

Auszug aus dem substanziellen Protokoll 143. Ratssitzung vom 1. Februar 2017

2670. 2016/266

Weisung vom 13.07.2016:

**Liegenschaftenverwaltung, Ersatzneubau Wohnsiedlung Hardau I, Quartier
Aussersihl, Projektierungskredit**

Antrag des Stadtrats

Für die Ausarbeitung eines Bauprojekts mit detailliertem Kostenvoranschlag für den Ersatzneubau der Wohnsiedlung Hardau I, Quartier Aussersihl, wird der vom Stadtrat bewilligte Projektierungskredit von Fr. 750 000.– um Fr. 5 750 000.– auf Fr. 6 500 000.– erhöht.

Referentin zur Vorstellung der Weisung:

Elena Marti (Grüne): Die Wohnsiedlung Hardau I umfasst sechs Gebäude in der Nähe des Albisriederplatzes und liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zur Wohnsiedlung Hardau II. Die Siedlung ist rund 50 Jahre alt und umfasst 80 kleinräumige Wohnungen. Die Mehrheit der Wohnungen weist äusserst knappe Flächen bei einem hohen Anteil für den Sanitär- und den Küchenbereich auf. Die Gebäudetechnik ist veraltet und entspricht nicht mehr allen Vorschriften und Sicherheitsbestimmungen. Auch sind die Flachdächer sämtlicher Häuser schlecht isoliert. Die Richtlinien der eidgenössischen Lärmschutzverordnung werden gemäss Abklärungen des Amts für Hochbauten (AHB) deutlich überschritten. Es sind keine Lifтанlagen vorhanden. Würde man die drei Wohnblöcke renovieren, kämen die Kosten auf rund 22 Millionen Franken zu stehen, davon entfielen 4,5 Millionen Franken auf die Tiefgaragensanierung. Bei einer Instandsetzung würden die Nettomietzinse für die freitragenden Wohnungen im Durchschnitt rund 40 Prozent über den heutigen Mieten liegen, ohne dass die Wohnqualität deutlich gesteigert würde. Aufgrund der Tiefe der baulichen Eingriffe und der Kosten ist ein Ersatzneubau einer Instandsetzung vorzuziehen, das hohe Verdichtungspotential des Areals kann zudem genutzt werden. Es können mindestens 130 Wohnungen für mindestens 350 Personen entstehen, was einer Steigerung von 175 % entspricht. Zusätzlich können 1'400 Quadratmeter Gewerberäume realisiert werden. Ein grosser Teil der Wohnungen soll künftig Familien mit Kindern zur Verfügung stehen und damit für eine bessere Durchmischung im Quartier sorgen. Der Ersatzneubau soll als autoarme Siedlung realisiert und die bestehende Tiefgarage zurückgebaut werden. Die Stadt kann damit auf die Erstellung der geplanten öffentlichen Parkplätze verzichten und die maximale Ausnutzung des Areals ausschöpfen. Die Pflichtparkplätze für die Wohnsiedlung Hardau I sollen mittels Einkauf in der ungenügend ausgelasteten Tiefgarage der Wohnsiedlung Hardau II bereitgestellt sowie mittels eines Mobilitätskonzepts kompensiert werden. Die Projektierung wird über einen Projektierungskredit im offenen Verfahren eingeleitet. Um möglichst günstigen Wohnraum für die breite Bevölkerung anbieten zu können, sollen die Mindestflächen und Kostenvorgaben der kantonalen Wohnbauförderung berück-

sichtigt werden. Ausserdem soll rund ein Drittel der Wohnungen subventioniert werden. Um den Projektwettbewerb und die Fachplanerwahlen ohne Verzögerung durchführen zu können, bewilligte der Stadtrat vorab in eigener Kompetenz Fr. 750 000.–. Die Erhöhung des vom Stadtrat vorgängig bewilligten Projektierungskredits in Höhe von Fr. 750 000.– um Fr. 5 750 000.– auf Fr. 6 500 000.– fällt in die Zuständigkeit des Gemeinderats.

Kommissionsmehrheit/-minderheiten Änderungsanträge 1–2:

Dr. Pawel Silberring (SP): Wie bei jedem Bauprojekt muss auch hier die richtige Anzahl Parkplätze sorgfältig evaluiert werden. Es macht Sinn, dies im Rahmen des Planungskredits zu prüfen und zu beurteilen. So können nachträglich teure Änderungen vermieden werden. Das vorliegende Projekt ist insofern speziell, als dass der Entscheid, auf eine Tiefgarage zu verzichten, bereits gefallen ist. Dies darum, weil gleich nebenan die völlig überdimensionierte Tiefgarage Hardau II zur Verfügung steht, die seit ihrer Erbauung immer grosse Leerstände aufgewiesen hat. Eine Mehrheit sieht zum jetzigen Zeitpunkt keine Notwendigkeit, sich weiter festzulegen, weder in die eine noch in die andere Richtung. Die Grüne Fraktion beantragt, die neue Siedlung Hardau I als autoarme Siedlung zu realisieren und mit einem Mobilitätskonzept zu versehen. Es soll nur die minimale Anzahl Besucherparkplätze bzw. für Menschen mit Behinderung gemietet werden. Die Mehrheit der Kommission möchte dazu zum jetzigen Zeitpunkt keine Festlegungen treffen und lehnt daher den Antrag ab. Ich kann die Absicht der Grünen nachvollziehen, beim Antrag der FDP ist das anspruchsvoller. Der Antrag FDP wurde uns kurz vor dem Abschluss ohne Begründung zugestellt und wurde darum in der Kommission nicht mehr diskutiert. Nebst der Verfehlung des richtigen Zeitpunkts gibt es auch ein inhaltliches Problem. Der Antrag verlangt, dass zu Lasten der neuen Siedlung Hardau I die maximale Anzahl Parkplätze gemäss Parkplatzverordnung (PPV) in der Tiefgarage gekauft werden soll. Es sollen noch 50 öffentliche Parkplätze zusätzlich bereit bestellt werden. Die öffentlichen Parkplätze haben eine lange Geschichte hinter sich. In der Kommission wurde gesagt, dass die Auflagen für öffentlich genutzte Parkplätze deutlich über jenen für private Parkplätze liegen. Der Antrag wird folglich einen Kostenschub auslösen, um die Parkplätze in der Hardau II öffentlichkeitstauglich zu machen. Es besteht in unmittelbarer Nähe ein Überangebot an öffentlichen Tiefgaragenparkplätzen. Es ist fraglich, ob die öffentlichen Parkplätze kostendeckend betrieben werden können. Der Antrag schweigt sich darüber aus, wer die Differenz der Kosten zu tragen hat. Die zweite Forderung der FDP Fraktion, bei den privaten Parkplätzen an die Obergrenze gemäss PPV zu gehen, führt dazu, dass die neue Siedlung das Risiko für unvermietete Parkplätze übernehmen müsste. Die Parkplätze sind da, unabhängig von dem Vorstoss. Benötigen mehr Mieter der Hardau I einen Parkplatz, ist es ihnen unbenommen, einen solchen zu mieten. Müssen die Parkplätze aber gekauft werden, geht dies zu Lasten des Erneuerungsfonds der neuen Siedlung. Man hat bei der Siedlung Hardau II zu viele Parkplätze gebaut. Was der Sinn sein soll, diese der neuen Siedlung Hardau I anzulasten, ist schwer einzusehen. Der Verdacht liegt nahe, dass es einzig darum geht, einen Ablehnungsgrund zu schaffen, lehnt die FDP Fraktion doch alle Projekte des gemeinnützigen Wohnungsbaus ab, immer mit einer anderen Begründung.

Elena Marti (Grüne): Die Wohnsiedlung Hardau I verfügt über eine gute öV-Erschliessung. Meine Fraktion beantragt darum, das Projekt als autoarme Siedlung zu planen. Heute wird die Tiefgarage Hardau I nicht einmal voll ausgenutzt und es bewegen sich immer weniger Menschen mit dem Auto.

Dr. Urs Egger (FDP): Es wurde bereits angesprochen, dass die oberirdischen Parkplätze in dieser Region eine längere Geschichte haben. Ursprünglich waren es 150 öffentliche oberirdische Parkplätze, dann wurde auf 100 Parkplätze reduziert, wobei nur 50 davon realisiert wurden. Jetzt sollen die letzten 50 Parkplätze stillschweigend verschwinden. Diese Strategie, dass der Parkplatzabbau in eine Weisung reingeschmuggelt wird, kann die FDP nicht mittragen. Nebst den Pflichtparkplätzen sollen daher auch die 50 öffentlichen Parkplätze – die ein früheres Versprechen darstellen – realisiert werden.

Kommissionsmehrheit/-minderheit Änderungsantrag 3 / Schlussabstimmung:

Elena Marti (Grüne): Zwei Gemeinschaftsräume für 130 Wohnungen sind realisierbar und bieten den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern die Möglichkeit, gemeinsam Projekte zu realisieren. Solche Räume sind wichtig, um die Wünsche der Bewohnerinnen und Bewohner, beispielsweise nach einer Werkstatt, einem Musikzimmer, einem Versammlungssaal oder einem Spielraum, zu erfüllen. Die Erfahrungen zeigen, dass Gemeinschaftsräume rege genutzt werden.

Dr. Urs Egger (FDP): Ich staune immer wieder wie viele Architekten in den Kommissionen sitzen und Projekte abändern. Offenbar scheint die Ratslinke schon zu wissen, welche Bedürfnisse die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner dereinst haben werden. Ich gehe davon aus, dass die Architekten, die das Projekt entwickelten, sich auch ihre Gedanken gemacht haben. Die Anträge der FDP werden kaum eine Mehrheit finden, weshalb ich ankündige, dass die Minderheit das Gesamtprojekt in der Schlussabstimmung ablehnen wird.

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Finanzdepartements Stellung.

STR Daniel Leupi: Ich weise darauf hin, dass es sich um einen Ersatzneubau handelt und dass es gute Gründe dafür gibt, von einer Renovation abzusehen. Betrachtet man die Belegung heute, so können bei Einhaltung der Belegungsvorschriften 128, in Zukunft hingegen 351 Menschen in der Hardau I wohnen. Hinzu kommt, dass die Lärmschutzprobleme behoben und die ökologische Komponente deutlich verbessert werden kann. Es spricht vieles dafür, hier einen Ersatzneubau zu erstellen. Immer wieder höre ich im Zusammenhang mit Ersatzneubauten die Befürchtung der Flächenausdehnung, das ist hier nicht der Fall. Es werden keine grossen Wohnungen gebaut, sondern verdichtet, so dass in Zukunft mehr Personen in der Siedlung Hardau I wohnen können. Diese Vorlage kommt den Bedürfnissen der Bevölkerung entgegen.

Weitere Wortmeldungen:

Urs Fehr (SVP): *Wir von der SVP bestreiten nicht, dass es einen Ersatzneubau braucht. Schade finden wir es, dass die Parkgarage gestrichen wurde, darum auch das Nein meiner Fraktion.*

Martin Luchsinger (GLP): *Ich halte die Weisung des Stadtrats für stimmig. Auch hat die Verwaltung gut dargelegt und argumentiert, weshalb sie sich für einen Ersatzneubau entschieden hat und weshalb das Projekt so aussieht, wie es nun skizziert wurde. Man befindet sich in der Phase der Planung, heute wird eine Erhöhung des Projektierungskredits beantragt. Es gibt wohl auch zu viele Parkplatzplaner in der Kommission, die Freiheit so definieren, dass es einen Parkplatz für das Auto braucht, auch wenn dieser gar nicht genutzt wird. Dieser Teil gehört überhaupt nicht zu dieser Weisung. 150 oberirdische Parkplätze wurden im Rahmen der Weisung Hardau II aufgehoben, 100 wurden kompensiert. Die 50 Tiefgaragenparkplätze, die die FDP diesem Projekt anhängen möchte, stellen einen Fremdkörper dar. Eine Verbesserung der Weisung wird dadurch nicht erreicht. Die Parkplätze nun als Begründung zu nehmen, um die ganze Weisung abzulehnen, erachte ich als schade. Für meine Fraktion ist ganz klar, dass es einen Ersatzneubau braucht und dass angesichts der Leerstände in den umliegenden Parkgaragen keine weitere Tiefgarage notwendig ist. Dadurch verteuern sich einzig die Baukosten. Heute schon Gemeinschaftsräume zu planen, erachte ich als zu früh, ich sehe darin eher ideologische Scharmützel. Der Stadtrat soll nun Zeit haben, die entsprechende Planung voranzutreiben, über die Details kann dann im Rahmen des Objektkredits diskutiert werden.*

Matthias Probst (Grüne): *Wir diskutieren hier einen Projektierungskredit für die Siedlung Hardau I. Haben wir diesen gesprochen, dann beginnt die Stadt entsprechend zu planen und zwar genau das, was im Rahmen dieser Diskussion entschieden wird. Im Rahmen des Objektkredits Änderungen anzubringen, ist schwieriger und komplizierter, da der genaue Plan und die genauen Kosten vorliegen. Viel sinnvoller ist es, bereits im Rahmen des Projektierungskredits zu sagen, was man will, dann muss nachher nicht alles für teures Geld nochmals frisch geplant werden. Da meine Fraktion heute schon weiss, dass wir die Parkplätze auch später nicht wollen, schadet es nichts, das auch heute schon zu sagen. Schwierig finde ich die Position der FDP. Der Hardaupark wurde vor einigen Jahren gebaut, es fand schon damals ein riesiger Kampf um die oberirdischen Parkplätze statt. Die Stadt hat damals gemeint, ein Teil könnte vielleicht kompensiert werden und wollte diese in der benachbarten Baugenossenschaft Zurlinden einkaufen. Die Kommission hat bei einem Augenschein vor Ort festgestellt, dass die Baugenossenschaft schon daran war, die Parkplätze zu bauen, obschon die Kommission noch gar nicht entschieden hat, ob die Stadt diese überhaupt kaufen soll. Die Parkplätze wurden gestrichen, es gab eine Volksabstimmung darüber und das Geschäft ist inzwischen abgeschlossen. Ich finde es schwierig, wenn die FDP ein solches Geschäft wieder aufrollt, verknüpft mit einer Weisung, mit der das alles ganz offensichtlich nichts zu tun hat. Die Parkplätze dann auch noch als Argument zu nehmen, um die ganze Weisung abzulehnen, ist nicht in Ordnung. Was die FDP hier beantragt stellt schon fast*

ein Rückkommen dar.

Dr. Urs Egger (FDP): Ich stimme zu, dass das Projekt Hardau II abgeschlossen ist, was den Bauteil angeht. Es ist aber nach wie vor so, dass die Parkplatzbilanz nicht stimmt. Noch immer stehen die 50 öffentlichen Parkplätze als Versprechen im Raum. Es gibt also sehr wohl einen Bezug zur jetzigen Vorlage. Im Hinblick auf die zunehmende Elektromobilität braucht es auch in Zukunft noch Parkplätze und wenn man ein bisschen vorausschauend plant, dann muss man das entsprechend vorsehen.

Marcel Tobler (SP): Ich war damals, als der Hardaupark geplant wurde noch nicht im Rat, wohne aber schon seit einer Weile in der Siedlung der Baugenossenschaft Zurlinden. Ich habe das Privileg, am Hardaupark und am Verkehrsknotenpunkt Albisriederplatz leben zu dürfen. Aus eigener Erfahrung weiss ich, dass weder die Tiefgarage in der Baugenossenschaft noch in der Siedlung Hardau II ausgelastet ist. Ich gehe davon aus, dass die Mieter diese leerstehenden Parkplätze finanzieren. Macht man denselben Fehler in der Siedlung Hardau I und baut eine Tiefgarage, die nicht benutzt wird, wirkt sich dies auf die Mieten aus. Nutzen wir doch die vorhandenen bestehenden Parkplätze. Ich möchte den Mieterinnen und Mietern der neuen Siedlung die Wahlmöglichkeit lassen, ob sie ein Auto benutzen wollen oder eben nicht. Es wohnen dort einige Menschen, die auf ein Fahrzeug angewiesen sind, weil sie beispielsweise in einem Schichtbetrieb arbeiten oder das Auto für die Ausübung ihres Berufs brauchen.

Roger Liebi (SVP): Ich erwarte, dass sich der Kommissionspräsident ein bisschen mehr zurückhält und versucht, über der Sache zu stehen. Würde man über der Sache stehen, dann merkte man, dass es richtig ist, diese Diskussion über die 50 Parkplätze im Zusammenhang mit dieser Weisung noch einmal aufzunehmen. Ich hoffe, dass sich alle Parteien bei der Besetzung der Präsidien daran erinnern werden, was die Aufgabe eines Kommissionspräsidenten ist.

Dr. Bernhard im Oberdorf (SVP): Das Argument, die FDP bringe die 50 Parkplätze zu Unrecht in Verbindung mit dieser Weisung, ist schwach. Bei jeder Bauvorlage wird das Thema Parkplätze diskutiert. Oft wird die Zustimmung zum Parkplatzabbau oder zum Verzicht auf Parkplätze damit begründet, man müsse einfach zustimmen, sonst scheitere das ganze Projekt. Immer wieder höre ich, dass auf Parkplätze verzichtet werden kann, weil es in der Nähe ein nicht ausgelastetes Parkhaus gebe. Bei der Kronenwiese ist dieses Parkhaus 300 Meter entfernt.

Mario Mariani (CVP): Meine Partei möchte sich nicht in die Grabenkämpfe einmischen. Wir stehen über der Sache und stimmen der Weisung des Stadtrats zu.

Martin Luchsinger (GLP): Natürlich ist es so, dass gewichtige Änderung nicht beim Objektkredit eingefügt werden können. Autoarmes Bauen bei einem Bauprojekt zu beantragen, das heute schon ohne Tiefgarage vorgesehen ist, bringt keine gewichtige Änderung mit sich und kann im Rahmen des Objektkredits diskutiert werden. In Bezug auf den zweiten Gemeinschaftsraum kann man unterschiedlicher Meinung sein, ob es

einen solchen braucht oder nicht. Natürlich darf man im Rahmen der Kommissionsberatung über die 50 Parkplätze diskutieren. In der Kommission wurde aber ganz klar gesagt, dass die Parkplätze in der Tiefgarage Hardau II nicht genutzt werden. Ich gehe nicht davon aus, dass die Elektromobilität zu einer massiven Zunahme von Fahrzeugen führen wird. Es wäre ehrlicher, einen Antrag zum Projekt zu machen, als die fehlenden Parkplätze für Elektrofahrzeuge als Ausrede zu benutzen, um das Projekt abzulehnen. Es zeichnet sich ab, dass sich die Elektromobilität im Zusammenhang mit den selbstfahrenden Autos zu einer Share-Economy entwickelt. Es werden also in Zukunft sehr viel weniger Leute eigene Autos besitzen, diese können bestellt werden, wenn man sie braucht und fahren dann eigenständig zum Nutzer. Dies hat zur Folge, dass gar kein Parkplatz mehr gebraucht wird. Möchte man schon weiter denken, dann empfehle ich, nicht dort stehenzubleiben, wo die Entwicklung vor etwa drei Jahren hinzeigte. Die digitale Transformation muss miteinbezogen werden.

Änderungsanträge 1–2, neue Dispositivziffer 2

Die Mehrheit der SK FD beantragt Ablehnung der nachfolgenden Änderungsanträge.

Die Minderheit 1 der SK FD beantragt folgende neue Dispositivziffer 2 (Der Antrag des Stadtrats wird zu Dispositivziffer 1):

2. Die Wohnsiedlung Hardau I soll autoarm projektiert werden, dazu wird ein Mobilitätskonzept erstellt.

Die Minderheit 2 der SK FD beantragt folgende neue Dispositivziffer 2 (Der Antrag des Stadtrats wird zu Dispositivziffer 1):

2. Die gemäss aktueller PPV 2010 geforderten 65 Maximal-Pflichtparkplätze für die Wohnsiedlung Hardau I sowie die 50 oberirdisch abgebauten öffentlichen Parkplätze, welche dem neuen Hardaupark weichen mussten, werden mittels Einkauf in der Tiefgarage der Wohnsiedlung Hardau II bereitgestellt.

Mehrheit: Dr. Pawel Silberring (SP), Referent; Linda Bär (SP), Simon Diggelmann (SP), Adrian Gautschi (GLP), Martin Luchsinger (GLP), Gabriela Rothenfluh (SP), Niklaus Scherr (AL)

Minderheit 1: Elena Marti (Grüne), Referentin; Präsident Matthias Probst (Grüne)

Minderheit 2: Vizepräsident Dr. Urs Egger (FDP), Referent; Onorina Bodmer (FDP), Urs Fehr (SVP), Katharina Widmer (SVP)

Abstimmung gemäss Art. 36 GeschO GR (gleichgeordnete Anträge):

Antrag Stadtrat / Mehrheit 65 Stimmen

Antrag Minderheit 1 14 Stimmen

Antrag Minderheit 2 42 Stimmen

7 / 8

Total 121 Stimmen
= absolutes Mehr 61 Stimmen

Damit ist dem Antrag der Mehrheit zugestimmt.

Änderungsantrag 3, neue Dispositivziffer 3

Die Mehrheit der SK FD beantragt folgende neue Dispositivziffer 3 (Die Nummerierung wird nach Ratsbeschluss entsprechend angepasst):

3. In der Wohnsiedlung Hardau I sollen 2 Gemeinschaftsräume die den BewohnerInnen zur Verfügung stehen geplant werden.

Die Minderheit der SK FD beantragt Ablehnung des Änderungsantrags.

Mehrheit: Elena Marti (Grüne), Referentin; Präsident Matthias Probst (Grüne), Linda Bär (SP), Simon Diggelmann (SP), Gabriela Rothenfluh (SP), Niklaus Scherr (AL), Dr. Pawel Silberring (SP)
Minderheit: Vizepräsident Dr. Urs Egger (FDP), Referent; Onorina Bodmer (FDP), Urs Fehr (SVP), Adrian Gautschi (GLP), Martin Luchsinger (GLP), Katharina Widmer (SVP)

Der Rat lehnt den Antrag der Mehrheit mit 61 gegen 61 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) gemäss dem Stimmverhalten des Ratspräsidenten ab.

Schlussabstimmung über die bereinigten Dispositivziffern 1 und 3
(Die Nummerierung wird nach Ratsbeschluss entsprechend angepasst)

Die Mehrheit der SK FD beantragt Zustimmung zu den bereinigten Dispositivziffern 1 und 3.

Die Minderheit der SK FD beantragt Ablehnung der bereinigten Dispositivziffern 1 und 3.

Mehrheit: Elena Marti (Grüne), Referentin; Präsident Matthias Probst (Grüne), Linda Bär (SP), Simon Diggelmann (SP), Adrian Gautschi (GLP), Martin Luchsinger (GLP), Gabriela Rothenfluh (SP), Niklaus Scherr (AL), Dr. Pawel Silberring (SP)
Minderheit: Vizepräsident Dr. Urs Egger (FDP), Referent; Onorina Bodmer (FDP), Urs Fehr (SVP), Katharina Widmer (SVP)

Aufgrund der vorhergehenden Abstimmungen erfolgt die Schlussabstimmung nur über den Antrag des Stadtrats.

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

8 / 8

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 80 gegen 42 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 für den Ersatzneubau der Wohnsiedlung Hardau I, Quartier Aussersihl, wird der vom Stadtrat bewilligte Projektierungskredit von Fr. 750 000.– um Fr. 5 750 000.– auf Fr. 6 500 000.– erhöht.

Mitteilung an den Stadtrat sowie amtliche Publikation am 8. Februar 2017 gemäss Art. 12 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist: 10. März 2017)

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat