

# Wohnpolitik: Es braucht einen Reset



Die Stadt Zürich versucht, die anstehende bauliche Verdichtung in möglichst sozialverträgliche Bahnen zu lenken. Letzte Woche haben Corine Mauch und André Odermatt dazu zwei Berichte vorgestellt.

Stadträtliche Absichtserklärungen...

Das sozialräumliche Monitoring hat drei Gebiete identifiziert, wo mit starker Verdichtung und hohem sozialem Risiko zu rechnen ist: Affoltern, Schwamendingen und Leimbach. Bei den Massnahmen setzt der Stadtrat auf eine Etappierung bei Ersatzneubauten und die Sicherung substanzieller Anteile an preisgünstigen Wohnungen. Konkret sieht er drei Handlungsebenen: Massnahmen selbst erbringen, Massnahmen einfordern und sensibilisieren. Selbst handeln kann die Stadt bei ihren eigenen Liegenschaften, Massnahmen einfordern kann sie bei gemeinnützigen Bauträgern und bei Aufzonen, Arealüberbauungen und Gestaltungsplänen.

...und die Umsetzung

Anreize für eine bauliche Verdichtung bestehen heute insbesondere auf grösseren Arealen, wo Arealüberbauungen mit höherer Ausnutzung möglich sind. Das ist aufgrund der aktuellen Eigentumsverhältnisse auf 45

Prozent der Fläche aller Wohn- und Zentrumszonen der Fall. Künftig stehen zudem Gebiete im Fokus, für die der kommunale Richtplan, der im April 2021 vom Gemeinderat beraten wird, eine zusätzliche Verdichtung vorsieht und die anschliessend – in der Regel um ein Geschoss – aufgezont werden sollen. In beiden Fällen will der Stadtrat 50 Prozent der Mehrausnutzung in Form von preisgünstigen Wohnungen einfordern.

Was bedeutet das konkret? Nehmen wir das in der Präsentation gezeigte Areal zwischen Grimsel- und Luggwegstrasse im Kreis 9. Es gehört dem Immobilienfonds SIMA der UBS und soll von der Wohnzone 4 in die Wohnzone 5 aufgezont werden. Die heutige Überbauung des 7290 m<sup>2</sup> grossen Areals weist eine Ausnutzung von ca. 85 Prozent auf. Der aktuelle Zonenplan erlaubt 120 Prozent, nach der geplanten Aufzoning sind es 165 Prozent. In Wohnungszahlen sind das ca. 62 Wohnungen im Bestand, 87 gemäss Zonenplan und 120 nach Aufzoning. Von den dank Aufzoning zusätzlich möglichen Wohnungen soll gemäss Stadtrat die Hälfte – also 16 Wohnungen – als preisgünstig im Sinne von § 49b PBG erstellt werden. Bezogen auf das Total der Ersatzneubauwohnungen sind das schlappe 13,6 Prozent. Wie wir mit einem solchen Anteil das Drittelsziel gemeinnütziger Wohnungen erreichen sollen, bleibt schleierhaft. Kommt hinzu, dass die heutigen SIMA-Wohnungen altersbedingt wohl eher günstig sind. Eine der selten preisgünstigen

Ersatzneubauwohnungen wird ähnlich viel oder etwas mehr kosten, dafür wird das Gros der übrigen Neubauwohnungen etwa das Doppelte kosten. Auf diese Weise wird die Verdichtung für ein Linsengericht verhökert.

Es ist ein korrigierender Eingriff nötig. Es ist höchste Zeit, dass die unkoordinierte Verdichtung nach dem Zufall des Eigentümerprinzips von einer Verdichtungsstrategie abgelöst wird, die sich gezielt auf von der Stadt zuvor evaluierte und mit einer Gestaltungsplanpflicht belegte Areale konzentriert. Im Gegensatz zu Arealüberbauungen schaffen demokratisch erlassene Gestaltungspläne für Bauherren Rechts- und Planungssicherheit. Gleichzeitig erlauben sie sowohl eine sozialverträgliche Etappierung als auch die verbindliche Einforderung eines angemessenen Anteils an preisgünstigem Wohnraum. Denn bei Arealüberbauungen ist eine Etappierung baurechtlich ausgeschlossen. Zusätzlich werden Grundeigentümer in Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht verpflichtet, zusammen mit der Stadt und anderen Grundeigentümern ihre Bauvorhaben bezüglich Erschliessung, Freiraum- und Energieversorgung aufeinander abzustimmen.

Christina Schiller,  
Gemeinderätin AL

Die AL erhält von P.S. in der Rubrik «Meh Biss» jeden dritten Freitag im Monat eine Plattform für ihre Themen.

CARTOON BY ROMAN PRELICZ

