

Überweisung des Stadtrates an den Gemeinderat der Stadt Zürich

26.10.2005

Weisung 402

Motion von Emil Seliner und Robert Schönbächler betreffend Kalkbreite-Areal, Erstellung gemeinnütziger Wohn- und Gewerbebauten, Antrag auf Fristverlängerung

Am 26. März 2003 reichten die Gemeinderäte Emil Seliner (SP) und Robert Schönbächler (CVP) folgende Motion GR Nr. 2003/116 ein:

Der Stadtrat wird beauftragt, dem Gemeinderat eine Vorlage zu unterbreiten, um auf dem Kalkbreiteareal, über den projektierten Tramgleisen, im Sinne einer wirtschaftlichen Doppelnutzung, kommunale allenfalls gemeinnützige Wohn- und Gewerbebauten zu erstellen. Dabei ist den Bedürfnissen des Quartiers besondere Beachtung zu schenken.

Begründung:

Dem Vernehmen nach beabsichtigt die VBZ auf dem Kalkbreiteareal die bestehenden Tramgleise aufzuheben und durch ein neues Geleisekonzept zu ersetzen. Dazu sollen bestehende Bauten an der Kalkbreitestrasse abgebrochen und ca. 1000 m² Bauland an der Badenerstrasse neu überbaut werden.

Die Gesamtfläche auf dem Kalkbreiteareal beträgt 6 700 m² und weist einen Verkehrswert von mindestens 5 Mio. Franken auf. Der Buchwert beträgt jedoch nur Fr. 31 039.-- (Antwort schriftliche Anfrage vom 27.5.98 Seliner/Keller).

Mit dem vorgesehenen Geleiseprojekt wird dieses wertvolle Bauland unwirtschaftlich, mit völlig ungenügender Wertschöpfung genutzt. Mit einer Doppelnutzung könnte der Landanteil praktisch zum Nulltarif in eine Überbauung eingebracht werden. Die Kosten für den notwendigen Geleisedeckel können damit finanziert werden.

Bei dieser einmaligen Gelegenheit könnte günstiger Wohn- und Gewerbebaum zur Verfügung gestellt werden, was in der Stadt Zürich einem dringenden Bedürfnis entspricht.

Zudem ermöglicht die kürzlich erfolgte Entlassung des „Rosengarten“ aus dem Inventar der Schutzobjekte, neue städtebauliche Akzentsetzungen und die Schaffung neuer Identitäten. Diese können durch eine Überdeckung noch verstärkt werden.

Mit einer Überdeckung können die nächtlichen Lärmbeeinträchtigungen, durch die Rangierarbeiten der VBZ, entfallen. Es könnte Grünraum gestaltet und Kinderspielplätze errichtet werden, die Voraussetzung für eine familienfreundliche Überbauung sind. Ohne Überdeckung können diese Probleme nicht gelöst werden.

Zusätzlich würde das heute stark belastete Wohnumfeld der gesamten umliegenden Gegend wesentlich aufgewertet und die vom Gemeinderat am 25.1.1978 angenommene Volksinitiative könnte teilweise erfüllt werden.

Diese Möglichkeiten sollten sofort, vor dem Baubeginn der Geleisearbeiten, geklärt werden, ansonsten eine gute Lösung auf unabsehbare Zeit verbaut würde.

Der Stadtrat lehnte die Motion mit Beschluss vom 2. Juli 2003 ab bzw. beantragte die Umwandlung in ein Postulat, da die Kosten für eine Überbauung auf einer zu erstellenden Gleisüberdeckung ausserordentlich hoch wären, dies selbst bei einem tiefen Buchwert des Landes. Demgegenüber könne ein wirtschaftlicher Längsbau entlang der Badenerstrasse in üblicher Bauweise und mit vergleichbarer baulicher Ausnützung erstellt werden.

Dessen ungeachtet überwies der Gemeinderat die Motion am 27. August 2003 dem Stadtrat.

Gemäss Art. 92 Abs. 1 und 2 der Geschäftsordnung des Gemeinderates hat der Stadtrat innerhalb von zwei Jahren nach Überweisung der Motion die verlangten Anträge vorzulegen. Erweist sich die Erfüllung einer Motion als zu zeitraubend, kann der Stadtrat drei Monate vor Ablauf der Frist um eine Erstreckung um höchstens zwölf Monate nachsuchen. Er kann ausnahmsweise die Frist ein zweites Mal verlängern

Das Amt für Hochbauten und die Liegenschaftenverwaltung haben in der Zwischenzeit verschiedene Rahmenbedingungen für die Entwicklung eines Überbauungsprojekts, wie Be-

handlung der Baulinien, Abstützung der Gleisüberdeckung (Statik), Vorinvestitionen beim vorgängigen Gleisbau, Lärmschutz sowie die Parkierung, geklärt.

Entgegen der Annahme der Motionäre hat der seinerzeitige Verzicht auf die definitive Unterschutzstellung der Gebäudegruppe „Zum Rosengarten“ bzw. deren Entlassung aus dem Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte gemäss Stadtratsbeschluss vom 30. Mai 2003 bekanntlich noch keine klare Ausgangslage für eine Überbaung geschaffen. Die Zürcherische Vereinigung für Heimatschutz rekurrierte gegen den Beschluss mit Erfolg bei der Baurekurskommission. Auf Beschwerde des Stadtrats hin entschied das Verwaltungsgericht am 29. September 2004, das ehemalige Restaurantgebäude Kalkbreitestrasse 2 sei zwar unter Schutz zu stellen, nicht aber die Annexbauten. Dieser Entscheid ist in Rechtskraft erwachsen.

Ferner reichte ein Nachbar Rekurs gegen das von den VBZ beantragte vereinfachte Plangenehmigungsverfahren für den Ersatz der überalterten Abstellanlage ein. Die Rekurskommission des Eidgenössischen Departements für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation (UVEK) gab dem Rekurrenten Recht und entschied, es sei das ordentliche Plangenehmigungsverfahren durchzuführen.

Die VBZ haben die Pläne inzwischen mit den Fundamenten für die Abstützung einer Gleisüberdeckung ergänzt und Ende September 2005 im Rahmen des ordentlichen Plangenehmigungsverfahrens erneut eingereicht. Die Planaufgabe mit Eröffnung der Rekursmöglichkeit dürfte im Oktober 2005 erfolgen. Der Zeitbedarf für das Genehmigungsverfahren ist auf etwa ein Jahr veranschlagt.

Nach erfolgter Plangenehmigung sind alle Rahmenbedingungen für die Entwicklung eines Bauprojektes geklärt. Nach heutiger Einschätzung dürfte die Gleisanlage 2008 gebaut werden können.

Aufgrund der über längere Zeit offenen Punkte (Denkmalschutz, Genehmigung Gleisprojekt) konnten die erforderlichen Arbeiten zur Ausarbeitung einer Vorlage zu Händen des Gemeinderates für einen Projektierungskredit nicht innert Frist abgeschlossen werden. Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat deshalb eine Fristverlängerung um sechs Monate. Sollten im Plangenehmigungsverfahren für die Gleisanlage allenfalls Rekurse erhoben werden, die eine Umprojektierung der Gleisanlage zur Folge haben könnten, müsste der Stadtrat dem Gemeinderat möglicherweise nochmals eine Fristverlängerung beantragen.

Dem Gemeinderat wird zur sofortigen materiellen Behandlung beantragt:

Die Frist zur Erfüllung des Auftrages der Motion GR Nr. 2003/116 von Emil Seliner und Robert Schönbächler vom 26. März 2003 betreffend Kalkbreite-Areal, Erstellung gemeinnütziger Wohn- und Gewerbebauten, wird um sechs Monate bis zum 16. Februar 2006 verlängert.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist der Vorstehenden des Finanz- und des Hochbaudepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrates
der Stadtpräsident
Dr. Elmar Ledergerber
der Stadtschreiber
Dr. André Kuy