



## Auszug aus dem substanziellen Protokoll

### 10. Ratssitzung vom 13. Juli 2022

#### 406. 2022/197

**Weisung vom 18.05.2022:**

**Liegenschaften Stadt Zürich, Tausch der städtischen Grundstücke an der Turbinenstrasse, Quartier Industrie, gegen die Liegenschaft Eugen-Huber-Strasse 61, 63 / Stampfenbrunnenstrasse 24, Quartier Altstetten, Vertragsgenehmigung, Objektkredit, Nachtragskredit**

Antrag des Stadtrats

1. Der am 25. Januar 2021 beurkundete Tauschvertrag mit Nachtrag vom 2. Mai 2022 mit der Welte-Furrer Immobilien AG über
  - a) die Tauschabgabe von Kat.-Nrn. IQ7033 (neu Kat.-Nr. IQ7078), IQ7259 und IQ7032, Turbinen-/Pfungstweidstrasse, Quartier Industrie, zum Tauschpreis von Fr. 15 436 940.–,
  - b) den Tauscherwerb von Kat.-Nr. AL8149, Eugen-Huber-Strasse 61, 63 / Stampfenbrunnenstrasse 24, Quartier Altstetten, zum Tauschpreis von Fr. 14 010 000.– von Liegenschaften Stadt Zürich, sowie
  - c) eine Tauschaufzahlung zugunsten der Stadt Zürich von Fr. 1 426 940.–
 wird genehmigt.
2. Für die Übertragung von Kat.-Nr. AL8149, Eugen-Huber-Strasse 61, 63 / Stampfenbrunnenstrasse 24, Quartier Altstetten, vom Finanzvermögen von Liegenschaften Stadt Zürich ins Verwaltungsvermögen des Eigenwirtschaftsbetriebs Wohnen & Gewerbe wird ein Objektkredit von Fr. 14 010 000.– bewilligt.
3. Unter Ausschluss des Referendums:
  - a) Für den Tauscherwerb von Kat.-Nr. AL8149, Eugen-Huber-Strasse 61, 63 / Stampfenbrunnenstrasse 24, Quartier Altstetten, ins Finanzvermögen von Liegenschaften Stadt Zürich wird ein Nachtragskredit von Fr. 14 010 000.– bewilligt.
  - b) Für die Übertragung von Kat.-Nr. AL8149, Eugen-Huber-Strasse 61, 63 / Stampfenbrunnenstrasse 24, Quartier Altstetten, vom Finanzvermögen von Liegenschaften Stadt Zürich ins Verwaltungsvermögen des Eigenwirtschaftsbetriebs Wohnen & Gewerbe wird ein Nachtragskredit von Fr. 14 010 000.– bewilligt.

Referent zur Vorstellung der Weisung / Kommissionsreferent Änderungsantrag zu Dispositivziffer 1:



**Hans Dellenbach (FDP):** Es geht um eine wichtige städtebauliche Entwicklung. Zürich West, das Gebiet rund um die Hardbrücke und Pfingstweidstrasse, befindet sich seit 30 Jahren in ständiger Veränderung. Wo früher Schiffsmotoren, Zahnräder und anderes hergestellt wurden, wird heute gefeiert und gearbeitet. Zürich West ist fast fertig überbaut, ein grosses Areal steht aber noch bereit. Hier entwickelte die Welti-Furrer Immobilien AG (Welti-Furrer) gemeinsam mit dem Stadtrat in jahrelanger Arbeit ein Projekt, das eine grosse Chance für Zürich darstellt. Bei dieser Weisung geht es um einen Landtausch, der notwendig ist, um dieses Projekt umzusetzen. Der Stadtrat handelte mit Welti-Furrer einen Vertrag aus. Die Weisung zu diesem Vertrag wurde der Sachkommission Finanzdepartement (SK FD) bereits letztes Jahr vorgelegt und dort diskutiert. Anfang dieses Jahres zog der Stadtrat aber im Einvernehmen mit der SK FD die Weisung zurück, um den Vertrag mit Welti-Furrer in einigen Punkten abzuändern. Nun liegt die finale Version vor. Vereinfacht gesagt geht es auf der einen Seite darum, dass die Stadt Welti-Furrer mehrere kleinere Grundstücke – unbebaute Parzellen an der Turbinenstrasse gegenüber des Technoparks – abtritt. Auf der anderen Seite will die Stadt von Welti-Furrer eine Wohnüberbauung in Altstetten übernehmen. Weil das Tauschobjekt an der Hardbrücke ein bisschen wertvoller eingeschätzt wurde, erhält die Stadt eine Tauschzahlung von 1,4 Millionen Franken. Vermutlich kennen alle Zürcherinnen und Zürcher das alte rote Parkhaus direkt bei der Hardbrücke. Das Areal, auf dem das Parkhaus steht, wird «Prime 1» genannt und ist im Eigentum von Welti-Furrer. Direkt daneben ist das Areal «Prime 2», auf dem Welti-Furrer in den letzten Jahren ein Bürogebäude aufgestellt hat. Wenn man der Pfingstweidstrasse weiter stadtauswärts folgt, kommt man zum Areal «Prime 3». Um dieses geht es hier. Das Areal – bestehend aus mehreren kleinen Parzellen – hat ziemlich komplizierte Eigentumsverhältnisse. Zum grossen Teil gehört es bereits Welti-Furrer, zu einem kleineren Teil gehört es der Stadt Zürich. Weitere kleine Parzellen sind sogar im gemeinsamen Eigentum von Stadt und Welti-Furrer. Diese komplizierten Eigentumsverhältnisse und auch die lärmexponierte Lage direkt an der Pfingstweidstrasse machen es für die Stadt praktisch unmöglich, hier Wohnraum zu schaffen. Einen anderen Bedarf gibt es eigentlich nicht. Deshalb signalisierte die Stadt bereits vor längerem, dass sie an einem Landtausch mit Welti-Furrer interessiert wäre und forderte, dass Welti-Furrer einen Realersatz einbringt. Mit dem vorgesehenen Tausch kann Welti-Furrer ihren Grundbesitz arrondieren und deshalb grosszügiger bauen. Auf dem Areal «Prime 3» soll eine Überbauung mit 4000 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche für Wohnungen entstehen. Davon muss ein Drittel, also 1333 m<sup>2</sup> als preisgünstiger Wohnraum im Sinne des Paragraphen 49 Litera b Planungs- und Baugesetz (PBG) erstellt werden. Diese Wohnungen müssten für mindestens 30 Jahre zur Kostenmiete gesichert werden. Ebenfalls muss das städtische Mietreglement für diesen Drittel angewendet werden. Als Gegenleistung für die Abgabe des städtischen Grundstücks übernimmt die Stadt in Altstetten eine städtische Wohnliegenschaft an der Eugen-Huberstrasse 61/63 und an der Stampfenbrunnenstrasse 24. Diese Liegenschaft verfügt über 18 Wohnungen und eignet sich bestens für gemeinnützigen Wohnraum. Deshalb passt sie sehr gut in das Liegenschaftenportfolio von Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ). Die Wohnüberbauung liegt nur gerade 600 Meter vom Lindenplatz entfernt. Sie wurde 1982 erstellt, fachmännisch unterhalten und befindet sich in einem guten Allgemeinzustand. Obwohl die Gebäudehülle nicht mehr den heutigen energetischen Anforderungen entspricht, ist in den nächsten 10 bis 15 Jahren keine Sanierung geplant. Die Wohnungen



werden gegenwärtig zu einem Mietzins leicht unter der Kostenmiete vermietet. Aus diesem Grund rechnet die Stadt mit einem minimalen Verlust in der Liegenschaftsrechnung dieses Tauschobjekts. Bei einer Neuvermietung würden die Mieten ganz leicht angehoben und so würde der Verlust mit der Zeit auch wieder verschwinden. Die städtische Schätzungskommission schätzte den Verkehrswert der Parzellen an der Pfingstweidstrasse auf 6910 Franken pro Quadratmeter. Das ergibt insgesamt 15,4 Millionen Franken. Der Verkehrswert des Objekts in Altstetten wurde auf 14 Millionen Franken geschätzt. Daraus resultiert die Zahlung eines Tauschkaufpreises von 1,4 Millionen Franken. Zudem rechnet die Stadt mit Grundstückgewinnsteuern von circa 200 000 Franken. Wir stimmen heute also über drei Dinge ab: Erstens genehmigen wir den Tauschvertrag zwischen Stadt und Welte-Furrer, zweitens wird das eingetauschte Grundstück in Altstetten ins Verwaltungsvermögen übertragen und drittens stimmen wir über einen Nachtragskredit von 14 Millionen Franken für den Erwerb der Liegenschaft in Altstetten sowie den Übertrag ab. Die Mehrheit der SK FD empfiehlt Ihnen die Zustimmung zu allen Punkten. Bei der Beratung der Weisung fanden wir einen kleinen, aber entscheidenden Flüchtigkeitsfehler. Im offiziellen Antrag des Stadtrats heisst es in der Dispositivziffer 1, dass das Grundstück der Katasternummer IQ7259 getauscht wird; richtig wäre aber die Katasternummer IQ2759. Der Stadtrat konnte das im Nachhinein nicht mehr korrigieren und deshalb gibt es nun einen Änderungsantrag, der von allen Parteien unterstützt wird.

Kommissionsminderheit Rückweisungsantrag / Kommissionsminderheit Schlussabstimmungen Dispositivziffern 1–2 und 3:

**Patrik Maillard (AL):** Wir von der AL und der SP sehen diesen Tausch nicht unbedingt als grosse Chance, deshalb stellen wir einen motivierten Rückweisungsantrag: «Die Weisung GR Nr. 2022/197 wird an den Stadtrat zurückgewiesen mit dem Auftrag, mit der Welte-Furrer Immobilien AG eine Anpassung des bestehenden Tausch- und Kaufvertrags auszuhandeln. Diese soll eine dauerhafte Sicherung von mindestens 1333 m<sup>2</sup> Gesamtnettowohnfläche an preisgünstigem Wohnraum im Neubau der Welte-Furrer AG an der Pfingstweidstrasse sowie – wie geplant – den Erwerb der Parzelle AL8149 an der Eugen-Huber-Strasse/Stampfenbrunnenstrasse in Altstetten beinhalten.» Auch wenn es uns im Laufe der sehr langen Behandlung in der Kommission immer wieder von Seiten Stadt und Welte-Furrer suggeriert wurde, ist das kein guter Deal. Der in der neuen Weisung erhöhte Anteil an gemeinnützigem Wohnraum im «Prime 3» von 974 m<sup>2</sup> auf 1333 m<sup>2</sup> sowie die neu 30 Jahre statt 25 Jahre sind vor allem der sehr kritischen Betrachtung dieses Geschäfts von Seiten AL und SP geschuldet. Der Deal bleibt aus unserer Sicht aber auch mit dieser Änderung schlecht. In der Stadt Zürich mangelt es an preisgünstigen Wohnungen und Gewerbeflächen. Die Stadt muss Immobilien oder bebaubare Parzellen erwerben, um sie der Spekulation zu entziehen und damit dem Drittelsziel näher zu kommen. Es mangelt nicht hauptsächlich am Geld, sondern an Kaufmöglichkeiten. Dies vor allem, weil die Stadt sinnvollerweise nicht bereit ist, die horrenden Fantasiepreise im überhitzten Immobilienmarkt zu zahlen und bis zum irrsinnigen Höchstpreis mitzubieten. Die Stadt will nun Grundstücke, auf denen sie gemäss Schätzungskommission knapp 4000 m<sup>2</sup> dauerhaft gemeinnützige Hauptnutzfläche an bester Zentrumslage erstellen könnte, gegen knapp 2000 m<sup>2</sup> dauerhaft gemeinnützige Fläche in Altstetten ein-

*tauschen. Die Stadt wird nach diesem Tausch also doppelt so viel Hauptnutzfläche abgeben haben, als sie dauerhaft erhält. Die von der Welti-Furrer angebotene preisgünstige Wohnfläche von 1333 m<sup>2</sup> auf dem Areal «Prime 3» ist auf 30 Jahre limitiert und wird deshalb zukünftigen Generationen nicht zugutekommen. Weil die Mieten an den Marktpreis angepasst werden können, wird eine massive Erhöhung der Mieten folgen. Das hat nichts mit den wohnpolitischen Zielen der Stadt zu tun. Wir denken weiter als eine Generation und möchten preisgünstige Wohnungen und Gewerbeflächen dauerhaft sichern. Die Stadt soll möglichst Land und Häuser erwerben und nicht eigenes Land an bester Lage an Private abgeben. Solche unausgeglichene Deals sollten unserer Meinung nach sowieso nicht stattfinden. Dass in diesem Fall ein Bodenpreis von knapp 7000 Franken pro Quadratmeter auf den Parzellen der Stadt berechnet wurde, zeigt bei durchschnittlichen Quadratmeterpreisen von 1300 Franken pro Quadratmeter in Zentrumslage, dass der Tausch auch monetär kein gutes Geschäft für die Stadt ist – für Welti-Furrer hingegen sehr lukrativ. Auch wenn Welti-Furrer der Stadt etwas entgegenkommt, ändert das für uns nichts am Hauptkritikpunkt. Es darf nicht sein, dass die Stadt eigene Fläche, die sie dauerhaft gemeinnützig bebauen könnte, abgibt und dafür nur die Hälfte an Hauptnutzfläche eintauschen kann. Die AL fordert gemeinsam mit der SP den Tausch flächenmässig ausgeglichener zu gestalten, indem die im Vertrag von Welti-Furrer angebotene preisgünstige Wohnfläche von 1333 m<sup>2</sup> dauerhaft preisgünstig bleibt – und nicht nach 30 Jahren der Marktmiete angepasst werden kann. Die Stadt soll Land erwerben und dauerhaft der Spekulation entziehen und nicht an Private abgeben, ohne dafür einen entsprechenden Gegenwert zu erhalten. AL und SP beantragen deshalb die Rückweisung und die Neuverhandlung des Vertrags. Ein mögliches Szenario könnte beispielsweise Stockwerkeigentum sein. Sollten die Vertragsverhandlungen scheitern, soll die Stadt Szenarien für eine eigene Nutzung mit und ohne Landumlegung planen.*

Kommissionsmehrheit Rückweisungsantrag / Kommissionsmehrheit Schlussabstimmungen Dispositivziffern 1–2 und 3:

**Hans Dellenbach (FDP):** *Bei diesem Rückweisungsantrag werden nicht nur Äpfel mit Birnen verglichen, sondern eine volle Kiste Äpfel mit einer leeren Kiste Birnen. Sie sagen, die Stadt habe zu wenig gemeinnützigem Raum für Wohnungen und Gewerbe und stehe vor dem Problem, dass sie zwar Geld habe, aber nicht fähig sei, Land zu kaufen. Da die Stadt in Wirklichkeit aber kein Geld hat und alles auf Pump kaufen muss, macht ein Tausch Sinn. Ihr Hauptargument ist, dass die Stadt in der Summe doppelt so viel Hauptnutzfläche abgibt, wie sie erhält. Das stimmt so nicht. Erstens gibt die Stadt keine überbaute Hauptnutzfläche ab, sondern leeres Land. Um daraus Hauptnutzfläche zu machen, müsste die Stadt an der Pfingstweidstrasse bauen. Damit man auf die Zahl von 4000 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche kommen würde, müssten rund 14 Millionen Franken investiert und viele Jahre gewartet werden. Zweitens könnten die 4000 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche – selbst, wenn sie fertig gebaut sind – gar nicht vollständig fürs Wohnen genutzt werden, weil ein Teil für Gewerbefläche reserviert wäre. Es gäbe im besten Fall Wohnraum für etwa 2300 m<sup>2</sup>. Drittens liegen die städtischen Grundstücke – anders als Sie behaupten – nicht an bester Lage, sondern an einer der am stärksten befahrenen Strassen von Zürich. Dieses Grundstück ist für Wohnraum gänzlich ungeeignet und vermutlich bereits aus Lärmschutzgründen gar nicht überbaubar. Die Chancen, dass die Stadt also ohne*



*den Tausch jemals zu gemeinnützigen Wohnungen an der Pfingstweidstrasse käme, ist nahezu null. Gratis sind die Wohnungen sowieso nicht – gratis sind hingegen die Wohnungen, die die Stadt durch den Tausch in Altstetten erhält. Obendrauf bekommt die Stadt noch 1,4 Millionen Franken und 200 000 Franken für die Grundstückgewinnsteuer. Ausserdem würde Welti-Furrer für die Stadt ebenfalls gratis circa 75 Wohnungen bei der Hardbrücke bauen. Grosszügigerweise ist ein Drittel dieser Wohnungen nach Kostenmiete berechnet. Was will man mehr? Bei der Annahme der Weisung erhält die Stadt 3300 m<sup>2</sup> preisgünstigen Wohnraum, davon sind 1800 m<sup>2</sup> dauerhaft und der Rest mindestens für eine Generation gesichert. Das kostet uns nichts – im Gegenteil: Wir bekommen noch Geld zurück. Drittens entsteht auf dem Areal «Prime 3» ein kleiner Stadtbalkon, der für die Öffentlichkeit zugänglich ist. Ausserdem werden Bäume und Pflanzen zur Hitzeminderung gepflanzt. Viertens erlaubt der Tausch ein Umzug des Parkhauses von «Prime 1» auf «Prime 3». Dadurch wird auf dem heutigen Areal des Parkhauses ein attraktiver Platz mit Cafés, einem Flanierboulevard und zusätzlichen Bäumen direkt vor dem Bahnhof Hardbrücke ermöglicht. Wir bekommen eine Kiste Äpfel und zwei Bananen angeboten. Möchten wir diese annehmen oder möchten wir lieber eine leere Kiste Birnen? In den Augen der Mehrheit spricht nichts dagegen, das Angebot anzunehmen.*

Weitere Wortmeldungen:

**Judith Boppart (SP):** *Beim vorliegenden Tauschvertrag handelt es sich um einen misserablen Tausch. Die Stadt will Grundstücke von total 2200 m<sup>2</sup> der Welti-Furrer geben und erhält im Gegenzug ein kleineres Grundstück von 1800 m<sup>2</sup>. Sie verliert damit 20 Prozent an Boden – ein rares Gut in der Stadt Zürich. Vergleicht man die Anzahl Stockwerke, die die Stadt auf dem städtischen Boden bauen kann, mit der Anzahl Stockwerke, die sie beim Tausch erhält, wird deutlich, dass die Stadt massiv verliert. Auf dem städtischen Grundstück können nämlich sieben Stockwerke gebaut werden, auf dem Grundstück von Welti-Furrer in Altstetten nur drei. Das sind ganze vier Stockwerke Differenz. Die Stadt verschenkt mit dem Tausch also 20 Prozent des Bodens sowie vier Stockwerke an Welti-Furrer. Stellt man sich bildlich vor, wie ein grösseres Grundstück mit einem Gebäude mit sieben Stockwerken gegen ein kleineres Grundstück mit einem dreistöckigen Gebäude getauscht wird, merkt man, dass die Stadt nur halb so viel erhält, wie sie in den Tausch einbringt und Welti-Furrer mehr als doppelt so viel bekommt. Unabhängig davon, dass unklar ist, wie hoch der Anteil gemeinnütziger Wohnungen wäre, würde die Stadt selbst bauen. Unabhängig von der attraktiven Platzgestaltung ist es für die SP und AL unverständlich, wie man eine solche Bodenpolitik betreiben kann. Es überrascht mich nicht, dass es die bürgerliche Ratsseite toll findet, wenn die Stadt den Privaten doppelt so viel gibt, wie sie erhält. Es überrascht mich aber, dass die Grünen sie dabei unterstützen. Während die Grünen bei der Neugasse mit der SP und AL stimmten und forderten, dass jeder Quadratmeter gemeinnützige Fläche, den man durch eine Umzonung verlangen kann, eingefordert werden muss, lassen Sie sich hier mit einer minimalen Verbesserung abspeisen. Ich würde behaupten, dass Sie sich von Welti-Furrer über den Tisch ziehen lassen. Statt 1000 m<sup>2</sup> auf dem Areal «Prime 3», werden jetzt 1333 m<sup>2</sup> für 30 statt für 25 Jahre gemeinnützig. Sie finden es in Ordnung, wenn die Stadt für eine Generation zweieinhalb der vier Stockwerke gemeinnützig vermietet. Nach 30 Jahren kann der Private mit den vier geschenkten Stockwerken für immer und ewig zig Millionen*



Franken Gewinn machen. Können Sie dem mit gutem Gewissen zustimmen? Ich kann Ihre Haltung und Ihre Bodenpolitik in diesem Fall wirklich nicht nachvollziehen. SP und AL denken langfristig und möchten gemeinnützigen Wohnungsraum in der Stadt für die kommenden Generationen sichern – und nicht nur für eine Generation. Hier kommt unser Antrag ins Spiel. Nach allen Verhandlungen in der Kommission zu Gunsten der städtebaulich schönen Projekte würden wir auf eineinhalb der vier geschenkten Stockwerke gemäss der vorliegenden Weisung verzichten. Wir kommen Welty-Furrer also bereits sehr weit entgegen. Wir bestehen aber auf die anderen zweieinhalb der vier Stockwerke – die  $1333\text{ m}^2$  – und darauf, dass sie dauerhaft gemeinnützig bleiben. Unterstützen Sie den Rückweisungsantrag und unterstützen Sie keinen Deal, bei dem die Stadt 20 Prozent ihres Bodens und vier Stockwerke verschenkt.

**Isabel Garcia (GLP):** Die GLP wird der Vertragsunterzeichnung zustimmen. Drei Punkte spielen aus unserer Sicht eine zentrale Rolle: Erstens sind beide Verhandlungspartner komplett frei, einem Deal zuzustimmen oder ihn abzulehnen. In einer freien Marktwirtschaft kann niemand zur Zustimmung gezwungen werden. Beide Partner müssen sich bewegen und sich einig sein – das ist hier der Fall. Zweitens ist es für Unternehmen und Investoren in der Stadt unabdingbar, dass das Vertrauen in den Stadtrat intakt bleibt. Die Investoren und Unternehmen müssen sich auf das Wort und die Aussagen der Regierung – egal, wie sie politisch zusammengesetzt ist – verlassen können. Alles andere schadet nicht nur dem Wirtschaftsstandort Zürich, sondern der ganzen Bevölkerung. Drittens habe ich aufgehört zu zählen, in welchem Minutentakt verschiedene Versionen von Rückweisungsanträgen eingingen. Eine solch hohe Kadenz an Vorschlägen, bei denen teils nur ein Wort ausgetauscht oder zwei neue Ziele hinzugefügt wurden, stiftet nur Verwirrung und führt die politische Arbeit der Kommission ad absurdum. Die Regierung muss arbeiten können. Mit Ihrem unprofessionellen Vorgehen kann man aber keinen Investoren und Unternehmen gegenüberreten. Die GLP stimmt dem Vertrag zu.

**Christian Traber (Die Mitte):** Bei der ersten Rückweisung war die Mitte noch nicht im Rat, nur unsere Kollegen der EVP. Da wir mit der Geschichte nicht vertraut waren, verglichen wir die Forderungen des ersten Rückweisungsantrags mit der vorliegenden Weisung und schälten die Differenzen heraus. Wir finden es verwerflich, hier nochmals einen Rückweisungsantrag zu stellen. Die Verwaltung ergänzte den Deal mit Welty-Furrer mit den gestellten Forderungen. Diese Forderungen nun zu vermehren und die Weisung erneut zurückzuweisen, ist für uns eine unehrliche Politik und schwächt die Position der Stadt und Verwaltung für zukünftige Geschäfte. Bei einem Kompromiss – wie er hier vorliegt – geht man aufeinander zu und kommt zu einem Geschäft. Die Mitte-EVP-Fraktion ist überzeugt, dass wir hier ein gutes Geschäft haben. Bei jedem Kompromiss kann es negative Punkte geben, im Endeffekt handelt es sich aber für beide Seiten um ein gutes Geschäft. Ich möchte deshalb gar nicht auf Details zu Stockwerken und Quadratmetern eingehen. Bei solchen Tauschgeschäften ist es nicht immer ganz einfach, einen exakten Vergleich zu ziehen. Wenn man mit Privaten verhandelt, muss man irgendwann zu einem Abschluss kommen, weil der Private sonst abspringt. Wir haben eine aus unserer Sicht gelungene Vorlage, die ein kleines Bausteinchen beim Erreichen des Drittelziels der Stadt darstellt. Bei einer Rückweisung laufen wir Gefahr, mit nichts dazustehen.



**Martin Götzl (SVP):** Ich unterstütze die Worte von Isabel Garcia (GLP) sowohl inhaltlich als auch formell. Mit dem bevorstehenden Tauschvertrag verpflichtet sich Welti-Furrer dazu, das bestehende Parkhaus zu ersetzen und eine städtebaulich bessere Lösung als den Status Quo zu realisieren. Sie verpflichtet sich, den freiwerdenden Raum an der Ecke in einen attraktiven neuen Platz umzugestalten. Sie verpflichtet sich weiter, ungefähr 120 neue Bäume als Beitrag zur beschworenen Hitzeminderung zu pflanzen. Sie ermöglicht der Stadt, die Parkplätze unter der Hardbrücke aufzuheben und in das neue Parkhaus zu verlagern. Sie ermöglicht entlang der Pfingstweidstrasse Raum zur Entflechtung der Velo- und Fussgängerstreifen. Mit dem vorliegenden Tauschvertrag werden 1333 m<sup>2</sup> preisgünstiger Wohnraum möglich. Ich finde es amüsant, dass die SP, die sich das Wohnpolitik-Thema auf die Fahne schreibt, heute die Grünen angreift, während die geschlossene bürgerliche Seite hinter dem Stadtrat steht. Es ist generell interessant, wie die linken Parteien wohnpolitische Vorlagen ablehnen und der Glaubwürdigkeit der Stadt Zürich als Institution auf übelste Art und Weise schaden. Mit diesem Verhalten wird kein zusätzlicher Wohnraum geschaffen. Die vorliegende Weisung wurde bereits in der Spezialkommission behandelt. Sie wurde damals wegen unzähliger Schattenmanöver und Rückweisungsanträgen zurückgezogen. Das ist zwar legitim, die verantwortlichen linken Parteien müssen sich aber fragen, ob das professionell und sinngebend ist. Kurz vor dem geplanten Kommissionsabschluss erhielten wir einen weiteren Rückweisungsantrag, es gab aber keine Möglichkeit, mit diesem Rückweisungsantrag in die Fraktion zu gehen. Meine Kritik richtet sich heute an die SP und AL. Sie unterstellen dem linken Stadtrat, er habe nicht adäquat verhandelt und lege ein ungenügendes Ergebnis vor. Loben möchte ich STR Daniel Leupi und sein Team sowie Welti-Furrer. Sie verloren das eigentliche Ziel nie aus den Augen und glaubten an eine Win-win-Lösung. Sie schafften es, eine mehrheitsfähige Kompromisslösung zu realisieren. Damit verpflichtet sich Welti-Furrer mindestens 33,33 Prozent preisgünstige Wohnungen während 30 Jahren zu realisieren. Wir unterstützen dies, weil sowohl die Stadt als auch Welti-Furrer von diesem Deal profitieren. Wir haben hier eine einvernehmliche Lösung und wir glauben, es ist ein zukunftsfähiges Projekt und werden diesem zustimmen.

**Hans Dellenbach (FDP):** Der politische Kampf, den wir rund um den Liegenschaftentausch mit Welti-Furrer sehen, zeigt in meinen Augen einmal mehr, was in der Wohnbaupolitik der Stadt falsch läuft. Nachdem wir vor einigen Monaten über das Neugasse-Areal debattierten, sehen wir uns bereits wieder mit einer Vorlage konfrontiert, bei der die SP gemeinsam mit der AL versucht, zahlbaren Wohnraum für die Stadt zu verhindern. Es gibt viele sachliche Gründe, die für den Tausch sprechen: neue Wohnungen, zusätzliche gemeinnützige Wohnungen, Hitzeminderungsmassnahmen, ein Boulevard-Café an der Hardbrücke und eine Flaniermeile. Stimmt man diesem Tausch nicht zu, gibt es sehr viel Schlechtes. Der Flurschaden wäre sehr gross. Man würde den Investoren, die viel Geduld und Geld in die Verhandlungen mit dem Stadtrat und dem Gemeinderat steckten, kräftig auf die Füsse treten. Der Stadtrat würde jegliche Glaubwürdigkeit für zukünftige Verhandlungen ähnlicher Immobiliengeschäfte verlieren, weil gewisse Menschen im Gemeinderat offenbar besser wissen, wie verhandelt werden soll. Verlieren würden aber nicht nur Bauherren und Stadtrat, sondern ganz Zürich. Bei einer Rückweisung würde nämlich eine städtebauliche Ruine an einem zentralen Ort entstehen. Ich muss die SP an ihren Wahlslogan vom Frühling erinnern: «Endlich mehr bezahlbare



Wohnungen». Diese können wir haben – wenn wir der Weisung zustimmen. Ich kann nicht verstehen, wie die AL und die SP die hohen Mieten in Zürich mit Wohnbauverhinderungspolitik in den Griff bekommen möchten. Zürcherinnen und Zürcher brauchen keine Bürokomplexe für 1,5 Milliarden Franken und auch keinen 300-Millionen-Franken-Lotteriefond, bei dem am Ende einige wenige Glückliche profitieren. Zürich braucht endlich mehr zahlbare Wohnungen – und zwar jetzt, und nicht in einer Generation. Welts-Furrer kann diese Wohnungen liefern.

**Martin Busekros (Grüne):** Obwohl eine Mehrheit der Grünen für den Tausch ist, sind wir neuen Grünen dagegen. Wir bezeichnen den Tausch als einen Kuhhandel, weil man sich bei einer auf 30 Jahre befristeten Schaffung von Wohnraum nicht auf die Schultern klopfen kann, wenn 30 Jahre später die Mieten erhöht werden. Wer sich auf die Schultern klopfen kann, ist die Immobilienlobby in der Hinterkammer. Ausserdem finden wir es völlig aus der Zeit gefallen, dass Welts-Furrer auf dem Areal ein Parkhaus baut.

**Patrik Maillard (AL):** Sie nehmen auf 30 Jahre limitierten gemeinnützigen Wohnraum als solchen an. Wir sehen das anders und möchten gemeinnützigen Wohnraum für mehrere Generationen schaffen. Es wurde argumentiert, es sei gut verhandelt worden. Hätten wir keine Rückweisungsanträge gestellt, wären die Mehrflächen und die längere Laufzeit nicht Teil der vorliegenden Weisung. Wenn Parteien das Geschäft keinen guten Deal finden, können sie in der Kommission Anträge stellen und verhandeln. Das Ganze nennt sich Demokratie. Ich verstehe nicht, was daran unprofessionell sein soll. Wir werden das weiterhin so handhaben. Aus demokratietechnischen Gründen müssen wir dem Druck, dass ein solcher Deal auch platzen kann, standhalten können.

**Jürg Rauser (Grüne):** Die Mehrheit der Grünen wird dem Geschäft zustimmen. Wir sind uns bei den grundsätzlichen Zielen von gemeinnützigem und bezahlbarem Wohnraum mit der SP und der AL einig. Dieses Geschäft ist schlussendlich ein Kompromiss. Es wurden verschiedene Optionen geprüft und wir sind der Meinung, dass wir eine Verbesserung erreichen können. In Anbetracht der Alternativen ist die Mehrheit der Grünen der Meinung, dass sich der Kompromiss lohnt und wir den verbesserten Deal eingehen müssen. Man könnte argumentieren, dass wir auf der Fläche Grünraum schaffen sollten. Würde die Stadt aber auf diesem Grundstück keine Wohnungen bauen, sondern Grünraum ermöglichen, würden am Ende die Bewohner des Gebäudes von Welts-Furrer profitieren. Die Rechnung von Judith Boppart (SP) ist ein wenig zu einfach. Es reicht nämlich nicht, einfach die Fläche und die Stockwerke zusammenzuzählen. Man vergisst dabei, dass auch Parameter wie Grenzabstände oder der Lärmschutz eine Rolle spielen. Wir glauben, dass für die Stadt nichts besseres rauspringen kann als bei der Nachverhandlung bereits verhandelt werden konnte. Wir sind froh um den Widerstand in der Kommission, der schlussendlich zu einem besseren Deal führte.

**Judith Boppart (SP):** Die Mehrheit befürwortet den Deal, weil das hässliche Parkhaus wekommt und einige Bäume gepflanzt werden. Es wird ein schöner Platz versprochen und argumentiert, man müsse Äpfel mit Äpfeln und Birnen mit Birnen vergleichen. Das Parkhaus kommt aber nicht komplett weg, sondern wird von «Prime 1» auf «Prime 3»





verschoben und dort hübsch eingemantelt. Es sollte uns im Rat klar sein, wie klimafreundlich es ist, bestehenden Beton abzureissen, nur um die genau gleiche Anzahl Parkplätze mit neuem Beton einen Steinwurf weiter weg wieder aufzubauen. Ich möchte auch die Behauptung entkräften, dass Parkplätze unter der Hardbrücke aufgehoben und in das neue Parkhaus im «Prime 3» verschoben werden können. Die Anzahl Parkplätze wird nicht erhöht, sondern bleibt gleich. Welti-Furrer hätte zudem sicherlich auch so Bäume gepflanzt, um die Fläche für die vielen Angestellten, die im «Prime 1» und «Prime 3» arbeiten, attraktiv zu gestalten. Ob die Bäume auf der Seite des Parkhausareals oder auf der anderen Seite stehen, spielt keine Rolle. Die städtische Schätzungs-kommission wies eine sehr hohe Zahl an Wohnfläche aus, die die Stadt auf ihrem eigenen, nicht arrondierten Grundstück bauen könnte. Wegen der in der Zwischenzeit geänderten Praxis der Lärmvorschriften ist es aber unklar, wie viel Wohnraum die Stadt auf ihrem Grundstück erstellen kann. Welti-Furrer sagte selbst, dass die Stadt 1700 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf ihrem eigenen Grundstück erstellen könnte. Wenn wir also rein die Wohnfläche betrachten und dabei von den Äpfeln sprechen, haben wir mit 1700 m<sup>2</sup> realisierbarer Wohnfläche auf städtischem Gebiet sogar einige Quadratmeter mehr als die 1664 m<sup>2</sup>, die wir in Altstetten bekommen würden. Die Wohnfläche des Tauschobjekts in Altstetten ist mit 1664 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche – also Äpfeln – einige Quadratmeter kleiner als die, die die Stadt selbst bebauen könnte. Wieso sollten wir auf einen solchen Deal eingehen, wenn wir nach 25 Jahren sogar mit weniger Wohnfläche – also Äpfeln – dastehen als vor dem Deal? Dazu sollen wir 2200 m<sup>2</sup> gemeinnützige Gewerbefläche – also Birnen – an bester Lage aufgeben? Ich sehe in diesem Fall kein Problem, wenn der Private aus dem Deal aussteigen würde. Die Stadt kann unter dem Strich für alle Generationen mehr sichern, als sie mit dem Deal erhält. Welti-Furrer hätte hingegen sehr wohl ein Problem, wenn der Deal nicht zustande käme. Die städtischen Parzellen machen nämlich gut ein Drittel auf dem geplanten Areal «Prime 3» aus. Welti-Furrer hätte ein Platzproblem, weil sie ganze 5500 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche – Äpfel und Birnen hier zusammengezählt – weniger hätten. Sie könnten also nicht auf 4000 m<sup>2</sup> Wohnungen bauen und Büroflächen vermieten – auf eines müssten sie verzichten. Es würde vielleicht länger dauern, bis die Stadt selbst etwas gebaut hätte, dafür erhält sie aber mehr für zukünftige Generationen – gleichviel dauerhaften gemeinnützigen Wohnungsraum wie jener von Welti-Furrer und dazu noch die 2200 m<sup>2</sup> gemeinnützige Gewerbefläche. Man muss zudem bedenken, dass die Wohnungen in Altstetten, die aktuell im Besitz von Welti-Furrer sind, im Moment leicht günstiger angeboten werden als sie nach dem Tausch in Kostenmiete angeboten werden können. Es wäre deutlich mehr preisgünstiger Wohnraum vorhanden, wenn der Tausch nicht zustande käme.

**Patrik Maillard (AL):** Die Baueingabe von Welti-Furrer wurde kurz vor Abschluss des Geschäfts in der Kommission publiziert. Nachdem Welti-Furrer sagte, dass sie vor allem eher günstige Einzimmerwohnungen für Studentinnen und Studenten bauen möchten, zeigt sich in der Baueingabe, dass Welti-Furrer 61 Wohnungen plant. Es handelt sich dabei um eine Zweizimmerwohnung und 60 Einzimmerwohnungen. Es gibt vier Einzimmerwohnungen mit 35 Quadratmetern. Dann gibt es 39 Einzimmerwohnungen mit 59 Quadratmetern – das sind für Einzimmerwohnungen eher viele Quadratmeter und sie entsprechen flächenmässig eher Zweieinhalbzimmerwohnungen. Die Pläne zeigen,



10 / 13

*dass es sich bei den Wohnungen um Schläuche handelt. Vier Einzimmerwohnungen haben 68 Quadratmeter, sind also sehr grosse Einzimmerwohnungen, und 12 Einzimmerwohnungen haben 89 bis 91 Quadratmeter. Es handelt sich bei Letzteren um riesige Einzimmerwohnungen. Es stellt sich die Frage, wie diese Wohnungsgrössen mit den auf 30 Jahre befristeten preisgünstigen Wohnungen vereinbar sind.*

**Florian Utz (SP):** *Ich möchte mich gegen den Vorwurf von Christian Traber (Die Mitte) wehren, dass wir – sinngemäss – Wortbruch begingen. Die erste Rückweisung kam von einer grün-bürgerlichen Allianz. AL und SP vertraten schon damals die gleiche Position wie heute. Ich habe Verständnis dafür, dass die Grün-Bürgerlichen zu dem Deal stehen, den sie mit Welte-Furrer eingingen. Die Parteien, die diesen Deal aber nicht mittrugen, sind selbstverständlich frei, diesen Deal weiterhin nicht nachhaltig zu finden. Wer mit der SP einen Deal macht, kann sich darauf verlassen, dass wir uns an die Abmachung halten. Da die SP aber nicht Vertragspartei ist, sind wir selbstverständlich nicht an den Deal gebunden. Ich habe Verständnis dafür, dass die Mehrheit der Grünen-Fraktion der Vorlage zustimmt, nachdem sie den Deal mitausgehandelt hat. Verträge muss man einhalten. Dennoch bin ich ein wenig überrascht, mit wie wenig sich die Fraktion zufriedengibt. Sie erhalten 30 statt 25 Jahre und einige Quadratmeter mehr. Die Quintessenz ist aber, dass auf diesem Areal nach 30 Jahren Null gemeinnützige Wohnungen stehen werden. Eine solche Lösung ist nicht nachhaltig. Ich bin froh, dass dieser Deal in der Fraktion der Grünen offensichtlich zu Diskussionen führte. Ich würde mir wünschen, dass sich das nächste Mal auch die Fraktion der Grünen für nachhaltige Lösungen einsetzt, um auch künftigen Generationen bezahlbare Wohnungen zu ermöglichen.*

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:

Die Weisung GR Nr. 2022/197 wird an den Stadtrat zurückgewiesen mit dem Auftrag, mit der Welte-Furrer AG eine Anpassung des bestehenden Tausch- und Kaufvertrags auszuhandeln. Diese soll eine dauerhafte Sicherung von mindestens 1333 m<sup>2</sup> Gesamt-nettowohnfläche an preisgünstigem Wohnraum (i. S. v. § 49 lit. b PBG) im Neubau der Welte-Furrer AG an der Pfingstweidstrasse sowie – wie geplant – den Erwerb der Parzelle AL8149 an der Eugen-Huber-Strasse/Stampfenbrunnenstrasse in Altstetten beinhalten.

Mehrheit:	Hans Dellenbach (FDP), Referent; Präsident Luca Maggi (Grüne), Vizepräsidentin Isabel Garcia (GLP), Martin Busekros (Grüne), Anthony Goldstein (FDP), Martin Götzl (SVP), Serap Kahriman (GLP), Christian Traber (Die Mitte)
Minderheit:	Patrik Maillard (AL), Referent; Judith Boppart (SP), Simon Diggelmann (SP), Anjushka Früh (SP), Christina Horisberger (SP) i. V. von Ivo Bieri (SP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 67 gegen 47 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.



11 / 13

### Änderungsantrag zu Dispositivziffer 1

Die SK FD beantragt folgende Änderung zum Antrag des Stadtrats:

1. Der am 25. Januar 2021 beurkundete Tauschvertrag mit Nachtrag vom 2. Mai 2022 mit der Welti-Furrer Immobilien AG über
  - a) die Tauschabgabe von Kat.-Nrn. IQ7033 (neu Kat.-Nr. IQ7078), ~~IQ2759IQ7259~~ und IQ7032, Turbinen-/Pfungstweidstrasse, Quartier Industrie, zum Tauschpreis von Fr. 15 436 940.–,  
[...]wird genehmigt.

Zustimmung: Hans Dellenbach (FDP), Referent; Präsident Luca Maggi (Grüne), Vizepräsidentin Isabel Garcia (GLP), Judith Boppart (SP), Martin Busekros (Grüne), Simon Diggelmann (SP), Anjushka Früh (SP), Anthony Goldstein (FDP), Martin Götzl (SVP), Christina Horisberger (SP) i. V. von Ivo Bieri (SP), Serap Kahriman (GLP), Patrik Maillard (AL), Christian Traber (Die Mitte)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK FD stillschweigend zu.

### Schlussabstimmung über die bereinigten Dispositivziffern 1–2

Die Mehrheit der SK FD beantragt Zustimmung zu den bereinigten Dispositivziffern 1–2.

Die Minderheit der SK FD beantragt Ablehnung der bereinigten Dispositivziffern 1–2.

Mehrheit: Hans Dellenbach (FDP), Referent; Präsident Luca Maggi (Grüne), Vizepräsidentin Isabel Garcia (GLP), Anthony Goldstein (FDP), Martin Götzl (SVP), Serap Kahriman (GLP), Christian Traber (Die Mitte)  
Minderheit: Patrik Maillard (AL), Referent; Judith Boppart (SP), Simon Diggelmann (SP), Anjushka Früh (SP), Christina Horisberger (SP) i. V. von Ivo Bieri (SP)  
Enthaltung: Martin Busekros (Grüne)

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

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 66 gegen 46 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu. Somit ist das Quorum von 63 Stimmen für die Ausgabenbremse erreicht.

### Schlussabstimmung über die Dispositivziffer 3

Die Mehrheit der SK FD beantragt Zustimmung zur Dispositivziffer 3.

Die Minderheit der SK FD beantragt Ablehnung der Dispositivziffer 3.



12 / 13

Mehrheit:	Hans Dellenbach (FDP), Referent; Präsident Luca Maggi (Grüne), Vizepräsidentin Isabel Garcia (GLP), Anthony Goldstein (FDP), Martin Götzl (SVP), Serap Kahriman (GLP), Christian Traber (Die Mitte)
Minderheit:	Patrik Maillard (AL), Referent; Judith Boppart (SP), Simon Diggelmann (SP), Anjushka Früh (SP), Christina Horisberger (SP) i. V. von Ivo Bieri (SP)
Enthaltung:	Martin Busekros (Grüne)

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

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 67 gegen 47 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu. Somit ist das Quorum von 63 Stimmen für die Ausgabenbremse erreicht.

Damit ist beschlossen:

1. Der am 25. Januar 2021 beurkundete Tauschvertrag mit Nachtrag vom 2. Mai 2022 mit der Welti-Furrer Immobilien AG über
  - a. die Tauschabgabe von Kat.-Nrn. IQ7033 (neu Kat.-Nr. IQ7078), IQ2759 und IQ7032, Turbinen-/Pfungstweidstrasse, Quartier Industrie, zum Tauschpreis von Fr. 15 436 940.–,
  - b. den Tauscherwerb von Kat.-Nr. AL8149, Eugen-Huber-Strasse 61, 63 / Stampfenbrunnenstrasse 24, Quartier Altstetten, zum Tauschpreis von Fr. 14 010 000.– von Liegenschaften Stadt Zürich, sowie
  - c. eine Tauschaufzahlung zugunsten der Stadt Zürich von Fr. 1 426 940.–wird genehmigt.
2. Für die Übertragung von Kat.-Nr. AL8149, Eugen-Huber-Strasse 61, 63 / Stampfenbrunnenstrasse 24, Quartier Altstetten, vom Finanzvermögen von Liegenschaften Stadt Zürich ins Verwaltungsvermögen des Eigenwirtschaftsbetriebs Wohnen & Gewerbe wird ein Objektkredit von Fr. 14 010 000.– bewilligt.
3. Unter Ausschluss des Referendums:
  - a. Für den Tauscherwerb von Kat.-Nr. AL8149, Eugen-Huber-Strasse 61, 63 / Stampfenbrunnenstrasse 24, Quartier Altstetten, ins Finanzvermögen von Liegenschaften Stadt Zürich wird ein Nachtragskredit von Fr. 14 010 000.– bewilligt.
  - b. Für die Übertragung von Kat.-Nr. AL8149, Eugen-Huber-Strasse 61, 63 / Stampfenbrunnenstrasse 24, Quartier Altstetten, vom Finanzvermögen von Liegenschaften Stadt Zürich ins Verwaltungsvermögen des Eigenwirtschaftsbetriebs Wohnen & Gewerbe wird ein Nachtragskredit von Fr. 14 010 000.– bewilligt.

Mitteilung an den Stadtrat sowie amtliche Publikation am 20. Juli 2022 gemäss Art. 36 und 38 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist: 19. September 2022)



13 / 13

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat