

Zürich,
15. September 2010

Weisung des Stadtrates an den Gemeinderat

Amt für Städtebau, Sonderbauvorschriften Neu - Oerlikon, Änderung

1. Ausgangslage

Die Sonderbauvorschriften (SBV) für das Gebiet Zentrum Zürich Nord wurden 1998 in Kraft gesetzt (neu: Neu-Oerlikon). Die bauliche Entwicklung, die danach einsetzte, war stärker und schritt schneller voran, als zuvor angenommen wurde. Diese grundsätzlich positive Entwicklung führte dazu, dass in relativ kurzer Zeit in hohem Masse bestehende Bausubstanz durch Neubauten ersetzt wurde. Nicht nur in der Quartierbevölkerung kam daher zunehmend der Wunsch auf, ausgewählte ehemalige Industriebauten als Zeugen der Geschichte dieses Ortes und somit als identitätsstiftende Bauten zu erhalten.

Eines der markantesten und besonders einprägsamen Gebäude ist das ehemalige Verwaltungsgebäude der Maschinenfabrik Oerlikon MFO (Assek.-Nr. 278, Affolternstrasse 52). Aufgrund der bereits bei Erlass der Sonderbauvorschriften bekannten Ausbaupläne der SBB wurde bisher davon ausgegangen, dass dieses Gebäude dem Ausbau des Bahnhofs Oerlikon durch die Gleise 7 und 8 weichen muss. Neue Erkenntnisse zeigen jedoch, dass dieses Gebäude verschoben und auf diese Weise erhalten werden kann. Die vorliegende Revision der Sonderbauvorschriften soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine solche Verschiebung und Erhaltung schaffen.

2. Verschiebung des Gebäudes Assek.-Nr. 278 (Affolternstrasse 52)

Das charaktervolle Backsteingebäude mit markant ausgebildetem Bruchsteinsockel wurde im Jahre 1889 erbaut. Durch seine Lage am Rande des Gleisfeldes ist es weithin sichtbar. Es hat sich daher nicht nur der Quartierbevölkerung von Oerlikon, sondern auch einer Vielzahl von Bahnreisenden als identitätsstiftender Bau eingepreßt.

Das Gebäude ist im Eigentum der ABB und muss gemäss den Sonderbauvorschriften bzw. den begleitenden vertraglichen Abmachungen auf den Zeitpunkt der Beanspruchung des Areals durch die SBB (etwa Mai 2012) auf Kosten der ABB abgebrochen werden. Nach Art. 36 SBV kann es bis zu diesem Zeitpunkt weiterhin genutzt werden. Die heutige Nutzung umfasst unter anderem ein Restaurant, im Sommer mit Aussenbestuhlung. Davon gehen wertvolle Impulse zur Belebung des neuen Quartiers aus.

Die Erhaltung von identitätsstiftenden Altbauten und die Belebung des Quartiers durch publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen sind wichtig für die Entwicklung des neuen Stadtteils. Anfangs 2008 hat deshalb die Stadt in Zusammenarbeit mit der SBB eine Machbarkeitsstudie an ein Architekten- und Ingenieurteam in Auftrag gegeben, um näher zu prüfen, ob anstelle eines Abbruchs die Erhaltung und Verschiebung des Gebäudes Assek.-Nr. 278 technisch möglich und wirtschaftlich sinnvoll sei. Dabei waren auch die städtebaulichen Aspekte einer besonders guten Gesamtwirkung (Art. 19 SBV) zu prüfen.

In der Folge wurden zwei Standorte näher geprüft: Eine geringere Verschiebung vom heutigen Standort weg näher hin zum Neubau «Cityport» und als zweite Variante eine grössere Verschiebung (um rund 60m) nach Westen. Mit der zweiten Variante lässt sich ein grösserer Abstand gegenüber dem Gebäude «Cityport» einhalten.

Aufgrund der notwendigen Durchfahrtsbreite von mindestens 10 m für Sicherheits- und

Feuerwehrfahrzeuge und den geringeren Einwirkungen auf den bestehenden Neubau «Cityport» ist heute von der zweiten Variante auszugehen. Diese bedingt, dass die bestehende Einfahrt in die Unterniveaugarage baulich angepasst werden muss. Anzupassen sind auch verschiedene Werkleitungen (Kanalisation, Wasser, Stadtentwässerung und Leitungen der EWZ). Ebenso ist eine Anpassung bzw. Verlegung der Zufahrt zur heutigen Waschanlage (Affoltern-/Oleanderstrasse) um etwa 5 m Richtung Oleanderstrasse notwendig.

Die Erschliessung erfolgt nach wie vor über die Birch- und die Affolternstrasse. Vor dem (verschobenen) Gebäude besteht eine Wendemöglichkeit. Zwischen dem Backsteingebäude und den Gleisen ist weiterhin eine Wegverbindung für den Fuss- und Veloverkehr möglich.

Die Prüfung der Verschiebung in ökonomischer Hinsicht hat gezeigt, dass die damit verbundenen Kosten von insgesamt etwa 7 Mio. Franken angesichts der neuen Nutzungsmöglichkeiten wirtschaftlich durchaus tragbar sind. Eine Verschiebung des Gebäudes Assek.-Nr. 278 ist somit auch aus ökonomischer Sicht gerechtfertigt und sinnvoll.

Nach der Verschiebung des Gebäudes, käme der Bau teilweise auf öffentlichen Grund (rund 400 m²) und teilweise auf die Parzelle der SPS (rund 500 m²) zu liegen. Die notwendigen Landumlegungen sind noch vorzunehmen.

3. Änderung der Sonderbauvorschriften

Da bei Erlass der Sonderbauvorschriften davon ausgegangen wurde, dass das Gebäude Assek.-Nr. 278 (Affolternstrasse 52) abzubrechen sei, wurde an dieser Stelle kein Baufeld ausgeschieden. Für die Zeit bis zum erforderlichen Abbruch wurde in Art. 36 Abs. 6 SBV eine Regelung getroffen. Danach darf das Gebäude bis zur Beanspruchung durch die SBB bestehen bleiben und genutzt werden. Die heute beabsichtigte dauernde Erhaltung dieses Gebäudes an einem neuen Standort erfordert eine Änderung der Sonderbauvorschriften. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es nicht darum geht, einfach neue Baumöglichkeiten zu eröffnen, sondern einzig und allein darum, das prägende Backsteingebäude zu erhalten, was nur mit dessen Verschiebung an den vorgesehenen neuen Standort möglich ist.

Es soll deshalb kein neues Baufeld definiert, sondern lediglich ein weiterer Bereich mit beschränkter Bebaubarkeit im Sinne von Art. 16 SBV festgesetzt werden (Bereich E, Art. 16 Abs. 5 SBV). Entsprechend ist auch Art. 36 Abs. 6 SBV anzupassen. Anzupassen ist sodann auch das Baufeld D8 (mit dem Gebäude «Cityport»), das zu verkleinern ist. Um die Ausnützung, welche sich auf die nun geringere Baufeldfläche bezieht, nicht zu verringern, ist die Ausnützungsziffer von 220 Prozent auf 260 Prozent zu erhöhen (Art. 9 SBV).

Der bisherige, eingeschossige Anbau an der Westfassade des Gebäudes Assek.-Nr. 278 ist ersatzlos abzubrechen. Das Erdgeschoss darf im Ausmass von rund 200 m² ausschliesslich für publikumsorientierte Nutzungen wie Restaurants oder Läden genutzt werden. Aufgrund der Immissionslage (Nachtlärm durch die Eisenbahn) ist eine Wohnnutzung ausgeschlossen.

Im Zuge dieser Teilrevision soll sodann auch die bisherige Bezeichnung «Zentrum Zürich Nord» durch die heute gültige Bezeichnung «Neu-Oerlikon» ersetzt werden.

4. Mitwirkungsverfahren und Vorprüfung

Die öffentliche Auflage für das Mitwirkungsverfahren nach § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) fand vom 25. Juli 2008 bis 25. September 2008 statt. Gleichzeitig wurde die Vorprüfung durch die kantonale Baudirektion vorgenommen.

Die Baudirektion hat sich grundsätzlich positiv zur Änderungsvorlage geäussert. Einzig in Bezug auf das Wohnen wurde auf die Einhaltung der Lärmwerte hingewiesen. Diesem Einwand wird durch den Ausschluss der Wohnnutzung Rechnung getragen.

Im Mitwirkungsverfahren wurden zwei Einwendungsschreiben zu verschiedenen Aspekten

eingereicht. Die SBB, die dem Anliegen der Verschiebung positiv gegenübersteht, stellt jedoch klar, dass durch die Änderung der SBV bzw. durch die Verschiebung des Gebäudes für die SBB keine Nachteile, insbesondere auch keine Kostenfolgen, erwachsen dürfen. Ebenso machen sie Vorbehalte zur Wohnnutzung und nicht auszuschliessenden Erschütterungsimmissionen. Auch hier ist zu erwähnen, dass durch den Ausschluss der Wohnnutzung die Einwände bezüglich Lärm hinfällig sind und bezüglich Erschütterungen – beim «Cityport»- Gebäude wurden keine speziellen Massnahmen diesbezüglich als notwendig erachtet – entsprechend der Nutzung des Gebäudes kaum relevant ins Gewicht fallen, vorbehalten bleiben die Anforderung nach Umweltschutzgesetz.

Im Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen wird im einzelnen zu den Einwendungsschreibern Stellung genommen.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Die Sonderbauvorschriften für das Gebiet Zentrum Zürich Nord werden gemäss Beilagen (Vorschriften und Plan) geändert.**
- 2. Der Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen wird zur Kenntnis genommen.**
- 3. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an den Sonderbauvorschriften in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Rechtsmittelverfahren oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen.**

Solche Beschlüsse sind im städtischen und im kantonalen Amtsblatt sowie in der Amtlichen Sammlung zu veröffentlichen.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrates
die Stadtpräsidentin
Corine Mauch
der Stadtschreiber
Dr. André Kuy