

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich

vom

02.07.2003

2003/65

1026. Schriftliche Anfrage von Emil Seliner und Werner Sieg betreffend Vogelsangstrasse 3, Einbau einer Tiefgarage. Am 26. Februar 2003 reichten die Gemeinderäte Emil Seliner (SP) und Prof. Dr. Werner Sieg (SP) folgende Schriftliche Anfrage GR Nr. 2003/65 ein:

Vor knapp 20 Jahren wurde das Haus Vogelsangstrasse 3, ein ehemaliges Krankenhaus, durch eine Petition der Quartierbevölkerung in Oberstrass vor dem Abbruch bewahrt und - nach einer aufwändigen Renovation - wieder als Wohnhaus zurückgewonnen. Die Stadt schloss nach einer intensiven Diskussion im Gemeinderat mit der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ) einen Baurechtsvertrag. Die heutige Kolonie Vogelsang der ABZ ist eines der wenigen Beispiele, bei denen es gelang, zweckentfremdete, fürs Wohnen geeignete Bauten im Hochschulquartier als Wohnraum für die breite Bevölkerung zurückzugewinnen.

Die ABZ hat nun die Absicht - gemeinsam mit anderen Liegenschaftsbesitzern, darunter auch Bund und Kanton - unter den grossen, schönen Vorgärten zwischen Vogelsangstrasse und Huttenstrasse eine Tiefgarage mit gegen 50 Plätzen zu erstellen. Obschon die Bewohnerinnen und Bewohner der ABZ-Liegenschaft die Parkgarage mit Entschiedenheit ablehnen, besteht die Gefahr, dass schliesslich gebaut wird. Der Wohnwert der Wohnungen und des ganzen Huttenquartiers wird durch diesen Bau mit Sicherheit vermindert. Die Gärten werden in der bisherigen Form mit ihren vielen hohen Bäumen und Büschen - wunderbar grüne Oasen und gleichzeitig ideale Spielplätze für Kinder - wohl unwiederbringlich verloren sein.

Wir fragen den Stadtrat daher an:

1. Wie beurteilt er die Tendenz, dass in der Stadt Zürich immer mehr Vorgärten zu Parkplätzen umfunktioniert und Gärten untertunnelt werden?
2. Gibt es Möglichkeiten, den ständigen Bau neuer unterirdischer Parkplätze durch den Abbau oberirdischer Parkplätze zu kompensieren?
3. Wie beurteilt er das konkrete Bauvorhaben an der Vogelsangstrasse?
4. Erlaubt der Baurechtsvertrag mit der ABZ die Errichtung einer Unterniveaugarage?
5. Welche Folgen auf den Baurechtszins hätte eine solche nachträgliche bauliche Erweiterung?
6. Wie wäre der Heimfall geregelt?
7. Ist eine solche Tiefgarage baurechtlich zulässig?
8. Wie beurteilt er die Immissionen einer solchen Tiefgarage für die Anwohnerinnen und Anwohner insbesondere im Bereich der Garageneinfahrt?
9. Wie beurteilt er die zusätzliche Belastung für die betroffenen Quartierstrassen?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Als die Stadt 1957 die 1906 erbaute Liegenschaft Vogelsangstrasse 3 erwarb, handelte es sich um ein Appartementhaus. In der Folge wurde darin ein Pflegeheim eingerichtet, das 1979 wegen tiefgreifender feuerpolizeilicher Auflagen geschlossen wurde und durch einen Neubau hätte ersetzt werden sollen. Gegen das Projekt entstand von verschiedener Seite Opposition. Schliesslich fand sich ein anderer Standort im Quartier (Pflegezentrum Irchelpark, Langensteinstrasse 65).

Nach einer Zwischennutzung wurde das Gebäude Vogelsangstrasse 3 1987 der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ) im Baurecht abgegeben, die darin eine Drei- und eine Fünfeinhalbzimmerwohnung sowie vier Viereinhalb- und zwei Fünzimmerwohnungen einrichtete.

Zu Frage 1: Das 1975 geschaffene kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) enthält verschiedene Bestimmungen zur Umgebungsgestaltung, welche die Nutzung des so genannten Vorgartenlandes einschränken. Gemäss § 238 PBG sind Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass eine "befriedigende Gesamtwirkung" erreicht wird. Auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes ist besonders Rücksicht zu nehmen. Ferner kann mit der baurechtlichen Bewilligung verlangt werden, dass vorhandene Bäume bestehen

bleiben, neue Bäume und Sträucher gepflanzt sowie Vorgärten und andere geeignete Teile des Umschwungs als Grünfläche erhalten oder hergerichtet werden.

Die Mehrzahl der Vorgärten liegt vor der Baulinie und ist daher durch das allgemeine Bauverbot gemäss § 99 PBG vorerst geschützt, die diesbezügliche Bewilligungspraxis wird restriktiv gehandhabt. Die immer wieder kolportierte Aussage, dass immer mehr Vorgärten in Parkplätze umgewandelt wurden, gilt heute nicht mehr. Die Bausektion verlangt seit rund 20 Jahren, dass das Strassenanstossgebiet eines Grundstücks in der Regel nur auf einer Länge von einem Drittel als oberirdische Abstellfläche für Fahrzeuge genutzt werden darf. Diese Richtlinie ist in Gerichtsverfahren anerkannt und erhärtet worden.

Zu Frage 2: Gemäss der städtischen Parkplatzverordnung, den erwähnten Bestimmungen und der darauf beruhenden Bewilligungspraxis hat eine Bauherrschaft grundsätzlich Anspruch auf die Erteilung einer Baubewilligung für private Parkplätze auf Privatgrund.

Das PBG ermächtigt die Gemeinden, die Schaffung von öffentlichen oder privaten Gemeinschaftsparkieranlagen und die Beteiligung daran gebietsweise oder im baurechtlichen Verfahren zu verfügen (§ 222ff. PBG). Voraussetzung ist, dass ein öffentliches Interesse (insbesondere des Verkehrs sowie des Schutzes von Wohngebieten oder Natur- und Heimatschutzobjekten) der Schaffung von Parkplätzen auf einzelnen Grundstücken entgegensteht.

Die Aufhebung oberirdischer Strassenparkplätze als Kompensation für unterirdische Plätze lässt sich nicht im Baubewilligungsverfahren anordnen und käme nur dann in Betracht, wenn dies aus Gründen der Verkehrserschliessung, der Verkehrssicherheit, der Wohnumfeldverbesserung oder des Umweltschutzes zweckdienlich erschiene. Insbesondere wäre zu beachten, dass öffentliche Parkplätze, einschliesslich jener in der Blauen Zone, auch Besucherinnen und Besuchern sowie Kundinnen und Kunden dienen.

Zu den Fragen 3 und 7: Im Bereich Huttenstrasse und Vogelsangstrasse ist trotz des Angebots an Parkplätzen in der Blauen Zone ein beträchtliches Defizit an Parkplätzen für die Anwohnerinnen und Anwohner festzustellen. Zudem befinden sich auf der Talseite der Vogelsangstrasse im Abschnitt Winkelriedstrasse bis Haldenbachstrasse keine Abstellplätze auf Privatgrund.

In der 1987 erteilten Umbaubewilligung für das Haus Vogelsangstrasse 3 wurde festgehalten, dass das Vorhaben der ABZ an sich die Bereitstellung von zwölf Autoabstellplätzen erfordere. (Die Garage bildete nicht Gegenstand des Baugesuchs.) Mit Rücksicht auf den Baumbestand werde jedoch von der Erstellungspflicht abgesehen und die Bauherrschaft angehalten, sich an einer Gemeinschaftsanlage zu beteiligen oder nötigenfalls eine Ersatzabgabe zu leisten (§§ 242 und 243 sowie §§ 245 und 246 PBG). Mangels Möglichkeit zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage leistete die ABZ in der Folge eine Ersatzabgabe in der Höhe von Fr. 264 000.--.

Bis vor kurzem beabsichtigte die ABZ, zusammen mit den Eigentümern von vier angrenzenden Parzellen eine gemeinsame Unterniveaugarage im Vorgartengebiet der Huttenstrasse zu erstellen. Auf einem Teil des Baurechtsareals der ABZ waren sieben Einstellplätze geplant.

Die Huttenstrasse wird geprägt durch die grünen Vorgärten und die intakten Gärten mit teilweise wertvollem Baumbestand. Die Gärten sind im Inventar der Gartendenkmalpflege enthalten. Dies verunmöglicht den Bau einer Garage zwar nicht von vornherein, hingegen darf diese das Schutzziel nicht beeinträchtigen (Erhalt des Grünraums, der Gartenmauer zur Strasse mit den markanten Eingangsbögen und der Bäume).

Ein von der Bauherrschaft in Auftrag gegebenes privates Gutachten kam zum Schluss, dass die Erstellung einer Garage unter Beachtung des Schutzziels möglich sei. Auf dem

Baurechtsareal der ABZ hätte eine hoch aufgeschossene, teilweise morsche Birke mit dünnem Stamm und geringer Vitalität beseitigt werden müssen. Um eine Buche und eine Hängeesche zwischen Baulinie und Grundstücksgrenze erhalten zu können, wurde im Wesentlichen die Rückverlegung der Garage um einen Meter hinter die Baulinie empfohlen.

Dem Vorhaben der ABZ ist jedoch von den an der Vogelsangstrasse 3 wohnenden Genossenschafterinnen und Genossenschaffern Widerstand erwachsen. Diese befürchten durch den Garagenbau eine zu starke Beeinträchtigung der Qualität des Umschwungs. Der Vorstand der ABZ hat nun kürzlich beschlossen, auf die Weiterverfolgung des Vorhabens zu verzichten.

Der Entscheid, ob und unter welchen Bedingungen und Auflagen eine Tiefgarage baurechtlich bewilligungsfähig wäre, würde von der Bausektion im ordentlichen Verfahren aufgrund eines ausgearbeiteten Baueingabeprojekts getroffen. Immerhin kann gesagt werden, dass es sich um einen baulichen Eingriff an schützenswerter Lage handelt, der eine entsprechend sorgfältige Projektentwicklung erfordert. 1997 hat die Bausektion auf dem Grundstück Vogelsangstrasse 15, das westlich an die Liegenschaften mit dem Garagenprojekt angrenzt, eine Garage mit zehn Plätzen bewilligt.

Zu Frage 4: Der vom Gemeinderat am 18. März 1987 genehmigte Baurechtsvertrag gestattet es der ABZ, auf dem Baurechtsgrundstück Familienwohnungen zu erstellen und fortbestehen zu lassen. Der restliche Teil des Grundstückes darf gemäss Baurechtsvertrag als Hofraum und Grünanlage genutzt werden. Eine Unterniveaugarage ist im Vertrag weder ausdrücklich ausgeschlossen noch besonders erwähnt. Alle über den vertraglich geregelten Baurechtsumfang hinaus gehenden Verfügungen bedürfen aber der Zustimmung der Stadt als Grundeigentümerin. Darunter fällt auch eine zusätzliche Nutzung des Landes mit einer Unterniveaugarage.

Zu Frage 5: Der Baurechtszins wurde nach den einschlägigen Richtlinien für die Anrechnung von Land beim Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken berechnet. Dabei bemisst sich der zu verzinsende Landwert in Abhängigkeit von den Baukosten, abgestuft nach Zone und allfälliger Subventionierung der Wohnungen. Um die Erstellung interirdischer Garagen zu fördern, sehen die seit 1965 angewendeten Richtlinien vor, dass die Kosten für die Garage bei den massgeblichen Baukosten nicht angerechnet werden. Die Erstellung einer Tiefgarage hätte somit keine Auswirkung auf den Baurechtszins.

Zu Frage 6: Nach Ablauf der 61-jährigen Baurechtsdauer geht das heutige Mehrfamilienhaus in das Eigentum der Stadt über (Heimfall). Diese hat der ABZ dafür 75 Prozent der Anlagekosten zu bezahlen. Für einen nachträglich erstellten Baukörper wie eine Garage wäre eine sinngemässe Regelung entsprechend der verbleibenden Baurechtsdauer zu treffen.

Zu den Fragen 8 und 9: Die Projektstudie über alle fünf Parzellen sah insgesamt 45 Einstellplätze vor. Das Verkehrsaufkommen durch eine vollständige Entleerung innerhalb von zwei Stunden, wie beispielsweise durch Ausflugsverkehr am Samstagmorgen bei schönem Wetter, wäre vernachlässigbar bzw. für die Quartierstrassen verkehrstechnisch ohne Bedeutung. Als Massstab für die Zahl der Fahrzeugbewegungen können die bestehenden Garagen zu den Liegenschaften Huttensteig 10 und Vogelsangstrasse 15 und 17 mit total 18 Autoabstellplätzen angenommen werden.

Im Übrigen hätten wegen der Garagenzufahrt einige Parkplätze in der Blauen Zone aufgehoben werden müssen.

Vor dem Stadtrat
der Stadtschreiber
Dr. Martin Brunner