

## **Auszug aus dem substanziellen Protokoll 143. Ratssitzung vom 10. April 2021**

### **3828. 2021/126**

#### **Postulat von Christine Seidler (SP) vom 24.03.2021:**

#### **Bericht über die Umsetzung der qualitätsvollen Innenentwicklung**

Gemäss schriftlicher Mitteilung ist der Vorsteher des Hochbaudepartements namens des Stadtrats bereit, das Postulat zur Prüfung entgegenzunehmen.

**Christine Seidler (SP)** begründet das Postulat (vergleiche Beschluss-Nr. 3763/2021): *Es geht darum, dass der Stadtrat prüft, wie das wichtige Instrument der Etappierung umgesetzt werden kann und der Gemeinderat mit Berichten dazu in Kenntnis gesetzt wird. Es geht um ein informelles, behördenverbindliches Instrument, das dazu beitragen soll, dass mit einem Gesamtblick über die schrittweise Erneuerung und Verdichtung eine adäquate Etappierung ermöglicht wird und so Qualitätsanforderungen für bauliche Entwicklung und Verdichtung und eine aktive Gestaltung zum Verhindern von Verdrängungsprozessen ermöglicht wird. Es geht nicht um Qualitätsforderungen, sondern um Anforderungen. Qualität heisst hier die Erfüllung der geforderten Ziele. Die soziale Nachhaltigkeit rechnet sich mit einer Bevölkerungsdurchmischung und einer Vermeidung von segregierenden Entwicklungen, über die ein Anteil der Bevölkerung verdrängt wird. Geht man von einem erfahrungsgemässen Richtwert aus, ist das Ziel einer Etappierung bei einer Arealentwicklung einen Drittel des Altbaus stehen zu lassen, damit in diesem Drittel zahlbarer Wohnraum erhalten bleibt und die Liegenschaft sanft saniert werden kann. Menschen, die es sich leisten können, können in den Neubau ziehen und es werden wieder günstige Wohnungen frei. So wird rollend immer wieder eine Etappierung gemacht und neue günstige Wohnungen freigespielt, während gleichzeitig Ersatzneubauten erfolgen können. Dieser ganze Prozess heisst Filterprozess. Das bedeutet, dass künftige Sanierungen von Siedlungen den komplexen und vielfältigen Herausforderungen Rechnung tragen können. Man kann so auf Entwicklungen reagieren, von denen man noch nicht weiss, was sie genau bedeuten. So kann Kostenmiete erhalten und das Mietpreinsniveau nur langsam gesteigert werden. Damit kann erreicht werden, dass die Verdrängung von wenigen finanzstarken Vermieterinnen ausbleibt oder entlastet wird und die Entmischung der Quartiere vermieden wird.*

**Michael Schmid (FDP)** stellt namens der FDP-Fraktion den Ablehnungsantrag und begründet diesen: *Wir hörten hier viele inhaltlich Thesen, verlangt wird aber ein stadträtlicher Bericht. Mit stadträtlichen Berichten ist es in diesem Bereich ein wenig wie mit der Planung; es gibt bereits jetzt zu viele davon. Ein Beispiel ist der eingangs zur Debatte erwähnte jüngst vorgestellte Bericht «Sozialräumliches Monitoring im Kontext des Bevölkerungswachstums und baulicher Verdichtung». Dieser hat ja in Form und Inhalt doch einigermaßen tragische und komische Züge. Die Stadtpräsidentin und der Hochbauvorsteher stellten den Bericht zusammen vor, bevor sie ihre Wiederkandidatur bekannt geben konnten. Offenbar sollte damit im rotgrünen Lager Streetcredibility*

*aufgebaut werden. Die Begeisterung auf unserer Seite ist hingegen überschaubar. Auf Seite 62 möchten Sie sogenannte Workshops vor Einzug verordnen. Wir sind gespannt, was in diesen Workshops vermittelt wird. Wir fürchten, dass man in den Workshops lernt, wie man zu einem rotgrünen «Bünzli» wird. Wir brauchen aber eine Auseinandersetzung mit den aufgeworfenen Themen. Ich mache an dieser Stelle Schleichwerbung für den Verein «Weite, Dichte, Identität», der verschiedene Podiumsveranstaltungen durchführt und sich wirklich mit den Themen auseinandersetzt. Diese politische und gesellschaftliche Diskussion findet ausserhalb irgendwelcher bestellter Berichte mit entsprechenden politischen Einschlügen statt. Das bringt sicherlich wesentlich mehr in der Auseinandersetzung mit dem Thema und für die künftige Entwicklung der Stadt. Es gibt insbesondere auch den Geschäftsbericht des Stadtrats und wir werden uns in der Geschäftsprüfungskommission in den nächsten Wochen intensiv mit diesem Bericht auseinandersetzen. Dieses Postulat braucht es also nicht.*

Weitere Wortmeldungen:

**Sven Sobernheim (GLP):** *Wir diskutieren hier über die Suche nach informellen, behördenverbindlichen Verfahren, die für irgendetwas eingesetzt werden sollen. Für mich klingt dieser Auftrag wie die Suche nach der Nadel im Heuhaufen, ohne dass dabei klar ist, ob es die Nadel überhaupt gibt. Die Postulantin schreibt in ihrem Postulat selbst, dass der Stadtrat prüfen soll, wie man die Dichte und Qualität sicherstellen und miteinander abstimmen kann. Sie schlägt aber nicht vor, mit welchem Mittel. Da die Postulantin davon ausgeht, dass ich es nicht verstehe, zitiere ich Andrea Näf-Clasen, die Chefin des Amtes für Raumentwicklung Kanton Thurgau. Sie sagte in einem Referat 2018, dass man Qualität in einem Konkurrenzverfahren und in einem Erstellungsverfahren sicherstellen kann, aber nicht in der Planung. In der Planung kann man nur die Dichte festlegen. Sie sagt, dass man in der Regelbauweise nichts zur Qualität einfordern kann. Man will miteinander planen, aber keine informellen behördenverbindlichen Verfahren starten, sondern den gemeinsamen Dialog suchen. Die GLP fragt sich, weshalb es ein Postulat aus den eigenen Reihen braucht, das dem Stadtrat sagt, er solle etwas für die qualitative Stadtentwicklung machen, wenn man doch seit 2010 einen eigenen Stadtrat hat, bereits einen regionalen Richtplan und eine grosse BZO-Revision verabschiedete und heute einen kommunalen Richtplan verabschieden wird. Gebaut wird in dieser Stadt, weil wir eine tolle Stadt sind und nicht, weil Sie es möchten.*

**Walter Angst (AL):** *Das Postulat ist alles andere als unnötig. Es ist sinnvoll und bietet Potenzial. Ich kann das am Beispiel von intelligenten Privaten erklären. Frohburg Helvetia ist ein grosses Projekt beim Tierspital. Helvetia kam ohne irgendwelche Einflussnahme oder Hinwirkung auf den Gedanken, dass die 307 Wohnungen und 166 Parkplätze da, wo es ein Verdichtungspotential gibt, in zwei Etappen erneuert werden können. In der ersten Etappe sollen etwas günstigere Wohnungen realisiert werden, damit die aus der zweiten Etappe in die Wohnungen der ersten umziehen könnten. Man könnte über dieses Projekt viel diskutieren, aber es ist als Ansatzpunkt sicherlich hochattraktiv. Wenn die Stadt im Rahmen der Berichterstattung lernen könnte, wie man*



3 / 3

*solche Prozesse mit Privaten zusammen optimieren kann, wäre das sehr gut – auch im Hinblick auf unsere Klimaziele. Hier könnte man zum Schluss kommen, dass man ein Teil der Häuser und Wohnungen mitten im Fokusgebiet etwas länger stehen lässt. Ich bin schon jetzt gespannt auf den Bericht.*

**Cathrine Pauli (FDP):** *Ich kann gar nicht zählen, wie oft ich in den letzten Minuten das Wort «Etappierung» gehört habe. Ich möchte in Erinnerung rufen, dass eine Etappierung eine Kostensteigerung von ungefähr 10 bis 15 Prozent verursacht. Bei einer Kostenmiete bedeutet das, dass die Mieten 10 – 15 Prozent teurer werden. Das führt vor allem im Zusammenhang mit preisgünstigem Wohnungsbau selbstverständlich zu Diskussionen. Wir müssen auch die Kosten diskutieren und können nicht nur über Gentrifizierung sprechen.*

Das Postulat wird mit 63 gegen 52 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) dem Stadtrat zur Prüfung überwiesen.

Mitteilung an den Stadtrat

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat