

## Der Stadtrat von Zürich an den Gemeinderat

16. April 2014

### **Motion von Dr. Marcel Schönbächler und Peter Küng betreffend Areal an der Ecke Baumgartner-, Zweier- und Freystrasse, Vorlage für eine kommunale Wohnüberbauung oder eine Überbauung durch eine gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft, Ablehnung**

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 30. Oktober 2013 reichten Gemeinderäte Dr. Marcel Schönbächler (CVP) und Peter Küng (SP) folgende Motion, GR Nr. 2013/369, ein:

Der Stadtrat wird beauftragt, dem Gemeinderat eine Vorlage zu unterbreiten, um auf dem Areal an der Ecke Baumgartner-, Zweier- und Freystrasse unter Einbezug der Liegenschaften Freystrasse 19 und 21 der PWG-Stiftung und des jetzigen Jugendfoyers OJA Kreis 3 und 4 eine kommunale Wohnüberbauung zu erstellen oder eine Überbauung durch eine gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft zu ermöglichen.

Begründung:

Das Areal an der Ecke Baumgartner-, Zweier- und Freystrasse hat Überbauungspotential und präsentiert sich mitten im Kreis 4 zurzeit als wenig einladend. Auf dem Gelände stehen die Liegenschaften Freystrasse 19 und 21 der PWG-Stiftung sowie das Jugendfoyer der OJA Kreis 3 und 4 (Zweierstrasse 61, 8004 Zürich). Zudem dient der grösste Teil des Areals als fremdvermieteter Autoparkplatz.

Auf diesem Areal soll eine kommunale Wohnüberbauung oder eine Überbauung durch eine gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft erstellt werden. In der Stadt Zürich ist zurzeit Wohnraum, aber auch Raum für das Kleingewerbe, eher Mangelware. Durch eine solche Überbauung liesse sich das auch heute noch stark belastete Wohnumfeld der gesamten umliegenden Gegend wesentlich aufwerten und der genannte Perimeter besser und sinnvoller ausnutzen.

Ein wichtiges Anliegen dabei ist, dass insbesondere das Jugendfoyer OJA in die neue Überbauung miteinbezogen und integriert wird, damit ihr Standort weiterhin dort verbleiben kann.

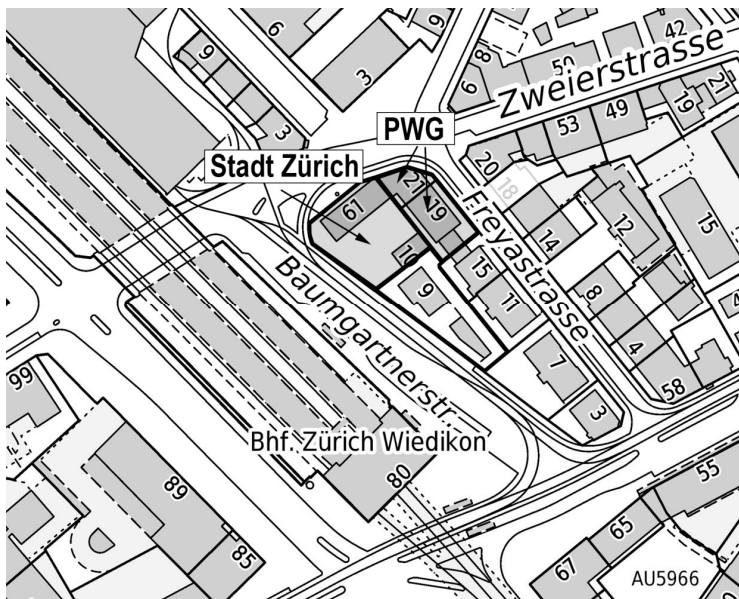
Nach Art. 90 der Geschäftsordnung des Gemeinderats (GeschO GR) sind Motionen selbständige Anträge, die den Stadtrat verpflichten, den Entwurf für den Erlass, für die Änderung oder für die Aufhebung eines Beschlusses vorzulegen, der in die Zuständigkeit der Gemeinde oder des Gemeinderats fällt. Lehnt der Stadtrat die Entgegennahme einer Motion ab oder beantragt er die Umwandlung in ein Postulat, hat er dies innert sechs Monaten nach Einreichung zu begründen (Art. 91 Abs. 2 GeschO GR).

Der Stadtrat lehnt aus nachstehenden Gründen ab, die Motion entgegenzunehmen.

#### **1. Areal**

Das in der Motion genannte Areal umfasst nachstehende Grundstücke in der Quartiererhaltungszone QI 5b mit einem vorgeschriebenen Wohnanteil von 80 Prozent:

Objekt	Eigentum	Kat.-Nr.	Fläche
Zweierstrasse 61	Stadt	AU6173	892 m <sup>2</sup>
Freystrasse 19	PWG	AU613	379 m <sup>2</sup>
Freystrasse 21	PWG	AU612	164 m <sup>2</sup>
			1435 m <sup>2</sup>



Nicht ganz klar ist, ob die Motionäre das angrenzende Mehrfamilienhaus Freyastrasse 9, das ebenfalls der Stadt gehört, zum Überbauungsperimeter zählen. Da das Wohnhaus letztes Jahr umfassend renoviert worden ist, fiel dieses Grundstück aber ohnehin für eine Neuüberbauung ausser Betracht.

Beim städtischen Grundstück Zweierstrasse 61 handelt es sich hingegen um eine Landreserve im Finanzvermögen. Die angrenzenden Liegenschaften Freyastrasse 19 und 21 erwarb die Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich (PWG) im Jahr 2000.

Das zur Überbauung vorgeschlagene Areal wird heute wie folgt genutzt:

Zweierstrasse 61	Stadt	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Pavillon (Jugendtreff Kreise 3/4)</li> <li>– 25 Parkplätze (Nutzung: 2 durch städtische Nachbarliegenschaft, 7 durch Mobility, Rest durch Anwohnende, Gewerbe und Berufstätige)</li> <li>– Fahrnisbaute Freyastrasse 10: Lager (Eigentum MieterInnen)</li> </ul>
Freyastrasse 19	PWG	<ul style="list-style-type: none"> <li>– 1 2-ZW, 8 3-ZW, 4 Einzelzimmer; Baujahr 1891, mittelfristig Gesamtrenovation nötig; 2013 Heizanlage für beide Häuser erneuert</li> <li>Das Objekt ist im kommunalen Inventar der Gartendenkmalpflege eingetragen.</li> </ul>
Freyastrasse 21	PWG	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Ladenlokal, Büros, 1 3-ZW, 2 5-ZW, Baujahr 1891, mittelfristig Gesamtrenovation nötig</li> </ul>

## 2. Überbauungspotenzial

Das Areal liegt heute in der Quartiererhaltungszone QI 5b (BZO-Revision: QIII 5a). Regelbauweise und Gebietscharakter der Quartiererhaltungszone erlauben künftig fünf Vollgeschosse und zwei anrechenbare Dachgeschosse mit Schrägdachausbildung. Die zulässige Gebäudehöhe beträgt 18 m und der Mindestwohnanteil 80 Prozent.

Das Areal liegt ausserdem im Hochhausgebiet. Gemäss § 284 des Planungs- und Baugesetzes müssen Hochhäuser architektonisch besonders sorgfältig gestaltet sein und einen ortsbaulichen Gewinn bringen. Ferner darf die Nachbarschaft nicht wesentlich beeinträchtigt werden, insbesondere nicht durch Schattenwurf gegenüber Wohnhäusern. Ob hier ein Hochhaus unter diesen Voraussetzungen realisierbar wäre, liesse sich nur anhand einer

Projektstudie klären. So oder so dürfte die Ausnützung eines Hochhauses aber nicht grösser sein als bei einer gewöhnlichen Überbauung.

Um das Ausnützungspotenzial des Areals abschätzen zu können, hat das Amt für Hochbauten eine Überbauung nach der Regelbauweise grob geprüft. Im Erdgeschoss wurden hauptsächlich Gewerbeflächen angenommen. Städtebauliche und architektonische Überlegungen sind aber noch nicht eingeflossen. Gemäss dieser Kurzuntersuchung besteht folgendes Bebauungspotenzial:

	Grundstückfläche	Geschossfläche		Wohnungen (1,5–5,5 Zimmer)
Stadt allein	892 m <sup>2</sup>	Wohnen:	2795 m <sup>2</sup>	22
		Gewerbe:	540 m <sup>2</sup>	
Stadt + PWG	1435 m <sup>2</sup>	Wohnen:	5225 m <sup>2</sup>	40
		Gewerbe:	715 m <sup>2</sup>	

### 3. Längerfristige Landreserve

Der Stadtrat unterstützt zwar die Bestrebungen, den gemeinnützigen Wohnungsbau bestmöglich zu fördern. Er möchte die Landreserve aber aus folgenden Gründen noch keiner Überbauung zuführen:

- Beim städtischen Grundstück handelt es sich um eine kleine Landfläche, die vom Bahn- und Strassenverkehr tangiert ist und sich gut für Zwischennutzungen verschiedenster Art eignet. So war es denn auch möglich, hier einen Pavillon für den Jugendtreff zu platzieren, ohne umliegende Wohnliegenschaften unverhältnismässig zu beeinträchtigen. Gerade im innerstädtischen Bereich sind solche Nutzungsmöglichkeiten selten und sollten ohne zwingende Gründe nicht aufgegeben werden.
- Der Einbezug der beiden angrenzenden PWG-Liegenschaften in eine Gesamtüberbauung hätte zunächst den Abbruch preiswerter Wohnungen zur Folge. Zu berücksichtigen ist ferner, dass das Objekt Freystrasse 19 zusammen mit den östlich angrenzenden Liegenschaften im kommunalen Inventar der Gartendenkmalpflege eingetragen ist. Vor baulichen Massnahmen wäre eine Schutzabklärung vorzunehmen.
- Die Motion schlägt die Integration des Jugendtreffs in die neue Wohnüberbauung vor. Es ist davon auszugehen, dass der Betrieb eines Jugendtreffs mit entsprechenden Immissionen verbunden ist. Angesichts der kleinen Arealfläche liesse sich aber eine Nutzungskombination kaum zufriedenstellend lösen, und Nutzungskonflikte wären vorprogrammiert. Ein Alternativstandort für den Jugendtreff könnte derzeit nicht angeboten werden. Das einstweilige Aufrechterhalten der bisherigen Lösung erscheint daher sinnvoll, zumal solche Freiräume für Jugendliche selten sind.

Im Folgenden sei noch die Bedeutung des Jugendtreffs Zweierstrasse 61 erläutert. Der Treff wird vom Verein Offene Jugendarbeit Zürich (OJA) betrieben. Dieser bildet seit 2002 im Auftrag des Sozialdepartements die Trägerschaft für die offene Jugendarbeit in der Stadt Zürich. Er stellt auch die Vernetzung mit anderen sozialen Einrichtungen, Anwohnenden und Schulen sicher.

Die Jugendarbeit der OJA Kreis 3 und 4 erstreckt sich von der Langstrasse bis ins Sihlfeld-Quartier. Primäre Zielgruppe sind Jugendliche im Alter von 12 bis 18 Jahren. Die OJA unterstützt diese bei einer aktiven und vielseitigen Gestaltung der Freizeit. Bei Entwicklungen und Aktivitäten im Quartier bringt sie die Stimme der Jugendlichen ein und fördert den Dialog zwischen verschiedenen Altersgruppen und Kulturen. Sie beteiligt sich auch an öffentlichen quartierbezogenen Anlässen und organisiert jugendspezifische Angebote.

Der Treff ist dreimal pro Woche geöffnet. Ausserhalb der Öffnungszeiten können die Räume von Jugendlichen, aber auch von der Bevölkerung zu günstigen Tarifen gemietet werden. Mädchen und Jungen aus den Kreisen 3 und 4 verbringen hier ihre Freizeit. Vier JugendarbeiterInnen betreuen den Treff, unterstützen die Jugendlichen bei der Umsetzung ihrer Ideen und beraten sie vertraulich zu Themen wie Drogen, Gewalt, Sexualität, Beziehungen, Schule, Eltern, Lehre und Arbeit. Bei Bedarf vermittelt die OJA Kontakte zu spezialisierten Anlaufstellen.

Jugendtreffs sind beliebt. Das Angebot wird von 12 bis 15 Prozent der Jugendlichen in der Stadt Zürich genutzt. Die Belegung des Jugendtreffs Kreis 3 und 4 ist konstant hoch. 2013 waren 7500 Besuchende zu verzeichnen, im Spitzenjahr 2011 waren es 14 500, wobei in diesem Jahr teilweise Zugangsbeschränkungen erlassen werden mussten, um die zulässige Anzahl Personen nicht zu überschreiten.

Der Stadtrat lehnt die Motion aus den genannten Gründen ab.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

**Corine Mauch**

die Stadtschreiberin

**Dr. Claudia Cuche-Curti**