

## **Auszug aus dem substanziellen Protokoll 15. Ratssitzung vom 10. September 2014**

### **337. 2014/81**

**Weisung vom 19.03.2014:**

**Amt für Städtebau, Teilrevision der Nutzungsplanung, Zonenplanänderung  
Holunderhof, Zürich-Oerlikon, Kreis 11**

Antrag des Stadtrats

1. Der Zonenplan wird gemäss Planbeilage geändert.
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an den Festsetzungen in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Rechtsmittelverfahren oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind im Städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich sowie in der Amtlichen Sammlung zu veröffentlichen.
3. Der Stadtrat setzt die Änderung gemäss Ziff. 1 nach Genehmigung durch die kantonalen Instanzen in Kraft.

Referentin zur Vorstellung der Weisung / Kommissionsmehrheit:

**Gabriela Rothenfluh (SP):** *Eigentlich geht es bei dieser Weisung um eine einfache Zonenplanänderung. Eine Wohnzone soll in eine Freihaltezone umgezont und ein Stück Freihaltezone wird in eine Wohnzone überführt. Am betreffenden Ort wird durch eine Baugenossenschaft ein Ersatzneubau geplant. Die Stadt vereinbarte mit der Baugenossenschaft, dass eine flächenmässig gleichbleibende Verlagerung einer Parzelle, die an das betreffende Grundstück anschliesst, zulässig ist, falls dies das Resultat aus städtebaulicher Sicht verbessert. Das gewählte Bauprojekt basiert auf dieser Verlagerung der Zonen. Die Gesamtfläche des Parks, der heute der Stadt gehört, bleibt identisch. Damit dieser Tausch der Grundstücke vollzogen werden kann, ist die Umzonung nötig. In der Kommission wurde lange über die Frage diskutiert, ob die Baugenossenschaft gezwungen werden kann, in dieser Wohnsiedlung subventionierte Wohnungen anzubieten. Ebenso wurde diskutiert, ob die Ausrichtung der betreffenden Baugenossenschaft gut ist. Die neue Überbauung soll gemäss dem sozialpolitischen Auftrag dieser Baugenossenschaft geplant werden. Dieser Auftrag beinhaltet genügend grosse, preiswerte und vielfältig nutzbare Wohnungen mit einem attraktiven Umfeld, das die Gemeinschaft fördern soll. Auf fünf Baugeschossen sind 80 Wohnungen geplant. Die Miete einer viereinhalb Zimmerwohnung soll rund Fr. 1800.– kosten. Ebenfalls wird der Kindergarten Holunderhof in das Projekt integriert. Durch das Siegerprojekt wird eine Arrondierung des öffentlichen Raums sichergestellt. Die Grünfläche bleibt zusammenhängend und steht der Bevölkerung zur Verfügung. Durch die Umzonung wird eine Anbindung des Parks an die Regensbergstrasse sichergestellt. Für die Mehrheit der Kommission überwiegen die Vorteile des Projekts.*

Kommissionsminderheit Rückweisungsantrag:

**Gabriele Kisker (Grüne):** Der Wohnungsmarkt in der Stadt ist für Menschen mit tiefem Einkommen ausgetrocknet. Durch subventionierte Wohnungen kann diese Problematik entschärft werden. Die Stadt darf bei der Planung von Wohnungen nicht nur auf ansprechenden Wohnraum aus städtebaulicher Sicht achten. Die Problemfelder sind der Stadt bekannt. Die Stadt soll sich für einen Mindestanteil an gemeinnützigen Wohnungen einsetzen. Die Stadt ist nichtsdestotrotz in jedem einzelnen Fall gezwungen, Druck auf die Wohnbaugenossenschaften auszuüben. Der Mehrwert für die Genossenschaft durch den Landabtausch ist immens und offensichtlich und wird hauptsächlich durch die Baugenossenschaft abgeschöpft. Wir fordern deshalb von der Baugenossenschaft, künftig auch subventionierte Wohnungen anzubieten. Diese Baugenossenschaft besitzt viele Wohnungen und bietet keine subventionierte Wohnung an. Es ist unverständlich, dass die Stadt nicht konsequent auf subventionierten Wohnungen beharrt.

Weitere Wortmeldungen:

**Michael Baumer (FDP):** Dieser Rückweisungsantrag ist nicht nachvollziehbar. Das geplante Projekt wird mehr Wohnungen zur Folge haben, die sich städtebaulich in das Gebiet einfügen. Dies war bislang immer im Interesse der Stadt. Es wirkt absurd, wenn für ein solches Projekt ein Rückweisungsantrag gestellt wird. Die Genossenschaft könnte dieselbe Anzahl an Wohnungen auch ohne den Landabtausch bauen, müsste dann aber nicht darauf achten, dass sich diese gut in die Umgebung einfügen. Dieser Rückweisungsantrag ist ideologisch geprägt. Die Stadt soll sich nicht in die Angelegenheiten der Grundeigentümer einmischen. Dieser Rückweisungsantrag verfehlt sein Ziel.

**Mario Mariani (CVP):** Wir befürworten, dass preisgünstige Wohnungen eingefordert werden. In diesem Fall wird durch die Forderung kein Mehrwert geschaffen. Die Genossenschaft realisiert ein aus städtebaulicher Sicht sehr gutes Projekt. Bei einer Rückweisung wird sich die Situation nicht verbessern.

**Andrea Leitner Verhoeven (AL):** Der Stadt wird immer wieder unterstellt, preiswerte Wohnungen zu verhindern. Wir sind als Vertreter und Vertreterinnen dieser Legislative verpflichtet nachhaltig zu denken. Arme sollen nicht aus der Stadt verdrängt werden, eine soziale Durchmischung gilt als wünschenswert. Darüber besteht Einigkeit. Die Frage, welche Wohnung als preiswert gelten kann, ist relativ. Die Kostenmiete, wie sie Genossenschaften anbieten, ist häufig preiswerter als die Marktmiete. Die Kostenmiete in einem Neubau ist teurer als in einem Altbau. Eine Wohnung in einem Neubau ist für eine Familie mit niedrigem Einkommen ohne Subventionierung unerschwinglich. Es ist unsere Aufgabe als Vertreter der Legislative dem Stadtrat und der Verwaltung in praktischen Verhandlungen den Rücken zu stärken. Diese Genossenschaft wünscht den Dialog mit der Stadt scheinbar nicht. Ursprünglich wollte sie die Parzelle der Stadt abkaufen. Es ist gut, dass die Stadt nicht darauf einging. Diese Genossenschaft ist aus der WBG Zürich ausgetreten. Sie wird rund einen Drittel ihrer Liegenschaften niederreißen und Neubauten erstellen. Dies wird ein Problem für Menschen mit niedrigem Einkommen. Auch das Fällen der Blauzeder kann als symbolischer Ausdruck der Gleichgültig-

keit dieser Genossenschaft aufgefasst werden.

**Marco Denoth (SP):** In dieser Angelegenheit geht es uns um drei Dinge. Erstens geht es um die Selbstverwaltung von Wohnbaugenossenschaften. Es liegt nicht in unserem Ermessen, zu entscheiden, welche Genossenschaften gut und welche schlecht sind. Zweitens ist es ein Ziel der Genossenschaft preisgünstige Wohnungen zu erstellen. Wenn wir diesen Bestrebungen einen Riegel schieben, befürchten wir, dass Genossenschaften noch weniger mit der Stadt zusammenarbeiten werden. Drittens führt ein Neubau zu Energieeinsparungen. Der CO<sub>2</sub>-Ausstoss kann deutlich reduziert werden. Die Vorteile dieses Neubaus überwiegen aus unserer Sicht deutlich.

**Thomas Schwendener (SVP):** Diese Genossenschaft besitzt eine gute finanzielle Grundlage. Sie bietet auch ohne Subventionen günstige Wohnungen an. Subventionierter Wohnbau führt nicht automatisch zu mehr Wohnungen. Der Gemeinderat kann dieser Genossenschaft nicht vorschreiben, wie sie ihr Geschäft führen soll. Subventionen sollen diejenigen annehmen, die dies auch wollen. Wir sind es leid, Wohnungen zu subventionieren. Die Genossenschaften sollen sich selbstverantwortlich organisieren. Es ist nachvollziehbar, wenn Genossenschaften Neubauten erstellen.

**Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP):** Auch wir haben uns mit der Frage auseinandergesetzt, ob subventionierter Wohnraum eingefordert werden kann. Wir sind bereit, eine Mehrabschöpfung des Mehrwerts in Erwägung zu ziehen. Dieser Landabtausch hat jedoch keine massgeblichen Vorteile für die Genossenschaft.

**Karin Rykart Sutter (Grüne):** Die bisherigen Voten sind widersprüchlich. Wir haben beschlossen, diesen Rückweisungsantrag zu stellen, da die Stadt dieser Genossenschaft entgegen kommt. Deshalb sollte sie auch Forderungen stellen dürfen. Wir vertreten schon lange die Ansicht, dass die Stadt Baurecht nicht an Genossenschaften vergeben soll, die grosse, luxuriöse und teure Wohnungen bauen. Es gibt viele Menschen, die auf subventionierte Wohnungen angewiesen sind. Die Stadt kann von der Genossenschaft Gegenleistungen erwarten. Es geht nicht darum, dass wir die Wohnungen oder den Ersatzneubau verhindern wollen. Die Genossenschaften sollen in die Pflicht genommen werden.

**Walter Angst (AL):** Die Baugenossenschaft wirtschaftet hervorragend. Die Mietpreise sind im Vergleich zu anderen nicht subventionierten Wohnungen angemessen. Nichtsdestotrotz besteht ein Unterschied zu subventionierten Wohnungen. Einige hundert Franken Miete können für eine Familie einen gravierenden Unterschied machen. Derzeit wohnen Menschen in dieser Siedlung, die auf günstige Wohnungen angewiesen sind. Das Verhältnis zwischen der Stadt und den Genossenschaften ist kooperativ. Wir fordern, dass diese Kooperation mit Leben gefüllt wird. Dies bedeutet auch ein Mindestangebot an subventionierten Wohnungen. Auch Menschen mit niedrigem Einkommen brauchen Wohnungen. Wenn eine Genossenschaft etwas von der Stadt will, dann soll sie auch eine Gegenleistung bieten. Wie diese Kooperation gestaltet wird, muss im Einzelfall betrachtet werden. Wir erwarten auch von dieser Baugenossenschaft kooperatives Verhalten.

**Gabriela Rothenfluh (SP):** Auch die SP steht für subventionierte Wohnungen ein. Deshalb haben wir dieses Geschäft ausführlich diskutiert. Aus unserer Sicht ist der Mehrwert für die Genossenschaft sehr gering. Die Stadt diskutierte mit der Genossenschaft über die Frage des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Genossenschaften wollen nicht, dass der Gemeinderat sich in ihre Angelegenheiten einmischet.

**Thomas Schwendener (SVP):** Die ASIG senkt den Landpreis und fördert auf diese Weise günstige Wohnungen. In subventionierten Wohnungen muss auch darauf geachtet werden, dass Menschen, deren Einkommen steigt, in nicht subventionierte Wohnungen umziehen. Werden Wohnungen nicht subventioniert, können Menschen in solchen Situationen in ihren Wohnungen bleiben. Der Rückweisungsantrag ist kontraproduktiv.

**Walter Angst (AL):** Die ABZ und die ASIG führen die Vereinbarungen mit der Stadt aus. Die Frage, wie der Dialog mit den Genossenschaften gestärkt werden kann, ist offen. In diesem Fall sollten wir diesen Antrag nicht durchwinken. Dies ist nicht nur den Menschen gegenüber, die dort keine Wohnung mehr finden werden, sondern auch den anderen Genossenschaften gegenüber unfair.

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Hochbaudepartements Stellung.

**STR André Odermatt:** Es handelt sich um einen Landabtausch. Hinsichtlich des Flächenanteils bleibt alles gleich, es gibt im planungsrechtlichen Sinn keinen Mehrwert für die Genossenschaft. Sowohl die Genossenschaft als auch die Stadt profitieren von diesem Landabtausch. Der Vergleich mit der ASIG hinkt, da es in den dortigen Fällen zu Aufzonierungen kam. Wir haben mit der Röntgenhof-Genossenschaft Gespräche geführt. Die Genossenschaft geht nicht auf die Anliegen der Stadt ein, ist jedoch weiterhin für Anliegen der Stadt offen. Genossenschaften agieren sehr unterschiedlich. Dadurch, dass kein Mehrwert geschaffen wird, kann die Stadt auch nichts fordern. Wir pflegen einen regelmässigen Dialog mit den Genossenschaften und sprechen auch Bereiche an, welche die subventionierten Wohnungen betreffen.

Rückweisungsantrag

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung des nachfolgenden Rückweisungsantrags.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt Rückweisung des Antrags des Stadtrats mit folgendem Auftrag:

Die Weisung wird mit dem Auftrag an den Stadtrat zurückgewiesen, mit der Genossenschaft Gemeinnützige Baugenossenschaft Röntgenhof Zürich (GBRZ) eine Vereinbarung zu treffen, die einen Anteil an subventionierten Wohnungen bei einem Parzellenabtausch sicherstellt. Subventionierte Wohnungen sind auch einzufordern, wenn die Stadt als Grundeigentümerin andere wertvermehrnde Zugeständnisse gegenüber

5 / 6

GBRZ macht.

Mehrheit: Präsidentin Gabriela Rothenfluh (SP), Referentin; Vizepräsident Thomas Schwendener (SVP), Marco Denoth (SP), Patrick Hadi Huber (SP), Stephan Iten (SVP), Mario Mariani (CVP), Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Heinz F. Steger (FDP), Stefan Urech (SVP)  
Minderheit: Gabriele Kisker (Grüne), Referentin; Andrea Leitner Verhoeven (AL)  
Abwesend: Michael Baumer (FDP), Dr. Jean-Daniel Strub (SP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 97 gegen 22 Stimmen zu.

Kommissionsminderheit Dispositivziffern 1–3:

**Andrea Leitner Verhoeven (AL):** *Wir lehnen diese Weisung ab und verbinden die Ablehnung mit der Forderung an die Stadt, zu ihrem Programm Wohnen zu stehen. Dieses Programm ist gut und man kann dafür einstehen, auch wenn es keine eigentliche Rechtsgrundlage bietet.*

Schlussabstimmung über die Dispositivziffern 1–3

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Zustimmung zu den Dispositivziffern 1–3.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung der Dispositivziffern 1–3.

Mehrheit: Präsidentin Gabriela Rothenfluh (SP), Referentin; Vizepräsident Thomas Schwendener (SVP), Marco Denoth (SP), Patrick Hadi Huber (SP), Stephan Iten (SVP), Mario Mariani (CVP), Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Heinz F. Steger (FDP), Stefan Urech (SVP)  
Minderheit: Andrea Leitner Verhoeven (AL), Referentin; Gabriele Kisker (Grüne)  
Abwesend: Michael Baumer (FDP), Dr. Jean-Daniel Strub (SP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 92 gegen 22 Stimmen zu.

Damit ist in Übereinstimmung mit dem Stadtrat beschlossen:

1. Der Zonenplan wird gemäss Planbeilage geändert.
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an den Festsetzungen in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Rechtsmittelverfahren oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind im Städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich sowie in der Amtlichen Sammlung zu veröffentlichen.
3. Der Stadtrat setzt die Änderung gemäss Ziff. 1 nach Genehmigung durch die kantonalen Instanzen in Kraft.

Mitteilung an den Stadtrat und amtliche Publikation am 17. September 2014 gemäss Art. 12 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist: 16. Oktober 2014)

6 / 6

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat