

Auszug aus dem substanziellen Protokoll 174. Ratssitzung vom 29. Mai 2013

3956. 2013/58

Weisung vom 06.03.2013:

Liegenschaftenverwaltung, Kauf einer Baulandparzelle von den SBB im Gebiet Letzibach (Teilgebiet D), Quartier Altstetten

Antrag des Stadtrats

1. Der am 19. Februar 2013 mit den SBB beurkundete Kaufvertrag über 10 137 m² Bauland im Gebiet Letzibach (Teilgebiet D, Teil von Kat.-Nr. AL8561), Quartier Altstetten, zum Preis von Fr. 18 124 956.– brutto bzw. (nach Abzug des Altlastenrisikos von pauschal Fr. 1 120 000.–) von Fr. 17 004 956.–, wird genehmigt.
2. Das Postulat von Gemeinderat Niklaus Scherr (AL), GR Nr. 2009/23, ursprünglich am 5. November 2008 als Motion eingereicht und am 14. Januar 2009 in ein Postulat umgewandelt, wird als erledigt abgeschrieben.

Referent zur Vorstellung der Weisung / Kommissionmehrheit Dispositivziffer 1:

Niklaus Scherr (AL): *Es geht um ein Landkaufgeschäft im Gebiet Letzibach an der Hohlstrasse kurz vor der Europabrücke. Für 18 Millionen Franken soll von den SBB eine Baulandparzelle von 10 137 m² gekauft werden. Das entspricht einem Landpreis von 1788 Franken pro Quadratmeter. Wenn man die Altlastsanierung durch die SBB in die Rechnung einbezieht, sind es netto noch 1677 Franken. Das ist ein interessanter Preis. Die SBB sind zum ersten Mal von ihrem Grundsatz abgewichen, Land an den Meistbietenden zu verkaufen. Der Verkehrswert dieses Grundstücks bewegt sich bei rund 24 Millionen Franken. Die 18 Millionen Franken sind ein grosser Verhandlungserfolg. Die Kalkulation beruht zum ersten Mal darauf, dass der Käufer dem Verkäufer sagt, er möchte auf diesem Grundstück gemeinnützigen Wohnungsbau erstellen: 150 Wohnungen, einige Gewerberäume, etwas Infrastruktur für die Stadt. Damit man das zu bezahlbaren Konditionen vermieten kann, ist ein Landpreis, der maximal 20 % der Investitionen entspricht, angemessen.*

Kommmissionsminderheit Dispositivziffer 1:

Urs Fehr (SVP): *Wir sind wie beim vorherigen Geschäft der Meinung, dass es nicht die Aufgabe der Stadt ist, hier Land zu kaufen. Der Betrag von 18 Millionen Franken ist zudem sehr hoch. Die SBB hätten auch selbst kommunalen Wohnungsbau erstellen können.*

Weitere Wortmeldungen:

Heinz Schatt (SVP): Mit der Europaallee und dem Bahnhof Altstetten überbauen die SBB bereits das Filetstück dieses Gebiets. An unserem Landstück ist nichts mehr dran. 18 Millionen Franken sind zuviel. Zudem führt diagonal durch das Gelände ein Industriegleis, das die SBB weiterhin betreiben kann. Deshalb ist das Land auch deutlich weniger wert. Aufgrund des Gleises muss man in die Höhe bauen. Bezahlbare Wohnungen werden auch deshalb zu einem Problem. Die Stadt geht ausserdem ein unkontrollierbares Risiko ein, da die Altlasten pauschal übernommen werden.

Walter Angst (AL): Die Stadt hat sehr wohl ein Interesse daran, mit den SBB zu verhandeln und das Land zu kaufen. Die Geschichte geht auf die Weisung zum Landverkauf des Grundstücks Geerenweg beim Bahnhof Altstetten zurück. Die SBB mussten der Stadt das Recht einräumen, den Vulkanplatz zu bauen. Ein Landabtausch wurde benötigt. Der Stadtrat wollte den SBB bestes Land direkt beim Bahnhof zu einem günstigen Tarif verkaufen. Eine Mehrheit wollte das Vorhaben ablehnen, da sie ein solches Landstück nicht ohne angemessene Gegenleistung verkaufen wollte. Das Geschäft wurde aber zurückgezogen. Der Stadtrat versprach, dass die SBB im Gegenzug eine andere Landparzelle für den gemeinnützigen Wohnungsbau abgeben würden. Wenn man eine Gesamtplanung gemacht hätte, hätte man vermutlich eine klügere Lösung zur Förderung von preisgünstigem Wohnungsbau gefunden. Doch beim Areal Letzibach D feiert man heute den Durchbruch für einen Mindestanteil gemeinnützigen Wohnungsbau. Es ist eine Erfolgsgeschichte des Kurswechsels, den der Gemeinderat 2009 eingeläutet hat.

Dr. Davy Graf (SP): Zwei Punkte möchte ich richtigstellen: 18 Millionen Franken sind viel Geld. Aber jegliche Liegenschaften sind in einem geschlossenen Rechnungskreis. Dem Kaufpreis stehen immer Mietzinseinnahmen gegenüber. Deswegen ist das Geld dort gut investiert. Die Landparzelle ist gross und es gibt in diesem Gebiet nur wenig genossenschaftlichen Wohnungsbau. Es wird eine Herausforderung sein, dass man auch in die Höhe günstig baut. Was die Altlasten betrifft: Die ordentlichen Altlastensanierungen müssen von den SBB bis spätestens 2019 erledigt werden. Hier müssen der Stadtrat und der Gemeinderat etwas Druck ausüben, damit man so schnell wie möglich mit dem Bauen beginnen kann.

Schlussabstimmung über die Dispositivziffer 1

Die Mehrheit der SK FD beantragt Zustimmung zur Dispositivziffer 1.

Die Minderheit der SK FD beantragt Ablehnung der Dispositivziffer 1.

Mehrheit: Niklaus Scherr (AL), Referent; Präsident Severin Pflüger (FDP), Vizepräsident Dr. Davy Graf (SP), Linda Bär (SP), Cäcilia Hänni-Etter (FDP), Simon Kälin (Grüne) i. V. von Kathy Steiner (Grüne), Dr. Esther Straub (SP), Florian Utz (SP) i. V. von Dr. Pawel Silberring (SP), Jean-Claude Virchaux (CVP), Matthias Wiesmann (GLP), Katrin Wüthrich (SP)

Minderheit: Urs Fehr (SVP), Referent; Beat Camen (SVP)

3 / 4

Abstimmung gemäss Art. 43^{bis} lit. c Gemeindeordnung (Ausgabenbremse):

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 98 gegen 22 Stimmen zu. Somit ist das Quorum von 63 Stimmen für die Ausgabenbremse erreicht.

Dispositivziffer 2

Kommissionsmehrheit/-minderheit:

Niklaus Scherr (AL): *Ursprünglich wurde im damaligen Postulat verlangt, dass die Stadt zusammen mit den SBB und interessierten Kreisen eine Art offene Planung über die Zukunft sämtlicher Areale der SBB auf Stadtgebiet eröffnet, um auch öffentliche Interessen in einem transparenten Planungsprozess einzubringen. Nachdem der Stadtrat den SBB das Gebiet Letzibach D abgerungen hatte, fand er, das Postulat sei erfüllt. Die Mehrheit ist der Meinung, dass man das Postulat aufrecht erhalten sollte als weitere Ermunterung an den Stadtrat, nicht nachzulassen und weiterhin Druck auf die SBB auszuüben, um auch bei anderen Arealen für öffentliche Interessen Filetstücke oder andere Areale zu gewinnen. Letzibach D alleine reicht noch nicht.*

Severin Pflüger (FDP): *Wir halten nicht sehr viel von Perpetuum-Mobile-Motionen. Irgendwann sollte man zugeben, dass die Motion erfüllt ist. Man hat eine Idee, einen Fokus. Der Stadtrat kann die Motion erfüllen, vielleicht nur zu 90 %, vielleicht mit einem anderen Grundstück. Man sollte hier besser eine neue Motion machen.*

Schlussabstimmung über die Dispositivziffer 2

Die Mehrheit der SK FD beantragt, das Postulat nicht abzuschreiben.

Die Minderheit der SK FD beantragt, das Postulat als erledigt abzuschreiben.

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

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 74 gegen 46 Stimmen zu.

4 / 4

Damit ist beschlossen:

Der am 19. Februar 2013 mit den SBB beurkundete Kaufvertrag über 10 137 m² Bauland im Gebiet Letzibach (Teilgebiet D, Teil von Kat.-Nr. AL8561), Quartier Altstetten, zum Preis von Fr. 18 124 956.– brutto bzw. (nach Abzug des Altlastenrisikos von pauschal Fr. 1 120 000.–) von Fr. 17 004 956.–, wird genehmigt.

Mitteilung an den Stadtrat und amtliche Publikation am 5. Juni 2013 gemäss Art. 12 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist: 4. Juli 2013)

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat