

Zürich, 19. September 2012

Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

Motion der CVP-Fraktion und EVP-Fraktion betreffend Bienenstrasse 45, Erstellen von Wohn- und Gewerbearealen, Bericht und Abschreibung

Am 12. September 2007 reichten die CVP-Fraktion und der EVP-Fraktion folgende Motion, GR Nr. 2007/490, ein:

Der Stadtrat wird beauftragt, dem Gemeinderat eine Vorlage zu unterbreiten, um auf dem Areal Bienenstrasse 45 über dem projektierten Werkhof, im Sinne einer wirtschaftlichen Doppelnutzung Wohn- und Gewerbeareal zu erstellen.

Begründung:

Nach wie vor besteht in der attraktiven Stadt Zürich eine grosse Nachfrage an Wohnungen, Gewerberäumen oder Ateliers. Eine häusliche Nutzung des Bodens legt nahe, dass die gemäss BZO mögliche Nutzung, auch tatsächlich beansprucht wird.

Nachdem der Stadtrat dem Gemeinderat am 27. Februar 2008 beantragt hatte, die Motion abzulehnen, überwies der Gemeinderat mit Beschluss vom 15. September 2010 den Vorstoss mit folgenden Textänderungen:

Der Stadtrat wird beauftragt, dem Gemeinderat eine Vorlage zu unterbreiten, um auf dem Areal Bienenstrasse 45 *und den benachbarten städtischen Parzellen (AU 6272, 5169, 6845) neben über* dem projektierten Werkhof, im Sinne einer wirtschaftlichen Doppelnutzung *kommunalen oder gemeinnützigen* Wohn- und Gewerbeareal zu erstellen.

Das Hochbaudepartement hat das Geschäft nochmals eingehend geprüft. In die Abklärungen einbezogen waren departementsübergreifend die Liegenschaftenverwaltung, Grün Stadt Zürich und die Verkehrsbetriebe (als Eigentümerversreter und/oder Nutzer der zur Diskussion stehenden Parzellen). Ausgehend von einer städtebaulichen Studie und dem Raumbedarf für die Erbringung öffentlicher Leistungen hat sich gezeigt, dass die Motion auch bei einer Berücksichtigung der in der Textänderung aufgeführten, zusätzlichen städtischen Parzellen nicht umgesetzt werden kann. Für die bedarfsgerechte Entwicklung der öffentlichen Infrastruktur ist es sinnvoll, die Parzellen zwischen Bienen-, Herdern- und Bullingerstrasse für städtische Nutzungen vorzuhalten. Hingegen wird mit separater Weisung ein Projektierungskredit für eine Wohnsiedlung an der Ecke Herdern-/Bullingerstrasse beantragt, womit dem Anliegen der Motionärinnen und Motionäre auf einem anderen Grundstück, jedoch in der Nähe des Werkhofs, entsprochen wird. Der Stadtrat stellt deshalb den Antrag, auf die Erfüllung der Motion GR Nr. 2007/490 zu verzichten.

Standort Bienenstrasse 45

Zum einen verlangt die Motion, «auf dem Areal Bienenstrasse 45 [...] neben dem projektierten Werkhof [...] kommunalen oder gemeinnützigen Wohn- und Gewerbeareal zu erstellen». Die Argumente gegen eine kombinierte Nutzung des Areals Bienenstrasse 45 (Werkhof mit Wohnungen und Gewerbe) wurden bereits in der Zuschrift an den Gemeinderat (STRB 178/2008) ausführlich erläutert und gelten immer noch. Das längliche, sehr schmale Grundstück verunmöglicht die Erstellung von Wohn- und Gewerberäumen *neben* dem Werkhof, da dieser die gesamten Erdgeschossflächen beansprucht. Kernaufgaben des ERZ-Entsorgung und Recycling Zürich-Stützpunkts und Hauptsitzes der Region West, der die Kreise 3, 4, 5 und 9 bedient, sind die Reinigung der Strassen und Anlagen sowie das Räu-

men der Strassen von Schnee im Winter. Nicht zuletzt die enorme Entwicklung und Aufwertung in Zürich-West, gekoppelt mit dem Trend zu längeren Öffnungszeiten von Clubs und Restaurants, hat zu grossem Mehraufwand für die Stadtreinigung geführt. Diese Arbeiten können nur mit einem entsprechenden Maschinen- und Gerätepark und optimalen Betriebsabläufen erledigt werden. Bei einer Reduktion der Grundrissfläche wären das Raumprogramm und Betriebskonzept des Werkhofs jedoch schlicht nicht umsetzbar.

Bei der Variante, wonach Wohnungen *über* dem Werkhof realisiert werden müssten, wäre die Abstimmung der beiden völlig unterschiedlichen Tragstrukturen für den Werkhof einerseits und Wohnen andererseits mit aufwändigen Konstruktionen und zusätzlichen Baukosten verbunden. Ausserdem beeinträchtigt die Beschattung durch das unmittelbar gegenüberliegende, neugeschossige Nachbarhaus die Wohnqualität, hinzu kommen die mit einem Werkhofbetrieb verbundenen Emissionen. In Anbetracht der eingeschränkten Wohnqualität wären die aufgrund der komplizierteren Bauweise erhöhten Erstellungskosten und Mieten kaum zu rechtfertigen.

Strukturell besser zu lösen wären andere Nutzungen. Allerdings verhindert das schmale Grundstück eine betrieblich vernünftige und finanziell tragbare Umschlagzone und Erschliessung für die Zusatznutzungen. Parkplätze können im Erdgeschoss nicht eingerichtet werden, da dieses Geschoss wie ausgeführt vollumfänglich dem Werkhof vorbehalten werden muss. Die im Untergeschoss vorgesehenen Abstellflächen werden ebenfalls durch den Werkhof belegt. Eine Erweiterung des Untergeschosses bzw. ein zweites Untergeschoss wäre aufgrund der Kosten für den Aushub der Altlasten nicht wirtschaftlich.

Aus diesen Gründen beabsichtigt der Stadtrat, den Werkhof-Ersatzneubau gemäss den ursprünglichen Plänen zu realisieren und dem Gemeinderat bei Vorliegen des konkreten Projekts und Kostenvoranschlags den Antrag für einen entsprechenden Objektkredit vorzulegen.

Standort Bienen-, Herdern- und Bullingerstrasse

In Ergänzung zur Variante, Wohn- und Gewerbebauten auf dem Werkhofareal zu erstellen, wird in der Motion gefordert, «auf [...] den benachbarten städtischen Parzellen (AU 6272, 5169, 6845) kommunalen oder gemeinnützigen Wohn- und Gewerbeareal zu erstellen». Die früheren Parzellen AU5169 und AU6845 sind inzwischen in der Parzelle AU6951 zusammengefasst und bilden zusammen mit der Parzelle AU6272 ein Areal mit einer Gesamtfläche von 7850 m² (Wohnzone W4), zwischen Bienen-, Herdern- und Bullingerstrasse. Erstmals wurde die Erstellung einer kommunalen Wohnsiedlung auf diesem Areal mit der Motion GR Nr. 2006/344 verlangt. Die im Jahr 2007 mit geändertem Wortlaut überwiesene Motion wurde mit dem Projektierungskreditantrag für den Bau der kommunalen Wohnsiedlung Kronwiese erfüllt und abgeschrieben.

Obwohl der Stadtrat die Wohnbauentwicklung in diesem Gebiet grundsätzlich als sinnvoll erachtete, lehnte er die Entgegennahme der Motion GR Nr. 2006/344 ab und beantragte die Umwandlung in ein Postulat. Er begründete seine Haltung mit dem Verweis auf die unmittelbar an das Areal angrenzende Busgarage Hardau der Verkehrsbetriebe (VBZ) und auf den Flächenbedarf der öffentlichen Hand zur Erbringung ihrer Leistungen.

An der damaligen Einschätzung hat sich insbesondere vor dem Hintergrund der in den letzten Jahren gestiegenen Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner nichts geändert. Die Stadt Zürich ist attraktiv als Wohn-, Arbeits- und Bildungsstandort. Gleichzeitig steigen die Erwartungen an öffentliche Leistungen und damit der Raumbedarf zur Erfüllung der städtischen Aufgaben: Es braucht neue Schulen in den Wachstumsquartieren, weitere Kinderbetreuungsangebote, zeitgemässe Alterseinrichtungen, grössere Depots für den Ausbau des öffentlichen Verkehrs oder auch neue Werkhöfe für die stark geforderte Stadtreinigung. Allerdings sind neue Standorte für öffentliche Bauten knapp, und bestehende Infrastrukturstandorte können gerade in dynamischen Quartieren in einen Verdrängungsprozess geraten. Im Rahmen der vom Stadtrat im Jahr 2010 beschlossenen Räumlichen Entwicklungsstrategie soll

deshalb die «Teilstrategie 9: Öffentliche Bauten (RES 9)» Wege aufzeigen zur langfristigen Sicherung der für die öffentliche Infrastruktur erforderlichen Flächen. Im vorliegenden Fall ist der Stadtrat überzeugt, dass das städtische Areal zwischen Bienen-, Herdern- und Bullingerstrasse primär für öffentliche Nutzungen vorbehalten sein soll.

Die Garage Hardau ist für die VBZ ein wichtiger Stützpunkt, der längerfristig ausgebaut werden soll – dies auch als Folge der Erneuerung und Vergrösserung ihrer Trolleybusflotte. Alte Gelenkbusse (Diesel und Trolley) werden bis Mitte 2013 durch Doppelgelenktrolleybusse ersetzt. Im Weiteren hat die vom Stadtrat beschlossene Umsetzung der Trolleybusstrategie zusätzliche Busse zur Folge. In den nächsten Jahren vergrössert sich der Abstellbedarf für Trolleybusse von heute 1300 auf 1900 Abstellmeter. Bei den Dieseln ist ein Mehrbedarf von 220 Abstellmetern zu erwarten.

Heute garagieren die VBZ die Busse entsprechend ihrem Linieneinsatz in den Garagen Hardau und Hagenholz, wobei Hardau das Zentrum ist und auch langfristig bleibt. Eine Verschiebung von Bussen nach Hagenholz würde durch die vielen unproduktiven Leerfahrten zu Betriebsmehrkosten von jährlich Fr. 500 000.– bis Fr. 600 000.– führen. Trolleybusse werden nur am Standort Hardau im Erdgeschoss abgestellt. Das Untergeschoss ist nicht trolleybustauglich, weil infolge fehlender Höhe keine Fahrleitung eingebaut werden kann und die Rampe für das Befahren mit Hilfsmotoren zu steil ist. Die Einstellhalle wird zurzeit instand gesetzt. Sie ist im Erdgeschoss völlig überstellt, was den Brandschutzvorschriften widerspricht. Mit der Umsetzung der Brandschutzvorschriften reduziert sich die Abstellkapazität um rund 200 Meter. Zusammen mit der Entwicklung des Abstellbedarfs von 1300 auf 1900 Meter besteht ein Bedarf an Trolleyabstellung von 800 Metern (entspricht in etwa 66 Prozent der Einstellhalle Hardau bzw. 40 Gelenkbusen).

Um diesen Bedarf decken zu können, beabsichtigen die VBZ eine Abstellung in der Nähe der Garage Hardau. Auf dem Areal zwischen Bienen-, Herdern- und Bullingerstrasse könnte die Abstellkapazität um 300 Meter erhöht werden – mit dem Vorteil, dass die Anfahrtswege zwischen Abstellungen und Instandhaltung sehr kurz sind. Für die Deckung des restlichen Bedarfs wird eine Kombiabstellung Tram/Bus in Wollishofen oder Kalkbreite ins Auge gefasst. Im Weiteren wird geprüft, ob mit der Umsetzung der Trolleybusstrategie in Hagenholz zukünftig Trolleybusse abgestellt werden können.

Der Bedarf an zusätzlicher Abstellkapazität ist aufgrund der Lieferung der neuen Doppelgelenktrolleybusse und der Umbauarbeiten schon kurzfristig bedeutend. Die Nutzung der Parkplätze auf dem Areal zwischen Bienen-, Herdern- und Bullingerstrasse für eine offene, provisorische Abstellung kann aus Sicht der VBZ sofort umgesetzt werden. Mittelfristig ist hier ein Neubau für die Busabstellung vorgesehen.

Gleichzeitig mit dem Neubau muss eine Lösung für die Entfluchtung des Stadions Letzigrund und die räumlichen Bedürfnisse von Schutz und Rettung und der Stadtpolizei Zürich im Rahmen von Grossanlässen im Stadions Letzigrund gefunden werden.

Schlussfolgerung

Aus diesen Gründen beantragt der Stadtrat, auf die Erfüllung der Motion in ihrem Wortlaut zu verzichten und diese als erledigt abzuschreiben. Wie bereits erwähnt unterstützt er aber die städtebauliche Entwicklung des äusseren Hardgebiets zu einer attraktiven Mischzone mit Wohnanteil. In der Ansicht des Stadtrats soll eine Wohnüberbauung an der geeigneten Stelle, in unmittelbarer Nähe der von den Motionären genannten Parzellen, realisiert werden – bei gleichzeitiger Konzentration der öffentlichen Nutzungen durch den ERZ-Entsorgung und Recycling-Werkhof, die VBZ-Busgarage, der Schlachthof und das Stadion. In diesem Sinne werden dem Gemeinderat in zwei separaten Weisungen ein Projektionskredit zur Erstellung einer Wohnsiedlung an der Herdernstrasse und voraussichtlich Anfang 2013 die Umzonierung der Parzelle AU5734 in die Wohnzone Q4 beantragt.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Vom Bericht betreffend Bienenstrasse 45, Erstellen von Wohn- und Gewerbearealen, wird Kenntnis genommen.**
- 2. Die Motion, GR Nr. 2007/490, der CVP-Fraktion und der EVP-Fraktion vom 12. September 2007 betreffend Bienenstrasse 45, Erstellen von Wohn- und Gewerbearealen, wird als erledigt abgeschrieben.**

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti