

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 3. Juli 2013

605.

Dringliche Schriftliche Anfrage von Walter Angst und 31 Mitunterzeichnenden betreffend Areale der SBB in der Stadt, Planungen für eine Neunutzung der Parzellen und geplante Vorlagen an den Gemeinderat

Am 12. Juni 2013 reichte Gemeinderat Walter Angst (AL) und 31 Mitunterzeichnende folgende Dringliche Schriftliche Anfrage ein (GR Nr. 2013/219):

Zürich Nord hat am 30. Mai 2013 berichtet, dass die SBB neben dem Andreasturm drei weitere Hochhäuser entlang des Gleisfelds beim Bahnhof Oerlikon plant (http://www.neuoerlikonkret.ch/images/_AKTUELL/2013-05-30-ZN-SBB-4-neue-hochhaeuser.jpg). Eine Übersicht über die Planungen der SBB auf dem Gebiet der Stadt Zürich ist zurzeit nicht vorhanden. Wir bitten den Stadtrat deshalb um folgende Auskünfte:

1. Für welche Areale der SBB in der Stadt Zürich laufen zurzeit Planungen für eine Neunutzung (Wohn- oder Geschäftsnutzungen). Bitte um Angabe:
 - a. der betroffenen Parzellen,
 - b. der geplanten neuen Nutzungen,
 - c. des Stands der Planung (inkl. Terminplan),
 - d. der planungsrechtlichen Situation (aktuell erlaubte Nutzungen und Ausnutzungen).
2. Für welche dieser Planungen der SBB dürften dem Gemeinderat oder dem Stadtrat zur gegebenen Zeit Vorlagen (Umzoning, Sondernutzungsplanungen, Landgeschäfte, keine Baubewilligungen) zur Beschlussfassung vorgelegt werden?
3. Führt der Stadtrat eine koordinierte Diskussion mit der SBB über die Neunutzung freierwerdender (Bahn-) Areale?
 - a. Wenn ja: Wer führt diese Gespräche? Durch wen ist die SBB an diesen Gesprächen vertreten? Wie ist der Stand der Diskussion?
 - b. Wenn Nein: Warum nicht?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Einleitende Bemerkungen: Die dringende schriftliche Anfrage bezieht sich auf einen Zeitungsartikel, beziehungsweise auf eine Informationsveranstaltung der SBB im Rahmen des «Dialogs Oerlikon». Für das darin vorgestellte Hochhaus vis-à-vis vom Neumarkt Oerlikon haben die SBB einen Studienauftrag in Auftrag gegeben. Weiterreichende Informationen zu laufenden Planungen einer privaten Bauherrschaft kann der Stadtrat nicht vermitteln.

Nach diesen einleitenden Bemerkungen können die Fragen für die dem Stadtrat bekannten Planungen wie folgt beantwortet werden:

Zu Frage 1: Auf den nachfolgend aufgeführten SBB-Arealen sind zurzeit Neunutzungen vorgesehen. Die Frage 1 a) nach der Parzellenauskunft kann aus Datenschutzgründen nicht beantwortet werden.

Bahnhof Tiefenbrunnen:

Zu Frage 1b: Das Projekt «Vuelo» sieht folgende Nutzungen vor: Obergeschoss mit Dienstleistung, Erdgeschoss und Untergeschoss mit Verkauf, Erdgeschoss und Dachgeschoss mit Gastronomie.

Zu Frage 1c: Stand der Planung: Entscheid der Bausektion am 20. November 2012, zwei Rekurse hängig, Terminplan daher nicht abschätzbar.

Zu Frage 1d: Planungsrechtliche Situation: W3, WA 0 Prozent AZ 90 Prozent in Regelbauweise zonenkonform. Zurzeit bereitet der Stadtrat eine Weisung vor, welche die Gültigkeitsprüfung der Einzelinitiative des Stimmberechtigten Urs Frey vom

22. März 2012 zum Gegenstand hat. Die Initiative verlangt die Festsetzung einer Gestaltungsplanpflicht für das SBB-Areal Tiefenbrunnen.

Hauptbahnhof - Areal Zollstrasse:

Zu Frage 1b: Geplante Nutzungen gemäss Gestaltungsplan: Wohnen und mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe. Pro Baufeld im Perimeter verschiedene minimale Wohnanteile von 0 Prozent beim HB über 70 Prozent 60 Prozent und 55 Prozent beim Teilareal West an der Langstrasse. Kein Wohnen auf Ebene Zollstrasse, hingegen 50 Prozent der aGF abzüglich der Flächen für Velo- und Kinderabstellplätzen und Erschliessung für publikumsorientierte Nutzungen. Zweitwohnungen können dem Wohnanteil nicht angerechnet werden. Bei Bedarf sind Räume für Kinderbetreuung und Kindergärten vorzusehen (Voraussetzung sicher gegeben und darum beim Teilareal West auch eingeplant). Insgesamt entstehen bei Realisierung des Mindestwohnanteils rund 140 Wohnungen, davon 40 Prozent im gemeinnützigen Wohnungsbau.

Zu Frage 1c: Der Stadtrat hat mit Weisung vom 16. Mai 2013 dem Gemeinderat die Genehmigung des privaten Gestaltungsplans Zollstrasse beantragt. Am 18. Juni 2013 wurde der Gestaltungsplan in der Spezialkommission HBD/SE erstmals behandelt bzw. vorgestellt. Weitere Beratungen in der Kommission folgen. Das Geschäft wird voraussichtlich im Herbst 2013 abgeschlossen und im Gemeinderat behandelt und beschlossen. Die SBB planen Projektwettbewerbe für Teilareal Ost, die Genossenschaft Kalkbreite für Teilareal West. Beide Planungen sind abhängig vom zu genehmigenden Gestaltungsplan.

Zu Frage 1d: Aktuell ist wegen der Gestaltungsplan-Pflicht keine Änderung des Status Quo erlaubt. Das Areal wird durch die SBB Infrastruktur (bahnrechtliche Nutzungen) genutzt. Folgende Zonierung liegt den Arealen zu Grunde: Z5 (200 Prozent) Z6 und Z7 (Arealüberbauung: Z6 > 278 Prozent und Z7 > 307 Prozent) die tatsächliche anrechenbare Geschossfläche (aGF) ist aber wegen den «geschenkten» anrechenbaren Flächen im UG und in der Z5 auch im DG höher, jedoch nur hypothetisch.

Bahnhof Oerlikon – Andresturm:

Zu Frage 1b: Geplante neue Nutzungen: Erdgeschoss publikumsorientierte Flächen: Retailflächen und Restaurant; Obergeschosse: Büronutzung.

Zu Frage 1c: Wettbewerb abgeschlossen, Ausführung 2016–2018 geplant.

Zu Frage 1d: Zone Z7, AZ 260 Prozent WA 0 Prozent FFZ 25 Prozent Hochhausgebiet II, maximal 80 m, gemäss Vorentscheid (BE 485/12) mögliche Geschossfläche: etwa 22 000m².

Bahnhof Oerlikon - Hochhaus vis-à-vis Neumarkt Oerlikon:

Siehe einleitende Bemerkungen.

Zu Frage 2: Siehe Antwort zu Frage 1c) Areal Zollstrasse.

Zu Frage 3a: Ja. Die Stadtpräsidentin, der Finanzvorstand und der Vorsteher des Hochbaudepartements führen mit Unterstützung der Stadtentwicklung Zürich (STEZ), des Amtes für Städtebau (AfS), des Tiefbauamts (TAZ) sowie der Liegenschaftsverwaltung (LV) – koordiniert durch den Projektstab des Stadtrats – Diskussionen mit den SBB betreffend möglicher Entwicklungen frei werdender Areale.

Seitens SBB nimmt eine Delegation der Geschäftsleitung an den Gesprächen teil.

Die koordinierte Diskussion zwischen Stadt und SBB wird fortlaufend geführt. So wurde z. B. der Verkauf des Areals Letzibach an die Stadt Zürich möglich gemacht.

Areale, die mittelfristig für Drittnutzungen frei werden stehen im Fokus der aktuellen Diskussion. Neben diesen Arealen gibt es weitere Areale, welche auch noch langfristig für SBB-Betriebsnutzungen benötigt werden und somit nicht für andere Nutzungen zur Verfügung stehen (z. B. grosse Teile der SBB Hauptwerkstätten). Diese Areale sind nicht Gegenstand der laufenden Diskussion.

Vor dem Stadtrat

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti