

Auszug aus dem substanziellen Protokoll 138. Ratssitzung vom 21. Dezember 2016

2572. 2016/420

Postulat der AL-Fraktion vom 30.11.2016:

G geplante Aktivitäten der Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen im Bereich Zwischennutzungen und Kauf, Prüfung der Zweckmässigkeit

Gemäss schriftlicher Mitteilung lehnt der Vorsteher des Finanzdepartements namens des Stadtrats die Entgegennahme des Postulats zur Prüfung ab.

Walter Angst (AL) begründet das Postulat (vergleiche Beschluss-Nr. 2465/2016):
Nachdem wir mit dem Geschäftsbericht 2015 der Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen in die Vergangenheit angeschaut haben, wenden wir uns mit dem Postulat der Zukunft zu. Wir möchten schauen, wie die Stiftung mit den 80 Millionen Franken, die man ihr überwiesen hat, eine möglichst gute Arbeit machen kann und bezahlbare und ökologische Wohnungen entstehen. Wir sind davon ausgegangen, dass die Stiftung warten muss, bis die Stadt ihre Grundstücke zur Verfügung stellen kann, um den Stiftungszweck zu erfüllen. Denn auf dem heutigen Markt kann eine Stiftung kein Land kaufen, um den Zweck zu erfüllen. Wir haben aber im Budget 2017 gesehen, dass zwei neue Geschäftsbereiche angedacht sind und fragen uns, was eigentlich die Zielsetzung ist. Zum einen wurde Geld zur Planung für Zwischennutzungsprojekte budgetiert und dann wurden entsprechende Mittel für Abklärungen von Liegenschaftskäufen im Budget zur Verfügung gestellt. In der Stadt gibt es neben dieser Stiftung fünf Organisationen, die ebenfalls auf dem Liegenschaftsmarkt tätig sind. Man bekommt Land von der Stadt, baut dort für die bestimmten Zielgruppen Liegenschaften und kann so preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung stellen. Die PWG und die Liegenschaftenverwaltung machen das anders, sie kaufen die Liegenschaften selber. Als fünfte Organisation haben wir nun die Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen. Das Postulat zielt darauf ab, dass der Stadtrat im Rahmen einer Gesamtschau diskutiert, wie die verschiedenen Stiftungen und auch die Wohnbaugenossenschaften auf dem umstrittenen Markt von gemeinnützigem und preisgünstigem Wohnraum aufeinander abgestimmt sind, welche Strategien verfolgt werden und wie sich die neue Stiftung hier einordnet. Im schwierigen Zinsumfeld kann diese, nicht wie die PWG, ein Zuwachskapital verbuchen, sondern muss schauen, dass die 80 Millionen Franken bestehen bleiben, wenn die Siedlungen an der Thurgauerstrasse, an der Seminarstrasse und auf dem Guggach-Areal gebaut werden sollen, damit sie über die einzusetzenden Mittel auch verfügen kann. Mit der Vervielfältigung der Aktivitäten geht auch eine Erhöhung der Verwaltungskosten einher. Im Budget 2017 wurden 100 000 Franken Vergütungen für Behörden und Kommissionen eingestellt und für Entschädigungen Dienstleistungen Dritter nochmal 100 000 Franken. Bisher sind die 80 Millionen Franken relativ unbeschadet stehen geblieben. Es zeichnet sich aber ab, dass man dort 2016 und 2017 erhebliche Mittel schon herausnehmen muss. Das verbrennt nicht gleich den ganzen Betrag, doch es knabbert Mittel an, die eigentlich der Stiftung für ihre Einsätze zur Verfügung stehen.

Der Stadtrat soll deshalb eine Auslegeordnung machen, in Kooperation mit den verschiedenen Stiftungen, um zu schauen, in welchen Bereichen wer aktiv ist. Dies, um möglichst effizient die Stiftungszwecke verfolgen zu können und damit sich die gemeinnützigen Organisationen auf dem engen Markt nicht noch konkurrenzieren.

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Finanzdepartements Stellung.

STR Daniel Leupi: *Der Stadtrat lehnt das Postulat ab. Nicht, weil wir der Meinung sind, dass das Thema nicht behandelt werden müsste. Sondern, weil nun plötzlich ein Einzelfall zu einer Gesamtauslegeordnung führen soll. Die Stiftungen haben ein Kaufangebot abgegeben. Man kann also nicht von einer Kauforganisation sprechen, wenn in diesem Stiftungsrat nicht Parteien vertreten sind, sondern Fachleute, die genaue Kenntnisse darüber haben, was auf dem Markt läuft. Es wurde mitgeboten, letztlich erfolglos, weil Private 50 % mehr geboten haben als die Stiftung. In der Weisung damals war auch der Kauf von Liegenschaften ein Thema. Aber es war klar, so wie der Markt gestaltet ist, wird die Stiftung nur in Einzelfällen jemals Erfolg haben, was nicht das Ziel ist. Das Hauptaugenmerk der Stiftung liegt darauf, die beiden Baurechte Guggach-Areal und Rotbuchstrasse zu entwickeln. Dafür werden die Drittmittel eingesetzt. Die Erwartung, man treibe dies voran und soll aber dann keine Mittel einstellen, ist widersprüchlich. Jeder braucht Drittaufträge, wenn man ein Gebäude oder Areal entwickeln will. Dort ist eine Verstärkung der Kräfte vonnöten. Die Stiftung hat nicht vor, in Konkurrenz zur PWG zu treten und sich zu verzetteln. Was die Zwischennutzungen betrifft, ist das eine Nische. Die ist daraus entstanden, dass wir erstmal schauen mussten, was wir mit dem Guggach-Areal machen. Hier kann die Stiftung einen Beitrag leisten, weil in dem Containerbau ökologische Projekte angeboten werden können, sie will die 2000-Watt-Gesellschaft fördern. Sie will auch kein Geld verbraten, denn das Ganze wird sich rechnen und es kann eine kleine Eigenkapitalverzinsung erzielt werden. Sicher will man nicht Einzelliegenschaften kaufen, aber deswegen eine Gesamtauslegeordnung zu machen, ist übertrieben. Es macht mehr Sinn, den Diskurs allgemein zu suchen. Es ist klar, dass sich die Stiftung, wenn sie jemals wieder mitbieten will, mit der PWG absprechen wird.*

Weitere Wortmeldungen:

Severin Pflüger (FDP): *Ursprünglich war das eine Initiative einer Partei, die die Unterschriften während des Wahlkampfs gesammelt hat und deren Weisung wir in der Finanzkommission behandeln mussten. Wir haben schon damals auf die Redundanz mit den anderen Stiftungen hingewiesen. Wir haben damals gesagt, dass wir städtische Stiftungen haben, aber auch eine breite Basis von Genossenschaften und auch die haben das Ziel, ökologisch, im Sinne der 2000-Watt-Gesellschaft, zu bauen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Die Stiftung ist eine Verdoppelung dessen, was man schon hat. Sie ist ein weiterer Player, den man ins Rennen schickt und der die gleichen Ziele verfolgt. Sie trägt auch dazu bei, dass die Immobilienpreise angeheizt werden. Man kann nicht sagen, die 80 Millionen Franken hätten keinen Einfluss. Wir sind froh, dass die AL ein Berichtspostulat einreicht und obwohl wir eine tiefe Abneigung gegenüber Berichtspostulaten haben, werden wir das unterstützen. Es geht nicht um*

den Einzelfall, sondern darum, dies generell zu diskutieren. Eine Weisung für ein Postulat ist das richtige Vehikel, damit darüber diskutiert werden kann. Rückblickend wäre es das Richtige gewesen, die Stiftung nie zu schaffen und es wäre richtig gewesen, sie nicht von Anfang an voll zu öffnen, sondern mit einem Grundstück, so dass sie ihre Arbeit aufnehmen kann. Wenn sie dann ein effektives Projekt hat, kann man sie weiter mit Stiftungskapital alimentieren. Der Volksentscheid hätte dies durchaus zugelassen. Der Stadtrat muss anerkennen, dass die Stiftung einen preistreibenden Effekt hat. Wenn man sich vom eigentlichen Stiftungszweck entfernt, nämlich Wohnraum zu schaffen, und irgendwelche Zwischennutzungen macht, ist das die falsche Antwort.

Martin Bürlimann (SVP): Die SVP unterstützt das Postulat auch. Es steht ausser Frage, dass man die Stiftung nach der Volksabstimmung gründen musste. Aber es ist ebenso klar, dass es nicht nötig gewesen wäre, das ganze Stiftungskapital einzuschiessen. Es war klar, dass es eine gewisse Zeit braucht, solche Objekte zu finden, wie sie der Stiftungszweck verlangt. Es ist nicht einsichtig, dass ein Stiftungsrat zweimal 100 000 Franken zur Verfügung gestellt bekommt, um gewisse Dinge abzuklären. Wir denken auch, man sollte hier einen Gang zurückschalten. Wenn Projekte konkret werden, muss man diese anschauen. Aber solange diese Projekte nicht da sind, muss man sicher nicht noch 100 000 Franken für die genannten Tätigkeiten aufwerfen.

Simon Kälin (Grüne): Die Grünen lehnen das Postulat ab. Es wurde gesagt, dass der städtische Boden möglicherweise billiger werden könnte. Doch das ist ein erschöpfliches Gut, das nicht billiger wird. In der Stadt kommen wir schnell an diese Grenze und dadurch steigen die Preise. Das ist das Gesetz des Markts. Für einen potenziellen Investor auf dem Immobilienmarkt müsste es wichtig sein, möglichst rasch etwas zu kaufen. Deshalb wäre es wichtig, wenn eine Stiftung dann auch etwas kauft. Der Immobilienmarkt besteht aus sehr vielen Teilnehmern. Der Entscheid der Schweizerischen Nationalbank, Negativzinsen einzuführen, kommt erschwerend hinzu. Das führte dazu, dass alle, die liquide Mittel in dieser Grössenordnung hatten, darunter sehr viele Firmen, die Gebäude bisher gemietet hatten, plötzlich Eigentümer werden wollten, weil sie ihre flüssigen Mittel irgendwo deponieren mussten. Dadurch wollte man dem Strafzins der Notenbank entgehen. Wenn es unter diesen Rahmenbedingungen ein bisschen länger geht, bis die Stiftung auf dem Markt aktiv wird, ist das nicht unbedingt ein Nachteil. Der Markt wurde praktisch innert kurzer Zeit leer gekauft, weshalb es ungeschickt gewesen wäre, wenn die Stiftung dabei mitgemacht hätte. Deshalb ist es kein Fehler, mit der Stiftung so weiterzumachen, die ersten Projekte sind aufgegleist.

Mario Mariani (CVP): Die AL hat erkannt, was die rechte Ratsseite schon immer gesagt hat. Es müssen Synergien mit bestehenden Stiftungen und Organisationen genutzt werden. Es ist nicht einzusehen, dass man für alles eine eigene Stiftung gründen muss. Wir werden das Postulat unterstützen. Es geht nicht um den ganzen Finanzmarkt, sondern darum, wie sich die Stadt organisiert. Das muss sie möglichst effizient machen.

Martin Luchsinger (GLP): Die GLP ist nicht gegen preisgünstiges und ökologisches Bauen. Wir haben im Abstimmungskampf davor gewarnt, dass es keine zusätzliche Stiftung benötigt. Das Grundproblem, egal welchen Stiftungszweck die Stiftung hat, kann sie nicht lösen. Sie kann den städtischen Boden, auf dem man bauen kann, nicht vermehren. Ergo wird es zwangsläufig zu einer gewissen Anheizung führen. Dass noch mehrere städtische Stiftungen unterwegs sind, ist eine fragwürdige Geschichte.

Florian Utz (SP): Die SP-Fraktion ist über den Start der Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen auch nicht nur glücklich. Aus unserer Sicht ist nicht das Problem, dass einmal ein Kaufangebot für eine Liegenschaft gemacht wurde, sondern, dass bisher zu wenig passiert ist. Wir haben aber Vertrauen in den Stadtrat, dass dieser die richtigen Schritte unternimmt und es sind jetzt schon konkrete Käufe angedacht. Wir stimmen mit dem Stadtrat und für die Ablehnung des Postulats. Die Stiftung selber soll auch von einem Privaten ein Grundstück kaufen können und nicht nur von der Stadt etwas beziehen.

Severin Pflüger (FDP): Der Marktmechanismus ist der FDP durchaus bekannt und dass der Boden in der Stadt ein knappes Gut ist, ist uns auch bekannt. Auch in anderen Gemeinden ist der Boden knapp. Die Verbilligung des Bodens habe ich nie in Erwägung gezogen, ich habe gesagt, dass es einen preistreibenden Effekt hat, wenn sich verschiedene Player um das gleiche Gut konkurrenzieren.

Karin Rykart Sutter (Grüne): Wir werden das Postulat ablehnen, es ist harmlos, weshalb es nicht weh tut. Es wird missbraucht, um den Frust abzuladen, weil man die Stiftung damals nicht wollte. Das Volk hat der Stiftung so zugestimmt, den 80 Millionen Franken auch. Wir hatten Baurechtsverträge von Genossenschaften, diese haben Wohnungen gebaut, die immer grösser geworden sind. Der Flächenverbrauch wurde immer grösser. Man verbesserte laufend den Ausbaustandard, baute Tiefgaragen und baute dabei immer teurer. Deshalb lancierte man die Initiative, um sich zurückzubedenken, was ökologisches Wohnen eigentlich ist. Es geht auch um den Flächenverbrauch und den Standard der Wohnungen. Das war der Gedanke hinter der Stiftungsgründung: Wohnungen zu bauen, die zahlbar und ökologisch sind. Man kann nicht verlangen, dass der Stiftungsrat innerhalb eines halben Jahres sofort Projekte ausarbeiten und umsetzen muss. Die PWG brauchte sechs Jahre, bis die erste Liegenschaft gekauft werden konnte. Es ist bemüht, den Volksentscheid jetzt in Frage zu stellen und jede Möglichkeit zu nutzen, um der neuen Stiftung Steine in den Weg zu legen.

Walter Angst (AL): Die Ausgangslage ist einfach. Die Stiftung baut auf städtischem Land, das sie zur Verfügung gestellt bekommt, nicht die Wohnungen, die man angedacht hat. Sondern sie baut nebensächlich auf dem Guggach-Areal auch noch eine neue Form preisgünstiger, optimierter Wohnungen, die den ökologischen Standards entsprechen. Wenn wir so weitermachen, ist es egal, wenn die erste Siedlung erst 2028 eröffnet wird, das Geld ist angelegt. Wir sind überhaupt nicht gegen die Stiftung, das ist eine andere Form von Finanzierungen städtischer Siedlungen.

5 / 5

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Finanzdepartements Stellung.

STR Daniel Leupi: *Angesichts der Vorgeschichte wird die Stiftung und der Geschäftsbericht jedes Jahr Gegenstand der Ratsdebatte sein, bis die ersten Mieter eingezogen sind. Da steht man im Fokus, bis man den Tatbeweis geliefert hat. Die Zwischennutzung auf dem Areal ist eine Wohnnutzung, es sind Studentenwohnungen. Es wurde gesagt, die Stiftung könne das grosse Problem nicht lösen. Ja, wir können nicht mehr Boden schaffen, aber die Stiftung ist aus einer gewissen Empörung heraus entstanden, weil auf städtischem Baurechtsgrund relativ grosszügige Wohnungen entstanden sind. Seit der Initiative hat eine Änderung stattgefunden und auf die gleiche Fläche rechnen sich mehr Personen. Das ist ein Beitrag, den die Stiftung durchaus schon geleistet hat.*

Das Postulat wird mit 70 gegen 52 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) dem Stadtrat zur Prüfung überwiesen.

Mitteilung an den Stadtrat

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat