

Auszug aus dem substanziellen Protokoll 171. Ratssitzung vom 17. April 2013

3854. 2012/432

Weisung vom 21.11.2012:

Liegenschaftsverwaltung, Opfikon (Glattpark), Verkauf von 9074 m² Bauland an die Früh Immobilien AG und die W. Schmid & Co im Glattpark, Opfikon

Antrag des Stadtrats

1. Der Vertrag vom 2. November 2012 mit der Früh Immobilien AG, Wallisellen, und der W. Schmid & Co, Opfikon, über den Verkauf des 9074 m² grossen Grundstücks Kat.-Nr. 8176 an der Dufaux-Strasse im Glattpark in Opfikon zum Preis von Fr. 19 400 000.– wird genehmigt.

Unter Ausschluss des Referendums:

2. Das Postulat von Catherine Rutherford vom 7. Dezember 2011 (GR Nr. 2011/452) wird abgeschrieben.

Referentin zur Vorstellung der Weisung:

Cäcilia Hänni-Etter (FDP): *Es geht um ein 9074 m² grosses Grundstück an der Dufaux-Strasse im Glattpark Opfikon. Die Weisung beantragt dem Gemeinderat, dem Vertrag mit der Früh Immobilien AG und der W. Schmid & Co über den Verkauf des Grundstücks zuzustimmen. Durch den Verkauf würden rund 19 Millionen Franken in die Stadtkasse fliessen und die Stadt würde von einem Buchgewinn von 13,5 Millionen Franken profitieren. Die Käuferschaft möchte ihr bestehendes Gebiet im Glattpark ergänzen und ein Projekt mit 180 bezahlbaren 2,5- bis 5,5-Zimmer-Eigentumswohnungen mit Kinderhort, Spitex, Gemeinschaftsräumen und Parkieranlagen realisieren. Die Ausnutzung beträgt 96 %. Das Baukollegium der Stadt Opfikon empfiehlt die Ausführung. Zur vorliegenden Landparzelle existiert das Postulat 2011/452 von Catherine Rutherford (AL). Darin wird gefordert, dass auf diesem Landstück gemeinnütziger Wohnungsbau entstehen müsse. Die Stadt sieht es jedoch nicht als ihre Aufgabe, gemeinnützigen Wohnungsbau in anderen Gemeinden zu forcieren. Um das Postulat aber in einem vertretbaren Rahmen zu erfüllen, haben wir ein Paket geschnürt. Das dazugehörige Geschäft wird in der nachfolgenden Weisung behandelt: Die Stadt verkauft der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ) ein grosses Landstück zu wesentlich geringeren Quadratmeterpreisen für Mietwohnungen im gemeinnützigen Wohnungsbau.*

Rückweisungsantrag

Kommissionsmehrheit/-minderheit:

Niklaus Scherr (AL): Neben der künftigen ABZ-Parzelle im Glattpark ist eine genossenschaftliche Wohnüberbauung der Baugenossenschaft Glatttal in Bau. Die Implenia hat ein Projekt für 45 Eigentumswohnungen und 81 Mietwohnungen entwickelt und den Mietwohnungsanteil an die Baugenossenschaft Glatttal verkauft. Dieses Modell hat uns zu unserem Rückweisungsantrag inspiriert. Wir verlangen, dass die Stadt mit der Käuferschaft W. Schmid & Co und Früh Immobilien AG eine Vereinbarung trifft. Diese soll über den Grundbucheintrag sicherstellen, dass ein Teil der geplanten Gesamtüberbauung an einen gemeinnützigen Bauträger abgetreten wird. Die Stadt sollte das Land nicht vorbehaltlos für den Bau von Eigentumswohnungen vergeben. Das Areal Glattpark befindet sich unmittelbar angrenzend an Stadtzürcher Gebiet. Dieses Gebiet wird in zwanzig bis dreissig Jahren vielleicht Teil eines «Greater Zurich» sein. Begrenzt man bezahlbaren und gemeinnützigen Wohnbau auf das Stadtgebiet, hätte das auch Folgen für die Preisfestsetzung: Land, das für Mietwohnungsbau abgetreten wird, hat einen tieferen Preis als Land für den Bau von Eigentumswohnungen. Ich spreche immer noch vom Abtreten dieses Landstücks zum Verkehrswert.

Cäcilia Hänni-Etter (FDP): Das Geschäft im Glattpark ist an ein anderes Geschäft der ABZ gekoppelt. Beide zusammen bilden ein sinnvolles Paket, das verschiedenen Anspruchsgruppen gerecht wird. Die Bevölkerung von Zürich hat in einer Volksabstimmung zu einem Wohnbaukredit auch 5 Millionen Franken zur Förderung des Privateigentums gutgeheissen. Dieses Anliegen wurde bis heute nicht umgesetzt. Die Weisung erfüllt den Volksentscheid zwar nicht, ist aber ein Ansatz. Die Käuferschaft hat ein auf Eigentümer ausgerichtetes Projekt entwickelt. Das Konzept der Siedlung würde völlig verändert, wenn man plötzlich die Hälfte an eine Genossenschaft abgeben würde. Es könnten Konflikte innerhalb der Wohnbausiedlung entstehen. Die Stadt sollte sich zudem nicht gegen die Planungsideen der Stadt Opfikon stellen. Nicht zuletzt resultiert aus dem Verkauf ein ansehnlicher Buchgewinn von 13,5 Millionen Franken. Bei einer Abgabe des Landstückes für Mietwohnungen wäre dieser wesentlich tiefer. Die nachfolgende Weisung behandelt den Verkauf an die ABZ von 23 000 m² für 280 Wohnungen und Gewerberäume. Dieses Geschäft ist mit einem Baurecht gekoppelt, das die ABZ an der Erikastrasse für gut 50 Alterswohnungen gewähren möchte.

Weitere Wortmeldungen:

Dr. Pawel Silberring (SP): Wir haben im September 2010 in der Kommission über den Landtausch gesprochen und uns erkundigt, wem die Nachbarparzelle gehöre. Die Antwort lautete, sie habe der ZKB gehört, die sie dann an die Früh Immobilien AG verkaufte. Weiter wurde gesagt, dass die ZKB über den anstehenden Tausch informiert sei. Zu diesem Zeitpunkt lag dem Finanzdepartement bereits ein schriftliches Kaufangebot für das nun zur Diskussion stehende Landstück vor. Das wurde damals nicht offengelegt. Zudem kommunizierten wir klar, dass wir Grundstücke künftig nur noch in Ausnahmefällen verkaufen möchten und sowohl inner- als auch ausserhalb der Stadt

nur im Baurecht abgeben möchten. Ähnlich äusserten sich auch die Grünen. Das Finanzdepartement hat im Wissen um diese Positionsbezüge den Kauf vorangetrieben und einen Sachzwang geschaffen. Für uns ist der Rückweisungsantrag der Mehrheit eine Möglichkeit, einen Scherbenhaufen zu vermeiden. Der Investor kann sein Projekt bauen, er wird aber nicht den Maximalertrag erreichen. Dafür käme man ihm auch preislich etwas entgegen, indem man den Landwert für Mietwohnungen ansetzen würde.

Niklaus Scherr (AL): *Es wurde nun der Eindruck erweckt, das Postulat Rutherford sei mit dem Verkauf an die ABZ erfüllt. Das Postulat lautete aber wie folgt: «Der Stadtrat wird gebeten, beim Verkauf der 9074 m² grossen städtischen Parzelle 8176 im Glattpark eine Vereinbarung mit dem Käufer zu prüfen, die sicherstellt, dass ein Teil oder die ganze Gesamtüberbauung nach den Kriterien der Kostenmiete des gemeinnützigen Wohnungsbaus erstellt werden.» Es ging um diese Parzelle. Auch in der Begründung wird auf das Projekt der Baugenossenschaft Glatttal und das angedachte Landgeschäft mit der ABZ verwiesen. Das, was hier gemacht wird, erfüllt das Postulat Rutherford nicht.*

Rückweisungsantrag

Die Mehrheit der SK FD beantragt Rückweisung des Antrags des Stadtrats mit folgendem Auftrag:

Die Weisung wird zurückgewiesen mit dem Auftrag, mit dem Käufer eine Vereinbarung zu treffen, die über einen Grundbucheintrag sicherstellt, dass ein dem städtischen Landanteil entsprechender Teil der vom Käufer geplanten Gesamtüberbauung einem gemeinnützigen Bauträger abgetreten wird. Bei der Preisfestsetzung soll entsprechend der Landwert für den Bau von Mietwohnungen angesetzt werden.

Die Minderheit der SK FD beantragt Ablehnung des Rückweisungsantrags.

Mehrheit:	Niklaus Scherr (AL), Referent; Linda Bär (SP), Dominique Feuilleux (SP) i. V. von Dr. Pawel Silberring (SP), Gabriele Kisker (Grüne) i. V. von Kathy Steiner (Grüne), Dr. Esther Straub (SP), Florian Utz (SP) i. V. von Vizepräsident Dr. Davy Graf (SP), Katrin Wüthrich (SP)
Minderheit:	Cäcilia Hänni-Etter (FDP), Referentin; Präsident Severin Pflüger (FDP), Beat Camen (SVP), Urs Fehr (SVP), Jean-Claude Virchaux (CVP), Matthias Wiesmann (GLP)

Der Rat lehnt den Antrag der Mehrheit mit 58 gegen 61 Stimmen ab.

Dispositivziffer 1

Kommissionsmehrheit/-minderheit:

Cäcilia Hänni-Etter (FDP): Das Finanzdepartement hat in den letzten Jahren ausserhalb der Stadt mehrmals Landreserven verkauft und mit den Erträgen Landkäufe auf Stadtgebiet finanziert. So verfügt Zürich über finanziellen Spielraum, weiterhin aktiv zu agieren. Würde der Buchgewinn in eine separate Kasse einer städtischen Stiftung fliessen, würden dem Finanzkreislauf der Stadt künftig die Mittel für Investitionen fehlen. Die Stiftung für Alterswohnungen (SAW) hat 2012 mit einem Überschuss von 6,2 Millionen Franken abgeschlossen, verfügt über Reserven von 85,5 Millionen Franken und ein Grundkapital von 61,6 Millionen Franken. Damit hätte sie genügend Mittel, um ihre Bedürfnisse in den nächsten Jahren abzudecken. Der SAW diesen Betrag einfach so zuzuhalten, halten wir nicht für eine nachhaltige Finanzpolitik der Stadt. Die Stimmbevölkerung hat in den letzten Jahren immer wieder Wohnbaukrediten für einzelne Stiftungen befürwortet. Ein guter Teil dieser Beträge kam der SAW bereits zu.

Gabriele Kisker (Grüne): Der Grundsatzartikel zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus verpflichtet. Wird Boden verkauft, gilt es, die Geldmittel zweckgebunden wieder einfliessen zu lassen. Unserer Meinung nach sollte die SAW mit dem Buchgewinn unterstützt werden. Der Stiftungsinhalt ist eine Bereitstellung von Vermietung von preisgünstigem Wohnen an betagte Einwohner der Stadt. Die Nachfrage nach bezahlbaren Alterswohnungen ist gross. Ein Umzug in eine kleinere Wohnung ist für ältere Menschen häufig unattraktiv, da die kleinere Wohnung oft teurer ist. Die SAW entlastet den überhitzten Wohnungsmarkt damit in zweifacher Hinsicht. Zudem bietet die Stiftung auch soziale und pflegerische Dienstleistungen an, die es den alten Menschen ermöglichen, bis ans Lebensende in diesen Wohnungen zu bleiben.

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Finanzdepartements Stellung.

STR Martin Vollenwyder: Wir haben die Stiftungen bereits 2005 so ausgestattet, dass sie ihren Zweck erfüllen können. Deshalb sind die rund 61 Millionen Franken Stiftungskapital überhaupt da. Es macht keinen Sinn, gut ausgestaffierte Stiftungen, die in der Zwischenzeit zu mittleren Bauunternehmern mutierten, wiederholt mit Geld zu versorgen, das sie gar nicht ausgeben können. Wir brauchen freies Eigenkapital, damit wir Handlungsspielraum haben. Sonst kommen wir gerade bei den Investitionen in Situationen, die uns irgendwann den Handlungsspielraum rauben und es nicht mehr erlauben, die Aufgabe zum gemeinnützigen Wohnungsbau zu erfüllen.

Änderungsantrag zu Dispositivziffer 1

Die Mehrheit der SK FD beantragt Ablehnung des nachfolgenden Änderungsantrags.

Die Minderheit der SK FD beantragt folgende Änderung der Dispositivziffer 1:

1a Im Ausmass des Buchgewinns von 13,5 Mio. Fr. wird der Stiftung SAW ein Beitrag zur Erhöhung des Stiftungskapitals (Zuwachskapital) zulasten von Konto Nr. 2000.523104 bewilligt. Dieser ist zweckgebunden für den Erwerb von Gewerbe und/oder Wohnliegenschaften im Sinne der Stiftungsstatuten zu verwenden.

5 / 6

Mehrheit: Cäcilia Hänni-Etter (FDP), Referentin; Präsident Severin Pflüger (FDP), Beat Camen (SVP), Urs Fehr (SVP), Jean-Claude Virchaux (CVP), Matthias Wiesmann (GLP)
Minderheit: Gabriele Kisker (Grüne) i. V. von Kathy Steiner (Grüne), Referentin; Niklaus Scherr (AL)
Enthaltung: Linda Bär (SP), Dominique Feuillet (SP) i. V. von Dr. Pawel Silberring (SP), Dr. Esther Straub (SP), Florian Utz (SP) i. V. von Vizepräsident Dr. Davy Graf (SP), Katrin Wüthrich (SP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 99 gegen 20 Stimmen zu.

Schlussabstimmung über die Dispositivziffer 1

Die Mehrheit der SK FD beantragt Ablehnung der Dispositivziffer 1.

Die Minderheit der SK FD beantragt Zustimmung zur Dispositivziffer 1.

Mehrheit: Gabriele Kisker (Grüne) i. V. von Kathy Steiner (Grüne), Referentin; Linda Bär (SP), Dominique Feuillet (SP) i. V. von Dr. Pawel Silberring (SP), Niklaus Scherr (AL), Dr. Esther Straub (SP), Florian Utz (SP) i. V. von Vizepräsident Dr. Davy Graf (SP), Katrin Wüthrich (SP)
Minderheit: Cäcilia Hänni-Etter (FDP), Referentin; Präsident Severin Pflüger (FDP), Beat Camen (SVP), Urs Fehr (SVP), Jean-Claude Virchaux (CVP), Matthias Wiesmann (GLP)

Der Rat lehnt den Antrag der Mehrheit mit 58 gegen 61 Stimmen ab.

Dispositivziffer 2

Niklaus Scherr (AL): *Wir stellen den Antrag, die Abschreibung nicht zu bewilligen.*

Kommissionsreferentin:

Cäcilia Hänni-Etter (FDP): *Für uns ist das Postulat Rutherford in dieser Weisung unter Berücksichtigung des gesamten Pakets erfüllt.*

Schlussabstimmung über die Dispositivziffer 2

Die SK FD beantragt, das Postulat als erledigt abzuschreiben.

Zustimmung: Cäcilia Hänni-Etter (FDP), Referentin; Präsident Severin Pflüger (FDP), Beat Camen (SVP), Urs Fehr (SVP), Jean-Claude Virchaux (CVP), Matthias Wiesmann (GLP)
Enthaltung: Gabriele Kisker (Grüne) i. V. von Kathy Steiner (Grüne), Referentin; Linda Bär (SP), Dominique Feuillet (SP) i. V. von Dr. Pawel Silberring (SP), Niklaus Scherr (AL), Dr. Esther Straub (SP), Florian Utz (SP) i. V. von Vizepräsident Dr. Davy Graf (SP), Katrin Wüthrich (SP)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK FD mit 61 gegen 18 Stimmen zu.

6 / 6

Damit ist in Übereinstimmung mit dem Stadtrat beschlossen:

1. Der Vertrag vom 2. November 2012 mit der Früh Immobilien AG, Wallisellen, und der W. Schmid & Co, Opfikon, über den Verkauf des 9074 m² grossen Grundstücks Kat.-Nr. 8176 an der Dufaux-Strasse im Glattpark in Opfikon zum Preis von Fr. 19 400 000.– wird genehmigt.

Unter Ausschluss des Referendums:

2. Das Postulat von Catherine Rutherford vom 7. Dezember 2011 (GR Nr. 2011/452) wird abgeschrieben.

Mitteilung an den Stadtrat und amtliche Publikation am 24. April 2013 gemäss Art. 12 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist: 23. Mai 2013)

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat