

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 16. Januar 2013

23. Interpellation von Cäcilia Hänni-Etter, Severin Pflüger und 23 Mitunterzeichnenden betreffend Ausnutzung neu bebauter Grundstücke der gemeinnützigen Wohnbauträger

Am 20. Juni 2012 reichten Cäcilia Hänni-Etter (FDP), Severin Pflüger (FDP) und 23 Mitunterzeichnende folgende Interpellation, GR Nr. 2012/263, ein:

Im Verlaufe der letzten Jahre setzte bei den gemeinnützigen Wohnbauträgern ein Erneuerungsprozess ein. Häufig erfolgt dieser auf Baurechtsland der Stadt oder auf Land, dass diese zu günstigen Konditionen von der Stadt erworben haben. Die Stadt ist bei solchen Bauprojekten immer involviert und macht ihren Einfluss geltend. Baugrund ist in der Stadt Zürich äusserst rar und sollte deshalb optimal genutzt werden, insbesondere, wenn es darum geht möglichst viel und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

In diesem Zusammenhang bitten wir den Stadtrat um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Wie viel betrug die prozentuale Ausnutzung neu bebauten Grundstücke der gemeinnützigen Wohnbauträger bei realisierten oder bereits bewilligten Bauprojekten im Verhältnis zur jeweils maximal möglichen Nutzung gemäss BZO? Wir bitten um eine tabellarische Zusammenstellung der gemeinnützigen Neubauten der letzten 7 Jahre.
2. Falls die Ausnutzung geringer war, als die maximal mögliche, bitten wir bei den einzelnen Projekten um die jeweilige Begründung.
3. Wurde bei Wettbewerbsprojekten die maximale Ausnutzung vorgegeben oder ein Teil davon?
4. Ist der Stadtrat bereit, auch im gemeinnützigen Wohnungsbau vermehrt auf höhere Neubauprojekte zu setzen, um den Boden optimal zu nutzen und trotzdem ein Gleichgewicht zwischen Freiraum und bebautem Grund zu erhalten? Falls nein, weshalb nicht?

Der Stadtrat beantwortet die Interpellation wie folgt:

Der Zonenplan teilt das Stadtgebiet in verschiedene Zonen mit unterschiedlich hoher maximaler Ausnutzungsziffer ein. Bei dieser Masszahl handelt es sich im Wesentlichen um die in der Bauordnung festgelegte höchstzulässige anrechenbare Geschossfläche in Prozenten der Grundstückfläche. Es handelt sich somit nicht um eine Soll-, sondern um eine Maximalgrösse: Ob ein Neubauprojekt die maximal zulässige Ausnutzung ausschöpfen kann und soll, hängt von verschiedenen Faktoren ab, insbesondere von Grundstückform und -topografie, den anzuwendenden Abstandsvorschriften im Einzelfall sowie von städtebaulichen und architektonischen Überlegungen (vgl. auch Antwort zu Frage 4).

Die nach Regelbauweise maximal zulässige Ausnutzung darf bei grösseren Grundstücken oder Gebieten mit folgenden Planungsinstrumenten überschritten werden: Arealüberbauung (Mindestarealgrösse 6000 m², Art. 8 Bauordnung), Sonderbauvorschriften (§ 79 ff. PBG) oder Gestaltungsplan (§ 83 ff. PBG). In diesen Fällen sind gegenüber der Regelbauweise erhöhte Anforderungen insbesondere hinsichtlich Einordnung und Gestaltung der Bauten einzuhalten. Schliesslich ist in untergeordnetem Mass der Ausnutzungstransfer zwischen nahe gelegenen Grundstücken derselben Bauzone möglich.

Zu den Fragen 1 und 2: In den letzten sieben Jahren hat die Stadt nachstehend aufgeführte Grundstücke an gemeinnützige Bauträger im Baurecht abgegeben:

Baurechts- nehmer	Areal	Grund- buch- licher Vollzug	maxi- mal zuläs- sige aGF ¹ m ²	realisierte aGF ¹		Bemerkung zur Planungsgrundlage und ggf. reduzierten Ausnützung
				m ²	in % der zuläs- sigen aGF	
Stiftung für studentisches Wohnen Zürich (SSWZ)	Aspholz-Süd	2012	8 623	8 557	99,2	Arealüberbauung
Baugenossen- schaften Son- nengarten, Gemeinnützige Bau- und Mie- tergenossen- schaft Zürich (GBMZ) und Stiftung Alters- wohnungen (SAW)	Rütihof, Höngg (Ringling)	offen	41 077	35 646	86,8	Nur teilweise Ausschöpfung Arealüberbauungsbonus wegen Quartierverträglichkeit (Erkenntnis Machbarkeitsstudie), Lage im durchgrünten Stadtkörper am Stadtrand und Überschreitung der Immissionsgrenzwerte.
Genossen- schaft Kalkbrei- te	Kalkbreite, Aussersihl	2012	19 000	17 881	94,1	Gestaltungsplan; schwieriges Baufeld wegen zu integrierender Tramabstellanlage, maximale Ausnutzung nahezu erreicht.
Stiftung Alters- wohnungen (SAW)	Köschenrüti, Seebach	2012	11 761	9 652	82,1	Nur teilweise Ausschöpfung Arealüberbauungsbonus wegen Quartierverträglichkeit (Erkenntnis Machbarkeitsstudie) bzw. Lage im durchgrünten Stadtkörper am Stadtrand.
Wohnbauge- nossenschaft gesundes Wohnen MCS	Rebenweg, Leimbach	2012	592	592	100	Regelbauweise
Baugenossen- schaft mehr als wohnen	Hagenholz- strasse, Schwamen- dingen	2010	69 297	59 219	85,5	Nur teilweise Ausschöpfung Arealüberbauungsbonus, gestützt auf das aus einem Wettbewerb hervorgegangene Leitbild (leicht abnehmende Dichte stadtauswärts, Überschreitung der Immissionsgrenzwerte).
Stiftung SAW	Seefeld- strasse, Riesbach	2010	0	0	0	Quartiererhaltungszone, keine Ausnutzungsziffer vorgegeben.
Stiftung SAW	Feldstrasse, Aussersihl	2010	0	0	0	Quartiererhaltungszone, keine Ausnutzungsziffer vorgegeben.
Baugenossen- schaft der Strassenbahner Zürich	Guggach, Unterstrass	2009	12 504	8 780	70,2	Arealüberbauung; Verzicht auf Arealüberbauungsbonus wegen partieller Verschattung (Nordseite Wald), Erhaltung Transformatorenturm aus denkmalpflegerischen Gründen, komplexer Grundstücksgeometrie und Überschreitung der Immissionsgrenzwerte.
Wohn- und Siedlungsge- nossenschaft Zürich (WSGZ)	Rigiplatz, Oberstrass	2007	3 150 2 150	2 100 1 185	66,7 55,1	Gestaltungsplan; komplexe Grundstücksgeometrie, städtebauliches Umfeld aus Denkmalschutzobjekten, Überschreitung der Immissionsgrenzwerte.
BG Homelab	Schönegg- strasse 27, Aussersihl	2006	0	0	0	Quartiererhaltungszone, keine Ausnutzungsziffer vorgegeben.

Baugenossenschaft Zurlinden	A-Park, Albisrieden	2006	9 698	9 866	101,7	Arealüberbauung; maximale Ausnutzung geringfügig überschritten (Ausnutzungsübertragung von Nachbargrundstück).
Wogeno Zürich	Bockler, Schwamendingen	2006	9 500	4 672	49,2	Gestaltungsplan; Angrenzen an alten Dorfkern (Kernzonenvorschriften), Einhaltung Freiflächenziffer, komplexe Grundstücksgeometrie.
Allg. Baugenossenschaft Zürich (ABZ)	Wolfswinkel, Affoltern	2006	23 738	23 316	98,2	Arealüberbauung
Baugenossenschaft Linth-Escher und Baugenossenschaft Schönau	Stähelimmatt, Seebach	2005	12 635	10 175	80,5	Nur teilweise Ausschöpfung Arealüberbauungsbonus wegen Quartierverträglichkeit (Erkenntnis der Machbarkeitsstudie) bzw. Lage im durchgrünten Stadtkörper am Stadtrand.
<i>Kommunaler Wohnungsbau</i>						
LV	Rautistrasse, Altstetten	Baubeginn 2012	15 057	13 500	89,7	Nur teilweise Ausschöpfung Arealüberbauungsbonus wegen Quartierverträglichkeit (Erkenntnis der Machbarkeitsstudie) bzw. Lage im durchgrünten Stadtkörper. Die hier gegenüber dem Bestand stark vergrößerten Bauvolumina wurden von benachbarten Grundeigentümerinnen bzw. Grundeigentümern in langwierigen Rechtsmittelverfahren angefochten.
LV	Werdwies, Altstetten	2007	19 959	19 938	99,9	Arealüberbauung
LV	Kronenwiese, Unterstrass	Vorprojekt	12 125	12 125	100	Arealüberbauung

¹ anrechenbare (Geschoss-)Fläche; maximal zulässige Fläche gemäss jeweiliger Planungsgrundlage (Regelbauweise, Arealüberbauung, Sonderbauvorschriften, Gestaltungsplan).

Zu Frage 3: Genossenschaftliche und kommunale Wohnbauprojekte auf städtischem Land basieren jeweils auf einem Konkurrenzverfahren unter mehreren Planungsteams. Mit diesem Verfahren wird ein Projektvorschlag ermittelt, der den ökonomischen, ökologischen, städtebaulichen und architektonischen Anforderungen bestmöglich entspricht.

Meist geht dem Wettbewerb eine Machbarkeitsstudie voraus. Ziel ist dabei, die Wettbewerbsaufgabe mit einigen Testentwürfen zu prüfen, so dass sich die Rahmenbedingungen präzisieren lassen. Die Testentwürfe und die entsprechenden Volumenmodelle, die in das Stadtmodell eingesetzt werden, dienen der Abschätzung einer sinnvollen und vertretbaren Überbauungsdichte. Letztere fliesst als Empfehlung in das Wettbewerbsprogramm ein. Es bleibt den Wettbewerbsteilnehmenden aber in der Regel im Rahmen der rechtlichen Vorgaben freigestellt, eine qualitativ überzeugende Lösung mit höherer Ausnutzung aufzuzeigen.

Zu Frage 4: Der Stadtrat unterstützt eine quartiergerechte bauliche Verdichtung und hat sich dazu unlängst (13. Juli 2012) in seinem «Programm Wohnen» auch bekannt. Der Liegenschaftenverwaltung ist kein Fall bekannt, wo bei der Überbauung von städtischem Land auf zulässige Geschosse gemäss Regelüberbauung verzichtet worden wäre. Minderausnutzungen, das heisst reduzierte Geschossflächen, ergeben sich hauptsächlich durch die Typologie der Bauten, die Grundstücksform und nicht zuletzt durch die Topografie.

Wird gegenüber der Regelbauweise eine Mehrausnutzung angestrebt, z. B. mittels Arealüberbauung, sind Einordnung und Gestaltung der Bauten besonders sorgfältig zu prüfen, um den gesetzgeberischen Anforderungen nachzukommen. Wie in der Antwort zu den Fragen 1 und 2 aufgezeigt, schöpften die aufgeführten Projekte die rechnerisch höchstzulässige Ausnutzung teilweise nicht aus. Diese Grundstücke sind meist der Wohnzone W3 (drei Vollge-

schosse) zugeteilt. Die Kombination von W3 und Arealüberbauungsbonus ermöglicht theoretisch eine maximale Gebäudehöhe von 25 Metern bzw. 7 Vollgeschosse plus je ein anrechenbares Dach- und Untergeschoss, was zu enormen Massstabsprüngen im Quartier führen kann. Bereits massvolle Verdichtungsprojekte wie beispielsweise der Ersatzneubau der kommunalen Wohnsiedlung Rautistrasse können denn auch zu erheblichem Widerstand in der Nachbarschaft mit entsprechenden jahrelangen Verzögerungen wegen Rechtsmittelverfahren führen.

Der Stadtrat ist durchaus der Meinung, dass der baurechtlich vorhandene Spielraum zur Verdichtung ausgelotet werden soll. Ein subtiler Umgang mit den Massstabsprüngen ist aber besonders in den durchgrüneten Quartieren unerlässlich. Neubauten sollen sich quartierverträglich in ihre Umgebung einfügen. Der Qualitätssicherung dienen nicht nur das aus unabhängigen Fachexperten zusammengesetzte Baukollegium, sondern auch die vorgeschaltete Entwicklung von Leitbildern über einen definierten Perimeter, Studienaufträge und Wettbewerbe sowie Gestaltungsplanverfahren.

Der Vollständigkeit halber sei noch erwähnt, dass die Mehrausnützung auch in Form von Hochhäusern realisiert werden könnte. Hierzu müsste das Grundstück aber einem Hochhausgebiet zugeteilt sein. Ausserdem zeigt die Erfahrung, dass sich Wohnhochhäuser im gemeinnützigen Wohnungsbau wegen der erhöhten Sicherheits- und Statikanforderungen kaum innerhalb der Erstellungslimite gemäss kantonaler Wohnbauförderungsverordnung realisieren lassen.

Es sei noch darauf hingewiesen, dass gestützt auf vorgängige sorgfältige Leitbildentwicklung auch eine Mehrausnützung in Form einer partiellen Aufzonung erfolgen kann. So wurde einerseits im Zuge einer quartierverträglichen Verdichtung das Areal der Allgemeinen Baugenossenschaft (ABZ) in Wollishofen bereits aufgezonnt und ist andererseits die Aufzonung des Areals der ASIG Wohngenossenschaft an der Wallisellenstrasse von der W2 in eine W3 pendent.

Nicht ausgeschlossen ist ferner, dass im Einzelfall Land in der Freihaltezone zur sinnvollen Arrondierung eines Baugrundstücks eingezont wird. Einer solchen Einzonung hat der Gemeinderat bei der geplanten kommunalen Wohnsiedlung Kronenwiese zugestimmt (GR Nr. 2007/432) und eine weitere Einzonung ist bei der Wohnsiedlung Hornbach vorgesehen (GR Nr. 2011/37).

Vor dem Stadtrat

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti