

## Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich

19.12.2007

**1608.**

### **Interpellation von Prof. Dr. Peter Stähli Barth und 5 Mitunterzeichnenden betreffend Marktplatz Oerlikon, Planungs- und Baubewilligungsverfahren**

Am 11. Juli 2007 reichten Prof. Dr. Peter Stähli Barth (SP) und 5 Mitunterzeichnende folgende Interpellation GR Nr. 2007/411 ein:

Der Marktplatz ist das Zentrum von Oerlikon. An Markttagen ist er ein beliebter Anziehungspunkt weit über das Quartier hinaus. Damit Oerlikon seine Rolle als Zentrum der "Nordstadt" in Konkurrenz zum Flughafengebiet und verschiedenen Agglomerationszentren mittel- bis längerfristig konsolidieren und ausbauen kann, ist gerade diesem Platz, seiner Gestaltung und den Nutzungen rundherum ganz besondere Beachtung zu schenken.

Nun sind im Dreieck Franklinstrasse / Querstrasse / Edisonstrasse ausser der Coop-Bank fast alle Liegenschaften von einer Immobilienfirma aufgekauft worden. Offenbar ist an dieser neuralgischen Stelle beim Marktplatz ein Neubau vorgesehen und es ist zu befürchten, dass einige für Oerlikon sehr charakteristische und identitätsstiftende Häuserzeilen, vor allem auch in Richtung Marktplatz, verschwinden könnten.

Wir bitten den Stadtrat, in diesem Zusammenhang folgende Fragen zu beantworten:

1. Was soll auf diesem Gelände entstehen? Was hält der Stadtrat von diesen Absichten?
2. Wie weit ist diesbezüglich das Planungs- und Baubewilligungsverfahren? Welche Grundsätze in städtebaulicher Hinsicht und bezüglich Nutzung hat der Stadtrat in diesen Verfahren geltend gemacht/ geltend machen können? Welche Rolle kann und soll in dieser Hinsicht zum Beispiel das Baukollegium spielen?
3. Gibt es in diesem Perimeter einzelne Häuser, die im Inventar sind oder unter Denkmalschutz stehen? Falls ja, was würde das bedeuten?
4. Teilt der Stadtrat die Einschätzung, dass dem Marktplatz Oerlikon eine ganz zentrale Bedeutung zukommt? Was gedenkt der Stadtrat kurz-, mittel- und langfristig zu unternehmen, um diesen Platz weiter aufzuwerten?
5. Was gedenkt der Stadtrat zu unternehmen, damit der Marktplatz mit dem Bahnhof Oerlikon und dem Stern Oerlikon Richtung Theater 11 / Hallenstadion / Messe zu einem Fussgänger-Corso verbunden werden kann?
6. Wann gedenkt der Stadtrat, das Verkehrsregime des Mittwoch- und Samstagmarktes auf die ganze Woche auszudehnen, damit dieser Platz nicht mehr von Autos umfahren werden kann? Welche flankierenden Massnahmen wären dazu erforderlich, welche wären wünschenswert?
7. Was gedenkt der Stadtrat zu tun, damit die schreckliche Parkhauszufahrt beim Swissôtel an der Schulstrasse verlegt und dort eine wirkliche Fussgängerzone errichtet werden kann?

Auf Antrag der Vorsteherin des Hochbaudepartements und im Einvernehmen mit dem Vorsteher des Tiefbau- und Entsorgungsdepartements beantwortet der Stadtrat die Interpellation wie folgt:

**Zu den Fragen 1 bis 3:** Das Dreieck Franklin-, Quer-, Edisonstrasse ist Teil der Gründerzeitlichen Bebauung in Oerlikon. Die Bauten in diesem Bereich sind im Zeitraum von 1900 bis zum 1. Weltkrieg als offene Hofrandstruktur entstanden. Von diesen steht der nordwestliche Teil des Gebäudes Franklinstrasse 20 unter Schutz. Daran wird grundsätzlich festgehalten. Die Gebäude Querstrasse 15/17 sowie Edisonstrasse 5 sind im Inventar der Bauten und Anlagen von kommunaler Bedeutung aufgeführt. Es wird derzeit geprüft, ob und in welchem Umfang diese Gebäude unter Schutz gestellt werden sollen.

Das Geviert, das heute eine gewachsene Mischnutzung aufweist, liegt in der fünfgeschossigen Quartiererhaltungszone Q5b mit 60 Prozent Wohnanteil und verfügt über erhebliche Ausnutzungsreserven. Mit dem Ziel einer nachhaltigen baulichen Sanierung und Verdich-

tung, verbunden mit einer allgemeinen Aufwertung, wurde zur Erlangung eines städtebaulichen Leitbildes in den Jahren 2005/2006 auf Initiative des Hochbaudepartements eine Testplanung durchgeführt. Beauftragt wurde diese von den Grundeigentümern Hans Nef, vertreten durch Primag Management AG, und Bank Coop AG unter Beteiligung der Stadt Zürich, vertreten durch das Amt für Städtebau und weitere städtische Ämter.

Hintergrund für die Testplanung war folgende Ausgangssituation: Seitens des Grundeigentümers Hans Nef (Primag AG) waren seinerzeit zwei einzelne Neubauten im betroffenen Geviert, Franklinstrasse 16/20 sowie Querstrasse 9/11 und Edisonstrasse 7 beabsichtigt. Diese wurden mit Bausektionsbeschlüssen vom 8. Juni 2004 (BE836/04) bzw. vom 2. Oktober 2007 (BE1448/07) bewilligt. Diese bewilligten Bauprojekte dienen dem Grundeigentümer heute noch als Rückfalloption.

Auch von der Coop-Bank AG als Eigentümerin der Franklinstrasse 14 war bekannt, dass sie einen Ersatzneubau zu gegebener Zeit beabsichtigt. Diese Situation hat das Hochbaudepartement aufgrund der bedeutenden Lage am Marktplatz im Zentrum Oerlikons veranlasst, die Grundeigentümer von der Vorgehensweise über eine Testplanung zu überzeugen. Damit wurde seitens des Hochbaudepartements die Absicht verfolgt, eine zusammenhängende städtebauliche Aufwertung des gesamten Dreiecks anstelle von separaten Einzelbauten aufgrund von Einzelfallentscheiden zu erreichen.

Aufgabe der Testplanung war, Strategien für eine optimale programmatische und bauliche Dichte zu eruieren und ein Gesamtkonzept aufzuzeigen:

- Städtebauliche Analyse des Umfeldes des Dreiecks Edison-/Franklin-/Querstrasse
- Städtebauliche und architektonische Bilder zur baulichen und räumlichen Entwicklung des Dreiecks
- Entwicklung eines Nutzungskonzepts, Erdgeschossnutzungen, Profil/Anforderungen Wohnen
- Grundlagen zum Umgang mit dem baulichen Bestand, insbesondere den Inventar- und Schutzobjekten
- Aussagen zu Volumen, Dichte, Aussenraum, Erschliessung und Nutzung

Zur Weiterbearbeitung wurde von einem Begleitgremium einstimmig das Projekt von Zach und Zünd Architekten empfohlen. Dieses versteht das dreieckige Geviert als städtebauliche Einheit, in der der Hof wichtiger ist als das Einzelgebäude. Ein gleichmässiger Hofrand mit strassenorientierter und publikumsnaher Nutzung des Erdgeschosses unterstützt das Ziel der Stärkung des öffentlichen Raumes. Ergänzend dazu wird die Erdgeschosszone durch einen eingeschossigen Hofbau vergrössert.

Die eingangs aufgeführten Schutz- und Inventarobjekte werden erhalten und in das Gesamtkonzept integriert.

Das Baukollegium wurde im Hinblick auf die bedeutsame Lage des Gevierts bereits frühzeitig in das Verfahren einbezogen. Es begrüsst in seiner Sitzung vom 30. Juni 2006 ausdrücklich den von Grundeigentümern und Stadt beschrittenen Weg und sieht das mit der Testplanung ausgewählte Projekt als sehr gute und präzise Grundlage für die weitere Planung an. Es hält aber auch fest, dass es an diesem Ort nur eine gute Lösung im Rahmen eines Gestaltungsplanes sieht.

Ein Gestaltungsplan ist daneben aufgrund der Geschossigkeit des Hofrandes sowie einer eingeschossigen Hofüberbauung des Projektes Zach und Zünd notwendig. Als Grundlage für den Gestaltungsplan wurde die Testplanung von Zach und Zünd Architekten zum "Richtprojekt Edisonstrasse" weiterbearbeitet. Die Ergebnisse der Testplanung und der Vertiefungsarbeiten am Richtprojekt haben u. a. zur Kenntnis geführt, dass eine Gebäudehöhe von etwa 20 m (kein Dachgeschoss) und eine durchgehend eingeschossige Hofüberbauung mit städtebaulicher und architektonischer Qualitätssteigerung realisiert werden können.

Das Richtprojekt wurde am 5. Juli 2007 dem Baukollegium vorgestellt. Dieses beurteilt das Richtprojekt grundsätzlich positiv und hebt hervor, dass ein angemessener Umgang zwischen den Anforderungen des Denkmalschutzes, dem Städtebau und dem Nutzungsdruck gefunden werden konnte. Es empfiehlt unbedingt, die Verfasser des Richtprojektes mit der weiteren Bearbeitung des Projektes zu beauftragen. Es weist weiter diesbezüglich darauf hin, dass die Umsetzung angesichts der Dichte und des Verhältnisses von Alt und Neu eine hohe Qualität erfordern.

Auf der Basis des Richtprojektes Edisonstrasse von Zach und Zünd Architekten sowie der Empfehlungen des Baukollegiums wird nun der Gestaltungsplan Edisonstrasse ausgearbeitet. Er liegt derzeit im Entwurf vor, die öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG hat vom 31. August 2007 bis 30. Oktober 2007 stattgefunden. Innerhalb dieser Frist wurden drei Einwendungen eingereicht. Parallel dazu wurden die Ämtervernehmlassung und die kantonale Vorprüfung durchgeführt. Der Entwurf wird nun bereinigt und anschliessend dem Stadtrat und dem Gemeinderat vorgelegt.

Die künftige Nutzung orientiert sich an der heute bestehenden Mischnutzung. Dementsprechend schreibt der Gestaltungsplan vor, für die Erdgeschosszone öffentliche oder publikumsnahe Nutzungen wie Läden, Restaurants oder Veranstaltungslokale beizubehalten bzw. vorzusehen, um die Attraktivität des öffentlichen Strassenraumes und eine vielfältige Nutzungsstruktur zu sichern. In den Obergeschossen sind darüber hinaus Büro- und Wohnnutzung zulässig, wobei entsprechend der Grundordnung ein Wohnanteil von mindestens 60 Prozent einzuhalten ist.

Auf die vorgesehene Erhaltung der Schutz- bzw. Inventarobjekte Franklinstrasse 20, Edisonstrasse 5, Querstrasse 15/17 wird gemäss Richtprojekt im Gestaltungsplan verwiesen.

Das Hochbaudepartement konnte insbesondere folgende Grundsätze im laufenden Verfahren geltend machen und verbindlich festschreiben:

- Vorgehen über eine Testplanung. Damit Betrachtung und Betonung des Gevierts als städtebauliche Einheit gegenüber der Betrachtung der Einzelgebäude und separater Einzelprojekte.
- Erhaltung und Integration der Schutz- bzw. Inventarobjekte Franklinstrasse 20, Edisonstrasse 5, Querstrasse 15/17. Damit Gewährleistung von Identität und volumetrischer Kontinuität. Im Gestaltungsplan wird auf die Schutzverträge für Franklinstrasse 20 und Edisonstrasse 5 verwiesen.
- Sicherung einer öffentlichen/publikumsnahen Nutzung der Erdgeschosszone mit dem Ziel der Aufwertung des öffentlichen Strassenraumes.
- Begrenzung der Hofüberbauung auf ein Geschoss gegenüber der wirtschaftlich gewünschten Zweigeschossigkeit.
- Nutzung des Daches der Hofüberbauung als Freiraum für die Nutzungen des Hofrandes.
- Das neu zu errichtende Gebäude Edisonstrasse 7 muss entgegen weitergehender wirtschaftlicher Wünsche in seiner Volumetrie und Ausgestaltung der Stärkung des Schutzobjektes Edisonstrasse 5 dienen.
- Die Fassadengliederung und Materialisierung wird im Dialog mit der Umgebung entwickelt und soll sich bewusst zu den Neubauten von Neu-Oerlikon abgrenzen. Die Fassadengliederung in Sockel, Mittelteil und Attikazone und eine entsprechende Gestaltung durch Form, Material und Farbe werden für die Neubauten im Gestaltungsplan festgeschrieben.
- Die Neubauten müssen in ihrer absoluten Höhe auf die Altbauten mit ihren steilen Mansarddächern Bezug nehmen. Dachaufbauten werden bei den Neubauten nur zurückhaltend zugelassen. Sie müssen auf die Schutz- und Inventarobjekte Rücksicht nehmen und dürfen vom Strassenraum aus nicht gestaltbestimmend in Erscheinung treten.

In Zweifelsfällen zu diesen Grundsätzen im Rahmen des späteren Projektierungs- und Bewilligungsverfahrens kann und soll das Baukollegium weiter einbezogen werden.

**Zu Frage 4:** Der Marktplatz ist das Herzstück und gesellschaftlicher Mittelpunkt von Oerlikon. Er prägt das Bild und die Stimmung des Stadtteils zu einem wichtigen Teil. Aus diesem Grund haben sich auch zwei Arbeitsgruppen des Stadtteilentwicklungsprozesses Zukunft Zentrum Oerlikon, der im Rahmen des Legislatorschwerpunktes Impulse für Zürich Nord von der Stadtentwicklung initiiert wurde, besonders mit dem Marktplatz beschäftigt: Die Arbeitsgruppe Weltmarkt hat sich zum Ziel gesetzt, den Marktplatz stärker zu beleben und zu nutzen. Dies geschieht seit Mai 2006 erfolgreich mit dem ein Mal im Monat stattfindenden Weltmarkt, der von der Stadtentwicklung Zürich weiterhin unterstützt wird. Eine zweite Arbeitsgruppe hat eine ganze Reihe von Massnahmen zur Verbesserung der Gestaltung der Plätze und zur Förderung der Durchlässigkeit im Zentrum formuliert. Das Tiefbauamt hat dies aufgenommen und mit der kürzlich abgeschlossenen Neugestaltung des Marktplatzes mit neuen Bänken, Lampen und dem Brunnen einen wichtigen Beitrag zur Steigerung der Attraktivität des Marktplatzes geleistet. Auch in dem momentan sich in Erarbeitung befindenden Wegleitsystem für Fussgängerinnen und Fussgänger, das als Pilotprojekt in Oerlikon läuft, wird der Bedeutung des Marktplatzes entsprechend Rechnung getragen.

**Zu Frage 5:** Die genannte Verbindung verläuft bereits heute über grösstenteils fussgängerfreundlich gestaltete Strassenräume. Zurzeit sind zudem unter der Leitung des Tiefbauamtes Projektierungsarbeiten zur Aufwertung des Bahnhofplatzes Oerlikon-Süd im Gange. Ziel ist es, eine attraktive Eingangssituation ins Zentrum Oerlikon zu schaffen. Dazu beitragen sollen insbesondere eine fussgängerfreundliche Gestaltung und eine Befreiung der Hofwiesenstrasse vom Durchgangsverkehr zwischen Schul- und Ohmstrasse. In dieses Konzept wird auch die Edisonstrasse (Teilstück Hofwiesen- bis Nansenstrasse) einbezogen, sodass eine direkte Verknüpfung mit dem Marktplatz erfolgt. Anlieferungen sollen nur noch im Einbahnsystem via Ohm- in die Hofwiesenstrasse zugelassen werden. Es ist vorgesehen, die Edisonstrasse (Teilstück Nansen- bis Franklinstrasse) sowie die Querstrasse nach der Neugestaltung des Bahnhofplatzes als Begegnungszone einzurichten. Damit wäre eine fussgängerfreundliche Verbindung zwischen Bahnhof Oerlikon und Schaffhauserstrasse - Wallisellenstrasse gegeben.

Im für Oerlikon geplanten Fussgängerleitsystem ist die fragliche Verbindung zudem als Hauptachse enthalten. Das neue Fussgängerleitsystem für Oerlikon (Orientierungstafeln) wird im Jahr 2008 realisiert.

**Zu Frage 6:** Es gibt keine Pläne, das „Marktregime“ (Fahrverbot) dauerhaft einzuführen. Dies würde unter anderem dem Gedanken der Begegnungszone widersprechen. Im Weiteren werden durch die geplanten Massnahmen auf dem Bahnhofplatz Anlieferungs- und Parkplatzverkehr in die umliegenden Strassen verdrängt. Durch die geplante Neuüberbauung (Auslöser dieser Interpellation) entstehen zudem in begrenztem Masse neue Parkplätze im Gebiet, die wiederum Verkehr generieren. Seitens der Dienstabteilung Verkehr sind deshalb im Moment keine Massnahmen geplant, die eine Zufahrt in die Edison- oder Querstrasse unterbinden würden.

Verkehrsvorschriften (Begegnungszone, Fahrverbote usw.) müssen durch die Vorsteherin des Polizeidepartements verfügt werden und unterliegen dem Einspracheverfahren. Nur eine einzelne Einsprache kann die Einführung von Verkehrsvorschriften unter Umständen jahrelang verzögern.

**Zu Frage 7:** Das Tiefbauamt hat im Zeitraum 2005 bis 2006 zwei Studien zur Machbarkeitsabklärung der Parkhauszusammenlegung und der Verlegung der Zufahrtsrampe erarbeitet. Die Studien zeigen, dass die Verlegung der Zufahrtsrampe und die unterirdische Verbindung von vier im Zentrum Oerlikon liegenden Parkhäusern bau- und verkehrstechnisch möglich ist. Die Gesamtkosten werden auf rund 14 Mio. Franken (+/- 30 Prozent) geschätzt. Die Lage der neuen Zu- und Wegfahrt in der Hofwiesenstrasse wie in der Machbarkeitstudie vorgesehen ist aus städtebaulicher Sicht aber nicht ideal. Sie würde unmittelbar neben der neuen

Quartierverbindung zu liegen kommen und so die Vorteile für die Schulstrasse wieder zu-  
nichte machen. Dies ist nicht im Sinne des Stadtrates.

Das Anliegen für die Verlegung der Rampe beim Swissôtel und zur Zusammenlegung der  
Parkhäuser mit den damit verbundenen Kosten wurde den privaten Parkhauseigentümern  
vorgestellt, bis heute liegt jedoch von dieser Seite kein positives Signal vor. Die Stadt kann  
sich nicht an den Kosten der Zusammenlegung beteiligen, da der Bau und Umbau privater  
Parkhäuser nicht zu ihren Aufgaben zählt. Der Stadtrat wäre aber bereit, vorbehältlich einer  
entsprechenden Kreditgenehmigung, für die Kosten zur Neugestaltung der Strassenräume  
aufzukommen.

In einem nächsten Schritt müsste ein verträglicher Standort für die neue Rampe gesucht  
werden. Das SBB-Areal entlang der Hofwiesenstrasse sollte bei der Standortwahl miteinbe-  
zogen werden. Die SBB hat Bereitschaft signalisiert, im Rahmen der Überbauung des betref-  
fenden Areals die Integration einer Rampe zu einer Parkhausverbindung zu prüfen.

Allerdings wird die Stadt ohne positives Zeichen seitens der privaten Parkhaus-Eigentümer  
keine weiteren Schritte anstossen.

Mitteilung an den Stadtpräsidenten, die Vorstehenden des Tiefbau- und Entsorgungs- sowie  
des Hochbaudepartements, die übrigen Mitglieder des Stadtrates, den Stadtschreiber, den  
Rechtskonsulenten, die Stadtentwicklung, die Dienstabteilung Verkehr, das Tiefbauamt, das  
Amt für Städtebau (6) und den Gemeinderat.

Für getreuen Auszug  
der Stadtschreiber