



Auszug aus dem substanziellen Protokoll 126. Ratssitzung vom 18. Dezember 2024

4117. 2024/332

Weisung vom 03.07.2024:

Liegenschaften Stadt Zürich, Wohnsiedlung Unteraffoltern III, Gesamtinstandsetzung und Nachverdichtung, Projektierungskredit

Antrag des Stadtrats

Für die Projektierung der Optimierung der Personenbelegung im Bestandsbau und die Nachverdichtung der Wohnsiedlung Unteraffoltern III, Stöckenackerstrasse 20–26, Quartier Affoltern, werden neue einmalige Ausgaben von 7,1 Millionen Franken bewilligt.

Referat zur Vorstellung der Weisung:

Anjushka Früh (SP): *Die Wohnsiedlung Unteraffoltern III befindet sich in schlechtem Zustand und ist sanierungsbedürftig. Sie soll durch die Erstellung eines Erweiterungsbaus nachverdichtet werden. Der Bestand von 62 Wohnungen wird instandgesetzt und der Nutzwert im Sinn des Portfoliozwecks durch Grundrissanpassungen verbessert. Nebst der Sanierung soll ein Neubauhochhaus bis 40 Meter auf der bisherigen Parkierungsfläche geplant werden. Die Siedlung soll für den nächsten Lebenszyklus gesamthaft instandgesetzt werden, wobei dies zweckmässig und kostengünstig erfolgen soll. Die Grundrissanpassung erfolgt, um die Wohnungsgrössen zu verbessern und heutigen Bedürfnissen anzupassen. Bei einer Ausnutzung der maximal möglichen Gebäudehöhe durch die Realisierung des Hochhauses können die bestehenden 62 Wohnungen gemäss der Vorstudie um rund 50 Wohnungen, vornehmlich Kleinwohnungen, ergänzt werden. Für die Ausarbeitung des Bauprojekts ist mit Kosten von 7,7 Millionen Franken zu rechnen. Davon muss der Gemeinderat heute 7,1 Millionen Franken als neue einmalige Ausgaben bewilligen. Die restlichen 600 000 Franken hat der Stadtrat für die Gesamtinstandsetzung der Bestandesbauten bereits als gebundene Ausgaben bewilligt. Die Erstellungskosten des Projekts werden auf Basis der Machbarkeitsstudie des Amts für Hochbauten (AHB) mit +/- 25 Prozent Kostengenauigkeit auf rund 60 Millionen Franken ohne Reserve geschätzt. Ein Ersatzneubau wurde geprüft, aufgrund der verschiedenen Inventarisierungen wie dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung der Schweiz (ISOS), dem kommunalen Inventar der Denkmalspflege und der schützenswerten Gärten und Anlagen jedoch verworfen.*



Kommissionsminderheit Rückweisungsantrag und Schlussabstimmung:

Samuel Balsiger (SVP): Sie werden argumentieren, es gebe keine Leerkündigungen. Doch auch wenn ein Mietvertrag befristet ausgestellt wird, nehmen sie der Person schlussendlich das Zuhause weg. Auch das Angebot von Ersatzwohnungen ist nicht zufriedenstellend, wenn man die Wohnung nicht verlassen möchte. Hier beugt man sich einmal mehr dem Einwanderungsdruck. Auf Biegen und Brechen muss verdichtet, mehr Platz für immer mehr Menschen geschaffen werden. Es reicht. Der Finanz- und Aufgabenplan (FAP) zeigt, dass hohe Ausgaben auf die Stadt Zürich zukommen: 1,2 Milliarden Franken innerhalb von vier Jahren. Allein im aktuellen Budget sind für Bauten rund 250 Millionen Steuerfranken vorgesehen. Es kann nicht überall immer noch mehr werden – irgendwo muss gestoppt werden. Heute kann das Grundstück verkauft und Geld eingenommen werden, um die Finanzen der Stadt auf stabile Beine zu stellen. Heute haben Sie die Chance, das Projekt abzulehnen und den dort wohnhaften Leuten einen unbefristeten Vertrag auszustellen. Unterstützen Sie unsere motivierte Rückweisung.

Kommissionsmehrheit Rückweisungsantrag und Schlussabstimmung:

Anjushka Früh (SP): Die Mehrheit der Sachkommission Finanzdepartement (SK FD) – alle Fraktionen ausser der SVP – beantragt die Ablehnung des Rückweisungsantrags. Ein Verkauf soll nicht erfolgen. Vielmehr unterstützt die Mehrheit der SK FD das vorliegende Projekt. Ich verweise auf das Votum von Lara Can (SP) zur vorhergehenden Weisung zur Wohnsiedlung Salzweg. Die Mehrheit der SK FD beantragt Zustimmung zum Projektierungskredit von 7,1 Millionen Franken und begrüsst die Instandstellung und Ergänzung der Wohnsiedlung Unteraffoltern III. Ich begrüsse, dass die Abwägung zwischen Instandstellung und Ersatzneubau jeweils faktenbasiert und einzelfallbezogen erfolgt. Hier hat sich gezeigt, dass die Instandstellung sinnvoller ist.

Weitere Wortmeldungen:

Martin Busekros (Grüne): Das Projekt schafft eine Nachverdichtung auf dem städtischen Areal. Durch ein neues 40 Meter hohes Haus kann zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Der Bestand wird saniert und ebenfalls nachverdichtet, was wir besonders begrüssen. Ein zusätzliches Zimmer wird durch das geschickte Einziehen einer Wand kreiert. Dadurch erhöht sich die Belegung. Dies ist das Ziel: Nicht mehr Wohnungen, sondern mehr Personen sollen in unserer Stadt untergebracht werden. Samuel Balsiger (SVP) hat gefragt, wie wir mehr Menschen Wohnfläche in der Stadt Zürich bieten können. Die Antwort lautet: Indem wir die vorhandene Wohnfläche effizienter nutzen. Dies kostet nichts und verursacht keine Emissionen. Indem wir die Fläche pro Kopf senken, können wir Wohnraum für mehr Menschen schaffen. Dass das vorliegende Projekt diesem Königsweg nahekommt, freut uns. Wir werden der Weisung zustimmen.

Selina Frey (GLP): Verdichten statt zu zersiedeln, ist nicht bloss eine schlaue städtebauliche Strategie, sondern entspricht auch den grünliberalen Werten. Es geht um eine



durchdachte Instandsetzung und nachhaltige Verdichtung für ein lebenswertes Quartier. Dass die Wohnsiedlung viele dieser Aspekte erfüllt, ist sehr erfreulich. Nebst dem zusätzlichen Wohnraum möchten wir die geplanten Anpassungen im Bereich Nachhaltigkeit – energetische Sanierung, Reduzierung des Energieverbrauchs, Photovoltaik, Eigenverbrauchsgemeinschaften und der Anschluss an bestehende Wärmenetze – speziell mitunterstützen. Die Stadt Zürich wächst und wir müssen den Raum besser nutzen. Den Rückweisungsantrag der SVP tragen wir nicht mit. Wir sehen den Mehrwert nicht.

Hans Dellenbach (FDP): *Wir unterstützen die Weisung und lehnen den Rückweisungsantrag ab. Die im ISOS gelistete Liegenschaft bleibt sinnvollerweise in der Hand der Stadt und wird von dieser saniert. Wir haben nichts gegen Verdichtung: Dies gehört zu einer florierenden Stadt. Wie die Ablehnung des Projekts die Migration mindern soll, ist mir nicht klar. Es wird nicht Sommer, weil alle in Badehosen ins Freie gehen.*

Christian Traber (Die Mitte): *Auch die Fraktion Die Mitte/EVP wird den Rückweisungsantrag ablehnen und der Weisung zustimmen. Auch wir sprechen uns für Verdichtung aus. Im Gegensatz zur vorhergehenden Weisung wird der Bestand hier instandgesetzt und nachverdichtet. Wir vertrauen darauf, dass der Stadtrat diesbezüglich projektspezifisch die richtigen Entscheidungen trifft. Es ist wichtig, dass diese Abwägung für den Einzelfall vorgenommen wird. Die SVP schlägt vor, das Land an Private zu verkaufen, will gleichzeitig aber nicht, dass mehr Menschen in die Stadt kommen. Bei der Projektierung durch Private würden aber genauso viele Wohnungen entstehen.*

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Finanzdepartements Stellung.

STR Daniel Leupi: *Ich verweise auf mein Votum zur Wohnsiedlung Salzweg. Nichtsdestotrotz handelt es sich hier um ein anderes Projekt. Der Stadtrat hatte die Beantragung der Entlassung aus dem Inventar bereits beschlossen, weil diese Siedlung ebenfalls über Mängel – namentlich zu grosse Wohnungen, fehlende Behindertentauglichkeit und die üblichen Bau- und Energiemängel – verfügt. Die Rechtsprechung des Bundesgerichts im Zusammenhang mit den vergleichbaren Siedlungen am Friesenberg zeigte jedoch, dass dieses Vorhaben chancenlos wäre. ISOS war zu diesem Zeitpunkt für Zürich noch nicht festgesetzt. Wir haben uns entschieden, den nun eingeschlagenen Weg zu gehen. Damit können weniger Wohnungen realisiert werden, als es mit einem Ersatzneubau der Fall gewesen wäre. Mit Blick auf die Schutzwürdigkeit, die ebenfalls einen Wert darstellt, und dank einer cleveren Herangehensweise mit Zusatzzimmern sowie einem hohen Neubau, liegt nun doch ein Potenzial von rund 50 Wohnungen vor. Es handelt sich um einen gelungenen Weg unter Berücksichtigung der verschiedenen Aspekte. Bitte lehnen Sie den Rückweisungsantrag ab und stimmen Sie der Weisung zu.*



4 / 5

Weitere Wortmeldung:

Samuel Balsiger (SVP): *Wir haben nie davon gesprochen, dass die Ablehnung des Projekts zu weniger Zuwanderung führen würde. Sie sollten aber die negativen Auswirkungen der masslosen Zuwanderung erkennen. Statt einzusehen, dass die SVP recht hat, versuchen Sie verzweifelt, Platz für diese Menschen zu schaffen. Die Eskalation bei der Einwanderung von noch mal 100 000 Menschen in die Stadt zeichnet sich ab. Wir streben eine stabile Finanzlage an. Wenn der FAP 1,2 Milliarden Franken Aufwandüberschuss zeigt und das angestrebte Drittelsziel 15 Milliarden kosten wird, müssen wir handeln. Die Grundstücke der Stadt müssen verkauft und durch Private entwickelt werden. Der Private kann es besser als der Staat, der statt Innovation nur Bürokratie und Staatskosten bringt. Dass die FDP mehr Staat und weniger Freiheit will, ist nicht liberal.*

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:

Das Grundstück soll an Private verkauft werden. Der Verkauf soll unter der Bedingung erfolgen, dass der Käufer das vorliegende Instandstellungsprojekt umsetzt und auch die bisherige und/oder geplante Mietpreispolitik der Stadt Zürich an diesem Standort weiterführt. Dafür sollen die Liegenschaften vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen übertragen werden.

Mehrheit:	Referat: Anjushka Früh (SP); Serap Kahriman (GLP), Präsidium; Hans Dellenbach (FDP), Vizepräsidium; Ivo Bieri (SP), Martin Busekros (Grüne), Lara Can (SP), Simon Diggelmann (SP), Anthony Goldstein (FDP), Markus Haselbach (Die Mitte) i. V. von Christian Traber (Die Mitte), Maleica Landolt (GLP) i. V. von Selina Frey (GLP), Patrik Maillard (AL), Jürg Rauser (Grüne) i. V. von Luca Maggi (Grüne)
Minderheit:	Referat: Samuel Balsiger (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 107 gegen 13 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Schlussabstimmung

Die Mehrheit der SK FD beantragt Zustimmung zum Antrag des Stadtrats.

Die Minderheit der SK FD beantragt Ablehnung des Antrags des Stadtrats.



5 / 5

Mehrheit: Referat: Anjushka Früh (SP); Serap Kahriman (GLP), Präsidium; Hans Dellenbach (FDP), Vizepräsidium; Ivo Bieri (SP), Martin Busekros (Grüne), Lara Can (SP), Simon Diggelmann (SP), Anthony Goldstein (FDP), Markus Haselbach (Die Mitte) i. V. von Christian Traber (Die Mitte), Maleica Landolt (GLP) i. V. von Selina Frey (GLP), Patrik Maillard (AL), Jürg Rauser (Grüne) i. V. von Luca Maggi (Grüne)

Minderheit: Referat: Samuel Balsiger (SVP)

Abstimmung gemäss Art. 62 Abs. 1 lit. c Gemeindeordnung (Ausgabenbremse):

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 107 gegen 13 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu. Somit ist das Quorum von 63 Stimmen für die Ausgabenbremse erreicht.

Damit ist in Übereinstimmung mit dem Stadtrat beschlossen:

Für die Projektierung der Optimierung der Personenbelegung im Bestandsbau und die Nachverdichtung der Wohnsiedlung Unteraffoltern III, Stöckenackerstrasse 20–26, Quartier Affoltern, werden neue einmalige Ausgaben von 7,1 Millionen Franken bewilligt

Mitteilung an den Stadtrat sowie amtliche Publikation am 24. Dezember 2024 gemäss Art. 36 und 38 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist: 24. Februar 2025)

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat