

Zürich, den  
26. Oktober 2011

## DER STADTRAT VON ZÜRICH

### an den Gemeinderat

Sehr geehrter Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 8. Juni 2011 reichten die Gemeinderäte Marcel Schönbächler (CVP) und Mario Mariani (CVP) folgende Motion, GR Nr. 2011/199, ein:

Der Stadtrat wird beauftragt, dem Gemeinderat eine Vorlage zu unterbreiten, um auf dem Duttweiler-Areal (gegenüber dem Toni-Areal) im Sinne einer wirtschaftlichen Doppelnutzung eine kommunale, allenfalls gemeinnützige Wohn- und Gewerbesiedlung zu erstellen.

Begründung:

Die Entwicklung vom Industrie- zum Dienstleistungs- und vermehrt auch Wohnquartier nimmt in "Zürich-West" seinen Lauf. Kaum ein anderes Stadtquartier der Schweiz wandelt sich zurzeit derart wie das Gebiet von Zürich West. Wohnen in der Stadt ist nach wie vor gefragt und von hoher Dringlichkeit. Auf dem rund 12'000m<sup>2</sup> grossen Gelände, welches heute für den Unterhaltsdienst und für die Lagerhaltung durch das Tiefbauamt der Stadt Zürich genutzt wird, sollte im Sinne der Nachhaltigkeit und der überaus attraktiven und zentralen Lage anderweitig genutzt werden.

Das in Zürich West vorhandene "Wohnpotential" ist noch relativ hoch. Im Verlauf der letzten Jahre hat es sich gezeigt, dass es für einen lebenswerten und urbanen Raum von immenser Wichtigkeit ist, eine Nutzungsmischung bereitzustellen. Zurzeit ist die Nachfrage nach Wohnungen, vor allem im preisgünstigen Bereich und insbesondere in der Stadt, wesentlich grösser als das vorhandene Angebot. Für die Stadt Zürich wäre die Nutzung des Duttweiler-Areals – bietet Raum für schätzungsweise 100 Wohnungen – eine Möglichkeit aktiv Wohnpolitik zu betreiben. Insbesondere könnte so auch Wohnraum für Familien mit Kindern bereitgestellt werden, damit diese nicht vermehrt in die Agglomeration gedrängt werden.

Nach Art. 90 der Geschäftsordnung des Gemeinderates (GeschO GR) sind Motionen selbständige Anträge, die den Stadtrat verpflichten, den Entwurf für den Erlass, für die Änderung oder für die Aufhebung eines Beschlusses vorzulegen, der in die Zuständigkeit der Gemeinde oder des Gemeinderates fällt. Lehnt der Stadtrat die Entgegennahme einer Motion ab oder beantragt er die Umwandlung in ein Postulat, hat er dies innert sechs Monaten nach Einreichung zu begründen (Art. 91 Abs. 2 GeschO GR).

Der Stadtrat unterstützt das Anliegen, die Stadt Zürich als attraktive Wohnstadt weiterzuentwickeln. Dies verdeutlichen u. a. die Legislatorschwerpunkte der vergangenen Jahre und die langfristige Verankerung einer fortschrittlichen Wohnbaupolitik in den «Strategien Zürich 2025». Mit der Wohnbauaktion 2011 wird zudem der kommunale und genossenschaftliche Wohnungsbau gefördert. Ausdruck der erfolgreichen städtischen Wohnbauförderung ist denn auch der im schweizerischen Vergleich hohe Anteil an gemeinnützigen Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand. In diesem Sinne begrüsst der Stadtrat die Stossrichtung der Motion, mit welcher die bisherige Wohnpolitik fortgeführt werden soll. Dennoch stehen dem Vorstoss bzw. der konkreten Umnutzung des Duttweiler-Areals für Wohn- und Gewerbezwecke verschiedene kritische Argumente entgegen. Aus nachfolgenden Gründen lehnt der Stadtrat die Entgegennahme der Motion ab und beantragt die Umwandlung in ein Postulat:

- Auf dem 11 788 m<sup>2</sup> grossen Duttweiler-Areal in Zürich-West befinden sich vier städtische Lager- und Werkgebäude, die für die Aufgabenerfüllung der öffentlichen Hand unerlässlich sind. Genutzt werden die Lagerräume und Umschlagplätze durch das Tiefbauamt,

den Bekleidungs- und Ordnungsdienst der Stadtpolizei, die städtische Kunstsammlung, Grün Stadt Zürich und das Möbeldepot (für Wohnungsräumungen) der Sozialen Einrichtungen und Betriebe. Die Gebäude sind heute auch in funktionsfähigem Zustand. Da ausserdem die Verwaltung auf diese Räume angewiesen ist, müssten im Falle einer Abgabe des Areals unmittelbar Ersatzflächen im gleichen Umfang beschafft und finanziert werden – entweder über einen Landkauf und Ersatzneubau an einem anderen Standort oder über Fremdmieten.

- Beim Duttweiler-Areal, in der Zone für öffentliche Bauten (Oe6) gelegen und mit bedeutender Nutzungsreserve ausgestattet, handelt es sich um eine der wenigen Landreserven im städtischen Verwaltungsvermögen, die für stadt-eigene Raumbedürfnisse (Verwaltung) denkbar sind. Bereits heute kämpft die Stadtverwaltung mit einem Flächendefizit von rund 9000 m<sup>2</sup> (siehe «Portfoliostrategie 2020 engere Verwaltung», StRB Nr. 353/2011). Bis zum Jahr 2020 dürfte sich der Flächenbedarf auf rund 70 000 m<sup>2</sup> erhöhen, da aufgrund von aufzugebenden Objekten Ersatzflächen notwendig werden, im Weiteren auch Flächen für Rochaden und für die Realisierung der räumlichen Departementsstrategien (z. B. Standortoptimierungen oder Zentralisierungen zur betrieblichen Optimierung). Für die Beschaffung dieser Flächen gelten die raumstrategischen Grundsätze des Stadtrates. So werden stadt-eigene Grundstücke aus wirtschaftlichen Gründen bevorzugt. Demzufolge drängt sich der Verbleib des Duttweiler-Areals im städtischen Verwaltungsvermögen auf, müsste doch die Abgabe des Grundstücks zu Wohn- und Gewerbe-zwecken an einem anderen Standort teuer kompensiert werden.
- Innerhalb der letzten zehn Jahre hat die Bevölkerung um knapp 25 000 auf rund 385 000 Personen zugenommen. Aufgrund der heute bekannten Wohnbauvorhaben wird die Stadt Zürich die Schwelle von 400 000 Einwohnerinnen und Einwohnern voraussichtlich in wenigen Jahren erreichen. Mit dem Bevölkerungswachstum steigt aber auch der Bedarf an städtischer Infrastruktur und den dafür geeigneten Grundstücken. Allerdings sind die heute vorhandenen Zonen für öffentliche Bauten bereits zweckgebunden bebaut (vor allem Schulen, Spitäler, Universität). Noch unbebaute Landreserven in dieser Zone gibt es praktisch nicht, höchstens Ausnützungsreserven wie im Fall Duttweiler-Areal. Umso dringlicher ist die Beibehaltung des Areals sowohl in der Zone für öffentliche Bauten als auch im städtischen Verwaltungsvermögen – dies auch in Anbetracht des ohnehin knappen und nur begrenzt erweiterbaren Anteils der Zone für öffentliche Bauten am Stadtgebiet (4,6 Prozent) und mit Blick auf die Stadtentwicklung der vergangenen und kommenden Jahre.
- In Kombination mit dem angrenzenden Grundstück Förllibuckstrasse 59/61, das gezielt für stadt-eigene Raumbedürfnisse erworben wurde, eignet sich das Duttweiler-Areal speziell für die Realisierung von Verwaltungsnutzungen. In Frage kommen mittelfristig beispielsweise Büro- und Lagerräume zur Zentralisierung von Verwaltungseinheiten, insbesondere solcher mit derzeit hohem Fremdmietanteil.
- Aufgrund der hohen Lärmbelastung und des dichten Verkehrs ist es fraglich, ob die Attraktivität des Duttweiler-Areals als Wohnlage für Familien wirklich gegeben ist. Das wenig kinderfreundliche Areal inmitten der Geschäftsbauten-Ansiedlung und der belastenden Verkehrssituation lässt höchstens die Entstehung eines zusammenhangslosen Wohnstreifens zu, was jedoch – wie in der geltenden Bau- und Zonenordnung zum Ausdruck kommt – nie städteplanerische Absicht war.
- Das Duttweiler-Areal ist zudem mit Planungsunsicherheiten belegt: Die weitere Entwicklung hängt u. a. vom Waidhaldetunnel-Entscheid ab. Bei der Variante «mittel» führt der Waidhaldetunnel unter der Limmat durch bis zur Pflingstweidstrasse. Diese Variante hätte gravierenden Einfluss auf das Duttweiler-Areal. Nicht nur würde die Erschliessung des Areals beeinträchtigt. Es wäre auch mit noch intensiverem Verkehrsaufkommen direkt

angrenzend an die verlangte Wohnsiedlung zu rechnen.

Aufgrund des ausgewiesenen Bedarfs an Flächen für die öffentliche Infrastruktur, der problematischen Wohnqualität auf dem Duttweiler-Areal und der ungewissen planerischen Rahmenbedingungen erachtet es der Stadtrat als nicht sinnvoll, zum heutigen Zeitpunkt eine der letzten städtischen Baulandreserven mit hohem Ausnützungspotenzial aus der Zone für öffentliche Bauten auszuscheiden und dem Wohnungsbau zuzuführen. Wie einleitend ausgeführt, befürwortet der Stadtrat aber grundsätzlich die Schaffung von Wohnraum im preisgünstigen Segment. Im Rahmen des heutigen Bauzonengerüsts und der laufenden Teilrevision der Bau- und Zonenordnung bleibt es das Ziel des Stadtrates, Flächen und Nutzungsreserven für weitere Wohnräume systematisch zu prüfen und seine aktive Wohnpolitik fortzusetzen.

Der Stadtrat lehnt daher die Motion ab, ist aber bereit, den Vorstoss als Postulat entgegenzunehmen.

Mit vorzüglicher Hochachtung

Im Namen des Stadtrates

die Stadtpräsidentin

**Corine Mauch**

der Stadtschreiber

**Dr. André Kuy**