

8. Juni 2022

Dringliche Schriftliche Anfragevon Mischa Schiow (AL)
und Angelica Eichenberger (SP)
und **36** Mitunterzeichnenden

Im Tagblatt vom 25. Mai 2022 ist die Planaufgabe für eine Mini-Umzonung im Gebiet Harsplen in Witikon eröffnet worden. Die Swisscanto plant auf diesem unbebauten, ca. 24'300 m² grossen Areal (WI4136) in der W4 eine Arealüberbauung mit rund 350 Wohnungen. Aus topografischen und verkehrstechnischen Gründen ist eine Erschliessung des Areals über die Katzenschwanzstrasse erforderlich, was eine Umzonung von ca. 130 m² der heute in der Erholungszone 1 liegenden Parzelle WI4137 voraussetzt. Vorgesehen ist ein flächengleicher Abtausch zwischen W4 und E1 im Bereich der Parzelle WI4137. Zudem sollen 353 m² der im Besitz der Stadt befindlichen Strassenparzelle Katzenschwanzstrasse, die heute in der Freihaltezone liegen, ebenfalls in eine W4 umgezont werden.

Es handelt sich bei der geplanten Abtausch-Umzonung um ein Entgegenkommen der Stadt, auf welches kein Rechtsanspruch besteht. Gemäss Erläuterungsbericht verzichtet die Stadt in Bezug auf das Bauprojekt auf jegliche Auflagen.

In diesem Zusammenhang bitten wir den Stadtrat um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Die Swisscanto hat die Parzellen WI4136 und WI4137 am 1. Juli 2019 erworben. Wurde das Areal vorher der Stadt angeboten? Oder hat sie sich um einen Kauf bemüht? Wenn Nein: Warum nicht? Hat die Stadt ein Kaufangebot eingereicht und ist überboten worden?
2. Der Erläuterungsbericht des Amtes für Städtebau attestiert in Abschnitt 2.9. dem Studienauftrag für die Arealüberbauung, dass er den «Zielen des nachhaltigen, ökologischen und sozial verantwortlichen Investments der Swisscanto entspricht und vorbildlich in den Kontext eingebettet ist». Sind die Ziele der privaten Eigentümerin, wie dieser Abschnitt vielleicht fälschlicherweise suggeriert, deckungsgleich mit denjenigen der Stadt Zürich? Falls Nein, in welchen Punkten unterscheiden sich die Ziele der Stadt Zürich in Bezug auf Nachhaltigkeit, Ökologie und sozialer Verantwortung von diesem Bauprojekt?
3. Wann und mit welchen Vertreter:innen der Stadt haben Gespräche mit der Swisscanto zum Areal Harsplen stattgefunden? War die Stadt in der Jury des Studienauftrags vertreten? Was für Themen wurden besprochen? Was für Zusicherungen wurden seitens der Stadt abgegeben? Existieren Absichtserklärungen, letter of intents oder Ähnliches?
4. Ist in den Vorabklärungen und Gesprächen mit der ersuchenden Eigentümerin geklärt bzw. verhandelt worden, ob im Gegenzug zur gewünschten Umzonung zur Erschliessung des Areals ein Mindestanteil preisgünstiger Wohnungen festgelegt werden kann?
5. Die Eigentümerin verzichtet zwar auf die bei einer Arealüberbauung maximal mögliche Ausnutzungsmöglichkeit von 166%. Die geplante Ausnutzung von 150%

liegt jedoch immer noch über die in der Regelbebauung zulässigen ca. 138% (120% plus 18% DG-Nutzung). Trotzdem folgert das Amt für Städtebau in Abschnitt 4.1.1. des Erläuterungsberichts, dass «für die vorliegende BZO-Teilrevision die vorgesehene Pflicht für preisgünstigen Wohnraum bei Arealüberbauungen keine Relevanz hat». Weshalb kann die Verordnung zum preisgünstigen Wohnraum (§49b PBG) nicht wenigstens proportional zu der gegenüber der Regelbebauung erhöhten Ausnutzungsziffer eingefordert werden?

6. Mit 7 Geschossen tritt die geplante Überbauung gegenüber den 3-geschossigen Bauten der Umgebung massiv in Erscheinung. Trotz des gegenüber der Katzenschwanzstrasse abfallenden Terrains wurde die Harsplen-Parzelle in der BZO 2016 von der W3 in eine W4 aufgezont. Warum wurde damals nicht auf dieses Upgrade verzichtet oder wenigstens in eine W4b umgezont, um stärkere Massstabssprünge zu vermeiden?
7. Welches sind die Gründe, weshalb die in der Freihaltezone liegende Portion der Katzenschwanzstrasse in eine W4 umgezont wird? Ist diese Umzonung aus Gründen der Erschliessung rechtlich zwingend? Bestehen auf dem Areal Harsplen Dienstbarkeiten zugunsten von Stadt und Kanton resp. Vorkaufsrechte für Teile der Parzelle?
8. Das Parkplatzangebot im Areal Harsplen wird bei minimal 217 und maximal 357 Parkfeldern beziffert. Der Erläuterungsbericht nimmt unter Abschnitt 2.7.2. zwar eine Leistungsbeurteilung in Bezug auf den zusätzlich erwarteten Verkehr in der Katzenschwanzstrasse vor, nicht aber in Bezug auf ökologische Aspekte wie Versiegelung des Bodens durch Tiefgaragen. Inwiefern ist die Stadt bereit den Umzonungsabtausch an Vorgaben einer verkehrssamen Siedlung zu binden?
9. Gemäss kommunalem Richtplan Verkehr ist in der Katzenschwanzstrasse eine zusätzliche Busstrecke geplant. Welcher Modalsplit wird in der Siedlung Harsplen mit rund 1'000 zusätzlichen Wohnenden erwartet? Welche Rückschlüsse können aus der Verkehrsplanung auf die Anzahl notwendiger Parkplätze gezogen werden?





Unterschriftenliste Mitunterzeichnende

Vorname, Name, Partei in Druckschrift:

Unterschrift:

1	Schmid, Michael, AL	Michaelschmid
2	David Thüer, David AL	
3	Tanja May	
4	Walter Hyl	WALTER ANGST
5	Tatrik Maillard	
6	Regula Fische	
7	Ross Lazhnicka, SP	
8	Nicole Aiger, SP	
9	Judith Boppack, SP	
10	Nadia Huberschen, SP	
11	Dafi Mahasemi SP	
12	Lisa Diggelmann, SP	
13	Ch. Hasbörger, SP	
14	Liv Mahre, SP	
15	Barbara Wiesmann, SP	
16	Alan Sargines, SP	
17	Florian Blätter, SP	
18	Mered Tobiasler, SP	
19	Nigazi Erdem	
20	Ursula Nöf, SP	



Unterschriftenliste Mitunterzeichnende

Vorname, Name, Partei in Druckschrift:

Unterschrift:

21 Ursina Merkler, SP

U. Mer

22 Fanny de Weck, SP

F. de Weck

23 Rahel Habegger, SP

Rahel Habegger

24 Hannah Locher, SP

H. Locher

25 Anjuska Fritsch, SP

A. Fritsch

26 Navier Schmid, SP

N. Schmid

27 Tiba Ponnuthurai, SP

T. Ponnuthurai

28 Davy Graf, SP

D. Graf

29 Nayn, Kōji Goto, JT

N. Goto

30 Tsdenny Patruke, SP

T. Patruke

31 Anna Graff, SP

A. Graff

32 Severin Meier, SP

S. Meier

33 Islam Alijaj, SP

I. Alijaj

34 Ivo Bierig, SP

I. Bierig

35 Florian Utz, SP

F. Utz

36 Sofia Kavakostas, SP

S. Kavakostas

37

38

39

40