

Zürich, den 9. Dezember 2009

DER STADTRAT VON ZÜRICH

an den Gemeinderat

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 17. Juni 2009 reichten Christina Hug (Grüne) und Balthasar Glättli (Grüne) folgende Motion, GR Nr. 2009/267, ein:

Der Stadtrat wird aufgefordert, eine Weisung zur Anpassung der BZO vorzulegen, welche auf der Parzelle HO 4387, dem Grundstück des heutigen Kinderspitals, preisgünstigen Wohnungsbau ermöglicht.

Begründung

Seit Anfang Februar 2009 ist klar, dass das heute im Quartier Hottingen angesiedelte Kinderspital in absehbarer Zeit in einen Neubau beim Balgrist verlegt wird. Damit wird frühestens ab 2016 das gut 20 000 m² grosse Grundstück an der Steinwiesstrasse, welches dem Kanton Zürich gehört, für eine neue Nutzung frei.

Im Kreis 7 sind kaum mehr Wohnungen mit für Normalverdienende bezahlbaren Mietzinsen vorhanden, was dazu führt, dass insbesondere Familien mit Kindern aus dem Quartier wegziehen müssen. Für Aufsehen gesorgt hat im letzten Jahr zum Beispiel die Neuvermietung von Dreizimmerwohnungen beim Römerhof durch die UBS für eine Miete von 6 000.– pro Monat.

Der Regierungsrat gibt in der Antwort auf die Schriftliche Anfrage 2009/91 bekannt, dass er das Areal langfristig für öffentliche Zwecke erhalten will und noch keine konkreten Pläne hat. Allerdings ist zu befürchten, dass bei finanziellen Engpässen des Kantons grosser Druck entstehen wird, das Grundstück an den Meistbietenden zu verkaufen oder für die Erstellung von Wohnraum der oberen Preisklasse zu nutzen.

Beispielsweise über das Mittel der Gestaltungsplanpflicht wäre es dem Stadtrat möglich, im Verhandlungsprozess zusätzlich zu den Bestimmungen einer Nutzung zu Wohnzwecken auf preisgünstigen Wohnungsbau hinzuwirken.

Unabhängig von einem allfälligen Erwerb des Grundstücks Steinwiesstrasse 65 durch die Stadt soll deshalb mit einer BZO-Änderung sicher gestellt werden, dass nach dem Wegzug des Kinderspitals das Grundstück für die Wohnnutzung eingesetzt werden kann, die für den Mittelstand und insbesondere mittelständische Familien erschwinglich ist. Im Sinne einer sozialen Durchmischung des Quartiers ist unbedingt zu verhindern, dass auf dem Grundstück Luxuswohnungen entstehen, wie dies vor einigen Jahren auf dem Areal der ehemaligen Pflegerinnenschule geschehen ist.

Nach Art. 90 der Geschäftsordnung des Gemeinderates (GeschO GR) sind Motionen selbständige Anträge, die den Stadtrat verpflichten, den Entwurf für den Erlass, die Änderung oder Aufhebung eines Beschlusses vorzulegen, der in die Zuständigkeit der Gemeinde oder des Gemeinderates fällt. Gemäss Art. 91 Abs. 2 GeschO GR hat der Stadtrat innerhalb von sechs Monaten seit Einreichung eine schriftliche Begründung zu geben, wenn er die Entgegennahme einer Motion ablehnt oder die Umwandlung in ein Postulat beantragt. Mit der Motion wird die «Anpassung der BZO» angestrebt. Änderungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) fallen in die Zuständigkeit des Gemeinderates (§ 88 des Planungs- und Baugesetzes [PBG]). Das

Anliegen ist somit unter diesem Gesichtspunkt grundsätzlich motionsfähig. Die Motionsfähigkeit ist dem Begehren aber aus einem anderen Grunde abzusprechen. Dies wird im Folgenden dargelegt.

Der Stadtrat lehnt die Entgegennahme der Motion aus folgenden Gründen ab:

Mit dem Motionsbegehren wird eine Anpassung der Bau- und Zonenordnung verlangt, die auf dem Grundstück des heutigen Kinderspitals preisgünstigen Wohnungsbau ermöglicht. Bei wörtlicher Auslegung könnte dieses Anliegen mit der Festsetzung irgendeiner Wohnzone erfüllt werden. Denn es steht jeder Grundeigentümerin und jedem Grundeigentümer mit Grundbesitz in einer Wohnzone frei, preisgünstige Wohnungen zu erstellen. Aufgrund der Motionsbegründung ist allerdings ohne weiteres ersichtlich, dass preisgünstiger Wohnungsbau nicht bloss als Nutzungsmöglichkeit angestrebt wird. Vielmehr soll sichergestellt werden, dass auf diesem Areal nach dem Wegzug des Kinderspitals keine Luxuswohnungen erstellt werden können, sondern Wohnungen entstehen, die für den Mittelstand und insbesondere für mittelständische Familien erschwinglich sind. Mit der Festsetzung einer Gestaltungsplanpflicht wäre es dem Stadtrat nach Auffassung der Motionärin und des Motionärs möglich, im Rahmen von Verhandlungen auf preisgünstigen Wohnungsbau hinzuwirken.

Wie der Stadtrat bereits in seiner Antwort auf die dringliche Schriftliche Anfrage von Walter Angst (AL) und 32 Mitunterzeichnenden vom 6. Juni 2007 betreffend Bau- und Zonenordnung, Mindestanteil von Wohnungen für den gemeinnützigen Wohnungsbau (2007/327) dargelegt hat, bietet das Planungs- und Baugesetz keine gesetzliche Grundlage, in der Bau- und Zonenordnung – unmittelbar oder zusammen mit der Festsetzung einer Gestaltungsplanpflicht – oder in Gestaltungsplänen Vorschriften über die Mietzinsgestaltung zu erlassen. Namentlich darf eine Gestaltungsplanpflicht nur stipuliert werden, wenn dafür ein wesentliches, d. h. qualifiziertes öffentliches Interesse besteht, dem im verlangten Gestaltungsplan Nachachtung verschafft werden kann. So kann die Wahrung der im Planungs- und Baugesetz (§ 48 Abs. 3 PBG) beispielhaft genannten Interessen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes, des Aussichtsschutzes, des Immissionsschutzes oder des Interesses an einer differenzierten baulichen Verdichtung mit zulässigen bau- und planungsrechtlichen Regelungen sichergestellt werden. Demgegenüber kann preisgünstiger Wohnungsbau im Rahmen des Gestaltungsplans nicht eingefordert werden. Auch wenn ein angemessener Anteil von preisgünstigen Wohnungen durchaus im öffentlichen Interesse liegt, lässt sich daher damit die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht nicht begründen. Unzulässig wäre es selbstredend auch, das Instrument der Gestaltungsplanpflicht als Druckmittel zu missbrauchen und lediglich mit dem Ziel vorzuschreiben, die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer dazu zu bewegen, Zugeständnisse vertraglich einzugehen, die öffentlich-rechtlich nicht eingefordert werden können.

Es ist im Übrigen nicht zu befürchten, dass das fragliche Grundstück nach einem Wegzug des Kinderspitals gleichsam über Nacht für die Überbauung mit Luxuswohnungen freigegeben werden kann. Das Areal ist nach geltender Bau- und Zonenordnung einer viergeschos-

sigen Zone für öffentliche Bauten Oe4 zugewiesen. Gemäss § 60 PBG können einer Zone für öffentliche Bauten Grundstücke zugewiesen werden, die von ihren Eigentümern zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden (Abs. 1). Als öffentliche Aufgabe gilt auch der Bau von Alterswohnungen (Abs. 2). Darunter fallen – insbesondere gemeindeeigene – Altersheime und Alterswohnungen und nicht private Luxus(alters)wohnungen.

Überlagert wird diese Zonierung durch einen öffentlichen Gestaltungsplan, den die Baudirektion im Hinblick auf den Ausbau des Kinderspitals i.S.v. § 84 Abs. 2 PBG am 19. Mai 1998 festgesetzt hat. Das Kinderspital Zürich ist im kantonalen Richtplan (Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen) als Objekt von kantonalen Bedeutung bezeichnet. Gemäss Art. 7 der Gestaltungsplanvorschriften sind im Perimeter ausschliesslich Spitalnutzungen und zugehörige Dienstleistungen (wie Lehre und Forschung, Patientenschule, Patientenelementarzimmer, Personalwohnungen, Werkstätten usw.) zulässig.

Die befürchtete Überbauung des Areals mit Luxuswohnungen nach dessen Verkauf an Meistbietende ist demnach aufgrund der heutigen Rechtslage ausgeschlossen und würde mehrere planungsrechtliche Schritte erfordern, von denen zumindest einer in die Zuständigkeit des Gemeinderates fallen würde. Es müsste nicht nur der öffentliche (kantonale) Gestaltungsplan Kinderspital Zürich aufgehoben, sondern auch eine Umzonierung von der Zone für öffentliche Bauten Oe4 in eine Wohnzone vorgenommen werden. Für Letztere wäre der Gemeinderat zuständig.

Lediglich der Vollständigkeit halber sei erwähnt, dass ein erneutes Überspielen der kommunalen Bau- und Zonenordnung mit der Festsetzung eines neuen kantonalen und damit öffentlichen Gestaltungsplans mit dem (vom Kanton im Übrigen gemäss eigenem Bekunden gar nicht anvisierten) Ziel, den Bau von Luxuswohnungen zu ermöglichen, nicht zulässig wäre. Es bleibt demnach auch unter der Herrschaft der heutigen zonenrechtlichen Ordnung genügend Zeit, mit dem Kanton das Gespräch über die Verwendung des Areals nach einem Wegzug des Kinderspitals zu suchen, zumal aufgrund der Antwort des Regierungsrats auf die Schriftliche Anfrage 2009/91 davon auszugehen ist, dass das Areal langfristig für öffentliche Zwecke erhalten werden soll.

Aus all diesen Gründen lehnt der Stadtrat die Entgegennahme der Motion ab.

Mit vorzüglicher Hochachtung

Im Namen des Stadtrates

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

der Stadtschreiber

Dr. André Kuy