

Zürich, 24. September 2008

Stadtrat von Zürich  
Dr. Elmar Ledergerber, Stadtpräsident  
Dr. André Kuy, Stadtschreiber

## Vorlagen

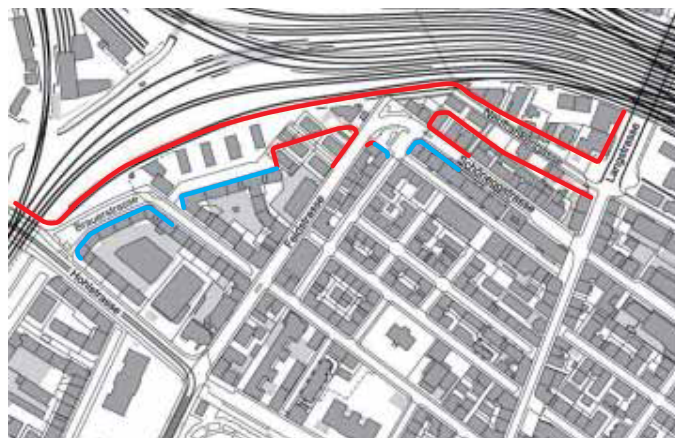
- 1 Ergänzung der Gemeindeordnung, Verankerung der Nachhaltigkeit und der 2000-Watt-Gesellschaft**
- 2 Baulinienvorlage Gleisfeld Neufrankengasse zwischen der Lang- und Hohlstrasse, Zürich-Aussersihl, Festsetzung**
- 3 Teilrevision Nutzungsplan, Zonenplanänderung im Bereich Kronenwiese, Zürich-Unterstrass**
- 4 Teilrevision Nutzungsplan, Zonenplanänderung Zollfreilager-Areal Flurstrasse/Rautistrasse, Zürich-Albisrieden**

Die Resultate der Abstimmung finden Sie unter:  
[www.stadt-zuerich.ch/abstimmungen](http://www.stadt-zuerich.ch/abstimmungen)

# ZÜRICH STIMMT AB 30.11.2008



**1 Ergänzung Gemeindeordnung, Nachhaltigkeit und 2000-Watt-Gesellschaft** | Seiten 2–5



**2 Baulinienvorlage Gleisfeld Neufrankengasse** | Seiten 6–9



**3 Zonenplanänderung Kronenwiese** | Seiten 10–12

(Bild: Desair)



**4 Zonenplanänderung Zollfreilager-Areal** | Seiten 13–15

(Bild: Desair)

# 1. Abstimmungsvorlage

## Ergänzung der Gemeindeordnung, Verankerung der Nachhaltigkeit und der 2000-Watt-Gesellschaft

### Das Wichtigste in Kürze

Die Stadt Zürich setzt sich verstärkt für den Schutz der Umwelt und den Erhalt natürlicher Ressourcen ein. Mit einer Ergänzung der Gemeindeordnung sollen Umwelthanliegen in der städtischen Verfassung verankert werden. Den Rahmen dazu bilden die Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft, einer langfristigen Energiestrategie der ETH Zürich.

Die Reduktion des Energieverbrauchs auf einen Drittel des heutigen Verbrauchs wird durch gezielte Einsparungen, insbesondere durch die Erhöhung der Energieeffizienz erreicht. Mit der Ergänzung der Gemeindeordnung verpflichtet sich die Stadt zudem zur massiven Förderung erneuerbarer Energien.

Bis ins Jahr 2050 wird so der Energieverbrauch massiv abnehmen und es werden drei Viertel des Energiebedarfs aus erneuerbaren Energiequellen bereitgestellt. Dadurch wird es möglich, den CO<sub>2</sub>-Ausstoss von heute sechs Tonnen pro Einwohnerin oder Einwohner pro Jahr in der Stadt Zürich auf einen klimaverträglichen Wert von einer Tonne zu reduzieren und die Verträge mit Kernkraftwerken in ein paar Jahrzehnten auslaufen zu lassen beziehungsweise auf neue Beteiligungen und Bezugsrechte zu verzichten.

Mit dem neuen Artikel in der Gemeindeordnung ist Zürich die erste Gemeinde der Schweiz, die eine Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen und den langfristigen Verzicht auf die Atomenergie in ihrer Verfassung verankert.

### Abstimmungsfrage

Auf Ihrem Stimmzettel werden Sie gefragt: Wollen Sie die folgende Vorlage annehmen?

**Ergänzung der Gemeindeordnung, Verankerung der Nachhaltigkeit und der 2000-Watt-Gesellschaft.**

### Empfehlung

**Stadtrat und Gemeinderat empfehlen Annahme der Vorlage.**

## I. Ausgangslage

### Energiebedarf steigt

In den 60er Jahren entsprach der durchschnittliche Energieverbrauch pro Kopf in der Schweiz einer Dauerleistung von 2000 Watt pro Jahr. Unterdessen beanspruchen wir 6000 Watt pro Person. Das heisst, wir verbrauchen immer mehr Energie. Wie lange die fossilen Energieträger Erdöl und Erdgas zur Deckung unseres Bedarfs noch ausreichen, ist unsicher. Die Prognosen über noch nicht entdeckte Quellen fallen sehr unterschiedlich aus. Auch die Entwicklung der Nachfrage in wachsenden Volkswirtschaften wie China und Indien beurteilen Fachleute unterschiedlich. Unbestritten ist das weltweite Bevölkerungswachstum: Im Juli 2008 lebten auf der Erde rund 6,7 Milliarden Menschen. Für die Mitte dieses Jahrhunderts rechnet die UNO mit einer Erdbevölkerung von über 9 Milliarden.

### Erwärmung der Erdatmosphäre

Problematisch sind die fossilen Energieträger nicht nur, weil sie knapp werden könnten, sondern auch wegen der Emissionen, die bei deren Verbrennung entstehen. In den letzten 125 Jahren hat sich die Kohlendioxid-Konzentration in der Atmosphäre um über 30 Prozent erhöht. Fachleute aus aller Welt sind sich einig: Die hohen Konzentrationen von CO<sub>2</sub> aus der Verbrennung von Erdöl, Erdgas und Kohle führen zusammen mit anderen Treibhausgasen zu einer Erwärmung der Erdatmosphäre mit weit reichenden Auswirkungen auf die Umwelt, die Wirtschaft, unsere Gesundheit und die Sicherheitslage. Unwetter, Bevölkerungswanderungen und Nahrungsmittelknappheit sind nur einige der befürchteten Folgen.

Bei der Analyse der zwölf wärmsten Jahre seit 1850 fällt auf, dass elf davon in den Zeitraum nach 1994 fallen. Der kürzlich veröffentlichte UNO-Klimabericht des Fachgremiums IPCC (Intergovernmental Panel on Climate Change) weist nicht nur den Klimawandel nach, er belegt auch den entsprechenden Einfluss des Menschen.

### 2000-Watt-Gesellschaft

Eine interdisziplinäre Forschungsgruppe der ETH Zürich entwickelte zur Bewältigung dieser Probleme die langfristige Energiestrategie der 2000-Watt-Gesellschaft (vergleiche Kasten Seite 3). Sie zeigt auf, dass wir in der Schweiz mit einem Drittel der heute pro Kopf zur Verfügung stehenden Energie auskommen könnten, ohne dabei auf wesentliche Annehmlichkeiten verzichten zu müssen.

## II. Ergänzte Gemeindeordnung

Verschiedene Kantone und Städte orientieren sich an den Leitlinien der 2000-Watt-Gesellschaft. Als erste Gemeinde der Schweiz will die Stadt Zürich diese energiepolitischen Ziele in die Gemeindeordnung aufnehmen.

### Was bedeutet die Ergänzung der Gemeindeordnung?

Mit der revidierten Gemeindeordnung schafft die Stadt Zürich die Grundlage für eine Entwicklung in Richtung 2000-Watt-Gesellschaft und verpflichtet sich, ihre Massnahmen im Umweltbereich zu verstärken. Die Stadt Zürich...

... will langfristig ihren Energieverbrauch von 6000 Watt Dauerleistung auf 2000 Watt Dauerleistung pro Einwohnerin und Einwohner und Jahr reduzieren.

... will den CO<sub>2</sub>-Ausstoss bis ins Jahr 2050 von heute sechs Tonnen pro Person und Jahr auf eine Tonne senken.

... fördert Massnahmen zur Einsparung von Energie beziehungsweise zur Energieeffizienz.

... fördert den Einsatz und die Produktion erneuerbarer Energien.

... lässt die Beteiligungen und Lieferverträge mit Kernkraftwerken auslaufen und investiert nicht in neue.

Den Anstoss für die Ergänzung der Gemeindeordnung gab die Initiative «Umweltschutz konkret» der Grünen der Stadt Zürich. Nachdem der Gegenvorschlag des Stadtrates durch den Gemeinderat um eine zeitliche Frist ergänzt wurde, hat das Initiativkomitee «Umweltschutz konkret» seine Initiative zurückgezogen. Mit Ausnahme der SVP unterstützen alle

Fractionen im Gemeinderat den stadt- und gemeinderätlichen Vorschlag.

### Warum braucht es die neue Bestimmung in der Gemeindeordnung?

Kontinuierlich ansteigende Bedürfnisse in den Bereichen Mobilität, Wohnen und Konsum erhöhen in der Stadt Zürich den Energieverbrauch und den Ausstoss von Treibhausgasen. Schlechte Luft und Lärm belasten die Bevölkerung und verursachen ernsthafte Gesundheitsschäden. Breite Bevölkerungsschichten lehnen zudem den Betrieb von Kernkraftwerken ab.

Dank zahlreicher Massnahmen für einen effizienten und sparsamen Einsatz von Strom steigt der Bedarf in der Stadt Zürich zwar bereits heute weniger stark als in der übrigen Schweiz. Dennoch nimmt der Verbrauch auch hier laufend zu. Für fossile Energieträger wie Benzin, Diesel, Erdgas und Heizöl werden auf dem Gebiet der Stadt Zürich jährlich mehr als 700 Mio. Franken ausgegeben – ein Betrag, der zum grössten Teil in Öl produzierende Staaten abfliesst. In den vergangenen Monaten sind die Preise für Erdöl weltweit markant angestiegen – eine noch nicht absehbare Entwicklung, die auch das Budget der Stadt Zürich belastet.

### Ist Energiesparen realistisch?

Energiesparen ist realisierbar. Voraussetzung für den Wandel hin zur 2000-Watt-Gesellschaft sind jedoch Anpassungen bei der Infrastruktur und eine intelligente Lebensweise. Effiziente Gebäude, Geräte und Fahrzeuge sowie neue Technologien unterstützen den verantwortungsbewussten, modernen Lebensstil.

### Ist der Umstieg auf erneuerbare Energien realistisch?

Der Umstieg von fossilen Energieträgern und Atomstrom auf erneuerbare Energiequellen ist nicht von heute auf morgen möglich. Die Stadt Zürich nimmt sich die nötige Zeit: Bis ins Jahr 2050 will sie den Energieverbrauch reduzieren und ihre Energieproduktion so organisieren, dass drei Viertel des Bedarfs aus erneuerbaren Energiequellen stammen. Mit einer konsequenten Förderung von Technologien, welche das Energiesparen erleichtern und aus Wasser, Wind, Sonne, Biomasse und Geothermie Energie erzeugen, ist ein Umstieg auf umweltfreundliche Energien mittelfristig realistisch.

## III. Wie die Stadt Zürich ihre Ziele erreicht

Bereits seit Jahrzehnten fördert die Stadt Zürich Massnahmen im Umweltbereich. Zwischen 1990 und 2004 ging der Energieverbrauch auf dem Stadtgebiet um zwei Prozent zurück. Mit der Verankerung ihrer Umweltschutzanliegen in der Gemeindeordnung verpflichtet sich die Stadt Zürich, diese Massnahmen zu intensivieren. Natürlich ist die Stadt Zürich zur Erreichung ihrer Ziele auch auf tatkräftige Unterstützung von Bund, Kanton und der Bevölkerung angewiesen.

### Wie reduziert die Stadt den CO<sub>2</sub>-Ausstoss?

Was die Reduktion des CO<sub>2</sub>-Ausstosses betrifft, hat die Stadt Zürich bereits erste Ziele erreicht: Seit 2004 sind die CO<sub>2</sub>-Emissionen um knapp neun Prozent zurückgegangen. Daneben hat sich in den vergangenen Jahren die Energieeffizienz im Gebäudebereich verbessert. Alt- und Neubauten sind heute oft besser gedämmt und

benötigen deshalb weniger Heizenergie. Richtungsweisend sind Labels für besonders energieeffiziente Gebäudekonzepte wie «Minergie» und vor allem «Minergie-P» (vergleiche Kasten unten). Ganz im Sinne der 2000-Watt-Gesellschaft setzen diese Standards auf eine Reduktion des Energiebedarfs bei gleichzeitiger Steigerung des Komforts. Im Vergleich zu einem üblichen Neubau von 1975 verbraucht ein Minergie-P-Neubau nur noch rund einen Zehntel der Heizenergie.

Die Stadt Zürich entwickelt und realisiert bereits heute entsprechende Projekte. Bei städtischen Neubauten orientiert sie sich konsequent am Minergie-Standard. Aber auch Gebäude nach dem anspruchsvolleren La-

bel Minergie-P sind in der Planung bereits weit fortgeschritten. Beispiele dafür sind das neue Bettenhaus des Stadtsitals Triemli und der geplante Neubau des Altersheims Trotte. Beide Neubauten erfüllen sogar die Auflagen von Minergie-P-Eco und werden den Vorgaben der 2000-Watt-Gesellschaft schon weitgehend gerecht.

Der städtische Verkehr entwickelt sich leider noch nicht in die gewünschte Richtung: Die Verkehrsmenge in der Stadt nimmt jedoch deutlich langsamer zu als im schweizerischen Mittel. Dies nicht nur dank des gut ausgebauten öffentlichen Verkehrs, sondern auch, weil in der Stadt Zürich prozentual weniger Haushalte ein Auto besitzen als in den Agglomerationsgemeinden.

Die Stadt lebt vom Fussverkehr. Fussgängerinnen und Fussgänger haben in der städtischen Verkehrspolitik grundsätzlich Vorrang. Wichtig sind zudem die Anliegen von Behinderten, Betagten und Kindern. Quartierzentren wertet die Stadt konsequent zugunsten der Fussgängerinnen und Fussgänger auf. Das Veloroutennetz wird laufend ausgebaut und die Stadt will mit weiteren Massnahmen den Anteil des Fahrradverkehrs bis ins Jahr 2010 von sieben auf zwölf Prozent anheben.

#### Wie fördert die Stadt erneuerbare Energien?

Die Stromversorgung der Stadt wird kontinuierlich ökologisiert. In der Förderung von Photovoltaik (Solarenergie) ist die Stadt Zürich bereits heute führend. Zurzeit sind rund 120 Anlagen am Netz angeschlossen. Mit 4,1 Megawatt liefern sie rund 14 Prozent der in der Schweiz installierten Gesamtleistung an Photovoltaikanlagen.

Das Elektrizitätswerk der Stadt Zürich ewz fördert den Einsatz ökologisch hochwertiger Stromprodukte. Die Kundinnen und Kunden des ewz haben die Wahl zwischen ökologisch und konventionell produziertem Strom. Zur Auswahl stehen fünf Stromprodukte: Vom

100 Prozent reinen Ökostrom aus Wasserkraft und/oder Sonnenenergie bis zum konventionell produzierten Strom, der mehrheitlich aus Kernenergie und anderen nicht zertifizierten Produktionsarten stammt. Die ökologischen Stromprodukte des ewz sind beliebt und erfreuen sich einer grossen Nachfrage. Das ewz plant deshalb einen massiven Ausbau des Angebots, und der Gemeinderat hat im Jahr 2007 in diesem Sinn einen Rahmenkredit von 20 Mio. Franken für Windkraftanlagen bewilligt.

#### Die 2000-Watt-Gesellschaft

Die 2000-Watt-Gesellschaft ist ein von einer interdisziplinären Forschungsgruppe der ETH Zürich entwickeltes energiepolitisches Modell. Basis ist die Überzeugung, dass wir in der Schweiz mit einem Drittel der heute pro Kopf verbrauchten Energie auskommen können, ohne dabei auf wesentliche Annehmlichkeiten verzichten zu müssen.

In der 2000-Watt-Gesellschaft werden von den zur Verfügung stehenden 2000 Watt nur 500 mit nicht erneuerbaren Ressourcen gedeckt. Das technische Know-how für eine Gesellschaft mit tiefem Energieverbrauch und hohem Lebensstandard ist vorhanden.

Im aktuellen Legislaturschwerpunkt «Nachhaltige Stadt Zürich – auf dem Weg zur 2000-Watt-Gesellschaft» werden die nächsten Schritte konkretisiert. Die Schwerpunkte werden dabei auf die Formulierung einer Energiestrategie, die Förderung erneuerbarer Energien, Energiesparmassnahmen, nachhaltiges Planen, Bauen, Bewirtschaften, stadtverträgliche Mobilität, umwelt- und gesundheitsbewusstes Handeln und Kooperationen mit externen Partnern gelegt.

#### Minergie-P/Minergie-ECO

Ein Haus, das den strengen Anforderungen von MINERGIE-P® (Passivhaus) entspricht, muss als Gesamtsystem und in allen seinen Teilen konsequent auf dieses Ziel hin geplant, gebaut und im Betrieb optimiert sein. Der Standard MINERGIE-P® stellt hohe Anforderungen an den Komfort, die Wirtschaftlichkeit und die Ästhetik.

Die folgenden fünf Anforderungen müssen eingehalten werden:

- tiefer spezifischer Wärmeleistungsbedarf
- tiefer Heizwärmebedarf
- tiefe gewichtete Energiekennzahl für Lüftung, Heizung und Warmwasser
- hohe Luftdichtigkeit der Gebäudehülle
- Haushaltgeräte mit Energieeffizienz A bzw. A+

MINERGIE-ECO® ist eine Ergänzung zum MINERGIE®-Standard. Die nach MINERGIE-ECO® zertifizierten Bauten erfüllen zusätzliche Anforderungen betreffend gesunde und ökologische Bauweise.

#### Stadt Zürich – die Stadt mit der höchsten Lebensqualität



(Bild: swiss-image.ch/Heinz Schwab)



(Bild: swiss-image.ch/Christof Schuerpf)



(Bild: Zürich Tourismus/Caroline Minjolle)



Die städtischen Energie-Grossverbraucher beziehen ausschliesslich Strom aus erneuerbaren Quellen.



Das geplante Bettenhaus Triemli erfüllt durch den Standard «Minergie-P-Eco» bereits bei seiner Fertigstellung die Anforderungen der 2000-Watt-Gesellschaft.

**Wie fördert die Stadt den effizienten Umgang mit der Energie?**

18 Energieberaterinnen und -berater des ewz unterstützen Kundinnen und Kunden dabei, sich energieeffizient zu verhalten. Weiter führte das ewz im Rahmen der Revision der Stromtarife einen Effizienzbonus für Unternehmen ein, welche Energie effizient nutzen. Dank diesem Anreiz engagieren sich viele Firmen über das gesetzlich vorgeschriebene hinaus für mehr Energieeffizienz.

Mit ihrem Stromsparfonds unterstützt die Stadt zudem seit 1990 Projekte zur Förderung der Energieeffizienz und zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen. Seit dem Start wurden über 2000 Projekte mit mehr als 60 Mio. Franken unterstützt. Am häufigsten wurden Anlagen zur Nutzung der Umweltwärme wie zum Beispiel Wärmepumpen und Sonnenkollektoranlagen gefördert.

**IV. Sieben Argumente für die Ergänzung der Gemeindeordnung**

**Taten statt Worte:**

Mit der Verankerung der Umweltschutzanliegen in der Gemeindeordnung schafft die Stadt Zürich die Voraussetzung für konkrete Massnahmen zum Schutz der Umwelt und zum schonenden Umgang mit natürlichen Ressourcen.

**Komfort statt Einschränkungen:**

Lebensqualität und verantwortungsvoller Umgang mit Ressourcen sind kein Widerspruch. Mit der Orientierung an den Vorgaben der 2000-Watt-Gesellschaft fördert die Stadt Zürich Technologien, Strategien und Modelle, die bestehende Umweltprobleme lösen, ohne dass die Bevölkerung dabei an Lebensqualität verliert.

**Realistische Ziele:**

Zürich glaubt nicht an Wunder. Der Übergang zur Abdeckung unseres Energiebedarfs mit erneuerbaren Energien braucht Zeit. Mit der Ergänzung der Gemeindeordnung setzt sich die Stadt sinnvolle Fristen.

**Vielfältigkeit:**

Ob Wasser-, Solar- oder Windenergie – es scheint heute unwahrscheinlich, dass wir unseren Energiebedarf der-einst mit einer einzigen Energiequelle abdecken werden. Viel realistischer ist der Einsatz verschiedener Technologien – jede dort, wo sie am meisten Sinn macht. Die Stadt Zürich fördert deshalb verschiedene erneuerbare Energien gleichzeitig.

**Unabhängigkeit:**

Mit der Förderung erneuerbarer Energien und der Reduktion des Energieverbrauchs macht die Stadt Zürich den Weg frei für die spätere Unabhängigkeit von Atomkraftwerken und Erdöl-Konzernen.

**Vorbildfunktion:**

Mit der ergänzten Gemeindeordnung übernimmt Zürich über die Landesgrenzen hinweg eine Vorbildfunktion und führt vor, dass eine Energieversorgung mit umweltfreundlichen Technologien möglich ist.

**Unterstützung der einheimischen Wirtschaft und Forschung:**

Statt Erdölproduzenten im Ausland zu unterstützen, investiert die Stadt Zürich bei der Umsetzung der 2000-Watt-Gesellschaft in die einheimische Wirtschaft. Investitionen in bauliche und technische Massnahmen generieren Wertschöpfung, von der insbesondere das einheimische Gewerbe profitieren wird. Zudem stärken die Massnahmen den Forschungsstandort Schweiz.

**Die Stromprodukte von ewz im Überblick:**

ewz.ökopower
naturemade star

Rein ökologisch produzierter Strom. Höchster Ökowerk

---

ewz.naturpower
naturemade basic

Aus 100% erneuerbaren Energien

---

ewz.mixpower

Konventionell produzierter Strom. Verzicht auf Ökowerk

---

ewz.solartop
naturemade star

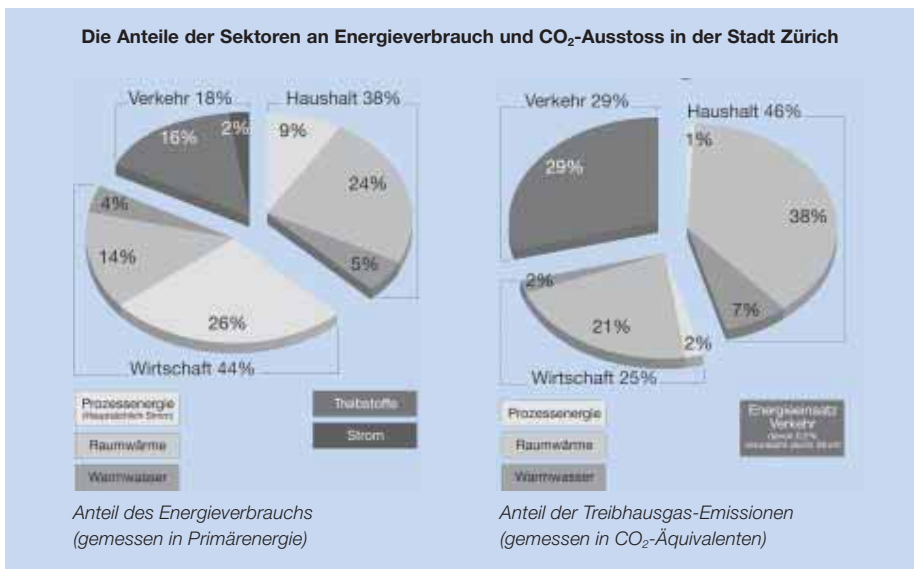
Reiner Solarstrom: ewz-Stromprodukt oder als individuell wählbarer Zusatz

Nur für Geschäftskunden: \*

---

ewz.wassertop
naturemade star

Reiner Ökostrom aus Wasserkraftanlagen.  
 \* > 60 000 kWh/Jahr (Tarif B) oder Mittelspannung (Tarif C)



## Antrag

Folgender Antrag wird den Stimmberechtigten zum Entscheid unterbreitet:

**1. Die Gemeindeordnung der Stadt Zürich vom 26. April 1970 wird wie folgt ergänzt:**

**Art. 2ter**

**Abs. 1 Die Gemeinde setzt sich aktiv für den Schutz und die Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen und für einen schonenden Umgang mit den natürlichen Ressourcen ein. Sie verpflichtet sich zur Umsetzung einer nachhaltigen Entwicklung.**

**Abs. 2 Sie setzt sich im Rahmen ihrer Zuständigkeit für die Erreichung der Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft ein, insbesondere für**

**lit. a eine Reduktion des Energieverbrauchs auf 2000 Watt Dauerleistung pro Einwohnerin oder Einwohner;**

**lit. b eine Reduktion des CO<sub>2</sub>-Ausstosses auf eine Tonne pro Einwohnerin oder Einwohner und Jahr;**

**lit. c die Förderung der Energieeffizienz und der erneuerbaren Energiequellen.**

**Abs. 3 Sie verzichtet auf neue Beteiligungen und Bezugsrechte an Kernenergieanlagen.**

**2. Übergangsbestimmung:**

**Für die Reduktion des CO<sub>2</sub>-Ausstosses auf eine Tonne pro Einwohnerin oder Einwohner und Jahr setzt die Gemeinde das Jahr 2050 als Ziel.**

**3. Der Stadtrat setzt diese Ergänzung der Gemeindeordnung nach Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.**

## Empfehlung

**Stadtrat und Gemeinderat empfehlen Annahme der Vorlage.**

Der Gemeinderat stimmte am 27. August 2008 mit 92:20 Stimmen zu.

## Informationen

Weitere Informationen und Aktenaufgabe im Stadthaus, Stadthausquai 17, 8001 Zürich, Büro 105, 1. Stock.

## 2. Abstimmungsvorlage

# Baulinienvorlage Gleisfeld Neufrankengasse zwischen der Lang- und Hohlstrasse, Zürich-Aussersihl, Festsetzung

### Das Wichtigste in Kürze

Baulinien dienen in erster Linie dazu, Land für künftige Projekte wie Verkehrswege oder Versorgungsleitungen zu sichern. Der Raum zwischen den Baulinien muss freigehalten werden.

Im Regionalen Richtplan der Stadt Zürich ist eine kombinierte Verkehrsachse für Tram und Auto zwischen der Lang- und der Hohlstrasse festgesetzt. Die heute bestehenden Baulinien wurden 1925 mitten durch bereits bebautes Gebiet gezogen, ohne dass die damals geplante Strassenführung jemals verwirklicht wurde. Stadt- und Gemeinderat wollen diese Baulinien nun neben das Gleisfeld verlegen. Damit wären die Voraussetzungen geschaffen, um den Lärm von Bahn, motorisiertem Privatverkehr und einer künftigen Tramlinie an den Quartiertrand zu verlegen. Dies würde das Quartier vom Durchgangsverkehr entlasten, vor allem die Feld- und die Schöneggstrasse, die heute stark befahren sind.

Mit der Verlegung der Baulinien würde auch der Baulinienabstand verbreitert, und zwar von 18 auf rund 30 Meter. Damit wäre sichergestellt, dass bei der Projektierung einer neuen Verkehrsachse keine rein autoorientierte Strasse entstünde, sondern eine Verkehrsverbindung mit genügend Platz für den Tram-, Fuss- und Veloverkehr, aber auch für Baumreihen und kleinere Freiflächen.

Bei der Festsetzung von Baulinien geht es jeweils nicht um konkrete Bauprojekte. Es geht lediglich um die Sicherung des Raums, in dem sich ein künftiges Projekt überhaupt verwirklichen liesse. Deshalb ist es wichtig festzuhalten: Einzig die Baulinienvorlage und somit die Raumsicherung sind Gegenstand des Urnengangs. Es geht nicht um ein konkretes Strassenbauprojekt. Wenn es in Zukunft solche Projekte gibt, so werden sie dann zumal den zuständigen politischen Organen unterbreitet und gemäss den gesetzlich vorgeschriebenen Verfahren öffentlich aufgelegt.

Der Gemeinderat stimmte der Baulinienvorlage Gleisfeld Neufrankengasse am 26. März 2008 mit 86:31 Stimmen zu. Gegen diesen Beschluss wurde das Referendum ergriffen.

### Abstimmungsfrage

Auf Ihrem Stimmzettel werden Sie gefragt: Wollen Sie die folgende Vorlage annehmen?

**Baulinienvorlage Gleisfeld Neufrankengasse zwischen der Lang- und Hohlstrasse, Zürich-Aussersihl, Festsetzung.**

### Empfehlung

**Stadtrat und Gemeinderat empfehlen Annahme der Vorlage.**

### I. Was sind Baulinien?

Die Stadt Zürich, der Kanton Zürich und der Bund haben Vorstellungen über die künftige Entwicklung Zürichs mit dem Bau von Gebäuden, neuen Verkehrsachsen, Grünräumen und anderem mehr. Diese Vorhaben sind zum Teil noch sehr vage und werden erst in einigen Jahren oder Jahrzehnten umgesetzt, bisweilen werden solche Ideen nach einiger Zeit auch wieder verworfen.

Damit sich solche Vorhaben aber später überhaupt umsetzen lassen, ist die Stadt Zürich verpflichtet, Platz dafür freizuhalten. Solche Planungen wie auch wichtige bestehende Verkehrsverbindungen werden in den Richtplänen bezeichnet. Bei geplanten Verkehrsanlagen für Autos, öffentlichen Verkehr, Fuss- und Veloverkehr wird die voraussichtliche Linienführung hierzu in einem Plan eingezeichnet, nach dem sich die Behörden richten müssen. Deshalb heissen diese Pläne «Richtpläne».

Baulinien sichern den Raum für künftige Vorhaben, sie definieren die Linienführung und die maximale Ausdehnung. Der Abstand zwischen zwei Baulinien ist der «Baulinienabstand». Innerhalb der Baulinien darf nichts gebaut werden, was nicht dem Richtplan entspricht. In der Stadt Zürich werden Baulinien vom Gemeinderat festgesetzt und anschliessend dem Kanton zur Genehmigung vorgelegt. Die Baulinien werden im Grundbuchplan eingezeichnet. Nach der Baulinienfestsetzung ist die Raumsicherung auch für Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer verbindlich.

Manchmal verlaufen Baulinien durch Gebiete, die schon bebaut sind. Bauten, die sich innerhalb der Baulinien befinden, dürfen weiterhin bewohnt und auch saniert, aber nicht erweitert werden. Sie können gegen Entschädigung abgerissen werden, falls der Platz innerhalb der Baulinien benötigt wird, um einen im Richtplan festgesetzten Eintrag umsetzen zu können.

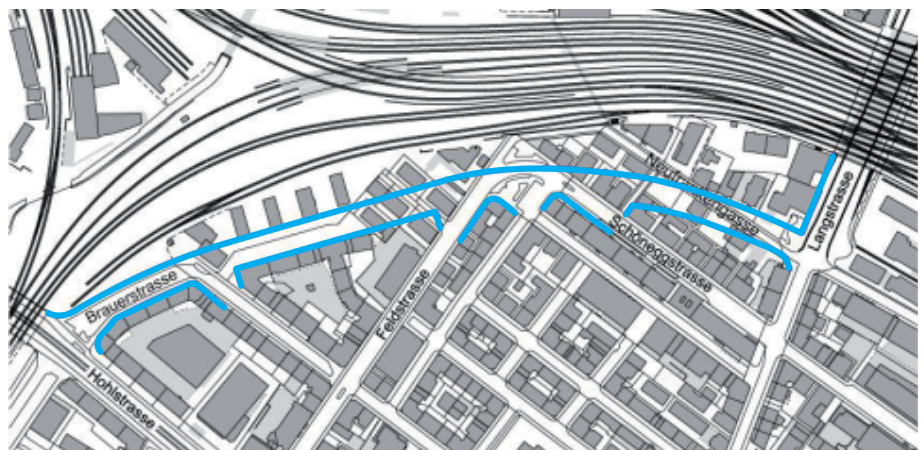
### II. Ausgangslage

#### Verkehrsachse Langstrasse–Hohlstrasse im Regionalen Richtplan

Die heute geltenden Baulinien entstanden bereits 1925 und wurden ohne Rücksicht auf die bestehende Bebauungsstruktur mitten durch das Quartier gezogen. Es bestand damals die Absicht, eine neue



Verbindung anstelle der Neufrankengasse zu erstellen. Der damals festgelegte Baulinienabstand von 18 Meter ist für die heutigen Verhältnisse von keinem Nutzen mehr. Denn eine Kombination von öffentlichem Verkehr, motorisiertem Privatverkehr, Fuss- und Veloverkehr wäre auf solch engem Raum nicht möglich. Die heutigen Planungen gehen dahin, die bestehende Neufrankengasse auszubauen und in deren Verlängerung entlang dem Gleisfeld einen neuen Strassenabschnitt am Quartiertrand zu erstellen. Diese neue Linienführung ist sowohl für den mo-



Die heute geltenden Baulinien von 1925 (blaue Linien).



Der Eingang in die Neufrankengasse von der Langstrasse aus. Rechts geht es in die Unterführung Langstrasse. (Bild: Rita Peter)

torisierten Verkehr als auch für eine neue Tramlinie im Regionalen Richtplan festgesetzt.

Die nun vorliegende Baulinienrevision soll das Quartier nicht derart zerschneiden wie die geltenden Baulinien aus dem Jahr 1925. Die neue Linienführung verläuft entlang dem Gleisfeld. Der Durchgangsverkehr liesse sich somit im Rahmen eines künftigen Projekts an den Rand des Quartiers ver-

legen, Schönegg- und Feldstrasse könnten entlastet werden.

### Bestehende Baulinien verhindern Investitionen in Bausubstanz

Im Geviert Hohlstrasse–Langstrasse–Gleisfeld haben seit geraumer Zeit vermehrt private Planungen eingesetzt, zum Beispiel zur Erneuerung alter Bausubstanz. Die Planenden können aber aufgrund der

bestehenden Baulinienführung zum Teil ihre Vorhaben nicht umsetzen, weil Änderungen von Liegenschaften im Baulinienbereich nur in engem Rahmen zulässig sind. Zudem ist eine Neubebauung, die sich an den neu vorgesehenen Baulinien orientiert, ebenfalls nicht möglich, solange diese nicht rechtsgültig sind. Wegen der fehlenden Planungssicherheit ergibt sich für private Investoren ein zu grosses wirtschaftliches Risiko, denn wer will schon ein Haus umfassend sanieren oder einen Neubau erstellen, wenn er oder sie aufgrund der Baulinie damit rechnen muss, dass das Gebäude in absehbarer Zeit enteignet werden könnte?

Um diese für Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie für die Öffentlichkeit unbefriedigende Situation zu beseitigen und Planungssicherheit herzustellen, bedarf es einer Baulinienrevision.

## III. Die Vorlage im Einzelnen

Gemäss Regionalem Richtplan muss die Stadt Zürich Raum für eine Verkehrsachse zwischen der Lang- und Hohlstrasse freihalten.

Die Stadt will längerfristig eine neue Tramlinie bauen, die sogenannte «Renaissance Tramlinie 1», die vom Hauptbahnhof über Lagerstrasse – Hohlstrasse – Hardplatz zum Bahnhof Altstetten und allenfalls weiter bis ins Limmattal führt. Bereits rechtskräftig sind die hierzu nötigen neuen Baulinien für die Lagerstrasse. Die neuen Baulinien ab Neufrankengasse bis Hohlstrasse sind dazu die logische Fortsetzung. Nach aktueller Planung würde die Tramlinie nicht vor 2025 gebaut, je nach Entwicklung des Gebietes kann sich der Zeitplan aber ändern.

Die Vorlage gliedert sich aus städtebaulicher Sicht in folgende drei Abschnitte.

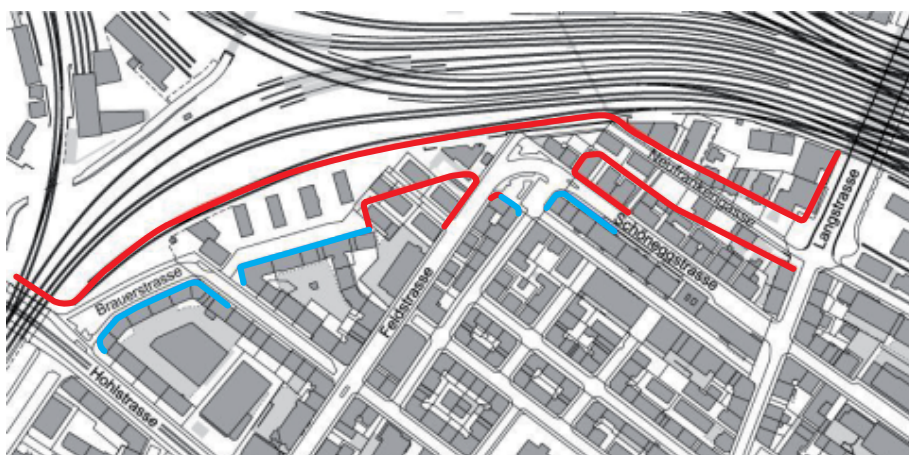
### 1. Neufrankengasse

Der Baulinienabstand wäre nach der Revision breiter als bei den noch heute geltenden Baulinien von 1925. Neu beliefe sich der Abstand auf rund 30 Meter. Dies, weil sich die Ansprüche an den Strassenraum im Vergleich zu 1925 stark verändert haben. Es wird mehr Platz für Tramhaltestellen, Fuss- und Radwege benötigt, zudem bestehen neue städtebauliche und gestalterische Bedürfnisse, wie zum Beispiel Baumreihen, Aufenthaltsorte oder Freiflächen.

Vor dem Schöneggplatz würde der Baulinienabstand etwas schmaler gehalten, um die Liegenschaften südseitig der Neufrankengasse bzw. nordseitig der Schöneggstrasse so weit wie möglich zu schonen. Insbesondere das Schutzobjekt Schöneggstrasse 28/30 bliebe so unangetastet. Das als schutzwürdig angesehene Wohnhaus Schöneggstrasse 34 würde zwar von der Baulinie tangiert, könnte aber allenfalls bei der Realisierung der Tramlinie zulasten der Trottoirbreite bestehen bleiben. Solche detaillierten Fragen stellen sich aber erst bei der Projektierung eines konkreten Bauprojektes und sind nicht Bestandteil der Baulinienvorlage.

### 2. Schöneggplatz

Die revidierten Baulinien gäben dem Schöneggplatz klarere Umriss und ermöglichten die langfristige Erhaltung der angrenzenden schutzwürdigen Gebäude. Der Schöneggplatz selber liesse sich zu einem neuen Quartierplatz umgestalten.



Die vorgeschlagene Revision verlegt die Baulinien an den Quartiertrand (rote Linien = neue Baulinien).



Ecke Brauerstrasse / Hohlstrasse: Die neuen Baulinien würden den Verkehr am Rand des Gleisfeldes bündeln.

(Bild: Rita Peter)

### 3. Stadtkante Gleisfeld

Die vorgesehene Fortsetzung der Baumallee der Herman-Greulich-Strasse ergäbe eine klare Stadtkante und auch eine Aufwertung des Strassenraumes. Die äussere Begrenzung ist durch die Raumansprüche der SBB vorgegeben.

Die Vorlage des Stadtrates hatte ursprünglich vorgesehen, die Dienerstrasse zu verlängern, um sie an die neue Verkehrsachse und damit an die Infrastruktur für Tram, Velo- und Fussverkehr anzubinden. Der Gemeinderat hat darauf verzichtet, diese Verlängerung festzusetzen.

#### Chancen für Verbesserungen im Quartier

Mit der Verschiebung der Baulinienführung an den Siedlungsrand entstünde die Möglichkeit, den Hauptstrom des Verkehrs entlang dem Gleisfeld zu bündeln. Dies brächte spürbare Verbesserungen für die Anwohnenden der Feld- und Schöneggstrasse und wäre auch eine Chance für das ganze Quartier.

## IV. Kosten

### Finanzielle Folgen der Baulinienfestsetzung

Die Festsetzung einer Baulinie ist lediglich ein planerischer Akt und kein Projekt. Dementsprechend sind auch keine Angaben zu allfälligen Projektkosten möglich. Die Stadt hat aber die direkten finanziellen Auswirkungen dieser Baulinienvorlage beurteilt, wobei die Werte geschätzt sind. Aufgrund der Baulinienrevision könnten Entschädigungsforderungen von knapp 12 Millionen Franken angemeldet werden. Hauptsächlich betrifft dies Liegenschaften im Eigentum der SBB, die an das Gleisareal anstossen und nun grösstenteils in den Baulinienbereich zu liegen kommen. Sollte die SBB die bestehenden Wohnbaracken entlang dem

Gleisfeld nicht mehr nutzen können, würde das Land bei Zahlung einer Entschädigung bereits in das Eigentum der Stadt übergehen («Heimschlagrecht» gemäss § 103 Planungs- und Baugesetz). Aufgrund der langfristig ausgerichteten Planung besteht aber auch die Möglichkeit, dass das Land vorläufig bei der SBB verbleibt und entsprechend genutzt wird.

#### Spätere Kosten bei künftigen Projekten

Allfällige weitere Enteignungskosten würden erst im Zusammenhang mit einem konkreten Strassenbau- bzw. Tramprojekt entstehen. Die Kosten, die dann zumal aufgrund der effektiven Land- und Gebäudebeanspruchung anfallen, werden grob auf 30 Millionen Franken geschätzt. Diese Schätzung beruht auf den heutigen Verkehrswerten der betroffenen Liegenschaften.

## Antrag

Folgender Antrag wird den Stimmberechtigten zum Entscheid unterbreitet:

**1. Die Baulinien der Neufrankengasse und entlang dem Gleisfeld im Bereich der Brauerstrasse (siehe Plan auf Seite 7) werden zwischen der Langstrasse und der Hohlstrasse gemäss Vorlage des Stadtrates abgeändert, gelöscht bzw. neu festgesetzt mit Ausnahme der Neufestsetzung zur Verlängerung der Dienerstrasse im Bereich Brauerstrasse Nr. 112/114.**

**2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen am Baulinienplan in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Rekursen oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind im «Städtischen Amtsblatt» und im «Amtsblatt des Kantons Zürich» zu veröffentlichen.**

## Empfehlung

**Stadtrat und Gemeinderat empfehlen Annahme der Vorlage.**

Der Gemeinderat stimmte am 26. März 2008 mit 86:31 Stimmen zu.

## Informationen

**Weitere Informationen und Aktenaufgabe im Stadthaus, Stadthausquai 17, 8001 Zürich, Büro 105, 1. Stock.**



## Stellungnahme des Referendumskomitees

### Nein zur 30-Meter-Verkehrsschneise durch das Langstrassenquartier!

Quartierbewohnerinnen und -bewohner, Gewerbetreibende, Bar- und Restaurantbesitzer haben mit der Alternativen Liste (AL) das Referendum gegen die geplante Verkehrsschneise Neufrankengasse ergriffen. Sechs gute Gründe sprechen für ein NEIN:

**Wir wehren uns dagegen, dass in Zeiten grassierender Wohnungsnot 19 Liegenschaften mit vielen günstigen Wohnungen abgerissen werden.** Betroffen sind auch fünf Quartierbeizen und Bars, darunter die legendäre «Räuberhöhle», allen bekannt aus den Filmen von Kurt Früh.

**Wir wehren uns gegen die geplante 30 Meter breite und stark belastete Schneise für den Durchgangsverkehr an Stelle der kleinteiligen, gewachsenen Quartierstruktur.**

Wir wollen verhindern, dass ein Teil des Langstrassenquartiers einem total veralteten Verkehrskonzept aus den 50er Jahren des letzten Jahrhunderts geopfert wird. Zum Vergleich: Die Langstrasse ist 12–18, die Feldstrasse 15 und selbst die berühmte Rosengartenstrasse nur 20–23 Meter breit!

**Wir glauben nicht an das Märli tram, das jetzt als Begründung für die Neufranken-Schneise vorgeschoben wird.**

Die Planungsstudie für eine Tramlinie 1 ergab Gesamtkosten von 363 Millionen Franken. Das 1200 m lange Teilstück Sihlpost–Hohlstrasse/Seebahngraben, das mit den neuen Baulinien gesichert werden soll, würde 114 Millionen Steuerfranken verschlingen. Davon entfallen allein 69 Millionen oder 60% auf Landerwerb und Hausabbrüche. Pro Meter Strasse/Tram macht das 90 000 Franken – knapp doppelt so viel wie beim Tram Zürich-West. Wegen mangelnder Wirtschaftlichkeit und grossen Trasseeproblemen hat die VBZ das Märli tram zurecht aus ihrer offiziellen Gesamtplanung 2025 gestrichen. Zudem ist nicht einsichtig, warum eine Tramlinie ausgerechnet an den äussersten Rand des Quartiers verlegt werden soll, wo sie am wenigsten Menschen erreicht.

**Wir wehren uns gegen die Verschwendung von Steuergeldern in zweistelliger Millionenhöhe für Abfindungen an die Grundeigentümer.**

Bereits bei Festsetzung der Baulinie müssten sofort 11,8 Millionen Franken an die SBB bezahlt werden – bevor auch nur ein Meter Strasse gebaut ist!

**Dass die geplante Verkehrsschneise wie versprochen zu einer «Entlastung» der AnwohnerInnen führen wird, halten wir für eine Illusion.**

Die Erfahrung zeigt klar: Wo mehr Strassenkapazität angeboten wird, rollt mehr Verkehr! Den Abriss Dutzender günstiger Wohnungen im Quartier mit der angeblichen Verkehrsberuhigung für die verbleibenden QuartierbewohnerInnen zu rechtfertigen, ist reichlich zynisch.

**Mit unserem Referendum wehren wir uns gegen die drohende Schickimicki-Aufwertung des Langstrassenquartiers.**

Der Stadtrat betrachtet das Gebiet um die Neufrankengasse ausdrücklich als städtebauliches «Interventionsgebiet». Wir wollen nicht, dass es hier nur noch Platz hat für trendige Bars und Leute, die sich teures «urbanes» Wohnen leisten können, und keinen Platz mehr für die bisherigen Bewohnerinnen und Bewohner, die ihr Quartier lieben und es in den letzten Jahren und Jahrzehnten belebt haben. Wir wollen hier bleiben!

Detaillierte Infos finden Sie unter: [www.neufrankenschneise.ch](http://www.neufrankenschneise.ch)

**Das Referendumskomitee empfiehlt deshalb die Ablehnung der Vorlage.**

## Replik des Stadtrates zu dieser Stellungnahme

### Ja zu Planungssicherheit!

Wir stimmen lediglich über Baulinien ab, nicht über ein konkretes Bauprojekt.

### Die heutigen Baulinien führen mitten durchs Wohnquartier.

Die Verbindung zwischen Langstrasse und Hohlstrasse ist vom Regionalen Richtplan festgesetzt. Es gibt nicht erst in Zukunft, sondern schon seit 1925 entsprechende Baulinien. Die Baulinien von 1925 sichern aber nicht genügend Raum, um die im Richtplan vorgesehene Verbindung zu verwirklichen. Die Stadt kann die Baulinien nicht ersatzlos streichen, sie kann sie nur sinnvoller führen. Die Baulinien von 1925 verlaufen mitten durch das Quartier, durch bestehende Häuser. Die neuen Baulinien würden zwar ebenfalls bestehende Häuser betreffen, aber sie würden entlang dem Gleisfeld verlaufen. Eine künftige Verkehrsverbindung würde also am Quartierrand gebündelt und nicht mitten durch das Quartier führen, wie es mit den Baulinien von 1925 der Fall wäre.

**Eine Verlegung an den Quartierrand entlastet die gewachsene Quartierstruktur.**

Total veraltet wäre eine Verkehrsplanung, die sich einseitig am Auto orientiert, wie es an der Rosengartenstrasse der Fall war. Die neue Baulinie soll eine Verkehrsverbindung ermöglichen, in der auch der öffentliche Verkehr, der Fuss- und Veloverkehr, Bäume und Aufenthaltsräume Platz haben. Diese Verbindung am Quartierrand würde einen Teil des Verkehrs aufnehmen, der heute die kleinteilige, gewachsene Quartierstruktur belastet.

### Wir müssen an künftige Generationen denken.

Baulinien sind kein Bauprojekt, sondern ein Planungsinstrument. Mit der Festsetzung von Baulinien wird das Land gesichert, das künftige Projekte erst ermöglicht. Die heutige Generation muss so planen, dass künftige Generationen bauen können. Dass es für die künftige Verbindung zwischen Lang- und Hohlstrasse heute noch kein konkretes Projekt gibt, heisst nicht, dass man die Verbindung für alle Zeiten verunmöglichen soll.

Die Randlage des Trams ergibt sich aus dem Bestreben, dass die Verkehrsachse nicht das Quartier zerschneiden soll. Das Tram wäre in Gehdistanz zu erreichen.

### Handeln wir heute nicht, wird es in Zukunft wesentlich teurer.

Tatsächlich besteht die Wahrscheinlichkeit, dass die Verlegung der Baulinien die genannten Kosten auslöst. Nicht nur Bauten, auch Planungen benötigen Geld, das ist weder neu noch aussergewöhnlich.

Die Baulinien von 1925 taugen nicht, um die vom Regionalen Richtplan festgesetzte Verbindung zu verwirklichen. Ändern wir die Baulinie nicht, muss dies eine künftige Generation tun. Dannzumal wären die Folgekosten viel höher, und es müssten unter Umständen neu gebaute Häuser wieder abgebrochen werden.

### Die heutige Verkehrsführung ist belastender.

Entlang der heutigen Strassenverbindung (Neufrankengasse – Schöneeggstrasse – Feldstrasse – Hohlstrasse) sind heute wesentlich mehr Menschen vom Verkehrslärm betroffen, als dies an einer Verbindung entlang dem Gleisfeld der Fall wäre.

### Der Stadtrat will eine ausgewogene Quartierentwicklung ermöglichen.

Der Stadtrat will nicht nur «trendige Bars», sondern eine gesunde Durchmischung. Das Langstrassenquartier erlebte schwierige Jahre mit einem überbordenden Sex- und Drogenmilieu. Der Stadtrat hat Gegensteuer gegeben und für eine bessere soziale und gewerbliche Durchmischung gesorgt. Dieser Prozess ist noch nicht abgeschlossen. Das heisst zum Beispiel auch, dass die Grundeigentümer(innen) ihre Liegenschaften erneuern können. Wird die Baulinienrevision abgelehnt, dann bleibt die Baulinie von 1925 bestehen und die davon betroffenen Grundeigentümer(innen) können weiterhin nicht in ihre Liegenschaften investieren.

Fragen und Antworten finden Sie auf [www.stadt-zuerich.ch/ted](http://www.stadt-zuerich.ch/ted)

**Stadtrat und Gemeinderat empfehlen deshalb die Annahme der Vorlage.**

### 3. Abstimmungsvorlage

## Teilrevision Nutzungsplan, Zonenplanänderung im Bereich Kronenwiese, Zürich-Unterstrass

#### Das Wichtigste in Kürze

Wohnungen sind in Zürich gesucht, günstiger Wohnraum ist schwierig zu finden. Darum möchte die Stadt Zürich auf einem 7000 Quadratmeter grossen, brachliegenden Grundstück an der Kornhausstrasse im Quartier Unterstrass eine Überbauung mit rund 60 Wohnungen realisieren, 40 davon für Familien. Auf der Seite Kornhausstrasse sind im Erdgeschoss Läden und Gewerberäume geplant. Der obere Teil des Areals ist bereits heute Bauland (vgl. Plan Seite 11 unten).

Auch wenn die Kronenwiese mit neuen städtischen Wohnungen überbaut wird, gibt es in der unmittelbaren Nachbarschaft genug attraktive Freiräume. Der Schindlerpark mit schönen alten Bäumen und dem Gemeinschaftszentrum sowie die neu gestaltete Flanierzone Lettenareal entlang der Limmat sind nur einen Steinwurf entfernt.

Bei dieser Vorlage geht es vorerst um die Änderung des Zonenplans; über das Bauprojekt wird später entschieden.

#### Abstimmungsfrage

Auf Ihrem Stimmzettel werden Sie gefragt: Wollen Sie die folgende Vorlage annehmen?

**Teilrevision Nutzungsplan, Zonenplanänderung im Bereich Kronenwiese, Zürich-Unterstrass.**

#### Empfehlung

**Stadtrat und Gemeinderat empfehlen Annahme der Vorlage.**



Die südwest-orientierte leichte Hanglage eignet sich gut für Wohnungen, der obere Teil des Areals ist Bauland – grüne Erholungsfläche bietet der Schindlergut-Park gleich nebenan. (Bild: Desair)

#### I. Ausgangslage

Das Areal Kronenwiese, ein rund 7000 Quadratmeter grosses Stück Brachland oberhalb des Lettengeländes, gehört der Stadt Zürich. Ursprünglich plante der Kanton Zürich im nördlichen Teil des Areals eine Dreifachturnhalle und im südlichen Teil eine dazugehörige Aussenanlage. Der nördliche Teil liegt in der Wohnzone W4 (mit Wohnanteil 90 Prozent) und der südliche Teil wurde für die Aussenanlage der Freihaltezone C zugewiesen. Der Kanton benötigt diesen Standort inzwischen nicht mehr und hat 2004 den kantonalen Richtplan entsprechend revidiert. Die Stadt Zürich möchte nun das Areal zum Bau von Wohnungen nutzen.

Im nördlichen Bereich wurde das Kronenwiesen-Areal bis vor kurzem von der Gassenküche genutzt. Anschliessend etablierte sich ein vorübergehend toleriertes Camp, das 2006 geräumt wurde. Seither bewirtschaftet der städtische Gutsbetrieb Juchhof das Areal. Weiter befinden sich hier eine Wertstoffsammelstelle des ERZ und im unteren Bereich der Parzelle eine unterirdische Zivilschutzanlage.

#### II. Wohnungen und Freiräume für den Kreis 6

##### Neue, gut ins Quartier integrierte Familienwohnungen

Die Stadt will nach wie vor neuen erschwinglichen Wohnraum schaffen. Das Areal Kronenwiese liegt an leichter südwest-orientierter Hanglage und eignet sich gut für den Wohnungsbau. Rund die Hälfte des Landes befindet sich in der Bauzone (Wohnzone W4). Wird der in der Freihaltezone angelegte Arealteil, der für die Aussenanlagen der heute nicht mehr benötigten Turnhallen der Freihaltezone zugewiesen worden war, wieder der Bauzone zugeteilt, lassen sich etwa 60 Wohnungen bauen, rund zwei Drittel davon Familienwohnungen. Es sollen preiswerte, stadteigene Wohnungen entstehen, die nach dem bei Stadt und Baugenossenschaften üblichen Grundsatz der Kostenmiete bewirtschaftet werden. Das definitive Projekt wird nach der Umzonung durch einen Architekturwettbewerb ermittelt. So kann aus einer Vielzahl von Lösungen das architektonisch und städtebaulich überzeugendste Projekt ausgewählt werden.

##### Viel grüner Freiraum in der Nähe der Kronenwiese

In der Nähe der Kronenwiese gibt es für die Bevölkerung und für die Erwerbstätigen ausreichend grüne Freiräume. Das Gemeinschaftszentrum Schindlergut und das kürzlich neu gestaltete, aufgewertete Lettenareal bieten grössere Erholungsflächen und Freiräume an (nicht nur für Menschen, sondern beispielsweise auch für Tiere).

##### Wohnen im ruhigen Teil – Gewerbe und Läden an der Kornhausstrasse

Weil der untere Teil der Wiese ursprünglich für die Aussenanlage einer Turnhalle reserviert war, wurde er der Freihaltezone zugewiesen. Der obere Teil liegt in der Wohnzone W4 mit 90 Prozent Wohnanteil. Das gesamte Areal Kronenwiese soll nun der Wohnzone W4 mit einem Wohnanteil von 75 Prozent zugewiesen werden. Der Wohnanteil wird im nördlichen Teil um 25 Prozent reduziert, um der starken Befahrung der Kornhausstrasse Rechnung zu tragen. Auf diese Weise kann das Erdgeschoss der Überbauung entlang der Kornhausstrasse für Gewerberäume verwendet werden.



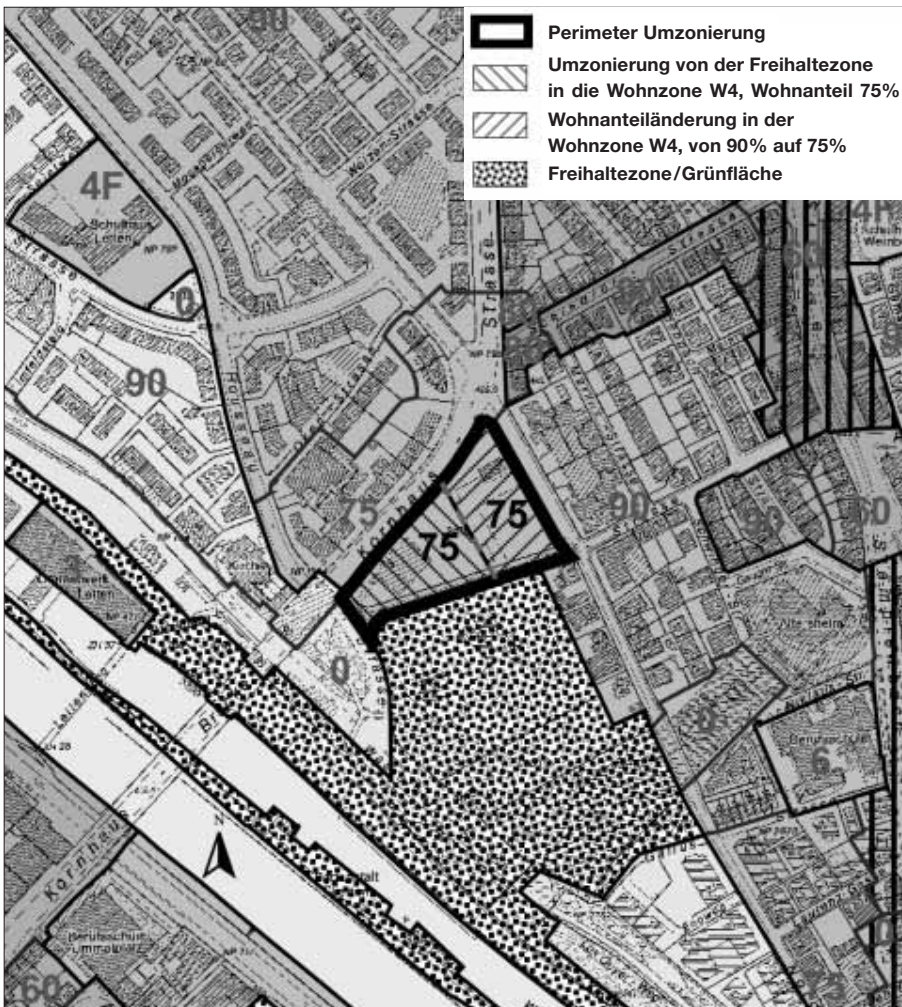
Ein Teil des nördlichen Kronenwiese-Areals wird heute als Recyclingplatz gebraucht.

(Bild: Pino Ala)



Blick aus Nordosten auf das Kronenwiesen-Areal.

(Bild: Pino Ala)



Auf der umgezonten Kronenwiese sollen preiswerte stadteigene Wohnungen entstehen.

### Antrag

Folgender Antrag wird den Stimmberechtigten zum Entscheid unterbreitet:

1. Der Zonenplan wird gemäss Planbeilage (siehe nebenstehender Plan) **geändert**.
2. Der Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen\* wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
3. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an den Festsetzungen vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Rechtsmittelverfahren oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind im «Städtischen Amtsblatt» und im «Amtsblatt des Kantons Zürich» sowie in der Amtlichen Sammlung zu veröffentlichen.

### Empfehlung

Stadtrat und Gemeinderat empfehlen Annahme der Vorlage.

Der Gemeinderat stimmte am 21. Mai 2008 mit 99:17 Stimmen zu.

### Informationen

Weitere Informationen und Aktenauflage (\*u.a. Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen) im Stadthaus, Stadthausquai 17, 8001 Zürich, Büro 105, 1. Stock.

## Stellungnahme des Referendumskomitees

Bei der Festsetzung der Bauordnung von 1999 verlangte der Kanton, dass auf dem Areal der Kronenwiese der Streifen entlang der Nordstrasse der Bauzone zugeteilt wird. So wollte er eine Landreserve für eine Dreifachturnhalle der Gewerbeschulen sichern. Unterdessen wurde diese jenseits der Limmat erstellt, und der Kanton hat die Kronenwiese wieder freigegeben.

Nun wollen aber Stadt- und Gemeinderat auch noch den unteren Teil der Kronenwiese von der Freihaltezone in die Bauzone einteilen.

Der Entscheid, die Kronenwiese einzuzonen und zu überbauen, ist nach Ansicht des Referendumskomitees nicht nachhaltig. Dieses Vorgehen widerspricht auch den erklärten Legislaturzielen des Stadtrats: Er setzt sich die Siedlungsverdichtung nach Innen zum Ziel, will die hohe Lebensqualität in der Stadt erhalten und hat sich verpflichtet, den Rückgang der Artenvielfalt zu stoppen.

– Mit der Einzonung wird eine Grünfläche, die mit wenig Aufwand naturnah gestaltet und für die Bevölkerung geöffnet werden könnte, für nur rund 30 zusätzlich mögliche Wohnungen geopfert. Und dies, obwohl in den heute bestehenden Bauzonen noch Platz für rund 30 000 Wohnungen vorhanden ist.

– Mit der Einzonung verliert die Stadt unwiederbringlich eine ökologisch wertvolle Fläche. Sie wird als Grünraumreserve für die angrenzenden Quartiere schmerzlich fehlen, wenn die Ausnutzungsreserven in wenigen Jahrzehnten ausgeschöpft sein werden. Jede Sekunde wird in der Schweiz ein Quadratmeter Boden zubetoniert!

– Mit der Einzonung nimmt der Nutzungsdruck auf die bestehenden Freiräume rund um die Kronenwiese, vom Platzspitz über den Letten bis zum Wipkingerpark, noch mehr zu. Wenn ohnehin mehr Wohnungen gebaut werden, braucht es umso mehr solche Ruhepole und ökologische Ausgleichsflächen.

– Mit der Einzonung wird eine Parzelle von mehr als 6000 Quadratmetern geschaffen. Dies lässt eine Arealüberbauung mit erhöhter Ausnutzung und bis zu 25 Meter hohen Gebäuden zu. Einmal mehr muss befürchtet werden, dass wie andernorts eine nicht quartierverträgliche Überbauung geplant wird.

Mit Ihrem Nein verhindern Sie die unnötige und ökologisch fragwürdige Überbauung der ganzen Kronenwiese. Und Sie setzen damit auch ein Zeichen dafür, dass nicht jede Wiese in der Stadt überbaut werden muss. Heute trifft es vielleicht «nur» die Kronenwiese, morgen aber kann es auch Ihr Quartier und Ihre Nachbarschaft treffen!

Die Befürworter der Vorlage machen geltend, die unbestritten herrschende Wohnungsknappheit rechtfertige es, alle oben erwähnten Nachteile in Kauf zu nehmen. Das hiesse aber, den Weg des geringsten Widerstandes zu gehen und damit den unwiederbringlichen Verlust einer wertvollen Grünfläche zuzulassen. Wohnungsnot und mangelnde Grünflächen dürfen nicht gegeneinander ausgespielt werden!

Das Referendumskomitee, unterstützt von den GRÜNEN, der CSP, den SD, dem Stadtzürcher Heimatschutz und den Quartiervereinen von Wipkingen, Unterstrass und Zürich5 / Industriequartier, empfiehlt Ihnen, die Einzonung der Kronenwiese abzulehnen.

**Das Referendumskomitee empfiehlt deshalb die Ablehnung der Vorlage.**

## Replik des Stadtrates zu dieser Stellungnahme

Das Areal Kronenwiese lag seit Jahrzehnten vollumfänglich in einer Bauzone, wie ja auch der nördliche Teil der Kronenwiese heute. Erst als der Kanton darauf Turnhallen plante, wurde der untere, südliche Teil für die Sportplätze der Freihaltezone C zugewiesen. Diese Aufteilung ist nach dem Verzicht des Kantons auf die Turnhallen nicht mehr nötig und das Areal kann wieder als Bauzone zoniert werden.

Die noch zur Verfügung stehenden Landreserven in der Stadt Zürich werden immer knapper. Die Nachfrage nach gutem Wohn- und günstigem Gewerberaum hingegen ist hoch und ein entsprechendes Angebot, gerade im Kreis 6, wichtig. Das Areal Kronenwiese ist eine hervorragende Möglichkeit, zeitgemässen Wohnraum für Familien und Gewerberaum zu tragbaren Mieten zu bauen. Der heutige Wohnungsbestand im angrenzenden Gebiet ist zu grossen Teilen alt und die Wohnungen verfügen oft nur über ein bis drei Zimmer.

Mit dem Schindlergut-Park und dem Lettenareal an der Limmat stehen dem Quartier bereits heute in unmittelbarer Nähe grosse Frei- und Grünräume zur Verfügung. Diese wichtigen Erholungszonen von hoher Qualität bleiben ungeschmälert erhalten.

Die Freiraumversorgung im Einzugsgebiet der Kronenwiese ist für die Bevölkerung und für Erwerbstätige gut, dies wird sich mit einer Bebauung der Kronenwiese nicht ändern. In einer neuen Wohnbebauung können mittels gestalterischer Massnahmen neben gut nutzbaren Spiel- und Ruheflächen auch ökologisch wertvolle Flächen geschaffen werden.

Durch den vorgesehenen Architekturwettbewerb wird sichergestellt, dass eine städtebaulich und architektonisch gute Überbauung realisiert wird, die auf die bestehenden Bauten und den Landschaftsraum (Limmatraum) Rücksicht nimmt.

Auf dem Areal Kronenwiese besteht für dieses Gebiet wohl eine der letzten Chancen, attraktiven und zeitgemässen Gewerbe- und Wohnraum, insbesondere für Familien, zu bauen. Die grossen bestehenden Frei- und Grünräume (wie Schindlergut und Lettenareal) werden bleiben und sichern somit qualitätsvolle Erholungsflächen für die heutige wie künftige Bevölkerung in diesem Gebiet.

Eben weil Wohnungsnot und die in einer Stadt stets raren Grünflächen nicht gegeneinander ausgespielt werden dürfen, braucht es beim Kronenwiesen-Areal einen Entscheid mit Augenmass: Aus einem Stück heutigem Brachland entsteht dringend nötiger, günstiger Wohnraum für Familien mit gut gestaltetem Aussenraum, nachhaltig und mit hoher Energieeffizienz.

Mit einem Nein werden günstige städtische Wohnungen und Gewerberäume in einer frei zugänglichen, gut gestalteten Umgebung an einer der gesuchtesten Wohnlagen verhindert.

**Stadtrat und Gemeinderat empfehlen deshalb die Annahme der Vorlage.**

## 4. Abstimmungsvorlage

# Teilrevision Nutzungsplan, Zonenplanänderung Zollfreilager-Areal Flurstrasse/Rautistrasse, Zürich-Albisrieden

### Das Wichtigste in Kürze

Rund 1000 bezahlbare Wohnungen statt Büros und Industrie: das plant die Zürcher Freilager AG auf ihrem 76 000 Quadratmeter grossen Areal an der Rautistrasse. Wenn die Stimmberechtigten dieser Vorlage zustimmen, wird die heutige Industrie-, Handels- und Dienstleistungszone in eine Zentrumszone Z5 umgewandelt. Das ist Voraussetzung für den Bau der dringend benötigten Wohnungen. Wird die Vorlage abgelehnt, könnten auf diesem Gelände aus rechtlichen Gründen für lange Zeit keine Wohnungen mehr gebaut werden.

Das Zollfreilager-Areal liegt im Letzigebiet, das sich von einem ehemaligen Industriegebiet zu einer attraktiven, städtischen Wohngegend entwickelt. Bereits vor vier Jahren hat darum die Stadt zusammen mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern ein Leitbild erarbeitet, das die Zukunft des Letzigebietes aufzeigt: ein Mischgebiet mit Läden, Restaurants, hohem Wohnanteil und öffentlich zugänglichen Plätzen entsteht, eine neue Heimat für Familien mit Kindern. Die aktuellen Wohnungsmieten in diesem Gebiet zeigen, dass hier auch private Investoren vergleichsweise kostengünstige Neuwohnungen anbieten – eine Insel aus lauter Luxuswohnungen wird es auf dem Zollfreilager-Areal nicht geben. Mit der Umzonierung verpflichten sich die Grundeigentümer, einen Gestaltungsplan zu erarbeiten. Das ermöglicht es der Stadt, städtebauliche Qualität, Freiräume und attraktive Verbindungen für Fussgänger und VelofahrerInnen zu sichern. Der Gemeinderat hat dieser Vorlage auf Antrag des Stadtrates mit 94 zu 19 Stimmen deutlich zugestimmt.

### Abstimmungsfrage

Auf Ihrem Stimmzettel werden Sie gefragt: Wollen Sie die folgende Vorlage annehmen?

**Teilrevision Nutzungsplan, Zonenplanänderung Zollfreilager-Areal Flurstrasse/Rautistrasse, Zürich-Albisrieden.**

### Empfehlung

**Stadtrat und Gemeinderat empfehlen Annahme der Vorlage.**

## I. Ausgangslage

Das Zollfreilager-Areal mit einer Fläche von 76 000 Quadratmetern liegt im Westen der Stadt Zürich, im Gebiet «Letzi». Dieser Stadtteil ist der Schnittpunkt der zusammengewachsenen Quartiere Altstetten, Albisrieden, Aussersihl und Wiedikon. Im Letzi gibt es zahlreiche ehemalige Industrieareale, für die eine neue Nutzung gesucht werden muss. Das Gebiet soll sich koordiniert und nachhaltig weiterentwickeln. Die Stadt Zürich hat deshalb bereits 2004 mit den privaten Grundeigentümern/-innen, mit externen Planungsteams und weiteren Fachleuten gemeinsame Grundsätze für die Entwicklung des Letzigebietes erarbeitet. Die wichtigste Erkenntnis dabei ist, dass sich die ehemaligen Industrie- und Gewerbeareale hervorragend für eine Mischung aus Wohnen und Arbeiten eignen.

## II. Das Zollfreilager-Areal heute und morgen

### Sinkende Nachfrage nach Lagerraum

1927 wurde das Zürcher Zollfreilager auf Anregung der Zürcher Handelskammer gegründet mit dem Ziel, den Handel allgemein und den Transithandel über Zürich im Speziellen zu fördern. Die Freilagerstätigkeit, wonach Waren unverzollt eingelagert werden, hat sich seit vielen Jahren stark verändert, und der Flächenbedarf hat sich reduziert. Seit 2003 erfolgt eine Verlagerung nach Embrach und eine Neuorientierung der Zürcher Freilager AG. So ist bereits mehr als die Hälfte der Lagerfläche an Gewerbetreibende und Dienstleistungsunternehmen vermietet, welche die Räumlichkeiten für eigene Zwecke nutzen. Die Zürcher Freilager AG ist heute zu 95 Prozent eine Immobilien-gesellschaft.

### Wohnungen für eine breite Bevölkerungsschicht

Die private Grundeigentümerin, die Zürcher Freilager AG, will das Zollfreilager-Areal in Zukunft grösstenteils für neue Zwecke nutzen. Nur noch ein kleiner Teil des Areals soll als Lagerraum dienen. Geplant ist eine Überbauung mit Mischnutzung, wozu u. a. auch rund 1000 Wohnungen gehören. Es soll Wohnraum für eine breite Bevölkerungsschicht entstehen, d. h. auch für durchschnittliche und tiefere Einkommen. Das Zollfreilager-Areal ist als Standort für teure Luxuswohnungen nicht geeignet.

### Was geschieht mit historischen Bauten?

Baugeschichtliche Spuren sollen nicht ausradiert, sondern in die neue Überbauung integriert werden. Die beiden 1927 vom Architekten Otto Pflughard erstellten Backsteinbauten «Blöcke 1/2» entlang der Flurstrasse bleiben stehen und sollen zu Lofts und Ateliers umgenutzt werden. Das alte Zollhaus, heute ein Imbisslokal, soll ebenfalls erhalten bleiben.

### Welches sind die Vorteile für das Quartier?

Mit der vorgesehenen Arealentwicklung mit hohem Wohnanteil wird das Zollfreilager-Areal für die Öffentlichkeit zugänglich. Im bisher umzäunten und nicht zugänglichen Areal entstehen neue Fuss- und Velowege sowie öffentlich zugängliche Plätze, aber auch Grünflächen für ein familienfreundliches, wohnliches Quartier.

Um das Quartier zu beleben, sind für die Erdgeschosse Läden, Ateliers und Restaurants geplant. Die bauliche Entwicklung dieses Areals ist deshalb ein wichtiger Puzzleteil für ein attraktives, wohnliches Letzigebiet. Die Stadt Zürich plant zudem weitere nachhaltige Massnahmen wie eine Verbesserung des öffentlichen Verkehrs sowie eine Aufwertung der Strassenräume.

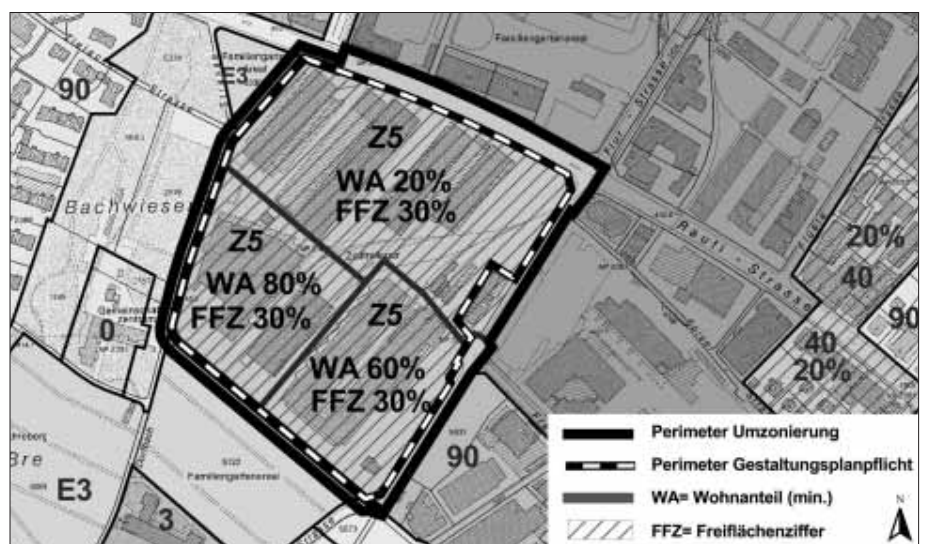
## III. Rechtliche Rahmenbedingungen

### Warum ist eine Umzonierung nötig?

Das Areal des Zollfreilagers ist in der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich als Industrie-, Handels- und Dienstleistungszone (IHD) aufgeführt. In einer IHD-Zone ist der Bau von Wohnbauten rechtlich nicht erlaubt. Die schwache Nachfrage für Büronutzung in diesem Gebiet hat gezeigt, dass sich das Zollfreilager-Areal für Büros nicht eignet. Das Gebiet ist zu weit weg von den städtischen Dienstleistungszentren. Hingegen ist das Areal ein idealer Standort für Wohnungen. Die Umzonierung in die fünfgeschossige Zentrumszone Z5 erlaubt es künftig, auf dem Zollfreilager-Areal Wohnungen zu bauen. Dies entspricht der Zielsetzung, einen lebendigen, durchmischten Stadtteil Letzi zu fördern. Mit der Umzonierung werden differenzierte Wohnanteile festgelegt. Entlang der lärmbelasteten Rautistrasse beträgt der Wohnanteil mindestens 20 Prozent, im ruhigen südlichen Arealteil mindestens 60 Prozent bzw. 80 Prozent. Mit einer vorgeschriebenen Freiflächenziffer von 30 Prozent wird eine ausreichende Versorgung an Grün- und Freiflächen auf dem Zollfreilager-Areal garantiert.

### Gestaltungsplan sichert Qualität der Bauten und der Umgebungsgestaltung

Mit der Umzonierung wird die Zürcher Freilager AG verpflichtet, vor der Überbauung einen Gestaltungsplan zu erarbeiten. Dieses Planungsinstrument stellt sicher, dass das ehemalige Industriegebiet gut erschlossen und städtebaulich sowie architektonisch besonders gut gestaltet wird. Dabei nehmen die sorgfältige Gestaltung der Aussenräume und deren Vernetzung mit der Umgebung einen hohen Stellenwert ein. Diese Qualitätssicherungen helfen mit, dass das ganze Quartier aufgewertet und insbesondere für Familien mit Kindern attraktiver wird.



Die ehemaligen Industrie- und Gewerbeareale eignen sich bestens für eine Mischung Wohnen/Arbeiten.



Zukunftsvision: Wohnungen, Läden, öffentlich zugängliche Plätze und Grünflächen werden das Zollfreilager-Areal auf.

(Visualisierung: Zürcher Freilager AG)



Das Zollfreilager-Areal heute: Eine Insel mit Büro- und Gewerbegebäuden, abgetrennt vom Quartier durch einen Zaun.



Das Zollfreilager-Areal liegt im Entwicklungsgebiet Letzli.

(Bild: Desair)

### Warum keine gemeinnützigen Wohnungen auf dem Zollfreilager-Areal?

Die Stadt kann GrundeigentümerInnen nicht zwingen, ihr Land an Genossenschaften oder an die Stadt abzutreten oder ihr Projekt mit Dritten zu realisieren. Gespräche zwischen Stadt und Grundeigentümer über eine allfällige Kooperation haben stattgefunden, und die Zürcher Freilager AG hat dabei deutlich gemacht, dass sie die 1000 Wohnungen selber realisieren möchte. Man kann Private nicht zum Bau von gemeinnützigen Wohnungen zwingen, die aktuellen Wohnungspreise im Letzligewert machen aber deutlich, dass auf dem vorliegenden Areal keine Luxuswohnungen entstehen werden.

### Was bei einer Ablehnung der Vorlage passiert

Wird die Umzonierung für das Zollfreilager-Areal abgelehnt, bleibt die Industrie-, Handels- und Dienstleistungszone bestehen. Eine neue Umzonierung wird aus planungsrechtlichen Gründen voraussichtlich erst in einigen Jahren wieder möglich sein. Der Bau von Wohnungen wäre somit für längere Zeit unmöglich. Es könnten aber Büros statt Wohnungen gebaut werden, denn die Zürcher Freilager AG ist im Besitz einer Baubewilligung für einen relativ grossen Bürohauskomplex.

## Antrag

Folgender Antrag wird den Stimmberechtigten zum Entscheid unterbreitet:

1. a) Der Zonenplan wird gemäss Planbeilage (siehe Plan auf Seite 13) geändert.
- b) Die Bauordnung wird wie folgt geändert:

### Art. 4 Gestaltungsplanpflicht

#### Abs. 1 bis \* unverändert

\*Auf dem Zollfreilager-Areal (siehe Plan auf Seite 13) muss mit dem Gestaltungsplan sichergestellt werden, dass das ehemalige Industriegebiet bei einer Neunutzung und Umstrukturierung zweckmässig erschlossen sowie städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltet und umweltverträglich überbaut wird. Dabei nehmen die sorgfältige Gestaltung der Aussenräume und deren Vernetzung mit der Umgebung einen hohen Stellenwert ein. Der Gestaltungsplan schafft ausserdem die Voraussetzungen für eine hohe Wohnqualität.

2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an den Festsetzungen in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Rechtsmittelverfahren oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind im «Städtischen Amtsblatt» und im «Amtsblatt des Kantons Zürich» sowie in der Amtlichen Sammlung zu veröffentlichen.

## Empfehlung

### Stadtrat und Gemeinderat empfehlen Annahme der Vorlage.

Der Gemeinderat stimmte der Vorlage am 21. Mai 2008 mit 94:19 Stimmen zu.

## Informationen

Weitere Informationen und Aktenaufgabe im Stadthaus, Stadthausquai 17, 8001 Zürich, Büro 105, 1. Stock.

Informationen zum Zollfreilager-Areal und zum Letzligewert unter [www.stadt-zuerich.ch/hochbau](http://www.stadt-zuerich.ch/hochbau) (aktuell)

## Stellungnahme des Referendumskomitees

### Auf dem Zollfreilager müssen auch zahlbare Wohnungen gebaut werden.

Schon lange sind in Zürich nicht mehr so viele Wohnungen gebaut worden wie heute. Trotzdem gibt es Wohnungsnot. Sie trifft Familien, die wegen den Kindern eine grössere Wohnung brauchen, genauso wie Studierende, die nur über ein kleines Einkommen verfügen.

### Masslose Neubaupreise

Masslos sind die Mieten in vielen Neubausiedlungen. Private Investoren, die ihre Rendite maximieren, bieten Familienwohnungen kaum noch unter 2500 Franken an. Heute sind selbst in den preiswerteren Wohnquartieren Mieten über 3000 Franken gang und gäbe.

Auf dem sieben Hektaren grossen Zollfreilager wollen die Pensionskasse der Stadt Zürich und die Winterthur-Versicherungen (AXA) tausend neue Wohnungen bauen. Das Projekt sei eine reine Kapitalanlage, sagen die Investoren. Und alle wissen, was das heisst. Wenn wir nicht die Notbremse ziehen, wird auf dem Zollfreilager eine Monokultur von tausend teuren bis sehr teuren Wohnungen entstehen.

### Vor der Umzonung den Bau von zahlbaren Wohnungen vereinbaren

Mit der Zonenplanänderung geben wir das Zollfreilager für den Wohnungsbau frei. Bevor wir dies tun, muss geklärt werden, was für Wohnungen auf dem Areal gebaut werden. Neben den teuren Lofts und den renditeorientierten Appartements muss es auch Platz haben für Mieter/Innen, die im oberen Preissegment nicht mithalten können.

Um das zu garantieren, braucht es einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und den Grundeigentümern. In diesem kann vereinbart werden, dass ein Teil der Wohnungen von Baugenossenschaften erstellt wird. Genossenschaften sind dank dem Verzicht auf renditeorientierte Mietzinsanpassungen bis zu einem Drittel billiger als Private. Man könnte in einem städtebaulichen Vertrag aber auch vereinbaren, dass auf dem Zollfreilager zahlbarer Wohnraum für Studierende oder für ältere Menschen erstellt wird.

### Durchmischung statt Monokultur

Die Pensionskasse der Stadt Zürich und die Winterthur-Versicherungen werden solchen Lösungen nicht im Wege stehen. Städtebauliche Monokulturen, wie wir sie aus Zürich-Nord kennen, sind kein nachhaltiger Wohnungsbau. Eine gut funktionierende soziale Durchmischung schafft lebendige Quartiere. Und diese zeichnen eine Stadt mit hoher Lebensqualität aus.

Von dieser Lebensqualität profitieren auch die Eigentümer. Sie wollen mit dem Immobilieninvestment langfristig gutes Geld verdienen. Darum wollen sie auf dem Zollfreilager auch keine Büros bauen. Deshalb ist auch die Drohung, dass dies nach einem Nein am 30. November geschehen würde, aus der Luft gegriffen.

### Nochmals planen bitte

Es gibt in der Stadt Zürich weitere private Areale, die für den Wohnungsbau frei werden. Bei der Vorbereitung der neuen Bauordnungen für diese Areale müssen die Stadtplaner/Innen künftig auf Vereinbarungen drängen, die den Bau von zahlbaren Wohnungen möglich machen. Nur wenn auch Private ihren Beitrag leisten, kann wirkungsvoll gegen die Wohnungsnot vorgegangen werden.

Das Zollfreilager ist ein Labor. Hier kann ausprobiert werden, wie auf privatem Bauland Projekte mit einer guten sozialen Durchmischung realisiert werden können. Dagegen kann niemand sein. Ein Nein zur vorliegenden Zonenplanänderung ebnet damit auch den Weg für eine bessere Stadtentwicklung.

**Das Referendumskomitee empfiehlt deshalb die Ablehnung der Vorlage.**

## Replik des Stadtrates zu dieser Stellungnahme

### Die Stadt braucht dringend neuen Wohnraum

Die Stadt Zürich hat in den letzten Jahren weiter an Attraktivität gewonnen. Zum ersten Mal seit Jahren hat die Einwohnerzahl wieder zugenommen, viele neue Wohnungen wurden gebaut. Trotzdem ist die Wohnungsknappheit akut geblieben. Die Stadt braucht dringend neuen Wohnraum, und zwar nicht nur für eine bestimmte Schicht, sondern für die breite Bevölkerung. Die Umzonierung des Zollfreilager-Areals schafft die rechtliche Grundlage für 1000 neue Wohnungen. Wird mit der Abstimmung die Umzonierung verhindert, bleibt die alte Industrie-, Handels- und Dienstleistungszone (IHD) bestehen. Somit können aus rechtlichen Gründen für längere Zeit keine Wohnungen gebaut werden.

### Auf dem Zollfreilager-Areal entstehen Wohnungen für alle, auch für Einzelpersonen und Familien mit geringem Einkommen

Aus dem Zollfreilager-Areal wird keine Wohninsel für Besserverdienende werden. Von masslosen Mietpreisen kann keine Rede sein. Lage und Umfeld im Quartier eignen sich nicht für Luxuswohnungen. Geplant ist ein Wohnungsmix, der zum sozialen Charakter des ehemaligen Arbeiterquartiers passt und eine gute soziale Durchmischung ermöglicht. Die Wohnungspalette wird nebst Wohnungen für kaufkräftige Haushalte auch viele Wohnungen für den Mittelstand, für Einzelpersonen und für Familien mit geringem Einkommen umfassen.

### Soziale Durchmischung und Aufwertung der umliegenden Wohnquartiere

Städtebauliche Monokulturen wird es auf dem Areal nicht geben. Mit der Umzonierung wird die Grundlage gelegt für ein lebendiges, sozial gut durchmischtes Stadtgebiet. Zusätzlich wird für das Areal eine Gestaltungsplanpflicht eingeführt. Der Gestaltungsplan sichert eine hohe städtebauliche und freiraumgestalterische Qualität. Im Erdgeschoss wird es Läden und Ateliers geben. Öffentlich zugängliche Plätze und Grünflächen werden gebaut. Neue Fuss- und Velowegverbindungen vernetzen die umliegenden Wohngebiete und werten Albsrieden zusätzlich auf.

### Kooperation statt nutzlose Konfrontation

Die Stadt ist auf die Unterstützung von privaten Investoren für die Erstellung neuer Wohnungen angewiesen. Die Zürcher Freilager AG hat sich von Beginn an kooperativ gezeigt und die Anliegen der Stadt für eine nachhaltige Entwicklung ihres Areals und für Wohnungen für eine breite Bevölkerungsschicht ernst genommen. Die Grundeigentümerin will ihr Grundstück aber nicht an Dritte abgeben, sondern selber bauen. Der Verkauf eines Teils ihres Grundstücks an Dritte oder die Abgabe eines Teils ihres Grundstücks im Baurecht an Dritte kann nicht erzwungen werden, weder mit einem städtebaulichen Vertrag noch mit irgendeinem anderen Rechtsmittel.

Das Zollfreilager-Areal ist eine Chance für Albsrieden. Mit dem Ja zur Umzonierung entsteht auf dem bisher unzugänglichen Industrieareal ein städtebaulich attraktives, vielfältiges und sozial gut durchmischtes Stadtgebiet.

**Stadtrat und Gemeinderat empfehlen deshalb die Annahme der Vorlage.**