

Auszug aus dem substanziellen Protokoll 89. Ratssitzung vom 29. Januar 2020

2173. 2019/152

Dringliche Motion von Brigitte Fürer (Grüne) und Gabriele Kisker (Grüne) vom 17.04.2019:

Pflicht zur Realisierung von einem Drittel subventionierter Wohnungen pro Baufeld bei Gewährung eines Baurechts auf dem Areal Thurgauerstrasse West

Gemäss schriftlicher Mitteilung lehnt der Vorsteher des Finanzdepartements namens des Stadtrats die Entgegennahme der Dringlichen Motion ab, ist jedoch bereit, sie als Postulat zur Prüfung entgegenzunehmen.

Gabriele Kisker (Grüne) begründet die Dringliche Motion (vergleiche Beschluss-Nr. 1165/2019): Die Stadt Zürich setzt in ihrem Wohnbauprogramm wichtige Ziele und Massnahmen fest. Eine der zentralen Massnahmen wird beim neuen Baurechtsvertrag mit der Genossenschaft eingeführt und zwar soll ein Mindestanteil von subventioniertem Wohnungsbau festgelegt werden. Der Mindestanteil bei den jüngsten Baurechtsvergaben betrug einen Drittel. Dieses Drittelziel wollen wir auch auf diesem grossen Baufeld erreichen. Uns ist es wichtig, dass dieser Anteil gleichmässig auf die Baufelder verteilt wird. Um einen Drittel subventionierten Wohnungsbau zu erreichen, braucht es eine hohe Kostendisziplin seitens der Bauherrschaft. Wenn die rechtliche Baukostenlimite nicht eingehalten wird, ist eine Wohnsubventionierung nicht möglich. Folgerichtig muss vorsichtig geplant werden. Die Stadt hat ausdrücklich gesagt: «Die Stadt Zürich kann ihre hochgesteckten wohnpolitischen Ziele nur in partnerschaftlicher Kooperation mit den wichtigen Akteuren auf dem Wohnungsmarkt erreichen.» Wir haben hier eine solche Situation. Wir haben eine Planung, die Rahmenbedingungen mit sehr anspruchsvollen Bauformen und teuren Baufeldern stellt. Im Vorfeld haben sich die Genossenschaften sehr geärgert, dass eine solche Motion eingereicht wurde: Auf den ersten beiden Stöcken muss Gewerbe untergebracht werden, es muss 50 Prozent Wohnanteil erfüllt sein und zusätzlich muss ein Drittel subventionierter Wohnungsbau angeboten werden. Das ist ein riesiges Paket an Anforderungen. Es fragt sich, ob es anders möglich gewesen wäre. Im Planungsverfahren wurden zentrale Grundsätze nicht berücksichtigt. Die verpasste partnerschaftliche Kooperation, die in den vorangehenden Planungsschritten nicht erfolgt ist, darf jetzt nicht dazu führen, dass dies nicht mehr möglich ist, weil die Skyline eine grössere Priorität genießt als der gemeinnützige Wohnungsbau, der aber zwingend notwendig ist. Wenn die partnerschaftliche Kooperation nun endlich zustande kommt, wird die Stadt gezwungen sein, einerseits vertragliche Anpassungen zu machen und die Subventionen zu vereinfachen und andererseits die Parzellen so stückeln, dass es für die Bauträger – also die Baugenossenschaften – auch tragbar ist. Diese Motion ist ein Korsett für die Stadt, um diese Kooperation auch in einem komplizierten Projekt endlich einzufordern und eine Aufforderung an die Baugenossenschaften, sich auf eine Partnerschaft mit der Stadt einzulassen.

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Finanzdepartements Stellung.

STR Daniel Leupi: *Beim Drittelsziel sind wir uns einig, dass wir dies insgesamt erreichen wollen – nicht immer zur Freude der Wohnbaugenossenschaften. Diese Motion hat in sich aber drei Paradoxe, weshalb der Stadtrat sie ablehnt. Ein Postulat würde er entgegennehmen, er hätte aber auch nichts dagegen, wenn die Motion ganz versenkt würde. Das erste Paradox: Die Motion besagt, dass wenn der subventionierte Wohnungsbau dort nicht möglich ist, wo er einfacher wäre – nämlich in flachem Gelände –, er dann dort möglich sein müsse, wo er schwieriger realisierbar ist. Zweites Paradox: Vom zukünftigen Prozess wird sehr viel erwartet. Es ist aber nicht möglich, innert nur zwei Jahren eine Vorlage zu schaffen, insbesondere, wenn die Planung sorgfältig erfolgen muss. Um das Ziel der Motion politisch zu erreichen, hätte ein Postulat eingereicht werden müssen. Wenn Sie die Motion überweisen, führt dies dazu, dass wir jährlich wiederkehrend Verlängerungsanträge stellen müssen. Das dritte Paradox: Diese Motion ist entstanden, weil die Wohnbaugenossenschaften mit dem Prozess unzufrieden waren. Die Verbandsvertretung der Wohnbaugenossenschaften (WBG) hat in meiner Anwesenheit gesagt, dass diese Motion viel zu viele Auflagen beinhalte und sie deshalb nun definitiv gegen das Projekt sei. Wir brauchen auf jeden Fall mehr als zwei Jahre, um nun sorgfältig einen Dialog zu führen und das Projekt weiterzuentwickeln.*

Weitere Wortmeldungen:

Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP): *Das sind grundsätzliche Fragen, die gestellt werden müssen. Wir haben die Diskussion auch schon mehrfach geführt. Wir finden, dass wir die Gelegenheit jetzt nutzen sollten, trotz der Zeitfaktoren, die ins Feld geführt wurden. Uns geht es um eine pragmatische Diskussion darüber, wie wir die gemeinnützigen und subventionierten Wohnungen hinbekommen. Wir Grünliberalen haben in der Vergangenheit bereits die Meinung vertreten, dass es nicht reicht, lediglich dafür zu sorgen, dass Wohnbaugenossenschaften Wohnraum zu ihren Konditionen erstellen können, statt dass wahre Alternativen zu problematischen Zersiedelungstendenzen gefunden werden. Damit die Stadt für alle – Einkommensschwache und -starke – funktionieren kann, muss dafür gesorgt werden, dass eine Durchmischung tatsächlich stattfindet. Das heisst, dass möglichst viele Leute, die in unserer Stadt arbeiten, auch hier ein Zuhause finden. Weil wir schon seit so vielen Jahren die Hoffnungen fast ausschliesslich auf die Wohnbaugenossenschaften gesetzt haben, soll von ihnen nun nicht mehr nur der gemeinnützige, sondern auch der subventionierte Wohnungsbau erstellt werden. Wir haben in der Vergangenheit ähnlich lautende Vorstösse eingebracht und müssen nun eingestehen: Nur mit sehr mässigem Erfolg. Diese Motion finden wir im Grundsatz zwar berechtigt. Aber was soeben von STR Daniel Leupi gesagt wurde, stimmt. Wir finden die Motion zu starr formuliert. Einerseits stören wir uns daran, dass nicht das Prinzip und letztlich die Realisierung des subventionierten Wohnungsbaus im Zentrum steht, sondern dass der Anteil quasi als Credo pro Baufeld sakrosankt eingefordert werden soll. Das ist eine unnötige und nicht qualitätsfördernde Ausgangslage für die Zukunft dieses Quartiers. Daneben fragen wir uns mittlerweile auch, wie zielführend die Diskussion der letzten Jahre war. Fakt ist, dass wir mit dieser Haltung wenig Erfolg erzielt haben hin-*

sichtlich des subventionierten Wohnungsbaus. Deshalb möchten wir Grünliberalen diesmal die Gelegenheit für einen neuen Ansatz nutzen. Mit einer Textänderung möchten wir vorschlagen, dass Wohnraum für einkommensbenachteiligte Haushalte erstellt wird. Dieser Wohnraum kann entweder dem staatlichen Verständnis von Subvention entsprechen oder durch genossenschaftseigene Lösungen aufgefangen werden. Unter letzterem stellen wir uns beispielsweise Solidaritätsfonds vor, welche einige Genossenschaften bereits institutionalisiert haben. Die Textänderung lautet wie folgt: «...die Kostenlimiten gemäss der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung einzuhalten und ~~pro-Baufeld~~ ein Drittel subventionierter, sei es durch staatliche Subventionen oder durch genossenschaftsinterne Lösungen, Wohnungsbau zu realisieren.» Mit dieser Textänderung würden wir das Anliegen unterstützen. Ohne Textänderung würden wir das als Postulat unterstützen.

Patrick Hadi Huber (SP) stellt folgenden Textänderungsantrag: Der subventionierte Wohnungsbau ist für die GLP, die SP und die Grünen ein sehr wichtiger Bestandteil der Thurgauerstrasse. Der Stadtrat sagte in der Motionsantwort, dass ein Drittel auf das ganze Areal gesehen angestrebt wird. Abgesehen davon, dass auch mit Fristverlängerungen gearbeitet werden kann und uns natürlich bewusst ist, dass über den Motionsinhalt erst konkret diskutiert werden kann, wenn auch tatsächlich ein Projekt vorliegt. Uns ist es wichtig, dass eine gute Verteilung über das ganze Areal erfolgt. Allerdings droht das starre Korsett, auch in den Hochhäusern ein komplettes Drittel zu erreichen, eine breite Ablehnungsfront mit sich zu ziehen, auch von Seiten der WBG. Deshalb schlagen wir im Rahmen eines Textänderungsantrags die Streichung von «pro Bau-feld» vor. Wir wollen aber betonen, dass deshalb nicht der ganze subventionierte Wohnungsanteil an einem Punkt konzentriert sein soll. Die Streichung soll aber Flexibilität bieten, damit wir schlussendlich diesen Wohnraum auch tatsächlich realisieren können.

Christina Schiller (AL): In einer idealen Welt hat STR Daniel Leupi vielleicht Recht. Die Realität sieht in Zürich aber anders aus. Es braucht eben genau schon heute Druck vom Gemeinderat, damit 33 Prozent subventionierte Wohnungen auf dem Areal der Thurgauerstrasse entstehen. Ansonsten droht wieder eine Situation wie beim Tramdepot Hard, dass uns bei Vorliegen des Projekts beschieden wird, dass die Baukosten zu hoch seien, um die Richtwerte der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung einzuhalten. Das wollen wir verhindern. Deshalb braucht es Druck, deshalb soll im Gemeinderat heute ein klares Commitment zu 33 Prozent subventionierten Wohnungen gemacht werden.

Thomas Schwendener (SVP): STR Daniel Leupi hat erklärt, worum es geht. Es ist ein Witz, wenn Fristverlängerung um Fristverlängerung beantragt werden muss. Wir von der SVP sind sowieso gegen den subventionierten Wohnungsbau. Wir lehnen Motion und Postulat ab.

Gabriele Kisker (Grüne) ist mit der Textänderung einverstanden: Wir verstehen, was die GLP will und sehen ebenfalls, dass die Verfahren überarbeitet werden müssen. Die Genossenschaften sagen immer, dass sie Probleme mit der Bürokratie haben. Wir wis-

4 / 4

sen von STR Daniel Leupi, dass dieses Problem bereits angegangen wird. Insofern nehmen wir den Änderungsvorschlag der GLP nicht an. Den Textänderungsvorschlag der SP hingegen nehmen wir an – nicht ganz glücklich, da wir gerne möchten, dass im Vorfeld geklärt wird, was genau auf diesen Baufeldern geschieht und wie diese zusammengesetzt sind. Aber das können wir auch noch in den Baurechtsverträgen tun.

Gabriele Kisker (Grüne) ist nicht einverstanden die Motion in ein Postulat umzuwandeln.

Angenommene Textänderung:

Der Stadtrat wird aufgefordert, bei der in die Zuständigkeit des Gemeinderats fallende Gewährung von Baurechten auf dem Areal Thurgauerstrasse West solche Verträge zum Beschluss vorzulegen, welche die Gewährung des Baurechts mit der Pflicht verbinden, die Kostenlimiten gemäss der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung (WBFV, AS 841) einzuhalten und ~~pro-Baufeld~~ ein Drittel subventionierter Wohnungsbau zu realisieren.

Die geänderte Dringliche Motion wird mit 68 gegen 47 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) dem Stadtrat überwiesen.

Mitteilung an den Stadtrat

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat