

Zürich, 7. November 2012

DER STADTRAT VON ZÜRICH

an den Gemeinderat

Sehr geehrter Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 23. Mai 2012 reichten die Gemeinderäte Martin Bürlimann (SVP) und Theo Hauri (SVP) folgende Motion, GR Nr. 2012/208, ein:

Der Stadtrat wird beauftragt, die nicht benötigte Grundstücksfläche beim Unterwerk Oerlikon abzuparzellieren. Das Grundstück soll verkauft oder im Baurecht abgegeben werden mit der Auflage, ein Gewerbegebäude zu erstellen. Das Gewerbegebäude soll zudem ein Geschoss über dem Unterwerk Oerlikon belegen, welches durch Passarellen erschlossen ist.

Begründung:

Das Unterwerk Oerlikon wird neu unterirdisch gebaut. Ein Teil des Grundstücks wird nicht mehr benötigt. Dieses Grundstück kann man abparzellieren und verkaufen oder im Baurecht abgeben. Ziel der Motion ist es, auf der abgespaltenen Parzelle ein Gewerbegebäude zu errichten und über dem Unterwerk ein zusätzliches Geschoss für Gewerbefläche zu errichten. Der Bedarf ist ausgewiesen.

Ein zweigeschossiges Stahlbetongebäude steht deckungsgleich über dem unterirdischen Unterwerk mit einer Grundrissabmessung von 55x21m. Im Erdgeschoss ist eine Einstellhalle für die Betriebsfahrzeuge sowie Werkstatt und Lagerflächen vorgesehen. Zwei Treppenhäuser erschliessen die drei unterirdischen Geschosse des Unterwerks sowie die beiden oberirdischen Geschosse des Netzstützpunkts. Das Unterwerk und die Betriebsräume müssen in sich geschlossen sein, d.h. es kann aus Sicherheitsgründen nicht mit anderen Räumlichkeiten verbunden sein.

Diese Motion verlangt nun ein zusätzliches Obergeschoss, welches durch Passarellen mit dem neuen Gewerbegebäude verbunden ist. Verkauf oder Abgabe im Baurecht der Parzelle ist mit dieser Auflage verbunden.

Zürich muss dort verdichtet bauen, wo es ohne negative Auswirkungen geht. Das Unterwerk bietet eine Gelegenheit, eine grosse Gewerbefläche zu erstellen.

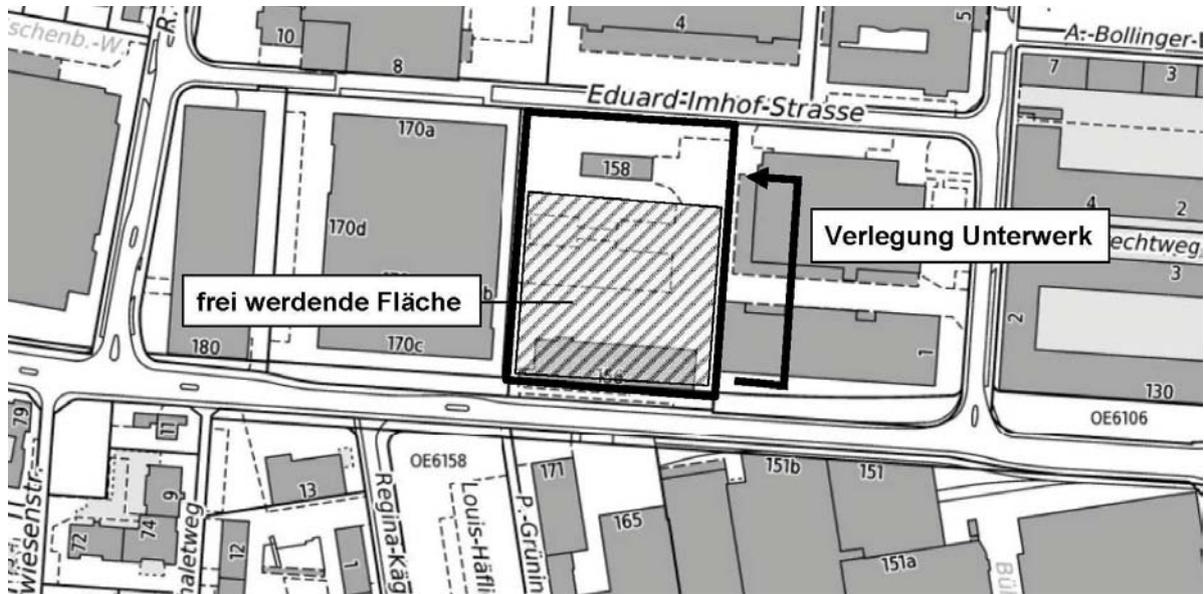
Nach Art. 90 der Geschäftsordnung des Gemeinderats (GeschO GR) sind Motionen selbständige Anträge, die den Stadtrat verpflichten, den Entwurf für den Erlass, für die Änderung oder für die Aufhebung eines Beschlusses vorzulegen, der in die Zuständigkeit der Gemeinde oder des Gemeinderats fällt. Lehnt der Stadtrat die Entgegennahme einer Motion ab oder beantragt er die Umwandlung in ein Postulat, hat er dies innert sechs Monaten nach Einreichung zu begründen (Art. 91 Abs. 2 GeschO GR).

Der Stadtrat lehnt aus nachfolgenden Gründen die Entgegennahme der Motion ab und beantragt die Umwandlung in ein Postulat.

1. Ausgangslage

Auf dem Areal des Unterwerks Oerlikon an der Binzmühlestrasse 156 wird aus technologischen Gründen (Spannungsumstellung von 11 auf 22 kV) in den nächsten Jahren ein unterirdischer Neubau erstellt. Der Standort am nördlichen Rand der Parzelle bei der Eduard-Imhof-Strasse ist dabei aufgrund der bereits vorhandenen Hochspannungskabelleitungen gegeben. Die heutige oberirdische Freianlage soll durch ein Unterwerk mit drei unterirdischen Geschossen ersetzt werden (STRB 1016 vom 24. August 2011). Oberirdisch ist ein zweigeschossiger Netzstützpunkt vorgesehen (GRB Nr. 2872 vom 27. Juni 2012). Nach dem Bau des neuen Unterwerks kann nach einer Übergangszeit von rund vier Jahren die bestehende

Freiluftschaltanlage rückgebaut werden. Dadurch wird ein grosser Arealteil von rund 6000 m² frei, der ab 2018 anderen Nutzungen offenstehen wird und abparzelliert werden soll.



2. Nutzung eines zusätzlichen Geschosses auf dem Unterwerk

Gemäss Motionstext soll die nicht mehr benötigte Grundstücksfläche verkauft oder im Bau-recht abgegeben werden mit der Auflage, ein Gewerbegebäude zu erstellen. Ergänzend da-zu wird verlangt, ein Geschoss über dem Unterwerk zu bauen und dieses gewerblich zu nut-zen. Für ewz ist jedoch eine Fremdnutzung über dem Unterwerk aus Sicherheitsgründen ausgeschlossen. Möglich ist einzig der Betrieb eines Netzstützpunkts mit geschultem Perso-nal. So wird der Zutritt zum Unterwerk nur in Begleitung von berechtigten ewz-Mitarbeitenden gestattet sein. Die Aussenanlagen des Betriebsgeländes werden durch eine entsprechende Einfriedung vor Vandalismus und nicht gestattetem Zutritt geschützt und abgegrenzt: im Süd-en des Geländes, angrenzend zur frei werdenden Bauparzelle, durch einen 2,2 m hohen Zaun, im Norden und Osten durch einen 1,8 m hohen Zaun.

3. Nutzung des abzuparzellierenden Arealteils

Die über dem Unterwerk nicht ausgeschöpfte Ausnützung soll dem abzuparzellierenden Grundstück übertragen werden. Damit ergeben sich optimale Voraussetzungen für verdichte-tes Bauen, wie dies auch von den Motionären verlangt wird. Gemäss den planerischen Vor-arbeiten soll das Areal optimal ausgenützt werden und der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen. So ist auf dem frei werdenden Grundstücksteil mit dem Bau der «Zentralen Einsatz-logistik (ZEL)» die Realisierung eines wesentlichen Pfeilers der Räumlichen Masterplanung von Schutz und Rettung Zürich (SRZ) vorgesehen.

3.1 Raumbedarf und -strategie

Das Bevölkerungswachstum hat in den vergangenen zehn Jahren zu einem steigenden Be-darf an städtischer Infrastruktur und dafür geeigneten Flächen geführt. Bereits absehbar ist, dass die Bevölkerungszahl als Folge der heute bekannten Wohnbauvorhaben weiter steigen und sich somit auch die Nachfrage nach öffentlichen Leistungen noch verstärken wird. Mit den wachsenden öffentlichen Aufgaben einher geht ein erhöhter Standortbedarf. Dieser be-trägt gegenwärtig rund 170 000 m² und ist wo immer möglich mit städtischen Bauten und Grundstücken zu decken, wobei Verdichtungspotenzial und Synergien mit bestehenden Bau-ten in jedem Fall geprüft werden.

Die Bevölkerungszunahme stellt insbesondere die Einheiten von SRZ vor erhebliche Herausforderungen – gerade auch aufgrund deren heutigen Raumsituation. Die SRZ-Standorte sind teils verzettelt und weisen, da inzwischen flächenmässig zu knapp bemessen, funktionale Mängel auf. Ziel der Räumlichen Masterplanung von SRZ, die der Stadtrat 2009 zustimmend zur Kenntnis nahm, sind denn auch rationellere Betriebsabläufe durch die räumliche Zusammenfassung ähnlicher Funktionen in gemeinsamen, ausreichend grossen Flächen. So basiert die Standortstrategie von SRZ auf vier Stützpunkten (teils bestehend, teils zu erweitern oder neu zu erstellen) und einer neu zu erstellenden Zentralen Einsatzlogistik (ZEL) mit Umweltschutz- und Technikwache (plus eine integrierte Einsatzwache in Zürich Nord). Mit diesen Standorten werden auch die Vorschriften für Interventionszeiten von Feuerwehr und Rettungsdienst sowie die einsatztaktischen Grundsätze von SRZ berücksichtigt. In der geplanten ZEL werden Fahrzeuge, Einsatzmittel und Wartungsarbeiten konzentriert, die nicht zwingend bei den Einsatzstützpunkten bzw. Ersteinsatz-Standorten situiert sein müssen. Im Weiteren werden hier Sonderfahrzeuge und Container zentral abgestellt und gewartet, ebenso technisches und medizinisches Material gelagert und unterhalten.

3.2 Standort Binzmühlestrasse 156

Für die geplante ZEL mit Garagen, Logistik, Werkstätten, Büros, Wache und Lager ist eine Geschossfläche von rund 14 000 m² erforderlich. Seit der Genehmigung der Räumlichen Masterplanung von SRZ sind bereits diverse Standorte auf ihre Eignung für den Betrieb einer ZEL geprüft worden. Das Areal des Unterwerks Oerlikon an der Binzmühlestrasse 156 erwies sich als am besten geeignet. Derzeit laufen die Arbeiten am Betriebskonzept und am Raumprogramm für den ZEL-Betrieb. Auf dieser Grundlage soll im Frühjahr 2013 eine Machbarkeitsstudie des Amts für Hochbauten aufzeigen, wie die frei werdende Fläche beim Unterwerk Oerlikon für eine ZEL genutzt werden kann.

Auch wenn konkrete Resultate aus der Machbarkeitsstudie noch nicht vorliegen, zeichnet sich doch zum jetzigen Planungsstand ab, dass der Standort Binzmühlestrasse die an eine ZEL gestellten Anforderungen erfüllt: gute Erschliessung (mit Individual- und öffentlichem Verkehr), geeignete Lage zur Versorgung der grossen SRZ-Einsatzstützpunkte, unempfindliche Umgebung (Zu- und Wegfahrten), genügend grosse Grundstücksfläche und attraktives Ausnutzungspotenzial. Mit der Erstellung einer ZEL können die vorhandenen Ausnutzungsreserven vollständig aktiviert werden. Die Machbarkeitsstudie wird auch zeigen, ob das Areal Binzmühlestrasse 156 neben SRZ auch Platz bieten kann, um zusätzlich die heute an der Leutschenbachstrasse 60 untergebrachten Teile der Dienstabteilung Verkehr aufzunehmen.

3.3 Frei werdende Flächen dank Zentralisierung

Wird das Vorhaben einer ZEL an der Binzmühlestrasse 156 realisiert, erlaubt dies SRZ, folgende fünf grössere Areale oder Gebäudeteile für andere Nutzungen freizugeben:

- Leutschenbachstrasse 60/62 in Seebach (Geschossfläche rund 5900 m²), Freigabe des Logistikgebäudes zugunsten Gewerbe möglich
- Leutschenbachstrasse 70 in Seebach (Grundstücksfläche rund 8200 m²), Freigabe für geplante Wohnsiedlung Leutschenbach
- Paul-Clairmont-Strasse 8 in Wiedikon (von SRZ belegte Garagenfläche: 1200 m²), Freigabe für Entwicklung des Stadtspitals Triemli
- Manessestrasse 63/65 in Wiedikon bzw. Werkhof-Areal unter der Sihlhochstrasse (von SRZ belegte Abstellfläche: 700 m²), Freigabe für intensivere Nutzung durch das Tiefbauamt und ERZ Entsorgung + Recycling Zürich
- Wattstrasse 6 in Oerlikon (Grundstücksfläche der Fahrzeughalle: 3000 m²), Freigabe für potenzielle Geschäfts- und Wohnüberbauung.

4. Schlussfolgerung

Der Flächenbedarf für die von der Stadt zu erbringenden Dienstleistungen ist erheblich und aufgrund des Bevölkerungswachstums weiterhin steigend. Es drängt sich deshalb auf, die bereits vorhandenen städtischen und für öffentliche Nutzungen geeigneten Flächen nach Möglichkeit beizubehalten. Mit der frei werdenden Fläche auf dem städtischen Grundstück an der Binzmühlestrasse 156 bietet sich die Chance, vorhandene Ausnutzungsreserven vollständig zu aktivieren, die für die SRZ dringliche Raumoptimierung zu realisieren und gleichzeitig bisher von SRZ belegte Flächen anderen Nutzungen zuzuführen.

Dennoch unterstützt der Stadtrat das grundsätzliche Anliegen der Motionäre, d. h. die Bereitstellung von Flächen und günstigem Raum für das Gewerbe, wie dies auch in der «Strategie Zürich 2025» zum Ausdruck kommt und beispielsweise auf dem AMAG-Areal in Schwamendingen umgesetzt worden ist. Der Stadtrat wird sich im Rahmen seiner Möglichkeiten weiterhin dafür einsetzen, Raum für das Gewerbe zu sichern. In diesem Sinne wird er auch das Anliegen der Motionäre eingehend prüfen, sollte die erwähnte Machbarkeitsstudie die heutige Einschätzung des Grundstücks als optimaler ZEL-Standort widerlegen. Denkbar ist auch die gewerbliche Nutzung des Logistikgebäudes an der Leutschenbachstrasse 60/62, das im Falle einer Realisierung der ZEL frei würde. Er lehnt daher die Motion ab, ist aber bereit, den Vorstoss als Postulat entgegenzunehmen.

Mit vorzüglicher Hochachtung

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti