

## **Auszug aus dem substanziellen Protokoll 154. Ratssitzung vom 17. Mai 2017**

### **2925. 2016/300 Motion von Martin Bürlimann (SVP) und Christoph Marty (SVP) vom 07.09.2016: Verkauf der Parzelle «Ringling» Kat.-Nr. HG7471 in Rütihof/Höngg an den meist- bietenden Interessenten**

Gemäss schriftlicher Mitteilung lehnt der Vorsteher des Finanzdepartements namens des Stadtrats die Entgegennahme der Motion ab.

***Martin Bürlimann (SVP)** begründet die Motion (vergleiche Beschluss-Nr. 2195/2016): Die SVP schlägt vor, dass man die Parzelle «Ringling» dem Meistbietenden verkauft, mit der Auflage, dass dort vorwiegend Eigentumswohnungen im unteren bis mittleren Preissegment erstellt werden sollen. Grosse Teile der ansässigen Bevölkerung des Rütihofs wollte das Projekt nicht. Erst das Bundesgericht hat Pöschwies 2 gestoppt. Das städtische Grundstück heisst Areal Grünwald und befindet sich im Rütihof im Quartier Höngg. Es weist eine Fläche von 31 600 m<sup>2</sup> auf und befindet sich in der Wohnzone W3. Staatliche Wohnungen sind keine Entlastung des Wohnungsmarkts, sondern eine zusätzliche Belastung. Wenn der Staat ein Grundstück kauft, ist das kein zusätzliches Angebot, das den Markt entlastet. Es ist aber eine zusätzliche Nachfrage, die die Preise hochtreibt. Deshalb soll die Parzelle auf dem Markt an den Meistbietenden verkauft werden. Mit dem Verkauf wird der Wohnungsmarkt entlastet, weil zusätzliche Wohnungen auf den Markt kommen, also das Angebot steigt und nicht sinkt. Nach Ansicht der SVP benötigt die Stadt keine weitere Landreserve. Diesen Vorstoss kann man als Teil der Budgetdebatte betrachten. Aktiven, die nicht zum Kerngeschäft gehören, muss man verkaufen und langfristige Schulden zurückzahlen. Damit sinkt auch der künftige laufende Aufwand. Man muss Fixkosten senken. Das geht nur mit dem Verkauf von unbenötigten Aktiven, was in der Folge den laufenden Aufwand reduziert. Die Stadt und Verwaltung sollen sich auf ihre Kernaufgaben konzentrieren. Diese müssen zuverlässig umgesetzt werden und sicher finanziert sein. Der Besitz von Immobilien und Bau von staatlichen Wohnungen ist keine Kernaufgabe. Die SVP verlangt, dass die Stadt solche Immobilien verkauft. Damit wird der Markt beruhigt und das städtische Budget entlastet.*

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Finanzdepartements Stellung.

***STR Daniel Leupi:** Ich verstehe nicht, wie ein Objekt, das wir schon haben, die Marktpreise hochtreiben soll. Es hiess, das gehört nicht zum Kerngeschäft. Das ist ein Kerngeschäft, das ist der Volkswille. Wir betreiben gemeinnützigen Wohnbau und ermöglichen Kostenmiete in Zusammenarbeit mit den Wohnbaugenossenschaften und den städtischen Stiftungen. Es würde nicht dem Volkswillen entsprechen, wenn der Stadtrat hier nicht ein zweites Projekt weiterverfolgen würde. Deshalb lehnen wir die Motion ab.*

Weitere Wortmeldungen:

**Christina Schiller (AL)** beantragt Abstimmung unter Namensaufruf: Wenn man die Begründung der Motion liest, fragt man sich, ob die SVP überhaupt in der Stadt lebt. Man sollte lieber einmal die Gemeindeordnung lesen und sich mit der Meinung der Wählerbasis auseinandersetzen. Damit diese Wählerbasis sieht, wie die SVP im Gemeinderat abstimmt, stelle ich den Antrag auf Namensaufruf.

**Christoph Marty (SVP):** Der zentrale Inhalt unseres Vorstosses ist die Auflage, dass auf dieser grossen Parzelle Eigentumswohnungen im unteren bis mittleren Preissegment realisiert werden sollen. Die Immobilienpreise sind in unserer Stadt und in unserem Quartier in einem Ausmass explodiert, dass es für Normalverdiener unmöglich geworden ist, sich eigene vier Wände zu leisten. Die immer restriktiveren Vorgaben von Banken zum Erhalt von Hypothekendarlehen sind keine Hilfe. Wohneigentum ist eine massgebende Grundlage für Wohlstand und für soziale Wohlfahrt. Wohneigentum wirkt sozial sichernd und macht unabhängig. Zudem garantiert es tiefe Wohnkosten, auch bei Zinsen in normaler Höhe und ist ein Bestandteil einer sicheren Altersvorsorge. Unabhängigkeit, persönliche und wirtschaftliche Freiheit ist das erklärte Gegenteil von sozialdemokratischer Politik. Moderne linke Politik heisst Unmündigkeit und Abhängigkeit für alle. Da steht unser Vorstoss natürlich ein wenig quer in der Landschaft und es war zu erwarten, dass der SP-dominierte Stadtrat seine Entgegennahme ablehnen wird. Auch alles, was wir bei wohnbaupolitischen Fragestellungen von der guten sozialen Durchmischung immer zu hören bekommen, ist nur Makulatur. Vor allem, wenn einmal etwas realisiert werden soll, das nicht nur der Klientel von SP und Grünen zugute kommt. Das Höchste, was wir erwarten können, ist wohl, dass an der Lage Mietwohnungen realisiert werden, in denen es den künftigen Bewohnern erlaubt sein wird, soviel Energie zu verbrauchen, wie sie benötigen, ein Auto zu besitzen oder zu rauchen, respektive rauchende Besucher zu empfangen. Auch viele Sympathisanten von SP und Grünen würden sich über die Möglichkeit freuen, für sich und ihre Familie Wohneigentum zu tragbaren Preisen erwerben zu können. Der Wunsch nach persönlicher wirtschaftlicher Wohlfahrt und sozialer Sicherheit ist wohl eher ein menschliches Grundbedürfnis als eine parteipolitische Frage. Der Stadtrat hat über seine Bauträger versucht, das umstrittene Projekt mit der Brechstange gegen den Willen des Quartiers und gegen den Willen der betroffenen Nachbarschaft durchzubringen, bis es vom Bundesgericht gestoppt wurde. Dafür sind rund fünf Millionen Franken Steuergelder ausgegeben worden und eine mehrjährige Verzögerung ist die Folge. Jetzt sollen die gleichen Bauträger, die das Projekt «Ringling» an die Wand gefahren haben, mit einem neuen Projekt aufwarten können. Nicht mit uns. Nach einem solchen Desaster wäre es jetzt an der Zeit, einen richtigen Neuanfang zu machen.

**Marcel Bührig (Grüne):** Die Städtzürcher Stimmbevölkerung hat mit einer relativ grossen Mehrheit gesagt, sie wünsche sich mehr gemeinnützigen Wohnungsbau. Um gemeinnützigen Wohnungsbau zu schaffen, benötigt die Stadt Baulandreserven auf denen sie bauen kann. Deshalb benötigt sie das Grundstück «Ringling». Dass das erste Projekt vom Bundesgericht abgelehnt worden ist, heisst nicht, dass hier nicht ein Projekt umgesetzt werden kann. Es muss einfach anders ausgestaltet werden. Es zu verkaufen,

würde keinen Sinn machen, wenn man den Volkswillen umsetzen will. Es wird auch günstiger Wohnungsraum in Höngg benötigt, selbst wenn das Quartier sich nicht im Zentrum befindet. Ein Bauträger ist unter anderem die Stiftung für Alterwohnungen. Das ist Wohnraum, der dringend benötigt wird. Weil wir auch alte Menschen haben, die nicht gleich in ein Alterszentrum ziehen, sondern noch in Mietwohnungen leben möchten. In der Schweiz wird die Vorsorge nicht primär über Wohneigentum generiert, sondern wir haben das 3-Säulen-System. Wohneigentum ist dazu eine Ergänzung, aber es ist nicht sozial, wenn man Wohnraum für alte Menschen und für Menschen mit geringerem Einkommen aus dem Pool entfernt und zu Wohneigentum umwandelt. Wohneigentum können sich zwar einige leisten, es gibt aber auch viele, die das nie können werden. Die Stadt hat durch den gemeinnützigen Wohnbauartikel die primäre Aufgabe, gemeinnützigen Wohnbau zu erstellen, damit Menschen günstige Wohnungen mieten können und nicht irgendwelche Mietwohnungen, die sie kaufen sollen. Wenn da Private mitmischen, kann das schnell relativ teuer werden, weil die Bodenpreise in der Stadt relativ hoch sind und das heisst auch, dass Mietwohnungen, die man kaufen kann, immer relativ teuer sind. Es würde nicht einmal heissen, dass man diese der Spekulation entzogen hat, weil man nicht weiss, ob die Menschen, die diese Wohnungen kaufen, auch wirklich darin wohnen. Daher ist der Weg des Stadtrats der richtige.

**Dr. Mathias Egloff (SP):** Vor 150 Jahren hat die USA das Gebiet des heutigen Alaska von Russland für sieben Millionen Dollar gekauft. 150 Jahre später will die SVP das heutige Alaska, das Bauland des Areals «Ringling», praktisch ohne Auflagen an den Meistbietenden verkaufen, um damit Schulden zurückzuzahlen, die uns in den nächsten Jahren eine Rendite einbringen. Dies unter dem Wohnbauartikel in der Gemeindeverordnung, der noch nicht erfüllt ist. In Höngg sind die Immobilienpreise in den letzten 15 Jahren zwei- bis dreimal teurer geworden. Jetzt will die SVP 30 000 m<sup>2</sup> verkaufen. Wir sollen unseren Handlungsspielraum einschränken für zukünftige Investitionen und Projekte, die Land brauchen, für Schulen und gemeinnützigen Wohnungsbau, die das Volk wollte. Die Stadt soll das Land dann wieder teuer von den Privaten zurückkaufen, damit sie sich an ihre Aufgabe machen kann, die wir ihr aufgetragen haben. Die SP möchte, dass die Allgemeinheit in der Stadt von dem Land profitiert und nicht nur die engere Klientel der SVP. Das Stück Land hat alle städtischen Bewilligungen bekommen, ist perfekt erschlossen und ist letztendlich an einem ästhetischen Kriterium gescheitert. Der Verkauf kostet uns tatsächlich, da er der Stadt die Gestaltungsmöglichkeiten für Projekte und Bedürfnisse der nahen und fernen Zukunft nimmt. Wir möchten den Grund und Boden für die Bevölkerung von Zürich erhalten.

**Mario Mariani (CVP):** Ich gehörte zu dem Skeptikern des Projekts und habe dies damals in der Debatte auch so geäussert. Der Baurechtsvertrag ist bewilligt und für den Rat ist er immer noch bindend, auch wenn das Projekt vom Bundesgericht abgewiesen worden ist. Die Trägerschaft ist aber schon wieder an einem neuen Projekt. Die CVP wird die Motion ablehnen.

**Dr. Urs Egger (FDP):** Wohneigentum sei nicht sozial, hiess es. Dass diejenigen, die Wohneigentum haben, auch noch ziemlich viele Steuern in der Stadt zahlen, wurde

dabei vergessen. Es ist nicht so, dass nur Menschen aus den unteren Einkommenschichten aus der Stadt wegziehen. Offenbar ist es in Zürich doch noch so, dass man Wohnungen findet, auch wenn man ein tieferes Einkommen hat. Das sagt zumindest eine kürzlich erschienene Studie. Und wenn schon sogenannte Wohnungsnot herrscht, stellt sich die Frage, wer effizienter baut und das Problem löst? In den letzten Jahren sind durchaus mehr private Wohnungen gebaut worden als gemeinnützige. Offensichtlich sind die Privaten schneller, effizienter und wahrscheinlich auch noch günstiger. Es gibt noch ein anderes Bauland, das der Stadt gehört und nicht in Höngg liegt, worauf man aber schon lange Wohnungen bauen wollte: das Koch-Areal. Wenn man die Grundstücke den Privaten überlässt, wird schneller gebaut und besser, dann wird investiert und dann gibt es Rendite und nicht, wenn der Staat nichts macht und einen langsamen Prozess durchführt. Die FDP wird die Motion unterstützen.

**Martin Luchsinger (GLP):** Was städtisch und gemeinnützig ist, muss man also möglichst verkaufen. Doch es braucht die Privaten wie auch die Stadt, um mehr Wohnungen zu generieren. Für ein Landstück, auf dem aufgrund eines Bundesgerichtsentscheids nicht das geplante Projekt realisiert werden konnte, muss nun eine neue Planung vorgenommen werden. Ohne das man diese abwartet, spricht man sich schon im Vorhinein für einen Verkauf aus und will auch noch vorschreiben, was dort realisiert werden soll. Man kann immer darüber diskutieren, gewisse Landstücke zu verkaufen. Es macht Sinn, dass Private bauen können. Doch die Motion kommt zur Unzeit. Wir haben einen entsprechenden Auftrag vom Volk, für mehr gemeinnützige Wohnungen zu sorgen. Wenn der Stadtrat meint, man bekomme dort in einem gewissen Mass keine gemeinnützigen Wohnungen hin, dann kann man immer noch verkaufen. Die Privaten realisieren Projekte auch nicht schneller, wenn die ersten Rekurse eingehen und weitergezogen werden.

**Urs Fehr (SVP):** In einem Artikel unserer Bundesverfassung steht, dass der Bund den Wohnungsbau, den Erwerb von Wohnungen und Hauseigentum des Eigenbedarfs sicherstellen muss. Man kann deshalb nicht behaupten, es sei nicht sozial, wenn Private Bauland kaufen wollen. Dann noch zu sagen, die Privaten seien für den Preisschub auf dem Wohnungsmarkt verantwortlich, ist unhaltbar. Es gibt einen Player, nämlich den Stadtrat, der mit dem Kauf der «Gammelhäuser» einen Preis gezahlt hat, der weit über dem Marktwert lag und allen Privaten damit das Signal ausgesendet hat, dass dies nun der Marktpreis ist. Der grosse Preistreiber auf dem Wohnungsmarkt sind also nicht die Privaten.

**Martin Bürlimann (SVP):** Wir haben in der letzten Zeit vier Motionen eingereicht. Sie betrafen die beiden Parzellen in Altstetten und die Parzelle Winkelwiese, das Areal Rosengarten in Wipkingen und jetzt das Areal «Ringling». Die Stadt will nicht nur alles behalten, sie kauft auch alles. Dabei muss sie ein Portfolio bewirtschaften. Es ist in Ordnung, Immobilien für Kernaufgaben zu besitzen. Aber Bauland, das man nicht direkt für die Kernaufgaben benötigt, sollte man verkaufen. Man muss auf die Portfoliobewirtschaftung achten und die Gesamtbilanz der Aktivposten der Stadt.

Der Rat stimmt dem Antrag von Christina Schiller (AL) mit 98 Stimmen zu. Somit ist das Quorum von 30 Stimmen gemäss Art. 41 Abs. 1 GeschO GR erreicht.

Abstimmung gemäss Art. 41 GeschO GR:

<b>Abstimmungsprotokoll</b>				
<b>Platz#</b>	<b>Name</b>	<b>Vorname</b>	<b>Partei</b>	<b>Stimme</b>
088	Akyol	Ezgi	AL	NEIN
171	Albrecht	Patrick	FDP	JA
084	Angst	Walter	AL	NEIN
138	Anken	Walter	SVP	JA
013	Aubert	Marianne	SP	NEIN
092	Babini	Mario	parteilos	NEIN
137	Balsiger	Samuel	SVP	JA
063	Bär	Linda	SP	NEIN
141	Bartholdi	Roger	SVP	JA
105	Baumann	Markus	GLP	NEIN
168	Baumer	Michael	FDP	JA
018	Beer	Duri	SP	NEIN
114	Bertozzi	Roberto	SVP	JA
133	Bodmer	Onorina	FDP	JA
031	Brander	Simone	SP	NEIN
119	Brunner	Alexander	FDP	JA
052	Bührig	Marcel	Grüne	NEIN
165	Bünger	Pablo	FDP	JA
069	Bürgisser	Balz	Grüne	NEIN
002	Bürki	Martin	FDP	JA
176	Bürlimann	Martin	SVP	JA
033	Denoth	Marco	SP	NEIN
009	Diggelmann	Simon	SP	NEIN
004	Egger	Heidi	SP	NEIN
167	Egger	Urs	FDP	JA
130	Egli	Andreas	FDP	JA
030	Egloff	Mathias	SP	NEIN
061	Erdem	Niyazi	SP	NEIN
127	Fehr	Urs	SVP	JA
008	Fischer	Renate	SP	NEIN
015	Frei	Dorothea	SP	NEIN
045	Früh	Anjushka	SP	NEIN
099	Garcia	Isabel	GLP	NEIN
087	Garcia Nuñez	David	AL	--

027	Glaser	Helen	SP	NEIN
135	Götzl	Martin	SVP	JA
020	Graf	Davy	SP	NEIN
082	Guggenheim	Eduard	AL	NEIN
048	Helfenstein	Urs	SP	NEIN
072	Hirsiger	Eva	Grüne	NEIN
011	Huber	Patrick Hadi	SP	NEIN
143	Hungerbühler	Markus	CVP	NEIN
160	Hüni	Guido	GLP	--
116	Huser	Christian	FDP	JA
175	Hüssy	Kurt	SVP	--
108	im Oberdorf	Bernhard	SVP	JA
123	Iten	Stephan	SVP	JA
039	Kälin	Simon	Grüne	NEIN
014	Käppeli	Hans Jörg	SP	NEIN
086	Kirstein	Andreas	AL	NEIN
025	Kisker	Gabriele	Grüne	NEIN
118	Kleger	Thomas	FDP	JA
026	Knauss	Markus	Grüne	NEIN
147	Kobler	Raphael	FDP	JA
046	Kraft	Michael	SP	NEIN
102	Krayenbühl	Guy	GLP	NEIN
001	Küng	Peter	SP	NEIN
054	Kunz	Markus	Grüne	NEIN
068	Kurtulmus	Muammer	Grüne	NEIN
066	Lamprecht	Pascal	SP	NEIN
158	Landolt	Maleica	GLP	NEIN
134	Leiser	Albert	FDP	--
081	Leitner Verhoeven	Andrea	AL	NEIN
121	Liebi	Roger	SVP	JA
149	Luchsinger	Christoph	FDP	JA
101	Luchsinger	Martin	GLP	NEIN
077	Maino	Rosa	AL	NEIN
201	Manser	Joe A.	SP	NEIN
042	Manz	Mathias	SP	NEIN
163	Mariani	Mario	CVP	NEIN
051	Marti	Elena	Grüne	NEIN
154	Marty	Christoph	SVP	JA
071	Meier-Bohrer	Karin	Grüne	NEIN
104	Merki	Markus	GLP	NEIN
161	Meyer	Pirmin	GLP	NEIN
140	Monn	Thomas	SVP	JA

024	Moser	Felix	Grüne	NEIN
152	Müller	Marcel	FDP	JA
173	Müller	Rolf	SVP	JA
096	Nabholz	Ann-Catherine	GLP	NEIN
032	Näf	Ursula	SP	NEIN
125	Osbahr	Thomas	SVP	JA
058	Papageorgiou	Kyriakos	SP	NEIN
115	Pflüger	Severin	FDP	JA
037	Prelicz-Huber	Katharina	Grüne	NEIN
073	Probst	Matthias	Grüne	NEIN
157	Regli	Daniel	SVP	JA
044	Renggli	Matthias	SP	NEIN
006	Richli	Mark	SP	NEIN
112	Richter	Derek	SVP	JA
021	Rothenfluh	Gabriela	SP	NEIN
097	Roy	Shaibal	GLP	NEIN
005	Rudolf	Reto	CVP	NEIN
055	Rykart Sutter	Karin	Grüne	NEIN
010	Sangines	Alan David	SP	NEIN
065	Savarioud	Marcel	SP	NEIN
003	Schatt	Heinz	SVP	JA
178	Schick	Peter	SVP	JA
089	Schiller	Christina	AL	NEIN
083	Schiwow	Michail	AL	--
049	Schmid	Marion	SP	NEIN
170	Schmid	Michael	FDP	JA
146	Schoch	Elisabeth	FDP	JA
156	Schwendener	Thomas	SVP	--
041	Seidler	Christine	SP	--
098	Siev	Ronny	GLP	NEIN
019	Silberring	Pawel	SP	NEIN
151	Simon	Claudia	FDP	--
124	Sinovic	Dubravko	SVP	JA
107	Sobernheim	Sven	GLP	NEIN
017	Speck	Roger-Paul	SP	NEIN
034	Strub	Jean-Daniel	SP	--
035	Tobler	Marcel	SP	NEIN
150	Tognella	Roger	FDP	JA
162	Traber	Christian	CVP	NEIN
166	Tschanz	Raphaël	FDP	JA
183	Urben	Michel	SP	NEIN
110	Urech	Stefan	SVP	JA

8 / 8

120	Uttinger	Ursula	FDP	JA
047	Utz	Florian	SP	NEIN
144	Vogelbacher	Reto	CVP	NEIN
129	Weyermann	Karin	CVP	NEIN
028	Wiesmann	Barbara	SP	NEIN
095	Wiesmann	Matthias	GLP	NEIN
062	Ziswiler	Vera	SP	NEIN

Die Motion wird mit 39 gegen 77 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) abgelehnt.

Mitteilung an den Stadtrat

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat