

Zürich

Langer Witz ohne Pointe

Stadt und Kanton Zürich leiden unter rekordtiefen Leerwohnungszahlen und der durch den Bund blockierten Raumplanung. Die Stadt wird daneben ein viertes Mal übers neue Fussballstadion abstimmen müssen und stösst auch bei Wohnbauprojekten vielerorts auf Widerstand.

Von Ben Kron

Zürich wächst. Die Stadt zählte Ende letzten Jahres 434 008 Einwohner, 5427 mehr als im Vorjahr. Damit ist man nur noch 6172 Personen von der bisherigen Höchstmarke entfernt, welche die Stadt 1962 erreichte. Und noch eine Zahl: Vor zehn Jahren lebten noch 51 102 Menschen weniger in der grössten Schweizer Stadt. Auch der Kanton Zürich wächst, mit zunehmendem Tempo: Gegenüber dem Vorjahr wuchs die Bevölkerung um 19 600 Personen oder 1,3 Prozent an, gegenüber 1,2 Prozent im Vorjahr.

Entsprechend diesen steigenden Zahlen ist in Zürich auch der Bedarf nach Ausbau gross. Während aber Büroflächen in grossen Mengen erstellt werden, herrscht beim Wohnungsbau und der Infrastruktur Nachholbedarf.

Schweizweite Ausnahme

So sank die Leerwohnungsziffer im Kanton Zürich gegenüber dem Vorjahr von 0,99 auf 0,89 Prozent, wobei mit Ausnahme von Winterthur und Uster alle Regionen von einem Rückgang des Leerwohnungsangebots betroffen sind. In Winterthur waren zum Stichtag 413 Wohnungen unvermietet, was einer Ziffer von 0,75 Prozent entspricht. Das bedeutet eine deutliche Steigerung gegenüber dem Vorjahr (0,56) und den höchsten Wert seit 20 Jahren.

Im letzten Jahrtausend lag der Wert allerdings noch deutlich über einem Prozent. Der Kanton Zürich bildet mit dieser Verschlechterung schweizweit eine Ausnahme: In allen anderen Kantonen nehmen die Leerstände eher zu. In Zahlen sind im Kanton Zürich 670 Wohnungen weniger

auf dem Markt. Sogar die Stadt machte noch einmal rückwärts: Zum Stichtag der Erhebung standen total 306 Wohnungen leer, 2018 waren es noch 447. Die Ziffer sank damit von bereits tiefen 0,20 auf 0,14 Prozent – oder so tief wie zuletzt 2013.

Hohe Nachfrage

Dieser Rückgang der Leerwohnungszahlen erstaunt angesichts der hohen Bautätigkeit im Kanton. Doch die Begründung ist einfach: «Obwohl laufend neuer Wohnraum entsteht, kann das Wohnungsangebot in der Stadt nicht mit der hohen Nachfrage Schritt halten.» Dies das lakonische Fazit des Stadtzürcher Präsidentsamts.

Das statistische Amt des Kantons nennt zwei Gründe: Zum einen wird an Orten gebaut, wo die Nachfrage gross ist, die neu geschaffenen Leerstände also rasch wieder abgebaut sind. Zudem entfallen 83 Prozent der Leerstände auf Altbauwohnungen, die oft verlassen werden, ohne dass ein Mieter existiert. Viele der leerstehenden Wohnungen vor allem in der Stadt Zürich befinden sich zudem im gehobenen Preissegment.

Im Gegensatz zu Zürich wird sich das Wohnungsangebot in Winterthur in den nächsten Jahren weiter deutlich verbessern. So wurden für dieses Jahr gemäss einer Studie der Zürcher Kantonalbank in Winterthur Bauprojekte für 1100 Wohnungen bewilligt, mit einem Investitionsvolumen von 400 Millionen Franken. Nur in Zürich wird mit 1,1 Milliarden mehr investiert.

So entstehen in der «Lokstadt» auf derzeit 250 Wohnungen. Auf dem Hohenwer-



Drei Projekte fürs neue Hardturmstadion samt Wohn-

gebäuden. Areal sind es 170 Wohnungen, die eine Genossenschaft im Projekt «Sponge City» bis 2023 errichtet. Die Siedlung ist zugleich ein Klima-Forschungsprojekt, will man doch ein «klimakrisenfestes» Ensemble nach dem 2000-Watt-Prinzip errichten.

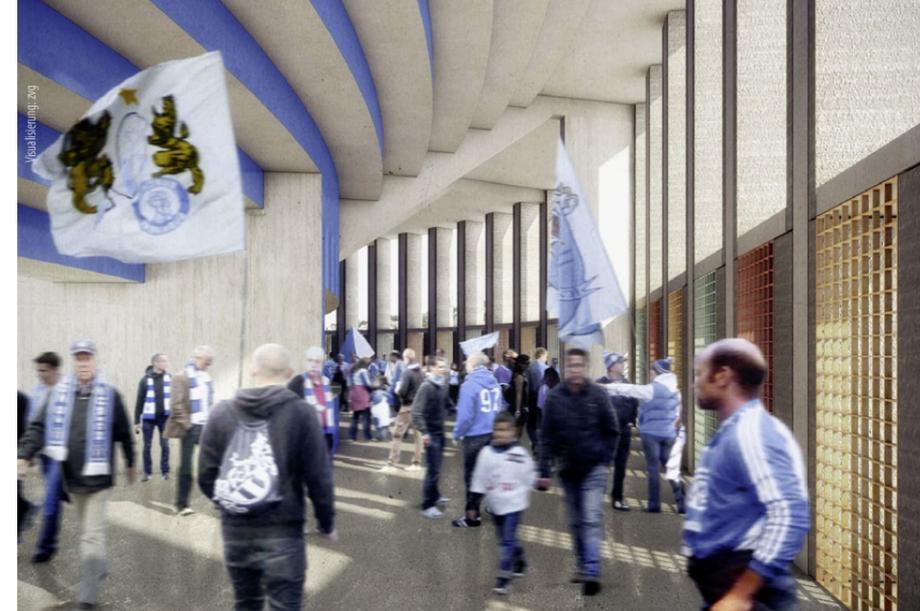
Widerstände in Zürich

In Zürich dagegen treffen grössere Wohnbauprojekte immer öfter auf Widerstand. So will das Stadtparlament im Entwicklungsgebiet Leutschenbach ein ökologisches Quartier mit 900 Wohnungen schaffen, wogegen sich bereits eine Anwohnervereinigung formiert hat. Diese wehrt sich gegen den «Megablock», der fünf Hochhäuser und viele weitere Gebäude an der Thurgauerstrasse umfasst, mit Wohnraum für 2000 Personen. Auch die Grünen und die SVP bekämpfen das Vorhaben und wer-

den den Gestaltungsplan mit einem Referendum bekämpfen, über das im Herbst abgestimmt wird.

Dieses Geschäft illustriert ein erstaunliches politisches Phänomen: Nach dem Wahlerfolg der Grünen hatten viele einen «rot-grünen Alleingang» im Stadtparlament erwartet. Tatsächlich spannen seit den letzten Wahlen immer öfter auch linke und rechte Politiker für einzelne Vorstösse zusammen. Vor allem die FDP finde «abseits des Scheinwerferlichts offenbar vermehrt Gemeinsamkeiten mit Vertretern von SP, Grünen und AL», stellt der «Tages-Anzeiger» fest.

Alternative Liste und SVP haben sich auch gemeinsam gegen die städtischen Pläne fürs Tramdepot Hard gewehrt: Dieses soll erneuert und daneben ein Neubau mit 500 Wohnungen errichtet werden.



gebäuden. Ob und wann die Brache am Zürcher Stadtrand neu überbaut wird, hängt von einer neuerlichen Volksabstimmung und der Geduld der Investoren ab.

Doch bei der Volksabstimmung gab's ein deutliches Ja für das rund 200 Millionen Franken teure Projekt.

Transformation gestoppt

Ein anderes Grossvorhaben der Stadtplaner, das auf Widerstand stösst, ist die Transformation des Stadtteils Schwamendingen: Das Quartier sollte im Zuge der Verdichtung mit sieben Stockwerke hohen Neubauten durchzogen werden. Das sah der kommunale Richtplan vor. Doch die vielen Rückmeldungen nach der öffentlichen Auflage des Plans sorgten für die Kehrwende: Hochbauvorstand André Odermatt (SP) gab bekannt, die grosse Transformation Schwamendingens sei vorerst gestrichen.

Für die Stadt bleibt damit aber ein Problem ungelöst: Sie hat von Bund und

Kanton die Vorgabe, das Bevölkerungswachstum in die bestehenden Siedlungsgebiete zu lenken, was unter anderem in Schwamendingen erfolgen sollte. Nun will man das Quartier anderweitig verdichten, was aufgrund der Bauordnung auch möglich ist: Diese erlaubt deutlich höhere Gebäude als früher. FORTSETZUNG AUF SEITE 10

Zürich	2018	2019
Bevölkerung	1 516 800	1 536 400
Bevölkerungswachstum	1,2%	1,3%
Leerwohnungen	0,99%	0,89%
Fläche in km ²	1728,9	

Quelle: Bundesamt für Statistik

Ein anderes Problem Zürichs ist das Hardturmstadion, mit den Worten der «NZZ» ein «ewig langer Witz ohne Pointe»: Das Stimmvolk hat Ende 2018 zwar Ja gesagt zum Projekt «Ensemble» mit Stadion, zwei Wohntürmen und Genossenschaftsbauten. Doch dagegen ergriff ein Verein erfolgreich das Referendum, so dass im Mai ein nächstes, mittlerweile viertes Mal über ein Hardturm-Projekt abgestimmt wird. Damit ist auch unklar, wann der dringend benötigte günstige Wohnraum geschaffen werden kann, den das Projekt beinhaltet.

Stadt macht auch vorwärts

Verzögern wird sich auch die Bildungsmeile am Sihlquai: Hier wurde durch den Wegzug der Hochschule der Künste ins Toni-Areal Raum frei, worin die Stadt verschiedene Berufsbildungseinrichtungen vereinen will. Dazu sollen dringen benötigte Bauten wie Turnhallen und Sporträume entstehen, wofür der Kanton 258 Millionen Franken ausgeben will. Doch während an der einen Etappe die Bauar-

beiten 2022 beginnen sollen, hat man die andere aufgrund der Komplexität der Aufgabe zurückstellen müssen.

Auf gutem Weg ist zumindest eine neue städtische Wohnüberbauung: Kürzlich wurde das Projekt Hohlstrasse 442-452 ausgeschrieben, das einen Komplex mit 265 Wohnungen umfasst, davon die meisten für Senioren und kinderreiche Familien. Auch beim neuen Sekundarschulhaus Altstetten macht der Stadtrat vorwärts: Trotz Bedenken der Anwohner soll hier der grösste Neubau Zürichs entstehen, in dem ab 2027 stolze 500 Sekundarschülerinnen und -schüler unterkommen sollen. Diese Dimensionen sind laut der Stadt nötig, da in den nächsten 15 Jahren 6500 Personen neu nach Altstetten ziehen werden.

Teure Kongresshaus-Sanierung

Daneben hat die Stadt zuletzt einige Planungs-Flops hingelegt, welche die «NZZ» genüsslich auflistet. So musste der Stadtrat kürzlich bekannt geben, dass bei der Sanierung von Kongresshaus und Tonhalle

die auf 165 Millionen Franken angesetzten Kosten aus dem Ruder laufen: Die auf 20 Millionen veranschlagte Reserve ist bereits aufgebraucht. Bei den Zeughäusern, die ab 2022 dank dem neuen Polizei- und Justizzentrum frei werden, zeichnet sich zumindest ein Kompromiss zwischen Stadt und Kanton über die Nutzung ab, während offen bleibt, was mit der Polizeikaserne geschieht.

Globus-Provisorium dauert an

Der Running Gag der Zürcher Stadtplanung bleibt das Globus-Provisorium über der Limmat, das dieses Jahr seinen 60. Geburtstag feiert. Vor zwei Jahren dachte man kurz über einen Abbruch und die Schaffung eines Platzes nach, schreckte dann aber vor der Diskussion zurück, welche die Idee bei der Bevölkerung auslöste. Man darf deshalb annehmen, dass das Provisorium ein weiteres Jahrzehnt bestehen bleibt.

Zürich kann aber tatsächlich auch Grossprojekte vorweisen, die in Ausführung

oder sogar fast fertig sind. So wächst in Altstetten das neue Eishockeystadion in die Höhe, um das lange ein Seilziehen geherrscht hatte. Bei der Hardbrücke läuft der Innenausbau des neuen Polizei- und Justizzentrums. Und auf dem Heimplatz, dessen offiziellen Namen kaum einer kennt, steht vis-à-vis des Kunsthause der filigrane Chipperfield-Erweiterungsbau, dessen Eröffnung für Herbst 2021 geplant ist.

Ausserhalb Zürichs sorgt der geplante Innovationspark auf dem Gelände des ehemaligen Militärflugplatzes Dübendorf weiterhin für Schlagzeilen. Zwar hat das Baurekursgericht Einsprachen gegen das 217-Millionen-Projekt abgewiesen, doch die Gegner liessen nicht locker: Die bauliche Umsetzung des Innovationsparks steckt bei der zweiten gerichtlichen Instanz fest.

Stillstand herrscht im Kanton in Sachen Einzonungen. Bereits letztes Jahr hatte der Bund einen Stopp verhängt, weil Zürich es verpasst hatte, eine Mehrwertabgabe für die Einzonung von Bauland einzuführen. Dies war eine Vorgabe des neuen eidgenössischen Raumplanungsgesetzes.

Neuer Mehrwertausgleich

So kann zum Beispiel die Gemeinde Brütten ein 19000 Quadratmeter grosses Gebiet nicht aus der Landwirtschaftszone entlassen. Obwohl man hier neue Gewerbebetriebe ansiedeln wollte. Die Brüttener und viele andere müssen sich bis Ende 2020 gedulden: Dann tritt der neue Mehrwertausgleich in Kraft, und der Einzonungsstopp wird beendet.

Während der Kanton Zürich in Sachen Bauvolumen und Wohnungsnot schweizweit eine Sonderstellung einnimmt, hat er sich in einem anderen Bereich angepasst: Auch der bevölkerungsreichste Kanton verzeichnete zuletzt eine Reihe von Gemeindefusionen. Angefangen 2014 mit Wiesendangen und Bertschingen, im Norden Winterthurs, kamen in fünf Jahren sechs weitere Zusammenschlüsse dazu, so dass der Kanton noch 162 politische Gemeinden zählt. Und weitere Fusionsprojekte sind in Prüfung.

Kanton fördert Fusionen

Der Kanton fördert solche Projekte ausdrücklich: Für die jüngsten Fusionen hat er Beiträge zwischen 1,9 und 7,6 Millionen Franken gesprochen. Zudem steht er fusionswilligen Gemeinden beratend zur Seite, hilft beim Aufsetzen des Vertrags oder bei rechtlichen Fragen. Er stellt aber auch



Baustelle in Winterthur Hegi im Februar 2020.

zwei Bedingungen: Durch die Fusion soll eine zweckmässig abgegrenzte Gemeinde entstehen, und der Zusammenschluss muss die Interessen der anderen Gemeinden und des Kantons berücksichtigen.

Schelte von Kommission

Eine peinliche Schelte hat sich der Kanton unlängst von seiner Kommission für Planung und Bau anhören müssen: Man habe in den letzten Jahren die kantonalen Immobilien viel zu wenig in Schuss gehalten und gebe dem Universitätsspital bei der Planung der Investitionen den Vorrang, was «problematisch» sei. Bei den Unterhaltsarbeiten kritisiert die Kommission unter anderem, dass der Kantonsrat 2019 zwar Geld für 18 zusätzliche Stellen gesprochen habe, doch diese sind bis heute nicht besetzt.

Gute Neuigkeiten haben Stadt wie Kanton Zürich bei den Finanzen zu vermelden, wo beide ein leichtes Plus und gleichbleibende Steuerfüsse vermelden. Zürich hat das Budget 2020 verabschiedet, das Ausgaben von 8,94 und Einnahmen von 8,97 Milliarden Franken vorsieht, also ein Plus von 27 Millionen. Der Steuerfuss beträgt 119 Prozent. Für 2021 rechnet die Stadt mit einem minimen Defizit, für die nächsten zwei Jahre folgen rote Zahlen in dreistelliger Millionenhöhe.

Hohe Triemli-Abschreibungen

Die städtische Rechnung 2019 wäre noch deutlich besser ausgefallen, wäre da nicht das Stadtsptal Triemli. Das mit einem spektakulären neuen Bettenhaus versehene Spital weist zu hohe Anlagenutzungskosten auf und befindet sich in finanziellen Schwierigkeiten: Die Stadt musste 175 Millionen Franken abschreiben, damit das Triemli sicher auf der kantonalen Spitalliste 2023 figuriert. Nur diese Spitäler dürfen zu Lasten der obligatorischen Kranken-

kasse abrechnen. Die Turbulenzen rund ums Triemli haben die damalige Stadträtin Claudia Nielsen (SP) zum Rücktritt bewogen, und die SP verlor diesen Sitz im Stadtrat prompt an die Grünliberalen.

Auch der Kanton hat sein Budget unter Dach. Es sieht bei einem Volumen von 16 Milliarden Franken ein Plus von 61 Millionen vor. Zugleich beschloss der Kantonsrat, den seit 17 Jahren unveränderten Steuerfuss bei runden 100 Prozent zu belassen, entgegen einem Senkungsantrag von SVP und FDP um ein Prozent.

Steuern unverändert

Auch in den meisten Zürcher Gemeinden bleiben die Steuern unverändert, genauer in 123 der oben genannten 162, wobei Oetwil am See noch kein gültiges Budget hat, die entsprechende Gemeindeversammlung Mitte März aber wegen des Coronavirus absagen musste. 29 Gemeinden konnten ihren Steuersatz sogar senken, und lediglich in neun Gemeinden müssen die Steuerzahler künftig etwas tiefer in die Tasche greifen. Am tiefsten hier in Fällanden mit plus 7 Prozent und in Dänikon mit plus 6. Die Gemeinde Wila hat ihren Steuerfuss zwar nur um 3 Prozent erhöht, ist nun aber mit 144 Prozent das Schlusslicht im Kanton. Am günstigen bleibt Kilchberg an der Goldküste mit 81 Prozent; die Katholikinnen und Katholiken müssen sogar nur 78 Prozent zahlen.

Während in Zürich also grosse Bauvorhaben einen schweren Stand haben, fehlt es dennoch nicht an Visionen: So hat sich eine IG «Seepärke Zürich» gebildet, mit prominenten Mitgliedern wie Architekt Walter Wäschle oder FDP-Nationalrätin Doris Fiala. Die IG will das Zürcher Seebecken in einem «Jahrhundertprojekt» komplett umgestalten und von Tiefenbrunnen bis Wollishofen eine durchgehende Erholungszone schaffen. ■



Neubau des Polizei- und Justizzentrums in Zürich: Beim derzeit grössten Hochbauprojekt kommt langsam die fertige Aussenhaut zum Vorschein, und zugleich hat der Innenausbau begonnen.



Auch beim neuen Eishockey-Stadion, Swisslife Arena genannt, laufen die Bauarbeiten nach Plan, nachdem im Vorfeld lange um die Bewilligung für das Projekt gerungen worden war.



Kunsthause-Erweiterungsbau: Ein weiteres Grossprojekt, das einem glücklichen Abschluss entgegensteuert. Im Herbst nächsten Jahres ist die Eröffnung des eleganten Kubus geplant.



Bei der Sanierung des Kongresshauses und der benachbarten Tonhalle scheinen die Kosten aus dem Ruder zu laufen: Die Reserve von 20 Millionen Franken ist jedenfalls gemäss Medien schon aufgebraucht.