

Auszug aus dem substanziellen Protokoll 10. Ratssitzung vom 11. Juli 2018

226. 2017/310

Weisung vom 13.09.2017:

Finanzdepartement, Areal Hardturm, Gewährung von Baurechten für die Realisierung eines Fussballstadions, von gemeinnützigem Wohnungsbau und zwei Hochhäusern, Übertragung von zwei Grundstücken ins Verwaltungsvermögen, Objektkredit und Einnahmeverzicht

Ausstand: Andreas Kirstein (AL)

Antrag des Stadtrats

Zuhanden der Gemeinde:

1. Folgende Baurechtsverträge vom 31. August 2017 bezüglich dem 54 619 m² messenden Grundstück Kat.-Nr. IQ 6994 (Areal Hardturm) werden genehmigt:
 - a) Mit der Bauberechtigten Stadion Züri AG über eine Fläche von 29 580 m² (Teilgebiet B), mit einer Dauer von 92 Jahren und einem Baurechtszins von Fr. 30 000.– pro Jahr für den Bau eines Fussballstadions;
 - b) Mit der Bauberechtigten Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) über eine Fläche von 10 120 m² (Teilgebiet A), mit einer Dauer von 62 Jahren, mit Option zur zweimaligen Verlängerung um je 15 Jahre, und einem provisorischen Baurechtszins von Fr. 181 268.– pro Jahr für den gemeinnützigen Wohnungsbau;
 - c) Mit den Bauberechtigten Credit Suisse Funds AG, SIAT Immobilien AG und INTERSWISS Immobilien AG, im Miteigentum, über eine Fläche von 6165 m² (Teilgebiet C1), mit einer Dauer von 92 Jahren und einem Baurechtszins von Fr. 494 274.– pro Jahr für den Bau eines Hochhauses;
 - d) Mit der Bauberechtigten Credit Suisse Anlagestiftung über eine Fläche von 8750 m² (Teilgebiet C2), mit einer Dauer von 92 Jahren und einem Baurechtszins von Fr. 505 726.– pro Jahr für den Bau eines Hochhauses.
2. Für die Übertragung einer Teilfläche von 39 700 m² des Grundstücks Kat.-Nr. IQ 6994 (Teilgebiete A und B) vom Finanzvermögen der Liegenschaftenverwaltung ins Verwaltungsvermögen der Liegenschaftenverwaltung wird ein Objektkredit von Fr. 50 158 230.– bewilligt
3. Für den auf einem reduzierten Landwert von Fr. 44 444 444.– basierenden Baurechtszins für die Teilfläche von 14 919 m² des Grundstücks Kat.-Nr. IQ 6994 (Teilgebiete C1 und C2) wird ein jährlich wiederkehrender Einnahmeverzicht von maximal Fr. 1 726 660.– bewilligt.

2 / 22

Urs Fehr (SVP) stellt den Ordnungsantrag, dass entgegen der vorgeschlagenen Debatteplanung zuerst die Debatte und die Abstimmung über den Rückweisungsantrag durchgeführt werden: Wir finden den Vorgang sehr seltsam und sind der Meinung, dass man zuerst über den Rückweisungsantrag debattieren sollte. Theoretisch könnte dieser durchkommen und jede weitere Diskussion wäre damit obsolet. Wir finden die Vermischung der beiden Vorgänge ungut. Beim Rückweisungsantrag will ich auf die SP eingehen können und dann bei der Stadionvorlage auf die Vorlage der Linken. Ich habe das Gefühl, das Präsidium meint, wir Parlamentarier können nicht zwischen einem Rückweisungsantrag und dem Hauptthema unterscheiden. Man darf aber erwarten, dass bei einer Diskussion über einen Rückweisungsantrag auch wirklich über diesen diskutiert wird und in einem separaten Schritt über das Projekt. Ich finde es bedenklich, dass sich gerade die AL, die sehr gerne mit dem Rechtsstaat argumentiert, sich nicht zu diesem Schritt durchringen kann.

Weitere Wortmeldung:

Dr. Davy Graf (SP): Ich stelle sozusagen den Gegenantrag. Wir haben diese Art von Debatte bei mehreren grossen Weisungen mit vielen Anträgen geführt und es zeigte sich, dass es die effizienteste Form der Debatte ist, weil sich die Argumente dann nicht dauernd wiederholen. Wir wollen die Debatte zu dieser Weisung und ihrer Bedeutung für die Stadt und die Bevölkerung so führen, wie sie der Präsident und das Büro beschlossen haben.

Der Ordnungsantrag wird mit 51 zu 65 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) abgelehnt.

Referent zur Vorstellung der Weisung:

Dr. Urs Egger (FDP): Es ist nicht das erste Mal, dass wir hier drinnen über das Stadionprojekt sprechen. Angefangen bei der Diskussion über ein reines Stadion, diskutierten wir über ein Stadion mit einem Wohnbauprojekt und heute diskutieren wir über ein Wohnbauprojekt mit einem Stadion. Im Herbst 2013 lehnte die stimmberechtigte Bevölkerung relativ knapp eine städtische Finanzierung des Fussballstadions ab. Mit dieser Ausgangslage musste der Stadtrat einen anderen Weg suchen. So kam es zum Investorenstudienauftrag, der im September 2015 zu einem entsprechenden Investorenwettbewerb führte. Der Gemeinderat nahm diesen an und bewilligte dafür 1 Million Franken. Aus dem Investorenprojekt folgte letztlich eine relativ logische Konstruktion, die aus drei Teilen besteht. Es gibt einerseits den genossenschaftlichen Wohnungsbau, andererseits ein Investorenprojekt und drittens das Stadion. Diese drei Teile sind voneinander abhängig. Wenn man ein Stadion privat finanzieren möchte, braucht es aus dem Investorenprojekt eine entsprechende Rendite. Der Stadtrat legt in seiner Weisung deutlich dar, dass es ein reines Stadion braucht, das eine Atmosphäre schafft, die die Zuschauer ins Stadion zieht. Es ist auch für die beiden Vereine GC und FCZ enorm wichtig, dass sie das Stadion, auch bezüglich Vermarktungsrechte und anderer Ertragsquellen, selber betreiben können. Sie sind hier gegenüber anderen Vereinen klar im Nachteil. Das Stadion soll eine vernünftige Grösse

von 18 000 Zuschauern haben. Mit dem Investorenprojekt entstehen rund 600 Wohneinheiten im mittleren Preissegment. Im gemeinnützigen Wohnungsbau werden von der allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ) 174 preisgünstige Wohnungen erstellt, was Wohnraum für etwa 500 Personen bedeutet. Es wird rund um das Areal auch Platz für das Quartier geschaffen. Damit entsteht ein zusätzlicher Nutzen. Es ist klar, dass die Hochhäuser nicht allen gefallen. Der Schattenwurf der Hochhäuser wurde abgeklärt und der rechtlich wichtige 2-Stunden-Schattenwurf ist in diesem Fall nicht relevant. Simulationen der ETH zeigen, dass nur wenige Gebäude im Winter während einer bestimmten Zeit beschattet werden würden – aber sicherlich nicht der halbe Hänggerberg. Das Stadionprojekt schreibt die Nachhaltigkeit gross. Es werden die verschiedenen Minergie-Standards angewendet. Es gibt ein ausgeklügeltes Vertragswerk zwischen den Investoren, der Stadt und den Fussballclubs, damit die langfristige Finanzierung gesichert ist. Anders als beim letzten Projekt wird es keine Betriebsbeiträge der Stadt an die Vereine geben. Die Investitionskosten betragen auf Seiten der Genossenschaft 59 Millionen Franken, das Stadion kostet 105 Millionen Franken und die Investitionskosten in die Hochhäuser liegen bei 404 Millionen Franken. Bei den vorliegenden Anträgen geht es einerseits um die Baurechtsverträge, die mit der Stadion Zürich AG für das Teilgebiet B für einen Baurechtszins von 30 000 Franken pro Jahr abgeschlossen werden. Damit wird das Fussballstadion gebaut und betrieben. Mit der ABZ wird ein Baurechtsvertrag über 62 Jahre mit einem Baurechtszins von 181 000 Franken abgeschlossen. Dabei gibt es die Option einer zweimaligen Verlängerung um 15 Jahre. Mit der Credit Suisse Funds AG und der Anlagestiftung wird je ein Baurechtsvertrag über 92 Jahre abgeschlossen. Es müssen zwei Teilgebiete des Areals, namentlich die Teilgebiete A und B, vom Finanzvermögen in das Verwaltungsvermögen übertragen werden. Dafür muss ein entsprechender Betrag von 50 Millionen Franken bewilligt werden. Letztlich geht es auch um einen Einnahmenverzicht, der hypothetisch berechnet wird und auf 1,726 Millionen Franken im Sinne eines wiederkehrenden Einnahmeverzichts pro Jahr beziffert wird.

(Fraktionserklärungen siehe Beschluss Nrn. 227/2018–230/2018 und 240/2018–241/2018)

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Finanzdepartements Stellung.

STR Daniel Leupi: Ein Fussballstadion gehört zur Vielfalt einer Grossstadt. Nun soll es beim dritten Anlauf endlich klappen. Das vorliegende Projekt mit der Kombination von einem Stadion in angemessener Grösse, dem gemeinnützigen Wohnbau sowie dem querfinanzierenden Investorenprojekt entspricht dem, was bestellt wurde. Das vorliegende Projekt hat die Jury einstimmig überzeugt und der Stadtrat steht geschlossen hinter dem Projekt. Ich bedanke mich bei den Trägern des Projekts sowie bei den Mitarbeitenden in der Verwaltung für ihren Einsatz. Es ist eher aussergewöhnlich, dass man sich während einer Kommissionsberatung zweimal in den Medien erklären muss und so viele Informationen aus der Kommission an die Medien herausgegeben werden. Es wurde bereits mehrmals im Gemeinderat über das Projekt entschieden, es kam zu Textänderungen im Postulat und zu einem Zusatzkredit von einer Million Franken für den Investorenwettbewerb. Es ist spannend zu sehen, wie in der

Rückweisung der SP argumentiert wird. Die Finanzierung wird trotz Einnahmeverzicht nicht durch die Steuerzahlenden erfolgen. Die Stadt würde auf diesem schmalen, lärm-exponierten Baufeld selbst nicht bauen, auch keine Genossenschaft würde dies tun. Wer glaubt, es käme ein viertes Stadion-Projekt, der wiegt sich in einer Illusion. Zum Vorschlag der SP hat das Volk vor nicht allzu langer Zeit Nein gesagt. Die SP verhindert mit ihrer Positionierung den Bau von 300 gemeinnützigen Wohnungen. Ob sie das in Kauf nehmen will, muss sie selbst entscheiden. Die SP hat aber erreicht, dass mit der Credit Suisse (CS) zusätzliche 150 Wohnungen ausgehandelt wurden. Danach hat sie ihre Meinung fast im Wochentakt geändert, was eine Zusammenarbeit sehr schwierig gemacht hat. Ich bin froh um die Diskussionen und Gespräche, die nun die Abstimmung ermöglichen. Das Volk wird schliesslich die letzte Entscheidung fällen.

Kommissionsminderheit/-mehrheit Rückweisungsantrag:

Gabriela Rothenfluh (SP): *Die HRS Real Estate AG hat mehrmals darauf bestanden, mit uns zu sprechen und wollte unsere Forderungen kennen, damit wir Ja zum Stadion sagen. Nun beantragen wir die Rückweisung und wollen dem Stadtrat den Auftrag erteilen, die Projekte auf den Baufeldern A und B vom Projekt auf dem Baufeld C zu trennen. Die angepasste Weisung sieht auf dem Baufeld A gemeinnützige Wohnungen und auf dem Baufeld B ein direkt städtisch finanziertes Fussballstadion vor. Die beiden Bauten sollen gegenüber der jetzigen Weisung möglichst unverändert gelassen werden. Für das Baufeld C schlagen wir aber gemeinnützige Wohnungen vor, worüber in einer separaten Weisung abgestimmt werden soll. Die beiden Weisungen sollen juristisch und finanziell voneinander unabhängig sein. Die SP ist überzeugt, dass Zürich ein echtes Fussballstadion, aber auch mehr bezahlbare Wohnungen braucht. Wir begrüssen das Stadion und den gemeinnützigen Wohnungsbau, sind aber von den beiden Hochhäusern auf dem Baufeld C aus drei Gründen nicht überzeugt. Erstens sind die Mieten zu hoch. Das Bundesgericht erlaubt in seiner Rechtsprechung eine Bruttorendite, die 2 Prozent über dem Referenzzinssatz liegt, der zurzeit 1,5 Prozent entspricht. Die von der Credit Suisse, respektive von ihren beiden Anlagefonds, angestrebte Rendite liegt jedoch bei 4,5 Prozent; nicht nur auf den Baukosten der Hochhäuser, auch auf den Baukosten des Stadions. Das entspricht nicht dem ursprünglich angekündeten mittleren, sondern einem hohen Preissegment. Die Credit Suisse verlangt mit ihren zwei Anlagefonds durchschnittlich 3600 Franken Miete für 100 Quadratmeter Wohnfläche. Wohnungen im hohen Preissegment gibt es in Zürich-West aber bereits genügend. Hingegen besteht ein Mangel an bezahlbaren Wohnungen für normale Zürcherinnen und Zürcher. Darum sollen auch auf dem Hardturm-Areal solche Wohnungen entstehen. Der zweite Grund sind die hohen Kosten für die Steuerzahlenden. Das Projekt wird indirekt von den Steuerzahlerinnen und -zahlern finanziert. Die Stadt erlässt dem CS-Anlagefonds Baurechtszinsen in der Höhe von 1,7 Millionen Franken pro Jahr während 92 Jahren. Der Rabatt für die Credit Suisse ist grösser als die Kosten für das Stadion. Darum zeigt sich, dass eine direkte Stadion-Finanzierung für die Stadt günstiger wäre als eine indirekte. Die Stadt müsste nach 92 Jahren, wenn das Land zurück an sie geht, 80 Prozent der Teuerung der Immobilien vergüten. Demgegenüber müsste die Stadt bei einem gemeinnützigen Baurecht keine Teuerung bezahlen. Wenn wir davon ausgehen, dass sich die Teuerung und die Zinsen*

gleich entwickeln wie in den letzten 92 Jahren, wird Zürich gemäss den Berechnungen des Stadtrats eine Entschädigung in der Höhe von 1,338 Milliarde Franken bezahlen müssen. Demgegenüber würde eine Heimfallentschädigung für ein genossenschaftliches Projekt mit gleich hohen Baukosten lediglich 243 Millionen Franken kosten. Das zeigt, dass die Steuerzahlerinnen und -zahler kein gratis Stadion erhalten werden. Selbst wenn eine Genossenschaft ein identisches Projekt bauen würde wie die CS, würde sie im Heimfall mehr als eine Milliarde Franken weniger erhalten. Der dritte Grund sind drohende lange Verzögerungen durch Einsprachen. Die IG Hardturm erklärte bereits die Ablehnung des Projekts. Einsprachen gegen die Baubewilligung wurden ebenfalls bereits angekündigt. So ist eine jahrelange Verzögerung ziemlich wahrscheinlich. Wie das Bundesgericht entscheiden wird, kann nicht vorausgesagt werden, ein Nein ist wohl denkbar. Für die Fussballclubs wäre das verheerend, da sie ein Fussballstadion für ihr finanzielles Überleben und für ihre Zukunftssicherung brauchen. Wir sind klar der Meinung, dass eine Rückweisung weniger Geld kosten wird, die Bevölkerung mehr bezahlbare Wohnungen erhalten wird und die Fussballclubs rascher und sicherer zu einem echten Fussballstadion kommen werden. Wir sind überzeugt, dass ein Entkopplungsprojekt weniger Gegnerinnen und Gegner und somit grössere Chancen für die Realisierung hat sowie schneller gebaut werden kann. Mit dem Rückweisungsantrag stellen wir uns hinter das Fussballstadion und hinter die gemeinnützigen Wohnsiedlungen.

Christina Schiller (AL): Keine Fraktion unterstützt den motivierten Rückweisungsantrag der SP. Die Haltung zur Vorlage und die Beweggründe für die Ablehnung der Rückweisung sind nicht nur zwischen den Fraktionen, sondern auch innerhalb von ihnen sehr unterschiedlich. Als Kommissionsprecherin beschränke ich mich auf vier Punkte, warum alle anderen Fraktionen den Rückweisungsantrag der SP ablehnen. Erstens sind im Teilgebiet C kaum gemeinnützige Wohnungen möglich. Die Entkoppelung und der Ersatz des Hochhausprojekts durch gemeinnützige Wohnungen hören sich gut an, sind aber nicht realistisch. Auf dem für die Hochhäuser vorgesehenen Baufeld C ist aus rechtlichen und lärmtechnischen Gründen kaum eine Blockrandbebauung möglich. Eine Baugenossenschaft könnte die Kostenmiete nach Wohnbauförderung nicht einhalten. Zweitens ignoriert der Vorschlag der SP den Ausgang der letzten Volksabstimmung und die submissionsrechtlichen Vorgaben. Mit dem Vorschlag, auf die Hochhäuser zu verzichten, schiebt die SP die Tatsache beiseite, dass die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger im Jahr 2013 Nein zu einem städtisch finanzierten Stadion sagten. Die submissionsrechtlichen Vorgaben werden auch ignoriert, so müsste das Gesamtprojekt geändert werden, was rechtlich nicht zulässig ist. Der Gemeinderat stimmte der Realisierung einer privaten Finanzierung des Stadionbaus und -betriebs durch ein Renditeobjekt auf dem Baufeld C zu. Die Aufteilung in die drei Baufelder war somit ein zentrales Wettbewerbselement. Diese Rahmenbedingungen wurden vom Gemeinderat bestimmt. Nachdem der vom Volk und vom Gemeinderat erteilte Auftrag ausgeführt wurde und er zu einem entsprechenden Resultat führte, sollte dieser Auftrag jetzt nicht abgebrochen werden. Drittens wird es nicht zu einem Zeitgewinn kommen. Durch das vorgeschlagene Vorgehen wird die Rekursanfälligkeit des Projekts nicht gemindert. Bei Grossprojekten ist immer mit Verzögerungen zu rechnen. Und wäre viertens beim Wettbewerb ausgeschlossen worden, dass das Stadion durch die Stadt finanziert

werden soll, wäre es für die beiden anderen Baufelder zu anderen Lösungen gekommen. Zwei der drei Elemente stehen zu lassen, das dritte aber auszubrechen, macht keinen Sinn.

Kommissionsmehrheit/-minderheit Schlussabstimmung über die Dispositivziffern 1–3:

Dr. Urs Egger (FDP): *Es handelt sich um ein ausgewogenes Projekt. Es entstehen 600 Wohnungen auf privater Basis, 174 gemeinnützige Wohnungen und der Grasshopper Club Zürich und der FC Zürich bekommen endlich ein richtiges Fussballstadion. Das ermöglicht die Basis für Profifussball, eine positive Aussicht für tausende Juniorinnen und Junioren und der Bevölkerung, die Fussball-Emotionen unmittelbar zu erleben.*

Gabriela Rothenfluh (SP): *Mit dem Investorenwettbewerb wurde aus dem Stadion-Projekt ein Wohnbau-Projekt. Vier Fünftel der Investitionen fließen in den Wohnbau – die ABZ-Siedlung ist dabei nicht mitgerechnet – und nur ein Fünftel fließt in das Fussballstadion. Bei diesen Verhältnissen muss das Wohnbauprojekt genau überprüft werden. Seit Jahren verfolgt die SP die Wohnbaupolitik, Wohnraum in Kostenmiete zur Verfügung zu stellen. Wir stehen für soziale Durchmischung in allen Quartieren ein. Das vorliegende Projekt geht genau in die andere Richtung. Bei einem Projekt dieser Grösse ist klar, dass die Investition ein Gewinn abwerfen muss. Nun wird aber unter dem Deckmantel des Stadions die Chance genutzt, auf städtischem Land sehr hohe Renditen einzustreichen; das geht der SP zu weit. Die SP steht immer noch hinter dem Fussballstadion. Die Weisung lag vor, sie wurde in der Kommission beraten und am Ende der Beratungen werden die Anträge eingereicht oder Parolen gefasst. Das haben wir getan: Wir prüften die Einzelheiten, klärten die Vor- und Nachteile ab, studierten die Details und überprüften Verbesserungsmöglichkeiten. Leider wurden wir dabei nicht unterstützt und konnten keine Verbesserungen erzielen. Darum lehnen wir die Dispositivziffern 1 bis 3 ab.*

Kommissionsmehrheit/-minderheit Änderungsantrag neue Dispositivziffer 4:

Luca Maggi (Grüne): *Die Wohnungsfrage wurde unbefriedigend gelöst. Obwohl die Stadt Zürich durch die Gemeindeordnung verpflichtet ist, einen Drittel gemeinnütziger Wohnraum zu erstellen, wurde das Ziel bei diesem Neubauprojekt nicht erreicht. Mit der geplanten ABZ-Siedlung alleine wird das Drittelsziel verfehlt. Die diesbezüglichen Diskussionen in der Kommission und in der Öffentlichkeit führten schliesslich dazu, dass die Credit Suisse der Stadt ein Angebot zum Kauf von zusätzlichen Wohnungen unterbreitete, was heute Gegenstand des vorliegenden Antrags der Grünen ist. Stimmen sie dem Antrag heute zu, verpflichtet sich die Credit Suisse, der Stadt 125 Wohnungen zu verkaufen, sobald die drei Teilprojekte fertiggestellt sind. Damit hat Zürich die Möglichkeit, das städtische Wohnungsportfolio anzureichern. Weil es sich bei diesen Wohnungen um Objekte handelt, die in Kostenmiete vermietet werden, tragen sie indirekt dazu bei, die Drittel-Problematik beim Stadion-Projekt zu lösen. Eine Prüfung der 125 angebotenen Wohnungen, die in der Kommission unter Geheimhaltung erfolgte, zeigte, dass grundsätzlich alle angebotenen Liegenschaften für eine Übernahme geeignet sind. Es handelt sich um vier ältere Liegenschaften, bei denen mittelfristig*

grosszyklische Sanierungen anstehen und um einen Neubau. Dabei beläuft sich der Marktwert der ersten vier Liegenschaften per 30. September 2017 auf 30 Millionen Franken und derjenige des Neubaus auf 57,7 Millionen Franken. Eine Mehrheit der Kommission ist der Meinung, dass die Stadt die Chance, zum jetzigen Zeitpunkt dieses Angebot zur Kenntnis zu nehmen, nutzen soll und stimmt deswegen dem Antrag zu. Es handelt sich zwar nicht um günstige Wohnungen, aber um eine zu prüfende Chance, die Wohnungen zu einem marktüblichen Preis zu erwerben. Für Zürich wird es zukünftig nicht einfacher, Land auf Stadtgebiet in städtischen Besitz zu bringen; dieser Antrag bietet diese Chance. Wir können 125 weitere Wohnungen der Aufwertung und dem Preiskampf auf dem freien Wohnungsmarkt entziehen. Diese Chance sollte nicht verpasst werden. Über den definitiven Kauf wird zur entsprechenden Zeit schliesslich der Rat und gegebenenfalls die Bevölkerung abstimmen. Heute geht es darum, diese Option für die Zukunft offen zu lassen.

Christina Schiller (AL): Der gut gemeinte Versuch der Grünen, im Rahmen des Stadion-Projekts ein besseres Verhältnis zwischen privaten und gemeinnützigen Wohnungen zu erzielen, scheitert aus unserer Sicht. Das von der Credit Suisse offerierte Liegenschaftpaket passt aus folgenden Gründen nicht ins gemeinnützige Wohnportfolio der Stadt. Es beinhaltet, dass wir der CS 125 Wohnungen und 129 Einstellplätze abkaufen. Von den angebotenen Wohnungen würden aus unserer Sicht nur 56 Wohnungen ins städtische Portfolio passen. Für die anderen 69 Wohnungen müsste die Stadt zu hohe Preise bezahlen und sie erfüllen die Kriterien der kantonalen Wohnbauförderung nicht. Die offerierte Liegenschaft mit sechs Wohnungen bezeichnet selbst der Stadtrat als nicht passend. Es werden vier 6,5-Zimmer-Wohnungen à 164 Quadratmeter sowie eine 5- und eine 6-Zimmer-Wohnung à 152 und 153 Quadratmeter angeboten. Pro Wohnung müsste über eine Million Franken gezahlt werden. Ausserdem ist eine grosszyklische Instandsetzung pendent. Die Wohnungen müssten wohl eher zur Marktmiete vermietet werden, subventionierte Wohnungen sind nicht möglich. Beim Neubau ist der Landwert im Verhältnis zu den Erstellungskosten mehr als doppelt so hoch wie in der Wohnbauverordnung vorgesehen. Um den Kriterien der Wohnbauförderung zu entsprechen, müsste eine Abschreibung von rund zwanzig Prozent erfolgen. Die Wohnungen passen nicht ins städtische Portfolio: Sie sind zu gross und bleiben auch mit der Abschreibung zu teuer.

Weitere Wortmeldungen:

Pärparim Avdili (FDP): Im Jahr 2018 steht immer noch kein Fussballstadion in der Stadt Zürich. Das Projekt Ensemble ist die Antwort auf ein breit abgestütztes Bedürfnis: 770 Wohnungen, 174 davon gemeinnützig, Gewerberaum, Platz für Kindergarten und öffentlichen Raum sowie das Stadion für 18 000 Fussballfans in einer Stadt mit zwei Super-League-Vereinen. Es handelt sich um eine Chance für die Zukunft unserer Stadt und wir können unserer Bevölkerung endlich ein Fussballstadion ermöglichen, das der Stadt würdig ist. Fussball ist der grösste gemeinsame Nenner dieser Welt: Jeder Fussballfan befürwortet das Stadion, mit dem über Jahrzehnte hinweg weiterhin Fussballgeschichte geschrieben werden kann. Es ermöglicht erfolgreiche Arbeit für die Gesellschaft, Entwicklung von Sport im Allgemeinen, Kinder- und Jugendförderung

sowie Integrationsarbeit. Die vorliegende Lösung ist mehrheitsfähig. Nun wird gefordert, mehr gemeinnützige Wohnungen zu schaffen. Das ist nicht nachvollziehbar, wenn man berücksichtigt, dass 174 gemeinnützige Wohnungen und ein gratis Fussballstadion entstehen. Der spät eingereichte Vorschlag des steuerfinanzierten Stadions geht finanziell nicht auf. Ausserdem sagte das Volk bereits Nein zu einem durch Steuern finanzierten Fussballstadion; das wird sich nicht ändern. Der Vorschlag, mit dem politische Mittel eingesetzt werden sollen, um private Investoren auszuspielen, ignoriert die Auswirkungen auf unseren Wirtschaftsstandort, der von politischer Stabilität lebt und die Wichtigkeit unseres Standorts, der ein solches Projekt ermöglicht.

Dr. Urs Egger (FDP): Auch die SP argumentiert, dass Zürich ein Fussballstadion braucht. Ihre Bemühungen führen aber zum Gegenteil. STR Daniel Leupi demontierte bereits die Argumentation der SP: Es handelt sich um fantastische Zahlen und illusorische Vorstellungen. Seit September letzten Jahres wird die Weisung in der Kommission besprochen. Wir konnten alle Fragen stellen und sie wurden beantwortet. Und nun, ein Dreivierteljahr später, beantragt die SP Rückweisung. Die Investoren brauchen eine gewisse Rendite, denn mit den Wohnungen in den Hochhäusern gehen sie das Risiko ein, dass diese vielleicht nicht vermietet werden. Das Drittelsziel verlangt einen Drittel gemeinnützige Wohnungen in der gesamten Stadt – nicht einen Drittel in jedem Siedlungsprojekt.

Gabriela Rothenfluh (SP): Wenn es nach uns ginge, stünde das Stadion bereits; nicht wir waren es, die vor fünf Jahren die Vorlage ablehnten. Bei der Abstimmung zur neuen Dispositivziffer 4 werden wir uns enthalten. Wir begrüssen grundsätzlich, wenn die Stadt zu Wohnraum kommt, den sie in Kostenmiete weitervermieten kann. Aus drei Gründen schätzen wir diesen Deal aber als problematisch ein. Die angebotenen Wohnungen sind gross und teuer. Über einige hat der Stadtrat bereits gesagt, dass sie nicht in das Portfolio passen. Es ist nicht sinnvoll, bei einem Projekt die teuren Wohnungen zu bemängeln, um an einem anderen Ort andere teure Wohnungen zu kaufen. Die angebotenen Wohnungen müssen alle mittelfristig renoviert werden, was problematisch ist: Da der Deal unter Geheimhaltung beraten wurde und wenige Informationen bekannt gegeben wurden, wissen wir nicht, wie umfangreich die Renovationen ausfallen werden. Auch ist nicht bekannt, ob die Renovationen vor dem Kauf erledigt werden oder ob diese bis zum Kauf ausgesetzt werden. Und schliesslich verlangen wir seit Jahren, dass keine zusätzlichen teuren Wohnungen in Zürich-West gebaut werden. Von den angebotenen Wohnungen liegt keine dort, die fehlende Durchmischung wird nicht gelöst.

Urs Fehr (SVP): Die Vorlage bietet für alle etwas: gemeinnütziger Wohnungsbau, Fussball und die Wohnhochhäuser. Vor allem für die beiden Fussballclubs ist das Projekt überlebenswichtig. Das Stadion Letzigrund kann vor allem für GCZ nicht genügend Einnahmen generieren, das Ende des Fussballvereins oder der beiden droht. Dann würden auch viele Jugendliche ihre sinnvolle Freizeitbeschäftigung verlieren. Zu verlangen, dass die Branche erhalten bleibt, ist naiv: Wenn es nicht zu einem Stadion kommt, ist die Stadt verpflichtet, das Land der CS zurück zu verkaufen. Das Leichtathletikstadion bietet keine langfristige Lösung für Fussball. Als es gebaut wurde,

wurde die Fussball-Nutzung nur temporär gewährleistet. Die Weisung ist als Bekenntnis für Sport, für die Jugend und für das Wohnen einzuschätzen.

Pirmin Meyer (GLP): Wir standen von Anfang an hinter dem privaten Projekt, das ohne Steuergelder finanziert werden kann. Die Verhandlungen in der Kommission waren schwierig. So war die Sicherheit erst das grosse Thema, schliesslich wurde es aber zu einer Wohnbauvorlage. Dabei war mit dem Investorenwettbewerb von Anfang an klar, zu welchen Bedingungen die Wohntürme gebaut werden sollen. Den Rückweisungsantrag werden wir deutlich ablehnen, den Dispositivziffern 1 bis 3 zustimmen und schliesslich auch der Dispositivziffer 4, zwar nicht mit voller Überzeugung, aber schliesslich wollen wir das Projekt nicht gefährden.

Vera Ziswiler (SP): Das vorliegende Projekt bietet nicht für alle etwas. Zürich-West hat sich in den letzten dreissig Jahren rasant entwickelt und wurde zum Spitzenreiter bezüglich Neubauten. Beim Anteil von Mehrfamilienhäusern, bei der Anzahl Kinder und Familien, bei der ausländischen Bevölkerung und bei der Anzahl älterer Menschen hinkt Zürich-West jedoch hinterher. Die Durchmischung in Zürich-West ist gering. Ein Viertel der Zürich-West-Bewohnerinnen und -Bewohner hat ein Einkommen von über 150 000 Franken. Im Rest der Stadt Zürich entspricht dieser Anteil einem Achtel. Und nun werden zwei Hochhäuser geplant, deren Wohnungen kaum dem mittleren, vor allem dem höheren Preissegment entsprechen: Durchschnittlich sind es 3650 Franken Miete pro 100 Quadratmeter Wohnfläche. Zürich-West ist nicht nur ein exklusiver Stadtteil für sehr gut Verdienende, das Quartier ist auch ein unbelebter Stadtteil. Die Bevölkerung sagt in Umfragen deutlich, dass zu wenig soziale Infrastrukturen vorhanden sind: nicht genügend Schulen, Kitas, medizinische Versorgung, Lebensmittelläden, Bäckereien etc. Wegen der hohen Mieten werden in den Hochhauswohnungen kaum Familien leben. Wahrscheinlicher ist, dass der benötigte Wohnraum auch hier für Zweitwohnungen genutzt wird. Wer in diesen Zweitwohnungen leben wird, schätzt zwar Zürich als Zweitheimat, wird sich aber nicht aktiv am Quartierleben beteiligen. Aus städtebaulicher Sicht sagen wir Nein zu den Hochhäusern, zu einem seelenlosen, überteuerten Neubau ohne organische Verbindung zum Quartier. Auch darum sind wir vom Deal mit der CS nicht überzeugt und werden uns bei der Dispositivziffer 4 enthalten.

Dr. Pawel Silberring (SP): Die SP wird eine Volksabstimmung über dieses Projekt ermöglichen, indem einige von uns heute zustimmen. Dies erfolgt aus demokratiepolitischen Überlegungen: Das Volk wurde zu den vergangenen zwei Stadion-Projekten befragt und sollte sich nun auch zu dieser Variante äussern können. Die demokratische Legitimation hat uns zu diesem Entscheid gebracht. Der Weg zu besseren Lösungen führt nur über ein Nein des Volks zu dieser Vorlage. Auch wenn ich heute Ja stimmen werde, kann nicht davon ausgegangen werden, dass ich das Projekt auch bei der Abstimmung unterstützen werde. In der letzten Abstimmung wurde versprochen, dass bei einer Ablehnung mehr privates Geld in den Stadion-Bau fliessen soll. Es wurde die Erwartung geschürt, dass Sponsoren und Mäzene bereit sein werden, Geld für das Stadion zur Verfügung zu stellen. Das ist nicht in Aussicht. Die HRS Real Estate AG will einen lukrativen Bauauftrag, die Credit Suisse will mit ihrer Tochterfirma eine attraktive Rendite. Als Zahlende sind die Stadt und die zukünftigen Mieterinnen und

Mieter vorgesehen. In der bereits laufenden Abstimmungskampagne wird gesagt, dass die Stadt lediglich das Land im Baurecht zur Verfügung stellen wird. Diese Aussage halte ich für sehr beschönigend. Die Übertragung des Landwerts des Stadions und der ABZ-Siedlung ins Verwaltungsvermögen ist finanzrechtlich eine Ausgabe, auch wenn das Geld bereits vor einigen Jahren beim Kauf des Landes floss. Der Betrag wird wie bei jedem Projekt ausgewiesen und war auch beim städtischen Projekt Teil der Vorlage. Die Stadt stellt aber ein weiteres Landstück, das für die beiden Hochhäuser, zur Verfügung. Dafür verlangt sie einen reduzierten Baurechtszins, der einem Einkommensverzicht in der Höhe von 1,7 Millionen Franken entspricht. Weil es sich um ein kommerzielles Projekt handelt, wird der Landwert nicht ins Verwaltungsvermögen übertragen und nur darum erscheint er in keiner Abstimmungsvorlage. Die CS will ein attraktives städtisches Areal zu Vorzugskonditionen, auf dem sie ihre Renditen erzielen kann. Schliesslich geht die Stadt die Verpflichtung ein, den Investoren nach 92 Jahren die Hochhäuser zu 80 Prozent des Restwerts abzukaufen. Die Heimfallbedingungen für kommerzielle Projekte sind für die Stadt viel schlechter als bei Genossenschaften. Auf dem zweiten Areal bezahlen die Mieterinnen und Mieter nicht nur eine attraktive Rendite für den Bau ihrer Wohnungen, sondern finanzieren mit den Mieten grösstenteils auch die Kapitalkosten für das Stadion und die Rendite auf das Stadionkapital. Zusammen ergibt das eine Rendite in der Höhe von 5,7 Prozent auf die Kosten ihrer Wohnungen. Wenn dem Risiko mit hohen Renditen entgegnet werden will, dann wird das Risiko einer Nichtvermietung erhöht, weil die Mieten höher werden. Hier werden überhöhte Preise gefordert und dazu verwendet, Infrastrukturaufgaben auf dem Nachbargrundstück zu finanzieren. Das trägt zur Überhitzung des Wohnungsmarkts bei, was schliesslich von allen bezahlt werden muss. Mit diesem Projekt steigen die quartierüblichen Mietzinse in der Umgebung zusätzlich an, was Auswirkungen auf den gesamten Wohnungsmarkt hat. Das Stadion soll Privaten gehören und die Stadt wird abgesehen von den vertraglich vereinbarten Bedingungen keinen Einfluss auf den Betrieb haben. Wir wollen ein Fussballstadion, aber das ist nicht der richtige Weg.

Christina Schiller (AL): *In den letzten Monaten ging es in den Diskussionen in der Kommission und in den Medien stets nur um wohnpolitische Fragen. Auch wenn diese Fragen wichtig sind, bestehen auch andere Fragestellungen und Punkte, die besprochen werden müssen. So braucht es bei der Frage, was nach dem Fussballstadionbau mit dem Letzigrund geschieht und bei der Sicherheit, Nachbesserungen. Im Februar 2005 sprach der Gemeinderat 110 Millionen Franken für einen Objektkredit, um das neue Stadion Letzigrund zu realisieren. In der stadträtlichen Weisung wurde versprochen, dass das neue Stadion multifunktional genutzt werden soll: «Sportlerinnen und Sportlern, Kunstschaffenden, Veranstaltern, Gästen und Medienschaaffenden sollen moderne, effiziente, sichere und flexible Infrastrukturen und technische Einrichtungen zur Verfügung stehen.» Das Stadion soll auch «dem Jugend- und Breitensport zur Verfügung stehen» und «dem Quartier einen weiteren öffentlichen Freiraum bieten». Heute wird der Letzigrund von den beiden Fussballvereinen in Anspruch genommen und es trainieren 120 bis 150 Athletinnen und Athleten pro Tag während sechs Tagen pro Woche im Stadion. In der Vergangenheit kam es zu jeweils drei bis fünf Open-Air-Konzerten pro Jahr. Ein Freiraum bietet das Stadion dem Quartier aber nicht, meistens ist der Raum auch nicht frei zugänglich. Eine spontane*

Sportbetätigung im Areal durch das Quartier geschah in meiner Erinnerung noch nie; die Versprechen des Stadtrats wurden nicht eingehalten. Ein Nutzungskonzept des Sportamts für die Zeit nach dem Wegzug der beiden Fussballvereine liegt heute nicht vor. Gemäss Sportamt soll das Stadion dem Leichtathletik-Club Zürich als Trainings- und Wettkampfbereich dienen. Weiter sollen das Leichtathletik-Meeting Weltklasse Zürich, zwei zusätzlich grössere Anlässe wie beispielsweise ein Charity-Walk und rund dreihundert kleinere und mittlere Veranstaltungen im Letzigrund stattfinden. Auf die Frage, um welche Art von Veranstaltungen es sich dabei handeln wird, antwortete der Stadtrat in der Kommission: Vor allem Seminare. Für diese Nutzung zahlten die Zürcherinnen und Zürcher einen dreistelligen Millionenbetrag. Aus unserer Sicht reicht die geplante Nutzung nicht aus. Eine Öffnung für das Quartier und eine Nutzung für den Breitensport ist zwingend. Aber es müssen auch kreativere Ansätze geprüft werden. Das Thema Sicherheit überschattet neben den wohnpolitischen Diskussionen den öffentlichen Diskurs zum Stadion. So ist es verwunderlich, dass in der Planung wenige Sicherheitsfragen berücksichtigt wurden. Ein Sicherheitskonzept wurde von der Polizei bis heute noch nicht vorgelegt. Auch in der Kommission wurde das Thema nur am Rande gestreift. Dass die Südkurve im Süden stehen soll, kann ich nachvollziehen. Aber wegen dieser Entscheidung entstehen knifflige Sicherheitsprobleme: Die Gäste-Fans müssen bei einem FCZ-Spiel via Tropfensystem durch einen unterirdischen Korridor geführt werden, in dem sich nur 100 Personen gleichzeitig aufhalten dürfen. Die Fans müssen vor dem Durchlass in einem Auffangbecken warten. Wenn der FCZ gegen Basel spielt, werden 800 bis 1000 Fans nach Zürich kommen. Im Auffangbecken müssen sie dann bis zu einer Stunde warten, bis sie in den Gästesektor oder zurück gelangen können. Im Auffangbecken wird es zu Sichtkontakt zwischen den Heim- und Gäste-Fans kommen. Kritische Situationen auf der Pfingstweidstrasse sind nicht auszuschliessen. Heute ist einzig klar, dass es einen Sichtschutz und ein Absperrgitter braucht. Die Planung bei dieser wichtigen Vorlage reicht aus meiner Sicht nicht aus. Trotzdem darf die Polizei nicht die einzige Wortführerin bei der Sicherheitsfrage sein. Es muss ein offenes Stadion geplant werden.

Markus Knauss (Grüne): *Das Hardturm-Areal muss vielfältigen Anforderungen genügen. Die Forderungen der Fussballvereine werden erfüllt. Die Fans sind aber nicht gänzlich überzeugt. Das Areal muss auch den Ansprüchen der privaten Investoren genügen, die eine ausreichende Rendite erzielen wollen; schliesslich muss ein Fussballstadion finanziert werden. Und es muss den Anforderungen der Stadt an Frei- und Grünraum genügen, weil das Projekt in den nächsten fünfzig Jahren funktionieren muss. In der heutigen Form entspricht das Projekt den vielfältigen Anforderungen nicht. Zürich-West dient quasi als Versuchslabor der Stadt: Dort besteht die stadtwweit höchste Verdichtung. Wegen der vielen teuren Wohnungen und den wenigen Freiräumen braucht es etwas im Stil der Stadionbrache als Gegenmodell zu einem zugebauten Quartier: Wir brauchen urbanen Freiraum. Im Projekt findet sich keine städtebaulich überzeugende Idee, Nutzungen werden nebeneinander und übereinander gestapelt. Wenn der Kollateralnutzen eines städtebaulich verfehlten Grossprojekts nur noch das Fussballstadion ist, haben wir mehr verloren, als wir je gewinnen könnten. Die heutige Debatte kann als Ausdruck eines allgemeinen Unbehagens verstanden werden. Eine Bevölkerung, die Ja zu einer grünen Stadtinitiative und immer deutlich Ja zu*

12 / 22

preisgünstigem Wohnen sagt, erwartet von uns, dass wir auf einem städtischen Areal diese Anforderungen erfüllen. Das Verlangen nach einer Volksabstimmung soll uns bei unserer Abstimmung nicht leiten. Wenn sie das Projekt befürworten sagen Sie Ja, wenn nicht, sagen Sie Nein. Wir möchten uns darüber unterhalten, dass ein Nutzungsverzicht auf dem Areal – mehr Frei- und Grünräume – auch einen Mehrwert für das Quartier bedeuten kann. Auch darum werden wir den Rückweisungsantrag ablehnen. Auf dem Areal soll mehr geschehen, als das Erfüllen der Anlageinteressen einer Grossbank. Darum lehnen wird auch die Dispositivziffern 1 bis 3 ab.

Andri Silberschmidt (FDP): Wollen wir eine richtige Stadt sein oder als Provinzparlament in die Geschichte gehen? Wohnungen und Verdichtung sind durchaus wichtige Anliegen und werden bei diesem Projekt vereint. Eine Stadt wie Zürich hat es verdient, ein richtiges Fussballstadion zu haben. Wenn der Anspruch, ein Generationenprojekt in dieser Form zu realisieren, nicht besteht, dann können wir uns nicht als Metropole bezeichnen. Bauprojekte in dieser Grösse zu unterstützen, braucht Mut und auch Verantwortung. Ein Stadion auf dem Hardturm-Areal schafft nicht nur für die beiden Fussballvereine, sondern auch für tausende Fussballerinnen und Fussballer und Sportlerinnen und Sportler neue Impulse, die den Breitensport beflügeln und neue Nutzungen im Letzigrund ermöglichen. Und das alles kostet den Steuerzahler nichts. Ein Nein zum Vorzeigeobjekt bedeutet die Verabschiedung von einer fortschrittlichen Politik zugunsten eines Provinz-Denkens, das nur demjenigen Wert erteilt, das vollständig vom Steuerzahler finanziert wird. Das Stadion ist gut für Zürich, für das lokale Gewerbe, für den Breitensport und für alle Mädchen und Knaben der Stadt und des Kantons. Viele Kinder haben grosse Träume und möchten eines Tages im Fussball ganz vorne dabei sein. Lassen wir diese Träume weiterleben und stimmen deshalb Ja zum Hardturm-Projekt.

Samuel Balsiger (SVP): Die Einwanderung verknappt den Boden und treibt die Preise nach oben. Das einzige, was den Linken einfällt, um die Leute unterzubringen, ist, das Stadion zu verhindern. Ihre selbstverschuldete Blossstellung zeugt von ihrer Verzweiflung, weil sie den Leuten zu viel versprochen haben. Es ist aber nicht die Abstimmung, die mir Sorgen macht, sondern die kommenden gerichtlichen Zwängereien: Alt-FDP-Herren werden bei einem Ja gerichtlich rekurrieren, weil sie sich an der Versperrung ihrer Aussicht stören.

Roger Bartholdi (SVP): Die Weisung wurde über eine lange Zeit hinweg wöchentlich in der Kommission behandelt. Die Sicherheit war dabei wohl ein Thema. Der Gang mit den zwei Seiten ist nicht optimal, daran werden sich die Gäste-Fans erst gewöhnen müssen. Im Vergleich zum Stadion Letzigrund bedeutet das Sicherheitskonzept aber einen deutlichen Fortschritt, auch wenn einige Details noch genauer eruiert werden müssen. Alle Fraktionen waren zum Abschluss bereit, nur die SP wollte das Projekt nochmals überarbeitet haben; es kam zu Anträgen und Verzögerungen. Wenigstens kann das Geschäft heute hoffentlich abgeschlossen werden. Die mit diesem Projekt entstehenden Genossenschaftswohnungen werden bei einer Ablehnung nicht gebaut. Das Stadion-Projekt hinauszuzögern und gleichzeitig zu argumentieren, dass man für das Fussballstadion sei, kann ich nicht nachvollziehen.

Stefan Urech (SVP): Heute wurde zu wenig über die Fussballfans gesprochen. In der Stadt Zürich gibt es zwei ganz stolze Völker: das GC- und das FCZ-Volk. Im Jahr 2008 wurde das GC-Volk aus seiner Heimat vertrieben. Es wurde vom FCZ-Volk aufgenommen und seit über zehn Jahren wohnen die beiden Völker im Auffanglager Letzigrund und warten auf die Rückkehr in die Heimat aufs Hardturm-Areal. Zeigen Sie Herz für die Vertriebenen, das GC-Volk, und auch für das FCZ-Volk, für das das neue Stadion auch die Möglichkeit bedeutet, einem stolzen Volk eine verdiente Heimat zu geben – ein Fussballstadion anstelle eines Leichtathletikstadions. Die Schatten der beiden Türme sind nichts im Vergleich zum Schatten der falschen Wohnbaupolitik.

Marcel Bührig (Grüne): Falls das Projekt abgelehnt wird und kein Stadion auf dem Hardturm-Areal entstehen wird, wandelt sich die Stadt nicht in eine Provinz – sie und ihre Fussball-Kultur werden weiterleben. Das Projekt beinhaltet aus meiner Sicht positive und negative Aspekte, am Ende überwiegt jedoch das Wiedereinsetzen des ursprünglichen Zwecks des Hardturm-Areals. Von den Wohntürmen sind wir nicht begeistert, aber nach dem gescheiterten Projekt von vor fünf Jahren schätzen wir sie als wahrscheinlich einzige Möglichkeit ein, ein Fussballstadion in dieser Stadt finanzieren zu können. Damals lehnte die Bevölkerung ziemlich klar ein staatlich finanziertes, gebautes und betriebenes Stadion ab. Mit der Überweisung des Postulats von Samuel Dubno (GLP) stimmten wir für einen flexiblen Investorenwettbewerb und für das gemeinnützige Wohnbauprojekt, was auch von der Stimmbevölkerung angenommen wurde. Für eine Querfinanzierung muss ein Teil des Projekts renditeorientiert sein. Der Nutzen des Fussballstadions, das auch den Breitensport und die Integration fördert, überwiegt in diesem Fall deutlich. Das Projekt wurde als Investorenwettbewerb ausgeschrieben. Deshalb gilt Submissionsrecht. Somit kann nicht gefordert werden, dass das Stadion in der jetzigen Form ohne die Wohntürme entstehen soll. Die anderen Investoren, die damals bei der Entscheidung unterlegen sind, werden dann sofort und mit guten Erfolgsaussichten rekurrieren. Der Gemeinderat kann sich nicht über übergeordnetes Recht hinwegsetzen. Zwei Fussballstadion-Projekte sind bereits gescheitert, es wird nicht zu einem vierten Versuch kommen können. Der Rückweisungsantrag führt zu Verzögerungen und die Fussballvereine haben weiterhin keine Planungssicherheit.

Walter Angst (AL): Die Sachargumente zeigen, dass der Rückweisungsantrag keine brauchbare Lösung darstellt. Die Stadt wird nicht in der Lage sein, ein kommunales Stadion mit 100 Millionen Franken zu subventionieren, das Geld zu überweisen und sogleich Abschreibungen vorzunehmen. Bei der Annahme, dass es für die Steuerzahlerinnen und -zahler günstiger ist, 100 Millionen Franken zu überweisen, handelt es sich um eine Fehlkalkulation: Das gemeinnützige und das kommerzielle Baurecht werden vermischt. Die Renditenkalkulation der Credit Suisse ist mietrechtlich nicht illegal; es ist falsch, zu behaupten, dass seit dem 1. Juni 2017 nur noch eine Rendite in der Höhe von 3,5 Prozent legal sei. Das Mietrecht besagt, dass der Mietzins bei einer Neubauwohnung anfechtbar sei. Beim Bezug der Liegenschaft kann eine Anfangsmieten-Anfechtungskampagne lanciert werden. Dabei muss der Referenzzins berücksichtigt werden und ob ein Gericht die Zusatzrendite als missbräuchlich

einschätzt. Der Ausgang einer solchen Anfechtungskampagne ist offen, da gerade bei grossen Projekten Ausnahmestimmungen vorhanden sind. Der Kreis 5 braucht eine Quartiersanierung. Dazu braucht es ein Projekt wie das auf dem Koch-Areal. Auf der Stadion-Brache hat eine solche Quartiersanierung jedoch nicht neben dem Fussballstadion Platz.

Corina Gredig (GLP): Fussball spielt für viele Stadtzürcherinnen und -zürcher von klein auf eine wichtige Rolle. Fussball bedeutet Leidenschaft, auch für die 5000 Juniorinnen und Junioren, die jede Woche auf unseren Plätzen trainieren. Als ehemalige aktive Fussballerin kann ich bestätigen, dass es der Traum von fast allen diesen jungen Menschen ist, einmal in einem richtigen Fussballstadion zu spielen oder den Lieblingsverein spielen zu sehen. In Zürich gibt es das Schauspielhaus für Schauspiel und ein Opernhaus für Opern. Auch stimmten wir letzthin über ein Tanzhaus ab, das mit einem jährlichen Beitrag in der Höhe von 1,8 Millionen Franken sogar teurer als der städtische Einnahmenverzicht beim Fussballstadion sein wird. Geben wir dem Fussball, dem meistgespielten Sport in der Stadt, den entsprechenden Raum.

Severin Pflüger (FDP): Zürich ist eine Fussballstadt. Sie ist das Zuhause von zwei Fussballvereinen der höchsten Liga. Überall gibt es Kinder, die Fussball spielen und es ist schwierig, einen Platz als Junior in einem Club zu finden. Was zwischen uns und der Verbundenheit mit dem Fussball steht, ist ein schönes Stadion für die beiden Vereine. Als Fussball-Partei steht die FDP hinter dem Projekt und freut sich auf den Abstimmungskampf. Wir unterstützen den gemeinnützigen Wohnungsbau, solange er fair und transparent ist und wenn normale Bürger diese Wohnungen beziehen können. Die ABZ kann das nicht gewährleisten. Die Diskriminierung von bürgerlichen Mieterinnen und Mietern nehmen wir aber für den Fussball in Kauf. Es ist nicht die Credit Suisse, die auf dem Hardturm-Areal baut, sondern ein CS-Immobilienfonds, in den Pensionskassen, Familien- und Sozialversicherungsausgleichskassen investiert haben. Es handelt sich also um das Geld unserer Sozialversicherungen, das investiert wird. Wir halten die Dispositivziffer 4 für ein erpresserisches Spiel und werden nicht dazu abstimmen, kein Ja, kein Nein und wir werden uns auch nicht Enthalten.

Dr. Bernhard im Oberdorf (SVP): Die Weisung ging in eine lange Nachspielzeit und auch mit der heutigen Debatte befinden wir uns in der Verlängerung der Verlängerung. Die jetzige Situation resultierte aus der rot-grünen Zwängerei mit den Rekursen, mit denen das Stadion verhindert wurde, nachdem das Stimmvolk dem Bau zustimmte. Das Stadion Letzigrund wird jetzt als Fussballruine dargestellt, wohl weil es schliesslich noch vor der Fussball-Europameisterschaft 2008 fertiggestellt werden musste.

Walter Anken (SVP): Der fortschrittlichen Stadt Zürich gelingt es seit Jahren nicht, ein Fussballstadion zu bauen. Damit machen wir uns lächerlich. Bauen wir nun endlich das Stadion, geben wir dem Volk diese Möglichkeit und machen wir etwas für die jungen Leute.

Dr. Davy Graf (SP): Wir waren anfangs guten Willens und zeigten dem Projekt gegenüber Offenheit. Wir wollten an ein privat finanziertes Stadion glauben. Das

Argument bezüglich der Investoren des Projekts war, dass das Stadion gratis sein wird. Wenn jedoch das Kleingedruckte berücksichtigt wird, müssen wir einsehen, dass es der Stadt unwürdig ist, einen Kleinkredit aufzunehmen – in dieser Weisung liegt ein solcher vor. Es handelt sich um ein schlechtes Kreditgeschäft, bei dem wir indirekt über einen vergünstigten Baurechtszins mehrfach für das Stadion bezahlen. Die Heimfallklausel ist für die Stadt verheerend, da sie schliesslich Ausgaben von mehr als einer Milliarde Franken bedeutet. Weil wir ein Stadion wollen, reichten wir den Rückweisungsantrag ein, der eine Exit-Strategie zu einem Projekt bietet, das entweder an der Urne oder später durch Rekurse scheitern wird.

Thomas Schwendener (SVP): *Gegenüber den Fussballspielenden, den Vereinsmitgliedern, unseren Kindern, Grosskindern und Nachbarskindern, den Schülerinnen und Schülern und allen Freiwilligen, die viele Stunden opfern, schulden wir nun endlich das Fussballstadion zu realisieren. Jetzt wieder von vorne beginnen zu wollen, lehne ich deutlich ab.*

Florian Utz (SP): *Unser Gegenvorschlag, den wir als motivierten Rückweisungsantrag präsentierten, schafft eine Win-Win-Win-Lösung. Der Vorschlag ist besser für die Fussballvereine, für die Mieterinnen und Mieter und für die Steuerzahlerinnen und -zahler. Die Koppelung des Fussballstadions an die beiden Türme stellt ein Problem für die Vereine dar: Wenn die Türme später oder nicht realisiert werden, wird das Stadion später oder nicht realisiert. Darum schlagen wir die Entkoppelung vor. Bereits wurden Rekurse gegen die Türme angekündigt. Eine Gruppe aus Höngg kündete an, von jeglichen Rechtsmitteln Gebrauch zu machen, um gegen die zwei Hochhäuser zu kämpfen. Diese Gruppe konnte bereits ein anderes Projekt erst elf Jahre lang verzögern und schliesslich zu Fall bringen. Wenn nun hier dasselbe geschieht, bedeutet das eine Katastrophe für die beiden Fussballvereine. Sie verdienen eine Planungssicherheit, die mit dem Projekt nicht gewährleistet ist. Bei einem Ja an der Urne wird das Projekt wegen der Rekurse in den nächsten zehn Jahren nicht zustande kommen und im schlimmsten Fall dann sogar scheitern. Mit unserem Vorschlag muss nochmals ein Wettbewerb ausgeschrieben werden. Dieser wird höchstens ein Jahr dauern, wobei ich hoffe, dass HRS wieder zum Sieger gekürt wird. Über das neue Projekt wird das Volk schliesslich innerhalb der nächsten zwei Jahren abstimmen können. Gegen das Projekt ohne die Hochhäuser wird es von der Gruppe aus Höngg keinen Rekurs geben.*

Matthias Probst (Grüne): *Die HRS, die ABZ und die CS haben ihren Auftrag erfüllt und ein Projekt entsprechend der Ausschreibung der Stadt vorgelegt. Mit dem Antrag der Grünen erreichen wir zusätzlich das Drittelsziel. Hierbei handelt es sich nicht um Erpressung, sondern um politische Arbeit. Die SP hat das Recht, ihren Rückweisungsantrag zu stellen und ging dabei korrekt vor, auch wenn wir ihn nicht unterstützen. Es braucht nun eine Volksabstimmung, der Ausgang ist offen. Bei einem Nein werden wir akzeptieren müssen, dass alle Varianten scheiterten.*

Urs Fehr (SVP): *Bei der Überweisung des Postulats war klar, dass es um eine Stadion-Vorlage geht. Mit dem Rückweisungsantrag wurde daraus aber eine wohnpolitische Vorlage. Wenn ein Stadion auf privater Basis finanziert wird, muss es sich um ein*

16 / 22

Rendite-Objekt handeln. Die vorgeschlagenen Finanzierungsmodelle gehen nicht auf. Die hohen Mieten in den Wohntürmen werden nicht zu missbräuchlichen Mietzinserhöhungen im Quartier führen. Im Gegensatz zum Stadion Letzigrund weist das neue Fussballstadion keine Sicherheitsmängel auf. Das Hardturm-Stadion ermöglicht es den Familien wieder, in Sicherheit Fussball schauen gehen zu können. Sagen wir nun Ja zum Stadion, Ja zum Sport, zur Jugend und zu unseren beiden Fussballvereinen und zeigen wir dem Rest der Schweiz, dass wir die Nummer eins sind.

Roger Bartholdi (SVP): *Das Projekt bietet uns endlich ein richtiges Fussballstadion, gemeinnütziger Wohnungsbau und die beiden Hochhäuser, die das Stadion überhaupt erst ermöglichen. Jetzt ist Zusammenarbeit gefragt. In allen Fraktionen gibt es Befürworter dieses Stadions. Im Abstimmungskampf werden wir das zum Ausdruck bringen müssen und Zürich wird mit dem neuen Fussballstadion gewinnen können. Wenn das Volk Ja zum Projekt sagt, soll es nicht mit juristischen Mitteln verzögert werden.*

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:

Der Stadtrat wird beauftragt, dem Gemeinderat für das Hardturm-Areal so schnell wie möglich eine angepasste Weisung vorzulegen, welche auf dem Baufeld A gemeinnützige Wohnungen und auf dem Baufeld B ein direkt städtisch finanziertes Fussballstadion ermöglicht. Dabei sollen beide Bauten – sowohl die Genossenschaftssiedlung als auch das Stadion – gegenüber der jetzigen Weisung möglichst unverändert belassen werden, wobei aber der Bau des Stadions direkt statt indirekt von der Stadt Zürich finanziert werden soll. Daraufhin soll der Stadtrat eine weitere Weisung für ein Projekt mit gemeinnützigen Wohnungen und/oder anderen gemeinnützigen Nutzungen auf dem Baufeld C vorlegen, wobei dieses Projekt von der ersten Weisung juristisch und finanziell unabhängig sein soll.

Mehrheit:	Christina Schiller (AL), Referentin; Präsident Dr. Urs Egger (FDP), Përparim Avdili (FDP), Urs Fehr (SVP), Martin Götzl (SVP), Luca Maggi (Grüne), Elena Marti (Grüne), Pirmin Meyer (GLP)
Minderheit:	Gabriela Rothenfluh (SP), Referentin; Vizepräsident Simon Diggelmann (SP), Anjushka Früh (SP), Dr. Pawel Silberring (SP), Vera Ziswiler (SP)

Urs Fehr (SVP) beantragt Abstimmung unter Namensaufruf.

Der Rat stimmt dem Antrag von Urs Fehr (SVP) mit 100 Stimmen zu. Somit ist das Quorum von 30 Stimmen gemäss Art. 41 Abs. 1 GeschO GR erreicht.

17 / 22

Abstimmung gemäss Art. 41 GeschO GR:

Abstimmungsprotokoll				
Platz#	Name	Vorname	Partei	Stimme
161	Anderegg	Peter	EVP	JA
088	Akyol	Ezgi	AL	JA
130	Anken	Walter	SVP	JA
084	Angst	Walter	AL	JA
013	Aubert	Marianne	SP	NEIN
175	Avdili	Përparim	FDP	JA
148	Balsiger	Samuel	SVP	JA
134	Bartholdi	Roger	SVP	JA
071	Bätschmann	Monika	Grüne	JA
105	Baumann	Markus	GLP	JA
042	Beer	Duri	SP	NEIN
060	Blättler	Florian	SP	NEIN
112	Bourgeois	Yasmine	FDP	JA
031	Brander	Simone	SP	NEIN
018	Breitenstein	Sarah	SP	NEIN
154	Brunner	Alexander	FDP	JA
119	Brunner	Susanne	SVP	JA
054	Bührig	Marcel	Grüne	JA
125	Bünger	Pablo	FDP	JA
070	Bürgisser	Balz	Grüne	JA
001	Bürki	Martin	FDP	JA
143	Danner	Ernst	EVP	JA
065	Denoth	Marco	SP	NEIN
061	Diggelmann	Simon	SP	NEIN
079	Eberle	Natalie	AL	--
004	Egger	Heidi	SP	NEIN
176	Egger	Urs	FDP	JA
127	Egli	Andreas	FDP	JA
030	Egloff	Mathias	SP	NEIN
059	Erdem	Niyazi	SP	NEIN
129	Fehr	Urs	SVP	JA
033	Fischer	Renate	SP	--
162	Föhn	Roger	EVP	JA
014	Frei	Dorothea	SP	NEIN
045	Früh	Anjushka	SP	NEIN

18 / 22

024	Fürer	Brigitte	Grüne	JA
101	Garcia	Isabel	GLP	JA
087	Garcia Nuñez	David	AL	JA
049	Geissbühler	Marco	SP	NEIN
009	Giger	Nicole	SP	NEIN
003	Glaser	Helen	SP	NEIN
150	Götzl	Martin	SVP	JA
020	Graf	Davy	SP	NEIN
102	Gredig	Corina	GLP	JA
082	Guggenheim	Eduard	AL	JA
066	Helfenstein	Urs	SP	NEIN
012	Huber	Patrick Hadi	SP	NEIN
010	Huberson	Nadia	SP	NEIN
092	Hüni	Guido	GLP	JA
114	Huser	Christian	FDP	JA
115	im Oberdorf	Bernhard	SVP	JA
120	Iten	Stephan	SVP	JA
011	Kägi Götz	Maya	SP	NEIN
038	Kälin-Werth	Simon	Grüne	JA
057	Käppeli	Hans Jörg	SP	NEIN
085	Kirstein	Andreas	AL	--
026	Kisker	Gabriele	Grüne	JA
141	Kleger	Thomas	FDP	JA
025	Knauss	Markus	Grüne	JA
153	Kobler	Raphael	FDP	JA
046	Kraft	Michael	SP	NEIN
099	Krayenbühl	Guy	GLP	JA
075	Kunz	Markus	Grüne	JA
069	Kurtulmus	Muammer	Grüne	JA
048	Lamprecht	Pascal	SP	--
158	Landolt	Maleica	GLP	JA
121	Leiser	Albert	FDP	JA
081	Leitner Verhoeven	Andrea	AL	JA
166	Liebi	Elisabeth	SVP	JA
052	Maggi	Luca	Grüne	JA
077	Maino	Rosa	AL	JA
201	Manser	Joe A.	SP	--
008	Manz	Mathias	SP	NEIN
005	Marti	Elena	Grüne	JA
037	Marti	Res	Grüne	JA
146	Marty	Christoph	SVP	JA

19 / 22

072	Meier-Bohrer	Karin	Grüne	JA
104	Merki	Markus	GLP	JA
103	Meyer	Pirmin	GLP	JA
093	Monn	Christian	GLP	JA
055	Moser	Felix	Grüne	JA
157	Müller	Marcel	FDP	--
164	Müller	Rolf	SVP	JA
096	Nabholz	Ann-Catherine	GLP	JA
032	Näf	Ursula	SP	NEIN
108	Pflüger	Severin	FDP	JA
039	Prelicz-Huber	Katharina	Grüne	JA
073	Probst	Matthias	Grüne	JA
144	Rabelbauer	Claudia	EVP	JA
058	Renggli	Matthias	SP	NEIN
006	Richli	Mark	SP	JA
021	Rothenfluh	Gabriela	SP	NEIN
097	Roy	Shaibal	GLP	JA
062	Sangines	Alan David	SP	NEIN
063	Savarioud	Marcel	SP	NEIN
002	Schatt	Heinz	SVP	JA
168	Schick	Peter	SVP	JA
089	Schiller	Christina	AL	JA
083	Schiwow	Michail	AL	JA
067	Schmid	Marion	SP	NEIN
135	Schmid	Michael	FDP	JA
173	Schoch	Elisabeth	FDP	JA
170	Schwendener	Thomas	SVP	JA
183	Seidler	Christine	SP	NEIN
117	Señorán	Maria del Carmen	SVP	JA
098	Siev	Ronny	GLP	JA
019	Silberring	Pawel	SP	NEIN
139	Silberschmidt	Andri	FDP	JA
136	Simon	Claudia	FDP	JA
132	Sinovic	Dubravko	SVP	JA
107	Sobernheim	Sven	GLP	JA
015	Speck	Roger-Paul	SP	NEIN
044	Stocker	Felix	SP	NEIN
034	Strub	Jean-Daniel	SP	NEIN
035	Tobler	Marcel	SP	NEIN
178	Tognella	Roger	FDP	--
109	Tschanz	Raphaël	FDP	JA

20 / 22

041	Urben	Michel	SP	NEIN
151	Urech	Stefan	SVP	JA
174	Ursprung Sprenger	Corina	FDP	JA
047	Utz	Florian	SP	NEIN
156	Vogel	Sebastian	FDP	JA
028	Wiesmann	Barbara	SP	NEIN
094	Wiesmann	Matthias	GLP	JA
022	Ziswiler	Vera	SP	NEIN

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 79 gegen 39 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Änderungsantrag, neue Dispositivziffer 4

Die Mehrheit der SK FD beantragt folgende neue Dispositivziffer 4:

Unter Ausschluss des Referendums:

- Die Zusage der Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG vom 21. Juni 2018, der Stadt Zürich Liegenschaften mit total 125 Wohneinheiten zum Verkauf anzubieten, wird zur Kenntnis genommen.

Die Minderheit der SK FD beantragt Ablehnung des Änderungsantrags.

Mehrheit: Luca Maggi (Grüne), Referent; Urs Fehr (SVP), Martin Götzl (SVP), Elena Marti (Grüne), Pirmin Meyer (GLP)
Minderheit: Christina Schiller (AL), Referentin
Enthaltung: Präsident Dr. Urs Egger (FDP), Vizepräsident Simon Diggelmann (SP), Pärparim Avdili (FDP), Anjushka Früh (SP), Gabriela Rothenfluh (SP), Dr. Pawel Silberring (SP), Vera Ziswiler (SP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 48 gegen 11 Stimmen (bei 40 Enthaltungen) zu.

Schlussabstimmung über die Dispositivziffern 1–3

Die Mehrheit der SK FD beantragt Zustimmung zu den Dispositivziffern 1–3.

Die Minderheit der SK FD beantragt Ablehnung der Dispositivziffern 1–3.

21 / 22

Mehrheit:	Präsident Dr. Urs Egger (FDP), Referent; Përparim Avdili (FDP), Urs Fehr (SVP), Martin Götzl (SVP), Pirmin Meyer (GLP)
Minderheit:	Gabriela Rothenfluh (SP), Referentin; Vizepräsident Simon Diggelmann (SP), Anjushka Früh (SP), Dr. Pawel Silberring (SP), Vera Ziswiler (SP)
Enthaltung:	Luca Maggi (Grüne), Elena Marti (Grüne), Christina Schiller (AL)

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

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 73 gegen 37 Stimmen (bei 7 Enthaltungen) zu. Somit ist das Quorum von 63 Stimmen für die Ausgabenbremse erreicht.

Schlussabstimmung über die neue Dispositivziffer 4

Die Mehrheit der SK FD beantragt Zustimmung zur neuen Dispositivziffer 4.

Die Minderheit der SK FD beantragt Ablehnung der neuen Dispositivziffer 4.

Mehrheit:	Luca Maggi (Grüne), Referent; Urs Fehr (SVP), Martin Götzl (SVP), Elena Marti (Grüne), Pirmin Meyer (GLP)
Minderheit:	Christina Schiller (AL), Referentin
Enthaltung:	Präsident Dr. Urs Egger (FDP), Vizepräsident Simon Diggelmann (SP), Përparim Avdili (FDP), Anjushka Früh (SP), Gabriela Rothenfluh (SP), Dr. Pawel Silberring (SP), Vera Ziswiler (SP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 47 gegen 11 Stimmen (bei 40 Enthaltungen) zu.

Damit ist beschlossen:

Zuhanden der Gemeinde:

1. Folgende Baurechtsverträge vom 31. August 2017 bezüglich dem 54 619 m² messenden Grundstück Kat.-Nr. IQ 6994 (Areal Hardturm) werden genehmigt:
 - a) Mit der Bauberechtigten Stadion Züri AG über eine Fläche von 29 580 m² (Teilgebiet B), mit einer Dauer von 92 Jahren und einem Baurechtszins von Fr. 30 000.– pro Jahr für den Bau eines Fussballstadions;
 - b) Mit der Bauberechtigten Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) über eine Fläche von 10 120 m² (Teilgebiet A), mit einer Dauer von 62 Jahren, mit Option zur zweimaligen Verlängerung um je 15 Jahre, und einem provisorischen Baurechtszins von Fr. 181 268.– pro Jahr für den gemeinnützigen Wohnungsbau;
 - c) Mit den Bauberechtigten Credit Suisse Funds AG, SIAT Immobilien AG und INTERSWISS Immobilien AG, im Miteigentum, über eine Fläche von 6165 m² (Teilgebiet C1), mit einer Dauer von 92 Jahren und einem Baurechtszins von

22 / 22

Fr. 494 274.– pro Jahr für den Bau eines Hochhauses;

- d) Mit der Bauberechtigten Credit Suisse Anlagestiftung über eine Fläche von 8750 m² (Teilgebiet C2), mit einer Dauer von 92 Jahren und einem Baurechtszins von Fr. 505 726.– pro Jahr für den Bau eines Hochhauses.
2. Für die Übertragung einer Teilfläche von 39 700 m² des Grundstücks Kat.-Nr. IQ 6994 (Teilgebiete A und B) vom Finanzvermögen der Liegenschaftenverwaltung ins Verwaltungsvermögen der Liegenschaftenverwaltung wird ein Objektkredit von Fr. 50 158 230.– bewilligt
 3. Für den auf einem reduzierten Landwert von Fr. 44 444 444.– basierenden Baurechtszins für die Teilfläche von 14 919 m² des Grundstücks Kat.-Nr. IQ 6994 (Teilgebiete C1 und C2) wird ein jährlich wiederkehrender Einnahmeverzicht von maximal Fr. 1 726 660.– bewilligt.

Unter Ausschluss des Referendums:

4. Die Zusage der Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG vom 21. Juni 2018, der Stadt Zürich Liegenschaften mit total 125 Wohneinheiten zum Verkauf anzubieten, wird zur Kenntnis genommen.

Mitteilung an den Stadtrat sowie amtliche Publikation am 18. Juli 2018 gemäss Art. 10 der Gemeindeordnung

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat