



DER STADTRAT VON ZÜRICH

An den Gemeinderat

27.02.2008

Sehr geehrter Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 12. September 2007 reichten die CVP-Fraktion und die 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.

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 Aufhebung eines Beschlusses vorzulegen, der in die Zuständigkeit der Gemeinde oder des Gemeinderats fällt. Gemäss Art. 91 Abs. 2 GeschO GR hat der Stadtrat innerhalb von sechs Monaten seit Einreichung schriftlich zu begründen, wenn er die Entgegennahme einer Motion ablehnt oder die Umwandlung in ein Postulat beantragt.

Der Stadtrat lehnt die Entgegennahme der Motion aus nachfolgenden Gründen ab:

Auf der Parzelle Kat.-Nr. AU6054 befindet sich der ERZ-Werkhof Bienenstrasse 45. Der heutige Werkhof genügt nicht mehr den Anforderungen an einen effizienten Werkhofbetrieb. Ausserdem soll der Werkhofbetrieb Kehlhofstrasse in Zürich-Wiedikon an den Standort Bienenstrasse verlagert bzw. in diesen integriert werden. Der Werkhof Kehlhof liegt in der Hofmitte einer Hofrandbebauung, und sein Betrieb führt seit jeher zu Beanstandungen wegen Lärms und anderweitiger störender Emissionen. Der Zusammenzug der beiden Werkhöfe am Standort Bienenstrasse hat eine erhebliche Vergrösserung des Betriebes zur Folge.

Bereits im Vorfeld der inzwischen durchgeführten Zonenplanänderung für das Grundstück Kat.-Nr. AU6054 und die unmittelbar angrenzenden Abschnitte der Bienen- und der Herd-

ernstrasse – anstelle Wohnzone W5 mit einem Wohnanteil von 90 Prozent eine solche mit Wohnanteil 0 Prozent – wurde nach einem Alternativstandort für den Werkhof gesucht, der städtebaulich und vom Grundstücksschnitt her besser geeignet ist und von der Lage her den betrieblichen Anforderungen genügt. Ein solcher Standort konnte nicht gefunden werden.

Das Amt für Hochbauten hat deshalb erstmals im Jahr 2004 eine Machbarkeitsstudie für das Areal Bienenstrasse erstellt, welche in verschiedenen Varianten mögliche Lösungen für einen Werkhof aufzeigt. Aufgrund dieser im Jahr 2006 überarbeiteten Studie soll ein Ersatzneubau realisiert werden. Um zu einem städtebaulich befriedigenden und architektonisch hochwertigen Ergebnis zu kommen, ist ein Architekturwettbewerb geplant.

Sowohl das Amt für Städtebau als auch das Amt für Hochbauten sind der Frage nach einer Doppelnutzung «Werkhof im EG und 1. OG, darüber Wohnungen/Gewerbe», nachgegangen, insofern als sie diese Möglichkeit qualitativ, strategisch und wirtschaftlich geprüft haben.

Die Ergebnisse dieser Prüfung sind nachstehend kurz zusammengefasst; sie sprechen gegen eine kombinierte Nutzweise des Areals Bienenstrasse.

- Erfahrungsgemäss führen Wohnnutzungen und Werkhöfe im gleichen Gebäude zu grossen Konflikten. Die Verlegung des Werkhofes Kehlhof an die Bienenstrasse erfolgt in erster Linie wegen der massiven Störung der Wohnungen durch den Werkbetrieb. Es ist daher nicht verständlich, dass an der Bienenstrasse nun dieselbe unbefriedigende Situation neu geschaffen werden soll. Lärm, Erschütterungen, Staub usw. durch Tätigkeiten auf dem Werkhof, Verkehrslärm von der Herdernstrasse sowie zusätzliche Immissionen durch den Betrieb des Letzigrundstadions sind für diese Wohnsituation eine zu grosse Belastung, welche auch mit hohen Zusatzkosten nicht in den Griff zu bekommen ist.
- Ein schwieriges Problem ist, die zwei ganz unterschiedlichen Baustrukturen von Werkhof (grosse Hallen, weite Spannweiten der Decken, grosser Stützenraster) und jene der Zusatznutzungen (Wohnen und Gewerbe bzw. Ateliers), wie geringere Gebäudetiefe, anderer Raster der Tragstrukturen, in Übereinstimmung zu bringen. Dies würde eine aufwändige Konstruktion bedingen.
- Die Erschliessung für die Zusatznutzungen auf dem schmalen Gelände ist ebenfalls nicht vernünftig zu lösen. Vorfahrt und Besucherparkplätze sind nur auf Kosten der Werkhofstruktur zu realisieren.
- Die notwendigen Mieterparkplätze in einem zweiten Untergeschoss können nur über die Werkhofzufahrt erschlossen werden. Dies ist jedoch betrieblich ungünstig und bedarf zusätzlicher finanzieller Aufwendungen für die anfallenden Altlastensanierungen.
- Die Erstellung des Werkhofes erfordert ausserdem ein Grenzbaurecht an die Parzelle der Alice-Schoch-Bockhorn-Stiftung. Die Verhandlungen sind derzeit unterbrochen; der Vertragsentwurf sieht allerdings eine massive Höhenbeschränkung vor. Eine solche Einschränkung verringert den Spielraum für eine zweckmässige Wohnüberbauung zusätzlich.

- Die Option Büro-, Gewerbe- oder Atelierräume wäre strukturell besser auf dem Werkhof zu realisieren. Diese erfordern dafür eine gut funktionierende Erschliessung und Umschlagszone, welche hier unmöglich geschaffen werden kann.

Mit vorzüglicher Hochachtung
Im Namen des Stadtrates
der Stadtpräsident
Dr. Elmar Ledergerber
der Stadtschreiber
Dr. André Kuy