



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 26. Oktober 2022

GR Nr. 2019/416

Motion der SP-, FDP- und GLP-Fraktionen betreffend Abschreibung für das Hochhaus im Baufeld A1 des öffentlichen Gestaltungsplans «Thurgauerstrasse» zur Realisierung einer qualitativ hochwertigen und ökologisch wertvollen Fassadenbegrünung, Antrag auf Fristerstreckung

Am 25. September 2019 reichten die SP-, FDP- und GLP-Fraktionen folgende Motion, GR Nr. 2019/416, ein:

Der Stadtrat wird beauftragt, im Rahmen der Umsetzung des Gestaltungsplans Thurgauerstrasse für das Hochhaus im Baufeld A1 einen Abschreiber zu tätigen, um eine qualitativ hochwertige und ökologisch wertvolle Fassadenbegründung zu realisieren.

Begründung:

Der Bosco Verticale in Mailand ist ein Beispiel dafür, dass es trotz Verdichtung möglich ist, mit Hochhäusern städtebauliche Akzente gegen die Verknappung unserer Grünräume zu setzen. Vertikalbegrünungen leisten einen Beitrag an die Verbesserung des Mikroklimas, Reduzierung des Wärmeinseleffekts, Steigerung des Wohnwertes, Förderung der Biodiversität, Wärmedämmung und Energieeinsparung, Retention von Regenwasser, Gebäudeschutz, Luftfilterung und Lärmschutz.

Im Rahmen des Gestaltungsplans Thurgauerstrasse soll darum das Hochhaus auf Baufeld A1, in dem voraussichtlich Alterswohnungen erstellt werden, eine qualitativ hochwertige Fassadenbegrünung erhalten. Durch die Abschreibung dieses Mehraufwandes kann verhindert werden, dass die Mieten höher ausfallen.

Die Innovationskraft dieses Projekts ist auch dafür zu nutzen, um verwaltungsintern die Kompetenzen bezüglich Fassadenbegrünung zu stärken. Letztlich soll die Stadt einen niederschweligen Support für private Bauträgerschaften anbieten können und damit einhergehend die Bewilligungsfähigkeit von Fassadenbegrünungen erhöhen sowie den Prozess der Bewilligung vereinfachen.

Antrag auf gleichzeitige Behandlung mit der Weisung W 2018/87.

Am 29. Januar 2020 hat der Gemeinderat die Motion überwiesen (GRB Nr. 2174/2020).

Eine Motion verpflichtet den Stadtrat, dem Gemeinderat innert zwei Jahren nach der Überweisung 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. Gestützt auf Art. 130 Abs. 2 und 3 Geschäftsordnung des Gemeinderats (GeschO GR, AS 171.100) ersucht der Stadtrat den Gemeinderat, die am 10. November 2021 um zwölf Monate bis zum 29. Januar 2023 erstreckte Bearbeitungsfrist zur vorliegenden Motion (GRB Nr. 4573/2021) um weitere zwölf Monate, d. h. bis 29. Januar 2024 zu erstrecken.

Die Motion verlangt vom Stadtrat eine Abschreibung für das Hochhaus im Baufeld A1 (heutige Bezeichnung: Teilgebiet A) des öffentlichen Gestaltungsplans «Thurgauerstrasse», um eine qualitativ hochwertige und ökologisch wertvolle Fassadenbegrünung zu realisieren. Die Abschreibung soll den Mehraufwand für die Fassadenbegrünung gegenüber einer unbegrünten Fassade abdecken.



2/3

Die Zulässigkeit von Abschreibungs- oder Investitionsbeiträgen ist abhängig von der Trägerschaft, die das Vorhaben realisiert (Stadt, städtische Wohnbaustiftungen oder private Wohnbau-trägerschaften) sowie von der Art und Ausgestaltung des Gefässes, das den Beitrag ausrichtet. Beispielsweise sind Zusatzabschreibungen für stadteigene Liegenschaften unter dem neuen Gemeinderecht nicht mehr zulässig.

Um den Mehraufwand einer Fassadenbegrünung bestimmen zu können, muss ein bestimmter Stand in der Projektierung erreicht sein. Erforderlich ist ein Projekt mit Kostenschätzung.

Am 3. Mai 2022 hat die Baudirektion des Kantons Zürich den öffentlichen Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C-F Wohnen/Gewerbe» genehmigt. Nach Ablauf der Rekursfrist hat der Stadtrat am 13. Juli 2022 dessen Inkraftsetzung auf den 1. Oktober 2022 beschlossen (Stadtratsbeschluss [STRB] Nr. 687/2022). Damit wurden die baurechtlichen Grundlagen für die weitere Entwicklung des Areals verbindlich festgelegt.

Es ist vorgesehen, auf dem Teilgebiet A ein Gesundheitszentrum für das Alter sowie altersgerechte Wohnungen zu erstellen. Als Bauherrinnen sind Immobilien Stadt Zürich (IMMO, als Eigentümerbaurechtsnehmerin) und die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW, als Baurechtsnehmerin) vorgesehen. Aktuell sind die beteiligten Organisationen dabei, eine Machbarkeitsstudie zu erarbeiten. Alsdann gilt es die exakte Eigentümerstruktur (Anteile IMMO und Anteile SAW) festzulegen.

Die Erarbeitung der Grundlagen für die Beurteilung des Motionsanliegens und deren anschliessende Einbindung in einen in der Zuständigkeit des Gemeinderats liegenden Beschluss ist an die Projektierung des Teilgebiets A gekoppelt. Nach aktuellem Stand wird insbesondere die notwendige Kostenschätzung für den Mehraufwand der Fassadenbegrünung nicht vor 2025 vorliegen. Allenfalls ermöglicht es aber der Fortschritt der Arbeiten bis in einem Jahr, verlässlichere Angaben zur Ausgestaltung des Vorhabens und zur Aufteilung der Anteile auf IMMO und SAW zu machen. Überdies liegen dannzumal voraussichtlich auch weitere Informationen zu den Möglichkeiten zur Ausrichtung von Beiträgen an die Fassadenbegrünung zulasten neuer Fördergefässe vor, die sich derzeit im politischen Prozess befinden (Wohnraumfonds, Volksinitiative «Stadtgrün»).

Bei dieser Ausgangslage erscheint es sinnvoll, eine nochmalige Fristerstreckung um ein Jahr zu gewähren.

Ob es der Stand der Dinge in einem Jahr erlaubt, das Anliegen der Motion als ausreichend gesichert zu betrachten, um ihre Abschreibung zu beantragen, kann derzeit nicht beantwortet werden.



3/3

Dem Gemeinderat wird zur sofortigen materiellen Behandlung beantragt:

Die Frist zur Erfüllung der am 29. Januar 2020 überwiesenen Motion, GR Nr. 2019/416, der SP-, FDP- und GLP-Fraktionen vom 25. September 2019 betreffend Abschreibung für das Hochhaus im Baufeld A1 des öffentlichen Gestaltungsplans «Thurgauerstrasse» zur Realisierung einer qualitativ hochwertigen und ökologisch wertvollen Fassadenbegrünung wird um weitere 12 Monate bis zum 29. Januar 2024 verlängert.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Die Stadtschreiberin
Dr. Claudia Cuche-Curti