

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 18. November 2015

981.

Dringliche Schriftliche Anfrage von Markus Kunz, Gabriele Kisker und 39 Mitunterzeichnenden betreffend Überbauung auf dem Areal Thurgauerstrasse West, Möglichkeiten für eine innovative Planung mit einer Nachhaltigkeitsqualität, die mindestens einem «2000-Watt-Areal» entspricht

Am 21. Oktober 2015 reichten Gemeinderat Markus Kunz und Gemeinderätin Gabriele Kisker (beide Grüne) sowie 39 Mitunterzeichnende folgende Dringliche Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2015/336, ein:

Auf dem Areal entlang der Thurgauerstrasse West ist eine der letzten grossen zusammenhängenden Überbauungen auf städtischem Gebiet geplant. Es besteht hier die einmalige und wohl auch letztmalige Gelegenheit, ein regelrechtes 2000-Watt-Quartier, ein Leuchtturmprojekt des innovativen ökologischen und sozialen Bauens zu realisieren. Nicht zuletzt könnte das Projekt eine Gelegenheit sein, die städtischen Vorgaben, Normen und Richtlinien bezüglich nachhaltigem Bauen weiterzuentwickeln, zu erproben und zu verbessern sowie Pilotprojekte im technischen oder sozialen Bereich zu realisieren. Wir denken hier an Aspekte wie zum Beispiel: Null- oder gar Plusenergiebauten, Elektrizitätsversorgung mit Batteriespeicherung, innovative Mobilitätskonzepte, aber auch soziale Aspekte wie eine Partizipative Planung usw.

Die Planungsarbeiten sind schon ziemlich weit fortgeschritten, aber die bisherigen öffentlichen Auftritte, Dokumente und Verlautbarungen der beteiligten Verwaltungsfachleute und Stadträte lassen nicht darauf schliessen, dass sich die Stadt dieser grossen Herausforderung und der riesigen Chance bewusst ist, welche die Überbauung bietet.

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

1. Teilt der Stadtrat die Ansicht, dass die Überbauung auf dem Areal Thurgauerstrasse West den höchsten Anforderungen und den neuesten Erkenntnissen des nachhaltigen Bauens genügen sollte?
2. Wie stellt der Stadtrat sicher, dass die beteiligten Ämter, insbesondere die Liegenschaftenverwaltung und das Amt für Städtebau, optimal zusammenarbeiten und dieselben Interessen verfolgen?
3. Was wird unternommen, damit das überbaute Gebiet eine Nachhaltigkeitsqualität erreicht, welche einem so genannten «2000-Watt-Areal» mindestens gleichkommt?
4. Wie stellt der Stadtrat sicher, dass eine innovative Planung stattfindet und nicht nur einfach eine Anwendung bisheriger Normen umgesetzt wird?
5. Wie stellt der Stadtrat sicher, dass die höchsten Nachhaltigkeits-Anforderungen (wie oben skizziert) in die Architektur-Wettbewerbsprogramme einfließen?
6. Teilt der Stadtrat die Ansicht, dass Bauträger auf dem Areal zum Zug kommen sollten, welche in Bezug auf nachhaltiges Bauen einen Leistungsausweis haben?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Zu Frage 1 («Teilt der Stadtrat die Ansicht, dass die Überbauung auf dem Areal Thurgauerstrasse West den höchsten Anforderungen und den neuesten Erkenntnissen des nachhaltigen Bauens genügen sollte?»):

Dem Stadtrat ist das nachhaltige Bauen und die Umsetzung der 2000-Watt-Gesellschaft ein grosses Anliegen. Im Masterplan Energie (STRB Nr. 765/2012) ist festgelegt, dass die «7-Meilenschritte» (STRB Nr. 1094/2008 mit Änderungen STRB Nr. 722/2014) die Ziele des umwelt- und energiegerechten Erstellens und Betriebens von Bauten für die 2000-Watt-Gesellschaft definieren. Mit dem «Ökostrombeschluss» (STRB Nr. 417/2013: Bezug von 100 Prozent Ökostrom durch die Dienstabteilungen der Stadt Zürich) werden diese Bestrebungen ergänzt.

Die 7-Meilenschritte und der Ökostrombeschluss gelten für städtische Bauten. Die 7 Meilenschritte zusätzlich auch für Bauvorhaben stadtnaher Institutionen (Baurechte, finanzielle Beiträge) – so auch für das Areal Thurgauerstrasse West, das eine der letzten

grossen, noch weitgehend unüberbauten Baulandreserven der Stadt bildet. Die Wirkung der 7-Meilenstritte erstreckt sich über alle Phasen des Bauens: Von der Bedürfnisanalyse über das Planen und Bauen bis zur Bewirtschaftung. Der Stadtrat ist der Ansicht, dass mit den 7-Meilenstritten eine nachhaltige Entwicklung des städtischen Gebäudeparks über den gesamten Lebenszyklus sichergestellt wird. Dies entspricht auch den Empfehlungen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA 112/1: Nachhaltiges Bauen – Hochbau).

In Bezug auf die ökonomischen und sozialen Parameter des nachhaltigen Bauens ist es u. a. Auftrag des Stadtrats, die gemäss Gemeindeordnung verankerten Ziele zur Erhöhung des Anteils gemeinnütziger Wohnungen von einem Viertel auf einen Drittel sowie den Erhalt und die Erhöhung preisgünstiger Wohnungen und Gewerberäume zu fördern und voran zu treiben. Dabei ist die Einhaltung der in der kantonalen Wohnbauförderungs-Verordnung festgelegten Kostenlimiten für den subventionierten Wohnungsbau zu berücksichtigen.

Zu Frage 2 («Wie stellt der Stadtrat sicher, dass die beteiligten Ämter, insbesondere die Liegenschaftsverwaltung und das Amt für Städtebau, optimal zusammenarbeiten und dieselben Interessen verfolgen?»):

Die Entwicklung des Areals Thurgauerstrasse West erfolgt in mehreren Phasen: In den Jahren 2014 und 2015 wurde ein breit abgestütztes Testplanungsverfahren durchgeführt. Seit Sommer 2015 läuft die Erarbeitung der öffentlichen Gestaltungspläne. Parallel erfolgt die Planung und Projektierung des Schulhauses sowie des öffentlichen Freiraums und des Quartierparks wie auch die Evaluation möglicher Baurechtsnehmer (Städtische Stiftungen, Baugenossenschaften).

Für die beiden ersten Phasen (Testplanung und Gestaltungsplan) liegt die Verfahrenskoordination beim Amt für Städtebau. Die Liegenschaftenverwaltung ist in allen relevanten Gremien vertreten. Für die Projektsteuerung und politische Aufsicht der Arealentwicklung wurde 2014 ein Ausschuss gebildet, der sich aus vier Stadtratsmitgliedern (Vorsteher des Finanz-, Tiefbau- und Entsorgungs-, Hochbau- sowie Schul- und Sportdepartements) sowie acht Direktorinnen und Direktoren städtischer Ämter zusammensetzt. Geleitet wird der Ausschuss vom Vorsteher des Hochbaudepartements. Das Amt für Städtebau ist für die Koordination und inhaltliche Vorbereitung zuständig. Die Liegenschaftenverwaltung ist ständiges Mitglied des Ausschusses. Der Stadtrat ist der Ansicht, dass damit eine gute Zusammenarbeit und ein optimaler Austausch gewährleistet ist, wie dies in vergleichbaren Planungen und Prozessen in der Vergangenheit erprobt und angewandt worden ist. Die bisherigen Arbeitsschritte zeigen, dass die gewählte Projektorganisation gut funktioniert.

Zu Frage 3 («Was wird unternommen, damit das überbaute Gebiet eine Nachhaltigkeitsqualität erreicht, welche einem so genannten «2000-Watt-Areal» mindestens gleichkommt?»):

Die Entwicklung des Areals Thurgauerstrasse West soll den Grundsätzen der 2000-Watt-Gesellschaft gerecht werden. Diese Zielsetzung wurde im Programm der Testplanung festgehalten und den Planungsteams wurden im Rahmen einer Startveranstaltung die wesentlichsten damit verbundenen Anforderungen erläutert.

Die 7-Meilenstritte (vgl. Antwort zu Frage 1) bilden für die Stadt Zürich Richtschnur und Grundlage für alle Phasen der Objektplanung und des Bauens – so auch für die aktuell laufende Erarbeitung der Gestaltungspläne. Es ist vorgesehen, Vorgaben zu machen, die den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft entsprechen. Da der Prozess erst gestartet ist, kann zurzeit noch keine verbindliche Angabe gemacht werden.

Zu Frage 4 («Wie stellt der Stadtrat sicher, dass eine innovative Planung stattfindet und nicht nur einfach eine Anwendung bisheriger Normen umgesetzt wird?»):

Zur Erlangung einer qualifizierten Grundlage für das in der Bau- und Zonenordnung mit einer Gestaltungsplanpflicht bezeichnete Areal hat das Amt für Städtebau ein Testplanungsverfahren

ren mit drei interdisziplinären Planungsteams und einem breit zusammengesetzten Begleitemium durchgeführt. Mit der Testplanung sollte für das Areal ein räumlich attraktives, vielfältiges und robustes städtebauliches Konzept erarbeitet werden. Eine Testplanung ist ein dialogisches Verfahren und bietet die Chance auf einen intensiven Diskussionsprozess sowie das Testen von verschiedenen Denk- und Entwurfsansätzen. So wurde im Programm explizit vermerkt, dass auch innovative und zukunftsweisende Formen und Typologien der Stadtentwicklung Anwendung finden sollen.

Zur Evaluation der drei Planungsteams wurde ein Auswahlverfahren durchgeführt. Gesucht wurden Planungsteams, die mindestens aus Fachpersonen der Disziplinen Architektur (Federführung), Landschaftsarchitektur, Verkehrsplanung sowie Nutzung & Soziologie bestanden. Insgesamt wurden zehn Architekturbüros eingeladen, sich zu bewerben. Das Begleitemium hat daraufhin drei Teams selektioniert. Darunter ein Team, deren federführendes Büro aus Belgien kommt und einen grossen Leistungsausweis in unkonventionellen Ansätzen vorweist, um zusätzlich einen «Blick von aussen» zu erhalten.

Anfang 2015 hat der Steuerungsausschuss entschieden, das städtebauliche Konzept des Teams Meili Peter Architekten als Grundlage für die Gestaltungspläne zu verwenden. Das Konzept überzeugt sowohl in der Gesamtbetrachtung betreffend Erfüllung der Ziele als auch unter Berücksichtigung der prozessualen Risiken bei der Umsetzung und es stellt eine geeignete Grundlage zur Entwicklung innovativer Projekte (einschliesslich intelligentes Strommanagement) durch unterschiedliche Bauträgerschaften dar.

Zu Frage 5 («Wie stellt der Stadtrat sicher, dass die höchsten Nachhaltigkeits-Anforderungen (wie oben skizziert) in die Architektur-Wettbewerbsprogramme einfließen?»):

Der Stadtrat will seinen Handlungsspielraum für eine aktive, koordinierte Energiepolitik ausschöpfen und einen wesentlichen Beitrag zur Umsetzung der 2000-Watt-Gesellschaft leisten. Der Masterplan Energie bzw. die 7-Meilschritte (vgl. Antworten zu Fragen 1 und 3) bilden die Grundlage für eine nachhaltige Entwicklung des städtischen Gebäudeparks. In Architekturwettbewerben werden die Anliegen zur ökologischen und energetischen Dimension der Nachhaltigkeit prominent und verbindlich im Wettbewerbsprogramm formuliert:

- *Kapitel Aufgabe:* Bei der Beschreibung der Aufgabe wird der Kontext zur 2000-Watt-Gesellschaft aufgeführt.
- *Kapitel Ziele:* Die ökologischen und energetischen Anforderungen werden präzise kommuniziert.
- *Kapitel Beurteilungskriterien:* Die Erfüllung der ökologischen und energetischen Anforderungen ist ein Beurteilungskriterium (namentlich sind dies: die Energiebilanz, die Bauökologie, die Biodiversität der Aussenraumgestaltung, der Gebäudefussabdruck, die Eigenstromproduktion). Um diese Beurteilung korrekt vornehmen zu können, wird von den Wettbewerbsteilnehmenden verlangt, eine sogenannte Wettbewerbskalkulation auszufüllen, die Angaben zur Energie- und Ökobilanz des Entwurfs liefert. Zudem wird ein Detailschnitt der Fassade verlangt.
- *Kapitel Rahmenbedingungen:* Im Kapitel Rahmenbedingungen werden die Anforderungen im Detail beschrieben und Hinweise gegeben, worauf es in der frühen Entwurfsphase ankommt, um ökologisch und energetisch vorbildliche Bauten zu realisieren. In der frühen Entwurfsphase laufen die Kriterien der Ökologie und Ökonomie Hand in Hand, daher ist diese Phase für eine wirtschaftliche 2000-Watt-Gesellschaft äusserst relevant. Dabei bildet auch das Einhalten der Kostenlimiten für den subventionierten Wohnungsbau eine wichtige Vorgabe.

Zu Frage 6 («Teilt der Stadtrat die Ansicht, dass Bauträger auf dem Areal zum Zug kommen sollten, welche in Bezug auf nachhaltiges Bauen einen Leistungsausweis haben?»):

Die Liegenschaftenverwaltung wird, wenn die eigentümergebundenen nutzungsplanerischen Vorgaben geklärt sind, gemeinnützige Bauträger suchen. Aufgrund der Arealgrösse und zwecks Förderung der Vielfalt werden an der Thurgauerstrasse voraussichtlich mehrere Partnerinnen und Partner ausgewählt. Wie üblich soll die Evaluation der Bauträger über eine mit wbg Zürich (dem Dachverband der Zürcher Baugenossenschaften) organisierte Ausschreibung erfolgen. Allenfalls wird vorab für einzelne Teilflächen auch eine Zusammenarbeit mit städtischen Stiftungen geprüft.

Auf solche Ausschreibungen hin bewerben sich in der Regel diverse Baugenossenschaften. Darunter befinden sich oft bewährte und bekannte Organisationen wie auch neu gegründete. In den letzten Jahren wurden durchaus auch neue innovative Konzepte und Bauträger ausgewählt, so z. B. an der Kalkbreite und an der Zollstrasse. Innovative Projekte werden oft von neu gebildeten Trägerschaften vorgeschlagen. Bei der Kalkbreite wurde eine neu gegründete Genossenschaft ausgewählt, deren Leistungsausweis zu Beginn nicht vorhanden war. Der Stadtrat ist entsprechend bereit, auf neue Vorschläge einzugehen.

Wichtig ist bei der Auswahl, dass die künftigen Partnerinnen und Partner sich zu einer guten Zusammenarbeit untereinander und klar zu den Zielen des Gestaltungsplans (der wie dargelegt auch Nachhaltigkeitsziele umfasst) bekennen. Beurteilt wird auch die Leistungsfähigkeit der Organisation in Bezug auf die Projektentwicklung und Realisierung.

Vor dem Stadtrat

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti