

## Auszug aus dem substanziellen Protokoll 43. Ratssitzung vom 27. März 2019

### 1081. 2019/9

**Dringliche Interpellation der SP-, Grüne- und AL-Fraktion vom 09.01.2019:  
Städtische Machbarkeitsstudie Brunaupark, Angaben über die aktuelle und mögliche Ausnützung des Areals, den baurechtlich relevanten Dienstbarkeiten, den vertraglichen Wirkungen aus dem Jahr 1973 und dem kooperativen Planungsprozess unter Einbezug der Stadt sowie generelle Haltung des Stadtrats zur geplanten Verdichtung**

Der Stadtrat beantwortet die Dringliche Interpellation (STRB 151 vom 6. März 2019).

***Walter Angst (AL) nimmt Stellung:** Im Sommer 2018 sagte die Credit Suisse Group (CS), es werde nichts über die Planung im Brunaupark publik gemacht. Dank der Dringlichen Interpellation wissen die Mieterinnen und Mieter nun seit dem 14. März 2019, was sie sonst erst mit der Kündigung durch die CS erfahren hätten: Der Stadtrat hat von 1999 bis 2002 einen Bückling gemacht und den 1973 mit der Schweizerischen Kreditanstalt (SKA) ausgehandelten Vertrag liquidiert. 2002 hat man der CS einen Freipass für einen weiteren Ausbau des Uetlihofs gegeben und auf die Realisierung der letzten 100 von den durch den Stadtrat geforderten 500 Wohnungen verzichtet. 2012 konnte die CS den ausgebauten Uetlihof für eine Milliarde Franken an den norwegischen Staatsfonds verkaufen. Für den Deal erhielt die Stadt Zürich von der CS lediglich 250 000 Franken. Die Mieterinnen und Mieter wissen auch, dass die CS ab 2015 mit der Stadt Zürich über ein Neubauprojekt verhandelte, als die Häuser z. T. erst 20-jährig waren. Von diesem Pingpong zwischen dem Baukollegium und der CS erfuhr damals niemand. Die CS durfte am Schluss wählen, ob sie das Ganze mit einem Gestaltungsplan demokratisch legitimieren oder über eine Arealüberbauung mit einer enormen Mehrausnützung realisieren möchte. Der Interpellationsantwort ist auch zu entnehmen, dass der Stadtrat für die letzten beiden Bauetappen über eine vorzeitige Entlassung aus der Mietzinskontrolle diskutiert. Es geht um 170 Wohnungen. Die Mieterinnen und Mieter fordern nun, dass die CS das seit einem Jahr unter Verschluss gehaltene Projekt endlich auf den Tisch legt. Es soll diskutiert werden können über ein Projekt, das tausend Menschen entwurzelt, das Stadtbild auf den Kopf stellt und das Quartier verändern würde. Sie sprechen das aus, was sehr viele Menschen in der Stadt Zürich umtreibt und im Rahmen der Diskussion über den Richtplan noch heftig besprochen werden wird. Die Menschen fragen sich, ob anonyme Investoren über die Zukunft von Familien, Nachbarschaften und Quartieren entscheiden dürfen, und ob es bei Planungen der Stadt Zürich überhaupt noch eine Demokratie gibt. Es ist der Stadtrat, der entscheidet, ob es noch eine demokratische Debatte geben kann. Wenn der Stadtrat die Etappen 3 und 4 aus der Mietzinskontrolle entlässt, wird es ein jahrelanges politisches, baurechtliches und mietrechtliches Hickhack und nur Verlierer geben. Wenn der Stadtrat aber darauf verzichtet, wird es im Gemeinderat eine Debatte geben. Dort kann diskutiert werden, unter welchen Bedingungen welches Projekt im Brunaupark realisiert werden kann. Die CS hat angekündigt, morgen oder übermorgen zuerst die Mieterschaft und anschliessend die Öffentlichkeit über das*

weitere Vorgehen zu informieren. Wir erwarten heute vom Stadtrat eine klare Aussage dazu, wie es mit den Verhandlungen über die Mietzinskontrolle weitergehen wird – das ist nur eine der Interpellationsfragen, die der Stadtrat nicht beantwortet hat.

Weitere Wortmeldungen:

**Andri Silberschmidt (FDP):** Der rot-grüne Stadtrat hat das Projekt von Anfang an begleitet. Dem Baukollegium wurden Machbarkeitsstudien unterbreitet, und es wurde eine Entwicklungsstrategie erarbeitet. Das sind demokratisch legitimierte Prozesse, nur weil man mit dem Ergebnis nicht zufrieden ist, sollte man die Demokratie nicht schlechtreden. Schlussendlich geht es um die Eigentumsfreiheit. Ein Investor kann sehr wohl mit dem Stadtrat ein Projekt besprechen. Das vorliegende Projekt ist nachhaltig, denn bei neuen Liegenschaften stellt sich das Problem von energetischen Sanierungen nicht. Das Projekt führt zu konkreter Verdichtung und im Endeffekt auch zu mehr Steuerzahlenden. Das Projekt ist kein Luxuspalast, es wird eine Durchmischung geben. Schlussendlich geht es auch um den Umgang mit Investoren in der Stadt Zürich. Es ist nicht selbstverständlich, dass wir Investoren haben. Man muss sich fragen, was diese sich gefallen lassen müssen, wenn sie nicht einmal auf eine einvernehmliche Lösung mit dem Stadtrat vertrauen können. Für uns ist es wichtig, dass ein solcher Prozess für das Quartier sozialverträglich ist. Die Lösung besteht in einer Etappierung der Bauten. So kann allenfalls sichergestellt werden, dass die 170 Wohnungen, die heute der Mietzinskontrolle unterstehen, erst nach Ablauf der Kontrolle zu dieser Überbauung gehören. Aus allen diesen Gründen können wir nicht nachvollziehen, warum der rot-grüne Gemeinderat einmal mehr gegen den rot-grünen Stadtrat Amok läuft.

**Natalie Eberle (AL):** Der Brunaupark ist mit 500 Wohnungen schon heute sehr dicht bebaut. Es ist absolut nicht ökologisch, 20-jährige Bauten abzureissen, die sicher noch eine Lebensdauer von weiteren 20 Jahren hätten. Der Brunaupark hat einen wichtigen Stellenwert für das Quartier und auch für die Leute, die im Friesenberg wohnen. Auf dem Brunaupark-Areal gibt es auch einen Kindergarten, der es den Kindern ermöglicht, Ausflüge in die nahe Natur zu machen. Es wäre eine Schande, wenn man die Überbauung jetzt abreissen und wieder neu bauen würde: Da verdichtetes und hohes Bauen sehr teuer ist, würde es die heutige, gute Durchmischung an diesem Ort nicht mehr geben.

**Luca Maggi (Grüne):** Dass wir heute äusserst dringlich über den Brunaupark debattieren müssen, und noch so viele Fragen offen sind, zeigt, wie weit wir in der Stadt Zürich noch von unserem Ziel nach genug bezahlbarem Wohnraum entfernt sind. Dieser wird immer wieder aufs Neue bedroht. Mit privaten Dritten müssen wir unbedingt konsequenter und härter verhandeln. Was im Brunaupark passiert, ist für den sozialen Frieden im Quartier höchst bedenklich. Mehrere hundert Mieterinnen und Mieter stehen vor einer ungewissen Zukunft. Schon seit 2009 betreibt die Pensionskasse der CS eine höchst fragwürdige Wohnpolitik, die die Mieten in die Höhe treibt. Jene zehn Parteien, die gerichtlich gegen den Mietzins vorgegangen sind, haben vor dem Obergericht Recht bekommen und zahlen heute einen deutlich tieferen Mietzins. Der Brunaupark ist heute noch eine durchmischte Wohnsiedlung, die Bewohnerinnen und Bewohner stehen wegen der Pläne der CS-Pensionskasse aber vor einer ungewissen Zukunft. Über 250 Mie-

terinnen und Mieter haben Anfang März an einer vom Mieterverband organisierten Versammlung teilgenommen, und viele von ihnen standen heute auch vor dem Rathaus mit der Forderung an uns, zu handeln. Die Betroffenen haben noch viele offene Fragen, denn ganz schlüssig ist die Interpellationsantwort nicht. Es wäre fahrlässig, wenn im Rahmen einer Arealüberbauung die aktuell 205 bestehenden und mehrheitlich zahlbaren bis günstigen Wohnungen durch 750 Wohnungen im mittleren und höheren Preisbereich ersetzt würden. Aus grüner Sicht muss man auch festhalten, dass es alles andere als nachhaltig ist, wenn Gebäude abgerissen und wiederaufgebaut werden, die nicht einmal 30 Jahre alt sind. Die Zeit von irgendwelchen Deals muss jetzt vorbei sein. Es kann nicht sein, dass die Mietzinskontrollen für die Etappen 3 und 4 in bescheidenem Ausmass kompensiert werden, und dass dafür schon vor Herbst 2026 abgebrochen werden kann. Die Zeichen der Gentrifizierung gilt es ernst zu nehmen. Wir werden bald diskutieren, ob auf dem Areal eine Gestaltungsplanpflicht erlassen werden muss. Auch deshalb braucht es jetzt seitens der Stadt Zürich einen Verhandlungsstopp. Wir werden auch schon bald über weitere Beispiele diskutieren, bei denen es darum geht, genug zahlbaren Wohnraum mit genügend Freiräumen den Menschen – auch mit tiefem Einkommen – zur Verfügung zu stellen.

**Marco Denoth (SP):** Ich kann voll hinter dem Votum von Walter Angst (AL) stehen. Die SP kennt die Anliegen der Demonstranten und wird sie im Rat verteidigen. Bezüglich des erwähnten demokratisch legitimierten Prozesses ist anzumerken, dass es noch einen sogenannten Sternchen-Antrag gibt, d. h. einen Antrag, der schon überwiesen wurde, aber noch nicht in die Bau- und Zonenordnung (BZO) einfliessen konnte, weil er noch eine Auflage erforderte. Dieser von der SP gestellte Antrag lautete dahingehend, dass, sobald der Arealbonus konsumiert wird, 20 Prozent gemeinnütziger Wohnraum auf der Parzelle angeboten werden muss. Wir haben noch keine eindeutige Antwort auf die Frage, ob z. B. bei diesem Antrag, der im Sommer 2017 aufgelegt wurde, die negative Vorwirkung gilt oder nicht. Es ist auf jeden Fall auch Teil des Prozesses, dass der Gemeinderat gesagt hat, dass bei grösseren Arealen gemeinnütziger Wohnbau vorgeschrieben werden soll, sobald der Arealbonus konsumiert wird. Wenn man eine solche Bausubstanz, wie sie im Brunaupark steht, einfach abbricht, geht extrem viel graue Energie verloren, und diese kann man nie mehr kompensieren. Wenn man eine durchmischte Siedlung zerstört, wird die neue Durchmischung ein, zwei Spektren höher angesiedelt sein. Es wird zwar mehr Wohnungen geben, aber wenn es jetzt 405 bezahlbare Wohnungen sind, werden es nach dem Umbauprojekt vielleicht 750 unbezahlbare Wohnungen sein, und das wollen wir nicht.

**Andreas Kirstein (AL):** Als Mauro Tuena (SVP) noch im Gemeinderat sass, sagte er jeweils, alle Macht gehe vom Volk aus, und der Gemeinderat sei die Vertretung dieser Volksmacht. Vom Gemeinderat beschlossene Planungsinstrumente haben erste Priorität, und es geht nicht an, dass der Stadtrat mit eigenen Verhandlungen und Abmachungen solche Beschlüsse konterkarikiert, selbst dann nicht, wenn er glaubt, dies zum Wohl der Stadt Zürich zu machen. Es gibt starke Indizien, dass dies im vorliegenden Fall seit 1973 immer wieder passiert ist. Deshalb haben wir heute Abend einen Beschlussantrag eingereicht, um die Vorgänge von der Geschäftsprüfungskommission (GPK) untersuchen zu lassen. Wenn der Bericht der GPK vorliegt, werden wir noch einmal die Chance

haben, darüber zu sprechen, ob der Stadtrat wirklich im Sinn des Gesetzgebers – in diesem Fall also des Parlaments – gehandelt hat oder nicht. Es wird auch zu klären sein, ob er uns bei jeder Gelegenheit die Informationen zur Verfügung gestellt hat, auf die wir bei der Festlegung der BZO vertrauen durften.

**Stefan Urech (SVP):** STR André Odermatt wird vonseiten der SP vorgeworfen, er sei unter den Fittichen von irgendwelchen Grossbanken und liege auch in der Verdichtungs politik falsch. Falls er eine neue politische Heimat sucht, wäre die SVP sicher offen für Gespräche.

**Andri Silberschmidt (FDP):** Die Planungen haben begonnen, bevor die BZO verabschiedet wurde, und dementsprechend wurde gemäss den damals noch geltenden Regeln geplant. Man kann dem Investor nicht vorwerfen, dass er nicht vorausgesehen hat, was der Gemeinderat beschliessen wird.

**Walter Angst (AL):** Ich will überhaupt nicht in die Prozesse eingreifen, die am Schluss zwischen dem Hochbaudepartement (HBD), der Bausektion und den Investoren laufen; dort geht es um Baubewilligungen. Wir aber sprechen über die planungsrechtlichen Grundlagen, die für solche Bauprojekte gelten. Wenn wir die demokratische Legitimation einfordern für Überbauungen, die das Bild des Quartiers verändern, bestehen wir auf einem geordneten Verfahren, in dem das Parlament die Rahmenbedingungen festsetzt und der Stadtrat anschliessend mit den Investoren verhandelt und die Detailumsetzung macht. Vorliegend sind die planungsrechtlichen Bedingungen prekär, deshalb rufen wir die Demokratie an und möchten, dass einmal offengelegt wird, was überhaupt geplant ist. Erst dann können wir darüber diskutieren. Investoren wollen unbedingt Planungssicherheit. Das vom Stadtrat gewählte Verfahren führt allerdings zu nichts, denn in der Stadt Zürich entscheidet die Bevölkerung, was in die BZO geschrieben wird. Wenn man eine Siedlung, in der tausend Menschen bezahlbaren Wohnraum haben, abreißen will, muss man das öffentlich legitimieren.

**Marco Denoth (SP):** Wenn sich ein Bauherr entscheidet, während der BZO-Revision ein grosses Projekt aufzugleisen, geht er insofern ein gewisses Risiko ein, als manche Dinge im Gemeinderat vielleicht anders entschieden werden. Es ist kein gutes Argument, zu sagen, der Bauherr müsse im Voraus wissen, was der Gemeinderat denkt.

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Hochbaudepartements Stellung.

**STR André Odermatt:** Die Informationen zum Brunaupark haben wir aufgrund der Dringlichkeit der Interpellation in aller Eile geliefert. Im Rahmen der Folgegeschäfte werden wir ausführen, warum die planungsrechtlichen Grundlagen noch nicht vorliegen, denn das hat seine Gründe. Der Stadtrat versteht die Sorgen und Ängste der Mieterinnen und Mieter. Die CS-Pensionskasse hat ein privates Bauvorhaben vorangetrieben. Für dieses wie auch für den Stadtrat gelten die planungs- und baurechtlichen Spielregeln, wie sie zum Zeitpunkt der Planung demokratisch legitimiert sind. Wie und was genau geplant ist, darüber muss die CS als private Bauherrschaft informieren. Es ist kein gemeinsames Projekt der CS und der Stadt Zürich. Eine gemeinsame Information kann

5 / 5

*es aber geben, wenn in gewisse Prozesse auch die Bevölkerung miteinbezogen wird. Die Mieterschaft wird durch den Vermieter informiert. Gemäss dem 2002 neu aufgesetzten Vertrag läuft die Mietzinskontrolle für einen Teil der Wohnungen 2023 aus, für einen anderen Teil erst 2026. Es gab Gespräche darüber, wie mit der Mietzinskontrolle umzugehen ist. Der Stadtrat besteht darauf, dass die Mietzinskontrolle vertragsgemäss weiterläuft. Wir werden mit der CS weitere Gespräche führen. Das Projekt bewegt sich in der Grundordnung, wie sie in der BZO festgelegt ist. Die IG Brunau hat den Stadtrat um ein Gespräch gebeten, und bei dieser Gelegenheit werden wir die Auslegeordnung – soweit sie bekannt ist – erklären. Es ist wichtig zu wissen, dass wir uns immer in einem rechtlichen Rahmen bewegen und keine willkürlichen Entscheide fällen können. Wir werden die Diskussion mit anderen Themen weiterführen, sei es über Paragraph 49 oder die Gestaltungsplanpflicht.*

Das Geschäft ist nach erfolgter Diskussion erledigt.

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat