

**Auszug
aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich**

vom 28. Mai 2003

844. Interpellation von Oliver B. Meier und Raphaela Ulcay-Hauser betreffend Legislatorschwerpunkte des Stadtrates, Verdichtung von Wohnraum. Am 18. Dezember 2002 reichten Gemeinderat Oliver B. Meier (SVP) und Raphaela Ulcay-Hauser (SVP) folgende Interpellation GR Nr. 2002/557 ein:

Der Begriff "Verdichtung" taucht in den Legislatorschwerpunkten zum Thema "Wohnen" nicht auf. Es entsteht der Eindruck, der Stadtrat betrachte bauliche Verdichtung und Wohnqualität als unvereinbar. Ohne Verdichtung dürfte es in der Stadt Zürich angesichts der mangelnden Landreserven aber kaum möglich sein, den steigenden Bedarf an Wohnraum zu befriedigen.

Wir bitten daher den Stadtrat, zu den folgenden Fragen Stellung zu nehmen:

1. Ist der Stadtrat bereit, an städtischen oder genossenschaftlichen Überbauungen, die Nutzung ohne Minderung der Wohnqualität zu optimieren?
2. Ist der Stadtrat bereit, die brachliegende Ausnützung städtischer Liegenschaften auf private oder genossenschaftliche Grundstücke zu übertragen, damit das Wohnbaupotenzial ausgeschöpft werden kann?
3. Achtet der Stadtrat bei der Übertragung von Liegenschaften an private oder genossenschaftliche Bauträger darauf, dass das baurechtliche Wohnbaupotenzial der betroffenen Grundstücke ausgeschöpft wird - und in welcher Form?
4. Gibt es Untersuchungen über die Unterbelegung von Wohnungen infolge Veränderung der Lebenssituation der betreffenden Benutzer, wie z. B. Wegzug der Kinder? Und hat sich der Stadtrat Gedanken darüber gemacht, wie dieselben dazu motiviert werden könnten (z.B. durch Zügelprämien), in kleinere Wohnungen umzuziehen?

Auf den Antrag der Vorsteherin des Hochbaudepartements beantwortet der Stadtrat die Interpellation wie folgt:

Grundsätzliches

Der Stadtrat teilt die Auffassung der Interpellanten, wonach die Verdichtung nach Innen - angesichts der knappen Landreserven - eine der wesentlichsten Massnahmen ist, den steigenden Wohnraumbedarf abzudecken. In der Realität ist eine "qualitätsvolle Stadtverdichtung" jedoch wesentlich mehr und komplexer als das "Ausschöpfen" des baurechtlichen Ausnützungspotenzials. Die Zonenzuteilung und damit die Festlegung einer maximal zulässigen Ausnützung ist ein grobes Instrument und setzt lediglich den äussersten Rahmen fest, der aus rechtlicher Sicht nicht überschritten werden darf. Innerhalb dieses gesetzlichen Rahmens beginnt dann erst die qualitative Auseinandersetzung zwischen allen Akteuren (z. B. private Bauträger, Baugenossenschaften, der Stadt als Bauträger, Amt für Hochbauten, Liegenschaftenverwaltung), die direkt für die Wohnbauentwicklung verantwortlich sind und den städtischen Stellen (z. B. Amt für Städtebau, Fachstelle für Stadtentwicklung, Grün Stadt Zürich, Tiefbauamt), die die gesamtstädtische Entwicklung steuern. Dabei sind die jeweiligen Projekte einzeln zu beurteilen und in einen kooperativen Prozess in ein Gleichgewicht zwischen hoher Ausnützung und hohem Wohnwert zu bringen. Die Erfahrung zeigt, dass seit der letzten Immobilienkrise in den 90er-Jahren die Interessen zwischen den Investoren und der Stadt äusserst übereinstimmend sind. Es hat sich gezeigt, dass in schwierigen Zeiten nur qualitätsvolle Immobilien, z. B. Wohnungen mit hohem Wohnwert an den richtigen Lagen, wertbeständig sind.

Den Interpellanten ist diese differenzierte Betrachtungsweise offensichtlich bekannt, erwarten sie doch gemäss Frage 1, dass der Stadtrat "die Nutzung ohne Minderung der Wohnqualität optimiert", was mit der Zielsetzung des Stadtrates vollumfänglich übereinstimmt.

Zu Frage 1: Der Stadtrat ist bereit, bei städtischen Überbauungen generell und bei genossenschaftlichen Überbauungen - soweit er dabei überhaupt Einflussmöglichkeiten hat (z. B. bei Baurechtsabgaben) - die Nutzung ohne Minderung der Wohnqualität zu optimieren.

Zu Frage 2: Der Stadtrat ist bereit - soweit die optimale Überbauung der eigenen Grundstücke dadurch nicht geschmälert wird - , Ausnützungen auf Nachbarareale zu übertragen. Voraussetzung ist, dass dabei architektonisch/städtebaulich hervorragende Projekte realisiert werden.

Zu Frage 3: Der Stadtrat achtet bei Übertragungen von Liegenschaften an Private oder Baugenossenschaften - im Sinne der Frage 1 - darauf, dass zwischen der maximalen Ausnützung und der Wohnqualität ein "Optimum" gefunden wird. Die Abgabe eines Areals erfolgt in aller Regel auf ein konkretes Projekt, welches kooperativ entwickelt wurde. Dadurch kann diese Qualitätssicherung optimal wahrgenommen werden. Landabgaben liegen zu einem grossen Teil in der Kompetenz des Gemeinderates, so dass auch der Gemeinderat die hier dargelegte Praxis mitgestaltet hat.

Zu Frage 4: Der Begriff der "Unterbelegung" kommt ausschliesslich aus den kantonalen Wohnbauvorschriften über den gemeinnützigen Wohnungsbau (städtische Siedlungsgenossenschaften). In Wohnungen, die diesen Bestimmungen unterstehen, wird die Unterbelegung überprüft und - als Übergangslösung - mit einem Mehrzins belegt. Ziel ist jedoch, eine Umsiedlung zu erreichen. Im privaten Wohnungsbau bestehen selbstverständlich keine rechtlichen Möglichkeiten, auf die Belegung einzuwirken. Es bleibt den Einzelnen überlassen, wieviel Wohnraum für welchen Preis sie sich "leisten" wollen.

Mitteilung an die Vorsteherin des Hochbaudepartements, die übrigen Mitglieder des Stadtrates, den Stadtschreiber, den Rechtskonsulenten, das Amt für Hochbauten (5) und den Gemeinderat.

Für getreuen Auszug
der Stadtschreiber
Dr. Martin Brunner