



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 12. November 2025

GR Nr. 2023/562

Dringliche Motion der AL-, Grüne-, GLP-, SP- und Die Mitte/EVP-Fraktionen betreffend Realisierung von gemeinnützigen Wohnungen und Gewerberäumen mit ausreichendem Grün- und Freiraum zusätzlich zu den Alterswohnungen auf dem Josef-Areal, Teilrevision der Bau- und Zonenordnung, Antrag auf Friststreckung

Am 6. Dezember 2023 reichten die AL-, Grüne-, GLP-, SP- und Die Mitte/EVP-Fraktionen folgende Motion, GR Nr. 2023/562, ein, welche am 10. Januar 2024 für dringlich erklärt wurde:

Der Stadtrat wird beauftragt, dem Gemeinderat eine Teilrevision der Bau- und Zonenordnung für das Josef-Areal (beispielsweise eine Umzonung in eine Z6) zur Beschlussfassung vorzulegen, damit auf einem dafür geeigneten Teil der aktuell der Zone Oe6 zugewiesenen Parzellen IQ5678 und IQ6308 zusätzlich zu Alterswohnungen auch gemeinnützige Wohnungen und Gewerberäume mit ausreichendem Grün- und Freiraum realisiert werden können. Zudem ist die Parzelle IQ6070, also die Josefstrasse vor dem Areal in eine Freihaltezone umzuzonen. Den Festlegungen im kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen Stadt Zürich ist, soweit sie dieses Areal direkt betreffen, Rechnung zu tragen. Die Umzonung soll dem Gemeinderat zusammen mit dem für die Realisierung der Umnutzung erforderlichen öffentlichen Gestaltungsplan vorgelegt werden.

Begründung:

Am 4. Oktober 2023 hat die Arbeitsgruppe «Josef will Wohnen» Vorschläge zur Ergänzung und Anpassung des von der Stadtverwaltung im Rahmen einer Testplanung definierten und vom Stadtrat am 6. Juli 2022 verabschiedeten Entwicklungskonzepts für das Josef-Areal (STRB 636/2022¹) der Öffentlichkeit vorgestellt. Die Arbeitsgruppe schlägt vor, die Zahl der geplanten 135 gemeinnützigen Alterswohnungen² mit mindestens 300 weiteren gemeinnützigen Wohnungen für alle zu erhöhen.

Weiter sieht der kommunale Richtplan über die ganze Stadt durchmischte Quartiere vor, und durchmischt heisst ungefähr 30% Wohnanteil (vergl. dazu auch die vom Stadtrat festgelegten «Strategien Zürich 2035»). Dieser Wert ist im (Hardturmquartier) in Zürich West noch bei weitem nicht erreicht. Gemäss einer Analyse an der ETH Zürich (SPUR) hat die Entwicklung der letzten Jahre auch um den Bahnhof Hardbrücke zu einer starken Verdrängung von Wohnraum mit tragbaren Mieten geführt. Mit dem Bau von preisgünstigem Wohnraum hat es die Stadt nun auf diesem Areal selber in der Hand, der Gentrifizierung in diesem Gebiet entgegenzuwirken.

2024 sollen die Architekturwettbewerbe für die beiden gemäss Testplanung vorgesehenen Querbauten gestartet werden (<https://www.stadt-zuerich.ch/hbd/de/index/staedtebau/planung/entwicklungsgebiete/josefareal/projekt-josef-areal.html>). Das Nutzungskonzept soll nicht mehr angepasst werden.

Die vorliegende Motion will einen Grundsatzentscheid erwirken, ob die von der Quartierbevölkerung, «AG Josef will Wohnen» und der «IG Zentrum Hardbrücke» anvisierten Anpassungen (insbesondere Erstellung von gemeinnützigen Wohnungen für eine durchmischte Bevölkerung) in der weiteren Projektierung berücksichtigt werden sollen. Die im Hochparterre vom Oktober präsentierten Vorschläge dienen dabei als Denkanstoss, der nun quartierverträglich umgesetzt werden soll. Der Richtungsentscheid muss deshalb durch den Gemeinderat jetzt gefällt werden.

1 Auf dem 20 000 Quadratmeter grossen städtischen Areal zwischen Viadukt und Hardbrücke soll bis 2032 ein neuer Stadtteil mit Hallenbad, Gesundheitszentrum für das Alter und Alterswohnungen, einem Werkhof, Quarterräumen und viel Grün entstehen. Mit der heutigen Zonierung nicht vereinbare Nutzungen werden ausgeschlossen.

2 Geplante Entwicklung Wohnungsbestand SAW, Präsentation Medienkonferenz vom 23.10.23



Nach Art. 126 lit. a Geschäftsordnung des Gemeinderats (GeschO GR, AS 171.100) sind Motions Anträge, die den Stadtrat verpflichten, den Entwurf für den Erlass, für die Änderung oder für die Aufhebung eines Beschlusses vorzulegen, der in die Zuständigkeit der Gemeinde oder des Gemeinderats fällt. Der Stadtrat unterbreitet dem Gemeinderat gemäss Art. 130 Abs. 1 GeschO GR innert 24 Monaten nach der Überweisung eine Vorlage. Gemäss Art. 130 Abs. 2 GeschO GR kann der Stadtrat bis drei Monate vor Ablauf der Frist dem Gemeinderat eine Verlängerung um höchstens zwölf Monate beantragen. Die Frist kann höchstens zweimal verlängert werden (Art. 130 Abs. 3 GeschO GR).

Antrag auf Fristverlängerung

Die Motion GR Nr. 2023/562 wurde am 6. März 2024 dem Stadtrat überwiesen. Gestützt auf Art. 130 Abs. 2 GeschO GR ersucht der Stadtrat den Gemeinderat aus nachfolgend aufgeführten Gründen, die am 6. März 2026 ablaufende Frist um zwölf Monate bis zum 6. März 2027 zu erstrecken.

Begründung

Die Motion GR Nr. 2023/562 betrifft das Josef-Areal im Quartier Escher-Wyss, welches historisch stets für die Bereitstellung von öffentlicher Infrastruktur genutzt wurde. Es liegt dementsprechend heute in der Zone für öffentliche Bauten. Auch in Zukunft leistet das Josef-Areal einen wichtigen Beitrag zur geplanten Verdichtung des Quartiers, in dem es verschiedene im kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft und öffentliche Bauten (kRP SLöBA) definierte öffentliche Infrastrukturen zur Verfügung stellt. Dazu gehören Hallenbad, Werkhof und Parkanlage. Zudem werden aufgrund des ausgewiesenen Bedarfs weitere, der Öffentlichkeit dienende Nutzungen, namentlich ein städtisches Gesundheitszentrum für das Alter (GFA) und Alterswohnungen der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW), geplant.

Der Stadtrat hat im Juli 2022 das Entwicklungskonzept Josef-Areal verabschiedet (Stadtratsbeschluss [STRB] Nr. 2022/636), welches sicherstellt, dass die Vorgaben des kRP SLöBA umgesetzt werden. Dieses wurde während mehrerer Jahre auf der Grundlage einer Testplanung und unter engem Einbezug verschiedener Anspruchsgruppen sowie der breiten Öffentlichkeit erarbeitet. Die Bedürfnisse des Quartiers wurden dabei bereits bei der Vorbereitung der Testplanung anhand einer Stadt- und Sozialraumstudie ermittelt und bei der Testplanung berücksichtigt.

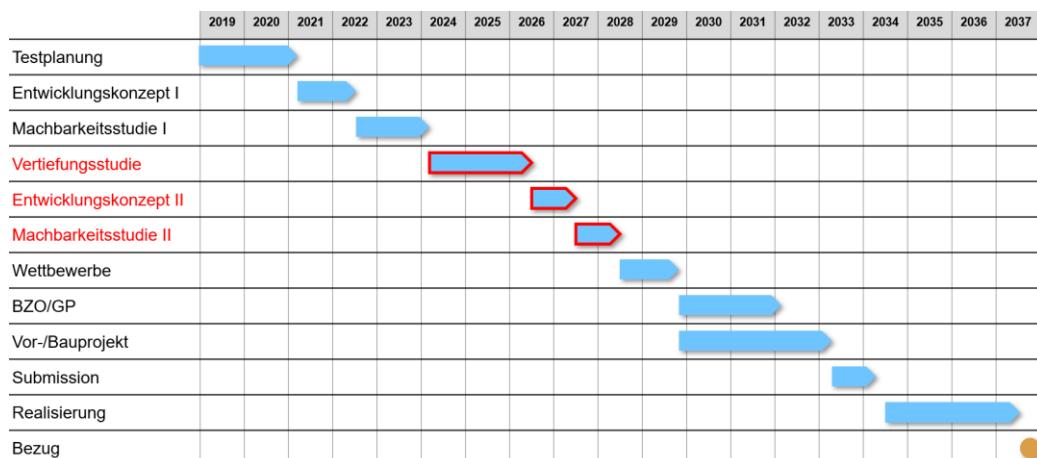
Die Motion GR Nr. 2023/562 stellt die geplanten öffentlichen Nutzungen des Areals nicht in Frage, sondern fordert eine Ergänzung mit zusätzlichen gemeinnützigen Wohnungen und Gewerberäumen. Das Raumprogramm wird durch diese Forderung erheblich vergrössert. Die Frage, ob die geforderte Qualität des Areals auch mit dem vergrösserten Raumprogramm erreicht werden kann, muss in einem qualifizierten städtebaulichen Verfahren beantwortet werden. Dabei zu beachten sind insbesondere die Quartierverträglichkeit, der Lärmschutz, die Grünräume auf dem Areal, die verträgliche Dichte, die Gebäudehöhe, die Auswirkungen auf die Freiraumversorgung und Schulraumplanung im Quartier sowie der Umgang mit der ZöBA bzw. die Rahmenbedingungen für eine Umzonung eines geeigneten Perimeters. Weiter ist den Ergebnissen der bisherigen und der zukünftigen Mitwirkung Rechnung zu tragen.



Das Amt für Städtebau prüft aktuell in einer Vertiefungsstudie mit einem interdisziplinären Bearbeitungsteam und drei externen Fachpersonen aus den Disziplinen Städtebau/Architektur, Landschaftsarchitektur und Verkehr, ob und wenn ja, wie viele zusätzliche gemeinnützige Wohnungen und Gewerberäume quartierverträglich auf dem Josef-Areal Platz finden können. Dabei werden Delegierte von bisher involvierten wie auch von neuen Anspruchsgruppen sowie Vertreterinnen und Vertreter aller politischen Fraktionen miteinbezogen. Sie sind als sogenannte Resonanzgruppe direkt im Prozess vertreten und nehmen an den drei Workshops der Vertiefungsstudie teil.

Bedingt durch den zeitlichen Aufwand einer sorgfältigen Prüfung der Forderungen aus der Motion GR Nr. 2023/562 verzögert sich der ursprüngliche Zeitplan der Entwicklung des Josef-Areals. Die Vertiefungsstudie wird im Sommer 2026 abgeschlossen. Im Anschluss wird das Entwicklungskonzept von 2022 gegebenenfalls überarbeitet werden müssen, bevor mit einer Machbarkeitsstudie die Vorbereitung der Wettbewerbe begonnen werden kann. Das Amt für Städtebau geht davon aus, dass sich die Entwicklung des Josef-Areals im Vergleich zum ursprünglichen Fahrplan um etwa vier Jahre verzögert. Der Bezug wäre demnach frühestens im Jahr 2037.

Die Vertiefungsstudie, die voraussichtlich nachfolgende Anpassung des Entwicklungskonzepts sowie die Machbarkeitsstudie bilden die Grundlage für die Wettbewerbe. Das mit der Motion geforderte BZO-Teilrevisions- und Gestaltungsplanverfahren ist abhängig vom Wettbewerbsergebnis und kann darum frühestens ab 2030 gestartet werden. Dies bedeutet, dass auch mit einer Fristverlängerung die Motion nicht erfüllt werden kann. Die beschriebenen Arbeitsschritte sind im untenstehenden Gesamtterminplan zum Planungsprozess abgebildet.



Gesamtterminplan Planungsprozess Entwicklung Josef-Areal (rot Zusätzliche Arbeitsschritte aufgrund Motion)



Fazit

Aufgrund der oben genannten, für den Planungsprozess notwendigen Arbeitsschritte kann die mit der Motion GR Nr. 2023/562 geforderte Vorlage nicht innert Frist gemäss Art. 130 Abs. 1 GeschO GR dem Gemeinderat unterbreitet werden.

Dem Gemeinderat wird zur sofortigen materiellen Behandlung beantragt:

Die Frist zur Erfüllung der am 6. März 2024 überwiesenen Motion, GR Nr. 2023/562, der AL-, Grüne-, GLP-, SP- und Die Mitte/EVP-Fraktionen vom 6. Dezember 2023 betreffend Realisierung von gemeinnützigen Wohnungen und Gewerberäumen mit ausreichendem Grün- und Freiraum zusätzlich zu den Alterswohnungen auf dem Josef-Areal, Teilrevision der Bau- und Zonenordnung, wird ein erstes Mal um zwölf Monate bis zum 6. März 2027 verlängert.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Der Stadtschreiber
Thomas Bolleter