

23. September 2020

Interpellation

von Fraktion AL

Die in den 1970er-Jahren von der Stadt zusammen mit den Anlagestiftungen der Credit Suisse (CSA) sowie der HIG Immobilien Anlage Stiftung (HIG) erbaute Arealüberbauung Wydäckerring 61 bis 73 mit 303 Wohnungen soll in den nächsten Monaten abgebrochen werden. Mit der am 20. November 2019 bewilligten städtischen Kostenbeteiligung an den Abbrucharbeiten ist der Weg freigemacht worden für eine neue Arealüberbauung auf den drei Parzellen der beiden Anlagestiftungen mit 187 Wohnungen, Gewerberäumen und einer Tiefgarage. Voraussetzung für die Realisierung der Bauten ist eine Grenzmutation mit Landabtausch, da die Neubauten stellenweise zu nahe an die heutige Grenze der städtischen Parzelle heranreichen. Vereinbarungen über den Bau von Alterswohnungen oder preisgünstigen beziehungsweise gemeinnützigen Wohnungen sind nicht bekannt.

Die verbleibende städtische Parzelle ist heute einer W4 mit 75 Prozent Wohnanteil zugeteilt. Sie soll in eine Zone für öffentliche Bauten umgezont werden, die Planaufgabe dafür wurde am 9. September eröffnet. Geplant ist, auf der zwischenzeitlich als Bauinstallationsplatz genutzten städtischen Parzelle in den Jahren 2022 und 2023 je einen Züri-Modular-Pavillon aufzustellen. Die ursprünglich schon früher geplante Erweiterung des Schulhauses Letzi um 6 bis 12 Klassen ist im Moment erst in der langfristigen Schulraumplanung für nach 2035 vorgesehen. Einen Ersatz für die heute bestehenden 93 städtischen 1,5-Zimmer-Wohnungen gibt es nicht.

Am 1. Juli 2020 hat der Stadtrat zusätzlich Objektkredite für zwei schulische Einrichtungen in den Neubauten der Anlagestiftungen verabschiedet. Im Haus D der neuen Wohnsiedlung soll ein Doppelkindergarten mit Betreuungseinrichtung eingerichtet werden, im Haus A ein Handarbeitsraum. Für die Edelhothausmiete ist ein massiv übersetzter Quadratmeterpreis von 290 Franken pro Jahr vereinbart worden (laut Wüest & Partner liegt der Median im Quartier bei 220 Franken). Mit den Mieterausbauten resultieren ohne Mobiliar hohe Quadratmeterpreise von 570 beziehungsweise 610 Franken.

Die Stadtrats-Geschäfte sind so portioniert, dass die Freigabe der Nachbargrundstücke für den Bau von Renditewohnungen ohne Konsultation des Gemeinderats vollzogen werden konnte.

Im Zusammenhang mit dem Abbruch der Arealüberbauung Wydäckerring bitten wir den Stadtrat um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Welche Vereinbarungen waren Grundlage der in den 1970er-Jahren realisierten Arealüberbauung Wydäckerring 61 bis 73? Wann und von wem wurden diese Vereinbarungen von der Stadt verabschiedet (bitte um Zustellung der Beschlüsse)?
2. Welche Optionen sind seit 2000 von den Grundeigentümern für die Zukunft der Überbauung geprüft worden?
3. Wann und wieso ist man zum Schluss gekommen, die erst in den 1970er-Jahren erstellte Siedlung Wydäckerring abzubauen? Welche Verhandlungen haben zwischen Stadt und privaten Grundeigentümern stattgefunden (bitte um Zustellung einer Chronologie)? Welche Instanz hat diesen Entscheid für die Stadt Zürich getroffen?

4. Wie hoch ist die bestehende Ausnützung auf den Parzellen von CSA und HIG heute? Wie gross ist die Regelausnutzung auf diesen Parzellen? Wie gross ist die im Rahmen der geplanten Arealüberbauung konsumierte Ausnutzung? Bitte um Angaben zu Wohnungsmix und Wohnungsgrössen gemäss Bauausschreibung.
5. Wann und mit welchem Ergebnis hat das Baukollegium zur neuen Arealüberbauung Stellung genommen?
6. Welche Gegenleistungen mussten die beiden Anlagestiftungen für die zahlreichen Leistungen der Stadt Zürich erbringen? Hat die Stadt Zürich mit den beiden Anlagestiftungen Vereinbarungen treffen können in Bezug auf die soziale Durchmischung? Gibt es Vereinbarungen betreffend Bereitstellung und Vermietung von Alterswohnungen oder preisgünstigen Wohnungen?
7. Wie gross ist die vom Landabtausch betroffene Fläche der städtischen Parzelle AR6159? Wie hoch ist ihr Verkehrswert? Wurde die Zuständigkeit des Gemeinderats (Art. 41 lit. m GO) geprüft?
8. Sind im Zusammenhang mit dem Neubauprojekt Näherbaurechte zugunsten von CSA und HIG vereinbart worden? Falls ja: mit welcher Gegenleistung?
9. Wann haben die Verhandlungen über die Vermietung von Räumen in den privaten Wohnbauten für schulische Zwecke stattgefunden? Wer führte diese Verhandlungen für die Stadt? Wieso hat die Stadt Zürich einer übersetzten Rohbaumiete zugestimmt?
10. Sind die Gesamtmietkosten ohne Mobiliar (570 bzw. 610 CHF pro Quadratmeter) vergleichbar mit anderen eingemieteten schulischen Einrichtungen? Bitte um Angabe der maximalen sowie der Durchschnittswerte für schulische Fremdmieten an vergleichbaren Lagen.
11. Der Gemeinderat wird die Umzonung der städtischen Parzelle beschliessen müssen. Wäre es aus Sicht des Stadtrats nicht angezeigt gewesen, dem Gemeinderat diesen Beschluss vorzulegen, bevor der Abbruchkredit, die Grenzmutation, das Näherbaurecht und die Mietverträge für schulische Zwecke vom Stadtrat beschlossen worden sind?

J. Kirstein