

## **Auszug aus dem substanziellen Protokoll 193. und 194. Ratssitzung vom 13. November 2013**

### **4456. 2009/216**

**Weisung vom 24.08.2011:**

**Liegenschaftsverwaltung, Einzelinitiative von Catherine Rutherford, Projektierungskredit für eine kommunale Wohnsiedlung an der Leutschenbachstrasse, Quartier Seebach**

Antrag des Stadtrats

1. Zur Ausarbeitung eines Bauprojekts mit Kostenvoranschlag für die Erstellung einer kommunalen Wohnsiedlung an der Leutschenbachstrasse im Quartier Seebach wird ein Projektierungskredit von Fr. 16 000 000.– bewilligt.
2. Die am 14. Mai 2009 eingereichte Einzelinitiative von Catherine Rutherford betreffend Wohnen Züri Nord (GR Nr. 2009/216) wird als erledigt abgeschrieben.

Referent zur Vorstellung der Weisung:

**Niklaus Scherr (AL):** *Es geht um den Projektierungskredit von 16 Millionen Franken für die Erstellung einer Wohnsiedlung im Heineken-Areal in Zürich-Nord. Die Weisung geht auf eine Einzelinitiative zurück, die den Bau von städtischen Wohnsiedlungen mit tragbaren Mieten auf dem Areal verlangte. Geplant sind 390 Wohnungen, 60 % davon 4- bis 5-Zimmer-Wohnungen, mit einem interessanten Wohnungsmix: 350 Standardwohnungen, 20 Atelierwohnungen im Erdgeschoss, 8 Grosswohnungen für grössere Wohngemeinschaften und 45 Zimmer, die einzeln dazugemietet werden können. Die Zone erlaubt eine Ausnutzung von 250 %. Im benachbarten Areal an der Hagenholzstrasse gibt es negative Beispiele, wie diese Dichte umgesetzt wird. Um dies zu vermeiden, wurde bereits im Wettbewerbsprogramm darauf hingewiesen, dass eine Dichte von 200 bis 220 % ideal wäre und eine Dichte über 220 % qualitativ überzeugen muss. Es gibt also keinen Anspruch, dass automatisch die höchste bauliche Dichte zum Zug kommt. Eine 4-Zimmer-Wohnung soll 90 Quadratmeter gross sein. Damit werden bezahlbare Mieten ermöglicht. Die Miete für eine 4-Zimmer-Wohnung beträgt zwischen 1780 und 1840 Franken netto, für eine subventionierte Wohnung zwischen 1420 und 1500 Franken. Ein Wermutstropfen ist die unversöhnliche Haltung der VBZ. Die Einzelinitiative beinhaltet den Wunsch, bei der Projektierung auch eine Erweiterungsoption für das Areal südlich davon zu prüfen, falls die dort gelegene Busgarage Hagenholz verlegt werden sollte. Es gab Projekte, die Garage zu verlegen, die Verlegung wurde aber gestrichen. Die SD verlangt, dass man die vom Stadtrat vorgeschlagene östliche Erweiterung des Areals auf die Wiese unterlassen soll, weil auch die Einzelinitiative nur die beiden Areale westlich des Bachs beinhalte. Doch angesichts der zahlreichen anderen Überbauungen in der Umgebung, insbesondere der flughafennahen Zweitwohnungen, braucht es hier dringend eine grosse, sichtbare, durch die öffentliche Hand ermöglichte Überbauung mit bezahlbaren Wohnungen.*

2 / 5

#### Rückweisungsantrag

**Christoph Spiess (SD)** stellt folgenden Rückweisungsantrag: Der Vorschlag des Stadtrats geht über die Motion hinaus. Bei der Zusatzparzelle handelt es sich um Wiesland. Es wird eine Ausnutzung von 250 % angestrebt. In dieser Umgebung entsteht ein Quartier von Betonklötzen. Das Ziel ist offenbar, möglichst viele Leute in das Quartier zu pferchen. Da man das Gebiet der VBZ-Garage nicht benutzen kann, wurde einfach an einem anderen Ort nach einer Erweiterungsfläche gesucht. Das können wir nicht unterstützen. Wenn schon so dicht gebaut werden muss, sollte es wenigstens rundum noch etwas Platz haben. Es wird kaum noch unverbautes Land freigehalten. Warum muss jede Wiese zugebaut werden? Vielleicht sind wir später froh, wenn wir auf dieser Wiese etwas pflanzen können. Es wird mit Selbstverständlichkeit davon ausgegangen, dass es immer genügend Freifläche geben wird. Wir haben immer mehr Menschen und verbauen immer mehr Fläche. Eines Tages wird uns auch die Energie fehlen, um das Nahrungsmitteldefizit der Bevölkerungsmasse zu importieren. Wir denken hier voraus. Wir können es uns nicht mehr leisten, auch nur einen Quadratmeter, der im Notfall noch vernünftig genutzt werden kann, zu verbauen.

Die Vorlage wird an den Stadtrat zurückgewiesen mit folgenden Auflagen:

- Auftrag an den Stadtrat, dem Gemeinderat eine neue Vorlage ohne Einbezug der Parzelle SE 6660 zu unterbreiten.

Der Rat lehnt den Antrag von Christoph Spiess (SD) mit 2 gegen 114 Stimmen ab.

Die Debatte wird unterbrochen (Fortsetzung siehe Sitzung Nr. 194, Beschluss-Nr. 4456/2013).

Die Debatte wird fortgesetzt (vergleiche Sitzung Nr. 193, Beschluss-Nr. 4456/2013).

Dispositivziffer 1

Kommissionsminderheit:

**Urs Fehr (SVP):** Die VBZ hat die betriebswirtschaftliche Notwendigkeit der Busgarage dargelegt. Die Subventionierung zahlt Otto der Normalverbraucher mit, was ungerecht ist. Angesichts der finanziellen Lage der Stadt, müsste das Land dem Meistbietenden verkauft oder im Baurecht abgegeben werden. Das vorliegende Projekt sollte deshalb abgelehnt und der Verwaltung ein neuer Auftrag gestellt werden, damit diese eine vernünftige Weisung ausarbeiten kann.

Weitere Wortmeldungen:

**Severin Pflüger (FDP):** Wir unterstützen die Weisung unter der Bedingung, dass das Postulat der Grünen keine Mehrheit findet. Die Mieter haben Autos und benötigen Parkplätze. Die FDP ist grundsätzlich der Meinung, dass die Stadt auf ihrem Gemeinwesen Wohnungen zu tiefen Mietzinsen bauen soll. Diese Wohnungen sollen einkommensschwachen Menschen vorbehalten sein, die aber trotzdem in guten Wohnverhältnissen leben sollen. Die Parzelle im Leutschenbach eignet sich dafür gut, doch wurde vorgängig versprochen, dass dort auch andere Nutzungen entstehen. Bei der vorgeschlagenen Überbauung kommen diese gewerblichen Nutzungen allerdings zu kurz.

**Dr. Davy Graf (SP):** Wenn die Stadt eine Siedlung plant, soll diese das Quartier stärken. Das ist hier der Fall. Wir werden das Postulat der Grünen ebenfalls ablehnen. Kommunale Wohnsiedlungen müssen nicht, nur weil sie kommunal sind, immer eine Tiefgarage beinhalten. Das muss situativ entschieden werden. Bei dieser Überbauung wäre es nicht richtig, unter die minimale Parkplatzanzahl zu gehen. Das Quartier ist dem Verkehr ausgesetzt, zudem gibt es dort viel Durchgangsverkehr. Es wäre heuchlerisch, den neuen Mietern das Autofahren zu verbieten und ihnen gleichzeitig vor der Haustüre grosse, überregionale Strassen zu präsentieren.

**Martin Luchsinger (GLP):** Wir wollen im Wettbewerbsprogramm eine autofreie Variante prüfen. Das bedeutet nicht, dass die Überbauung autofrei sein muss. Unabhängig davon, ob es eine Tiefgarage gibt oder nicht, ist das Projekt zu unterstützen. Die FDP sucht das Haar in der Suppe: Im Leutschenbach sollen schliesslich keine Blockrand-siedlungen entstehen, die dem Gewerbe verbieten, sich im Erdgeschoss anzusiedeln.

**Christoph Spiess (SD):** Man möchte Grundstücke veräussern und dies als Wohltat für die Staatskasse verkaufen. In Wirklichkeit geht es aber nicht darum, dass die Stadt Geld einnimmt. Profit mit der gekauften Liegenschaft machen nur einzelne private Grundeigentümer, indem sie höhere Mieten kassieren können als Genossenschaften oder die Stadt. Das Wohnen im gemeinnützigen Wohnwesen ist keine Sozialhilfe. Es sollte für die breite Bevölkerung tragbar sein, in Zürich zu wohnen. Wünschenswert wäre deshalb, einen möglichst hohen Anteil in den Non-Profit-Sektor zu überführen und nicht das Gegenteil machen und verkaufen.

**Thomas Schwendener (SVP):** Autofreies und autoarmes Wohnen in der Stadt unterstützen wir nicht mehr. Wir müssen nicht über Ziele diskutieren, sondern über Vernunft. Wenn ich etwas subventioniere, muss ich es mit meinem Eigentum subventionieren.

**Urs Fehr (SVP):** Würde man das Grundstück einem Privaten verkaufen, hätten alle eine Win-Win-Situation. Der Private würde dort eine Überbauung realisieren, die steuerkräftige Zahler garantieren und somit das Steuersubstrat erhöhen könnte.

**Niklaus Scherr (AL):** Die Kostenmiete besteht darin, dass sie die effektiv entstehenden Kosten wie Rückstellungen, Unterhaltskosten und Zinskosten, in vollem Umfang berappt. Wenn der Hypozins steigt, kostet die Wohnung auch nach Kostenmiete schon viel mehr. Momentan leben wir in einer Tiefzinsphase, was sich jedoch wieder ändern

4 / 5

*wird. Die Kostenmiete müssen wir deshalb so tief wie möglich ansiedeln.*

**Werner Wehrli (EVP):** *Wir stimmen der Weisung zu. Das Postulat lehnen wir ab, es ist nicht realistisch, diese Überbauung ohne Einstellhalle zu realisieren.*

**Severin Pflüger (FDP):** *Wir wollen kein autofreies Wohnen und machen unsere Zustimmung zur Weisung davon abhängig, ob die Überbauung autofrei ist oder nicht.*

**Dr. Davy Graf (SP):** *Die Stadt soll im Auftrag des Volkes nach dem wohnpolitischen Grundsatzartikel Wohnungen zur Kostenmiete erstellen, weil es ein Bedürfnis nach bezahlbarem Wohnraum für eine breite Bevölkerungsschicht gibt.*

Schlussabstimmung über die Dispositivziffer 1

Die Mehrheit der SK FD beantragt Zustimmung zur Dispositivziffer 1.

Die Minderheit der SK FD beantragt Ablehnung der Dispositivziffer 1.

Mehrheit: Niklaus Scherr (AL), Referent; Präsident Severin Pflüger (FDP), Vizepräsident Dr. Davy Graf (SP), Linda Bär (SP), Cäcilia Hänni-Etter (FDP), Martin Luchsinger (GLP), Dr. Pawel Silberring (SP), Kathy Steiner (Grüne), Dr. Esther Straub (SP), Jean-Claude Virchaux (CVP)  
Minderheit: Urs Fehr (SVP), Referent; Beat Camen (SVP)  
Abwesend: Katrin Wüthrich (SP)

Abstimmung gemäss Art. 43<sup>bis</sup> lit. c Gemeindeordnung (Ausgabenbremse):

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 92 gegen 25 Stimmen zu. Somit ist das Quorum von 63 Stimmen für die Ausgabenbremse erreicht.

Schlussabstimmung über die Dispositivziffer 2

Die SK FD beantragt Zustimmung zur Dispositivziffer 2.

Zustimmung: Niklaus Scherr (AL), Referent; Präsident Severin Pflüger (FDP), Vizepräsident Dr. Davy Graf (SP), Linda Bär (SP), Beat Camen (SVP), Urs Fehr (SVP), Cäcilia Hänni-Etter (FDP), Martin Luchsinger (GLP), Dr. Pawel Silberring (SP), Kathy Steiner (Grüne), Dr. Esther Straub (SP), Jean-Claude Virchaux (CVP)  
Abwesend: Katrin Wüthrich (SP)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK FD mit 118 gegen 0 Stimmen zu.

5 / 5

Damit ist in Übereinstimmung mit dem Stadtrat beschlossen:

1. Zur Ausarbeitung eines Bauprojekts mit Kostenvoranschlag für die Erstellung einer kommunalen Wohnsiedlung an der Leutschenbachstrasse im Quartier Seebach wird ein Projektierungskredit von Fr. 16 000 000.– bewilligt.
2. Die am 14. Mai 2009 eingereichte Einzelinitiative von Catherine Rutherford betreffend Wohnen Züri Nord (GR Nr. 2009/216) wird als erledigt abgeschrieben.

Mitteilung an den Stadtrat und amtliche Publikation am 20. November 2013 gemäss Art. 12 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist: 19. Dezember 2013)

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat