

## Auszug aus dem substanziellen Protokoll 164. Ratssitzung vom 30. August 2017

3195. 2016/364

### **Motion von Dr. Daniel Regli (SVP) und Peter Schick (SVP) vom 26.10.2016: Verkauf von Gewerbebauland im Industriegebiet «Klein Ibig» in Oberhasli**

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

*Dr. Daniel Regli (SVP) begründet die Motion (vergleiche Beschluss-Nr. 2238/2016): Ein KMU in Zürich-Nord ist, aufgrund externer Faktoren, in Platzprobleme geraten. Wir fordern den Stadtrat auf, dass er diesem KMU 6000 m<sup>2</sup> Bauland verkauft, von einem grossen Stück vollerschlossenem Land in Oberhasli. So dass das KMU eine gute geschäftliche Zukunft hat. Die Adolf Kuhn AG ist seit 1972 in Zürich-Nord angesiedelt, hat zwölf Mitarbeiter und ist eine erfolgreiche Firma, die Festzelte vermietet. Sie ist aber Mieterin und ist durch Landverluste in Bedrängnis geraten. Zuerst hat man die Mühlackerstrasse ausgebaut und im Zuge dessen das Trottoir verbreitert, wodurch Lagerraum verloren ging. Aktuell wird die Nordumfahrung umgebaut und das Bundesamt für Strassen (ASTRA) hat Land benötigt, wodurch das KMU zunehmend an Land verlor. Die Adolf Kuhn AG ist an die Stadt herantreten mit dem Vorschlag, einen Baurechtsvertrag für das Gewerbebauland in Oberhasli zu machen. Die Stadt erklärte daraufhin, das Bauland stehe nicht mehr zum Verkauf, auch ein Baurechtsvertrag sei nicht möglich. 1970 hat die Stadt dort 9,5 Hektar gekauft, 2016 waren es noch gut 40 350 m<sup>2</sup>. Man hat dort 6,3 Millionen Franken an Erschliessungskosten investiert und das Land war voll erschlossen. Gerade in der Zeit, in der die Firma Kuhn an den Stadtrat gelangt ist, hat dieser herausgefunden, dass er von den vier Hektaren nichts mehr verkaufen und nichts mehr an Baurecht abgeben soll. Die Stadt solle die vier Hektar als Tauschobjekt zurückbehalten. Erst wenn es um ein interessantes Geschäft in der Stadt gehen soll, würde man das Land zum Tausch anbieten. Die Firma Kuhn ist geschäftlich gut unterwegs und durch Fremdverschulden in diese Situation geraten. Sie ist seit 45 Jahren ein guter Steuerzahler in Zürich und bereit, den Geschäftssitz in Zürich zu belassen, selbst wenn sie nach Oberhasli zieht. Die Firma kann als KMU mit zwölf Mitarbeitern auf unsere KMU-Förderung, die uns wichtig ist, zählen. Sie sind auch bereit auf einen Baurechtsvertrag einzugehen. Weil es immer weniger Land in der Stadt gibt, will die Stadt mit dem Kapital, das sie dort draussen haben, ausgerüstet sein. Dies ist jedoch sehr hypothetisch, weil wir nicht wissen, wie lange die Stadt das voll erschlossene Bauland dort behalten will. Die 6,3 Millionen Franken, die investiert wurden, werfen momentan sehr wenig ab. Es sind 30 000 m<sup>2</sup>, die man landwirtschaftlich nutzt, die 1815 Franken erbringen per Anomie, also sechs Rappen pro Quadratmeter. Bei der Abwägung sind wir zum Schluss gekommen, dass die Stadt ohne Weiteres von den 40 000 m<sup>2</sup> nochmal 6000 m<sup>2</sup> entbehren kann. Das KMU kann in der Stadt seine Zukunft einfach nicht mehr so gut gestalten.*

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Finanzdepartements Stellung.

**STR Daniel Leupi:** *Wir haben klar dokumentiert, dass der Entscheid schon längst vorher gefallen ist. Geprägt davon, dass wir in der wachsenden Stadt klare Aufträge haben für die Aufgaben, die wir erfüllen müssen. Also für den öffentlichen Zweck wie Schulen, Wachen, Amtshäuser oder Werkhöfe – dafür benötigen wir Land. Und Land, gibt heute nicht mehr jeder so einfach ab, denn alle suchen Land und alle wollen Rendite erzielen. In so einer Lage kommt ab und zu das Tauschen zum Zug, es ist eine Möglichkeit, die Ansprüche zu erfüllen. Wir nehmen zunehmend dies Tauschfunktion wahr und stossen nicht mehr mögliche Reserven einfach ab. Das ist die gewählte Politik des Stadtrats und daran halten wir uns. Deshalb ist für uns klar, dass wir uns im Moment, angesichts unserer Aufträge und wie gering unsere Baulandreserven sind, nicht für die Zukunft binden wollen. Es ist wichtig, dass die Stadt noch gewisse Handlungsoptionen hat. Wir wollen mit dem Land kein Geschäft betreiben, sondern unsere Aufgaben erfüllen. Man will immer, dass wir Land verkaufen, aber gleichzeitig sollen wir es bereithalten für ein KMU, das widerspricht sich aus meiner Sicht. Der Stadtrat lehnt es ab, wir werden das Stück Land als Reserve behalten. Wenn die Gelegenheit kommt, werden wir die entsprechenden Tauschgeschäfte vornehmen.*

Weitere Wortmeldungen:

**Dr. Urs Egger (FDP)** *stellt folgenden Textänderungsantrag: Weil der Tauschhandel so schwierig ist, hat die Marktwirtschaft irgendwann das Geld erfunden. Damit kann man das Problem lösen. Wenn man unbedingt jemanden finden will, der genau das Grundstück haben will, was anzubieten ist, sucht man relative lange. Das Geld kann man auch auf die Seite legen und wenn man es braucht, wieder etwas kaufen. Das wäre der effiziente Weg. Wir sind für die Unterstützung der Firma, wir wollen aber im Text anbringen, dass man den Preis für den Quadratmeter nicht festschreibt, sondern Verhandlungen aufnimmt und dann sieht, wo sich der Preis am Schluss befindet.*

**Gabriela Rothenfluh (SP):** *Uns wird immer Klientelpolitik vorgeworfen, doch ich kann mich nicht erinnern, dass wir jemals eine Motion eingereicht haben, die vom Stadtrat verlangt, mit der Firma X ein Geschäft abzuschliessen und dabei noch den Preis in der Motion festlegt. Die Textänderung der FDP macht dies nicht besser. Abgesehen davon gibt es noch andere Gründe für unsere Ablehnung. Wir wollen kein Land mehr verkaufen, egal ob in oder ausserhalb der Stadt. Das Land ist 1970 und 1971 aus strategischen Gründen gekauft worden. Seitdem hat sich das Land nicht vermehrt und darum gibt es keine Erklärung, warum man es nun plötzlich verkaufen soll. Der Boden ist immer noch knapp und wir wissen nicht, was wir in den nächsten Jahren benötigen. Ein Tausch ist leider nicht möglich, der direkte Tausch, weil die Firma jetzt nur Mieter ist. Ein weiterer Grund ist, dass die SVP, die sonst immer findet, der Markt richtet es und beim Wohnungsbau richten es die Privaten, jetzt findet, die Stadt soll helfen. Wir sind auch für KMU's, aber es kann nicht sein, dass man das Land verkauft, weil es jetzt gerade nützt. Wir lehnen die Motion mit und ohne Textänderung ab.*

**Mario Mariani (CVP):** Auch die CVP ist gegenüber dem ursprünglichen Motionstext skeptisch. Die CVP hat sich aber immer dafür eingesetzt, dass die Stadt Land in Zürich behalten soll, auch für Tauschgeschäfte, vor allem die strategisch wichtigen Grundstücke. Anders sieht es dann aus, wenn die Stadt Land in anderen Landesteilen behalten will. Genauso wenig sehen wir es ein, dass die Stadt Land in Oberhasli oder Glattbrugg oder ausserhalb der Stadt behalten will. Korrekt wäre, wenn man Land ausserhalb besitzt, dass man dieses der Öffentlichkeit, beispielsweise der Gemeinde Oberhasli anbietet. Deshalb müsste sich die Stadt konsequenterweise von Landeigentum ausserhalb der Stadt trennen. Die CVP wird die Motion nur mit dem Textänderungsvorschlag unterstützen. Es ist auch dann noch fraglich, ob sie überhaupt motionabel ist. Insbesondere ob es richtig ist, Land einem Interessenten zu verkaufen ohne eine öffentliche Ausschreibung gemacht zu haben. Weil die CVP aber doch der Meinung ist, der Verkauf soll geprüft werden, wird sie die Motion mit der Textänderung unterstützen.

**Walter Angst (AL):** Solche Motionen sind total ausgeschlossen. Man kann nicht in einem Parlament sagen, ich verkaufe Land an jemanden, dazu noch einen Preis festschreiben und dann eine Textänderung stellen. Das ist ordnungspolitisch absolut nicht tragbar und die Textänderung rettet den Vorschlag auch nicht. Allerdings verstehen wir auch die strategische Landpolitik im Industriegebiet «Klein Ibig» nicht. Wir waren immer der Meinung, dass man umschichten kann. Ich glaube nicht, dass es strategisch relevant ist und sich irgendein Grossgrundbesitzer in Zürich mit einem Tauschgeschäft im «Klein Ibig» zufrieden gibt. Ideal wäre ein Wohnraumfonds, aus dem man das Geld wieder herausgelöst und für die Anschaffungen einsetzt, die man in der Stadt realisieren muss. Über die Ausgestaltung kann man noch lange reden, aber damit hätte man einen Konsens, um solche Geschäfte zu tätigen. Erst sollte man diesen Wohnraumfonds realisieren und kann dann in fünf Jahren wieder etwas Sinnvolles mit dem Land machen. Das hilft auch der Stadt, die früheren Verkäufe haben ja auch der Stadt geholfen, weil sie als Aufwertungen in die Finanzverwaltung geflossen sind. Dies ist ein Teil der aktiven Liegenschaftenpolitik, die es möglich macht, dass wir so eine Wohnpolitik in der Stadt betreiben und auch die entsprechenden Grundstücke kaufen können, die die Stadt für ihre Eigenversorgung benötigt.

**Matthias Probst (Grüne):** Auch die Grünen können dem Vorstoss nicht viel abgewinnen. Wir benötigen langfristig einen solchen Fonds, dann haben wir die Diskussion nicht jedes Mal. Wenn das Parlament einen Kauf ankündigt, steigt der Landpreis, weil man weiss, die Stadt muss kaufen. Wenn das Parlament einen Verkauf ankündigt, sinkt der Landpreis, weil die Stadt verkaufen muss. Damit wertet man das Land ab. Selbstverständlich werden wir den Vorstoss heute beerdigen. Wir finden es gut, dass die Stadt gewisse strategische Reserven hat, insbesondere in stadtnahem Gebiet. Man hat sich diese Landreserve damals auch als strategische Reserve angelegt, damit man mit einer gewissen Masse, wenn man in der Stadt etwas tauschen muss, manövrieren kann. Wenn man jetzt alles verkauft, verbaut man sich den Handlungsspielraum. Man hat Landwirtschaftsland gekauft, mit der Aussicht darauf,

*dass es eingezont wird. Das Land ist auch einmal eingezont worden und die Stadt hat es noch schnell erschlossen, damit es als erschlossenes Gebiet gilt. Theoretisch hätte es schon lange ausgezont werden müssen. Inzwischen ist es ein Industriegebiet geworden. In der Landpolitik sollte man eine langfristige Perspektive einnehmen und nicht alle Parzellen, die man noch in der Stadt finden, billig verscherbeln. Das ist weder marktlogisch, noch politisch logisch und bringt auch der Stadt nichts.*

**Urs Fehr (SVP):** *Was die Stadt mit dem Verkauf der Gammelhäuser gemacht hat, empfinden wir als reine Provokation. Wenn die Stadt sagt, wir wollen etwas kaufen, geht der Preis wirklich so hoch. Also müsste man die Politik des Stadtrats mit den Notrechtskäufen genauso bekämpfen wie wir auch. Es wurde ein Viertel über dem Marktpreis gezahlt und dann fragt man sich, warum die Preise so explodieren und die Bevölkerung dort die Mieten nicht mehr zahlen kann. Dort müsste man einmal weiterdenken. Wer definiert die Ordnungspolitik? Wenn dies die AL als Partei definiert, die illegale Hausbesetzungen ausdrücklich billigt, müssen wir uns keinen Vortrag über Ordnungspolitik anhören. Man sollte sich einmal das Kochareal anschauen, es ist ordnungspolitisch mehr als bedenklich, dass der Stadtrat hier konsequent das Recht nicht anwendet.*

**Dr. Daniel Regli (SVP)** *ist mit der Textänderung einverstanden: Wir haben es vielleicht nicht so aufgegleist, wie es aus eurer Sicht richtig gewesen wäre. Aber wenn aus dem Quartier eine Anfrage kommt, versucht man mit der Kenntnis, die man hat, vorwärts zu gehen. Der Preis hat sich am letzten Verkauf orientiert. Wir wollten weder, dass er sich nach oben oder unten orientiert, sondern die Verkaufsgespräche mit der Firma Kuhn mit fairen Mitteln geführt werden. Dass die FDP dies verbessert und ein wenig offener und kulanter formuliert hat, ist aus unserer Sicht nur richtig. Was ist motionabel und was nicht? Das Thema begleitet uns seit Jahren. Wir können jedoch auch solche Anträge einbringen und nicht nur die Mehrheit. Wir nehmen die Textänderung entgegen und nachdem wir der SP heftig und oft Klientelpolitik vorgeworfen haben, können wir es uns gut erlauben, für ein KMU in Zürich-Nord Klientelpolitik zu betreiben.*

Angenommene Textänderung:

Der Stadtrat wird aufgefordert, mit der Ad. Kuhn, AG Festzelt-Vermietung, Mühlackerstrasse 120, 8046 Zürich, Verhandlungen aufzunehmen über den Verkauf von 6'000 m<sup>2</sup> sich im Besitz der Stadt Zürich befindendes Gewerbe-Bauland im Industriegebiet «Klein Ibig» in Oberhasli zu verkaufen. Der Preis des voll erschlossenen Baulands soll sich am entsprechend dem letzten Verkauf einer Teilfläche von 2'000 m<sup>2</sup> orientieren auf Fr. 360.-/m<sup>2</sup> festgelegt werden (Verkauf durch Beschluss des Stadtrates vom 24. August 2016).

Die geänderte Motion wird mit 45 gegen 73 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) abgelehnt.

Mitteilung an den Stadtrat

5 / 5

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat