



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 26. Juni 2024

GR Nr. 2024/319

Dringliche Motion von Brigitte Fürer und Gabriele Kisker betreffend Pflicht zur Realisierung von einem Drittel subventionierter Wohnungen pro Baufeld bei Gewährung eines Baurechts auf dem Areal Thurgauerstrasse West, Bericht und Abschreibung

Am 17. April 2019 reichten die Mitglieder des Gemeinderats Brigitte Fürer und Gabriele Kisker (beide Grüne) folgende Dringliche Motion, GR Nr. 2019/152, ein:

Der Stadtrat wird aufgefordert, bei der in die Zuständigkeit des Gemeinderats fallende Gewährung von Baurechten auf dem Areal Thurgauerstrasse West solche Verträge zum Beschluss vorzulegen, welche die Gewährung des Baurechts mit der Pflicht verbinden, die Kostenlimiten gemäss der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung (WBFV, AS 841) einzuhalten und pro Baufeld ein Drittel subventionierter Wohnungsbau zu realisieren.

Begründung:

Es ist anspruchsvoll das städtische Anliegen einen Drittel subventionierten Wohnungsbau im Konkreten umzusetzen. Dazu braucht es eine hohe Kostendisziplin der Bauherrschaft. Denn wird die rechtliche Baukostenlimite nicht eingehalten, ist eine Wohnungssubvention nicht möglich.

Bei einer allfälligen Nichteinhaltung der Kostenlimiten auf den Baufeldern C und E soll der geforderte Anteil an subventionierten Wohnungen auf dem Baufeld D1 (Hochhaus) kompensiert werden. Für das Teilgebiet D1 (Hochhaus) weist das Richtkonzept einen Wohnanteil von 0 % aus. Die Wohnanteile könnten übertragen werden.

Das heisst konkret, würden die Kostenlimiten in den Baufeldern C und E nicht eingehalten, müsste im schlimmsten Fall sämtliche subventionierte Wohnungen auf dem Baufeld D1 (Hochhaus) verwirklicht werden. Die Annahme, dass auch ein Hochhaus innerhalb der Kostenlimite erstellt werden kann, ist sehr ambitioniert und keineswegs gesichert. Die Zielsetzung einen Drittel subventionierten Wohnungsbau im Gestaltungsplanperimeter zu erstellen, würde damit eher unwahrscheinlich. Es ist deshalb frühzeitig zu sichern, dass die Kostenlimiten pro Baubereich eingehalten werden. Dazu braucht es mit den Baurechtsnehmenden der einzelnen Teilbereiche verbindliche Vereinbarungen in den Baurechtsverträgen.

Im Rahmen der Arealentwicklung Thurgauerstrasse gibt die Stadt eigenes Land für den gemeinnützigen Wohnungsbau im Baurecht ab. So kann sie mittels entsprechender Auflagen bzw. vertraglicher Bestimmungen oder Anpassungen projektspezifischer Art die Bauträgerschaft dazu verpflichten, einen Teil des entstehenden Wohnraums als subventionierte Wohnungen anzubieten. Dies wurde bei den jüngsten Baurechtsabgaben (Areal Obsthalden, Hardturm-Areal und Koch-Areal) regelmässig umgesetzt, wobei die jeweilige Bauträgerschaft verpflichtet wurde, einen Drittel der Wohnungen im subventionierten Wohnungsbau anzubieten. Auch bei den Baurechtsabgaben «Areal Thurgauerstrasse West» ist vorgesehen, die gemeinnützigen Bauträgerschaften zu einem Anteil an subventionierten Wohnungen zu verpflichten. Da es sich um ein städtisches Grundstück handelt, sind die städtischen Wohnbauziele binden und deshalb ist der Anteil an subventionierten Wohnungen auf ein Drittel festzusetzen.

Gemeinsame Behandlung mit der Weisung 2018/87 Öffentlicher Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C-F Wohnen/Gewerbe».

Am 29. Januar 2020 hat der Gemeinderat die Motion mit folgender Textänderung überwiesen (GRB Nr. 2173/2020):

Der Stadtrat wird aufgefordert, bei der in die Zuständigkeit des Gemeinderats fallende Gewährung von Baurechten auf dem Areal Thurgauerstrasse West solche Verträge zum Beschluss vorzulegen, welche die Gewährung des Baurechts mit der Pflicht verbinden, die Kostenlimiten gemäss der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung (WBFV, AS 841) einzuhalten und ~~pro Baufeld~~ ein Drittel subventionierter Wohnungsbau zu realisieren.



2/4

Eine Motion verpflichtet den Stadtrat, dem Gemeinderat innert zwei Jahren nach der Überweisung den Entwurf für den Erlass, für die Änderung oder für die Aufhebung eines Beschlusses vorzulegen, der in die Zuständigkeit der Gemeinde oder des Gemeinderats fällt. Hält der Stadtrat die Motion für nicht erfüllbar, entspricht er dem Begehren in anderer Form oder soll auf den Antrag verzichtet werden, legt er dem Gemeinderat einen begründenden Bericht vor (Art. 131 Geschäftsordnung des Gemeinderats [GeschO GR, AS 171.100]).

Am 27. Oktober 2021 beantragte der Stadtrat dem Gemeinderat gestützt auf Art. 130 Abs. 2 und 3 GeschO GR eine Fristerstreckung. Die Frist wurde vom Gemeinderat bis zum 29. Januar 2023 verlängert (GRB Nr. 4572/2021). Eine weitere Fristerstreckung wurde am 26. Oktober 2022 beantragt und durch den Gemeinderat um weitere 12 Monate bis zum 29. Januar 2024 gewährt (GRB Nr. 922/2022).

Bereits dem Antrag zur zweiten Fristerstreckung (Stadtratsbeschluss [STRB] Nr. 998/2022) wie auch der Berichterstattung zu den parlamentarischen Vorstössen im Geschäftsbericht des Finanzdepartements für das Jahr 2023 konnte entnommen werden, dass es nicht möglich sein wird, dem Gemeinderat innert der maximal möglichen Frist von vier Jahren die Vorlagen zur Genehmigung der Baurechtsverträge zu unterbreiten. Der Stadtrat erstattet hiermit aber einen begründenden Bericht, wie er dem Motionsanliegen bereits entsprochen hat oder noch zu entsprechen gedenkt und beantragt auf diesem Weg die Abschreibung der Motion (Art. 131 Abs. 1 GeschO GR).

Der «Gestaltungsplan Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C - F Wohnen/Gewerbe» wurde am 29. November 2020 von den Zürcher Stimmberechtigten mit 59,8 Prozent Ja-Stimmen gutgeheissen. Die Baudirektion des Kantons Zürich genehmigte ihn am 3. Mai 2022. Nach Ablauf der Rekursfrist setzte der Stadtrat am 13. Juli 2022 dessen Inkraftsetzung auf den 1. Oktober 2022 fest (STRB Nr. 687/2022). Damit wurden die baurechtlichen Grundlagen für die weitere Entwicklung des Areals verbindlich festgelegt. Die Baurechtsausschreibung für das Areal Thurgauerstrasse startete im vierten Quartal 2022.

Das Ziel, auf dem Areal Thurgauerstrasse über alle Teilgebiete ein Drittel Wohnungen im subventionierten Wohnungsbau anzubieten, wurde verbindlich im Ausschreibungsdossier festgehalten. Zum einen in einem speziellen Passus zur Wohnbauförderung* und zum anderen in den entsprechenden Formulierungen im Grobentwurf zum Baurechtsvertrag**. Beide Teile sind zwingende Bestandteile der Ausschreibungsbedingungen.

Auszug aus den Rahmenbedingungen des Ausschreibungsdossiers:

**«4.11 Wohnbauförderung*

Auf dem gesamten Areal Thurgauerstrasse ist über alle Teilgebiete ein Drittel der Wohnungen im subventionierten Wohnungsbau anzubieten. Diese Vorgabe ist grundsätzlich pro Teilgebiet umzusetzen. Die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich plant 75 % ihrer Wohnungen zu subventionieren. Sofern die Umsetzung dieses hohen Anteils an subventionierten Wohnungen in Teilgebiet A ausreichend gesichert ist, stellt die Stadt Zürich eine Reduktion des Anteils an subventionierten Wohnungen in Teilgebiet C in Aussicht (Entlastung Mehranforderungen infolge Hochhauses).»



3/4

****«4.12 Eckwerte Baurechtsvertrag**

Die Vertragsvorlage der Stadt Zürich für gemeinnützige Baurechtsabgaben (Grobentwurf) ist ein verbindlicher Teil der vorliegenden Ausschreibung (Anhang 7). [...].»

Auszug aus dem Grobentwurf zum Baurechtsvertrag

****«5.4.1 Anforderungen an die Wohnungen**

Um die Erstellung von preisgünstigen Wohnungen zu gewährleisten, dürfen die maximal zulässigen Erstellungskosten gemäss kantonalen Wohnbauförderungsverordnung nicht überschritten werden. Im Hinblick auf einen tiefen Wohnflächenverbrauch haben sich die Wohnflächen überwiegend an den Mindestflächen der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung (WBFV, AS 841.1) zu orientieren. Abweichungen in begründeten Fällen sind nur mit Zustimmung des/der Vorstehenden des Finanzdepartements möglich.

Zur Verbesserung der sozialen Durchmischung ist die Bauberechtigte verpflichtet, rund ein Drittel der für das Wohnen projektierten Hauptnutzfläche im subventionierten Wohnungsbau anzubieten. Sie stellt rechtzeitig die entsprechenden Gesuche an die Subventionsbehörden für die maximal zulässige Dauer. Später sind, wenn möglich (z. B. im Zusammenhang mit baulichen Massnahmen), erneut Subventionen zu beantragen».

Die Ausschreibung wurde Ende Juni 2023 abgeschlossen. Die Baurechtsnehmenden für die Teilgebiete C und D sind definiert. Sie hatten die Rahmenbedingungen mit Einreichung ihrer Bewerbung anerkannt. Mit separater Erklärung haben sie zudem im weiteren Verfahrensverlauf explizit bestätigt, dass ihnen der Grobentwurf des Baurechtsvertrags bekannt ist und sie die Bedingungen akzeptieren.

Im nächsten Schritt werden voraussichtlich im September 2024 Projektentwicklungsvereinbarungen zwischen der Stadt und den künftigen Baurechtsnehmenden abgeschlossen. Es handelt sich um Zusammenarbeits-Vereinbarungen für die Phase ab Bauträgerwahl bis zum Abschluss des definitiven Baurechtsvertrags. Diese Vereinbarungen legen die Grundlagen der Zusammenarbeit fest und enthalten u. a. das Ausschreibungsdossier, die Bewerbung und den Grobentwurf des Baurechtsvertrags als verbindliche Bestandteile.

Mit dem Abschluss der Baurechtsverträge und der Vorlage zur Genehmigung durch den Gemeinderat wird im Zeitraum 2026 und 2027 gerechnet.

Die maximale Frist zur Erfüllung der Motion von vier Jahren ist bereits am 29. Januar 2024 abgelaufen. Das beschriebene Vorgehen sichert jedoch das Anliegen der Motion zur Realisierung von mindestens einem Drittel subventionierter Wohnungen auf dem Areal Thurgauerstrasse West. Der Stadtrat beantragt daher die Abschreibung der Motion.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Vom Bericht betreffend Entwicklungsstand des Areals Thurgauerstrasse West wird Kenntnis genommen.**
- 2. Die Motion, GR Nr. 2019/152, von Brigitte Fürer und Gabriele Kisker (beide Grüne) betreffend Pflicht zur Realisierung von einem Drittel subventionierter Wohnungen pro Baufeld bei Gewährung eines Baurechts auf dem Areal Thurgauerstrasse West wird abgeschrieben.**



4/4

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Der Stadtschreiber
Thomas Bolleter