

Auszug aus dem substanziellen Protokoll 127. Ratssitzung vom 6. Januar 2021

3420. 2020/446

Weisung vom 21.10.2020:

Liegenschaften Stadt Zürich, Mahmud-Moschee, Forchstrasse 323, Quartier Riesbach, Gewährung eines Baurechts an den Verein Ahmadiyya Muslim Jamaat Schweiz

Antrag des Stadtrats

Dem Verein Ahmadiyya Muslim Jamaat Schweiz, mit Sitz in Zürich, wird gestützt auf den am 19. Juni 2020 öffentlich beurkundeten Baurechtsvertrag zulasten des Grundstücks Kat.-Nr. RI4434, Forchstrasse 323, Quartier Riesbach, ein selbstständiges und dauerndes Baurecht i. S. v. Art. 675 und 779 ZGB zur Fortbestehung der Moschee mit einer Dauer von 30 Jahren sowie einer echten Verlängerungsoption von 15 Jahren und einem Baurechtszins von jährlich Fr. 28 400.– gewährt.

Referent zur Vorstellung der Weisung / Kommissionmehrheit:

Luca Maggi (Grüne): *Mit der vorliegenden Weisung bestimmen wir über das Weiterbestehen der Mahmud-Moschee an der Forchstrasse im Quartier Riesbach. Die Moschee ist seit dem Jahr 1963 gut ins Quartier eingebettet und prägt das Bild des Quartiers, wenn man von Burgwies die Forchstrasse hinauf in Richtung Balgrist fährt. Im Jahr 1998 wurde das Gebäude ins Inventar der schützenswerten Bauten und Anlagen von kommunaler Bedeutung aufgenommen. Im Jahr 1960 schloss die Stadt mit dem Verein Ahmadiyya-Bewegung des Islams in der Schweiz den ersten Baurechtsvertrag für das Grundstück an der Forchstrasse 323 ab. Er lief am 29. November 2020 aus und soll verlängert werden. Heute geht es um die Verlängerung, die vom Verein beim Stadtrat beantragt wurde. Dieser beantragt dem Gemeinderat, das Baurecht dem Verein Ahmadiyya Muslim Jamaat Schweiz (Verein AMJ) mit einer Dauer von 30 Jahren und einer Verlängerungsoption von 15 Jahren zu gewähren; dies bei einem Landwert von 16,623 Millionen Franken und einem massgebenden Zinssatz von 1,75 Prozent zu einem Baurechtszins von 28 400 Franken im Jahr. Mit dieser Baurechtsabgabe wird das betroffene Grundstück vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen übertragen. Darum wird ein Objektkredit in der Höhe von 1,623 Millionen Franken erforderlich. Beim Heimfall entschädigt die Stadt 80 Prozent des dannzumaligen Verkehrswerts der Bauten und Anlagen. Im Rahmen dieser Baurechtsverlängerung klärte die Stadt ab, ob der Weiterführung des Baurechts eigene Bedürfnisse oder öffentliche Interessen entgegenstehen. Das ist nicht der Fall. In der Kommission wurde uns sowohl der Verein, seine Tätigkeit und Aktivitäten als auch die Ausgestaltung der Moschee vorgestellt. Drei Vertreter der Moschee wurden in die Kommission eingeladen und alle Kommissionsmitglieder hatten die Gelegenheit, ihre Fragen zu stellen. Von dieser Möglichkeit machten die einen mehr*

und die anderen weniger Gebrauch. Der Verein AMJ ist eine islamische Reformgemeinde von rein spirituellem Charakter, die im Jahr 1889 in Indien gegründet wurde und mittlerweile in mehr als 210 Ländern vertreten ist. Seit 1946 gehört sie zu den ersten organisierten islamischen Gemeinden der Schweiz. Gemäss seinen Statuten bezweckt der Verein unter anderem die Förderung des muslimischen Glaubens in der Schweiz nach den Glaubensgrundsätzen der Reformgemeinde. Er setzt sich für eine religiöse und weltliche Bildung ein. Laut eigenen Angaben steht der Verein für Integration, Nächstenliebe und Toleranz und er lehnt Fanatismus, Gewalt und Terror im Namen der Religion kategorisch ab. Er befürwortet zudem eine strikte Trennung von Staat und Religion. Der heutige Grundriss der Moschee entspricht noch weitgehend jenem von 1963. Im Erdgeschoss befindet sich eine Bibliothek und die Wohnung des jeweils aktuellen Imams und seiner Familie. Im Obergeschoss gibt es einen Aufenthaltsraum, einen kleinen und einen grossen Gebetsraum. Der grosse befindet sich unter der zentralen Kuppe. Auf dem Dach befindet sich ein 18 Meter hohes Minarett. In der Mahmud-Moschee treffen sich die Gläubigen fünf Mal täglich zum Gebet. Ausserhalb der Gebetszeiten bietet die Moschee Raum für religiöse Fragen, das Lernen islamischer Gebete und zum Lesen des Korans. Regelmässig finden auch öffentliche Veranstaltungen statt, zum Beispiel interreligiöse Diskussionsrunden, der Tag der offenen Moschee, aber auch Besuchstage für Schulen, Gruppen und das Quartier. Mit der gegenüberliegenden reformierten Balgrist-Kirche steht man in einem freundschaftlichen und regelmässigen Austausch, wie uns in der Kommission gesagt wurde. Mit dem Baurechtsvertrag ist der Verein verpflichtet, auf dem Grundstück weiterhin eine Moschee zu betreiben. Auch die anderen Räume müssen im Zusammenhang mit dem Zweck der Moschee genutzt werden. Bauliche Veränderungen müssen im Einvernehmen mit der Denkmalpflege durchgeführt werden. Neben der Baubewilligung braucht es für solche Veränderungen eine schriftliche Zustimmung der Stadt. Sie hat ein Vorkaufsrecht und der Verein darf kein Unterbaurecht vergeben. Die Mehrheit der Kommission empfiehlt die Annahme der Weisung. Aufgrund der bisherigen Nutzung auf dem Grundstück, der guten und offenen Einbettung der Moschee ins Quartier und in die Stadt und auch den Aussagen der Stadtverwaltung und des Vereins in der Kommission nach gibt es für die Mehrheit der Kommission keinen Grund, das Baurecht nicht zu verlängern.

Kommissionsminderheit:

Martin Götzl (SVP): *Wir sprechen über die Mahmud-Moschee an der Forchstrasse 323, die ein Baurecht für die nächsten 30 Jahre mit einer Verlängerungsoption für 15 Jahre erhalten soll. Der ausgewiesene Landwert beträgt 1,62 Millionen Franken. Unserer Auffassung nach ist das nicht marktgerecht. Der Zinssatz liegt bei 1,75 Prozent und der jährliche Baurechtszins beträgt 28 400 Franken. Das entspricht monatlichen 2370 Franken. Für viele Menschen entspricht das einer Wohnungsmiete. Es geht ausserdem um eine Verschiebung vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen, dementsprechend ist die Baulandparzelle zukünftig unverkäuflich, respektive als Erfüllung einer Pflichtaufgabe der Gemeinde Zürich deklariert. In unserer Fraktion steht die Mehrheit dieser Weisung sehr kritisch und im Grundsatz ablehnend gegenüber. Ich werde nachher die sechs von uns ausführlich diskutierten Punkte darlegen. Bis anhin war die Mahmud-Moschee zu*

einem jährlichen Baurechtszins von 3000 Franken an diesem Ort stationiert. Das entspricht einem monatlichen Betrag von 250 Franken. Das ist seit dem Jahr 1960 so und jetzt muss der Baurechtsvertrag verlängert werden. Wir leben in einem jahrhundertlang christlich geprägten Abendland. In unserem Land herrscht glücklicherweise mit Verfassungsgarantie die Religionsfreiheit. Unsere Landeskirchen werden über die Mitglieder durch die kantonalen Steuerprozente finanziert. Die Steuerprozente liegen je nach Religion zwischen 8 und 14 Prozent. Der erste der sechs Gründe, die uns zur Ablehnung bewegten, ist, dass es für uns eine Kostenunwahrheit und eine massive Subvention ist. Warum sollen Menschen von anderen Glaubensgemeinschaften von der öffentlichen Hand mitfinanziert werden? Der Baurechtszins von 28 400 Franken ist nur ein Bruchteil dessen, was marktgerecht ist. Das heisst, dass Zürich diese eine Glaubensgemeinschaft mit sehr, sehr viel Steuergeld subventioniert. Auf unsere Nachfrage zum marktgerechten Bodenpreis wurde uns von der Verwaltung ein Quadratmeterpreis an diesem Ort an der Forchstrasse von ungefähr 6300 Franken mitgeteilt. Gemäss unserer Recherche sind jedoch an dieser ausserordentlich privilegierten Lage auch Quadratmeterpreise bis 10 000 Franken Gang und Gäbe und realistisch. Das heisst, dass der in der Weisung ausgewiesene Landwert von 1,6 Millionen Franken, der zur Berechnung des Baurechtszinses verwendet wird, zwei bis drei Mal zu gering ist, respektive ist er hochgradig subventioniert. Ein zweiter Punkt ist, dass es für uns sehr wichtig ist, dass Kirche und Staat getrennt sind. So soll es sein und auch bleiben. Mit den üppigen Subventionen können aber durchaus Abhängigkeiten entstehen, die unerwünscht, heikel und zu unterlassen sind. Ein dritter Kritikpunkt ist, dass die Weisung sehr grosse Begehrlichkeiten weckt. Denn wenn dieser Glaubensgemeinschaft ein Baurecht gegeben wird, wird es andere Glaubensgemeinschaften geben, die das ebenfalls von der Stadt wünschen. Für die Stadt und die öffentliche Hand wird es sehr schwierig sein, Nein zu sagen, wenn andere Glaubensgemeinschaften und vielleicht auch Sekten auf solche Begehrlichkeiten kommen. Ein vierter Kritikpunkt ist der Eigenbedarf an der Parzelle oder der Verkauf an einen Meistbietenden. Warum die Stadt auch auf Nachfrage der Kommission intern keine Nutzung für diese Parzelle auszuweisen hat, ist mir persönlich unbegreiflich. Achten Sie sich darauf: Bei jeder Weisung, bei der es um Land geht, argumentiert die Stadt stets damit, dass wir über zu wenig Land verfügen, dass wir Boden brauchen und nicht wissen, wo wir die Schule bauen können. Bei dieser Landparzelle ist merkwürdigerweise die interne Antwort der Verwaltung, dass wir das Land nicht brauchen. Vor dem fünften Punkt einen Dank an den Verein AMJ, der zu dritt in die Kommission kam und sehr transparent und Einblick gebend Auskunft gab. Ein fünfter Punkt ist, dass wir der Auffassung sind, dass der Verein der Mahmud-Moschee selbsttragend sein kann und nicht subventioniert werden muss. Der Verein ist finanziell sehr potent. Er hat relativ viele Mitglieder, zwei Drittel davon sind ausserstädtisch. Die Mitglieder müssen von ihrem Einkommen einen stattlichen Betrag an die Vereine für die Finanzierung abgeben. Der sechste und letzte Kritikpunkt ist, dass es für uns eine Zweckentfremdung des Begriffs «öffentliches Interesse» ist. In der Weisung wird festgehalten, dass es in grossem öffentlichen Interesse ist, der Glaubensgemeinschaft das Baurecht zu geben. Wie viele von Ihnen wohne ich in Seebach. Dort hat es mehrere Orte, an denen solche Glaubensgemeinschaften eingemietet sind. An jedem Ort kenne ich langjährige Einwohner, die sich sehr über die Glaubensgemeinschaften stören, weil viele von ausserhalb des Kantons dorthin kommen und weil es zu Lärm, Unruhe und Abfall führt. Am Beispiel von

Seebach kann ich sagen, dass das zu sehr viel Unmut führt und es bereits zu polizeilichen Interventionen kam. Wenn von solchen Beispielen gesagt wird, dass es in sehr grossem öffentlichen Interesse ist, sind wir der Auffassung, dass das nicht korrekt ist. Meiner Meinung nach entspricht das öffentliche Interesse nicht der Meinung des Stadtrats. Aus diesen sechs deklarierten Kritikpunkten ist unser Fazit, dass wir die Weisung ablehnen müssen.

Weitere Wortmeldungen:

Isabel Garcia (GLP): *Die GLP wird der Weisung zustimmen. Für uns stehen zwei Punkte im Vordergrund. Erstens gibt es das Baurecht seit über 60 Jahren. Das hat sich bewährt und es ist nichts dokumentiert, dass es mit dem Baurecht oder der Moschee jemals ein Problem gegeben hätte. Die gleiche Gemeinschaft fragt jetzt nach einer Verlängerung. Es ist für uns eine Selbstverständlichkeit, dass man einer solchen Nachfrage nachkommt. Zweitens handelt es sich um einen richtigen Begegnungsort, der mehr oder weniger mitten im Quartier ist. Es wurde erwähnt, dass auch viele Menschen von ausserhalb kommen; das ist normal für einen solchen Begegnungsort. Es ist gut, dass es einen solchen Begegnungsort gibt, der offen ist gegenüber Interessen und der Vernetzung im Quartier, in der Stadt und im Kanton. Das wurde uns in der Kommissionssitzung sehr eindrücklich dokumentiert, als verschiedene Vertreter des Vereins uns Rede und Antwort standen und mit einer ausserordentlichen Transparenz sämtliche Finanzkennzahlen darlegten. Wir sind der Auffassung, dass eine solche Transparenz und eine solche Vernetzungsarbeit, die für die Glaubensgemeinschaft, für das Quartier und auch für weitere Bevölkerungsschichten in der Stadt und im Kanton geleistet wird, honoriert werden soll. Es steht der Stadt gut an, hier ihren Beitrag zu leisten und das Baurecht weiterhin zu gewähren. Wir hoffen, dass sich die Zusammenarbeit, die Vernetzung und der Begegnungsraum in dieser positiven Art und Weise weiterentwickeln wird.*

Përparim Avdili (FDP): *Bei dieser Weisung geht es grundsätzlich einmal mehr um die Vergabe eines Baurechts an einen Baurechtsnehmer, der gewisse Aktivitäten im gemeinnützigen Sinn verfolgt. Das geschieht sehr oft in der Stadt. Aus technisch-finanziellen Gründen kam man sehr oft dagegen sein. Die FDP ist oftmals nicht dabei und beurteilt die Fälle jeweils immer sehr differenziert. Beim Votum der SVP wurde rasch erkenntlich, worum es eigentlich ging, als auf das christliche Abendland hingewiesen wurde. Die anderen Kritikpunkte wurden damit obsolet, auch jene finanziell-politischer Natur, denn in diesem Fall wurde offensichtlich, warum die SVP dagegen ist. Es gibt einen bestehenden Baurechtsvertrag, der jetzt zu einem höheren Baurechtszins verlängert wird. Ob das Grundstück jetzt marktgerecht bewertet ist oder nicht – diese Diskussion sollten und werden wir führen. Die FDP beurteilt die Gestaltung des Vertrag so, dass sie dem Rahmen entspricht, den wir in vielen Fällen von Baurechtsverträgen der Stadt kennen. Gleichzeitig beurteilen wir auch den Baurechtsnehmer, der in diesem Fall sowohl im Quartier sehr etabliert ist als auch in der grundsätzlichen gesellschaftlichen Debatte als jemand auftritt, der den Dialog in der Gesellschaft sehr stark sucht und auch interreligiös stets sehr positiv auftritt. Und vor allem versucht er im Fall einer Problematik, sollte es denn eine Problematik in einem religiösen Zusammenhang in der Schweiz*

geben, die Wogen zu glätten, wenn es zu schärferen Diskussionen kommt. Die FDP wird darum der Weisung zustimmen und will damit auch ein Zeichen setzen, um solche Arbeiten zu unterstützen, wie sie von der Mahmud-Moschee geleistet werden und mit denen unter anderem auch der Extremismus bekämpft werden kann.

Martin Götzl (SVP): Ich will auf meinen Vorredner der freisinnigen Partei replizieren, der sonst sehr gut zuhört; nun aber war das nicht der Fall. Meine Aussage war, dass wir ein christliches Abendland mit einer Bundesverfassung sind und dass in dieser Bundesverfassung glücklicherweise die Religionsfreiheit gewährleistet ist. Das ist ein Bestandteil von uns und das ist gut so. Das ist nicht wertend und ich äusserte kein kritisches Wort gegenüber dieser Glaubensgemeinschaft und sprach ganz neutral über alle anderen. Bitte hören Sie sich die sechs Argumente nochmals an, dann hören Sie, wie die SVP sehr ausgewogen ist. Wir diskutierten das sehr gut in der Fraktion und lehnen die Weisung mit einem kritischen Blick auf die Stadtfinanzen und weitere Begehrlichkeiten ab.

Ernst Danner (EVP): Ich kann Ihnen mitteilen, dass die EVP mit Überzeugung dieser Weisung zustimmen wird. Ich hörte die sechs Argumente der SVP und muss sagen, dass sie mich nicht überzeugen. Es ist ein Baurecht, das seit sehr langer Zeit, seit den 1960er-Jahren, besteht. Bis jetzt wurde das Baurecht absolut problemlos ausgeübt. Die Mahmud-Moschee und die Glaubensgemeinschaft verkünden einen Islam, der in keiner Art und Weise die öffentliche Ordnung der Schweiz beeinträchtigt. Es ist ausdrücklich ein Verständnis des Islams, das gut mit unserer liberalen, demokratischen Gesellschaftsordnung übereinstimmt und es gibt keine Probleme mit Gewaltanwendungen. Es ist der Islam, von dem wir sagen können, dass wir weltweit sehr gut mit ihm zusammenleben können. Er verträgt sich mit unserem Verständnis des Staats. Martin Götzl (SVP) erwähnte die gewährleistete Religionsfreiheit, das ist ein wichtiger Punkt. Es gibt immer wieder Menschen, die sagen, dass wenn die muslimischen Staaten keine Kirchenbauten erlauben, dann sollen auch keine Moscheen erlaubt werden. Das ist in meinen Augen keine christliche Denkweise. Diese besteht darin, dass wir die Religionsfreiheit gewährleisten und unsere Grundsätze allen gegenüber vertreten. Darum ist die EVP klar der Meinung, dass die Moschee ihren Platz hat und dass sie diesen Platz bis jetzt gut ausübte. Bei den Kosten muss berücksichtigt werden, dass das Baurecht in den 1960er-Jahren begründet wurde und es noch viele andere Orte gibt, an denen man bei der Berechnung der Baurechtszinsen nicht vom spekulativen Maximalpreis des Baulands ausgeht. Man geht von einem vernünftigen Zins aus, der für alle Seiten tragbar ist. Das ist auch hier der Fall. Darum sind wir der Meinung, dass es sinnvoll und gut ist, das Baurecht weiterzuführen und der Gemeinschaft weiterhin ihren Platz in der Stadt zu gewähren.

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Finanzdepartements Stellung.

STR Daniel Leupi: Mit der Weiterführung des Baurechtsvertrags setzen Sie ein Zeichen für die Weltoffenheit und Toleranz in der Stadt. Es gibt keinen Grund gegen eine Weiterführung. Es gibt auch andere Religionsgemeinschaften in Zürich, die von der Stadt Boden mieten können oder im Baurecht erhielten. Es gibt entsprechende Verträge mit der katholischen und der reformierten Kirchengemeinde und neu auch mit der jüdischen

6 / 6

Mädchenschule. Solche Verträge sind eine Ausnahme und werden nicht mehr oft zustande kommen. Der Boden in der Stadt ist rar, aber es gibt keinen Grund, ein Baurecht aufzukündigen, das über Jahrzehnte gut funktionierte. Das wäre sein sehr seltsames Zeichen. Zudem sind es 500 Quadratmeter. Das entspricht der Grösse eines Einfamilienhauses und auch um die Parzelle herum ist nicht zusätzliches Land verfügbar.

Schlussabstimmung

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

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

Mehrheit: Luca Maggi (Grüne), Referent; Präsident Simon Diggelmann (SP), Përparim Avdili (FDP), Hans Dellenbach (FDP), Anjushka Früh (SP), Isabel Garcia (GLP), Urs Helfenstein (SP), Julia Hofstetter (Grüne), Patrik Maillard (AL), Dr. Pawel Silberring (SP), Vera Ziswiler (SP)
Minderheit: Martin Götzl (SVP), Referent; Vizepräsidentin Maria del Carmen Señorán (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 102 gegen 15 Stimmen (bei 1 Enthaltung) zu.

Damit ist in Übereinstimmung mit dem Stadtrat beschlossen:

Dem Verein Ahmadiyya Muslim Jamaat Schweiz, mit Sitz in Zürich, wird gestützt auf den am 19. Juni 2020 öffentlich beurkundeten Baurechtsvertrag zulasten des Grundstücks Kat.-Nr. RI4434, Forchstrasse 323, Quartier Riesbach, ein selbstständiges und dauerndes Baurecht i. S. v. Art. 675 und 779 ZGB zur Fortbestehung der Moschee mit einer Dauer von 30 Jahren sowie einer echten Verlängerungsoption von 15 Jahren und einem Baurechtszins von jährlich Fr. 28 400.– gewährt.

Mitteilung an den Stadtrat sowie amtliche Publikation am 13. Januar 2021 gemäss Art. 12 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist: 15. März 2021)

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat