

## **Auszug aus dem substanziellen Protokoll 130. Ratssitzung vom 20. Juni 2012**

### **2855. 2012/37**

**Weisung vom 01.02.2012:**

**Dringliche Motion von Jacqueline Badran (SP) und Dr. André Odermatt (SP)  
betreffend Anpassung von Baurechtsverträgen mit gemeinnützigen Baurechtsträgern, Änderung eines Gemeinderatsbeschlusses, Abschreibung der Motion**

Antrag des Stadtrats

1. Ziff. II der Grundsätze betreffend die Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaues vom 9. Juli 1924 (AS 841.110) wird wie folgt geändert bzw. ergänzt:

Abs. 1:

Der Verkauf von Baugelände erfolgt unter Sicherung des Rückkaufrechts für den Fall der Wiederveräusserung oder einer vertragswidrigen Verwendung zu einem Preis, der den Bau von Wohnungen mit günstigen, dem jeweiligen Bestimmungszweck angemessenen Mietzinse ermöglicht.

Abs. 2: unverändert

Abs. 3 (neu):

Bei Beendigung eines Baurechts bleibt das Grundstück ohne Berücksichtigung der Landpreisteuerung weiterhin dem gemeinnützigen Wohnen gewidmet. Vorbehalten bleiben Fälle, in denen das Grundstück für ein anderes öffentliches Interesse benötigt wird.

2. Der Stadtrat setzt diese Änderungen in Kraft.

3. Unter Ausschluss des Referendums:

Die Motion von Jacqueline Badran (SP) und Dr. André Odermatt (SP) vom 8. Juli 2009, GR Nr. 2009/327, betreffend Anpassung von Baurechtsverträgen mit gemeinnützigen Baurechtsträgern, wird als erledigt abgeschrieben.

Kommissionsmehrheit/-minderheit:

**Dr. Davy Graf (SP):** *Zwei Punkte der Weisung betreffen die Festsetzung des Baurechtszinses und ein Punkt den Heimfall. Das Land sollte im Verhältnis zu den Baukosten immer etwa gleich viel kosten. Damit soll das Ganze auch der Spekulation entzogen werden. Erfüllt ein Bau deutlich mehr ökologische Vorgaben, als dies die Vorschriften verlangen, wäre es unfair, wenn die Mieterin oder der Mieter dies zum einen über die Zinsen und Amortisationen und zum anderen über den Wert des Landes bezahlen müsste. Deshalb ist es nur fair, wenn die ökologischen Mehrinvestitionen bei den Erstel-*

lungskosten für die Berechnung des Landwerts in Abzug gebracht werden können. Es gibt Fälle, in denen der so errechnete Wert unter dem Buchwert des Grundstücks, der bei der Stadt bekannt ist, zu liegen kommt. In diesem Fall ist es gut, dass der Rest abgeschrieben werden kann.

Nach 92 Jahren findet ein Heimfall an die Stadt statt. Dann kann neu entschieden werden, was mit dem Land passieren soll. Wir finden es aber richtig und wichtig, auch mit Blick auf die Abstimmung vom vergangenen November, dass das anheimfallende Land dem gemeinnützigen Wohnungsbau zugutekommen soll. Dies ist auch ein gewisser Schutz für das öffentliche Eigentum, indem es, beispielsweise zur Sanierung des Haushalts, nicht einfach weiterverscherbelt werden kann.

**Severin Pflüger (FDP):** Wir sträuben uns eigentlich nur gegen den neuen Abs. 3, in dem festgehalten ist, dass die im Baurecht zu vergebenden Grundstücke dem gemeinnützigen Wohnungsbau gewidmet werden sollen. Diese Bestimmung verfügt über eine sehr lange zeitliche Wirkung, nämlich für etwa vier Generationen. Dass wir so vielen Generationen nach uns vorschreiben wollen, was sie mit dem Land machen müssen, finde ich unverschämt, nicht zuletzt da nicht unbedingt davon ausgegangen werden kann, dass die Leute dann immer noch die gleichen Probleme wie wir haben und auch noch die gleichen Lösungen bevorzugen werden. Es ist nicht voraussehbar, ob es in 50 oder 90 Jahren den gemeinnützigen Wohnungsbau überhaupt noch braucht. Zudem löst dies die heutigen Probleme nicht.

Weitere Wortmeldungen:

**Matthias Wiesmann (GLP):** Bei der ersten Anpassung geht es um die ökologischen Investitionen, die über die gesetzlichen Vorgaben hinausgehen. Diese sollen bei der Ermittlung der Erstellungskosten abgezogen werden können. Diesen Anreiz halten wir für sinnvoll und gut. Die Stadt kann durchaus auf diesen Teil der Baurechtszinsen verzichten. Die zweite geplante Anpassung sollte unseres Erachtens aber nicht vorgenommen werden. Eine Untergrenze beim Buchwert ist für uns aus finanzpolitischen Gründen zwingend notwendig.

Den Heimfall als dritte Anpassung halten wir leider für puren Politaktivismus. Sollte es jemals in Zukunft zu einem solchen Fall kommen, sind wir vielleicht froh, wenn wir das entsprechende Grundstück verkaufen können und nicht dem gemeinnützigen Wohnungsbau überlassen müssen.

Da es sich um einen bunten Strauss von Massnahmen handelt, befindet sich die GLP in einer gewissen prozeduralen Zwickmühle, da sie in der Schlussabstimmung nur Ja oder Nein sagen kann. Wir haben zwar Minderheitsanträge gestellt, werden uns aber in der Schlussabstimmung der Stimme enthalten.

**Dr. Bernhard im Oberdorf (SVP):** Mit dieser Weisung erledigen wir noch gewisse Pendenzen aus dem Nationalratswahlkampf. Es handelt sich um einen äusserst technischen Vorstoss und eine Bevormundung der Bauträger. Zudem sollen auch noch bereits bestehende Baurechtsverträge abgeändert werden. Das wirft doch die Frage nach der Freiwilligkeit dieser Massnahme auf, auch wenn dafür die Zustimmung vorausgesetzt wird. Die ersten beiden Dispositivziffern lehnen wir daher ab. Für den dritten Punkt, die Abschreibung der Motion, könnten wir uns noch erwärmen. Da aber wahrscheinlich den

beiden ersten Punkten zugestimmt wird, müssen wir den dritten ebenfalls ablehnen.

**Cäcilia Hänni-Etter (FDP):** Rot-Grün argumentiert, dass sich die Richtlinien bisher bewährt hätten und daher weiterzuführen und weiter zu verfeinern seien. Mit der Argumentation, dass Altes sehr gut sei, müsste man eigentlich auf die Richtlinien von 1924 zurückgreifen, da diese demnach noch viel besser wären. Damals wurde festgelegt, dass den Genossenschaften Land zu mässigen Preisen und zu mässigem Verkehrswert abgegeben werden soll. Hinter diesen Werten könnten wir Freisinnigen auch heute noch stehen.

Eigentlich ist es absurd, dass heute Land im Baurecht abgegeben wird und der Landpreis anhand des Bauvolumens berechnet wird. Dieser fiktive Wert entspricht nicht mehr der Realität. Damit wird sozusagen die optimale Nutzung des kostbaren Landes verhindert. Eigentlich müsste der Landpreis wieder vermehrt nach dem Verkehrswert berechnet werden.

#### Änderungsantrag 1

Die Mehrheit der SK FD beantragt Ablehnung des nachfolgenden Änderungsantrags.

Die Minderheit der SK FD beantragt Ziffer 1 zu streichen.

Mehrheit:	Dr. Davy Graf (SP), Referent; Patrick Hadi Huber (SP) i.V. von Dr. Esther Straub (SP), Daniel Meier (CVP), Andrea Nüssli-Danuser (SP) i.V. von Präsidentin Dorothea Frei (SP), Marcel Savarioud (SP) i.V. von Salvatore Di Concilio (SP), Niklaus Scherr (AL), Kathy Steiner (Grüne), Florian Utz (SP) i.V. von Marlène Butz (SP)
Minderheit:	Vizepräsident Severin Pflüger (FDP), Referent; Urs Fehr (SVP), Cäcilia Hänni-Etter (FDP), Dr. Bernhard im Oberdorf (SVP), Matthias Wiesmann (GLP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 67 gegen 49 Stimmen zu.

#### Änderungsantrag 2

Die Mehrheit der SK FD beantragt Ablehnung des nachfolgenden Änderungsantrags.

Die Minderheit der SK FD beantragt Ziffer 2 zu streichen.

Mehrheit:	Dr. Davy Graf (SP), Referent; Patrick Hadi Huber (SP) i.V. von Dr. Esther Straub (SP), Daniel Meier (CVP), Andrea Nüssli-Danuser (SP) i.V. von Präsidentin Dorothea Frei (SP), Marcel Savarioud (SP) i.V. von Salvatore Di Concilio (SP), Niklaus Scherr (AL), Kathy Steiner (Grüne), Florian Utz (SP) i.V. von Marlène Butz (SP)
Minderheit:	Vizepräsident Severin Pflüger (FDP), Referent; Urs Fehr (SVP), Cäcilia Hänni-Etter (FDP), Dr. Bernhard im Oberdorf (SVP), Matthias Wiesmann (GLP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 67 gegen 48 Stimmen zu.

Die Detailberatung ist abgeschlossen.

4 / 4

Die Vorlage wird stillschweigend an die Redaktionskommission (RedK) überwiesen.

Damit ist beschlossen:

Die Ziff. II der Grundsätze betreffend die Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaues vom 9. Juli 1924 (AS 841.110) ist gemäss (Art. 38 Abs. 2 in Verbindung mit Art. 64 Abs. 1 GeschO GR) der Redaktionskommission (RedK) zur Prüfung überwiesen.

Abs. 1:

Der Verkauf von Baugelände erfolgt unter Sicherung des Rückkaufrechts für den Fall der Wiederveräusserung oder einer vertragswidrigen Verwendung zu einem Preis, der den Bau von Wohnungen mit günstigen, dem jeweiligen Bestimmungszweck angemessenen Mietzinse ermöglicht.

Abs. 2: unverändert

Abs. 3:

Bei Beendigung eines Baurechts bleibt das Grundstück ohne Berücksichtigung der Landpreisteuerung weiterhin dem gemeinnützigen Wohnen gewidmet. Vorbehalten bleiben Fälle, in denen das Grundstück für ein anderes öffentliches Interesse benötigt wird.

Mitteilung an den Stadtrat

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat