



Auszug aus dem substanziellen Protokoll 87. Ratssitzung vom 6. März 2024

2920. 2023/562

Dringliche Motion der AL-, Grüne-, GLP-, SP- und Die Mitte/EVP-Fraktion vom 06.12.2023:

Realisierung von gemeinnützigen Wohnungen und Gewerberäumen mit ausreichendem Grün- und Freiraum zusätzlich zu den Alterswohnungen auf dem Josef-Areal, Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

Gemäss schriftlicher Mitteilung lehnt der Vorsteher des Hochbaudepartements namens des Stadtrats die Entgegennahme der Dringlichen Motion ab, ist jedoch bereit, sie als Postulat zur Prüfung entgegenzunehmen.

***Karen Hug (AL)** begründet die Dringliche Motion (vergleiche Beschluss-Nr. 2595/2023): Die Kreativität und Lebendigkeit des einst herb anmutenden Quartiers scheinen je länger je mehr zu verschwinden. Das Quartier verändert sich, was normal ist. Diese Veränderung können wir bewusst steuern – das ist der Unterschied zwischen Veränderung und Entwicklung. Das Josef-Areal kann einen positiven Beitrag zur Quartierentwicklung leisten. Die AL-Fraktion hält an der Motion fest, da sie den Weg für eine bessere und attraktivere Nutzung freimacht, und lehnt die Umwandlung in ein Postulat ab. Eine breite Allianz aus AL, Grüne, GLP, Die Mitte, EVP und bis vor kurzem SP setzt sich für das Areal ein. Es weist grosses Potential auf, dem der Stadtrat mit seinen Plänen nicht gerecht wurde. Das Ziel soll ein durchmischtes, lebenswertes und lebendiges Areal für alle Generationen sein. Es braucht gemeinnützige Wohnungen und ein durchmischtes Areal mit hoher Aufenthaltsqualität. Das Areal bietet das Potential, dem Ziel der städtischen Wohnbaupolitik einen Schritt näher zu kommen. Der Wohnanteil im Quartier ist momentan sehr tief. Zahlbares Wohnen ist ein grosses Thema in der städtischen Bevölkerung und dafür setzen wir uns ein. Das Areal soll sich am Bedarf von Bevölkerung und Quartier orientieren. Die Hürden, die der Stadtrat aufzählte, sind uns bewusst, doch die gilt es zu überwinden. Wir erwarten ein engagiertes und ambitioniertes Vorgehen. Momentan sind gemeinnützige Wohnungen nicht möglich, es ist eine Umzonung nötig. Das ist ein kompliziertes, aber mögliches Unterfangen. Es ist eine Frage des politischen Willens. Die Antwort des Stadtrats lässt sich folgendermassen zusammenfassen: «Es ist schwierig und braucht Zeit». Die Herausforderungen sehen wir, wollen aber, dass sich der Stadtrat trotzdem für das Anliegen einsetzt. Die Motion könne zudem nicht in einer Frist von zwei Jahren umgesetzt werden: Eine Testplanung, eine Gestaltungsplanung und ein geeignetes Mitwirkungsverfahren brauchen Zeit. Fristen kann man aber bei Bedarf verlängern. Es gibt keine Anzeichen, dass sich das Amt für Raumentwicklung einer*



Umzonung aus Prinzip verweigern würde. Der Stadtrat meint auch, dass die Maximalforderung zu ambitiös sei. Dies fordern wir gar nicht, sondern dass nebst Alterswohnungen auch gemeinnütziger Wohnraum entstehen soll und dass private Gewerbenutzende zulässig sein sollen. Es ist zu prüfen, ob einzelne der vorgesehenen Nutzungen nicht woanders realisiert werden können. Weiter schreibt der Stadtrat, dass sich der Quartierpark mit unserer Motion verzögere. Grün Stadt Zürich (GSZ) müsse die Ausschreibung den neuen Rahmenbedingungen anpassen, wenn die Motion angenommen werde. Das sehen wir als Chance und für das Mitwirkungsverfahren dienlich. Bewusst haben wir nicht den gesamten Plan der Stadt über den Haufen geworfen und sehen bspw. den Bedarf eines weiteren Schwimmbads. Darum fordern wir den Stadtrat auf, auf dem bestehenden Plan aufzubauen und den Spielraum und das Arealpotential zu nutzen. Der Stadtrat meint, dass allenfalls nicht alle Forderungen der Motion durchführbar seien. Das ist für uns kein Grund, die Motion nicht zu überweisen. Die Stadt führte einen partizipativen Prozess im Quartier durch – in diesem Fall aber nicht so löblich. Wiederholt wurden Stimmen nach gemeinnützigem Wohnraum laut, die mit dem Verweis auf die Zonierung ausgeblendet wurden. Es gilt, vermeintliche Tatsachen zu hinterfragen und Optionen aufzuzeigen. Wenn Sie sich die Aufzeichnungen des Partizipationsverfahrens anschauen, finden Sie, was die Bevölkerung eigentlich will und braucht. Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Hochbaudepartements Stellung.

STR André Odermatt: *Darüber, dass wir mehr bezahlbaren Wohnraum in Zürich brauchen, müssen wir nicht diskutieren. Die Frage ist, wie viel es wo verträgt, damit es für die Stadt, das Quartier und zukünftige Bewohner*innen sinnvoll ist. Das Josef-Areal ist mit dem aktuellen Konzept bereits dicht beplant. Der kommunale Richtplan wurde vom Volk beschlossen und sieht auf dem Areal öffentliche Infrastrukturen vor. Umzonieren kann man immer, doch es ist komplex und braucht entsprechende planerische Überlegungen. Wenn man die öffentlichen Strukturen wegnimmt, die man behördenverbindlich geplant hat, muss man deklarieren, wo diese alternativ realisiert werden können. Nutzungen wurden durch ein partizipatives Verfahren im Quartier ernsthaft eruiert. Die von uns geplanten Nutzungen sind ein dringend eingefordertes Gesundheitszentrum fürs Alter und Alterswohnungen, ein Hallenbad, ein Werkhof, Räume fürs Quartier und ein Park. Diese sind von der Motion nicht grundsätzlich in Frage gestellt. Sie fordert aber zusätzliche Nutzungen, wie eine grosse Anzahl an gemeinnützigen Wohnungen. Diese erfordern grosse Volumen, dessen muss man sich bewusst sein. Die Themen Hitzeminderung und Grünvolumen werden dadurch nicht einfacher gelöst. Das Areal würde eine noch höhere Dichte als schon geplant erfahren. Wohnraum alleine reicht nicht für ein lebenswertes Quartier. Die Infrastruktur muss mitgedacht werden. Teile dieser Bedürfnisse aus dem Kreis 5 sollen im ursprünglichen Plan verwirklicht werden. Zusätzliche Bewohner*innen brauchen mehr Grünraum, Öffentlichen Verkehr (ÖV), Schulhäuser usw. Es ist zu kurz gedacht, nur auf die Wohnungen zu fokussieren, auch wenn sie dringend notwendig sind. Der Stadtrat will eine lebenswerte Stadt mit Quartieren, die einen menschlichen Massstab haben. Ob und wie die Forderung der Motion umsetzbar ist, wissen wir nicht. Um das herauszufinden, sind umfangreiche Abklärungen und qualitätssichernde Verfahren nötig. Die Mitwirkung des Quartiers werden wir weiterhin verfolgen.*



Es ist wichtig, dass man für das geforderte Engagement und die Kreativität ergebnisoffen bleibt, was mit der Motion schwierig wird. Formal gibt uns die Motion zwei Jahre Umsetzungszeit vor, was schlicht nicht realistisch ist. Die Abklärungen würden den Zeitplan der geplanten Massnahmen sprengen und viel Zeit in Anspruch nehmen. Ich plädiere für eine sorgfältige Planung zusammen mit der Bevölkerung für das Quartier. Der Stadtrat lehnt das Anliegen als Motion ab, ist aber bereit, es als Postulat entgegenzunehmen.

Weitere Wortmeldungen:

Reto Brüesch (SVP): *Seit drei Jahren plant man auf diesem Areal, was in diesem Rat gefordert wurde. Kurz vor Schluss will eine Motion eine andere Stossrichtung einschlagen. Die SVP stellt einen Textänderungsantrag. Auf die Unterbringung eines Werkhofs auf dem Areal soll verzichtet werden, damit mehr Alterswohnungen erstellt werden können. Spätestens seit dem Neubauprojekt Sportzentrum Oerlikon ist klar, dass die Planer aufgrund der Komplexität von unterschiedlichen Nutzungen an einem Ort überfordert sind und die Kosten aus dem Ruder laufen. Hier wird das ähnlich sein. Ein Fokus auf die Hauptnutzungen bringt mehr. Auch auf dem Josef-Areal wollen wir alles, doch das geht nicht. Man muss Kompromisse eingehen. Eine Strategie für Werkhöfe gibt es nicht. Darum sind sie nicht koordiniert, obwohl einige vielleicht zusammengelegt werden könnten.*

Brigitte Fürer (Grüne): *Kurz möchte ich auf die Antwort des Stadtrats bezüglich des Planerischen zurückkommen. Bei den Rahmenbedingungen, die sorgfältig ausgelegt wurden, spricht meiner Ansicht nach alles dafür, ein gemischteres Areal als vom Stadtrat angedacht zu realisieren. Der Standort ist uns Grünen zu wichtig, als dass wir keine Weiterentwicklung wollten. Wir lassen uns nicht ins Korsett eines Zonenplans zwingen. Die Zielsetzung der Motion fordert keine Wohnmonokultur, sondern eine gemischte Nutzung. Sie will, dass man Chancen nutzt und über den Horizont hinausschaut. Nicht alle Nutzungen des Stadtrats sollen über Bord geworfen werden, doch gewisse sind zu hinterfragen oder zu kombinieren. Für den städtischen Werkhof wurde meines Wissens keine Standortabklärung gemacht, darum kann ich nicht entscheiden, ob es Alternativen geben würde. Dass es der idealste Standort ist, bezweifle ich; Werkhöfe tragen nicht unbedingt zu einer lebendigen Durchmischung des Quartiers bei. Es stellt sich die Frage, was politisch wichtiger ist: Ein zusätzliches Hallenbad oder zusätzliche Wohnungen? Die Wohnungskrise hat sich in den letzten Jahren verschärft, ein Hallenbad wäre aber eine Option, wenn das Areal in der bisherigen Zone bleiben sollte. Es geht nicht darum, alles gleichzeitig zu wollen, sondern die Fläche clever zu nutzen. Für die Grünen ist klar, dass der Park für eine zukunftsfähige Quartierentwicklung nicht verhandelbar ist. Es kann sein, dass GSZ die Fläche früher angehen wollte. Vielleicht braucht es zeitliche Anpassungen. Der Kreis 5 boomt und braucht, weil er auch Hitzespot ist, Grünflächen – besonders, wenn alte Menschen dort wohnen sollen. Die Josefstrasse ist aufgrund ihrer industriellen Geschichte gross und könnte das Josef-Areal allenfalls entlasten.*

Nicolas Cavalli (GLP): *Für den Frust von Stadtrat und Verwaltung habe ich ein gewisses Verständnis, da die Diskussionen bereits sehr weit geführt wurden. Es gibt einen*



kommunalen Richtplan und eine Hochhauslinie, die genau an dieser Grenze beginnt. Der Stadtrat verweist auf diesen Plan: «In den Entwicklungsgebieten mit ehemaliger Industrienutzung führt die bauliche Verdichtung, unter anderem mit Hochhäusern, auch zur Schaffung von Nichtwohnnutzungen». Das bedeutet im Umkehrschluss, auch für Wohnnutzungen. Wohnungen gingen also vergessen. Persönlich verstehe ich nicht, warum sich der Stadtrat bei einem Areal, das der Stadt gehört, so schwertut. Hier haben hier die grösstmögliche Gestaltungsmöglichkeit und es ist eine verpasste Chance, wenn wir das nicht nutzen. Das Drittelsziel besteht und es liegt auf der Hand, das dort voranzutreiben. Das Areal wird sich sowieso entwickeln. Die GLP scheut sich nicht vor Verdichtung und höheren Häusern. Die Angst des Stadtrats, dass die Umzonung beim Kanton nicht durchkommt, finde ich unbegründet. In der gewählten Zone sind alle Nutzungen machbar. Im vorgestellten Nutzungskonzept kann alles Nötige eingegliedert werden, Wohnungen sollen auch ergänzt werden können. Der Stadtrat spricht von einer Verzögerung von vier Jahren. Das Areal soll aber mit einem langfristigen Nutzungshorizont entwickelt werden. Im Vergleich lohnt sich dieser Umweg. Die Mehrwertabgabe bei einer Umzonung kam ebenfalls zur Sprache. Ich bekomme den Eindruck, dass man sich schwertut, wenn Geld an den Kanton ausbezahlt werden soll, man andersherum das Geld aber gerne entgegennimmt. Die GLP findet nur die Motion effektiv.

Claudia Rabelbauer (EVP): Es geht nicht um preisgünstige Wohnungen, sondern darum, ob es zukünftig generell Wohnungen in der Stadt Zürich geben wird. Die Lage ist prekär. Der Stadtrat muss sich immer und überall die Frage stellen, ob man auf Flächen Wohnungen bauen kann. Auf diesem Areal bietet es sich sehr an, nochmals darüber nachzudenken. Es wird sicher nicht einfach, doch wir sind um jede Wohnung froh. Die Frage ist auch, wie gross die Wohnungen sein müssen, da wir wissen, dass es viele Single-Haushalte gibt. Je nachdem können gute, funktionale Wohnungen entstehen, die flächenmässig klein sind. Hier ist Kreativität gefordert. Auch die Die Mitte/EVP-Fraktion hält an der Motion fest und ist bereit, dem Stadtrat Fristerstreckungen zu gewähren.

Lisa Diggelmann (SP): Grundsätzlich sind wir mit den vorangehenden Rednerinnen und Rednern einig: Wir wollen prüfen, ob man auf dem Areal zusätzlichen Wohnraum erstellen kann. Die SP möchte die Motion in ein Postulat umwandeln, da wir der Meinung sind, dass man auf unserem aktuellen Wissensstand nicht um jeden Preis eine Umzonung fordern kann. Hier sprechen wir von einer enormen Dichte. Darüber wollen wir mehr Klarheit, bevor wir an der Motion festhalten. Der Stadtrat führte aus, dass es zeitlich nicht möglich ist, die Umzonung in der Motionsfrist zu vollziehen und das umfangreiche Projekt anzupassen. Der Stadtrat wird das Anliegen prüfen, wie er öffentlich ankündigte, womit dem Anliegen mit dem Postulat genügend Rechnung getragen wird. In der Abstimmung werden wir uns enthalten, da die AL an der Motion festhalten will.

Hans Dellenbach (FDP): Die FDP wird der Motion mit oder ohne Textänderung zustimmen. Wie die SP hätten wir die Motion gerne in ein Postulat umgewandelt, da es um eine Abklärung geht. Im Allgemeinen sind wir für mehr Wohnraum durch Aufstockung und Verdichtung. Hier spielen die Stadt, Genossenschaften und Private eine wichtige



5 / 6

Rolle. Dass es Verzögerungen gibt, ist schade und zeigt, dass die Stadt das Wohnraumproblem nicht ohne Private lösen kann. Die Verzögerung kann ein Weckruf für den Stadtrat sein, weiter Ausschau zu halten, wo es noch Möglichkeiten für Wohnraum gibt.

Snezana Blickenstorfer (GLP): *Wieso die Motion unterstützt werden soll, hörten wir bereits. Es ist mir ein Anliegen, dass wir aus dieser Geschichte lernen und zukünftig bei jeder Gelegenheit die Frage nach zusätzlichem Wohnraum stellen. Wohnen war nebst dem Verkehr die grösste Sorge im Sorgenbarometer 2023. Das müssen wir angehen.*

Karen Hug (AL) *ist nicht einverstanden, die Dringliche Motion in ein Postulat umzuwandeln: Das Abstimmungsverhalten der SP finde ich irritierend. Grundsätzlich kommt die Motion durch und ich möchte den Organisationen und Arbeitsgruppen danken, die die Politik inspirieren und unbequeme Fragen stellen.*

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Hochbaudepartements Stellung.

STR André Odermatt: *Es muss diskutiert werden, wie viel Wohnen es wo braucht. Zum Antrag von Reto Brüesch (SVP): Werkhöfe sind nötige Infrastrukturen, für die es einen Plan von GSZ gibt. Alle wollen gut gepflegte Parks, darum kann ein Werkhof nicht irgendwo sein. Oft kam sinngemäss der Vorwurf einer Pseudobegründung. Den kommunalen Richtplan würde ich nicht als Pseudodokument bezeichnen. Er ist behördenverbindlich und die planerische Vorgabe für weiteres Vorgehen. Es irritiert mich, dass in diesem Rat sonst das Begehren nach Alterswohnungen aufkommt, hier aber anders gehandelt wird. Die Frage nach Wohnen auf dem Areal stellte man sich und entschied sich gemäss Zonenplan für Alterswohnungen. Im Kreis 5 sind diese Mangelware. Auf dem Josef-Areal sollen viele davon gebaut werden. Sind Alterswohnungen keine oder nicht die richtigen Wohnungen? Sie sind Teil der Quartiersversorgung. Machen Sie den Blick grösser. Alle Fragestellungen auf dem Josef-Areal lösen zu wollen, ist zu kurz gedacht.*

Karen Hug (AL): *Die AL-Fraktion lehnt den Textänderungsantrag ab. Die Motion ist bewusst so formuliert, dass die Stadt Spielraum hat. Es ist zu prüfen, ob einzelne vorgesehene Nutzungen woanders realisiert werden können.*

Die Dringliche Motion wird mit 70 gegen 12 Stimmen (bei 31 Enthaltungen) dem Stadtrat überwiesen.

Mitteilung an den Stadtrat



6 / 6

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat