

09.01.2019

Interpellation

Fraktionen SP, Grüne, AL

Im ersten Halbjahr 2017 hat die Pensionskasse der Credit Suisse Group vier Büros für die Erstellung einer städtebaulichen Machbarkeitsstudie Brunaupark eingeladen. Für die rund 40'000 Quadratmeter grosse Parzelle WD 9065, auf der heute der Migros Brunaupark und zwei in den 80er- und 90er-Jahren erbaute Siedlungen mit rund 400 Mietwohnungen stehen, sollten Dichtestudien für eine etappierte Neuüberbauung mit Varianten Arealbonus (GF 111'800m²) und Gestaltungsplan (GF 127'700m²) und die Nutzungen Einkaufszentrum, Mietwohnungen, Dienstleistungen erstellt werden. Auf Fragen von Mieter/-innen hat Wincasa im Juli 2018 abwägend mitgeteilt, dass die Eigentümerschaft im Zusammenhang mit der notwendigen Sanierung des Ladenzentrums Brunaupark „verschiedene Optionen für die Neugestaltung von Teilen des Areals“ prüfe. Man sei „in engem Austausch mit den städtischen Behörden“. Diverse Wohnungen im Gebäude Wannerstrasse 20 bis 28 werden inzwischen nur noch befristet (bis September 2020) vermietet.

Wir bitten den Stadtrat, im Zusammenhang mit der kooperativen Planung Brunaupark um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Wie hoch ist die aktuelle effektive Ausnützung auf dem Areal Brunaupark (WD 9065)? Welche Ausnützung ist möglich mit der neuen BZO 2016 (Regelbauweise resp. Arealüberbauung)?
2. Wie hoch ist die aktuelle effektive Ausnützung auf der Parzelle WD 8670 (Uetlihof) und wieviel Ausnutzungsreserven bestehen gemäss BZO 2016 bei Regelbauweise resp. Arealüberbauung?
3. Bestehen baurechtlich relevante Dienstbarkeiten (Nutzungstransfers, Übertragung von Wohnanteilen etc.) zwischen den Grundstücken WD 9065 (Brunaupark) und WD 8670 (Uetlihof)?
4. Beim Bau von Uetlihof und Brunaupark (1976 – 1982) waren beide Areale (WD 8670 und 9065) mit einem Wohnanteil von 40 Prozent belegt. Trifft es zu, dass damals die Wohnanteilsverpflichtung für den Uetlihof auf die Brunaupark-Parzelle übertragen wurde? Reichte dieser Transfer aus oder war eine Ausnahmegewilligung erforderlich?
5. Am 16. November 1973 hat die Stadt Zürich einen öffentlich beurkundeten Vertrag mit der damaligen Eigentümerin der Areale Brunaupark und Uetlihof (Schweizerische Kreditanstalt) abgeschlossen. Wir bitten um Zustellung des Vertrags als Beilage zur Interpellationsantwort.
6. Der Vertrag sah den Bau von 500 Wohnungen und diverse Landabtretungen vor (siehe dazu GR-Geschäfte 1975/1569; 1978/2110; 1980/2886; 1986/1967). Realisiert worden sind aber nur 400 Wohnungen. Ist der Vertrag noch im Grundbuch eingetragen? Welche Wirkungen entfaltet dieser auf die laufenden Planungen? Gilt die 1973 vereinbarte 30-jährige Pflicht zur Kostenmiete ohne Landwertanrechnung erneut für alle neu erstellten Wohnungen oder bloss für die über die bisherigen 400 Wohnungen hinaus entstehenden Neubauwohnungen?
7. Mit der BZO 1999 wurde der bisher für die Parzellen Uetlihof und Brunaupark gemeinsam geltende Wohnanteil von 40% allein der Brunaupark-Parzelle zugewiesen (W4 mit 75% Wohnanteil, heute W5 mit 66% Wohnanteil) und die Uetlihof-Parzelle von der Wohnanteilsverpflichtung befreit. Gestützt auf die BZO 1999 realisierte die CS 2009 – 2012 auf der Uetlihof-Parzelle einen massiven Erweiterungsbau (64'784 m²)

- Geschossfläche). Bedeutet dies, dass mit der BZO 1999 und der Übertragung der bisher gemeinsamen Wohnanteilspflicht auf die Brunaupark-Parzelle die Wohnungsbau-Verpflichtungen des Vertrags von 1973 de facto obsolet geworden sind? Wurde die vorberatende Gemeinderats-Kommission zur BZO 1999 seinerzeit auf allfällige Folgen der Wohnanteils-Anpassung aufmerksam gemacht?
8. Ist es richtig, dass die Mietzinse der in den 90er-Jahren erstellten Wohngebäude Wannerstrasse 1 bis 19 sowie 21 und 23 von der Stadt Zürich kontrolliert werden? Wann läuft diese Kontrolle aus?
 9. Gemäss Studienauftrag 2017 soll bei einer Arealüberbauung eine Ausnützung von 111'774 m², also 283%, möglich sein. Wie kommt diese für eine W5 sehr hohe Ausnützung rechnerisch zustande?
 10. Hält der Stadtrat die Realisierung eines derart massiven Verdichtungsprojekts mit mehreren Hochhäusern angesichts der Hanglage und den durchwegs niedriger zonierten Nachbararealen im Rahmen einer Arealüberbauung für bewilligungsfähig? Ist dafür nicht eine Sondernutzungsplanung erforderlich (Bundesgerichtsentscheid Ringling)?
 11. Laut Schreiben Wincasa vom Juli 2018 steht die CS-Pensionskasse «in engem Kontakt mit den städtischen Behörden»: Wann und mit welchen Gremien gab es solche Kontakte? Welche Absprachen gab es, welche Bedingungen für die Planung sind ausgehandelt worden? Wann ist der Stadtrat bzw. die Wohndelegation über diese Gespräche informiert worden?
 12. Waren Vertreter der Stadt bei der Vorbereitung des Studienauftrags oder im Beurteilungsgremium beteiligt? Sind die Ergebnisse dem Baukollegium unterbreitet worden? Wenn ja: mit welchem Ergebnis?
 13. Wie beurteilt der Stadtrat eine forcierte Ersatzneubau-Strategie – Abbruch von zeitgemäsem Wohnraum schon nach 40 Jahren – unter ökologischen Gesichtspunkten?

Antrag auf dringliche Behandlung



M. Kund

A. Kisl