



Medienkonferenz vom 20. Mai 2015

Martin Mächler (Alt-Gemeinderat EVP): Seefeldisierung – kein Ende oder doch?

Karin Weyermann (Fraktionspräsidentin CVP): Vorstellung des Projekts

Linda Bär (Gemeinderätin SP): Der wohnpolitische Grundsatzartikel als Auftrag

Urs Frey (Präsident Quartierverein Riesbach): Blühendes Quartierleben auf der Planungsbrache

Niklaus Scherr (Gemeinderat AL): Kostenmiete bedeutet nicht Subventionierung

Martin Luchsinger (Gemeinderat GLP): Hornbach - Ja zum Gewerbe. Ja zu Kinderbetreuung. Ja zum Werkhof.

Christina Hug (Gemeinderätin Grüne): Die dreistesten Propaganda-Märchen unserer Gegner

Wohnsiedlung Hornbach: Sieben Fragen – sieben Antworten

Der wohnpolitische Grundsatzartikel (Art. 2^{quater} Gemeindeordnung)

GR 2008/576: Motion Rechsteiner/Mächler betr. Wohnungsbau im Seefeld

www.hornbach-ja.ch

<https://www.facebook.com/Wohnsiedlunghornbach>



Seefeldisierung – kein Ende oder doch?

Schon 2008 ist der Unmut lauter geworden über das Verschwinden von günstigem Wohnraum für Normalbürger, seien es junge Familien oder alteingesessene, die seit Jahrzehnten im Quartier wohnen. Betroffen sind auch normale Gewerbler und Betreiberinnen von Läden, die nicht im Luxussegment operieren. Insbesondere im Quartierteil Seefeld sind Liegenschaften neu bebaut oder luxussaniert worden, so dass die bisherigen Mieter die Zinsen nicht mehr bezahlen konnten.

Diese unhaltbare Situation im Quartier führte Urs Rechsteiner (CVP) und mich dazu, am 17. Dezember 2008 die dringliche Motion GR 2008/576 einzureichen:

„Wohnungsförderung in den Quartieren Seefeld und Riesbach

Der Stadtrat wird beauftragt, dem Gemeinderat eine kreditschaffende Weisung vorzulegen, um mit gemeinnütziger und/oder kommunaler Wohnungsförderung in den Quartieren Seefeld und Riesbach vor allem für Familien mehr Wohnraum zu schaffen.

Begründung:

Die Wohnpreise in den Quartieren Seefeld und Riesbach steigen seit Jahren stetig. Familien mit Kindern können sich ein Wohnen in diesem Quartier je länger desto weniger leisten und es droht ein akuter Familienmangel. Es ist nur eine Frage der Zeit, bis sich die Wohnungen im Seefeld nur noch Personen leisten können, welche gut oder doppelverdienend sind. Durch gezielte Förderung von bezahlbarem Wohnraum soll dem entgegengewirkt werden.“

Ab Frühjahr 2009 wird das Wort „Seefeldisierung“ immer häufiger gebraucht, z.B. „Seefeldisierung in Bern“; Ende 2011 wird es in der Schweiz ganz knapp nicht zum „Wort des Jahres“ gewählt. Unsere Motion wird im Juni 2009 mit klarem Mehr überwiesen und der Stadtrat bzw. das Finanzdepartement unter Martin Vollenwyder beginnt bald im Gebiet Hornbach zu planen, wo es noch Raum hat, zum Teil um einen Werkhof von Grün Stadt Zürich herum.

In der Stadt Zürich gibt es im Schnitt rund einen Viertel, also 25% gemeinnützige Wohnungen in Genossenschaften, Stiftungen oder städtischen Siedlungen. Im Kreis 8, Riesbach, aber nur ca. 6%. In einem Quartier, das zentrumsnah gelegen ist, gibt es auch andere Gebäude-Nutzungen als Wohnungen. Diese müssen aber unbedingt zugänglich und erschwinglich bleiben, für eine lebendige Stadt braucht es einen ausgewogenen Mix von Nutzungen zwischen Arbeiten und Wohnen und ein Wohnangebot für alle Bevölkerungsgruppen von Kindern bis Pensionierten.

Vielleicht kann das Wort „Seefeldisierung“ dann langsam in der Mottenkiste der nicht mehr aktuellen Modewörter verschwinden...

Dr. Martin Mächler, Alt-Gemeinderat EVP

Vorstellung des Projekts

Hier auf dem Areal Hornbach im Seefeld soll auf zwei Teilparzellen beidseits der Hornbachstrasse eine neue kommunale Wohnsiedlung erstellt werden. Diese umfasst neben rund 120 Wohnungen diverse Gewerberäume, Kinderbetreuungsflächen sowie einen Werkhof für Grün Stadt Zürich. Neben einem Mindestwohnanteil von 75 bzw. 80 Prozent ist auch ein Mindestanteil gewerblicher Nutzung von 10 Prozent gefordert, was dem Gewerbe zugutekommt. Zudem kann der Ersatz des städtischen Werkhofs sichergestellt werden. Das gesamte Grundstück misst 9'386 m².

Die Wohnungen werden mit bescheidenen Flächen zwischen 58 und 118 m² erstellt. Mit unterschiedlich grossen Wohneinheiten von 2- bis 5 ½-Zimmern wird eine gute Durchmischung angestrebt. Das Schwergewicht liegt mit 24 bzw. 69 3 ½ - bzw. 4 ½-Zimmer-Wohnungen im mittleren Bereich. Hinzu kommen noch fünf Dachstudio-Wohnungen mit einer Fläche von je 31-33 m². Zwei Wohnungen werden als Clusterwohnungen mit 7 bzw. 9 Zimmern und Flächen von 467 bzw. 553 m² gebaut. Zusätzlich gibt es noch Nebenräume, einen Hauswartraum sowie einen Gemeinschaftsraum. Parkplätze werden 75 erstellt, davon 67 für Mieter und Mieterinnen und acht für Besuchende. Im Innenhof sind ca. 380 gedeckte Velo-Abstellplätze vorgesehen. Eine 2-Zimmer-Wohnung kostet pro Monat freitragend ca. Fr. 1'200.--, eine 3 ½ -Zimmerwohnung liegt bei Fr. 1'500.-- und eine 4 ½-Zimmer-Wohnung bei Fr. 1'670.--. Die 5 ½-Zimmer-Wohnung kostet Fr. 1'880.-- pro Monat, die Clusterwohnungen Fr. 8'300.-- bzw. Fr. 10'000.--. Der freitragende Mietzins für die Dachstudio-Wohnungen beläuft sich auf Fr. 930.-- monatlich. Zudem gibt es bei den 3 ½-, 4-, 4 ½- und 5 ½-Zimmer-Wohnungen einige, die subventioniert werden. Bei diesen beträgt der Mietzins zwischen Fr. 1'180.-- und Fr. 1'470.--.

An lärmexponierten Lagen bei der Bellerive- und Dufourstrasse werden Gewerbelokale gebaut. Sieben Gewerbeeinheiten für Ladenlokale oder Dienstleistungsbetriebe werden im Erdgeschoss platziert. Die Flächen variieren hier zwischen 49 und 141 m². Zehn Räumlichkeiten mit Flächen zwischen 93 und 176 m² für Büro- und Dienstleistungsnutzungen werden sich im 2. Obergeschoss befinden und weitere sechs mit 58 m² eher kleinere Büros im 3. Obergeschoss. Für das Gewerbe werden weitere 14 Parkplätze erstellt, wovon fünf bis sieben für Besuchende.

Einen wesentlichen Teil des gesamten Projekts bildet zudem der Werkhof von Grün Stadt Zürich. Dort sind 23 Mitarbeitende beschäftigt. Der Werkhof ist standortgebunden, da keine Alternative im Seefeld gefunden werden konnte. Während der Bauzeit wird auf der gegenüberliegenden Strassenseite ein Provisorium erstellt. Der Werkhof enthält Räume für die Verwaltung, Aufenthalt und Schulung und Garderoben. Mit je rund 310 m² Fläche am meisten Platz benötigen das Lager sowie die Fahrzeughalle. Auch dem Werkhof stehen zehn Parkplätze zur Verfügung, davon nur einer für Besuchende.

Aktuell werden rund 60 Kinder im Pavillon Hornbach betreut und die Nachfrage nach Kinderbetreuungsangeboten steigt. Die Kindertagesstätte wird durch eine private Trägerschaft geführt. Für die Kinderbetreuung stehen drei Betreuungsräume à 65 bis 80 m² sowie eine Küche und ein Empfangsbereich zur Verfügung. Hinzu kommen Nebenräume und eine Aussenfläche als allgemeiner Spielbereich. Für Besuchende und Mietende steht je ein Parkplatz zur Verfügung. Die Kindertagesstätte besteht aus zwei Haupträumen à je 30 m² und vier Gruppenräumen à je 18 m². Hinzu kommen eine Küche, ein Büro für die Leitung, ein Empfangsbereich sowie Nebenräume. Die Aussenfläche beträgt 150 m². Auch hier steht je ein Parkplatz für die Mietenden und für Besuchende zur Verfügung.

Die Minergie-P-Primäranforderungen an die Gebäudehülle werden erfüllt und die Anforderungen Minergie-ECO auf dem Niveau der provisorischen Zertifizierung können erreicht werden. Zur Wärmeerzeugung wird das Seewasser genutzt. Dies ist ökonomisch und ökologisch die sinnvollste Variante.

Die Kosten für die Erstellung des Gebäudes betragen rund Fr. 61 Mio. Hinzu kommen ca. Fr. 3.35 Mio. für die Grundstückerschliessung und Altlastensanierung, Fr. 2.6 Mio. für die Umgebung und Fr. 7 Mio. Baubankkosten. Der Landwert wird mit rund Fr. 10 Mio. berücksichtigt. Der beantragte Gesamtkredit beträgt Fr. 100'700'000.--.

Der wohnpolitische Grundsatzartikel in der Gemeindeordnung als Auftrag

Der wohnpolitische Grundsatzartikel (Art. 2quater Gemeindeordnung) wurde am 27. November 2011 vom städtischen Stimmvolk mit 76% Ja angenommen. Er war die Antwort auf drei wohnpolitische Initiativen von SP, Grünen und EVP. Art. 2quater verlangt, dass der Anteil an preisgünstigen Wohnungen und Gewerberäumen in der Stadt Zürich stetig erhöht wird; bis 2050 sollen die gemeinnützigen Wohnungen, die nach dem Prinzip der Kostenmiete vermietet werden, einen Drittel aller Mietwohnungen ausmachen. Zudem soll die soziale Durchmischung in allen Quartieren gewährleistet, Familienwohnungen und Wohnungen für ältere Menschen gesichert und ökologisch vorbildliche Wohnungen auch im preisgünstigen Segment angeboten werden. Im Modell der Kostenmiete decken die Mieten die tatsächlichen Kosten sowie Rückstellungen für allfällig notwendige Sanierungen, orientieren sich aber nicht, wie auf dem privaten Wohnungsmarkt üblich, am höchstmöglichen Gewinn, den orts- und quartierüblichen Mieten, der Lage oder der Intensität der Nachfrage.

Dieser Verfassungsauftrag verpflichtet die Stadt Zürich, sicherzustellen, dass es nicht zu einer grösseren Ghettobildung kommt, sondern in allen Quartieren Menschen aus verschiedenen sozialen Schichten leben können. Heute gehören 25% der Wohnungen in der Stadt Zürich gemeinnützigen Bauträgern. Im Quartier Riesbach liegt der Anteil mit 6% aber deutlich unter dem städtischen Schnitt. Das hat zur Folge, dass Menschen, denen das Seefeld während 20 und mehr Jahren Heimat war, nach Sanierung ihrer Liegenschaft wegziehen müssen, weil sie sich die neuen, marktüblichen Extremmieten nicht leisten können. Diesen Prozess kennen wir alle unter dem Schlagwort „Seefeldisierung“. Sie hat inzwischen auch andere Quartiere der Stadt erreicht und steht für ein Phänomen, das Reichen-Viertel schafft, wo früher Arbeitende und der Mittelstand zuhause waren. Diese gesellschaftliche Segregation ist offenbar im Sinne der bürgerlichen Gegner dieser Vorlage. Die Stadt jedoch unternimmt aktiv etwas dagegen und will 122 bezahlbare Wohnungen an der Hornbachstrasse erstellen. Damit erfüllt sie die Kernanliegen des wohnpolitischen Grundsatzartikels: mehr gemeinnützige Wohnungen, ökologisch vorbildliche Siedlungen und soziale Durchmischung in allen Quartieren. Hinter dieser Politik steht eine breite Koalition, die von der AL über CVP und EVP bis zur glp reicht. Wir stehen gemeinsam und mit Überzeugung ein für ein JA am 14. Juni.

Linda Bär, Gemeinderätin SP

Blühendes Quartierleben auf der verfahrenen Planungsbrache

Spektakuläre Hausverkäufe, Leerkündigungen und der Wegzug von alteingesessenen Quartierbewohnern, welche in der Nähe keine bezahlbare Wohnung mehr finden konnten, haben ab Mitte der Nullerjahre die Menschen im Kreis 8 - insbesondere im Seefeld - für eine schleichende Entwicklung sensibilisiert, die unter dem Begriff „Seefeldisierung“ Einzug ins zürichdeutsche Vokabular gefunden hat. In der Folge hat der Quartierverein Riesbach eine Arbeitsgruppe Wohnen ins Leben gerufen. Mit Kundgebungen, einem Sternmarsch, Brief an Eigentümer und wohnpolitischen Anregungen an die Stadt sind wir an die Öffentlichkeit getreten. Kirchliche und gewerbliche Kreise sowie Quartiervereine aus anderen, ähnlich betroffenen Stadtkreisen haben sich dieser Bewegung angeschlossen.

Inspiriert von dieser breit vorgetragenen Sorge um die gute soziale Durchmischung des Quartiers haben Ende 2008 die Gemeinderäte Martin Mächler (EVP) und Urs Rechsteiner (CVP) die Motion für die Wohnbauförderung im Seefeld eingereicht. Ausserordentlich speditiv hat darauf die städtische Liegenschaftenverwaltung unter der damaligen obersten Leitung von Stadtrat Martin Vollenwyder das Projekt Hornbach erarbeitet und sehr zielstrebig der Realisierung entgegengeführt. Im dicht bebauten Gebiet eine freie Parzelle im städtischen Besitz zu finden, war nur möglich, weil hier aufgrund eines Richtplaneintrages für einen Seetunnel seit Jahrzehnten nichts mehr realisiert worden ist. Erst der politische Vorstoss aufgrund der im Quartier deutlich artikulierten Angst vor der Vertreibung aus der eigenen Wohnung machte es möglich, dass diese unsinnige Planungsleiche endgültig beerdigt wurde und nun einem familienfreundlichen, zukunftsgerichteten und realisierungsreifen Projekt Platz macht. Viel Zeit und Energie ist da bereits hinein geflossen. Eine Verhinderung im letzten Moment käme einer unverantwortlichen Verschleuderung von Steuergeldern gleich. Nota bene: Jene Kreise, die heute von der Stadt ein gewinnbringenderes Projekt verlangen, haben sich in all den Jahren nie an der offenbar brachliegenden Geldquelle gestört.

In Riesbach (Quartiere Seefeld, Mühlebach, Weinegg), wo leises und lautes Gewerbe gut mit- und nebeneinander lebten, wo sich Ältere und Jüngere, Singles und Familien sowie Gutbetuchte und Leute mit bescheidenem Portemonnaie schon fast modellhaft durchmischten, wohnen heute 15'500 Menschen. Zwar liegt die Durchschnittsmiete für eine 4-Zimmer-Wohnung mit 2'064 (2008) Franken nur leicht über dem städtischen Mittel. Doch wer heute eine vergleichbare Wohnung sucht, findet auf Homegate fast nur Angebote über 4'000 Franken (am 16. Mai waren es 7 4-Zimmer-Wohnungen mit 100 bis 120 m², 5 bewegten sich zwischen 4'230 und 5'250 Franken). Und im Seefeld tickt eine Zeitbombe. Der Bestand ist alt. Viele notwendige Renovationen stehen an. Angesichts der Marktlage werden Leerkündigungen ausgesprochen und anstehende Erneuerungen münden in Luxussanierungen. Ob der lockenden Angebote sind Erbgemeinschaften versucht, ihre Liegenschaft zu überhöhtem Preis einem Grossinvestor zu verkaufen. Dieser wird dann aufgrund des bezahlten Preises gar nicht anders können, als die Wohnungen leerkündigen und auch ohne besondere Investitionen sehr viel teurer zu vermieten. Verschärft wird die Angst vor der Seefeldisierung durch den Umstand, dass Riesbachs Anteil an gemeinnützigen Wohnungen bei rekordtiefen 6% liegt, gegenüber 25% in der ganzen Stadt. So droht das einst bunt gemischte Seefeld bald zum eintönigen Quartier ausschliesslich für Mehrbessere zu mutieren, wo allenfalls ein paar Luxusboutiquen das einstige Quartiergewerbe ersetzen.

Diese ‚Aufwertung‘ wollen wir nicht. Und genauso wenig wünschen wir uns, dass andere Gegenden dieser Stadt zu sozialen Randquartieren ‚abgewertet‘ werden. Höchste Zeit also, dass wir Gegensteuer geben. Gute Durchmischung im Kreis 8 ist ein Beitrag für den sozialen Ausgleich und für bezahlbares Wohnen in der ganzen Stadt. Das JA am 14. Juni ist ein wichtiges und beherztes Signal dafür. Besten Dank!

Urs Frey, Präsident Quartierverein Riesbach

Kostenmiete bedeutet nicht Subventionierung

Um Begriffe wie „gemeinnütziger“, „sozialer“ oder „subventionierter“ Wohnungsbau resp. Wohnungen in „Kostenmiete“ herrscht ein heillosen Begriffswirrwarr, der von den Gegnern einer nicht-spekulativen Boden- und Wohnbaupolitik gezielt und demagogisch ausgenützt wird. Sie verteufeln jegliche Form einer rein an den Kosten orientierten Bau- und Vermietungspolitik als Subvention. Worum geht es?

Kostenmiete: jeder Eigenheimbesitzer praktiziert sie

Die Kostenmiete findet Anwendung in allen Wohnungen gemeinnütziger Bauträger, also der Stadtzürcher Baugenossenschaften und – gestützt auf einen Grundsatzentscheid der Stimmbürger vom Juni 2010 – auch bei allen städtischen Wohnungen (mit Ausnahme ausgesprochener Luxusobjekte). Kostenmiete hat überhaupt nichts mit Subventionierung zu tun. Kostenmiete ist nichts anderes als das, was jeder Eigenheimbesitzer praktiziert: die nach diesem Prinzip kalkulierte Miete deckt alle anfallenden Kosten für die Verzinsung des investierten Kapitals sowie den Aufwand für Unterhalt, Betrieb und Gebühren.

Das Berechnungsmodell

Bei Stadt und Genossenschaften funktioniert das konkret so:

- der effektive Anlagewert (Bau- und Landkosten plus spätere wertvermehrnde Investitionen) wird zum jeweiligen mietrechtlichen Referenzsatz verzinst (aktuell 2.0%);
- dazu kommt die sogenannte „Betriebsquote“, ein Zuschlag in Höhe von 3.25% des jeweiligen, der Bauteuerung folgenden Neuwerts der Gebäudeversicherung; damit werden alle laufenden Kosten für Unterhalt, Betrieb und Gebühren gedeckt sowie Reserven für Erneuerungen vorfinanziert;
- mit der Betriebsquote soll in der Regel jedes Jahr 0.5% des Anlagewerts abgeschrieben und 1.0% des Gebäudeversicherungswerts in die Erneuerungsreserve eingelegt werden.

Dieses Finanzierungssystem ist äusserst wirkungsvoll. Bei einem Anlagewert der städtischen Wohnsiedlungen von 990 Mio Franken lagen Ende 2013 450 Mio Franken in der Erneuerungsreserve, restlos geäufnet aus Mietzahlungen. Das sind 70'000 Franken pro Wohnung.

Die Berechnung der Landpreise

Die Stadt setzt das Bauland in der Regel gemäss „Richtlinien 1965“ ein, d.h. zu einem fixen Prozentsatz in bezug auf die Erstellungskosten. Im Fall Hornbach sind das 16 Prozent oder 10.65 Mio Franken; die Bau-parzellen figurieren in der städtischen Bilanz jedoch mit bloss 3.8 Mio Franken. Mit dem Aufpreis deckt die Stadt 5.7 Mio Franken Aufwand für Altastsanierung sowie Hoch- und Grundwasserschutz und erzielt erst noch einen Buchgewinn von 1.15 Mio Franken.

Sozialer oder subventionierter Wohnungsbau

Von „sozialem“ resp. „subventioniertem“ im Gegensatz zu „gemeinnützigem“ Wohnungsbau spricht man, wenn der Staat gezielte Verbilligungen leistet und den Bezug an restriktive Belegungsvorschriften (Zimmerzahl = Anzahl Bewohner + 1) und Einkommenslimiten knüpft. Konkret gewähren Kanton und Standortgemeinde für je 20% der Anlagekosten ein zinsloses Darlehen. Dieses muss bei der Stadt nach 30 Jahren, beim Kanton zwischen dem 7. und dem 20. Jahr schrittweise zurückgezahlt werden, was die Verbilligungswirkung entsprechend reduziert. Die Zweckerhaltungsvorschriften werden alle zwei Jahre kontrolliert. Bei Unterbelegung oder Einkommensüberschreitung wird die Wohnung gekündigt. Die derzeitigen städtischen Subventionen stammen aus dem 30-Mio-Rahmenkredit der „Wohnbauaktion 2011“, der im September 2011 mit 82% angenommen wurde. Für die Hornbach-Siedlung werden diesem bereits bewilligten Kredit 3 bis 4 Mio Franken entnommen.

Niklaus Scherr, Gemeinderat AL

Hornbach – Ja zum Gewerbe. Ja zu Kinderbetreuung. Ja zum Werkhof.

Mit dem Objektkredit für die städtische Wohnsiedlung Hornbach erhalten wir für das Quartier Riesbach neben 122 Wohnungen auch 23 Gewerberäume, 1 Werkhof, 1 Kinderbetreuungsstätte und 1 Kindertagesstätte. Dies wird von den Abstimmungsgegnern gerne verschwiegen.

Die sieben Ladenlokale, die zehn Büro- und Dienstleistungsräume im 1. OG und die sechs Büros im 2. OG bieten mit insgesamt 2750m² zusätzliche Gewerbefläche im Quartier. Aus Lärmgründen liegen diese Gewerberäume auf der Seeseite an der vielbefahrenen Bellerivestrasse, die für das Wohnen ungeeignet ist.

Mit den für das Seefeld moderaten Mieten garantiert die Stadt Zürich, dass Gewerberäume für traditionelles Gewerbe und Kleingewerbe bezahlbar bleiben. Dieser gesunde Gewerbe-Mix ist für lebendige Quartiere zentral und verhindert die Bahnhofstrassisierung des Seefelds.

Zusätzlich zu den Gewerberäumen und den Wohnungen sind in den 100 Mio Franken Objektkredit neu eine KITA sowie der Ersatz der bisher in Pavillons platzierten Kinderbetreuungsstätte der Schule Seefeld enthalten.

Nicht zu vergessen auch die im Objektkredit enthaltene, notwendige Modernisierung und Erneuerung des Werkhofs. Dieser wird von ERZ und Grün Stadt Zürich für die Bewirtschaftung und Reinigung der höchstfrequentierten Parkanlagen der Stadt Zürich – das rechte Seeufer – benötigt.

Kurz zusammengefasst erhalten wir Zürcherinnen und Zürcher bei einem JA auf dem Hornbachareal also nicht nur 122 Wohnungen, sondern auch: lebendiges Gewerbe dank Gewerberäumen für 12 Mio Franken, einen erneuerten Werkhof für Grün Stadt Zürich für 5 Mio, eine modernisierte Kinderbetreuungsstätte für die Schule Seefeld für 1.7 Mio und eine neue Kindertagesstätte für 1.3 Mio.

Alles in allem also ein sehr attraktives Gesamtpaket, zu dem wir auch aus grünliberaler Sicht uneingeschränkt ja sagen können: Durchmischung, Gewerbefreundlichkeit, Familienfreundlichkeit und dazu noch ein Werkhof, damit die Seepromenade auch sauber und gepflegt für alle bleibt.

Das ist eben nicht Luxus, sondern geschickte Verdichtung und kluge Kombination von unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten im engen städtischen Raum.

Martin Luchsinger, Gemeinderat, glp Stadt Zürich

Die dreistesten Propaganda-Märchen unserer Gegner

Die Gegner der Hornbach-Vorlage – Hauseigentümer- und Gewerbeverband, FDP und SVP – verfügen nicht nur über eine grosse Kriegskasse für ihre Kampagne (schätzungsweise 100'000 Franken oder mehr), sie schrecken auch vor Wähler-Manipulation und krass tatsächlichen Behauptungen zurück.

„Luxuswohnungen“: Unsere Gegner und ihre Geldgeber im Hauseigentümergeverband wissen, dass der Bau von Luxuswohnungen in der Bevölkerung alles andere als populär ist. Also werden die 122 Wohnungen flugs zu „LUXUSWOHNUNGEN“ umfunktioniert, in der Hoffnung, so bei wenig aufmerksamen Stimmbürgern ein Nein zu ergattern. Die Gegner erwecken gezielt den Eindruck, die ganzen 100 Mio Franken seien für den Wohnungsbau bestimmt. Auf der Webseite ist von „schwindelerregenden Baukosten“ und einem „enormen Landpreis“ die Rede – obwohl dann im Flyer der Landpreis als viel zu tief kritisiert wird...

- **Fakt ist:** auf den Wohnanteil der Überbauung entfallen (inkl. Land) bloss rund 60 Mio Franken;
- **Fakt ist:** Wohnflächen und Erstellungskosten sind massvoll und orientieren sich an den minimalen Vorgaben der kantonalen Wohnbauförderung (4.5 Zimmer ab 95m², 412'000 Franken), von Luxus kann keine Rede sein.

„Subventionierte Luxuswohnungen“: Es wird der Eindruck erweckt, überbeuerte Wohnungen würden mit enormem Aufwand heruntersubventioniert.

- **Fakt ist:** Zwei Drittel der – nicht luxuriösen - Wohnungen werden kostendeckend, ohne Einsatz von Steuermitteln, erstellt und vermietet.
- **Fakt ist:** Rund ein Drittel wird zusätzlich subventioniert. Mit Mitteln aus dem 30-Mio-Kredit der „Wohnbauaktion 2011“, der alle Parteien ausser der SVP zugestimmt haben und die im September 2011 mit 82% Ja angenommen worden ist. Für diese Wohnungen gelten strikte Einkommen- und Vermögensvorschriften.

„Enorme Belastung für die Stadtkasse“ Die Gegner erwecken den irreführenden Eindruck, für den Betrieb der Wohnsiedlung müssten Steuergelder eingesetzt werden.

- **Fakt ist:** Investitionen wie der Bau eines Schulhauses oder der Erweiterungsbau des Kunsthouses belasten die Steuerzahler mit den Kosten für Verzinsung, Amortisation, Betrieb und Unterhalt.
- **Fakt ist:** Wohnsiedlungen sind dagegen ertragsabwerfende Investitionen. Sie belasten die Stadtkasse nicht, weil sie ihre Kosten durch eigene Einnahmen einspielen. Anlage- und Betriebskosten einschliesslich Rückstellungen für Erneuerungen werden vollumfänglich durch die Mietzahlungen der Bewohner gedeckt – so wie das ewz seine Kraftwerke mit Einnahmen aus dem Stromverkauf oder ERZ ihre Kläranlagen über die Abwassergebühren finanzieren.

„Sinnvolle Wohnbauförderung statt Steuergelder verschwenden“: Die Gegner schlagen vor, das Hornbach-Areal teuer zu verkaufen, um anderswo günstiger Land zu erwerben und dort mehr und günstiger zu bauen.

- **Fakt ist:** Das Argument ist 100% scheinheilig. SVP und FDP haben auch die städtischen Projekte Kronenwiese und Herdern, die SVP zudem die Überbauung Heineken-Areal abgelehnt;
- **Fakt ist:** das Land an der Hornbachstrasse steht wegen der dort befindlichen Infrastrukturbauten (Werkhof, Kinderbetreuungsstätte) gar nicht zum Verkauf, das wissen auch unsere Gegner;
- **Fakt ist:** nach Aufwendungen für Altlastsanierung und Hochwasserschutz macht die Stadt auf dem Bauland sogar einen Buchgewinn von 1.15 Mio Franken;
- **Fakt ist:** Günstige Landkäufe sind Illusion, für die letzten Käufe musste die Stadt tief in die Tasche greifen: 2'377.-/m² beim Heineken- und 2'133.-/m² beim Koch-Areal. Dazu kommen noch Abbruchkosten und Altlastsanierungen.

Christina Hug, Gemeinderätin GRÜNE

Hornbach: Sieben Fragen – sieben Antworten

1. **Wieso eine kommunale Wohnsiedlung?** Der wohnpolitische Grundsatzartikel, vom Stimmvolk im 2011 mit über 75%-Ja angenommen, verlangt einen stetigen Ausbau des Anteils gemeinnütziger Wohnungen in der Stadt Zürich bis zu einem Drittel im Jahr 2050. Dies soll über drei bewährte Wohnbauformen gehen: Baugenossenschaften, Stiftungen und eben auch durch die Stadt mit kommunalen Wohnsiedlungen.
2. **Wieso eine kommunale Wohnsiedlung im Seefeld?** Im Kreis 8 gibt es zurzeit nur etwa 6% gemeinnützige Wohnungen – in der ganzen Stadt sind es 25%. Deshalb wurde auch in einer Motion der CVP/EVP explizit gefordert, dass im Seefeld eine kommunale Wohnsiedlung gebaut werden soll. Dieser Auftrag wird mit dem Bau der Siedlung Hornbach erfüllt.
3. **Was bedeutet es für das Quartier?** Die „Seefeldisierung“ steht stellvertretend für eine Entwicklung, in der Einwohner/innen durch einen starken Anstieg der Mietzinse aus ihrem Quartier verdrängt werden. Gemeinnützige Wohnungen sollen diesem Druck entgegenwirken – so wie sie es auch in den anderen Stadtquartieren machen.
4. **Wie wird eine kommunale Wohnsiedlung finanziert?** Es gilt das Prinzip der Kostenmiete, abgewickelt in einem geschlossenen Rechnungskreis der städtischen Finanzen. Anlage- und Betriebskosten einschliesslich Rückstellungen für Erneuerungen werden vollumfänglich durch die Mietzinse gedeckt, wie bei einer privaten Baugenossenschaft. Es fliessen keine Steuermittel – im Gegenteil: Der Anlagewert wird zum mietrechtlichen Referenzsatz verzinst und garantiert der Stadtkasse über Jahrzehnte stabile Erträge.
5. **Wie berechnet sich der Landwert?** Dies geschieht wie bei Baurechten für private Baugenossenschaften. Der Landwert wird als fixer Anteil an den Gesamtinvestitionen berechnet und orientiert sich damit am Gebrauchswert und nicht an einem Spekulationspreis. Trotzdem resultiert für die Stadt sogar ein Buchgewinn von 1.15 Mio. CHF. Im Gegensatz zu einem Verkauf an Private bleibt die Landwertsteigerung für die nächsten Generationen im Volksvermögen.
6. **Wie sehen die Wohnungen aus und wieso sind diese bezahlbar?** Die Wohnungen sind bewusst einfach gehalten. Wohnflächen und Erstellungskosten orientieren sich an den minimalen Vorgaben der kantonalen Wohnbauförderung (4.5 Zimmer ab 95m², 412'000 CHF). Es sind in erster Linie Familienwohnungen – dies eine dringliche Forderung aus dem Quartier. Die bezahlbare Miete berechnet sich direkt aus den Vollkosten – ohne Spekulationsgewinn.
7. **Werden nur Wohnungen gebaut?** Nein, nur 60 der 100 Mio Franken entfallen auf die Wohnsiedlung. Zur Überbauung gehören auch Gewerberäume, die auf die stark befahrene Bellerivestrasse ausgerichtet sind. Den Innenhof und Spielplatz teilen sich die Bewohner/innen mit Kinderbetreuungseinrichtungen, die im Quartier stark nachgefragt werden. Schliesslich wird auch ein Werkhof gebaut für Grün Stadt Zürich, der den alten am gleichen Ort ersetzt und so im Seefeld einen Stützpunkt für zukünftige Generationen sichert.

- b) eine Reduktion des CO₂-Ausstosses auf eine Tonne pro Einwohnerin oder Einwohner und Jahr;
- c) die Förderung der Energieeffizienz und der erneuerbaren Energiequellen.

³Sie verzichtet auf neue Beteiligungen und Bezugsrechte an Kernenergieanlagen.

Art. 2^{quater}⁴ ¹Die Gemeinde setzt sich aktiv für den Schutz, die Erhaltung und die Erhöhung des Anteils von preisgünstigen Wohnungen und Gewerberäumen ein und verpflichtet sich dem Ziel einer sozialen Durchmischung in allen Quartieren und der Sicherung von Familienwohnungen.

²Sie sorgt mit gezielten Massnahmen dafür, dass auch ein genügender Anteil ökologisch vorbildlicher Wohnungen preisgünstig zur Verfügung gestellt wird.

³Sie sorgt in Zusammenarbeit mit öffentlichen und privaten Partnerinnen oder Partnern für ein an der Nachfrage orientiertes Angebot an Wohnmöglichkeiten und betreuten Einrichtungen für ältere Menschen.

⁴Sie sorgt dafür, dass sich die Zahl der Wohnungen im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgerinnen oder Wohnbauträgern, die ohne Gewinnabsichten dem Prinzip kostendeckender Mieten verpflichtet sind, stetig erhöht. Sie strebt einen Anteil von einem Drittel an allen Mietwohnungen an; ausgenommen von dieser Berechnung sind Wohnungen und Einfamilienhäuser im selbstgenutzten Eigentum.

⁵Über das Erreichen dieser Ziele legt der Stadtrat dem Gemeinderat alle vier Jahre Rechenschaft ab, namentlich über die Entwicklung des Anteils der gemeinnützigen und der subventionierten Wohnungen durch Erwerb, Neubau und Ersatzneubau und des Angebots an Wohnungen für Familien und für ältere Menschen sowie die getroffenen Massnahmen zu Erhalt und Schaffung preisgünstiger, ökologisch vorbildlicher Wohnungen.

Art. 2^{quinquies}⁵ ¹Die Stadt Zürich trifft Massnahmen zum Schutz der Bevölkerung vor den negativen Auswirkungen des Verkehrs.

²Die Stadt Zürich setzt konsequent auf den öV, Fuss- und Veloverkehr und fördert insbesondere die Tangentialverbindungen des öV und ein durchgehendes Veloroutennetz entlang oder parallel der Hauptachsen.

⁴ Eingefügt durch GB vom 27. November 2011, mit Übergangsbestimmung.

⁵ Eingefügt durch GB vom 4. September 2011, mit Übergangsbestimmung.

²Sie ersetzt die Gemeindeordnung vom 15. Januar 1933.

Art. 121 Die bisherigen Erlasse des Gemeinderates und des Stadtrates bleiben, soweit sie mit der neuen Gemeindeordnung nicht im Widerspruch stehen, bis zu ihrer Abänderung oder Aufhebung in Kraft.

Angenommen in der Gemeindeabstimmung mit 79 720 Ja gegen 12 024 Nein.

Genehmigt vom Regierungsrat am 23. Juli 1970 und 1. April 1971 (Art. 97 Abs. 1, heute Art. 78 Abs. 1).

Übergangsbestimmungen¹⁹⁸

Art. 122 Für die Reduktion des CO₂-Ausstosses auf eine Tonne pro Einwohnerin oder Einwohner und Jahr setzt die Gemeinde das Jahr 2050 als Ziel.

Art. 123¹⁹⁹ Für das Erreichen von einem Drittel des Mietwohnungsbestandes im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgerinnen oder Wohnbauträgern setzt die Gemeinde das Jahr 2050 als Ziel.

Art. 124²⁰⁰ Der prozentuale Anteil des öV, Fuss- und Veloverkehrs am gesamten Verkehrsaufkommen in der Stadt Zürich soll bis zehn Jahre nach Inkrafttreten von Art. 2^{quinquies} (neu) um mindestens 10 Prozentpunkte erhöht werden; massgebend sind dabei die zurückgelegten Wege auf Stadtgebiet bezüglich des Gesamtverkehrs. Die Stadt Zürich trifft dazu die notwendigen Massnahmen und veröffentlicht jährlich einen Zwischenbericht.

¹⁹⁸ Eingefügt durch GB vom 30. November 2008.

¹⁹⁹ Eingefügt durch GB vom 27. November 2011.

²⁰⁰ Eingefügt durch GB vom 4. September 2011.

17.12.2008

Motion

von Urs Rechsteiner (CVP)
und Martin Mächler (EVP)

Der Stadtrat wird beauftragt dem Gemeinderat eine kreditschaffende Weisung vorzulegen, um mit gemeinnütziger und/oder kommunaler Wohnungsförderung in den Quartieren Seefeld und Riesbach vor allem für Familien mehr Wohnraum zu schaffen.

Begründung:

Die Wohnpreise in den Quartieren Seefeld und Riesbach steigen seit Jahren stetig. Familien mit Kindern können sich ein Wohnen in diesem Quartier je länger desto weniger leisten und es droht ein akuter Familienmangel. Es ist nur eine Frage der Zeit, bis sich die Wohnungen im Seefeld nur noch Personen leisten können, welche gut oder doppelverdienend sind. Durch gezielte Förderung von bezahlbarem Wohnraum soll dem entgegengewirkt werden.

