

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 13. Januar 2021

33.

Schriftliche Anfrage von Severin Meier, Matthias Renggli und 2 Mitunterzeichnenden betreffend Neubauprojekt am Beckhammer 21/23/25, Einschätzung betreffend bezahlbarem Wohnraum im Kreis 6 und Voraussetzungen für einen Abriss und Neubau der Liegenschaft sowie Unterstützung eines Erwerbs der Liegenschaft durch eine gemeinnützige Wohnbauträgerin

Am 30. September 2020 reichten der Gemeinderat Severin Meier und der Gemeinderat Matthias Renggli (beide SP) sowie zwei Mitunterzeichnende folgende Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2020/444, ein:

Den Mieterinnen und Mietern der Liegenschaft am Beckhammer 21/23/25, 8057 Zürich, wurde im Juni 2020 die Kündigung zugestellt. Anstelle von bezahlbaren Familienwohnung hätten kleine, dafür teure, Wohnungen entstehen sollen. Die Bewohnerinnen und Bewohner der Liegenschaft wehrten sich gegen diese Pläne im Verein Pro Beckhammer mit einer entsprechenden Petition. Die Kündigung wurde daraufhin am 21. September 2020 «nach einer Neuurteilung» zurückgezogen und das Baugesuch von der Bauherrschaft gestoppt. Im selben Schreiben wird jedoch angedeutet, dass das Projekt des Neubaus nur vorübergehend auf Eis gelegt wurde und jederzeit wiederaufgenommen werden kann.

1. Wie schätzt der Stadtrat die Situation im Kreis 6 bzgl. bezahlbarem Wohnraum ein?
2. Das Wohnquartier Steinkluppen, zu dem auch die Liegenschaft am Beckhammer 21/23/25 in 8057 Zürich gehört, ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) mit Erhaltungsziel B aufgeführt. Erhaltungsziel B bedeutet, dass Altbauten nur in Ausnahmefällen abgebrochen werden dürfen und besondere Vorschriften für Umbauten bestehen. Was sind die konkreten Implikationen dieser Kategorisierung auf allfällige bauliche Veränderungen an der Liegenschaft am Beckhammer 21/23/25?
3. Unter welchen Umständen dürfte diese Liegenschaft abgerissen bzw. neu gebaut werden? Was wären die Kriterien eines allfälligen Neubaus?
4. Die Liegenschaft am Beckhammer 21/23/25 befindet sich ausserdem in einer archäologischen Schutzzone. Wie wirkt sich dies auf allfällige bauliche Veränderungen am Beckhammer aus?
5. Auf der Parzelle befindet sich eine rund 80 Jahre alte Blutbuche. Ist es möglich, das vorgesehene Projekt ohne Gefährdung dieses Baumes zu erstellen bzw. zu bewilligen?
6. Wäre der Stadtrat bereit, den Erwerb der Liegenschaft am Beckhammer zu erwägen oder würde er den Kauf ebendieser Liegenschaft durch eine gemeinnützige Wohnbauträgerin, wie z.B. durch die Stiftung für die Erhaltung von preisgünstigem Wohn- und Gewerberaum in der Stadt Zürich (PWG), unterstützen?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Der geplante Ersatzneubau am Beckhammer 21/23/25 befindet sich in der Gartenstadt im Gebiet Milchbuck. Diese Bebauungsstruktur stammt aus den 1940/50er-Jahren und zeichnet sich durch eine Zeilenbauweise, viele Grünflächen, grosskronige Bäume, eine hohe Durchlässigkeit und vielfältige Durchwegungen aus. Das geplante Bauvorhaben trägt diesen städtebaulichen Qualitäten Rechnung, indem es sich sorgfältig in den Kontext einfügt (Zeilenbau) und dank einer geschickten Staffelung des Baukörpers den Erhalt einer bestehenden Blutbuche ermöglicht. Im Erhalt dieses grosskronigen Baums liegt die grosse Qualität des Bauvorhabens. Es leistet dadurch einen wertvollen Beitrag zum Stadtklima und wertet die Wohnungen auf.

Die Einflussmöglichkeiten der Stadt auf ein privates Bauvorhaben sind rechtlich klar begrenzt. Das Gebäude am Beckhammer 21/23/25 ist nicht geschützt und befindet sich auch nicht im Inventar der Denkmalpflege. Es steht dem Grundeigentümer daher grundsätzlich frei, seine Liegenschaft abzubauen und durch einen baurechtskonformen Neubau zu ersetzen. Auch preisgünstiger Wohnraum nach § 49b Planungs- und Baugesetz (PBG, AS 700.1) kann nur dann eingefordert werden, wenn das Neubauprojekt eine gegenüber der Grundordnung erhöhte Mehrausnutzung bedingt.

Am 16. Juli 2020 wurde dem Stadtrat die Petition «Gegen den Abriss einer Häuserzeile mit bezahlbaren Familienwohnungen am Beckhammer in 8057 Zürich. Nein zu einem Ersatzneubau mit ausschliesslich Kleinwohnungen» eingereicht. Die Petition drückt die Sorge aus, dass aus den günstigen Wohnungen im Vergleich teurere Kleinwohnungen entstehen könnten. Die Dienstabteilung Stadtentwicklung hat in der Folge das Gespräch mit der Eigentümerschaft gesucht und sich mit ihr ausgetauscht. Die Stadtentwicklung hat aufgezeigt, mit welchen Massnahmen Ersatzneubauten sozialverträglich realisiert werden können. Wie den folgenden Antworten zu entnehmen ist, sind die gesetzlichen Möglichkeiten des Stadtrats jedoch limitiert, um auf ein privates Bauvorhaben Einfluss nehmen zu können.

Vor diesem Hintergrund und nach diesen einleitenden Bemerkungen können die Fragen wie folgt beantwortet werden:

Zu Frage 1 («Wie schätzt der Stadtrat die Situation im Kreis 6 bzgl. bezahlbarem Wohnraum ein?»):

In Bezug auf die Wohnungspreise und die im engeren Sinn gemeinnützigen Wohnungen im Kreis 6 ist die Situation etwa gleich wie gesamthaft in der Stadt Zürich: Die Nettomietpreise pro Quadratmeter liegen im Kreis 6 bei den gemeinnützigen Wohnungen genau im städtischen Schnitt (Medianpreis Fr. 15.40), und sind bei den anderen Mietwohnungen im Kreis 6 (Fr. 23.60) minimal über den städtischen Durchschnittspreisen (Fr. 22.50). Ferner ist der Anteil von Wohnungen im Besitz der öffentlichen Hand oder von Genossenschaften an allen Wohnungen im Kreis 6 (24,15 Prozent) praktisch identisch mit dem gesamtstädtischen Anteil (24,87 Prozent, Quelle: Quartierspiegel). Diese statistischen Zahlen machen jedoch keine Aussagen zu einzelnen Neu- oder Ersatzbauprojekten.

Zu Frage 2 («Das Wohnquartier Steinkluppen, zu dem auch die Liegenschaft am Beckhammer 21/23/25 in 8057 Zürich gehört, ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) mit Erhaltungsziel B aufgeführt. Erhaltungsziel B bedeutet, dass Altbauten nur in Ausnahmefällen abgebrochen werden dürfen und besondere Vorschriften für Umbauten bestehen. Was sind die konkreten Implikationen dieser Kategorisierung auf allfällige bauliche Veränderungen an der Liegenschaft am Beckhammer 21/23/25?»):

Das Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ist nicht eigentümerverbindlich, sondern behördenverbindlich. Im Falle eines Ersatzneubaus, der über die mögliche Ausnutzung gemäss Bau- und Zonenordnung hinausgeht (z. B. mittels Gestaltungsplan), hat die Stadt das ISOS bei der Nutzungsplanung zu berücksichtigen. Eine Mehrausnutzung und/oder eine Sondernutzungsplanung sind aber für dieses Projekt nicht angedacht. Das Gebäude ist zudem mit Erhaltungsziel B belegt, was einem Strukturerehalt gleichkommt. Im Gegensatz zur Kategorie A sieht die Kategorie B keinen Erhalt der Substanz vor.

Zu Frage 3 («Unter welchen Umständen dürfte diese Liegenschaft abgerissen bzw. neu gebaut werden? Was wären die Kriterien eines allfälligen Neubaus?»):

Eine weder im Denkmalschutzinventar enthaltene noch unter Schutz gestellte Liegenschaft darf grundsätzlich bewilligungsfrei abgerissen werden. Einzig für Liegenschaften in der Kernzone besteht eine Meldepflicht bei Abrissvorhaben. Ein Ersatzneubau richtet sich nach den baurechtlichen Vorgaben des PBG und der Bau- und Zonenordnung.

Zu Frage 4 («Die Liegenschaft am Beckhammer 21/23/25 befindet sich ausserdem in einer archäologischen Schutzzone. Wie wirkt sich dies auf allfällige bauliche Veränderungen am Beckhammer aus?»):

Das Vorgehen der Archäologie im Falle von Bautätigkeiten im Zusammenhang mit dem Gebäude Beckhammer 21/23/25 entspräche dem Standardvorgehen: Der Bauperimeter wird entweder vorgängig archäologisch sondiert oder baubegleitend auf archäologische Relikte abgeklärt. Sollten Funde zutage treten, würde eine archäologische Grabung durchgeführt. Einfluss auf bauliche Veränderungen auf der Parzelle und den darauf befindlichen Bauten nimmt die Archäologie keinen.

Zu Frage 5 («Auf der Parzelle befindet sich eine rund 80 Jahre alte Blutbuche. Ist es möglich, das vorgesehene Projekt ohne Gefährdung dieses Baumes zu erstellen bzw. zu bewilligen?»):

Die bestehende Blutbuche soll aufgrund der mit dem Bauprojekt gewählten Anordnung des Baukörpers erhalten werden. Darin liegt eine grosse Qualität in Bezug auf den Erhalt der grosskronigen Bäume, die für die Gartenstadt typisch sind, sowie für die Beschattung in den Sommermonaten und dadurch den positiven Beitrag zur Hitzeminderung. Für eine abschliessende Beurteilung des Erhalts wären weitere Abklärungen durch Grün Stadt Zürich notwendig.

Zu Frage 6 («Wäre der Stadtrat bereit, den Erwerb der Liegenschaft am Beckhammer zu erwägen oder würde er den Kauf ebendieser Liegenschaft durch eine gemeinnützige Wohnbauträgerin, wie z.B. durch die Stiftung für die Erhaltung von preisgünstigem Wohn- und Gewerberaum in der Stadt Zürich (PWG), unterstützen? »):

Die Liegenschaft Beckhammer 21/23/25 entspricht aufgrund der geringen Anzahl Wohnungen nicht der Typologie von Wohngebäuden, welche Liegenschaften Stadt Zürich für die Übernahme in das eigene Portfolio für die Bewirtschaftung primär anstrebt. Die umliegenden Gebäudeeigentümerschaften sind ausschliesslich private oder institutionelle Eigentümerschaften und keine gemeinnützigen Bauträger. Für Liegenschaften Stadt Zürich zeigt sich deshalb kein Synergiepotential, welches für einen Erwerb sprechen würde. Ein Kauf durch einen gemeinnützigen Wohnbauträger – z. B. eine Baugenossenschaft oder eine städtische Wohnbaustiftung – oder auch durch die Stiftung PWG erscheint vor dem Hintergrund des Drittelsziels prüfenswert – natürlich unter dem Vorbehalt der Verkaufsbereitschaft der aktuellen Eigentümerschaft und eines für die gemeinnützige Wohnnutzung tragbaren Verkaufspreises.

Vor dem Stadtrat

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti