

Auszug aus dem substanziellen Protokoll 45. Ratssitzung vom 10. April 2019

1132. 2018/501

Weisung vom 19.12.2018:

Liegenschaftenverwaltung, Erwerb der Grundstücke In Böden 169, Wehntalerstrasse 518–522 und In Böden, Quartier Affoltern, Vertragsgenehmigung, Nachtragskredit

Antrag des Stadtrats

1. Der am 19. November 2018 beurkundete Kaufvertrag mit der Erbgemeinschaft Walter Bader über den Erwerb der Grundstücke Kat.-Nr. AF4327, In Böden 169, Kat.-Nr. AF4328, Wehntalerstrasse 518–522 sowie Kat.-Nr. AF4041, In Böden, zum Kaufpreis von insgesamt 37 Millionen Franken wird genehmigt.

Unter Ausschluss des Referendums:

2. Für den Kauf der Grundstücke gemäss Ziffer 1 ins Finanzvermögen der Liegenschaftenverwaltung werden im Budget 2019 folgende Nachtragskredite bewilligt:
Konto (2021), 591016, In Böden 169, Wehntalerstrasse 518–522, In Böden, Erwerb:
– Konto (2021) 7040 00 000 (Investitionen in Gebäude); Fr. 16 230 595.–
– Konto (2021) 7000 00 000 (Investitionen in Grundstücke) Fr. 20 769 405.–

Referent zur Vorstellung der Weisung / Kommissionsmehrheit:

Dr. Pawel Silberring (SP): Die Weisung betrifft den Kauf von drei zusammenhängenden Parzellen im Zentrum von Affoltern. Darauf stehen vier Mehrfamilienhäuser mit total 44 Wohnungen und es gibt viel freie Fläche. Die Fläche der Parzellen umfasst 11 315m². Der Preis beträgt 37 Millionen Franken und liegt damit rund 11,5 Prozent über dem Wert, den die städtische Schätzungskommission ermittelt hat. Die Grundstücke grenzen an zwei städtische Parzellen, wovon eine im Baurecht an eine Genossenschaft abgegeben wurde. Auf der anderen Parzelle befindet sich die Alterssiedlung Riedhalde der Stiftung für Alterswohnungen (SAW). Die Grundstücke liegen unmittelbar beim Zehntenhausplatz, also mitten im Zentrum von Affoltern. Der Kauf dieser Grundstücke liegt sehr im städtischen Interesse. Es gibt eine hohe Ausnutzungsreserve auf diesem Grundstück, die für gemeinnütziges Wohnen genutzt werden kann, wodurch ein Beitrag zur Umsetzung des Wohnbauartikels geleistet wird. Die Stadt plant den sogenannten «Jonas-Furrer-Park», der in Bereichen dieser Parzellen realisiert werden soll. Der vorhandene städtische Baumbestand bildet einen willkommenen Grundstock an Grünraum für diesen Park. Die Lage im Zentrum von Affoltern unterstützt das städtische Konzept einer Zentrumsentwicklung in Affoltern. Der Kauf erfolgt ins Finanzvermögen. Ein späterer Übertrag ins Verwaltungsvermögen bedingt eine neue Weisung. Wie bei den Käufen bei der Grubenackerstrasse ist auch hier gemäss den Regeln von HRM2

ein Nachtragskredit nötig. Die Mehrheit der Kommission befürwortet den Kauf. Das Verkaufsangebot kann man als Glücksfall bezeichnen. Die Stadt hat das Angebot ohne vorhergehende Ausschreibung erhalten. Die Erben des Besitzers haben keinen maximalen Preis angestrebt. Ihnen war wichtig, dass das Grundstück einen Besitzer erhält, der das Grundstück mit Sorgfalt nutzt. Insbesondere die Tatsache, dass die Stadt einen Park plant und die vorhandenen Bäume integriert, hat es ihnen angetan. Der Erblasser war einst Angestellter der Stadt. Wenn er diese Zeit offenbar in guter Erinnerung hatte, freut uns dies natürlich. Dies ist ein weiterer Grund für die Stadt, auch in Zukunft gut für sein Personal zu schauen. Die Grösse und die zentrale Lage des Grundstücks im Quartier sind sehr attraktiv für die Stadt. Das Potential des Grundstücks ist sehr gross. Dass das Grundstück an weitere städtische Grundstücke angrenzt, ist für die Realisierung von Projekten auf diesem Land ein grosser Vorteil. Die Mehrheit möchte diese Chance nutzen und stimmt dem Kaufvertrag zu.

Kommissionsminderheit:

Përparim Avdili (FDP): Die Minderheit ist sich mit der Mehrheit einig, dass es auf diesem Areal ein grosses Verdichtungspotential gibt. Gleichzeitig besteht in diesem Quartier auch ein grosser Bedarf danach, dass Wohnungen gebaut werden. Wir finden, dass dies nicht zwingend der Staat machen muss. Dies kann genauso gut oder eben sogar besser und schneller ein Privater, beispielsweise eine Pensionskasse, machen. Diese verfügen über das nötige Kapital und haben im Sinne ihrer Anlagestrategie ein grosses Interesse daran, in solche Projekte zu investieren. Dies wäre letztendlich auch im Sinne der Bevölkerung. Mir persönlich ist es schleierhaft, warum der Verkäufer nur die Stadt als Abnehmer auserkoren hat. Es ist aber natürlich das gute Recht des Verkäufers, dies zu tun. Aus Verkäufersicht hätte man aber auch einem Privaten Bedingungen stellen können, um sozialverträgliche Verpflichtungen einzuhalten. An diesem Punkt wäre es nicht gescheitert. Alle anderen Bedingungen, zum Beispiel wie das schlussendlich mit den Bäumen aussieht, kann die Stadt auch nicht zu 100 Prozent garantieren. Auch hier kauft die Stadt Land und in ein paar Jahren wird ein grosses und teures Projekt kommen. Wir kennen dies vom Beispiel Leutschenbach, wo die Stadt Kapital auf dem Markt beziehen musste und so Schulden aufbaute. Gleichzeitig gäbe es Private, die das günstiger, schneller und zu vernünftigen Mietpreisen realisieren könnten. Deswegen lehnen wir diese Weisung ab.

Weitere Wortmeldungen:

Elena Marti (Grüne): Der Erwerb dieser Grundstücke ist eine gute und sinnvolle Erweiterung des städtischen Liegenschaftenportfolios. Dies auch deswegen, weil die umliegenden Grundstücke schon mehrheitlich der Stadt gehören. Durch den Erwerb kann die Zentrumsentwicklung Affoltern, die gemeinsam mit der Quartierbevölkerung erarbeitet wurde, weiterverfolgt werden. In dieser Zentrumsentwicklung spielt das Gebiet In Böden eine wichtige Rolle. Nur mit dem Kauf dieser Grundstücke wird die Zentrumsentwicklung mit dem «Jonas-Furrer-Park» überhaupt erst möglich. Momentan ist der zukünftige Park eingezäunt. Es handelt sich um ein sumpftartiges Gebiet mit einem schönen Baumbestand.

3 / 5

stand. In der Kommission haben wir dazu zwei Fragen gestellt. Erstens haben wir gefragt, ob sich die Stadt darum bemühen wird, dass dieser Baumbestand erhalten bleibt. Die Antwort war Ja. Es sei auch den Verkäufern ein grosses Anliegen, dass der Baumbestand weiterbestehen kann. Dies ist natürlich auch ganz im Interesse der Grünen und wir hoffen, dass dies auch so umgesetzt werden kann. Die zweite Frage war, ob man den Park noch vor der Umwandlung in den «Jonas-Furrer-Park», also direkt nach dem Erwerb der Parzelle, der Bevölkerung zugänglich machen könne. Auch hier war die Antwort positiv, was wir sehr begrüessen. Mit dem Kauf können wir also mehr Grün- und Freiräume für Zürich Affoltern sichern. Der Kauf der beiden Mehrfamilienhäuser ist sinnvoll. Jede Wohnung im Besitz der Stadt bedeutet mehr preisgünstigen und geschützten Wohnraum. Es sei auch der Verkäuferschaft ein grosses Anliegen gewesen, dass man diese Liegenschaften der Spekulation entzieht. Deswegen haben sie die Liegenschaften der Stadt zum Kauf angeboten. Durch den Erwerb kommt die Stadt in Besitz von 44 Wohnungen in Zürich Nord. Bei beiden Häuser, vor allem aber bei jenem Haus aus den 70er Jahren finden wir es sehr wichtig, dass geprüft wird, ob sie auf einem energetisch sinnvollen Standard sind. Es ist wichtig, dass man diese Liegenschaften auf ökologische Kriterien prüft und sicher die Ölheizung ersetzt. Eventuell wäre später auch ein Ersatzneubau eine gute Option. Der Kauf der drei Parzellen steht im Einklang mit dem Drittelsziel der städtischen Gemeindeordnung. Die Stadt wird die bestehenden Mietverhältnisse übernehmen, was uns ebenfalls sehr wichtig ist. Alles in allem handelt es sich um einen guten Kauf und die Grünen stimmen dieser Weisung zu.

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Finanzdepartements Stellung.

STR Daniel Leupi: *Es kommt nicht alle Tage vor, dass sich durch eine Quartierentwicklung eine solche Kaufsituation ergibt und man die Grundstücke zu einem Preis erwerben kann, der absolut vertretbar ist. Ich habe mit Erstaunen wahrgenommen, dass man rätselt, wieso ein Privater überhaupt dazu kommt, der Stadt zu verkaufen. Die Privaten sind nun einmal frei, was sie mit ihrem Boden machen. Es gibt auch Private, die nicht an den Meistbietenden verkaufen, sondern ihre Verantwortung für die Stadtentwicklung wahrnehmen möchten. Sie erkennen, dass die Stadt für dieses Quartier eine Planung hat. Es ist den Verkäufern wichtig, dass der Grünraum mit diesem Park erhalten bleibt. Es ist wirklich ein Gewinn für eine Stadt, die Leute, die dort leben und auch für das Quartier.*

Schlussabstimmung über die Dispositivziffer 1

Die Mehrheit der SK FD beantragt Zustimmung zur Dispositivziffer 1.

Die Minderheit der SK FD beantragt Ablehnung der Dispositivziffer 1.

4 / 5

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

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 80 gegen 35 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Schlussabstimmung über die Dispositivziffer 2

Die Mehrheit der SK FD beantragt Zustimmung zur Dispositivziffer 2.

Die Minderheit der SK FD beantragt Ablehnung der Dispositivziffer 2.

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

Abstimmung gemäss Art. 43^{bis} Abs. 1 lit. b Gemeindeordnung (Ausgabenbremse):

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 80 gegen 35 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu. Somit ist das Quorum von 63 Stimmen für die Ausgabenbremse erreicht.

Damit ist in Übereinstimmung mit dem Stadtrat beschlossen:

1. Der am 19. November 2018 beurkundete Kaufvertrag mit der Erbgemeinschaft Walter Bader über den Erwerb der Grundstücke Kat.-Nr. AF4327, In Böden 169, Kat.-Nr. AF4328, Wehntalerstrasse 518–522 sowie Kat.-Nr. AF4041, In Böden, zum Kaufpreis von insgesamt 37 Millionen Franken wird genehmigt.
Unter Ausschluss des Referendums:
2. Für den Kauf der Grundstücke gemäss Ziffer 1 ins Finanzvermögen der Liegenschaftsverwaltung werden im Budget 2019 folgende Nachtragskredite bewilligt:
Konto (2021), 591016, In Böden 169, Wehntalerstrasse 518–522, In Böden, Erwerb:
– Konto (2021) 7040 00 000 (Investitionen in Gebäude); Fr. 16 230 595.–
– Konto (2021) 7000 00 000 (Investitionen in Grundstücke) Fr. 20 769 405.–

Mitteilung an den Stadtrat sowie amtliche Publikation am 17. April 2019 gemäss Art. 12 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist: 17. Juni 2019)

5 / 5

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat