



Geschäft Nr. 3752A – Privater Gestaltungsplan Lirenächer

28. Februar 2023

Antrag der SP auf Rückweisung vom 21. Februar 2023

Antrag

Die SP-Fraktion beantragt die Rückweisung des Privaten Gestaltungsplan Lirenächer mit folgenden Anträgen:

- Neuvorlage des Gestaltungsplans:
- unter der Prämisse, dass 20% der durch die Zonenplanänderung und des Gestaltungsplans resultierenden Mehrwerte als preisgünstiger Wohnraum verordnet wird.

Formelles

Der Antrag lautet insofern richtigerweise auf Rückweisung, weil bei einem privaten Gestaltungsplan keine detaillierten Anträge auf Änderung gestellt werden können. Dies deshalb, weil es dafür die Zustimmung der Eigentümer/innen benötigen würde, die 2/3 der Perimeterfläche besitzen.

Betreffend den angestrebten Anteil preisgünstigem Wohnraum bei der Zonenplanänderung könnten hingegen direkt konkrete Anträge gestellt werden.

Im Rahmen einer Zonenplanänderung und einem Gestaltungsplan ist es grundsätzlich möglich, § 49b Planungs- und Baugesetz (PBG) anzuwenden.

Inhaltliche Wertung des Antrages

- Die Rückweisung der Vorlage 3752A kann nicht für sich alleine betrachtet und beurteilt werden. Damit verknüpft sind auch die Landgeschäfte (Vorlage 3752B). Die Landwerte basieren sowohl bei der Berechnung des Mehrwertausgleichs als auch beim Verkaufspreis auf einer "freien" Verwendung der durch die Planungsmassnahmen geschaffenen Grundstückspotentiale. Werden diese um einen Fünftel reduziert, wird sich auch der Preis verändern bzw. der Vertrag wird nicht wie dem Gemeinderat beantragt, zustande kommen. Wie stark der Verkaufspreis reduziert würde, müsste neu berechnet und insbesondere verhandelt werden.
- Das Verfahren für das Richtprojekt, welches nun Grundlage für die Vorlagen bildet, startete vor mehr als sieben Jahren. Solche langfristigen Verfahren gelingen nur, wenn zwischen den Investoren/innen und der Stadt Kloten ein Vertrauensverhältnis entstehen kann, was wiederum bedingt, dass die Spielregeln nicht während der Entwicklungszeit geändert werden. Beim Start in das Verfahren war der Anteil von preisgünstigem Wohnraum noch kein Thema, weshalb es auch nicht in die Verfahren eingeflossen ist. § 49b PBG wurde auch erst am 1. November 2019 in Kraft gesetzt.

Dazu kommt, dass der Souverän im September 2020 die SP-Initiative "Wohnen für Alle", welche einen Anteil von preisgünstigem Wohnraum festschreiben wollte, ablehnte.

Eine Annahme des Rückweisungsantrages würde deshalb generell zu einem Vertrauensverlust in den "Platz Kloten" führen. Momentan laufen rund ein halbes Dutzend Verfahren, welche allesamt unter anderen Voraussetzungen gestartet wurden.

Eine Rückweisung mit dem Auftrag, 20% der Mehrpotentiale für preisgünstigen Wohnraum einzusetzen, würde – neben dem Vertrauensverlust – in etwa folgende Auswirkungen haben. Eine detaillierte Berechnung der Werte würde bedingen, dass die gesamten Berechnungen nochmals hätten durchgeführt werden müssen, was in der kurzen Zeit nicht möglich war. Aus diesem Grund wird auf eine detaillierte Berechnung verzichtet.

- Abbruch, im besten Fall eine Verzögerung der Verfahren mit der Folge, dass ein mehr als sieben Jahre andauerndes, kooperativ geführtes Planungsverfahren mit immensen internen und externen Kosten umsonst war. Die Kosten (inkl. SBB-Areal) für das Wettbewerbsverfahren, die Überarbeitung des Richtprojektes, die Zonenplanänderungen, den Gestaltungsplan und die Mehrwertberechnungen verursachten bisher Kosten von über Fr. 850'000, wobei der Anteil der Stadt je nach Perimeter zwischen 20 und 30% beträgt.
- Reduktion des Verkaufspreises der städtischen Grundstücke, je nachdem, ob die 20% an preisgünstigem Wohnraum auf den gesamten Perimeter oder nur auf die Grundstücke der Stadt verteilt werden. So oder so ein "Verlust" für die Stadt Kloten von mehreren Millionen Franken.
- Reduktion des Mehrwertausgleichs um den Wert des preisgünstigen Wohnraums.

Mit dem privaten Gestaltungsplan Lirenächer wird eine bauliche Verdichtung gegenüber der rechtsgültigen BZO von rund +40% erreicht. Aufgrund einer Vorgabe aus der kantonalen Richtplanung muss im Gestaltungsplan zwingend ein minimaler Gewerbeanteil von 25% eingehalten werden. In der rechtsgültigen BZO besteht für das Areal Lirenächer kein minimaler Gewerbeanteil. Ausgenommen von einigen EG-Flächen wäre darum eine Überbauung gemäss BZO mit nahezu 100% Wohnen möglich. Die Mehrausnutzung von +40% geht somit grossmehrheitlich zulasten des vorgeschriebenen Gewerbeanteils. Die Mehrausnutzung bezogen auf die Wohnnutzung ist minimal wie folgende Tabelle zeigt:

	Gemäss rechtsgültiger BZO	Gemäss Gestaltungsplan
Nutzfläche für Wohnen	10'000 m ²	10'850 m ²
Nutzfläche für Gewerbe	450 m ² = Anteil von 5%	3'900 m ² = Anteil von 25%
Total	10'450 m ²	14'750 m ²

Zusammenfassung

Dem Stadtrat ist die Problematik der steigenden Mietkosten sehr wohl bewusst und er hat bereits damit begonnen, Massnahmen dagegen zu ergreifen und umzusetzen. So wird in der Gebietstransformation Steinacker ein hoher Anteil von Kostenmiete vorgeschlagen, was zu hunderten von zusätzlichen, günstigen Wohnungen führen wird.

Auch bei den stadteigenen Entwicklungen im Chasern und im Gebiet Kloten Süd sind preisgünstige Wohnungen ein grosses Thema. Zudem werden in den nächsten Monaten in den Entwicklungsgebieten "Holberg", "Bramen" und "Am Stadtplatz" eine grössere Anzahl von zusätzlichen Wohnungen im genossenschaftlichen Preissegment entstehen.

Ebenso wichtig ist aber auch, dass das Wohnungsangebot in Kloten generell erhöht wird. Auch dies trägt zu einer Beruhigung des Wohnungsmarktes bei, indem Angebot und Nachfrage in ein besseres Verhältnis gebracht wird. Damit dies weiterhin gelingt, muss der Platz Kloten bei den Eigentümer/innen und Investor/innen Vertrauen geniessen.
