

Zürich,
29. September 2010

Weisung des Stadtrates an den Gemeinderat

Amt für Städtebau, Privater Gestaltungsplan Kalkbreite, Zürich-Aussersihl

1. Ausgangslage

Das Kalkbreite-Areal befindet sich an der Stadtachse Badenerstrasse zwischen der Kalkbreitestrasse und dem Seebahneinschnitt. Dieser markante Schnittpunkt stellt den Übergang vom Kreis 4 zum Kreis 3 dar und weist ein grosses Potenzial auf, einerseits für ein wichtiges Merkzeichen im Stadtgefüge, andererseits als Beispiel für attraktives innerstädtisches Wohnen in einem belebten Quartier. Die Überbauung ist ein erwünschter Aufwertungsbeitrag für den bisher brachliegenden und wenig attraktiven Abschnitt der Badenerstrasse zwischen Kalkbreite und Lochergut.

Die Überbauung des Kalkbreiteareals und die darauf vorgesehenen Nutzungen haben eine lange Vorgeschichte. Bereits 1978 hatte der Gemeinderat eine von der Sozialdemokratischen Partei Zürich 4 eingereichte Volksinitiative angenommen, mit welcher verlangt wurde, das Areal dem kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen, sobald es von den VBZ nicht mehr als Abstellanlage benötigt werde.

In den vergangenen Jahren wurden immer wieder Anstrengungen unternommen, eine alternative Lösung für die Abstellanlage zu finden, um das Areal für eine Neuüberbauung zur Verfügung zu stellen. Inzwischen hat sich gezeigt, dass die Abstellanlage zusammen mit dem benachbarten Depot Elisabethenstrasse eine betriebliche Einheit bildet und weiterhin benötigt wird.

Diese Einschätzung der Bedeutung der Abstellanlage Kalkbreite wurde allseitig akzeptiert, so dass die Erfüllung des Anliegens gemäss der Volksinitiative von 1978 nicht mehr zur Diskussion stand. Die Frage war vielmehr, was zusätzlich zur Abstellanlage auf dem Kalkbreite-Areal noch realisiert werden kann.

Daher haben die Gemeinderäte Emil Seliner (SP) und Robert Schönbächler (CVP) am 26. März 2003 eine Motion eingereicht, die wie folgt lautet:

Der Stadtrat wird beauftragt, dem Gemeinderat eine Vorlage zu unterbreiten, um auf dem Kalkbreiteareal, über den projektierten Tramgleisen, im Sinne einer wirtschaftlichen Doppelnutzung, kommunale, allenfalls gemeinnützige Wohn- und Gewerbebauten zu erstellen. Dabei ist den Bedürfnissen des Quartiers besondere Beachtung zu schenken.

Aufgrund der vom Gemeinderat überwiesenen Motion wurde die ganzheitliche Entwicklung des Areals in Angriff genommen. Der Gemeinderat hat einen entsprechenden Projektkredit gutgeheissen.

Die Rahmenbedingungen des Wettbewerbs auf dem Kalkbreiteareal waren in jeder Hinsicht anspruchsvoll: Die Überlagerung einer Tramabstellanlage mit Wohn- und Gewerbenutzungen, die hohen Anforderungen bezüglich Nachhaltigkeit, das Reagieren auf die Lärmsituation und die Zielsetzung, günstige Wohnungen mit interessanten Grundrissen zu realisieren. Ausserdem war es die Aufgabe, ein Projekt zu entwickeln, das architektonisch und städtebaulich überzeugt.

Aus dem Wettbewerbsverfahren ging das Projekt «ARPA» von Müller Sigrist Architekten AG als Siegerprojekt hervor. Den Verfassern ist es gelungen, eine überzeugende städtebauliche

Lösung mit einer starken Vision für das genossenschaftliche Wohnen zu verbinden.

Das überarbeitete Siegerprojekt von Müller Sigrist Architekten AG dient als Grundlage für den vorliegenden privaten Gestaltungsplan Kalkbreite. Die Planunterlagen zum aktuellen Projektstand der Wohn- und Gewerbesiedlung liegen als Ergänzung zu den Gestaltungsplanunterlagen bei.

Für die Gleisanlage liegt die Plangenehmigung des Bundesamtes für Verkehr bereits vor. Mit dem Bau der neuen Gleisanlage wurde zusammen mit den Vorinvestitionen für die Wohnüberbauung bereits begonnen. Die Gleisanlage ist nicht Gegenstand des Gestaltungsplans.

2. Wichtigste Festlegungen im Gestaltungsplan

Der vorliegende private Gestaltungsplan gilt für das Areal zwischen Badenerstrasse, Kalkbreitestrasse und Urselweg in Zürich Aussersihl und umfasst die Parzellen Kat.-Nr. AU5438, AU5511 und AU6046 mit einer Fläche von rund 6700 m². Das gesamte Areal befindet sich innerhalb der Quartiererhaltungszone I und ist im Eigentum der Stadt Zürich. Der Gestaltungsplan setzt sich aus den Vorschriften und dem dazugehörigen Plan im Massstab 1:1000 zusammen und ist wie folgt gegliedert:

Bau- und Nutzungsvorschriften (Art. 4 bis 9)

In diesem Abschnitt werden u.a. das Verhältnis zwischen der Depotanlage als Eisenbahnanlage im Sinne des Eisenbahngesetzes (EBG) und den weiteren Nutzungen sowie die äusseren Abmessungen (Art. 4) und die Nutzweise (Art. 6) festgelegt.

Der Gebäudemantel wird dabei durch die im Plan eingetragene Baubegrenzungslinie und der Mantelhöhe von 438.20 m ü.M. bestimmt. Es gilt ein Wohnanteil von 60 Prozent an der anrechenbaren Fläche. Die anrechenbare Fläche auf allen Geschossen darf 19 000 m² nicht überschreiten. Mit dem Gestaltungsplan wird gegenüber der gemäss Bau- und Zonenordnung zulässigen Bebauung des Areals der Gestaltungs- und Anordnungsspielraum innerhalb des definierten Perimeters erweitert. Es erfolgt jedoch keine Erhöhung der zulässigen Ausnützung.

Von der anrechenbaren Fläche auf der Ebene Badenerstrasse/Kalkbreitestrasse sind mindestens 30 Prozent mit publikumsorientierten Nutzungen (z. B. Kleinläden, Gastronomie usw.) zu belegen.

Ebenfalls werden in diesen Artikeln die Ausnahmemöglichkeit bezüglich Lärmschutzverordnung (Art. 9), die Zulässigkeit eines Hochhauses (Art. 5) und die besonders hohen Gestaltungsanforderungen (Art. 8) geregelt.

Aufgrund der bestehenden starken Lärmbelastung wurde auf Basis des Vorprojekts ein Lärmgutachten erstellt und der Baudirektion des Kantons Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Im Gestaltungsplanperimeter gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986. Gemäss dem vorliegenden Lärmgutachten ist eine Überschreitung des IGW in der Nacht von 3 dB zu erwarten, welche sich nicht mit den üblichen gestalterischen Massnahmen sinnvoll beheben lässt.

Können die Lärmgrenzwerte nicht eingehalten werden, wird eine Ausnahmegewilligung nach Art. 31 LSV erteilt, sofern die einzelnen Wohnräume der entsprechenden Wohneinheiten bezüglich des Lärms insgesamt trotzdem eine gute Wohnqualität erreichen. Voraussetzung dazu ist, dass alle zweckmässigen Lärmschutzmassnahmen ausgeschöpft sind und alle Wohneinheiten über Wohnräume sowie einen ruhigen Aussenbereich verfügen, deren Belastung am Tag 60 Dezibel und in der Nacht 50 Dezibel nicht übersteigt.

Um diese Grenzwerte einhalten zu können, mussten die Anordnung der Wohnräume und die Fassadengestaltung überarbeitet und zum Teil neu konzipiert werden.

Aussenbereich/Erschliessung und Parkierung (Art. 10 bis 12)

In diesem Abschnitt werden die Verkehrsanbindungen ans übergeordnete Strassennetz (Art. 10), die Parkierung (Art. 11) und die öffentlichen Fuss- und Velowegverbindungen geregelt.

Die Erschliessung des Areals erforderte eine differenzierte Beurteilung der verschiedenen Möglichkeiten durch das Tiefbauamt, die Dienstabteilung Verkehr und die VBZ, da im Bereich Kalkbreite auf engstem Raum verschiedenste Verkehrsbedürfnisse berücksichtigt werden müssen.

Die Metron AG hat dazu den Bericht «Erschliessung/Anlieferung Kalkbreite» vom 5. Oktober 2009 ausgearbeitet. Dieser liegt als Ergänzung zu den

Gestaltungsplanunterlagen bei und dient als Grundlage für die im Situationsplan festgelegten Erschliessungs- und Anlieferungsbereiche.

Für die Parkierung massgebend ist grundsätzlich die geltende Parkplatzverordnung der Stadt Zürich (PPV96). Mit den Vorschriften zum Gestaltungsplan wird in einigen Punkten von der PPV96 abgewichen. Beispielsweise können autoarme Nutzungen von der Nachweispflicht ganz oder teilweise befreit werden, sofern ein reduzierter Bedarf über ein Mobilitätskonzept nachgewiesen und durch ein Controlling dauerhaft sichergestellt wird. Im Rahmen der Vorstudien wurde mit dem Tiefbauamt abgeklärt, dass die erforderlichen Pflichtparkplätze in der städtischen Wohnüberbauung Lochergut oder in einer anderen Parkgarage an vergleichbarer Lage realisiert werden können. Der aufgrund der angestrebten autoarmen Nutzung reduzierte Parkplatzbedarf ist mittels eines Mobilitätskonzepts im Rahmen der Baubewilligung im Detail nachzuweisen. Die rechtliche Voraussetzung dazu wird in Art. 11 Abs. 1 d der Vorschriften geschaffen.

Das Mobilitätskonzept dient der Begründung und Festlegung des Abstellbedarfs für die in der Überbauung Kalkbreite geplanten Nutzungen sowie der langfristigen Kontrolle und Sicherung der Parkierungssituation.

Das Kalkbreiteareal befindet sich gemäss der PPV96 im Gebiet C mit herabgesetzten Pflichtparkplätzen. Mit dem Gestaltungsplan erfolgt die Zuteilung ins Gebiet B. Somit ist innerhalb des Gebiets B eine Reduktion der Parkplätze auf bis zu 25 Prozent des Minimalbedarfs möglich.

Mit den im Gestaltungsplan vorgesehenen Vorschriften wird in den Grundsätzen dem Entwurf der Parkplatzverordnung (PPV2010) entsprochen.

Ökologie und Energie (Art. 13 bis 16)

In diesem Abschnitt werden der ökologische Ausgleich und die Dachbegrünung (Art. 13), die Behandlung des anfallenden Regenwassers (Art. 14), die Abfallentsorgung (Art. 15) und die Anforderungen bezüglich des Heizwärmebedarfs (Art. 16) geregelt.

Die Genossenschaft Kalkbreite strebt bei ihrer Überbauung ein sehr hohes Niveau in Bezug auf die ökologische Nachhaltigkeit an. Als Ziel wird der Standard «Minergie-P-ECO» ins Auge gefasst.

Eine Schwierigkeit besteht darin, dass mit den baulichen Massnahmen, die zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) erforderlich sind, der Minergie P-Standard nur äusserst schwer – wenn überhaupt – zu erreichen ist. Daher wurde in Art. 16 als Minimalanforderung der Minergie-Standard bzw. die um 20 Prozent reduzierten Grenzwerte der zum Zeitpunkt eines Bauentscheids gültigen kantonalen Wärmedämmvorschriften definiert.

3. Vorprüfung durch die kantonale Baudirektion

Der private Gestaltungsplan Kalkbreite wurde der kantonalen Baudirektion zur Vorprüfung

zugestellt. Die im Bericht enthaltenen Hinweise und Anträge wurden entweder in den Gestaltungsplan übernommen oder konnten mit dem verantwortlichen Fachbereich der kantonalen Baudirektion geklärt werden.

4. Öffentliches Mitwirkungsverfahren

Vom 7. April bis und mit 8. Juni 2010 wurde der private Gestaltungsplan Kalkbreite gemäss § 7 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) öffentlich aufgelegt. Während dieser 60-tägigen Auflagefrist sind keine Einwendungsschreiben eingegangen.

5. Schlussbemerkung

Gesamthaft kann festgehalten werden, dass der vorliegende Gestaltungsplan Kalkbreite den Zielen und Grundsätzen der übergeordneten Raumplanung sowie den Zielen der räumlichen Entwicklungsstrategie für die Stadt Zürich (RES) entspricht. Das Kalkbreiteareal kann auf der Grundlage des Gestaltungsplans qualitativ umstrukturiert und für die Quartierbevölkerung belebt und zugänglich gemacht werden. Günstige Mieten und hohe Flexibilität in der Gebäudestruktur ermöglichen eine vielfältige Nutzung und bunte Durchmischung von verschiedenen Wohnformen, Gewerbe- und Kulturnutzungen.

Die Realisierung der Bebauung basiert auf sozialen, wirtschaftlichen sowie umweltpolitischen Nachhaltigkeitszielen und wird auch bezüglich Energie und Ökologie hohen Anforderungen gerecht. Der Gestaltungsplan stellt eine städtebaulich und architektonisch besonders gute Überbauung sicher und ermöglicht auf dem Kalkbreiteareal die Realisierung einer modernen Genossenschaftssiedlung mit Wohnraum für bis zu 250 Personen sowie Gewerbe- und Kulturräumen mit rund 250 Arbeitsplätzen.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Der private Gestaltungsplan Kalkbreite, bestehend aus Vorschriften und Plan, wird festgesetzt.**
- 2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen am Gestaltungsplan Kalkbreite in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sich diese als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind im «Städtischen Amtsblatt» und im «Amtsblatt des Kantons Zürich» 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