

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich

28.11.2007

1472.

Interpellation von Walter Angst betreffend Planung in Zürich West, Erstellen von Wohnungen

Am 6. Juni 2007 reichte der Gemeinderat Walter Angst (AL) folgende Interpellation GR Nr. 2007/326 ein:

An einer im Rahmen der Feierlichkeiten „100 Jahre mehr als Wohnen“ vom Schweizerischen Verband für Wohnungswesen (SVW) durchgeführten Podiumsdiskussion ist der Vorschlag, bei der Umnutzung von grösseren, sich im Besitz privater Grundeigentümer befindenden Arealen, einen Anteil der Grundstücke dem gemeinnützigen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen, auf sehr positives Echo gestossen. In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, welche Bauträger bisher in den Entwicklungsgebieten zum Zug gekommen sind und was für Wohnungstypen erstellt worden sind. Ich bitte den Stadtrat deshalb, die folgenden Fragen zur Situation im Entwicklungsgebiet Zürich West zu beantworten.

1. Hat die Stadt Zürich in den letzten zehn Jahren (seit der Übernahme des Hochbauamts durch Elmar Ledergerber) im Rahmen der kooperativen Planung in Zürich West mit den Grundeigentümern über die Möglichkeit gesprochen, einzelne Baufelder oder Teile davon dem gemeinnützigen Wohnungsbau zu überlassen?
2. Falls die Frage 1 mit Ja beantwortet wird: Welches Echo haben diese Gespräche gehabt? Falls die Frage 1 mit Nein beantwortet wird: Warum ist diese Frage nie Thema gewesen?
3. Was für Wohnungen sind in den letzten zehn Jahren in Zürich West erstellt worden? Ich bitte um Angaben über die Zahl der von Privaten, von Genossenschaften und von der Stadt erstellten Wohnungen, aufgeteilt nach Wohnungsgrösse, Ausbaustandard und Quadratmeterpreis (Mietzins)?

Auf den im Einvernehmen mit der Vorsteherin des Hochbaudepartements gestellten Antrag des Vorstehers des Finanzdepartements beantwortet der Stadtrat die Interpellation wie folgt:

Gleichen Tags haben Gemeinderat Walter Angst (AL) und 32 Mitunterzeichnende die dringliche Schriftliche Anfrage GR Nr. 2007/327 eingereicht. Sie erkundigten sich nach den Möglichkeiten, die Pflicht zur Erstellung eines Mindestanteils gemeinnütziger Wohnungen auf einem Areal im Rahmen der Bau- und Zonenordnung, eines Gestaltungsplanes oder eines kooperativen Planungsverfahrens vorzuschreiben. Ergänzend zur vorliegenden Interpellationsantwort sei deshalb auf jene des Stadtrates vom 12. Juli 2007 hingewiesen.

Zu den Fragen 1 und 2: Wie bereits in der Antwort auf die dringliche Schriftliche Anfrage vom 12. Juli 2007 dargelegt, existiert keine rechtliche Grundlage, um in der Bau- und Zonenordnung oder in Gestaltungsplänen Vorschriften über die Mietzinsgestaltung bzw. die dauerhafte oder befristete Überlassung von Land oder Raum für den gemeinnützigen Wohnungsbau zu erlassen. Das Eingehen derartiger Verpflichtungen durch die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wäre absolut freiwillig und würde eine entsprechende Bereitschaft voraussetzen.

Bei der kooperativen Planung handelt es sich nicht um gesetzlich vorgesehene und entsprechend definierte Verfahren, sondern um Vorgehensweisen und Planungsmethoden, die sich in der Praxis herausgebildet haben. Sie basieren, wie der Name bereits sagt, auf der Kooperation, d. h. einer konsensualen Zusammenarbeit zwischen Stadt, Grundeigentümerschaft und allenfalls weiteren Betroffenen. Ziel dieser Verfahren ist es insbesondere, Aussagen zur Nutzungsmischung (u. a. Wohnanteil), zur städtebaulichen Qualität und Anordnung der Baukörper, zum Freiraum und zur Erschliessung zu erhalten.

Die Frage des Wohnungsbaus wird in den kooperativen Verfahren eingehend diskutiert. Sofern es die Lagequalität der Parzelle(n) zulässt, geschieht dies selbst dort, wo die Bau- und Zonenordnung nicht oder nur in geringem Mass zum Wohnungsbau verpflichtet.

So wurde die Erstellung von Wohnungen auch in den kooperativen Verfahren in Zürich West, namentlich beim Maag-Areal Plus und beim Hardturm-Areal thematisiert und bei der anschliessenden planungsrechtlichen Umsetzung mittels Gestaltungsplan oder Sonderbauvorschriften in Form von (Mindest-)Wohnanteilen verbindlich festgelegt.

Die Aspekte der Trägerschaft (z. B. Abgabe an Baugenossenschaften), des Preissegments (günstiger Wohnraum) und der Struktur (Familienwohnraum) wurden ebenfalls diskutiert. Da die kooperativen Verfahren aber jeweils in einer relativ frühen Phase der Planung stattfanden, war es für die Grundeigentümerschaft noch zu früh, konkrete Aussagen zu machen.

Zu Frage 3: Eine statistische Auswertung der neu erstellten Wohnungen für den Zeitraum 1996 bis 2006 ergibt nachstehendes Bild, wobei für die Jahre 1996 bis 1998, 2003, 2005 und 2006 mangels Zugängen keine Werte aufgeführt sind. Auswertbare Angaben zum Ausbaustandard und Mietzins sind nicht vorhanden.

Zürich West (Statistische Zone Escher Wyss)

Anzahl Wohnungen

	Stadt Zürich 1)	Baugenoss.	Andere	Stadt Zürich 1)	Baugenoss.	Andere	Stadt Zürich 1)	Baugenoss.	Andere	Stadt Zürich 1)	Baugenoss.	Andere
	1- u. 1,5-Zi.-Whg.			2- u. 2,5-Zi.-Whg.			3- u. 3,5-Zi.-Whg.			4- u. 4,5-Zi.-Whg.		
1999	-	-	1	-	-	47	-	-	59	-	-	51
2000	-	-	7	-	-	8	-	-	-	-	-	8
2001	-	1	-	4	12	-	3	16	-	7	20	-
2002	-	-	56	-	-	60	-	-	54	-	-	54
2004	-	-	36	-	-	29	-	-	16	-	-	14
	5- u. 5,5-Zi.-Whg.			6- u. 6,5-Zi.-Whg.			7- u. 7,5-Zi.-Whg.			8- und mehr Zi.-Whg.		
1999	-	-	22	-	-	-	-	-	1	-	-	-
2000	-	-	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2001	2	14	-	1	9	-	-	3	-	-	5	-
2002	-	-	51	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2004	-	-	23	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total (705)	2	15	207	5	21	144	3	19	130	7	25	127

¹⁾ Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigem Wohn- und Gewerberaum der Stadt Zürich (PWG)

Wohnflächen

	Stadt Zürich 1)	Baugenoss.	Andere	Stadt Zürich 1)	Baugenoss.	Andere	Stadt Zürich 1)	Baugenoss.	Andere	Stadt Zürich 1)	Baugenoss.	Andere
	1- u. 1,5-Zi.-Whg.			2- u. 2,5-Zi.-Whg.			3- u. 3,5-Zi.-Whg.			4- u. 4,5-Zi.-Whg.		
1999	-	-	12	-	-	2856	-	-	4515	-	-	5166
2000	-	-	203	-	-	448	-	-	-	-	-	808
2001	-	40	-	232	849	-	225	1325	-	674	1963	-
2002	-	-	1612	-	-	3467	-	-	4350	-	-	5824
2004	-	-	¹⁾ 136	-	-	2915	-	-	1768	-	-	1792
	5- u. 5,5-Zi.-Whg.			6- u. 6,5-Zi.-Whg.			7- u. 7,5-Zi.-Whg.			8- und mehr Zi.-Whg.		
1999	-	-	3062	-	-	-	-	-	188	-	-	-
2000	-	-	1441	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2001	244	1915	-	133	1229	-	-	441	-	-	1388	-
2002	-	-	7166	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2004	-	-	3483	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Durchschnittliche m2/Wohnung												
	Stadt Zürich 1)	Bauge- noss.	Ande- re	Stadt Zürich 1)	Bauge- noss.	Ande- re	Stadt Zürich 1)	Bauge- noss.	Andere	Stadt Zürich 1)	Bau- ge- noss.	Andere
	1- u. 1,5-Zi.-Whg.			2- u. 2,5-Zi.-Whg.			3- u. 3,5-Zi.-Whg.			4- u. 4,5-Zi.-Whg.		
1999	-	-	12,0	-	-	60,8	-	-	76,5	-	-	101,3
2000	-	-	29,0	-	-	56,0	-	-	-	-	-	101,0
2001	-	40,0	-	58,0	70,8	-	75,0	82,8	-	96,3	98,2	-
2002	-	-	28,8	-	-	57,8	-	-	80,6	-	-	107,9
2004	-	-	²⁾ 42,7	-	-	100,5	-	-	110,5	-	-	128,0
	5- u. 5,5-Zi.-Whg.			6- u. 6,5-Zi.-Whg.			7- u. 7,5-Zi.-Whg.			8- und mehr Zi.Whg.		
1999	-	-	139,2	-	-	-	-	-	188,0	-	-	-
2000	-	-	131,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2001	122,0	136,8	-	133,0	136,6	-	-	147,0	-	-	277,6	-
2002	-	-	140,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2004	-	-	151,4	-	-	-	-	-	-	-	-	-
²⁾ inkl. Lofts												

Mitteilung an den Stadtpräsidenten, den Vorstehenden des Finanz- sowie des Hochbaudepartements, die übrigen Mitglieder des Stadtrates, den Stadtschreiber, den Rechtskonsulenten, die Liegenschaftenverwaltung (3) und den Gemeinderat.

Für getreuen Auszug
der Stadtschreiber