

Zürich, 12. Dezember 2012

DER STADTRAT VON ZÜRICH

an den Gemeinderat

Sehr geehrter Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 13. Juni 2012 reichten Gemeinderat Dr. Pawel Silberring (SP) und Gemeinderätin Renate Fischer (SP) folgende Motion, GR Nr. 2012/247, ein:

Der Stadtrat wird beauftragt, die rechtlichen Grundlagen zu schaffen, um auf dem in Stadtbesitz befindlichen Areal WO6502 im Bereich stadtauswärts des Waldstücks bei der Autobahneinfahrt Wollishofen ein Gewerbehaus für quaternahes produzierendes Gewerbe mit wenig Publikumsverkehr zu ermöglichen. Durch Abgabe des Landes im Baurecht an eine geeignete Trägerschaft und durch entsprechende Nutzungsverträge soll sichergestellt werden, dass der genannte Zweck erfüllt wird. Falls die Verkehrsbaulinie am vorgeschlagenen Standort nicht entfernt werden kann, wird der Stadtrat aufgefordert, alternative Standorte zu evaluieren.

Begründung:

Seitens des Gewerbevereins Zürich 2 ist auf die Problematik des produzierenden Gewerbes im Quartier hingewiesen worden. Gewerbebetriebe im dicht bewohnten Siedlungsgebiet sehen sich mit Lärmklagen konfrontiert. Diese Motion nimmt den Wunsch nach einem Gewerbehaus in einem nicht lärmsensiblen Gebiet im Kreis 2, das verkehrsmässig gut erschlossen ist, auf.

Das vorgeschlagene Areal liegt neben der Autobahneinfahrt und hat keine Wohnhäuser als unmittelbare Nachbarn. Es ist wegen der Lärmbelastung für eine Wohnnutzung ungeeignet, durch die gute Erschliessung ist es aber für Gewerbenutzung attraktiv. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist durch die Buslinien 184 und 185 gegeben, aber nicht für grossen Publikumsverkehr geeignet. Die Anbindung an die Autobahn ermöglicht, die Belastung des Quartiers durch Transporte minimal zu halten.

Das Areal liegt in der Freihaltezone und müsste umzoniert werden. Bei der Antwort auf eine schriftliche Anfrage von Heinz F. Steger und Jacqueline Badran betreffend geeignete Standorte für das produzierende Gewerbe (2009/205) hat der Stadtrat eine Umzonierung für solche Gewerbebauten als prüfenswert beschrieben.

Weiter ist zu beachten, dass eine rechtskräftige Verkehrsbaulinie des Bundes durch das Areal führt. Diese ist aber offensichtlich erstellt worden, um eine andere Auffahrt auf die Autobahn zu bauen, als die schliesslich realisierte. Ein Bedarf für die Baulinie ist nicht zu sehen. Daher erscheint eine Neufestsetzung dieser Baulinie möglich zu sein.

Das Areal dient auch als Lärmschutzwall gegen die Autobahn. Diese Funktion würde das Gebäude ebenso wirkungsvoll übernehmen können.

Nach Art. 90 der Geschäftsordnung des Gemeinderats (GeschO GR) sind Motionen selbständige Anträge, die den Stadtrat verpflichten, den Entwurf für den Erlass, die Änderung oder 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).

Die Motionärin und der Motionär schlagen im vorliegenden Fall die Einzonung eines in der Freihaltezone gelegenen Grundstücksteils zwischen Albisstrasse und Autobahn im Quartier Wollishofen vor, um die Erstellung eines Gewerbehauses im Kreis 2 zu ermöglichen. Sie nehmen dabei Bezug auf die Antwort des Stadtrats auf eine Schriftliche Anfrage von Heinz F. Steger und Jacqueline Badran vom 26. August 2009 (GR Nr. 2009/205). Mit der Schriftlichen Anfrage wurde die Mehrfachnutzung von Verkehrsinfrastruktur, insbesondere

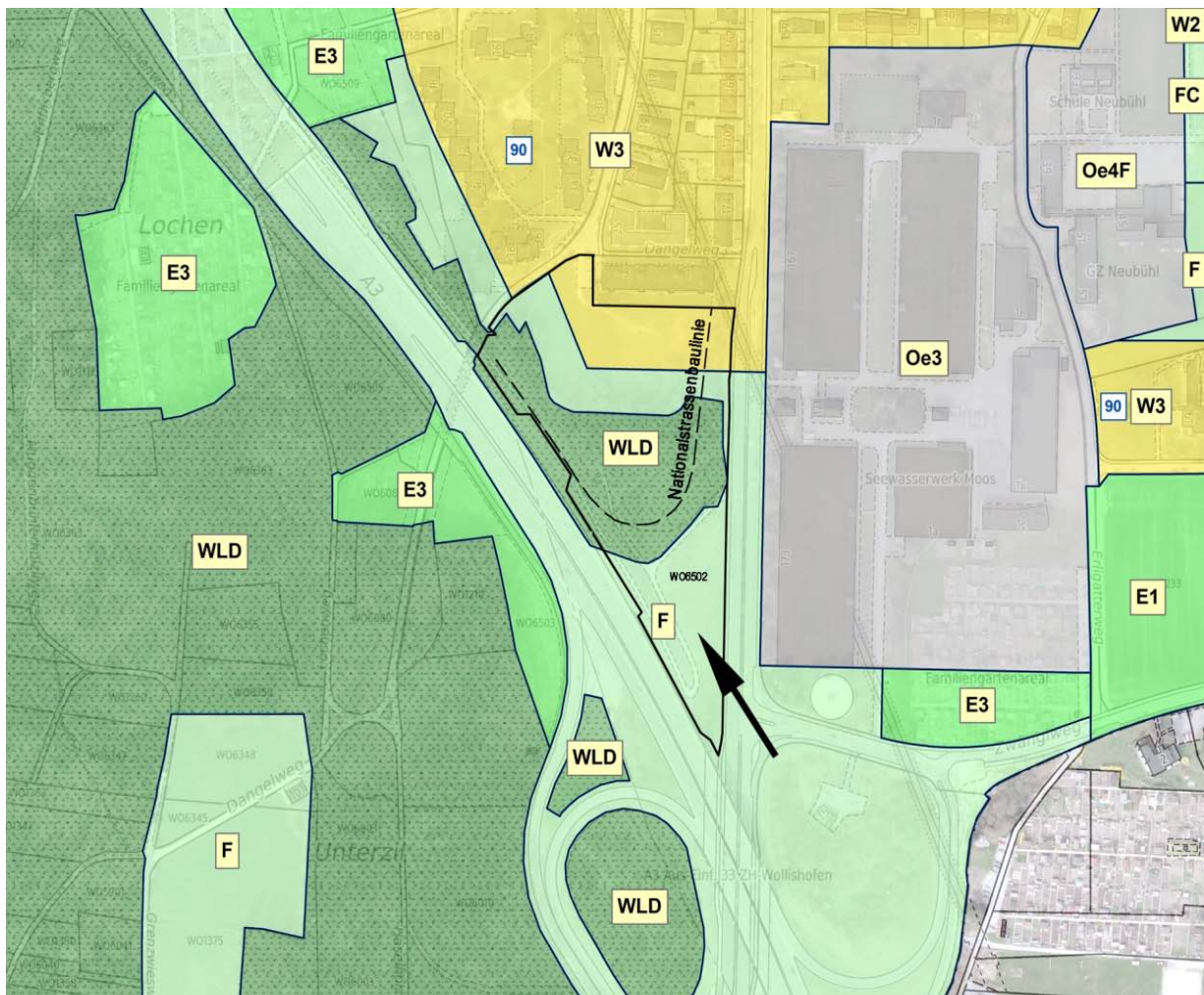
die Erstellung von Gebäuden unterhalb von Strassenbauwerken, angeregt. In diesem Zusammenhang bezeichnete der Stadtrat auch die Einzonung von Freihaltezone land als prüfenswert.

In der genannten Antwort begrüßte der Stadtrat die sinnvolle Zusatznutzung von Verkehrsinfrastruktur grundsätzlich und verwies auf die erfolgreich realisierte Gewerbenutzung unterhalb des Brückenbauwerks der Nationalstrasse in der Aubrugg, Wallisellen. Er zeigte aber anhand der mit der Schriftlichen Anfrage vorgeschlagenen Standorte auf, dass solche Doppelnutzungen nicht ohne Weiteres realisierbar sind. Zu den Schwierigkeiten zählen zu geringe oder ungünstige Parzellenflächen, teure bauliche Massnahmen oder städtebauliche und landschaftliche Anforderungen.

Bei dem mit der Motion vorgeschlagenen Standort sind die Voraussetzungen für eine bauliche Zusatznutzung ebenfalls nicht gegeben. Der Stadtrat lehnt aus nachfolgenden Gründen die Entgegennahme der Motion ab und beantragt die Umwandlung in ein Postulat:

Areal

Das städtische Grundstück Kat.-Nr. WO6502 liegt bei der Autobahneinfahrt Wollishofen. Der südliche Arealteil wird zur Überbauung mit einem Gewerbehaus vorgeschlagen. Dieser grenzt an eine Waldfläche und ist der Freihaltezone zugeteilt. Ausserdem liegt der Grundstücksteil innerhalb der Nationalstrassenbaulinie. Die Motionärin und der Motionär schlagen deshalb die Einzonung des Landes und die Aufhebung der Nationalstrassenbaulinie vor, um eine Überbauung zu ermöglichen.



Natur- und Landschaftsschutz

Das Land, im Wesentlichen eine Mager- und Trockenwiese, wird heute extensiv bewirtschaftet. In ökologischer Hinsicht weist die Fläche ein reichhaltiges Mosaik aus verschiedenen wertvollen Lebensraumtypen auf. Diese ist sehr gut mit weiteren wertvollen Lebensräumen in der näheren Umgebung (Filteranlage Moos und Überdeckung Entlisberg) vernetzt. Ein durch die Fachstelle Naturschutz in Auftrag gegebenes Gutachten vom Juni 2012 gelangt zum Schluss, dass die Parzelle als Schutzobjekt mit der Bezeichnung A («für ein kommunales Objekt hervorragend») einzustufen ist. Die Fachstelle Naturschutz von Grün Stadt Zürich misst dem Standort den Qualitätswert 5 zu, wobei 6 der höchsten Biotoptypenqualität entspricht, und empfiehlt eine formelle Schutzanordnung.

Eine Überbauung auf dem Grundstück hätte eine weitgehende Zerstörung der ökologischen Werte zur Folge.

Einzonung

Der zur Diskussion stehende Grundstückteil befindet sich in der Freihaltezone. Zur Umzonung von Freihaltezone in eine Bauzone führte der Stadtrat in der von der Motionärin und dem Motionär zitierten Antwort auf die Schriftliche Anfrage von Heinz F. Steger und Jacqueline Badran aus:

Die Bau- und Zonenordnung ist ein wichtiges Instrument, um gute Rahmenbedingungen für das Gewerbe zu schaffen. Es ist an dieser Stelle nicht möglich, bereits verbindliche Aussagen bzw. Zusagen bezüglich Umzonungen aus der Freihaltezone zu machen. Jeder in Frage kommende Standort erfordert auch in dieser Hinsicht ein seriöses Abwägen der verschiedenen vorliegenden Interessen. Der Druck auf Freiräume bzw. auf die Freihaltezone hat in den letzten Jahren enorm zugenommen. Ein verantwortungsvoller Umgang auch mit diesen Flächen ist deshalb geboten. Sind wichtige Parameter wie Erschliessung, Grösse und Eignung der Flächen, Kosten-/Nutzenverhältnis, städtebauliche, landschaftliche Anforderungen erfüllt bzw. erfüllbar, will der Stadtrat heute eine Umzonung aber nicht ausschliessen.

Abgesehen davon, dass der Umzonierung des fraglichen Grundstückteils die erwähnten natur- und landschaftsschützerischen Überlegungen entgegenstehen, wäre eine solche im Moment auch formell nicht möglich. Es muss vonseiten des Gesetzgebers zuerst Klarheit darüber geschaffen werden, ob und inwieweit das Land von der durch die Stimmberechtigten des Kantons Zürich am 17. Juni 2012 angenommenen Kulturlandinitiative betroffen ist.

Nationalstrassenbaulinie

Der vorgeschlagene Baubereich liegt vollständig innerhalb einer rechtskräftigen Nationalstrassenbaulinie. Mit Stellungnahme vom 2. November 2012 hält das Bundesamt für Strassen (ASTRA) als zuständige Behörde fest:

Um Nationalstrassenbaulinien anzupassen, zu verlegen oder gar aufzuheben, müsste ein Ausführungs-Projekt (AP) erstellt und durch das UVEK [Eidgenössisches Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation] genehmigt werden. Im Weiteren ist es nicht im Sinne des Gesetzes, Nationalstrassenbaulinien für nicht Nationalstrassen-Bauten aufzuheben.

Ferner weist das ASTRA darauf hin, dass untergeordnete bauliche Massnahmen wie Parkplätze oder kleinere Stützmauern auch innerhalb der Baulinie bewilligt werden können. Dies sei aber mit einer Rückbauverpflichtung im Bedarfsfalle verbunden.

Waldabstand

Gemäss § 262 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) dürfen oberirdische Gebäude die im Zonenplan festgelegte Waldabstandslinie nicht überschreiten, wobei der gesetzlich vorgeschriebene Waldabstand in der Regel 30 m beträgt. Da die Parzelle Kat.-Nr. WO6502 in der Freihaltezone liegt, war die Festlegung einer Waldabstandslinie nicht erforderlich. Würde der vorgeschlagene Baubereich einer Bauzone zugeteilt, wäre gleichzeitig die Waldabstandslinie festzusetzen. Diese würde die Überbaubarkeit des Landes massgeblich einschränken.

Fazit

Aus den dargelegten Gründen kann auch längerfristig nicht von der Überbaubarkeit des Landes ausgegangen werden. Der Stadtrat lehnt daher die Motion ab, ist aber bereit, den Vorstoss als Postulat entgegenzunehmen und die Verwaltung mit der Prüfung eines alternativen Standorts im Kreis 2 zu beauftragen.

Mit vorzüglicher Hochachtung

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti