

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich

21.12.2005

1860. Interpellation von Walter Angst betreffend Architekturwettbewerb für das Areal Schürliweg, Vorgaben betreffend Wohnungsmix und Wohnungsgrösse, Baukosten und Ausbaustandard

Am 13. April 2005 reichte Gemeinderat Walter Angst (AL) folgende Interpellation GR Nr. 2005/147 ein:

Im 2000 prämierten Architekturwettbewerb für das Areal Schürliweg, der von der Stadt Zürich und der Baugenossenschaft Hagenbrünneli ausgeschrieben worden ist, siegte ein Projekt, das den Bau von 127 Quadratmeter grossen 4,5-Zimmer- und 145 Quadratmeter grossen 5,5-Zimmer-Wohnungen vorsieht. Aufgrund der zu erwartenden, übersteuerten Mietzinse (zwischen 3300 und 3800 Franken) verzichtete die Baugenossenschaft Hagenbrünneli auf die Realisierung des Projekts. Die Verhandlungen der Stadt Zürich mit der Baugenossenschaft Milchbuck (heute: Better Living) über die Übernahme des Projekts im Baurecht scheiterten ebenfalls. Heute steht der Verkauf des Baulands mitsamt dem siegreichen Bauprojekt zur Diskussion; eine entsprechende Ausschreibung der Liegenschaftenverwaltung läuft bis Ende April 2005.

In diesem Zusammenhang bitte ich den Stadtrat um die Beantwortung der folgenden Fragen.

1. Welche Vorgaben betreffend Wohnungsmix und Wohnungsgrösse, Baukosten und Ausbaustandard haben die Stadt Zürich und die Baugenossenschaft Hagenbrünneli bei der Ausschreibung des Architekturwettbewerbs Schürliweg gesetzt?
2. Was für Mitsprachemöglichkeiten werden den potentiellen Baurechtsnehmern bei der Formulierung von Wettbewerbszielen im allgemeinen eingeräumt?
3. War bei der Jurierung des Architekturwettbewerbs bekannt, wie teuer die projektierten Wohnungen des Siegerprojekts vermietet werden müssen? Wenn nein: warum nicht? Wenn ja: warum wurde nicht anders juriert oder das Verfahren abgebrochen?
4. Weshalb zog sich die Baugenossenschaft Hagenbrünneli aus dem Projekt zurück?
5. Wie ging die Liegenschaftenverwaltung nach dem Rückzug der Baugenossenschaft Hagenbrünneli weiter vor? Wie kam es zu den Verhandlungen mit der Baugenossenschaft Milchbuck? Warum scheiterten auch diese?
6. Welche Konsequenzen hat der Stadtrat aus dem Scheitern des Projekts Schürliweg gezogen?
7. Ist der Stadtrat der Meinung, dass die Baurechtspolitik geändert werden muss? Sind insbesondere Änderungen bei der Durchführung der Architekturwettbewerbe notwendig?
8. Was für Auflagen bezüglich Bau- und Mietkosten sind heute in städtischen Wettbewerbsausschreibungen für Wohnbauten in der Regel enthalten? Wie gewährleistet der Stadtrat, dass solche Kostenaufgaben nicht faktisch durch andere Wettbewerbsziele (Ästhetik, Standards etc.) vereitelt werden?

Auf den im Einvernehmen mit der Vorsteherin des Hochbaudepartements gestellten Antrag des Vorstehers des Finanzdepartements beantwortet der Stadtrat die Interpellation wie folgt:

Vorbemerkungen

Der Projektentwicklung auf dem Areal Schürliweg im Quartier Affoltern lag das stadtträtliche Legislaturziel „10 000 Wohnungen in 10 Jahren“ für die Jahre 1998 bis 2002 zugrunde. Es sollten vermehrt attraktive grosse Wohnungen durch Private, gemeinnützige Bauträger sowie die öffentliche Hand im Rahmen von Neu- und Umbauten realisiert werden, um nicht zuletzt der Abwanderung von mittelständischen Familien entgegenzutreten. In der folgenden Legislatur 2002 bis 2006 fasste der Stadtrat die Zielsetzung mit dem Programm „Wohnen für alle“ breiter und schloss weitere Zielgruppen, wie Jugend- und Alterswohnen, ein.

Bei der Abgabe von städtischem Land wird im Regelfall die Durchführung eines Projektwettbewerbs verlangt, um eine hohe Projektqualität sicherzustellen. Letztere umfasst nebst städtebaulichen und architektonischen Gesichtspunkten auch ökonomische Aspekte.

Baugenossenschaften sind auch bei Neubauten darauf bedacht, preisgünstig zu bauen. Dennoch sind die Mieten für Neubauten natürlich höher als jene von unrenovierten Altbauten. Gerade grössere Baugenossenschaften bieten die Neubauwohnungen darum gezielt Personen mit höherem Einkommen an, die dann dank ihres Umzugs in den Neubau günstige und eher kleinere Wohnungen für tiefere Einkommen freimachen.

Zu den Fragen 1 und 2: Veranstalter der Projektwettbewerbe sind jeweils die Baurechtsnehmer bzw. Bauträger. Diese beauftragen das Amt für Hochbauten mit der Durchführung. In die Zielsetzung des Wettbewerbs fliessen selbstverständlich auch die Bedürfnisse der Baugenossenschaften bezüglich zweckmässiger Ergänzung ihres Liegenschaftenportfolios ein. Das Wettbewerbsprogramm wird zwischen dem mit der Durchführung des Verfahrens beauftragten Amt für Hochbauten, der Liegenschaftenverwaltung sowie dem Bauträger ausdiskutiert und von letzterem verabschiedet. Es kann somit kein Wettbewerb durchgeführt werden, bei dem eine Baugenossenschaft nicht mit den Wettbewerbszielen einverstanden ist.

Im Falle des Baulandes am Schürliweg handelte es sich um ein kleines, an die Freihaltezone angrenzendes Grundstück mit schwieriger Nordost-Hanglage und einem Potenzial für rund 25 Familienwohnungen. Das Grundstück kam somit von vornherein nicht für eine grössere Überbauung in Betracht, die in hohem Ausmass von repetitiven Elementen profitieren könnte. Ausserdem war wegen der Hanglage keine günstige Bauweise zu erwarten.

Im Wettbewerbsprogramm der Baugenossenschaft Hagenbrünneli Zürich vom 11. Februar 2000 wurde zum Wohnungsmix bzw. Standard u. a. festgehalten:

- Die Bauträgerschaft möchte neue grosszügige Wohnungen für Familien zur Verfügung stellen, die auch dem Mittelstand den Zuzug oder den Verbleib in der Stadt ermöglichen.
- Die Bauträgerschaft verzichtet bei dieser Überbauung auf eine Subventionierung des Wohnbauvorhabens. Von den minimalen Nettowohnflächen der Wohnbauförderungsverordnung kann deshalb abgewichen werden. Gleichwohl wird der Wirtschaftlichkeit der Projekte grosse Bedeutung beigemessen.
- Wohnungsschlüssel:

4 ¹ / ₂ Zimmer	etwa 70 Prozent
5 ¹ / ₂ Zimmer	etwa 30 Prozent

Maisonette-Wohnungen sind bei gegebenem Preis/Leistungsverhältnis denkbar. Separate Einheiten (Ateliers/Einzelzimmer oder evtl. zuschaltbare Zimmer) mit integrierter Nasszelle oder 3¹/₂-Zimmer-Wohnungen sind im Sinne einer Grundrissoptimierung erwünscht.

Ausbaustandard: Waschmaschinen-Standort in einem der beiden Sanitärräume, Kaminzug pro Wohnraum für Holzofen, privater Aussenbereich für jede Wohnung.

Zu Frage 3: Bei der Jurierung hatte sich gezeigt, dass es nicht leicht ist, auf dem Grundstück am Schürliweg (Nordhang, Parzellengrösse, verwinkelte Grundstückform, Aussichtsschutz) qualitätsvolle Wohnungen zu erstellen. Das Preisgericht – auch die Mitglieder der Baugenossenschaft Hagenbrünneli – empfahl das Projekt von Professor Ueli Zbinden, Zürich, zur weiteren Bearbeitung. Dabei war klar, dass die Wohnungen im teureren Segment anzusiedeln sind. Das Projekt überzeugte aber mit seiner ausserordentlich interessanten Lösung für attraktives individuelles Wohnen. Es gab daher weder Anlass, ein anderes Projekt zu wählen, noch den Wettbewerb als ergebnislos abzubrechen.

Zu Frage 4: Die Generalversammlung der Baugenossenschaft stimmte dem Projekt für mittelständische Wohnungen am 22. November 2000 nach einer lebhaften Diskussion zu und bewilligte einen Projektierungskredit. Es wurden damals folgende Mietzinse erwartet:

Grösse	Anzahl	Fläche	Mietzins/Fr. mtl.
4 ¹ / ₂ Zimmer	16	130 m ²	2620
5 ¹ / ₂ Zimmer	8	154 m ²	3070

Vonseiten der Stadt wurde der Genossenschaft empfohlen, bei der weiteren Projektkonkretisierung sorgfältig darauf zu achten, dass die Wohnungen aus Kostengründen tendenziell eher kleiner werden sollten und der Materialisierung und Detaillierung grosse Aufmerksamkeit zu schenken sei. In der Folge wurden die Wohnungen im Einvernehmen mit der Baugenossenschaft jedoch grösser projektiert, was zu höheren Mietzinsen führte.

Für die Stadt überraschend änderte der Vorstand der Baugenossenschaft Hagenbrünneli in der Folge seine Position. Er ging jetzt davon aus, dass solche Wohnungen nicht mehr zum Portefeuille bzw. zu den Statuten der Genossenschaft passen würden und trat 2001 vom Projekt zurück.

Zu Frage 5: Nach dem Rückzug der Baugenossenschaft Hagenbrünneli bewilligte der Stadtrat Ausgaben von Fr. 250 000.-- für die Weiterentwicklung des attraktiven Projekts bis zur Baueingabereife, um das Grundstück samt Projekt anschliessend auf dem Immobilienmarkt anbieten zu können.

In dieser Phase erklärte sich die Baugenossenschaft Milchbuck bereit, das Projekt Schürliweg mit den Wohnungen im teureren Preissegment zu prüfen und wirkte bei der Projektfertigstellung mit. Nachdem sich aber unüberbrückbare Differenzen über den Inhalt des bei der Stadt üblichen Baurechtsvertrags zeigten, trat die Baugenossenschaft Milchbuck vom Vorhaben zurück.

Inzwischen hat die Liegenschaftenverwaltung das Land samt Projekt im Baurecht oder zum Verkauf ausgeschrieben. Die Verhandlungen mit den Interessenten sind abgeschlossen. Die Vorlage über die Landabgabe wird dem Gemeinderat Anfang 2006 zugehen.

Zu den Fragen 6 und 8: Wie in der Antwort auf Frage 7 näher dargelegt, existiert bei Wettbewerbsausschreibungen keine fixe Regel bezüglich Bau- und Mietkosten. Beim genossenschaftlichen Wohnungsbau richtet man sich aber normalerweise nach den Flächen- und Kostenlimiten der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung.

Der Bauträger legt jeweils die Anforderungen bezüglich angestrebter Kostenziele, Wohnungsgrössen, Standards usw. fest, damit die Wettbewerbsteilnehmenden eine klare Vorstellung vom erwarteten Resultat erhalten. Das Amt für Hochbauten sorgt dafür, dass keine widersprüchlichen Wettbewerbsvorgaben gestellt werden (z. B. überdurchschnittlich grosse Wohnungen zu unterdurchschnittlichen Erstellungskosten). Auf solche Zielkonflikte wurde beim Wettbewerb Schürliweg leider zu wenig deutlich hingewiesen. Um ähnliche Konflikte zu verhindern, hat die Stadt Massnahmen getroffen.

Heute werden bereits im Vorfeld der Jurierung vertiefte Modellrechnungen angestellt. Dazu wurde eigens die Fachstelle Projektökonomie aufgebaut und ein Kostentool entwickelt. Bei den Projekten der engsten Wahl werden nicht nur die erwarteten Erstellungskosten, sondern auch die Nachhaltigkeitspotenziale ermittelt. In den meisten Fällen begleitet das Amt für Hochbauten auch noch die anschliessende kostenmässige Projektoptimierung.

Im Übrigen ist der Stadtrat der Auffassung, dass kleinere Grundstücke mit offensichtlich ungünstigen Rahmenbedingungen für den kostengünstigen Wohnungsbau künftig nur noch im Ausnahmefall gemeinnützigen Bauträgern angeboten werden sollen.

Zu Frage 7: Wie einleitend erwähnt, hat der Stadtrat mit dem Legislaturziel „Wohnen für alle“ zum Ausdruck gegeben, dass Wohnungsangebote für unterschiedlichste Bedürfnisse gefördert werden sollen.

Wo es um grössere Areale auf Stadtgebiet geht, strebt der Stadtrat nach wie vor Baurechtsabgaben an gemeinnützige Bauträger an, die preisgünstigen Wohnungsbau im Rahmen der Kostenlimiten der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung realisieren wollen. Er schliesst aber nicht aus, dass auf kleineren Grundstücken auch teurere Wohnungen entstehen kön-

nen, sei es im Baurecht oder durch den Verkauf der Parzelle. Dies insbesondere dann, wenn Grundstücksform oder Hanglage ohnehin keinen günstigen Wohnungsbau erlauben.

Im Weiteren hält der Stadtrat daran fest, dass die Projektentwicklung auf städtischen Arealen grundsätzlich über Architekturwettbewerbe erfolgt. Diese haben in der Schweiz seit über hundert Jahren Tradition und sind ein massgeblicher Beitrag an die hervorragende Qualität des Stadtbildes. Aus den vom Amt für Hochbauten seit 1998 durchgeführten Wettbewerbsverfahren gingen Projekte mit über 1500 Wohnungen hervor. Es ist offensichtlich, dass es sich dabei um überdurchschnittlich innovative und qualitätsvolle Bauvorhaben handelt.

Mitteilung an den Stadtpräsidenten, den Vorsteher des Finanzdepartements, die übrigen Mitglieder des Stadtrates, den Stadtschreiber, den Rechtskonsulenten, die Liegenschaftsverwaltung (3) und den Gemeinderat.

Für getreuen Auszug
der Stadtschreiber