



## Auszug aus dem substanziellen Protokoll 132. Ratssitzung vom 26. Februar 2025

4308. 2024/469

**Weisung vom 02.10.2024:**

**Tiefbauamt, Strassenparzellen Grossalbis, Tausch, Einnahmenverzicht**

Antrag des Stadtrats

1. Die tauschweise Abgabe der Strassenparzellen Kat.-Nr. WD8576 und Kat.-Nr. WD8578 zum Tauschpreis von Fr. 1 021 340.– gegen eine Teilfläche von 224 m<sup>2</sup> der Parzelle Kat.-Nr. WD9051 mit Erhalt einer Tauschaufzahlung von total Fr. 416 648.– wird bewilligt.
2. Für die Differenz zwischen dem Richtlinienwert und dem Verkehrswert (GV-Nr. 90/2022) der Land- und Rechtsabtretungen werden neue einmalige Ausgaben von Fr. 2 200 352.– (Einnahmenverzicht) bewilligt.

Referat zur Vorstellung der Weisung / Kommissionmehrheit Schlussabstimmung über die bereinigten Dispositivziffern 1–3:

**Christian Traber (Die Mitte):** Die Weisung behandelt ein Tauschgeschäft im Strassenbereich. Die Familienheim-Genossenschaft Zürich (FGZ) am Friesenberg plant Ersatzneubauten, die bis ins Jahr 2040 realisiert werden sollen. Auf einer Parzelle soll die Anzahl der Wohneinheiten von 74 auf 123 erhöht werden. Zwei Strassen durchlaufen diese Parzelle. Die Genossenschaft schlug der Stadt vor, diese aufzuheben, gleichzeitig aber an der Schweighofstrasse einen Streifen an die Stadt abzutreten. Weiter soll ein Wegrecht ermöglichen, dass die Bewohnenden passieren können. Die Strassen dienen hauptsächlich der Quartierserschliessung und sind deshalb künftig nicht mehr nötig. Die Vorlage befasst sich auch mit den städtebaulichen Verträgen, den Vorschriften bezüglich der Ausnützung und dem sozialen Wohnungsbau. Im Dispositivantrag der Kommission findet sich deshalb auch ein Änderungsantrag der AL. Die Kommission ist dem Geschäft positiv gestimmt. Die zwei von der Stadt abzutretenden Strassen haben einen Verkehrswert von rund 6 Millionen Franken. Die Richtlinie 65 kommt zum Tragen: Der Tauschwert beträgt rund eine Million Franken. Der Tauschwert des Streifens an der Schweighofstrasse beträgt rund 200 000 Franken. Die Entschädigungszahlung der Stadt an die FGZ für das Wegrecht beträgt rund 400 000 Franken. Daraus resultiert ein Restwert zugunsten der Stadt von 416 000 Franken. Die Mehrheit der Kommission möchte der Genossenschaft die Möglichkeit geben, das Projekt zu realisieren und beantragt Zustimmung. Künftig werden rund 400 Personen auf dieser Parzelle wohnen.



Kommissionsmehrheit Änderungsantrag:

**Patrik Maillard (AL):** Das Geschäft basiert auf einem städtebaulichen Vertrag, der unter strengster Geheimhaltung stand, bis wir einen Antrag stellten. Wir wollen, dass sich die Vertragsparteien FGZ und Stadt Zürich einvernehmlich darauf einigen, folgenden Vertragspassus ersatzlos zu streichen: «Wenn die Vorgaben für die Subventionierung nicht eingehalten werden können, einigen sich die Parteien auf eine gleichwertige Alternative im Sinne von Ziffer 5 lit. c im Rahmenvertrag.» Niemand kannte diesen Rahmenvertrag, niemand den städtebaulichen Vertrag. Zweiterer wurde der Öffentlichkeit vorenthalten und auch in der Weisung war nichts von der Ausnahmeklausel zu lesen. Gleichwertige Alternativen können laut Rahmenvertrag «alle in der Verordnung zum Mehrwertausgleich aufgeführten Massnahmen» sein. Laut Verordnung könnten beispielsweise mehr Bäume gepflanzt, stärkerer Lärmschutz gebaut oder die Speicherung und Nutzung von Regenwasser realisiert werden. Dies ist alles sinnvoll, ersetzt aber keine subventionierten Wohnungen. Die AL möchte der FGZ keine Steine in den Weg legen. Die Streichung engt die Genossenschaft in den alternativen Möglichkeiten weniger ein. Deshalb ist die FGZ bereit, die Vertragsanpassung vorzunehmen, falls wir dies heute beschliessen. Uns ist wichtig, dass Wohnbaugenossenschaften wieder vermehrt subventionierte Wohnungen anbieten, wie sie es bis in die 1980er-Jahre in grossem Umfang taten. Die Zahl der subventionierten Wohnungen in der Stadt Zürich muss stark ansteigen, um der Verdrängung der einkommensschwächsten Bevölkerungsschicht entgegenzuwirken. In den 1980er-Jahren gab es noch weit über 20 000 subventionierte Wohnungen in der Stadt – heute noch 6 700, wobei die Zahl seit Jahren auf diesem historisch tiefen Wert stagniert. Die meisten dieser Wohnungen gehören der Stadt Zürich. Die meisten Wohnbaugenossenschaften bieten nur noch solche Wohnungen an, wenn die Stadt über einen Hebel verfügt, beispielsweise durch Baurechte oder Landtausch. Auch profitorientierte Bauherren können durch eine Gestaltungsplanpflicht zu einer Gegenleistung verpflichtet werden. Die FGZ braucht für ihr Bauprojekt die Strassenparzellen der Stadt. Ironischerweise riss sie die Bestandesbauten bereits im letzten Jahr ab, ohne den Entscheid des Gemeinderats abzuwarten. Die AL will den Baubeginn nicht verzögern, jedoch sicherstellen, dass die FGZ die vertraglich vereinbarten 20 Prozent subventionierte Wohnungen realisiert. Im Rahmenvertrag und im städtebaulichen Vertrag wurde dies verpflichtend vereinbart. Von der Ausnahmeklausel war in der Weisung nichts zu lesen, dort steht: «Die FGZ verpflichtet sich, mindestens 20 Prozent der Wohnungen der Etappe 8 so zu erstellen, dass die Voraussetzungen für die Subventionierung erfüllt sind.» Die Öffentlichkeit erfuhr aufgrund der Geheimhaltung nichts von den «gleichwertigen Alternativen». Im Vertrag soll nicht bereits auf die eng gefasste Möglichkeit einer Alternative hingewiesen werden. Diese Alternativen sind nicht gleichwertig. Dass unser Antrag der FGZ entgegenkommt, sehen SP und Grüne anders. Dabei schrieb die FGZ in ihrem Jahresbericht 2023, dass sie für den Fall, dass die Vorgaben der Wohnbauförderung nicht erfüllt werden können beziehungsweise die Baukosten zu hoch ausfallen, beispielsweise auf Basis des internen Solidaritätsfonds ein alternatives Modell aushandeln könnte. Auch Abschreibungsbeiträge aus dem Wohnraumfonds seien eine Möglichkeit. Diese valablen Alternativen wurden in der Verordnung nicht aufgeführt. Deshalb sollten



Alternativen im Vertrag auch nicht explizit erwähnt werden. Alle Optionen sollen offenbleiben, damit der Bau von vergünstigten Wohnungen möglich wird. Falls dies nicht gelingt, tritt die salvatorische Klausel in Kraft: Kann der Vertrag in einem Punkt nicht erfüllt werden, wird er nicht als Ganzes ungültig, sondern der einzelne Punkt wird neu ausgehandelt. Es handelt sich dabei nicht um Schikane. Ein Drittel subventionierte Wohnungen werden im Koch-Areal erstellt. Bei den städtischen Wohnbaustiftungen wie im Guggach-Areal ist dies der Normalfall. Bei der FGZ glauben SP und Grüne, ihre Klientel zu bedienen, indem sie sich indirekt gegen subventionierte Wohnungen in Genossenschaften stellen respektive Auflagen als Schikane bezeichnen. In unserer Stadt sollen nicht bloss Mittelstand und Bildungsbürgertum leben, sondern auch Menschen mit kleinem Portemonnaie. SP und Grüne riskieren, dass das ganze Bauvorhaben verzögert wird.

Kommissionsminderheit Änderungsantrag:

**Anjushka Früh (SP):** Die Stadt Zürich macht den Genossenschaften genügend Vorschriften. Wir sind als Stadtparlament dafür verantwortlich, dass die Genossenschaften wachsen können. Dazu benötigen sie Freiheiten statt Vorschriften. Der AL-Antrag würde der Genossenschaft Steine in den Weg legen. Er ist unnötig, da die FGZ die 20 Prozent an subventionierten Wohnungen erstellen will. Sollte dies wider Erwarten nicht möglich sein, wäre der Antrag der AL für das Projekt kontraproduktiv. Der Antrag ist Ausdruck von Misstrauen gegenüber der FGZ. Dieses teilt die SP nicht. Dass FDP und SVP dem Antrag zustimmen, zeigt, dass dieser der Genossenschaft Steine in den Weg legt.

Kommissionsminderheit Schlussabstimmung über die bereinigten Dispositivziffern 1–3:

**Anthony Goldstein (FDP):** Das Projekt ist gut. Das einzige Problem, das wir damit haben, ist der Landtausch. Dieser führt dazu, dass die Stadt auf 2,2 Millionen Franken verzichtet. Wäre die Transaktion mit einer privatwirtschaftlichen Partei erfolgt, hätte die FGZ den Verkehrswert bezahlen müssen. So zahlt wieder einmal ein privilegierter Personenkreis billigere Mieten als diejenigen, die nicht das Glück haben, Wohnungen in der FGZ zu erhalten. Wir sind gegen die Transaktion, die von der völlig veralteten Richtlinie 65 aus dem letzten Jahrtausend profitiert. Da die Gegenleistung auf dem Wert nach Richtlinie 65 statt Verkehrswert basiert, muss von Schenkung statt Einnahmeverzicht gesprochen werden. Die Minderheit der Kommission lehnt den Einnahmeverzicht ab.

Weitere Wortmeldungen:

**Serap Kahrman (GLP):** Das Votum von Anjushka Früh (SP) klang, als käme es von uns. Wir sehen im Antrag der AL eine schöne Präzisierung des Vertrags und werden ihm zustimmen. Dass erst im zweiten Anlauf realisiert wurde, was hinter dem Vertragsabschluss steckt, war unschön. Der Antrag ist relativ weich formuliert, zudem gibt es die salvatorische Klausel. Auch der Weisung werden wir zustimmen.

**Martin Busekros (Grüne):** Die Grüne Fraktion wird der Weisung zustimmen. Wir sehen Ersatzneubauten grundsätzlich kritisch, differenzieren jedoch. Dasselbe erhoffen wir uns



*vom Hochbaudepartement. Dieses definierte schon in der Projektbeschreibung, dass es sich um einen Ersatzneubau handeln solle. Wir hoffen, dass sich dies in Zukunft ändern wird, damit auch die Architekturteams mit ihrer Expertise entsprechende Projekte vorschlagen können. Wir bedauern, dass durch die Parkplatzverordnung aus einer autofreien Siedlung eine Siedlung mit Autos wird. Wir wehren uns gegen die Unterstellung der AL, wir seien gegen subventionierte Wohnungen. Ihr Antrag sorgt nicht für mehr subventionierte Wohnungen. Es gibt keine Anzeichen, dass nicht 20 Prozent ebensolche auf der Parzelle realisiert werden sollen. Die Genossenschaft ist bereit, eure Änderung aufzunehmen, was ihre Absichten bestätigt. Wir bringen ihnen Vertrauen entgegen. Sollte es wider Erwarten anders kommen, gäbe es sicherlich gute Gründe dafür.*

**Patrik Maillard (AL):** *Die FGZ ist bereit, die Änderung anzunehmen, falls wir dies beschliessen. Der Artikel steht zusätzlich zur salvatorischen Klausel im Vertrag. Er engt die Möglichkeiten ein, indem Beispiele aufgeführt werden. Die Streichung kommt der FGZ deshalb entgegen. Dass ihr generell gegen subventionierte Wohnungen seid, habe ich nicht gesagt. Auch legen wir mit dem Antrag keine Steine in den Weg. Die salvatorische Klausel beinhaltet bereits, dass nach einer anderen Lösung gesucht wird, falls die Erstellung der subventionierten Wohnungen nicht möglich ist. Wir möchten die explizite Ausführung streichen. In einem solchen Fall sollte geprüft werden, wie doch noch subventionierte Wohnungen gebaut werden können, beispielsweise durch Antrag beim Wohnraumfonds oder Speisung aus dem eigenen Fonds.*

Namens des Stadtrats nimmt die Vorsteherin des Tiefbau- und Entsorgungsdepartements Stellung.

**STR Simone Brander:** *Auf den ersten Blick scheint es ungewöhnlich, dass die Stadt zwei Strassenabschnitte hergibt. Im vorliegenden Fall ist dies jedoch gerechtfertigt und richtig. Der Landabtausch stellt die letzte Hürde vor dem Baubeginn der Siedlung im Friesenberg dar. Die Ersatzneubauten schaffen zusätzlichen Wohnraum für Familien. Es ist nicht nur ein Geben, sondern auch ein Nehmen: An der Schweighofstrasse gewinnen wir dank des Deals einen wertvollen Streifen Strassenraum. Dort, wo sich einer der beiden Strassenabschnitte bisher befand, soll neu ein öffentlicher Weg durchführen. Der Antrag der AL zur Anpassung des städtebaulichen Vertrags soll die Verpflichtung zu 20 Prozent subventionierten Wohnungen unterstreichen. Die FGZ erklärte sich damit einverstanden. Der Baubeginn erfolgt nach der letzten Hürde – eurer Zustimmung.*

#### Änderungsantrag

Die Mehrheit der SK FD beantragt folgende neue Dispositivziffer 2 (Die Dispositivziffer 2 wird zur Dispositivziffer 3):

1. Der Stadtrat wird eingeladen, zusammen mit der Familienheim-Genossenschaft Zürich (FGZ) eine Anpassung des Städtebaulichen Vertrags betreffend Etappe 8 (datiert vom 24./26.6.2024) wie folgt vorzunehmen:



Ersatzlose Streichung des Satzes in Ziffer 4.1

Können die Vorgaben für die Subventionierung nicht eingehalten werden, einigen sich die Parteien auf eine «gleichwertige Alternative» i.S.v. Ziffer 5 lit. c Rahmenvertrag.

Ansonsten bleibt der genannte Städtebauliche Vertrag unverändert.

Die Minderheit der SK FD beantragt Ablehnung des Änderungsantrags.

Mehrheit:	Referat: Patrik Maillard (AL); Serap Kahriman (GLP), Präsidium; Hans Dellenbach (FDP), Vizepräsidium; Selina Frey (GLP), Anthony Goldstein (FDP)
Minderheit:	Referat: Lara Can (SP); Ivo Bieri (SP), Anjushka Früh (SP), Patrick Tscherrig (SP) i. V. von Simon Diggelmann (SP)
Enthaltung:	Samuel Balsiger (SVP), Martin Busekros (Grüne), Sibylle Kauer (Grüne) i. V. von Luca Maggi (Grüne), Christian Traber (Die Mitte)

Der Rat lehnt den Antrag der Mehrheit mit 58 gegen 61 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) ab.

Schlussabstimmung über die Dispositivziffern 1–2

Aufgrund der Ablehnung des Änderungsantrags wird über die Dispositivziffern 1–2 abgestimmt.

Der Rat stimmt den Dispositivziffern 1–2 mit 96 gegen 23 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Damit ist in Übereinstimmung mit dem Stadtrat beschlossen:

1. Die tauschweise Abgabe der Strassenparzellen Kat.-Nr. WD8576 und Kat.-Nr. WD8578 zum Tauschpreis von Fr. 1 021 340.– gegen eine Teilfläche von 224 m<sup>2</sup> der Parzelle Kat.-Nr. WD9051 mit Erhalt einer Tauschaufzahlung von total Fr. 416 648.– wird bewilligt.
2. Für die Differenz zwischen dem Richtlinienwert und dem Verkehrswert (GV-Nr. 90/2022) der Land- und Rechtsabtretungen werden neue einmalige Ausgaben von Fr. 2 200 352.– (Einnahmenverzicht) bewilligt.

Mitteilung an den Stadtrat sowie amtliche Publikation am 5. März 2025 gemäss Art. 36 und 38 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist: 5. Mai 2025)



6 / 6

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat