

## **Auszug aus dem substanziellen Protokoll 149. Ratssitzung vom 29. März 2017**

### **2804. 2016/336**

**Weisung vom 05.10.2016:**

**Liegenschaftenverwaltung und Geomatik + Vermessung, Verkauf der Liegenschaften Zollstrasse 111–121 im Industriequartier an die Genossenschaft Kalkbreite, Vertragsgenehmigung; Altlastensanierung, Investition ins Finanzvermögen; Grenzmutation Areal «Zollstrasse West» mit Anpassung der Kreisgrenze, Genehmigung**

Antrag des Stadtrats

1. Der Kaufvertrag vom 6. Januar 2014 mit der Genossenschaft Kalkbreite, Zürich, über den Verkauf der Liegenschaften
  - Kat.-Nr. IQ2237 mit Wohnhaus Zollstrasse 111, Vers.-Nr. 272, und einer Grundstückfläche von 637 m<sup>2</sup>
  - Kat.-Nr. IQ2236 mit Wohnhaus Zollstrasse 119, Vers.-Nr. 416 sowie Lagergebäude Zollstrasse 121, Vers.-Nr. 516, und einer Grundstückfläche von 648 m<sup>2</sup>zum Kaufpreis von Fr. 2 183 256.– (Indexstand Mai 2016) wird genehmigt. Die definitive Höhe des Kaufpreises ergibt sich unter Berücksichtigung des Standes des Landesindexes für Konsumentenpreise bei der Eigentumsübertragung.
2. Für die Altlastensanierung wird ein Objektkredit von Fr. 350 000.– (Preisstand 1. Mai 2016) bewilligt.
3. Vorbehältlich der Zusammenlegung der drei Grundstücke Kat.-Nrn. IQ2236, IQ2237 und AU7075 zu einem einzigen Grundstück wird die Kreisgrenze zwischen den Stadtkreisen 4 und 5 gemäss Mutationsplan Nr. 29547 von Geomatik + Vermessung vom 24. August 2016 angepasst.

Referent zur Vorstellung der Weisung / Kommissionsmehrheit:

**Simon Diggelmann (SP):** *Es geht um den Verkauf der Liegenschaften an der Zollstrasse, die Genehmigung des Verkaufs, die Altlastensanierung und um die Grenzbereinigungen zwischen den Kreisen vier und fünf. In dieser Weisung geht es um ein Areal, das der Genossenschaft Kalkbreite verkauft werden soll. Es handelt sich um ein relativ schmales Grundstück, das grösstenteils innerhalb der bestehenden Baulinie liegt. Alleine ist dieses Grundstück nicht bebaubar. Insgesamt geht es um fast 5000 Quadratmeter. Die Landveräusserung hat eine Vorgeschichte. Sie entstand im Zusammenhang mit der Erstellung des Gestaltungsplans Zollstrasse. Die SBB hat ihrerseits dieser Veräusserung an einen gemeinnützigen Wohnbauträger zugestimmt. 2012 hat eine Ausschreibung unter Genossenschaften stattgefunden. Es sind zahlreiche Bewerbungen eingegangen, die Genossenschaft Kalkbreite hat durch ihr innovatives Nutzungskonzept, durch den kooperativen Projektentwicklungsansatz und nicht zuletzt aufgrund ihres*

Referenzprojekts an der Kalkbreite überzeugt. Die Genossenschaft Kalkbreite hat unter der Leitung des Amtes für Hochbauten einen Projektwettbewerb ausgeschrieben. Das Siegerprojekt stammt aus dem Architekturbüro Enzmann Fischer. Das Areal gliedert sich in drei Teilareale. Es gibt ein Haus A, B und C. Im Haus C ist ein Kindergarten vorgesehen. Im Haus B sind Wohnungen in den Obergeschossen vorgesehen, in den unteren Geschossen sind Verkaufs-, Dienstleistungs- und Gemeinschaftsflächen geplant. Im Haus A sollen in den oberen Geschossen Wohnungen entstehen, in den unteren Geschossen soll es eine Pension und ein Gleiscafé geben. Der Verkaufspreis wird zu gleichen Ausnutzungsanteilen zwischen der SBB und der Stadt aufgeteilt. Der Preis wurde aufgrund der Vorgaben der kantonalen Wohnbauförderung berechnet. Mit dem Kauf des Grundstücks verpflichtet sich die Genossenschaft zur Kostenmiete. Insgesamt beläuft sich der Verkaufspreis für das städtische Land auf rund 2,1 Millionen Franken. Gleichzeitig geht es um die Altlastensanierung. Der Standort ist im Kataster der Altlasten eingetragen. Die Altlastensanierung wurde mit rund 350 000 Franken veranschlagt. Der Verkauf führt unter dem Strich zu einem Buchgewinn von knapp 1,5 Millionen Franken. Unter Voraussetzung, dass der Verkauf zustande kommt, sollen die drei Grundstücke zu einem Grundstück arrondiert werden. Das Grundstück, das der SBB gehört, ist dem Kreis 4 zugeteilt. Durch die Zusammenlegung der Grundstücke soll das ganze Areal dem Kreis 5 zugeordnet werden. Die Kommissionsmehrheit findet das Projekt insgesamt überzeugend.

Kommissionsminderheit:

**Urs Fehr (SVP):** Wir können dieser Weisung nicht zustimmen. Wir halten unsere Prinzipien aufrecht. Ein solches Gebiet müsste an einen Privaten verkauft werden. Es wäre ein ideales Gebiet, das gute Steuerzahler anziehen könnte. Unter dem Strich würde dies dem Staat mehr bringen. Die Kalkbreite ist für uns ein rotes Tuch, da sie den Autobesitz ablehnt. Jeder sollte entscheiden dürfen, ob er den öffentlichen Verkehr oder das Auto bevorzugt. Eine solche Einschränkung der Bewegungsfreiheit ist inakzeptabel.

Weitere Wortmeldungen:

**Elena Marti (Grüne):** Die Grünen begrüßen dieses Projekt. Es handelt sich um ein Pionierprojekt, in dem neue Wohnformen erprobt werden. So soll es einen Hallenbau geben. Es gibt einen starken Fokus auf den gemeinschaftlichen Nutzen. Wir finden es gut, dass die Wohnsiedlung autofrei oder autoarm realisiert werden soll. Wir finden es problematisch, dass das Areal nicht im Baurecht übergeben wird, sondern verkauft werden soll. Wir unterstützen die Gemeinnützigkeit. Wir unterstützen das Anliegen auch beim SBB-Areal an der Neugasse. Dort hoffen wir, dass die Stadt das Areal der SBB abkauft und im Baurecht vergibt.

**Dr. Urs Egger (FDP):** Die FDP ist der Ansicht, dass die Entwicklung der Stadt im Wohnbereich über Private erfolgen soll. Wir sind selbstverständlich bereit, von diesen Prinzipien in gewissen Situationen etwas abzuweichen. Wir schauen jedes Projekt entsprechend an. Für einen Privaten wäre es wahrscheinlich nicht attraktiv, auf diesem Grundstück etwas zu realisieren. Der Umstand, dass die SBB als Partner gebraucht

würde, würde zusätzlich zu Komplikationen führen. Dies können wir als Gemeinderat auch nicht beeinflussen. Wir sind von dieser Weisung nicht begeistert. Aufgrund der speziellen Konstellation wird die FDP-Fraktion diesem Projekt zustimmen.

**Martin Luchsinger (GLP):** Der grösste Teil des Landes wird von der SBB gestellt. Entsprechend ist das Projekt der Kalkbreite wegweisend. Es sollen somit nicht immer nur hochpreisige Wohnungen auf SBB-Land entstehen. Etwas unschön finden wir, dass von Anfang an darauf hingearbeitet wurde, das Land an die Genossenschaft Kalkbreite zu verkaufen. Wir hätten uns gewünscht, dass die Stadt das Land gekauft und im Baurecht an die Kalkbreite vergeben hätte. Wir wissen nicht, wie die Gleisfelder in einigen Jahrzehnten aussehen werden. Das Baurecht hätte hier entsprechend mehr Möglichkeiten geboten. Will die Stadt das Land zurückhaben, dann muss sie es teurer zurückkaufen. Grundsätzlich überwiegen für uns die Vorteile.

**Christoph Marty (SVP):** 2007 hat die Stadt der Genossenschaft ein Baurecht für das erste Projekt eingeräumt. Die Überbauung weist preisgünstige Mieten aus, wird aber vom Steuerzahler quersubventioniert. Sie weist eine breite soziale Durchmischung aus. Dies bedeutet, dass die Linken dort unter sich bleiben können. Bei der Genossenschaft Kalkbreite handelt es sich gemäss offizieller Lesart um einen gemeinnützigen Bauträger, der bestimmte städtische Vorgaben zu erfüllen hat, so zum Beispiel die konfessionelle und politische Neutralität. Gemäss Statuten der Genossenschaft wird ein Mitglied ausgeschlossen, wenn es den Vereinbarungen im Rahmen des Mobilitätskonzepts zuwiderhandelt. Weiter steht die Genossenschaft für die Förderung der 2000-Watt-Gesellschaft. In sämtlichen Formulierungen wird die weibliche Form verwendet, Männer sind immer implizit mitgemeint. Die Genossenschaft erhält das Areal zu einem Discountpreis, obwohl die dafür notwendige politische Neutralität nicht gegeben ist. Es handelt sich hier um Klientelpolitik in Reinform. Gemeindevermögen wird in das Vermögen einer genehmen juristischen Person umgeleitet. Der Umstand, dass sich auch bürgerliche Parteien dazu hergeben, ist tragisch.

**Walter Angst (AL):** Dr. Urs Egger (FDP) hat erklärt, dass die FDP nur dann den Verkauf von Land an gemeinnützige Wohnbauträger befürwortet, wenn das Land für private Investoren wertlos ist. Es ist schwierig, dieses Land zu bebauen. Dies ist eine besondere Interpretation des wohnpolitischen Grundsatzartikels, aber es trifft voll zu. Sowohl bei der Kalkbreite, als auch beim Zollhaus hätte kein privater Investor Interesse angemeldet. Die Grundstücke sind belastet, es ist heiss dort, das Grundstück ist tief und schwierig zu bebauen. Da müssen Sie auch Menschen finden, die bereit sind, dort zu wohnen. Die Kalkbreite war für die Stadt ein Nullsummenspiel, es wurde aber eine Verdichtung erreicht.

**Mario Mariani (CVP):** Auch die CVP erkennt hier weniger Klassenkampf als Christoph Marty (SVP). Wir müssen pragmatisch vorgehen. Die CVP steht dafür ein, städtische Grundstücke entsprechenden Trägern zur Verfügung zu stellen. Die Kalkbreite war kein Nullsummenspiel, sondern ein städtebaulicher Gewinn. Gerade solche Beispiele zeigen, dass alle Bauträger wichtig sind.

4 / 5

**Martin Luchsinger (GLP):** *Ich möchte wissen, wo für den Steuerzahler Kosten anfallen. Die Altlastensanierung müssen wir durchführen. Diese müsste jeder durchführen, der das Land veräussert. Wir verkaufen Land. Es entsteht ein Buchgewinn. Wir könnten sagen, dass wir den Gewinn steigern könnten, wenn wir einen privaten Investor fänden, der an diesen beengten Verhältnissen bauen möchte. Dies ist eine Wahnvorstellung. Man kann gegenüber dem Baunehmer Vorbehalte haben. Es ist aber falsch, zu behaupten, dass der Steuerzahler durch diesen Verkauf belastet wird.*

**Christoph Marty (SVP):** *Die Altlasten bleiben am jetzigen Grundeigentümer hängen. Die Parzelle wird saniert übergeben. Die Parzelle wird zu einem Vorzugspreis übergeben. Das ist nicht das Thema. Alle echten, gemeinnützigen Bauträger sind bei der Evaluation herausgefallen, weil die Genossenschaft Kalkbreite angeblich das beste Projekt hat. Vielleicht hätte man sich diesen Evaluationsprozess sparen können.*

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: Simon Diggelmann (SP), Referent; Präsident Matthias Probst (Grüne), Vizepräsident Dr. Urs Egger (FDP), Linda Bär (SP), Onorina Bodmer (FDP), Simone Brander (SP) i. V. von Gabriela Rothenfluh (SP), Martin Luchsinger (GLP), Elena Marti (Grüne), Pirmin Meyer (GLP), Christina Schiller (AL), Dr. Pawel Silberring (SP)  
Minderheit: Urs Fehr (SVP), Referent; Dubravko Sinovcic (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 99 gegen 19 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Schlussabstimmung über die Dispositivziffer 3

Die Mehrheit der SK FD beantragt Zustimmung zur Dispositivziffer 3.

Die Minderheit der SK FD beantragt Ablehnung der Dispositivziffer 3.

Mehrheit: Simon Diggelmann (SP), Referent; Präsident Matthias Probst (Grüne), Vizepräsident Dr. Urs Egger (FDP), Linda Bär (SP), Onorina Bodmer (FDP), Simone Brander (SP) i. V. von Gabriela Rothenfluh (SP), Martin Luchsinger (GLP), Elena Marti (Grüne), Pirmin Meyer (GLP), Christina Schiller (AL), Dr. Pawel Silberring (SP)  
Minderheit: Urs Fehr (SVP), Referent; Dubravko Sinovcic (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 99 gegen 19 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

5 / 5

Damit ist in Übereinstimmung mit dem Stadtrat beschlossen:

1. Der Kaufvertrag vom 6. Januar 2014 mit der Genossenschaft Kalkbreite, Zürich, über den Verkauf der Liegenschaften
  - Kat.-Nr. IQ2237 mit Wohnhaus Zollstrasse 111, Vers.-Nr. 272, und einer Grundstückfläche von 637 m<sup>2</sup>
  - Kat.-Nr. IQ2236 mit Wohnhaus Zollstrasse 119, Vers.-Nr. 416 sowie Lagergebäude Zollstrasse 121, Vers.-Nr. 516, und einer Grundstückfläche von 648 m<sup>2</sup> zum Kaufpreis von Fr. 2 183 256.– (Indexstand Mai 2016) wird genehmigt. Die definitive Höhe des Kaufpreises ergibt sich unter Berücksichtigung des Standes des Landesindexes für Konsumentenpreise bei der Eigentumsübertragung.
2. Für die Altlastensanierung wird ein Objektkredit von Fr. 350 000.– (Preisstand 1. Mai 2016) bewilligt.
3. Vorbehältlich der Zusammenlegung der drei Grundstücke Kat.-Nrn. IQ2236, IQ2237 und AU7075 zu einem einzigen Grundstück wird die Kreisgrenze zwischen den Stadtkreisen 4 und 5 gemäss Mutationsplan Nr. 29547 von Geomatik + Vermessung vom 24. August 2016 angepasst.

Mitteilung an den Stadtrat sowie amtliche Publikation am 5. April 2017 gemäss Art. 12 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist: 4. Mai 2017)

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat