

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich

23.08.2006

924.

Dringliche Schriftliche Anfrage von Anton Stähler und 31 Mitunterzeichnenden betreffend Rütihof, Projekt Ringling

Am 21. Juni 2006 reichten Gemeinderat Anton Stähler (CVP) und 31 Mitunterzeichnende folgende Dringliche Schriftliche Anfrage GR Nr. 2006/262 ein:

An der diesjährigen Generalversammlung des Quartiervereins Höngg wurde der Antrag eines Mitgliedes "Der Quartierverein Höngg lehnt das Projekt Ringling ab" mit grosser Mehrheit angenommen.

Ringling ist der Name einer geplanten Überbauung mit rd. 250 Wohnungen auf städtischem Baurechtsland im Rütihofquartier Höngg.

Obwohl der Quartierverein in dieser Sache keine Entscheidungsbefugnis hat, sollten die Bedenken der Höngger BewohnerInnen und insbesondere des Rütihofquartiers ernst genommen werden.

Im Zusammenhang mit der geplanten Überbauung Ringling bitten wir den Stadtrat um Beantwortung nachfolgender Fragen:

1. Ist der Stadtrat bereit, am vorliegenden Wettbewerbsprojekt Änderungen/Anpassungen vorzunehmen? Wenn ja, welche sind geplant?
2. Wie sieht der detaillierte Zeitplan für die Realisierung der Überbauung aus? (Baurechtsverträge im Gemeinderat, Baubewilligungsphase, Bauphase, Bezug)
3. Sind neben den baulichen Massnahmen an den Gebäuden auch weitere Schallschutzmassnahmen im Bereich der Regensdorfer- und Frankentalerstrasse geplant? (z.B. Überdeckung)
4. Wie hoch sind die bereits aufgelaufenen Kosten für die Stadt Zürich für den Wettbewerb, Projekt und etc.?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Die bauliche Entwicklung im Rütihof ist geprägt durch zahlreiche Arealüberbauungen, die in den letzten 30 Jahren entstanden sind. Der unterschiedliche Charakter der Überbauungen führte zu einem städtebaulich-architektonisch heterogenen Quartier mit unterschiedlichen Qualitäten. Augenfällig ist das Fehlen von öffentlichen Räumen für das Quartier.

Das 31 600 m² grosse Areal an der Frankentaler-/Regensdorferstrasse ist die letzte grosse Baulandreserve am Rande des Rütihofs. Sie soll im Baurecht an zwei Baugenossenschaften und die Stiftung für Alterswohnungen abgegeben werden. Geplant sind rund 250 Wohnungen, die von den Bauträgern je zu einem Drittel erstellt werden. Darüber hinaus sollen ein Quartiertreff, Kinderkrippe, Kindergarten und Tageshort, ein Mehrzweckraum und ein Quartierplatz entstehen.

Dass gegen ein so grosses Projekt Vorbehalte aus dem Quartier angebracht werden und das Bedürfnis nach einer Auseinandersetzung besteht, ist nachvollziehbar. Für die direkten Anwohner bedeutet die Überbauung nicht zuletzt, Abschied von der heute un bebauten Wiese zu nehmen und eine neue Nutzung zu akzeptieren.

Das Projekt wurde an zwei sehr gut besuchten Orientierungsversammlungen im Quartier vorgestellt und insgesamt positiv aufgenommen. Mit dem federführenden Initianten, der sich gegen das Projekt wendet, hat das Amt für Hochbauten zusammen mit Vertretern der Bau-trägerschaft und des Fachpreisgerichtes bereits vor der Generalversammlung des Quartiervereins Gespräche geführt. Im Anschluss an die Generalversammlung des Quartiervereins haben die anwesenden Vertreter der Stadt versprochen, das Gespräch erneut aufzunehmen.

Im Wesentlichen kritisieren die Initianten die Grossform des Projekts (Hofrandbebauung), dessen Schattenwurf und den Lärmeintritt in den Innenhof. Ferner wird angenommen, dass die Wohnungen in einer derart grossen Überbauung nur von jüngeren, allenfalls noch älteren Personen nachgefragt werden. Schliesslich solle das Projekt angesichts der zahlreichen Genossenschaftswohnungen im Rütihof mit Wohnungen für den Mittelstand in Form von Eigentumswohnungen ergänzt werden.

Zu Frage 1: Das Projekt „Ringling“ wurde zusammen mit den vorgesehenen Bauträgern, Vertretern von Stadt und Quartier und einem unabhängigen Fachpreisgericht in einem zweistufigen Wettbewerbsverfahren gemäss SIA-Ordnung 142 ausgewählt. Im Rahmen der Präqualifikation wurden zunächst unter 78 Bewerbenden zwölf Teams zur Teilnahme ausgewählt. Als Abschluss der ersten Stufe des Wettbewerbsverfahrens empfahl das Preisgericht vier Projektvorschläge zur Weiterbearbeitung. Aus der zweiten Verfahrensstufe ging das Projekt „Ringling“ als siegreich hervor.

Es handelt sich dabei um eine fünf- bis achtgeschossige Hofrandbebauung, die einen wichtigen Abschluss an der sowohl städtebaulich als auch Lärm exponierten Lage setzt und als Besonderheit einen Quartierplatz sowie einen grossen, ruhigen parkartigen Hofraum aufweist, der öffentlich zugänglich ist. Der Eintritt in den Innenhof erfolgt jeweils über Eck durch sechs grosszügige und übersichtliche Durchgänge. Durch unterschiedlich hohe Gebäudeteile wird auf die umliegende Bebauung reagiert und versetzt angeordnete Balkone bewirken eine kleinmassstäbliche Fassadengestaltung. Das Projekt gilt fachlich als interessante und zeitgemässe Antwort auf das für das Quartier Rütihof typische grossmassstäbliche Siedlungsgefüge.

Beim vorliegenden Projekt handelt es sich vorerst um den Wettbewerbsstand. Es ist durchaus üblich, dass ein siegreiches Wettbewerbsprojekt bis zur Baureife weiter entwickelt wird. Grundsätzlich sind dafür die drei vorgesehenen Baurechtsnehmerinnen zuständig. Dabei kann und darf es aber nicht darum gehen, dass das aus einem ordentlichen Wettbewerbsverfahren nach SIA-Ordnung 142 hervorgegangene Projekt grundsätzlich in Frage gestellt wird.

Die von den Initianten genannten Kritikpunkte werden selbstverständlich seriös geprüft. In welchem Ausmass und in welcher Form diese im Rahmen der Projektweiterbearbeitung aufgrund vertiefter Abklärungen berücksichtigt werden, lässt sich aber noch nicht sagen. Fest steht, dass die Anforderungen an den Lärmschutz mit der zuständigen Fachstelle weiter geklärt und das Ergebnis in das Projekt einfliessen wird, wie dies bereits das Preisgericht empfohlen hat. Ausser Betracht fällt dagegen wie erwähnt die Abkehr vom grundlegenden städtebaulichen Konzept der Randbebauung. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb sich diese Form nachteilig auf eine gute Durchmischung der Mieterschaft auswirken soll. Zwar enthält das Projekt eine stattliche Anzahl Wohnungen, hingegen kommt der Bau auf ein sehr grosses Areal zu liegen, das nicht zuletzt die Schaffung eines attraktiven innenliegenden Parks ermöglicht.

Was die geplanten Wohnungssegmente betrifft, so ist im Moment lediglich eine Vergünstigung der Mieten (Subventionierung) bei den Alterswohnungen beabsichtigt. Zudem plant eine der beiden Baugenossenschaften grosszügigere Wohnungsgrundrisse und rechnet mit höheren Investitionen als sonst im gemeinnützigen Wohnungsbau üblich. Die neuen Wohnungen dürften somit durchaus auch Personen aus dem so genannten Mittelstand ansprechen.

Im Übrigen soll die Randbebauung trotz mehrerer Bauträger bezüglich Erscheinungsbild und gemeinsamer Infrastruktur ein einheitliches Schicksal teilen. Würde ein Teil der Wohnungen als Eigentumswohnungen verkauft, wäre die Meinungsfindung wegen unterschiedlicher Ziele und Strategien erheblich erschwert. Zu denken ist hier beispielsweise an Investitionen für den Unterhalt.

Was die Durchmischung mit Eigentumswohnungen im Quartier betrifft, so lag dieser Anteil Ende 2005 bei 12,5 Prozent, jener im Rütihof gar bei 15,7 Prozent. Nur noch die Gebiete

Fluntern (20,6 Prozent), Escher Wyss (18,4 Prozent) und Hochschulen (158 Prozent) liegen etwas höher.

Zu Frage 2: Als nächstes wird das Projekt von den Bauträgerinnen bis etwa auf die Stufe eines Vorprojekts weiter entwickelt. Damit lassen sich unter anderem konkretere Aussagen zu den Baukosten machen. Anfang 2007 können die Baurechtsverträge dem Gemeinderat vorgelegt werden. Der Baubeginn ist nicht vor 2008, der Bezug nicht vor 2011 zu erwarten.

Zu Frage 3: Die für eine Baubewilligung notwendigen Schallschutzmassnahmen gegen den Strassenlärm waren eine wesentliche Herausforderung im Wettbewerb und wurden durch den Projektvorschlag gut gelöst. Darüber hinaus sind in Zusammenarbeit mit dem Tiefbauamt zusätzliche Massnahmen im Bereich der Regensdorfer- und Frankentalstrasse in Abklärung (Temporeduktion, optische Strassenraumverschmälerung). Diese sind mit dem Kanton abzustimmen und müssen daher unabhängig vom Wohnbauvorhaben realisiert werden können. Auch wird noch eine Optimierung der Haltestellen für den öffentlichen Verkehr geprüft.

Zu Frage 4: Die Stadt Zürich hat sich an den Wettbewerbskosten von insgesamt Fr. 500 000.-- mit Fr. 125 000.-- beteiligt. Der Betrag ist durch das Interesse der Stadt begründet, auf der letzten grossen Parzelle im Rütihof die noch fehlende Quartierinfrastruktur (Quartiertreff, Kinderkrippe, Kindergarten und Tageshort, ein Mehrzweckraum und ein Quartierplatz) zu ergänzen. Sollte das Projekt ohne Verschulden der Bauträger nicht zur Ausführung kommen, übernimmt die Stadt darüber hinaus einen weiteren Betrag von Fr. 315 000.-- an den Wettbewerbskosten sowie max. Fr. 300 000.-- für die Weiterbearbeitung des Projekts bis zur Vertragsgenehmigung durch den Gemeinderat.

Vor dem Stadtrat
der Stadtschreiber
Dr. André Kuy