

Auszug aus dem substanziellen Protokoll 95. Ratssitzung vom 13. Mai 2020

2451. 2019/458

Weisung vom 30.10.2019:

Amt für Städtebau, Teilrevision Bau- und Zonenordnung «Areal Guggach III», Zürich-Unterstrass, Kreis 6, Kanton Zürich

Antrag des Stadtrats

1. Der Zonenplan Mst. 1:5000 wird gemäss Beilage, datiert vom 24. September 2019, geändert.
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an den Festsetzungen in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sich diese als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind im Städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich sowie in der Amtlichen Sammlung zu veröffentlichen.
3. Der Stadtrat setzt die Änderungen gemäss Ziffer 1 nach Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.

Unter Ausschluss des Referendums

4. Vom Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV gemäss Beilage, datiert vom 24. September 2019, wird Kenntnis genommen.

Referent zur Vorstellung der Weisung / Kommissionmehrheit:

Dr. Mathias Egloff (SP): Bei der vorliegenden Weisung handelt es sich um eine Umzonung. Wie immer besteht der erste Dispositivpunkt deshalb aus einem Plan, in dem die Umteilungen eingezeichnet sind. In Punkt zwei und drei wird der Stadtrat ermächtigt, diese gemäss Plan durchzuführen, auch wenn es zu Rechtsmittelverfahren kommen sollte. Unter Dispositiv vier soll der Erläuterungsbericht zustimmend zur Kenntnis genommen werden. Die Kommissionmehrheit der Spezialkommission Hochbaudepartement, Stadtentwicklung (SK HBD/SE) empfiehlt ihnen, die Weisung und alle Dispositivziffern anzunehmen. Die Kommissionminderheit lehnt die Weisung und auch alle Dispositivpunkte ab. Es geht in der Weisung um das Grundstück in der Nähe des Bucheggplatzes beim Angriffsschacht für die Durchmesserlinie, wo gegen 20 000 Quadratmeter der Stadt Zürich gehören und heute eine beliebte Brache liegt. Auf dem Gebiet in der Ecke Hofwiesen-/Wehntalerstrasse soll es ein neues Schulhaus, Wohnungen, Gewerbe und einen öffentlich zugänglichen Park in der Freihaltezone Park geben. Die Vorlage schafft die Voraussetzungen dafür, das Geplante umzusetzen. Die Umzonung ist nicht betroffen vom kantonalen Einzonungsstopp, weil bis auf eine Parzelle nur umgezont und nicht aufgezont wird. Der planungsbedingte Mehrwertausgleich durch die Umzonung von einer W3 in eine W4, wird mit Massnahmen von öffentlichem Interesse – dem

Schulhaus und dem Park – mehr als ausgeglichen. Fragen, die die übergeordneten Planungsinstrumente wie der Richtplan, das Landschaftsentwicklungskonzept Hönghenberg-Affoltern oder der Siedlungsplan öffentliche Bauten und Anlagen und Verkehr aufwerfen, wurden so beantwortet, dass eine Mehrheit der Kommission zufrieden war. So werden beispielsweise die berühmten Kaltluftströme vom Käferberg herunter durch die vorgesehenen Bauten nicht beeinträchtigt. Ein Planungswettbewerb für das Gebiet ergab folgende Ergebnisse: es gibt circa 212 preisgünstige Wohnungen, von denen etwa 30 Prozent subventioniert sind. Gewerbe und Wohnen sollen im Baurecht der städtischen Genossenschaft «Einfach Wohnen» überlassen werden. Ein Grossverteiler wird sich da neu ansiedeln und ein Quartierpark wird entstehen. Es gibt einen Kindergarten, Betreuung und ein Schulhaus mit Doppelturnhalle und Aussenanlage. Eine Schwimmhalle ist im Moment noch nicht vorgesehen. Die Schlussfolgerung aus der Interessenabwägung, die in der Bebauung vorgenommen werden muss, kommt zu folgenden Schlüssen: ISO ist berücksichtigt, die Bebauung orientiert sich an der Bebauungsstruktur der Umgebung, der Park bleibt erhalten, die Aufwertung von Frei- und Grünflächen findet statt, die Durchwegung wird verbessert und das lokale Klima wird nicht beeinträchtigt. Es gibt ein grosses öffentliches Interesse an günstigen Wohnungen, am Park, am Kindergarten und am Schulhaus. Ebenso sind Massnahmen zur Minderung der Hitze vorgesehen; ein kleines Gewässer wird gestaut, es findet Begrünung der Umgebung statt und das Projekt weist gute Albedo-Werte auf.

Kommissionsminderheit:

Emanuel Eugster (SVP): *Das Areal Guggach ist eine wunderschöne offene Landreserve – eine der letzten, die wir noch haben. Ich kann mir gut vorstellen, dass die Stadt bei einer solchen Landreserve kreativ werden will und selbstverständlich geht es in Richtung bezahlbare Wohnungen. Auch wenn die Masseneinwanderung ein Argument ist, haben wir im Kanton über 6000 freie Wohnungen. Mit dem immer dichteren Bauen in der Stadt lösen wir diese Problematik nicht. Mehr Wohnungen bedeutet auch immer mehr Menschen und ein grösserer Druck auf die bestehende Infrastruktur. Einerseits wird in der Medienkonferenz zur Fachplanung Hitzeminderung gesagt, die Stadt versuche, möglichst klimagerecht zu sein und andererseits wird jede freie Landreserve genutzt, um zu verdichten. Das Areal Guggach ist eine von Hitze betroffene Zone. Man muss kein Experte sein, um zu verstehen, dass eine solch grosse Überbauung nicht sehr konstruktiv ist. Wenn aber ökologisch preisgünstige Wohnungen gebaut werden, scheinen alle Klimaprobleme vergessen zu sein. Wir lehnen die Weisung auch ab, weil wir unserer nächsten Generation die Möglichkeit bieten wollen, sich zu verwirklichen. Wir lassen die Grünfläche deshalb Grünfläche sein.*

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Hochbaudepartements Stellung.

STR André Odermatt: *Das Areal Guggach 3 bietet Stoff für drei gute Beispiele. Ein erstes gutes Beispiel ist die ganzheitliche Planung von Flächen, die als Teil eines Quartiers gedacht und analysiert werden. Neben den nötigen Infrastrukturen wie Wohnungen werden Schulraum, Freiraum, Gewerbeflächen und auch Kaltluftströme bis zur ökologischen Gestaltung von Freiräumen mitgedacht. Das ist wichtig, damit man nicht einen*

3 / 4

Fremdkörper in ein Quartier stellt, sondern damit ein neues belebtes Quartier entstehen kann. Ich bin überzeugt, dass das hier gut gelungen ist. Die Weisung ist zweitens auch ein gutes Beispiel dafür, wie man eine gesamthaft übergeordnete Strategie in die Praxis umsetzt und was es alles dazu braucht. Die Wettbewerbe fanden bereits statt und auch über Schulhäuser wurde bereits diskutiert. Das ist ein weiteres Puzzleteil, damit aus der Strategie der Grundstein für die Umsetzung gelegt werden kann. Es geht dabei um die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO). Mit diesem Teilstück schliesst man die ganze Planung des Guggach-Areals ab. Als drittes Beispiel möchte ich erwähnen, wie die Kommission intelligent und konstruktiv auch in schwierigen Zeiten weiter gearbeitet hat. Trotz schwieriger Situation stehen wir unter Druck, an unserer Stadt mit guten Projekten weiterzubauen.

Schlussabstimmung über die Dispositivziffern 1–3

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Zustimmung zu den Dispositivziffern 1–3.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung der Dispositivziffern 1–3.

Mehrheit: Dr. Mathias Egloff (SP), Referent; Präsident Patrick Hadi Huber (SP), Vizepräsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Dr. Florian Blättler (SP), Brigitte Fürer (Grüne), Nicole Giger (SP), Gabriele Kisker (Grüne), Thomas Kleger (FDP), Andrea Leitner Verhoeven (AL), Dr. Christian Monn (GLP), Andri Silberschmidt (FDP)
Minderheit: Thomas Schwendener (SVP), Referent; Emanuel Eugster (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 92 gegen 16 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Schlussabstimmung über die Dispositivziffer 4

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Zustimmung zur Dispositivziffer 4.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung der Dispositivziffer 4.

Mehrheit: Dr. Mathias Egloff (SP), Referent; Präsident Patrick Hadi Huber (SP), Vizepräsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Dr. Florian Blättler (SP), Brigitte Fürer (Grüne), Nicole Giger (SP), Gabriele Kisker (Grüne), Thomas Kleger (FDP), Andrea Leitner Verhoeven (AL), Dr. Christian Monn (GLP), Andri Silberschmidt (FDP)
Minderheit: Thomas Schwendener (SVP), Referent; Emanuel Eugster (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 95 gegen 16 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

4 / 4

Damit ist in Übereinstimmung mit dem Stadtrat beschlossen:

1. Der Zonenplan Mst. 1:5000 wird gemäss Beilage, datiert vom 24. September 2019, geändert.
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an den Festsetzungen in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sich diese als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind im Städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich sowie in der Amtlichen Sammlung zu veröffentlichen.
3. Der Stadtrat setzt die Änderungen gemäss Ziffer 1 nach Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.

Unter Ausschluss des Referendums

4. Vom Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV gemäss Beilage, datiert vom 24. September 2019, wird Kenntnis genommen.

Mitteilung an den Stadtrat sowie amtliche Publikation am 20. Mai 2020 gemäss Art. 12 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist: 20. Juli 2020)

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat