

Heute, 11. August 2014, 05:30

Plan für Wohnsiedlung im Zürcher Kreis 5

Viel städtisches Geld für teure Wohnungen

Adi Kälin Heute, 11. August 2014, 05:30



Auf diesem Areal nahe des Escher-Wyss-Platzes ist die neue städtische Wohnsiedlung geplant. (Bild: Adrian Baer / NZZ)

Seit mehr als 25 Jahren scheitert ein Projekt nach dem andern für die Überbauung des Tramdepot-Areals beim Escher-Wyss-Platz. Jetzt sollen für etwa 165 Millionen Franken eine neue Tramhalle und eine Siedlung mit 180 Wohnungen gebaut werden.

Eigentlich sind die Wohnungen über dem Tramdepot kaum finanzierbar. Weil eine Platte zwischen die Tramhalle und die Wohnungen gebaut werden muss und die statischen Probleme natürlich deutlich grösser sind als bei einem normalen Bau, schiessen die Kosten entsprechend in die Höhe. Allein für die Wohnsiedlung dürften Erstellungskosten von 97,9 Millionen Franken anfallen. Das sind, wie der Stadtrat vorrechnet, 27,3 Millionen Franken zu viel, um in den Genuss kantonaler Fördergelder zu kommen. Auch nach dem Abzug des Landwerts werden die erlaubten Maximalwerte nach Wohnbauförderungsgesetz noch um 13,9 Millionen Franken überschritten. Dieser Betrag soll nun einfach abgeschrieben werden. Die Mehrheit des Gemeinderats (SP, Grüne, GLP, CVP und EVP) hat diesem Vorgehen im März zugestimmt.

Teurer wohnen als im Seefeld

Trotz der Verbilligung dürften die Wohnungen deutlich teurer werden als in andern städtischen Siedlungen. Für eine 4,5-Zimmer-Wohnung wird man 2460

Franken monatlich zahlen, bei der neuen Siedlung Kronenwiese werden es dagegen nur 2080 Franken sein, bei der Siedlung Hornbach im Seefeld sogar nur 1900. Und obwohl die Stadt bei den Genossenschaften immer wieder auf den Bau subventionierter Wohnungen pocht, wird sie über dem Tramdepot selber keine einzige anbieten – «ausnahmsweise», wie es in der Weisung des Stadtrats heisst. Wenn eine Wohnung subventioniert wird, gelten strikte Einkommens- und Vermögensgrenzen für deren Bewohner. Um eine 4,5-Zimmer-Wohnung zu erhalten, dürfte eine Familie ein steuerbares Einkommen von maximal 59 300 Franken erzielen. Dabei müsste sie aber einen monatlichen Mietzins von 2100 Franken berappen – ein zu hoher Anteil des Lohns.

Im Gemeinderat gab es dazu einige äusserst kritische Anmerkungen – auch von ganz links. So meinte etwa der AL-Gemeinderat Niklaus Scherr, dass man die vorhandenen Mittel nicht in diesem teuren Projekt binden, sondern für den Bau von Wohnungen für Leute mit tieferem Einkommen verwenden solle. Immerhin hat der Gemeinderat per Postulat noch angeregt, auf die Abschreibung zu verzichten, weil diese weder finanz- noch wohnpolitisch sinnvoll sei.

In den letzten Jahren hat der Gemeinderat immer wieder Liegenschaften vorgeschlagen, auf denen neue Wohnsiedlungen erstellt werden könnten – entweder durch die Stadt selber oder durch Genossenschaften nach Abgabe des Bodens im Baurecht. Der Stadtrat folgte den Vorschlägen meist nur zu gern und verwies jeweils auf den wohnpolitischen Grundsatzartikel, mit dem eine massive Steigerung der Anzahl gemeinnütziger Wohnungen in Zürich verlangt wird. Auch bei der Siedlung auf dem Tramdepot bezieht sich der Stadtrat natürlich auf diesen Artikel, der im November 2011 vom Stimmvolk gutgeheissen worden ist. Das ambitionierte Ziel des Artikels rechtfertige die Nutzung der Raumreserve über dem Depot, auch wenn die Bauaufgabe komplex sei.

Dabei kann das Areal mit einer mittlerweile 26-jährigen Planungs- und Leidensgeschichte aufwarten. Ende der neunziger Jahre wurden zwar umfangreiche Sanierungsarbeiten an die Hand genommen, sie beschränkten sich aber auf den westlichen Teil des Depots gegen den Escher-Wyss-Platz hin. Dieser Teil, zu dem fünf Wohnhäuser gehören, stammt aus dem Jahr 1911 und steht unter Denkmalschutz. Der östliche Teil, 1927 errichtet, wurde dagegen aus dem Inventar der schützenswerten Bauten entlassen und bröckelt vor sich hin. Seit 1988 gab es immer wieder Pläne für den Bau von zusätzlichen Nutzungen im Zusammenhang mit der Sanierung des zweiten Depotbereichs. Die Geschichte dieser Projekte darf man unter dem Titel «Pleiten, Pech und Pannen» zusammenfassen. Es scheiterten sowohl Pläne für eine neue Kunstgewerbeschule als auch für einen Verwaltungsbau oder ein Wohnhochhaus.

Der Architekt Theo Hotz hatte 1991 die Sanierung aufgegleist und über dem Depot die neue Kunstgewerbeschule vorgesehen, die in ihrer Form an einen Hochseedampfer erinnerte. Innert kürzester Zeit erlitt dieser allerdings Schiffbruch – vor allem aus Kostengründen. Wenige Jahre später beauftragte die Stadt den gleichen Architekten mit dem Bau eines Wohnhochhauses, das seines Grundrisses wegen auch Kleeblatt-Hochhaus genannt wurde. Mit diesem Direktauftrag verstieß die Stadt gegen die Submissionsverordnung, wie das Verwaltungsgericht später feststellte. Eine Untersuchung der Rechnungsprüfungskommission brachte noch ein paar weitere Unsauberkeiten zutage. Auf jeden Fall war die Planung nun derart verzögert worden, dass die Bauteuerung die Mieten viel zu hoch hätte werden lassen. Der Stadtrat liess deshalb das Projekt 2009 fallen.

Hintertürchen bleibt offen

Und nun also der Neustart unter weiterhin erschwerten Bedingungen. In der Ausschreibung des Architekturwettbewerbs steht dieser nicht ganz verständliche Satz, der zumindest überholt scheint: «Die Überbauung muss preisgünstig erstellt werden, die neuen Wohnungen richten sich an Haushalte mit tiefen Einkommen.» Gleichzeitig wird auf den zu erwartenden Objektkredit für Depot und Siedlungen von 165 Millionen Franken verwiesen. Um die Kosten nicht noch weiter steigen zu lassen, darf nicht höher als 25 Meter gebaut werden. Sonst nämlich kämen die noch strengeren Regeln für den Bau von Hochhäusern zur Geltung.

Auf den Bau einer Tiefgarage wird ebenso verzichtet wie auf Kinderbetreuungsstätten. Und sollten die Kosten trotz allem aus dem Ruder laufen, hat sich der Stadtrat ein kleines Hintertürchen offen gelassen: Der Gemeinderat hat nun zwar einen Projektierungskredit von 13,2 Millionen Franken bewilligt. Wenn aber 5,6 Millionen Franken davon ausgegeben sind,

will die Stadtregierung nochmals neu beurteilen, ob der Bau in finanzieller
Hinsicht zu rechtfertigen ist oder nicht.

COPYRIGHT © NEUE ZÜRCHER ZEITUNG AG - ALLE RECHTE VORBEHALTEN. EINE WEITERVERARBEITUNG, WIEDERVERÖFFENTLICHUNG ODER DAUERHAFTESPEICHERUNG ZU GEWERBLICHEN ODER ANDEREN ZWECKEN OHNE VORHERIGE AUSDRÜCKLICHE ERLAUBNIS VON NEUE ZÜRCHER ZEITUNG IST NICHT GESTATTET.