

Zürich, den 2. Juli 2008

DER STADTRAT VON ZÜRICH

an den Gemeinderat

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 7. Mai 2008 reichten Michael Baumer (FDP), Claudia Rabelbauer (EVP) und vier Mitunterzeichnende folgende Motion GR Nr. 2008/196 ein:

Der Stadtrat wird beauftragt, das Areal «Kronenwiese» zur Hälfte dem Bau von Wohneigentum zuzuführen.

Begründung

In der Stadt Zürich ist das Angebot an Eigentumswohnungen knapp. Gerade aber für den Mittelstand, namentlich für Familien, ist die fehlende Möglichkeit des Erwerbs von Wohneigentum einer der Hauptgründe, sich ausserhalb der Stadt niederzulassen. Nicht nur, dass damit ein Segment der Bevölkerung, welches auch gute Steuerzahler umfasst, der Stadt verlustig geht, es wird so auch das Legislaturziel des Stadtrates «Wohnen für alle» nicht erreicht.

Das Areal «Kronenwiese» bietet sich nun an, das Angebot an Wohneigentum massiv zu erhöhen. Es handelt sich um eine attraktive Lage, an welcher mit dem GZ Schindlergut und der nahen Limmat ein grosses Freiraumangebot zur Verfügung steht.

Der Gemeinderat erklärte die Motion am 28. Mai 2008 auf Antrag von Walter Angst als dringlich. Lehnt der Stadtrat die Entgegennahme einer dringlich erklärten Motion ab, hat er gemäss Art. 88 Abs. 3 der Geschäftsordnung des Gemeinderates innerhalb eines Monats nach der Dringlicherklärung entweder einen Ablehnungsantrag oder einen Antrag auf Umwandlung in ein Postulat zu stellen.

Der Stadtrat begrüsst an sich das mit der Motion verfolgte Ziel, die Schaffung von Wohneigentum zu unterstützen. Es sei auch daran erinnert, dass die Stimmberechtigten im Rahmen der ihnen periodisch vorgelegten Wohnraumkredite am 21. Mai 2006 erneut einen Rahmenkredit von 30 Mio. Franken bewilligt haben. In diesem Gemeindebeschluss sind einerseits 25 Mio. Franken zur Vergünstigung von Mietwohnungen gemeinnütziger Wohnbauträger und des kommunalen Wohnungsbaus bestimmt, andererseits – erstmals – 5 Mio. Franken für die Wohneigentumsförderung.

In der Abstimmungsvorlage hiess es dazu unter anderem:

Die Stadt Zürich hat in ihrer bisherigen langjährigen Praxis ausschliesslich den (gemeinnützigen) Mietwohnungsbau unterstützt. Die Förderung des Wohneigentums stand bisher auch darum kaum zur Diskussion, weil die in der Stadt Zürich angebotenen Objekte – von wenigen Ausnahmen abgesehen – so teuer sind, dass sie für Personen mit niedrigem bis mittlerem Einkommen und ohne ausreichendes Vermögen von vornherein kaum in Frage kommen.

Auf Initiative des Gemeinderates soll mit dem vorgesehenen Rahmenkredit von 5 Mio. Franken dazu beigetragen werden, dass in der Stadt Zürich eine etwas breitere Streuung der zunehmend populärer werdenden Wohnform des Wohneigentums ermöglicht werden kann. Der Kredit hat aufgrund des bislang fehlenden Engagements der Stadt Zürich in diesem Bereich eine Art Pilotfunktion.

Gestützt auf die Abklärungen, die inzwischen stattgefunden haben, ist vorgesehen, ein städtisches Grundstück im Quartier Affoltern im Baurecht zur Erstellung von voraussichtlich fünfzehn Eigentumswohnungen abzugeben. Die Anforderungen an die in Betracht kommenden Personen, die Höhe der Unterstützungsleistung sowie das Modell für Projektentwicklung, Erstellung und Verkauf der Wohnungen dürften bis im Herbst 2008 bereinigt sein.

Erweist sich diese Form der Wohneigentumsförderung als zweckmässig, soll in einem nächsten Schritt eine weitere Parzelle im Quartier Oerlikon dafür verwendet werden.

Ferner ist die Vorbereitung des Projektwettbewerbs für etwa 300 genossenschaftliche Wohnungen auf dem städtischen Hunzikerareal an der Hagenholzstrasse, Leutschenbach, im Gange. Im Sinne einer Innovation bzw. eines Experiments sollen hier etwa 20 Prozent der Wohnungen vom gemeinnützigen Bauträger als Eigentumswohnungen angeboten werden.

Zu beachten ist, dass die Wohnungseigentümer beim Stockwerkeigentum nach den im ZGB festgelegten Regeln über gemeinschaftliche Bauteile, Anlagen und Einrichtungen entscheiden. Werden Eigentumswohnungen auf dem gleichen Areal wie gemeinnützige Mietwohnungen erstellt, empfehlen sich deshalb möglichst autonome Baufelder. Im Falle des etwa 29 000 m² grossen Hunzikerareals dürfte sich dies gut lösen lassen.

Anders stellt sich die Situation beim in der Motion genannten, etwa 7000 m² grossen Areal Kronenwiese oberhalb des Limmatplatzes dar, das in Erfüllung der Motion von Walter Angst und Karin Rykart Sutter (GR-Nr. 2006/344) dem kommunalen Wohnungsbau zugeführt werden soll.

Auf diesem dreieckförmigen, viel kleineren Grundstück, das im südlichen Teil zudem eine beizubehaltende unterirdische Zivilschutzanlage aufweist, lassen sich voraussichtlich etwa 60 bis 70 Familienwohnungen realisieren. Soll die Hälfte des Landes dem Bau von Eigentumswohnungen dienen, ist jetzt schon abzusehen, dass etliche Anlageteile, wie Garage, Weganlagen und Freiflächen gemeinschaftlich zu nutzen wären, so dass die Stadt in ihren Unterhalts- und Nutzungsentscheidungen nicht mehr frei wäre. Auch liesse sich keine einheitliche Unterhaltsstrategie für die Hochbauten gewährleisten.

Der Stadtrat erachtet die Stossrichtung der Motion zwar als richtig, lehnt die Entgegennahme der Motion aber aus den erwähnten Überlegungen ab. Er ist jedoch bereit, den Vorstoss als Postulat entgegenzunehmen und das Anliegen im Rahmen der Grundlagenausarbeitung für den Projektwettbewerb detailliert prüfen zu lassen.

Mit vorzüglicher Hochachtung

Im Namen des Stadtrates

der Stadtpräsident

Dr. Elmar Ledergerber

der Stadtschreiber

Dr. André Kuy