



Auszug aus dem substanziellen Protokoll 164. Ratssitzung vom 22. September 2021

Gemeinsame Behandlung der Geschäfte GR Nrn. 2021/136 und 2021/329

4389. 2021/136

Weisung vom 31.03.2021:

Liegenschaften Stadt Zürich, Areal Guggach, Quartier Unterstrass, Gewährung eines Baurechts für eine Wohnsiedlung, Objektkredit

Antrag des Stadtrats

Der Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen, mit Sitz in Zürich, wird gestützt auf den am 3. März 2021 öffentlich beurkundeten Baurechtsvertrag ein selbstständiges und dauerndes Baurecht für die Erstellung einer Wohnsiedlung auf einem 8500 m² messenden Teil des Areals Guggach im Quartier Unterstrass mit einer Baurechtsdauer von 62 Jahren und einem Baurechtszins von rund Fr. 115 800.– gewährt.

Gemeinsame Wortmeldungen zu den Geschäften GR Nrn. 2021/136 und 2021/329.

Referent zur Vorstellung der Weisung / Kommissionsmehrheit:

Hans Dellenbach (FDP): *Das Primarschulhaus und der Quartierpark auf dem Guggach-Areal wurden im März 2021 durch das Stimmvolk genehmigt. In dieser Weisung geht es um eine Baurechtsabgabe an die Stiftung Einfach Wohnen (SEW), die auf einem 8500 Quadratmeter grossen Teilgrundstück gemeinnützige Wohnungen bauen will, dazu kommen Dienstleistungs- und Gewerbeflächen sowie ein Kinderkarten. Konkret will die SEW zwei achtgeschossige Wohnhäuser mit insgesamt 111 Wohnungen erstellen, hinzu kommen Gewerbenutzungen im Erdgeschoss an der Hofwiesenstrasse, ein eingeschossiges Kindergartengebäude zum Park hin und ein öffentlicher Begegnungsort direkt an der Tramhaltestelle Radiostudio. An einem Wettbewerb wurden insgesamt 76 Projekte eingereicht, wovon zwölf in die engere Auswahl kamen. Am Ende gewann das Projekt «WANINC» einer Arbeitsgemeinschaft aus verschiedenen Architekturbüros aus Zürich, Basel und Berlin. Die beiden Wohnhäuser stehen leicht versetzt zur Hofwiesenstrasse. Im ersten Haus entstehen vor allem Kleinwohnungen, also Studios sowie 2- und 3-Zimmer-Wohnungen, mit einem übertiefen Laubengang. Dadurch entsteht vor den Wohnungstüren zusätzlicher Aussenraum, der überdeckt ist und für die Nachbarschaft eine Begegnungszone bedeutet. Im zweiten Haus entstehen mit 4,5- bis 10,5-Zimmer-Wohnungen grössere Wohnungen und einige wenige 2,5-Zimmer-Wohnungen. Sie sind über aussenliegende Treppen erschlossen. Die Grosswohnungen eignen sich beispielsweise für Wohngemeinschaften. Im obersten Geschoss befinden sich Maissonette-Wohnungen mit überhohen Koch- und Essräumen. Zusätzlich zu den 111 Wohnungen entstehen anmietbare Zimmer. Alle Wohnungen profitieren von der Sonnenseite an der Hofwiesenstrasse und vom ruhigen rückwärtigen Parkraum. Die Wohnungen*



werden kostengünstig erstellt und sind trotzdem sehr gut lärmisoliert. Aus dem Blickwinkel der Nachhaltigkeit ist hervorzuheben, dass in die Fassade eine Photovoltaik-Anlage integriert wird, die einen grossen Teil des eigenen Strombedarfs deckt. Im Übrigen ist die Siedlung autofrei. Die Wohnungen werden nach dem Prinzip der Kostenmiete vermietet und es wird erwartet, dass bis zu 300 Personen in den Wohnungen leben können. Der durchschnittliche Mietzins pro Jahr und pro Quadratmeter Hauptnutzfläche wird sich zwischen 172 und 192 Franken einpendeln. Für eine 4,5-Zimmer-Wohnung entspricht das einer Monatsmiete von etwa 1360 bis 1520 Franken, was für dieses Quartier enorm günstig ist. Der aktuelle Terminplan der SEW geht von einem Baubeginn in diesem Jahr aus und sieht den Bezug der Wohnsiedlung im zweiten Quartal 2024 vor. Aufgrund eines Kostenvoranschlags rechnet die SEW mit Erstellungskosten von 47,5 Millionen Franken. Die Stadt als Grundeigentümerin übernimmt traditionsgemäss die Kosten für den Aushub und die Bereinigung des Grundstücks. Gemäss einer Schätzung, die sich auf eine geologische Untersuchung stützt, entspricht das 235 000 Franken. Zusammen mit Reserven und der Mehrwertsteuer entspricht das einem Objektkredit von 329 000 Franken. Dieser Betrag fällt in die Verantwortlichkeit des Stadtrats, wird im Budget 2022 ordentlich beantragt und ist somit nicht Teil dieser Weisung. Bei der Weisung geht es um das Baurecht, das wie üblich für 62 Jahre vergeben wird. Danach gibt es zwei Verlängerungsoptionen um je 15 Jahre. Der Baurechtszins für die 8500 Quadratmeter beträgt 115 800 Franken, was einer provisorischen Festsetzung entspricht: Die Basis dafür bilden die «Richtlinien für die Anrechnung von Land beim Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken», die sogenannten «Richtlinien 65», wobei ein Landwert von 7,7 Millionen Franken und ein Referenzzinssatz von 1,5 Prozent herbeigezogen wurden. Der Zins wird alle fünf Jahre angepasst.

Kommissionsminderheit:

Maria del Carmen Señorán (SVP) vertritt die Kommissionsminderheit und begründet den von Stephan Iten (SVP) namens der SVP-Fraktion am 8. September 2021 gestellten Ablehnungsantrag zum Postulat GR Nr. 2021/329: Mit dem Projekt sind wir einverstanden und haben keine Einwände. Uns stört jedoch, dass einmal mehr städtisches Bauland an guter Lage zu einem Schleuderpreis an eine stadteigene Stiftung vermietet wird. Bauland ist eine Rarität in der Stadt. Dass der Baurechtszins von 115 800 Franken im Jahr nicht marktüblich ist, kann sich jeder denken. Wir wollen, dass auch Privatinvestoren und Genossenschaften die Chance erhalten, Bauland der Stadt zu erhalten und lehnen den Antrag darum ab. Mit dem Postulat GR Nr. 2021/329 wird einmal mehr eine Temporeduktion gefordert. Selbstverständlich ist die Sicherheit der Schulkinder wichtig und wir sollen dafür sorgen, dass Autofahrer um das Schulhaus vorsichtiger sind. Das kann beispielsweise auch mit «Vorsicht Schulkinder»-Schildern erreicht werden. Die rot-grüne Mehrheit im Rat versucht jede Gelegenheit wahrzunehmen, um Tempo-30-Zonen einzuführen. Wir sind gegen Temporeduktionen und werden das Postulat ablehnen.

Roland Hurschler (Grüne) begründet das Postulat GR Nr. 2021/329 (vergleiche Beschluss-Nr. 4224/2021): Auf dem Guggach-Areal entstehen vor allem Familienwohnungen und auch ein Kindergarten. Bereits bewilligt sind der Quartierpark, eine Schulanlage für zwölf Primarschulklassen, eine Doppeltturnhalle sowie eine Begegnungszone. Alle



Projekte sind voraussichtlich im Jahr 2024 bezugsbereit. Hinzu kommt ein neues Oberstufenschulhaus mit Räumlichkeiten für ein Konservatorium auf dem benachbarten Gelände, wo aktuell das Radiostudio Brunnenhof steht. Dort werden fünfzehn zusätzliche Klassen Platz finden. Unser Begleitpostulat will die Grundlagen für die Schulwegsicherheit der rund 300 Kinder aus dem Einzugsgebiet der überlasteten Schulhäuser Kugeliloo und Allenmoos zur Verfügung stellen. All diese Kinder werden täglich die sehr stark befahrenen, mehrspurigen und unübersichtlichen Hofwiesen- und Wehntalerstrasse überqueren müssen. Darum braucht es wie im Postulat gefordert neben den gestalterischen Massnahmen zusätzliche Massnahmen wie eine Temporeduktion. Zudem ist gemäss dem neuen Richtplan die Kreuzung Hofwiesenstrasse/Wehntalerstrasse als Quartierzentrum vorgesehen, als Knotenpunkt eines neuen Quartierteils mit attraktiven Bildungs- und Freizeitmöglichkeiten. Dazu gehört eine erhöhte Aufenthaltsqualität im Strassenbereich, die nur mit diesen Massnahmen gewährleistet werden kann. Diese Entwicklung ist im neuen kommunalen Siedlungsrichtplan (SLÖBA) bereits festgehalten. Auf Seite 57 ist die Kreuzung Hofwiesenstrasse/Wehntalerstrasse als eines von 49 zusätzlichen Quartierzentren (QUARZ) definiert. Diese Zentren sollen «das System der kantonalen und regionalen Zentren auf kommunaler Stufe ergänzen. Damit legt der kommunale Richtplan ein Gesamtsystem der Quartierzentren fest, die für lebendige, funktionsfähige Stadtteile relevant sind. [...] Daher werden hohe Anforderungen an die funktionale Gestaltung dieser Räume gestellt.» Der im Postulat geforderte Bericht spürt diese sehr gewünschte Quartierentwicklung vor, konkretisiert und beschleunigt sie.

Weitere Wortmeldungen:

Hans Dellenbach (FDP): Die Stadt kaufte das betroffene Land mit insgesamt drei Verträgen in den Jahren 1927, 1947 und 1959. Im Notariat findet sich nur noch der Vertrag von 1959, in dem ein Quadratmeterpreis von 200 Franken festgehalten ist. Der provisorische Richtlinienlandwert wurde vom Büro für Wohnbauförderung berechnet und auf rund 7,7 Millionen Franken festgesetzt, also auf rund 900 Franken pro Quadratmeter. Für die Berechnung wurden die «Richtlinien 65» angewendet. Der Verkehrswert beträgt gemäss der Marktwertschätzung des Amtes für Städtebau jedoch 6150 Franken pro Quadratmeter. Das entspricht einem Total von 48,6 Millionen Franken für die Baurechtsfläche. Das Land wird also um über 85 Prozent verbilligt. Dank der «Richtlinien 65» kommen die glücklichen Mieter in den Genuss eines Geschenks von über 40 Millionen Franken. Die Stadt verzichtet auf Baurechtszinseinnahmen von 600 000 Franken im Jahr. Eine Familie in einer durchschnittlichen 4,5-Zimmer-Wohnung spart im SEW-Wohnhaus zirka 6500 Franken pro Jahr. Dieses Geschenk wird im linken Zürich nicht als Subvention bezeichnet, obwohl es de facto eine ist, sondern als gemeinnützig. Noch extremer ist der Vergleich mit den Marktmieten. Durch eine kleine Studie über ein Immobilienportal kam ich zum Schluss, dass vergleichbare Wohnungen im gleichen Quartier gut und gerne das Doppelte kosten: für eine 4,5-Zimmer-Wohnung bezahlt man etwa 3500 bis 3600 Franken, gegenüber den 1400 bis 1500 Franken im SEW-Wohnbau. Es ist kein Wunder, dass die Leute Schlange stehen und in der Stadtzürcher Wohnbaulotterie mitspielen. Die Lotterie hat jedoch nichts mit Gemeinnützigkeit zu tun. Sie hilft nicht der Allgemeinheit, sondern ein paar wenigen Glücklichen. Die SP, die sich sonst immer



für alle statt für wenige einsetzt, verkauft das sogar als Erfolg. Die «Richtlinien 65» mögen im Jahr 1965 Sinn gemacht haben, aber im Jahr 2021 sind sie nur noch ungerecht. Die FDP unterstützt die Weisung zum Guggach-Areal, weil das Problem nicht beim Areal und der Überbauung liegt, sondern bei den «Richtlinien 65». Wir hoffen darum, dass die Ratslinke Hand bietet, um der Ungerechtigkeit im Zürcher Wohnbau möglichst schnell ein Ende zu setzen. Die FDP ist grundsätzlich gegen flächendeckende Tempo-30-Zonen und noch mehr sind wir gegen Tempo-30-Zonen, die den Verkehr auf Hauptverkehrsachsen verlangsamen. In diesem Gebiet wird es in Zukunft mehr Kinder geben, aber es gibt seit kurzem eine zweite Ampel, die den Strassenübergang sicherer macht. Das Tram ist vermutlich das gefährlichste Verkehrsmittel auf dieser Strasse. Es wird mit der Einführung von Tempo 30 nicht verlangsamt, weil es auf einem eigenen Trassee fährt – stattdessen werden Polizei, Feuerwehr und Ambulanzen gebremst, was keinen Sinn ergibt. Ich verstehe auch nicht, was es mit grüner Politik zu tun hat, wenn der Verkehr alle 50 Meter von Tempo 50 auf Tempo 30 gebremst wird, um danach wieder Tempo 50 fahren zu können. Wir brauchen keinen Schilderwald und kein ständiges Abbremsen und Beschleunigen. Wir brauchen beruhigte Quartierstrassen und flüssige Hauptverkehrsachsen.

Anjushka Früh (SP): *Das vorliegende Bauprojekt geht auf die Initiative der SP zurück, die im Jahr 2013 mit einer Motion die Ausarbeitung des Projekts forderte, nachdem das Areal nicht mehr durch die SBB-Baustelle für die Durchmesserlinie benötigt wurde. Die SP machte sich damals als erste Partei Gedanken zur zukünftigen Nutzung des Areals: Eine Wohnnutzung war sehr naheliegend. Die SP unterstützt darum die Abgabe im Baurecht an die SEW. Das vorliegende Projekt ist sehr interessant. Die verschiedenen Wohnungsgrössen und Grundrisse fördern die soziale Durchmischung. Auch kann mit dieser Wohnsiedlung die soziale Durchmischung im ganzen Quartier gefördert werden. Es entstehen dort sehr viele private Überbauungen mit Eigentumswohnungen. Mit dem Projekt können zahlreiche bezahlbare Wohnungen entstehen, wofür weiterhin ein sehr grosser Bedarf besteht. Ein weiteres Mal entstehen bezahlbare Wohnungen auf Initiative der SP. Wenn die FDP die kostengünstigen Preise kritisiert, muss dem ganz klar entgegengehalten werden, dass es richtig und wichtig ist, dass mit der Miete nicht der Gewinn von grossen Immobilienkonzernen und Privaten bezahlt wird, sondern dass die Miete nur kostendeckend ist. Die Vergabe an die SEW zu den genannten Preisen ist darum richtig. Die SP unterstützt selbstverständlich auch das Postulat. Es handelt sich um eine stark befahrene Strasse und es hat sehr viele Kinder in der Umgebung. Die neuen Wohnungen und der Kindergarten werden diesen Umstand weiter fördern, weshalb es wichtig und sinnvoll ist, die Temporeduktion zu prüfen.*

Dr. Bernhard im Oberdorf (SVP): *Ich äussere mich zum Postulat. Die Kreuzung Hofwiesenstrasse/Wehntalerstrasse ist eine strategische Kreuzung. Auf der Hofwiesenstrasse fährt das Tram 11 und der Bus 32 fährt vom Bucheggplatz über die Hofwiesen in die Wehntalerstrasse. Wegen des öffentlichen Verkehrs ist die Kreuzung mit einer Lichtsignalanlage gesichert. Wenn dort mit Blick auf Begegnungszonen eine Tempo-30-Zone eingerichtet werden soll, hat das verheerende Auswirkungen auf den Verkehr. Die interregionale Hauptstrasse 17, die über die Wehntalerstrasse führt, muss erheblichen Verkehr aufnehmen. Auch kann das Tram 11 nicht ausgebremst werden. Ein solches*



5 / 7

Postulat ist unglaublich. Wenn das im SLÖBA festgehalten ist, dann ist es durchaus möglich, dass dies eingefügt wurde, um den Verkehr zu schikanieren. Es ist nicht so, dass das Postulat keinen Sinn ergibt: Der Sinn davon ist, den Verkehr zu behindern, wo es möglich ist. Es gibt andere Möglichkeiten für die Sicherheit der Kinder und Fussgänger. So entstehen mehr Gefahren: Wenn das Tram mit hohem Tempo fährt, wenn man etwas Anderes erwartet.

Ernst Danner (EVP): *Als EVP stimmen wir dem Baurecht gerne zu und freuen uns, dass an dieser Lage schöne, günstige Wohnungen in verschiedenen Grössen entstehen können. Der von der rechten Seite beanstandete Baurechtszins ist günstig. Bezüglich der «Richtlinien 65» wurde ein Vorstoss eingereicht. Wenn 4,5-Zimmer-Wohnungen 3500 Franken kosten, ist das nach meinem Empfinden wahnsinnig viel Geld. Wenn 4,5-Zimmer-Wohnungen 1500 bis 1600 Franken kosten, ist das nach meinem subjektiven Empfinden ein tragbarer und vernünftiger Mietzins. Wir müssen uns fragen, warum auf dem freien Wohnungsmarkt solch hohen Preise entstehen. Das liegt nicht nur am höheren Komfort, sondern hat auch andere Gründe wie die Knappheit des Bodens. Wir sind froh, dass neue Wohnungen entstehen, die günstig sind. Tempo 30 unterstützen wir dort, wo es vernünftig ist. Bei dieser Strecke, bei der ich bergauf mit dem Velo Tempo 30 bereits beinahe überschreite, ist es aus unserer Sicht nicht vernünftig. Auch dient das nicht zwingend der Verkehrssicherheit. Das Postulat lehnen wir daher ab.*

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Finanzdepartements Stellung.

STR Daniel Leupi: *Ich bin erstaunt, dass die Diskussion nicht mehr auslöste. Wenn es in der Vergangenheit um die SEW ging, wurde heftig diskutiert. Daraus schliesse ich, dass das vorliegende Projekt den Stiftungszweck sehr gut erfüllt. Es sind ökologisch ausgerichtete Wohnungen, die die Ziele der Nachhaltigkeit, der 2000-Watt-Gesellschaft und von Netto-Null erfüllen. Gleichzeitig sind sie mehr als zahlbar. Dass bei jedem städtischen Baurechtsprojekt die «Richtlinien 65» beanstandet werden, beelendet mich. Jedes Mal müssen wir die Rechnung der FDP hören. Stattdessen sollten Sie eine Volksinitiative lancieren, die Ihren Forderungen entspricht. Das Volk hiess die Anwendung der Richtlinien in den letzten Jahren jedes Mal gut, was auch generell für die städtische Wohnbaupolitik gilt. Ernst Danner (EVP) zeigte mit seinem Vergleich, wo der Schuh drückt: Der freie Markt produziert zu einem grossen Teil Wohnungspreise, die für viele Leute nicht tragbar sind. Absurd wurde es jedoch, als dieselbe Fraktion vor nicht allzu langer Zeit ein Postulat einreichte, das forderte, dass der Staat im Altersbereich für ein Wohnungsangebot sorgen müsse. Dieses Postulat der FDP hat mich erstaunt. Gerade das vorliegende Projekt mit den kleineren Wohnungen ist auf jüngere und ältere Menschen ausgerichtet. Das Quartier profitiert mit der Schule und dem Park insgesamt vom Bauprojekt. In den Quartierveranstaltungen wurden namentlich das Detailhandelsangebot, die offenen Räume und das Kleingewerbe neben dem Schulhaus und dem Park sehr geschätzt. Der Quartierverein signalisierte deutlich, dass sich das Quartier auf das Projekt freut und dass es eine Bereicherung und Aufwertung ist.*

Schlussabstimmung



6 / 7

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

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

Mehrheit: Hans Dellenbach (FDP), Referent; Präsident Simon Diggelmann (SP), Pärparim Avdili (FDP), Ivo Bieri (SP), Judith Boppert (SP), Lisa Diggelmann (SP), Anjushka Früh (SP), Isabel Garcia (GLP), Roland Hurschler (Grüne), Luca Maggi (Grüne), Patrik Maillard (AL)
Minderheit: Martin Götzl (SVP)
Abwesend: Vizepräsidentin Maria del Carmen Señorán (SVP), Referentin Minderheit

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 94 gegen 17 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Damit ist in Übereinstimmung mit dem Stadtrat beschlossen:

Der Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen, mit Sitz in Zürich, wird gestützt auf den am 3. März 2021 öffentlich beurkundeten Baurechtsvertrag ein selbstständiges und dauerndes Baurecht für die Erstellung einer Wohnsiedlung auf einem 8500 m² messenden Teil des Areals Guggach im Quartier Unterstrass mit einer Baurechtsdauer von 62 Jahren und einem Baurechtszins von rund Fr. 115 800.– gewährt.

Mitteilung an den Stadtrat sowie amtliche Publikation am 29. September 2021 gemäss Art. 12 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist: 29. November 2021)

4390. 2021/329

Postulat von Roland Hurschler (Grüne) und Brigitte Fürer (Grüne) vom 14.07.2021: Abschnitte der Hofwiesen- und Wehntalerstrasse um das Guggach-Areal, Temporeduktion und Umgestaltung zur Gewährleistung der Schulwegsicherheit

Gemäss schriftlicher Mitteilung ist die Vorsteherin des Sicherheitsdepartements namens des Stadtrats bereit, das Postulat zur Prüfung entgegenzunehmen.

Wortmeldungen siehe GR Nr. 2021/136, Beschluss-Nr. 4389/2021.

Roland Hurschler (Grüne) begründet das Postulat (vergleiche Beschluss-Nr. 4224/2021).

Maria del Carmen Señorán (SVP) begründet den von Stephan Iten (SVP) namens der SVP-Fraktion am 8. September 2021 gestellten Ablehnungsantrag.

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Finanzdepartements Stellung.

Das Postulat wird mit 72 gegen 38 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) dem Stadtrat zur Prüfung überwiesen.



7 / 7

Mitteilung an den Stadtrat

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat