

## Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 18. September 2013

### **Motion der CVP-Fraktion und EVP-Fraktion betreffend Bienenstrasse 45, Erstellen von Wohn- und Gewerbearealen, Bericht und Abschreibung**

Am 12. September 2007 reichten die CVP-Fraktion und der EVP-Fraktion folgende Motion, GR Nr. 2007/490, ein:

Der Stadtrat wird beauftragt, dem Gemeinderat eine Vorlage zu unterbreiten, um auf dem Areal Bienenstrasse 45 über dem projektierten Werkhof, im Sinne einer wirtschaftlichen Doppelnutzung Wohn- und Gewerbeareal zu erstellen.

Begründung:

Nach wie vor besteht in der attraktiven Stadt Zürich eine grosse Nachfrage an Wohnungen, Gewerberäumen oder Ateliers. Eine häusliche Nutzung des Bodens legt nahe, dass die gemäss BZO mögliche Nutzung, auch tatsächlich beansprucht wird.

Nachdem der Stadtrat dem Gemeinderat am 27. Februar 2008 beantragt hatte, die Motion abzulehnen, überwies der Gemeinderat mit Beschluss vom 15. September 2010 den Vorstoss mit folgenden Textänderungen:

Der Stadtrat wird beauftragt, dem Gemeinderat eine Vorlage zu unterbreiten, um auf dem Areal Bienenstrasse 45 *und den benachbarten städtischen Parzellen (AU 6272, 5169, 6845) neben* über dem projektierten Werkhof, im Sinne einer wirtschaftlichen Doppelnutzung *kommunalen oder gemeinnützigen* Wohn- und Gewerbeareal zu erstellen.

Das Hochbaudepartement prüfte in der Folge das Geschäft nochmals eingehend. In die Abklärungen einbezogen waren die Liegenschaftenverwaltung, Grün Stadt Zürich, Entsorgung + Recycling und die Verkehrsbetriebe (als Eigentümervertreter und/oder Nutzer der zur Diskussion stehenden Parzellen). Eine städtebauliche Studie und der Raumbedarf für die Erbringung öffentlicher Leistungen verdeutlichten, dass die Motion in ihrem Wortlaut auch bei einer Berücksichtigung der in der Textänderung aufgeführten, zusätzlichen städtischen Parzellen nicht umgesetzt werden kann: So lassen sich aus baulichen Gründen Wohn- und Gewerberäume auf und neben dem ERZ-Werkhof an der Bienenstrasse 45 nicht sinnvoll kombinieren (s. Punkt 1). Für die bedarfsgerechte Entwicklung der öffentlichen Infrastruktur ist es ausserdem wichtig, die Parzellen zwischen Bienen-, Herdern- und Bullingerstrasse für einen Erweiterungsbau der VBZ-Busgarage vorzuhalten (s. Punkt 2.1). Entsprechend erstattete der Stadtrat mit STRB Nr. 1193/2012 Bericht und stellte den Antrag, auf die Erfüllung der Motion GR Nr. 2007/490 zu verzichten.

Dem Anliegen der Motionärinnen und Motionäre wurde dennoch entsprochen, indem mit separater Weisung ein Projektierungskredit für eine Wohnsiedlung an der Ecke Herdern-/Bullingerstrasse (auf einem anderen Grundstück, jedoch in der Nähe des Werkhofs) beantragt wurde. Diese Vorlage genehmigte der Gemeinderat am 23. Januar 2013 (GR Nr. 2012/342).

Der ERZ-Werkhof an der Bienenstrasse 45 sollte wie ursprünglich vorgesehen an seinem heutigen Standort erweitert werden. Wie eine Machbarkeitsstudie für die Erweiterung der VBZ-Busgarage nun aber aufzeigt, eröffnet sich auf den beiden Parzellen zwischen Bienen-, Herdern- und Bullingerstrasse («Zic-Zac-Areal») die Möglichkeit, Busgarage und Werkhof zu kombinieren (s. Punkt 2.2). Damit würde das Grundstück Bienenstrasse 45 für anderweitige Nutzungen frei.

Der Stadtrat hat deshalb den mit STRB Nr. 1193/2012 unterbreiteten Bericht und Antrag zurückgezogen und legt hiermit einen aktualisierten Bericht und Antrag vor.

## **1. Standort Bienenstrasse 45**

Zum einen verlangt die Motion, «auf dem Areal Bienenstrasse 45 [...] neben dem projektierten Werkhof [...] kommunalen oder gemeinnützigen Wohn- und Gewerbeareal zu erstellen». Die Argumente gegen eine kombinierte Nutzung des Areals Bienenstrasse 45 (Werkhof mit Wohnungen und Gewerbe) wurden bereits in der Zuschrift an den Gemeinderat (STRB Nr. 178/2008) ausführlich erläutert und gelten immer noch. Das längliche, sehr schmale Grundstück verunmöglicht die Erstellung von Wohn- und Gewerberäumen *neben* dem Werkhof, da dieser die gesamten Erdgeschossflächen beansprucht. Kernaufgaben des ERZ-Stützpunkts und Hauptsitzes der Region West, der die Kreise 3, 4, 5 und 9 bedient, sind die Reinigung der Strassen und Anlagen sowie das Räumen der Strassen von Schnee im Winter. Nicht zuletzt die enorme Entwicklung und Aufwertung in Zürich-West, gekoppelt mit dem Trend zu längeren Öffnungszeiten von Clubs und Restaurants, hat zu grossem Mehraufwand für die Stadtreinigung geführt. Diese Arbeiten können nur mit einem entsprechenden Maschinen- und Gerätepark und optimalen Betriebsabläufen erledigt werden. Bei einer Reduktion der Grundrissfläche wären das Raumprogramm und Betriebskonzept des Werkhofs jedoch schlicht nicht umsetzbar.

Bei der Variante, wonach Wohnungen *über* dem Werkhof realisiert werden müssten, wäre die Abstimmung der beiden völlig unterschiedlichen Tragstrukturen für den Werkhof einerseits und Wohnen andererseits mit aufwändigen Konstruktionen und zusätzlichen Baukosten verbunden. Ausserdem beeinträchtigt die Beschattung durch das unmittelbar gegenüberliegende, neugeschossige Nachbarhaus die Wohnqualität, hinzu kommen die mit einem Werkhofbetrieb verbundenen Emissionen (z. B. Winterdienst ab 4 Uhr morgens). In Anbetracht der eingeschränkten Wohnqualität wären die erhöhten Erstellungskosten und Mieten kaum zu rechtfertigen.

## **2. Standort Bienen-, Herdern- und Bullingerstrasse**

In Ergänzung zur Variante, Wohn- und Gewerbebauten auf dem Werkhofareal zu erstellen, wird in der Motion gefordert, «auf [...] den benachbarten städtischen Parzellen (AU 6272, 5169, 6845) kommunalen oder gemeinnützigen Wohn- und Gewerbeareal zu erstellen». Die früheren Parzellen AU5169 und AU6845 sind inzwischen in der Parzelle AU6951 zusammengefasst und bilden zusammen mit der Parzelle AU6272 ein Areal mit einer Gesamtfläche von 7850 m<sup>2</sup> (Wohnzone W4), zwischen Bienen-, Herdern- und Bullingerstrasse. Erstmals wurde die Erstellung einer kommunalen Wohnsiedlung auf diesem Areal mit der Motion GR Nr. 2006/344 verlangt. Die im Jahr 2007 mit geänderter Wortlaut überwiesene Motion wurde mit dem Projektierungskreditantrag für den Bau der kommunalen Wohnsiedlung Kronenwiese erfüllt und abgeschrieben.

### **2.1 Erweiterung der Busgarage Hardau**

Obwohl der Stadtrat die Wohnbauentwicklung in diesem Gebiet grundsätzlich als sinnvoll erachtete, lehnte er die Entgegennahme der Motion GR Nr. 2006/344 ab und beantragte die Umwandlung in ein Postulat. Er begründete seine Haltung mit dem Verweis auf die unmittelbar an das Areal angrenzende Busgarage Hardau der Verkehrsbetriebe (VBZ) und auf den Flächenbedarf der öffentlichen Hand zur Erbringung ihrer Leistungen. An der damaligen Einschätzung hat sich nichts geändert. Die Garage Hardau ist für die VBZ ein wichtiger Stützpunkt, der längerfristig ausgebaut werden soll – dies auch als Folge der Erneuerung und Vergrößerung der Trolleybusflotte. Alte Gelenkbusse (Diesel und Trolley) sind bis Mitte 2013 durch Doppelgelenktrolleybusse ersetzt worden. Im Weiteren hat die Umsetzung der Trolleybusstrategie zusätzliche Busse zur Folge. In den nächsten Jahren vergrössert sich der Bedarf nach gedeckter Abstellfläche für Trolleybusse von heute 1300 auf 1900 Abstellmeter. Bei den Dieselbussen ist ein Mehrbedarf von 220 Abstellmetern zu erwarten.

Heute garagieren die VBZ die Busse entsprechend ihrem Linieneinsatz in den Garagen Hardau und Hagenholz, wobei Hardau das Zentrum ist und auch langfristig bleibt. Um den Mehrbedarf an Abstellflächen decken zu können, beabsichtigen die VBZ eine Abstellung in der Nähe der Garage Hardau. Auf dem Areal zwischen Bienen-, Herdern- und Bullingerstrasse könnte die Abstellkapazität um 300 Meter erhöht werden – mit dem Vorteil, dass die Anfahrtswege zwischen Abstellungen und Instandhaltung sehr kurz sind.

Darüber hinaus wäre die Erstellung von Wohnungen über einer Busgarage mit denselben Problemen verbunden (aufwändige Tragstruktur und hohe Emissionen aufgrund von Lärm und Erschütterungen) wie beim Wohnungsbau über einem Werkhof.

## **2.2 Kombination VBZ-Busgarage und ERZ-Werkhof**

Die Machbarkeitsstudie zur Busgarage Hardau, mit der Ende 2012 begonnen wurde, konzentrierte sich nicht ausschliesslich auf die Umsetzung der Bedürfnisse der VBZ, sondern schloss Überlegungen zu einer erweiterten und optimierten Nutzung des städtischen Areals ein. Aus der Studie geht hervor, dass auf dem «Zic-Zac-Areal» die Realisierung der Busgarage in Kombination mit dem ERZ-Werkhof grundsätzlich möglich ist und diese Zusammenfassung öffentlicher Nutzungen Vorteile bietet:

- Das städtische Areal zwischen Bienen-, Herdern- und Bullingerstrasse wird optimal ausgenützt.
- Der ERZ-Werkhof grenzt nicht mehr direkt an Wohnungen, sodass Konflikte wegen Lärm und Erschütterungen reduziert werden.
- Der Neubau des ERZ-Werkhofs lässt sich bei laufendem Betrieb realisieren, da im Gegensatz zu einem Projekt am derzeitigen Werkhof-Standort keine teuren Provisorien oder Rochadeflächen notwendig sind.
- Das Grundstück Bienenstrasse 45 wird für anderweitige Nutzungen frei.

## **3. Schlussfolgerung**

Die Verknüpfung von Wohn- und Gewerberäumen mit einem ERZ-Werkhof auf dem sehr schmalen Arealstreifen Bienenstrasse 45 erachtet der Stadtrat nicht als zweckmässig. Ausserdem würde die Nutzung des gegenüberliegenden Areals zwischen Bienen-, Herdern- und Bullingerstrasse für eine Wohn- und Gewerbesiedlung den Entwicklungsabsichten der VBZ zuwiderlaufen. Hingegen unterstützt der Stadtrat die städtebauliche Bildung einer attraktiven Mischzone mit Wohnanteil im äusseren Hardgebiet, weshalb er dem Gemeinderat einen Projektierungskredit für eine Wohnsiedlung an der Ecke Herdern-/Bullingerstrasse beantragte. Mit diesem Bauvorhaben wurde dem Anliegen der Motion denn auch entsprochen. Ergänzend schafft ein kombinierter Neubau VBZ Busgarage Hardau (Erweiterung) / Werkhof ERZ (Ersatzneubau) auf dem Areal zwischen Bienen-, Herdern- und Bullingerstrasse die Chance, langfristig auch das Grundstück Bienenstrasse 45 für Wohn- und Gewerbezwecke zu nutzen.

Aus diesen Gründen beantragt der Stadtrat, auf die Erfüllung der Motion in ihrem Wortlaut zu verzichten und diese als erledigt abzuschreiben.

**Dem Gemeinderat wird beantragt:**

- 1. Vom Bericht betreffend Bienenstrasse 45, Erstellen von Wohn- und Gewerbearealen, wird Kenntnis genommen.**
- 2. Die Motion, GR Nr. 2007/490, der CVP-Fraktion und der EVP-Fraktion vom 12. September 2007 betreffend Bienenstrasse 45, Erstellen von Wohn- und Gewerbearealen, wird als erledigt abgeschrieben.**

**Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements übertragen.**

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

**Corine Mauch**

die Stadtschreiberin

**Dr. Claudia Cuche-Curti**