

Zürich,
3. November 2010

Weisung des Stadtrates an den Gemeinderat

Liegenschaftenverwaltung, Einzelinitiative von Catherine Rutherford betreffend Wohnen Züri Nord, Antrag auf Fristerstreckung

Am 14. Mai 2009 reichte die Stimmberechtigte Catherine Rutherford, Staudenbühlstrasse 116, 8052 Zürich, beim Büro des Gemeinderates folgende Einzelinitiative, GR Nr. 2009/216, ein:

Gestützt auf Art. 15 der Gemeindeordnung reiche ich in Form einer allgemeinen Anregung folgende Einzelinitiative ein:

Der Stadtrat wird beauftragt, ein Projekt zu erarbeiten für die Erstellung einer kommunalen Wohnsiedlung auf den städtischen Landparzellen Leutschenbachstrasse 70-74 in Zürich-Seebach (SE 5293 und SE 4615). Um familienfreundlichen Wohnraum zu tragbaren Mietzinsen zu ermöglichen, ist die maximal erlaubte bauliche Dichte angemessen zu reduzieren und ein Abschreibungsbetrag auf den Landkosten vorzusehen. Die Projektierung soll auch Optionen für eine spätere Erweiterung auf dem benachbarten Areal der VBZ-Garage Hagenholz aufzeigen.

Begründung

Im Dezember 2008 hat der Stadtrat von der Heineken Switzerland AG eine 5000 Quadratmeter grosse Baulandparzelle für 10,6 Millionen Franken gekauft. Auf dieser und der bereits im Besitz der Stadt Zürich befindlichen Nachbarparzelle soll gemäss Medienmitteilung des Stadtrates eine grössere Wohnüberbauung realisiert werden.

Die beiden Parzellen waren ursprünglich nicht für Wohnnutzungen vorgesehen und sind einer fünfgeschossigen Zentrumszone zugeteilt. Der Preis der neu gekauften Parzelle ist mit 2125 Franken für den gemeinnützigen Wohnungsbau zu hoch. Auch zusammen mit der im Besitz der Stadt Zürich befindlichen Parzelle resultiert ein Landwert, der für eine Baurechtsabgabe noch zu hoch ist. Der Druck, die zulässige Ausnutzung voll zu konsumieren, wäre dementsprechend hoch, wenn das Land an eine Genossenschaft abgegeben würde.

Im Entwicklungsgebiet Leutschenbach sind bis heute zwei grössere private Wohnbauprojekte mit einer sehr hohen baulichen Dichte realisiert worden. Die Baugenossenschaften planen auf dem Hunzikerareal eine grosse Wohnsiedlung. Weitere Flächen für den gemeinnützigen Wohnungsbau könnten nach einer Verlegung der Busgarage zur Verfügung gestellt werden.

Mit der Realisierung einer kommunalen Wohnsiedlung auf dem unmittelbar an den Leutschenpark angrenzenden Heineken-Areal und der Nachbarparzelle kann die Stadt Zürich künftig nicht nur als Liegenschaftsbesitzerin positiv auf die weitere Entwicklung des neuen Quartiers Einfluss nehmen. Mit der Eigennutzung rechtfertigt sich auch eine Abschreibung auf dem Landwert, welcher für die Realisierung einer von der baulichen Dichte her zweckmässigen und vom Preisniveau her für Familien tragbaren Wohnraum unerlässlich ist.

Gemäss § 120 des Gesetzes über die politischen Rechte (GPR) kann eine stimmberechtigte Person mit einer Einzelinitiative den Erlass, die Änderung oder die Aufhebung eines dem Referendum unterstehenden Gemeinderatsbeschlusses verlangen.

Der Gemeinderat hat die vorliegende Einzelinitiative an seiner Sitzung vom 24. Juni 2009 vorläufig unterstützt und dem Stadtrat i.S.v. § 139 Abs. 3 GPR zum Bericht und Antrag innert achtzehn Monaten überwiesen. Unterstützt der Stadtrat die Initiative, legt er dem Gemeinderat innert der genannten Frist eine Umsetzungsvorlage vor. Lehnt er die Initiative ab, hat er dies innert gleicher Frist – mit oder ohne Antrag auf Zustimmung zu einem Gegenvorschlag in Form eines ausgearbeiteten Entwurfs – zu begründen. Der Gemeinderat kann die Frist zum Bericht und Antrag des Stadtrates um höchstens sechs Monate verlängern (§ 139a Abs. 3 GPR).

Die Zustimmung des Gemeinderates zur Umsetzungsvorlage in Form eines Projektierungs-

kredits gilt als gewöhnlicher Gemeinderatsbeschluss, der dem fakultativen Referendum unterliegt.

Da die kommunalen Wohnsiedlungen dem Verwaltungsvermögen zugeteilt sind, wird der spätere Baukredit als Ausgabe gelten und die Zuständigkeitsgrenze des Gemeinderates für Investitionen von 20 Mio. Franken überschreiten bzw. in die Zuständigkeit der Stimmberechtigten fallen (Art. 10 lit. d Gemeindeordnung).

Inhalt der Initiative

Die vorliegende Einzelinitiative verlangt die Projektierung einer kommunalen Wohnsiedlung auf zwei der Stadt gehörenden Grundstücken an der Leutschenbachstrasse. Für das angrenzende Areal mit der Busgarage Hagenholz ist optional eine spätere Erweiterungsmöglichkeit aufzuzeigen. Auf eine maximale bauliche Ausnützung soll im Interesse familienfreundlicher Wohnungen verzichtet werden. Um trotzdem tragbare Mietzinse zu erreichen, sind die Landkosten gegebenenfalls abzuschreiben.

Bei den betroffenen Grundstücken handelt es sich um eine rund 13 000 m² grosse Fläche gegenüber dem Leutschenpark in der Zentrumszone Z5 (fünf Vollgeschosse, Wohnanteil 20 Prozent, maximale Ausnützungsziffer 200 Prozent). Rein rechnerisch lassen sich darauf rund 230 Wohnungen zu 100 m² realisieren.

Bei einem der beiden Grundstücke handelt es sich um langjährigen Grundbesitz der Stadt. Das Areal dient als Abstellfläche für Zivilschutzfahrzeuge und als Parkplatz für benachbarte Firmen.

Die zweite Parzelle hat die Stadt Ende 2008 zur Arrondierung und späteren Überbauung des Gesamtareals mit Wohnungen erworben. Darauf befindet sich das ehemalige Getränkelager mit einem kleinen Bürogebäude der Heineken Switzerland AG. Die Lagerhalle wurde inzwischen abgebrochen. An deren Stelle errichtete die Asylorganisation im Sinne einer Zwischennutzung Container für 114 Asylsuchende. Die Baubewilligung für die provisorischen Bauten ist befristet bis 30. Juni 2015.

Gültigkeit der Initiative

Die Initiantin ist in der Stadt Zürich stimmberechtigt. Die Umsetzung der Initiative unterliegt dem Referendum und betrifft damit einen zulässigen Gegenstand (§ 96 Ziff. 1 Gemeindegesetz). Die Initiative verstösst weder gegen übergeordnetes Recht, noch ist sie offensichtlich undurchführbar, auch genügt sie dem Grundsatz der Materieneinheit (§ 128 GPR). Die Initiative erweist sich damit als rechtsgültig.

Projektentwicklung, Fristverlängerung

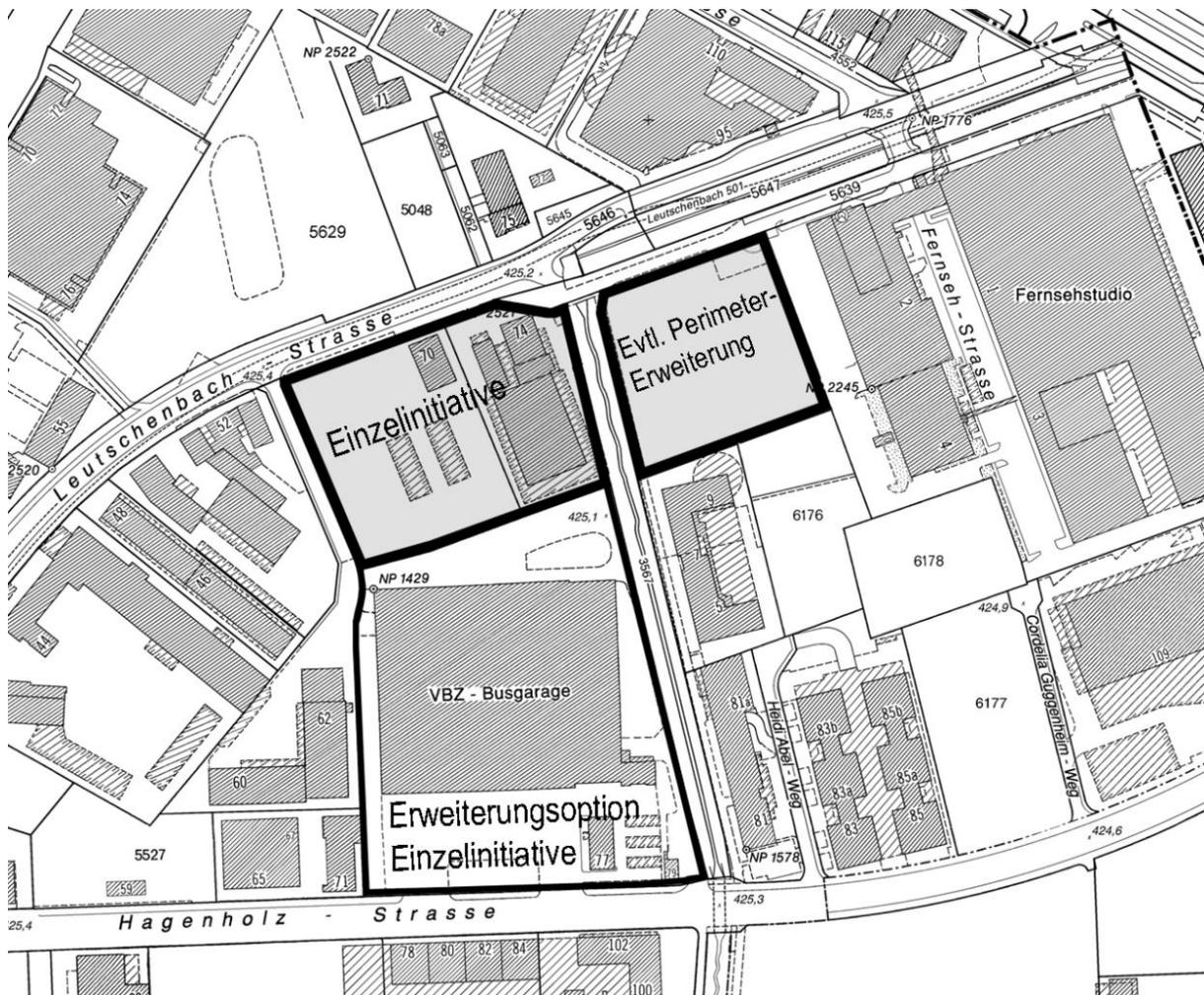
Grundlage für die 2001 in Kraft gesetzte Zonierung des Gebiets Leutschenbach ist ein Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2000. Dieses geht von einem Arbeitsplatzgebiet im Zentrum und Wohnanteilen in den Randzonen gegen die Quartiere Schwamendingen und Seebach aus. Inzwischen wurden folgende Aufwertungsmassnahmen umgesetzt: Erstellung Leutschenpark, Renaturierung Riedgraben, Neugestaltung Leutschenbachstrasse und Anbindung an die Glattalbahn. Verschiedene Wohnbauten sind bereits realisiert oder in Entstehung begriffen.

Angesichts der eingesetzten Bautätigkeit hat das Amt für Städtebau zusammen mit den Grundeigentümern im Kerngebiet zwischen Hagenholz- und Leutschenbachstrasse, das den Zentrumszonen Z5 und Z6 zugeteilt ist, eine Testplanung durchgeführt. Diese hatte die sinnvolle Entwicklung aus heutiger Sicht aufzuzeigen. Die drei eingesetzten Planungsteams gelangten übereinstimmend zum Ergebnis, dass im Kerngebiet westlich des Fernsehens schwerpunktmässig Wohnungen erstellt werden sollten. Dies deckt sich mit der Zielsetzung der vorliegenden Einzelinitiative.

In einem nächsten Schritt sind, gestützt auf die Vorschläge der Planungsteams, die städtebaulichen Ziele festzulegen, insbesondere was Dichte und Höhe der Überbauungen betrifft.

In einigen Monaten dürfte sodann feststehen, ob die Busgarage Hagenholz für einen weiteren Erneuerungszyklus in Stand gesetzt werden soll, oder ob die wirtschaftlichen Voraussetzungen für einen Neubau an einem Ersatzstandort gegeben sind.

Schliesslich ist zu entscheiden, ob das ebenfalls der Stadt gehörende Land westlich des Schweizer Fernsehens in die Projektierung einer Wohnüberbauung einbezogen werden soll.



Der Stadtrat unterstützt die Zielsetzung der Initiative. Er kann dem Gemeinderat voraussichtlich Mitte 2011 einen Projektierungskredit für eine Wohnüberbauung im Sinne der Einzelnitiative vorlegen, möglicherweise mit einem erweiterten Perimeter. Ob und inwieweit sich allenfalls eine Abschreibung des Landwerts aufdrängt, wird sich erst nach durchgeführtem Projektwettbewerb erweisen.

Aus diesen Gründen beantragt der Stadtrat dem Gemeinderat, die Frist zur Vorlage eines Projektierungskredits um sechs Monate zu verlängern.

Dem Gemeinderat wird zur sofortigen materiellen Behandlung beantragt:

Die Frist zur Vorlage eines Projektierungskredits im Sinne der am 14. Mai 2009 von Catherine Rutherford, Staudenbühlstrasse 116, 8052 Zürich, eingereichten Einzelinitiative, GR Nr. 2009/216, wird um sechs Monate verlängert.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrates

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

der Stadtschreiber

Dr. André Kuy