



Auszug aus dem substanziellen Protokoll

191. Ratssitzung vom 23. März 2022

5138. 2021/306

Weisung vom 07.07.2021:

Hochbaudepartement, Volksinitiative «Eine Europaallee genügt – jetzt SBB-Areal Neugasse kaufen», Vertrag mit SBB, Abschreibung Postulat

Antrag des Stadtrats

Unter Ausschluss des Referendums:

1. Der zwischen der SBB AG und dem Vorsteher des Hochbaudepartements am 23. Juni/1. Juli 2021 unterzeichnete Vertrag wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
2. Das Postulat GR Nr. 2019/74 der SP-, Grüne- und AL-Fraktionen vom 27. Februar 2019 betreffend Vereinbarung mit den SBB betreffend Nutzung der Wohnungen auf dem überbauten Teil des Areals an der Neugasse und der Überbauung Röntgenareal als Hauptwohnsitz wird als erledigt abgeschrieben.

Referent zur Vorstellung der Weisung / Kommissionsminderheit 2 Änderungsanträge / Kommissionsmehrheit Schlussabstimmung über die bereinigte Dispositivziffer 1 / Kommissionsminderheit Schlussabstimmung über die Dispositivziffer 2:

Hans Dellenbach (FDP): Ich stelle Ihnen ein links-grünes Projekt des Stadtrats vor, das eine links-grüne Mehrheit des Gemeinderats allerdings ablehnt. Es geht in dieser Weisung um einen Vertrag zwischen den SBB und der Stadt und um die Abschreibung eines Postulats. Bereits im Jahr 2012 trafen sich die SBB und der Stadtrat zu ersten Sitzungen. In einem Prozess hat man sich über die künftige Nutzung der SBB-Areale West geeinigt. Dazu gehört auch das SBB-Areal Neugasse, das gemäss Bau- und Zonenordnung (BZO) überwiegend der Industriezone zugeordnet ist. Es wird als Depot gebraucht und beinhaltet eine kleine Wohnzone. Das gesamte Areal soll zu einem Wohngebiet werden, weshalb die SBB die Stadt benötigen. Im April 2015 wurde eine Machbarkeitsstudie erstellt, auf deren Basis die «Strategie SBB Areale Zürich West» entstanden ist, die die SBB der Stadt präsentierten. Die Stadt hat dazu Stellung nehmen können, worauf die SBB Teile dieser Stellungnahme in eine überarbeitete Version übernommen haben. Im Jahr 2016 sind beide Seiten zum Schluss gelangt, dass zwischen der SBB-Strategie und den städtischen Grundsatzpositionen keine grundlegenden Differenzen mehr bestehen. Die SBB waren bereit, ein Drittel gemeinnütziger Wohnungsbau zu realisieren sowie einen Mehrwertausgleich an die Stadt zu leisten. Ausserdem waren die SBB bereit, einen Dialog und einen Mitwirkungsprozess durchzuführen. Im Jahr 2017 ist es zu einem Mitwirkungsverfahren unter Beteiligung von Fachleuten und Quartierbewohnern gekommen. Auf Basis der Ideen aus dem Mitwirkungsverfahren wurde das städtebauliche Konzept erarbeitet und darauf basierend ein Masterplan, den der Stadtrat uns im Januar 2022



präsentiert hat. Am 21. März 2018 kam diesem Prozess die Volksinitiative in die Quere. Die Stadt wollte von den SBB wissen, ob das SBB-Areal Neugasse zum Verkauf stehe oder im Baurecht abgegeben werden könnte. Die SBB haben abgelehnt, aber angeboten, dass die Hälfte des Industrieteils im Baurecht abgegeben und die Hälfte des Wohnteils preislich limitiert werden sollen – ein Mittelwert zwischen Markt- und Kostenmiete. Das war dem Gemeinderat zu wenig, entsprechend wurde der Stadtrat zurückgeschickt, um einen besseren Vertrag auszuhandeln. Der Beschluss des Gemeinderats beinhaltete damals, dass man auf das preislich limitierte Drittel verzichtet und stattdessen den Anteil der gemeinnützigen Wohnungen auf mindestens die Hälfte des Wohnanteils auf dem Gesamtareal ausweitet. Ausserdem sollten gemeinnützige Wohn- und Gewerbeflächen dauerhaft gesichert werden. Seither gab es viele Verhandlungsrunden und schlussendlich haben sich die SBB und der Stadtrat auf den vorliegenden Vertrag geeinigt. Es geht um folgende Punkte: Erstens sollen auf dem SBB-Areal Neugasse 375 Wohnungen in einer durchschnittlichen Grösse von 75 Quadratmetern entstehen. Davon soll ein Drittel gemeinnützig sein, ein Drittel preisgünstig sowie ein Drittel zu Marktmieten angeboten werden. Insgesamt wären das 250 Wohnungen, die unter der Marktmiete zu liegen kommen würden. Damit ist zwar die Forderung des Gemeinderats aus dem Jahr 2019 nicht erreicht, diese Aufteilung ist aber das Maximum, das die SBB zu realisieren bereit ist. Zweitens steht im Vertrag, dass der Drittel, der gemeinnützig sein soll, im Baurecht an eine oder mehrere Genossenschaften abgegeben werden soll. Dafür würden die SBB ein öffentliches Ausschreibungsverfahren durchführen. Drittens soll der preisgünstige Drittel mit einer befristeten Personaldienstbarkeit bis ins Jahr 2070 zu Gunsten der Stadt gesichert werden. Die Mieten dürfen bis ins Jahr 2039 nicht erhöht werden und ab dem Jahr 2040 dürfen nur 50 Prozent der wertvermehrenden Investitionen dazugerechnet werden. Die SBB stellen damit sicher, dass die Mieten nicht hochgehen werden. Viertens sollen 33 Prozent der Gewerbeflächen nach Kostenmiete erstellt werden. Fünftens erhält die Stadt ein Schulareal für dringend benötigte Schulinfrastruktur zu günstigen Konditionen im Baurecht. Sechstens sollen der Stadt 40 Prozent des entstandenen planungsbedingten Mehrwerts abgeliefert werden. Zu diesem Zweck würde in einem weiteren Schritt noch ein städtebaulicher Vertrag zwischen Stadt und den SBB ausgehandelt werden. Zuallerletzt steht im Vertrag, dass die Wohnungen nicht als Zweitwohnungen angeboten werden dürfen. Damit wird die Forderung des Postulats GR Nr. 2019/74 erfüllt. Die SBB haben für das Areal Neugasse Richtpreise für eine 3-Zimmer-Wohnung bekanntgegeben: Im gemeinnützigen Drittel würde eine 3-Zimmer-Wohnung ungefähr 1435 Franken, im preisgünstigen etwas 1850 Franken und im marktüblichen etwa 2450 Franken kosten. Der Vertrag zwischen SBB und Stadt ist im Juli 2021 unterzeichnet worden, steht aber unter dem Vorbehalt, dass die zuständigen Instanzen von SBB und Stadt dem ganzen Vorhaben zustimmen. Ist dies nicht der Fall, sind beide Parteien nicht weiter an den Vertrag gebunden. Entschädigungen für Planungs- oder Projektierungskosten oder Schadenersatzforderungen entstehen keine. Die Minderheit 2 der Kommission war nur aufgrund des Stichentscheids des Kommissionspräsidenten eine Minderheit. Darum kann es sein, dass die Stimmverhältnisse im Rat etwas anders ausfallen werden. Unserer Ansicht nach ist der Vertrag mit den SBB ein guter Kompromiss. Nach mehreren Verhandlungsrunden haben sich die beiden Parteien aufeinander zu bewegt und sich auf das Projekt geeinigt. In jeder Hinsicht ist dieses Pro-



jekt nachhaltig, ökologisch, sozial und es ist wirtschaftlich. Uns hat der Masterplan überzeugt. Es handelt sich um ein städtisches, aber ruhiges Wohnquartier, es ist autoarm, naturnah, es hat begrünte Fassaden und wird sozial gut durchmischt sein. Es wird eine Schule geben, es gibt Kitas, Platz für Gewerbe und Kreativwirtschaft. Es entstehen 125 gemeinnützige Wohnungen und darauf noch weitere 125 Wohnungen zu einem Preis, der unter dem Marktpreis liegt. Der Masterplan ist zu 100 Prozent Quartier orientiert – er ist auf der Basis eines Partizipationsverfahren entstanden, das Quartier durfte mitsprechen und wird weiterhin in den Prozess involviert. Auf dem Areal, das momentan nicht öffentlich zugänglich ist, werden Grünflächen und Freiräume für alle entstehen. Selbstverständlich ist uns auch die finanzielle Gesundheit der SBB wichtig. Wir können nicht nachvollziehen, weshalb man einem Staatsunternehmen einen Teil der Einnahmen entziehen möchte, die dann im öffentlichen Verkehr fehlen. Wir dürfen nicht vergessen, mehr Wohnungen nach Kostenmiete bedeuten weniger Wert für die SBB, sprich weniger Mehrwertausgleich und tiefere Einnahmen für die Stadt. Nicht zuletzt haben die SBB klar und deutlich gesagt, dass das Angebot abschliessend sei. Falls das Projekt abgelehnt wird oder weitere Forderungen gestellt werden, wird nicht gebaut. Somit würde in den nächsten 20 bis 30 Jahren eine weitere Industriebranche mitten in der Stadt Zürich entstehen – die Verlierer wären die Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt. Irgendwann muss man bereit sein, einen Kompromiss einzugehen.

Kommissionsmehrheit Änderungsanträge / Kommissionsminderheit Schlussabstimmung über die bereinigte Dispositivziffer 1 / Kommissionsmehrheit Schlussabstimmung über die Dispositivziffer 2:

Anjushka Früh (SP): *Das Geschäft hat eine lange Vorgeschichte. Der Umsetzungsauftrag des Gemeinderats hat – nachdem die Volksinitiative eine Gemeinnützigkeit von 100 Prozent gefordert hat – vor drei Jahren noch einen gemeinnützigen Wohnanteil über das gesamte Areal von 50 Prozent verlangt. Der Umsetzungsauftrag ist von einer grossen Mehrheit des Gemeinderats inklusive GLP und EVP unterstützt worden. Das Resultat dieser Umsetzungsvorlage liegt nun vor. Die SP anerkennt, dass im Bereich des mittleren, preislich limitierten Drittels im Vergleich zur letzten Vorlage Verbesserungen und Konkretisierungen erreicht werden konnten. Das gibt der SP Anlass dazu, noch einmal einen Schritt auf die SBB zuzumachen und damit Hand zu bieten, die aktuelle Blockade zu lösen und eine für sämtliche Interessengruppen gangbare Entwicklung auf dem Areal zu ermöglichen. Wir müssen akzeptieren, dass die SBB zum jetzigen Zeitpunkt nicht zu einem Verkauf oder einer Abgabe im Baurecht bereit ist. Dieser Realität müssen wir ins Auge schauen und eine für alle Seiten tragbare Lösung finden. Wir haben feststellen müssen, dass im zentralen Punkt – in der Frage nach der Anzahl der bezahlbaren, gemeinnützigen Wohnungen – weiterhin die Drittel/Drittel/Drittel-Lösung vorgeschlagen wird und sich die SBB in diesem Punkt nicht bewegt haben. In Bevölkerungsumfragen wird bei jeder Gelegenheit der Mangel an bezahlbarem Wohnraum als eines der dringendsten Probleme genannt. An diesem Problem müssen wir uns orientieren und ihm entgegenwirken. Mit unserem weiteren Kompromissvorschlag würden auf dem Areal dauerhaft noch 40 Prozent gemeinnützige Wohnungen am Wohnanteil von 75 Prozent entstehen. Das entspricht 30,5 Prozent, wenn über das ganze Areal gerechnet wird. Diese Prozentzahlen kommen nicht von ungefähr, sie entsprechen dem Anteil an gemeinnützigem*



Wohnraum, der auch nach Paragraf 49 b. Planungs- und Baugesetz (PBG) eingefordert werden kann. An diesem Anteil orientiert sich unser Kompromissvorschlag. Mit diesem Vorschlag besteht eine für alle Seiten tragbare Ausgestaltung, bei der alle Interessen ausgewogen und hinreichend berücksichtigt wurden. Der Vorwurf, dass die SP die Entwicklung auf dem Areal verhindert, muss ich entschieden zurückweisen. Die SP hat verschiedentlich grosse Schritte auf die SBB zugemacht: von ursprünglich 100 auf 40 Prozent Gemeinnützigkeit. Die Schritte, die wir auf die SBB zugehen, sollen zu einem Kompromiss führen, damit die Entwicklung des Areals nicht blockiert wird. Das Wesen eines Kompromisses ist aber, dass beide Seiten Zugeständnisse machen und dass sie sich aufeinander zu bewegen. Die preisliche Limitierung des mittleren Drittels ist zeitlich leider beschränkt und auch mit dieser preislichen Limitierung liegen die Mieten unseres Erachtens deutlich zu weit über der Kostenmiete. Hätten wir in den 80er-Jahren preislich limitierte Wohnungen statt genossenschaftliche Wohnungen realisiert, gäbe es in der Stadt Zürich heute noch mehr überteuerte und für einen grossen Teil der Bevölkerung nicht finanzierbare Renditewohnungen. Von diesen Renditewohnungen gibt es schon genug. Diese Problematik wird sich in den nächsten Jahren noch akzentuieren. Wir fordern nur noch das Minimum an gemeinnützigem, bezahlbarem Kostenmietwohnraum. Es handelt sich um eine berechnete Forderung, insbesondere unter Berücksichtigung der Vorgeschichte und der verschiedenen weit über den 40 Prozent hinausgehenden Forderungen nach gemeinnützigem Wohnraum auf dem SBB-Areal Neugasse. Das Einfordern von dem, was nach Paragraf 49 b. PBG eingefordert werden kann, ist unseres Erachtens auch für die SBB eine tragbare Lösung, die die Interessen der SBB hinreichend berücksichtigt. Zusammenfassend möchte ich betonen: Die SP möchte eine Lösung für das SBB-Areal Neugasse. Wir möchten diese Lösung aber nur mit einem klaren Bekenntnis zu einem Minimum an bezahlbarem Wohnraum. Wir möchten eine dauerhafte Lösung. Es liegt bei den SBB, unsere ausgestreckte Hand zu ergreifen und den letzten Schritt auf uns zuzugehen. Ich habe grosse Hoffnung, dass sich die SBB dazu bereit erklären werden. Unsere Hand ist ausgestreckt.

Kommissionsminderheit 1 Änderungsanträge:

Patrik Maillard (AL): Die AL stellt den Antrag, das Wort «zustimmend» aus dem Dispositiv zu streichen. Damit beantragt die AL eine reine, neutrale Kenntnisnahme des Vertrags, so, wie dies bei dieser Art von Vorlagen üblich ist. Den Vertrag wollen wir nicht ohne Not begraben. Wir haben eine Initiative am Laufen, bei deren Lancierung und Unterschriftensammlung die AL massgeblich beteiligt war. Wir wollen dem Komitee ermöglichen, die Initiative zur Abstimmung zu bringen. Die Initiative soll nicht nur für gültig erklärt werden, auch soll der ausgehandelte Vertrag als Option im Spiel behalten werden. Wir fordern nach wie vor 100 Prozent gemeinnützige Wohnungen an der Neugasse und wollen einen Abstimmungskampf, in dem die SBB ihren indirekten Gegenvorschlag im Spiel behalten und sich der öffentlichen Debatte stellen müssen. Auch wenn die SBB eine AG sind, gehören sie doch zu 100 Prozent der Allgemeinheit. Falls die Initiative angenommen wird, wäre das ein starkes Signal in Richtung SBB, das sie nicht ignorieren können. Ein Signal, dass die stimmberechtigten Zürcherinnen und Zürcher mit dem Profit der SBB im Zusammenhang mit der Realisierung der Luxusmeile Europaallee nicht einverstanden



sind, an der es keine einzige gemeinnützige Wohnung gibt. Ein Signal, dass eine Mehrheit nicht einverstanden ist, wie die staatseigene Aktiengesellschaft SBB ihre Pensionskasse mit Immobiliengewinnen im überhitzten Wohnungsmarkt der grossen Städte saniert und mit diesen Gewinnen ein Defizit der Bahn vermindert. Es hat niemand etwas dagegen, dass die Gewinne, die die SBB im Wohnungsmarkt erwirtschaften, direkt in die Bahninfrastruktur fliessen, aber nicht einseitig auf Kosten der Bewohnerinnen und Bewohner der grossen Städte, in denen wegen horrender Mietzinse grosse Gewinne erzielt werden können. Gerade in den gentrifizierten, ehemaligen Arbeiterinnen- und Arbeiter-Stadtkreisen 4 und 5 werden immer mehr Menschen verdrängt, weil sie die Mieten nicht mehr bezahlen können. Das darf ein öffentlicher Betrieb auf keinen Fall fördern. Der vorliegende Masterplan ist keine zweite Europaallee, die Initiative möchte aber eine Wiedergutmachung für die immensen Spekulationsgewinne, die die SBB seit den 90er-Jahren mit Immobilien erzielt haben. Eine Europaallee ist genug oder eine Europaallee ist bereits eine zu viel in dieser Stadt. Die AL fordert weiterhin 100 Prozent gemeinnützige Wohnungen auf dem SBB-Areal Neugasse. Auf parlamentarischer Ebene gibt es beim Neugasse-Areal aber nichts mehr zu erreichen. Auch wenn der Änderungsantrag der SP dies suggeriert. Er ist leider ein «Wünsch-dir-was-Antrag»: Wir stimmen dem Vertrag zu, wenn er nach unseren Forderungen abgeändert wird. Die AL unterstützt das Ziel der SP, mit dem Änderungsantrag sind wir aber nicht einverstanden. Die SBB haben im Rahmen der Kommissionsberatungen immer wieder gesagt, dass sie ihr Angebot als abschliessend betrachten und dass sie nicht da seien, um zu verhandeln. Die SBB werden sich von den Forderungen des Gemeinderats nicht beeindruckt lassen. Der Antrag der SP wäre immerhin eine leichte Verbesserung in Richtung unseres Ziels von 100 Prozent. Der Antrag ist de facto aber ein Ablehnungsantrag. Setzt sich der Antrag der SP durch, kommt die unheilige Allianz zu tragen, die Niklaus Scherr bereits erwähnt hat, und der Vertrag wird in der Schlussabstimmung zu Makulatur. Die rechte Ratsseite wird unter den veränderten Bedingungen nicht zustimmen und gemeinsam mit den Stimmen der Grünen, die die Weisung grundsätzlich ablehnen, das Geschäft ablehnen. Die Ablehnung einer Mehrheit des Rats ist ein klares Signal an die SBB, nicht weiter zu planen. Gut gemeint, ist nicht immer gut. Die AL will den Vertrag im Spiel behalten. Die SBB werden das Ergebnis der Abstimmung abwarten, bevor sie weiterplanen und einen Gestaltungsplan ausarbeiten. Sollte die Initiative vom Volk abgelehnt werden, wäre der Vertrag immer noch im Spiel. Der unterschriebene Vertrag, dessen Inhalt in den gemeinsamen Verhandlungen erarbeitet werden konnte, bildet also eine Art Rückversicherung. Wird der Vertrag heute beerdigt, sind die SBB nicht mehr daran gebunden. Die AL wird den Antrag der SP deshalb nicht unterstützen. In der Schlussabstimmung werden wir uns, sofern unser Änderungsantrag unterliegt, dem Antrag des Stadtrats anschliessen.

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Hochbaudepartements Stellung.

STR André Odermatt: Es scheint, als würde man ein Vorzeigeprojekt versenken. Mit dem Finger auf die SBB zu zeigen, ist ein reines Ablenkungsmanöver. Die SBB haben klipp und klar gesagt, wo die rote Linie ist. Was seitens SBB vertraglich vereinbart wurde, ist für die Schweiz – und das wird verkannt – ein- und erstmalig. Was vereinbart wurde, wird schweizweit für andere Entwicklungen der SBB massgebend sein. Wir haben hier einen Ort, an dem einige Hundert günstige Wohnungen geschaffen werden können – die



6 / 12

Preise wurden kommuniziert. Als Beispiel sagte die SBB, dass eine neue 3-Zimmer-Wohnung für 1400 bis 1800 Franken kosten würde. Ich weiss nicht, wie man der Bevölkerung eine Ablehnung dieses Angebots erklären möchte. Die SBB haben im Rahmen der Projektierung ein sehr grosses Mitwirkungsverfahren durchgeführt und es wäre das Ende eines städtebaulich und für die Quartierentwicklung interessanten Projekts, das ein grosser Gewinn für das Quartier und die Stadt Zürich wäre. Leider ist in der Kommission das Interesse bezüglich des eigentlichen Projekts sehr gering gewesen. Man hat lieber über Prozente diskutiert. Der Gemeinderat hat vom Stadtrat das Unmögliche verlangt: 100 Prozent gemeinnützige Wohnungen. Man hat seitens Stadtrat möglich gemacht, was möglich ist. Einerseits wurde die Dauerhaftigkeit der tiefen Mieten für das mittlere Drittel auf den gesetzlich längst möglichen Zeitraum gesichert. Andererseits gibt es im Mietrecht Schlupflöcher, auf die der Mieterverband zurecht den Finger hält. Man hat alle Schlupflöcher, die man rechtlich schliessen konnte, geschlossen. Auch dies ist vorbildlich und wird eine gewisse Strahlkraft in die Schweiz haben. Der Mehrheit der Kommission ist dies nicht genug. Es werden nach Paragraf 49 b. PBG 50 Prozent verlangt. Den Vorschlag habe ich logisch nicht verstanden. Das würde für die SBB bedeuten: 50 Prozent nach Marktmiete. Würde man dies nicht so lesen, wäre das das Ende des Paragrafen 49 b. PBG. Von einer Aufzonierung können wir aufgrund der Verhältnismässigkeit nicht mehr als 50 Prozent verlangen. Sagt der Gemeinderat, wir nehmen den ganzen Drittel, funktioniert das definitiv nicht und Paragraf 49 b. PBG ist, bevor er wirklich zur Anwendung kommt, schon wieder erledigt. Lösen Sie das Versprechen ein, sich für günstige Wohnungen und durchmischte Quartiere einzusetzen. Sie haben eine Initiative für gültig erklärt im Wissen darum, dass sie nicht umsetzbar ist. Ich habe gesagt, was die drei Möglichkeiten sind. Wenn der Gemeinderat heute mit einer zustimmenden Kenntnisnahme oder zumindest einer wohlwollenden Kenntnisnahme signalisiert, dass die SBB das Projekt weiterverfolgen können, wenn die Initiative dann zurückgezogen oder von der Stimmbevölkerung abgelehnt werden würde, wäre dies eine konstruktive Botschaft, ein möglicher Weg, wie die Neugasse aus der Sackgasse kommt. Niklaus Scherr hat im Namen des Initiativkomitees diesen Weg auch so formuliert. Es wäre ein Weg, wie man tatsächlich zu preisgünstigen Wohnungen in Zürich käme.

Weitere Wortmeldungen:

Hans Dellenbach (FDP): Heute ist ein historischer Tag. Was wir heute erleben, ist der totale Kollaps der rot-grünen Wohnbaupolitik der letzten 30 Jahre. Die ehemals stolze SP ist in den 80er-Jahren mit dem Slogan «Wo-Wo-Wonige!» angetreten und dem Versprechen, mit Staatseingriffen in den Wohnungsmarkt für bezahlbare Mieten und eine gerechte Verteilung des Wohnraums zu sorgen. Die Bevölkerung hat dies jahrelang geglaubt, hat in vielen Urnengängen Wohnbaufonds, Drittelsziele und andere Vorlagen gutgeheissen. Trotzdem sind wir heute weit vom wohnbaupolitischen Paradies entfernt, wahrscheinlich sogar weiter als je zuvor. Das sagen sogar die Linken. Wir wissen, dass das Drittelsziel bis ins Jahr 2050 völlig utopisch ist. Dass die Stadt ohne Millionenabschreiber keine Wohnungen mehr kaufen kann, hat kürzlich sogar Jacqueline Badran gesagt. Das, was man euphemistisch Kostenmiete nennt, ist in der Tat stark subventioniert. Das, was man gemeinnützig nennt, nützt nicht der Allgemeinheit, sondern wenigen Privi-



legierten, die per Los ausgewählt werden. Jetzt versucht die Stadt in einem letzten Aufbäumen weitere 300 Millionen Franken in einen bereits überhitzten Wohnungsmarkt zu schiessen und damit die Situation zu verschlimmern. Mit den 300 Millionen Franken wird keine Wohnung geschaffen, aber man war aktiv und das Geld ist weg. Das alles sind schon schlechte Nachrichten für Zürich. Was hier und heute aber geschieht, ist noch viel schlimmer: Es ist eine Bankrotterklärung. Statt Wohnungen zu erstellen, bekämpft die SP 375 bezahlbare Wohnungen. Liebe SP, mit diesem Plakat geht ihr auf Stimmenfang und macht Werbung: «Es braucht endlich mehr bezahlbare Wohnungen.» Gleichzeitig bekämpft ihr im Gemeinderat mehr bezahlbare Wohnungen. Was heisst eigentlich bezahlbar? Für die SP heisst bezahlbar, wenn jemand anderes zahlt. Für mich ist eine Wohnung dann bezahlbar, wenn sie der Durchschnittszürcher oder die Durchschnittszürcherin bezahlen kann. Das ist bei diesem Projekt, bei einer 3-Zimmer-Wohnung für 2400 Franken und einem Medianlohn in der Stadt Zürich von 7800 Franken, einer grossen Mehrheit möglich. Notabene sprechen wir von sehr zentral gelegenen Wohnungen zwischen Bahnhof Hardbrücke und Josefwiase. Von diesen Wohnungen sind alle bezahlbar und keine bleibt am Ende leer, weil sie unbezahlbar wäre. Ihr macht keine Politik mehr für alle, sondern für wenige. Die SBB sind kein böser Immobilienhai, sondern eine Service-Public-Einrichtung, die jedes Jahr Millionenverluste macht. Letztes Jahr hat der Bund der SBB mit 325 Millionen Franken unter die Arme greifen müssen. Ihr kommt immer mit diesem Drittelsziel und nun sagt ihr, wegen dem Drittelsziel müssen wir diese Wohnungen ablehnen. Wenn das tatsächlich so ist, müssen wir darüber sprechen, ob das Drittelsziel noch in die Gemeindeordnung gehört oder ob wir es abschaffen sollten. Die Stadtzürcher Wohnbevölkerung wollte sicher nicht, dass mit dem Drittelsziel Wohnungen bekämpft werden. Die Stadt Zürich hat eine ehrlichere Wohnbaupolitik verdient. Ich hoffe, dass heute Abend eine Mehrheit dem Stadtrat folgt und sich eine pragmatische Lösung für die Neugasse durchsetzt.

Luca Maggi (Grüne): Hans Dellenbach (FDP) vergisst, dass in den letzten Jahren hunderte von Menschen aus der Stadt Zürich verdrängt wurden, weil sie sich ein Leben in dieser Stadt nicht mehr leisten konnten. Er vergisst, dass 17 000 Menschen zu Tiefstlöhnen in die Stadt zur Arbeit kommen, sich aber ein Leben in der Stadt nicht leisten können. Das wird alles ausser Acht gelassen. Ich möchte an dieser Stelle auf den Gemeinderatsbeschluss vom 10. April 2019 verweisen. Dort haben die Grünen gemeinsam mit der AL eine Umsetzungsvorlage gefordert, die auf den Drittel Wohnungen mit preislich limitierter Miete verzichtet und den Anteil gemeinnütziger Wohnungen auf dem Areal auf zwei Drittel des Wohnanteils erhöht. Wir sind mit dem Antrag gescheitert und haben uns dem Kompromiss der Mehrheit angeschlossen, die die Hälfte gefordert hat. Zwei Jahre später legt uns der Stadtrat eine fast identische Weisung vor, die weiterhin ein Drittel gemeinnützige Wohnungen, ein Drittel preislich limitierte Wohnungen und ein Drittel Marktmiete vorsieht. Wir anerkennen zwar, dass sich die SBB innerhalb des Drittels der preislich limitierten Wohnungen bewegt hat, diese rechtlich besser und längerfristig abgesichert hat. Nur war das nicht unsere Forderung. Wenn man in den öffentlichen Debatten so tut, dass gemeinnützig und preislich limitiert dasselbe ist, dann liegt man falsch. Ich persönlich finde das Konstrukt der preislichen Limite aus einer mietrechtlichen Perspektive interessant, aber Fakt bleibt, nur gemeinnütziger Wohnraum sichert Wohnungen zu anständigen und bezahlbaren Preisen über mehrere Generationen. Genau das ist die



Forderung der Initiative. Genau das ist, was der Gemeinderat im Jahr 2019 gefordert hat. Zu den Anträgen: Die SP macht einen weiteren Schritt auf die SBB zu. Eine SBB, die uns bei der Behandlung der vorliegenden Weisung mit einer «Vogel friss oder stirb-Haltung» entgegengetreten ist. Für die Grünen ist fragwürdig, ob wir die beantragte Kenntnisnahme mit einer Forderung verknüpfen können. Wir hätten einen von der Weisung losgelösten, entsprechenden letzten Kompromissvorschlag bevorzugt. Ich muss festhalten, auch dieser hätte uns nicht gereicht. Wir werden uns deswegen sowohl beim Antrag der SP, als auch beim Antrag der AL enthalten und die Kenntnisnahme in der Schlussabstimmung ablehnen. Den Versuch des Stadtrats und der SBB vom Gemeinderat ein Versprechen zu erhalten, dass im Gestaltungsplan und Umzonierungsprozess nichts mehr geändert werden darf, lehnen wir ab. Rechtlich hat das, was wir heute entscheiden, sowieso keine Bedeutung. Der Vertrag ist abgeschlossen und es liegt an den SBB und der Stadt, ob dieser weiterverfolgt wird. Wir geben ein Signal ab. Ein Signal, das sich die SBB und der Stadtrat wünschen. Ein Umzonierungsprozess ist ein zu wichtiger politischer Prozess mit deutlichen Auswirkungen, als dass wir uns mit dem vorgelegten Vertrag das Versprechen abringen lassen, später ruhig zu sein. Wird das Projekt entgegen der Ankündigung der SBB noch verbessert, gehen wir offen in den Umzonierungsprozess. Aber wir geben heute das gewünschte Signal zum vorliegenden Vertrag: So wie er vorliegt, reicht er uns nicht, deshalb werden wir die Weisung ablehnen.

Martin Götzl (SVP): *Die SVP goutiert die Verhandlungsergebnisse des SP-Stadtrats und nimmt zustimmend Kenntnis. Für die Vertragsparteien SBB und Stadt liegt eine Win-Win-Situation vor, woraus nun einvernehmlich ein Vertrag abgeschlossen wurde. Die bürgerlichen Parteien waren längst bereit, beide Weisungen abzuschliessen. Eigentlich waren auch die linken Parteien bereit. Doch während des Wahlkampfs kommt es natürlich nicht gut an, den eigenen Stadtrat zu attackieren und diesem ein ungenügendes Verhandlungsergebnis anzulasten. Über Wochen gab es eine Verzögerungstaktik, die zwar legitim ist, die aber die wahren Interessen der Linken offenbart hat. Mehrere Änderungsanträge wurden eingereicht, die teilweise wieder zurückgezogen worden, um Zeit zu gewinnen und den Abschluss zu verzögern. Die AL hat auf der Zielgeraden noch beteuert, dass ihr der SBB-Vertrag wichtig sei und sie ihn nicht abschiessen möchte. Wenn es der AL um den Vertrag geht, soll sie sich heute entscheiden, zum Stadtrat zu schwenken. Mit Wohlwollen habe ich gehört, dass sie das tun werden. Wir unterstützen die Anträge des Stadtrats und lehnen alle Anträge der SP und der Linken ab. Ausserdem stimmen wir der Abschreibung des Postulats zu.*

Isabel Garcia (GLP): *Ich schliesse mich Martin Götzl (SVP) und Hans Dellenbach (FDP) an. Die GLP wird die Anträge des Stadtrats unterstützen. Es ist völlig unverständlich, dass sich die linke Seite diesem Prozess der Stadtentwicklung an zentralster Stelle verweigert. Die Partner einer Verhandlung sind gleichberechtigt und frei, sich gemäss ihren jeweiligen Interessen zu verhalten. Am Ende gibt es einen Deal oder es gibt keinen. Passt der Deal nicht, sagt man ab. Zudem handelt es sich bei der Stadt Zürich um den grössten und wichtigsten Wirtschaftsstandort in der Schweiz. Es geht bei einem solchen Thema auch um den Aspekt des Vertrauens. Es geht darum, dass die Stadt als Vertragspartnerin eine Glaubwürdigkeit hat, wenn es darum geht, den Wirtschaftsstandort – der*



auch Wohnungen sowie Gewerberäume und Scholareale beinhaltet – weiter zu entwickeln. Entweder gibt man dem Stadtrat das nötige Vertrauen oder man gibt es nicht. Gibt man es nicht, trifft dies auch die Wirtschaft, den Wirtschaftsstandort und am Ende die gesamte Bevölkerung. Über die Haltung gewisser Fraktionen bin entsetzt und hoffe, dass noch ein Fünkchen Verständnis und Glaubwürdigkeit zum Vorschein kommen wird.

Walter Angst (AL): *Wir wissen, dass der Stadtrat, der so kämpferisch auftritt, bisher nur das Areal Zollhaus von der SBB erhalten hat. Bei Verhandlungen in Bern hat sich gezeigt, dass der Drittel gemeinnützige Wohnungen, nebst der Aufteilung der Nutzungen, bereits als Grundlage festgeschrieben war. In Bern wurde entschieden, dass die SBB-Verhandlungsführer nie über den Drittel gemeinnützige Wohnungen hinausgehen können. Das ist ein Thema für den Bundesrat, der die neue Eigentümerstrategie anders formulieren müsste, damit man auf die Bedürfnisse der Städte eingehen kann. Den Unwillen von STR André Odermatt kann ich verstehen. Man hat rausgeholt, was man konnte. Beim Drittel preislich limitierter Wohnungen war der Stadtrat aber nicht sehr kreativ. Der Stadtrat ist nicht bissig und bereit, die Bedürfnisse der Stadt umzusetzen. Er ist in der planerischen Politik in einer schwachen Position und akzeptiert faktisch alles, was die Grundeigentümer wollen. Was der Stadtrat sagt, sollen wir schlucken. Die Verhandlungen finden in Bern statt, entsprechende Vorstösse sind vorhanden. Die Städte müssten eine Koalition bilden, die dafür sorgen müsste, dass die SBB-Areale, die die SBB nicht zur Mittelbeschaffung für ihre Investition in den Verkehr benötigen, den Städten zur Verfügung gestellt werden. Die Abstimmung über den Vertrag wird im Rat eine Mehrheit erhalten. Wie der Stadtrat damit umgeht, ob er ihn zusammen mit der Initiative zur Abstimmung bringen wird, ist nicht bekannt. In der Auseinandersetzung wird sich zeigen, wie viele Leute, die unter der Immobilienpolitik der SBB in der Stadt Zürich leiden, Nein sagen werden. Dieser Abstimmung wird in der gesamten Schweiz Beachtung geschenkt werden und dazu führen, dass man in Bern diskutiert, wie man die Immobilienpolitik der SBB künftig machen möchte. In den nächsten 18 Jahren sollen von der SBB in der Schweiz 12 000 Wohnungen gebaut werden. Es stellt sich die Frage, ob die 12 000 Wohnungen im überwiegenden Interesse der Bevölkerung realisiert werden oder im Interesse einer Sparfraktion, die den öffentlichen Verkehr subventionieren möchte. Das ist die Grundfrage, vor der wir stehen. Wir haben den SBB Land gegeben, das sie für den Bahnbetrieb nutzen konnten. Wenn sie das Land nicht mehr brauchen, wollen wir es für die Befriedigung der Bedürfnisse der Bevölkerung zurück.*

Jean-Marc Jung (SVP): *Es ist ein super Projekt, über das wir hier sprechen. Die SBB bieten Hand. Seit fünf Jahren diskutieren wir darüber. In der Gemeindeordnung ist das Drittelsziel festgeschrieben. Die SBB verzichten deshalb auf eine Rendite, die sie selbst dringend benötigen würden. Man möchte den SBB die Quersubventionierung des Bahnverkehrs verbieten. Der Bahnverkehr profitiert aber von dieser Quersubventionierung und alle, die die Bahn benutzen, profitieren ebenfalls. Soll man das Zufahren nicht quersubventionieren dürfen? Die SBB haben einen öffentlichen Auftrag, der auch wichtig ist. Das Mehrwertausgleichsgesetz wird hier ebenfalls zur Anwendung kommen – es wird ein Mehrwertausgleich in Millionenhöhe auf die Stadt zukommen. Man kann sich fragen, wie die SBB reagieren werden, wenn man sie schikaniert. Der Schuss kann auch nach hinten losgehen. In den letzten Wochen haben wir über eine Hochhausrichtlinie gesprochen,*



von der wir nicht genau wissen, wohin sie führen wird. Es kann sein, dass auf dem betreffenden Areal künftig Hochhäuser von 250 Metern Höhe gebaut werden könnten. Es gibt noch andere Dinge, die man anschauen müsste, zum Beispiel den Ortsbildschutz. Bei einem Vorzeigeprojekt könnte man sagen, dass der Ortsbildschutz dahinfällt, weil vier Hochhäuser identitätsstiftend für die Stadt wären. Die Hängepartie mit den Hochhausrichtlinien bringt nur Schaden, denn wir wissen nicht, was bei solchen Projekten in zehn Jahren möglich wäre. Ich erwarte ein Update, dass auch solche Grossprojekte unter diesem Aspekt angeschaut werden. Die SBB können warten, sie brauchen uns nicht unbedingt. Ich würde die SBB nicht allzu sehr reizen. Sie sind am längeren Hebel.

Florian Utz (SP): *Es ist interessant, dass die Sozialdemokratie von zwei Seiten mit unterschiedlichen Argumenten angegriffen wurde. Zum einen gab es den Vorwurf von Luca Maggi (Grüne), der uns sinngemäss eine Bankrotterklärung vorgeworfen hat, weil wir Schritte auf die SBB zugehen, obwohl die SBB keinerlei Schritte auf uns zugemacht haben. Von bürgerlicher Seite haben wir den Vorwurf gehört, dass die SP stur sei. Die Wahrheit liegt – wie so oft – irgendwo in der Mitte. Wenn wir die Geschichte dieser Vorlage anschauen, sieht man, dass wir uns weit bewegt haben, insofern ist der Vorwurf von Luca Maggi (Grüne) zutreffender, als der gegenteilige. Wir sind bei der Forderung nach 100 Prozent gemeinnützigen Wohnungen gestartet. Das ist auch das, was wir uns immer noch wünschen. AL und Grüne hatten zwei Drittel vorgeschlagen. Die SP fand schon damals, dass dies als Kompromiss nicht realistisch ist und schlug 50 Prozent vor. Interessanterweise wurde die Forderung nach 50 Prozent von der GLP und EVP unterstützt, was zeigt, dass sie nicht allzu radikal gewesen sein konnte. Wir sind einen weiteren Schritt auf die SBB zugegangen und schlugen vor, auf das gesetzliche Minimum von 40 Prozent runtergehen, das wir mit Paragraph 49 b. PBG durchsetzen können. Der Kompromiss wäre, dass der Anteil preisgünstiger Wohnungen kleiner würde. Wir haben 90 Prozent des Wegs gemacht, weshalb ich an die SBB appelliere, die letzten 10 Prozent zu gehen. Es würde mich interessieren, Isabel Garcia (GLP), wie die Worte für deine eigene Position lauteten? Wenn 40 Prozent gemeinnützige Wohnungen eine schlimme Position ist, was ist dann die Bezeichnung für eure Position vor drei Jahren? Den Hinweis von Hans Dellenbach (FDP) über das Drittelsziel zu sprechen und es allenfalls abzuschaffen, fand ich spannend. Selbstverständlich ist es legitim, einen Volksentscheid zur Diskussion zu stellen. Sollte die Forderung nach Abschaffung des Drittelsziels gestellt werden, freue ich mich auf die Debatte.*

Änderungsanträge 1–2 zu Dispositivziffer 1

Die Mehrheit der SK FD beantragt folgende Änderung der Dispositivziffer 1:

1. Der zwischen der SBB AG und dem Vorsteher des Hochbaudepartements am 23. Juni/ 1. Juli 2021 unterzeichnete Vertrag wird zustimmend unter dem Vorbehalt zur Kenntnis genommen, dass der Anteil gemeinnütziger Wohnungen gemäss Ziffer 4.1 des Vertrags mindestens 30,5 % (berechnet nach Wohnfläche) und der Anteil preisgünstiger Wohnungen gemäss Ziffer 4.2 des Vertrags mindestens 19,5 % (berechnet nach Wohnfläche) betragen und diese Regelungen im städtebaulichen



11 / 12

Vertrag, in den Baurechtsverträgen (gemeinnützige Wohnungen) bzw. der Personaldienstbarkeit (preisgünstige Wohnungen) sowie der Nutzungsplanung und/oder dem Gestaltungsplan aufgenommen werden.

Die Minderheit 1 der SK FD beantragt folgende Änderung der Dispositivziffer 1:

1. Der zwischen der SBB AG und dem Vorsteher des Hochbaudepartements am 23. Juni/ 1. Juli 2021 unterzeichnete Vertrag wird ~~zustimmend~~ zur Kenntnis genommen.

Die Minderheit 2 der SK FD beantragt Ablehnung der Änderungsanträge.

Mehrheit:	Anjushka Früh (SP), Referentin; Präsident Simon Diggelmann (SP), Ivo Bieri (SP), Judith Boppart (SP), Florian Utz (SP) i. V. von Lisa Diggelmann (SP)
Minderheit 1:	Patrik Maillard (AL), Referent
Minderheit 2:	Hans Dellenbach (FDP), Referent; Vizepräsident Martin Götzl (SVP), Pärparim Avdili (FDP), Isabel Garcia (GLP), Margrit Zopfi (SVP)
Enthaltung:	Roland Hurschler (Grüne), Luca Maggi (Grüne)

Abstimmung gemäss Art. 209 GeschO GR (gleichgeordnete Anträge):

Antrag Mehrheit	39 Stimmen
Antrag Minderheit 1	9 Stimmen
Antrag Stadtrat / Minderheit 2	<u>53 Stimmen</u>
Total	101 Stimmen
= absolutes Mehr	51 Stimmen
Enthaltungen	16

2. Abstimmung:

Für die 2. Abstimmung ist der Antrag der Minderheit 1 ausgeschieden.

Dem Antrag der Minderheit 2 wird mit 62 gegen 39 Stimmen (bei 16 Enthaltungen) zugestimmt.

Schlussabstimmung über die bereinigte Dispositivziffer 1

Die Mehrheit der SK FD beantragt Ablehnung der bereinigten Dispositivziffer 1.

Die Minderheit der SK FD beantragt Zustimmung zur bereinigten Dispositivziffer 1.



12 / 12

Mehrheit: Hans Dellenbach (FDP), Referent; Vizepräsident Martin Götzl (SVP), Përparim Avdili (FDP), Isabel Garcia (GLP), Roland Hurschler (Grüne), Luca Maggi (Grüne), Margrit Zopfi (SVP)
Minderheit: Anjushka Früh (SP), Referentin; Präsident Simon Diggelmann (SP), Ivo Bieri (SP), Judith Boppart (SP), Florian Utz (SP) i. V. von Lisa Diggelmann (SP)
Enthaltung: Patrik Maillard (AL)

Aufgrund der vorhergehenden Abstimmung wird über den ursprünglichen Antrag des Stadtrats abgestimmt.

Der Rat lehnt den Antrag der Mehrheit mit 54 gegen 61 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) ab.

Schlussabstimmung über die Dispositivziffer 2

Die Mehrheit der SK FD beantragt Ablehnung der Dispositivziffer 2.

Die Minderheit der SK FD beantragt Zustimmung zur Dispositivziffer 2.

Mehrheit: Anjushka Früh (SP), Referentin; Präsident Simon Diggelmann (SP), Ivo Bieri (SP), Judith Boppart (SP), Roland Hurschler (Grüne), Luca Maggi (Grüne), Patrik Maillard (AL), Florian Utz (SP) i. V. von Lisa Diggelmann (SP)
Minderheit: Hans Dellenbach (FDP), Referent; Vizepräsident Martin Götzl (SVP), Përparim Avdili (FDP), Isabel Garcia (GLP), Margrit Zopfi (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 64 gegen 53 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Damit ist beschlossen:

Unter Ausschluss des Referendums:

Der zwischen der SBB AG und dem Vorsteher des Hochbaudepartements am 23. Juni/ 1. Juli 2021 unterzeichnete Vertrag wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Mitteilung an den Stadtrat sowie amtliche Publikation am 30. März 2022

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat