

## **Auszug aus dem substanziellen Protokoll 85. Ratssitzung vom 26. Oktober 2011**

### **1865. 2009/600**

**Postulat von Daniel Leupi (Grüne) und Karin Rykart Sutter (Grüne) vom  
11.12.2009:**

**Bericht über die Auswirkungen von Ersatzneubauten auf das Wohnungsangebot**

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

***Karin Rykart Sutter (Grüne)** begründet das Postulat (vergleiche Protokoll-Nr. 5296/2009): Das Thema Ersatzneubauten beschäftigt die Leute in der Stadt. Die Ergebnisse der traditionellen Bevölkerungsbefragung zeigen, dass die Probleme rund um das Thema Wohnen zugenommen haben. Von den 40 000 umgezogenen Mieterinnen und Mietern beklagten 8 Prozent eine Kündigung wegen Renovation, Abbruchs oder Eigenbedarfs. Jedes Jahr müssen 3 200 Zürcherinnen und Zürcher aus den genannten Gründen eine neue Wohnung finden. Gleichzeitig sinkt die Anzahl Wohnungen, die weniger als 1 500 Franken kosten, rapid. Leute mit kleinem Einkommen müssen somit gut einen Drittel des Einkommens für die Miete aufwenden. Ersatzneubauten sorgen zwar für mehr Wohnungen, diese sind aber teurer als die abgerissenen. Die neuen Bauten verändern nicht nur das Stadt- bzw. Quartierbild, sondern auch die Zusammensetzung der Bevölkerung in einem Quartier. Die soziale Durchmischung in den Quartieren ist ein zentraler Punkt in den Handlungsleitlinien des Stadtrats. Wir bitten Sie, das Postulat zu unterstützen, damit ein Bericht erstellt werden kann, der die gesamte Problematik umfassend aufzeigt. Ein solcher Bericht wäre auch hilfreich für die weiteren Diskussionen rund um die Situation auf dem Zürcher Wohnungsmarkt.*

***Roger Liebi (SVP)** begründet den von Mauro Tuena (SVP) namens der SVP-Fraktion am 13. Januar 2010 gestellten Ablehnungsantrag: Das Postulat und ein Bericht sind überflüssig. Die Gründe für die immer teurer werdenden Wohnungen sind bekannt, es sind dies nämlich die Zuwanderung und die Quartieraufwertungen, die aber gerade aus der politischen Ecke der Postulantin und des Postulanten begrüsst und gefordert werden. Deshalb lehnen wir das Postulat ab.*

Weitere Wortmeldungen:

***Christoph Spiess (SD):** Wir stimmen dem Postulat zu, auch wenn der geforderte Bericht nicht verhindert wird, dass weiterhin viele günstige Wohnungen abgerissen wer-*

den. Es soll nicht mehr Wohnraum geschaffen, sondern dafür gesorgt werden, dass die bestehenden Wohnungen zahlbar sind für diejenigen Leute, die heute in Zürich leben. Für neue Leute haben wir keinen Platz. Wenn tatsächlich alle, die nach Zürich wollen, untergebracht werden sollen, bleibt nur der Weg über Ersatzneubauten. Dies lehnen wir aber entschieden ab.

**Severin Pflüger (FDP):** Im vorangegangenen Traktandum haben wir befunden, die städtische Wohnsiedlung Luggweg sei an die heutigen Bedürfnisse anzupassen. Das vorliegende Postulat beklagt nun aber genau den Abriss von Wohnungen zwecks Anpassung an die heutigen Bedürfnisse. Im Postulat werden grundsätzlich interessante Fragen gestellt, die aber mit Blick in das statistische Jahrbuch 2010 grösstenteils beantwortet werden können. Unter anderem lässt sich dem statistischen Jahrbuch 2010 entnehmen, dass es sich bei den Ersatzneubauten ausschliesslich um gemeinnützige Wohnungen handelt. Diese Diskrepanz verlangt nach Erklärung. Ich lehne das Postulat ab.

**Walter Angst (AL):** Die grösste Aufwertungsmassnahme der Stadt Zürich war der Bau des Uetlibergtunnels, wofür sich die Grünen bestimmt nicht eingesetzt haben. Die Argumentation der SVP greift auch insofern zu kurz, als die Zuwanderung nicht Ursache sein kann für das Wohnungsproblem, sondern höchstens eine anheizende Wirkung haben mag. Die Renovation der Wohnsiedlung Luggweg ist ein gutes Beispiel dafür, wie Erneuerungsstrategien sozialverträglich umgesetzt werden können. Die aus der Renovation resultierenden Aufschläge bewegen sich dort dank eines städtischen Erneuerungsfonds in einem massvollen Rahmen. Es stimmt, dass die sozialpolitische Dimension der Ersatzneubau- und Verdichtungsstrategie zu fatalen Folgen führt. Das Postulat fordert richtigerweise eine Sensibilisierung und Berichterstattung, sodass die verschiedenen beteiligten Ämter in Zusammenarbeit mit den Genossenschaften ihre Visionen anders ausrichten. Die Geschwindigkeit sollte grundsätzlich verringert werden, damit sinnvoll erneuert und allenfalls auch verdichtet werden kann. Ich bitte Sie deshalb, dem Postulat zuzustimmen.

**Dr. Davy Graf (SP):** In einer perfekten Welt gäbe es Erneuerungszyklen, sodass immer eine Reihe Gebäude erneuert würde, während ein alter Bestand vorhanden wäre, um diejenigen Leute aufzufangen, die auf günstige Mietzinsen angewiesen sind. Leider gab es in der Geschichte immer wieder Boomphasen, in denen viel gebaut wurde, sodass wir heute z. B. viele sanierungsbedürftige Gebäude aus der Zeit nach dem Zweiten Weltkrieg haben. Es gilt nun, nicht blindlings abzureissen, sondern den Bestand zu überblicken und sich zu überlegen, was abgerissen werden und was erhalten bleiben soll. Im Postulat sind nur gemeinnützige Wohnsiedlungen und Wohnbaugenossenschaften aufgelistet, weil die Angaben und Pläne der Privaten schlicht nicht bekannt sind. Das Postulat zielt in die richtige Richtung, weil es einer Bestandesaufnahme dient.

**Matthias Wiesmann (GLP):** Ich bin auch der Meinung, dass es wichtig ist, das Augenmass zu wahren. Die Art und Weise und der Zeitpunkt für die Sanierung müssen in jedem einzelnen Fall hinterfragt werden. Dafür brauchen wir aber keinen Bericht, der al-

lenfalls genauere Zahlen liefert. Es sollte jetzt gehandelt werden. Dabei sollten die Genossenschaften auch darauf hingewiesen werden, dass eine Staffelung der Projekte sinnvoll und gewünscht ist.

**Dr. Bernhard im Oberdorf (SVP):** Der Bericht hat einen ideologischen Hintergrund und ist deshalb tatsächlich überflüssig. Renovationen bergen oft unwägbar Risiken, weil häufig erst die Renovationsarbeiten selber negative Überraschungen zutage fördern. Deshalb kommt ein Neubau nicht nur für völlig verlotterte Gebäude in Frage, sondern kann auch in weniger offensichtlichen Fällen sinnvoll sein, um den modernen Bedürfnissen von Anfang an Rechnung zu tragen. Unsinnige Vorgehensweisen könnten mit dem Bericht aber nicht erfasst werden. Ich bitte Sie, das Postulat abzulehnen.

**Niklaus Scherr (AL):** Bei einem wohnbaugenossenschaftlichen Ersatzneubau ist entscheidend, ob die abzureissende Bausubstanz amortisiert ist. Ist sie nicht amortisiert, werden bestehende Werte vernichtet und via Kostenmiete auf die Nachfolgemieterschaft überwältigt. Dies ist in den letzten Jahren häufig vorgekommen. Der Bericht verlangt nicht nur eine Übersicht über die Abrisspläne, sondern fragt auch nach den potenziellen sozialen Verwerfungen. Der Bericht könnte vielleicht auch zur Formulierung gewisser Spielregeln beitragen, indem er feststellt, welche Vorgehensweisen nicht sozialverträglich sind. Die Stadt soll sich sozialverantwortlich erneuern und vergrössern. § 193 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes verlangt bei einer Gesamterneuerung neben einem Quartierplan auch einen Sozialbericht. Diese Art von Wohnbau- und Sozialpolitik wäre wünschenswert, weil es nicht in erster Linie um Statistik geht, sondern um Menschen.

**Jean-Claude Virchaux (CVP):** Inhaltlich stimmen wir von der CVP-Fraktion mit vielen Punkten des Postulats überein. Wir sind aber der Meinung, dass ein Bericht zur ganzen Problematik wenig bis nichts beizutragen vermag. Nötig ist vielmehr das von Matthias Wiesmann (GLP) erwähnte Augenmass in jedem einzelnen Projekt. Deshalb lehnen wir das Postulat ab.

**Catherine Rutherford (AL):** Im ersten Moment war auch ich der Meinung, ein Bericht bringe nichts. Das Argument der energetisch mangelhaften Bausubstanz erscheint mir häufig vorgeschoben. Vielmehr geht es meist um die soziale Entrümpelung; die Genossenschaften möchten Alte, Alleinerziehende und Ausländer loswerden. Und gerade deshalb braucht es den Bericht unbedingt.

**Dr. Davy Graf (SP):** Dem Vorwurf von Catherine Rutherford (AL) möchte ich entgegenhalten, dass Genossenschaften keineswegs leichtfertig über Ersatzneubauten entscheiden – schliesslich ist damit nicht selten ein grosses finanzielles Risiko verbunden.

**Karin Rykart Sutter (Grüne):** Unser Postulat hat keinen ideologischen Hintergrund. Die Diskussion zeigt, dass es ein Bedürfnis ist, zu wissen, wie sich Ersatzneubauten auswirken. Der Bericht soll uns einen Überblick verschaffen, damit wir eine Strategie erarbeiten können.

4 / 4

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Finanzdepartements Stellung.

**STR Martin Vollenwyder:** *Der Stadtrat ist gewillt, das Postulat entgegenzunehmen. In der Diskussion wurden jetzt ein paar Aspekte angesprochen, die zusätzlich in das Postulat gehörten, wie z. B. die Unterscheidung der verschiedenen Bauphasen nach ihrer Qualität oder auch die energetischen Massnahmen bei einer Sanierung, die für wesentlich tiefere Nebenkosten sorgen können. Die aufgelisteten Wohnsiedlungen sind vielleicht etwas unglücklich gewählt, da sie bereits in separaten Jahresberichten behandelt werden. Falls das Postulat überwiesen wird, erstellt der Stadtrat selbstverständlich einen solchen Bericht, allerdings auch in der Hoffnung, dass sich der Gemeinderat am Schluss auf eine Strategie einigen kann. Sollte das Postulat nicht überwiesen werden, geben wir Ihnen separat ein paar Auskünfte.*

Das Postulat wird mit 54 gegen 58 Stimmen abgelehnt.

Mitteilung an den Stadtrat

**Kopie vorab an:  
FV**