



Auszug aus dem substanziellen Protokoll 9. Ratssitzung vom 6. Juli 2022

351. 2021/220

Motion von Reto Brüesch (SVP), Sabine Koch (FDP) und 32 Mitunterzeichnenden vom 26.05.2021:

Zonenplanänderung für den Ersatz der wegfallenden potenziellen Wohnfläche in der angrenzenden Zone zur Parzelle AF 45050 im Rahmen der Zonenplanänderung «Im Isengrind»

Gemäss schriftlicher Mitteilung lehnt der Vorsteher des Hochbaudepartements namens des Stadtrats die Entgegennahme der Motion ab, ist jedoch bereit, sie als Postulat zur Prüfung entgegenzunehmen.

***Reto Brüesch (SVP)** begründet die Motion (vergleiche Beschluss-Nr. 3977/2021): Am 26. Mai 2021 hat der Gemeinderat beim Schulhaus «Im Isengrind» in Zürich-Affoltern die Umzonung von Wohnzonen in öffentliche Zonen genehmigt. Guter Schulraum ist für alle wichtig. Leider hatte das Geschäft einen Nachteil: Man hat Wohnraum vernichtet. Darum haben die SVP- und die FDP-Fraktion parallel zum Geschäft eine Motion eingereicht. Leider ist die Motion nicht zur gleichen Zeit mit dem Geschäft im Rat zur Beratung gelangt. Im Herbst 2022 stimmt nun die Gemeinde über die Erweiterung des Schulhauses «Im Isengrind» ab. Durch die Umzonung gehen 5600 Quadratmeter Wohnzone verloren. Auf dieser Fläche könnte man rund 80 Wohnungen bauen. Wir schlagen vor, diese Fläche in umliegenden W4-Zonen zu kompensieren. Um diese Umzonung zu erreichen, braucht es eine Weisung. Nicht zum ersten Mal wird Wohnraum durch Schulhausbauten vernichtet. Bei Schulhausbauten sagt man, es könne nichts getan werden, weil alles unter Schutz steht. Deswegen geht man in die benachbarten Wohnzonen. Dies haben wir beim Schulhaus Letzi gesehen und werden es künftig bei weiteren Schulhäusern sehen. In der umliegenden W4-Zone gibt es aktuell bereits vier Hochhäuser. Ein Ersatz um das Schulhaus ergibt bestimmt Sinn, damit die Kinder keinen weiten Schulweg haben und dabei keine Hauptstrassen überqueren müssen. Über die Hälfte dieser Wohnzone gehört der Stadt oder Institutionen, die von der Stadt geführt werden. Genossenschaften und die Kirche sind auch involviert. Mit mehr Aufzonungen oder mehr Flächen könnte man günstigen Wohnraum für die Stadt sowie Alterswohnungen schaffen. In diesem Fall muss die Stadt nichts alleine machen, denn es hat private Grundeigentümer, Genossenschaften und die Kirche, die Land besitzen. Man weiss, dass ungefähr 75 Prozent der Grundstücke in der Stadt Privaten gehören. Deswegen muss man mit ihnen zusammenarbeiten und eine Lösung suchen. Wir haben gesagt, dass wir den ganzen Bereich aufzonen möchten, damit man alle gleich behandelt und die Stadt nicht bevorzugt. Man hat in Zürich-Nord grosse Flächen, die verdichtet werden können. Wir haben in Gehdistanz den Bahnhof Affoltern. Wo soll verdichtet werden, wenn nicht in der Nähe von öffentlichen Verkehrsmitteln? Eine Studie der Stadt ist zum Ergebnis gekommen, dass man in dieser Zone Verdichtungspotenzial hat. Momentan kann man dies rechtlich nicht umsetzen. Die Motion wäre ein Mittel, dies zu ändern.*



Eine behutsame Verdichtung um ein bis zwei Stockwerke ist in dieser Region bestimmt quartierverträglicher als der Vorschlag der Hochhausrichtlinien, die besagen, dass dort 40 Meter hohe Häuser gebaut werden können, obschon diese Quartiere keine Verdichtungsgebiete sind. Der Stadtrat lehnt die Motion ab, würde das Anliegen aber als Postulat entgegennehmen. Deswegen schwenken wir auf ein Postulat. Wir werden jedoch in Zukunft jede weitere Umzonung von Wohnraum kritisch hinterfragen.

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Hochbaudepartements Stellung.

STR André Odermatt: *Der Stadtrat lehnt die Motion ab, ist aber bereit, das Anliegen als Postulat entgegenzunehmen. Planerisch wegfallende Wohnflächen sollen kompensiert werden. Die Situation im Schulhaus «Im Isengrind» ist soeben erläutert worden. Es gibt aber drei Argumente, die gegen die Umsetzung sprechen, wie sie die Motion fordert. Erstens ist eine Umwandlung der bestehenden Zone in der Regelbauweise nicht umsetzbar. Die Forderung würde bedingen, dass wir eine neue Bauzone einführen müssten, was in diesem Sinne aber nicht möglich bzw. in der Grundordnung nicht vorgesehen ist. Über eine Sondernutzungsplanung wäre dies möglich. Diese müsste man aber über Grundstücke machen, auf denen bereits eine Bebauung besteht und kein Druck vorhanden ist, planerisch einzugreifen. Das wäre nicht zielführend. Zweitens sind im kommunalen Richtplan Gebiete definiert, die eine Verdichtung über die bestehende BZO ermöglichen. Das betroffene Gebiet gehört nicht dazu und es erfüllt die notwendigen Bedingungen für eine solche Verdichtung nicht. 40 Meter hohe Hochhäuser haben mit der zusätzlichen Ausnutzung dieses Areals nichts zu tun. Es handelt sich um eine Form des Bauens und keine Form der Ausnutzungsdefinition. Drittens: Im Rahmen der Umsetzung des kommunalen Richtplans wird es weitere Fälle geben, in denen aus einer Wohnzone eine Zone für öffentliche Bauten gemacht wird. Wie soll man damit umgehen? Soll man eine Kompensation machen? Die Motion wirft eine Grundsatzfrage auf: Wie wollen wir in der Stadt Zürich eine generelle Kompensation durchführen, wenn potenzieller Wohnraum auf Kosten einer Umzonierung verlorengeht? Diese generelle Frage sind wir gerne bereit zu klären. Der Weg erfolgt über ein Postulat und deswegen bitte ich Sie, die Motion in ein Postulat umzuwandeln.*

Weitere Wortmeldungen:

Brigitte Fürer (Grüne): *Die Motion der FDP und der SVP nimmt ein wichtiges Thema auf. Zurzeit laufen diverse Umzonungen, bei denen Wohnbauland in Zonen für öffentliche Bauten umgewidmet wird. Falls die Grundstücke der Stadt gehören, geht damit Wohnbauland verloren, auf dem dringend benötigten preisgünstigen Wohnungsbau errichtet werden könnte. Das war beim Schulhaus Letzi der Fall und weitere Umzonierungen sind in der Pipeline. Dass der Verlust in den angrenzenden Wohnzonen kompensiert werden soll, ist eine naheliegende und unterstützungswürdige Idee. Der Vorschlag, die angrenzenden privaten Parzellen generell aufzuzonen, ist hingegen eine weniger gute Idee. Das ist zu wenig «Massarbeit» für ein Quartier mit bestehenden Bauten. Zudem sind Hochhäuser nicht die Lösung, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Damit wird in keiner Art und Weise garantiert, dass zusätzlicher preisgünstiger Wohnungsbau entsteht. Es wird eher der Druck erhöht, die bestehenden Bauten abzureissen. Dass die*



Stadt prüft, wie in sensiblen Gebieten, wie zum Beispiel im «Im Isengrind», ein Quartier weiterentwickelt werden kann, ist eine dringende Frage. Die Stadt braucht mehr preiswerten Wohnungsbau und muss das Netto-Null-Ziel erreichen. Darum unterstützen wir das Anliegen der SVP und der FDP nur in Form eines Postulats.

Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP): Die Motion ist das Resultat der Weisungsberatung. Konkret haben wir uns vor einem Jahr mit der Umzonierung einer Wohnzone W4 in eine Zone für öffentliche Bauten befasst. Dies geschah, damit ein neues Sekundarschulhaus «Im Isengrind» entstehen konnte. Die Kommission hatte dieser Umzonierung einstimmig zugestimmt, sicher auch darum, weil der Bedarf an Schulraum unbestritten ist. Dass die vorliegende Motion nicht gleichzeitig mit dem Geschäft beraten werden konnte, hat, sofern ich mich richtig erinnere, damit zu tun, dass sie zu spät eingereicht wurde. Das mögen die Motionärinnen und Motionäre bedauern. Ich glaube aber, dass in der Motion eine Grundsatzfrage aufgeworfen wird, die generell und nicht im Rahmen dieses konkreten Projekts beantwortet werden soll. Uns allen ist klar, dass das Stadtwachstum einen Preis hat: ein Mehrbedarf von Infrastruktur und Schulhäusern. Entsprechend hat man im kommunalen Siedlungsrichtplan einen Fokus auf Raumbedarf bei öffentlichen Bauten gelegt. Wie wir gehört haben, soll vorliegend der Verlust von Raum für Wohnen mit einer Erhöhung der Ausnutzungsziffer im direkten Umfeld kompensiert werden. Dass dies aus baurechtlichen Überlegungen nicht umsetzbar ist, wird aus der Antwort des Stadtrats klar. Wir sehen das ebenso. Die GLP ist der Meinung, dass die Frage rund um die Kompensationsmöglichkeiten von Raum, der neu in Zonen für öffentliche Bauten überführt wird, angeschaut werden soll. Wir unterstützen den Vorstoss in Form eines Postulats. Die Kompensationsfrage ist nicht banal. Dabei scheint uns bei der Prüfung dieser Grundsatzfrage wichtig, dass ein Lösungsvorschlag nicht dazu dienen soll, Schulraum zu verhindern oder zu erschweren.

Claudia Rabelbauer (EVP): Die Mitte/EVP-Fraktion kann sich den Vorrednerinnen und Vorrednern anschliessen und ist sehr dankbar, dass die Einreichenden ihre Motion in ein Postulat umwandeln. Wir sind auch der Meinung, dass wir eine Grundsatzfrage diskutieren müssen. Wir müssen Antworten finden, die für andere Gebiete nicht willkürlich angewendet und umgesetzt werden. Wir müssen eine Planungssicherheit haben und wissen, dass es sich um die geltenden Regeln handelt.

Dr. Mathias Egloff (SP): Das Anliegen kommt sehr sympathisch daher. Es gibt aber einige Dinge, die nicht funktionieren. Zunächst die Frage: warum jetzt? Nicht nur, weil das Anliegen nicht gleichzeitig mit der Weisung behandelt wird, sondern weil sich die Frage stellt, weshalb alles im Voraus festgelegt werden soll. Das Anliegen in Form einer Motion, aber auch in Form eines Postulats zu fordern, verfehlt den Zweck, weil folglich nicht mehr umgezont werden könnte. Wir sind der Meinung, dass es diesen Vorstoss nicht braucht. Der Stadtrat hat selbst angetönt, dass er die Fragen und das Verfahren bezüglich Kompensation von sich aus klären werde. Das Postulat trägt nichts Wesentliches dazu bei. Der Richtplan, der gar keine bauliche Verdichtung vorsieht, lässt das Postulat in einem unsinnigen Kontext erscheinen.



4 / 4

Reto Brüesch (SVP) ist einverstanden, die Motion in ein Postulat umzuwandeln.

Das Postulat GR Nr. 2022/312 (statt Motion GR Nr. 2021/220, Umwandlung) wird mit 70 gegen 43 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) dem Stadtrat zur Prüfung überwiesen.

Mitteilung an den Stadtrat

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat