



## Auszug aus dem substanziellen Protokoll 81. Ratssitzung vom 10. Januar 2024

### 2705. 2023/339

#### Weisung vom 05.07.2023:

#### Liegenschaften Stadt Zürich, Wegparzellen Binderweg und Zelghalde, Veräusserung an Baugenossenschaft GISA, Einnahmenverzicht

Antrag des Stadtrats

1. Die Veräusserung von etwa 746 m<sup>2</sup> der Wegparzelle Kat.-Nr. AF4440 (Zelghalde) und der Wegparzelle Kat.-Nr. AF2479 (Binderweg) an die Baugenossenschaft GISA, Zürich, zum voraussichtlichen Richtlinienlandwert von insgesamt Fr. 1 188 330.– bzw. Fr. 858.– pro m<sup>2</sup> wird bewilligt.
2. Für die Differenz zwischen dem Verkaufspreis (Richtlinienlandwert) und dem Verkehrswert (GV-Nr. 51/2022) werden neue einmalige Ausgaben von Fr. 6 313 070.– (Einnahmenverzicht) bewilligt.

Referat zur Vorstellung der Weisung:

**Patrik Maillard (AL):** Die Baugenossenschaft GISA plant die Siedlung Affoltern zu erneuern und die Wohnungsanzahl durch den Neubau von 92 auf 230 zu erhöhen. Damit diese Arealfläche optimal genutzt werden kann, werden der GISA einzelne angrenzende, öffentliche Wegparzellen verkauft. Diese sind dann nicht mehr im Besitz der Stadt, können aber weiterhin öffentlich genutzt werden. Die Stadt kann weiterhin polizeilich über die Einhaltung des Fahrverbots für den motorisierten Verkehr verfügen. Der Verkaufspreis beträgt für beide Parzellen 1 188 330 Franken. Die Einräumung des Fuss- und beschränkten Fahrwegrechts erfolgt entschädigungslos. Die Nutzung ist für die Öffentlichkeit kostenfrei. Der Kernpunkt der Weisung ist der Einnahmeverzicht der Stadt. Grundsätzlich verkauft sie Vermögenswerte zum Verkaufswert an Dritte. Dieser kann jedoch tiefer angesetzt werden, wenn ein überwiegendes, öffentliches Interesse vorliegt. In welchen Fällen und in welcher Höhe vom Verkaufswert abgewichen werden kann, definiert Richtlinie 65. In diesem Fall ist das öffentliche Interesse klar gegeben. Der Einnahmeverzicht beträgt 6 313 070 Franken. Das Gewinnerprojekt des Wettbewerbs für den Neubau der 72 Jahre alten Siedlung schafft nebst fassadenbegrüntem Neubauten eine Hauptnutzfläche von über 20 000 Quadratmeter mit 240 Wohnungen, Gewerbe- und Gemeinschaftsräumen sowie einem städtischen Doppelkindergarten. Mit diesem Kindergarten ist die städtische Bedingung, mindestens einen Drittel der abgetretenen Fläche der entstehenden Hauptnutzfläche für die Bedürfnisse der Öffentlichkeit



zur Verfügung zu stellen, erfüllt. Der durchschnittliche Mietzins wird sich für eine 4-Zimmer-Wohnung zwischen 2200 Franken und 2500 Franken bewegen. Die GISA verpflichtet sich, bei der Erstvermietung die Belegungsvorschriften der Stadt zu übernehmen. Abgesehen von der SVP stimmen alle Parteien der Weisung zu.

Kommissionsminderheit Rückweisungsantrag und Schlussabstimmungen:

**Martin Götzl (SVP):** Auf diesem Grundstück befinden sich heute 92 Wohneinheiten der Baugenossenschaft GISA, die am Ende ihrer Lebensdauer sind. Die geplante Neuüberbauung beinhaltet 230 Wohnungen. Die Stadt ist bereit, für das Projekt zwei Wegparzellen zu veräussern. Das begrüssen wir grundsätzlich. Der Preis der Veräusserung liegt jenseits eines marktüblichen Landpreises. Man kann argumentieren, dass die Stadt das Wegrecht weiterhin behält. Doch die Baugenossenschaft GISA hat mit diesen Wegparzellen ein grösseres Areal für die optimale Ausnutzung zur Verfügung. Es ist eine Win-win-Situation. Darum erwarten wir vom Stadtrat, dass er das Land so verkauft, dass es eine realistische Summe in die Stadtkasse bringt. Das ist hier nicht gegeben. Darum stellen wir einen Rückweisungsantrag, in dem wir den Stadtrat auffordern, einen neuen Kaufvertrag zu verhandeln, der mindestens 70 Prozent des Landwerts für den Kauf generiert. Ausserdem betrachten wir es als Intransparenz, wenn ein Landstück zu einem Spottpreis veräussert und der erlassene Ertrag als Einnahmeverzicht, anstelle einer Schenkung bezeichnet wird. Ebenso fordern wir den Stadtrat wiederholt auf, die Richtlinie 65 und dessen Praxis anzupassen; so sollen die Preise der städtischen Bauprojekte, Böden und Gebäude wieder mehr der Realität und Kostenwahrheit entsprechen. In der vorliegenden Weisung ist das nicht der Fall. So werden Bauprojekte buchhalterisch verbilligt, um anschliessend über die Kostenmiete bezahlbare Wohnungen anbieten zu können. Unterstützen Sie den Rückweisungsantrag für mehr Transparenz gegenüber den Steuerzahlenden.

Referat Kommissionsmehrheit Rückweisungsantrag und Schlussabstimmungen

**Patrik Maillard (AL):** Wie bereits erwähnt, unterstützt die Mehrheit ohne FDP und SVP den stadträtlichen Vorschlag. Ich finde, man kann durchaus über Richtlinie 65 diskutieren, indem man sie separat aufbringt, aber nicht am Beispiel dieser Genossenschaft.

Weitere Wortmeldungen:

**Judith Boppart (SP):** Die SP freut sich, dass mit dem Verkauf der Wegparzellen ein gutes Projekt der Baugenossenschaft und mehr günstige Wohnungen entstehen. Darum stimmen wir der Weisung zu. An die Adresse der SVP: Rückweisungsanträge kann man gerne stellen, aber die Richtlinie 65 ist behördenverbindlich. Laut Bundesgericht steht eine Berücksichtigung des Verkehrswerts im klaren Widerspruch zum Wortlaut und der historischen Auslegung von Artikel 2 der Grundsätze 24 und der Richtlinie 65. Warum wir diese Richtlinie gut finden, begründete ich bereits zu anderen Vorstössen, die die Richtlinie anwendeten. Darum werde ich mich nicht wiederholen. Letzteres sollte sich die SVP ebenfalls zu Herzen nehmen.



3 / 4

**Selina Frey (GLP):** Den vorgenannten Standpunkten schliessen wir uns grösstenteils an. Die Kernfrage des Kostenerlasses zu thematisieren, finden wir legitim. Es stellt sich die Frage, wie viel Einnahmenverzicht die Stadt vor ihren Steuerzahlern rechtfertigen will und kann und ob diese 6,3 Millionen Franken für mehr Wohnraum so am besten eingesetzt sind. Trotzdem sehen wir ein, dass dieses Geschäft nicht der richtige Ort ist, die Debatte über die Richtlinie 65 zu führen und lehnen den Rückweisungsantrag ab.

**Moritz Bögli (AL):** Die Vorlage ist klar zu unterstützen. Es ist ironisch, dass die SP, nachdem sie in der Budgetdebatte meinte, dass kein Quadratmeter verkauft werden solle, schon in der nächsten Sitzung einem Landverkauf zustimmt.

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:

Die Weisung wird zurückgewiesen mit dem Auftrag, mit der GISA einen neuen Kaufvertrag zu verhandeln und zu beurkunden. Der aktuelle Verkaufspreis (Richtlinienlandwert) ist zu gering, neu soll der Kaufpreis mindestens 70 Prozent des aktuellen Verkehrswerts betragen.

Mehrheit:	Referat: Patrik Maillard (AL); Luca Maggi (Grüne), Präsidium; Serap Kahriman (GLP), Vizepräsidium; Ivo Bieri (SP), Martin Busekros (Grüne), Simon Diggelmann (SP), Selina Frey (GLP), Anjushka Früh (SP), Leah Heuri (SP) i. V. von Judith Boppart (SP), Christian Traber (Die Mitte)
Minderheit:	Referat: Martin Götzl (SVP); Hans Dellenbach (FDP), Anthony Goldstein (FDP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 78 gegen 32 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

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.



4 / 4

Mehrheit: Referat: Patrik Maillard (AL); Luca Maggi (Grüne), Präsidium; Serap Kahrman (GLP), Vizepräsidium; Ivo Bieri (SP), Martin Busekros (Grüne), Hans Dellenbach (FDP), Simon Diggelmann (SP), Selina Frey (GLP), Anjushka Früh (SP), Anthony Goldstein (FDP), Leah Heuri (SP) i. V. von Judith Boppart (SP), Christian Traber (Die Mitte)

Minderheit: Referat: Martin Götzl (SVP)

Abstimmung gemäss Art. 62 Abs. 1 lit. a Gemeindeordnung (Ausgabenbremse) für den Antrag der Mehrheit:

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 102 gegen 12 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu. Somit ist das Quorum von 63 Stimmen für die Ausgabenbremse erreicht.

Damit ist in Übereinstimmung mit dem Stadtrat beschlossen:

1. Die Veräusserung von etwa 746 m<sup>2</sup> der Wegparzelle Kat.-Nr. AF4440 (Zelghalde) und der Wegparzelle Kat.-Nr. AF2479 (Binderweg) an die Baugenossenschaft GISA, Zürich, zum voraussichtlichen Richtlinienlandwert von insgesamt Fr. 1 188 330.– bzw. Fr. 858.– pro m<sup>2</sup> wird bewilligt.
2. Für die Differenz zwischen dem Verkaufspreis (Richtlinienlandwert) und dem Verkehrswert (GV-Nr. 51/2022) werden neue einmalige Ausgaben von Fr. 6 313 070.– (Einnahmenverzicht) bewilligt.

Mitteilung an den Stadtrat sowie amtliche Publikation am 17. Januar 2024 gemäss Art. 36 und 38 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist: 18. März 2024)

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat