



Der Stadtrat an den Gemeinderat

15. Juni 2022

GR Nr. 2022/11

Motion von Dr. Balz Bürgisser und Ivo Bieri betreffend Umzonung der Parzelle WI2132 (Areal der alten Buswendeschleife Berghalde) von der Zone W3 in eine Freihaltezone für Parkanlagen und Plätze (FP), Ablehnung, Entgegennahme als Postulat

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 12. Januar 2022 reichten Gemeinderat Dr. Balz Bürgisser (Grüne) und Gemeinderat Ivo Bieri (SP) folgende Motion, GR Nr. 2022/11, ein:

Der Stadtrat wird aufgefordert, dem Gemeinderat eine Weisung zur Anpassung der BZO vorzulegen, welche auf der Parzelle WI2132 eine Umzonung von der Zone W3 in die Zone FP vorsieht.

Begründung:

Gemäss BZO 2016 gehört die Parzelle WI2132, das Areal der alten Buswendeschleife Berghalde, der Zone W3 an. Im kommunalen Richtplan wurde diese Parzelle mit der Nutzung «Freiraum mit besonderer Erholungsfunktion» eingetragen und mit der Spezifizierung B (Park, Parkanlagen, Friedhöfe) belegt. Aus diesem Grund soll die Parzelle in die Freihaltezone mit der Zweckbestimmung «Parkanlage» umgewidmet werden. Das ist ganz im Sinne des Quartiervereins und der Quartierbevölkerung. Dieses Areal wird momentan unter Federführung von Grün Stadt Zürich als Quartierpark eingerichtet. Das Eröffnungsfest wird - vom Quartierverein organisiert - am 7. Mai 2022 stattfinden. Damit steht der Witiker Bevölkerung ein zusätzlicher Begegnungsort zur Verfügung. Ein solcher ist dringend notwendig, nachdem in den letzten 10 Jahren in Witikon fünf Restaurants - beliebte Treffpunkte - für immer geschlossen wurden. In Witikon, einem Quartier mit gut 11'000 Einwohnerinnen und Einwohnern, gibt es jetzt keine einzige Quartierbeiz mehr.

Leider plant die IMMO, auf dieser Parzelle ein Provisorium fürs Gemeinschaftszentrum Witikon aufzustellen. Dieses soll spätestens 2025 zu Verfügung stehen. Ein solches Provisorium wird nötig sein, aber nicht an diesem Ort. Es gibt andere Standorte im Quartier, die für dieses Provisorium geeignet sind.

Mit dieser Motion fordern wir den Stadtrat auf, ein deutliches Zeichen zu setzen, damit das zentral gelegene Areal der alten Buswendeschleife Berghalde in Zukunft der Bevölkerung als Begegnungsort zur Verfügung steht.

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. Lehnt der Stadtrat die Entgegennahme einer Motion ab oder beantragt er die Umwandlung in ein Postulat, hat er dies innert sechs Monaten nach Einreichung schriftlich zu begründen (Art. 127 Abs. 2 GeschO GR).

Der Stadtrat lehnt aus nachfolgenden Gründen die Entgegennahme der Motion ab und beantragt die Umwandlung in ein Postulat:

Situation und geltendes Planungsrecht

Das an der Witikonerstrasse gelegene Grundstück Kat.-Nr. WI2132 (Areal «Berghalde») umfasst eine Fläche von 2130 m². Es liegt gemäss geltender Bau- und Zonenordnung in einer dreigeschossigen Wohnzone (W3) mit einer Wohnanteilsspflicht von 66 Prozent. Das Grundstück ist im Verwaltungsvermögen des Tiefbauamts (TAZ).



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Zonenplan mit dreigeschossiger Wohnzone (W3; orange) sowie Freihaltezone (F; hellgrün) und den in den nachfolgenden Erläuterungen erwähnten Grundstücken

Der regionale Richtplan Verkehr (2017) enthält auf dem Grundstück einen Eintrag für eine bestehende Buswendeanlage. Der kommunale Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen (kRP SLÖBA; aktuell zur Genehmigung beim Kanton) sieht einen «Freiraum mit besonderer Erholungsfunktion» vor. Gemäss kRP SLÖBA (Kapitel 3.3, Tabelle 7, Nr. 114 «Buswendeschleife Witikon») soll der bestehende Freiraum nutzbar bzw. als Platz/Park mit einer Richtgrösse von etwa 2500 m² entwickelt werden; dabei ist die Nutzungsordnung (BZO) zu prüfen und bei Bedarf anzupassen (Kap. 3.4.3 lit. a).

Das Grundstück liegt im sehr wertvollen Landschaftsschutzobjekt KSO-22.00 «Kirchhügel Witikon, Steinacker» mit dem Ziel der Erhaltung der Erscheinungsform, der bäuerlichen Umgebung und der Einsehbarkeit des Landschaftsschutzobjekts. Der Blick von diesem Grundstück auf den geomorphologisch markanten Kirchenhügel soll nicht beeinträchtigt werden.

Das südlich der «Berghalde» gelegene Grundstück Kat.-Nr. WI316 liegt in der Freihaltezone und ist von der Kommunalen Schutzverordnung «Kirchenhügel Witikon» überlagert (Stadratsbeschluss Nr. 376/2018). Der an die «Berghalde» angrenzende Bereich liegt dabei in der Naturschutzzone I.

Aktuelle Nutzungen auf dem Areal «Berghalde»

Auf dem Grundstück befinden sich aktuell verschiedene Anlagen und Nutzungen. Die Buswendeschleife wird von den Verkehrsbetrieben (VBZ) zur Sicherstellung eines reibungslosen ÖV-Betriebs im Ereignisfall verwendet (z. B. bei Störungen im Winter, Unfällen, Baustellen), nicht jedoch für den regulären Linienbetrieb. Ein Gebäude mit einer Gleichrichteranlage des Elektrizitätswerks der Stadt Zürich (ewz), die der Stromversorgung des öffentlichen Verkehrs (ÖV) dient, liegt in der südöstlichen Ecke. Der Grossteil des Grundstücks ist Grünraum. Während der 2020 abgeschlossenen Erneuerung der Witikonstrasse wurde dieser als Installationsplatz genutzt. Im Rahmen der Wiederherstellung wurde nun mit sanften Interventionen die Nutzbarkeit als Freiraum verbessert. Auf Initiative des Quartiervereins erarbeitete Grün Stadt Zürich (GSZ) hierfür ein Projekt für einen «Quartierpark Berghalde». Ohne grössere Geländemodulierungen vorzunehmen, wurden rund um die bestehenden Infrastrukturanlagen Aufenthalts- und Spielbereiche geschaffen und Bäume gepflanzt. Die Lebensdauer der installierten

Geräte beträgt ungefähr 10–12 Jahre. Die Buswendeschleife mit ihrem Hartbelag ist als Fläche für Bewegung und Spiel nutzbar. Gemäss Vorgaben der VBZ muss der Bus in der Schleife hindernisfrei wenden können. Deswegen sind dort keine ortsfesten Installationen möglich. Der Quartierpark schliesst auch das westlich angrenzende Grundstück Kat.-Nr. WI2492 (Verwaltungsvermögen GSZ) ein.

Der auf dem Areal Berghalde realisierte Quartierpark zeigt, dass sich die beiden öffentlichen Interessen von Freiraum und Buswendeschleife auf derselben Fläche gut kombinieren lassen.

Ersatzstandort-Suche für Gemeinschaftszentrum (GZ) Witikon, inklusive provisorische Lösung

Weil der Mietvertrag des GZ am bestehenden Standort 2025 ausläuft, muss ein Ersatzstandort in Witikon gefunden werden. Immobilien Stadt Zürich (IMMO) führte zusammen mit den betroffenen Dienstabteilungen entsprechende Standortevaluationen durch und löste eine Machbarkeitsstudie (MBS) aus. In der departementsübergreifenden Güterabwägung wurde als möglicher Ersatzstandort für das GZ Witikon das «Alte Schulhaus» vorgeschlagen, das sich auf dem Grundstück Kat.-Nr. WI2726 (im Verwaltungsvermögen der IMMO) befindet, unter Miteinbezug des Grundstücks Kat.-Nr. WI2776 (im Besitz von Liegenschaften Stadt Zürich). Weil das neue GZ weder im «Alten Schulhaus», das derzeit für schulische Betreuung genutzt wird, für die wiederum zuerst ein Ersatzstandort gefunden werden muss, noch an anderen Standorten genügend schnell realisiert werden kann, wird voraussichtlich für die Jahre 2025–2028 zur Überbrückung ein Standort für ein GZ-Provisorium benötigt. Als dafür geeigneter Standort wurde dabei das Areal Berghalde beurteilt. In der Motion Bürgisser/Strub (vom 27. Februar 2019, GR Nr. 2019/70), die eine kreditschaffende Weisung für ein neues GZ in Witikon verlangt, wird das Areal Berghalde auch als möglicher Standort erwähnt, weil dieser zentral liege und genügend Aussenraum zur Verfügung stehe. Im September 2021 wurde die Quartierentwicklungskommission (QUEK) als zugehöriges Fachorgan des Quartiervereins über den vorgesehenen provisorischen GZ-Standort auf dem Berghalde-Areal informiert. Da für das Provisorium ein erheblicher Teil des mittlerweile realisierten Quartierparks beansprucht würde, löste diese Absicht die vorliegende Motion Bürgisser/Bieri aus.

Aktuell wird die 2021 durchgeführte MBS vertieft und um einige zusätzliche Standorte für das Provisorium erweitert (vgl. nachfolgende Abbildung).

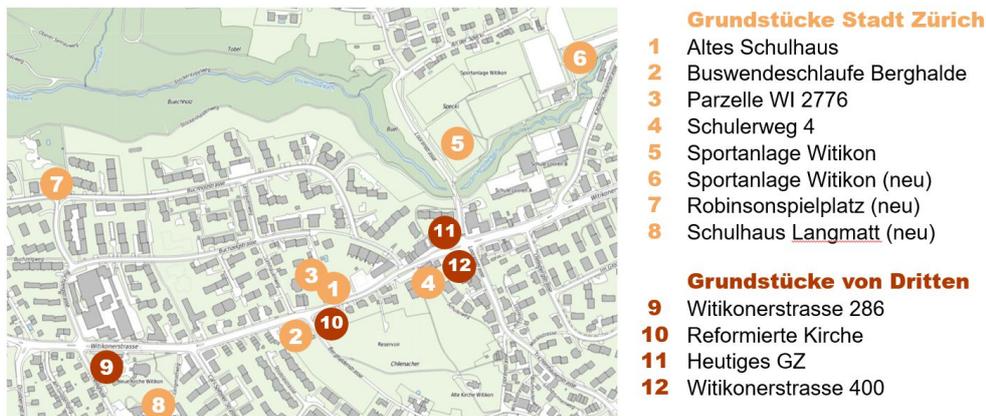


Abbildung 2: Überblick über geprüfte/zu prüfende Grundstücke anlässlich der Standortevaluation im Rahmen der Machbarkeitsstudie (Vertiefung 2022)



4/4

Die Resultate dieser Vertiefung, auf deren Basis der definitive Standortentscheid zu fällen ist, werden im Sommer 2022 erwartet. Dannzumal wird auch die QUEK erneut zum Ergebnis der neuen Standortevaluation informiert. Inwiefern die MBS geeignete Alternativen zum Provisoriums-Standort «Berghalde» finden wird, lässt sich zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht abschätzen. Sofern sich im Rahmen der MBS zeigen sollte, dass der Standort «Berghalde» im Sinne einer Rückfallebene als ultima ratio für die Realisierung eines GZ-Provisoriums unabdingbar sein sollte, würde eine Umzonung in die Freihaltezone ein entsprechendes Projekt verunmöglichen und die nahtlose Fortführung des GZ-Betriebs gefährden.

Mit Motion geforderte Freihaltezone FP derzeit nicht zweckmässig

Der mit der vorliegenden Motion geforderte Quartierpark auf dem Areal Berghalde wurde bereits realisiert. Das verdeutlicht, dass die aktuelle Zonierung als Wohnzone W3 die verschiedenen bestehenden öffentlichen Interessen (auch die Zielsetzung der Motion) zonenkonform zu berücksichtigen vermag, sowohl die Nutzung als öffentlicher Freiraum wie für den ÖV (einschliesslich Gleichrichteranlage). Eine Freihaltezone FP würde hingegen ausschliesslich die Freiraumnutzung erlauben.

Die Festsetzung des Freiraums im kommunalen Richtplan SLÖBA und die damit verbundene Prüfung bzw. Sicherung mittels Anpassung der Nutzungsordnung stellt eine für die Behörden verbindliche Vorgabe dar, die im Rahmen der planerischen Ermessensausübung berücksichtigt werden muss. Die in der Bauzone zonenkonforme ÖV-Nutzung ist ebenfalls mit einem Richtplaneintrag gesichert. Wegen dieses Zielkonflikts wäre die Umsetzung der Motion bzw. die Umzonung in eine Freihaltezone FP nicht das Ergebnis einer rechtmässigen Interessenabwägung. Zum aktuellen Zeitpunkt fehlt es an der Zweckmässigkeit und damit Rechtmässigkeit einer Umzonung in die Freihaltezone FP.

Eine Anpassung der Bau- und Zonenordnung im Bereich des Areals «Berghalde» und damit die zonenrechtliche Sicherung des Quartierparks sowie der Sichtbeziehungen zum Kirchenhügel werden sinnvollerweise zu einem späteren Zeitpunkt vorgenommen, wenn die Realisierung des GZ Witikon an einem anderen Standort rechtlich und finanziell definitiv gesichert ist und sich der künftige Bedarf an ÖV-Infrastrukturen abzeichnet. Zu jenem Zeitpunkt wird zu prüfen sein, ob das gesamte Grundstück oder gegebenenfalls auch nur Teile des Grundstücks umzont werden können, unter der Prämisse, dass die mit der ÖV-Nutzung verbundenen infrastrukturellen Bedürfnisse stets zonenkonform bleiben.

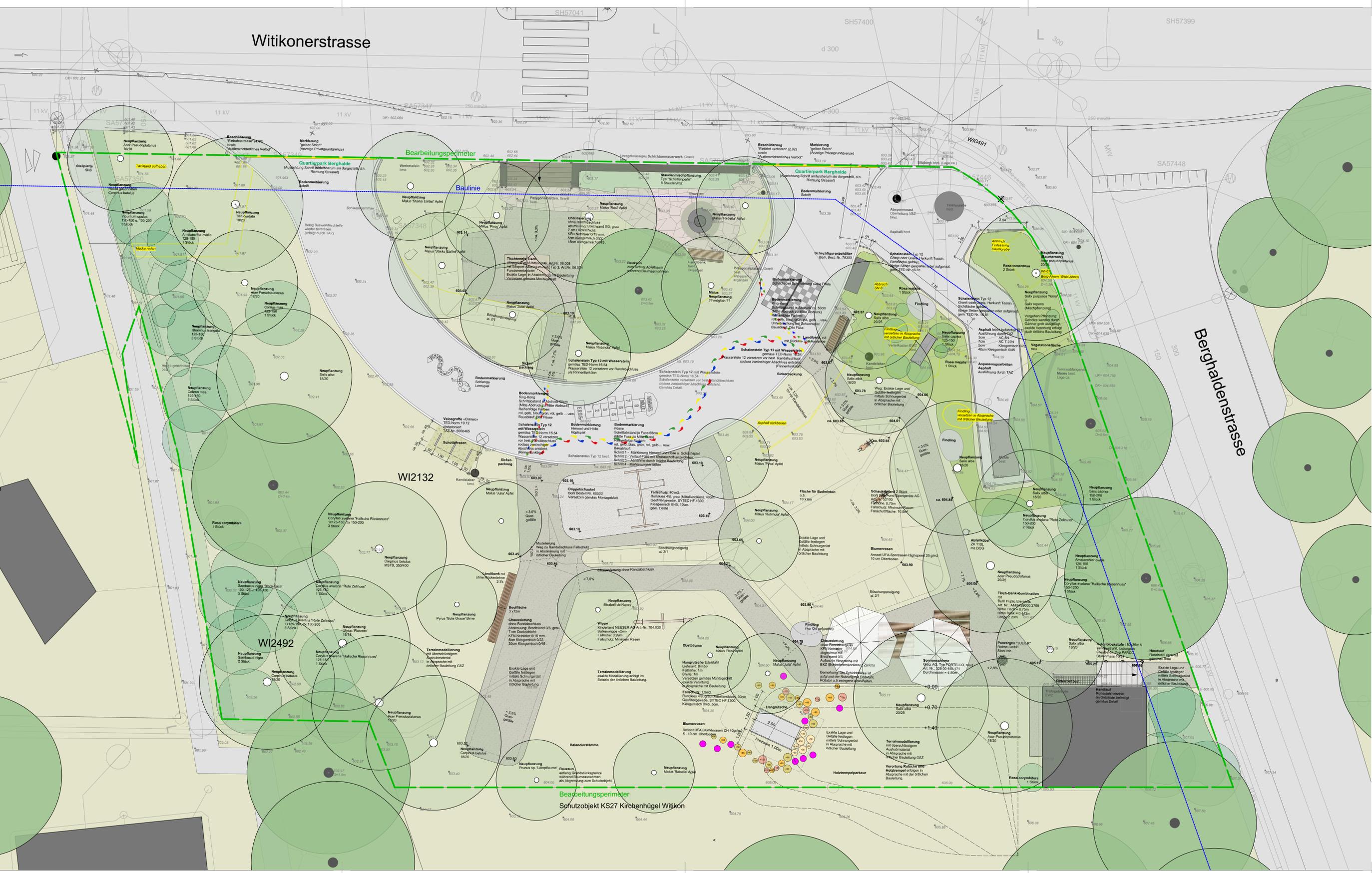
Zusammenfassend lehnt der Stadtrat die Motion ab, ist aber bereit, den Vorstoss als Postulat entgegenzunehmen. Damit wird zum Ausdruck gebracht, dass der Quartierpark am betreffenden Ort die unbestritten hohe Bedeutung besitzt und zusätzlich die landschaftlichen/geomorphologischen Qualitäten erlebbar macht. Gleichzeitig ist sichergestellt, dass die Behörden angesichts der drei öffentlichen Interessen Freiraum, ÖV und GZ, die um zentral gelegene Flächen in Witikon konkurrieren, den zur Erfüllung ihrer Aufgaben nötigen Ermessensspielraum weiterhin haben (Art. 2 Abs. 3 RPG).

Im Namen des Stadtrats

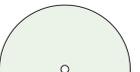
Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Die Stadtschreiberin
Dr. Claudia Cuche-Curti

Witikonerstrasse



Legende Gehölze

-  Baum bestehend
-  Neupflanzung Baum
-  Neupflanzung Strauch

Index	Datum	Visum	Änderungen
A	21.02.2022	rik	Pflanzung, Lage Holztempelparcour (provisorisch)
B	01.04.2022	rik	Verortung Verkehrsschilder, TT optional, Velostellplatz, Angaben Markierungsarbeiten
C			
D			
E			
F			



Stadt Zürich
Grün Stadt Zürich
Beslerplatz 2
CH-8001 Zürich
Tel. 044 412 27 66
gsz-info@zuerich.ch
www.stadt-zuerich.ch/gsz

Quartierpark Berghalde		Berghaldenstrasse 4 8053 Zürich - Witikon - Kreis 7	
Ausführung		Situation	Masstab 1:100
Plan Nr.	19563-A01	Projektleiter	D Richter
Format	105 x 53 cm	Rev. / Index	01.04.2022 / rik
Datum / Gez.	21.02.22 / S.Herli	Dateiname	Quartierpark Berghalden_A_Sit_masterfile.vwx