



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 5. Oktober 2022

GR Nr. 2019/70

Motion von Dr. Balz Bürgisser und Dr. Jean-Daniel Strub betreffend Erstellung eines zentralen Gemeinschaftszentrums als Begegnungsort in Witikon, Antrag auf Fristerstreckung

Am 27. Februar 2019 reichten die Mitglieder des Gemeinderats Dr. Balz Bürgisser (Grüne) und Dr. Jean-Daniel Strub (SP) folgende Motion, GR Nr. 2019/70, ein:

Der Stadtrat wird beauftragt, dem Gemeinderat eine kreditschaffende Weisung vorzulegen, mit der in Witikon durch Bau, Kauf oder Miete Raum für ein Gemeinschaftszentrum geschaffen wird. Ziel: ein zentral gelegenes Gemeinschaftszentrum mit genügend Innenraum und Aussenraum als Begegnungsort in Witikon.

Begründung

In den letzten Jahren wurden immer mehr private und öffentliche Dienstleistungsangebote in Witikon abgebaut, beispielsweise wurde die Sekundarschule aufgehoben und mehrere Restaurants wurden geschlossen. Wenn es so weitergeht, verkommt Witikon zu einem Schlafquartier.

Jetzt droht die Gefahr, dass das Gemeinschaftszentrum aufgehoben wird. Die Eigentümerschaft der Liegenschaft Witikonerstrasse 405, in der das Gemeinschaftszentrum eingemietet ist, plant eine Arealüberbauung auf dem Grundstück. Das Haus Witikonerstrasse 405 wurde mit Stadtratsbeschluss vom 19. Dezember 2018 aus dem Inventar der Denkmalpflege entlassen; es wird daher möglicherweise abgebrochen. Der das GZ betreffende Mietvertrag läuft bis 2025, er wird voraussichtlich von der Eigentümerschaft nicht mehr erneuert.

Das GZ ist für ein lebendiges Quartier enorm wichtig. Seine Aktivitäten sind vielfältig und richten sich an Jung und Alt. Zahlreiche Begegnungsangebote des GZ sorgen dafür, dass sich die Menschen im Quartier wohl fühlen. Damit das GZ auch in Zukunft Gutes für Witikon tun kann, fordern wir den Stadtrat auf, durch Bau, Kauf oder Miete Raum zur Verfügung zu stellen – möglichst zentral im Quartier gelegen.

Dabei sollte ein Nachteil am jetzigen Standort des GZ behoben werden: Das Haus Witikonerstrasse 405 weist relativ wenig Innenraum auf und praktisch keinen Aussenraum. Tatsächlich gehört heute zum GZ Witikon nur ein ganz kleiner Aussenbereich – und der ist direkt an der lärmigen Witikonerstrasse gelegen.

In die Suche nach Standort und Raum fürs GZ soll die Quartierbevölkerung einbezogen werden. Stimmen aus dem Quartier schlagen beispielsweise vor, auf dem Areal der alten Buswendeschleife Berghalde ein Gebäude fürs GZ zu errichten. Der Ort ist zentral in Witikon gelegen, und es steht genügend Aussenraum zur Verfügung.

Am 3. Juli 2019 beantragte der Stadtrat dem Gemeinderat die Umwandlung der Motion in ein Postulat. Der Gemeinderat überwies dagegen die Motion dem Stadtrat am 13. Januar 2021.

Nach Art. 126 lit. a Geschäftsordnung des Gemeinderats (GeschO GR, AS 171.100) sind Motionen Anträge, die den Stadtrat verpflichten, einen Entwurf für den Erlass, die Änderung oder die Aufhebung eines Beschlusses vorzulegen, der in die Zuständigkeit der Gemeinde oder des Gemeinderats fällt. Gestützt auf Art. 130 Abs. 2 GeschO GR ersucht der Stadtrat den Gemeinderat aus folgenden Gründen, die Bearbeitungsfrist um zwölf Monate bis zum 13. Januar 2024 zu erstrecken.

1. Bisherige Suche

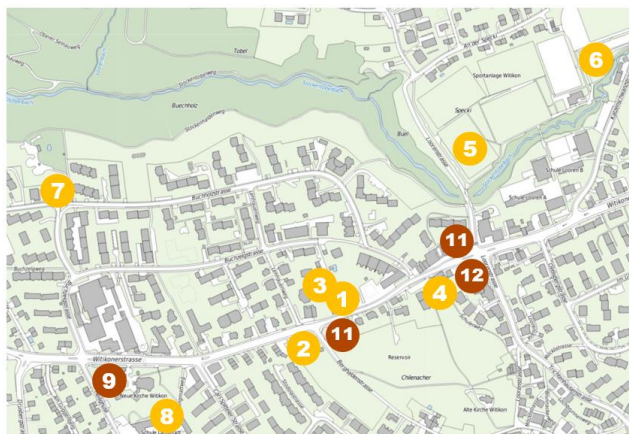
Das Gemeinschaftszentrum (GZ) Witikon ist heute in der Liegenschaft Witikonerstrasse 405 eingemietet. Weil die Eigentümerin Swiss Re einen Ersatzneubau plant, der Mietvertrag 2025 ausläuft und sich die Eigentümerin gegen eine Weiterführung des GZ-Betriebs im geplanten Ersatzneubau ausgesprochen hat, sucht die Stadt seit mehreren Jahren einen Ersatz für das GZ Witikon.

2/4

Der Suchperimeter erstreckt sich in Absprache mit dem Sozialdepartement und der Stiftung Zürcher Gemeinschaftszentren entlang der Witikonstrasse zwischen Wasserstrasse und Loorenstrasse, im Idealfall im oberen Teil zwischen Loorenstrasse und Berghaldenstrasse.

In den letzten Jahren wurden sowohl sämtliche städtischen Land- und Raumreserven geprüft als auch 200 private Anbieterinnen und Anbieter von Miet- oder Kaufobjekten angeschrieben, um potenziell geeignete Flächen zu finden. Zusammen mit den betroffenen Dienstabteilungen aus dem Hochbau-, dem Sozial-, dem Schul- und Sport- sowie dem Tiefbau- und Entsorgungsdepartement führte Immobilien Stadt Zürich (IMMO) Standortevaluierungen durch und löste 2020 eine vertiefende Machbarkeitsstudie für diverse Standorte aus.

Als möglicher Ersatzstandort für das GZ Witikon wurde in der departementsübergreifenden Güterabwägung vom Herbst 2021 das «Alte Schulhaus» (Standort 1, siehe Grafik) vorgeschlagen, das sich wie das angrenzende Grundstück (Standort 3) in städtischem Besitz befindet.



Grundstücke Stadt Zürich

- 1 Altes Schulhaus
- 2 Buswendeschleife Berghalde
- 3 Parzelle WI 2776
- 4 Schulerweg 4
- 5 Sportanlage Witikon
- 6 Sportanlage Witikon
- 7 Robinsonspielplatz
- 8 Schulhaus Langmatt

Grundstücke von Dritten

- 9 Witikonstrasse 286
- 10 Reformierte Kirche
- 11 Heutiges GZ
- 12 Witikonstrasse 400

Das neue GZ kann aber an keinem der geprüften Standorte genügend schnell realisiert werden – abgesehen davon, dass sämtlichen Standorten Hindernisse in Bezug auf Zonenkonformität, Wohnanteil, Zufahrt, Parkierung, Schutzobjekt oder Lärm entgegenstehen.

Voraussichtlich ab 2025 wird deshalb zur Überbrückung vorübergehend ein provisorischer Standort für ein GZ-Provisorium benötigt. Im September 2021 informierte die IMMO die Quartierentwicklungskommission (QUEK) als zugehöriges Fachorgan des Quartiervereins Witikon über den Stand der Dinge, die näher geprüften Standorte und den vorgesehenen provisorischen GZ-Standort auf dem städtischen Areal Berghalde (Standort 2). Das Areal wird auch in der vorliegenden Motion als möglicher Standort genannt, weil dieser zentral liege und genügend Aussenraum zur Verfügung stehe. Da aber für das Provisorium ein Teil des mittlerweile realisierten Quartierparks beansprucht würde, löste diese Absicht eine weitere Motion aus: Diese fordert, dass auf der Berghalde-Parzelle kein GZ-Provisorium realisiert und stattdessen die Parzelle in die Freihaltezone umgezont wird (GR Nr. 2022/11).

Um sicherzustellen, «dass die Behörden angesichts der drei öffentlichen Interessen Freiraum, ÖV und GZ, die um zentral gelegene Flächen in Witikon konkurrieren, den zur Erfüllung ihrer Aufgaben nötigen Ermessensspielraum weiterhin haben», beantragte der Stadtrat dem Gemeinderat, die Motion GR Nr. 2022/11 abzulehnen und als Postulat zu überweisen. Diesem Antrag folgte der Gemeinderat im Juli 2022.



3/4

2. «Altes Schulhaus» fällt vorläufig weg

Aufgrund des sich bildenden Widerstands gegen den Berghalde-Standort liefen im ersten Halbjahr 2022 nochmalige Abklärungen zu bereits geprüften Varianten, u. a. zum Robinsonspielplatz und zur Sportanlage Witikon, weiterhin begleitet von der Suche nach Mietlösungen. Dazu orientierte die IMMO im März 2022 die Mitgliederversammlung des Quartiervereins Witikon.

Im Laufe der erneuten Suche nach Ersatzstandorten zeigte sich, dass das ursprünglich favorisierte «Alte Schulhaus» als definitiver GZ-Standort erst nach der Erweiterung des Schulhauses Langmatt, das etwa 2032 bezugsbereit sein wird, und nach der Einrichtung von Ersatz-Betreuungsflächen nördlich der Witikonerstrasse in Frage kommt. Auf den Schulhort, der heute im Alten Schulhaus eingerichtet ist, kann in Anbetracht der steigenden Anzahl Schulkinder und der Nachfrage nach Betreuungsplätzen in Witikon bis auf Weiteres nicht verzichtet werden. Die Umnutzung des Gebäudes in ein GZ hätte eine nicht vertretbare Reduktion des Betreuungsangebots in Witikon zur Folge, da Ausweichmöglichkeiten trotz intensiver Suche fehlen: Es gibt derzeit keine grossen zusammenhängenden Mietobjekte im Einzugsgebiet der Schule Langmatt, die sich für die Betreuung oder für Kindergärten eignen, zudem fällt das heutige Betreuungslokal im Kirchgemeindehaus der Evangelisch-reformierten Kirche Witikon möglicherweise während des Bauprojekts der Kirchgemeinde weg.

3. Neuer Ansatz: 2-Standorte-Strategie

In der Folge verlangten die schwierige Raumsuche im begrenzten Perimeter, die wegfalenden Optionen und die sich konkurrierenden Nutzungsansprüche nach einer grundsätzlichen Neubeurteilung der Standortfrage. Neu soll eine 2-Standorte-Strategie in Form einer «betrieblichen Dezentralisierung» des GZ Witikon evaluiert werden: Das Raumprogramm wird dabei auf einen zentralen und einen weniger zentralen Standort aufgeteilt. Entsprechend würden auch die soziokulturellen Nutzungen angeboten (ruhigere Angebote während den Tageszeiten eher zentral, lärmintensivere Nutzungen zu Randzeiten eher in der Peripherie).

Konkret werden folgende Standorte weiterverfolgt:

- Provisorischer Ersatzstandort ab 2025: Parkplatz Looren neben der Sportanlage Witikon (Standort 6). Dieser Platz erwies sich bereits während der Instandsetzung der Schulanlage Looren (2017–2019) als geeignet für ein Provisorium. Ergänzt wird der Standort durch den im Zentrum Witikon gelegenen Quartiersaal, den die Zürcher Gemeinschaftszentren seit längerem mieten. Zu prüfen ist, welche GZ-Nutzungen im Zentrum angeboten werden können, um so das Raumprogramm für den provisorischen, peripheren Standort möglichst zu reduzieren.
- Definitiver Hauptstandort: Altes Schulhaus (Standort 1). Nach dem Bezug des Erweiterungsbaus Langmatt und einer Instandsetzung ist das Alte Schulhaus als GZ-Hauptstandort vorgesehen (etwa ab 2034). Hier würden die tendenziell ruhigeren, u. a. auch für die ältere Quartierbevölkerung ausgerichteten Angebote untergebracht.
- Definitiver Nebenstandort: Neubau Sportanlage Witikon (Standort 5). Die einst ange-dachte, jedoch verworfene Kombi-nutzung von Sportzentrum und GZ soll unter dem Aspekt des zweigeteilten und somit pro Standort reduzierten GZ-Raumprogramms



4/4

nochmals aufgenommen werden. Das im Juni vorgestellte Siegerprojekt für das neue Sportzentrum wird daraufhin geprüft, ob zusätzlich GZ-Räume im Neubau untergebracht werden können – z. B. indem die Sport-Garderobebereiche im UG platziert und so Flächen für das GZ (bei gleichem oberirdischem Volumen) freigespielt werden, die Nutzungen so angeordnet werden, dass sie sich nicht gegenseitig behindern (separate bzw. gute Erschliessung, separate und möglichst getrennte Aussenflächen), und betriebliche Synergien (z. B. Gastronomie) angestrebt werden. Dieser zweite Standort würde die lärmintensiveren Nutzungen aufnehmen. Der aktuelle, aufgrund der geplanten Überprüfung noch anzupassende Terminplan sieht die Eröffnung des neuen Sportzentrums etwa 2027 vor.

Mit diesem Ansatz kann einerseits der Grünraum im neuen Quartierpark bei der Buswendeschleife Berghalde erhalten werden, andererseits wird die Betreuungssituation in Witikon nicht beeinträchtigt, da das Alte Schulhaus bis auf Weiteres der Betreuung zur Verfügung steht.

4. Fazit

Eine kreditschaffende Weisung für den Bau, den Kauf oder die Miete eines GZ in Witikon, wie dies die Motion verlangt, kann dem Gemeinderat bis zum Ablauf der Motionsfrist nicht vorgelegt werden. In einem ersten Schritt ist das Raumprogramm sowohl für die provisorische als auch die definitive Lösung zu erarbeiten und für die jeweiligen Standorte zu definieren. Das ist die Grundlage für die weitere Projektentwicklung und die Kostenschätzung für die beiden Lösungen. Prioritär werden dabei das Projekt für das Provisorium und die allfällige Anpassung des Sportzentrum-Projekts auszuarbeiten sein, um anschliessend den zuständigen Instanzen die erforderlichen Objektkredite unterbreiten zu können (frühestens 2023 für das Provisorium, voraussichtlich 2024 für das Sportzentrum). Dem Gemeinderat wird deshalb beantragt, die Motionsfrist um zwölf Monate zu verlängern.

Dem Gemeinderat wird zur sofortigen materiellen Behandlung beantragt:

Die Frist zur Erfüllung der am 13. Januar 2021 überwiesenen Motion, GR Nr. 2019/70, von Dr. Balz Bürgisser (Grüne) und Dr. Jean-Daniel Strub (SP) vom 27. Februar 2019 betreffend Erstellung eines zentralen Gemeinschaftszentrums als Begegnungsort in Witikon, wird um zwölf Monate bis zum 13. Januar 2024 verlängert.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Die Stadtschreiberin
Dr. Claudia Cuche-Curti