

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich

30.11.2005

1675.

Schriftliche Anfrage von Claudia Simon betreffend Bahnhof Wipkingen und Röschi- bachplatz, Bauplanungen

Am 7. September 2005 reichte Gemeinderätin Claudia Simon (FDP) folgende Schriftliche Anfrage GR Nr. 2005/361 ein:

Im Zentrum Wipkingens, am Bahnhof sowie entlang des Röschi-
bachplatzes, ist eine neue Überbauung in Planung. Grundsätzlich ist zu begrüßen, dass die bestehenden Gebäude abgerissen werden, um einer zeitgemässen Überbauung Platz zu machen. Am 28. Juni 2005 orientierten die SBB und die private Bauherrschaft, in Anwesenheit einer städtischen Vertretung, Wipkinger Vertreterinnen und Vertreter mit dürftigen Planskizzen über die geplante Überbauung. Immerhin war aus den Skizzen ersichtlich, dass unter anderem immer noch - wie bereits vor zwei Jahren - ein überdimensioniertes Hochhaus geplant ist, das gemäss den anwesenden Quartiervertretungen städtebaulich nicht in die Umgebung passt. Der Vorschlag ist in Wipkingen bereits vor zwei Jahren auf breite Ablehnung gestossen.

Ich bitte den Stadtrat um Beantwortung folgender Fragen:

1. Wurden Quartiergremien innerhalb der letzten beiden Jahre nach den Bedürfnissen der Wipkinger Bevölkerung am Bahnhof Wipkingen und am Röschi-
bachplatz befragt?
2. Wie definitiv sind die am 28. Juni 2005 präsentierten Skizzen?
3. Kann der Stadtrat Angaben zum Zeitplan machen?
4. Nimmt der Stadtrat die Bedenken der Wipkingerinnen und Wipkinger ernst, und setzt er sich bei der SBB und der privaten Bauherrschaft für eine quartierverträgliche und optisch ins Quartier passende Überbauung ein?
5. Unterstützt der Stadtrat die Meinung der Quartiervertreterinnen und -vertreter, dass es für Wipkingen als Stadtquartier wichtig ist, dass bei den geplanten Wohnungen auf eine gute Durchmischung geachtet wird, und die Nutzung der Gewerbeflächen den Bedürfnissen des ansässigen Gewerbes und der Bevölkerung entsprechen soll?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Vorbemerkungen

Die SBB als Eigentümerin des Bahnhofgebäudes (Dammstrasse 54) und Fred Tschanz, der private Eigentümer des Restaurant Nordbrücke (Dammstrasse 56, 58), wollen ihre beiden Liegenschaften durch eine städtebaulich attraktive Neuüberbauung ersetzen. Bereits vor fünf Jahren fanden auf Initiative des Hochbaudepartements der Stadt Zürich am 29. März 2000, am 4. Juli 2000 sowie am 28. September 2000 erste Aussprachen zwischen der Bauherrschaft und eingeladenen Vertreterinnen und Vertretern des Quartiers statt. Die Bauherrschaft präsentierte erste städtebauliche Konzepte und Projektideen und nahm Reaktionen der Anwesenden, insbesondere was Nutzungsvorstellungen im öffentlich zugänglichen Erdgeschoss betrafen, zur wohlwollenden Prüfung entgegen.

Der Stadtrat hatte im Frühling 2002 nach eingehender Prüfung und Abwägung verschiedener öffentlicher Interessen das Restaurant Nordbrücke und das Bahnhofsgebäude unterhalb der Nordbrücke aus dem Denkmalpflegeinventar entlassen und damit die Möglichkeit eröffnet, das Zentrum von Wipkingen neu zu gestalten und aufzuwerten. Die Zürcherische Vereinigung für Heimatschutz hat die Inventarentlassung angefochten. Mit der rechtskräftigen Abweisung der Beschwerde am 9. Februar 2005 durch das kantonale Verwaltungsgericht endete das drei Jahre dauernde Rekursverfahren. Die Bauherrschaften nahmen die Projektierungsarbeiten wieder auf und orientierten am 28. Juni 2005 anlässlich einer weiteren Orien-

tierungsveranstaltung eingeladene Vertreterinnen und Vertreter des Quartiers über den aktuellen Stand der Arbeiten.

Zu Frage 1: Anlässlich der Aussprachen vom 29. März 2000, 4. Juli 2000 und 28. September 2000 konnten die Vertreterinnen und Vertreter des Quartiers ihre Anliegen und Wünsche vorbringen. Während der Dauer des anschliessenden Rekursverfahrens wurden keine weiteren Befragungen durchgeführt.

Zu Frage 2: Der privaten Bauherrschaft und der Stadt Zürich ist es ein Anliegen, möglichst früh und transparent über die aktuellen Entwicklungen an diesem städtebaulich sensiblen Ort zu informieren. Die am 28. Juni 2005 von der Bauherrschaft und vom Architekturbüro Bétrix & Consolascio präsentierten Planskizzen dokumentieren den aktuellsten Schritt im Planungsprozess. Die Planskizzen sind nicht definitiv. Das Projekt wird städtebaulich und wirtschaftlich noch überarbeitet und weiterentwickelt. Es ist aber davon auszugehen, dass ein niedriges, schlankes Hochhaus mit einer Höhe von maximal 40 Meter weiterhin Bestandteil der neuen Überbauung sein wird.

Zu Frage 3: Die private Bauherrschaft kann zurzeit noch keine konkreten Angaben über das weitere Vorgehen machen. Momentan werden verschiedene Szenarien für die Weiterentwicklung geprüft. Mit einer Entscheidung über das weitere Vorgehen ist im ersten Quartal 2006 zu rechnen.

Zu Frage 4: Der Stadtrat nimmt die Anliegen der Quartierbevölkerung ernst. Auf Initiative des Hochbaudepartements und gestützt auf die Erkenntnisse der Aussprachen im Jahr 2000 unterzeichneten am 26. Februar 2001 die Stadt Zürich und die private Bauherrschaft eine vertragliche Vereinbarung, welche im Falle einer künftigen Neuüberbauung die private Eigentümerschaft wie folgt verpflichtet:

- a) Im Sockelbereich (Erdgeschoss sowie teilweise aus dem Terrain ragende Untergeschosse) werden neben den nötigen Gebäudenutzflächen für Erschliessung, Haustechnik, Wohnungskeller und Bürolager, Flächen für Gastronomiebetriebe, ein Saal (separat oder in Kombination mit einem Restaurant) sowie Läden für quartierdienlichen Detailhandel mit Mietzinsen, die die ortsüblichen Ansätze für den Detailhandel nicht überschreiten, angeboten. Kann durch diese Auflagen eine Bruttorendite von 6,5 Prozent nicht erreicht werden, wird mit der Stadt neu verhandelt.
- b) Der Billettverkauf soll weiterhin an attraktiver Lage möglich sein.
- c) Die SBB verpflichten sich, die Erschliessung und die Zugänge für Fussgängerinnen und Fussgänger zum Bahnhofperron in Zusammenarbeit mit den zuständigen Amtsstellen der Stadt Zürich neu, bzw. komfortabler, attraktiver und sicherer zu gestalten.

Im Weiteren ist es auch dem Stadtrat ein Anliegen, dass an diesem für Wipkingen zentralen und wichtigen Ort eine Überbauung von hoher gestalterischer Qualität realisiert wird. Das die Bausektion II in städtebaulich anspruchsvollen Fragen beratende Baukollegium hat die Projektskizzen geprüft und ist zum Schluss gekommen, dass die vorgeschlagene Hochhauslösung eine hohe städtebauliche Qualität aufweist und sich sehr gut in die baulichen und landschaftlichen Gegebenheiten des Ortes integriert. Allerdings ist der liegende Baukörper auf der dem Hochhaus gegenüberliegenden Gleisseite noch zu gross und soll redimensioniert werden. Die Weiterentwicklung des Projekts soll im Rahmen eines privaten Gestaltungsplans erfolgen.

Zu Frage 5: Der Stadtrat unterstützt eine funktional sinnvolle und wirtschaftlich vertretbare Nutzungsdurchmischung. Die Wohnungsgrundrisse im Hochhaus werden eine andere Typologie aufweisen als die Grundrisse im liegenden Längsgebäude und dementsprechend andere Nutzergruppen ansprechen. Im Weiteren sei auf die Beantwortung der Frage 4 hingewiesen.

Vor dem Stadtrat
der Stadtschreiber
Dr. André Kuy