

## **Auszug aus dem substanziellen Protokoll 157. Ratssitzung vom 14. Juni 2017**

### **3014. 2016/312**

#### **Postulat der AL-Fraktion vom 14.09.2016:**

#### **Erhalt von preisgünstigen Wohnungen bei Planungsvorhaben, Ergänzung der Massnahmen-Liste im Programm Wohnen als Auftrag an das Amt für Städtebau**

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

***Walter Angst (AL)** begründet das Postulat (vergleiche Beschluss-Nr. 2218/2016): Das Postulat hätte vor rund vier Monaten im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan Überlandpark behandelt werden sollen. Es passt aber auch gut zu den Themen der aktuellen Sitzung. Wenn man nicht bei Beginn der Planung mit dem Grundeigentümer spricht, muss man nicht glauben, man könne hinterher dem Grundeigentümer etwas aufzwingen. Die AL fordert den Stadtrat auf, sein Programm Wohnen so zu ergänzen, dass er nicht nur das Büro für Wohnbauförderung dafür verantwortlich macht, die Zielgruppenorientierung umzusetzen, die eines von vier grossen Themen im Programm Wohnen darstellt, sondern dass er auch die Planungsinstanzen beauftragt, diese Punkte umzusetzen und frühzeitig mit den Grundeigentümern zu klären, wie man preisgünstigen Wohnraum erhalten und schaffen kann. Ich war der Meinung, dass in diesem Punkt inzwischen ein Konsens besteht. Der Stadtrat schrieb diesen Frühling in einem etwas sehr formalistischen Abschreibungsantrag zu einem bereits früher von uns eingereichten Postulat zum gemeinnützigen Wohnungsbau, dass rechtlich keine Möglichkeit bestehe, Vorgaben zum subventionierten Wohnungsbau in Sondernutzungsplanungen festzuschreiben. Das ist zwar korrekt. Doch es gibt die Möglichkeit, städtebauliche Verträge zu schliessen. Das war eigentlich die Idee des Postulats. Zu meinem Erstaunen schreibt die Verwaltung: «Die Sondernutzungsplanung ist jedoch ein anerkanntes, wichtiges Instrument, um das Wachstum der Stadt bei der Partnerschaft mit den gemeinnützigen Wohnbauträgern zu bewältigen und Qualität einzufordern.» Der Stadtrat mag unter Qualität nur schöne, umweltgerechte Bauten verstehen. Das ist das eine. Aber Qualität liegt auch darin, welche Personen an einem Ort wohnen können und welche Art von sozialem Gefüge sich entwickelt. Ich hoffe, dass dieses Schreiben nicht sehr ernst zu nehmen ist. Wir werden der Abschreibung nicht zustimmen und hoffen, dass wir nach der Überweisung dieses Postulats auf gutem Wege sind, dass die ganze Stadtverwaltung eine neue Politik umsetzt.*

***Thomas Schwendener (SVP)** begründet den von Stefan Urech (SVP) namens der SVP-Fraktion am 28. September 2016 gestellten Ablehnungsantrag: Es kann nicht Aufgabe des Amtes für Städtebau sein, dauernd Verhandlungen zu führen. Ich würde diese im Übrigen auch hinter verschlossenen Türen und nicht draussen durchführen. Man muss auch den Ort, um den es geht, gut betrachten. Die Stadt besitzt mit den Genossenschaften zusammen am meisten Land. Wir sollten den Privaten nicht sagen, was sie zu tun haben. Den Begriff der Qualität muss man definieren. Für Walter Angst (AL) und*

*Markus Knauss (Grüne) bedeutet es offenbar, dass man restliche Landstücke wie zum Beispiel die Thurgauerstrasse verbaut und alles verdichtet. Die Stadt ist gar nicht mehr fähig, dies am Ende zu bewältigen. Wir sind keine Millionenstadt. Bei einer halben Million Einwohner ist das Fass bereits voll. Ich habe den Eindruck, dass die Zuzüger vermutlich diesen Parteien angehören müssen, damit sie eine preisgünstige Wohnung bekommen. Deshalb lehnen wir ein Postulat wie das vorliegende ab.*

Weitere Wortmeldungen:

**Reto Vogelbacher (CVP):** *Bei den Wohnungen, die beim Überlandpark gebaut werden, handelt es sich um Ersatzbauten. Das Land ist zu 90 % oder mehr in genossenschaftlichem Besitz. Ersatzbauten sind notwendig, weil die alten Bauten teilweise sehr alt sind. Die Mauern wurden direkt ins Erdreich gebaut und sind morsch. Der Bedarf für Erneuerung ist vorhanden. Die Neubauten kosten etwas mehr. Deshalb steigen auch die Mietzinsen. Sie sind aber auch aufgrund der Umweltauflagen höher. Insbesondere die Grünen verlangen Minergiestandards, Isolationsvorschriften und so weiter. Man spricht aber immer noch von genossenschaftlichem Bauen. Die Bauherren in diesem Quartier werden sicherlich keine Seefeldisierung heranzuführen. Ich habe den Eindruck, dass dies die Befürchtung der AL ist. Die ist aus meiner Sicht total unbegründet. Man muss auch sehen, dass genossenschaftliche Wohnungen immer günstiger sind, als wenn sie privat gebaut werden, auch wenn es sich um einen Neubau handelt. Das kann durchaus 400 bis 600 Franken pro Monat ausmachen. Es werden nicht reiche Leute hinziehen, sondern normale Leute. Deshalb sind wir von der CVP klar der Meinung, dass man das Postulat ablehnen muss. Es bewirkt nichts.*

**Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP):** *Wir haben es gehört: Das Postulat steht im Zusammenhang mit der damaligen Beratung der Weisung zum Überlandpark. Der Überlandpark stellt eines der grösseren Verdichtungsprojekte der Stadt dar. Für die Grünliberalen ist klar, dass Zürich grundprinzipiell vielfältigen Wohnraum sowohl für mehr- als auch für minderverdienende Leute braucht. Deshalb tut ein gewisser Anteil günstiger Wohnungen Zürich gut. Man kann sich darüber streiten, wie das genau erreicht wird. Auch wir haben durchaus auch kritische Fragen zur Zürcher Wohnbaupolitik. Trotz diesen Fragezeichen, die nun bereits mehrfach erwähnt wurden, sollten wir im Auge behalten, wie preisgünstiger Wohnraum angesichts der raumplanerisch notwendigen Innenverdichtung gesichert werden kann. Legt man die ideologische Brille nieder, kommt man nicht umhin sich einzugestehen, dass die notwendige Innenverdichtung und bauliche Weiterentwicklung uns bezüglich billigem Wohnraum vor neue Herausforderungen stellen wird. Man kann den Schwarzen Peter den Umweltauflagen zuschieben, doch die Herausforderungen bleiben bestehen und man muss sich weiterentwickeln. Wir halten es für wichtig, dass es Wohnraum für alle gibt. Die Ergänzung der Massnahmen-Liste im Programm Wohnen soll deshalb unseres Erachtens im Sinne des Postulats geprüft werden. Wir glauben daran, dass viele Bauinteressierte sich der Herausforderung bewusst sind und ihre Erneuerungsprojekte teilweise auch gestaffelt aufgleisen. Wir glauben auch daran, dass es auch Private gibt oder geben wird, die sich künftig die Frage stellen werden, ob es nicht sinnvoller ist, für eine Portfoliodiversifikation auch erschwinglichen Wohnraum zu erstellen. Im Rat wird übrigens nicht primär nur genossenschaftlicher*

*Wohnbau gefordert, sondern einfach preisgünstiger Wohnraum. Dieser muss politisch gesehen nicht bestellt werden, aber sehr wohl städteplanerisch geprüft werden.*

**Ursula Näf (SP):** *Bei der Diskussion um den Gestaltungsplan Überlandpark haben wir oft über die Verdrängung von einkommensschwachen Haushalten aus dem betreffenden Gebiet gesprochen. Das Problem ist jeweils: Wenn die Lebensqualität steigt, steigen auch die Mieten. Deshalb wäre es besonders wichtig, dass zusammen mit der städtebaulichen Veränderung auch das Wohnen mitgedacht wird und dass dafür gesorgt wird, dass die preisgünstigen Wohnungen erhalten bleiben. Es wurde nun gesagt, das Land gehöre fast ausschliesslich den Genossenschaften, es handle sich nur um Ersatzneubauten. Das Land gehört durchaus zu einem Teil den Genossenschaften, aber nicht vollständig. Auch Ersatzneubauten sind bauliche Veränderungen. Sie sind teuer und kosten auch die Genossenschaften etwas. Deshalb werden sie zu höheren Mieten führen. Genau das ist ein Problem. Wenn wir bei den städtebaulichen Veränderungen ansetzen wollen, ist auch das Amt für Städtebau die richtige Adresse. Wir begrüßen deshalb die Ergänzung im Programm Wohnen sehr und unterstützen das Postulat.*

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Hochbaudepartements Stellung.

**STR André Odermatt:** *Der Stadtrat nimmt das Postulat entgegen. Einige Bemerkungen dazu: Walter Angst (AL) sagte genau, was wir tun sollen. Der Gemeinderat sagt, man müsse dem Stadtrat sagen, er solle den Eigentümern – hier den Genossenschaften – kommunizieren, dass es subventionierten Wohnungsbau braucht. Wir werden dies zu Beginn beim Prozess mit den Genossenschaften einfordern. Intern ist dies bereits erfüllt. Es ist ein Auftrag im Amt für Städtebau. Das wird dann auch bei der Neugasse mit Umzonierung und Gestaltungsplan eine Fragestellung sein. Auch im Programm Wohnen, das nächste Woche in der endüberarbeiteten Fassung sein wird, wird dieses Thema enthalten sein. Von daher haben wir das Postulat im Grunde bereits erfüllt. Der von Walter Angst (AL) erwähnte Abschreibungsantrag mag etwas formalistisch daherkommen. Doch man kann den Zusatz mit den subventionierten Wohnungen nicht in einen Gestaltungsplan schreiben. Ich erwähnte dies bereits bei der Einhausung Schwamendingen. Der Kanton würde uns den Zusatz wieder entfernen. Ein Gestaltungsplan ist eigentlich zur Gestaltung da und nicht primär ein Mittel zur Erhöhung der Ausnützung. Deshalb bleibt es bei den Vereinbarungen mit den Genossenschaften. Wir sind daran, dies mit den Einhausungsanrainern von Genossenschaften aufzuarbeiten. Wir werden darüber noch berichten. In diesem Sinne kann man das Postulat zwar überweisen, es ist aber im Grunde bereits erfüllt.*

Das Postulat wird mit 71 gegen 45 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) dem Stadtrat zur Prüfung überwiesen.

Mitteilung an den Stadtrat

4 / 4

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat