

Zürich,
19. Januar 2011

Weisung des Stadtrates an den Gemeinderat

Volksinitiative «Bezahlbar UND ökologisch wohnen!», Ablehnung

Mit StRB Nr. 608/2010 wurde festgestellt, dass folgende Volksinitiative in Form einer allgemeinen Anregung zustande gekommen ist:

Gestützt auf Art. 15ff. der Gemeindeordnung der Stadt Zürich und das Gesetz über die politischen Rechte stellen die unterzeichnenden Stimmberechtigten der Stadt Zürich in Form einer allgemeinen Anregung folgendes Begehren:

Zürich braucht Wohnungen – für alle und nach ökologischen Standards gebaut. Die Stadt Zürich gründet dazu eine öffentlich-rechtliche Stiftung mit eigener Rechtspersönlichkeit. Die Stiftung soll preisgünstige und ökologisch vorbildliche Wohnungen und Gewerberäume in der Stadt Zürich erhalten und schaffen. Sie kann dazu Liegenschaften kaufen und sanieren und neu bauen. Sie ist gemeinnützig und verfolgt keine Gewinnabsicht. Das Stiftungskapital beträgt 80 Mio. Franken.

Begründung:

- Die Stadt Zürich ist in den letzten Jahren ein attraktiver und begehrter Wohnort geworden. Die Einwohnerzahl wächst stark und die Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen wird immer grösser.
- Altbausanierungen, Ersatzneubauten und preistreibende Standarderhöhungen führen dazu, dass bezahlbarer Wohnraum immer knapper wird.
- Dadurch werden immer mehr Leute mit durchschnittlichen und tiefen Einkommen aus der Stadt verdrängt. Dies gefährdet die gute soziale Durchmischung in den einzelnen Quartieren.
- Es ist deshalb dringend nötig, dass die Stadt Zürich selber wieder aktiv wird und den sozialen Wohnbau fördert.

UND!

- Die klaren Abstimmungsresultate der letzten Monate zeigen deutlich, dass die Bewohnerinnen und Bewohner der Stadt Zürich den Weg einer nachhaltigen Entwicklung gehen wollen.
- Die neu zu gründende Stiftung hat sich deshalb an den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft zu orientieren. Sie schafft ökologisch beispielhafte Wohn- und Gewerberäume und schöpft dazu die energetischen und baulichen Möglichkeiten aus.
- Ein vernünftiges Mass beim Ausbaustandard und bei der Wohnfläche hilft die Kosten tief zu halten.
- So können auch Menschen mit durchschnittlichen und tiefen Einkommen in ökologisch hochwertigen Gebäuden wohnen.

Der Stadtrat hat dem Gemeinderat zu vorliegender Initiative Bericht und Antrag zu erstatten (§ 96 Gemeindegesetz [LS 131.1] i.V.m. § 133 Gesetz über die politischen Rechte [LS 161]). Der Stadtrat erachtet es als sinnvoll, den vorliegenden Bericht und Antrag gleichzeitig zusammen mit den Anträgen zu drei weiteren, ausformulierten Initiativen mit längeren Behandlungsfristen zu stellen. Diese Initiativen weisen allesamt einen gewissen sachlichen Zusammenhang auf. Die Fristüberschreitung erklärt sich aufgrund der koordinierten Berichterstattung zu allen vier Volksinitiativen.

Die Initiative betrifft einen Gegenstand, der dem obligatorischen Referendum untersteht; sie wahrt die Einheit der Materie, verstösst nicht gegen übergeordnetes Recht und ist auch nicht offensichtlich undurchführbar. Damit ist sie als rechtmässig zu betrachten (Art. 28 Abs. 1 Kantonsverfassung [LS 101], § 96 Gemeindegesetz, § 128 Abs. 1 Gesetz über die politischen Rechte).

Der Stadtrat lehnt die vorliegende Initiative dennoch ab: Ihr Grundanliegen wird mit der neuen Stiftung für kostengünstige Wohnungen, die dem Gemeinderat mit separater Weisung unterbreitet wird, weitestgehend erfüllt. In jener Weisung ist auch beschrieben, dass der Stadt zudem weiterhin eine Reihe von bewährten Instrumenten zur Verfügung steht, mit denen sie den gemeinnützigen

Wohnungsbau differenziert fördern kann.

Die Initiative weist dagegen einen widersprüchlichen und in dieser Form kaum umsetzbaren Inhalt auf: Die Initiative verlangt «preisgünstige» Wohnungen «für alle», die gemäss «ökologischen Standards» bzw. «ökologisch vorbildlich» bereitgestellt werden sollen. Neu erstellte Wohnungen sind, auch wenn sie energetisch und ökologisch nur die gesetzlichen Mindeststandards erfüllen, für wirtschaftlich schwache Haushalte kaum tragbar. Dies gilt selbst dann, wenn diese Wohnungen aus Steuermitteln gezielt subventioniert werden. Die Differenz zwischen dem Mietzins neuer Wohnungen und dem wirtschaftlich Tragbaren ist für diesen Personenkreis meist zu gross. Wenn die Wohnungen zusätzlich über das gesetzlich Geforderte hinaus «ökologisch vorbildlich» erbaut werden sollen, dann wird die Lücke noch grösser. Das Ziel, Wohnungen «für alle» bzw. für «Menschen mit durchschnittlichen *und tiefen Einkommen*» erstellen zu wollen, wird dann vollends illusorisch. Erst im Laufe der Zeit, mit der Geldentwertung, können diese Wohnungen auch wirtschaftlich schwachen Schichten zur Verfügung stehen. Die Stiftung müsste also für dieses Zielpublikum auch Wohnungen in verhältnismässig günstigen (nicht sanierten) Altbauten anbieten können, was dann aber im Widerspruch zu den ökologischen Vorgaben stünde.

Vor allem aber besteht ein erhebliches Spannungsverhältnis zwischen dem kostengünstigen und dem ökologisch vorbildlichen Wohnungsbau. Die Kostendifferenz für den ökologischen Mehrwert mag unter Idealbedingungen nicht so gross sein. Nur sind in der Stadt derartige Ideal-Situationen, sozusagen auf der «grünen Wiese», kaum mehr anzutreffen. Dies zeigt sich beispielsweise bei der Gebäudeform, die aus ökologischer Sicht von grundlegender Bedeutung ist: Ideal sind Baukörper, die im Verhältnis zu ihrem Rauminhalt eine möglichst geringe Oberfläche aufweisen, weil so der Einsatz von Heizenergie und so genannt grauer Energie (Baumaterial) minimiert werden kann. Nun gibt es vielerlei Faktoren, die solche gedrungene Punktbauten verunmöglichen: Die Grundstücksform verlangt nach angepassten Baukörpern, die Lärmsituation erfordern die Erstellung eines «Lärmriegels», städtebauliche Überlegungen gebieten einen bestimmten Gebäudetypus oder das Risiko von nachbarlichen Einsprachen erzwingt Kompromisse. Die Kombination derartiger Faktoren kann Gebäudeproportionen bewirken, deren Kompaktheit weit vom ökologisch Optimalen liegen. Dieses Defizit ruft dann nach Ausgleichsmassnahmen, zum Beispiel eine aufwändigere Dämmung der Gebäudehülle, womit die ökologischen Anforderungen eben doch sehr erhebliche Mehrkosten verursachen. Im Übrigen kann auch die ökologisch bestimmte Materialwahl verteuern: Ein Wohnhaus, das aus dem nachwachsenden Baumaterial Holz gefertigt wird, ist teurer als ein konventionell erstelltes Gebäude.

Zusammengefasst lässt sich sagen, dass es nicht möglich ist, stets «ökologisch vorbildlich» als auch «für alle» bezahlbare Wohnungen bereitzustellen. Die ökologischen Ziele im Wohnungsbau sollen in einem Mass verfolgt werden, die im Gesamtzusammenhang verantwortbar sind. Diesen Interessengegensätzen kann nur begegnet werden, wenn nicht nur bei der Erstellung auf der rein bautechnischen Seite, sondern auch bei der Vermietung (Belegung) und beim Betrieb der Ökologie Rechnung getragen wird. Bescheidenheit in den Grundflächen und in der Ausstattung tun ein Übriges. In diesem Sinne ist die vom Stadtrat vorgeschlagene Stiftung für kostengünstige Wohnungen zukunftsweisend.

Gezielt günstige Gewerberäume zur Verfügung zu stellen, wie es die Initiative verlangt, ist für den Stadtrat kein vordringliches Ziel. Der Entscheid, welches Gewerbe preisgünstige Räume «verdient», lässt sich kaum objektiv fällen und trägt auch die Gefahr der Wettbewerbsverzerrung in sich. Die betreffenden Gewerbetreibenden müssten ihre Bücher offenlegen, damit laufend beurteilt werden könnte, ob die «Förderungsnotwendigkeit» noch gegeben ist.

Aus den genannten Gründen ist die Initiative abzulehnen.

Dem Gemeinderat, zuhanden der Gemeinde, wird beantragt:

Die Volksinitiative «Bezahlbar UND ökologisch wohnen!» wird abgelehnt.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrates

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

der Stadtschreiber

Dr. André Kuy