

Auszug aus dem substanziellen Protokoll 143. Ratssitzung vom 10. April 2021

3829. 2020/593

Motion der AL-Fraktion vom 16.12.2020:

Ausscheidung von geeigneten Verdichtungsgebieten für die Schaffung und Sicherung von preisgünstigem Wohnraum bei der Umsetzung des kommunalen Siedlungsplans

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.

Andrea Leitner Verhoeven (AL) begründet die Motion (vergleiche Beschluss-Nr. 3377/2020): *Wir hörten heute sehr oft, dass man geeignete Massnahmen ergreifen soll, um soziale Entmischung zu vermeiden. Niemand hörte aber, was konkrete geeignete Massnahmen wären. Ich stelle Ihnen deshalb eine solche vor. Der Stadtrat, die Verwaltung und die linke Legislative wissen, dass es, so wie es jetzt läuft, nicht weiter funktioniert und es so nicht weitergehen kann. Wir brauchen eine bessere Praxis und diese ist mit den Optionen, die wir bereits haben, möglich. Man muss es nur wollen. Der grösste Teil des Stadtgrunds, der sich für das Wohnen eignet, gehört den Privaten und auf der Hälfte dieses Landes liessen sich momentan Gebäude abreißen, neue bauen und damit eine höhere Ausnützung ermöglichen. Die Stadt ist abhängig von den Grundbesitzerinnen. Das wäre auch okay, würde es ausschliesslich um das Verdichtungsziel gehen, weil man das meiste dann auch mit der Arealüberbauung regeln könnte. Es geht aber natürlich um preisgünstige Wohnungen und um die Umweltvorgaben. Beides sind klare Aufträge. Die Zahl der Zückerchen in Form von preisgünstigen Wohnungen hält sich in Grenzen. Wir möchten, dass die Stadt überall da, wo ein Ausnutzungspotential besteht, geeignete Gebiete evaluiert. Die Stadtplanung soll Gebiete evaluieren, wo man eine Gestaltungsplanpflicht einführen könnte. Severin Pflüger (FDP) sagte bereits am Mittwoch, dass nicht das Haus an sich wertvoll ist, sondern der Boden, auf dem es steht. Das erklärt, weshalb im Moment Schrottliegenschaften für Abermillionen Franken die Hand wechseln. Der Gestaltungsplan kann mehr preisgünstigen Wohnraum ermöglichen – viel mehr als der Artikel 49 b für Arealüberbauungen. Es kann und darf etappiert gebaut werden. Das erlaubt, dass nicht hunderte Menschen gleichzeitig eine neue Wohnung suchen müssen, weil nicht das ganze Bauprojekt in kürzester Zeit umgesetzt werden muss. Die Arealüberbauung schreibt genau das vertraglich vor; innerhalb von zwei, drei Jahren muss eine solche Überbauung stehen. Gestaltungspläne sind demokratisch abgesichert. Stadt und Bauherrschaften wissen, worauf sie sich einlassen und was von dieser Checkliste – über die wir auf der politischen Ebene diskutieren können – erfüllt sein muss und dann geht es auch durch das Parlament. Es muss aber rechtzeitig darüber gesprochen werden. Wir sind überzeugt, dass das Bauen auf Zürcher Grund trotz der Einschränkungen und trotz der Drohungen der Vertreter der Immobilienlobby attraktiv bleiben wird. Wäre das Bauen dennoch plötzlich für Grundbesitzer nicht mehr*

attraktiv, würden Baugenossenschaften zum Zug kommen. Das wäre auch in unserem Sinne. Wahrscheinlich stelle ich mir das aber zu einfach vor. Wenn der Stadtrat schreibt, dass virtuos alle Möglichkeiten ausgenützt werden müssen, fragen wir uns, weshalb er die erwähnte Forderung nicht bereits seit langem erfüllt. Seine Strategie bewährt sich nicht.

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Hochbaudepartements Stellung.

STR André Odermatt: *Der Stadtrat beantragt die Ablehnung der Motion und die Umwandlung in ein Postulat. Der Titel «Ausscheidung von geeigneten Verdichtungsgebieten für die Schaffung und Sicherung von preisgünstigem Wohnraum bei der Umsetzung des kommunalen Siedlungsplans» ist in diesem Sinne mit dem kommunalen Richtplan bereits erfüllt. Der Fokus liegt auf der Einführung einer Gestaltungsplanpflicht. Das Grundanliegen, die Gebiete auszuweisen, ist grundsätzlich erfüllt. Die Gestaltungsplanpflicht ist nicht ganz so einfach. Die Hürden für die Einführung einer Gestaltungsplanpflicht sind hoch. Wir spielten das einmal im Tiefenbrunnen und beim Brunaupark durch. Eine Gestaltungsplanpflicht verpflichtet den Grundeigentümer und er muss damit arbeiten. Sonst ist ein Gestaltungsplan ja ein freiwilliges Instrument und an den richtigen Orten auch durchaus einzusetzen, wie bei den Sonderbauvorschriften, bei denen wir auch den preisgünstigen Wohnbau thematisieren. Der Paragraph 49 b wird im Rahmen von Aufzonungen in BZO-Einträgen kombiniert werden und bei Sonderbauvorschriften ist der Paragraph 49 b ein Schlüssel für das, was in einem Landkauf der Stadt münden kann. Einfach eine Gestaltungsplanpflicht über alle Verdichtungsgebiete einzusetzen, dürfte aber unmöglich sein. Eine Auflage betreffend die Arealüberbauungen ist im Moment in der öffentlichen Auflage. Wir haben vom Kanton eine trickreiche und etwas monströse Vorlage zur Umsetzung erhalten. Das muss sehr sorgfältig gemacht werden, damit es am Schluss auch funktioniert. Ein angemessener Anteil der Mehrausnutzung kann nicht 100 Prozent, sondern vielleicht 50 Prozent sein. Wir können die Gestaltungsplanpflicht nicht im generellen Sinn einführen, aber wir prüfen, wie wir mit anderen Mitteln bei der Aufzonung dem Anliegen nach der Verankerung von preisgünstigem Wohnraum nachkommen können. Da ist auch mit den Einträgen der eigentümerverbindlichen Anteile in der BZO durchaus angedacht.*

Weitere Wortmeldungen:

Sven Sobernheim (GLP): *Aus den Ausführungen von STR André Odermatt wurde meiner Meinung nach nicht ersichtlich, weshalb er die Motion als Postulat entgegennimmt. Andrea Leitner Verhoeven (AL) sagt, dass sie die fast flächendeckende Einführung der Gestaltungsplanpflicht will. Sie sagte in der Richtplandebatte zur Thurgauerstrasse aber auch, die Gestaltungspläne seien zu kompliziert. Das zeigt den Widerspruch in diesem Fall auf. Die Einführung einer Gestaltungsplanpflicht auf einem so grossen Areal ist eine starke Einschränkung und nur schwer zu erreichen. Die fast flächendeckende Einführung hebt die Grundordnung zu einem Teil aus und verhindert das Bauen. Das liegt natürlich auch im Interesse der Motionäre. Aus Sicht der GLP ist das aber nicht wünschenswert. Ich muss auf einen deutlichen Denkfehler in der Motion hinweisen. Andrea*

Leitner Verhoeven (AL) sagte, dass die Bevölkerung und das Parlament bei einer Gestaltungsplanpflicht und Gestaltungsplänen mitreden kann. Diese Aussage ist mehrfach falsch. Wenn eine Gestaltungsplanpflicht auf einem Areal liegt und wir eine Zentrumszone haben, dann orientiert sich der Gestaltungsplan an der Grundordnung der Zentrumszone. Wenn er sich an diese Grundordnung hält, wird der Gestaltungsplan durch den Stadtrat abgesegnet und kommt nicht ins Parlament. Wenn wir einen privaten Gestaltungsplan haben, der die Grundordnung verletzt und mehr Ausnützung und mehr Geschosse will, dann kommt er zwar ins Parlament, das Parlament kann aber nur ja oder nein sagen. Änderungsanträge gibt es bekanntlich keine. Hier also falsche Versprechen zu machen, dass mit der Gestaltungsplanpflicht so viel erreicht werden würde, ist unfair. Das Einzige, was mit der Gestaltungsplanpflicht erreicht wird, ist die Verhinderung der Stadtentwicklung. Wenn eine Mehrheit das will, setzt sie damit wenigstens ein klares Zeichen. Wir möchten in dieser Stadt scheinbar keine neuen Arbeitsplätze und sowieso keine Neubauten. Das sieht die GLP anders und lehnt deshalb die Motion und das Postulat ab.

Marco Denoth (SP): *STR André Odermatt sagte bereits, dass es relativ schwierig ist, eine Gestaltungsplanpflicht auf zu erlegen. Die anderen Anliegen der Motion, die der Stadtrat grundsätzlich positiv in seiner Motionsantwort beantwortet, unterstützt die SP sehr. Wir unterstützen die Schaffung und Sicherung von preisgünstigen Wohnungen, wo verdichtet wird. Vor kurzem wurde der PBG-Artikel 49, den die SP vor vier Jahren in der BZO-Revisionsdebatte forderte, umgesetzt. Damit werden die Mehrausnutzung und preisgünstige Wohnungen in das Grundbuch geschrieben. Die Stossrichtung der Motion unterstützt die SP sehr, aber wir unterstützen sie nicht als Motion, sondern nur als Postulat.*

Walter Angst (AL) *ist nicht einverstanden die Motion in ein Postulat umzuwandeln: Der grosse Unterschied zwischen Gestaltungsplan und einer Arealüberbauung oder anderen Formen von Projekten ist, dass es eine öffentliche Auflage gibt und dass Menschen erfahren, dass etwas passiert und auch etwas dazu sagen können. Wir sprachen vorher lange darüber, dass man frühzeitig informieren sollte. Das Instrument der Gestaltungsplanpflicht erfüllt genau diese Forderung flächendeckend. Ausserdem fordern wir keine Gestaltungsplanungspflicht, ohne dass eine Aufzoning stattfinden könnte. Es soll ja genau in den Gebieten, in denen zusätzliche Stockwerke möglich sind, geprüft werden, ob man eine Gestaltungsplanpflicht darüberlegen kann. Es ist mir neu, dass es ein Verbot geben sollte und der Stadtrat alles den Grundeigentümern überlassen muss. Die Sonderbauvorschriften Oerlikon zeigen, dass da, wo wir über einen Gestaltungsplan diskutieren können, ganz etwas anderes für eine sozialverträgliche Verdichtung resultiert als da, wo wir es nicht können. Auch wenn wir die AXA nicht davon überzeugen konnten, weiter als Artikel 49 b zu gehen, gelang dies bei der ABB. Da gibt es viel preisgünstigen Wohnraum, und zwar mehr als die 5 oder 7 Prozent, die herausgeholt werden können, wenn man der Vorlage des Stadtrats folgen würde. Es gibt auch die von Christine Seidler (SP) vorgeschlagene Möglichkeit, gewisse Bauten stehen zu lassen. Das sind alles Möglichkeiten. Wo, wenn nicht bei den Aufzonungen, wollen wir, dass die Stadt mitreden und Entwicklungen ermöglichen kann? Das Problem der Grundeigentümer und der Bauverhinderung ist nicht, dass die Grundeigentümer grundsätzlich nicht wollen. Sie*



4 / 4

möchten aber Planungssicherheit. In der Debatte zum Mehrwertausgleich hatte ich einen Aha-Moment; für die grossen Institutionellen ist es nicht so wichtig, wie genau es geht. Sie sind bereit, Beiträge an eine sinnvolle sozialverträgliche Verdichtung zu leisten – aber das Planungsverfahren muss absehbar sein. Dank solchen Sonderbauvorschriften oder Gestaltungsplanpflichten können wir genau sagen, was wir wollen.

Die Motion wird mit 24 gegen 90 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) abgelehnt.

Mitteilung an den Stadtrat

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat