

Auszug aus dem substanziellen Protokoll 25. Ratssitzung vom 26. November 2014

548. 2014/233

Weisung vom 09.07.2014:

Liegenschaftenverwaltung und Immobilien-Bewirtschaftung; neue kommunale Wohnsiedlung auf dem Areal Hornbach (Quartier Riesbach) mit Gewerbeflächen, Kinderbetreuungseinrichtungen und Werkhof; Objektkredit von 100,7 Millionen Franken

Antrag des Stadtrats:

A. Zuhanden der Gemeinde:

Für die Erstellung der Wohnsiedlung Hornbach (einschliesslich Gewerbeflächen, Werkhof und Kinderbetreuungseinrichtungen) im Quartier Riesbach wird ein Objektkredit von Fr. 100 700 000.– (einschliesslich provisorischen, nach den «Richtlinien 65» ermittelten Landkosten von Fr. 10 650 000.–) bewilligt. Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Baukostenindex zwischen Aufstellung der Kostenschätzung (1. April 2013) und der Bauausführung.

B. Zur Beschlussfassung in eigener Kompetenz (unter Ausschluss des Referendums):

Die Motion von Urs Rechsteiner (CVP) und Martin Mächler (EVP) vom 17. Dezember 2008 (GR Nr. 2008/576) betreffend Wohnungsförderung in den Quartieren Seefeld und Riesbach, Kreditvorlage, wird als erledigt abgeschrieben.

Referentin zur Vorstellung der Weisung / Kommissionsmehrheit:

Linda Bär (SP): Die geplante kommunale Wohnsiedlung auf dem Areal Hornbach umfasst 122 Wohnungen, diverse Gewerberäume, Kinderbetreuungseinrichtungen und einem neuen Werkhof für GrünStadt Zürich. Im Kreis 8 gibt es nur eine städtische Wohnsiedlung und der Anteil von gemeinnützigen Baurägern liegt mit 6 % deutlich unter dem städtischen Schnitt von 25 %. Die vorliegende Weisung geht nicht nur auf die zugrunde liegende Motion zurück, sondern dient vor allem auch der Realisierung des wohnpolitischen Grundsatzartikels der Gemeindeordnung. Diesem hat das Volk mit grosser Mehrheit zugestimmt. Er hält fest, dass in Zürich ein Drittel aller Wohnungen gemeinnützig sein sollen und damit eine gute Durchmischung in allen Quartieren möglich ist. Die Stadt betreibt die Siedlung eigenwirtschaftlich, inklusive Verzinsung vom eingesetzten Kapital. Für die städtische Rechnung und die Steuerzahler entsteht aus dem vorliegenden Kreditabschluss keine Belastung. Es entsteht sogar ein Buchgewinn auf dem Land für die Stadt. Die Mehrheit der Kommission empfiehlt den Objektkredit unverändert anzunehmen.

Kommissionsminderheit Änderungsantrag:

Matthias Probst (Grüne): Wir schlagen konkret vor, 5,7 Millionen Franken einzusparen, indem man die beiden Tiefgaragen weglässt. Die Wohnungen sollen für Familien mit geringerem Budget gedacht sein, weshalb auch nicht zwingend ein Luxusabstellplatz für das Auto benötigt wird. Es handelt sich um 75 Parkplätze für die Bewohnenden, weitere elf sind für das Restaurant Lakeside Casino Zürichhorn reserviert, ein Teil sind noch für den Werkhof und die Kinderbetreuung vorgesehen. Letztere sehen wir noch als sinnvoller an, als die Privatparkplätze.

Kommissionsminderheit Schlussabstimmung Dispositivpunkt A:

Urs Fehr (SVP): Der Stadtrat hätte die Motion auch ablehnen können, weil sie nicht umsetzbar ist. Es ist eine Güterabwegung zwischen sozialem Wohnungsbau und finanzpolitischer Verantwortung der Stadt. Man redet von einem Buchgewinn, aber nicht von der starken Subventionierung der Wohnsiedlung. Wir laufen in ein Riesendefizit hinein. Man hätte das Land im Baurecht abgeben oder verkaufen können, dann wären gute Steuerzahler gekommen die per Saldo der Stadtkasse mehr eingebracht hätten. Doch das Klientel, dass in der angestrebten Wohnsiedlung untergebracht werden soll, kostet den Steuerzahler viel mehr als es unter dem Strich einbringt. Eine solche kommunale Wohnsiedlung kann man sich an diesem Standort nicht leisten.

Weitere Wortmeldungen:

Dr. Christoph Luchsinger (FDP): Direkt subventioniert werden die Wohnungen, aber wichtiger sind die indirekten Subventionen über einen viel zu tief eingesetzten Landpreis. Profitieren können nur ganz wenige, die in bester und teurer Wohnlage sehr günstig wohnen können, ansonsten tragen die Kosten alle Steuerzahler. Bei der autoarmen Variante der Grünen wird nicht für die Umwelt gedacht, sondern nur gegen den MIV. Heikel ist auch die Vermittungspraxis bei den Gewerberäumen. Je nach Nutzung gibt es andere Mieten und dort macht der Staat Strukturpolitik und das kann er nicht gut. Wenn man künstlich viel zu tiefe Mieten für das Gewerbe einsetzt, werden sich ganz viele Mieter melden und wen nimmt man dann? Die FDP lehnt die gesamte Vorlage ab.

Katharina Widmer (SVP): So gut, günstig und in bester Lage kann man sonst in Zürich nicht wohnen. Selbsttragende Mieten bedeuten für die Stadt einen entgangenen Gewinn. Dies geht zu Lasten einer benachteiligten Bevölkerungsschicht, die ihre Wohnungen auf dem Markt suchen müssen. Jede Pensionskasse, die unsere ersparten zweiten Säulengelder verwaltet, muss eine vorgeschriebene Rendite erzielen. Solche Mieter zahlen all denen einen Solidaritätsbeitrag, die in einer günstigen städtischen Liegenschaft wohnen. Ein künstlich tief gehaltener Landpreis, wie das da exemplarisch der Fall ist, verzehrt den Preis für die Wohnungsmieten. Es gibt sicher Mieterinnen und Mieter, die mit Recht auf eine günstige Wohnung angewiesen sind. Aber wer einmal in so einer Wohnung lebt, wird sie nie mehr freiwillig verlassen. Selbst dann, wenn die Kinder bereits ausgezogen sind oder das spätere Einkommen für höhere Mieten ausreichen würde. Ein Drittel der Stadtbewohner lebt ungerecht in vergünstigtem

Wohnraum. Deshalb ist die SVP gegen die kommunale Wohnungssiedlung auf dem Hornbach-Areal und lehnt den Objektkredit ab.

Martin Luchsinger (GLP): Im Kreis 8 gegen eine kommunale Wohnsiedlung sein, die nach Kostenmiete doch vernünftige Mieten bringt, finde ich schwierig. Man hätte die Möglichkeit, es gibt genug Private Wohnungseigentümer. Fakt ist, dass man im Kreis 8 das Problem sieht und die Wähler sehen es auch. Hier ist Handlungsbedarf und die Stadt hat den Auftrag vom Volk mit grosser Mehrheit entgegen genommen und in dem Gebiet, auf Basis der Motion tatsächlich noch Gelände gefunden, das man mit Umzonungen für kommunale Wohnungen parat machen kann. Entsprechend hätte man sich hier auch mal einen Ruck geben können und nicht über die Richtlinien zu einem Nein aussprechen. Beim kantonalen Wohnungsbau hätte ein höherer Landpreis nur etwas an den Mieten verändert, die die Bewohner dann schlussendlich zahlen. Es gibt keinen Baurechtszins den man entsprechend in der Stadt verechnen würde. Die autofreie Vorlage der Grünen lehnen wir ab.

Dr. Pawel Silberring (SP): Die Bevölkerung hat anders entschieden und wir sind verpflichtet, dies umzusetzen. Wenn Kinder aus einer Wohnung ausziehen, sind die Belegungsvorschriften nicht mehr erfüllt und dann müssen die Eltern auch in eine kleinere Wohnung umziehen. So einfach sind die Wohnungsvorschriften nicht zu umgehen.

Mario Mariani (CVP): Für uns ist es wichtig, dass auch im Seefeld eine soziale Durchmischung möglich ist. Es ist eine Kostenmiete, ein geschlossener Rechnungskreislauf und das belastet die Kasse und das Budget nicht. Kein Verständnis haben wir für den Antrag der Grünen. Das wurde schon beim Projektierungsantrag verhandelt und an diesem Ort werden Autoabstellplätze benötigt.

Roger Liebi (SVP): Es wird eine Klientelpolitik betrieben, wo es nicht mehr darum geht, Sozialpolitik zu machen. Jemand der rechnet, sieht dort keinen Gewinn mehr. Wenn man jedesmal die Volksabstimmungen bemüht, wenn die Stadt das Budget vor das Volk bringen würde, wüssten die Leute was auf den einzelnen Posten ausgegeben wird. Wenn sie den Leuten nicht sagen, wie die Kostenmiete über Jahre finanziert werden soll, ist es eine verlogene Politik. Man muss verdeutlichen, wie die Finanzen der Stadt in den nächsten Jahren aussehen.

Niklaus Scherr (AL): Die Stadt hat sich verjüngt, die SVP stagniert seit zwanzig Jahren wählermässig in der Stadt und wirft uns jetzt vor, dass wir eine klientelistische Politik betreiben. Für einen Normalsterblichen ist es in diesem Quartier nicht möglich, noch eine bezahlbare Wohnung zu finden. Wo soll denn der Staat und die Gemeinde korrigierend eingreifen?

Dr. Davy Graf (SP): Der gemeinnützige Wohnungsbau wurde von der Bevölkerung bejaht, weil sie wusste, dass es nicht ein Mittel auf die einzelnen Wohnungen ist, sondern für die Stadt. Dass Zürich weiterhin lebenswert ist für alle und nicht für ein paar wenige.

4 / 5

Urs Fehr (SVP): *Ich bin nicht bereit unter diesen finanziellen Voraussetzungen Geld einfach so zu verschenken, weil Parteien nur Klientelpolitik betreiben. Das ist nicht langfristig gedacht und verantwortungslos.*

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Finanzdepartements Stellung.

STR Daniel Leupi: *Die Vorlage ist für das Quartier ein Meilenstein. Es wäre falsch, die Chance im Seefeld nicht zu ergreifen und die soziale Durchmischung nicht voran zu treiben. Das Volk weiss sehr wohl, was es mit der Zustimmung zum gemeinnützigen Wohnungsbau verlangt hat und bin zuversichtlich, dass auch diese Vorlage eine solide Mehrheit finden wird.*

Änderungsantrag zu Dispositivpunkt A

Die Mehrheit der SK FD beantragt Ablehnung des nachfolgenden Änderungsantrags.

Die Minderheit der SK FD beantragt folgende Änderung des Dispositivpunkts A:

Für die Erstellung der autoarmen Wohnsiedlung Hornbach (einschliesslich Gewerbeflächen, Werkhof und Kinderbetreuungseinrichtungen) im Quartier Riesbach wird ein Objektkredit von Fr. 95 000 000.– (~~Fr. 100 700 000.–~~) (einschliesslich provisorischen, nach den «Richtlinien 65» ermittelten Landkosten von Fr. 10 650 000.–) bewilligt. Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Baukostenindexes zwischen Aufstellung der Kostenschätzung (1. April 2013) und der Bauausführung.

Mehrheit: Linda Bär (SP), Referentin; Präsident Dr. Davy Graf (SP), Urs Fehr (SVP), Tamara Lauber (FDP), Dr. Christoph Luchsinger (FDP), Martin Luchsinger (GLP), Dr. Pawel Silberring (SP), Dr. Esther Straub (SP), Katharina Widmer (SVP)
Minderheit: Vizepräsident Matthias Probst (Grüne), Referent; Eva Hirsiger (Grüne)
Abwesend: Adrian Gautschi (GLP), Niklaus Scherr (AL)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 60 gegen 44 Stimmen zu.

Schlussabstimmung über den Dispositivpunkt A

Die Mehrheit der SK FD beantragt Zustimmung zum Dispositivpunkt A.

Die Minderheit der SK FD beantragt Ablehnung des Dispositivpunkts A.

Mehrheit: Linda Bär (SP), Referentin; Präsident Dr. Davy Graf (SP), Vizepräsident Matthias Probst (Grüne), Eva Hirsiger (Grüne), Martin Luchsinger (GLP), Dr. Pawel Silberring (SP), Dr. Esther Straub (SP)
Minderheit: Urs Fehr (SVP), Referent; Tamara Lauber (FDP), Dr. Christoph Luchsinger (FDP), Katharina Widmer (SVP)
Abwesend: Adrian Gautschi (GLP), Niklaus Scherr (AL)

5 / 5

Abstimmung gemäss Art. 43^{bis} Abs. 2 Gemeindeordnung (Ausgabenbremse):

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 76 gegen 40 Stimmen zu. Somit ist das Quorum von 63 Stimmen für die Ausgabenbremse erreicht.

Schlussabstimmung über den Dispositivpunkt B

Die SK FD beantragt Zustimmung zum Dispositivpunkt B.

Zustimmung: Linda Bär (SP), Referentin; Präsident Dr. Davy Graf (SP), Vizepräsident Matthias Probst (Grüne), Urs Fehr (SVP), Eva Hirsiger (Grüne), Tamara Lauber (FDP), Dr. Christoph Luchsinger (FDP), Martin Luchsinger (GLP), Dr. Pawel Silberring (SP), Dr. Esther Straub (SP), Katharina Widmer (SVP)
Abwesend: Adrian Gautschi (GLP), Niklaus Scherr (AL)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK FD mit 116 gegen 0 Stimmen zu.

Damit ist in Übereinstimmung mit dem Stadtrat beschlossen:

A. Zuhanden der Gemeinde:

Für die Erstellung der Wohnsiedlung Hornbach (einschliesslich Gewerbeflächen, Werkhof und Kinderbetreuungseinrichtungen) im Quartier Riesbach wird ein Objektkredit von Fr. 100 700 000.– (einschliesslich provisorischen, nach den «Richtlinien 65» ermittelten Landkosten von Fr. 10 650 000.–) bewilligt. Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Baukostenindex zwischen Aufstellung der Kostenschätzung (1. April 2013) und der Bauausführung.

B. Zur Beschlussfassung in eigener Kompetenz (unter Ausschluss des Referendums):

Die Motion von Urs Rechsteiner (CVP) und Martin Mächler (EVP) vom 17. Dezember 2008 (GR Nr. 2008/576) betreffend Wohnungsförderung in den Quartieren Seefeld und Riesbach, Kreditvorlage, wird als erledigt abgeschrieben.

Mitteilung an den Stadtrat und amtliche Publikation am 3. Dezember 2014 gemäss Art. 10 der Gemeindeordnung

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat