

13.03.2019

Motion

Fraktionen SP, Grüne, AL

Der Stadtrat wird beauftragt, dem Gemeinderat für das Areal der ehemaligen Lehmgrube Giesshübel, die Parzellen WD 8670 (Uetlihof) und WD 9065 (Brunaupark), eine Vorlage zur Einführung einer Gestaltungsplanpflicht zu unterbreiten.


Begründung: Im November 1973 hat der Stadtrat von Zürich mit der Schweizerischen Kreditanstalt (SKA, heute CS), Eigentümerin des 100'000 m² grossen Giesshübel-Areals, einen städtebaulichen Vertrag abgeschlossen. Damit wurde die maximale bauliche Ausnützung für Büro- und Nicht-Wohn-Nutzung auf 100% begrenzt, die restliche Ausnützung von damals 60% sowie alle künftigen Ausnützungserhöhungen sollten zwingend für Wohn-Nutzungen reserviert bleiben. In der Folge wurde das Areal im östlichen Teil (Parzelle WD 8670) mit dem CS-Verwaltungszentrum Uetlihof und im westlichen Teil (WD 9065) mit dem Migros Brunaupark und 405 Wohnungen überbaut.

Mit der BZO 1999 wurde die 1973 vereinbarte Nutzungsbegrenzung ausgehebelt und die CS vergrösserte 2009 – 2011 ihr Verwaltungszentrum mit einem 13-stöckigen Neubau. Seit längerem laufen Planungen für eine komplette Neuüberbauung der Brunaupark-Parzelle WD 9065, die von einer massiven Erhöhung der baulichen Dichte ausgehen. 2017 hat die CS-Pensionskasse dafür einen Studienauftrag ausgeschrieben. Für den Fall einer Arealüberbauung wurde für das 39'488 m² grosse Areal eine Nutzungsvorgabe von 111'774 m² Geschossfläche gemacht, was sehr hohen 283% Ausnützung entspricht.

Die beiden Areale befinden sich in einer städtebaulich empfindlichen Hanglage. Unmittelbar nördlich angrenzend befindet sich die in einer W2 liegende Reihenhausüberbauung «Im Laubegg», die Bereiche nördlich der Giesshübel- und Uetlibergstrasse liegen in einer W4 und sind kleinteilig überbaut.

Nachdem auf dem Areal bereits mit dem Uetlihof der CS ein wuchtiger und massstabsprengender Gebäudekomplex realisiert worden ist, drängt es sich auf, angesichts der angedachten massiven Verdichtung der Brunaupark-Parzelle für das Giesshübel-Areal eine Sondernutzungsplanung vorzusehen. Gemäss 48 Abs. 3 PBG kann die Bau- und Zonenordnung eine Gestaltungsplanpflicht vorsehen, wenn ein «wesentliches öffentliches Interesse, beispielsweise des Ortsbild- und Landschaftsschutzes, des Aussichtsschutzes, des Immissionsschutzes oder ein solches an einer differenzierten baulichen Verdichtung» vorliegt. Ein solches öffentliches Interesse ist namentlich in Bezug auf den Landschaftsschutz und die differenzierte bauliche Verdichtung gegeben. Mit dem Erlass eines Gestaltungsplans können auch Vorgaben über Mindestanteile preisgünstiger Wohnungen gemacht werden, welche die Anliegen des 1973 abgeschlossenen städtebaulichen Vertrags wieder aufnehmen.

Eine Sondernutzungsplanung drängt sich auch anhand der Erwägungen auf, die das Bundesgericht im Entscheid Ringling (BGE 1C_313/2015, speziell Erwägung 4) angestellt hat.

 M. Uetz A. Kiefer