



Auszug aus dem substanziellen Protokoll 12. Ratssitzung vom 24. August 2022

466. 2021/503

Weisung vom 15.12.2021:

Liegenschaften Stadt Zürich, Tausch von städtischen Landreserven im Glattpark, Stadt Opfikon, gegen die Liegenschaft Schaffhauserstrasse 550, Quartier Seebach, Vertragsgenehmigung, Nachtragskredit

Ausstand: Christian Traber (Die Mitte), Martina Zürcher (FDP)

Antrag des Stadtrats

1. Der am 2. September 2021 beurkundete Tauschvertrag mit der Swiss Life AG über
 - a. die Tauschabgabe der Grundstücke Glattpark, Kat.-Nrn. 8731, 8464 und 8168, Stadt Opfikon, zum Tauschpreis von 111,72 Millionen Franken;
 - b. den Tauscherwerb der Geschäftsliegenschaft Schaffhauserstrasse 550, Kat.-Nrn. SE6604 und SE6607, Quartier Seebach, zum Tauschpreis von 113,99 Millionen Franken;
 - c. eine Tauschzahlung zugunsten der Swiss Life AG von 2,27 Millionen Franken; wird genehmigt.

Unter Ausschluss des Referendums:

2. Im Budget 2022 wird folgende Budgetanpassung (Nachtragskredit) bewilligt:

IM-Position	Sachkonto	Budget bisher Fr.	Nachtrags- kredit (NK) Fr.	Budget neu (inkl. NK) Fr.
(2021) 591045 Schaffhauserstrasse 550: Tauscherwerb	7040 00 000 Investitionen in Gebäude	0	113 990 000	113 990 000

Referent zur Vorstellung der Weisung / Kommissionsmehrheit:

Ivo Bieri (SP): *Durch einen Landabtausch mit der Swiss Life AG hat die Stadt Zürich die Möglichkeit, sich eine grosse Baulandreserve auf städtischem Gebiet und mittelfristig wichtigen Schulraum zu sichern. Es handelt sich um ein Grundstück der Swiss Life AG von rund 20 000 Quadratmetern an der Schaffhauserstrasse 550 im Quartier Ettenfeld. Auf dem Areal befindet sich eine Geschäftsliegenschaft mit 161 Mieteinheiten, die momentan Mieteinnahmen von rund 2,53 Millionen Franken generieren. Möglich wären jedoch 3,76 Millionen Franken. Aufgrund von Vertragsverhandlungen liegt der Leerstand momentan bei 30 Prozent. Im Richtplan finden sich auf diesem Gebiet Einträge für einen Park sowie eine Schulanlage. Die Wüest Partner AG schätzte den Verkehrswert des Grundstücks Ende 2020 auf rund 111,7 Millionen Franken. In Opfikon sind es drei Tauschobjekte, die derzeit im Besitz der Stadt Zürich sind. Sie liegen im Glattpark und*



verfügen über eine Fläche von insgesamt 18 000 Quadratmetern. Darauf befinden sich vielfältige Zwischennutzungen wie Parkplätze und Freiräume für diverse kommerzielle und nicht-kommerzielle Aktivitäten. Die lokalen Sonderbauvorschriften sehen auf der Parzelle jedoch Wohn- und Dienstleistungsnutzungen vor. Die Grundstücke wurden im Jahr 2020 auf rund 113,9 Millionen Franken geschätzt. Im Jahr 2017 wollte die Swiss Life AG das Areal in Seebach entwickeln und eine Wohnüberbauung realisieren. Nach ersten Gesprächen mit dem Amt für Städtebau (AfS) wurde rasch klar, dass die geplante Überbauung mit den Richtplaneinträgen in Konflikt stand. Gemeinsam wurde nach einer Lösung gesucht und die Swiss Life AG signalisierte, dass sie für einen Landabtausch bereit sei. Für Zürich wäre das ein sehr vorteilhafter Tausch. Aufgrund der Wohnraumentwicklung im Gebiet Ettenfeld ist in Zukunft von einem erhöhten Bedarf an Schulraum auszugehen. Die derzeitige Planung geht von 9 bis 12 Klassen in den nächsten zehn Jahren aus. Darum und wegen der Richtplaneinträge muss das Areal an der Schaffhauserstrasse als Schlüsselgrundstück für die zukünftige Entwicklung betrachtet werden. Der Stadtrat sieht das Areal kurzfristig als strategische Baulandreserve. Darum bleibt das Gewerbehäuserstandort vorerst stehen, die bestehenden Mietverträge werden übernommen und die Leerstände zu Marktkonditionen vermietet. Das Objekt wird deshalb dem Finanzvermögen zugeteilt. Mittel- und langfristig werden auf dem Areal die Richtplaneinträge – eine Schulanlage und ein Park – umgesetzt werden. Durch den Tausch wird ein Buchgewinn von 83 Millionen Franken realisiert. Die Stadt bezahlt aufgrund der Schätzungen eine Tauschzahlung von 2,27 Millionen Franken an die Swiss Life AG. Die Kommission prüfte die Vorlage kritisch und stellte viele Fragen. Sie wurden von der Verwaltung zu unserer Zufriedenheit beantwortet. Für die Mehrheit der Kommission handelt es sich um einen ausgewogenen Tausch, weil sich die Stadt eine wichtige Landreserve auf Stadtgebiet sichern kann. Die SP-Fraktion wird der Weisung mit einem lachenden und einem weidenden Auge zustimmen. Aus Stadtzürcher Sicht gewichten wir die gewonnene Landreserve höher. In Opfikon gehen Freiräume und Zwischennutzungen verloren und es werden renditeorientierte Wohnungen im oberen Preissegment gebaut. Wir verschieben also unseren Mangel an bezahlbarem Wohnraum über die Stadtgrenzen hinaus. Es ist erfreulich, dass es dem Stadtrat beim Thema Schule gelingt, den notwendigen Raum rechtzeitig zu finden. Wir wünschen uns dasselbe beim Thema Wohnen.

Kommissionsminderheit:

Martin Busekros (Grüne): Die AL und Grünen lehnen den Tausch aus praktischen und grundsätzlichen Gründen ab. Zu den praktischen Gründen zählt, dass die Swiss Life AG auf dieser Parzelle eine möglichst hohe Rendite einfahren will. So verschieben wir unsere Problematik der Renditeunternehmen über die Stadtgrenzen hinaus nach Opfikon. Ausserdem ist der im Tausch erworbene Standort vorbelastet. Einerseits beträgt der Leerstand 30 Prozent, was mit der unklaren Zukunft begründet wird. Die Liegenschaft kann nicht als glänzend beschrieben werden, weil Asbest und weitere bedenkliche Baustoffe verwendet wurden. Weit aus bedeutender für unsere Ablehnung ist das grosse Ganze: der Richtplaneintrag auf der Parzelle. Darin ist eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ausgewiesen. Eine Schule und ein Park sollen entstehen. Die grundsätzliche Frage ist, ob wir alle Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen aus unserer eigenen



Wohnreserve nehmen und somit das Drittelsziel vollständig verpassen oder ob wir grundsätzlich neue Wege einschlagen wollen. Der Richtplan ist behördenverbindlich. Wird der Tausch abgelehnt, würden die Behörden andere Wege finden, um zur Parzelle zu kommen. Auch wenn das nicht reibungslos verlaufen würde, wäre es das wert.

Weitere Wortmeldungen:

Martin Götzl (SVP): *Die SVP-Fraktion stimmt der Weisung zu, weil sowohl die Stadt Zürich als auch die Swiss Life AG das Tauschgeschäft einvernehmlich befürworten und damit eine Win-win-Situation entstehen kann. Zweitens kann die Stadt ausserstädtisches Land abstossen, das sie jahrelang hortete und nicht benötigt. Drittens erhält die Stadt innerstädtisches Land, auf dem es einstweilen möglich sein wird, Schulraum zu realisieren. Als die Swiss Life AG selbst auf dem Areal etwas realisieren wollte, geriet sie in Konflikt mit dem Richtplan, der eine Parkanlage und eine Schule vorsieht. Einvernehmlich wurde nach Lösungen gesucht, was zum Landparzellentausch führte. Die Tauschpreise basieren auf marktgerechten Schätzungen. Bei uns kam es zweimal zu vehementem Zähneknirschen. Das dem Finanzvermögen zugeteilte Tauschobjekt im Glattpark Opfikon weist in den städtischen Büchern einen Buchwert von 9,5 Millionen Franken auf. Wenn der Tausch realisiert wird, entsteht ein Buchgewinn von 83 Millionen Franken. Das bedeutet, dass das Objekt im Vergleich zum Buchwert zehnmal mehr wert ist. Konkret heisst das, dass sich in der Buchhaltung Liegenschaften befinden, die zu einem Bruchteil des Marktwerts ausgewiesen werden. Das entspricht nicht der Kostenwahrheit und regt nicht zum Verkauf an, was die SVP von ausserstädtischem Land stets fordert. Ebenfalls löste bei uns während der Diskussion in der Kommission Zähneknirschen aus, dass die Minderheit innerstädtisches Land erwerben, aber ausserstädtisches Land nicht abgeben will. Mehrfach fiel das Wort Enteignung. Das ist für uns ordnungswidrig: Nach Artikel 26 der Bundesverfassung handelt es sich um ein Grundrecht: In der Schweiz ist das Eigentum gewährleistet. Die Weisung zeigt auf, dass sowohl die Stadt als auch die Swiss Life AG ein grosses Interesse an der Realisierung des Tauschgeschäfts haben.*

Hans Dellenbach (FDP): *Aus Sicht der FDP ist das Geschäft schnell zusammengefasst: Es geht um einen einfachen Landtausch von grösseren Parzellen in zwei verschiedenen Gemeinden, die aber bloss wenige hundert Meter voneinander entfernt sind. Die Parzellen sind praktisch gleich gross und wertvoll. Beide Parteien erreichen mit dem Tausch ein Ziel. Die Swiss Life AG kann ihre Wohnungen bauen und Zürich erhält Land in der Stadt, wo später ein Park und eine Schule und vielleicht zusätzliche Wohnungen gebaut werden können. Für die Stadt ist der Tausch strategiekonform; sie nahm sich vor, dass sie Landreserven ausserhalb der Stadt gegen solche innerhalb der Stadt austauscht. Aus Sicht der FDP ist es eine klassische Win-win-Situation und ein kompletter «No-brainer». Was uns stärker beschäftigt, ist das verwirrende Hin und Her der linksgrünen Wohnbaupolitik. Alle hier im Raum wollen mehr bezahlbaren Wohnraum. Die linksgrünen Parteien allerdings glauben, dass nur die Stadt den günstigen Wohnraum bewerkstelligen kann. Mit diesem Argument lehnten beispielsweise alle drei linken Parteien die neuen SBB-Wohnungen auf dem Areal Neugasse ab, wobei die AL schliesslich doch noch kippte, um den Vertrag mit den SBB gutzuheissen. Beim Geschäft mit der Welti-Furrer Immobilien*



AG waren es SP und AL, die die Wohnungen bekämpften und die Grünen, die auf unsere Seite kippten. Bei dieser Vorlage sind die AL und Grünen dagegen und die SP stimmt mit Mitte-Rechts. Das scheint mir sehr inkonsequent. Für mich ist klar, dass bezahlbare Wohnungen entstehen, indem man sie baut und nicht indem man sie verhindert. Noch mehr bezahlbare Wohnungen entstehen, wenn man mit Drittparteien zusammenarbeitet, die Wohnungen bauen wollen. Ausserdem hören wir hier fast jeden Mittwoch, dass es zu wenig Platz für Schulen und Grünraum gibt. Nun liegt ein Gratisangebot für Schulen und Grünraum vor und es soll nicht angenommen werden. Der Grund ist, dass man es einer grossen Versicherung nicht gönnt, dass sie Wohnungen bauen kann, eine Rendite erwirtschaftet und Steuern bezahlt. Offenbar will man bei der AL und den Grünen die Swiss Life AG lieber enteignen. Auf der anderen Seite hat man kein Problem damit, auf eigene Kosten für 1,5 Milliarden Franken Geschäftsimmobilien zu kaufen und damit auf die Zukunft zu spekulieren. Das linksgrüne Parlament hält offenbar nichts von der Verhandlungstaktik der linksgrünen Stadträte. Seit ich im Parlament sitze, sehe ich die FDP immer wieder diese Stadträte unterstützen und ihnen den Rücken gegen Extremforderungen stärken. Dabei war es in diesem Fall nicht die Swiss Life AG, die den Tausch wollte, sondern der Stadtrat. Die Swiss Life AG wäre glücklich damit, auf ihrem heutigen Areal zu bauen. Wenn der Stadtrat tatsächlich so schlecht verhandelt, warum werden nicht andere vorgeschlagen? In meinen Augen versagte die linksgrüne Wohnbaupolitik der letzten Jahre. Der Kompass und damit das Hauptziel, mehr Wohnraum für alle Einwohnerinnen und Einwohner zu schaffen, gingen verloren.

Patrik Maillard (AL): Auf dem Silbertablett bietet die Stadt dem grössten Immobilienspekulanten der Schweiz ein attraktives Gelände zum Tausch an. Die Landreserven liegen zwar knapp nicht in der Stadt, aber nur ein paar wenige Meter von der Stadtgrenze entfernt auf Opfikoner Boden. Es sind die letzten nicht bebauten Grundstücke des Entwicklungsgebiets Glattpark, das fast zu hundert Prozent auf Stadtzürcher Boden liegt. Die sehr hohen Mieten in diesem Gebiet garantieren der Swiss Life AG eine gute Rendite. Die AL setzt sich konsequent für preisgünstigen Wohnraum ein; dieses Engagement hört nicht gleich nach der Stadtgrenze auf. Die Swiss Life AG wird maximal profitorientiert bauen, das gehört zu ihrem Auftrag. Dass die Bürgerlichen und Rechten das Geschäft begrüssen, weil der Markt spielt und dieser nach ihrer Logik alles richten wird, überrascht nicht. Doch der SP müsste klar sein, dass im Glattpark mit ihrer Hilfe Luxuswohnungen auf einem Grundstück im Besitz der Stadt entstehen werden. Viele unbezahlbare Mieten in Zürich? Nein. Dreissig Meter von der Stadtgrenze entfernt? Ja. Verschone mein Haus, zünde andere an. Vor zwei Jahren wehrte sich die SP vehement dagegen, dass die Liegenschaften in Tinizong und Tiefencastel, die das Elektrizitätswerk nicht mehr brauchte, an Private verkauft werden. Argumentiert wurde, dass der Zürcher SP eine soziale Wohnbaupolitik auch ausserhalb von Zürich wichtig sei. Für die Swiss Life AG ist der Tausch in verschiedener Hinsicht attraktiv. Er erspart ihr alle Rückbaukosten und die Altlastenentsorgung, weil sie eine Brache gegen ein Gebäude eintauscht, das sie gemäss ihrer Planung baldmöglichst abgerissen und durch einen Neubau ersetzt hätte. Zudem erspart der Tausch Ärger beim Baubewilligungsverfahren. Denn auch wenn der Richtplan nur behördenverbindlich ist, hätte die Swiss Life AG ihr geplantes Bauprojekt nicht ohne Weiteres durchführen können. Behördenverbindlich heisst, dass die Behörde alles in ih-



rer Macht Stehende unternimmt, damit der Richtplan erfüllt werden kann. Wenn es wichtige Gründe gibt – seien es Grünflächen und Bäume zur Hitzeminderung und zum CO₂-Abbau oder Schulhäuser –, dann hat die Stadt Mittel, wie sie Private, die sich um den Richtplan foutieren, zur Einsicht bringen kann. Einerseits wird eine Planungszone erlassen und das Baugesuch wird für eine Zeit sistiert. Als Ultima Ratio steht die Enteignung. Wenn dieses Wort das Blut von einigen hier im Saal in Wallungen bringt: Es wurde in der Vergangenheit enteignet und es wird auch heute enteignet. Ein Beispiel ist der Strassenbau. Die Entschädigungen, die durch die Gerichte festgelegt werden, fallen heute allerdings sehr viel höher aus und liegen oft über dem Wert. Jetzt begehen der Stadtrat und vor allem STR André Odermatt den Weg des geringsten Widerstands. Dieser Tausch erspart dem Stadtrat den steinigen, teuren und mit Unsicherheiten behafteten Weg, auch von Privaten etwas einzufordern, was der Allgemeinheit und zukünftigen Generationen etwas bringt: unversiegelte Flächen, Parkanlagen und Schulhäuser. Das sieht der Richtplan vor, der von einer überwältigenden Mehrheit der Bevölkerung gutgeheissen wurde. Das letzte Tauschobjekt ausserhalb der Stadtgrenzen geht nun an die Swiss Life AG über. Es wird aber nicht das letzte Mal sein, dass Bauprojekte von Privaten im Widerspruch zum Richtplan stehen. Dann wird der unbequeme Weg unumgänglich sein. Vielleicht sind es dann Bauträger, die in Opfikon ein Projekt mit vernünftigen Mieten und ökologischer Bauweise realisiert hätten, wenn der Stadtrat das letzte Tauschobjekt nicht der Swiss Life AG abgegeben hätte. Das Parlament sollte der Regierung gegenüber kritisch sein, auch wenn es «Partei-Gspänli» in der Exekutive betrifft. Wir sind der Bevölkerung und nicht der Regierung gegenüber verpflichtet.

Karin Weyermann (Die Mitte): Dem Stadtrat wurde schon oft vorgeworfen, dass er die Schulraumplanung verschlafen hat. Jetzt sichert er sich durch einen Tausch mit der Swiss Life AG Land, das für ein Schulhaus und einen Park genutzt werden kann. Auch aus unserer Sicht ist dieser Tausch eine Win-win-Situation. Die Strategie der Stadt ist es, Land ausserhalb der Stadt abzugeben und sich auf das Land innerhalb der Stadt zu fokussieren. Wenn Land erworben werden kann, auf dem ein Schulhaus und ein Park erstellt werden können, dann nehme auch ich den einfachen Weg des Abtauschs und lege mir nicht absichtlich Steine in den Weg.

Roger Suter (FDP): Die Swiss Life AG hat den Auftrag, unsere Pensionskasse zu sichern. Ihr wollt schliesslich nicht länger arbeiten oder dass das Pensionsalter für Frauen erhöht wird. Das Geld muss von irgendwo herkommen; das geht mit solchen Projekten.

Walter Angst (AL): Es ist dringend nötig, dass man die Anlagevorschriften der Pensionskassen und die Pensionskassen selbst anpasst und in die Pflicht nimmt. Auch die Pensionskasse der Stadt könnte Beiträge daran leisten, dass mehr bezahlbarer Wohnraum entsteht. Die Probleme der Pensionskassen, die jedes Jahr grösser werden, können nicht mit dem Immobilienmarkt gelöst werden. Ich halte es für peinlich, dies zu predigen. Gestern erhielt ich von der Sachkommission Präsidialdepartement, Schul- und Sportdepartement (SK PRD/SSD) die Schulraumplanung, die ausweist, welche Flächen noch beschafft werden müssen, um den Schulraumbedarf bis zum Jahr 2035 zu decken. Auf einen Blick sah ich, dass es mit der eingeschlagenen Strategie nicht möglich ist, das



6 / 7

Schulraumproblem zu lösen. Wir können nicht auf Kosten der Genossenschaften zusätzlichen Raum beschaffen. Wir müssen Private mit in die Pflicht nehmen. Selbst die verschiedenen Wolken, die wir im Richtplan zeichneten, können wir nicht mit Tauschgeschäften oder Käufen decken. Es braucht Massnahmen, damit die Flächen, die wir für die städtischen Bedürfnisse brauchen, zur Stadt kommen. Es braucht eine Kooperation und ein klares Auftreten des Stadtrats, damit diese Ziele erreicht werden können.

Martin Busekros (Grüne): *Was wollen wir mehr als Parks und Schulen? Bezahlbare Wohnungen. Die ganze Zeit zonen wir städtisches Bauland für Wohnungen in Land für öffentliche Bauten und Anlagen um. Das muss aufhören. So können wir nicht mehr lange weitermachen. Im Riedhof wird die Wohnzone W3 für eine Schule umgezont. Es wird nicht aufhören, wir werden kein freies Land mehr für städtische Wohnungen haben.*

Schlussabstimmung über die Dispositivziffer 1

Die Mehrheit der SK FD beantragt Zustimmung zur Dispositivziffer 1.

Die Minderheit der SK FD beantragt Ablehnung der Dispositivziffer 1.

Mehrheit:	Ivo Bieri (SP), Referent; Vizepräsidentin Isabel Garcia (GLP), Hans Dellenbach (FDP), Simon Diggelmann (SP), Anjushka Früh (SP), Anthony Goldstein (FDP), Martin Götzl (SVP), Maleica Landolt (GLP) i. V. von Serap Kahriman (GLP), Ursina Merkler (SP) i. V. von Judith Boppart (SP)
Minderheit:	Martin Busekros (Grüne), Referent; Patrik Maillard (AL)
Abwesend:	Präsident Luca Maggi (Grüne)
Ausstand:	Christian Traber (Die Mitte)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 90 gegen 26 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Schlussabstimmung über die Dispositivziffer 2

Die Mehrheit der SK FD beantragt Zustimmung zur Dispositivziffer 2.

Die Minderheit der SK FD beantragt Ablehnung der Dispositivziffer 2.

Mehrheit:	Ivo Bieri (SP), Referent; Vizepräsidentin Isabel Garcia (GLP), Hans Dellenbach (FDP), Simon Diggelmann (SP), Anjushka Früh (SP), Anthony Goldstein (FDP), Martin Götzl (SVP), Maleica Landolt (GLP) i. V. von Serap Kahriman (GLP), Ursina Merkler (SP) i. V. von Judith Boppart (SP)
Minderheit:	Martin Busekros (Grüne), Referent; Patrik Maillard (AL)
Abwesend:	Präsident Luca Maggi (Grüne)
Ausstand:	Christian Traber (Die Mitte)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 90 gegen 26 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.



Damit ist in Übereinstimmung mit dem Stadtrat beschlossen:

1. Der am 2. September 2021 beurkundete Tauschvertrag mit der Swiss Life AG über
 - a. die Tauschabgabe der Grundstücke Glattpark, Kat.-Nrn. 8731, 8464 und 8168, Stadt Opfikon, zum Tauschpreis von 111,72 Millionen Franken;
 - b. den Tauscherwerb der Geschäftsliegenschaft Schaffhauserstrasse 550, Kat.-Nrn. SE6604 und SE6607, Quartier Seebach, zum Tauschpreis von 113,99 Millionen Franken;
 - c. eine Tauschzahlung zugunsten der Swiss Life AG von 2,27 Millionen Franken; wird genehmigt.

Unter Ausschluss des Referendums:

2. Im Budget 2022 wird folgende Budgetanpassung (Nachtragskredit) bewilligt:

IM-Position	Sachkonto	Budget bisher Fr.	Nachtrags- kredit (NK) Fr.	Budget neu (inkl. NK) Fr.
(2021) 591045 Schaffhauserstrasse 550: Tauscherwerb	7040 00 000 Investitionen in Gebäude	0	113 990 000	113 990 000

Mitteilung an den Stadtrat sowie amtliche Publikation am 31. August 2022 gemäss Art. 36 und 38 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist: 31. Oktober 2022)

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat