



## Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 4. Oktober 2023

GR Nr. 2019/70

### **Motion von Dr. Balz Bürgisser und Dr. Jean-Daniel Strub betreffend Erstellung eines zentralen Gemeinschaftszentrums als Begegnungsort in Witikon, Antrag auf Fristerstreckung**

Am 27. Februar 2019 reichten die Mitglieder des Gemeinderats Dr. Balz Bürgisser (Grüne) und Dr. Jean-Daniel Strub (SP) folgende Motion, GR Nr. 2019/70, ein:

Der Stadtrat wird beauftragt, dem Gemeinderat eine kreditschaffende Weisung vorzulegen, mit der in Witikon durch Bau, Kauf oder Miete Raum für ein Gemeinschaftszentrum geschaffen wird. Ziel: ein zentral gelegenes Gemeinschaftszentrum mit genügend Innenraum und Aussenraum als Begegnungsort in Witikon.

#### Begründung

In den letzten Jahren wurden immer mehr private und öffentliche Dienstleistungsangebote in Witikon abgebaut, beispielsweise wurde die Sekundarschule aufgehoben und mehrere Restaurants wurden geschlossen. Wenn es so weitergeht, verkommt Witikon zu einem Schlafquartier.

Jetzt droht die Gefahr, dass das Gemeinschaftszentrum aufgehoben wird. Die Eigentümerschaft der Liegenschaft Witikonerstrasse 405, in der das Gemeinschaftszentrum eingemietet ist, plant eine Arealüberbauung auf dem Grundstück. Das Haus Witikonerstrasse 405 wurde mit Stadtratsbeschluss vom 19. Dezember 2018 aus dem Inventar der Denkmalpflege entlassen; es wird daher möglicherweise abgebrochen. Der das GZ betreffende Mietvertrag läuft bis 2025, er wird voraussichtlich von der Eigentümerschaft nicht mehr erneuert.

Das GZ ist für ein lebendiges Quartier enorm wichtig. Seine Aktivitäten sind vielfältig und richten sich an Jung und Alt. Zahlreiche Begegnungsangebote des GZ sorgen dafür, dass sich die Menschen im Quartier wohl fühlen. Damit das GZ auch in Zukunft Gutes für Witikon tun kann, fordern wir den Stadtrat auf, durch Bau, Kauf oder Miete Raum zur Verfügung zu stellen – möglichst zentral im Quartier gelegen.

Dabei sollte ein Nachteil am jetzigen Standort des GZ behoben werden: Das Haus Witikonerstrasse 405 weist relativ wenig Innenraum auf und praktisch keinen Aussenraum. Tatsächlich gehört heute zum GZ Witikon nur ein ganz kleiner Aussenbereich – und der ist direkt an der lärmigen Witikonerstrasse gelegen.

In die Suche nach Standort und Raum fürs GZ soll die Quartierbevölkerung einbezogen werden. Stimmen aus dem Quartier schlagen beispielsweise vor, auf dem Areal der alten Buswendschleife Berghalde ein Gebäude fürs GZ zu errichten. Der Ort ist zentral in Witikon gelegen, und es steht genügend Aussenraum zur Verfügung.

Am 3. Juli 2019 beantragte der Stadtrat dem Gemeinderat die Umwandlung der Motion in ein Postulat. Der Gemeinderat überwies dagegen die Motion dem Stadtrat am 13. Januar 2021.

Nach Art. 126 lit. a Geschäftsordnung des Gemeinderats (GeschO GR, AS 171.100) sind Motionen Anträge, die den Stadtrat verpflichten, einen Entwurf für den Erlass, die Änderung oder die Aufhebung eines Beschlusses vorzulegen, der in die Zuständigkeit der Gemeinde oder des Gemeinderats fällt. Gestützt auf Art. 130 Abs. 2 GeschO GR ersucht der Stadtrat den Gemeinderat aus folgenden Gründen, die bis zum 13. Januar 2024 verlängerte Bearbeitungsfrist um weitere zwölf Monate bis zum 13. Januar 2025 zu erstrecken.



## 1. 2-Standorte-Strategie

Das Gemeinschaftszentrum (GZ) Witikon ist heute in der Liegenschaft Witikonerstrasse 405 eingemietet. 2025 läuft der Mietvertrag aus. Weil die Eigentümerin Swiss Re einen Ersatzneubau plant, sucht die Stadt seit mehreren Jahren einen Ersatz für das GZ Witikon. Die Prüfung sämtlicher städtischen Land- und Raumreserven, die Kontaktaufnahme mit rund 200 privaten Anbieterinnen und Anbieter von Miet- oder Kaufobjekten, die zahlreichen Standortevaluierungen und Machbarkeitsstudien für diverse Standorte wurden im ersten Antrag zur Fristverlängerung der vorliegenden Motion ausführlich beschrieben (Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat vom 5. Oktober 2022).

Fazit der Suche: Das neue GZ kann an keinem der geprüften Standorte genügend schnell realisiert werden. Zudem stehen sämtlichen Standorten Hindernisse in Bezug auf Zonenkonformität, Wohnanteil, Zufahrt, Parkierung, Schutzobjekt oder Lärm entgegen.

Ab 2025 wird deshalb ein provisorischer Standort für ein GZ-Provisorium benötigt. Vorgesehen war das städtische Areal Berghalde, das auch in der vorliegenden Motion vorgeschlagen wird. Da das Provisorium aber einen Teil des mittlerweile realisierten Quartierparks beansprucht hätte, löste diese Absicht eine weitere Motion aus: Diese fordert, dass auf der Berghalde-Parzelle kein GZ-Provisorium realisiert und stattdessen die Parzelle in die Freihaltezone umgezont wird (GR Nr. 2022/11).

Neu wurde deshalb ein Provisorium auf dem Parkplatz Looren neben der Sportanlage geprüft. Der Parkplatz hatte bereits während der Instandsetzung der Schulanlage Looren (2017–2019) als Provisoriumsstandort gedient. Der im Zentrum Witikon gelegene Quartiersaal hätte den Standort ergänzt.

Aufgrund des Widerstands gegen den Berghalde-Standort, der wegfallenden Optionen und der sich konkurrierenden Nutzungsansprüche wurde zudem für das endgültige GZ in einer departementsübergreifenden Güterabwägung eine 2-Standorte-Strategie für das GZ Witikon entwickelt: Das Raumprogramm soll auf einen zentralen und einen weniger zentralen Standort aufgeteilt werden. Entsprechend würden auch die soziokulturellen Nutzungen differenziert angeboten.

Vorgesehen war als Hauptstandort – nach dem Erweiterungsbau der Schulanlage Langmatt und einer Instandsetzung – das Alte Schulhaus (Witikonerstrasse 359), in dem zurzeit eine Betreuung der Schule betrieben wird, und als Nebenstandort der Neubau der Sportanlage Witikon.

## 2. Stand der Planung

Im laufenden Jahr wurden die angedachten Lösungen intensiv und mit Machbarkeitsstudien geprüft – mit folgenden Erkenntnissen:



3/4

- Hauptstandort:
  - Das Alte Schulhaus könnte ab Anfang der 2030er-Jahre (nach dem Erweiterungsbau der Schulanlage Langmatt und einer Instandsetzung) den überwiegenden Teil des GZ-Betriebs aufnehmen. Ein Objektkreditantrag für die Instandsetzung und den Umbau des Alten Schulhauses ist in diesem Fall erst Ende der 2020er-Jahre sinnvoll.
  - Das Alte Schulhaus wird mittlerweile aber nicht mehr prioritär verfolgt. Zum einen sind Lärmprobleme in der Hofsituation nicht auszuschliessen, zum anderen ist eine hinderisfreie Erschliessung nur mit Aufwand machbar. Der Standort funktioniert zudem nur dann befriedigend, wenn das GZ auch die angrenzende städtische, noch unüberbaute Parzelle WI2776 (im Finanzvermögen von Liegenschaften Stadt Zürich) nutzen kann. Zwischenzeitlich ist es der Stadt aber gelungen, im unmittelbaren Umfeld des Alten Schulhauses drei Wohnhäuser zu erwerben (Buchzelgstrasse 88, 90 sowie Lehfrauenweg 8). Mit diesen Grundstücken wächst der städtische Grundbesitz an diesem Standort auf mehr als 6000 m<sup>2</sup> (einschliesslich die ursprünglich für das GZ vorgesehene Parzelle). Dadurch sind die Voraussetzungen für eine künftige Arealüberbauung erfüllt, die eine bessere bauliche Ausnutzung der Parzellen und somit mehr Wohnraum ermöglicht. Die Stadt kann so zum Ziel beitragen, den im Vergleich zur gesamten Stadt tiefen Anteil gemeinnütziger Wohnungen in Witikon zu heben.
  - Aus diesen Gründen wurde parallel nach Alternativen für das Alte Schulhaus gesucht. Jetzt zeichnet sich eine neue, vielversprechende Mietlösung ab, mit der der definitive Standort für das GZ bereits zu einem deutlich früheren Zeitpunkt als in der ursprünglichen Variante möglich gesichert werden könnte. Verhandlungen sind am Laufen.
- Nebenstandort: Das im Juni 2022 vorgestellte Siegerprojekt für das neue Sportzentrum Witikon wird dahingehend ergänzt, dass der Neubau zusätzliche Räume aufnehmen kann, die für das GZ genutzt werden können. Die Bewilligung des Zusatzkredits zum Projektierungskredit für die Umplanung liegt in der Zuständigkeit des Stadtrats. Dem Gemeinderat wird der Objektkreditantrag zuhanden der Stimmberechtigten voraussichtlich 2026 beantragt werden können. Der Bezug des Neubaus ist auf Sommer 2029 geplant.
- GZ-Provisorium (Überbrückung ab 2025): Der geplante Standort auf dem Parkplatz Looren (Freihaltezone F) ist nicht bewilligungsfähig, da im Gegensatz zum früheren Schulprovisorium die Standortgebundenheit für ein GZ nicht gegeben ist. Stattdessen wird ein provisorischer Bau direkt neben dem Alten Schulhaus resp. auf der oben erwähnten Nachbarparzelle angestrebt – befristet auf wenige Jahre bis maximal zum Zeitpunkt eines städtischen Wohnbauprojekts (siehe Ausführungen dazu oben).

### **3. Verlängerung der Motionsfrist**

Der gegenwärtige Planungsstand in den drei Teilvorhaben bietet noch keine ausreichende Basis für einen Kreditantrag zuhanden des Gemeinderats. Ein Kredit für den Bau, den Kauf oder die Miete eines GZ in Witikon, wie dies die Motion verlangt, kann dem Gemeinderat bis zum Ablauf der verlängerten Motionsfrist aus den dargelegten Gründen noch nicht beantragt



4/4

werden. Es ist aber realistisch, dem Gemeinderat im Verlauf des Jahres 2024 einen Kreditantrag für eine der geprüften Varianten vorlegen zu können. Deshalb soll die Motionsfrist um weitere zwölf Monate bis 13. Januar 2025 verlängert werden.

**Dem Gemeinderat wird zur sofortigen materiellen Behandlung beantragt:**

**Die Frist zur Erfüllung der am 13. Januar 2021 überwiesenen Motion, GR Nr. 2019/70, von Dr. Balz Bürgisser (Grüne) und Dr. Jean-Daniel Strub (SP) vom 27. Februar 2019 betreffend Erstellung eines zentralen Gemeinschaftszentrums als Begegnungsort in Witikon, wird um zwölf Monate bis zum 13. Januar 2025 verlängert.**

**Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements übertragen.**

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin  
Corine Mauch

Die Stadtschreiberin  
Dr. Claudia Cuche-Curti