



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 27. Oktober 2021

GR Nr. 2019/152

Dringliche Motion von Brigitte Fürer und Gabriele Kisker betreffend Pflicht zur Realisierung von einem Drittel subventionierter Wohnungen pro Baufeld bei Gewährung eines Baurechts auf dem Areal Thurgauerstrasse West, Antrag auf Fristerstreckung

Am 17. April 2019 reichten Gemeinderätin Brigitte Fürer und Gemeinderätin Gabriele Kisker (beide Grüne) folgende Motion, GR Nr. 2019/152, ein:

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.

Begründung:

Es ist anspruchsvoll das städtische Anliegen einen Drittel subventionierten Wohnungsbau im Konkreten umzusetzen. Dazu braucht es eine hohe Kostendisziplin der Bauherrschaft. Denn wird die rechtliche Baukostenlimite nicht eingehalten, ist eine Wohnungssubvention nicht möglich.

Bei einer allfälligen Nichteinhaltung der Kostenlimiten auf den Baufeldern C und E soll der geforderte Anteil an subventionierten Wohnungen auf dem Baufeld D1 (Hochhaus) kompensiert werden. Für das Teilgebiet D1 (Hochhaus) weist das Richtkonzept einen Wohnanteil von 0 % aus. Die Wohnanteile könnten übertragen werden.

Das heisst konkret, würden die Kostenlimiten in den Baufeldern C und E nicht eingehalten, müsste im schlimmsten Fall sämtliche subventionierte Wohnungen auf dem Baufeld D1 (Hochhaus) verwirklicht werden. Die Annahme, dass auch ein Hochhaus innerhalb der Kostenlimite erstellt werden kann, ist sehr ambitiös und keineswegs gesichert. Die Zielsetzung einen Drittel subventionierten Wohnungsbau im Gestaltungsplanperimeter zu erstellen, würde damit eher unwahrscheinlich. Es ist deshalb frühzeitig zu sichern, dass die Kostenlimiten pro Baubereich eingehalten werden. Dazu braucht es mit den Baurechtsnehmenden der einzelnen Teilbereiche verbindliche Vereinbarungen in den Baurechtsverträgen.

Im Rahmen der Arealentwicklung Thurgauerstrasse gibt die Stadt eigenes Land für den gemeinnützigen Wohnungsbau im Baurecht ab. So kann sie mittels entsprechender Auflagen bzw. vertraglicher Bestimmungen oder Anpassungen projektspezifischer Art die Bauträgerschaft dazu verpflichten, einen Teil des entstehenden Wohnraums als subventionierte Wohnungen anzubieten. Dies wurde bei den jüngsten Baurechtsabgaben (Areal Obsthalden, Hardturm-Areal und Koch-Areal) regelmässig umgesetzt, wobei die jeweilige Bauträgerschaft verpflichtet wurde, einen Drittel der Wohnungen im subventionierten Wohnungsbau anzubieten. Auch bei den Baurechtsabgaben «Areal Thurgauerstrasse West» ist vorgesehen, die gemeinnützigen Bauträgerschaften zu einem Anteil an subventionierten Wohnungen zu verpflichten. Da es sich um ein städtisches Grundstück handelt, sind die städtischen Wohnbauziele binden und deshalb ist der Anteil an subventionierten Wohnungen auf ein Drittel festzusetzen.

Gemeinsame Behandlung mit der Weisung 2018/87 Öffentlicher Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C-F Wohnen/Gewerbe».

Am 29. Januar 2020 hat der Gemeinderat die Motion mit folgender Textänderung überwiesen (GRB Nr. 2173):

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.



2/2

Eine Motion verpflichtet den Stadtrat, dem Gemeinderat innert zwei Jahren nach der Überweisung den Entwurf für den Erlass, für die Änderung oder für die Aufhebung eines Beschlusses vorzulegen, der in die Zuständigkeit der Gemeinde oder des Gemeinderats fällt. Gestützt auf Art. 92 Abs. 2 Geschäftsordnung des Gemeinderats (GeschO GR, AS 171.100) ersucht der Stadtrat den Gemeinderat, die am 29. Januar 2022 ablaufende Bearbeitungsfrist von zwei Jahren um 24 Monate bis zum 29. Januar 2024 zu erstrecken.

Die Baurechtsausschreibung für die Grundstücke im Geltungsbereich des öffentlichen Gestaltungsplans «Areal Thurgauerstrasse, Teilgebiete A und C–F» befindet sich noch in Erarbeitung. Damit die Ausschreibung erfolgen kann, sind nebst den eigentlichen Bestimmungen in der Ausschreibung und den Verträgen insbesondere auch arealübergreifende Themen zu klären, die die künftige reibungslose Projektierung und den späteren Arealbetrieb sicherstellen sollen. Ein departementsübergreifendes Gremium mit Vertreterinnen und Vertretern aller an der Arealentwicklung beteiligten Dienstabteilungen ist seit April 2020 unter dem Lead von Liegenschaften Stadt Zürich dabei, die notwendigen Abklärungen zu treffen. Eine Arealentwicklung dieser Grösse und Komplexität erfordert eine entsprechend sorgfältige Vorbereitung.

Daneben ist die Rechtskraft des öffentlichen Gestaltungsplans «Areal Thurgauerstrasse, Teilgebiete A und C–F» eine wesentliche Voraussetzung für die Ausschreibung der Baurechte bzw. gezielte Weiterführung der dafür begonnenen Vorarbeiten. Aktuell steht die Bewilligung des Gestaltungsplans durch die kantonale Baudirektion noch aus. Anschliessend sind Rekursfristen abzuwarten. Eine Inkraftsetzung durch den Stadtrat ist frühestens im ersten Quartal 2022 zu erwarten.

Die hohen Anforderungen an die Erarbeitung der Grundlagen für die Baurechtsvergabe und der Zeitbedarf bis zur Erlangung des rechtskräftigen Gestaltungsplans machen die genannte Fristerstreckung notwendig.

Dem Gemeinderat wird zur sofortigen materiellen Behandlung beantragt:

Die Frist zur Erfüllung der am 29. Januar 2020 überwiesenen Motion, GR Nr. 2019/152, von Brigitte Fürer und Gabriele Kisker vom 17. April 2019 betreffend Pflicht zur Realisierung von einem Drittel subventionierter Wohnungen pro Baufeld bei Gewährung eines Baurechts auf dem Areal Thurgauerstrasse West, wird um 24 Monate bis zum 29. Januar 2024 verlängert.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Die Stadtschreiberin
Dr. Claudia Cuche-Curti