

Auszug aus dem substanziellen Protokoll 143. Ratssitzung vom 1. Februar 2017

2673. 2016/239

Motion von Martin Bürlimann (SVP) und Christoph Marty (SVP) vom 22.06.2016: Parzelle an der Winkelwiese 10, Entlassung aus dem Baurecht und Verkauf an den Meistbietenden

Gemäss schriftlicher Mitteilung lehnt der Vorsteher des Finanzdepartements namens des Stadtrats die Entgegennahme der Motion ab.

***Martin Bürlimann (SVP)** begründet die Motion (vergleiche Beschluss-Nr. 2045/2016): Die SVP schlägt vor, die Parzelle Winkelwiese 10 aus dem Baurecht zu entlassen und an den Meistbietenden zu verkaufen. Auf dem Grundstück befinden sich zwei bewohnte Gebäude, die 1932 erbaute Villa und ein 1792 erstelltes Gartenhaus. Die Stadt Zürich hat das Grundstück im Jahr 1974 für 3.9 Millionen Franken gekauft und das auf Lebzeiten abgeschlossene Mietverhältnis mit dem früheren Stadtpräsidenten Emil Landolt übernommen. Auf dem Grundstück war ein Neubauprojekt geplant. 2008 haben die Stimmberechtigten in einer Referendumsabstimmung der Abgabe des Grundstücks im Baurecht an einen privaten Unternehmer zugestimmt. 2010 hat der Baurechtsnehmer ein Baugesuch eingereicht, 2016 hat er angekündigt, den Baurechtsvertrag auflösen zu wollen. Dadurch kam es zum vorzeitigen Heimfall an die Stadt Zürich. Die Stadt Zürich kann nun entscheiden, was mit dem Gelände weiter geschehen soll. Das Grundstück Winkelwiese 10 gehört zum Finanzvermögen der Stadt Zürich und ist 2792 Quadratmeter gross. Das aktuelle Mietverhältnis ist befristet bis am 30. September 2019. Die Villa aus dem Jahr 1932 ist nicht geschützt und kann durch einen Neubau ersetzt werden, das Gartenhaus ist im kommunalen Inventar der schützenswerten Bauten aufgeführt. Die Gartenanlage steht teilweise unter Schutz. Gemäss Stadtrat prüft das Finanzdepartement verschiedene Strategien für das Grundstück. Der Evaluationsprozess ist verbunden mit Abklärungen zur Überbaubarkeit und Nutzbarkeit. Zudem ist den Anliegen der Quartierbevölkerung die notwendige Beachtung zu schenken. Der Stadtrat sagt auch, dass „soweit sich die Nutzung des Grundstücks durch Private als sinnvoll erweist, soll dies mittels Baurechtsvertrag oder langfristigen Mietverträgen ermöglicht werden. Davon abgewichen werden kann allenfalls im Rahmen eines Tauschgeschäfts, bei dem die Stadt ein anderes Grundstück zu Eigentum erhält, das ihr zur Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dient“. Nach Ansicht der SVP benötigt die Stadt keine weitere Landreserve und soll die Parzelle an den Meistbietenden verkaufen. Möglich ist auch ein Verkauf mit Auflage, dass ein Teil des Parks öffentlich zugänglich bleiben soll. Mit dem Verkauf würde die Stadtkasse einen Erlös erzielen. Stadt und Verwaltung sollen sich auf ihr Kerngeschäft konzentrieren, schöne Immobilien, die nicht der Verwaltungstätigkeit dienen, sollen verkauft werden.*

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Finanzdepartements Stellung.

STR Daniel Leupi: Die Geschichte dieses Areals ist in der Motionsantwort ausführlich beschrieben. Der Stadtrat lehnt die Motion ab, ein Teil ist erfüllt. Es gibt nichts aus dem Baurecht zu entlassen, das Baurecht existiert nicht mehr. Der Stadtrat lehnt die Motion vor allem wegen dem Verkauf an den Meistbietenden ab. Es entspricht nicht der Politik des Stadtrats und auch nicht der Mehrheit des Gemeinderats, Parzellen mitten in der Stadt Zürich zu verkaufen. Ein weiterer Grund ist, dass der Stadtrat selber bestimmen möchte, wie eine so zentral in der Stadt gelegene Parzelle in Zukunft genutzt wird. Das Beispiel des privaten Baurechtsnehmers zeigt, dass auch ein Verkauf keine Garantie dafür ist, nachher einen guten Steuerzahler mehr zu haben, das wäre vorliegend gerade nicht der Fall gewesen.

Weitere Wortmeldungen:

Gabriele Kisker (Grüne): Das Areal Winkelwiese 10 liegt nahe am Hochschulgebiet und erhält durch seine Lage eine grosse strategische Präsenz. Insofern geht der Stadtrat seinem Kernauftrag nach, nämlich Städtebau zu betreiben und nicht einfach kurzfristige Gewinnoptimierungen im Fokus zu haben. Auf diesem Areal soll vorsichtig und sorgfältig geplant werden, für das Quartier zum einen, aber auch weil das Grundstück Winkelwiese 10 am Rand des Hochschulgebiets liegt. Ich bin sehr froh, dass das Finanzdepartement hier nicht einen schnellen Gewinn erzielen, sondern nachhaltig und langfristig planen will.

Michael Baumer (FDP): Ich möchte kurz daran erinnern, weshalb das Grundstück damals dem Meistbietenden im Baurecht übergeben wurde. Das Areal Winkelwiese 10 eignet sich weder für öffentliche Bauten noch für den kommunalen Wohnungsbau. Es gibt viele Anforderungen, die von der Denkmalpflege gestellt werden, dies ist mit ein Grund, weshalb der Stadtrat sich damals für die Vergabe im Baurecht entschieden hat, weil eben gar nicht so viele Nutzungen möglich sind. Ich bin nach wie vor der Meinung, dass es Sinn macht, Grundstücke im Finanzvermögen zu haben, die gewinnorientiert vergeben werden. In der Volksabstimmung hat das Volk sich für eine Abgabe im Baurecht ausgesprochen, insofern ist die Richtung eigentlich bekannt. Der Baurechtsvertrag wurde unter anderem auch darum aufgekündigt, weil es in unserem Rechtsstaat eben sehr lange dauern kann, bis überhaupt eine Baubewilligung vorliegt. Es gab damals bei der Vergabe des Baurechts an den Meistbietenden auch noch andere Interessenten, die bereit gewesen wären, einen namhaften Betrag für das Baurecht zu bezahlen. Insofern halte ich es für sinnvoll, das Grundstück weiterhin in einem gewinnorientierten Sinn zu nutzen. Ob es ein Verkauf oder das Baurecht sein muss, ist in meinen Augen offen und muss geprüft werden.

Mario Mariani (CVP): Wir haben damals den Baurechtsvertrag unterstützt und können uns auch heute ein solches Modell vorstellen. Was wir aber nicht unterstützen ist ein Verkauf des Grundstücks, da wir der Ansicht sind, es sei sinnvoll, Land an so zentralen Lagen zu besitzen und im Baurecht abzugeben. Ich gehe davon aus, dass eine Abgabe im Baurecht nach wie vor möglich ist.

Marion Schmid (SP): Wir lehnen aus bodenpolitischen Überlegungen grundsätzlich den Verkauf städtischer Grundstücke ab. Das gilt unabhängig, wo sich diese Grundstücke befinden. In diesem Fall spielt neben unserer Ablehnung der Privatisierung des Bodens auch unsere Überzeugung zur Wohnpolitik eine Rolle. Es ist allgemein bekannt, dass die Wohnungen im Kreis 1 knapp und die Mieten hoch sind. Letzte Woche wurde die neue Kennzahl zu den Appartementwohnungen veröffentlicht, der Kreis 1 verfügt über den höchsten Anteil. Somit ist es klar, dass es gerade in diesen Quartieren umso wichtiger ist, dass städtische Liegenschaften im städtischen Besitz bleiben und der Spekulation entzogen werden. Mit der Auflösung des Baurechtsvertrags besteht nun die Chance, Neuabklärungen zur Überbauung und Nutzbarkeit zu treffen und die Anliegen der Quartierbevölkerung zu berücksichtigen.

Eduard Guggenheim (AL): Das Grundstück Winkelwiese 10 ist kaum sichtbar und steht auf der ehemaligen Stadtmauer. Die Lage ist derart dominierend, dass man kaum sieht, was dort oben jetzt steht. Das hat erst die Aussteckung des ehemaligen Baurechtsnehmers gezeigt. Das ausgeschriebene Projekt wurde massiv bekämpft und es ist nicht so, dass die Abstimmung ganz klar zugunsten des Baurechtsnehmers ausgefallen wäre, es war im Gegenteil mit einem Ja-Stimmenanteil von 50.4 % sehr knapp. Meine Fraktion hat damals schon die Nein-Parole herausgegeben. Durch den Verzicht auf das Baurecht wird ein wirklich monströses Projekt nun nicht ausgeführt. Es wurden mehrere Verfahren bis vor Bundesgericht geführt, all diese Umstände zeigen, dass die Stadt sich um die weitere Nutzung dieses Grundstücks kümmern muss. Im Zusammenhang mit der Weisung zum Cabaret Voltaire (GR Nr. 2016/295) ist im Handel auch die Liegenschaft Rämistrasse 39 enthalten, die Eckliegenschaft Hirschengraben, Rämistrasse, welche von der Stadt Zürich an die Swiss Life abgetreten werden soll. Für die Quartierbewohner stellt das Grundstück Winkelwiese 10 ein ganz wichtiger Ort dar. Die Stadt kann nur Einfluss nehmen, wenn das Grundstück in ihrem Besitz bleibt. Es muss auf die allgemeinen Bedürfnisse der Bevölkerung und des Quartiers eingegangen werden, selbstverständlich kann dabei auch ein Ertrag generiert werden.

Martin Luchsinger (GLP): Wir lehnen die Motion ab, auch wenn die Diskussion über die weitere Verwendung des Grundstücks zur absolut richtigen Zeit kommt. Es ist wichtig, diese Diskussion in diesem Ratssaal zu führen. Wir erachten einen Verkauf als den falschen Weg. Eine Abgabe im Baurecht müsste sicher geprüft werden. Wir erwarten vom Stadtrat eine klare Analyse des Gebiets, eine klare Idee, was dort realisiert werden soll mit klaren Angaben zu den Kosten. Ich persönlich sehe ein Potential für das Grundstück, das in einem Tausch eingesetzt werden könnte. Ich hoffe, dass der Stadtrat die verschiedenen Meinungen der Fraktionen zur Kenntnis nimmt.

Christoph Marty (SVP): 2008 fand eine Volksabstimmung über den Baurechtsvertrag statt. Offenbar ist es im Zuge des Baugesuchs zu derartigen Nebengeräuschen gekommen, dass der Baurechtsnehmer nun vom Vertrag zurückgetreten ist. Das Grundstück Winkelwiese 10 steht in einer Seitengasse, das angeblich schützenswerte Gartenhaus ist von aussen gar nicht einsehbar. Die Stadt hat offensichtlich keinen Verwendungszweck für das Grundstück. Das Haus ist baufällig und muss, falls es im Eigentum der Stadt bleibt, für einen sechsstelligen Betrag saniert werden, ohne dass die Aussicht

4 / 4

besteht, eine dem Anlagewert angemessene Rendite zu generieren. Es entspricht nicht dem Volkswillen, dass die Stadt bei dieser Liegenschaft von sich aus aktiv wird. Die Chancen stehen gut, dass für dieses Grundstück ein namhafter Betrag gelöst werden könnte und dass sich gute Steuerzahler darauf niederlassen würden. Es wäre jetzt die Gelegenheit, sich von etwas zu trennen, für das die Stadt Zürich keine Verwendung mehr hat.

Roger Liebi (SVP): *Die Vertreterin der sozialistischen Partei hat ausgeführt, die SP sei grundsätzlich gegen eine Privatisierung des Bodens. Diese Politik geht nicht auf. Die SK PRD/SSD berät zur Zeit diese unsägliche Cabaret Voltaire-Weisung, da ist die SP ohne weiteres bereit, eine städtische Liegenschaft im Seefeld an Private abzutreten. Dies, nachdem zuvor jahrelang immer wieder über Seefeldisierung diskutiert wurde. Sogar an der Rämistrasse ist man bereit, eine Liegenschaft zu opfern, um das Cabaret Voltaire im städtischen Besitz zu haben. Die Bodenpolitik spielt offenbar dann keine Rolle mehr, wenn es um Kulturpolitik geht. Nun hat der bisherige Baurechtsnehmer seinen Familienmittelpunkt nach Deutschland verlegt. Kaufe ich eine Liegenschaft, dann tue ich das in der Regel nicht nur für mich selber, sondern auch für künftige Generationen, was per se mit einem Baurecht nicht möglich ist.*

Dr. Bernhard im Oberdorf (SVP): *Ich erinnere mich an die Sitzung, in der der Baurechtsnehmer sein Projekt vorgestellt hatte. Mit Herrn Binder wäre ein hervorragender Steuerzahler nach Zürich gekommen. Nichts ist dieser Stadt willkommener als gute Steuerzahler. Knapp war nicht nur die Abstimmung im Parlament, sondern auch die Volksabstimmung. Der Weg für eine gute Lösung war geebnet. Ich bedaure, dass ein guter Steuerzahler seinen Lebensmittelpunkt ins Ausland verlegt hat. Verkauft man das Grundstück an den Meistbietenden, garantiert dies auch einen guten Steuerzahler.*

Dr. Davy Graf (SP): *Ich verzichte auf mein Votum.*

Martin Bürlimann (SVP): *Ich lese ihnen einen Satz aus unserem Parteiprogramm vor. «Mit tiefen Steuern und Gebühren wird ein schlanker Staat finanziert, der seine Kernaufgaben zuverlässig wahrnimmt.» Diese Motion kann durchaus als verlängerte Budgetdebatte wahrgenommen werden. Der Staat soll seine Kernaufgabe wahrnehmen, alles was nicht den Kernaufgaben entspricht, soll der Staat auch nicht machen. Der Verkauf des Grundstücks ergibt nicht nur einen schnellen Gewinn, sondern führt dazu, dass keine zusätzlichen Kosten mehr anfallen.*

Die Motion wird mit 42 gegen 79 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) abgelehnt.

Mitteilung an den Stadtrat

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat