

Zürich, den
29. April 2009

DER STADTRAT VON ZÜRICH

an den Gemeinderat

Sehr geehrte Frau Präsidentin

Sehr geehrte Damen und Herren

Auf Antrag der Vorstehenden des Finanz-, des Hochbaudepartements sowie des Departements der Industriellen Betriebe wird an den Gemeinderat geschrieben:

Mit Weisung 414 vom 16. November 2005 (GR Nr. 2005/467) hat Ihnen der Stadtrat die Erhöhung des Projektierungskredits für die Erweiterung des Tramdepots Hard und die Erstellung eines Wohnhochhauses mit Verwaltungstrakt als Zusatznutzung auf Fr. 10 050 000.– beantragt. Mit Weisung 450 vom 12. April 2006 (GR Nr. 2006/127) wurde Ihnen der zur Realisierung dieses Bauvorhabens zugehörige private Gestaltungsplan Tramdepot Hard, Zürich-West, zur Genehmigung unterbreitet.

Während den Beratungen der Weisung durch die gemeinderätliche Kommission wurde gegen die Erteilung des Auftrags an das Gesamtplanungsteam Theo Hotz AG eine Beschwerde wegen Verstosses gegen das öffentliche Beschaffungswesen eingereicht. Die Spezialkommission Hochbaudepartement/Stadtentwicklung des Gemeinderates hat sowohl die Beratung der Weisung 414 vom 16. November 2005 (GR Nr. 2005/467) als auch der Weisung 450 vom 12. April 2006 (GR Nr. 2006/127) für den entsprechenden Gestaltungsplan ausgesetzt, bis der Sachverhalt geklärt ist.

Nach Vorliegen des Urteils des Verwaltungsgerichtes sowie einer vertieften Untersuchung durch die RPK (Bericht RPK «Planungsarbeiten VBZ-Depot Hard/Escher-Wyss» vom 19. September 2007) hat die Spezialkommission Hochbaudepartement/Stadtentwicklung die Beratung der Weisungen wieder aufgenommen. Sie war nach umfassender Beratung mehrheitlich der Auffassung, dass das Projekt nach wie vor einen qualitätvollen Beitrag zum Wohnungsbau für das Gebiet Zürich-West zu leisten vermag. Sie nahm nach Prüfung von alternativen Konzepten zur Kenntnis, dass die VBZ auf diesen Depotstandort nicht verzichten können. Aus städtebaulicher Sicht wurden dem Projekt, das einen Beitrag zum verdichteten Bauen in einem städtischen Kontext leisten kann, gute Qualitäten attestiert.

Da seit der Einreichung der Weisung 414/2005 durch den Stadtrat mehrere Jahre verstrichen sind und die Kosten lediglich aufgrund der Bauteuerung (rund 20 Prozent) überarbeitet werden müssen, bestand die Absicht, die Weisung 414/2005 zurückzuziehen und durch eine neue aktualisierte Weisung zu ersetzen, um klare Voraussetzungen für den weiteren Projektverlauf zu schaffen.

Es zeigte sich nämlich, dass die Mieten der 148 Wohnungen aufgrund der zu erwartenden Erstellungskosten in den Bereich der höheren Marktmieten in diesem Quartier zu liegen kommen. Der Stadtrat kam daher zum Schluss, dass Wohnungen in diesem Marktsegment im Portfolio der städtischen Wohnliegenschaften nicht sinnvoll sind. Ein solches Wohnungsangebot soll durch private Liegenschaftenbesitzer angeboten werden. Auch die Stiftung Alterswohnungen schliesst bei dieser Ausgangslage die Erstellung des geplanten Segments an Alterswohnungen aus.

Als Alternative wurde daher geprüft, eine Baurechtsparzelle für das Wohnhochhaus auszuscheiden und das Projekt zur Realisierung an private Investoren im Baurecht abzugeben.

Erste Gespräche mit verschiedenen Entwicklern und Investoren haben ergeben, dass der Standort überzeugt und das Nutzungskonzept auf aktuelle Marktbedürfnisse zugeschnitten ist. Das Wohnen im Hochhaus spricht Wohnungsmieter an, «welche die Vorzüge des urbanen Lebens über den Dächern des Kreis 5 geniessen möchten.» Auch die Realisierung von Alterswohnungen in den unteren Geschossen wurde als geeignet eingeschätzt. Als Problem zeigte sich, dass eine Realisierung des Projekts im Baurecht für die meisten Fonds und Anlagestiftungen kaum möglich sein wird, da diese aufgrund des hohen Anlagevolumens von etwa 140 Mio. Franken eine Überschreitung ihrer Baurechts- und Projektquote zur Folge hätte. Dieses Problem könnte nur mit einem Verkauf der Parzelle behoben werden.

Der Stadtrat erachtet einen Verkauf der Parzelle anstelle der Erteilung eines Baurechts – mitten im Depotareal der VBZ – als politisch nicht mehrheitsfähig. Abgesehen davon wäre das Aussondern einer Eigentumsparzelle mitten im städtischen Areal nicht zweckmässig. Aus diesen Gründen hat sich der Stadtrat entschieden, das an sich attraktive Projekt mit dem Wohnhochhaus und den quartieröffentlichen Verwaltungsnutzungen auf dem Areal Tramdepot Hard nicht weiter zu verfolgen und die bisher aufgelaufenen Projektierungskosten abzuschreiben. Es wird geprüft, als «Zwischenlösung» ein einfaches, funktionales Tramdepot zu realisieren, welches es einer nächsten Generation nicht auf Jahrzehnte hinaus verbaut, von neuem eine Gebietsentwicklung an die Hand zu nehmen. Mit dem Verzicht auf die Realisierung der Überbauung wird auch der vorliegende private Gestaltungsplan obsolet.

Der Stadtrat zieht deshalb die Weisung 414/2005 Erhöhung Projektierungskredit und die Weisung 450/2006 Gestaltungsplan Tramdepot Hard Zürich-West zurück.

Mit vorzüglicher Hochachtung

Im Namen des Stadtrates

der Stadtpräsident

Dr. Elmar Ledergerber

der Stadtschreiber

Dr. André Kuy