

## Auszug aus dem substanziellen Protokoll 34. Ratssitzung vom 16. Januar 2019

### 796. 2018/273

**Weisung vom 11.07.2018:**

**Liegenschaftsverwaltung, neue kommunale Wohnsiedlung «Leutschenbach»,  
Quartier Seebach, Objektkredit**

Antrag des Stadtrats

Zuhanden der Gemeinde:

Für die Erstellung der Wohnsiedlung «Leutschenbach» im Quartier Seebach einschliesslich der Dienstleistungs- und Gewerbeflächen, der Tiefgarage sowie dem Rohbau der vier Kindergärten und Betreuung, des Ausbaus der vier Kindergärten und Betreuung, der Vorplatzneugestaltung, der Photovoltaik-Anlage und der Abwärmenutzung des SRF sowie die Buchwertanpassung einschliesslich der Übertragung der Grundstücke vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen, wird ein Objektkredit von Fr. 213 205 000.– bewilligt. Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich entsprechend des Baukostenindex zwischen Aufstellung der Kostenschätzung (1. April 2017) und der Bauausführung.

Referentin zur Vorstellung der Weisung:

**Christina Schiller (AL):** Der Stadtrat kaufte im Dezember 2008 von der Heineken Switzerland AG eine 5000 Quadratmeter grosse Baulandparzelle für 10,6 Millionen Franken. Darauf und auf den beiden angrenzenden Parzellen soll nun die städtische Wohnsiedlung «Leutschenbach» entstehen. Die Weisung geht auf eine Einzelinitiative zurück, die den Bau einer städtischen Wohnsiedlung mit tragbaren Mieten auf dem Areal verlangte. Geplant sind 369 Wohnungen, 1200 Quadratmeter Dienstleistungs- und Gewerbeflächen, vier Kindergärten, ein Hort und eine Tiefgarage. Die Erstellungskosten der Wohnnutzung belaufen sich auf 138 965 000 Franken. Damit wird das Limit der rund 143 Millionen Franken pauschalisierten Erstellungskosten gemäss der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung eingehalten. Eine Vierzimmerwohnung kostet rund 1530 Franken. Im Hinblick auf eine gute Durchmischung soll etwa ein Drittel der Wohnungen subventioniert werden – das entspricht 120 Wohnungen. Eine subventionierte Vierzimmerwohnung würde netto 1240 Franken kosten. Die Gewerbe- und Dienstleistungsräume liegen im Erdgeschoss an der Leutschenbachstrasse und am Kurt-Früh-Weg. Die einzelnen Räume lassen sich bei Bedarf zusammenlegen. Dadurch kann flexibel auf die zukünftige Nachfrage reagiert werden. Vorgesehen sind Nutzungen spezifisch für den Quartierbedarf wie beispielsweise die Spitex und ein Quartierszentrum. Man rechnet mit 72 bis 96 Kindergartenkindern und 60 Betreuungsplätzen. Auch ein Spielplatz ist vorgesehen. Zur Ausführung wird der Gemeinde ein Objektkredit von insgesamt 213 205 000 Franken beantragt. Rund 175 Millionen Franken werden für den Bau der Wohnsiedlung «Leutschenbach» durch die Liegenschaftsverwaltung einge-

rechnet, 1 637 000 Franken für die Ausbaukosten der vier Kindergärten und des Horts durch die Immobilien Stadt Zürich, 515 000 Franken für die Neugestaltung der Vorzone entlang der Leutschenbachstrasse durch das Tiefbauamt, 450 000 Franken für eine Photovoltaik-Anlage des Elektrizitätswerks der Stadt Zürich (ewz), 1 000 000 Franken aus dem Rahmenkredit für zusätzliche Energiesparmassnahmen für die Abwärme des SRF und 34 500 000 Franken für die Übertragung der sich heute im Finanzvermögen befindenden drei Grundstücke.

Kommissionsminderheit:

**Martin Götzl (SVP):** Im Leutschenbach will die Stadt mit den 369 gemeinnützigen Wohnungen, Räumen für Dienstleistungsbetriebe und Kindergärten gleich mit der grossen Kelle anrichten. Der Stadtrat schreibt in seiner Weisung, dass die Wohnsiedlung «Leutschenbach» dem Ziel des gemeinnützigen Wohnungsbaus auf Basis der Kostenmiete, der sozialen Durchmischung und der Sicherung von Familienwohnungen Rechnung tragen soll. Die FDP und die SVP werden das Geschäft an den Stadtrat zurückweisen. Statt selber zu bauen, soll die Stadt das Baurecht für die neue Wohnsiedlung öffentlich ausschreiben und mit den gewünschten Kriterien vergeben. Die geplante Arealüberbauung soll nicht mit einer weiteren Verschuldung der Stadt Zürich realisiert werden. Stattdessen sollen private Investoren – wie beispielsweise die Pensionskassen – zum Zuge kommen. Diese verfügen über volle Kassen und können zurzeit das Geld im Inland kaum gewinnbringend anlegen. Mit dem Erwerb des Baurechts könnten Investoren die Wohnsiedlung kapitalisieren, ohne dass sich die Stadt weiter verschulden muss. Eine unverantwortbare Finanz- und Wachstumspolitik wird bei steigenden Zinsen eine hohe Herausforderung für die kommenden Generationen und enorme Altlasten darstellen. Das grundsätzliche Misstrauen der rot-grünen Ratsseite gegenüber privaten Bauherren ist unangebracht. Private Bauherren können die Wohnsiedlung günstiger und effizienter bauen als die Stadt – ohne dass dabei die Mieten teurer werden. Markus Mettler, CEO einer der grössten Baufirmen der Schweiz, erklärte in der Neuen Zürcher Zeitung im Zusammenhang mit der Wohnsiedlung «Leutschenbach»: «Die Stadt Zürich baut viel zu teuer. Wir würden dieses Projekt für 120 Millionen Franken realisieren». Die öffentliche Hand plant und baut rund 20 bis 40 Prozent teurer als das es für die primäre Funktion nötig wäre. Dem ist so, weil Politiker der linken Ratsseite ihnen nahestehende Organisationen, Partikularinteressen und Maximalforderungen in ein Projekt packen. Sie wissen dabei, dass sie die Rechnung am Ende nicht selbst zahlen müssen.

Kommissionsmehrheit:

**Christina Schiller (AL):** 2011 nahmen die Stimmberechtigten der Stadt Zürich die Gemeindeordnung mit dem ergänzten wohnpolitischen Grundsatz an. Die Zahl der Wohnungen im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgerinnen und Wohnbauträgern soll bis 2050 auf einen Drittel von allen Mietwohnungen der Stadt Zürich erhöht werden. Die Wohnsiedlung «Leutschenbach» soll den Zielen des gemeinnützigen Wohnungsbaus auf Basis der Kostenmiete, der sozialen Durchmischung und der Sicherung von Familienwohnungen im Sinne des wohnbaupolitischen Grundsatzartikels Rechnung tragen. Das ist auch im Sinne der Stadtzürcher und Stadtzürcherinnen. Es gibt bereits viele

*Wohnungen und Liegenschaften im Entwicklungsgebiet «Leutschenbach», die im Besitz von Pensionskassen sind. Für eine gute Durchmischung im Quartier ist es wichtig, dass Baugenossenschaften und städtische Liegenschaften vorhanden sind. Baugenossenschaften sind mit «mehr als wohnen», der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ) und der Baugenossenschaft Glattal Zürich (BGZ) bereits im Quartier vertreten. Es ist deshalb wichtig und nötig, dass die Stadt auch in diesem Gebiet einen aktiven Part in der Wohnbaupolitik übernimmt. Nur so kann sie positiv auf die weitere Entwicklung im Quartier Einfluss nehmen. Es macht keinen Sinn, dieses bereits weit entwickelte Projekt vollkommen neu aufzugleisen. Im Gemeinderat wurde bereits 2009 die Einzelinitiative unterstützt, die eine städtische Wohnsiedlung forderte. Der Projektierungskredit wurde 2013 genehmigt – auch von der FDP.*

Weitere Wortmeldungen:

**Dr. Urs Egger (FDP):** *Der Bedarf an Wohnungen in Zürich Nord ist unbestritten. Es fragt sich aber, wie diese erstellt werden sollen. Die SVP überlegte sich, ob es nicht auch andere Wege geben könnte – und kam zum eben präsentierten Antrag. Wir werden diesen unterstützen. Es stellt sich für uns die Frage nach der Wirkung des Drittels an subventionierten Wohnungen. Wir sind überzeugt, dass auch private Investoren Wohnungen erstellen können, die am Ende nicht teurer sind als jene, die über den gemeinnützigen Wohnungsbau zu Stande kämen. Wenn wir dies ständig negieren, kommen wir in der Stadt nicht weiter. Auch wenn die Planung weit fortgeschritten ist, wollen die Grünen mit zwei noch offenen Postulaten an diesem Projekt rumschrauben, ein Gebäude streichen und dafür auf dem Dach etwas anderes machen – die Planung ist also offensichtlich doch nicht so weit fortgeschritten. Wir stellen den Bedarf an Wohnungen in Zürich Nord nicht in Frage, wir möchten aber den Weg über Privatinvestitionen gehen.*

**Zilla Roose (SP):** *Wir begrüßen den Wohnungsbau in Sinne des Drittelziels, das wir in Zürich verfolgen. Der Bestand von günstigen Wohnungen wird dadurch langfristig gesichert. Die Überbauung bietet neben dem konventionellen Wohnen auch spezielle Wohnformen in Wohnateliers und Grosswohnungen. Im Innenhof gibt es zudem zusätzlich mietbare Zimmer, Musikzimmer, Spielplätze, einen Gemeinschaftsraum, Kindergärten und Gewerbefläche. Uns gefällt besonders die etwas andere Gestaltung des Innenhofs, die einen interessanten Aufenthaltsraum in der Mitte der Überbauung bietet. Die Ausgestaltung der Überbauung ist an den Bedürfnissen der Bewohner orientiert, indem sie verschiedenen Wohnformen und Altersgruppen Platz bietet. Sie achtet aber auch auf die Umweltverträglichkeit und ist deshalb im Minergie-ECO-Standard gebaut und hat Solar-Panels auf dem Dach. Wir finden es insgesamt ein gutes Projekt, das wir gerne unterstützen.*

**Elena Marti (Grüne):** *Mit dem Bauprojekt «Leutschenbach» können dringend benötigte Wohnungen in Zürich Nord entstehen. Mit 369 Wohnungen ist es ein grosses und gelungenes Bauprojekt und wir freuen uns, dass es flexibel angedacht ist. Auch der Mix von Wohnungen und Gewerbe sagt uns zu. Durch die grosse Anzahl Wohnungen respektive zukünftige Bewohnende und dem Drittel subventionierter Wohnungsbau ist zu hoffen, dass eine gute Durchmischung in der Siedlung entstehen wird. Wir freuen uns,*

dass ein Schwerpunkt auf Musik- und Gemeinschaftsräume gesetzt wurde. Das Gebiet ist im kommunalen Richtplan als Quartierzentrum ausgewiesen. Es stellt sich die Frage, wie die Stadt solche Gebiete entwickelt und wie die zukünftige Bewohnerschaft einbezogen wird. Auch die Entwicklung im Gebiet Thurgauerstrasse spielt eine Rolle – gerade wenn es darum geht, welche Angebote wo platziert werden. Bei der Gestaltung der Vorzone hin zum «Leutschenbach» sind wir allerdings skeptisch. Wir erachten den Leutschenbachpark als unglücklich konzipiert. Er ist alles andere als einladend gestaltet und wir finden es deshalb nicht gut, dass man die Vorzone der Siedlung dem Leutschenbachpark mit der Materialisierung und der Formsprache anpassen will. Wir sind für eine Gestaltung der Vorzone, die eine Grünfläche mit einer diverseren Bepflanzung umsetzt. Gemäss der Klimaanalyse befindet sich das Gebiet zudem in der roten Zone. Da ist sowohl die Gestaltung als auch die Quantität des Grünraums zentral, auch in der Ergänzung zur näheren Umgebung. Wir begrüssen aber die restliche Planung des Grün- und Aussenraums und dass ein Grossteil der Grünfläche – insbesondere der innere Garten – öffentlich zugänglich ist. Wir finden es gut, dass die Fernwärme von der nahegelegenen Kehrlichtverbrennungsanlage Hagenholz und die Abwärme vom Rechenzentrum des SRFs bezogen wird. Es ist ideal, dass die Ressourcen lokal genutzt werden können. Auch die geplante Photovoltaik-Anlage auf den Dächern, die für den Eigenverbrauch der Mietenden eingeplant ist, befürworten wir natürlich. Jeder Schritt, der uns einer lokalen und unabhängigen Energieversorgung näherbringt, ist ein Schritt in die richtige Richtung. Die Anliegen, die wir in den beiden Begleitpostulaten formulierten, sind für uns aber zentral, um hinter dem Projekt stehen zu können.

**Pirmin Meyer (GLP):** Als liberale Partei sind wir nicht für starre Quoten, sondern prüfen jedes Projekt von Fall zu Fall. Das Projekt mit 369 Wohnungen ist mit dem Projekt des Stadtrats auf dem Kochareal vergleichbar, bringt die von der Bevölkerung gewünschte soziale Durchmischung und fördert ein Nebeneinander von gemeinnützigem Wohnungsbau und von Projekten von institutionellen Investoren, für die wir Grünliberalen einstehen. Um das prognostizierte Bevölkerungswachstum aufnehmen zu können, brauchen wir schlichtweg mehr Wohnungen. Wer diese stellt, ist für uns zweitrangig. Das vorliegende Projekt schneidet auch aus einer nachhaltigen Perspektive gut ab und schafft neben dem dringend benötigten Wohnraum auch Raum für Kindergärten und gewerbliche Nutzung. Darüber hinaus wird auch der äussere – insbesondere der Grünraum – qualitativ weiterentwickelt. Damit sich Jung und Alt begegnen und nicht aneinander vorbeileben, soll mit dem von Zilla Rose (SP) und mir eingereichten Postulat die Erstellung eines intergenerativen Spielplatzes sichergestellt werden. Ich bin gespannt, wie die dynamische Entwicklung unmittelbar neben meinen Arbeitsort weitergehen wird.

**Martin Götzl (SVP):** Jeden Monat wird in der Schweiz eine Fläche in der Grösse des Pfäffikersees überbaut. Das sind jeden Tag mehrere Fussballfelder. Geplant ist hier das Zubetonieren des «Leutschenbachs». Zahlreiche weitere Grossprojekte sind in der Pipeline. Das unnatürliche Wachstum mit dem Etikettenschwindel ist ein linker Holzweg. Die wahre Etikette trägt den Namen der Zuwanderung, die seit einem souveränen Volksentscheid von 2014 wieder selbstbestimmt gesteuert werden sollte. Das wird von allen ausser der Volkspartei bundesverfassungswidrig ignoriert. Einige der Folgen für unsere Bürger und Bürgerinnen sind randvolle Züge – auch für ältere Menschen gibt es

*keine Sitzmöglichkeiten mehr –, verstopfte Strassen, Schleichverkehr durch Quartiere, überfüllte multinationale Schulhäuser mit Container-Provisorien, Wartezeiten in Spitälern, exponentiell steigende Mietpreise, sanierungsbedürftige Sozialwerke, hohe Krankenkassenprämien, schwindende Grünfläche, Baukräne und Bauarbeiten, die der Wohnungsnachfrage der Zugewanderten Abhilfe schaffen sollen. Das Projekt «Leutschenbach» kostet den Steuerzahler 213,2 Millionen Franken für 369 Wohnungen. 1100 bis 1200 neue Stadtbewohnerinnen und Stadtbewohner sollen in der neuen staatlich finanzierten Überbauung ein Zuhause finden. Dabei wird klientelgerecht gebaut; es entsteht eine autoarme Siedlung mit einer geringen Anzahl Parkplätzen, dafür aber mit zwölf Musikzimmern. Neben den Erstellungskosten von 213,2 Millionen fallen zusätzlich monatliche Betriebskosten an. Die Betreuung für kinderreiche Doppelverdiener-Familien beziffert sich auf 720 000 Franken. Schrebergärten werden platt gewalzt und Einfamilienhausbesitzer und Gartenhausbetreiber wurden nur vage involviert und ernst genommen. Sie sprachen ihren Widerstand und ihr Unverständnis für das grosse Bauprojekt aus. Der Stadtrat muss über die Bücher. Wenn es wirklich nachweislich notwendig ist zu bauen, soll die Stadt das Baurecht öffentlich ausschreiben und mit den erwünschten Kriterien vergeben. Die geplante Arealverbauung soll nicht mit einer weiteren Verschuldung der Stadt realisiert werden. Der Stadtrat gab vor wenigen Wochen gestützt durch einen Gemeinderatsentscheid grünes Licht für 975 Millionen Franken Darlehen und Anleihen, um solche Grossprojekte überhaupt finanzieren zu können. Das ist für die kommenden Generationen und in Anbetracht der heutigen Nullzinspolitik verantwortungslos. Die Schulden von heute sind die Steuern von morgen.*

**Ernst Danner (EVP):** *Das Projekt überzeugt. Es entstehen günstige Wohnungen an einem idealen Standort nahe des öffentlichen Verkehrs. Der Auftrag des Volks mit dem wohnpolitischen Grundsatzartikel wird erfüllt. Es handelt sich dabei nicht um ein Mantra, sondern schlicht um geltendes Recht, das von einer Mehrheit der Bevölkerung angenommen wurde. Deshalb finden wir es richtig, wenn man Wohnungen nach dem Kostenmietprinzip baut. Pensionskassen würden null Rendite erzielen würden sie Wohnungen nach dem Kostenmietprinzip erstellen. Pensionskassen müssen Gewinne erzielen, aus denen sie ihre Renten finanzieren können. Die Alternative wäre eine Genossenschaft. Wir sind aber nicht überzeugt, dass diese wirklich günstiger bauen könnte und glauben auch nicht, dass die Privatwirtschaft günstiger bauen könnte. Es kommt immer auf die Umstände an, Sie sprechen hier von reinen Spekulationen. Deshalb sind wir der Meinung, dass das vorliegende Projekt Unterstützung verdient.*

**Walter Angst (AL):** *Die Vierzimmerwohnungen kosten 1520 Franken. Die Menschen, die in diese Wohnungen ziehen können, dürfen nach dem städtischen Vermietungsreglement ein maximales Steuereinkommen von 75 000 Franken haben. Es ist nicht bewiesen, dass Private günstiger bauen könnten, auch wenn dies behauptet wurde. Jeder Investor wäre froh, er könnte Geld, das er auf dem Kapitalmarkt aufnimmt, in ein solches Projekt investieren. Wenn es schwierig werden würde, könnte man das eingesetzte Geld verflüssigen. Ich erinnere an die letzte Defizitwirtschaft, bei der Willy Küng die Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen (PWG) aufforderte, ihr Eigenkapital teurer zu verzinsen. Ich kann mir gut vorstellen, dass ein künftiger Finanzvorstand auf die Idee kommen könnte, Minusstände mit leichten Erhöhungen der*

6 / 7

*Mietzinsen über die Erhöhung der Verzinsung zu finanzieren. Das Argument der Verschuldung ist also völlig aus der Luft gegriffen. Die Stadt würde durch das Investment profitieren und nicht noch mehr zahlen.*

**Martin Götzl (SVP):** *Ich beende mein vorhergehendes Votum mit der Alternative der Vernunft. Private Investoren sollten zum Zug kommen und das Risiko tragen, wie beispielsweise die Pensionskassen, die volle Kassen haben. Es ist höchste Zeit, diesem nicht nachhaltigen Treiben einen Riegel zu schieben. Die Zeit ist überreif für die Begrenzungsinitiative, die sehr viele Probleme lösen wird und zu einer Nachhaltigkeit und Bodenständigkeit führen wird.*

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Finanzdepartements Stellung.

**STR Daniel Leupi:** *Die Weiterführung der städtischen Wohnbaupolitik ist nachhaltig. Kostenmiete bedeutet, dass die Wohnungen den Betrag wieder einbringen, den sie kosten. Zehn Jahre nach dem Einreichen der Einzelinitiative ist es höchste Zeit, dass der Gemeinderat den Objektkredit für eine Siedlung, die mehreren hundert Menschen in Zürich Nord eine attraktive Wohnsituation ermöglicht, freigibt. Die Bevölkerung will auf städtischem Grund klar das Drittelziel umgesetzt sehen und die Siedlung leistet dazu einen Beitrag. Mindestens 80 Prozent der Wohnungen kosten weniger als 250 Franken pro Quadratmeter und Jahr. Das ist günstig und wir machen unser Versprechen wahr. Ich sehe nicht, wie Private günstiger Wohnungen zur Verfügung stellen könnten. Das Geschäft leistet einen Beitrag zur Durchmischung und Belebung im Quartier und die Stadt leistet einen tatkräftigen Beitrag dazu, dass hier ein attraktives Quartier entsteht.*

Rückweisungsantrag

Die Mehrheit der SK FD beantragt Ablehnung des nachfolgenden Rückweisungsantrags.

Die Minderheit der SK FD beantragt Rückweisung des Antrags des Stadtrats mit folgendem Auftrag:

Der Stadtrat wird aufgefordert, das Baurecht «neue kommunale Wohnsiedlung, Leutschenbach» öffentlich auszuschreiben und mit den erwünschten Kriterien zu vergeben.

Mehrheit:	Christina Schiller (AL), Referentin; Vizepräsident Simon Diggelmann (SP), Anjushka Früh (SP), Luca Maggi (Grüne), Elena Marti (Grüne), Pirmin Meyer (GLP), Zilla Roose (SP), Dr. Pawel Silberring (SP), Vera Ziswiler (SP)
Minderheit:	Martin Götzl (SVP), Referent; Präsident Dr. Urs Egger (FDP), Përparim Avdili (FDP), Urs Fehr (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 84 gegen 33 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

7 / 7

### Schlussabstimmung

Die Mehrheit der SK FD beantragt Zustimmung zum Antrag des Stadtrats.

Die Minderheit der SK FD beantragt Ablehnung des Antrags des Stadtrats.

Mehrheit: Christina Schiller (AL), Referentin; Vizepräsident Simon Diggelmann (SP), Anjushka Früh (SP), Luca Maggi (Grüne), Elena Marti (Grüne), Pirmin Meyer (GLP), Zilla Roose (SP), Dr. Pawel Silberring (SP), Vera Ziswiler (SP)  
Minderheit: Martin Götzl (SVP), Referent; Präsident Dr. Urs Egger (FDP), Përparim Avdili (FDP), Urs Fehr (SVP)

Abstimmung gemäss Art. 43<sup>bis</sup> Abs. 2 Gemeindeordnung (Ausgabenbremse):

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 84 gegen 33 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu. Somit ist das Quorum von 63 Stimmen für die Ausgabenbremse erreicht.

Damit ist in Übereinstimmung mit dem Stadtrat beschlossen:

Zuhanden der Gemeinde:

Für die Erstellung der Wohnsiedlung «Leutschenbach» im Quartier Seebach einschliesslich der Dienstleistungs- und Gewerbeflächen, der Tiefgarage sowie dem Rohbau der vier Kindergärten und Betreuung, des Ausbaus der vier Kindergärten und Betreuung, der Vorplatzneugestaltung, der Photovoltaik-Anlage und der Abwärmenutzung des SRF sowie die Buchwertanpassung einschliesslich der Übertragung der Grundstücke vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen, wird ein Objektkredit von Fr. 213 205 000.– bewilligt. Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich entsprechend des Baukostenindex zwischen Aufstellung der Kostenschätzung (1. April 2017) und der Bauausführung.

Mitteilung an den Stadtrat sowie amtliche Publikation am 23. Januar 2019 gemäss Art. 10 der Gemeindeordnung

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat