

Auszug aus dem substanziellen Protokoll 34. Ratssitzung vom 16. Januar 2019

799. 2018/336

Weisung vom 12.09.2018:

Liegenschaftsverwaltung, Ersatzneubau Wohnsiedlung Salzweg, Quartier Altstetten, Erhöhung Projektierungskredit

Antrag des Stadtrats

Für die Ausarbeitung eines Bauprojekts mit detailliertem Kostenvoranschlag, das Baubewilligungsverfahren und die Vorbereitung der Ausführung für die Erstellung eines Ersatzneubaus auf dem Areal der Wohnsiedlung Salzweg, Quartier Altstetten, wird der vom Stadtrat bewilligte Projektierungskredit von Fr. 830 000.– um Fr. 7 470 000.– auf Fr. 8 300 000.– erhöht.

Referent zur Vorstellung der Weisung / Kommissionmehrheit:

Simon Diggelmann (SP): Die Wohnsiedlung Salzweg ist 50 Jahre alt und der Zustand der Liegenschaft weist dringenden Handlungsbedarf auf. Die Siedlung der Liegenschaftsverwaltung entsprang ursprünglich aus einem Wettbewerb, aus dem eine Gesamtüberbauung der Parzellen der Stadt und den ursprünglich in privatem Besitz gelegenen Nachbarsparzellen hervorging. Damit wir heute überhaupt über einen Projektierungskredit abstimmen können, löste man die ursprüngliche Gesamtüberbauung auf und überführte sie in zwei separate Arealüberbauungen. Eine davon umfasst die Liegenschaften, die im Besitz der Stadt sind. Die Konstruktionsweise der Siedlung mit vorgefertigten Betonelementen und die energetische Erneuerung zeigten in der Vorabklärung, dass eine Sanierung äusserst kostspielig und nur mit tiefgreifenden baulichen Veränderungen machbar wäre. Die heutigen Wohnungsgrundrisse der Siedlung sind aufgrund der Konstruktionsweise bei der Sanierung nicht veränderbar und liegen unterhalb der Mindestanforderungen der kantonalen Wohnbauförderung. Das verunmöglicht eine zukünftige Subventionierung der Wohnungen. Ein weiterer baulicher Mangel an der Siedlung ist die Konstruktionsweise mit einem sogenannten «Split-Level», die die Hindernisfreiheit nach der heutigen Gesetzgebung verunmöglicht. Die Vorabklärungen zeigten, dass die sinnvolle Strategie im Umgang mit der Siedlung ein Ersatzneubau ist. Dafür spricht nicht zuletzt das zusätzliche Potential, das man auf diesem Grundstück hat. Es könnten neu 160 bis 190 Wohnungen angeboten werden. Wenn man von der erwarteten Belegungsdichte ausgeht, könnte die Bewohner- und Bewohnerinnenzahl mit dem Neubau verdoppelt werden. Vorgesehen ist ein Wohnungsmix von 1- bis 5.5-Zimmerwohnungen. Rund 50 Prozent sind eher Kleinwohnungen für Paare, Einfamilienhaushalte oder Wohnungen für alleinstehende Personen mit Kindern. Rund 50 Prozent sind grössere, tendenziell Familienwohnungen. Wie auch beim Projekt «Leutschenbach» sind auch hier zusätzlich mietbare Zimmer, Ateliers, Gemeinschaftszimmer und ein Kindergarten angedacht. Die Ausgestaltung des Spielplatzes soll erst mit der zukünftigen Mieterschaft geklärt werden. Es ist eine autoarme Siedlung ohne Tiefgarage vorgese-

hen. Die erforderliche Anzahl Parkplätze werden oberirdisch gebaut oder über Zumietung der nahe gelegenen Wohnsiedlung Rautistrasse realisiert. Der Wettbewerb soll noch bis Ende Jahr durchgeführt werden. Die Volksabstimmung für den Objektkredit findet im Jahr 2022 statt und die Siedlung soll 2026 fertig gestellt werden. Viele der Wohnungen werden bereits heute befristet an das Jugendwohnnetz (JUWO) oder die Asylorganisation Zürich (AOZ) vermietet. Die Liegenschaftsverwaltung hat vorgesehen, für die unbefristeten Mieter ein Liegenschaftsbüro einzurichten, um sie bei der Suche einer neuen Wohnung zu unterstützen.

Kommissionsminderheit:

Martin Götzl (SVP): Die 1967 erbaute, rund 50-jährige Wohnsiedlung Salzweg liegt an der Rautistrasse in Altstetten und bietet aktuell 130 Wohnungen. Gegenwärtig sind 42 von 130 Wohnungen subventioniert. Der voraussichtliche Objektkredit beläuft sich auf rund 85 Millionen Franken. Die heutige Siedlung wird von rund 300 Personen bewohnt. Die erwartete Belegung nach dem Neubau geht von rund 460 bis 540 Personen aus. Die Wohnsiedlung wurde per 1. Januar 2019 in das Verwaltungsvermögen des Eigenwirtschaftsbetriebs Wohnen und Gewerbe 2034 überführt. Das lehnt die SVP ab. Städtischer und staatlicher Wohnraum sind nur mit einer Volksabstimmung verkäuflich. Der Stadtrat hat keine Flexibilität und keinen kurzfristigen Spielraum bei Liquidationsschwierigkeiten, sinkender Nachfrage oder einem guten Kaufangebot. Der Stadtrat wird kurz- und mittelfristig handlungsunfähig sein und könnte auch bei besten Argumenten nicht zeitgerecht verkaufen. Die Wohnsiedlung Salzweg soll aufgrund gravierender Mängel der in fertigbauelementweise erstellten Bausubstanz und den nicht mehr zeitgemässen Wohnungsgrössen durch einen Neubau ersetzt werden. Die Wohnsiedlung befindet sich bautechnisch und energetisch in einem sehr schlechten Zustand und weist einen überdurchschnittlich hohen Instandsetzungsaufwand auf. Die Siedlung ist aus heutiger Sicht bauphysikalisch und statisch ungenügend und nur äusserst aufwendig an die gegebenen Anforderungen anpassbar. Auch die Umsetzung von behindertengerechten Massnahmen zur gesetzlich vorgeschriebenen Verbesserung von Hindernisfreiheit ist äusserst komplex oder gar unmöglich. Eine Renovation würde etwa 35 Millionen Franken kosten. Das sind durchschnittlich 265 000 Franken pro Wohnung. Wenn man die Instandstellungskosten mit den Investitionen für einen gleichwertigen Neubau mit unverändertem Wohnungsschlüssel vergleicht, würde das rund 74 Prozent der Neubaukosten betragen. Deshalb ist es sinnvoll, die bestehende Wohnsiedlung durch einen Neubau zu ersetzen. Die heutigen 130 kleinräumigen Wohnungen werden durch 160 bis 190 kostengünstige Wohnungen für Familien-, Einzel- und Mehrpersonenhaushalte ersetzt. Deshalb wird ein Ersatzneubau einer umfassenden Instandsetzung bevorzugt. Die SVP stellt den Renovierungsbedarf nicht in Frage. Wir anerkennen, dass ein Neubau mittelfristig unabdingbar sein wird. Es stellt sich für uns aber die Frage, ob dies staatlich erfolgen muss. Der Stadtrat will eine autoarme Wohnsiedlung erstellen, die den Minimalbedarf an Parkplätzen für die Bewohnerschaft nach Parkplatzverordnung 2010 um 50 bis 75 Prozent unterschreitet. Das lehnt die SVP entschieden ab. Die linke Ideologie scheint abermals das Vergraulen des motorisierten Individualverkehrs (MIV) zu sein. Der Stadtrat erhöht den bewilligten Projektierungskredit für die Ausarbeitung des Bauprojekts mit detailliertem Kostenvoranschlag eines Ersatzneubaus auf dem Areal Wohn-

siedlung Salzweg. Die SVP lehnt die Weisung in dieser Form entschieden ab.

Weitere Wortmeldungen:

Pärparim Avdili (FDP): Ich wuchs in der Nähe der Siedlung auf und kenne die Siedlung gut. Die Siedlung ist in einem maroden Zustand und eine Veränderung ist dringend notwendig. Wir finden auch, dass es in diesem Fall richtig ist, wenn die Siedlung nach wie vor im Auftrag der Stadt ersetzt wird. Die FDP stimmt der Weisung trotz zu Recht geäußerten Bedenken hinsichtlich der Parkplatzsituation zu. Wir sprechen hier von einer autoarmen Wohnsiedlung, die sicher auch ideologisch motiviert ist. Die traurige Wahrheit ist aber, dass der Bedarf wirklich nicht mehr so gross ist. Das hat ideologische Gründe, weil man den Menschen verunmöglicht, Auto zu fahren und Alternativen anbietet. Die FDP findet aber, dass dies kein Grund sein kann, einen solch dringenden Ersatzneubau abzulehnen. Weil wir wissen, dass auf dem Areal mehr Wohnungen entstehen und mehr Menschen wohnen werden und laut dem kommunalen Richtplan in den nächsten 10 bis 15 Jahren mit einigen Neuzuzüglern in Altstetten gerechnet werden muss, reichten wir alternativ ein Begleitpostulat ein. Es steht im Zusammenhang mit dem Ausbau des öffentlichen Verkehrs (ÖV). Man kann die Menschen nicht zwingen, zu Fuss oder mit dem Velo zur Siedlung zu gelangen, wenn man eine autoarme Siedlung will. Wir haben in der Kommissionsarbeit gesehen, dass man bemüht war, im ganzen Areal des Salzwegs den Grundbesitz zu erweitern. Das gelang aus verschiedenen Gründen nicht. Die Idee einer gemeinsamen Projektierung ist aber auf jeden Fall zu begrüssen und macht Sinn hinsichtlich einer gemeinsamen Nutzung und Skalierungseffekten, die entstehen können. Wir finden aber auch, dass der Vorteil, der daraus entsteht, weiterbegleitet werden muss – unabhängig davon, wem welches Land gehört. Die Gemeinde Zürich soll bemüht sein, mit den Besitzern der benachbarten Parzellen zusammen zu arbeiten und gemeinsam zu projektieren. Auch dazu haben wir ein Begleitpostulat eingereicht.

Elena Marti (Grüne): Ein Ersatzneubau der Wohnsiedlung Salzweg macht Sinn. Der Ersatzneubau kann die Ausnutzung des Areals fast verdoppeln und dem heutigen energetischen Standard angepasst werden. Die Anzahl Personen, die zukünftig in der Siedlung wohnen können, steigt von 300 auf 540 Personen. Mit der besseren Ausnutzung des Bodens kann man so der Wohnungsknappheit in Zürich entgegenhalten, ohne dass neues Land überbaut werden muss. Eine Instandsetzung der bestehenden Siedlung wäre ökonomisch sehr zweifelhaft. Mit einem Ersatzneubau kann besser auf die Entwicklung des schnell wachsenden Quartiers Altstetten reagiert werden und ein angepasster Wohnungsmix angeboten werden. Wir freuen uns über die mittlerweile diskussionslos eingeplanten Gemeinschaftsräume, Musikräume, Ateliers und zumietbaren Zimmer. So kann eine lebendige Siedlung entstehen, in der die Bewohnenden miteinander in Kontakt treten und kreativ mitwirken können. Bezüglich der Aussenraumgestaltung wird in der Weisung sehr wenig gesagt. Dass man den Kindern im Sinne einer Mitgestaltung des Spielplatzes eine Stimme geben will, ist aber sehr lobenswert. Wir erhoffen uns, dass die begrünten Dächer und der Aussenraum in der Weisung zum Objektkredit klar ausformuliert werden. Da bei dieser Weisung die Vorgaben des Masterplans Klima einbezogen wird, sind wir besonders gespannt auf die Umsetzung. In Bezug auf die

Mobilität begrüßen wir das Streben nach einer autoarmen Siedlung und finden es gut, dass durch die Zuteilung von bereits bestehenden Parkplätzen wertvoller Aussenraum anders – hoffentlich für Grün- und Freiflächen für die Bewohnenden – genutzt werden kann. Da die bestehende Mieterschaft eher ein tiefes Einkommen hat, sind wir etwas besorgt, ob alle eine günstige, städtische Wohnung finden werden. Wir wollen auf keinen Fall, dass Menschen die aktuell in der Siedlung wohnen, durch diese Aufwertung aus der Stadt verdrängt werden. In der Kommission konnte uns die Liegenschaftsverwaltung aber vom Vorgehen und der guten Intention überzeugen, dass für alle ein Ersatzangebot gefunden werden kann. Mit dem Drittel subventionierten Wohnungsbau, der auch beim Ersatzneubau zum Tragen kommen soll, wird es hoffentlich auch in Zukunft möglich sein, in der Siedlung auch ohne grosses Budget zu wohnen. Wir wurden von der Liegenschaftsverwaltung informiert, dass es noch nicht ganz sicher ist, ob ein Kindergarten entstehen wird. Grund dafür seien die bereits bestehenden nahegelegenen Kindergärten und Betreuungsangebote. Wir sind dafür, dass man von Anfang an einen Kindergarten mit Betreuung einplant. Mit dem Ersatzneubau werden sehr viel mehr Kinder in der Siedlung wohnen, auch da der Schwerpunkt des Ersatzneubaus auf den Familienwohnungen liegt.

Pirmin Meyer (GLP): Bautechnisch und energetisch befindet sich die Siedlung aus den 60er-Jahren in einem schlechten Zustand. Auch in Bezug auf die Mindestwohnfläche gemäss kantonaler Wohnbauförderung wäre zukünftig keine Subventionierung möglich und auch wegen der Hindernisfreiheit drängt sich statt einer Sanierung ein Ersatzneubau auf. Wir prüften das Geschäft auch auf den sozialen Aspekt und fragten, was mit den bisherigen Mietern geschehen soll. Die Verwaltung informierte uns, dass seit längerem nur noch befristete Mietverträge abgeschlossen werden. Konkret sind das 44 Prozent der Verträge. Es werden pro Mietpartei mindestens zwei zumutbare Ersatzangebote gemacht und, falls nicht genügend Ersatzangebote von der Liegenschaftsverwaltung Stadt Zürich vorhanden sind, ist eine Unterstützung durch das Mieter- und Mieterinnenbüro eingeplant. Dafür sind 100 000 Franken eingeplant. Das Projekt überzeugt durch die höhere Auslastung und der Wohnungsplan sieht vor, dass hier 160 bis 190 neue Wohnungen erstellt werden. Wir prüfen die Projekte des gemeinnützigen Wohnungsbaus von Fall zu Fall und es freut uns, dass sich die FDP hier der GLP annähert.

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Finanzdepartements Stellung.

STR Daniel Leupi: Es freut mich, dass wir hier für eine zweite städtische Wohnbausiedlung die Weichen stellen können. Es wurde allgemein anerkannt, dass die Siedlung stark sanierungsbedürftig ist. Es macht aber keinen Sinn, hier zu sanieren, weil damals auf eine Art gebaut wurde, die auf verschiedenen Ebenen nicht mehr den heutigen Standards entspricht. Mit dem Projektierungskredit ermöglichen Sie, eine neue Siedlung zu erstellen, die den Raum besser nutzt, die Wohnqualität verbessert und energetisch eine bessere Lösung ist. Die heute sehr günstigen Mietzinse werden immer noch günstig sein, wenn auch nicht mehr genau gleich günstig wie heute. Die Autofrage muss nicht ideologisch betrachtet werden. Wenn es in unmittelbarer Nähe bereits eine städtische Wohnsiedlung gibt, die gewisse Parkplatzmengen stellt, und kein Bedarf an zusätzlichen Parkplätzen vorhanden ist, macht es keinen Sinn, weitere zu bauen. Es ist

5 / 5

absolut sinnvoll, die benötigten Parkplätze auf der Rautistrasse dazu zu mieten. Die Rechnungskreise wechseln aufgrund der Neustrukturierung des neuen Gemeindegesetzes. Die Gebundenheit der Stadt wird nicht verändert.

Schlussabstimmung

Die Mehrheit der SK FD beantragt Zustimmung zum Antrag des Stadtrats.

Die Minderheit der SK FD beantragt Ablehnung des Antrags des Stadtrats.

Mehrheit: Vizepräsident Simon Diggelmann (SP), Referent; Präsident Dr. Urs Egger (FDP), Përparim Avdili (FDP), Anjushka Früh (SP), Luca Maggi (Grüne), Elena Marti (Grüne), Pirmin Meyer (GLP), Zilla Roose (SP), Christina Schiller (AL), Dr. Pawel Silberring (SP), Vera Ziswiler (SP)
Minderheit: Urs Fehr (SVP), Referent; Martin Götzl (SVP)

Abstimmung gemäss Art. 43^{bis} Abs. 1 lit. c Gemeindeordnung (Ausgabenbremse):

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 99 gegen 15 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu. Somit ist das Quorum von 63 Stimmen für die Ausgabenbremse erreicht.

Damit ist in Übereinstimmung mit dem Stadtrat beschlossen:

Für die Ausarbeitung eines Bauprojekts mit detailliertem Kostenvoranschlag, das Baubewilligungsverfahren und die Vorbereitung der Ausführung für die Erstellung eines Ersatzneubaus auf dem Areal der Wohnsiedlung Salzweg, Quartier Altstetten, wird der vom Stadtrat bewilligte Projektierungskredit von Fr. 830 000.– um Fr. 7 470 000.– auf Fr. 8 300 000.– erhöht.

Mitteilung an den Stadtrat sowie amtliche Publikation am 23. Januar 2019 gemäss Art. 12 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist: 25. März 2019)

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat