

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 27. November 2019

1067.

Hochbaudepartement, Rahmenvertrag mit der Familienheim-Genossenschaft Zürich (FGZ) im Zusammenhang mit der Teilrevision Nutzungsplanung Friesenberg, Genehmigung

IDG-Status: öffentlich

Auf der Grundlage des Masterplans FGZ (datiert vom März 2016, genehmigt mit STRB Nr. 249/2016) erarbeiteten die Familienheim-Genossenschaft Zürich (FGZ) und die Stadt in einem kooperativen Planungsprozess die Teilrevision der Nutzungsplanung Friesenberg. Die Revisionsvorlage verfolgt im Wesentlichen das Ziel, den gemeinnützigen Wohnungsbau zu fördern, ein massvolles Bevölkerungswachstum zu ermöglichen und eine differenzierte und qualitätsvolle innere Verdichtung sicherzustellen. Die Vorlage für die Teilrevision der Nutzungsplanung für das Quartier Friesenberg wird mit separatem Beschluss an den Gemeinderat überwiesen.

Die Teilrevision der Nutzungsplanung gibt Anlass, in einem Rahmenvertrag das weitere Vorgehen und die wichtigsten Leitplanken mit der FGZ festzuhalten. Anlässlich der jeweiligen Bauetappe werden FGZ und Stadt in einem städtebaulichen Vertrag die im vorliegenden Rahmenvertrag aufgeführten Themen detaillierter regeln, so zum Beispiel den Mehrwertausgleich, aber auch Fragen zur Koordination der zu erstellenden oder anzupassenden Erschliessungsanlagen.

Im Rahmenvertrag halten die Parteien die wichtigsten Grundsätze und Vorgaben für die nächsten Schritte und die zukünftigen Verträge fest. Erwähnenswert sind unter anderem:

- Bei der Ermittlung des mit dem Planerlass verbundenen Mehrwerts wird der Umstand berücksichtigt, dass die FGZ der Kostenmiete und dem Spekulationsverzicht verpflichtet ist.
- Die Ausgleichsleistungen sollen im Quartier Friesenberg erfolgen. Es wird ein Abgabesatz von 50 Prozent des planungsbedingten Vorteils angestrebt. Dafür dürfen die Gestehungskosten in Abzug gebracht werden.
- Die FGZ stellt jeweils bei der Projektierung eines (Ersatzneu-)Bauvorhabens verschiedene Überlegungen an, u. a. betreffend Wohnungsmix, Parkierungsangebot, gemeinschaftliche Einrichtungen, Nutzung der Aussenräume. Die Betrachtungen und Untersuchungen erfolgen jeweils mit Blick auf das Gesamtquartier und nicht nur bezogen auf das einzelne Bauvorhaben.
- Die FGZ ist bereit, 500–700 zusätzliche Wohnungen (22–31 Prozent des jetzigen Bestands) zu erstellen, im Sinne der inneren Verdichtung. Diese Zusage steht unter dem Vorbehalt, dass die Etappen 1 und 2 nicht aus denkmalschutzrechtlichen Gründen erhalten bleiben müssen (Rechtsmittelverfahren hängig), ansonsten die Anzahl der zusätzlichen Wohnungen von den Parteien neu zu bestimmen sein wird.
- Der Rahmenvertrag hält auch fest, dass die FGZ in ihrer Entscheid darüber, ob, wann und in welchem Umfang bauliche Massnahmen ergriffen werden, frei bleibt bzw. dass ein solcher Entscheid in jedem Fall dem zuständigen Organ der FGZ vorbehalten bleibt.
- Die FGZ verpflichtet sich, bei Ersatzneubauten die Subventionierung von mindestens 20 Prozent der Wohnungen gemäss den geltenden Wohnbauförderungsbestimmungen von Stadt und Kanton Zürich zu beantragen.

- Die Parteien sind sich einig, dass beim Ersatz ganzer Etappen / Baufelder oder grösserer Teilgebiete ein Konkurrenzverfahren durchzuführen ist, auch wenn keine Arealüberbauung erfolgt.
- Zur Sicherstellung eines bedarfsgerechten Angebots an Räumlichkeiten für schulische Nutzungen (z. B. Kindergärten und Betreuungsstätten oder auch Schulprovisorien) und soziale Einrichtungen (z. B. Kindertagesstätten für Kinder im Vorschulalter) wird die Stadt von der FGZ frühzeitig in jede Planung von Ersatzneubauten einbezogen.
- Die FGZ ist bereit, das Potenzial ihres Energienetzes über die eigene Versorgung hinaus nach den jeweiligen Möglichkeiten für Dritte zur Verfügung zu stellen. Die Planung zusätzlicher Anschlüsse geschieht durch die FGZ zusammen mit den Energiebezugern. Die Energiebezügler tragen die Kosten für die Planung und den Anschluss.
- Die FGZ ist zudem bereit, jeweils zu prüfen, ob von ihr nicht selber genutzte, geeignete Dächer ihrer Wohngebäude nach Möglichkeit für Solarstromanlagen von Dritten zur Verfügung gestellt werden können. Letztere tragen sämtliche Kosten für die Planung, Installation, Wartung und Rückbau, Entsorgung der Anlagen.
- Die Stadt legt das übergeordnete öffentliche Wegnetz zugunsten der besseren Überbaubarkeit fest.
- Die FGZ baut die für die Hochbauvorhaben erforderlichen neuen Feinerschliessungsanlagen und passt bestehende Anlagen auf eigene Kosten an.
- Die FGZ beabsichtigt, den charakteristischen Baumbestand soweit als möglich zu erhalten oder durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Der mit der FGZ abgeschlossene Rahmenvertrag steht unter dem Vorbehalt der rechtskräftigen Festsetzung der erwähnten Teilrevision der Nutzungsplanung Friesenberg sowie der rechtskräftigen Genehmigung durch die Baudirektion. Falls die Teilrevision der Nutzungsplanung nicht in Kraft treten sollte, ist der Rahmenvertrag hinfällig.

Auf den im Einvernehmen mit dem Vorsteher des Tiefbau- und Entsorgungsdepartements gestellten Antrag des Vorstehers des Hochbaudepartements beschliesst der Stadtrat:

1. Der mit der Familienheim-Genossenschaft Zürich (FGZ) abgeschlossene «Rahmenvertrag für die Teilrevision Nutzungsplanung Friesenberg» (Beilage datiert vom 20. September) wird genehmigt.
2. Mitteilung ohne Beilage an die Stadtpräsidentin, die Vorstehenden des Tiefbau- und Entsorgungs- sowie des Hochbaudepartements, die übrigen Mitglieder des Stadtrats, die Stadtschreiberin, den Rechtskonsulenten, Grün Stadt Zürich, das Tiefbauamt, das Amt für Städtebau, das ewz und an die Familienheim-Genossenschaft Zürich, Schweighofstrasse 193, 8045 Zürich, und zur Kenntnisnahme an die gemeinderätliche Spezialkommission Hochbaudepartement / Stadtentwicklung.

Für getreuen Auszug
die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti