



Auszug aus dem substantziellen Protokoll 107. Ratssitzung vom 11. September 2024

Gemeinsame Behandlung der Geschäfte GR Nrn. 2024/37 und 2024/393

3654. 2024/37

Weisung vom 31.01.2024:

Amt für Städtebau, Privater Gestaltungsplan «Brunnenhof», Zürich-Unterstrass, Kreis 6 Liegenschaften Stadt Zürich, Landveräusserung, Genehmigung

Antrag des Stadtrats

1. Dem privaten Gestaltungsplan «Brunnenhof», bestehend aus Gestaltungsplanvorschriften und Plan Mst. 1:500 (Beilagen 1 und 2), wird zugestimmt.
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen am privaten Gestaltungsplan «Brunnenhof» 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 den privaten Gestaltungsplan «Brunnenhof» nach Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.
4. Die Veräusserung von etwa 645 m² Land (Teile der Grundstücke alt Kat.-Nrn. UN5003, UN5002, UN5007, UN5004 gemäss Mutationsvorschlag Nr. 35076 vom 9. März 2023) an die Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien (SWkF) zum voraussichtlichen Richtlinienlandwert von insgesamt 1 527 020.– wird bewilligt.
5. Für die Differenz zwischen dem Verkaufspreis (Richtlinienlandwert) und dem Verkehrswert sowie zwischen dem Wert des Näherbaurechts nach Richtlinienlandwert und dem Wert des Näherbaurechts auf Basis des Verkehrswerts (GV-Nr. 47/2023) werden neue einmalige Ausgaben von Fr. 9 597 640.– im Sinne eines Einnahmeverzichts bewilligt.

Unter Ausschluss des Referendums:

6. Vom Bericht nach Art. 47 RPV (Beilage 3) wird Kenntnis genommen.

Gemeinsame Wortmeldungen zu den Geschäften GR Nrn. 2024/37 und 2024/393



Referat zur Vorstellung der Weisung / Kommissionsreferat:

Marco Denoth (SP): *Wie bei jedem Gestaltungsplan schafft auch dieser die planungs- und baurechtliche Grundlage, damit auf der Parzelle ein Bau und Umbau stattfinden kann. Hier geht es um eine Siedlung für die Stiftung Familienwohnungen (SFW), ehemals die Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien (SWkF). Wie bei jedem privaten Gestaltungsplan können wir im Parlament nur zustimmen oder ablehnen und keine inhaltlichen Änderungen veranlassen. Der Gestaltungsplan «Brunnenhof» soll auf der Parzelle am Bucheggplatz ein Wohnhochhaus mit einer Höhe von 40 Metern für rund 20 Wohnungen ermöglichen. Gesetzlich gilt ein Haus ab einer Höhe von 25 Metern als Hochhaus. Ein Teil des Gestaltungsplanperimeters befindet sich im Eigentum der Stadt und soll an die Stiftung verkauft werden. Die benachbarte Siedlung, die bereits der Stiftung gehört, wurde im Jahr 2017 von Gigon/Guyer Architekten geplant und gebaut. Jetzt haben sie ein Richtprojekt für den Gestaltungsplan erstellt. Mit den Weisungsunterlagen erhielten wir sehr gute Visualisierungen. Der Gestaltungsplan enthält diverse Anpassungen und Erschliessungen zur Grünraumentwicklung, so auch eine Fussverbindung von der Hofwiesenstrasse in den Buchegg-Park. Mit dem Hochhaus werden keine Mehrausnützungen beantragt, dementsprechend ist kein Mehrwertausgleich fällig. Mit dem Gestaltungsplan werden überobligatorische Anforderungen in Bezug auf den Energieverbrauch verankert: Minergie-Eco, die Unterschreitung des Heizwärmebedarfs und der Wärmedämmvorschriften und eine Eigenstromproduktion. Ebenfalls Bestandteil der Weisung ist der Verkauf von 645 Quadratmetern an die Stiftung für 1,5 Millionen Franken sowie ein Einnahmenverzicht, der sich aus der Differenz zwischen Verkaufspreis, Verkehrswert und Wert des Näherbaurechts ergibt. Dieser Betrag liegt bei 9,6 Millionen Franken. Im kantonalen Richtplan ist die Hofwiesenstrasse zur Abklassierung vorgesehen. Das hat mit Lärm zu tun und könnte anderweitig diskutiert werden. Im regionalen Richtplan gibt es keine Einträge, die den Gestaltungsplan wesentlich tangieren. Gemäss dem kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen (SLöBA) eignet sich das Gebiet für eine bauliche Verdichtung über die geltende Bau- und Zonenordnung (BZO) hinaus. Weiteren Aspekten in Bezug auf Freiraum, Erholungsfunktion und den ökologischen Vernetzungskorridor werden im Gestaltungsplan Rechnung getragen. Das Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) hatte keinen einschränkenden Einfluss auf den Gestaltungsplan. Während der Mitwirkungsaufgabe für den Gestaltungsplan gingen keine Einwendungen ein. Die Vorprüfung der kantonalen Behörden erforderte kleine Änderungen, der Gestaltungsplan wurde aber als genehmigungsfähig eingestuft. Die Diskussion in der Kommission verlief sanft. Fragen wurden zufriedenstellend beantwortet. Die einstimmige Kommission beantragt die Zustimmung zu den sechs Dispositiv-Anträgen.*

Jürg Rauser (Grüne) begründet das Postulat GR Nr. 2024/393 (vergleiche Beschluss-Nr. 3586/2024) und zieht es zurück: Um die Spannung vorwegzuziehen: Wir werden das Postulat zurückziehen. Das Projekt ist eine gute Sache unter schwierigen Bedingungen. Der dringend nötige Wohnraum für Familien soll an einem schwierigen und lauten Ort



erstellt werden. Das Projektteam der SFW hat alles Nötige unternommen, um den Spagat zu schaffen. Der Spagat ist nötig, um eine Ausnahmegewilligung für ein Projekt an einem solch lärmgeplagten und lauten Ort zu erhalten. Ein paar Fragezeichen hatten wir allerdings. Hat der Stadtrat alles Nötige unternommen, um die Lärmsituation am Bucheggplatz und an der Hofwiesenstrasse zu verbessern? Dass dort Tempo 30 eingeführt werden soll, ist schon länger klar. Der Strasse entlang stehen bereits Wohnbauten. An der Kreuzung Wehntalerstrasse/Hofwiesenstrasse steht ein Primarschulhaus und daneben wird im nächsten Jahr ein zweites Schulhaus mit 15 Klassen eröffnet. Die Umsetzung von Tempo 30 ist ein langwieriger Prozess, weshalb die Massnahmen frühestens im Jahr 2033 eingeführt werden. Bis dann wurden die Wohnungen längst bezogen. Wir stellten uns die Frage, weshalb dieser Prozess nicht viel früher angestossen wurde. Ein zweiter kritischer Punkt ist der Typus Hochhaus. Es ist bekannt, dass Hochhäuser beim Bau mehr Ressourcen brauchen und mehr Treibhausgas produzieren als weniger hohe Gebäude mit der gleichen Nutzfläche. Zudem haben sie den Ruf, dass sie für Familienwohnungen nur bedingt geeignet sind. Die SFW konnte uns überzeugen, dass bei diesem Gebäude die älteren Geschwister die jüngeren begleiten können und dass es so möglich ist, dass die Kinder den Park selbstständig erreichen können. Für uns Grüne ist es immer wichtig, was ein Hochhaus als Gesamtpaket leistet. Wir diskutierten das in der Fraktion intensiv und kamen zum Schluss, dass die Dringlichkeit von gemeinnützigem Wohnraum das Wichtigste ist. Deshalb stimmen wir dem Gestaltungsplan zu. Es bleibt die Hoffnung, dass Tempo 30 auf der Hofwiesenstrasse bald eingeführt wird. Die Stadt versicherte in der Kommission, dass die ersten Schritte eingeleitet wurden. Der Vorgang ist teilweise vom Kanton abhängig, so kamen wir zum Erkenntnis, dass das Postulat den Prozess nicht beschleunigen würde. Eher bestünde die Gefahr einer Grundsatzdebatte über Tempo 30. Das wollen wir zugunsten gemeinnützigter Wohnungen vermeiden.

Weitere Wortmeldungen:

Nicolas Cavalli (GLP): Die GLP stimmt der Weisung zu. Wir sind für die Schaffung von mehr Wohnraum, in diesem Fall von preisgünstigem Wohnraum. Der Bucheggplatz ist wahrlich kein schöner Anblick, weshalb er einen architektonisch ansprechenden Akzent verträgt. Es kommt zu einer Erweiterung der bestehenden Siedlung mit dem Hochhaus und der Vorbereich wird attraktiver gestaltet. Im Zusammenhang mit der Weisung wurde wieder die Frage bezüglich Hochhäuser und Kinder diskutiert. Wieder hörten wir, dass das nicht derart gravierend sei, wie immer gesagt werde: Die Ängste konnten entkräftet werden. Ich wohne in einem fünfstöckigen Haus mit Lift und meine Nachbarn im vierten Stock haben zwei kleine Kinder. Auch sie nehmen regelmässig den Lift. Wer nicht gut zu Fuss unterwegs ist oder Kleinkinder hat, ist froh um einen Lift. Der Gestaltungsplan macht aus unserer Sicht Sinn. Es kommt zu neuen Wohnungen und einer Verdichtung ohne eine erhöhte Ausnutzung. Die Stadt ist kein grünes Feld, auf dem man flache Bungalows bauen kann. Deshalb macht es Sinn, in die Höhe zu bauen, womit eine sinnvolle Stadtentwicklung realisiert werden kann. Das Thema Hochhäuser, die Hochhausrichtlinien und auch die Abstimmung zum Uferschutz werden aktuell diskutiert. Für uns Grünliberale wäre es dringend notwendig, dass man von dieser unbegründeten Angst vor



Hochhäusern wegkommt. Mit Manhattan oder Hongkong können wir uns nicht vergleichen. Im Richtplan haben wir uns für eine Verdichtung, für eine qualitative Stadtentwicklung und auch für Hochhäuser eingesetzt. Deshalb stimmen wir dieser Weisung zu.

Karen Hug (AL): *Unsere Haltung gegenüber Hochhäusern ist bekannt. Beim vorliegenden Projekt überwiegen aber für einmal die Vorteile. Durch die Landveräusserung an die SFW können dort in Zukunft hundert statt zwölf Personen leben. Die zwanzig preisgünstigen Familienwohnungen und die Erdgeschossnutzungen überzeugen. Die Nähe zum Buchegg-Park und zum Gemeinschaftszentrum macht den Standort für Familien attraktiv. Wir folgen dem Antrag des Stadtrats und nehmen den Bericht zur Kenntnis.*

Markus Knauss (Grüne): *Die Weisung ist unbestritten. Ich erlaube mir jedoch ein paar Anmerkungen, die es mir persönlich verunmöglichen, dieser Weisung zuzustimmen. An der Hofwiesenstrasse verändert sich das Gebiet seit 15 Jahren radikal. Früher hatten wir die Guggach-Brache, die mittlerweile komplett überbaut ist. Es hat ein Schulhaus, was bedeutet, dass viele Schulkinder die Strasse queren müssen. Die Stadt verpasste es, diese Strasse neu zu denken und auszurichten. Nach wie vor haben wir eine Hochleistungsstrasse mitten durch ein Wohnquartier. Sie müsste zurückgebaut werden, dazu kenne ich jedoch keine Planungen. Beim Lärmschutz hätte der Stadtrat einen gewissen Handlungsspielraum, den müsste er aber wahrnehmen wollen. In allen Sonntagspredigten hören wir, dass der Lärmschutz mit hoher Priorität vorangetrieben werde. Der Stadtrat hätte hierbei eine wichtige Rolle, nur nimmt er sie nicht wahr. Der Stadtrat hat mit der Bausektion die Funktion einer Bewilligungsbehörde für Bauprojekte. Dort erteilt er eine Baubewilligung nach der anderen, obwohl ihm bewusst sein müsste, dass sie aus lärmrechtlichen Gründen nicht bewilligungsfähig wären. Wo es Rekurse gibt, werden diese gutgeheissen. Sie kennen die grossen Areale, die nicht realisiert werden konnten; die grossen Bauprojekte Rotbuchstrasse, Winterthurerstrasse oder Bederstrasse. Das neuste Beispiel ist der Brunaupark, bei dem das Bundesgericht eine Beschwerde der Bauherrschaft ablehnte und der Bauentscheid der Bausektion aufgehoben werden muss. An der Hofwiesenstrasse muss die SFW akribisch nachweisen, wie sie mit baulichen und planerischen Massnahmen die Bedingungen erfüllt, um eine Ausnahmegewilligung erhalten zu können. Diese Ausnahmegewilligungen wurden in der Regel kassiert. Die Stadt überträgt die Aufgabe den Privaten, anstatt dass sie den Lärm dort angeht, wo er anfällt: an der Quelle, wie es das Umweltschutzrecht vorsieht. Der Stadtrat macht das oft, weil das sehr teuer für den öffentlichen Verkehr sei. Die Einführung von Tempo 30 sei deshalb nicht möglich. An der Hofwiesenstrasse hat man sich für unabhängige Gleiskörper entschieden. Das aber geht nicht schnell: Im Jahr 2033 soll der unabhängige Gleiskörper realisiert werden. Man muss also acht Jahre warten, bis alle Bestandesbauten eine bessere Lärmsituation haben. Dabei ginge es einfacher. Heute erhielten wir in der Ratspost die Antwort zu einer Schriftlichen Anfrage zum Tramnetz Süd. Es geht um die Neuorganisation von sieben Tramlinien. Für die Verkehrsbetriebe (VBZ) kommt es zu jährlichen Zusatzkosten von 5,2 Millionen Franken, damit eine einzige Haltestelle besser erschlossen werden kann. Es gibt aber auch positive Wirkungen. Zur Tramlinie 11, die auf der Hofwiesenstrasse fährt, lesen wir in der Antwort, dass man*



5 / 7

beim Umlauf am Morgen 14 Minuten gewinnt, tagsüber sind es 10 Minuten, abends 8 Minuten. Die Fahrzeitverkürzungen der Tramlinie 11 sind also riesig. Jetzt sagt man, dass ein unabhängiger Gleiskörper gebaut werden muss, um den Zeitverlust von 12 bis 15 Sekunden kompensieren zu können, obwohl man unglaubliche Zeitgewinne für die Tramlinie 11 hat. Vergessen Sie unabhängige Bahnkörper an der Hofwiesenstrasse, setzen Sie Tempo 30 rasch und pragmatisch um, verbessern Sie die Lärmsituation nicht nur für den Neubau, sondern für alle Bestandesbauten, die heute zu viel Lärm haben. Der Lärmschutz ist ein solches Schlamassel, dass ich der Weisung nicht zustimmen kann. Das ist kein Votum gegen die SFW, sondern für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner, die eine Wohnsituation ohne übermässigen Lärm verdienen.

Schlussabstimmung über die Dispositivziffern 1–5

Die SK HBD/SE beantragt Zustimmung zu den Dispositivziffern 1–5.

Zustimmung: Referat: Marco Denoth (SP); Dr. Mathias Egloff (SP), Präsidium; Flurin Capaul (FDP), Vizepräsidium; Reto Brüesch (SVP), Nicolas Cavalli (GLP), Brigitte Fürer (Grüne), Leah Heuri (SP), Thomas Hofstetter (FDP) i. V. von Roger Suter (FDP), Karen Hug (AL), Jean-Marc Jung (SVP), Maleica Landolt (GLP), Jürg Rauser (Grüne), Stefan Reusser (EVP)

Abstimmung gemäss Art. 62 Abs.1 lit. c Gemeindeordnung (Ausgabenbremse):

Der Rat stimmt dem Antrag der SK HBD/SE mit 109 gegen 0 Stimmen (bei 1 Enthaltung) zu. Somit ist das Quorum von 63 Stimmen für die Ausgabenbremse erreicht.

Schlussabstimmung über die Dispositivziffer 6

Die SK HBD/SE beantragt Zustimmung zur Dispositivziffer 6.

Zustimmung: Referat: Marco Denoth (SP); Dr. Mathias Egloff (SP), Präsidium; Flurin Capaul (FDP), Vizepräsidium; Reto Brüesch (SVP), Nicolas Cavalli (GLP), Brigitte Fürer (Grüne), Leah Heuri (SP), Thomas Hofstetter (FDP) i. V. von Roger Suter (FDP), Karen Hug (AL), Jean-Marc Jung (SVP), Maleica Landolt (GLP), Jürg Rauser (Grüne), Stefan Reusser (EVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK HBD/SE mit 109 gegen 0 Stimmen (bei 1 Enthaltung) zu.



6 / 7

Damit ist in Übereinstimmung mit dem Stadtrat beschlossen:

1. Dem privaten Gestaltungsplan «Brunnenhof», bestehend aus Gestaltungsplanvorschriften und Plan Mst. 1:500 (Beilagen 1 und 2), wird zugestimmt.
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen am privaten Gestaltungsplan «Brunnenhof» 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 den privaten Gestaltungsplan «Brunnenhof» nach Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.
4. Die Veräusserung von etwa 645 m² Land (Teile der Grundstücke alt Kat.-Nrn. UN5003, UN5002, UN5007, UN5004 gemäss Mutationsvorschlag Nr. 35076 vom 9. März 2023) an die Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien (SWkF) zum voraussichtlichen Richtlinienlandwert von insgesamt 1 527 020.– wird bewilligt.
5. Für die Differenz zwischen dem Verkaufspreis (Richtlinienlandwert) und dem Verkehrswert sowie zwischen dem Wert des Näherbaurechts nach Richtlinienlandwert und dem Wert des Näherbaurechts auf Basis des Verkehrswerts (GV-Nr. 47/2023) werden neue einmalige Ausgaben von Fr. 9 597 640.– im Sinne eines Einnahmeverzichts bewilligt.

Unter Ausschluss des Referendums:

6. Vom Bericht nach Art. 47 RPV (Beilage 3) wird Kenntnis genommen.

Mitteilung an den Stadtrat sowie amtliche Publikation am 18. September 2024 gemäss Art. 36 und 38 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist: 18. November 2024)

3655. 2024/393

**Postulat von Jürg Rauser (Grüne) und Brigitte Fürer (Grüne) vom 28.08.2024:
Prioritäre Umsetzung von Tempo 30 auf der Hofwiesenstrasse**

Gemäss schriftlicher Mitteilung ist die Vorsteherin des Sicherheitsdepartements namens des Stadtrats bereit, das Postulat zur Prüfung entgegenzunehmen.

Wortmeldungen siehe GR Nr. 2024/37, Beschluss-Nr. 3654/2024

Jürg Rauser (Grüne) begründet das Postulat (vergleiche Beschluss-Nr. 3586/2024) und zieht es zurück.

Mitteilung an den Stadtrat



7 / 7

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat