

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

1129. 2018/258

Weisung vom 04.07.2018:

Hochbaudepartement, Volksinitiative «Eine Europaallee genügt – jetzt SBB-Areal Neugasse kaufen», Teilgültigkeit und Umsetzungsvorlage ohne Gegenvorschlag

Antrag des Stadtrats

1. Die am 21. März 2018 eingereichte Volksinitiative «Eine Europaallee genügt – jetzt SBB-Areal Neugasse kaufen» ist i. S. v. Ziffer 2.4 der Erwägungen teilweise gültig. Im Übrigen ist die Initiative ungültig.
2. Der Stadtrat wird beauftragt, eine ausformulierte Vorlage (Umsetzungsvorlage), die der Initiative entspricht, auszuarbeiten.

Referentin zur Vorstellung der Weisung:

Vera Ziswiler (SP): *Das Areal umfasst rund 30 000m² und befindet sich zwischen den Bahngleisen, dem Bahnviadukt, der Neugasse und der Überbauung Röntgenareal und es ist im Besitz der Schweizerischen Bundesbahnen (SBB). Die Weisung hat eine relativ lange Vorgeschichte. Die SBB haben das Land 1925 von der Stadt erworben. Es würde den Rahmen sprengen, wenn man erörtern würde, unter welchen Umständen diese Veräusserung vonstattenging. Ich weise aber darauf hin, dass anlässlich des Projekts Neugasse, worüber wir heute sprechen, eine Aufarbeitung der Historie Landerwerb durch die SBB in Auftrag gegeben und publiziert wurde. Im Februar 2016 haben die SBB die Strategie zur Überbauung des Areals präsentiert. Davon hat der Stadtrat in einem Schreiben vom September 2016 offiziell Kenntnis genommen. Die Strategie sah eine gemischte Wohn- und Geschäftsüberbauung mit 75 Prozent Wohnen und 25 Prozent Gewerbe vor. Dabei sollte ein Drittel der Wohnungen nach dem Grundsatz der Gemeinnützigkeit erstellt werden. Wir sprechen insgesamt von ungefähr 300 bis 400 Wohnungen. In einem offenen Beteiligungsverfahren wurde die Entwicklung des Areals diskutiert. Es fanden mehrerer Workshops statt, in denen mit allen Interessierten aus der Bevölkerung die Bedürfnisse und Möglichkeiten der Entwicklung diskutiert und erarbeitet wurden. Dieser Prozess wird von allen Beteiligten als positiv bewertet und ist auch noch nicht abgeschlossen. Parallel dazu hat sich ein Komitee gebildet, das eine Volksinitiative zur Neugasse formuliert hat. Diese fordert den Verkauf respektive die Abgabe im Baurecht des Areals und die ausschliessliche Nutzung für preisgünstigen Wohn- und Gewerberaum. Die Initiative wurde nach sehr kurzer Sammelfrist am 21. März 2018 eingereicht. Im April 2018 ist gemäss der Initiative die Anfrage der Stadt bei den SBB bezüglich Verkauf respektive Abgabe im Baurecht des Areals erfolgt. Die SBB haben die Anfrage in dieser Form verneint, waren aber bereit, über andere Möglichkeiten zu diskutieren. Anschliessend begannen die Verhandlungen über alternative Lösungen. Im Juni 2018 wurde das Ergebnis dieser Verhandlungen bekannt, das in der aktuellen Weisung*

beschrieben ist. Die Weisung präsentiert sich als Vorschlag für eine Umsetzungsvorlage zur Volksinitiative. Der Grund dafür ist, dass die Volksinitiative in Form einer allgemeinen Anregung formuliert wurde. Mit der bereinigten Weisung, die wir heute verabschieden, gibt der Gemeinderat dem Stadtrat den Auftrag, die Umsetzung auszuarbeiten. Dies erfolgt natürlich in Zusammenarbeit mit den SBB. Es wäre wohl wenig sinnvoll, wenn die SBB schlussendlich dieser Umsetzung nicht zustimmen würden. Diese Umsetzung wird dem Gemeinderat wieder vorgelegt. Falls diese Umsetzung eine Mehrheit findet, gäbe es darüber keine Volksabstimmung. Die Initiative würde dann als umgesetzt betrachtet. Falls der Umsetzungsvorschlag keine Mehrheit findet, käme die Volksinitiative zur Abstimmung. In der Weisung geht es um zwei Hauptaussagen. Die erste Aussage befasst sich mit der Gültigkeit der Initiative. Gemäss der Weisung hat die Initiative einen initiativfähigen Inhalt und wahrt die Einheit der Materie. Ausserdem verstösst sie nicht gegen übergeordnetes Recht. Einzig bei der Durchführbarkeit stellt die Weisung aufgrund der Forderung nach dem Verkauf des ganzen Areals den Grund für eine Teilungültigkeit fest. Teilungültig statt ungültig, weil die SBB gemäss einem Schreiben vom 29. Juni 2018 zu einer Teilabgabe im Baurecht bereit sind. Die zweite Aussage der Weisung betrifft die zukünftige Nutzung des Areals. Die Weisung sieht als Resultat der Verhandlungen zwischen Stadtrat und SBB folgende Nutzungsverteilung auf dem Areal vor: 75 Prozent der Fläche soll Wohnanteil sein. Davon soll ein Drittel mit Vergabe im Baurecht an Genossenschaften im gemeinnützigen Wohnungsbau realisiert werden. Ein zweites Drittel umfasst Wohnen in Marktmiete und wird durch die SBB realisiert. Das dritte Drittel soll Wohnen mit preislich limitierter Miete sein. Dieser Teil wird ebenfalls durch die SBB realisiert. Weitere 10 Prozent der Fläche sollen für die Realisierung einer Schule mit Spielwiese im Baurecht an die Stadt abgegeben werden. Die restlichen 15 Prozent sollen gewerblich genutzt werden. Ein Drittel davon soll durch Baugenossenschaften kostengünstig realisiert werden. Diese Aufteilung soll in Baurechtsverträgen geregelt werden. Die Weisung macht jedoch keine Angaben zu der Dauer dieser Baurechtsverträge.

Kommissionsmehrheit/-minderheit Änderungsantrag und Schlussabstimmung Dispositivziffer 1:

Christina Schiller (AL): Die Mehrheit der Kommission beantragt, die Initiative für gültig zu erklären. Es ist unbestritten, dass die Initiative einen initiativfähigen Inhalt aufweist, den Grundsatz der Einheit der Materie wahrt und dem übergeordneten Recht nicht widerspricht. Der Stadtrat stellt sich auf den Standpunkt, dass die SBB nicht bereit sind, weitergehende Konzessionen einzugehen und die Initiative darum nicht vollständig durchführbar sei. Daher möchte der Stadtrat uns Teilungültigkeit beliebt machen. Die Undurchführbar muss aber offensichtlich und völlig zweifelsfrei gegeben sein. Die Initiative darf sich unter keinen Umständen verwirklichen lassen. Bei dieser Frage scheiden sich aber die Geister. Ist nur ein Teil der Initiative offensichtlich undurchführbar, wird nur dieser Teil für ungültig erklärt. Aus der Weisung geht jedoch nicht hervor, welcher Textteil der Initiative genau für ungültig erklärt werden soll. Der Stadtrat erachtet es als möglich, den Kern der Initiative sinngemäss umsetzen zu können. Eine sinngemässe Teilungültigkeit ist aus unserer Sicht nicht zulässig. Doch genug der juristischen Spitzfindigkeit.

ten. Wir sind selbstverständlich nach wie vor der Meinung, dass die Initiative durchführbar und damit auch gültig ist. Dies aus folgenden Gründen: Der Stadtrat hat in der Weisung die Ergebnisse seiner Verhandlungen mit den SBB präsentiert und möchte auf dieser Basis eine Umsetzungsvorlage erarbeiten. Die Mehrheit der Kommission ist der Überzeugung, dass das letzte Wort noch nicht gesprochen ist. Es steht nicht zweifelsfrei fest, dass die Initiative nicht doch noch umgesetzt werden könnte. Die Zeit der Hinterzimmergespräche des Stadtrats mit den Investoren ist vorbei. Der Brunaupark lässt grüssen. Wenn der Stadtrat nicht bereit ist, mit den SBB Klartext zu reden, verwundert es nicht, dass die SBB nicht zu mehr Zugeständnissen bereit sind. Wenn sie bei dieser Haltung bleiben, müssen sie damit rechnen, dass die Zustimmung zur erforderlichen Umzonung des Areals entweder im Gemeinderat oder an der Urne verweigert wird. Natürlich werden die SBB eine Drohkulisse aufbauen und sagen, dass es nicht mehr als je ein Drittel gemeinnütziges und preislimitiertes Wohnen geben wird, dass es keinen Verkauf gibt und es im Notfall für über 15 Jahre zu einer Brache kommen wird. Wir lassen uns davon nicht beeindrucken. Zur Mitfinanzierung der Infrastruktur und zur Sanierung der Pensionskasse muss die SBB Immobilien regelmässig Cash generieren. Eine Brache wirft keinen Ertrag ab, eine gemeinnützige Überbauung oder ein Verkauf hingegen schon. Auch wenn dabei nicht die maximale Rendite herauschaut.

Dr. Urs Egger (FDP): *Wir haben es von Christina Schiller (AL) wunderbar ausgeführt erhalten, worum es hier geht. Es geht um Erpressung. Der Fall ist speziell, weil der Verkäufer ein staatlicher Betrieb ist und der Käufer gemäss der Initiative auch der Staat sein soll. Wir sehen im Moment in Europa in verschiedenen Ländern Tendenzen, die genau in diese Richtung gehen. In Tübingen sagt zum Beispiel der Bürgermeister Boris Balmer, dass Grundeigentümer, die ihr Grundstück nicht verkaufen wollen, dies tun müssten. Er spricht noch nicht von Enteignung aber es fehlt nicht mehr viel. Darum geht es auch hier. Die Volksinitiative kommt aus einer Gruppe mit Beteiligung von Alt-Gemeinderat Niklaus Scherr. Es ist klar, was diese Gruppe für Vorstellungen hat. Sie will erzwingen, dass auf diesem Areal 100 Prozent gemeinnütziger Wohnungsbau entsteht. Wie wir schon gehört haben, ist dies aber nicht ganz so einfach. Wenn der Verkäufer nicht verkaufswillig ist, sind wir in der Schweiz zum Glück noch nicht ganz so weit, dass man den Grundeigentümer zum Verkauf zwingen kann. Es ist übrigens nicht nur in Tübingen so, man spricht auch in Berlin von Zwangsenteignungen von grösseren privaten Wohnliegenschaften. Das wollen wir bei uns definitiv nicht erleben. Vorläufig ist es auch noch nicht so weit. Wir haben aber klar gehört, wie Druck ausgeübt werden soll, wenn die SBB auf die Wünsche nicht eintreten. Man will dann die Umzonung verhindern, was bei den bestehenden Mehrheitsverhältnissen kein Problem ist. Es ist nun aber ja nicht so, dass das Projekt der SBB ein reines Profitprojekt ist. Darin ist ein Drittel gemeinnütziger Wohnungsbau und ein Drittel Wohnen mit preislich limitierter Miete enthalten. Es handelt sich um ein Angebot, das letztlich zu tieferen Mietzinsen führt. Wir werden unter Dispositivziffer 2 noch sehen, was die Folgen auf dem Markt sind. Die Minderheit ist der Meinung, dass die Teilungültigkeit erfüllt ist und lehnt deswegen die neu formulierte Dispositivziffer ab.*

Kommissionsmehrheit Änderungsantrag und Schlussabstimmung Dispositivziffer 2:

Vera Ziswiler (SP): Es geht im Wesentlichen um zwei Forderungen. Einerseits geht es um die Aufteilung des Areals und den Anteil gemeinnütziger Wohnungen, die darauf realisiert werden sollen. Andererseits geht es um die Dauerhaftigkeit dieser gemeinnützigen Wohnungen. Die Mehrheit der Kommission beantragt die Auflösung des Drittels preislich limitierter Wohnungen. Damit würde ein Hybrid geschaffen, der mit gutem Grund im Zürcher Wohnungsmarkt mit wenigen Ausnahmen nicht existiert. In der Kommissionsberatung wurde rasch klar, dass die Umsetzung einer solcher Hybridlösung zwischen Kosten- und Marktmiete grosse Fragezeichen in Bezug auf die rechtliche Verbindlichkeit einer solchen Mietzinspolitik mit sich bringen würde. Wir erleben aktuell im Fall Brunaupark die Schwierigkeiten, die vertraglich festgelegte, gedeckelte Mieten mit sich bringen. Es gibt Unklarheiten, Mietzinskontrollen und im schlimmsten Fall Arbeit für die Mietgerichte. Dies ist ein Grund, warum die preislich limitierten Wohnungen in der Einschätzung der grossen Mehrheit der Kommission kein gangbarer Weg sind. Andererseits liegen die preislich limitierten Mieten für uns als SP deutlich zu weit über der Kostenmiete. Hier spreche ich vielleicht nicht für alle Fraktionen der Kommissionsmehrheit. Zur Festlegung dieser Mieten wurden nämlich nicht Bestandesmieten sondern die Angebotsmieten vom Markt im Quartier herangezogen. Die preisgünstigen Wohnungen wurden so nicht miteinbezogen. So kommt man auf durchschnittliche Quadratmeterpreise, die mit 295 Franken pro Quadratmeter pro Jahr doch weit über dem Quantil des Quartiers liegen. Damit liegen die Mieten auch weit über dem, was wir als mehr oder weniger günstige Wohnungen anschauen können. Anstelle dieses limitierten Drittels fordert die Kommissionsmehrheit die Aufsplittung dieses Drittels. Mindestens die Hälfte soll durch eine Baugenossenschaft nach dem Prinzip der Kostenmiete realisiert werden. Die andere Hälfte kann von den SBB frei vermietet werden. Damit ist die Hälfte der Wohnfläche auf dem Areal kostengünstig. Wir sind überzeugt, dass wir damit den SBB einen guten Deal anbieten und gleichzeitig einen wichtigen Beitrag zum Drittelsziel auf einem der wenigen verbleibenden so grossen Arealen der Stadt Zürich leisten können. Ich erinnere noch einmal daran. Wir reden hier von einem nicht-städtischen Areal, wo wir mindestens 50 Prozent gemeinnützige Wohnungen wollen. Das ist uns bewusst. Andererseits stehen wir für die Erreichung des Drittelsziels, das in der Verfassung steht, und für genügend günstigen Wohnraum für Alle in der Verantwortung. Als SP-Vertreterin ist es mir wichtig, zu betonen, dass dies unsere klare rote Linie nach unten ist. Wenn das Splitting dieses Drittels und damit von der ganzen Wohnfläche auf dem Areal weniger als die Hälfte gemeinnützigen Wohnraum hervorbringen sollte, werden wir dieser Umsetzung nicht zustimmen. Ich komme nun zum zweiten Teil der Dispositivziffer 2, zur Dauerhaftigkeit. Die Bodenpolitik ist langfristige Politik und das Drittelsziel steht in der Gemeindeordnung. In der Kommissionsarbeit war bis zum Schluss unklar, wie lange die Baurechtsverträge mit den gemeinnützigen Bauträgern gültig sein sollen. Um auch hier Klarheit zu schaffen und das Wohnungsangebot im Rahmen der Kostenmiete langfristig zu sichern, fordern wir eine dauerhafte Lösung. Wie die Dauerhaftigkeit der Abmachung umgesetzt werden soll, haben wir im Antrag bewusst offengelassen. Ich fasse noch einmal zusammen. Erstens ist es ein Geschäft, wo neben dem Stadtrat und dem Gemeinderat mit den SBB noch ein Dritter Partner berücksichtigt werden muss. Die SBB haben bis jetzt nicht immer im Sinne der städtischen Wohnbaupolitik gehandelt. Das Stichwort Europaallee ist deswegen auch im Titel der Initiative erwähnt. Nun sind die SBB mit einem fairen 50/50 Deal auf dem Tisch am Zug und wir hoffen, dass sie der Stadt für eine

gute Lösung die Hand reichen werden. Zweitens ist es klar, dass erst der Druck der Volksinitiative es möglich gemacht hat, dass wir in der Kommission über eine Drittelslösung beraten konnten. Jetzt können wir mit unseren Anträgen noch einmal nachbessern. Wir sind zuversichtlich, dass sich damit eine gangbare Lösung für Alle finden lassen wird. Drittens wollen wir eine Lösung für die Neugasse. Wir wollen diese aber mit klaren Rahmenbedingungen für die gesamte Wohnfläche auf dem Areal und wir möchten vor allem eine dauerhafte Lösung.

Kommissionsminderheit 1 Änderungsantrag zu Dispositivziffer 2:

Christina Schiller (AL): *Der Antrag der AL und der Grünen unterscheidet sich zum vorgängig begründeten Antrag nur in einem Punkt. Wir fordern, dass das Drittel der preislich limitierten Wohnungen in preisgünstige Wohnungen umgewandelt wird. Die SBB rechnen bei den preislich limitierten Mieten mit 295 Franken pro Quadratmeter und Jahr. Die SBB rechnen daher mit einer Nettomiete für eine Dreizimmerwohnung von 1850 Franken, wobei noch Nebenkosten dazu kommen. Die amtliche Mietpreisstrukturerhebung von Statistik Zürich zeigt auf, dass bei nicht gemeinnützigen Vermietern die durchschnittliche Bestandesmiete im Kreis 5 bei 282 Franken pro Quadratmeter und Jahr liegt. Von preislimitierten Wohnungen kann also keine Rede sein. Wir brauchen und wollen kein neues Instrument auf dem Wohnungsmarkt. Wir fordern Kostenmiete auf mindestens 66 Prozent des Areals. Der Anteil ist dauerhaft zu sichern und muss über die Dauer des Baurechtsvertrags hinausgehen. Dauerhaft heisst, dass der Stadtrat auch das ganze Areal oder einen Teil des Areals kaufen kann. Es ist Zeit für eine Wiedergutmachung. Denn die seit Ende der 90er Jahre auf Spekulationsgewinne ausgerichtete Immobilienpolitik der SBB hat in der Stadt Zürich Schaden angerichtet. Beim Hauptbahnhof, in Altstetten und in Oerlikon sind gesichtslose und überteuerte Büro- und Wohnflächen geplant und realisiert worden. In der SBB-Überbauung Letzibach C an der Hohlstrasse kostet eine Eineinhalbzimmerwohnung 1785 Franken pro Monat. Eine Dreieinhalbzimmerwohnung kostet zwischen 2760 und 3270 Franken. Eine Viereinhalbzimmerwohnung kostet zwischen 3255 und 3690 Franken. In der Überbauung Westlink am Bahnhof Altstetten kostet eine Zweieinhalbzimmerwohnung zwischen 2145 und 4220 Franken und so weiter. Es reicht. Die SBB gehören der Eidgenossenschaft und damit uns Allen. Ihre Areale wurden vor 150 Jahre teilweise enteignet und zu einem geringen Preis erworben. Auch das SBB-Areal an der Neugasse wurde zum grössten Teil via Enteignung erworben. Aus den Grundbücher, Katasterplänen und aus Akten der Nordostbahn-Gesellschaft und dem SBB-Archiv lässt sich der Landerwerb rekonstruieren. Die grösste Parzelle haben die SBB von der Stadt gekauft. Die Stadt hat in dieser Zeit während dem ersten Weltkrieg zwischen der Röntgenstrasse und dem Viadukt viel Land gekauft, Quartierstrassen gebaut, Bauparzellen an Baugenossenschaften abgegeben und die Josefswiese als Park angelegt. Diese Umgebung war also für das Quartier und für die Gemeinnützigkeit ausgerichtet. Beim Kauf der Parzelle von der Stadt Zürich haben die SBB ein Enteignungsverfahren eingeleitet, weil sie den von der Stadt verlangten Preis nicht bezahlen wollten. Es kann nicht sein, dass jetzt die SBB dieses Areal, das nicht mehr für den Bahnbetrieb benötigt wird, für eine Strategie der Profitmaximierung missbrauchen.*

Kommissionsminderheit 2 Änderungsantrag zu Dispositivziffer 2 / Kommissionsminderheit Schlussabstimmung Dispositivziffer 2:

Dr. Urs Egger (FDP): *Bezüglich Verwendung dieser Areale gäbe es auch noch andere Möglichkeiten. Man könnte das Areal auch auf dem freien Markt verkaufen. Ich bin sicher, dass es Private gibt, die dieses Grundstück kaufen und darauf einen vernünftigen Wohnungsbau betreiben würden. Ich habe gestern den Tagesanzeiger gelesen. Dort gab es einen Artikel mit dem Titel «Die Mieten sinken und ein Ende des Trends ist nicht in Sicht». Das, was uns bezüglich horrenden Mietzinssteigerungen vorgeführt wurde, ist offensichtlich nicht mehr der Fall. Wenn man behauptet, dass dies überall der Fall sei ausser in der Stadt Zürich, dann zeigen die Statistiken, dass dies nicht der Fall ist. Gemäss dem Artikel besteht auch in den Städten eine Chance auf sinkende Mieten. Dies ist die Realität. Wir sind heute an einem Punkt, wo offensichtlich zu viele Wohnungen auf dem Markt sind. Schweizweit spricht man davon, dass rund 72 000 Wohnungen leer stehen. In diesem Kontext kommen nun diese Anträge. Man ist sich offensichtlich auf rot-rot-grüner Seite nicht einmal einig, was nun besser ist. Falls die SBB tatsächlich bereit wären, das Grundstück zu verkaufen, wäre auch klar, dass die Stadt dieses Grundstück zu irgendeinem Preis – einem Fantasiepreis – kaufen würde. Wir haben es ja vorher gehört, wie es laufen wird. Man wird bei der Umzonung entsprechend Druck machen. Das sind die üblichen Mittel, die wir schon kennen. Für die Minderheit ist daher klar, dass wir beide Änderungsanträge ablehnen.*

Weitere Wortmeldungen:

Pirmin Meyer (GLP): *Die GLP unterstützt den Änderungsantrag 1 zu Dispositivziffer 2. Nach diesem soll der Anteil Wohnen mit preislich limitierter Miete je hälftig dem Anteil der Wohnungen in Kostenmiete und der Wohnungen in Marktmiete zugeschlagen werden. Vorab ist festzuhalten, dass wir das Angebot der SBB grundsätzlich als fair und korrekt beurteilen. Daher verspüren wir keine grosse Lust an diesem Deal zu rütteln. Die Schaffung einer Kategorie von Wohnungen mit preislich limitierter Miete war für uns auf den ersten Blick sympathisch. Es handelt sich um eine Zwischenkategorie zwischen Kosten- und Marktmiete. Warum sollte man bei der Mietzinsgestaltung nicht einmal etwas Neues ausprobieren und schauen, ob sich dies in der Praxis bewährt? Nach genauer Prüfung des genannten Änderungsantrags sind wir noch einmal über die Bücher gegangen und haben uns dabei die Frage gestellt, ob die Schaffung dieser neuen Kategorie kurz- oder langfristig nicht unnötigerweise Rechtsunsicherheit zwischen der Stadt Zürich und den SBB und vor allem für die betroffenen Mieter bedeutet. Die aktuellen Geschehnisse bei der Überbauung Brunaupark zeigen uns klar auf, dass man es besser beim bewährten Mix zwischen Wohnungen in Kostenmiete und Wohnungen in Marktmiete belässt und keine Experimente bei der Gestaltung der Mietzinse wagt. Ich gebe Urs Egger (FDP) recht, dass es wohl eine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt zu geben scheint, auch ich habe den Artikel gelesen. Wobei ich diesen ganz genau studiert und dem Artikel entnommen habe, dass in der Stadt Zürich noch rund 2000 Wohnungen für einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt fehlen. Daher unterstützen wir den Änderungsantrag 1 zu Dispositivziffer 2 und denken, dass dies auch für die SBB ein gangbarer Kompromiss ist. Im Gegensatz zur SP ist für uns die Aufteilung 50/50 eine rote Linie.*

Daher werden wir den Änderungsantrag 2 zu Dispositivziffer 2 nicht unterstützen.

Urs Fehr (SVP): *Die Initiative macht Raubbau an der Demokratie. Man startet eine Initiative und weiss genau, dass, wenn sie angenommen wird, sie niemals umgesetzt werden kann. Wenn der Eigentümer nicht verkaufen will, dann ist das sein gutes Recht. Wenn er keinen gemeinnützigen Wohnungsbau erstellen will, ist das sein gutes Recht. Das ist natürlich der linken Ratsseite mit ihrer Ideologie ein Dorn im Auge. Für euch ist es schon ein Dorn im Auge, dass Private überhaupt Grund und Boden besitzen dürfen. Zum Glück sind wir aber in einem Land, wo Private Grund und Boden haben dürfen. Auch ich besitze Grund und Boden in der Stadt Zürich. Meine Mieter sind alle zufrieden mit meiner Vermietungspraxis. Es ist nicht so, dass es nur böse Schafe gibt. Vera Ziswiler (SP) spricht von einem fairen Deal. Bei dieser Aussage stehen jedem mit einem liberalen Geist die Haare zu Berge. Die AL argumentiert mit der Enteignung des Landes im Jahre 1925, obwohl sie weiss, dass die SBB damals einen fairen Preis dafür bezahlt haben und dieses Vorgehen üblich war. Die SBB haben in der ganzen Schweiz Enteignungen durchgeführt. Wenn ich bei der SBB gewesen wäre, wäre ich den Initianten kein bisschen entgegengekommen. Wenn die Umzonung verweigert würde, dann gäbe es halt auf diesem Areal gar keine Wohnungen. Die jetzt gestellten Forderungen sind reine Erpressung. Alle schauen jetzt, ob die SBB vor den Zürcher Sozialisten in die Knie gehen. Ich hoffe, dass dies nicht passieren wird. Man kann auf diesem Areal gute Wohnungen bauen und diese an gute Steuerzahler vermieten, die Geld in die Stadtkasse bringen. Diesen Fehler hat man schon auf dem Hornbach-Areal gemacht, wo man das Gefühl hatte, dass man sozialen Wohnungsbau erstellen muss. Man muss nicht für 1600 Franken auf den Zürichsee schauen können. Dort muss man schauen, dass man gute Steuerzahler nach Zürich holt. Genau dies müssen wir auch auf dem Neugasse-Areal machen. Ich hoffe, dass die SBB standhaft bleiben, ansonsten werden wir nur Verlierer haben.*

Luca Maggi (Grüne): *«Eine Europaallee genügt». Der Name der Volksinitiative sagt eigentlich alles und trifft den Nagel auf den Kopf. Eine Europaallee ist eigentlich schon eine zu viel, wenn man schaut, was an der Lagerstrasse entstanden ist. Wir debattieren heute einmal mehr darüber, wie man dem Drittelsziel der Gemeindeordnung näherkommen kann und wie wir dafür sorgen können, dass Wohnungen im Stadtzentrum bezahlbar bleiben. Genau dafür ist die Europaallee ein Mahnmal, das aufzeigt, wie nachhaltige Stadtpolitik nicht funktioniert. Die Initiantinnen und Initianten des «Verein Noigass» bringen es auf den Punkt. In Zürich-West wurden in den letzten Jahren nur Miet- und Eigentumswohnungen im oberen und obersten Preissegment gebaut. Nur 21 Prozent der Wohnungen im Kreis 5 werden nach dem Prinzip der Kostenmiete vermietet. Nur im Kreis 7 und 8 ist dieser Anteil geringer. Die Wohnungen, die die SBB an der Europaallee, an der Neufrankengasse, beim Bahnhof Altstetten, an der Hohlstrasse und an der Zollstrasse gebaut oder projektiert haben, sind für die Mehrheit der Menschen in der Stadt schlicht nicht bezahlbar. Daraus gilt es heute die richtigen Schlüsse zu ziehen. Auch für die Grünen ist klar, dass die Initiative für gültig erklärt werden muss. Aktuell ist ein vollständiger Kauf oder die Übernahme des ganzen Areals im Baurecht durch die Stadt nicht möglich. Dies wurde der Stadt in den Verhandlungen mit den SBB klargemacht. Aber nur weil heute jemand nicht bereit ist, über diese Frage zu verhandeln,*

kommt es für uns nicht in Frage ein Anliegen von über 7000 Menschen für teilungültig zu erklären. Das Anliegen ist nicht offensichtlich nicht durchführbar. Es gilt daher, dieses Anliegen aufrecht zu erhalten und gleichzeitig mit den SBB weiter über eine Lösung zu verhandeln, wie wir sie in unserem Antrag gemeinsam mit der AL vorsehen. Der Antrag versteht sich als Kompromiss zwischen der Initiative, einem absoluten Freipass für die SBB, wie sie diesen an der Europaallee hatten und dem, was der Stadtrat bisher verhandelt hat. Der Vorschlag in der Weisung ist noch kein Kompromiss. Wir sind der Meinung, dass auf das Drittel undurchsichtiger preislich limitierter Wohnungen verzichtet werden soll. Dieser Teil soll ebenfalls im gemeinnützigen Wohnungsbau erstellt werden, so dass dauerhaft zwei Drittel des Wohnteils auf dem Areal für den gemeinnützigen Wohnungsbau gesichert sind. Bildlich gesagt, ohne dies auf die konkreten Zahlen herunterzubrechen, könnte man sagen, dass das Drittel, das bei der Europaallee verschlafen, vergessen oder bewusst weggelassen wurde, nun auf dem Neugasse-Areal kompensiert wird. Wir sind der Meinung, dass es jetzt noch einmal harte Verhandlungen braucht. Dies sind wir als Gemeinderat der Stadt und der Bevölkerung schuldig. Klar kann man einfach darauf verweisen, dass der Stadt die Hände gebunden sind. Jedoch hat die SBB-Vorgängerin das Areal vor mehr als hundert Jahren für wenige Franken pro Quadratmeter vor allem dank Enteignung mit dem Auftrag, Bahninfrastruktur für die Bevölkerung zur Verfügung zu stellen, erhalten. Dies ist nun auf dem Areal nicht mehr nötig. Was nun neu entsteht, müsste doch aber weiterhin im Interesse der Bevölkerung sein. In der Europaallee haben die SBB einen Freipass erhalten und ihre soziale Verantwortung nicht wahrgenommen. Nun liegt der Ball wieder bei den SBB und sie müssen beweisen, dass sie das tun, was immer gepredigt wird: Nämlich, dass eine private oder in diesem Fall eine öffentlich-rechtliche Aktiengesellschaft ihre Verantwortung wahrnimmt und nicht nur an eine maximale Profitmaximierung denkt. Die SBB sollten ein Projekt realisieren, dass die Stadt dringend braucht und dem Quartier würdig ist. Tun die SBB dies nicht, wird die Zustimmung zur nötigen Umzonung an einem dünnen Faden hängen und entweder im Gemeinderat oder an der Urne scheitern.

Pärparim Avdili (FDP): *Christina Schiller (AL) hat von juristischen Spitzfindigkeiten gesprochen. Im Kontext der Lancierung einer Initiative, die ungültig ist, weil darin Sachen gefordert werden, die gemäss Bundesverfassung nicht gültig sind, finde ich dies etwas speziell. Ihr fordert, dass man einen anderen Grundbesitzer dazu verpflichtet, etwas zu verkaufen. Das funktioniert einfach nicht und ich verstehe nicht, wieso wir über diesen Punkt heute sprechen. Dazu kommt, dass die SBB ein Projekt vorgelegt haben, das den Anforderungen und dem heutigen Zeitgeist entspricht. Die SBB bieten auch ein Drittel gemeinnützige Wohnungen an. Nicht weil sie dies müssten, sondern weil sie die Notwendigkeit dafür erkennen. Dadurch erfüllen sie sogar ein politisches Ziel, das die Stadt mit dem Drittelsziel für sich erklärt hat. Mit den Änderungsanträgen möchten die Linken nun die SBB erpressen, wodurch letztlich ein Wohnungsbau auf diesem Areal verhindert wird. Die SBB werden auch nach der Volksabstimmung, sollte sie denn zu Gunsten der Linken ausfallen, immer noch nicht verpflichtet sein, das Areal zu verkaufen. Die SBB und vor allem deren Pensionskasse haben ein Interesse an diesem Land. Hier reden wir indirekt auch wieder über Staatsangestellte. Wenn es dieser Pensionskasse nicht gut geht, muss auch wieder der Steuerzahler eingreifen. Vom Profit, den die SBB für sich herausholen möchten, profitiert indirekt auch wieder der Steuerzahler. Ich verstehe*

nicht, wie man damit nicht einverstanden sein kann.

Dr. Urs Egger (FDP): Es wurde wieder das Lied der hohen Mieten gesungen. Man kann hier eine einfache Rechnung machen. Wer in der Lage ist, eine hohe Miete zu bezahlen, hat vermutlich auch ein hohes Einkommen. Dies heisst auch, dass er höhere Steuern bezahlt. Wenn wir die Situation in der Stadt Zürich anschauen, dann hatten wir in den letzten Jahren stets steigende Steuereinnahmen. Wenn man dies nicht will, kann man natürlich schauen, dass man die guten Steuerzahler wieder vertreibt. Es gab einmal eine SP-Stadträtin, die vor etwa 30 Jahre «wenn es ihnen nicht passt, dann gehen sie doch» gesagt hat. Und sie sind tatsächlich gegangen und es gab in den 90er Jahren ein ziemliches Loch. Heute müsste man froh sein, dass es Leute gibt, die bereit sind höhere Mieten und Steuern zu bezahlen. Schlussendlich wird damit das finanziert, was die Linken in der Stadt vorhaben. Man darf nicht vergessen, dass wir in der Stadt auf gute Steuerzahler angewiesen sind, sonst haben wir ein Finanzierungsproblem.

Samuel Balsiger (SVP): Man sieht schon im Titel der Initiative, dass hier eine Stellvertreterdiskussion geführt wird. Es werden Sachen miteinander vermischt, die nichts miteinander zu tun haben. Es handelt sich um eine Racheaktion gegen die SBB und das böse Kapital. Doch blicken sie einmal zurück. 2006 haben alle rot-grünen Parteien in diesem Saal dem Gestaltungsplan unter dem Namen Stadtraum HB Zürich zugestimmt. Ihre Stadträte waren damals in der Verantwortung. Sie schauen jetzt auf ihr eigenes Versagen zurück. Wir führen hier nur Stellvertreterdiskussionen. In Wahrheit geht es um eine tiefere Materie. Sie möchten Enteignungen und ihre linke Ideologie, ihren Sozialismus durchdrücken. In den Wirtschaftswissenschaften und der Geschichte des Kapitalismus und der Menschheit ist das Privateigentum ein hauptsächlichlicher Garant für Wohlstand. Wenn sie nicht sicher sind, dass ihr Eigentum geschützt ist, dann pflegen sie dieses nicht und investieren nichts. Dann werden die Häuser verrotten und es werden keine neuen Häuser gebaut. Das Privateigentum ist die Essenz des Wohlstands. Dies hat jedoch in ihrem sozialistischen Denken kein Platz. Die Frage ist nicht, ob wir 33 Prozent gemeinnützige Wohnungen haben, sondern ob sie ihre Ideologie durchdrücken können. Es wurde gesagt, dass sich vor allem gute Steuerzahler eine hohe Miete an exklusiver Lage leisten können. Genau diese bezahlen ihren rot-grünen Irrsinn. Wenn sie diese Leute vertreiben und es weniger Einwanderungen in die Stadt gibt, ist mir das auch recht. Ich will auch nicht, dass die Stadt in den nächsten 15 bis 20 Jahren um 100 000 Personen wächst, der Wohnungsmarkt komplett zerstört wird und alle Grünflächen für die Einwanderer zubetoniert werden.

Stefan Urech (SVP): Ich war damals noch in der entsprechenden Kommission, als STR André Odermatt mit den SBB zum ersten Mal die Vision für dieses Areal vorgestellt hat. Ich habe gestaunt, wie gross das Entgegenkommen der SBB mit einem Drittel gemeinnütziger Wohnungen, Ladenflächen für kleines und produzierendes Gewerbe und so weiter schon war. Es ist überhaupt nicht so, dass die SBB auf diesem Areal den Profit in den Vordergrund gestellt haben. Ich habe das damals STR André Odermatt hoch angerechnet, dass er bei den SBB so viele Wünsche durchbringen konnte. Daher verstehe ich auch diese Hysterie und das falsche Zeichnen der SBB als Klassenfeind nicht. Luca Maggi (Grüne) hat gesagt, dass die SBB bei der Europaallee einen Freipass erhalten

haben. Das stimmt einfach nicht und ist nicht ehrlich. Dafür kann ich ihnen im Zusammenhang mit der Europaallee auch ein Beispiel geben. Auf der Kantonsratsliste der AL im Kreis 6 und 10 findet sich unter anderem auch Jamal-Aldin Samir. Es handelt sich um einen von den linken Medien gehypten Filmemacher, der Chef des Kosmos ist. Das Kosmos ist ein Kulturhaus in der Europaallee, wo die SBB anscheinend einen Freipass erhalten haben. Dieses Kulturhaus könnte niemals überleben, wenn ihm die SBB nicht entgegengekommen wären. Ich war an der Eröffnung dieses Kulturhauses und Jamal-Aldin Samir hat damals den SBB herzlich gedankt, dass sie dieses Kulturhaus ermöglichen haben. Dies zeigt die Doppelmoral gut auf. Die SBB stellen sehr wohl auch Platz für Kultur und Gewerbe zur Verfügung. Hören sie also auf, mit dieser falschen Klassenfeind-Politik.

Walter Angst (AL): *Stefan Urech (SVP) hat das Instrument einer subversiven Intervention noch nicht verstanden. Wenn sie Samir anschauen und das genauer studieren würden, würden sie merken, wie das funktioniert. Heute wurden uns sehr viele Grundsätze um die Ohren geschlagen. Man hat auf die Verfassung referiert, es wurde gesagt, dass in der Schweiz die Wirtschaftsfreiheit gelte und dass dies das höchste Gut der Verfassung sei. Die Verfassung der Schweiz hat aber nicht nur einen Artikel. Zum Beispiel gibt es einen Artikel der besagt, dass der Bund und die Kantone zusammen mit Privaten dafür sorgen, dass «Wohnungssuchende für sich und ihre Familie eine Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden können». Oder, dass der Bund Vorschriften «gegen Missbräuche im Mietwesen, namentlich gegen missbräuchliche Mietzinse erlässt». Sie können in Zürich nun schauen, ob diese beiden Verfassungsgrundrechte realisiert sind. Ich kann Urs Fehr (SVP) beruhigen, dass seine Wohnungen nicht enteignet werden. Es geht um ganz andere Leute, wie die SBB, die CS oder die ZKB. Wir haben gerade in der Zeitung gesehen, wie missbräuchliche Mietzinse funktionieren. Ein Wohnhaus an der Zollikerstrasse im Kreis 8 wurde saniert. Dafür wurden pro Wohnung vielleicht 100 000 bis 200 000 Franken investiert. Der Mietzins für eine Wohnung betrug ursprünglich 1700 Franken. Neu wurde die sanierte Wohnung für 4000 Franken vermietet. Das ist hochgradig missbräuchlich. Helfen sie uns doch, dass dieses Verfassungsziel umgesetzt wird. Es wurde über die sinkenden Mieten geredet. Die Realität der Mietzinse und des Wohnungsmarkts ist eine andere. Wie kein anderer Markt ist der Wohnungsmarkt ein segmentierter Markt. Wenn es freie Wohnungen für 4000 Franken gibt, heisst das noch nicht, dass die Mieten sinken. Und wenn diese Wohnungen nachher 3900 Franken kosten, dann sinken zwar statistisch die Mieten aber das nützt den Menschen in Zürich, die eine Wohnung suchen, herzlich wenig. Wir haben weltweit in den Städten das Problem, dass es eine Veränderung auf den Kapitalmärkten gibt. Es sind Investoren, die das Wohnen und Häuser als Investitionsgut wahrnehmen. Es geht nicht mehr darum, dass eine Liegenschaft ein Grundbedürfnis befriedigt. Am letzten Freitag wurde am Wohnforum der ETH genau diese Problematik in Referaten behandelt. Es ist egal, ob Wohnungen vermietet werden. Wichtig ist, dass das Geld in den Liegenschaften parkiert wird. So macht es die ZKB an der Zollikerstrasse und möchte es die CS im Brunaupark machen. Wenn sie dieses Problem nicht erkennen und nicht merken, dass sie für die Städte eine andere Perspektive eröffnen müssen, kommen sie auf keinen grünen Zweig. Urs Egger (FDP) hat gesagt, dass es sich um Erpressung handle. Selbstverständlich ist*

es super, wenn die Spielregeln der Raumplanung klar sind und man nachher der Verwaltung und dem Stadtrat einen Auftrag zur Umsetzung geben kann. Nun leben wir aber in einer Situation, wo sich die Lage der Leute, die ein Wohnung suchen, rasend verändert. Hier braucht es hin und wieder eine Intervention, dass eine Planung anders aufgelegt wird und anders verhandelt werden muss. Das hatten wir bei Green-City, wo es eine Intervention von aussen gab. Das ist keine Erpressung. Es handelt sich um die demokratischen Rechte, die man wahrnimmt, um über die Planung zu entscheiden. Jetzt benötigt es wieder eine Intervention. Man muss den Stadtrat noch einmal mit dem Auftrag zu den SBB schicken, dass nicht ein Drittel gemeinnütziger Wohnungen abgeholt werden müssen, sondern dass zwei Drittel oder 100 Prozent gemeinnütziger Wohnungen abgeholt werden müssen. Das ist Raumplanung und eine demokratisches Recht. Dies nehmen wir wahr und wir möchten dies mit dem Auftrag, eine Umsetzungsvorlage zu machen, die diesen Kriterien auch entspricht, durchsetzen.

Claudia Rabelbauer (EVP): *Die EVP trägt das Drittel kommunalen, gemeinnützigen Wohnungsbau absolut mit. Die Forderung nach zwei Dritteln der Grünen und der AL finden wir zwar sympathisch, schätzen diese aber wenig realistisch ein. Daher unterstützen wir den 50/50 Vorschlag der SP. Ich möchte betonen, dass es sich bei den SBB nicht um einen klassischen privaten Betrieb handelt. Die SBB sind ein Staatsbetrieb und haben deswegen auch eine Vorbildfunktion. Diese Funktion nehmen die SBB zurzeit gar nicht oder nur sehr wenig wahr. Die SBB machen wirklich schlechte Schlagzeilen. Zum Beispiel damit, dass sie den am wenigsten Verdienenden, die die WCs reinigen, auch noch das kleinste wegnehmen. Dies ist sehr unsympathisch. Ich glaube wir verhelfen den SBB auch ein Stück weit zu besseren Zeiten. Es wurde Green-City angesprochen. Dort ist man auf die ökologischen Forderungen eingegangen. Schlussendlich waren sie zufrieden damit, haben einen Preis gewonnen und alle waren glücklich. Es sind Verhandlungen und nicht Erpressungen. Wir bringen die Verhandlungsmasse ein, das ist fair. Es liegt an den SBB, was sie schlussendlich damit machen. Wenn wir heute nichts tun, dann passiert auch nichts. Deswegen unterstützen wir den moderateren Vorschlag der SP.*

Alexander Brunner (FDP): *Luca Maggi (Grüne) hat den Begriff Schandmal Europaallee verwendet. Es handelt sich dabei um ein verzerrtes Weltbild. Ich arbeite seit einem Monat am Limmatplatz und bin viel an der Europaallee. Ich sehe dort ein Quartier, dass sich immer mehr belebt. Ich habe diese Woche eine Anfrage eines Start-Up erhalten, die dorthin möchten, weil sie es cool finden. Dann gibt es «VEG and the City», das vom Impact Hub kommt und auch an der Europaallee ist. Es gibt Veloläden, Hotels und es gibt den Kosmos. Am Anfang war es etwas ruhig aber nun entwickelt es sich gut. Es gibt eine Hochschule und Veranstaltungen. Und natürlich hat es auch Büros und Wohnungen. Es ist ein Stadtteil, der immer mehr lebt. Es wurde gesagt, dass sich der Durchschnittszürcher diese Wohnungen nicht leisten könnte. Das stimmt nicht. Das Durchschnittseinkommen in Zürich beträgt laut dem statistischen Amt 7600 Franken. Wenn sie 25 Prozent für Miete ausgeben, sind das 2000 Franken. Wenn sie zu zweit leben, sind das 4000 Franken. Es kann sich die Mehrheit der Bevölkerung dies leisten. Übrigens habe ich letztes Jahr eine Veranstaltung der FDP im Kosmos gemacht. Es gibt sehr viele Leute, die das anders sehen. Gehen sie zum Beispiel zum Verein TRIBEKA*

der dort aktiv ist oder zur Gelateria Tellhof. Diese finden die Europaallee gut, weil diese Ausstrahlung hat. Passen sie auf, wenn sie die Europaallee runtermachen. Diese wird immer mehr zu einem Erfolg.

Pablo Bünger (FDP): Ich komme auf die von Walter Angst (AL) angesprochenen missbräuchlichen Mietzinse zu sprechen. Ich kenne das geschilderte Beispiel nicht persönlich. Ich denke aber, dass es hier genügend wertvermehrende Investitionen gegeben hat, so dass man die Mietzinsen gerade an der Zollikerstrasse, weil es quartier- und ortsüblich ist, nicht als missbräuchlich taxieren kann. Walter Angst (AL) deutet Sozialziele in Grundrechte um. Ich sehe dadurch, dass sie unsauber arbeiten. Wenn sie schon mit juristischen Begriffen um sich werfen, dann seien sie sich bei diesen bitte auch sicher, dies ist essenziell. Es handelt sich um eine Quadratur der Zielkonflikte, die sie hier zu machen versuchen. Wir haben gehört, dass die ZKB und die CS an der Zollikerstrasse und im Brunaupark die Bösen sind. Es scheint mir wichtig, festzuhalten, dass es sich um die Pensionskassen handelt. Diese sind eigentlich gemeinnützig. Sie finanzieren die Altersrenten und unser Sozialsystem dadurch, dass sie entsprechende Renditen abholen können. Wollen sie denn, dass die Renten gekürzt werden? Dort sind sie die ersten, die aufschreien. Bei den SBB ist dies nicht anders. Die SBB machen Quersubventionierungen auf die Ticketpreise und dies kommt ihnen allen zu Gute. Sonst gibt es einfach eine Preissteigerung bei den Zugtickets. Doch dann hören wir, dass man den öffentlichen Verkehr fördern müsse. Es handelt sich also wieder um einen Zielkonflikt. Letztendlich ist der Grund, warum all diese Gelder in Immobilien parikiert werden, der, dass der Markt sonst keine Renditen abwirft. Jedoch muss man bei den Pensionskassen eine gewisse Rendite haben. Dies ist eine Folge der Tiefzinspolitik der Notenbanken seit dem Immobiliencrash in den USA. Die Alternative wäre ein Zusammenbruch der Wirtschaft und eine Massenarbeitslosigkeit wie wir sie 1929 hatten. Letztendlich haben wir hier nun das kleinere Übel.

Severin Pflüger (FDP): Ich möchte einige Begriffe klären. Die Wirtschaftsfreiheit ist ein Grundrecht, das ist richtig. Der Staat wird daran gehindert, in diese Positionen zu fest einzugreifen. Dass alle ein Dach über dem Kopf haben sollen, ist kein Grundrecht, sondern ein Sozialziel. Hier soll der Staat ein wenig eingreifen und sich darum kümmern. Deswegen handelt es sich um zwei unterschiedliche Dinge, die deshalb auch nicht auf der gleichen Stufe stehen. Des Weiteren soll der Bund Bestimmungen gegen missbräuchliche Mietzinse erlassen. Dabei geht es um eine Kompetenzordnung. Es geht darum, dass dies der Bund erlässt und nicht etwa der Kanton Genf, die Stadt Zürich oder der Mieterverband der Stadt Zürich. Es macht Sinn, dass diese Regelungen für alle in der Schweiz gleich gelten. Walter Angst (AL) hat gesagt, dass die Liberalen mit der Wirtschaftsfreiheit nur einen Artikel in der Verfassung kennen. Das ist falsch, es gibt auch noch die Eigentumsfreiheit, die kennen wir auch und diese ist ebenso wichtig. Es gibt allerdings zwei Artikel, die mir persönlich noch viel näher sind. Einerseits ist dies das Willkürverbot in Art. 5, andererseits die Rechtsgleichheit in Art. 6. Meiner Meinung nach sind dies die zentralen Grundpfeiler des staatlichen Handelns. Was sie heute vom Stadtrat verlangen und der Stadtrat in den letzten Jahren in der Neugasse gemacht hat, weil er etwas vor ihnen hergetrieben wurde, hat zum Teil gegen diese Artikel verstossen

oder diese massiv geritzt. Genau darum geht es. Wenn wir diese Grundfesten des staatlichen Handelns ausser Acht lassen, machen wir schlechte Politik. Auch wenn wir dies allenfalls mit dem guten Willen, bessere Wohnungen für die Bevölkerung zu schaffen, machen. Der Wohnungsmarkt und die Leute, insbesondere auch die institutionellen Akteure und Pensionskassen, die in diesen Markt investieren, sind so stark reguliert. Wenn in diesem Markt etwas nicht stimmt, dann kann man nicht von einem Marktversagen sprechen. Es handelt sich immer um ein Staatsversagen. Wenn zu viele teure Wohnungen in der Stadt Zürich produziert werden, dann handelt es sich um ein Staatsversagen und nicht um ein Marktversagen. Wenn nicht genügend Leute – insbesondere diese, die hier arbeiten sich aber keine Wohnung in der Stadt leisten können – eine gute Wohninfrastruktur finden, dann ist es ein Staatsversagen und kein Marktversagen. Dann müssen wir über die Bau- und Zonenordnung (BZO), die Mehrwertabgabe und die Umwandlungssätze der Pensionskassen sprechen. Das sind dann die wichtigen Themen.

Dr. Davy Graf (SP): *Das Areal Neugasse ist ein Gelände eines Staatsbetriebs, das nicht mehr für Betriebszwecke benötigt wird. Deswegen soll das Gelände bald einmal umgezont werden. Es ist das Recht der Politik, sich die Frage zu stellen, was auf diesem Gelände passieren soll und was man dort anbietet. Die SBB haben vorbildlich einen partizipativen Prozess in Gang gebracht, wo sich die Quartierbevölkerung äussern und mitmachen konnte. Daraus ist einiges entstanden. Der Stadtrat hat ein Drittel gemeinnützige Wohnungen herausgeholt, konnte eine Schulhausinfrastruktur festsetzen und so weiter. Es ist aber richtig, dass durch die Initiative auch ein gewisser Druck entstanden ist. Dadurch konnte man sich noch einmal überlegen, ob das, was bis jetzt erreicht wurde, für das Quartier auch wirklich richtig ist. Die Nachverhandlungen haben gezeigt, dass dieses Drittel an preislich limitierten Wohnungen ein Konstrukt ist, das nicht gangbar ist und zu komplizierten Mechanismen führt. Der faire 50/50 Deal, der nun auf dem Tisch liegt, wird, so glaube ich, letztlich auch den SBB, dem Quartier und der Bevölkerung der Stadt Zürich dienen. Wir haben heute zwei Aussagen von Tübingen bezüglich Enteignungen gehört. Wenn man genau hinschaut, geht es dort darum, dass überhaupt gebaut wird. Der Bürgermeister von Tübingen will die Grundstücke nicht enteignen, um selber bauen zu können. Er droht mit der Enteignung, weil nicht gebaut, sondern darauf spekuliert wird, ob es später möglicherweise einen grösseren Profit geben könnte. Dort verweigert man sich einer Stadtpolitik, die den breiten Bedürfnissen der Bevölkerung gerecht werden will. Dies kann man in unserem Fall nicht vorwerfen. Die SBB wollen bauen und wir möchte einfach mitgestalten. Dann wurde gesagt, dass die sinkenden Mieten ein Zeichen seien, dass sich der Markt normalisiert. Wir haben vorher gehört, dass es doch irgendwie der Staat sei, der die Situation normalisiert habe. Und es ist tatsächlich der Staat. In der genannten Studie wird gesagt, dass sich der Markt normalisiert, weil die Stadt Zürich eine aktive Wohnungspolitik macht und preisgünstigen Wohnraum fördert. Deswegen gehen die Mieten runter. Es ist eine Schlussfolgerung dieser Studie, dass deswegen die Mieten in der Stadt Zürich stärker sinken als im Umland. Letztendlich wollen wir alle lieber gestalten als verwalten. Es handelt sich um eine gute Lösung für das Quartier an diesem Ort.*

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Hochbaudepartements Stellung.

STR André Odermatt: *Wir diskutieren, wie wir mit einer Volksinitiative umgehen wollen, die aus Sicht des Stadtrats in eine Sackgasse führt. Der Gemeinderat kann einen Weg aus dieser Sackgasse aufzeigen. Das ist die gute Nachricht. Ich rede von einer Sackgasse, weil die Volksinitiative so nicht umsetzbar wäre. Die SBB haben immer klipp und klar gesagt, dass sie das Land nicht verkaufen und auch nicht vollständig im Baurecht abgeben wollen. Die Zürcher Stimmbevölkerung würde bei einem Scheitern der Umsetzungsvorlage im Gemeinderat über etwas abstimmen, das unsere Gemeindeordnungen würde aber nicht umsetzbar wäre. Das ist immer wieder mein Ausgangspunkt bei der Teilgültigerklärung. Ein nicht umsetzbarer Antrag macht einfach keinen Sinn. Wir sind es der Stimmbevölkerung schuldig, dass wir etwas in die Volksabstimmung bringen, das auch umsetzbar ist. In der Diskussion ging etwas vergessen, was eigentlich auf dem Areal passieren soll. Die SBB haben ein vorbildliches und breit abgestütztes Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Dieses hat sehr breite Beachtung gefunden. Auch die Stadt kann daraus lernen, wie man ein solches Mitwirkungsverfahren aufziehen soll. Der Vorschlag, den die SBB mit den ganzen Verhandlungen dem Stadtrat gemacht hat, stützt sich auch auf dieses Mitwirkungsverfahren. Die Stadt und die SBB sind sich auch im Rahmen der Verhandlungen einig geworden, dass man auf dem Areal etwas Vorbildliches schaffen will. Es war auch hier nicht einfach, den SBB das durchmischte Wohnen mit einem grossen Anteil genossenschaftlichen Wohnungsbau, einem Schulhaus, Platz für das Gewerbe, freie Grünräume und einer Vernetzung ins Quartier abzurufen. Man macht aus dem Areal auch ein Stück Stadt. Wenn man dies nicht tun würde, wäre dies eine verpasste Chance für den Kreis 5 aber auch für die ganze Stadt. Die SBB und die Stadt müssen nun weiter aufeinander zugehen, so wie die Abstimmungen wohl herauskommen werden. Die SBB haben in den Kommissionsverhandlungen auch gezeigt, dass sie Schritte machen. Als Reaktion auf die Volksinitiative sind die SBB im Rahmen der Kommissionsverhandlungen noch einmal einen Schritt entgegengekommen. Das Angebot der SBB war dann dieses Drittel preislich limitierter Wohnungen, die man ausweisen würde. Die Idee der SBB war, dass es sich um eine mittlere Kategorie zwischen Kosten- und Marktmiete handelt, die man etablieren möchte. Die Diskussion in der Kommission hat gezeigt, dass man mit dieser Idee nicht ganz warm geworden ist. Einerseits stellt sich die Frage, was jetzt preisgünstig und preislich limitiert ist. Die andere Frage dreht sich um die rechtliche Sicherung. Dies wären Aufgaben, die die SBB machen müssten. Ich habe gesagt, dass dies der Weg aus der Sackgasse für die Neugasse sein könnte. Ich möchte aber auch nicht verschweigen, dass wir bei diesem Weg noch nicht beim Ziel angekommen sind. Die Botschaft ist nun, dass man eine 50/50 Lösung macht. Man müsste einmal rechnen, ob dies für die SBB nicht sogar besser ist, als wenn man es anders macht. Es wird sicher noch weitere Gespräche brauchen. Ich bin diesbezüglich aber zuversichtlich. Es benötigt dafür aber die Kooperation von allen. Ich meine da explizit den Gemeinderat mit. Nur so können wir bald über eine Umsetzungsvorlage und dann über einen Gestaltungsplan diskutieren, damit auf dem Neugasse-Areal tatsächlich etwas entstehen kann. Die Grundlage und damit auch die Umsetzungsvorlage wird ein städtebaulicher Vertrag sein. Darin wird auch der Mehrwertausgleich festgehalten sein. Zum Schluss möchte ich noch betonen, dass wir diese Diskussion mit den SBB nicht lange führen mussten. Sie waren sehr schnell bereit, unserer Stadtzürcher Praxis beim Mehrwertausgleich, die es nicht mehr lange geben wird, zu akzeptieren. Wir spre-*

chen hier von 50 Prozent und zwar so, wie wir dies berechnen. Dies wäre auch ein Gewinn für die Allgemeinheit, der mit den anderen Faktoren verrechnet worden wäre. Wir werden sehen, was jetzt im Kanton kommen wird. Das Geschäft mit dem SBB-Areal ist im Kern gut aufgegleist und es könnte sich eine sehr gute Lösung für die Stadtzürcher Bevölkerung, den Wohnungsmarkt der Stadt Zürich und den Kreis 5 ergeben. Wir müssen dann auch einfach wollen. Sonst gibt es vielleicht am Schluss eine Brache für die nächste Generation, was auch nicht nur schlecht ist. Die Chancen, dass wir auf dem Areal jetzt etwas Gutes machen können, sind aber sehr gross. Ich möchte noch eine Nachbemerkung zum Thema Enteignung machen. Die Stadt Zürich hat damals etwas falsch gepokert und hätte dies vielleicht besser machen können. Es handelte sich nicht in diesem Sinne um eine Enteignung und wurde auch entschädigt. Man kann dies auch in der NZZ alles nachlesen. Wir haben dies in den Fakten alles aufgearbeitet. Ich bin gespannt auf die Abstimmungen. Es handelt sich um einen Auftrag, wie wir den weiteren Weg mit den SBB gehen und auch mit dem Gemeinderat das Gespräch wieder suchen werden. Das Ziel muss eine Umsetzungsvorlage sein, mit der wir einen guten Stadtteil entwickeln können.

Änderungsantrag zu Dispositivziffer 1

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

1. Die am 21. März 2018 eingereichte Volksinitiative «Eine Europaallee genügt – jetzt SBB-Areal Neugasse kaufen» ist i. S. v. Ziffer 2.4 der Erwägungen teilweise gültig. Im Übrigen ist die Initiative ungültig.

Die Minderheit der SK FD beantragt Ablehnung des Änderungsantrags.

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

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 70 gegen 37 Stimmen (bei 14 Enthaltungen) zu.

Änderungsanträge 1–2 zu Dispositivziffer 2

Die Mehrheit der SK FD beantragt folgende Änderung der Dispositivziffer 2:

2. Der Stadtrat wird beauftragt, eine ausformulierte Vorlage (Umsetzungsvorlage), die der Initiative entspricht, auszuarbeiten. Dabei ist auf das Drittel «Wohnen mit preis-

16 / 18

lich limitierter Miete (SBB)» zu verzichten und der Anteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus ist auf mindestens die Hälfte des Wohnanteils (berechnet nach Wohnfläche) auf dem Gesamtareal zu erhöhen. Die Anteile für den gemeinnützigen Wohnungsbau (mindestens 50 %), für die gemeinnützigen Gewerbeflächen (mindestens 33 % der Gewerbefläche) und für die Schule (ca. 3000 m²) sind dauerhaft zu sichern.

Die Minderheit 1 der SK FD beantragt folgende Änderung der Dispositivziffer 2:

2. Der Stadtrat wird beauftragt, eine ausformulierte Vorlage (Umsetzungsvorlage), die der Initiative entspricht, auszuarbeiten. Dabei ist auf das Drittel «Wohnen mit preislich limitierter Miete (SBB)» zu verzichten und der Anteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus ist auf zwei Drittel des Wohnanteils (berechnet nach Wohnfläche) auf dem Gesamtareal zu erhöhen. Die Anteile für den gemeinnützigen Wohnungsbau (mindestens zwei Drittel der Wohnfläche), für die gemeinnützigen Gewerbeflächen (mindestens ein Drittel der Gewerbefläche) und für die Schule (ca. 3000 m²) sind dauerhaft zu sichern.

Die Minderheit 2 der SK FD beantragt Ablehnung der Änderungsanträge.

Mehrheit: Vera Ziswiler (SP), Referentin; Vizepräsident Simon Diggelmann (SP), Anjushka Früh (SP), Pirmin Meyer (GLP), Zilla Roose (SP), Dr. Pawel Silberring (SP)
Minderheit 1: Christina Schiller (AL), Referentin; Luca Maggi (Grüne), Elena Marti (Grüne)
Minderheit 2: Përparim Avdili (FDP), Urs Fehr (SVP), Martin Götzl (SVP)
Abwesend: Präsident Dr. Urs Egger (FDP), Referent Minderheit 2

Abstimmung gemäss Art. 36 GeschO GR (gleichgeordnete Anträge):

Antrag Mehrheit	59 Stimmen
Antrag Minderheit 1	24 Stimmen
Antrag Minderheit 2	<u>38 Stimmen</u>
Total	121 Stimmen
= absolutes Mehr	61 Stimmen

Keiner der Anträge erhält das absolute Mehr; für die 2. Abstimmung ist der Antrag der Minderheit 1 ausgeschieden.

2. Abstimmung:

17 / 18

Dem Antrag der Mehrheit wird mit 84 gegen 38 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zugestimmt.

Damit ist dem Antrag der Mehrheit zugestimmt.

Schlussabstimmung über die bereinigte Dispositivziffer 1

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

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

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

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 70 gegen 38 Stimmen (bei 14 Enthaltungen) zu.

Schlussabstimmung über die bereinigte Dispositivziffer 2

Die Mehrheit der SK FD beantragt Zustimmung zur bereinigten Dispositivziffer 2.

Die Minderheit der SK FD beantragt Ablehnung der bereinigten Dispositivziffer 2.

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

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 84 gegen 38 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Damit ist beschlossen:

1. Die am 21. März 2018 eingereichte Volksinitiative «Eine Europaallee genügt – jetzt SBB-Areal Neugasse kaufen» ist i. S. v. Ziffer 2.4 gültig.
2. Der Stadtrat wird beauftragt, eine ausformulierte Vorlage (Umsetzungsvorlage), die der Initiative entspricht, auszuarbeiten. Dabei ist auf das Drittel «Wohnen mit preislich limitierter Miete (SBB)» zu verzichten und der Anteil des gemeinnützigen Woh-

18 / 18

nungsbaus ist auf mindestens die Hälfte des Wohnanteils (berechnet nach Wohnfläche) auf dem Gesamtareal zu erhöhen. Die Anteile für den gemeinnützigen Wohnungsbau (mindestens 50 %), für die gemeinnützigen Gewerbeflächen (mindestens 33 % der Gewerbefläche) und für die Schule (ca. 3000 m²) sind dauerhaft zu sichern.

Mitteilung an den Stadtrat sowie amtliche Publikation am 17. April 2019 gemäss Art. 14 der Gemeindeordnung

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat