

Auszug aus dem substanziellen Protokoll 173. Ratssitzung vom 22. Mai 2013

3923. 2012/261

Postulat von Cäcilia Hänni-Etter (FDP) und Michael Baumer (FDP) vom 20.06.2012: Optimale Nutzung der Grundstücke bei Neubauprojekten von gemeinnützigen Wohnbauträgern

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

Cäcilia Hänni-Etter (FDP) begründet das Postulat (vergleiche Protokoll-Nr. 2859/2012):
Der gemeinnützige Wohnungsbau verfügt über günstiges Land der Stadt Zürich im Besitz oder im Baurecht. Es ist deshalb die Verantwortung und Aufgabe der Genossenschaften, bei der Neugestaltung neuer Siedlungen darauf zu achten, dass das Land effektiv genutzt wird. Es sollen viele zahlbare Wohnungen für den Zürcher Mittelstand entstehen, ohne dass zusätzliche Steuergelder fließen müssen.

Christoph Spiess (SD) begründet den am 4. Juli 2012 gestellten Ablehnungsantrag:
Das Ziel dieses und der folgenden Vorstösse ist es offensichtlich, die Enge in dieser Stadt zu maximieren. Man nimmt in Kauf, dass man mit dieser Art von Wohnbaupolitik die ansässige Mieterschaft sukzessive aus dem Quartier vertreibt. Wir stehen hinter dem Ziel, den Anteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu erhöhen, dies sollte aber nicht mit einem Bauboom bewerkstelligt werden. Die Frage ist auch, warum dies nur beim gemeinnützigen Wohnungswesen umgesetzt werden soll? Offenbar herrscht die Meinung vor, dass die Genossenschaftler sich gefälliger mit weniger Quadratmetern abfinden sollen als andere.

Weitere Wortmeldungen:

Dr. Pawel Silberring (SP): *Die Vorgabe sollte nicht nur für Genossenschaften gelten, sondern für alle, sobald die Stadt Einflussmöglichkeiten hat. Wir schlagen deshalb eine Textänderung vor, damit die Vorgaben für alle gleich sind. Die Ausnutzungsziffer mag ein Indikator sein, ist aber kein Mass für den sparsamen Umgang mit dem Boden. Als einziges korrektes Kriterium wäre anzuschauen, wie viele Menschen pro Flächeneinheit in einer gegebenen Zone wohnen. Da schneiden die Genossenschaften mit ihren Belegungsvorschriften gut ab.*

Dr. Martin Mächler (EVP): Genossenschaften benötigen normalerweise weniger Fläche pro Bewohner als die Freitragenden und Privaten. Es hat keinen Sinn, ihnen vorzugeben, sie müssten noch mehr auf das achten, was sie sowieso schon besser machen als die anderen.

Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP): Den steigenden Wohnflächenverbrauch erachten wir, vor allem aus ökologischen Gründen, als problematisch. Dies ist nicht nur im Bereich des gemeinnützigen Wohnungsbaus relevant, sondern insgesamt. Wir unterstützen das Postulat.

Dr. Bernhard im Oberdorf (SVP): Man muss sich fragen, ob bei Neubauten solche Vorschriften sinnvoll sind. Das führt zu einer Verdichtung und damit zu einer Senkung der Wohnqualität. Manche Neubauten provoziert man gerade aus diesem Grund, statt dort eine sanfte Sanierung vorzunehmen. Dafür werden grosse Grundstücksflächen von Genossenschaften abgerissen, damit man Arealüberbauungen vornehmen kann.

Walter Angst (AL): Die Stadt sorgt jetzt schon, mit relativ massivem Einsatz aller Möglichkeiten dafür, das verdichtet, abgerissen und neugebaut wird. Die Suffizienz wird vom Stadtrat unheimlich vorangetrieben. Wenn schon, muss man diskutieren, wie der Erneuerungs- und Verdichtungsprozess sozialverträglich ablaufen kann.

Christine Seidler (SP): Dass Genossenschaften jetzt so vehement neu bauen und verdichten, liegt daran, dass sehr viele Genossenschaften in den 40er Jahren entstanden sind und damals über sehr wenig und schlechte Materialien verfügt haben. Vielfach ist es so, dass sich Sanierungen nicht mehr lohnen und sich ein Neubau finanziell mehr rentiert. Wir müssen für die Raumplanung verdichten gegen die Zersiedlung und auch der Kulturlandinitiative zuliebe, denn die Stadt muss hier einen grossen Teil mit der Verdichtung auffangen.

Gabriele Kisker (Grüne): Wir würden gerne unter der optimalen Ausnutzung die Ökologie- und Grünraumsicherung noch mit hinein bringen. Mit der Annahme des Änderungsantrags unterstützen wir das Postulat.

Michael Baumer (FDP): Private verdichten bei verschiedenen Projekten auch, leider ist es nicht immer möglich. Die Genossenschaften haben das Land von der Stadt im Bau-recht erworben, die Privaten besitzen ihr eigenes Land. Von der Handhabung her, ist das ein entscheidender Faktor. Wie soll der Anteil gesteigert werden, wenn man den Privaten am Schluss das Bauen verbietet? Mit mehr gemeinnützigen Wohnungen erreicht man das Ziel schneller. Unser Postulat richtet sich auch an die Stadtverwaltung, diese Faktoren schon bei der Planung zu berücksichtigen.

3 / 3

Cäcilia Hänni-Etter (FDP): Die Textänderung wäre nicht umsetzbar, also können wir sie nicht annehmen. Private sollen selber entscheiden, was sie auf ihr Land bauen. Baugrund ist heute für Private dermassen teuer, dass es sich niemand leisten kann, den Baugrund nicht wirklich optimal zu nutzen, wenn er nur annähernd eine so grosse Eigenkapitalrendite haben möchte, wie die gemeinnützigen Wohnbauträger heute haben.

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Hochbaudepartements Stellung.

STR André Odermatt: Häufig kann man über eine gute architektonische Anordnung sehr gute Wohnungen bauen und die Aussenräume entsprechend gestalten. Die Wohnqualität muss beim Verdichten weiterhin stimmen. Die Privaten gehen immer ans Maximum von dem, was sie von der Ausnutzung herausholen können. Das muss nicht wirklich noch eingefordert werden.

Das Postulat wird mit 33 gegen 84 Stimmen abgelehnt.

Mitteilung an den Stadtrat

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat