

## **Auszug aus dem substanziellen Protokoll 147. Ratssitzung vom 15. März 2017**

### **2757. 2016/206**

#### **Postulat von Patrick Hadi Huber (SP) und Marco Denoth (SP) vom 08.06.2016: Projekte von Baugenossenschaften, Integration von subventioniertem Wohn- nungsbau bei Bauprojekten mit einer Mehrausnutzung**

Gemäss schriftlicher Mitteilung ist der Vorsteher des Hochbaudepartements namens des Stadtrats bereit, das Postulat zur Prüfung entgegenzunehmen.

***Patrick Hadi Huber (SP)** begründet das Postulat (vergleiche Beschluss-Nr. 1992/2016): Ich möchte darauf hinweisen, dass dieses Geschäft heute zum falschen Zeitpunkt behandelt wird. Es wurde beantragt, dieses Postulat gemeinsam mit dem Gestaltungsplan Überlandpark und einem fast gleichlautenden Postulat zu behandeln. Das Büro ist diesem Antrag nicht gefolgt. Ich werde deshalb auf die Debatte zum Gestaltungsplan Überlandpark zurückgreifen müssen. Im Gestaltungsplan Überlandpark ging es darum, rund um die Einhausung Schwamendingen eine erhöhte Ausnutzung zu ermöglichen, indem eine Brücke zur Einhausung gebaut wird. Städtebaulich ist das sinnvoll. Auch wenn die zahlreichen Genossenschaften Neubauten errichten, wird der Wohnraum teurer. In diesem Zusammenhang ist es anzustreben, dass die Genossenschaften subventionierten Wohnraum anbieten. In der Diskussion um den Gestaltungsplan ist jedoch klar geworden, dass dies in diesem Projekt nicht gesichert werden kann, weil der Antrag dazu zu spät kam. Das fast gleichlautende, aber auf den Überlandpark bezogene Postulat wurde gemeinsam mit dem Gestaltungsplan überwiesen. Im Postulat wurden Nachverhandlungen gefordert. Mit dem vorliegenden Postulat will man sicherstellen, dass es künftig nicht mehr zu spät für subventionierten Wohnraum sein wird. Im Fall solcher Mehrausnutzungen soll das Thema subventionierter Wohnraum bereits vor der Planaufgabe mit den Genossenschaften diskutiert werden. Diesbezüglich soll die Verwaltung Überzeugungsarbeit leisten. Die Diskussion soll in der Weisung an den Gemeinderat so weit wie möglich abgebildet werden. Es soll klar werden, mit wem zu welchem Zeitpunkt über welche Inhalte diskutiert worden ist. Manchmal ist es ausreichend, die Idee des subventionierten Wohnraums vorzubringen. Es kann für eine Genossenschaft Gründe geben, auf subventionierten Wohnraum im Rahmen eines bestimmten Projekts zu verzichten. Man soll darüber diskutieren und eine gewisse Öffentlichkeit schaffen.*

***Christoph Marty (SVP)** begründet den namens der SVP-Fraktion am 29. Juni 2016 gestellten Ablehnungsantrag: Der Stadtrat soll aufgefordert werden, bei Bauprojekten von Genossenschaften, die im Rahmen eines Gestaltungsplans eingereicht werden, das Gespräch zu suchen und für subventionierten Wohnungsbau zu werben. Nach der Lektüre des Postulats muss man sich fragen, ob die Postulanten wissen, was sie da fordern. Eine Genossenschaft ist eine private, juristische Rechtspersönlichkeit. Warum soll eine Genossenschaft anders behandelt werden als alle anderen privaten Bauherrschaften? Der Stadtrat besitzt keinerlei Weisungsrecht gegenüber Genossenschaften. Dies gilt ungeachtet dessen, dass politisch genehme Genossenschaften in den Genuss*

*freundlicher Unterstützung und preislicher Flexibilität beim Grundstückerwerb durch die Stadt kommen. Was bedeutet es, wenn das Gespräch gesucht werden soll? Mit einem Suchen von solchen Gesprächen erreicht man das Gegenteil eines fairen Verfahrens. Nehmen wir an, dass ein in jeder Hinsicht rechtskonformes Baugesuch vorliegt. Die Genossenschaft ist jedoch nicht bereit, die geforderten subventionierten Wohnungen in das Projekt zu integrieren. Soll die Stadt der Genossenschaft mitteilen, dass unter diesen Bedingungen die städtebauliche und architektonische Einordnung für ungenügend gehalten wird und das Projekt deshalb vom Hochbaudepartement so lange verschleppt wird, bis sich die Genossenschaft durch alle Instanzen hindurchprozessiert hat? Wir sollten uns für mehr Rechtssicherheit und für weniger Willkür in bau- und planungsrechtlichen Angelegenheiten einsetzen. Die Annahme des Postulats wäre ein Schritt in die gegenteilige Richtung.*

Weitere Wortmeldungen:

**Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP):** *Wir haben diese Angelegenheit bereits im Rahmen des Gestaltungsplans Überlandpark beraten. Wir haben damals gemeinsam mit der SP ein beinahe gleichlautendes Postulat eingereicht. Im Unterschied zu dieser generellen Formulierung, über die wir heute debattieren, beinhaltete unser Postulat die Aufforderung zu Verhandlungen mit Baugenossenschaften in Bezug auf das konkrete Projekt Überlandpark. Es ist deshalb naheliegend, dass wir auch dieses allgemein formulierte Anliegen unterstützen. Wir anerkennen, dass subventionierte Wohnungen wichtig für eine zeitgemässe Stadtentwicklung und eine sozialverträgliche Wohnbaupolitik sind. Gleichzeitig sind wir uns auch bewusst, dass uns wenig bis keine Mittel zur Verfügung stehen, um die Erstellung subventionierter Wohnungen politisch einfordern oder an einer Mehrausnutzung anknüpfen zu können. Entsprechend verlaufen die Diskussionen in diesem Rat immer gleich, indem die unterstützende Seite feststellt, dass es schön wäre, wenn der subventionierte Wohnungsbau an eine Mehrausnutzung geknüpft werden könnte. Die gesetzliche Lage lässt dies jedoch nicht zu. Die Gegenseite befürchtet, dass es zu Kuhhändeln kommen würde. Deshalb ist es aus unserer Sicht sinnvoll, mit Bauinteressierten das Gespräch zu suchen und sie frühzeitig auf das Bedürfnis und die politisch geprägte Diskussion rund um Gestaltungspläne hinzuweisen. Es geht um eine unverbindliche Anfrage. Es ist besser, wenn diese unverbindliche Anfrage nicht erst während der laufenden Kommissionsberatung an die Bauinteressierten zurückgetragen wird.*

**Matthias Probst (Grüne):** *Wir Grünen finden dieses Anliegen im Grundsatz unterstützenswert. Wenn über planerische Mehrwerte diskutiert wird, dann handelt es sich immer auch um ein Gegengeschäft. Wir möchten für die Planungsmehrwerte einen entsprechenden Gegenwert generieren. Insbesondere bei Aufzonungen sehen wir keinen anderen Weg als das Suchen entsprechender Gespräche im Vorfeld. Andernfalls kann ich mir nicht vorstellen, wie in der Stadt etwas aufgezonnt werden soll. Es geht auch um Gestaltungspläne. In diesem Fall gäbe es bereits einen Gegenwert. Dieser ist jedoch nicht sehr hoch. Abklärungen im Vorfeld sind möglich. Diese Abklärungen sollten nicht nur mit Genossenschaften, sondern auch mit privaten Bauherren und Bauherinnen durchgeführt werden. Wir schlagen deshalb vor, das Postulat zu öffnen. Wir sind dezidiert der*

*Ansicht, dass das Schaffen subventionierten Wohnraums die Aufgabe aller Akteure ist. Wir beantragen deshalb die Streichung des Begriffs Baugenossenschaften aus dem Postulat. Wir wollen, dass diese Abklärungen künftig immer durchgeführt werden. Ich kann mir vorstellen, dass Gestaltungspläne, die gemeinnützigen Wohnungsbau nicht adäquat einbeziehen, künftig zurückgewiesen werden.*

**Gabriele Kisker (Grüne):** *Wir unterstützen dieses Postulat. Wir fragen uns aber, warum die SP in der Vergangenheit bei verschiedenen konkreten Projekten nicht mehr Druck aufgesetzt hat, um subventionierten Wohnungsbau zu fördern. Stattdessen will sie jetzt mit weiteren Berichten und Gesprächen nachdoppeln. Unbegreiflich war die Debatte zum Gestaltungsplan Überlandpark. Bei einer so grossen Umwälzung eines Sozialgefüges ist allen klar, dass eine Verdrängung stattfindet. Einigen im Parlament ist dies jedoch egal. Ein ganzes Quartier wird baulich verändert und dabei wird die Bewohnerschaft mit dem kleinsten Einkommen verdrängt. Gerade beim Überlandpark mit seiner hohen Aufwertung und den Privilegien zu Sonderbauvorschriften wäre eine verantwortungsvolle, sozialverträgliche Stadtentwicklungsplanung mit konkreten Massnahmen möglich und zwingend notwendig gewesen. Für eine soziale Durchmischung der Stadt braucht es nicht nur weitere Berichte. Berichte sind kein Garant für eine Förderung des sozialen Wohnungsbaus. Sie sind genausowenig ein Ablass für mangelndes Engagement in konkreten Fällen. Wenn es um soziale Forderungen bei der Verdichtung geht, bleibt die Stadt weit hinter ihrem Strategiepapier Wohnen zurück. Dort heisst es, die Stadt könne die gesteckten wohnpolitischen Ziele nur in partnerschaftlichen Kooperation mit den wichtigen Akteurinnen auf dem Wohnungsmarkt erreichen. Der Zusammenarbeit und dem Dialog mit Stiftungen, Genossenschaften und privaten Bauträgern wird deshalb hohe Beachtung geschenkt. Dies ist nicht passiert. Genossenschaften haben eine soziale Verantwortung. Genossenschaften sind nicht die einzigen Akteure auf dem Stadtgebiet. Grundsätzlich müssen mit allen Bauherren Gespräche geführt werden. Die Stadt hat sich bislang zu sehr auf das Bauliche beschränkt. Mit sozialpolitischen Fragen ist sie eher nachlässig umgegangen. Im Fall des Überlandparks hätte es intensiverer Gespräche und Verhandlungen bedurft.*

**Reto Vogelbacher (CVP):** *Genossenschaftliches Bauen basiert auf dem Kostenprinzip. Es ist nicht auf maximalen Gewinn ausgerichtet. Andererseits sind Genossenschaften selbständige Körperschaften, die frei und unabhängig entscheiden sollen. Es soll jeder Genossenschaft überlassen und freigestellt sein, ob sie subventionierte Wohnungen anbieten will. Sehr negativ finde ich an diesem Postulat, dass ein Bericht eingefordert wird. Berichte sind teuer. Es muss über alle geführten Verhandlungen Protokoll geführt werden. Auch die Resultate müssen protokolliert werden. Ich habe persönlich mit zwei Vorstandsmitgliedern von zwei Genossenschaften über das Thema gesprochen. Diese haben mir gesagt, dass solche Wohnungen lange leer stehen, bevor sie vermietet werden können. Es sei oft schwierig für solche subventionierten Wohnungen einen Mieter zu finden, weil die Anforderungen hoch seien. Auch dies bewegt uns dazu, dieses Postulat abzulehnen. Der Vorschlag der Grünen, auch private Bauherren in die Pflicht zu nehmen, ist unverständlich und widerspricht marktwirtschaftlichem und freiem Planen und Handeln. Gabriele Kisker (Grüne) befürchtet eine Seefeldisierung am Überlandpark. Dieser Befürchtung muss ich widersprechen. Mit dem Überlandpark steigt zwar die*

*Wohnqualität, es gibt aber sicher keine Seefeldisierung. Praktisch alle Grundstücke um den Überlandpark gehören Genossenschaften. Genossenschaften bauen sozial. Man soll nicht weitere Erschwernisse einbauen.*

**Walter Angst (AL)** stellt folgenden Textänderungsantrag: *Es fällt mir schwer dieser Diskussion zu folgen. Ich möchte zuerst auf das Postulat eingehen. Es geht euch darum, bei entsprechenden planerischen Massnahmen mit den Bauherren zu sprechen. Wir werden im übernächsten Traktandum das Problem ansprechen. Man muss nicht als Bittsteller zu den Bauträgern gehen und sie fragen, ob sie subventionierte Wohnungen anbieten wollen. Eine Mehrausnützung ist immer ein Eingriff in die Marktwirtschaft. Im Kanton wird über einen Mehrwertausgleich gesprochen. Wir sprechen über preisgünstigen Wohnraum, der bei einer Mehrausnutzung mit städtebaulichen Verträgen realisiert werden kann. In diesem Zusammenhang erwarten wir, dass das zuständige Amt frühzeitig das Gespräch sucht. Ich verstehe nicht, dass kritisiert wird, dass gemeinnützige Bauträger nicht zielgruppenorientiert vermieten. Der subventionierte Wohnungsbau dient dazu, die Zielgruppenorientierung zu fördern. Die Grünen fordern, das Ziel mit Bauherren zu erreichen. Subventionierter Wohnungsbau kann nur mit gemeinnützigen Bauträgern umgesetzt werden. Gemeinnützige Bauträger sind nicht nur Genossenschaften. Deshalb beantrage ich eine Textänderung.*

**Thomas Schwendener (SVP):** *In unseren Sitzungen sagt die Stadt immer, sie stehe mit Genossenschaften in Austausch. Jetzt wird der Mehrwertausgleich eingebracht. Ich habe noch nie gesehen, dass Genossenschaften diesen erbracht haben. Sprechen Sie doch direkt mit den Genossenschaften. Sie haben es in der Hand. Dies müssen wir nicht hier im Rat besprechen.*

**Christoph Marty (SVP):** *Vor einem halben Jahr haben wir in diesem Saal über den Überlandpark gesprochen. Die Grünen haben eine lange Auflagenliste – angefangen mit der Anzahl Grossbäume, bis zur Fassadenbegrünung – gefordert. Jetzt sagt Gabriele Kisker (Grüne), es sei den Leuten hier egal, ob bezahlbarer Wohnraum erhalten bleibe.*

**Matthias Probst (Grüne):** *Damit es zu keinem Abstimmungschaos kommt, ziehen wir unseren Antrag zurück.*

**Marco Denoth (SP)** ist mit der Textänderung einverstanden: *Wir wollten das Gespräch zum Überlandpark suchen, dies hat leider nicht funktioniert. Uns den Vorwurf zu machen, wir hätten keine sozialdemokratischen Anträge gestellt, ist dreist. Wir haben Anträge gestellt, währenddessen die Grünen eher ein Störfaktor in diesem Geschäft waren und versucht haben, Dinge einzubringen, die weder umsetzbar, noch mehrheitsfähig waren. Bei der CVP bin ich erstaunt, dass ich heute in der Zeitung gelesen habe, der Parteipräsident sei wohnpolitisch sehr fortgeschritten und wolle diese Linie auch in seiner Fraktion umsetzen. Dennoch unterstützt die CVP dieses Postulat nicht. In diesem Postulat geht es um ein Gegengeschäft. Es geht um Freiwilligkeit und um ein Gespräch. Berichte eignen sich dazu, sich anzuschauen, was man erreicht hat. Der AL danke ich für die Verbesserung des Postulats. Wir wollen diese Gespräche sehr früh suchen und*

5 / 5

*haben zu diesem frühen Zeitpunkt die Möglichkeit, Einfluss zu nehmen.*

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Hochbaudepartements Stellung.

**STR André Odermatt:** *Der Stadtrat ist bereit, das Postulat entgegenzunehmen. Die Gespräche beim Überlandpark sind aufgegleist. Künftig ist der Wille da, die Gespräche im Rahmen der Planung zu führen. Deshalb sind wir auch bereit, das übernächste Postulat entgegenzunehmen. Ich danke Walter Angst (AL), dass er die Grundlagen des subventionierten Wohnungsbaus ausgeführt hat. Es ist ein Anliegen des Stadtrats, den Anteil subventionierter Wohnungen zu erhöhen. Genossenschaften sind klar unsere Partnerorganisationen. Es gibt eine Verantwortung und die Genossenschaften benötigen ein Angebot an subventionierten Wohnungen in ihrem Portfolio. Subventionierte Wohnungen sind eine sozialpolitische Aufgabe einer Genossenschaft. Deshalb nimmt der Stadtrat das Postulat entgegen.*

Angenommene Textänderung:

Der Stadtrat wird aufgefordert bei Bauprojekten von Baugenossenschaften gemeinnützigen Bauträgern, bei denen eine Mehrausnutzung über die rechtsgültige BZO mittels öffentlichen bzw. privaten Gestaltungsplänen oder Aufzonierungen zur Diskussion steht, vor der Planaufgabe das Gespräch mit der Genossenschaft den gemeinnützigen Bauträgern mit dem Ziel zu suchen, subventionierten Wohnungsbau in das jeweilige Projekt zu integrieren. Im Rahmen der entsprechenden Weisung an den Gemeinderat ist sodann Bericht zu erstatten, mit wem diesbezüglich Verhandlungen geführt wurden.

Das geänderte Postulat wird mit 74 gegen 47 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) dem Stadtrat zur Prüfung überwiesen.

Mitteilung an den Stadtrat

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat