

10. März 2021

Dringliche Schriftliche Anfragevon Mischa Schiwow (AL)
und Sofia Karakostas (SP)
und ~~37~~ 37 Mitunterzeichnenden

Die im Jahr 1923 erstellte Wohnkolonie an der Witikonerstrasse 24-42 in Zürich-Hirslanden ist gemäss fachlicher Beurteilung auffallend orts- und quartierprägend. Zudem verfügt sie talseitig mit den untereinander verbundenen Gärten über eine wohltuende lärmabgewandte Oase, einen Grüngürtel mit Weiher, Biotop, altem Baumbestand, vielfältiger Bepflanzung und reichhaltiger Tier- und Insektenwelt. Gemäss Bauausschreibung vom 2. September 2020 soll das zentrale Doppelhaus an der Witikonerstrasse 32-34 abgerissen und durch einen voluminösen Neubau mit 14 Wohnungen ersetzt werden. Das gesamte Ensemble wurde mit der BZO 1999 einer Zone mit erhöhter Ausnützung zugewiesen, ohne dass Schutzmassnahmen wie ein Eintrag im kommunalen Inventar schützenswerter Bauten und Gärten oder die Zuweisung zu einer Quartierhaltungs- oder Kernzone in Erwägung gezogen wurden. Der Anstoss für die Planung dieses für die Nachbarn und das Quartier desaströse Projekt liegt vermutlich in der durch die BZO 2016 geschaffene Aufzonung, mit der die 1999 beschlossene Mehrausnützung nochmals verschärft wurde. Es liegt auf der Hand, dass Investoren, welche mehr an einer rasch zu realisierenden Rendite und weniger an der langfristigen, qualitativen und sozialverträglichen Quartierentwicklung interessiert sind, systematisch nach vergleichbaren Objekten suchen.

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

1. Mit dem Ziel, städtische Durchgangs- und Ausfallachsen zu entwickeln, wurde die Witikonerstrasse ab Klusplatz bis zur Nummer 49 bereits mit der BZO 1999 einer Zone mit erhöhter Ausnützung zugewiesen. Mit der generellen Zulassung eines zusätzlichen Vollgeschosses im Rahmen der BZO 2016 wurde die bereits vorher hohe Ausnützung in der ersten Bautiefe nochmals massiv von 300% auf 400% erhöht. Hat der Stadtrat bei der Vorbereitung der BZO-Revision 2016 die kombinierte Auswirkung der angestrebten Achsenbildung und der mit der Zulassung eines weiteren Vollgeschosses verbundenen Ausnützungserhöhung um 100% in den Gebieten mit erhöhter Ausnützung im Allgemeinen und an diesem Ort im Besonderen untersucht und evaluiert? Wenn ja, in welcher Form?
2. Weshalb ist die hohe Siedlungsqualität des Gevierts nicht mit einer Quartiererhaltungszone nach § 50a PBG gesichert worden?
3. Wie wollen die städtischen Baubehörden in Zukunft mit derartigen Konstellationen umgehen, wo grundsätzlich die gegebene Zonenkonformität im Widerspruch zur nötigen Sorgfalt im Umgang mit baulicher Substanz und Grünflächen steht?
4. Im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) ist für das Gebiet Witikonerstrasse 24-42 das Erhaltungsziel B vorgesehen. Das beinhaltet u.a. die Verpflichtung, eine qualifizierte Interessenabwägung durchzuführen, ein Detailinventar aufzunehmen zur Abklärung der strukturbildenden Merkmale sowie spezielle Zonenvorschriften zum Erhalt der strukturbildenden Elemente zu erlassen. In welcher Form sind diese Abklärungen und Ermessensabwägungen erfolgt, wo sind sie dokumentiert?

5. Anhand des vorliegenden Bauprojektes ist es offensichtlich, dass die Vorgaben des ISOS kaum berücksichtigt wurden. Wie begründet der Stadtrat, dass die ISOS Vorgaben an der Witikonerstrasse 24-42 nur sehr unvollständig umgesetzt worden sind?

6. Mit wenigen Ausnahmen wurden die Gebiete mit erhöhter Ausnützung durch die BZO 1999 festgelegt, das ISOS wurde im Mai 2016, unmittelbar vor Erlass der BZO-Teilrevision im November 2016 festgesetzt. Ist der Stadtrat bereit, die markanten zonenplanerische Widersprüche zu den Vorgaben des ISOS, insbesondere die Gebiete mit erhöhter Ausnützung, einer Überprüfung zu unterziehen und in die anstehenden Revisionen der Planungsinstrumente (kommunaler Richtplan, BZO) einfließen zu lassen?

7. Welche Strassenachsen sind seit der BZO 1999 und welche seit der BZO 2016 als Gebiete mit erhöhter Ausnützung bezeichnet (Bitte um detaillierte Angaben)?

8. Würde die Streichung von Gebieten mit erhöhter Ausnützung eine Entschädigungspflicht auslösen?

9. Trifft es zu, dass es sich bei den Gebieten mit erhöhter Ausnützung praktisch durchgehend um Strassenachsen handelt, an denen die Immissionsgrenzwerte der Lärmschutzverordnung – zum Teil massiv – überschritten sind? Bitte um Angaben der Emissionswerte für die einzelnen Achsen und, soweit vorhanden, von Berechnungen der resultierenden Immissionswerte. Was für Tempolimiten gelten an den einzelnen Achsen?

10. Welche Strassenzüge mit erhöhter Ausnützung liegen in Gebieten, die im kommunalen Richtplan für zusätzliche Verdichtungen und Ausnützungserhöhungen vorgesehen sind?

11. Sind für Ersatzneubauten in Gebieten mit erhöhter Ausnützung aufgrund der geltenden Gerichtspraxis aus Lärmschutzgründen Baubewilligungen überhaupt noch zulässig? Wie ist die aktuelle Bewilligungspraxis der Bausektion hierzu? Wäre es nicht angezeigt, Bewilligungen für Ersatzneubauten an diesen betroffenen Verdichtungs- und Lärmachsen auszusetzen? Bis wann ist mit Tempo 30-Massnahmen an diesen Achsen zu rechnen?

12. Gemäss Lärmschutzbericht sind beim erwähnten Bauvorhaben die Immissionsgrenzwerte der ES II von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht an den Fassaden um maximal 11 dB überschritten, wobei an der Fassadenseite durchgehend Schlafzimmer angeordnet sind. Ist bei dieser Ausgangslage das Bauprojekt überhaupt bewilligungsfähig? Konkret: Ist inzwischen eine Baubewilligung erteilt worden?

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

A. Kistei



a. Romanelli

^{Willy}
T. Woodard

Heiter



A. Richter

S. Grant

C. H. Sollen

U. Vay

P. V.

W. H. W.

M. J. G.

R. F. W.

M. J. G.

A. F. W.

M. W. K.



H. K. W.
H. K. W.

H. Speck



M. W. W.



W. W. W.

J. W. W.

S. W. W.
W. W. W.

J. A. W.



R. S. W.