

**Auszug**  
**aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich**

vom 5. Oktober 2011

---

**1256. Interpellation von Guido Trevisan und Alexander Jäger betreffend Projekt Ringling, erneute Überprüfung der Wettbewerbsprojekte sowie Einbezug der Quartierbevölkerung.** Am 8. Juni 2011 reichten die Gemeinderäte Guido Trevisan (GLP) und Alexander Jäger (FDP) folgende Interpellation, GR Nr. 2011/204, ein:

"Stadt und Quartiere gemeinsam gestalten" ist einer der Legislatorschwerpunkte 2010-2014 des Stadtrats. Die Rechtsverfahren müssen in einer Art eingehalten werden, dass der konstruktive Dialog mit der Bevölkerung aufgenommen und nicht ausgeblendet wird. Nur so kann man von einer gemeinsamen Gestaltung sprechen.

Die Baubewilligung für das Projekt Ringling wurde aufgehoben. Dem Vernehmen nach tendieren die vorgesehenen Bauträger dazu die Erschliessung zu ändern, aber das Konzept beizubehalten. Es bedarf dazu möglicherweise erheblicher, weiterer Änderungen, zum Beispiel des Quartierplatzes und der Erdgeschossgrundrisse. Die Baukosten haben sich seit der Genehmigung der Baurechtsverträge ins Gewicht fallend erhöht. Besonders beachtet werden muss zudem, dass die als Notzufahrt angelegte Erschliessungsstrasse, die mehr als 100 Wohnungen erschliesst, gemäss den Urteilen der Baurekurskommission wie des Verwaltungsgerichtes nicht zulässig ist; es handle sich um eine eigentliche Erschliessungsstrasse mit entsprechendem Ausbau. Das beeinflusst erheblich die Aussenflächen.

Unklar ist, ob die vorgesehenen Bauträger ein geändertes Projekt "Ringling" von den entsprechenden Organen genehmigen lassen müssen.

Die bisherigen Einsprecher sind fest davon überzeugt, dass ein "zweites Ringling" auf dem Rechtsweg scheitern und ebenfalls einen schweren Stand bei der Quartierbevölkerung haben wird. Es ist keineswegs auszuschliessen, dass bei einer "Fortsetzung von Ringling" am Ende eine äusserst schwierige Lage entstehen wird. Die bereits entstandenen Kosten der Stadt und der vorgesehenen Bauträger belaufen sich vermutlich auf mehrere Millionen Franken. Die Interpellanten sind davon überzeugt, dass mit einem Mitspracherecht resp. einem vertieften Dialog mit der Quartierbevölkerung und einer erneuten Überprüfung der Wettbewerbsprojekte, eine reelle Chance für eine schnellere und kostengünstigere Lösung für eine neue Überbauung im Rütihof gefunden werden kann. Der Stadtrat könnte an diesem Beispiel ein Zeichen setzen für eine neue Qualität des Dialoges mit der Bevölkerung in zahlreichen anderen Konflikten im Planen und Bauen.

Anfrage:

1. Ist der Stadtrat gewillt mit den Bewohnern des Quartiers Rütihof und weiteren Interessenten wie z.B. dem Quartierverein zusammen einen neuen Lösungsvorschlag bezüglich Überbauung "Wohnen Grünwald" zu diskutieren? Wenn ja, in welcher Form könnte er sich eine Zusammenarbeit vorstellen (Echoraum, Mitbestimmung, Quartierkonferenz etc.)?
2. Ist der Stadtrat daran interessiert, einen Lösungsvorschlag umzusetzen der in der Quartierbevölkerung und speziell bei den Anwohnern mehrheitsfähig ist? Falls ja, wie hat er dies beim Projekt "Wohnen Grünwald" geprüft und wie würde er in Zukunft bei einem neuen Lösungsvorschlag die Akzeptanz bei der Mehrheit der Anwohner prüfen?
3. Ist der Stadtrat bereit als Grundlage dafür für das Projekt Ringling mit anderen Projekten des Wettbewerbs neu zu beurteilen? Falls nein, warum nicht?
4. Welche Verzögerungen würde es geben, wenn ein anderes Projekt ausgewählt würde oder wenn ganz neu geplant würde, egal, ob dies von der Bauherrschaft gewollt wird (Bitte genau angeben, welche Planungen und Bewilligungen ungefähr wie viel Zeit benötigen)?
5. Ist der Stadtrat bereit, sofern er an "Ringling" festhalten will, die geänderten Baurechtsverträge dem Gemeinderat zu unterbreiten?

Auf den im Einvernehmen mit dem Vorsteher des Finanzdepartements und der Vorsteherin des Gesundheits- und Umweltdepartements gestellten Antrag des Vorstehers des Hochbaudepartements beantwortet der Stadtrat die Interpellation wie folgt:

## Vorbemerkungen

Die Ziele der drei Bauträger, Baugenossenschaft Sonnengarten (BGS), Gemeinnützige Bau- und Mietergenossenschaft Zürich (GBMZ) und Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW), umfassen das Erstellen von zeitgemässen Familienwohnungen mit hoher Bauqualität zu tragbaren Mietzinsen, das Schaffen einer kinderfreundlichen Umgebung, den Bau von preisgünstigen Alterswohnungen sowie dazugehörige Quartier-Infrastruktur. Diese Vorgabe deckt sich mit dem vom Stadtrat für die Legislaturperiode 2002 bis 2006 formulierten Schwerpunkt «Wohnen für alle», der die Aufwertung der Stadt Zürich als Wohnort sowie als Förderung des der Nachfrage entsprechenden Wohnungsangebots berücksichtigt. Entsprechend dem Legislatorschwerpunkt 2010 bis 2014 des Stadtrates «Stadt und Quartiere gemeinsam gestalten» wurde damals in Form einer «offenen Planung» das Quartier Rütihof in die Entscheidungsfindung für das unbebaute Areal einbezogen. Dies passierte mit der Durchführung von Workshops, an welchen die Bedürfnisse der Quartierbevölkerung ermittelt wurden. Viele Anliegen konnten im Wettbewerbsprogramm berücksichtigt werden. Mit dem Einsitz einer Vertreterin des Quartiers im Preisgericht und schliesslich auch mit der Durchführung einer öffentlichen Jurierung wurde die Quartierbevölkerung in den Wettbewerbsprozess einbezogen.

Das ausgewählte Projekt «Ringling» mit einer zusammenhängenden, grossmassstäblichen Blockrandbebauung führte dazu, dass sich die drei Bauträger zusammenschlossen und das Bauvorhaben unter gemeinsamer Leitung realisieren wollen. Neben den durch die drei Bauträger geplanten 270 Wohnungen ist die Stadt Zürich mit dem künftigen Betrieb der öffentlichen Einrichtungen (Quartierzentrum, Kindergarten, Hort) involviert.

Die Stadt Zürich ist wegen dem Wachstumsdruck dringend auf mehr preiswerte Familien- und Alterswohnungen angewiesen. Das Projekt «Ringling» kann mit 270 verschiedenen grossen, qualitativ guten Wohnungen die unterschiedlichen Bedürfnisse erfüllen und stellt eine massvolle Verdichtung am richtigen Ort dar. Das Projekt ist nachhaltig und ressourcenschonend ausgelegt, berücksichtigt die gewünschten quartierspezifischen Nutzungen und ermöglicht mit seinem parkähnlichen Hof den verlangten Freiraum.

Es trifft zu, dass die Baubewilligung der Bausektion der Stadt Zürich vom 23. Juni 2009 durch die Baurekurskommission aufgehoben und dieser Entscheid am 26. Januar 2011 durch das Verwaltungsgericht bestätigt wurde. Hervorzuheben ist aber, dass das Projekt von beiden Instanzen sowohl in städtebaulicher als auch architektonischer Hinsicht nicht in Frage gestellt wurde. Der Grund für die Aufhebung der Baubewilligung ist die Erschliessungsproblematik und die Verkehrssicherheit an der Geeringstrasse.

An einer Aussprache zwischen Vertreterinnen und Vertretern des Stadtrates und der Bauträger haben die drei Bauträger bekräftigt, dass sie am Projekt «Ringling» festhalten. Dies bedeutet, dass ein neues Baugesuch eingereicht werden muss. Zu ihrem Entscheid sind die drei Bauträger gekommen, nachdem die eingehende Prüfung verschiedener Erschliessungsvarianten zeigte, dass sich die durch die Rechtsmittelinstanzen angebrachten Kritikpunkte betreffend die Erschliessungs- und Verkehrssituation mit einer entsprechenden Bereinigung des Projekts «Ringling» beseitigen lassen.

**Zu Frage 1:** Der Stadtrat ist wie die Bauträger nach wie vor überzeugt vom Projekt «Ringling». Aufgrund der erfolgten Abklärungen für die Verkehrsproblematik geht er davon aus, dass für die Erschliessung geeignete Lösungsansätze vorliegen. Wie bereits erwähnt, sind bei der Durchführung des damaligen Wettbewerbs Anliegen der Quartierbevölkerung berücksichtigt worden. Aus diesen Gründen sieht der Stadtrat keine Notwendigkeit, einen neuen Lösungsvorschlag zu diskutieren.

**Zu Frage 2:** Wie bereits in den Vorbemerkungen erwähnt, wurden mit dem Projekt «offene Planung» Anliegen der Quartierbevölkerung aufgenommen. Diese Anliegen sind in das Programm des Studienauftrags und somit auch in das im Wettbewerb siegreiche Projekt

«Ringling» eingeflossen. Das Projekt wurde an zwei gut besuchten Informationsveranstaltungen der interessierten Quartierbevölkerung vorgestellt. Die Reaktionen waren insgesamt positiv. Auch der Stadtrat würdigt die Qualität des Projekts «Ringling», wie übrigens seinerzeit das städtische Baukollegium, als städtebaulich, architektonisch und aussenräumlich vorbildlich.

**Zu Frage 3:** Das Projekt «Ringling» ging 2005 als klar bestes Projekt aus einem sorgfältig und nach den Grundsätzen der SIA-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe durchgeführten Studienauftrag hervor. Eine Neu Beurteilung der Wettbewerbsprojekte und ein allfälliger Rückgriff auf ein anderes Projekt sind aus wettbewerbsrechtlichen Gründen nicht denkbar. Das Wettbewerbswesen würde in Frage gestellt.

**Zu Frage 4:** Ein Rückgreifen auf ein anderes Wettbewerbsprojekt kommt für den Stadtrat aus den oben genannten Gründen nicht in Frage. Falls sich die Bauträger vom Projekt «Ringling» zurückziehen würden, müsste, basierend auf bereinigten Grundlagen, ein neues Wettbewerbsverfahren durchgeführt und die Aufgaben neu definiert werden. Vor allem haben sich die Anforderungen gemäss der 2000-Watt-Gesellschaft an eine Überbauung verschärft, unter anderem wäre dafür die maximale Ausnutzung des Areals anzustreben. Die einzelnen Schritte beanspruchen folgenden Zeiträumen:

- |   |            |
|---|------------|
| – Projektdefinition und Durchführung Testplanung  | 6 Monate   |
| – Echoraum mit Bevölkerung Quartier Rütihof   | 3 Monate   |
| – Wettbewerbsverfahren  | 12 Monate  |
| – Projektierung bis und mit Baueingabe  | 21 Monate  |
| – Baubewilligungsverfahren (parallel dazu Genehmigung Baurechtsvertrag durch Gemeinderat) | 6 Monate   |
| – Allfällige Rekurse  | unbestimmt |
| – Ausführungsplanung und Arbeitsausschreibungen   | 6 Monate   |
| – Baurealisierung   | 24 Monate  |

Gegenüber dem heutigen Projektstand müsste somit mit einer Verzögerung von mindestens vier Jahren gerechnet werden.

**Zu Frage 5:** Da wie dargelegt sowohl die drei Bauberechtigten als auch der Stadtrat am Projekt «Ringling» sowie an den vom Gemeinderat genehmigten Baurechtsverträgen festhalten, sind keine Änderungen an letztern notwendig. Die Anpassungen am Projekt für die Erschliessung erfordern keine Anpassung der Baurechtsverträge.

Vor dem Stadtrat  
der Stadtschreiber  
**Dr. André Kuy**