Stadt Zürich
Hochbaudepartement

Stadt Zürich
Hochbaudepartement
Lindenhofstr. 19
Postfach, 8021 Zürich

Tel. +41 44 412 29 12
Fax +41 44 212 15 24
www.stadt-zuerich.ch/hochbau

Vorsteher
Stadtrat Dr. André Odermatt

Herr
Urs Frey
Präsident Quartierverein Riesbach
Postfach
8034 Zürich

Zürich, 2. September 2013 /afssti

Ersatzneubauten der Zürich Lebensversicherungs-Gesellschaft AG an der Dufour-, Färber-, Florastrasse

Sehr geehrter Herr Frey, lieber Urs

Besten Dank für Ihren Brief vom 10. Juli 2013. Ihr Anliegen für eine soziale Durchmischung in Ihrem Quartier entspricht auch dem Anliegen des Stadtrates, denn eine gute soziale Durchmischung Zürichs leistet einen wesentlichen Beitrag zur sozialpolitischen Stabilität und zu einer hohen Lebensqualität. Deshalb hat die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus mit Wohnungen, die für breite Bevölkerungsschichten bezahlbar sind, in der Stadt Zürich eine lange Tradition. Eine grosse Zahl der genossenschaftlichen Wohnungen wurde mit der Abgabe von stadteigenem Land im Baurecht und mit günstigen oder zinslosen Darlehen der Stadt ermöglicht. Heute beträgt der Anteil der gemeinnützigen Wohnungen in der Stadt Zürich rund ein Viertel aller Mietwohnungen.

Mit der deutlichen Annahme des neuen wohnpolitischen Grundsatzartikels in der Zürcher Gemeindeordnung sprachen sich die Zürcherinnen und Zürcher in der Volksabstimmung vom 27. November 2011 klar für eine weiterhin aktive Rolle der Stadt in der Wohnpolitik aus. Bis ins Jahr 2050 soll der Anteil der gemeinnützigen Wohnungen in der Stadt einen Drittel aller Mietwohnungen ausmachen. Im Kreis 8 liegt der Anteil an gemeinnützigem Wohnraum deutlich unter dem städtischen Durchschnitt. Politische Vorstösse verlangten, in den Quartieren Seefeld und Riesbach vor allem mehr Wohnraum für Familien zu schaffen. Mit der geplanten städtischen Siedlung auf dem Hornbach Areal wird ein erster diesbezüglicher Beitrag umgesetzt. Aber auch die Erneuerung und Vergrösserung des Altersheims an der Wildbachstrasse und die Abgabe von Bauland im Baurecht an die Stiftung Alterswohnen der Stadt Zürich (SAW) zur Ermöglichung des Neubaus an der Seefeldstrasse 48-54 sind Beiträge für eine soziale Durchmischung des Quartiers.

Um die Ziele des wohnpolitischen Grundsatzartikels zu erreichen, müssen nebst einer Vielzahl von Massnahmen (vgl. Programm Wohnen 2012) auch die planungsrechtlichen Möglichkeiten ausgeschöpft werden. Aufgrund der heutigen Rechtslage bestehen dabei aber nur beschränkte Möglichkeiten. Die vielfach geforderte Einführung einer kommunalen Bauzone, die dem preisgünstigen und dem gemeinnützigen Wohnungsbau ganz oder teilweise vorbe-

halten wäre, ist nach dem geltenden kantonalen Recht nicht zulässig. Dennoch soll nach zweckmässigen Lösungen mit den vorhandenen Planungsinstrumenten gesucht werden.

Zu Ihren diesbezüglichen konkreten Fragen und Anregungen im Zusammenhang mit dem Ersatzneubau der Zürich Lebensversicherungs-Gesellschaft AG nehme ich gerne Stellung:

Planungsrechtliche Grundlagen
Der Ersatzneubau der Liegenschaften der Zürich Lebensversicherungs-Gesellschaft AG an der Dufour-, Färber-, Florastrasse liegt in der Quartiererhaltungszone QI5d.
Die Quartiererhaltungszonen gehören zu den am dichtesten bebauten Gebieten in der Stadt Zürich. Sie finden sich vorwiegend in der Innenstadt sowie im Seefeld, in Wipkingen und in Oerlikon. Die Zielsetzungen der Quartiererhaltungszonen entsprechen den in der Räumlichen Entwicklungsstrategie (RES) unter dem Begriff «Bewahren» definierten Entwicklungsvorstellungen: Der Grundcharakter dieser Quartiere aus dem späten 19. und frühen 20. Jahrhundert soll mit den typischen Bau-, Nutzungs- und Freiraumstrukturen weitgehend erhalten bleiben und ihre Strukturen entsprechend weiterentwickelt werden. Die Bestimmungen der QI5d orientieren sich am vorhandenen, charakteristischen fünfgeschossigen Blockrand.

BZO-Bestimmung betreffend Erscheinung des Erdgeschosses
Bei Neubauvorhaben in der Quartiererhaltungszone bereitete die Regelung der anrechenbaren Untergeschosse zunehmend Probleme hinsichtlich der gestalterischen Einordnung. Die baurechtskonformen anrechenbaren Untergeschosse, die als niedrige Erdgeschosse wahrgenommen werden, und die Möglichkeit eines zusätzlichen Vollgeschosses, die sich daraus ergibt, entsprechen nicht dem Quartiercharakter der Quartiererhaltungszone (hohe, nicht gedrungene Sockelgeschosse). Dadurch wurde die urbane Nutzweise und Zentrumsfunktion sowie die typische Ausprägung der Sockelgeschosse als Bestandteil der zu erhaltenden Siedlungs- und Gebäudestruktur beeinträchtigt. Um das Ziel der Quartiererhaltungszone, prägnante Strassenräume mit repräsentativen Fassaden sowie die typische Ausprägung des Sockelgeschosses zu erhalten, wurde die erwähnte Bestimmung betreffend Erscheinung des Erdgeschosses in der Bau- und Zonenordnung (BZO) ausgearbeitet. Mit der stadträtlichen Verabschiedung der entsprechenden BZO-Teilrevision für die öffentliche Anhörung nach § 7 des Planungs- und Baugesetzes hat die Vorlage gemäss Rechtsprechung negative Vorwirkung entfaltet, so auch beim vorliegenden Bauvorhaben.

Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der Teilrevision nicht aufgehoben. Es wird jedoch eine Präzisierung vorgenommen, welche die Erscheinung der Gebäude gegenüber dem Strassenraum definiert. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und Nutzungen aufnehmen kann.

Verhandlungen mit Bauherrschaften
Die Stadt Zürich besitzt langjährige Erfahrungen mit der Durchführung von gebietsspezifischen, kooperativen Planungsverfahren. Für Gebiete und Areale mit zusätzlichem Verdichtungspotenzial können entsprechende Planungsverfahren in separaten areal- und gebietsspezifischen BZO-Teilrevisionen oder mittels Sondernutzungsplanungen erfolgen. Dieser Ansatz der Planung unter Einbezug der Beteiligten ist geeignet, spezifische öffentliche Anliegen des Gemeinwesens sowohl mit den Interessen der Grundeigentümerinnen wie auch der Investoren in Einklang zu bringen, neben der Möglichkeit, hier die Vorgaben zum gemeinnützigen und zum preisgünstigen Wohnungsbau anzubringen. Im vorliegenden Fall (Quartiererhaltungszone) handelt es sich nicht um ein entsprechendes Verdichtungsgebiet. Die Zürich-Versicherung baut nach Regelbauweise und ein Verhandlungsspielraum für eine Sondernutzungsplanung (Gestaltungsplan) ist nicht gegeben.

Quartierentwicklungsleitbilder
Im von Ihnen erwähnten Legislaturschwerpunkt «Stadt und Quartiere gemeinsam entwickeln» wurden auf den Grundlagen des RES Quartier-Entwicklungsleitbilder erarbeitet. Sie bilden die Basis für die stadträumliche und bauliche Entwicklung in den ausgewählten Quartieren. Dabei standen die Gebiete mit "Weiterentwicklung" oder "Neuorientieren" im Vordergrund für eine eingehendere Untersuchung im Rahmen eines Quartierentwicklungsleitbildes, konkret

- wo die Aussagen aus dem RES zu verifizieren und konkretisieren sind (Wollishofen, Wallisellenstrasse)
- weiterer strategischer Handlungsbedarf gegeben ist (Milchbuck)
- wo planerischer Handlungsbedarf zur Nutzung gegeben ist (Ueberlandstrasse)
- wo zudem eine starke Entwicklungsdynamik von aussen gegeben ist (Zentrumsgebiet Altstetten mit der Limmattalbahn und Ueberlandpark mit der Einhausung).

Quartierentwicklungsprozess
Während mit den Quartierentwicklungsleitbildern vor allem übergeordnete räumliche Themen behandelt werden, wurde die Thematik rund um eine nachhaltige Quartiererneuerung Riesbach zur Sicherung eines gut durchmischten Quartiers im «Forum Wohnraum Innenstadt« vom Sommer 2010 ausführlich thematisiert.
Im Anschluss an das «Forum Wohnraum Innenstadtquartiere» haben sowohl die Stadtpräsidentin, als auch die Direktorin und Mitarbeitende der Stadtentwicklung verschiedentlich Vertretungen des Quartiervereins Riesbach empfangen. Dabei kamen die begrenzten städtischen Handlungsoptionen insbesondere hinsichtlich des Einflusses auf private Investoren, wie dies bereits im «Forum Wohnraum Innenstadt» festgestellt wurde, immer wieder zur Sprache. Daran hat sich seither leider nichts geändert.
Unter diesen Rahmenbedingungen und mit Blick auf das von Ihnen erneut angeregte Quartierentwicklungsleitbild hat folgender Passus in der Antwort des Stadtrates auf die Interpellation GR Nr. 2011/129 nach wie vor Gültigkeit: «Trotz den durchaus interessanten Ergebnissen des Dialogprozesses erachtet der Stadtrat eine Weiterführung im Rahmen eines vom Quartierverein Riesbach geforderten ‚kooperativen Quartierentwicklungsprozesses' als nicht

zielführend, da im diskutierten Themenfeld der für einen erfolgreichen Mitwirkungsprozess notwendige Handlungsspielraum fehlt.»
Eine erneute diesbezügliche Aussprache und den vorgeschlagenen Leitbild-Entwicklungsprozess erachten wir deshalb nicht als zielführend.

Im Zuge des Forums-Prozesses wurde dagegen ein gewisser Handlungsspielraum bei Beratung und Kommunikation identifiziert. Diese Handlungsfelder finden sich auch im «Programm Wohnen des Stadtrats». Seit 2012 diskutiert die stadträtliche Wohndelegation zentrale wohnpolitische Fragen mit wichtigen Akteuren des Immobilienmarktes im Rahmen des zweimal jährlich stattfindenden «Echoraums Wohnen». Dabei wird die gesellschaftliche Verantwortung aller Beteiligter regelmässig angesprochen.

Gerne bedanke ich mich für Ihr Engagement und hoffe auf einen weiterhin guten Austausch auf der Grundlage der Vereinbarung Stadt-Quartierkonferenz.

Freundliche Grüsse

Stadtrat Dr. André Odermatt
Vorsteher des Hochbaudepartements
der Stadt Zürich

Kopie an:
Anna Schindler, Direktorin Stadtentwicklung Zürich
Patrick Gmür, Direktor Amt für Städtebau
Irene Strassmann, Amt für Städtebau