

Auszug aus dem substanziellen Protokoll 112. Ratssitzung vom 28. Oktober 2020

3100. 2020/147

Weisung vom 06.05.2020:

Liegenschaften Stadt Zürich, Immobilien Stadt Zürich, Elektrizitätswerk, Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich, Stiftung Wohnen für kinderreiche Familien, neue kommunale Wohnsiedlung Letzi, Quartier Altstetten, Gewährung von Bau-rechten; kommunaler Fuss- und Radweg; Objektkredit

Ausstand: Albert Leiser (FDP)

Antrag des Stadtrats

A. Zuhanden der Gemeinde:

Für die Erstellung des Siedlungsteils Liegenschaften Stadt Zürich der Wohnsiedlung Letzi, Quartier Altstetten, einschliesslich der Dienstleistungs- und Gewerbeflächen, des kommunalen Fuss- und Radwegs, der Tiefgarage sowie des Doppelkindergartens mit Betreuung, der Photovoltaik-Anlage und der Anbindung an den Wärmeverbund «Aargauerstrasse» sowie die Buchwertanpassung einschliesslich der Übertragung des Grundstücks vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen, wird ein Objektkredit von Fr. 57 760 000.– bewilligt. Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich entsprechend des Baukostenindex (1. April 2018) zwischen Aufstellung des Kostenvoranschlags und der Bauausführung.

B. In eigener Kompetenz:

Der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich, der Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien und Liegenschaften Stadt Zürich als Bauberechtigte wird ein Bau-recht für die Erstellung einer Wohn- und Gewerbesiedlung zulasten der Landparzelle Kat.-Nr. AL8668 an der Hohlstrasse, Quartier Altstetten, mit einer Dauer von 62 Jahren, Verlängerungsoptionen von zweimal 15 Jahren und einem provisorischen Bau-rechtszins von gesamthaft jährlich Fr. 198 293.– (der beiden Stiftungen) gewährt.

Referent zur Vorstellung der Weisung / Kommissionsmehrheit:

Urs Helfenstein (SP): Bei dieser Weisung handelt es sich um eine neue kommunale Wohnsiedlung in Altstetten. Alle Fraktionen ausser der SVP begrüssen die Weisung. Involviert sind Liegenschaften Stadt Zürich, Immobilien Stadt Zürich, das Elektrizitätswerk (EWZ), die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) und die Stiftung Wohnen für kinderreiche Familien (SWKF). In Dispositiv A geht es um einen kommunalen Fuss- und Radweg und einen Objektkredit für den Siedlungsteil der Liegenschaften Stadt Zürich. Im Dispositiv B geht es um die Gewährung der Baurechte an die Stiftung Alterswoh-nungen, die Stiftung für kinderreiche Familien und an die Liegenschaften Stadt Zürich als bauberechtigte Liegenschaft. Im Dispositiv A wird dem Gemeinderat und der Gemeinde

– es wird eine Volksabstimmung geben – ein Objektkredit von 57 760 000 Franken zur Bewilligung vorgelegt. Der Betrag enthält die Erstellung des Siedlungsteils Liegenschaften Stadt Zürich der Wohnsiedlung Letzigrund, Dienstleistungs- und Gewerbeflächen, ein kommunaler Fuss- und Radweg, eine Tiefgarage, ein Doppelkindergarten mit Betreuung, eine Photovoltaikanlage, die Anbindung an den Wärmeverbund Aargauerstrasse und die Buchwertanpassung und Übertragung des Grundstücks vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen. Beim Dispositivpunkt B, der in eigener Kompetenz liegt, geht es um einen jährlichen, provisorischen Baurechtszins von gesamthaft 198 293 Franken für die beiden Stiftungen mit einer Dauer von 62 Jahren und zwei Verlängerungsoptionen von je 15 Jahren. Wir sprechen hier also von fast 100 Jahren. Die Anlage in der Nähe der Euro-pabrücke wird je zu einem Drittel von der Stiftung für kinderreiche Familien, zu einem Drittel von der Liegenschaften Stadt Zürich und zu einem Drittel von der Stiftung Alterswohnungen genutzt. Die Gesamtherstellungskosten liegen bei 115,8 Millionen Franken ohne Land und 133,9 Millionen Franken mit Land. Alle drei Wohnbauträger beteiligen sich zu einem Drittel am Projekt, aber die Stiftungen SAW und SWKF entscheiden in eigener Kompetenz. Die Anlagekosten des Projekts liegen bei 44,7 Millionen Franken, der Landesteil im Baurecht liegt bei 11,3 Millionen, Fuss- und Radweg kosten 222 000 Franken, der Doppelkindergarten etwas mehr als eine Million Franken und die Photovoltaikanlage kostet 400 000 Franken. Die 243 Wohnungen setzen sich zusammen aus sieben Wohnungen mit 6,5 Zimmern, 33 Wohnungen mit 5,5 Zimmern und 13 Wohnungen mit 4,5 Zimmern für die Stiftung für kinderreiche Familien. In der Alterssiedlung entstehen viele 1,5 bis 2,5-Zimmer-Wohnungen und bei den Liegenschaften der Stadt Zürich ist es eine Mischung aus unterschiedlichen Wohnungen. Wir stellen in der Kommission 28 Fragen zu Themen wie Wärmeezeugung, dem Schulweg und informell auch zur Behinder-tengerechtigkeit direkt an den Vorsteher. Ich beantrage im Namen der Finanzkommis-sion als auch im Namen meiner Fraktion die Zustimmung zu beiden Dispositivpunkten.

Kommissionsminderheit:

Martin Götzl (SVP): Die geplante Wohnsiedlung Letzi im Quartier Altstetten wird die öffentliche Hand rund 133,9 Millionen Franken kosten. Es sollen unter anderem 265 Wohnungen, gewerbliche Nutzfläche und ein Doppelkindergarten mit Betreuung realisiert werden. Wir äusserten uns im Rat schon oft kritisch zum gemeinnützigen Wohnungsbau, weil wir ihn als Begünstigung und Umverteilung erachten. Eine kleine Minderheit profitiert von diesem System, der Allgemeinheit werden aber beträchtliche Kosten auferlegt, von denen nur wenig Privilegierte profitieren. Dem privaten Markt werden so Wohnungen entzogen und die verbleibenden Wohnungen werden teurer. So wird keine Gerechtigkeit geschaffen. Während die Mehrheit auf der Strecke bleibt, wird einer kleinen privilegierten Minderheit zur Begünstigung verholfen. Es werden für die 265 Wohnungen im Letzi in einer Garage auch einige wenige Autoabstellplätze realisiert werden. Dabei wird aber der Minimalbedarf nach der Parkplatzverordnung zu 30 Prozent unterschritten. Diesem unterschrittenen Minimalbedarf an Parkplätzen stehen sehr üppig bemessene 412 Veloabstellplätze gegenüber. Man ist also bestrebt, das rotgrüne Klientel zu begünstigen, indem man die Wohnungsvergabe möglichst gezielt an Zweiradmobilitisten und -Mobilistinnen richtet und möglichst wenig an motorisierte. Die SVP-Fraktion kritisiert auch die hohen Herstellungskosten von 115,8 Millionen Franken. Die Stadt baut 20 bis 30 Prozent teurer

3 / 4

als Private und da das geplante Projekt vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen transferiert wird, wird es praktisch unverkäuflich. Dies geschieht in Krisen behafteten Zeiten. Wir lehnen deshalb beide Dispositivpunkte ab.

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Finanzdepartements Stellung.

STR Daniel Leupi: *Man kann viel über die SBB schimpfen, aber der Kaufpreis für das Stück Land ermöglicht gemeinnützigen Wohnbau im Letzi. Der Landwert fliesst direkt in die Preise hinein. Es freut mich sehr, dass Sie der Zusammenarbeit der beiden Stiftungen und der Liegenschaftsverwaltung hinsichtlich Wohnraum für mindestens 550 Menschen bis zu 700 Menschen zustimmen. Die Zusammenarbeit der drei Wohnbauträger war nicht ganz einfach und man sammelte neue Erfahrungen. Es erwies sich als schwierig, ein Haus abparzelliert zu dritt zu bauen. Deswegen sind die drei Trägerschaften jetzt gemeinsam Besitzer des Gebäudes. Aus diesen Erfahrungen zog man auch weitere Konsequenzen, die sich bis hin zum Kochareal auswirken, wo die Stiftung für kinderreiche Familien nicht wie ursprünglich geplant Miteigentümerin wird, sondern sich im Kraftwerk einmieten wird. Es freut mich, dass die Kosten im Neubau zwischen 190 Franken pro Quadratmeter und bei kleineren Wohnungen bei 240 Franken pro Quadratmeter liegen. In diesem Sinne können wir unseren Auftrag, den die Gemeindeordnung vorgibt, weiterhin erfüllen. Die Bevölkerung der Stadt Zürich bestätigte bereits viele Male, dass der gemeinnützige Wohnbau eine öffentliche Aufgabe ist und zum sozialen Frieden und zur Durchmischung in der Stadt beiträgt. Bei der vorletzten Stadionabstimmung machten wir übrigens eine Umfrage und fragten, ob bei städtischen Grossobjekten mindestens 50 Prozent gemeinnütziger Wohnbau gebaut werden sollte. Laut den Parteipräferenzen stimmten die SVP-Wähler dem mit 55 Prozent zu – das ist eine höhere Zustimmung als bei den SP-Wählern und -Wählerinnen.*

Schlussabstimmung über den Dispositivpunkt A

Die Mehrheit der SK FD beantragt Zustimmung zum Dispositivpunkt A.

Die Minderheit der SK FD beantragt Ablehnung des Dispositivpunkts A.

Mehrheit: Urs Helfenstein (SP), Referent; Präsident Simon Diggelmann (SP), Përparim Avdili (FDP), Hans Dellenbach (FDP), Anjushka Früh (SP), Isabel Garcia (GLP), Julia Hofstetter (Grüne), Luca Maggi (Grüne), Christina Schiller (AL), Dr. Pawel Silberring (SP), Vera Ziswiler (SP)

Minderheit: Vizepräsidentin Maria del Carmen Señorán (SVP), Referentin; Martin Götzl (SVP)

Abstimmung gemäss Art. 43^{bis} Abs. 2 Gemeindeordnung (Ausgabenbremse):

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 94 gegen 13 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu. Somit ist das Quorum von 63 Stimmen für die Ausgabenbremse erreicht.

4 / 4

Schlussabstimmung über den Dispositivpunkt B

Die Mehrheit der SK FD beantragt Zustimmung zum Dispositivpunkt B.

Die Minderheit der SK FD beantragt Ablehnung des Dispositivpunkts B.

Mehrheit: Urs Helfenstein (SP), Referent; Präsident Simon Diggelmann (SP), Përparim Avdili (FDP), Hans Dellenbach (FDP), Anjushka Früh (SP), Isabel Garcia (GLP), Julia Hofstetter (Grüne), Luca Maggi (Grüne), Christina Schiller (AL), Dr. Pawel Silberring (SP), Vera Ziswiler (SP)
Minderheit: Vizepräsidentin Maria del Carmen Señorán (SVP), Referentin; Martin Götzl (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 92 gegen 13 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Damit ist in Übereinstimmung mit dem Stadtrat beschlossen:

A. Zuhanden der Gemeinde:

Für die Erstellung des Siedlungsteils Liegenschaften Stadt Zürich der Wohnsiedlung Letzi, Quartier Altstetten, einschliesslich der Dienstleistungs- und Gewerbeflächen, des kommunalen Fuss- und Radwegs, der Tiefgarage sowie des Doppelkindergartens mit Betreuung, der Photovoltaik-Anlage und der Anbindung an den Wärmeverbund «Aargauerstrasse» sowie die Buchwertanpassung einschliesslich der Übertragung des Grundstücks vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen, wird ein Objektkredit von Fr. 57 760 000.– bewilligt. Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich entsprechend des Baukostenindex (1. April 2018) zwischen Aufstellung des Kostenvoranschlags und der Bauausführung.

B. In eigener Kompetenz:

Der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich, der Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien und Liegenschaften Stadt Zürich als Bauberechtigte wird ein Baurecht für die Erstellung einer Wohn- und Gewerbesiedlung zulasten der Landparzelle Kat.-Nr. AL8668 an der Hohlstrasse, Quartier Altstetten, mit einer Dauer von 62 Jahren, Verlängerungsoptionen von zweimal 15 Jahren und einem provisorischen Baurechtszins von gesamthaft jährlich Fr. 198 293.– (der beiden Stiftungen) gewährt.

Mitteilung an den Stadtrat und amtliche Publikation am 4. November 2020 gemäss Art. 10 und 12 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist: 4. Januar 2021)

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat