

Auszug aus dem substanziellen Protokoll 46. Ratssitzung vom 25. März 2015

825. 2014/374

Weisung vom 26.11.2014:

Liegenschaftsverwaltung, Tauschvertrag mit der Spross-Immobilien AG betreffend Übernahme der Wohnliegenschaft Jupitersteig 6/8, Sonnenbergstrasse 13/19, Quartier Hirslanden, und Abgabe von Bauland an der Emil-Klöti-/Kürbergstrasse, Quartier Höngg, Vertragsgenehmigung

Ausstand: Albert Leiser (FDP)

Antrag des Stadtrats

Der Tauschvertrag vom 26. September 2014 mit der Spross-Immobilien AG über die Übernahme des 1384 m² messenden Grundstücks Kat.-Nr. HI1859 mit den Gebäuden Vers.-Nrn. 761 und 1433, Jupitersteig 6, 8/Sonnenbergstrasse 13, 19, Quartier Hirslanden, bzw. die Abgabe des 2872 m² messenden Grundstücks Kat.-Nr. HG7196 an der Emil-Klöti-/Kürbergstrasse, Quartier Höngg, mit einer Tauschauzahlung von Fr. 620 000.– zugunsten der Spross-Immobilien AG sowie die Einräumung der Dienstbarkeit über die 18 Einstellplätze und einen Besucherinnen- und Besucherparkplatz zugunsten Kat.-Nr. HG7194 (Stadt Zürich) und zulasten Kat.-Nr. HG7196 gegen eine Entschädigungszahlung (Vorinvestition) von Fr. 855 000.– durch die Stadt Zürich an die Spross-Immobilien AG, ferner enthaltend die Verpflichtung der Spross-Immobilien AG, die Wohnungen auf dem erworbenen Tauschobjekt für mindestens zehn Jahre ab Bezug nur als Mietwohnungen zu nutzen, wird genehmigt.

Referent zur Vorstellung der Weisung / Kommissionsreferent:

Dr. Pawel Silberring (SP): Als Basis für die Bewertung der Grundstücke hat man den Landwert für Mietwohnungen eingesetzt. Die Spross AG hat sich deshalb auch verpflichtet, für mindestens zehn Jahre auf ihrem Areal Mietwohnungen anzubieten. Da die Stadt auf ihrem Grundstück auch die Erstellung von kommunalen Mietwohnungen ins Auge fasst, ist die Basis korrekt. Die Motivation der Stadt ist darin begründet, dass die Stadt unmittelbar daneben ein Grundstück mit einem ERZ-Werkhof besitzt. Einen Werkhof, der in seinem jetzigen Zustand weder emissionsmässig noch betrieblich auf Dauer betrieben werden kann, der aber dringend an diesem Standort benötigt wird. Die beiden Grundstücke sind so ineinander verzahnt, dass eine sinnvolle Nutzung nur gemeinsam erarbeitet werden kann, was ein kompliziertes Vertragsgeflecht ergeben würde. Die Übernahme des gesamten Grundstücks erlaubt die Realisierung eines Werkhofs im Sockelgeschoss mit einer angedachten Wohnsiedlung darüber und etwa vierzig Wohnungen. Der Landwert wurde geschätzt, ohne einen Arrondierungsgewinn zu berücksichtigen, der aber in diesem Fall doch sehr attraktiv ist. Auf der anderen Strassenseite verfügt die Stadt über ein weiteres Baulandareal, das momentan als

Parkplatz für die ERZ-Mitarbeiter genutzt wird. Es ist vorgesehen, dass die Parkplätze in den neuen Werkhof verlegt werden und das Areal so für eine neue Nutzung frei wird. Im heutigen Gebäude ist das Kinder- und Jugendtheater Metzenthin eingemietet, ein privates Theater, das sehr wertvolle Jugendarbeit leistet. Die Stadt hat versprochen, dieses bei der Suche nach einer geeigneten Anschlusslösung angemessen zu unterstützen. Es ist nicht unsere Aufgabe, über die Motivation der Spross AG zuviel nachzudenken. Auch die Spross AG ist auf dem heutigen Grundstück sehr eingeschränkt aufgrund der verwinkelten Form. Neu bekommt sie an einer schönen Lage ein baubereites Grundstück, das sie nach ihrem Gusto bebauen kann. Die Beschränkung von zehn Jahren auf Mietwohnungen stört sie vermutlich nicht, da die Spross AG bisher keine Eigentumswohnungen erstellt hat. Es ist daher nicht vermessen, von einer eigentlichen Win-Win-Situation zu reden. Auch beim Land an der Emil-Klöti-Strasse besitzt die Stadt noch ein Nachbarareal. Das Grundstück ist so am Hang gelegen, dass die Erstellung von Pflichtparkplätzen äussert platzintensiv und teuer wäre. Die Stadt hat sich jetzt vertraglich eine Mitbeteiligung an einer Tiefgarage auf dem Grundstück der Firma Spross gesichert, die sehr viel einfacher realisiert werden kann. Die dabei entstehenden Kosten werden durch die Aufwertung des stadteigenen Landes mehr als kompensiert.

Weitere Wortmeldungen:

Dr. Bettina Balmer (FDP): *Die FDP stimmt dem von der Stadt angeregten Landabtausch zwischen ihr und der Spross AG zu. Wir finden es sinnvoll, dass die Stadt durch den Tausch ein grösseres, zusammenhängendes Landstück an guter Lage bekommt. Auf diese Art ist es auch möglich, den Werkhof an der Bergstrasse entsprechend den heutigen Anforderungen neu zu erstellen, was einen Vorteil für das betroffene Quartier darstellt. Betriebliche Emissionen werden verringert und die Wohnqualität verbessert. Wir können uns an der Lage auch gut Eigentumswohnungen vorstellen. Einen ebenfalls möglichen Bau von städtischen Wohnungen zur Kostenmiete finden wir nur dann sinnvoll, wenn es faire und transparente Vorschriften bezüglich der Vergabepraxis gibt. Sollten Einkommen und Vermögen von Bewohnern in staatlich gestützten Wohnungen weiterhin nur beim Einzug kontrolliert werden und soll es weiterhin möglich sein, mit grossem Einkommen städtische Wohnungen zu mieten, ist ein gemeinnütziger Wohnungsbau an diesem Ort für die FDP absolut unvorstellbar.*

Niklaus Scherr (AL): *Wir stimmen dem Geschäft zu, haben aber einige Bemerkungen dazu, warum das Geschäft zwischen der Stadt und der Firma Spross abgeschlossen wird und nicht zwischen der Stadt und den vormaligen Eigentümern der Nachbarparzelle. Der städtische Werkhof liegt an der Bergstrasse 155. Die Nachbarimmobilie war Jahrzehnte lang im Familienbesitz der Aktionäre der Tappolet Immobilien AG. Verschiedene Dienstabteilungen der Stadt haben 2010 und 2011 mit der Nachbarbareigentümerschaft Gespräche geführt über einige nachbarrechtliche Probleme, die sich gestellt haben. Es ist bemerkenswert, dass alle städtischen Vertreter, die dort in Kontakt standen, nicht ahnten, dass die privaten Eigentümer der Tappolet Immobilie ihre Liegenschaft verkaufen wollen. Im Herbst 2011 erschien in der Zeitschrift Finanz und Wirtschaft ein Inserat, dass die Immobilien AG zum Verkauf steht. Aber*

auch dann nahm die Stadt noch keine Kenntnis davon, dass die Liegenschaft käuflich hätte erworben werden können. Im Februar 2012 hat sich die Spross AG als Interessent bei der Tappolet AG gemeldet und die Liegenschaft auf dem Weg der Fusion übernommen. Mehrere Tage danach hat die Stadt nichtsahnend mit den vermeintlichen Nocheigentümern Tappolet AG Kontakt aufgenommen, um mit ihnen Gespräche über die Liegenschaft zu führen. Es ist merkwürdig, nach welchen Kriterien die IMMO Ausschau nach möglichen Liegenschaften hält und dabei offenbar die Finanzpresse nicht verfolgt. Die spezielle Fixierung des Tauschpreises ist ebenfalls merkwürdig. Man hat die beiden Grundstücke schätzen lassen und kam auf eine Grössenordnung zwischen 9 und 10 Millionen Franken. Der Tauschwert ist auf 6,5 Millionen Franken für das Spross Areal und 5,8 Millionen Franken für das städtische Tauschareal festgelegt worden. Erklärt wurde das mit dem niedrigen Buchwert, damit man keine Abschreibungen machen muss wenn man dort Wohnungen bauen will. Weil das Ganze aber zu einer sinnvollen Arrondierung vom städtischen Grundbesitz führt, stimmen wir trotz der etwas unschönen Begleiterscheinungen dem Geschäft zu.

Mauro Tuena (SVP): *Wir sind nach Diskussionen zum Schluss gekommen, dass wir uns bei der Abstimmung enthalten. Für den Werkhof ist der Landabtausch sicherlich sinnvoll, weil es eine einmalige Chance ist, diesen an der komfortablen Lage unter den Boden zu verlegen. Somit kann man die Nachbarschaft und Bevölkerung vom Lärm entlasten, den der Werkhof auch verursacht. Mit dem Landabtausch ebnet man für die Stadt aber auch den Weg für einen Anteil an sozialem Wohnungsbau auf dem Areal, welcher zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden kann. Dies ist mit den Ideen der SVP nicht vereinbar, denn für den sozialen Wohnungsbau bieten wir keine Hand. Auch das Einquartieren der temporären Siedlung für Asylbewerber ist uns sauer aufgestossen. Den privaten Besitzern wollen wir künftig mit auf den Weg geben, solche Zwischennutzungen zu vermeiden. Diese Zentren sollen an der Peripherie aufgestellt werden und nicht mitten in der Stadt in einem Wohnquartier.*

Dr. Davy Graf (SP): *Die SP findet, dass das Grundstück ideal ist für eine gemeinnützige Wohnüberbauung. Dies nicht nur zu einem Teil, sondern zu 100 %, so wie es der städtische Auftrag vorsieht. Gerade die Kreise 7 und 8 sind unterversorgt mit kommunalen Wohnungen.*

Urs Fehr (SVP): *Der soziale Wohnungsbau in der Stadt ist in einer Sackgasse. Für Zürich bedeutet es eine kleinere Katastrophe, wenn wir hier nur noch Leute haben, die die Stadtkasse belasten, weil sie nicht mehr viel Steuern zahlen. Das ist völlig verantwortungslos.*

Mario Mariani (CVP): *Über den Tausch, den wir hier behandeln, herrscht Einigkeit. Wir reden jetzt nicht über die Nutzung, dazu ist später noch genug Zeit. Die CVP stimmt der vorliegenden Weisung zu.*

4 / 5

Hans Urs von Matt (SP): Sozialer Wohnungsbau ist nicht gleich gemeinnütziger Wohnungsbau, den wir unterstützen und fordern. Dieser funktioniert nach dem Kostenmiete-Prinzip. Auch dort wollen wir eine gute Durchmischung haben und das ganze Spektrum der Bevölkerung berücksichtigen.

Roger Liebi (SVP): Die SP weiss genau, wie die Kostenmiete berechnet wird, nämlich immer mit dem möglichst tiefsten eingesetzten Landwert. Meistens einer, der noch abgeschrieben wird und über die Hälfte unter dem üblichen Landwert liegt, was dann als nicht subventioniert bezeichnet wird. Man weiss, dass die Wohnungen gefordert werden und muss deshalb nicht bis zu einer zweiten Abstimmung warten, um darüber zu befinden.

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Finanzdepartements Stellung.

STR Daniel Leupi: Ich möchte nicht mehr so sehr auf die einigermaßen spezielle Entstehungsgeschichte eingehen. Das Geschäft ist, wie schon gesagt wurde, eine Win-Win-Situation. Damit kommen wir am rechten Zürichseeufer zu einem Areal, an dem wir den Werkhof platzieren und danach gemeinnützigen städtischen Wohnbau realisieren können.

Schlussabstimmung

Die SK FD beantragt Zustimmung zum Antrag des Stadtrats.

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

Der Rat stimmt dem Antrag der SK FD mit 94 gegen 0 Stimmen zu.

Damit ist in Übereinstimmung mit dem Stadtrat beschlossen:

Der Tauschvertrag vom 26. September 2014 mit der Spross-Immobilien AG über die Übernahme des 1384 m² messenden Grundstücks Kat.-Nr. HI1859 mit den Gebäuden Vers.-Nrn. 761 und 1433, Jupitersteig 6, 8/Sonnenbergstrasse 13, 19, Quartier Hirslanden, bzw. die Abgabe des 2872 m² messenden Grundstücks Kat.-Nr. HG7196 an der Emil-Klöti-/Kürbergstrasse, Quartier Höngg, mit einer Tauschzahlung von Fr. 620 000.– zugunsten der Spross-Immobilien AG sowie die Einräumung der Dienstbarkeit über die 18 Einstellplätze und einen Besucherinnen- und Besucherparkplatz zugunsten Kat.-Nr. HG7194 (Stadt Zürich) und zulasten Kat.-Nr. HG7196 gegen eine Entschädigungszahlung (Vorinvestition) von Fr. 855 000.– durch die Stadt Zürich an die

5 / 5

Spross-Immobilien AG, ferner enthaltend die Verpflichtung der Spross-Immobilien AG, die Wohnungen auf dem erworbenen Tauschobjekt für mindestens zehn Jahre ab Bezug nur als Mietwohnungen zu nutzen, wird genehmigt.

Mitteilung an den Stadtrat und amtliche Publikation am 1. April 2015 gemäss Art. 12 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist: 30. April 2015)

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat