebensversicherungsgesellschaft AG gegen etwa 495 m² von der Parzelle Kat.-Nr. OE4759 und etwa 422 m² von der Parzelle Kat.-Nr. OE4765 mit Erhalt einer Tauschaufzahlung von Fr. 673 263.– wird bewilligt.

Referat zur Vorstellung der Weisung / Kommissionsreferat:

Michael Schmid (AL): *Dieses Geschäft behandelt einen Landabtausch der Stadt Zürich und der Helvetia Schweizerische Lebensversicherungsgesellschaft AG (Helvetia), der ein bereits bewilligtes Bauprojekt der Versicherung ermöglicht. Der Abtausch ist notwendig, weil der im Richtplan eingezeichnete und bereits bestehende Fussweg über das Areal anders verlaufen soll. Die Änderung des Wegverlaufs rief in der Sachkommission Sicherheitsdepartement/Verkehr (SK SID/V) keine relevanten Diskussionen hervor: Dieser wird nicht als nachteilig, je nach Meinung sogar als städtebaulich vorteilhaft erachtet. Mit dem Bauprojekt werden zahlreiche Werkleitungen ersetzt. Die Projekt- und Baukosten werden von der Helvetia getragen, wobei sich die Stadt Zürich im Umfang des Mehrwerts der öffentlichen Infrastrukturteile beteiligt. Landabtausch, Dienstbarkeiten und Finanzierung werden zwischen Stadt und Versicherung vertraglich geregelt. In der Kommission wurde hauptsächlich über das geplante Wohnbauprojekt auf dem 40 000 Quadratmeter grossen Areal zwischen Frohburg- und Winterthurerstrasse in Zürich-Oerlikon gesprochen. Es ersetzt eine bestehende Siedlung aus den 1950er-Jahren. Die bestehende Bausubstanz soll nicht erhalten bleiben, weil sie von schlechter Qualität sei und sich die angestrebte Verdichtung auf dem Areal von heute 307 auf neu 650 Wohnungen mit dem Erhalt nicht realisieren liesse. Nebst Wohnungen entstehen ein Café, ein Quartierladen, ein städtischer Dreifachkindergarten mit Hort sowie einige Wohnateliers und Gemeinschaftsräume. Von den 650 Wohnungen sollen 106 preisgünstig vermietet werden, wofür das 30-Prozent-Quantil der Stadt Zürich gemäss Wüest Partner AG massgebend sein soll. Beim heutigen Preisstand würde dies Nettomieten von durchschnittlich*



1 600 Franken monatlich für eine 2,5-Zimmer-Wohnung mit 60 Quadratmetern oder 2 700 Franken monatlich für eine 4,5-Zimmer-Wohnung mit 95 Quadratmetern bedeuten. Zudem sollen 120 Zimmer in 42 Wohneinheiten dem studentischen Wohnen dienen, wobei unklar ist, über welchen Anbieter und zu welchen Preisen. Für die 80 Mietparteien, die bereits vor der Projektinitiierung im Jahr 2016 über einen Vertrag verfügten, wird das 10-Prozent-Quantil als massgebend angenommen. Beim heutigen Preisstand würde dies Nettomieten von durchschnittlich 2 100 Franken monatlich für eine 4,5-Zimmer-Wohnung mit 95 Quadratmetern bedeuten. Dies ist deutlich mehr als die 1 050 bis 1 530 Franken, die die Mietparteien aktuell zahlen, jedoch deutlich weniger, als die Helvetia Versicherung bei einer Maximierung der Rendite verlangen würde. Den Altmietenden wird also eine typgleiche Wohnung zu Vorzugskonditionen sowie eine Umzugshilfe und die regelmässige Kommunikation der Termine angeboten. Diese Punkte werden zwischen Helvetia und Stadt Zürich schriftlich vereinbart. Ich fordere den Stadtrat auf, den Vertrag zeitnah einzufordern und unsere Kommission darüber zu informieren. Dass die Möglichkeit existiert, die bestehenden Mieter nicht – wie bei Neubauprojekten üblich – zu vertreiben, liegt nicht bloss an der Ausgestaltung der Mietzinse, sondern auch an der Etappierung der Abrisse und Neubauten sowie einer frühzeitigen und vorbildlichen Informationspolitik, die nah am Standard guter Genossenschaften liegt. Die Helvetia Versicherung liess sich zu deren Sicherstellung vom Mieterverband beraten. Im Juni 2017 wurde das Siegerprojekt des Wettbewerbs vorgestellt, im November 2019 ein zweiter Infoanlass durchgeführt und im April 2022 ein dritter mit Infos zu den Bauetappen und Optionen, in den Neubau umzuziehen. Die Bauherrschaft handelte dabei ohne Auflagen seitens der öffentlichen Hand. Herauszufinden, inwiefern wir als Gemeinderat Auflagen machen könnten, um die preisgünstigen Wohnungen langfristig zu sichern oder den Umgang mit den Altmietern verbindlicher zu regeln, nahm einen Grossteil der Beratungszeit der Kommission in Anspruch. Letztlich setzte sich bei allen Fraktionen die Ansicht durch, dass weder das Instrument der Arealüberbauung noch der Landabtausch Potenzial für den Umfang von Regelungen bietet, die bei einem Gestaltungsplan möglich wären. Der Ablehnung des Landabtauschs und damit der Verhinderung des Wohnbauprojekts stehen mehrere gewichtige Gründe entgegen. Erstens hätte die Ablehnung nicht die Wirkung, dass ein Projekt mit weitergehenden Zugeständnissen zur Schaffung preisgünstigen Wohnraums entwickelt würde – sondern nur eines ohne Landabtausch. Das neue Bauprojekt müsste bezüglich Arealausnutzung keine Abstriche machen. Zweitens würde die Ablehnung die Schaffung zusätzlichen Wohnraums verzögern. Drittens hätte die Ablehnung Symbolwirkung für andere Bauherrschaften, auf eine städtebaulich sinnvolle Gestaltung des öffentlichen Raums zu verzichten, wenn dadurch die Zustimmung des Gemeinderats zum Projekt notwendig würde. Viertens hätte sie die Symbolwirkung, dass selbst ein Projekt, das im Vergleich zu anderen renditeorientierten Wohnbauprojekten vorbildlich mit der Mieterschaft umgeht, nicht gut genug für den Gemeinderat sei. Die einstimmige Kommission empfiehlt die Zustimmung zum Landabtausch.



Weitere Wortmeldungen:

Andreas Egli (FDP): Das Projekt wurde von Beginn weg als sehr schönes Beispiel in der Kommission präsentiert. Alle Vorteile wurden hervorgehoben, die wir nun auch gehört haben. Das Projekt befindet sich schon länger in Planung. Gerne hätte die Bauherrschaft dieses Jahr mit dem Bau begonnen. Unterschätzt hat sie, dass das Projekt aufgrund des Landabtauschs in der SK SID/V diskutiert und vom Gemeinderat bewilligt werden muss. Im September 2024 war das Projekt zum ersten Mal Thema in der Kommission: Präsentiert wurden die Vorzüge, die Vorleistungen, die Lösungen für die bestehenden Mieter. Im Oktober wurde ein zweites Mal, am 14. November ein drittes Mal darüber beraten. Die Bauherrschaft kam an jede Sitzung, um Rede und Antwort zu stehen. Es wurde sehr detailliert über das Bauprojekt gesprochen, nicht über den Landabtausch. Anträge gingen nicht ein, weshalb der Abschluss auf Anfang Januar 2025 vorgesehen war. An dieser Sitzung kamen nochmals Fragen seitens der Kommission auf, weshalb der Abschluss vertagt wurde. Ungefähr zwei Wochen später trafen die Fragen dann ein und an der nächsten Sitzung kamen weitere Ergänzungsfragen auf. Diese deuteten darauf hin, dass eine Mehrheit der Kommission den Eindruck hatte, man könnte mehr herausholen. Es wurde klargelegt, dass kein solcher Rechtsanspruch des Parlaments besteht. Dennoch wurde von den Mehrheitsparteien die Idee einer motivierte Rückweisung in den Raum gestellt. Ein Projekt, für das von Anfang an gute Arbeit geleistet wurde, ausserhalb des politischen Prozesses so zu behandeln, geht nicht an. Wenn Sie so weitermachen, führt dies zu weniger Bauprojekten in der Stadt Zürich. Schlussendlich sind wir doch noch so weit gekommen, der Weisung zuzustimmen. Zum Preis des Landabtauschs wurde keine Frage gestellt. Diese wäre tatsächlich schwierig zu beantworten, wenn Strassenfläche der Stadt Zürich reduziert, dafür Grünflächen, Bäume und behindertengerechte Wege geschaffen werden. In der Kommission hätte darüber gesprochen werden müssen, nicht ob man etwas mehr herausholen kann.

Derek Richter (SVP): Es handelt sich um eine Arealüberbauung unterhalb des Zoos. Diese ist rechtlich festgesetzt, ging durch alle Instanzen bei Stadt und Kanton. Aus dem formalistisch anmutenden Geschäft wurde nahezu ein Skandal. Wie Andreas Egli (FDP) korrekt sagte, wurde von Anfang an mitgeteilt, dass es keine rechtliche Handhabung gibt, an der Festsetzung der Arealüberbauung etwas zu ändern. Wir sind für den Bereich Tiefbau zuständig, nicht den von Michael Schmid (AL) angesprochenen Hochbau. Die links-grüne Seite musste dennoch eine Diskussion im Beisein der Vertreter der Helvetia anreissen. Wer in der Stadt Zürich bauen will, braucht keine Feinde mehr. Die Helvetia investierte bereits über 10 Millionen Franken in die Planung. Sie hätten die Gesichter sehen sollen, als der Gedanke der motivierten Rückweisung ausgesprochen wurde. Welches Signal wird damit anderen Investoren gesendet? Sie fordern mehr Wohnungen, verhindern dann aber den Bau und schaffen selbst keinen Quadratmeter.

Reis Luzhnica (SP): Architektonisch und baulich handelt es sich bestimmt um ein gutes Projekt. Die Zusammenarbeit der Bauherrschaft mit der bestehenden Mieterschaft, beraten vom Mieter*innenverband, ist ebenfalls lobenswert. Auch die Verbesserung für



den Veloverkehr ist erfreulich. Im Tagesanzeiger konnte heute ein ausschliesslich positiver Bericht darüber gelesen werden. Die Kommissionsarbeit ist jedoch für Fragen und Diskussionen da. Dafür werden auch die Bauherrschaft und die Verwaltung eingeladen. Es ist einfach etwas durchzuwinken, aber wir stehen in der Verantwortung gegenüber der Bevölkerung. Wir haben mündlich und schriftlich Fragen gestellt, denn auch an diesem vergleichbar guten Projekt gibt es Kritik. Leider wurden die Fragen nicht zufriedenstellend beantwortet. Dass im Artikel des Tagesanzeigers Mietpreise publiziert wurden, erstaunt mich, da die Frage danach in der Kommission nicht klar beantwortet werden konnte. Parlamentsarbeit bedeutet diesen Prozess der Diskussionen in Kommission und Fraktion. Das Bedürfnis der Bevölkerung nach bezahlbarem Wohnraum ist riesig – dem müssen wir Rechnung tragen. Das Drittelsziel wurde von 75 Prozent der Bevölkerung unterstützt. Wir müssen überlegen, wie wir diesem Anliegen gerecht werden können. Ziel ist es, der Spekulation Boden zu entziehen. Leider kommt man auch mit diesem guten Projekt dem Drittelsziel nicht näher, sondern entfernt sich von diesem. Die Fraktion der SP anerkennt die Bemühungen der Helvetia, weshalb wir der Weisung zustimmen. Für die Zukunft würden wir uns wünschen, dass so tiefe Mietpreise wie für die bestehende Mieterschaft langfristig und dauerhaft bestehen könnten.

Markus Knauss (Grüne): Es handelt sich um ein sehr gutes Projekt. In den Kommissionssitzungen erhielt ich den Eindruck, die Helvetia sei sich ihrer grossen Verantwortung gerade auch gegenüber den bisherigen Mieterinnen und -mietern bewusst. Im ganzen Planungsprozess leistete sie vorbildliche Arbeit. Nun wird im Rat von einem Skandal gesprochen, obwohl es sich nicht im Geringsten um einen solchen handelt. Wir haben komplexe planungsrechtliche Fragen zu bearbeiten. Nicht alle in der Kommission sind Baurechtsspezialistinnen und -spezialisten. Michael Schmid (AL) sagte bereits, dass ohne Gestaltungsplan keine weiteren Zugeständnisse eingefordert werden können. Bis wir zu dieser Entscheidung gelangt sind, brauchte es Zeit, Sitzungen, Rückfragen und Antworten. Die Vorgeschichte des Projekts erstreckt sich über acht Jahre – dafür kann niemand etwas. Sven Sobernheim (GLP) fragte in der ersten Sitzung zu Recht, warum das Geschäft erst nach so langer Zeit in den Gemeinderat gebracht wurde. Wir haben den Auftrag, preisgünstige Wohnungen zu schaffen – und haben eruiert, ob es einen Hebel gibt, mehr davon über dieses Projekt einzufordern. Mir war von Anfang an klar, dass es keinen solchen gibt – Andreas Egli (FDP) kann sich die Links-Rechts-Polemik also sparen. Wie die SP sagt, hätte uns ein Gestaltungsplan mehr Möglichkeiten gegeben, Dinge einzufordern. Doch ihr habt bei der letzten Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) dem Antrag, die Möglichkeit für Arealüberbauungen zu streichen, nicht zugestimmt. Ich hoffe, wir lernen alle daraus, bald steht wieder eine BZO-Revision an. Solche Sonderbestimmungen – Möglichkeiten zusätzlicher Nutzung bei Arealüberbauungen – ohne dass ein Parlament mitsprechen kann, sind nicht zielführend. Heute werden wir der Weisung zustimmen. Auch wenn der Weg etwas länger war, ist es für die Helvetia heute ein gutes Zeichen, können wir doch einem einstimmigen Antrag zustimmen.

Michael Schmid (AL): Die Äusserungen von Andreas Egli (FDP) finde ich auch heute befremdlich; dass von einem Mitglied einer Partei auf andere Parteien geschlossen wird. Vermutlich wurden auch seine Aufregung und Drohung einer Strafanzeige mit diesem



Gedanken verfolgt. Dass ihm zufolge ein Anspruch auf Zustimmung des Parlaments besteht, sobald Geld investiert wurde, ist bedenklich. Wir sind in unseren Entscheidungen frei und stimmen dem Geschäft zu, weil wir es unabhängig der bereits investierten Millionen für sinnvoll halten. Die Beratung mit dem Mieterverband fand statt, nachdem für die Helvetia bereits feststand, dass eine Etappierung vorgenommen und der bestehenden Mieterschaft Vorzugskonditionen angeboten werden sollen. Es ging darum, wie dies sinnvoll kommuniziert werden kann. Markus Knauss (Grüne) wies darauf hin, dass die SP bei der letzten BZO-Revision bedauernswerterweise den Antrag zur Streichung der Möglichkeit von Arealüberbauungen ablehnte. Dies tat sie ebenfalls bei einer Motion im Jahr 2021 und einer Parlamentarischen Initiative im Jahr 2022. Ich möchte die Fraktion der SP dazu anregen, sich anhand des vorliegenden Bauprojekts nochmals Gedanken darüber zu machen. Wäre das Instrument der Arealüberbauung hier nicht zur Verfügung gestanden, hätte sich die Helvetia vermutlich auf einen Gestaltungsplan eingelassen. In dessen Rahmen hätten wir politischen Handlungsspielraum, um den Vorteilen für die privaten Investoren einen gleichwertigen öffentlichen Nutzen entgegenzustellen.

Martina Zürcher (FDP): *Der Präsident der SK SID/V, Markus Knauss (Grüne), sagte, wir hätten so lange zum Geschäft beraten, weil wir nicht alle Baurechtsexperten seien. Dies wirft die Frage auf, weshalb es in dieser Sachkommission landete: Weil das Gemeinderatsgeschäft kein Baugeschäft, sondern ein Strassengeschäft ist. Es geht um einen Landabtausch von Strassen und Wegen. Das Bauprojekt liegt nicht in der Zuständigkeit des Gemeinderats. Dennoch wurde nach dem Quadratmeterpreis der Studentenwohnungen oder dem Ausbaustandard der Wohnungen gefragt. Der Gemeinderat sendet damit privaten Bauherrschaften folgendes Zeichen: Macht keine guten Projekte, sondern solche, die nichts tangieren, was im Gemeinderat diskutiert werden müsste. Im vorliegenden Fall würde die Strasse also dort belassen, wo sie ist.*

Anjushka Früh (SP): *Andreas Eglis (FDP) Votum schockiert mich. Er will uns das Recht absprechen, in der Kommission Fragen und bei nicht zufriedenstellenden Antworten Rückfragen zu stellen. Er beschwert sich darüber, dass das Geschäft nicht innerhalb eines Monats abgeschlossen wurde. Seine Ansicht, dass solche Geschäfte durchgewunken werden sollen, damit die privaten Investoren schnellstmöglich ihre Rendite erzielen können, ist schockierend. Wir haben das Recht, in der Kommission so viele Fragen zu stellen, wie wir brauchen, um uns in der Fraktion eine Meinung zu bilden. Dass das Geschäft der SK SID/V zugewiesen wurde, erstaunte auch mich. 125 Mitglieder des Gemeinderats haben die falsche Zuweisung nicht bemerkt. Wir in der Sachkommission Finanzdepartement behandeln eigentlich solche Tauschgeschäfte. Tatsächlich gibt es bei diesen einen Zusammenhang mit der Nutzung des abgetauschten Landes und dem Hochbau. Im vorliegenden Fall könnte das Projekt der Helvetia Versicherung nicht wie geplant ausgeführt werden, wenn der Landabtausch nicht bewilligt würde.*

Namens des Stadtrats nimmt die Vorsteherin des Tiefbau- und Entsorgungsdepartements Stellung.



STR Simone Brander: *Die Vorlage sorgte in der SK SID/V für viel Gesprächsstoff. Materiell geht es um einen Landabtausch, doch dahinter steht das grosse Thema Wohnen sowie im kleineren Rahmen auch der Velo- und Fussverkehr. Ich danke allen Kommissionsmitgliedern für die engagierte Prüfung des Geschäfts. Es gelang uns offenbar, alle politischen Kräfte im Rat zu bündeln und die Vorteile des Projekts bzw. des Landabtauschs für die Stadt und die Bevölkerung aufzuzeigen. Wir konnten uns davon überzeugen, dass die Bauherrin ein gutes Bauprojekt vorgelegt hat. Die Bedürfnisse der Stadt flossen in die Bearbeitung ein. In der Überbauung dürfte Wohnraum für Normalverdiener*innen entstehen. Mieter*innen, die bereits vor dem Jahr 2016 in der Überbauung wohnten und damit über unbefristete Mietverträge verfügen, wird die Helvetia günstigere Mietzinse anbieten. Festgelegt wird dies in einer Vereinbarung mit der Stadt: Ihre Eckpunkte wurden besprochen und sie befindet sich nun im Entwurf bei der Helvetia. Stimmt der Gemeinderat heute zu, werden wir ihren Inhalt gemeinsam mit der Bauherrin juristisch prüfen. Ich bekräftige den politischen Willen meinerseits, die Vereinbarung zu unterschreiben. Es liegt ein umsichtiges privates Bauprojekt vor, aus Sicht der Stadt jedoch auch eine gute Verkehrslösung, die mit dem Landabtausch möglich wird.*

Schlussabstimmung

Die SK SID/V beantragt Zustimmung zum Antrag des Stadtrats.

Zustimmung: Referat: Michael Schmid (AL); Markus Knauss (Grüne), Präsidium; Martina Zürcher (FDP), Vizepräsidium; Andreas Egli (FDP), Niyazi Erdem (SP) i. V. von Reis Luzhnica (SP), Sandra Gallizzi (EVP), Anna Graff (SP), Dr. Roland Hohmann (Grüne), Stephan Iten (SVP), Dr. Jonas Keller (SP), Severin Meier (SP), Derek Richter (SVP), Ronny Siev (GLP) i. V. von Carla Reinhard (GLP)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK SID/V mit 112 gegen 0 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Damit ist in Übereinstimmung mit dem Stadtrat beschlossen:

Die tauschweise Abgabe des städtischen Grundstücks Kat.-Nr. OE4763 (genau 200 m²) sowie von Teilflächen von etwa 1177 m² von Kat.-Nr. OE4764 und von etwa 111 m² von Kat.-Nr. OE5989 zum Tauschpreis von Fr. 10 485 987.– an die Helvetia Schweizerische Lebensversicherungsgesellschaft AG gegen etwa 495 m² von der Parzelle Kat.-Nr. OE4759 und etwa 422 m² von der Parzelle Kat.-Nr. OE4765 mit Erhalt einer Tauschaufzahlung von Fr. 673 263.– wird bewilligt.

Mitteilung an den Stadtrat sowie amtliche Publikation am 5. Februar 2025 gemäss Art. 36 und 38 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist: 7. April 2025)



7 / 7

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat