



DER STADTRAT VON ZÜRICH

An den Gemeinderat

20.12.2006

Am 30. August 2006 reichten Gemeinderat Walter Angst (AL) und Gemeinderätin Karin Rykart Sutter (Grüne) folgende Motion GR Nr. 2006/344 ein:

Der Stadtrat wird beauftragt, dem Gemeinderat einen Planungskredit für die Erarbeitung eines baureifen Projekts zur Erstellung einer kommunalen Wohnsiedlung auf dem Areal zwischen Bienen-, Herdern- und Bullingerstrasse (Kataster-Nr. 6271 und 6272) zur Beschlussfassung zu unterbreiten. Um preiswerten Wohnungsbau zu ermöglichen soll ein angemessener Teil des Buchgewinns aus dem Verkauf des Baulands mit Wohnprojekt am Holderbach-/Schürliweg (Weisung 436) zur Abschreibung des Landwerts, der für den Kauf der Parzelle 6271 bezahlt wurde, eingesetzt werden.

Begründung:

Der Stadtrat hat mit dringlichem Beschluss vom 24. August 2006 4137 m² Bauland an der Herdernstrasse 50 und 56 (Parzelle 6271) zum Preis von 7,2 Millionen Franken von den Familien Angst und Appenzeller erworben. Der Kauf ist mit der hohen strategischen Bedeutung des Grundstücks im Zusammenhang mit der Quartieraufwertung begründet worden. Unmittelbar neben der Parzelle 6271 besitzt die Stadt weitere rund 3700 m² Bauland, die heute als Parkplatz genutzt werden. Die beiden Grundstücke eignen sich für die Erstellung einer städtischen Wohnsiedlung im gemeinnützigen Wohnungsbau. Mit einer Arealüberbauung können rund 100 Wohnungen erstellt werden. Um diese Wohnungen preisgünstig anbieten zu können, soll ein angemessener Anteil des Buchgewinns aus dem Verkauf des ursprünglich für den gemeinnützigen Wohnungsbau vorgesehenen Areals am Holderbach-/Schürliweg für eine Teilabschreibung des Kaufpreises der Parzelle 6271 eingesetzt werden.

Der Gemeinderat unterstützte am 1. November 2006 auf Antrag von Walter Angst die Dringlicherklärung der Motion.

Lehnt der Stadtrat die Entgegennahme einer dringlich erklärten Motion ab, hat er gemäss Art. 88 Abs. 3 der Geschäftsordnung des Gemeinderates innerhalb eines Monats nach der Dringlicherklärung entweder einen Ablehnungsantrag oder einen Antrag auf Umwandlung in ein Postulat zu stellen.

Die Motion verlangt die Vorlage eines Projektierungskredits für eine kommunale Wohnüberbauung auf einem 7850 m² grossen, der Stadt gehörenden Areal an der Herdern-/Bullingerstrasse im Quartier Aussersihl. Das Land ist der Wohnzone W4 zugeteilt (kein vorgeschriebener Wohnanteil). Auf dem Areal befinden sich nebst einem Parkplatz die kürzlich erworbenen älteren Gewerbebauten Herdernstrasse 50 und 56. Das markante Eckgebäude Herdernstrasse 56, in dem sich das Restaurant Zic Zac befindet, ist im Inventar der kommunalen Schutzobjekte enthalten. Im Zuge einer Neunutzung des Geländes wird abzuklären sein, ob das Gebäude zu erhalten und in die Neuüberbauung zu integrieren ist.

Anlass zur Einreichung der Motion gab der vom Stadtrat am 23. August 2006 beschlossene Kauf der Liegenschaften Herdernstrasse 50 und 56 für 7,2 Mio. Franken. Dadurch liess sich der städtische Grundbesitz im Strassengeviert Herdern-, Bienen, Nora- und Bullingerstrasse vollständig arrondieren (Dringlichkeitsbeschluss gemäss Art. 41 lit. m der Gemeindeordnung bzw. Art. 39 lit. f GO Stadtrat). Gemäss Motion soll der Kaufpreis zur Sicherstellung von preiswertem Wohnungsbau mit dem Gewinn aus dem Verkauf des Landes am Holderbach-/Schürliweg (Weisung 436/2006, grundbuchlicher Vollzug anfangs 2007) angemessen abgeschrieben werden.

Der Stadtrat erachtet es mit Blick auf eine lebendige und urbane Gebietsentwicklung grundsätzlich als sinnvoll, die 7 850 m² grosse Landreserve für den Wohnungsbau einzusetzen. Er erachtet den Zeitpunkt dafür jedoch als verfrüht. Das Areal grenzt unmittelbar an die VBZ-Busgarage Bullingerstrasse. Bei dieser handelt es sich um einen für die VBZ auch langfristig äusserst wichtigen Standort mit umfangreicher betrieblicher Infrastruktur. Aus wirtschaftlichen Gründen ist dieser Standort deshalb optimal zu nutzen. Kurzfristig planen die VBZ eine bauliche Erweiterung (Anbau), die auf dem heutigen VBZ-Grundstück realisierbar ist. Die längerfristige Bedarfsplanung und die damit einhergehende Auslotung zweckmässiger baulicher Ausnutzungsreserven auf dem Garagenareal dürfte aber erst in etwa drei bis fünf Jahren feststehen.

Unabhängig davon wird sich das Gebiet Letzi in den nächsten Jahren weiter entwickeln (Neubau Stadion, Neugestaltung Schlachthofareal, Schulhausbauten, Abklassierung der Bullingerstrasse als flankierende Massnahme im Zusammenhang mit der Eröffnung der Westumfahrung N4/N20). Ein vorläufiges Zuwarten bei der Festlegung der Nutzung des Bauareals ermöglicht es, später spezifischer auf quartierbezogene Bedürfnisse eingehen zu können.

Was die mit der Motion verlangte Buchwertabschreibung betrifft, so ist darauf hinzuweisen, dass sich die Höhe der Abschreibung auf den im gemeinnützigen Wohnungsbau geltenden maximal zulässigen Landwert gemäss kantonaler Wohnbauförderungsverordnung erst auf Grund eines konkreten Projekts errechnen lässt. Zudem wäre eine vorsorgliche Abschreibung haushaltrechtlich ausgeschlossen, da das Land bis zur Beschlussfassung über den Baukredit nach den einschlägigen kantonalen Bewertungsvorschriften zu bilanzieren ist.

Die Rückstellung des Buchgewinnes aus der in der Motion erwähnten Landveräusserung am Holderbach-/Schürliweg käme einer Zweckbindung von Mitteln gemäss § 127 des Gemeindegesetzes gleich und wäre wie eine Ausgabe zu beschliessen. Eine solche Zweckbindung wäre aber nur zulässig zur Speisung von Fonds, die das übergeordnete Recht vorschreibt, sowie zur Vorfinanzierung von Investitionen, für die ein Grundsatzbeschluss oder ein Projektierungskredit vorliegt. Eine Vorfinanzierung (Zuständigkeit bis 20 Mio. Franken Gemeinderat, darüber Gemeinde) ist allerdings nur für Projekte mit einem für die Gemeinde ausserordentlichen Finanzbedarf zulässig, was im vorliegenden Fall nicht zutrifft.

Zweckmässig und zulässig erscheint einzig, dass der Gemeinderat über eine Abschreibung im Zusammenhang mit dem späteren Baukredit beschliesst. Die entsprechenden Mittel wer-

den dannzumal dem Eigenkapital entnommen bzw. es erfolgt eine Finanzierung über die im betreffenden Jahr anfallenden Buchgewinne aus Liegenschaftengeschäften.

Der Stadtrat lehnt die Motion aus den genannten Gründen ab. Er ist jedoch bereit, den Vorstoss in Form eines Postulates entgegenzunehmen.

Mit vorzüglicher Hochachtung
Im Namen des Stadtrates
der Stadtpräsident
Dr. Elmar Ledergerber
der Stadtschreiber
Dr. André Kuy