

## Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 14. November 2018

**942.**

### **Dringliche Schriftliche Anfrage von Mischa Schiow und 45 Mitunterzeichnenden betreffend geplanter Ersatzneubau der Stiftung Gemeinnützige Gesellschaft von Neumünster (GGN) an der Hofackerstrasse in Zürich-Hirslanden, Gründe und Kriterien für die Zusage der Stadt zur Beteiligung am Studienauftrag sowie Beurteilung des Neubauvorhabens hinsichtlich dem Erhalt von kostengünstigem Wohnraum**

Am 12. September 2018 reichten Gemeinderat Mischa Schiow (AL) und 45 Mitunterzeichnende folgende Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2018/344, ein:

Geplanter Ersatzneubau der Stiftung Gemeinnützige Gesellschaft von Neumünster (GGN) an der Hofackerstrasse in Zürich-Hirslanden, Gründe und Kriterien für die Zusage der Stadt zur Beteiligung am Studienauftrag sowie Beurteilung des Neubauvorhabens hinsichtlich dem Erhalt von kostengünstigem Wohnraum.

1. Hat sich das Amt für Städtebau bei seiner Zusage zur Beteiligung am Studienauftrag Klarheit über die juristischen Grundlagen des Parkendfonds-Legats und allfällige Nutzungsvorgaben verschafft? Wurde die Sozial- und Quartierverträglichkeit des Projekts evaluiert?
2. Wurde von der Stiftung GGN ein architektonisches Gutachten vorgelegt, das die Notwendigkeit des Abbruchs der bestehenden Bausubstanz belegt? Verfügt die Stadt über entsprechende Unterlagen, aus denen die von der GGN behauptete Baufälligkeit hervorgeht, oder hat sie solche bei der Stiftung angefordert?
3. Welche architektonischen und städtebaulichen Kriterien haben das Amt für Städtebau veranlasst, an der Wettbewerbsjury teilzunehmen?
4. Wurde die aus Vertreter/innen des Präsidialdepartements, dem Finanzdepartement und dem Hochbaudepartement zusammengesetzte Wohndelegation (WODEL) respektive der Stab Plattform Wohnen über das Vorhaben informiert? Falls nein, aus welchen Gründen? Falls ja, mit welchem Ergebnis?
5. Zwei Drittel der Neubauwohnungen sollen zu freien Marktmieten, ein Drittel in Kostenmiete vermietet werden. Erachtet es der Stadtrat bzw. die WODEL als wünschbar, für die Erstellung von 16 Kostenmiete-Wohnungen 46 bestehende Wohnungen zu vernichten, die zu 100 Prozent kostengünstig vermietet werden?
6. Beim Neubauvorhaben auf einer Totalfläche von 3'587 m<sup>2</sup> wird keine Verdichtung angestrebt. Es werden praktisch gleich viele Wohnungen erstellt (48 statt bisher 46), gleichzeitig wird jedoch die Nutzfläche in den Wohnungen zu Marktmiete - die zwei Drittel ausmachen - massiv vergrössert. Wie stellt sich der Stadtrat bzw. die WODEL dazu? Wird mit diesem Vorgehen dem ökologischen Gebot der inneren Verdichtung und einer Reduzierung der Wohnfläche pro Person Rechnung getragen?
7. In der heutigen Siedlung, die sich harmonisch in einen blühenden Park mit Bäumen und Grünflächen einfügt, bestehen keine Parkierungsflächen. Wie wurde die im Rahmen der Ersatzneubauten erfolgende Erschliessung für Motorfahrzeuge und die Errichtung von Parkierungsflächen mit den damit verbundenen Erschliessungsproblemen an der Hofackerstrasse bewertet? Welche Empfehlungen hat die Vertreterin der Stadt der GGN diesbezüglich abgegeben?
8. Teilt der Stadtrat die Ansicht, dass die Kriterien zur Beteiligung des Amtes für Städtebau an der Jurierung von Architekturwettbewerben und Studienaufträgen künftig geschärft werden sollen, insbesondere hinsichtlich der Auswirkungen der Projekte auf die soziale Zusammensetzung des Quartiers und den Erhalt von kostengünstigem Wohnraum?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

### **Vorbemerkungen/Einleitung**

Die Stadt kann bei Planungen von Wohnungsbauten in verschiedenen Rollen involviert sein. Angefangen bei städtischen Bauten, die im Auftrag der Liegenschaftenverwaltung erstellt werden, über Genossenschaften und Stiftungen, in denen städtische Vertreterinnen und Vertreter Einsitz haben. Auch wenn die Stadt Land im Baurecht abgibt, können Auflagen gemacht werden. Beim Projekt «Ersatzneubau Hofackerstrasse 1–5» handelt es sich um eine Teilnahme an einem Architekturwettbewerb, bei dem die städtischen Fachleute im Rahmen des Verfahrens, die städtebauliche und architektonische Qualität zu beurteilen haben. Bei der Beantwortung der aufgeworfenen Fragen ist deshalb anzumerken, dass es die Rollen und Aufgabenteilung an die städtischen Dienstabteilungen zu beachten gilt.

Es ist die Aufgabe des Amtes für Städtebau (AfS) in Wettbewerben oder Studienaufträgen eine fachliche Beurteilung zu architektonischen und städtebaulichen Qualitäten der Projekte abzugeben. Dies erfolgt auf der Grundlage von §§ 71, 238 und 284 des Planungs- und Baugesetzes (PBG). Im Sinne des Auftrags bringt das AfS frühzeitig eine städtische Haltung ein und stellt eine konsistente Beurteilung der Projekte von der Startphase bis zur Baueingabe sicher. Die Kriterien für eine Teilnahme des AfS sind:

- Anforderung an eine besonders gute Gestaltung gemäss § 71 (Arealüberbauungen), § 284 PBG (Hochhäuser) oder bei Gestaltungsplänen;
- Städtebaulich wichtige Lage;
- Projekte mit hohem Innovations- oder Pilotcharakter.

Nach diesen einleitenden Bemerkungen können die Fragen wie folgt beantwortet werden:

**Zu Frage 1 («Hat sich das Amt für Städtebau bei seiner Zusage zur Beteiligung am Studienauftrag Klarheit über die juristischen Grundlagen des Parkendfonds-Legats und allfällige Nutzungsvorgaben verschafft? Wurde die Sozial- und Quartierverträglichkeit des Projekts evaluiert?»):**

Nein. Das Amt für Städtebau wurde erst für das Wettbewerbsverfahren ins Projekt involviert. Die Stiftung GGN hat jedoch ihren Zweck und ihre Absichten erklärt. Diese sind im Programm des Wettbewerbs (datiert vom 30. November 2017) zusammengefasst.

Die Frage der Quartierverträglichkeit in Bezug auf die bauliche Dichte war Teil der Wettbewerbsaufgabe.

Es gibt andere Beispiele, bei denen die Stadt bereits in die «programmatische» Strategieweise miteinbezogen wird oder ihren Anspruch eines Miteinbezugs erheben kann. Dies erfolgt immer dann, wenn die Grundeigentümerschaft/Bauherrschaften auf die Zusammenarbeit mit der Stadt angewiesen sind. Sei es auf verwaltungstechnischer oder auch politischer Ebene. Bei Projekten, die sich auf eine geltende Rechtsnormen und hoheitlich vorgegebene Verfahren stützen, hat die Stadt jedoch diesen Zugriff nicht. Sie kann aber – wie im Falle der Hofackerstrasse – trotzdem spezifische Interessen einbringen, wenn sie dazu von der Bauherrschaft eingeladen wird. Die Stadt steht dann wie in diesem Fall vor der Wahl, die spezifischen städtebaulichen und architektonischen Interessen der Stadt einzubringen oder die Bauherrschaft alleine planen zu lassen.

**Zu Frage 2 («Wurde von der Stiftung GGN ein architektonisches Gutachten vorgelegt, das die Notwendigkeit des Abbruchs der bestehenden Bausubstanz belegt? Verfügt die Stadt über entsprechende Unterlagen, aus denen die von der GGN behauptete Baufälligkeit hervorgeht, oder hat sie solche bei der Stiftung angefordert?»):**

Nach Aussagen der Stiftung GGN wurden im Vorfeld detaillierte Zustandsabklärungen und Machbarkeitsstudien gemacht. Aufgrund dieser Abklärungen und Studien und in Abwägung mit den Zielen und Absichten der Stiftung GGN, hat die Stiftung den Entschluss zum Abriss und Neubau gefällt. Der Entscheid, ob eine Immobilie instandgesetzt oder durch einen Neubau ersetzt wird, liegt im Entscheidungsbereich der Eigentümerschaft und nicht der Wettbewerbsjury. Ist eine Immobilie nicht unter Schutz gestellt oder im Inventar aufgenommen, hat die Stadt keinerlei Handhabe, einer Eigentümerin oder einem Eigentümer vorzuschreiben, wie sie bzw. er vorzugehen hat. Das AfS hat im Planungsprozess den Auftrag, einen Beitrag zur Sicherung der architektonischen und städtebaulichen Qualität zu leisten, die letztlich auch den Bewohnerinnen und Bewohnern, der Nachbarschaft und dem Quartier zugutekommt.

**Zu Frage 3 («Welche architektonischen und städtebaulichen Kriterien haben das Amt für Städtebau veranlasst, an der Wettbewerbsjury teilzunehmen?»):**

Der Ort hat eine prägende Bedeutung für den Hegibachplatz, von wo aus die Gebäude gut sichtbar sind. Zudem ist es der Stadt ein Anliegen, dass im durchgrüneten Stadtkörper sorgfältig und umsichtig verdichtet wird. Letztlich ist die Qualität nicht nur zu halten, sondern zu verbessern.

**Zu Frage 4** («Wurde die aus Vertreter/innen des Präsidialdepartements, dem Finanzdepartement und dem Hochbaudepartement zusammengesetzte Wohndelegation (WODEL) respektive der Stab Plattform Wohnen über das Vorhaben informiert? Falls nein, aus welchen Gründen? Falls ja, mit welchem Ergebnis?»):

Nein, weder die WODEL noch der Stab Plattform Wohnen wurden informiert. Das Projekt bewegt sich im üblichen Rahmen der Aufgaben des Amts für Städtebau. Es ist nicht vorgesehen, dass die Stadträte und Stadträtinnen Wettbewerbe von privaten Bauherrschaften begleiten.

**Zu Frage 5** («Zwei Drittel der Neubauwohnungen sollen zu freien Marktmieten, ein Drittel in Kostenmiete vermietet werden. Erachtet es der Stadtrat bzw. die WODEL als wünschbar, für die Erstellung von 16 Kostenmiete-Wohnungen 46 bestehende Wohnungen zu vernichten, die zu 100 Prozent kostengünstig vermietet werden?»):

Die Stadt setzt sich, wie in Art.2<sup>quater</sup> der Gemeindeordnung verankert, aktiv für den Schutz, die Erhaltung und die Erhöhung des Anteils von preisgünstigen Wohnungen sowie für die Sozialverträglichkeit von Bauvorhaben ein. Dies macht die Stadt insbesondere bei ihren eigenen Grundstücken und im Rahmen von Baurechtsverträgen. Was dies bedeutet hat die Stadt u. a. im «Leitfaden Erfolgsfaktoren sozial nachhaltiger Sanierungen und Ersatzneubauten» dargelegt. Privaten, wie auch der Stiftung GGN, kann sie solche Massnahmen aber nicht vorschreiben.

**Zu Frage 6** («Beim Neubauvorhaben auf einer Totalfläche von 3'587 m<sup>2</sup> wird keine Verdichtung angestrebt. Es werden praktisch gleich viele Wohnungen erstellt (48 statt bisher 46), gleichzeitig wird jedoch die Nutzfläche in den Wohnungen zu Marktmiete – die zwei Drittel ausmachen - massiv vergrössert. Wie stellt sich der Stadtrat bzw. die WODEL dazu? Wird mit diesem Vorgehen dem ökologischen Gebot der inneren Verdichtung und einer Reduzierung der Wohnfläche pro Person Rechnung getragen?»):

Die Stadt setzt sich im Rahmen ihrer Möglichkeiten für die Verdichtung nach Innen und mit massvollen Nutzflächen ein. Dies insbesondere bei ihren eigenen Bauvorhaben und im Rahmen von Baurechtsverträgen. Privaten, wie auch der Stiftung GGN, kann sie solche Massnahmen aber nicht vorschreiben.

**Zu Frage 7** («In der heutigen Siedlung, die sich harmonisch in einen blühenden Park mit Bäumen und Grünflächen einfügt, bestehen keine Parkierungsflächen. Wie wurde die im Rahmen der Ersatzneubauten erfolgende Erschliessung für Motorfahrzeuge und die Errichtung von Parkierungsflächen mit den damit verbundenen Erschliessungsproblemen an der Hofackerstrasse bewertet? Welche Empfehlungen hat die Vertreterin der Stadt der GGN diesbezüglich abgegeben?»):

In der Vorbereitungsphase des Wettbewerbs wurde der Organisator und Bauherrenvertreter Claude Reinhardt von Reinhardt Solutions AG aufgefordert bezüglich Erschliessung, Parkierung und generell den baurechtlichen Aspekten das Amt für Baubewilligungen (AfB) und die Dienstabteilung Verkehr (DAV) beizuziehen. Bezüglich Erschliessung und Parkierung hat sich die DAV geäussert. Die baurechtlichen Vorgaben wurden im Wettbewerb berücksichtigt, die Qualität der Aussenräume war Teil der Aufgabe und wurde von der Jury entsprechend beurteilt.

**Zu Frage 8** («Teilt der Stadtrat die Ansicht, dass die Kriterien zur Beteiligung des Amts für Städtebau an der Jurierung von Architekturwettbewerben und Studienaufträgen künftig geschärft werden sollen, insbesondere hinsichtlich der Auswirkungen der Projekte auf die soziale Zusammensetzung des Quartiers und den Erhalt von kostengünstigem Wohnraum?»):

Dem Stadtrat ist es ein zentrales Anliegen, dass Sanierungen und Ersatzneubauten sozial nachhaltig realisiert werden. Seine wohnpolitischen Ziele kann er aber nur in partnerschaftlicher Kooperation mit den Akteurinnen und Akteuren auf dem Wohnungsmarkt erreichen. Deshalb soll – wie im Programm Wohnen festgehalten – der Zusammenarbeit und dem Dialog, insbesondere bei der Planung mit Stiftungen, Genossenschaften und privaten Bauträgerschaften hohe Beachtung geschenkt werden.

Vor dem Stadtrat  
die Stadtschreiberin

**Dr. Claudia Cucho-Curti**