

Auszug aus dem substanziellen Protokoll 56. Ratssitzung vom 3. Juli 2019

1484. 2018/283

Interpellation der AL-Fraktion vom 11.07.2018:

Geplante Neubebauung des Gebiets um die Altwiesen-, Glattwiesen-, Dübendorfstrasse und den Luchswiesenweg in Schwamendingen mittels kooperativer Planung, Angaben zur Grundeigentümer- und zur Trägerschaft, zum Standard und der Mietzinse der Wohnungen, zur Beteiligung der Stadt an der Planung, zur aktuellen Zeitplanung sowie zur Prüfung von alternativen Planungsinstrumenten

Der Stadtrat beantwortet die Interpellation (STRB 25 vom 10. Januar 2019).

***Walter Angst (AL)** nimmt Stellung: Hier geht es um die bauliche Dichte im bebauten Gebiet. Es geht darum was mit den 550 Menschen, die im betroffenen Gebiet leben, in Zukunft geschehen wird. Es handelt sich um eine ernste Angelegenheit zum Thema Stadtplanung. Das Gebiet Altwiesenstrasse ist 30 000 Quadratmeter gross; es befindet sich unterhalb des Schulhauses Stettbach. Die Eigentümerschaft ist durchmischt. 40 Prozent bestehen aus der Swiss Life AG und anderen institutionellen Eigentümern. 15 Prozent sind Private, 22 Prozent gehörten anfangs der Genossenschaft Habitat 8000. Die Eigentümerschaft ist durchmischt. Inzwischen ist auch die Stiftung Einfach Wohnen durch die Vermittlung der Brüder Räbsamen mitbeteiligt. Gewissermassen sind es sie, die das ganze managen; sie sind sowohl als private Eigentümer als auch im Vorstand der Habitat wie auch im Stiftungsrat der Stiftung Einfach Wohnen beteiligt. Nun befinden sich dort zwei gemeinnützige Eigentümer, die mit einem Anteil von rund einem Drittel der Fläche beteiligt sind. Die diverse Eigentümerschaft trifft auf eine verletzliche Bewohnerschaft. Es sind 505 Personen in 222 Haushalten. Die Bewohnerschaft wohnt sehr dicht, in 50 Prozent der Haushalte leben Kinder, Alleinerziehende machen einen erheblichen Anteil aus. Die Dreizimmerwohnungen sind 62 Quadratmeter, die Vierzimmerwohnungen 78 Quadratmeter gross. Die Häuser wurden in den 1950er-Jahren gebaut. Trotzdem wohnen durchschnittlich 2,2 Personen in einer Wohnung. Die Dichte ist ausserordentlich hoch und der Anspruch an eine nachhaltig bauliche Verdichtung, mit der nicht weniger Menschen in grösseren Flächen wohnen sollten, ist relativ hoch. Die Bewohnerschaft verfügt über ein ausgesprochen tiefes Einkommen und verfügt kaum über ein Vermögen. Das Gebiet wäre für die Planer prädestiniert gewesen, zu schauen, wie eine sozialverträgliche Innenverdichtung realisiert und wie das soziale Kapital der bisherigen Bewohnerschaft genutzt werden könnte und wie ihr eine Bleibeperspektive ermöglicht werden könnte. Ideal wäre das für ein solches Projekt gewesen, weil die Eigentümerschaft kooperieren musste, da das Potenzial nur in Zusammenarbeit genutzt werden konnte. Auch wäre das ideal gewesen, da die Habitat von Peter Schmid präsiert wird, der weiss, wie sozialverträglich verdichtet wird. Mit der vor einem Jahr eingereichten Interpellation wollten wir wissen, ob und wie diese Chancen genutzt wurden. Dank der im Januar eingegangenen Antworten und des mittlerweile öffentlich aufgelegten Gestaltungsplans konnten wir nun feststellen, dass eine riesige Chance vom Amt für Städtebau (AfS) sträflich verletzt wurde. Im Jahr 2010 legten die privaten Planer los, eine Gesellschaft*

wurde gebildet. Das Projekt wurde in Planer-Kreisen intensiv reflektiert, da die Fragestellung war, ob es mit einer gemischten Eigentümerschaft gelingt, eine Gebietsentwicklung zu planen. Die Stadt selbst verblieb bei dieser Einfachen Gesellschaft als Grundeigentümerin in der Rolle «Gast»; Immobilien Stadt Zürich (IMMO) hat sich dafür nicht interessiert, weil sie dort in der Nähe nur Schulen hat. Das AfS war auch nicht an der Planung interessiert, weil man von einem Scheitern ausging. Die Abteilung Gesellschaft und Raum der Stadtentwicklung – das ist aus den Antworten zu entnehmen – wusste aufgrund ihrer Daten, dass es sich um ein sehr sensibles Gebiet handelt. Die Abteilung kommunizierte aber nie mit den Planern oder der Eigentümerschaft. Die sozial Tätigen vor Ort wussten, dass etwas geschieht. Auch die Schulen hörten davon. Aber der Weg zwischen den Leuten im Gemeinschaftszentrum Hirzenbach oder denen von der Schulsozialarbeit bis zum AfS funktionierte nicht. Die am Projekt Beteiligten leisteten aus planerischer Sicht gute Arbeit. Sie zeigten, dass eine gemeinsame Entwicklung mit einer heterogenen Eigentümerschaft möglich ist. Die soziale Dimension der nachhaltigen Verdichtung war jedoch nie ein Thema – auch nicht, als die Stiftung Einfach Wohnen im Jahr 2017 als Eigentümerin einstieg. Die Mieterinnen und Mieter wurden wahrscheinlich erst aufgrund dieser Interpellation im Januar 2018 informiert. Der Präsident der Habitat sagte mir, dass nun geschaut wird, dass den Mieterinnen und Mietern Ersatzangebote gemacht werden können. Ob es Ersatzangebote für die Mieterschaft der Swiss Life gibt, wusste er noch nicht. Über die Optionen eines Mindestanteils von preisgünstigen Wohnungen – auch von den Privaten – wurde trotz des Vorstosses von Marco Denoth (SP) nie diskutiert. Es ist umstritten, ob die Möglichkeit überhaupt besteht, aber zumindest eine Diskussion wäre möglich gewesen. Denn auch wenn es zu 40 Prozent Institutionelle sind, könnte man auch sie in die Pflicht nehmen. Wir würde das erwarten. Das Bauprojekt wurde mit einer Etappierung entwickelt: Die Häuser der Habitat und Swiss Life werden miteinander in der ersten Etappe abgerissen. Damit wird jede Möglichkeit einer Etappierung, mit der der Bewohnerschaft ein Umzug ermöglicht wird, ausgeschlossen. Wir sind zum Schluss gekommen, dass eigentlich alles falsch gemacht wurde, das falsch gemacht werden konnte. Man kann den Privaten, die ein Projekt entwickelten, die Schuld in die Schuhe schieben; die Verantwortung liegt bei der Stadt. Es besteht die Möglichkeit, im Rahmen des Gestaltungsplans nochmals mit den Eigentümern ins Gespräch zu kommen. In der Interpellationsantwort ist zu lesen, dass mit den Eigentümern über ein Kommunikationskonzept das Gespräch gesucht werden soll. Das wurde vor zwei Wochen im Stadthaus von der Stadtpräsidentin gefeiert: die sozialverträgliche Verdichtung und wie vorgegangen werden sollte, wenn den Menschen nicht Ersatzangebote angeboten werden. Man hörte nicht viel von dieser Veranstaltung, weil es in der Praxis auch in der Stadt im Prinzip keine Rolle spielt, was von der Stadtentwicklung entwickelt und geschrieben wird. Neben der Hoffnung, dass noch etwas im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan aufgegleist wird, ist die Feststellung dieser Interpellationsantwort: Im AfS muss sich dringend und radikal etwas ändern. Es braucht eine andere politische Perspektive, wenn die Innenverdichtung gelingen soll. So, wie das Projekt vorliegt, besteht keine Perspektive. Der Widerstand wird noch anders auftauchen, als das, was an der Thurgauerstrasse geschah. Ich hoffe, wir konnten mit der heutigen Diskussion einen Beitrag zur Vertiefung der Reflexion im AfS leisten können.

3 / 3

Weitere Wortmeldung:

Dorothea Frei (SP): *Wir denken auch, dass es ein gutes Projekt ist, da es gelang, alle Eigentümer in einem Gebiet zusammenzubringen, die versuchen, eine gute Gestaltung zu ermöglichen. Die Problematik ist die angesprochene Verdrängung von Menschen. Das beschäftigt Schwamendingen im Augenblick sehr. Schwamendingen wird neu gebaut. Der extreme Zuwachs an mehr Bevölkerung ist eine Seite. Die andere ist, dass sich die Bevölkerungsstruktur stark verändert. Die SP stellte schon lange die Forderung, dass Genossenschaften auch bei Neubauten Wohnungen zur Verfügung stellen, die sozial verträglicher sind und dass sie das Potenzial der Wohnbauförderung nutzen. Für diese Anliegen haben sie nicht nur offene Ohren. Dank dem Verein IG pro zürich 12, in dem die Genossenschaften miteinander arbeiten, funktioniert etwas vielleicht besser in Schwamendingen: Ersatzwohnungen werden gegenseitig zur Verfügung gestellt. So besteht zumindest eine Chance für Übergänge und somit eine Sicherheit für Leute, die ausziehen müssen. Die Preise der neuen Wohnungen zeigen, dass aber nicht nur auf eine gute Zukunft zu hoffen ist.*

Das Geschäft ist nach erfolgter Diskussion erledigt.

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat