

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 28. Oktober 2020

990.

Schriftliche Anfrage von Christina Schiller und Andrea Leitner Verhoeven betreffend Neuüberbauung der Liegenschaften des UBS Fonds SIMA im Geviert Saumacker-/Grimsel-/Luggwegstrasse, vorgesehene Nutzungen für den Teil 2 des Neubauprojekts und Angaben zur Möglichkeit einer Arealüberbauung, zu einer Gestaltungsplanpflicht und zur Einhaltung der Abstandsvorschriften gegenüber dem öffentlichen Fuss- und Radweg sowie zu möglichen damit verbundenen Gegenleistungen

Am 8. Juli 2020 reichten Gemeinderätinnen Christina Schiller und Andrea Leitner Verhoeven (beide AL) folgende Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2020/320, ein:

2011 haben Jessen + Vollenweider den Architekturwettbewerb für eine Neuüberbauung der Liegenschaften des UBS Fonds SIMA im Geviert Saumacker-/Grimsel-/Luggwegstrasse (Parzellen AL8727, AL5350, AL5349 und AL5348) gewonnen. Für die 6993 m² grosse Parzelle AL 8727 ist eine Arealüberbauung vorgesehen und SIMA hat dafür im November 2019 die Baubewilligung erhalten. Unklar ist die baurechtliche Situation und das weitere Vorgehen für den geplanten Ersatzneubau zwischen der Grimsel- und der Luggwegstrasse (Parzellen AL 5348 – 5350). Die Gesamtfläche der drei Parzellen beträgt 7290 m², was an sich ebenfalls für eine Arealüberbauung ausreicht. Allerdings ist der nördliche Arealteil (AL 5349 und 5350) durch eine öffentliche Wegparzelle im Besitz der Stadt Zürich (AL 7910) vom südlichen Teil (AL 5348) getrennt. Da AL 5349 und 5350 zusammen nur eine Fläche von 5660 m² erreichen, sind die Voraussetzungen für eine Arealüberbauung nicht erfüllt. In diesem Zusammenhang bitten wir den Stadtrat um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Was für Nutzungen sind gemäss Wettbewerbsprojekt von 2011 für Teil 2 des Neubauprojekts vorgesehen? Wieviele Wohnungen sind geplant?
2. Betrifft Teil 2 alle drei Parzellen oder nur die Parzellen AL 5349 und 5350?
3. Kann SIMA dafür ebenfalls das Arealüberbauungs-Privileg beanspruchen? Können trotz der durch das Baugebiet verlaufenden städtischen Wegparzelle alle drei SIMA-Parzellen als massgebliche Grundfläche gemäss § 259 PBG angerechnet werden?
4. Hält das Wettbewerbsprojekt, das am südlichen Rand einen Hochhaus-Kopfbau vorsieht, mit den Abstandsvorschriften gegenüber dem öffentlichen Fuss- und Radweg (AL 7910) ein? Oder muss ein Näherbaurecht vereinbart werden?
5. Falls Teil 2 nicht im Rahmen einer Arealüberbauung realisiert werden kann: Ist ein Gestaltungsplan erforderlich resp. geplant?
6. Falls ja: Würde dieser Gestaltungsplan die Kompetenz des Stadtrats oder des Gemeinderats fallen? Haben dazu bereits Vorarbeiten stattgefunden? Wann ist mit einer Planaufgabe zu rechnen?
7. Was für Gespräche haben zwischen der Stadt und SIMA stattgefunden oder sind geplant, namentlich zu folgenden Punkten:
 - a) Gewährung eines Näherbaurechts gegenüber der städtischen Parzelle AL 7910?
 - b) Verkauf, Abtausch oder Verlegung der Wegparzelle, um der Bauherrschaft eine zusammenhängende 6000 m² grosse Bauparzelle mit Arealüberbauungs Privileg zu ermöglichen?
 - c) Erlass eines privaten Gestaltungsplans?Bitte um Angabe der genauen Daten, der involvierten städtischen Stellen und der verhandelten Punkte.
8. Was für Gegenleistungen hat der Stadtrat für ein Entgegenkommen in Punkt 4 oder beim Erlass eines Gestaltungsplans eingefordert respektive gedenkt er zu verlangen, falls es zu Verhandlungen kommt? Ist er insbesondere bereit, eine Mindestzahl preisgünstiger Wohnungen nach § 49b PBG einzufordern? Wenn nein: warum nicht?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Für die in der Schriftlichen Anfrage erwähnte Parzelle Kat.-Nr. AL8727 wurde mit Bautescheid Nr. 1944/19 vom 5. November 2019 die Bewilligung für die Erstellung einer Arealüberbauung mit 111 Wohnungen, Kindertagesstätte, Gewerbeflächen im Erdgeschoss und Tiefgarage sowie fünf Parkplätzen im Freien erteilt. Diese Überbauung wurde allerdings nicht

durch Jessen + Vollenweider ausgearbeitet. Die Bauherrschaft hat offenbar vom Wettbewerb-Projekt aus dem Jahr 2011 Abstand genommen. Dem Stadtrat sind keinerlei aktuellen Pläne für eine Neuüberbauung der Parzellen Kat.-Nrn. AL5348, AL5349 und AL5350 bekannt.

Nach diesen einleitenden Bemerkungen können die Fragen wie folgt beantwortet werden:

Zu den Fragen 1 und 2 («Was für Nutzungen sind gemäss Wettbewerbsprojekt von 2011 für Teil 2 des Neubauprojekts vorgesehen? Wieviele Wohnungen sind geplant?»; «Betrifft Teil 2 alle drei Parzellen oder nur die Parzellen AL 5349 und 5350?»):

Wie voranstehend ausgeführt, wird das Wettbewerb-Projekt aus dem Jahr 2011 nicht umgesetzt. Der Stadtrat hat keine Kenntnisse über eine geplante Neuüberbauung der Parzellen Kat.-Nrn. AL5348, AL5349 und AL5350. Dementsprechend kann die Frage nicht beantwortet werden.

Zu Frage 3 («Kann SIMA dafür ebenfalls das Arealüberbauungs-Privileg beanspruchen? Können trotz der durch das Baugebiet verlaufenden städtischen Wegparzelle alle drei SIMA-Parzellen als massgebliche Grundfläche gemäss § 259 PBG angerechnet werden?»):

Die drei Parzellen Kat.-Nrn. AL5348, AL5349 und AL5350 weisen zusammen eine Fläche von mehr als 6000 m² auf, weshalb eine Arealüberbauung grundsätzlich möglich ist (Art. 8 Abs. 2 Bau- und Zonenordnung [BZO, AS 700.100]). Schmale Quartierstrassen vermögen eine Arealüberbauung nicht zu unterbrechen, ebenso wenig vermag dies ein schmaler Weg (Kat.-Nr. AL7910).

Zu Frage 4 («Hält das Wettbewerbsprojekt, das am südlichen Rand einen Hochhaus-Kopfbau vorsieht, mit den Abstandsvorschriften gegenüber dem öffentlichen Fuss- und Radweg (AL 7910) ein? Oder muss ein Näherbaurecht vereinbart werden?»):

Gegenüber öffentlichen Wegen können gemäss baubehördlicher und gerichtlicher Praxis keine Näherbaurechte eingeräumt werden. Da das Wettbewerb-Projekt nicht umgesetzt werden soll, erübrigt sich demzufolge die Beantwortung dieser Fragen.

Zu den Fragen 5–8 («Falls Teil 2 nicht im Rahmen einer Arealüberbauung realisiert werden kann: Ist ein Gestaltungsplan erforderlich resp. geplant?»; «Falls ja: Würde dieser Gestaltungsplan die Kompetenz des Stadtrats oder des Gemeinderats fallen? Haben dazu bereits Vorarbeiten stattgefunden? Wann ist mit einer Planaufgabe zu rechnen?»; «Was für Gespräche haben zwischen der Stadt und SIMA stattgefunden oder sind geplant, namentlich zu folgenden Punkten: a) Gewährung eines Näherbaurechts gegenüber der städtischen Parzelle AL 7910? b) Verkauf, Abtausch oder Verlegung der Wegparzelle, um der Bauherrschaft eine zusammenhängende 6000 m² grosse Bauparzelle mit Arealüberbauungs Privileg zu ermöglichen? c) Erlass eines privaten Gestaltungsplans? Bitte um Angabe der genauen Daten, der involvierten städtischen Stellen und der verhandelten Punkte.»; «Was für Gegenleistungen hat der Stadtrat für ein Entgegenkommen in Punkt 4 oder beim Erlass eines Gestaltungsplans eingefordert respektive gedenkt er zu verlangen, falls es zu Verhandlungen kommt? Ist er insbesondere bereit, eine Mindestzahl preisgünstiger Wohnungen nach § 49b PBG einzufordern? Wenn nein: warum nicht?»):

Die Beantwortung dieser Fragen erübrigt sich, da das Wettbewerb-Projekt aus dem Jahr 2011 nicht umgesetzt werden soll. Eine Arealüberbauung auf den Parzellen Kat.-Nrn. AL5348, AL5349 und AL5350 wäre grundsätzlich möglich, weshalb auch keine Notwendigkeit für einen Gestaltungsplan bestünde.

Vor dem Stadtrat

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti