GR Nr. 2010/33

Zürich, den 7. Juli 2010

DER STADTRAT VON ZÜRICH

an den Gemeinderat

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 20. Januar 2010 reichten die Gemeinderäte Michael Baumer (FDP) und Dr. Urs Egger (FDP) folgende Motion, GR Nr. 2010/33, ein:

Der Stadtrat wird beauftragt dem Gemeinderat eine Änderung der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Zürich vorzulegen, um durch verdichtetes Bauen und Aufzonierungen zusätzliche 20 000 Wohnungen erstellen zu können. Gleichzeitig ist dem Gewerbe genügend Fläche bereitzustellen. Die Änderung soll dabei dem Anliegen kurzer Wege zwischen Wohnen und Arbeiten Rechnung tragen.

Begründung
Die gestiegene Attraktivität von Zürich als Wohnort hat zu einer gestiegenen Nachfrage nach Wohnungen geführt sowie zu einer Verknappung des Raums für das Gewerbe. In der Folge ist auch das Angebot an Wohnraum gestiegen. Der Ausbau des Angebots stösst jedoch zunehmend an Grenzen, weil aus verschiedensten Gründen nicht sämtliche Baulandreserven ausgenutzt werden können und auch das berechtigte Interesse daran besteht, dass der Freiraum nicht eingeschränkt wird. Hingegen zeigt der Vergleich mit Städten im In- und Ausland, dass an vielen Orten in der Stadt eine Urbanisierung möglich wäre, ohne dass die Stadt ihren Charakter verlieren würde. Aus diesen Gründen ist die BZO in dem Sinne zu überdenken, dass eine zusätzliche Verdichtung möglich wird. Zusätzliche 20 000 Wohnungen in 15 Jahren wären ein realistisches Ziel in Anlehnung an das bisherige erfolgreiche Legislaturziel «10 000 Wohnungen in 10 Jahren». Damit würde das Angebot an Wohnungen durch privaten Wohnungsbau der Nachfrage entsprechen, ohne dass staatliche Eingriffe in den Wohnungsmarkt nötig wären.

Am 27. Januar 2010 beantragt Michael Baumer (FDP) Dringlicherklärung. Mit Beschluss vom 3. Februar 2010 lehnt der Gemeinderat den Antrag auf Dringlicherklärung der Motion ab.

Nach Art. 90 der Geschäftsordnung des Gemeinderates (GeschO GR) sind Motionen selbständige Anträge, die den Stadtrat verpflichten, den Entwurf für den Erlass, die Änderung oder die Aufhebung eines Beschlusses vorzulegen, der in die Zuständigkeit der Gemeinde oder des Gemeinderates fällt. Lehnt der Stadtrat die Entgegennahme einer Motion ab oder beantragt er die Umwandlung in ein Postulat, so hat er dies innert sechs Monaten nach Einreichung schriftlich zu begründen (Art. 91 Abs. 2 GeschO GR).

Mit dem Motionsbegehren wird der Stadtrat beauftragt, dem Gemeinderat eine Änderung der Bau- und Zonenordnung vorzulegen. Gemäss Art. 41 lit. k der Gemeindeordnung (GO) ist der Gemeinderat zuständig für die Festsetzung der kommunalen Richt- und Nutzungspläne, ausgenommen die Festsetzung der Werkpläne und der Quartierpläne. Zu den Nutzungsplänen gehört insbesondere die Bau- und Zonenordnung (BZO). Das Anliegen ist somit grundsätzlich motionsfähig.

Die Motionäre verlangen, dem Gemeinderat sei eine Vorlage zur Änderung der BZO vorzulegen, um durch verdichtetes Bauen und Aufzonierungen zusätzliche 20 000 Wohnungen erstellen zu können. Gleichzeitig soll dem Gewerbe genügend Fläche bereitgestellt werden.

Im Rahmen der räumlichen Entwicklungsstrategie des Stadtrates für die Stadt Zürich (RES, StRB Nr. 549/2010) wurde geprüft, über wie viele Entwicklungsreserven die Stadt noch verfügt. Dabei wurden die Entwicklungsreserven der aktuell gültigen BZO 1999 ermittelt und beurteilt. Danach präsentiert sich die Situation wie folgt:

Der Bestand an Geschossflächen in Wohn- Misch- und Arbeitszonen beläuft sich auf rund 31 Mio. m^2. Die Stadt verfügt in diesen Zonen rein theoretisch über Geschossflächenreserven von rund 16 Mio. m^2. Umgerechnet auf der Basis der gültigen minimalen Wohnanteile hätte es in der Stadt Zürich Raum für zusätzliche rund 100 000 Einwohnerinnen und Einwohner sowie rund 200 000 Beschäftigte. Die realistische Bedarfs- und Reservenabschätzung mit Zeithorizont 2025 zeigt, dass effektiv nutzbare Reserven von rund 6 Mio. m^2 einem Bedarf an Nutzflächen von rund 4,5 Mio. m^2 gegenüberstehen.

Dabei wurden folgende Annahmen getroffen: Nimmt die individuelle Wohnflächenbeanspruchung weiter zu – wenn auch tendenziell abflachend –, so entsteht ausgehend von den aktuell rund 380 000 Einwohnerinnen und Einwohnern (E) bei einer Wohnflächenzunahme pro E um 3 m^2 bis 2025 ein zusätzlicher Wohnflächenbedarf von etwa 1,1 Mio. m^2. Ein Zuwachs von 20 000 bis 30 000 Einwohnerinnen und Einwohnern würde einen Wohnflächenbedarf von etwa 1,1 bis 1,7 Mio. m^2 auslösen (Annahme: 55 m^2/E). Ein Zuwachs von 35 000 Beschäftigten (B, entspricht 10 Prozent der heutigen Beschäftigtenzahl) würde eine Nachfrage von etwa 1,6 Mio. m^2 Arbeitsplatzfläche bedeuten (Annahme: 45 m^2/B).

Für die Inanspruchnahme (in Prozent) der vorhandenen Reserven in der Zeitspanne bis 2025 wurden je nach der zu erwartenden Dynamik in einem Gebiet unterschiedliche Annahmen getroffen: Für «Umnutzung/Umstrukturierung» 70 Prozent, für «Neubau» 80 Prozent und für «Erneuerung im Bestand» 25 Prozent. Während bei den ersten beiden Gebietskategorien die Einschätzungen der Gebietsverantwortlichen zu Rate gezogen wurden, wurde bei der letzten die aktuelle Gebäudeerneuerungsrate (rund 1,5 Prozent) verwendet. Die Umrechnung und Aufteilung in Einwohnerinnen, Einwohner und Arbeitsplätze erfolgt auf der Basis der in der BZO 1999 festgelegten minimalen Wohnanteile. Bei der Einwohnerberechnung wurde der Verlust an Einwohnerzuwachs wegen 1,1 Mio. m^2 Wohnflächenmehrbedarf für die bestehende Bevölkerung eingerechnet. Dies führt zu einem reduzierten Potenzial. Eine interdepartemental geführte (unvollständige) Übersicht zu projektierten und geplanten Wohnbauten in einem Zeithorizont bis etwa 2015 zeigt, dass sich über 14 000 neue Wohnungen in Planung befinden. In diesem Zusammenhang sei auf die Antwort des Stadtrates vom 27. Januar 2010 zur Dringlichen Schriftlichen Anfrage von Daniel Leupi (Grüne) und Walter Angst (AL) sowie 38 Mitunterzeichnenden betreffend Angaben aus der Datenbank der projektierten Neu- und Ersatzneubauten verwiesen (StRB Nr. 118/2010).

Aufgrund dieser Betrachtungen lässt sich sagen, dass die BZO der Stadt Zürich über grosse Reserven verfügt und zusätzliche 20 000 Wohnungen in 15 Jahren, wie dies in der Motion gefordert wird, ohne weiteres realisierbar sind. Ob die Reserven ausgeschöpft werden, hängt aber weitgehend von den wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen ab. Wenn die Wohnbauentwicklung im selben Umfang wie in den letzten Jahren anhält und die bereits geplanten Wohnungen auch realisiert werden, werden in weniger als 15 Jahren zusätzliche 20 000 Wohnungen entstanden sein.

Aus all diesen Gründen lehnt der Stadtrat die Motion ab. Er ist jedoch bereit, das Anliegen als Postulat entgegenzunehmen und zu prüfen, inwieweit diesem im Rahmen der nächsten BZO-Revision Rechnung getragen werden kann.

Mit vorzüglicher Hochachtung

Im Namen des Stadtrates

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

der Stadtschreiber

Dr. André Kuy