

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 5. November 2020

1039.

Dringliche Schriftliche Anfrage von Andreas Kirstein, Mischa Schiow und 29 Mitunterzeichnenden betreffend Ersatzneubau der Baugenossenschaft Turicum an der Lerchenhalde 20, Haltung der Stadt zum geplanten Ersatzneubau, zur Verdichtung und zur Sozialverträglichkeit des Projekts sowie Angaben zu den konkreten Ersatzangeboten für die Mieterschaft

Am 23. September 2020 reichten Gemeinderäte Andreas Kirstein und Mischa Schiow (beide AL) sowie 29 Mitunterzeichnende folgende Dringliche Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2020/417, ein:

Die Baugenossenschaft Turicum hat den 48 Mieterinnen und Mietern der Liegenschaft Lerchenhalde 20 in Zürich Affoltern am 7. Mai 2019 angekündigt, dass ihr Hochhaus einem Ersatzneubau weichen soll und sie Mitte 2022 mit einer Kündigung rechnen müssen. Dabei beruft sich die Baugenossenschaft Turicum auf die Vorgabe der Stadt Zürich, welche «eine viel dichtere Überbauung der Grundstücke auf dem Stadtgebiet wünscht». Die rund 80 Bewohnerinnen und Bewohner des 9-stöckigen, 1973 errichteten Hauses leben zu einem guten Teil seit langer Zeit in den geräumigen 1.5- und 2.5-Zimmer-Wohnungen, welche mit grosszügigen und überall begrünten Balkonen und Terrassen ausgestattet sind. Die Stadt ist im Vorstand der Baugenossenschaft Turicum mit einer delegierten Person vertreten und verfügt somit über Informationen zum und Einfluss auf das Bauprojekt, welches auch die benachbarte Baugenossenschaft Hagenbrünneli einbezieht.

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

1. Steht das Hochhaus an der Lerchenhalde 20, 8046 Zürich auf Land, das der Baugenossenschaft Turicum im Baurecht abgetreten worden ist? Falls ja, wer ist der Baurechtsgeber?
2. Ist die Stadt Zürich an der Genossenschaft Turicum beteiligt und ist dies der Grund für ihre Vertretung im Vorstand der Genossenschaft? Wenn ja, wie hoch ist der städtische Anteil bzw. wir bitten um eine vollständige Liste der 2 natürlichen und 30 juristischen Personen, die gemäss Website der Genossenschaft Turicum (<https://www.bgturicum.ch/ueber-uns/kennzahlen>) Mitglied sind, wenn immer möglich mit Angabe der Höhe ihrer Beteiligung.
3. Welche Rechte sind mit dem Bezug von Anteilscheinen durch die Mieterschaft verbunden?
4. Welche Position nimmt die Stadt in Bezug auf die Ersatzneubauten der Liegenschaft Lerchenhalde 20 ein? Ist die Stadt, wie es ein Brief an die Mieterschaft vom 7. Mai 2019 vermuten lässt, an die Baugenossenschaft Turicum herantreten, um eine dichtere Überbauung des Grundstücks anzuregen?
5. Ist der Stadtrat der Ansicht, dass ein neunstöckiges Wohnhaus mit 48 Wohnungen nicht bereits den heutigen Anforderungen an Verdichtung entspricht?
6. Welche Überlegungen im Hinblick auf die Sozialverträglichkeit des Ersatzneubaus hat sich der Stadtrat bzw. die von ihm in den Vorstand der Baugenossenschaft Turicum delegierte Person gestellt?
7. Welche konkreten Ersatzangebote werden der Mieterschaft in Aussicht gestellt? Welche Mitwirkungsinstrumente wurden oder werden seitens der Stadt für die Mieterschaft der Genossenschaft eingefordert?
8. Wie hoch schätzt der Stadtrat den architekturellen Stellenwert des von Theo Hotz konzipierten Hochhauses ein, welches auf der Liste der denkmalgeschützten Objekte aufgeführt ist?
9. Welche klimarelevanten Überlegungen und Kriterien sind seitens der Stadt in die Planung der Neuüberbauung eingeflossen, insbesondere in Bezug auf die Nutzung der Grünflächen und der Abholzung der Baumbestände?
10. Welche Auflagen bestehen bei einer allfälligen Neuüberbauung bezüglich der nordöstlich des Hochhauses gelegenen städtischen Schule Schauenberg?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Zu Frage 1 («Steht das Hochhaus an der Lerchenhalde 20, 8046 Zürich auf Land, das der Baugenossenschaft Turicum im Baurecht abgetreten worden ist? Falls ja, wer ist der Baurechtsgeber?»):

Das Hochhaus Lerchenhalde 20 steht auf Land, das sich im Eigentum der Baugenossenschaft Turicum befindet (Kat.-Nr. AF4200). Die Genossenschaft erwarb es 1972 von der Stadt Zürich,

zuständig für den Verkauf war auf städtischer Seite der Stadtrat. Der Verkauf war mit der Auflage verbunden, dass die Genossenschaft in ihrem Neubau 23 der 48 Wohnungen als «Alterswohnungen» vermietet. Als Kriterien für Mieterinnen und Mieter galten u. a. ein Mindestalter von 60 Jahren und ein maximales Reineinkommen von 20 000 Franken (Einzelpersonen) bzw. 24 000 Franken (Ehepaare). Im Zusammenhang mit der Projektierung des Ersatzneubaus schlug die Baugenossenschaft der Stadt vor, künftig statt 23 Alterswohnungen gleich viele Wohnungen für Studierende zu vermieten oder Flächen für den Bau eines Kindergartens zur Verfügung zu stellen.

Zu Frage 2 («Ist die Stadt Zürich an der Genossenschaft Turicum beteiligt und ist dies der Grund für ihre Vertretung im Vorstand der Genossenschaft? Wenn ja, wie hoch ist der städtische Anteil bzw. wir bitten um eine vollständige Liste der 2 natürlichen und 30 juristischen Personen, die gemäss Website der Genossenschaft Turicum (<https://www.bgturicum.ch/ueber-uns/kennzahlen>) Mitglied sind, wenn immer möglich mit Angabe der Höhe ihrer Beteiligung?»):

Die Baugenossenschaft Turicum wurde, wie es in der Gründungsurkunde heisst, 1959 mit dem Zweck gegründet, «durch die Erstellung von gesunden und preiswerten Wohnungen zur Linderung der akuten Wohnungsnot beizutragen sowie den Spitälern und Heimen die dringend benötigten Dienstwohnungen für ihr Personal zu verschaffen»; mit den Spitälern waren die Stadtspitäler Triemli und Waid gemeint. Dem Zweck entsprechend übernahmen die beiden Stadtspitäler die an die Wohnungen gebundenen Pflichtanteile. Unabhängig von dem unter einem Wohnbauförderungstitel gezeichneten Anteilkapital zeichneten sie überdies weiteres Genossenschaftskapital.

Später wurden die Anteile der Spitälern und der Stadt zusammengelegt, was den heute relativ hohen Anteil der Stadt erklärt. Die Beteiligung am Genossenschaftskapital, aber auch die Abgabe von Land im Baurecht zu Konditionen für gemeinnützige Bauträgerschaften berechtigt die Stadt, Delegierte in die Vorstände von Baugenossenschaften abzuordnen.

Ende 2019 zählte die Baugenossenschaft Turicum 24 Mitglieder, davon vier natürliche und 20 juristische Personen sowie öffentlich-rechtliche Körperschaften. Die vier natürlichen Personen haben ein Anteilkapital von je 10 000 Franken gezeichnet. Nachfolgend eine Liste der übrigen Mitglieder gemäss dem Geschäftsbericht 2019 der Baugenossenschaft:

- Stadt Zürich (Anteilkapital: Fr. 374 600.–)
- Personalfürsorgestiftung Jäggi + Hafter AG (Fr. 365 000.–)
- Pensionskasse der SADA AG (Fr. 300 000.–)
- Patronale Personalfürsorgestiftung der Spross Holding AG (Fr. 240 000.–)
- Pensionskasse der Gipser- und Malergenossenschaft Zürich (Fr. 150 000.–)
- Freetime Hometec AG (Fr. 100 000.–)
- Schaub Holding AG (Fr. 100 000.–)
- Solida Versicherungen AG (Fr. 100 000.–)
- BVG-Stiftung der Spag (Fr. 50 000.–)
- Credit Suisse (Schweiz) AG (Fr. 50 000.–)
- Fürsorgefonds Schaub Maler AG (Fr. 50 000.–)
- HG Commerciale, Handelsgenossenschaft des Schweiz. Baumeisterverbands (Fr. 50 000.–)
- Hobel Genossenschaft (Fr. 50 000.–)
- Patronale Stiftung Kälin + Müller AG (Fr. 50 000.–)

- Patronaler Wohlfahrtsfonds der Henauer Gugler AG (Fr. 50 000.–)
- Möhrle + Kuhn AG (Fr. 50 000.–)
- PK Sanitas Troesch AG (Fr. 50 000.–)
- Zimmereigenossenschaft Zürich (Fr. 50 000.–)
- Gemeinde Zollikon (Fr. 50 000.–)
- Genossenschaft Hammer (Fr. 50 000.–)

Zu Frage 3 («Welche Rechte sind mit dem Bezug von Anteilscheinen durch die Mieterschaft verbunden?»):

Die Baugenossenschaft setzte sich in den Gründerjahren aus Verbänden, Gemeinden, Einzelpersonen und aus den beiden Stadtspitälern zusammen. Nach einer Reorganisation machten Vorsorge-Einrichtungen von bauhandwerklichen Betrieben den Hauptteil der Mitglieder aus. Hingegen war die Baugenossenschaft Turicum nie eine Mieterinnen- und Mietergenossenschaft: Die Mieterschaft konnte also, mit Ausnahme der Stadtspitäler, keine Anteilscheine zeichnen, weshalb auch keine Mitgliedschaftsrechte mit der Miete einer Wohnung verbunden sind wie etwa das Stimmrecht an der Generalversammlung.

Zu Frage 4 («Welche Position nimmt die Stadt in Bezug auf die Ersatzneubauten der Liegenschaft Lerchenhalde 20 ein? Ist die Stadt, wie es ein Brief an die Mieterschaft vom 7. Mai 2019 vermuten lässt, an die Baugenossenschaft Turicum herangetreten, um eine dichtere Überbauung des Grundstücks anzuregen?»):

Die Stadt ist nicht an die Baugenossenschaft Turicum herangetreten, um eine «dichtere Überbauung» anzuregen. Die beiden Baugenossenschaften Turicum und Hagenbrünneli kontaktierten bei der Vorbereitung des gemeinsam geplanten Wettbewerbs das Amt für Städtebau (AfS). Die Stadt war in der Folge mit einer Mitarbeiterin des AfS in der Wettbewerbs-Jury vertreten, was einer üblichen Praxis entspricht. Die Genossenschaft bezieht sich im Brief an die Mieterschaft auf die allgemeine Stossrichtung der Verdichtung. So schreibt die Genossenschaft, das Wohnhochhaus sei «in die Jahre gekommen» und ergänzt: «Inzwischen» – gemeint ist: seit der Erstellung des Gebäudes – «hat die Bauordnung geändert. Die Stadt Zürich wünscht eine viel dichtere Bebauung auf dem Stadtgebiet. Als Genossenschaft, die dem gemeinnützigen Wohnungsbau verpflichtet ist, halten wir uns an diese Vorgaben». Dazu ist anzumerken, dass die Stadt nicht per se und überall eine Verdichtung wünscht, sondern lediglich in Gebieten, wo eine Verdichtung mit Qualität wünschbar und möglich ist. Die Ausnutzung der von der Genossenschaft genutzten Parzelle wurde weder im Rahmen der Teilrevision der BZO 2016 erhöht, noch liegt sie in einem von der Stadt vorgesehenen Verdichtungsgebiet. Die Genossenschaft nutzt lediglich Reserven aus, die schon in früheren Jahren vom Gemeinderat festgelegt wurden. Vorgesehen ist ein Neubau mit rund 150 Wohnungen, von denen die Baugenossenschaft Turicum zwei Drittel und die BG Hagenbrünneli einen Drittel übernehmen wird.

Zu Frage 5 («Ist der Stadtrat der Ansicht, dass ein neunstöckiges Wohnhaus mit 48 Wohnungen nicht bereits den heutigen Anforderungen an Verdichtung entspricht?»):

Wie in der Antwort zu Frage 4 erläutert, nutzt die Genossenschaft Reserven in der BZO, die in früheren Jahren vom Gemeinderat festgelegt wurden. Es muss grundsätzlich festgehalten werden, dass mit einem Ersatzneubau zwar bestehende günstige Wohnungen verschwinden, eine erhöhte Dichte dafür zusätzlichen, bezahlbaren Wohnraum generiert bei gleichzeitig zeitgemässer und gesteigerter Qualität. Bei einer Arealüberbauung, wie sie in diesem Fall geplant ist, wird per Gesetz u. a. eine «besonders gute Gestaltung» eingefordert.

Zu Frage 6 («Welche Überlegungen im Hinblick auf die Sozialverträglichkeit des Ersatzneubaus hat sich der Stadtrat bzw. die von ihm in den Vorstand der Baugenossenschaft Turicum delegierte Person gestellt?»):

Mit dem Rückbau soll frühestens Mitte 2022 begonnen werden, angekündigt wurde er der Mieterschaft im Mai 2019. Damit sollte genügend Zeit bleiben, ihr annehmbare Ersatzangebote in den Siedlungen der beiden am Projekt beteiligten Genossenschaften oder in der befreundeten Baugenossenschaft Zurlinden zu unterbreiten. Die Stadt setzt sich über ihre Vertretung im sechsköpfigen Vorstand dafür ein, dass die Wohnungswechsel möglichst sozialverträglich erfolgen. Das Vorgehen der Baugenossenschaft entspricht im Übrigen dem, was die Stadt in ihrem «Leitfaden Erfolgsfaktoren sozial nachhaltiger Ersatzneubauten und Sanierungen» unter dem Stichwort «Langfristige Erneuerungsstrategie und frühzeitige Kommunikation» empfiehlt. Zur Sozialverträglichkeit des Ersatzneubaus gehören auch die künftigen Mietzinsen. Im Wettbewerbsprogramm wurde dazu die Vorgabe formuliert, gefragt seien Projekte, «welche den maximalen Erstellungskosten plus 10 Prozent gemäss Wohnbauförderung des Kantons Zürich entsprechen und somit Mietwohnungen im genossenschaftlichen Preissegment ermöglichen».

Zu Frage 7 («Welche konkreten Ersatzangebote werden der Mieterschaft in Aussicht gestellt? Welche Mitwirkungsinstrumente wurden oder werden seitens der Stadt für die Mieterschaft der Genossenschaft eingefordert?»):

Die Baugenossenschaft Turicum informierte, wie in der Antwort zu Frage 6 erwähnt, die Mieterinnen und Mieter im Mai 2019 über den geplanten Ersatzneubau – also mindestens drei Jahre vor Baubeginn. Im Brief, der den Fragestellerinnen und -stellern bekannt ist, heisst es zum Thema Ersatzangebote: «Etlche von Ihnen hätten wohl gerne noch länger in der Liegenschaft gewohnt und auch eine Totalrenovation in Kauf genommen. Was wir Ihnen jedoch bieten können, ist die Unterstützung bei der Wohnungssuche. Die Baugenossenschaft Turicum besitzt ein paar hundert Wohnungen, in welchen immer wieder ein Wohnungswechsel stattfindet. Von der benachbarten Baugenossenschaft Hagenbrünneli haben wir ebenfalls die Zusage, dass Sie freiwerdende Wohnungen von dieser Genossenschaft mieten können. Dies würde Ihnen erlauben, im Quartier wohnen zu bleiben.»

Für die bauliche Erneuerung hat die Eigentümerin keine Mitwirkungsinstrumente vorgesehen. Die Stadt hat keine rechtlichen Möglichkeiten, die Mitwirkung der Mieterschaft einzufordern, da es sich um ein Projekt gemäss Regelbauweise handelt.

Zu Frage 8 («Wie hoch schätzt der Stadtrat den architektonischen Stellenwert des von Theo Hotz konzipierten Hochhauses ein, welches auf der Liste der denkmalgeschützten Objekte aufgeführt ist?»):

Das Gebäude ist nicht im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung enthalten, das vom Stadtrat festgelegt wird. Anlässlich der Inventarergänzung von 2013 mit Bauten aus den Jahren 1960–1980 hat der Stadtrat das Hochhaus nicht berücksichtigt.

Zu Frage 9 («Welche klimarelevanten Überlegungen und Kriterien sind seitens der Stadt in die Planung der Neuüberbauung eingeflossen, insbesondere in Bezug auf die Nutzung der Grünflächen und der Abholzung der Baumbestände?»):

Dem Thema «Stadtklima» wurde im Wettbewerbsprogramm hohe Bedeutung eingeräumt und es wurden Komponenten wie Kaltluftwirkbereiche, Windströmungen oder Überhitzungsinselflächen aus den Stadtklima-Karten abgebildet. Zusätzlich wurden die zu diesem Zeitpunkt greifbaren Grundlagen des Bundes («Hitze in Städten»), des Kantons («Klimamodell und Stadtklimakarten») sowie der Stadt («Planen und Bauen im Einklang mit dem Stadtklima») berücksichtigt. Was die Grünflächen betrifft, wurden Nutzungsanforderungen in die Aufgabenstellung aufgenommen und bei der Jurierung entsprechend bewertet. Das gilt insbesondere für die Weiter-

führung des vorhandenen Freiraumkontinuums, den hohen Grünflächenanteil und den Bestand schützenswerter Bäume und Baumgruppen. Insgesamt wurde eine differenzierte Umgebung mit einer hohen Aufenthaltsqualität, einem hohen Grünflächenanteil und mit grosser Biodiversität gefordert.

Das Siegerprojekt erfüllt gemäss dem Jurybericht diese Vorgaben: «Der Freiraum weist einen angemessenen Grünflächenanteil auf, zusammen mit den begrünten Dachflächen und den Kaltluftkorridoren ist das Potential für eine ökologisch nachhaltige Umgebungsgestaltung gegeben. Dabei kann der Baumbestand grösstmöglich geschützt werden. Die funktionalen Anforderungen der Freiraumgestaltung werden erfüllt.»

Zusammengefasst heisst es im Jurybericht: «Der Projektbeitrag überzeugt auch im Konzept der Freiraumqualität. Diese bietet neben der quartieranbindenden Durchwegung hohes Potenzial für Begegnungs-, Aufenthalts- und Spielflächen. Das Gesamtareal wirkt dadurch mit minimal versiegeltem Flächenanteil weiterhin sehr durchgrünt. Die Freiräume bieten infolge der geringfügig unterbauten Freiraumflächen Potenzial für eine Vegetationsvielfalt sowohl strassenseitig wie auch innerhalb des Siedlungsraums, zugleich werden stadtklimatische Faktoren dadurch begünstigt. Insgesamt liegt der Schwerpunkt dieser Arbeit in der sehr bedachten Auseinandersetzung zwischen Landschaft und Architektur. Beide stehen in angenehmen Dialog zueinander. Das Gesamtareal schafft insgesamt eine gelungene und attraktive Quartieranbindung und ermöglicht mit dem Tennisclubraum und den Gewerberäumen zugleich einen sozialräumlichen Mehrwert über die Arealüberbauung hinaus.»

Zu Frage 10 («Welche Auflagen bestehen bei einer allfälligen Neuüberbauung bezüglich der nordöstlich des Hochhauses gelegenen städtischen Schule Schauenberg?»):

Bezüglich der Schulanlage bestehen keine besonderen Auflagen. Es gilt die Bauordnung.

Vor dem Stadtrat

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti