

Protokolleintrag vom 09.01.2013

2013/7

Interpellation der AL-Fraktion vom 09.01.2013:

Bauliche Verdichtung in der Stadt, Verdichtungspotenzial sowie Auswirkungen auf den Wohnraum, die Entwicklung der Mietpreise und die gemeinnützigen Bauträger

Von der AL-Fraktion ist am 9. Januar 2013 folgende Interpellation eingereicht worden:

Im Zusammenhang mit der anstehenden BZO-Revision wird immer wieder von der Notwendigkeit zusätzlicher baulicher Verdichtung gesprochen. Im Bericht zur Räumlichen Entwicklungsstrategie (RES) fordert der Stadtrat eine „sozialverträgliche bauliche Verdichtung“, die „nicht einseitig zulasten statusniedriger Quartiere gehen“ dürfe. Eine höhere Erneuerungsrate sei erwünscht, „der damit einhergehende Verlust an günstigem Wohnraum verlangt sowohl von den privaten Immobilienbesitzern als auch von der Stadt ein behutsames Vorgehen“ (S. 18).

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

1. Wie hoch ist die aktuelle bauliche Ausnützung und das theoretische Verdichtungspotenzial im Wohnungsbau in der aktuellen BZO nach Zonentypen resp. Stadtkreisen (Bruttogeschossfläche resp. An-zahl Wohnungen)?
2. Wie hoch ist die realistisch zu erwartende Ausschöpfung bis 2030 (gleiche Aufschlüsselung)? Wieviel davon entfällt auf Umnutzungsareale und auf Arealen mit Wohnungsbestand? Mit welchem Anteil an Abbrüchen rechnet der Stadtrat bei Verdichtungen im Bestand?
3. Wie gross ist der Anteil der gemeinnützigen Bauträger an der theoretisch möglichen resp. realistisch erwarteten baulichen Verdichtung (gesamstädtisch und nach Stadtkreisen)?
4. Wie gross sind die aktuellen Bauzonenflächen der W2 (ohne W2b)? Wie verteilen sie sich auf die einzelnen Stadtkreise? Welcher Anteil entfällt auf gemeinnützige Bauträger? Wie hoch sind die darin heute bestehenden Ausnutzungsreserven? Was für zusätzliche Verdichtungsreserven könnten durch eine generalisierte Aufzoning in die W3 gewonnen werden, wie sie die GLP vorschlägt?
5. Wie hoch war die Zahl der jährlich abgebrochenen Wohnungen im Zeitraum 1990-2000 und 2000-2010 resp. 2011 und 2012 und die Perspektiven bis 2030? Welche Quartiere sind besonders von Wohnungsabbrüchen betroffen? Welcher Anteil der Abbrüche entfällt auf Baugenossenschaften? Wie ist die Saldobilanz an Wohnungen vorher/nachher?
6. In welcher Spanne haben sich die Mietpreise pro m² zwischen Altbestand und Neubauwohnungen verändert und wie wirkt sich der grössere Flächenverbrauch bei gleichen Wohnungstypen aus (bitte konkrete Beispiele für Mittelwerte und Extrempositionen im privaten und im gemeinnützigen Bereich mit effektiven und nicht den vorausberechneten Mietzinsen wie in der „Dichter“-Studie)?
7. Nach welchen Kriterien definiert der Stadtrat die „Sozialverträglichkeit“ der baulichen Verdichtung? Mit welchen konkreten Massnahmen will er diese Leerformel mit Inhalt füllen? Was sieht er namentlich vor, um der Verdrängung und Vertreibung langjähriger Mieter im AHV-Alter entgegenzuwirken?
8. Gibt es spezielle Untersuchungen, resp. ein Monitoring, zu den Zügelbewegungen von Personen, die ihre Wohnung wegen der Realisierung von Ersatzneubauten verloren haben (Angaben nach Einkommenskategorien und Wohnortwechsel innerhalb und ausserhalb der Stadt Zürich)? Wenn nein: Erachtet der Stadtrat ein solches Monitoring nicht für wünschenswert?
9. Fasst er, namentlich bei grossräumigen Erneuerungs- und Verdichtungsprojekten, die Anwendung der Vorschriften über die Gebietssanierung (PBG § 186 ff.), die auch soziale Leitplanken vorsehen, ins Auge? Wenn nein: warum nicht?
10. Was für Massnahmen sieht der Stadtrat vor, um bei Aufstockungen im Bestand Gesamt-Leerkündigungen und der damit verbundenen sozialen Entmischung entgegenzuwirken?
11. Mit welchen Massnahmen will der Stadtrat erreichen, dass bei grösseren Nachverdichtungsprojekten Privater auch ein Mindestanteil preisgünstig vermieteter Wohnungen geschaffen wird, wie es der wohnpolitische Grundsatzartikel verlangt?

Mitteilung an den Stadtrat