

## **Auszug aus dem substanziellen Protokoll 167. Ratssitzung vom 20. September 2017**

### **3293. 2017/92**

**Weisung vom 12.04.2017:**

**Liegenschaftenverwaltung, Gesamtüberbauung Areal Letzibach D, Quartier Altstetten, Erhöhung Projektierungskredit und Bevorschussung der zwei beteiligten städtischen Stiftungen Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich und Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien**

Ausstand: Karin Rykart Sutter (Grüne), Roger Tognella (FDP)

Antrag des Stadtrats

Für die Ausarbeitung eines Bauprojekts mit Kostenvoranschlag für eine Gesamtüberbauung auf dem Areal Letzibach D, an der Hohlstrasse 445–452, Kat.-Nr. AL 8668, Quartier Altstetten, wird die Erhöhung des Projektierungskredits von Fr. 1 850 000.– um Fr. 7 950 000.– auf Fr. 9 800 000.– und die darin enthaltene Bevorschussung der zwei beteiligten städtischen Stiftungen SAW und SWkF bewilligt.

Referent zur Vorstellung der Weisung / Kommissionmehrheit Änderungsantrag 1 /  
Kommissionsreferent Schlussabstimmung:

**Dr. Pawel Silberring (SP):** *Die Stadt besitzt an der Hohlstrasse in Altstetten ein Areal, dessen Fläche etwa 10 000 Quadratmeter beträgt. Hochhäuser sind bis zu einer Höhe von 80 Metern zulässig. Die Stadt plant auf dem Gelände eine kommunale Siedlung mit je einem Gebäude für die Stiftung Alterswohnungen und für die Stiftung kinderreiche Familien. Total sollen 265 Wohnungen entstehen und etwa 1280 Quadratmeter Gewerbefläche. Dazu kommen zwei Kindergärten mit einem Betreuungsraum. In dieser Weisung geht es um eine Erhöhung des Planungskredits um 8 Millionen Franken. Die Stadt bevorschusst die Stiftungen mit ihrem Anteil. Dies erlaubt eine nahtlose Weiterführung der Planungsarbeiten. Der Objektkredit für die Ausführung der städtischen Siedlung ist mit 43,6 Millionen Franken veranschlagt. Dazu braucht es eine Volksabstimmung. Das Projekt besteht aus zwei Hochhäusern, die durch ein siebenstöckiges Gebäude verbunden werden. Die Anordnung gefällt mir sehr gut. Die Gebäude bilden einen Hof, welcher von der Strassenseite abgewandt ist. Dieser ist als Aussenraum für die Bewohner und Bewohnerinnen gedacht. Ein weiterer offener Platz ist zur Hohlstrasse hin gerichtet und er schafft einen öffentlichen Aufenthaltsraum. Eine Besonderheit ist ein Werkgleis der SBB, das nur circa zwei Mal im Jahr für Transportfahrten der VBZ genutzt wird, aber offenbar zwingend erhalten bleiben muss. Die Stiftungen planen für das anvisierte Zielpublikum einen Anteil von 60 bis 65 % an subventionierten Wohnungen. Darum ist es zwingend notwendig, dass die Gesamtkosten im Rahmen der kantonalen Wohnbauförderung bleiben. Für Hochhäuser ist dies eine spezielle Herausforderung, die nur durch eine konstruktive Zusammenarbeit der Bauträger und nur durch eine konsequente Be-*

*schränkung auf das Wesentliche erreicht werden kann. Dies muss man bei der nachfolgenden Diskussion um die Dispositivanträge im Hinterkopf behalten. Damit komme ich zum Änderungsantrag 1. Die Weisung sieht vor, die Anzahl Parkplätze mit einem Mobilitätskonzept im Vergleich zu den Vorgaben der Parkplatzverordnung um 30 bis 50 % zu reduzieren. Der Antrag verlangt, darauf zu verzichten. Solche Änderungen würden zu baulichen Mehrkosten in Höhe von 3,2 Millionen Franken führen. Aufgrund vergleichbarer Objekte ist davon auszugehen, dass die geplanten Parkplätze den Bedarf decken werden. Die Parkplätze kosten im Rahmen der Kostenmiete etwa 270 Franken monatlich. Viele Leute wollen oder können sich dies nicht leisten. Der Antrag würde zu einem Fehlbetrag im Erneuerungsfonds in Höhe von etwa 2 Millionen Franken führen. Der zweite Antrag verlangt, das Dach des Hauses für die Bewohnenden begehbar zu machen. Ursprünglich haben die Antragsteller einen Gemeinschaftsraum mit begehbarer Dachterrasse gefordert. Aus finanziellen Gründen wurde davon abgesehen. Die jetzige Variante bringt wenig Mehrwert.*

Kommissionsminderheit Änderungsantrag 1 / Kommissionsmehrheit Änderungsantrag 2:

**Roger Bartholdi (SVP):** *Im Letzibach geht es um drei Organisationen, die bauen wollen: Die Stiftung für Alterswohnungen, die Stiftung für kinderreiche Familien und die Liegenschaftsverwaltung. Insgesamt sollen 265 Wohnungen entstehen. Davon sind 129 für die Alterswohnungen bestimmt. Für kinderreiche Familien soll es 53 Wohnungen geben. Dafür sind einige Parkplätze vorgesehen. Wir haben die Anzahl Parkplätze analysiert. Für die 265 Wohnungen haben wir 103 Parkplätze. Diese Anzahl Parkplätze soll nun reduziert werden. Bei den Alterswohnungen soll die Anzahl Parkplätze von 22 auf 20 reduziert werden. Die Alterswohnungen befinden sich im Hochhaus mit einem Lift. Jeder Lift kann ausfallen. Wenn wir davon ausgehen, dass die Bewohnerinnen und Bewohner der Alterswohnungen sehr mobil sind, dann benutzen sie auch Autos. Von der Stiftung für kinderreiche Familien wurde uns gesagt, dass die Parkplätze auch gebraucht werden. Ich sehe nicht ein, warum man die Anzahl Parkplätze reduzieren sollte. Für kinderreiche Familien ist das Auto wichtig. Einige Leute sind auch beruflich auf ein Auto und auf Parkplätze angewiesen. Bei den Parkplätzen für die Wohnungen der Liegenschaftsverwaltung ist die Reduktion nicht nachvollziehbar. Dr. Pawel Silberring (SP) sprach von vergleichbaren Projekten. Eines dieser vergleichbaren Projekte ist das Projekt an der Rautistrasse. Es gibt dort genügend Parkplätze in der blauen Zone. Deshalb sind dort einige Parkplätze frei geblieben. Beim aktuellen Projekt gibt es keine Parkplätze in der blauen Zone. Deshalb sind die Voraussetzungen andere. Die Hohlstrasse ist auch für Autofahrer sehr attraktiv. Der Preis für die Parkplätze ist hoch. Das ist ein Problem des Projekts.*

Kommissionsminderheit Änderungsantrag 2:

**Elena Marti (Grüne):** *Wir beantragen, dass die Dachfläche auf dem 7. Obergeschoss für die Bewohnenden zugänglich gemacht wird. Es soll auch Solarnutzung eingebaut werden. Die Überbauung weist auf dem Sockel des 7. Stocks eine grosse Dachfläche auf, darauf soll die Haustechnik und eine kleine Solaranlage installiert werden. Wir wollen, dass die grosse Fläche den Bewohnenden zugänglich gemacht wird. Andererseits*

*fordern wir eine grössere Solarenergienutzung. Gerade im Quartier Altstetten muss man das maximal Mögliche an Aussenräumen herausholen. Dachterrassen bieten einen riesigen Mehrwert an Erholungsraum. Wir sind überzeugt, dass dies unter der Limite der Wohnbauförderung realisiert werden kann.*

Weitere Wortmeldungen:

**Christina Schiller (AL):** *Die AL-Fraktion wird dieser Weisung zustimmen. Wir sind der Ansicht, dass preisgünstiger Wohnraum nicht mit Hochhäusern gemischt werden sollte. Hochhäuser sind weder kosten- noch ausnutzungseffizient. Pro Geschoss fallen normalerweise etwa 80 bis 85 % effektiv nutzbare Fläche an. Bei Hochhäusern sind aus feuerpolizeilichen Gründen zusätzlich Fluchttreppenhäuser und -Lifte sowie Zugangsmöglichkeiten für Brandlöscher vorgeschrieben. Damit reduziert sich die nutzbare Fläche pro Geschoss auf 65 bis 75 %. Als Zusatzkosten kommen die Mehrkosten für die Statik, für die luftdichten Abschlüsse der Treppenhäuser und für den Unterdruck hinzu. Aufgrund der Vorgeschichte des Areals ist es trotzdem möglich, preisgünstige Wohnungen zu erstellen. Die Stadt besitzt eine strategische Parzelle am Vulkanplatz. Ohne diese hätte die SBB das Westlink-Projekt nicht realisieren können. Nach Intervention der AL hat der Stadtrat auf einen Verkauf verzichtet. Im Gegenzug musste die SBB der Stadt das Areal Letzibach D für gemeinnützigen Wohnungsbau abtreten. Die SBB hat der Stadt das Areal für 1788 Franken pro Quadratmeter verkauft. Dies hatte zur Folge, dass auf dem Areal preisgünstige Wohnungen möglich geworden sind. Der Preisunterschied zwischen den geplanten und bereits gebauten Wohnungen ist erschreckend. Nur durch Zwang macht die SBB inhaltliche Zugeständnisse.*

**Pirmin Meyer (GLP):** *Wir von der GLP stimmen dem Antrag des Stadtrats zu. Wir unterstützen das Vorhaben, da dort dringend benötigte Wohnungen entstehen. Es entstehen auch freitragende Wohnungen. Es resultiert ein Anteil von 72 % subventionierter Wohnungen. Wir haben noch keine Verhältnisse wie in Wien. Die beiden Stiftungen haben in der Kommission betont, dass sie durch Gemeinschaftsräume im Erdgeschoss und durch die Gestaltung des Spielplatzes dafür sorgen wollen, dass Alte und Junge nicht aneinander vorbeileben. Dies wäre schade. Die spezielle Konstellation kann Aufschluss darüber geben, wie verschiedene Generationen zusammenleben und sich bereichern. Wir lehnen die Änderungsanträge ab. Das Projekt steht unter grossem Kostendruck. Durch eine gemischte Bauweise kann die Limite der kantonalen Wohnbauförderung unterschritten werden. Das Wunschkonzert der SVP und der Grünen sprengt den finanziellen Rahmen.*

**Onorina Bodmer (FDP):** *Wir werden dieser Vorlage auch zustimmen. Richtig ist, dass wir am liebsten Belegungsvorschriften und Einkommenslimiten für gemeinnützige Wohnungen einführen würden. Bei dieser Überbauung sind die zwei involvierten Stiftungen genau so aufgestellt, wie wir uns das wünschen. Die künftigen Mieterinnen und Mieter werden die strengen Vorschriften der Wohnbaupolitik einhalten müssen. Sie müssen also die Belegungsvorschriften und die Vorgaben betreffend Einkommensgrenze erfüllen. Dieses Vorhaben finden wir sehr ambitiös. Wegen der Beschaffenheit der Parzelle ist der Bau mit einem Hochhaus unumgänglich. Dies treibt die Kosten in die Höhe. Um*

die Kostenlimite einzuhalten, mussten wir bei den 4½-Zimmer-Wohnungen die zweite Nasszelle streichen. Das ist für heutige Bedürfnisse ein grosser Einschnitt. Deshalb haben wir überlegt, dass es unmöglich ist, den Mieterinnen und Mietern eine Dachterrasse zuzumuten und auf eine zweite Nasszelle zu verzichten. Dasselbe gilt für Parkplätze. Wir finden es einschneidend, dass die Minimalzahl der Parkplatzverordnung so stark unterschritten wird. Im Hinblick auf die hohen Kosten, die der Hochhausbau verursacht, finden wir die zusätzlichen 3,2 Millionen Franken, die eingesetzt werden müssten, nicht verantwortbar.

**Elena Marti (Grüne):** Wir sind sehr froh darüber, dass die Stadt in den kommunalen Wohnungsbau investiert. Die Grünen unterstützen die Weisung zur Überbauung. Wir finden es gut, dass die zwei Stiftungen gemeinsam mit der Liegenschaftsverwaltung die Überbauung realisieren wollen. Es ist schade, dass eine tatsächliche Durchmischung nicht möglich ist. Die Durchmischung kann nur in den Parks und in den Gemeinschaftsräumen erfolgen. Wir unterstützen, dass die Wohnungen klimaneutral und nach den Vorgaben der 2000-Watt-Gesellschaft realisiert werden. Ebenso unterstützen wir, dass die Kinderbetreuung im Haus eingeplant ist. Die Siedlung ist autoarm geplant. Für uns Grüne ist das selbstverständlich.

**Roger Bartholdi (SVP):** Ich möchte auf das Votum von Pirmin Meyer (GLP) eingehen. Es ist nicht zutreffend, dass wir mehr Parkplätze fordern. Wir fordern so viele Parkplätze wie es die Verordnung vorsieht. Nun werde ich auf die Nutzung der Dachfläche eingehen. Auf den ersten Blick klingt der Antrag gut. Aus Kostengründen ist er jedoch abzulehnen. Man muss einen Zugang organisieren, man muss dafür sorgen, dass niemand herunterfällt. Dies verursacht Kosten. Sauberkeit, Ordnung und Lärm sind weitere Faktoren.

**Walter Angst (AL):** Ich habe im Juli an einer Sitzung der vorbereitenden Kommission teilgenommen. Darin wurde die Frage der Schulraumplanung angeschaut. Wir haben auch im Quartier Altstetten mit einem Boom zu tun. Es müssen etwa 20 zusätzliche Klassenzimmer im Schulhaus Kappeli entstehen. Wir haben gehört, dass man im Moment einen Neubau für die Sekundarschule prüft. Es gibt eine Diskussion über den Standort. 2024 braucht es ein neues Schulhaus. Wir wissen, dass der Druck der Entwicklungsgebiete – zum Beispiel des Zollfreilagers – so gross ist, dass man dort zum Beispiel keine weiteren Kinder von der Hohlstrasse unterbringen kann. Deshalb ist ein Bau eines Sekundarschulhauses beim Kappeli oder beim Herrlig die einzige Möglichkeit. Ich bin darüber erstaunt, dass diese Fragen in der Debatte nicht aufgegriffen wurden. Wenn wir diesem Bau heute zustimmen, dann muss diese Frage zwingend geklärt werden. Ich bitte Sie dringend, sich zusammzusetzen. Bis ein Schulhaus steht, dauert das 10 Jahre. Es wäre gut, wenn wir bereits heute sagen könnten, wo das Schulhaus realisiert werden könnte. Wir müssen bereits bei der Projektierung sagen, wie wir diese Bedürfnisse befriedigen. In diesem dicht bebauten Quartier haben wir Schwierigkeiten, Lösungen zu finden.

**Mario Mariani (CVP):** Ich möchte auf die Weisung zurückkommen. Die CVP wird dieser Weisung zustimmen. Das Projekt ist ausgewogen. Gut ist, dass verschiedene Träger-

5 / 7

*schaften beteiligt sind. Die Stadt muss Stiftungen finden, die mithelfen. Die CVP wird die beiden Änderungsanträge ablehnen. Wir sind der Ansicht, dass die Parkplatzverordnung gelten muss. Wenn bei dieser Parkplatzverordnung eine Abweichung möglich ist, dann ist dies die Entscheidung des Bauherrn. Dachflächen sind ökologisch zu begrünen. Auch daran muss sich das Projekt halten.*

Änderungsantrag 1, neue Dispositivziffer 2

Die Mehrheit der SK FD beantragt Ablehnung des nachfolgenden Änderungsantrags.

Die Minderheit der SK FD beantragt folgende neue Dispositivziffer 2 (Der Antrag des Stadtrats wird zu Dispositivziffer 1):

1. Für die Ausarbeitung eines Bauprojekts mit Kostenvoranschlag für eine Gesamtüberbauung auf dem Areal Letzibach D, an der Hohlstrasse 445–452, Kat.-Nr. AL 8668, Quartier Altstetten, wird die Erhöhung des Projektierungskredits von Fr. 1 850 000.– um Fr. 7 950 000.– auf Fr. 9 800 000.– und die darin enthaltene Bevorschussung der zwei beteiligten städtischen Stiftungen SAW und SWkF bewilligt.
2. Die geltende Parkplatzverordnung (PPV 2010, AS 741.500) und die darin geforderte Mindestanzahl an Parkplätzen von rund 100 Parkplätzen ist einzuhalten und darf nicht reduziert werden.

Mehrheit: Dr. Pawel Silberring (SP), Referent; Präsident Matthias Probst (Grüne), Simon Diggelmann (SP), Elena Marti (Grüne), Gabriela Rothenfluh (SP), Christina Schiller (AL)  
Minderheit: Roger Bartholdi (SVP), Referent; Urs Fehr (SVP)  
Enthaltung: Vizepräsident Dr. Urs Egger (FDP), Onorina Bodmer (FDP), Isabel Garcia (GLP) (für vakanten Sitz GLP), Pirmin Meyer (GLP)  
Abwesend: Vera Ziswiler (SP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 77 gegen 22 Stimmen (bei 19 Enthaltungen) zu.

Änderungsantrag 2, neue Dispositivziffer 2

Die Mehrheit der SK FD beantragt Ablehnung des nachfolgenden Änderungsantrags.

Die Minderheit der SK FD beantragt folgende neue Dispositivziffer 2 (Der Antrag des Stadtrats wird zu Dispositivziffer 1, die Nummerierung wird je nach Beschlussfassung über den vorangehenden Antrag angepasst):

1. Für die Ausarbeitung eines Bauprojekts mit Kostenvoranschlag für eine Gesamtüberbauung auf dem Areal Letzibach D, an der Hohlstrasse 445–452, Kat.-Nr. AL 8668, Quartier Altstetten, wird die Erhöhung des Projektierungskredits von

6 / 7

Fr. 1 850 000.– um Fr. 7 950 000.– auf Fr. 9 800 000.– und die darin enthaltene Bevorschussung der zwei beteiligten städtischen Stiftungen SAW und SWkF bewilligt.

**2. Die Dachfläche auf dem 7. Obergeschoss ist soweit wie möglich zur Solarenergienutzung und als Dachterrasse für die Bewohnenden zugänglich zu machen.**

Mehrheit: Roger Bartholdi (SVP), Referent; Vizepräsident Dr. Urs Egger (FDP), Onorina Bodmer (FDP), Urs Fehr (SVP)  
Minderheit: Elena Marti (Grüne), Referentin; Präsident Matthias Probst (Grüne)  
Enthaltung: Simon Diggelmann (SP), Isabel Garcia (GLP) (für vakanten Sitz GLP), Pirmin Meyer (GLP), Gabriela Rothenfluh (SP), Christina Schiller (AL), Dr. Pawel Silberring (SP)  
Abwesend: Vera Ziswiler (SP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 104 gegen 13 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

#### Schlussabstimmung

Die SK FD beantragt Zustimmung zum Antrag des Stadtrats.

Zustimmung: Dr. Pawel Silberring (SP), Referent; Präsident Matthias Probst (Grüne), Vizepräsident Dr. Urs Egger (FDP), Onorina Bodmer (FDP), Simon Diggelmann (SP), Isabel Garcia (GLP) (für vakanten Sitz GLP), Elena Marti (Grüne), Pirmin Meyer (GLP), Gabriela Rothenfluh (SP), Christina Schiller (AL)  
Enthaltung: Roger Bartholdi (SVP), Urs Fehr (SVP)  
Abwesend: Vera Ziswiler (SP)

Abstimmung gemäss Art. 43<sup>bis</sup> Abs. 1 lit. c Gemeindeordnung (Ausgabenbremse):

Der Rat stimmt dem Antrag der SK FD mit 96 gegen 0 Stimmen (bei 22 Enthaltungen) zu. Somit ist das Quorum von 63 Stimmen für die Ausgabenbremse erreicht.

Damit ist in Übereinstimmung mit dem Stadtrat beschlossen:

Für die Ausarbeitung eines Bauprojekts mit Kostenvoranschlag für eine Gesamtüberbauung auf dem Areal Letzibach D, an der Hohlstrasse 445–452, Kat.-Nr. AL 8668, Quartier Altstetten, wird die Erhöhung des Projektierungskredits von Fr. 1 850 000.– um Fr. 7 950 000.– auf Fr. 9 800 000.– und die darin enthaltene Bevorschussung der zwei beteiligten städtischen Stiftungen SAW und SWkF bewilligt.

Mitteilung an den Stadtrat sowie amtliche Publikation am 27. September 2017 gemäss Art. 12 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist: 27. Oktober 2017)

7 / 7

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat