

Auszug aus dem substanziellen Protokoll 186. Ratssitzung vom 11. September 2013

4235. 2012/383

Weisung vom 31.10.2012:

Amt für Städtebau, Teilrevision der Nutzungsplanung, Zonenplanänderung Glattbogen, Zürich Schwamendingen, Kreis 12

Antrag des Stadtrats

1. Der Zonenplan wird gemäss Planbeilage vom 11. Oktober 2012 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.

Referent zur Vorstellung der Weisung / Kommissionmehrheit:

Thomas Schwendener (SVP): *Ein Grossteil der rund 700 Genossenschaftswohnungen an der Wallisellerstrasse sind aus den 30er- bis 50er-Jahren und genügen den heutigen Ansprüchen nicht mehr. Aus diesem Grund hat die Baugenossenschaft Asig eine strategische Planung vorgenommen, um die Wohnungen in mehreren Etappen zu erneuern und massvoll zu verdichten. Die Mischung zwischen Sanierung und Ersatzneubau ermöglicht eine sozial verträgliche Erneuerung der Siedlungen über mehrere Jahre. Die Parzellen liegen derzeit in einer W2-Wohnzone - mit der Teilrevision werden sie der Wohnzone W3 zugewiesen.*

Kommissionsminderheit:

Alecs Recher (AL): *Die Umzonung verspricht einen Riesengewinn für den Grundeigentümer. Wir stellen uns allerdings die Frage, welche Mietzinsen bei den Ersatzneubauten existieren und wie letztendlich entschieden wird, wer in den Wohnungen wohnt? Die Asig rechnet bei Ersatzneubauten auf eigenem Land mit dem Niedrigstwert. Dabei wird der Landwert fast vollständig abgeschrieben. Nur wenn dies nicht der Fall ist, kommen für die Genossenschaft subventionierte Wohnungen in Frage. Für einen Stadtrat, der subventioniertes Wohnen fördern will, ist das eine schlechte Ausgangslage. Die Asig will*

hinsichtlich dieser Problematik ihre Strategie noch einmal überdenken. Das Niedrigstwertprinzip garantiert nicht, dass die Menschen, die diese Wohnungen am dringendsten benötigen, genügend berücksichtigt werden. Aufgrund dieser Unsicherheit lehnen wir die Umzonung ab.

Weitere Wortmeldungen:

Gabriela Rothenfluh (SP): *Nach der Umzonung können im Gebiet doppelt so viele Wohnungen gebaut werden. Dies hat Auswirkungen auf das Quartier und die dort ansässige Bevölkerung. Die Struktur und Durchmischung wird sich verändern, mehr Familien mit Kindern sind zu erwarten. Es ist deshalb erfreulich, dass die Verwaltung bereits in der Planung den Mehrbedarf an entsprechendem Schulraum berücksichtigt hat. Insgesamt hat die Genossenschaft gemeinsam mit der Stadt sehr sorgfältig geplant.*

Gabriele Kisker (Grüne): *Es ist eine Verdichtung am richtigen Ort. Die Subventionierungsförderung muss nun konkret umgesetzt und mit den Wohnbaugenossenschaften vereinbart werden. Wir hoffen, dass sich die Asig dazu bewegen lässt, subventionierten Wohnungsbau anzubieten.*

Mario Mariani (CVP): *Diese Weisung behandelt eine Umzonung und nicht den subventionierten Wohnungsbau. Die Stadt hat den Auftrag, sozialen Wohnungsbau zu fördern, die gesetzlichen Grundlagen liegen aber noch nicht vor. Die gesamte Umnutzung ist sozial verträglich, denn man lässt einen grossen Teil des Altbestandes stehen.*

Thomas Schwendener (SVP): *Die AL hat immer gesagt, wenn man die Bodenpreise ein wenig billiger ansetzen würde, könnte man auch die Mietzinsen herabbrechen. Das Volk hat über gemeinnützigen Wohnbau abgestimmt und nicht über subventionierten.*

Michael Baumer (FDP): *Man kann nicht immer behaupten, es gäbe zu wenig Wohnungen und dann gegen solche Bauvorhaben stimmen. Die Asig ist eine Wohnbaugenossenschaft, die im bezeichneten Gebiet mit einem Kostenmietprinzip funktionieren und einem möglichst tiefen Landpreis agieren will. Sie erfüllt damit das Ziel der Gemeindeordnung, ein Drittel gemeinnützigen Wohnungsbau zu realisieren.*

Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP): *Wir unterstützen die Umzonung, weil alle Abläufe vorbildlich vonstatten gingen. Man hat das Bauvorhaben auf das Entwicklungsleitbild Wallisellen abgestützt und die soziale Verträglichkeit mit einem Etappenbau berücksichtigt. Wir beobachten das Projekt aber dennoch, da es in Sachen Grünraum sicher noch nicht alles ausreicht.*

Walter Angst (AL): *Vor einem halben Jahr haben wir über einen Vorstoss debattiert, in dem es darum ging, dass die Genossenschaften nicht für diejenigen bauen, die die Wohnungen benötigen. Heute heisst es seitens der FDP, egal ob die Belegungsvorschriften eingehalten werden, Hauptsache man baut. Verdichtung heisst, dass die Men-*

3 / 4

schen, die auf dem freien Wohnungsmarkt keine Chance auf ein Objekt haben, einen Wohnraum bekommen. Es kann nicht egal sein, wer dort wohnt und man sollte auch nicht erst mit der Diskussion beginnen, wenn der Kantonsrat sich entschieden hat.

Michael Baumer (FDP): *Wir sind heute bei der Teilrevision Nutzungsplanung und nicht bei der Vergabe des Baurechts an die Genossenschaft. Bei der Planung eigentumsrechtliche Vorschriften zu machen, erachten wir als den falschen Weg.*

Walter Angst (AL): *Es gibt keine Mehrheit für Verdichtungen, wenn man die sozialen Fragen nicht thematisiert. Wir müssen darüber reden, wer in den Wohnungen lebt, wenn wir über Nachhaltigkeit diskutieren.*

Thomas Schwendener (SVP): *Die Asig handelt sozial. Der Landpreis wird herabgesetzt und nicht Mietverhältnisse gekündigt. Schlussendlich werden die Wohnungen auch billiger und sind immer noch da.*

Severin Pflüger (FDP): *Die FDP hat die Diskussion angerissen, wer vom gemeinnützigen Wohnungsbau profitiert. Diese Debatte wollen wir auch weiterführen.*

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Hochbaudepartements Stellung.

STR André Odermatt: *In Zürich arbeiten verschiedene Genossenschaften mit verschiedenen Modellen. Es ist auch ein Mehrwert, dass nicht nur eine Vermietungspolitik vorherrscht. Wir diskutieren mit den jeweiligen Bauträgern über den richtigen Anteil subventionierter Wohnungen. Im Einzelfall kann auch besser geklärt werden, wo der richtige Ort dafür ist. Es muss aber auch ein gewisser Spielraum vorhanden sein, damit nicht jede Siedlung in der Stadt genau das Gleiche anbietet.*

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:	Thomas Schwendener (SVP), Referent; Präsident Mario Mariani (CVP), Vizepräsidentin Gabriela Rothenfluh (SP), Duri Beer (SP), Patrick Hadi Huber (SP), Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Heinz F. Steger (FDP), Ruggero Tomezzoli (SVP), Eva-Maria Würth (SP)
Minderheit:	Alecs Recher (AL), Referent
Enthaltung:	Gabriele Kisker (Grüne), Markus Knauss (Grüne)
Abwesend:	Michael Baumer (FDP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 112 gegen 6 Stimmen zu.

4 / 4

Damit ist in Übereinstimmung mit dem Stadtrat beschlossen:

1. Der Zonenplan wird gemäss Planbeilage vom 11. Oktober 2012 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 18. September 2013 gemäss Art. 12 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist: 17. Oktober 2013)

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat