



Der Stadtrat an den Gemeinderat

27. September 2023

GR Nr. 2023/122

Motion von Reto Brüesch und Martin Götzl betreffend Liegenschaft an der Wattstrasse 6, Erstellung von Wohnraum für die ältere Bevölkerung, Ablehnung und Entgegennahme als Postulat

Sehr geehrter Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 15. März 2023 reichten die Mitglieder des Gemeinderats Reto Brüesch und Martin Götzl (beide SVP) folgende Motion, GR Nr. 2023/122, ein:

Der Stadtrat wird beauftragt, an der Wattstrasse 6 (Parzelle OE 6464) ex Postpaketstelle im Zentrum von Zürich Oerlikon eine Wohnliegenschaft für die ältere Bevölkerung in der jetzigen Z7-Zone zu erstellen.

Begründung:

In der Weisung 2017/434 ist festgehalten, dass die Räumlichkeiten an der Wattstrasse 6 zurzeit als Zwischennutzung für Schutz & Rettung genutzt werden, bis die neue Brandwache Nord an der Binzmühlestrasse Ende 2024 fertig ist. Danach sei die Nutzung des Gebäudes noch offen.

Die Bevölkerungszahl in Zürich Nord hat in den letzten 20 Jahren um 40 Prozent zugenommen und wird gemäss Prognose in den nächsten 20 Jahren nochmals um 25 Prozent zunehmen. Durch die hohe Nachfrage wird der bezahlbare Wohnraum rar. Dies insbesondere für Bevölkerungskreise, welche wenig Geld zur Verfügung haben.

Die Grösse und Bedeutung der Bevölkerung in der Stadt im Alter von über 60 Jahren (über 18 Prozent im Jahr 2020 waren älter als 60) nimmt laufend zu. Der Ausbau des Angebots an Alterswohnungen muss mit dieser Entwicklung Schritt halten. Die rekordhohen Wartezeiten für Menschen, die eine Alterswohnung oder einen betreuten Platz suchen, müssen verkürzt werden.

Gemäss wohnpolitischem Grundsatzartikel aus dem Jahr 2011 sollte die Stadt in Zusammenarbeit mit öffentlichen und privaten Partnern ein an der Nachfrage orientiertes Angebot an Alterswohnungen und betreuten Einrichtungen für ältere Menschen gewährleisten. Nach der genehmigten Altersstrategie 2035 wird in den nächsten zehn bis 20 Jahren die Anzahl älterer Personen deutlich höher sein. Daher sollte es möglich sein, dass das Wohnangebot an so zentraler Lage erweitert wird, um einen Teil der immer grösseren Nachfrage abzudecken.

Wie und wo wir uns im Alter leisten können zu wohnen, bestimmt im Kern über die Möglichkeiten, unser Leben frei zu gestalten. Deshalb sind Lebensräume mit zahlbaren Alterswohnungen ein schützenswertes Gut. Die Wohnkosten sind der grösste Posten in einem Haushaltsbudget und volkswirtschaftlich der bedeutendste Anteil an den Ausgaben bei älteren Personen.

Deshalb soll auf der erwähnten Parzelle nach der Zwischennutzung von Schutz & Rettung Wohnraum für das Alter geplant und erstellt werden.

Nach Art. 126 lit. a Geschäftsordnung des Gemeinderats (GeschO GR, AS 171.100) sind Motionen Anträge, die den Stadtrat verpflichten, einen Entwurf für den Erlass, die Änderung oder die Aufhebung eines Beschlusses vorzulegen, der in die Zuständigkeit der Gemeinde oder des Gemeinderats fällt. Lehnt der Stadtrat die Entgegennahme einer Motion ab oder beantragt er die Umwandlung in ein Postulat, hat er dies innert sechs Monaten nach Einreichung schriftlich zu begründen (Art. 127 Abs. 2 GeschO GR).



2/4

Der Stadtrat lehnt aus nachstehenden Gründen die Entgegennahme der Motion ab und beantragt die Umwandlung in ein Postulat:

Nach aktuellen Prognosen wird die Stadtzürcher Bevölkerung von 443 037 Personen im Jahr 2022 auf etwas mehr als eine halbe Million im Jahr 2035 (rund 505 500) anwachsen (Quelle: Stadt Zürich Statistik, «Zukünftige Bevölkerungsentwicklung nach Altersklasse, Stadtquartier und Jahr – mittleres Szenarion», 9. August 2023). Die Anzahl der über 60-Jährigen in der Stadt dürfte sich in diesem Zeitraum um rund 21 Prozent, von rund 81 500 auf rund 98 900 erhöhen. Die Entwicklung im Stadtkreis 11, in dem das Grundstück «Wattstrasse 6» liegt, verläuft in vergleichbarem Rahmen (Anstieg um 21 Prozent, von rund 13 300 auf rund 16 200). Die Zunahme der über 60-Jährigen erfolgt damit leicht überproportional; ihr Bevölkerungsanteil nimmt von rund 18,4 Prozent im Jahr 2022 auf rund 19,6 Prozent im Jahr 2035 zu.

Der Wohnungsmarkt in der Stadt Zürich ist nach wie vor angespannt. Viele Menschen haben grosse Schwierigkeiten bei der Suche nach adäquatem Wohnraum. Das betrifft insbesondere benachteiligte Personen, aber auch ältere Menschen. Der Stadtrat teilt denn auch das Anliegen der Motion, soweit es darauf abzielt, ausreichend Wohnraum für ältere Menschen zur Verfügung zu stellen. Und auch er ist der Ansicht, dass es besondere Anstrengungen erfordert, um insbesondere Betroffenen in bescheideneren wirtschaftlichen Verhältnissen den Zugang zu altersgerechtem Wohnraum zu ermöglichen. Eine erfolgreiche Bewältigung der Herausforderung verlangt die aktive Mitwirkung aller Anbietenden auf dem Wohnungsmarkt. Die Stadt kann und will dazu einen bedeutenden Beitrag leisten.

Nicht jede Liegenschaft eignet sich gleichermassen zur Verwirklichung der vorstehend beschriebenen Zielsetzung. Mit Blick auf den gleichzeitig stark anwachsenden Bedarf an städtischen Infrastrukturen ist jeweils genau abzuwägen, für welche Ziele eine städtische Liegenschaft an einem bestimmten Ort am wirkungsvollsten entwickelt und eingesetzt werden kann.

Das Grundstück an der Wattstrasse 6 (Parzelle Kat.-Nr. OE6464) ist derzeit bebaut mit einem eingeschossigen Lagergebäude, das ursprünglich der Post als Pakektlager diente. Nach Beendigung dieser Nutzung wurde das Gebäude der Stadt übergeben. Die Liegenschaft ist dem Teilportfolio «Liegenschaften im Verwaltungsvermögen» von Liegenschaften Stadt Zürich zugeteilt und hat den Charakter einer langfristigen Landreserve. Diese soll erst bei einem ausgewiesenen städtischen Bedürfnis, das sich mit den Qualitäten des Grundstücks bestmöglich in Übereinstimmung bringen lässt, einer definitiven Nutzung zugeführt werden .

Die in der Zone Z7 liegende Parzelle grenzt direkt an den Bahnhof Oerlikon. Sie weist eine relativ geringe Grösse auf, ist belastet mit Dienstbarkeiten zugunsten der Erschliessung des Bahnhofs (Fuss- und Fahrwegrechte) und aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den Bahngleisen und umliegenden Strassen stark lärmexponiert (teilweise über den Lärmschutzgrenzwerten).

3/4



Grundstück Wattstrasse 6 (OE6464)

Eine Volumenstudie aus dem Jahr 2014 zeigte auf, dass sich eine sinnvolle Überbauung des kleinen Grundstücks nur mit einem Hochhaus verwirklichen lässt, wobei dafür ein Gestaltungsplan zu genehmigen wäre.

Die Eignung für eine Wohnnutzung, wie sie die Motionäre anstreben, ist aufgrund der geschilderten Gegebenheiten eingeschränkt. Wegen der Lärmsituation ist Wohnen in den unteren Geschossen nicht möglich und könnte lediglich in einem oberen Teil des Gebäudes realisiert werden. Zudem lässt die Situation keinerlei Aussenraum zu. Die bestehenden wichtigen Zugänge und Zufahrten zum Bahnhof, die auf dem südlichen Teil des Grundstücks bestehen (vgl. Fuss- und Fahrwegrechte), müssen ihre Funktion auch nach einer Bebauung erfüllen können. Die Erstellungskosten für ein Hochhaus dürften bei dieser komplexen Ausgangslage das Anbieten kostengünstiger Wohnungen stark erschweren. Hinzu kommt, dass ein relativ isoliertes Hochhaus, dessen Wohnteil lediglich älteren Personen zur Verfügung stehen soll, nicht mehr der Zielsetzung bei neuen städtischen Wohnbauvorhaben entspricht. Angestrebt werden heute in aller Regel Wohnformen, die neben einer sozialen Durchmischung insbesondere auch eine Durchmischung der Altersklassen in der Überbauung bzw. in der Wohnsiedlung aufweisen.

In Oerlikon werden derzeit andere Standorte geprüft und erschlossen, die sich für Wohnnutzungen deutlich besser eignen und bei denen auch die Bedürfnisse der älteren Bevölkerung Berücksichtigung finden sollen. Unter anderem soll auf dem Areal MFO-West, das sich ebenfalls beim Bahnhof Oerlikon befindet, durch Zusammenarbeit verschiedener städtischer Partner und unter Berücksichtigung neuer Wohnformen eine städtische Wohnsiedlung entstehen, die insbesondere in Bezug auf das Mehrgenerationenwohnen neue Massstäbe setzt (vgl. auch Postulat GR Nr. 2021/429 betreffend Erstellung eines Anteils an gemeinnützigen Alterswohnungen auf dem Gebiet der abgeänderten Sonderbauvorschriften Neu-Oerlikon). Ebenfalls in der Nähe zum Bahnhof Oerlikon, auf dem städtischen Areal Thurgauerstrasse, werden in den kommenden Jahren rund 800 gemeinnützige Wohnungen und Angebote für das «Wohnen im Alter» entstehen. Das Areal soll zu einem lebendigen und gut



4/4

durchmischten Quartierbaustein entwickelt werden. Dazu trägt auch das auf dem südlichen Teilgebiet vorgesehene kombinierte Gebäude bei, das ein städtisches Gesundheitszentrum für das Alter mit rund 100 Pflegeplätzen und rund 130 Wohnungen der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich umfasst.

Der verfügbare (nicht durch Fuss- und Fahrwege beanspruchte) Arealteil der Wattstrasse 6 wird aktuell zur Hauptsache durch Schutz & Rettung und durch die Dienstabteilung Verkehr genutzt. Im Aussenraum befinden sich zudem elf an das Carsharingunternehmen Mobility vermietete Autoabstellplätze sowie eine Glassammelstelle von Entsorgung + Recycling Zürich. Im Anschluss an die zu Ende gehende Nutzung durch Schutz & Rettung soll das Gebäude gemäss Postulat GR Nr. 2021/497 («Zusätzliche gedeckte Veloabstellplätze bei den Tram- und Bushaltestellen Bahnhof Oerlikon Ost») vorerst für eine weitere Zwischennutzung als gedeckter Veloabstellraum zur Verfügung gestellt werden.

Es liegt auf der Hand, dass das in der siebengeschossigen Zentrumszone Z7 liegende Grundstück mit den derzeitigen Zwischennutzungen stark unternutzt ist und mittel- bis langfristig einer hochwertigeren städtischen Nutzung zugeführt werden soll. Auch wenn der Stadtrat aufgrund der oben genannten Gründe davon ausgeht, dass sich die Parzelle nur sehr beschränkt für das Wohnen und das Wohnen im Alter eignet, ist er bereit diese Beurteilung in einem etwas breiteren Rahmen durch eine Studie überprüfen zu lassen. Die Studie soll das Entwicklungspotential der Parzelle berücksichtigen, die Möglichkeiten zur Erfüllung städtischer Bedürfnisse in den unteren, nicht für das Wohnen zugelassenen Etagen sowie im Erd- und Untergeschoss konkretisieren und die mögliche Ausgestaltung von Wohnraum für ältere Menschen an diesem Ort prüfen.

In diesem Sinne ist der Stadtrat bereit, den Vorstoss als Postulat entgegen zu nehmen und das damit verbundene Grundanliegen unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Ortes näher zu prüfen. Demgegenüber erweist sich die verpflichtende Form der Motion mit Blick auf die geschilderten Prämissen als nicht sachgerecht.

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Die Stadtschreiberin
Dr. Claudia Cuche-Curti