



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 26. Oktober 2022

GR Nr. 2019/152

Dringliche Motion von Brigitte Fürer und Gabriele Kisker betreffend Pflicht zur Realisierung von einem Drittel subventionierter Wohnungen pro Baufeld bei Gewährung eines Baurechts auf dem Areal Thurgauerstrasse West, Antrag auf Fristerstreckung

Am 17. April 2019 reichten die Mitglieder des Gemeinderats Brigitte Fürer und Gabriele Kisker (beide Grüne) folgende Dringliche Motion, GR Nr. 2019/152, ein:

Der Stadtrat wird aufgefordert, bei der in die Zuständigkeit des Gemeinderats fallende Gewährung von Baurechten auf dem Areal Thurgauerstrasse West solche Verträge zum Beschluss vorzulegen, welche die Gewährung des Baurechts mit der Pflicht verbinden, die Kostenlimite gemäss der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung (WBFV, AS 841) einzuhalten und pro Baufeld ein Drittel subventionierter Wohnungsbau zu realisieren.

Begründung:

Es ist anspruchsvoll das städtische Anliegen einen Drittel subventionierten Wohnungsbau im Konkreten umzusetzen. Dazu braucht es eine hohe Kostendisziplin der Bauherrschaft. Denn wird die rechtliche Baukostenlimite nicht eingehalten, ist eine Wohnungssubvention nicht möglich.

Bei einer allfälligen Nichteinhaltung der Kostenlimite auf den Baufeldern C und E soll der geforderte Anteil an subventionierten Wohnungen auf dem Baufeld D1 (Hochhaus) kompensiert werden. Für das Teilgebiet D1 (Hochhaus) weist das Richtkonzept einen Wohnanteil von 0 % aus. Die Wohnanteile könnten übertragen werden.

Das heisst konkret, würden die Kostenlimite in den Baufeldern C und E nicht eingehalten, müsste im schlimmsten Fall sämtliche subventionierte Wohnungen auf dem Baufeld D1 (Hochhaus) verwirklicht werden. Die Annahme, dass auch ein Hochhaus innerhalb der Kostenlimite erstellt werden kann, ist sehr ambitiös und keineswegs gesichert. Die Zielsetzung einen Drittel subventionierten Wohnungsbau im Gestaltungsplanperimeter zu erstellen, würde damit eher unwahrscheinlich. Es ist deshalb frühzeitig zu sichern, dass die Kostenlimite pro Baubereich eingehalten werden. Dazu braucht es mit den Baurechtsnehmenden der einzelnen Teilbereiche verbindliche Vereinbarungen in den Baurechtsverträgen.

Im Rahmen der Arealentwicklung Thurgauerstrasse gibt die Stadt eigenes Land für den gemeinnützigen Wohnungsbau im Baurecht ab. So kann sie mittels entsprechender Auflagen bzw. vertraglicher Bestimmungen oder Anpassungen projektspezifischer Art die Bauträgerschaft dazu verpflichten, einen Teil des entstehenden Wohnraums als subventionierte Wohnungen anzubieten. Dies wurde bei den jüngsten Baurechtsabgaben (Areal Obsthalden, Hardturm-Areal und Koch-Areal) regelmässig umgesetzt, wobei die jeweilige Bauträgerschaft verpflichtet wurde, einen Drittel der Wohnungen im subventionierten Wohnungsbau anzubieten. Auch bei den Baurechtsabgaben «Areal Thurgauerstrasse West» ist vorgesehen, die gemeinnützigen Bauträgerschaften zu einem Anteil an subventionierten Wohnungen zu verpflichten. Da es sich um ein städtisches Grundstück handelt, sind die städtischen Wohnbauziele bindend und deshalb ist der Anteil an subventionierten Wohnungen auf ein Drittel festzusetzen.

Gemeinsame Behandlung mit der Weisung 2018/87 Öffentlicher Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C-F Wohnen/Gewerbe».



2/3

Am 29. Januar 2020 hat der Gemeinderat die Motion mit folgender Textänderung überwiesen (GRB Nr. 2173):

Der Stadtrat wird aufgefordert, bei der in die Zuständigkeit des Gemeinderats fallende Gewährung von Baurechten auf dem Areal Thurgauerstrasse West solche Verträge zum Beschluss vorzulegen, welche die Gewährung des Baurechts mit der Pflicht verbinden, die Kostenlimiten gemäss der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung (WBFV, AS 841) einzuhalten und ~~pro Baufeld~~ ein Drittel subventionierter Wohnungsbau zu realisieren.

Eine Motion verpflichtet den Stadtrat, dem Gemeinderat innert zwei Jahren nach der Überweisung den Entwurf für den Erlass, für die Änderung oder für die Aufhebung eines Beschlusses vorzulegen, der in die Zuständigkeit der Gemeinde oder des Gemeinderats fällt. Gestützt auf Art. 130 Abs. 2 und 3 Geschäftsordnung des Gemeinderats (GeschO GR, AS 171.100) ersucht der Stadtrat den Gemeinderat, die am 10. November 2021 um zwölf Monate bis zum 29. Januar 2023 erstreckte Bearbeitungsfrist zur vorliegenden Motion (GRB Nr. 4572/2021) um weitere zwölf Monate, d. h. bis 29. Januar 2024 zu erstrecken.

Am 3. Mai 2022 hat die Baudirektion des Kantons Zürich den öffentlichen Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C-F Wohnen/Gewerbe» genehmigt. Nach Ablauf der Rekursfrist hat der Stadtrat am 13. Juli 2022 dessen Inkraftsetzung auf den 1. Oktober 2022 beschlossen (Stadtratsbeschluss [STRB] Nr. 687/2022). Damit wurden die baurechtlichen Grundlagen für die weitere Entwicklung des Areals verbindlich festgelegt und die Voraussetzungen für den Beginn des Verfahrens zur Baurechtsvergabe geschaffen.

Ausgeschrieben werden in einer ersten Etappe insgesamt zwei der sechs Teilgebiete des Areals (Teilgebiet C und D); darauf können rund 380 Wohnungen realisiert werden. Auf einem weiteren Teilgebiet (Teilgebiet A) sind ein Gesundheitszentrum für das Alter und Wohnungen der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) vorgesehen. Das Angebot der SAW besteht mehrheitlich aus subventionierten Wohnungen. Die Vergabe der Teilgebiete E und F ist für eine spätere Phase vorgesehen.

Die Baurechtsausschreibung für die Teilgebiete C und D hat am 3. Oktober 2022 begonnen und dauert bis Juli 2023. Nach erfolgter Vergabe plant die Stadt, vertreten durch Liegenschaften Stadt Zürich, mit den Baurechtsnehmenden der Teilgebiete C und D eine Projektentwicklungsvereinbarung für die Projektierung abzuschliessen, die später durch die durch den Gemeinderat zu genehmigenden Baurechtsverträge abgelöst wird. Die Projektentwicklungsvereinbarung wird auch Bestimmungen zum Drittelsziel enthalten, die dem Motionsanliegen Rechnung tragen.

Mit Unterzeichnung der Projektentwicklungsvereinbarung ist das Anliegen der Motion ausreichend gesichert, sodass im Anschluss daran eine Abschreibung beantragt werden kann.

Aus den genannten Gründen ist eine Fristerstreckung um ein weiteres Jahr notwendig.



3/3

Dem Gemeinderat wird zur sofortigen materiellen Behandlung beantragt:

Die Frist zur Erfüllung der am 29. Januar 2020 überwiesenen Dringlichen Motion GR Nr. 2019/152 von Brigitte Fürer und Gabriele Kisker vom 17. April 2019 betreffend Pflicht zur Realisierung von einem Drittel subventionierter Wohnungen pro Baufeld bei Gewährung eines Baurechts auf dem Areal Thurgauerstrasse West, wird um weitere 12 Monate bis zum 29. Januar 2024 erstreckt.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Die Stadtschreiberin
Dr. Claudia Cuche-Curti