



Auszug aus dem substanziellen Protokoll 126. Ratssitzung vom 18. Dezember 2024

4116. 2024/330

Weisung vom 03.07.2024:

Liegenschaften Stadt Zürich, Immobilien Stadt Zürich, Ersatzneubau Wohnsiedlung Salzweg mit Kindergarten, neue einmalige Ausgaben

Zuhanden der Stimmberechtigten:

1. Für den Ersatzneubau der Wohnsiedlung Salzweg im Quartier Altstetten werden neue einmalige Ausgaben von Fr. 118 696 000.– bewilligt (Preisstand: 1. Oktober 2023, Zürcher Index der Wohnbaupreise).
2. Zur Finanzierung der Abschreibung der Restbuchwerte der Altbauten der Wohnsiedlung Salzweg, der Rückzahlung der Wohnbauförderungssubventionen und der Landbereitstellungskosten wird die vollständige Entnahme der zum Zeitpunkt des Abbruchs der Altbauten vorhandenen Fondsmittel (voraussichtlicher Fondsbestand zum geplanten Abbruchzeitpunkt: etwa Fr. 13 914 505.–) aus dem Liegenschaftensfonds der Wohnsiedlung Salzweg bewilligt.

Referat zur Vorstellung der Weisung:

Lara Can (SP): Die Wohnsiedlung Salzweg in Altstetten ist gut 50 Jahre alt und weist gravierende bauliche und energetische Mängel auf. Diese würden so tiefe bauliche Eingriffe nach sich ziehen, dass eine Instandsetzung nicht sinnvoll wäre. Im Ersatzneubau erhöht sich die Anzahl Wohnungen von 130 auf 230. Ein Drittel davon ist subventioniert. Ein besonderer Fokus lag auf Kleinwohnungen, da sich im Quartier ein erhöhter Bedarf an Wohnraum insbesondere für ältere und alleinstehende Menschen zeigte. Alle Wohnungen sind hindernisfrei nach SIA 500 und per Lift zugänglich. Die Mieten werden nach den Grundsätzen der Kostenmiete berechnet. Für eine Einzimmerwohnung werden sie rund 920 Franken, eine Dreizimmerwohnung rund 1500 Franken, eine Siebenzimmerwohnung rund 2700 Franken betragen. Zusätzlich zum geschaffenen Wohnraum sind Gemeinschaftsräume, ein Doppelkindergarten sowie Kindertagesstätten geplant. Mit dem Quartierplatz soll das Areal auch für andere Quartierbewohnende zugänglich sein. Punkto Nachhaltigkeit hält das Projekt die städtischen Meilenschritte 23 sowie das Netto-Null-Ziel ein. Für die neue Pergolakonstruktion sowie den neuen Velounterstand können Bauteile der aktuellen Siedlung wiederverwendet werden. Die Fertigstellung ist auf Ende 2028 geplant. Dem Gemeinderat werden einmalige Ausgaben in der Höhe von



118,696 Millionen Franken beantragt. Mit der Weisung wird zudem die vollständige Entnahme der Mittel aus dem Liegenschaftsfonds beantragt.

Kommissionsminderheit Rückweisungsantrag und Schlussabstimmung:

Samuel Balsiger (SVP): *Wie immer geht es um den Zuwanderungsdruck in unser Land. Mit allen Mitteln wird versucht, unsere Stadt zu verdichten. Ihr Credo zur Verhinderung von grauer Energie gilt dann nicht mehr. Wir beantragen eine motivierte Rückweisung mit dem Vorschlag, das Grundstück an Private zu verkaufen. Diese sollen das vorliegende Projekt umsetzen und die Preispolitik der Stadt weiterführen. Der Finanz- und Aufgabenplan (FAP) zeigt, dass in den nächsten Jahren grosse Aufwandsüberschüsse auf uns zukommen. Es ist nicht Aufgabe der Stadt, so viel Boden wie möglich zu besitzen. Durch den Verkauf nimmt die Stadt Geld ein und spart zudem die Kosten für den Bau. Der FAP zwingt uns zu Massnahmen und dies ist eine gute Möglichkeit.*

Kommisionsmehrheit Rückweisungsantrag und Schlussabstimmung:

Lara Can (SP): *Die Mehrheit der Sachkommission Finanzdepartement (SK FD) beantragt die Ablehnung des Rückweisungsantrags. Ein Verkauf der Siedlung Salzweg finden wir nicht sinnvoll, vor allem in diesem fortgeschrittenen Stadium der Projektierung. Zur Meinung der SP: Ein Verkauf eines so grossen städtischen Areals würde unseren wohnpolitischen Bemühungen zuwiderlaufen. In Anbetracht des sinkenden Anteils an gemeinnützigem Wohnraum lehnen wir den Rückweisungsantrag entschieden ab.*

Weitere Wortmeldungen:

Hans Dellenbach (FDP): *Die FDP vertritt ebenfalls die Meinung, dass die Stadt nicht so viel Boden wie möglich besitzen soll. Wir haben uns immer wieder gegen die Verstaatlichung von Boden ausgesprochen. Insbesondere sollte die Stadt damit aufhören, neues Land oder neue Liegenschaften zu kaufen. Dennoch halten wir am Grundsatz fest, dass städtische Siedlungen oder Land behalten werden sollen. Insbesondere sanierungsbedürftige Siedlungen sollen unterhalten werden. Einzelne Projekte zurückzuweisen, wie es vorgeschlagen wird, halten wir nicht für sinnvoll – besonders wenn bereits über acht Millionen Franken an Projektkosten geflossen sind. Es wird ein grotesk tiefer Landwert von vier Millionen Franken in die Mietberechnungen einbezogen, was die Mieten natürlich günstig macht. Dass Exponenten der SVP nicht unweit des Grundstücks kürzlich Land an die Stadt verkauft haben, ist interessant; es wäre gut, wenn dies aufhören würde.*

Patrik Maillard (AL): *Dass die Siedlung renovationsbedürftig ist, steht ausser Zweifel. Mit dem Ersatzneubau entsteht mehr Wohnraum als vorher. Die Energiebilanz kommt zum Schluss, dass der Ersatzneubau insgesamt nicht schlechter dasteht als eine Sanierung im Bestand. Die AL stellte in der Sachkommission viele Fragen, insbesondere weshalb ein 50-jähriges, von der Stadt gebautes Gebäude schon abbruchreif ist. Weshalb*



spricht die Stadt von einer schlechten Bausubstanz, während die Jury dem Rohbau einen mehrheitlich guten baulichen Zustand attestiert? Seit dem Jahr 2012 ist der Ersatzneubau im Gespräch und wurde im Wettbewerbsprogramm ausdrücklich gefordert. Dennoch ging mit dem Projekt «Bronko» ein Vorschlag ein, der den Bestand teilweise erhält. Die Jury äusserte sich dazu folgendermassen: «Die Vorschläge zur Sanierung des Altbaus sind sorgfältig aufgeführt und zeigen eine vertiefte Analyse des Bestandes auf. Richtigerweise kann davon ausgegangen werden, dass der Rohbau in mehrheitlich gutem baulichem Zustand ist, wohingegen die Gebäudehülle und Haustechnik dringend erneuert werden müssen.» Der Vorprüfungsbericht «Ökologische Nachhaltigkeit» zeigte erstaunlicherweise, dass mit dem Projekt im Vergleich zu den Neubauten keine CO₂-Emissionen eingespart werden könnten. Dies hängt mit den vielen Vor- und Rücksprüngen und der komplizierten Gebäudehülle zusammen. Die AL wird dem Projekt zustimmen, weil es unter den gegebenen Umständen die beste Lösung ist. Von 43 eingereichten Projekten arbeitete nur eines mit dem Bestand: Dieses wurde von der Jury gelobt und prämiert, erreichte jedoch bloss den 7. Platz. Eine offenere Wettbewerbsausschreibung – Ersatzneubau oder Bauen im Bestand – hätte mehr Projektvorschläge im Bestand hervorbringen können. Der angebliche Nachteil, der Erhalt hätte keine bessere CO₂-Bilanz aufgewiesen, wurde ungenügend begründet. Auch hätten weitere Konstruktionsdetails des Projekts «Bronko» ökologischer geplant werden können. Der Wettbewerb sorgte in Planungskreisen für einen kleinen Aufschrei. Die Stadt hat daraus gelernt, wie die nachfolgende Weisung zur Wohnsiedlung Unteraffoltern III zeigen wird. Heute werden Wettbewerbe hinsichtlich Erhalts oder Abriss offener ausgeschrieben. Dass dies zur Regel wird, wollen wir mit unserem Postulat GR Nr. 2024/580 erreichen, das auf Antrag der SP heute nicht zur gemeinsamen Behandlung zugelassen wurde.

Martin Busekros (Grüne): Die Grünen stimmen für den Kredit und gegen den Rückweisungsantrag. Es ist ein gutes Projekt, aber mit dem bitteren Nachgeschmack des notwendigen Abrisses. Es wird gesagt, die Bausubstanz sei in einem schlechten Zustand – doch in diesen hat man sie kommen lassen. Wird der Bausubstanz gut gesorgt, kann damit am Ende ihrer ersten Lebensdauer mit weniger Aufwand weitergebaut werden. Wir fordern, wie die AL, künftig eine bessere Abwägung, ob ein Abriss nötig ist. Wir fordern, dass Liegenschaften möglichst lange genutzt werden können. Davon profitiert auch der preisgünstige Wohnraum. Das Neubauprojekt verfügt über zu viele Parkplätze. Im Netto-Null-Zwischenbericht stellt der Motorisierte Individualverkehr (MIV) das grösste Problem bei den direkten Emissionen dar. Solange die Automobilwirtschaft die Elektrifizierung nicht stärker vorantreibt, müssen wir für die Senkung dieser Emissionen sorgen.

Samuel Balsiger (SVP): AL und Grüne haben bloss negativ über das Projekt berichtet – sie sollten eine eigene motivierte Rückweisung machen und ein Sanierungsprojekt fordern. Vor allem weil Sie uns stetig die Dringlichkeit von Klimamassnahmen vorhalten, müssten Sie nun dafür einstehen, statt immer mehr Menschen ins Land zu lassen. So sind Sie unglaublich. Bleiben Sie auf Ihrer Linie, dass nicht alles in der Stadt abgerissen wird, damit die Menschen ihr Zuhause nicht verlieren.



Serap Kahriman (GLP): Die Verwaltung konnte darlegen, weshalb die Wohnsiedlung durch einen Neubau ersetzt werden soll. Sie hat uns versichert, dass das Projekt schon einige Jahre laufe und seither dazugelernt wurde. Heute werde anders mit den Themen Graue Energie und Ersatzneubauten umgegangen. Schwerwiegende Mängel am Bestandesgebäude wurden aufgezeigt, so auch die veralteten Grundrisse. Mit dem Neubau entstehen 230 Wohnungen anstelle der heutigen 130, was preisgünstigen Wohnraum schafft. Wir stimmen für die Weisung und gegen den Rückweisungsantrag.

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Finanzdepartements Stellung.

STR Daniel Leupi: Ich bin froh, konnten wir hier eine differenzierte Auseinandersetzung mit der Fragestellung des Umgangs mit Altbestand erleben. Die Kommission machte es sich nicht einfach und argumentierte differenziert. Der Entscheid für die Planung eines Ersatzneubaus wurde bereits vor meiner Amtszeit gefällt. Bei Betrachtung der Liegenschaft fielen mir jedoch ihre vielen Nachteile auf. Wäre die Energiebilanz zu einem anderen Ergebnis gekommen, hätte ich die Entscheidung durchaus revidiert. So viel mehr Wohnungen bauen zu können, ohne eine negative Energiebilanz zu haben, spricht aber für sich. Zudem wird die Behindertentauglichkeit besser und zusätzliche Infrastruktur für das Quartier kann erstellt werden. Bei diesem Projekt musste eine Güterabwägung vorgenommen werden: Wir müssen das Klima im Auge haben, jedoch auch die anderen Argumente. Sie fiel in diesem Fall recht klar aus. Unbedingt alles Alte erhalten oder Land an Private verkaufen zu wollen, ist nicht die Lösung. Die Stadt nimmt bei jeder Liegenschaft eine individuelle Abwägung vor. Ersatzneubauten sind seltener als Sanierungen oder Ergänzungen. Die Plattenbauten aus den 70er-Jahren wurden billig, schnell und ohne Blick auf die gegenwärtigen Ziele erstellt. Heute zeigen sich die Nachteile. Ich finde es toll, dass in dieser Siedlung künftig 460 Personen wohnen können. Den heutigen Bewohnenden wurden Ersatzwohnungen angeboten. Aktuell wohnen Menschen mit befristeten Mietverträgen in den Wohnungen, teilweise auch von sozialen Institutionen. Ich bin froh, haben wir weitgehend den Konsens gefunden, dass wir auf dem richtigen Weg sind und dass Sie den Rückweisungsantrag klar zurückweisen. Nur eine Genossenschaft oder städtische Wohnbaustiftung könnte die im Rückweisungsantrag formulierten Bedingungen erfüllen. Was die Belastung der städtischen Investitionsrechnung mit der Einwanderung zu tun haben soll, ist nicht nachvollziehbar.



5 / 6

Rückweisungsantrag

Die Mehrheit der SK FD beantragt Ablehnung des nachfolgenden Rückweisungsantrags.

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

Das Grundstück soll an Private verkauft werden. Der Verkauf soll unter der Bedingung erfolgen, dass der Käufer das vorliegende Instandstellungsprojekt umsetzt und auch die bisherige und/oder geplante Mietpreispolitik der Stadt Zürich an diesem Standort weiterführt. Dafür sollen die Liegenschaften vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen übertragen werden.

Mehrheit: Referat: Lara Can (SP); Serap Kahriman (GLP), Präsidium; Hans Dellenbach (FDP), Vizepräsidium; Ivo Bieri (SP), Martin Busekros (Grüne), Simon Diggelmann (SP), Anjushka Früh (SP), Anthony Goldstein (FDP), Markus Haselbach (Die Mitte) i. V. von Christian Traber (Die Mitte), Maleica Landolt (GLP) i. V. von Selina Frey (GLP), Patrik Maillard (AL), Jürg Rauser (Grüne) i. V. von Luca Maggi (Grüne)

Minderheit: Referat: Samuel Balsiger (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 106 gegen 13 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Schlussabstimmung über die Dispositivziffern 1–2

Die Mehrheit der SK FD beantragt Zustimmung zu den Dispositivziffern 1–2.

Die Minderheit der SK FD beantragt Ablehnung der Dispositivziffern 1–2.

Mehrheit: Referat: Lara Can (SP); Serap Kahriman (GLP), Präsidium; Hans Dellenbach (FDP), Vizepräsidium; Ivo Bieri (SP), Simon Diggelmann (SP), Anjushka Früh (SP), Anthony Goldstein (FDP), Markus Haselbach (Die Mitte) i. V. von Christian Traber (Die Mitte), Maleica Landolt (GLP) i. V. von Selina Frey (GLP), Patrik Maillard (AL)

Minderheit: Referat: Samuel Balsiger (SVP)

Enthaltung: Martin Busekros (Grüne), Jürg Rauser (Grüne) i. V. von Luca Maggi (Grüne)

Abstimmung gemäss Art. 62 Abs. 2 Gemeindeordnung (Ausgabenbremse):

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 106 gegen 13 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu. Somit ist das Quorum von 63 Stimmen für die Ausgabenbremse erreicht.



6 / 6

Damit ist in Übereinstimmung mit dem Stadtrat beschlossen:

Zuhanden der Stimmberechtigten:

1. Für den Ersatzneubau der Wohnsiedlung Salzweg im Quartier Altstetten werden neue einmalige Ausgaben von Fr. 118 696 000.– bewilligt (Preisstand: 1. Oktober 2023, Zürcher Index der Wohnbaupreise).
2. Zur Finanzierung der Abschreibung der Restbuchwerte der Altbauten der Wohnsiedlung Salzweg, der Rückzahlung der Wohnbauförderungssubventionen und der Landbereitstellungskosten wird die vollständige Entnahme der zum Zeitpunkt des Abbruchs der Altbauten vorhandenen Fondsmittel (voraussichtlicher Fondsbestand zum geplanten Abbruchzeitpunkt: etwa Fr. 13 914 505.–) aus dem Liegenschaftensfonds der Wohnsiedlung Salzweg bewilligt.

Mitteilung an den Stadtrat sowie amtliche Publikation am 24. Dezember 2024 gemäss Art. 35 der Gemeindeordnung

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat