

Auszug aus dem substanziellen Protokoll 39. Ratssitzung vom 27. Februar 2019

933. 2018/443

Weisung vom 21.11.2018:

Liegenschaftenverwaltung, Erwerb des Grundstücks Grubenackerstrasse 92, Quartier Seebach, Vertragsgenehmigung, Nachtragskredit

Antrag des Stadtrats

1. Der am 24. September 2018 beurkundete Kaufvertrag mit Harry Kunz und Werner Zimmermann, beide wohnhaft in Zürich, über den Erwerb des 1056 m² messenden Grundstücks Kat.-Nr. SE5950 mit dem Wohnhaus Grubenackerstrasse 92, Quartier Seebach, zum Preis von Fr. 4 015 000.–, wird genehmigt.

Unter Ausschluss des Referendums:

2. Für den Kauf der Liegenschaft Grubenackerstrasse 92 ins Finanzvermögen der Liegenschaftenverwaltung (Buchungskreis 2021) wird ein Nachtragskredit von Fr. 4 015 000.– bewilligt.

Referentin zur Vorstellung der Weisung / Kommissionsmehrheit:

Zilla Roose (SP): Vor der Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) 2016 lag das Grundstück in der Wohnzone B3 mit einem Wohnanteil von 90 Prozent. Mit der heute rechtskräftigen Revision der BZO 2016 liegt es nun in einer Wohnzone W4 mit einem Wohnanteil von 75 Prozent. Die Parzelle liegt im Perimeter des öffentlichen Gestaltungsraums Thurgauerstrasse Teilgebiet A und C bis F «Wohnen und Gewerbe». Es wurde auf Wunsch der heutigen Eigentümer nicht in die laufende Planung zum öffentlichen Gestaltungsplan Thurgauerstrasse einbezogen. Im öffentlichen Gestaltungsplan ist vorgesehen, dass für das Grundstück keine Festlegungen getroffen werden und die Bestimmungen der BZO gelten. Der Gestaltungsplan ist noch nicht in Kraft. Gemäss grobem Terminplan sollten die Architektenwettbewerbe in den Jahren 2020 bis 2021 durchgeführt werden. Die Parzelle grenzt auf der einen Seite an die Strasse und ist sonst ausschliesslich von Land in städtischem Besitz umgeben. Durch den Erwerb der Parzelle kann deshalb der städtische Grundbesitz ideal arrondiert werden. Zudem steht der Erwerb im Einklang mit dem städtischen Drittelziel. Auf dem Areal steht heute ein Einfamilienhaus aus dem Jahr 1908. In diesem wohnen die heutigen Besitzer und werden bis zum Verkauf darin wohnhaft bleiben. Es ist vorerst vorgesehen, dass die Parzelle in Landbesitz übergeht. Konkrete Bauvorhaben bestehen heute noch keine. Die Liegenschaft wurde in einem zweistufigen Bieterverfahren zum Verkauf ausgeschrieben. Der im September unterschriebene Verkaufsvertrag muss bis im März von den zuständigen Instanzen der Stadt genehmigt werden, weil er sonst seine Gültigkeit verliert. Die städtische Schätzungskommission schätze den Wert der Liegenschaft auf 3,6 Millionen Franken. Die beiden Parteien haben sich nach längerer Verhandlung auf einen Verkaufswert von 4 015 000 Franken geeinigt. Dieser Betrag liegt 10 Prozent über dem

Schätzwert. Die Verkäufer stellten die Bedingung, dass eine Anzahlung von 140 000 Franken geleistet wird, die gleichzeitig als Konventionalstrafe gilt. Falls der Kaufvertrag nicht vor dem 29. März 2019 genehmigt wird, bleiben die 140 000 Franken bei den heutigen Besitzern. Die 140 000 Franken wurden per Verfügung von der Liegenschaftsverwaltung im September 2018 genehmigt. Bei Vollzug des Kaufvertrags wird die Eigentumsübertragung des Kaufobjekts und die Zahlung des Restbetrags fällig. Das Kaufobjekt kommt ins Finanzvermögen. Dafür muss ein Nachtragskredit gewährt werden. Dem Gemeinderat wird deshalb beantragt, den mit den heutigen Besitzern abgeschlossene Kaufvertrag zu genehmigen und einen Nachtragskredit von 4 015 000 Franken für den Kauf der Liegenschaft an der Grubenackerstrasse 92 ins Finanzvermögen zu bewilligen. Die Mehrheit der zuständigen Kommission stimmt der Weisung zu. Sie ist der Meinung, dass durch den Landkauf eine ideale Arrondierung des städtischen Landbesitzes erreicht werden kann und ich bitte Sie deshalb, der Weisung zu zustimmen.

Kommissionsminderheit:

Dr. Urs Egger (FDP): Wir sind der Meinung, dass der Zeitpunkt für eine ideale Arrondierung bereits verpasst wurde, weil die Gestaltungsplanung auf dem grösseren, benachbarten Areal bereits vollzogen wurde. In den Diskussionen konnte uns nicht gezeigt werden, was der Kauf noch nützt. Zum jetzigen Zeitpunkt ist der einzige Effekt des Kaufs die Preissteigerung im Quartier. Es gibt schon seit längerem diverse Diskussionen über dieses Projekt und seine Umgebung. Mittlerweile wurde eine private Genossenschaft gegründet, die eine andere Lösung finden möchte. Die Minderheit überlegte sich deshalb, ob man das Grundstück anders einsetzen könnte. Dieses Postulat wird allerdings heute nicht diskutiert. Wenn man sich die Preisentwicklung des Grundstücks – von 2,5 Millionen Franken auf rund 4 Millionen Franken in einem Jahr – ansieht, sieht man eine deutliche Preissteigerung, die auch Auswirkungen auf die Umgebung haben wird und letztlich Projekte, wie das der privaten Genossenschaft, in Frage stellt. Deshalb sieht die Minderheit keinen Grund, weshalb die Stadt das Grundstück erwerben sollte. Auch das Argument des Drittelziels ist hier nicht schlüssig.

Weitere Wortmeldung:

Ernst Danner (EVP): Wir werden den Kauf ablehnen, obwohl in der Kommission eine grosse Mehrheit dem Kauf zustimmt. Dr. Urs Egger (FDP) nannte bereits das wesentliche Argument: Die Preissteigerung ist erheblich. Es kommt mir so vor, als wäre die Stadt ein Spekulant mit negativen Vorzeichen. Der Spekulant kauft zuerst und sieht dann, dass durch eine Einzonung ein Mehrwert entsteht. Die Stadt macht es umgekehrt; sie plant zuerst und kauft dann übersteuert einen Spickel dazu. Wenn das so weitergeht, werden wir zu einem Schulbeispiel für die preistreibende Wirkung städtischer Kaufpolitik. Für die Realisierung der Projekte ist der Kauf nicht notwendig. Zudem sind wir der Meinung, dass die ganze Planung zurückgestellt werden müsste. Die zwei bis drei Hektare müssen nicht heute überbaut werden. Erst wenn man bessere Ideen hat, soll man entscheiden, was realisiert werden soll.

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Finanzdepartements Stellung.

STR Daniel Leupi: *Jeder Grundeigentümer, der im Besitz eines solch grossen Areals ist, würde das Areal dazukaufen – ganz unabhängig, ob der Gestaltungsplan im Gang ist oder nicht. Selbst bei einer Neuplanung macht es auf jeden Fall Sinn, das Areal zu erwerben. Das Grundstück kann nach Regelbauweise überbaut werden und in den Wettbewerb einfließen und somit Teil der Überbauung werden. Die Stadt schießt sich ins eigene Bein, wenn sie dies nicht tut. Es ist für mich unverständlich, weshalb ein präjudizierender negativer Charakter auf der anderen Seite entstehen soll. Das Grundstück ist durch eine Strasse getrennt und kann nicht gemeinsam geplant werden. Dr. Urs Egger (FDP) erwähnte die private Genossenschaft. Es freut mich, wenn die FDP anerkennt, dass Genossenschaften privat sind. Die Preissteigerung in Prozenten ist erheblich. Man kann davon aber nicht auf das Gesamte schliessen. Es gibt genügend Beispiele, bei denen wir wegen des zu hohen Preises Erwerbe ablehnten, obwohl wir das Zuschlagsrecht hatten. Zu teure Liegenschaften bringen nämlich keinen günstigen Wohnraum. In diesem Fall ist es aber langfristig und für die Gesamtplanung sinnvoll, die Möglichkeit der Arrondierung zu nutzen.*

Schlussabstimmung über die Dispositivziffer 1

Die Mehrheit der SK FD beantragt Zustimmung zur Dispositivziffer 1.

Die Minderheit der SK FD beantragt Ablehnung der Dispositivziffer 1.

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

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 78 gegen 39 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: Zilla Roose (SP), Referentin; Vizepräsident Simon Diggelmann (SP), Anjushka Früh (SP), Luca Maggi (Grüne), Elena Marti (Grüne), Pirmin Meyer (GLP), Christina Schiller (AL), Dr. Pawel Silberring (SP), Vera Ziswiler (SP)
Minderheit: Präsident Dr. Urs Egger (FDP), Referent; Pärparim Avdili (FDP), Roger Bartholdi (SVP) i. V. von Martin Götzl (SVP), Urs Fehr (SVP)

4 / 4

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

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 78 gegen 39 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 24. September 2018 beurkundete Kaufvertrag mit Harry Kunz und Werner Zimmermann, beide wohnhaft in Zürich, über den Erwerb des 1056 m² messenden Grundstücks Kat.-Nr. SE5950 mit dem Wohnhaus Grubenackerstrasse 92, Quartier Seebach, zum Preis von Fr. 4 015 000.–, wird genehmigt.

Unter Ausschluss des Referendums:

2. Für den Kauf der Liegenschaft Grubenackerstrasse 92 ins Finanzvermögen der Liegenschaftenverwaltung (Buchungskreis 2021) wird ein Nachtragskredit von Fr. 4 015 000.– bewilligt.

Mitteilung an den Stadtrat sowie amtliche Publikation am 6. März 2019 gemäss Art. 12 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist: 6. Mai 2019)

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat