

Facts zum Kalkbreite-Areal

Chronologie politischer und rechtlicher Entscheide

- 1975: **„Volksinitiative für Wohnungsbau in Zürich 4“** der SP 4 wird gestartet. Sie verlangt, „*das Areal des alten Tramdepots Kalkbreite, sobald es von den VBZ nicht mehr benötigt wird, dem kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbau zu tragbaren Mietzinsen zur Verfügung zu stellen.*“ Zudem fordert sie *Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe für die Versorgung des Quartiers*, eine *Ausnutzungsziffer von höchstens 1,5* sowie einen *Kleinwohnungsanteil (1 bis 2 Zimmer) am Gesamt der Wohnungszahl von höchstens 30%*. (vgl. Tabelle 2).
- 1978: Der **Gemeinderat der Stadt Zürich nimmt die Initiative an, sistiert ihre Umsetzung aber bis auf die Zeit nach einem Auszug der VBZ vom Kalkbreiteareal**. Die VBZ bleiben, da das Areal aufgrund einer neuen „dezentralen Organisation“ unentbehrlich sei. Es passiert 18 Jahre nichts!
- 1996: Der Gemeinderat bewilligt **„für die Bereitstellung und Sanierung des Gebäudes“ an der Kalkbreitestrasse 4** einen Kredit von Fr. 1'320'000.-. Die Liegenschaft wird dem Hochbauinspektorat „bis zur definitiven Neuüberbauung des gesamten VBZ-Areals“ überlassen.¹
- 1999: 10. Februar: Auf eine **schriftliche Interpellation von Emil Seliner (GR SP 4)**, antwortet der Stadtrat aufgrund der damals gültigen BZO: „*Das Grundstück liegt in der fünfgeschossigen Wohnzone W5 mit einem Wohnanteil von 80% Es dürfte die Realisierung von rund 100 Wohnungen möglich sein. Bei einer mutmasslichen Bausumme von etwa 25 Mio. Franken und freitragendem Wohnungsbau ergäbe sich bei einem Hypothekarzinsfuss von 4 Prozent ein theoretischer Baurechtszins von etwa Fr. 190'000.-.*“²
- Das **Amt für Hochbauten** lässt durch ein Architekturbüro **Pläne zur möglichen zukünftigen Nutzung des Kalkbreiteareals** erstellen. *Diese Pläne gehen von der Doppelnutzung zusammen mit der VBZ, von einer Ausnutzungsziffer von 1,7 bzw. 1,8 sowie vom Abbruch der Gebäude an der Kalkbreitestrasse 4 sowie der Rosengarten-Gebäude aus. Eine Überdeckungung wird ebenfalls als Variante angesehen..*
- BZO 1999: Herabsetzung des zwingenden Wohnanteils auf dem Kalkbreiteareal von 80% auf 60% und Umzonung in eine Hochhauszone**. D.h. der Stadtrat nimmt die Volksinitiative für eine Wohnüberbauung zu diesem Zeitpunkt nicht mehr so ernst und beginnt eine Büroüberbauung zu favorisieren.
- 2002: 10. April: Stadtrat beschliesst die **Erneuerung der Abstellanlage Kalkbreite** der VBZ mittels eines **beschleunigten Plangenehmigungsverfahrens**. Dagegen ergreift ein Nachbar erfolgreich Rekurs.
- 2003: 26.3.2003: **Motion Seliner/Schönbächler**: „*Der Stadtrat wird beauftragt, dem Gemeinderat eine Vorlage zu unterbreiten, um auf dem Kalkbreiteareal, über den projektierten Tramgeleisen, im Sinne einer wirtschaftlichen Doppelnutzung, kommunale allenfalls gemeinnützige Wohn- und Gewerbebauten zu erstellen. Dabei ist den Bedürfnissen des Quartiers besondere Beachtung zu schenken.*“³ Ähnliches forderte zuvor auch die Motion Seliner vom 20.10.2002.⁴

¹ Vgl. Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich vom 10.2.1999; GR Nr. 98/164.

² Vgl. Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich vom 10.2.1999; GR Nr. 98/164.

³ Vgl. Überweisung des Stadtrates an den Gemeinderat der Stadt Zürich, 26.10.2005; GR Nr. 2003/116.

2. Juli: Der Stadtrates gibt erstmals öffentlich zu, die Volksinitiative von 1975 bzw. die dazu eingereichten Motionen nicht umsetzen zu wollen: Er erklärt, „*dass mit der Gleisüberdeckung keine wirtschaftlich tragbare Lösung möglich ist.*“ Der Stadtrat rechnet mit hohen Kosten von Franken 2000.- pro m2 Geleiseüberdeckung. Er favorisiert einen „*Längsbau an der Badenerstrasse in üblicher Bauweise*“ und schreibt: „*Angesichts der Umschliessung durch stark frequentierte Verkehrsachsen (...) dürften allerdings eher Geschäftsnutzungen im Vordergrund stehen, was wegen des heute vorgeschriebenen Wohnanteils allerdings einen Gestaltungsplan erfordern wird. Da sich die Parzelle somit weder für den kommunalen noch den genossenschaftlichen Wohnungsbau gut eignet, wird ein Verkauf des Landes – verbunden mit einem entsprechenden Buchgewinn – zu prüfen sein.*“⁵

27. August: Der Gemeinderat überweist gegen den Willen des Stadtrates die Motion Seliner/Schönbächler vom 23.3.2003 dem Stadtrat. Der Stadtrat hat bis August 2005 Zeit, um die von der Motion verlangten Vorlagen vorzulegen.

1. Dezember: Die **Liegenschaft Kalkbreitestrasse 4 wird besetzt** und bis heute als kultureller Treffpunkt und Werkstatt genutzt

2004: **13. August: Die Rekurskommission des UVEK stoppt das „vereinfachte Plangenehmigungsverfahren“ für die Geleiserneuerung** auf dem Kalkbreitereal nach Rekurs eines Anwohners. Die VBZ müssen den ordentlichen Weg beschreiten.

20. Oktober: Erfolg des Heimatschutzes: **Das Restaurant Rosengarten wird unter Denkmalschutz gestellt – jedoch nicht die „Annexbauten“.** Der Stadtrat akzeptiert den Entscheid des Verwaltungsgerichts. **Stadtrat prüft Angebot des kantonalen Heimatschutzes, das Gebäude zu kaufen.**

2005: **Ende September:** Die VBZ haben ihre Gleiserneuerungspläne mit den Fundamenten für die Abstützung einer Gleisüberdeckung ergänzt und reichen sie im Rahmen des ordentlichen Plangenehmigungsverfahrens ein. **„Die Planaufgabe mit Eröffnung der Rekursmöglichkeit dürfte im Oktober 2005 erfolgen. Der Zeitbedarf für das Genehmigungsverfahren ist auf etwa ein Jahr veranschlagt.“**⁶ **Bis Anfang Februar 2006 ist Planaufgabe noch nicht erfolgt.**

26. Oktober: Der Stadtrat beantragt eine **Fristerstreckung zur Erfüllung des Auftrages der Motion Seliner/Schönbächler** vom 26.3.2003 „zur Ausarbeitung einer Vorlage zu Händen des Gemeinderates für einen **Projektierungskredit**“ **bis zum 16. Februar 2006.** Der Gemeinderat stimmt dem zu.⁷

2006: **16. Februar: Stadtrat muss dem Gemeinderat den Projektierungskredit zur Ausarbeitung einer Überbauung im Sinne der Motion Seliner/Bächler vorlegen.**

Nach Quellen, die sich auf Informationen von Peter Ess, dem Direktor des Amtes für Hochbauten, stützen, soll dem Gemeinderat ein **Projektierungskredit von 2 Mio. Fr. für Vorinvestitionen** in eine **Überdeckelungs-Variante** vorgelegt werden. Diese Quellen sprechen von einem zu teuren „**Pseudo-Projektierungskredit**“ des Stadtrates an den Gemeinderat, um eine Ablehnung zu provozieren. Im Hochbaudepartement werde weiterhin die **Variante Büroüberbauung und Verkauf von 2000 m2 entlang der Badenerstrasse an die Firma KPMG** favorisiert.

⁴ Vgl. Der Stadtrat von Zürich an den Gemeinderat, 2. Juli 2003; GR, Nr. 2002/495.

⁵ Vgl. Der Stadtrat von Zürich an den Gemeinderat, 2. Juli 2003, GR Nr. 2002/495-

⁶ Vgl. Überweisung des Stadtrates an den Gemeinderat der Stadt Zürich, 26.10.2005; GR Nr. 2003/116.

⁷ Vgl. Überweisung des Stadtrates an den Gemeinderat der Stadt Zürich, 26.10.2005; GR Nr. 2003/116.

Tabelle 1

Allgemeine Facts zum Kalkbreiteareal (Parzellen 5438, 5511 und 6046 vgl. Plan)

Adressen und Parzellen-Nummer	<ul style="list-style-type: none"> • Rosengarten: Kalkbreitestrasse 2/ Badenerstrasse 163, Parzelle 5511 • Ex-VBZ-Tramdepot/Geleise: Kalkbreitestrasse 4, Parzelle 5438 • Parkplätze: Parzelle 6046, entlang Badenerstrasse
Lage:	Dreiecksareal begrenzt von Badenerstrasse, Seebahneisenbahngraben (Urselweg) und Kalkbreitestrasse.
Gesamtfläche:	6724 m2
Eigentümerin	Stadt Zürich (seit 1912)
Grundstückwert Kalkbreitestr. 4 / Parzellen 5438 und 6046: Rosengarten / Parzelle 5511:	<ul style="list-style-type: none"> - Buchwert: 31'039.- Fr. (1999, Verwaltungsvermögen der VBZ) ⁸ - Verkehrswert: ca. 5 Mio. Fr. (Schätzung 1999) ⁹ - Buchwert: 1,4 Mio. Fr. (Finanzvermögen Stadt Zürich, 2003) ¹⁰ - Verkehrswert: ?
Zinsertrag (1999) - dem ZVV belastet: - dem Hochbauinspektorat belastet (1999):	<ul style="list-style-type: none"> - 1552.- Fr. pro Jahr ¹¹ - 20'000.- Fr. pro Jahr ¹²
Baujahr der Gebäude:	<ul style="list-style-type: none"> - Depot Kalkbreite: Zwischen 1897 bis 1932 - Restaurant Rosengarten: 1840
Parkplätze (1999)	83 Autoparkplätze (im Verwaltungsvermögen der VBZ), davon 14 fest an Dritte vermietet und 67 als „Poolparkplätze“ kostenpflichtig von VBZ-MitarbeiterInnen benutzt. ¹³ Plus 14 Tramparkplätze! ☺
Verkehrerschliessung	Optimal: Tram/Bushaltestelle, SBB-Bahnhof Wiedikon vor der Türe!

⁸ Vgl. Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich vom 10.2.99; GR Nr. 98/164.

⁹ Vgl. Schätzung einer „renommierten Liegenschaftsberatung“, zit. In: ebd.

¹⁰ Vgl. Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich vom 1.9.1999; GR Nr 99/99; und Der Stadtrat von Zürich an den Gemeinderat, 2. Juli 2003, GR Nr. 2002/495.

¹¹ Vgl. Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich vom 10.2.99; GR Nr. 98/164.

¹² Vgl. Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich vom 10.2.99; GR Nr. 98/164.

¹³ Vgl. Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates vom 1.9.1999, GR Nr. 99/99.

Tabelle 2

Rechtliche Rahmenbedingungen der neuen Bau- und Zonenordnung BZO (gültig für alle drei Parzellen)

Zone:	Q5a; fünfgeschossige Quartiererhaltungszone (konkret: „mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen“ sind zulässig,) (rechtskräftig)
Wohnanteil:	mind. 60 % (rechtskräftig)
Hochhausgebiet:	III, d.h. Hochhäuser sind zugelassen bis max. 40 m Höhe . (rechtskräftig)
Empfindlichkeitsstufe (Lärm)	III (rechtskräftig) Lärmschutzmassnahmen nötig.
Ausnutzungsziffer	1,8 (gemäss Planungsstudie 1999 für Q5-Zone)
Besonderheiten einzelner Parzellen	Nutzung von 5438 z.T. als Tramabstellanlage , Restaurant Rosengarten – ohne Annexbauten - unter Denkmalschutz (theoretisch kein Abbruch).