



Auszug aus dem substanziellen Protokoll

86. Ratssitzung vom 28. Februar 2024

2877. 2023/391

Weisung vom 23.08.2023:

Liegenschaften Stadt Zürich, Stiftung Einfach Wohnen (SEW), Areal Rotbuchstrasse, Gewährung Baurecht

Antrag des Stadtrats

Der Baurechtsvertrag mit der Stiftung Einfach Wohnen (SEW) vom 10. Juli 2023 bezüglich der Grundstücke Kat.–Nrn. UN992 und UN990 mit einem provisorischen jährlichen Zins von Fr. 37 200.– (Landesindex der Konsumentenpreise, Preisstand: Datum grundbuchlicher Vollzug) und einer Dauer von 62 Jahren wird genehmigt. Die Abgabe im Baurecht beginnt mit dem Grundbucheintrag.

Referat zur Vorstellung der Weisung:

Selina Frey (GLP): *Die Weisung leistet einen kleinen aber wichtigen Beitrag für den Bau von dringend benötigtem Wohnraum. Wohnraum ist aktuell Mangelware. Darum lohnt es sich, das geplante Projekt genauer anzuschauen. An der Rotbuchstrasse 18 und der Seminarstrasse 19 im schönen Quartier Unterstrass soll eine Wohnsiedlung mit 42 gemeinnützigen Wohnungen entstehen. Bei der Mindestbelegung bietet sie Wohnraum für 89 Bewohnerinnen und Bewohner, wobei eine volle Auslastung von ungefähr 120 Personen angestrebt wird. Ergänzend zum Mehrgenerationenwohkonzept wird ein Kindergarten mit Betreuung entstehen. Die Wohnungen werden nach dem Prinzip der Kostenmiete vermietet. Bei einer 96 Quadratmeter grossen 4,5-Zimmer-Wohnung wird der Nettomietzins zwischen 1820 Franken und 2145 Franken betragen. Die Wohnungsgrössen werden zwischen 1,5-Zimmer und 7,5-Zimmer liegen. Das sorgt für eine gute Durchmischung. Die energetische und ökologische Nachhaltigkeit wurde bei der Projektentwicklung stark gewichtet. Dazu gehören eine Dachbegrünung, Photovoltaik-Module, ein Anschluss ans Fernwärmenetz und der Erhalt eines Grossteils des Baumbestands. Das Projekt bringt verschiedene Kosten mit sich. Der Projektierungskredit betrug 980 000 Franken. Die Erstellungskosten werden auf 22,2 Millionen Franken geschätzt. Zusätzliche Kosten in der Höhe von 277 000 Franken für die Entsorgung des Aushubs fallen an. Daraus sieht man, dass die bestehenden Liegenschaften zurückgebaut werden. Die Gebäudesubstanz war mangelhaft und die Ausnützung hätte nicht wie gewünscht zunehmen können. Der Gemeinderat wird aber nicht über diese Kosten oder das Projekt per se entscheiden, sondern allein über die Vergabe des Baurechts. Der*



Baurechtsvertrag mit der Stiftung Einfach Wohnen (SEW) sieht eine Dauer von 62 Jahren mit zwei Verlängerungsoptionen von jeweils 15 Jahren vor. Der provisorische jährliche Baurechtszins beträgt 37 200 Franken und wird alle fünf Jahre angepasst. Die Baurechtsabgabe erfolgt unter Anwendung der Richtlinien 65. Der provisorische Richtlinienlandwert wurde vom Büro für Wohnbauförderung berechnet und auf rund 2,98 Millionen Franken festgesetzt. Der Baurechtszins basiert auf dem durchschnittlichen Referenzzinssatz der letzten fünf Jahre. Der Knackpunkt in der politischen Beratung in der Kommission war der grosse Unterschied zwischen dem Buchwert – dem Anschaffungswert abzüglich aller Abschreibungen – und dem Verkehrswert, der Schätzung des aktuellen Werts basierend auf aktuellen Marktdaten. Der Buchwert beträgt nach Vollzug des Baurechtsvertrags 1,18 Millionen Franken, während die städtische Schätzungskommission den Verkehrswert im März 2023 auf 43 Millionen Franken schätzte. Eine Kommissionsminderheit unterstützt einen Rückweisungsantrag, der verlangt, dass der Baurechtszins auf mindestens 70 Prozent des marktüblichen Landwerts festgelegt werden soll. Das wäre zeitgerechter, hat aber einen direkten Einfluss auf die Höhe der Kostenmiete.

Kommissionsminderheit Rückweisungsantrag und Schlussabstimmung:

Samuel Balsiger (SVP): *Die Minderheit will die Weisung mit dem Auftrag, dass mit der SEW ein neuer Baurechtsvertrag verhandelt wird, zurückweisen. Der aktuelle Baurechtszins ist zu niedrig. Neu soll ein Baurechtszins von mindestens 70 Prozent des marktüblichen Landwerts gelten.*

Kommissionsmehrheit Rückweisungsantrag und Schlussabstimmung:

Selina Frey (GLP): *Eine Mehrheit hat sich wie bereits bei anderen Geschäften in der Vergangenheit dagegen ausgesprochen, die Grundsatzfrage zu den Richtlinien 65 bei laufenden Projekten auszutragen. Die vorliegende Baurechtsvergabe stützt sich auf die gültige Rechtsgrundlage, auf deren Basis die Kommissionsmehrheit keine Ablehnungsgründe sah. Die Verwaltung kommunizierte, dass die Richtlinien 65 aktuell Teil eines Projekts zur Optimierung bestehender Förderinstrumente sind und überarbeitet werden sollen. Die GLP anerkennt, dass die Richtlinien 65 eine Überarbeitung brauchen, aber bemängelt den langen Zeithorizont, der von der Verwaltung angegeben wurde. Das Finanzdepartement rechnet mit einer Umsetzung innerhalb der kommenden drei Jahre. Wir rufen zu einem rascheren Handeln auf. Wir sehen es aber nicht gerechtfertigt, das Projekt jetzt abzulehnen oder mit Mehrauflagen zu belasten. Die Berechnungsformel, die aus den Richtlinien 65 entsteht, wird für die Höhe der Kostenmiete entscheidend sein. Es ist wichtig zu sehen, dass die tiefen Mieten und der tiefe Landwert, der zu den günstigen Mieten führt, nicht mehr zeitgemäss sind. Andererseits muss man anerkennen, dass die aktuelle Lage bei günstigem Wohnraum Handlungen erfordert. Man muss den Handlungsspielraum für Subventionierungen nutzen können. Darum sollen zukünftige Formen zwar den aktuellen Landwert reflektieren, aber auch die Wohnungsmarktlage und den durchschnittlichen Mietzins berücksichtigen. Am Ende des Tages muss eine maximal verträgliche Miete für die klar geregelte Zielgruppe zur Verfügung stehen.*



Man muss sich aber bewusst sein, wie stark die Landwerte aktuell tiefgehalten werden.

Weitere Wortmeldungen:

Hans Dellenbach (FDP): *Am 20. September 2023 debattierten wir zuletzt über Baurecht. Es ging um die Abgabe an die Baugenossenschaft Im Gut im Baurecht. Die FDP lehnte die damalige Vorlage ab. Ich sprach von einer linken Wohnraumpolitik, die ausser Rand und Band ist. Es ging um eine Subvention von 84 Millionen Franken oder 90 Prozent für 146 Wohnungen. Das ergibt eine Subvention von 580 000 Franken pro Wohnung. Heute geht es um ein Baurecht für ein Grundstück mit einem Verkehrswert von 43 Millionen Franken und einer Subvention von über 93 Prozent. Die Subvention pro Wohnung beträgt 952 000 Franken. Beim Abstimmungskampf über den Wohnraumsfonds machte ich auf der Basis von Erfahrungszahlen die Annahme, dass der Fonds 100 000 bis 150 000 Franken an Abschreibungsbeiträgen pro Wohnung abgeben und nur ein Prozent der Bevölkerung davon profitieren wird. Das nannte STR Daniel Leupi eine «Milchbüchleinrechnung». Jetzt vergeben wir Subventionen, zugegebenermassen nicht Abschreibungsbeiträge, sondern Baurecht-Subventionen, von beinahe einer Millionen Franken pro Wohnung. In den drei Jahren, seit ich im Rat bin, debattierten wir über vier Baurechte: das Areal Guggach, das Koch-Areal, die Wohnsiedlung Im Gut und nun das Areal Rotbuchstrasse. Wenn ich diese Subventionen zusammenzähle, ergibt das 207 Millionen Franken. Es sind 624 Wohnungen sowie ein wenig Gewerbe. Davon profitieren werden zwischen 1300 und 1500 Personen, was 0,2 Prozent der Zürcher Bevölkerung entspricht. Das ist keine «Milchbüchleinrechnung», das sind Tatsachen. Das werden wir ungeachtet der Rechtslage ablehnen. Es ist nicht richtig, wenn diese Baurechte abgegeben werden. Man kreiert eine Zweiklassengesellschaft und es ist nicht sozial. Die Wohnungen werden schliesslich per Los vergeben. Das ist nicht gerecht und in meinen Augen eine schamlose Abzocke, der wir nicht zustimmen können.*

Judith Boppart (SP): *Wir freuen uns, dass durch die Gewährung des Baurechts ein gutes Bauprojekt der SEW ermöglicht wird und gemeinnütziger Wohnungsraum entstehen kann. Darum stimmen wir der Weisung gerne zu. Müssen wir die Richtlinien 65 wirklich jedes Mal im Rat diskutieren, wenn sie in einer Weisung angewendet werden? Im Sinne der Ratseffizienz bitte ich Sie, darauf zu verzichten und diese Anträge zu unterlassen, weil die Richtlinien 65 behördenverbindlich sind.*

Patrik Maillard (AL): *Die AL stimmt der Weisung zu; in der Kommission befanden wir uns noch in der technischen Enthaltung. Das Projekt, das die Wohnbauten um den Bestand der erhaltenswerten Bäume herum erstellt, hat uns überzeugt. Auch wenn mir persönlich solche Oasen, wie das Gelände im Ist-Zustand als kleine, wilde Wälder mitten im Wohngebiet sehr gut gefallen und auch die bestehenden Häuser ihren Reiz haben, so ist es in Anbetracht der Wohnungsnot erstrebenswert, wenn statt zwölf Menschen bald 120 Menschen preisgünstig wohnen können. Auch dass ein Drittel subventionierte Wohnungen entsteht, ist im Sinne der AL. Subventionierte Wohnungen sind Menschen*



mit geringen Einkommen vorbehalten. In den frühen 1980er-Jahren gab es 24 000 solcher Wohnungen, heute sind es 6000. Die Gründe dafür sind verschieden. Die Schuld liegt zuletzt bei der Stadt, die den grössten Anteil an subventionierten Wohnungen anbietet und die städtischen Wohnbaustiftungen in die Pflicht nimmt. Eine Ausnahme bildet die Stiftung PWG zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen, die keine subventionierten Wohnungen anbietet oder anbieten kann. In der Kommission haben wir uns enthalten, weil wir Fragen zur Schulwegsicherheit zu spät gestellt hatten und sie dadurch erst kurz vor Abschluss beantwortet wurden. Ich wohne in der Nähe der Kreuzung Rotbuchstrasse/Rötelstrasse/Kornhausstrasse und halte sie für sehr gefährlich für Kinder. Wenn sie auf dem Schulweg die Kreuzung überqueren müssen, haben sie auf der Seite der Siedlung keinen Fussgängerstreifen. Zuerst müssen sie die Rötelstrasse und dann die Rotbuchstrasse überqueren. Es herrscht Tempo 50. Die Autos, die vom Schaffhauserplatz kommen, fahren oft sehr schnell, um während der Grünphase die Kreuzung überqueren zu können. Wir fordern die Kreisschulbehörde Waidberg, die Stadtpolizei und das Tiefbauamt auf, den Schulweg für die mehr als dreissig Kinder aus der Überbauung sehr genau unter die Lupe zu nehmen und sicher zu gestalten. Mindestens soll bei der Fertigstellung der Wohnsiedlung Tempo 30 eingeführt werden, was offenbar bereits geplant ist, und ein vierter Fussgängerstreifen als direkte Überquerung der viel befahrenen Rotbuchstrasse erstellt werden. Wir werden das beobachten und falls nötig nachhaken. Wir wechseln aus der Enthaltung in ein überzeugtes Ja.

Martin Busekros (Grüne): Wir Grünen sind hocherfreut über dieses Projekt, es entspricht genau unserer Vorstellung eines innovativen Projekts. Der Rückweisungsantrag der SVP und FDP ist der Versuch einer Diskursverschiebung. Sie wollen etwas, das keine Rendite abwirft, als subventioniert darstellen. Das weisen wir entschlossen zurück. Nur weil die Stadt nicht absurde Bodenpreise verlangt, ist das keine Subventionierung, sondern unsere Wohnpolitik, die nicht auf Renditen abzielt.

Christian Traber (Die Mitte): Die Fraktion Die Mitte/EVP wird der Weisung zustimmen, aber nicht mit Euphorie, wobei es uns um Grundsätzliches geht. Erstens waren wir nicht glücklich, als die Stiftung geschaffen wurde, weil sie ein weiteres Instrument ist, das parallel zu anderen Wohnbauträger-Stiftungen existiert. Das zweite sind die Richtlinien 65, die immer wieder thematisiert werden. Wir wollen das nicht an einzelnen Weisungen immer wieder diskutieren und sie sinngemäss bestrafen. Aber es wäre gut, wenn der Stadtrat die überarbeitete Vorlage vor den erwähnten drei Jahren vorlegen würde. Auch wir haben das Gefühl, dass in der heutigen Zeit eine Änderung nötig ist.

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Finanzdepartements Stellung.

STR Daniel Leupi: Ich kann den Ärger zu den Richtlinien 65 nachvollziehen. Drei Jahre hört sich nach viel an, es ist aber eine sehr komplexe Materie. Die Fachstelle ist ausserdem sehr beschäftigt. Der Wohnraumfonds kam dazu, und es gab 500 statt 5 Einsprachen gegen Mietzinsänderungen aufgrund der Referenzzinsanpassung. Ich würde die Vorlage am liebsten morgen vorlegen, aber es ist nicht realistisch. Vor kurzem war ich



5 / 6

mit einem ehemaligen Präsidenten einer Goldküstengemeinde zum Essen verabredet. Dort gibt es meines Wissens keinen kommunalen Wohnungsbau. Selbst er, ein Mitglied der SVP, sagte, dass immer teurer gebaut wird und dass er feststellt, dass in seiner Gemeinde eine gewisse Entmischung stattfindet. Niemand will eine solche Entmischung, die geschieht, wenn nur über den Preis gesteuert wird. Die Stadt lebt davon, dass wir in allen Quartieren eine gute Durchmischung haben – das hat seinen Preis.

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 wird zurückgewiesen mit dem Auftrag, mit der SEW einen neuen Baurechtsvertrag zu verhandeln und zu beurkunden. Der aktuelle Baurechtszins ist zu gering, neu soll der Baurechtszins mindestens 70 Prozent des marktüblichen Landwertes betragen.

Mehrheit: Referat: Selina Frey (GLP); Luca Maggi (Grüne), Präsidium; Serap Kahrman (GLP), Vizepräsidium; Ivo Bieri (SP), Judith Boppart (SP), Martin Busekros (Grüne), Simon Diggelmann (SP), Niyazi Erdem (SP) i. V. von Anjushka Früh (SP), Patrik Maillard (AL), Christian Traber (Die Mitte)

Minderheit: Referat: Martin Götzl (SVP); Hans Dellenbach (FDP), Anthony Goldstein (FDP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 79 gegen 30 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Schlussabstimmung

Die Mehrheit der SK FD beantragt Zustimmung zum Antrag des Stadtrats.

Die Minderheit der SK FD beantragt Ablehnung des Antrags des Stadtrats.

Mehrheit: Referat: Selina Frey (GLP); Luca Maggi (Grüne), Präsidium; Serap Kahrman (GLP), Vizepräsidium; Ivo Bieri (SP), Judith Boppart (SP), Martin Busekros (Grüne), Simon Diggelmann (SP), Niyazi Erdem (SP) i. V. von Anjushka Früh (SP), Christian Traber (Die Mitte)

Minderheit: Referat: Martin Götzl (SVP); Hans Dellenbach (FDP), Anthony Goldstein (FDP)

Enthaltung: Patrik Maillard (AL)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 80 gegen 30 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.



6 / 6

Damit ist in Übereinstimmung mit dem Stadtrat beschlossen:

Der Baurechtsvertrag mit der Stiftung Einfach Wohnen (SEW) vom 10. Juli 2023 bezüglich der Grundstücke Kat.-Nrn. UN992 und UN990 mit einem provisorischen jährlichen Zins von Fr. 37 200.– (Landesindex der Konsumentenpreise, Preisstand: Datum grundbuchlicher Vollzug) und einer Dauer von 62 Jahren wird genehmigt. Die Abgabe im Baurecht beginnt mit dem Grundbucheintrag.

Mitteilung an den Stadtrat sowie amtliche Publikation am 6. März 2024 gemäss Art. 36 und 38 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist: 6. Mai 2024)

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat