



Beschluss des Stadtrats

vom 14. Juni 2023

GR Nr. 2023/131

Nr. 1698/2023

Schriftliche Anfrage von Markus Knauss und Brigitte Fürer betreffend Entwicklung des Perimeters Bahnhof Hardbrücke/Escher-Wyss-Platz, aktuelle Belegung der Gebäude Hardstrasse 243 und 245, Angaben zu den Mietverträgen, Pläne für die Autowaschanlage, Entwicklungsabsichten für das Gesamtareal und Potenzial des Areals betreffend Wohnbau sowie Massnahmen zur Hitzeminderung

Am 15. März 2023 reichten die Mitglieder des Gemeinderats Markus Knauss und Brigitte Fürer (beide Grüne) folgende Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2023/131, ein:

Die Parzelle IQ 6978 (Gebäude Hardstrasse 243 und 245) befindet sich im Besitz der Stadt Zürich und hat eine Arealgrösse von 5708 m². Sie liegt in einer 6-geschossigen Zentrumszone und weist einen Mindestwohnanteil von 33% auf. Das Areal ist auch Bestandteil des 2003 erlassenen Gestaltungsplans Escher-Wyss-Gebiet (Ergänzender Gestaltungsplan Baufeld H). Für den Stadtraum Hardbrücke hat dieses Areal aufgrund der speziellen Lage - ziemlich genau in der Mitte zwischen Bahnhof Hardbrücke und Escher-Wyss-Platz gelegen - eine grosse Bedeutung. Im kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten ist die Achse Hardbrücke /Escher-Wyss-Platz denn auch als Quartierzentrum festgelegt (Festlegung Nr. 14) Das Areal ist eine der wenigen Liegenschaften im Perimeter Hardbrücke in städtischem Besitz. Sie hätte also durchaus das Potential, einen ausgleichenden Faktor zu den vielen renditegetriebenen Planungen im Umfeld darzustellen.

In diesem Zusammenhang bitten wir den Stadtrat um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Wie ist die aktuelle Belegung der Gebäude Hardstrasse 243 und 245 (Wohnnutzungen, Gewerbenutzungen, etc.)?
2. Wie sieht die Mietsituation aus? Welche Mietverträge sind befristet, welche unbefristet?
3. Das Areal ist bisher autoorientiert genutzt. Welche Pläne gibt es für die bestehende Waschanlage, liegt hier ein befristeter Vertrag vor? Falls ja, wann läuft dieser aus?
4. Welche Entwicklungsabsichten verfolgt die Stadt Zürich für das Gesamtareal?
5. Welches Potential schreibt der Stadtrat dem Areal bezüglich Wohnbau zu, insbesondere als Gegengewicht zu den renditegetriebenen Planungen im Umfeld?
6. Das Areal liegt in einem Gebiet, das bezüglich Wärme (PET) sehr stark belastet ist. Die Anzahl sowohl der Hitzetage wie der Tropennächte liegt bei ca. 30 - 50 pro Jahr. Welche Massnahmen zur Hitzeminderung sind auf dem Areal vorgesehen, werden insbesondere die bestehenden Autoabstellplätze an der Oberfläche aufgehoben oder entsiegelt?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Frage 1

Wie ist die aktuelle Belegung der Gebäude Hardstrasse 243 und 245 (Wohnnutzungen, Gewerbenutzungen, etc.)?

Vgl. Antwort zu Frage 2.



2/3

Frage 2

Wie sieht die Mietsituation aus? Welche Mietverträge sind befristet, welche unbefristet?

Die Mietsituation inkl. Vertragslaufzeiten für die beiden Gebäudekomplexe «Hardstrasse 243» und «Hardstrasse 243/Schiffbaustrasse 3» präsentiert sich aktuell wie folgt:

Adresse	Nutzungskategorie	Betriebsart	Laufzeitende
Hardstrasse 243	2 Wohnungen	Wohnen	unbefristet
	1 Mansarde	Wohnen	unbefristet
	1 Gewerbeobjekt	Allg. Büronutzung	derzeit noch unbefristet
	3 Gewerbeobjekte	Allg. Büronutzung	befristet bis 30.09.2025
	1 Gewerbeobjekt	Autowaschstrasse	befristet bis 31.12.2027
	1 Gewerbeobjekt	Reifen-/Autoservice	befristet bis 31.12.2027
Hardstrasse 245	1 Gewerbeobjekt	Architektur	befristet bis 30.09.2030
Schiffbaustrasse 3	1 Gewerbeobjekt	Clubbetrieb	befristet bis 30.09.2030

Frage 3

Das Areal ist bisher autoorientiert genutzt. Welche Pläne gibt es für die bestehende Waschanlage, liegt hier ein befristeter Vertrag vor? Falls ja, wann läuft dieser aus?

Der Vertrag für die bestehende Waschanlage ist befristet. Er wurde letztmalig verlängert bis zum 31. Dezember 2027.

Alle auf dem Areal bestehenden gewerblichen Nutzungen mit Ausrichtung auf motorisierten Individualverkehr werden auf diesen Zeitpunkt hin beendet. Aufgrund des derzeitigen Planungsstands sind noch keine Angaben über die künftigen Nutzungen der betroffenen Mietobjekte möglich.

Frage 4

Welche Entwicklungsabsichten verfolgt die Stadt Zürich für das Gesamtareal?

Das Areal befindet sich im Teilportfolio «Gewerbe Finanzvermögen» von Liegenschaften Stadt Zürich. Zurzeit bestehen dafür noch keine gebündelten städtischen Nutzungsabsichten. Sobald sich solche konkretisieren, werden die Arbeiten zur Entwicklung der langfristigen Nutzungen an die Hand genommen. Dabei wird im Rahmen einer sorgfältigen Interessenabwägung zu ermitteln sein, inwieweit das Areal zur Abdeckung städtischer Wohnraum- oder Infrastrukturbedürfnisse Verwendung finden kann. Bis zu diesem Zeitpunkt hat es den Charakter einer bedeutenden mittel- bis langfristigen städtischen Landreserve, die vorderhand zwischengenutzt wird.

Frage 5

Welches Potential schreibt der Stadtrat dem Areal bezüglich Wohnbau zu, insbesondere als Gegengewicht zu den renditegetriebenen Planungen im Umfeld?

Das Umfeld des Areals ist geprägt durch Büro-, Gewerbe-, Industrie-, Kultur- und Gastronomienutzungen. Es wird im Rahmen der künftigen Entwicklung zu prüfen sein, inwieweit sich gemeinnützige Wohnungen im Rahmen eines geeigneten Nutzungsmix sinnvoll realisieren lassen.



3/3

Frage 6

Das Areal liegt in einem Gebiet, das bezüglich Wärme (PET) sehr stark belastet ist. Die Anzahl sowohl der Hitzetage wie der Tropennächte liegt bei ca. 30 - 50 pro Jahr. Welche Massnahmen zur Hitzeminderung sind auf dem Areal vorgesehen, werden insbesondere die bestehenden Autoabstellplätze an der Oberfläche aufgehoben oder entsiegelt?

Die aktuellen Nutzungen der Aussenflächen sind geprägt von den beiden autoorientierten Betrieben. Bis zum Auslaufen der entsprechenden Mietverträge Ende 2027 ist die Aufhebung von damit notwendigerweise verbundenen Autoabstellplätzen nicht umsetzbar. Deren Aufhebung oder Entsiegelung wird geprüft, sobald es die vertragliche Situation zulässt. Soweit sich vorher Möglichkeiten bieten, hitzemindernde Massnahmen umzusetzen, werden diese an die Hand genommen. Kleinflächige Entsiegelungen wurden auf dem Areal bereits umgesetzt.

Im Namen des Stadtrats
Die Stadtschreiberin
Dr. Claudia Cuche-Curti