Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 6. Mai 2020

387.
Amt für Städtebau, Zustimmung zum «Masterplan Gutstrasse, Baugenossenschaft im Gut», Zürich-Wiedikon, Kreis 3

IDG-Status: öffentlich

1. Ausgangslage und Ziel

Der «Masterplan Gutstrasse, Baugenossenschaft im Gut», datiert 30. April 2020 (siehe Beilage), umfasst die Grundstücke Kat.-Nrn. WD6214, WD6292, WD6293, WD7876 und WD7972 an der Gutstrasse in Zürich-Wiedikon. Das Areal weist eine Fläche von 3,66 ha auf. Die Grundstücke Kat.-Nrn. WD6214, WD6292 und WD6293 befinden sich im Eigentum der Baugenossenschaft im Gut (BiG). Die Grundstücke Kat.-Nrn. WD7876 und WD7972 hat die Stadt Zürich der BiG im Baurecht abgegeben. Die Genossenschaftssiedlung «Im Gut» wurde von den Architekten Karl Egender und Wilhelm Josef Müller zwischen 1949 und 1955 erstellt. Neben Wohnbauten umfasst sie auch einen Kindergarten und ein Genossenschaftslokal sowie ein ehemaliges Ladenlokal (heute als Bistro genutzt). Ein Teil der Siedlung (Grundstücke Kat.-Nrn. WD9032 und WD9033) südlich der Gutstrasse wurde zwischen 2010 und 2014 durch Neubauten ersetzt und ist nicht Teil des vorliegenden Masterplans. Die restlichen ungefähr 300 Wohnungen, die Gegenstand des Masterplans sind, weisen einen hohen Sanierungsbedarf auf. Gegenüber der gemäss geltender Bau- und Zonenordnung (BZO, AS 700.100) zulässigen Ausnutzung ist das betroffene Gebiet heute stark unternutzt.

Die BiG möchte die Ausnutzungsreserven und Verdichtungspotenziale ihrer Liegenschaften entlang der Gutstrasse nutzen und das Gebiet neu überbauen. Sie hat deshalb 2016 das Architekturbüro Studio Märkli zusammen mit dem Landschaftsarchitekturbüro Studio Vulkan mit der Erarbeitung einer «Städtebaulichen Strategie Gutstrasse» beauftragt. Diese langfristige Entwicklungsstrategie wurde in einem Workshop-Verfahren durch die Stadt und externe Fachpersonen begleitet und 2016 vom Baukollegium der Stadt Zürich im Grundsatz bestätigt. Die Erkenntnisse sind in den «Masterplan Gutstrasse, Baugenossenschaft im Gut» eingeflossen.

Parallel zu den Arbeiten am Masterplan hat die städtische Denkmalpflege die Schutzwürdigkeit der Inventarobjekte, bestehend aus dem Wohnhochhaus Gutstrasse 150, dem Kindergarten Gutstrasse 128 und dem Genossenschaftslokal Gutstrasse 126 abgeklärt. In die Schutzabklärung wurde auch das dem Hochhaus vorgelagerte ehemalige Ladenlokal Gutstrasse 152, das nicht im kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte verzeichnet ist, einbezogen. Die Denkmalpflegekommission der Stadt Zürich folgte an ihrer Sitzung vom 8. Mai 2017 der Einschätzung der städtischen Denkmalpflege und stufte die drei mit einem denkmalpflegerischen Gutachten beurteilten Gebäude i. S. v. § 203 Abs. 1 lit. c Planungs- und Baugesetz (PBG, LS 700.1) als schutzwürdig ein.

Der vorliegende «Masterplan Gutstrasse, Baugenossenschaft im Gut» wurde von der BiG in Abstimmung mit folgenden städtischen Dienstabteilungen entwickelt: Amt für Städtebau (AfS), Immobilien Stadt Zürich (IMMO), Grün Stadt Zürich (GSZ), Tiefbauamt (TAZ), Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ), Umwelt- und Gesundheitsschutz Zürich (UGZ) und der Energiebeauftragten. Er bildet die Grundlage für eine Siedlungserneuerung in mehreren Etappen. Insgesamt sollen 650–760[1] preiswerte und gemeinnützige Wohnungen, ein Kindergarten sowie gemeinschaftliche und publikumsorientierte Nutzungen entstehen. Neben der quantitativen Erhöhung

[1] *Die Zahlen gelten für eine Dichte von rund 200 Prozent*

der Anzahl Wohnungen und Personen (niedriger Wohnflächenverbrauch von rund 34 m^2 pro Person) um mindestens das Doppelte gegenüber dem heutigen Bestand wird auch der qualitative und energetische Standard des Wohnraums deutlich verbessert. Zudem wird der Schaffung von grosszügigen und qualitativ hochwertigen Freiräumen eine hohe Bedeutung beigemessen.

Im Rahmen der Masterplanung wurde eine umfassende Interessenabwägung vorgenommen. Damit der Masterplan in der vorliegenden Form umgesetzt werden kann, ist u. a. ein Verzicht auf die Unterschutzstellung des Kindergartens und des Genossenschaftslokals unter gleichzeitiger Entlassung aus dem kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte notwendig. Neu soll hingegen das als schutzwürdig eingestufte ehemalige Ladenlokal in das kommunale Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte aufgenommen werden. Die entsprechende Vorlage beschliesst der Stadtrat parallel zu dieser Vorlage .

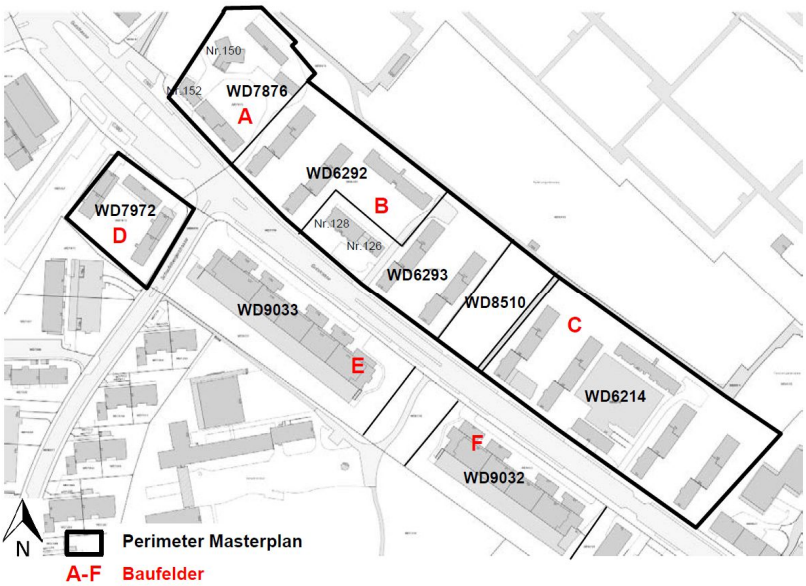

Abb. 1: Perimeter und Baufelder Masterplan Gutstrasse, Baugenossenschaft im Gut

2. Abstimmung mit übergeordneten Grundlagen und Planungen

Die Inhalte des «Masterplan Gutstrasse, Baugenossenschaft im Gut» wurden auf die Zielsetzungen der Gemeindeordnung, die stadträtlichen Strategien Zürich 2035 sowie die richtplanerischen Vorgaben abgestimmt. Aufgrund der Vorgaben des kantonalen Richtplans (Beschluss des Kantonsrats vom 22. Oktober 2018) und des vom Gemeinderat am 6. April 2016 verabschiedeten und vom Regierungsrat mit Beschluss am 21. Juni 2017 (RRB Nr. 576/2017) festgesetzten regionalen Richtplans richtet die Stadt ihre Planung auf das Szenario «Bevölkerungswachstum» aus. Der kommunale Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen der Stadt Zürich (STRB Nr. 939/2019) bezeichnet die Gutstrasse als Gebiet, das sich für eine bauliche Verdichtung über das in der geltenden BZO festgelegte Mass hinaus eignet. Gemäss den stadträtlichen Strategien Zürich 2035 wird ein qualitätsvolles Wachstum angestrebt. Wo die Siedlungsstruktur verändert wird, werden gesamtstädtisch und ortsspezifisch abgestimmte Möglichkeiten zur Verdichtung und Schaffung von neuem Wohnraum genutzt. Gestützt auf Art. 2^{quater} Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) ist die Stadt dafür besorgt, die

Zahl der Wohnungen im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgerinnen oder Wohnbauträgern auf einen Anteil von einem Drittel aller Mietwohnungen zu erhöhen wie auch generell den Anteil preisgünstiger Wohnungen bis 2050 zu steigern. Die bauliche Verdichtung wird mit den Instrumenten der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung ermöglicht und geregelt. Dabei sind die Voraussetzungen für die ausreichende Versorgung mit öffentlichen Infrastrukturen, erneuerbaren Energien und Freiräumen zu schaffen. Die Erschliessung mit öffentlichem Verkehr sowie mit Velo- und Fussverkehr ist zu gewährleisten. Die Siedlungsentwicklung ist auf die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft auszurichten, d. h. die Energieversorgung soll weitgehend mit erneuerbaren, wo möglich lokal verfügbaren Energien erfolgen.

3. Inhalt «Masterplan Gutstrasse, Baugenossenschaft im Gut»

Bestandteile

Der «Masterplan Gutstrasse, Baugenossenschaft im Gut» besteht aus dem Bericht «Masterplan Gutstrasse, Baugenossenschaft im Gut, Bericht» und der Plandarstellung «Masterplan Gutstrasse» (Anhang 1 des Berichts). Die städtebauliche Strategie diente als Grundlage für die Erarbeitung des Masterplans. Die städtebauliche Strategie und die Argumente der BiG für einen Ersatz des Kindergartens (Anhänge 2 und 3 des Berichts) sind nicht Bestandteil des vorliegenden Beschlusses.

Wesentliche Inhalte

Der Masterplan trifft Aussagen zur Bebauung, zur Nutzung, zu den Freiräumen, der Erschliessung und der Etappierung. Im Kapitel 5 «Umsetzung» werden der rechtliche Rahmen aufgezeigt und eine Interessenabwägung vorgenommen sowie die Themen benannt, die in einem nächsten Schritt konkretisiert werden müssen (u. a. Ausgleich des planungsbedingten Vorteils, Anteil subventionierter Wohnungen). Der Masterplan enthält folgende Eckwerte:

– *Ersatz von bestehenden etwa 300 Wohnungen durch Schaffung von 650 bis 760 neuen Wohnungen*

  Das Areal der BiG an der Gutstrasse befindet sich nach rechtskräftiger BZO in der Wohnzone W4 sowie im Hochhausgebiet III, in welchem eine Gesamthöhe von maximal 40 m zulässig ist. Sowohl die Stadt Zürich als auch die BiG streben auf einem Teil des Areals (Baufelder B und C) eine höhere bauliche Dichte (W5, etwa 200 Prozent) als nach gültiger BZO möglich ist, an.

  Als Bebauungsstruktur sieht der Masterplan auf den Baufeldern A–C Längsbauten parallel zur Gutstrasse vor. Die Bauten sind zur Strasse hin orientiert und fassen den Strassenraum räumlich. Die Hauptbauten sind 24 m hoch. Dazwischen situieren sich niedrigere Bauten von maximal 12 m Höhe. Auf den Baufeldern B und C sind parallel zu den Bauten an der Gutstrasse, im hinteren Bereich zum Friedhof Sihlfeld hin orientiert, 40 m hohe Gebäude vorgesehen. Der grosse Freiraum vom Friedhof erhält dadurch ein Gegenüber. Auf dem Baufeld D soll ein 25–30 m hohes Gebäude mit einem vorgelagerten, eingeschossigen Hallenbau entstehen.

  Die Umsetzung der einzelnen Bauetappen soll über einen längeren Zeitraum und gestaffelt in mehrere Bauetappen sozial- und quartierverträglich erfolgen.

– *Angebot an gemeinschaftlichen und publikumsorientierten Nutzungen*

  In den Erdgeschossen an der Gutstrasse sind gemeinschaftliche Nutzungen geplant. An der Aufweitung der Gutstrasse im Bereich des eingeschossigen Hallenbaus und des ehe-

maligen Ladenlokals sollen publikumsorientierte Nutzungen (z. B. Café, Bäckerei, Gastronomie, Kiosk usw.) angeordnet werden. Der Hallenbau wird den Strassenraum fassen und zusammen mit dem ehemaligen Ladenpavillon stadträumlich ein Ensemble bilden. Der öffentliche Platzraum soll eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen.

– *Grosszügiges Angebot an öffentlichen Freiräumen, ein starkes Freiraumgerüst und gutes Wegenetz*

  Die beiden zentralen Elemente des Aussenraumkonzepts bilden einerseits ein grosszügiger privater und gemeinschaftlicher Aussenraum zwischen den parallel gesetzten Zeilen und andererseits eine öffentliche Wohnpromenade im rückwärtigen Bereich entlang dem Familiengartenareal. Letztere dient zur Erschliessung der Bauten der nördlichen Zeilen und als neue Wegverbindung; auch werden dort gemeinschaftliche Nutzflächen (z. B. Spielgeräte) angeordnet. Die beiden Freiräume sind verbunden durch vielfältige Querverbindungen und Sichtbezüge. Der bestehende Baumbestand wird wo möglich integriert und durch Neupflanzungen ergänzt. Die bestehenden Familiengärten zwischen den Baufeldern B und C sollen erhalten werden.

– *Erschliessung und Verkehr*

  Im Masterplan werden die möglichen Zufahrtsbereiche für den motorisierten Individualverkehr schematisch bezeichnet. Diese müssen in der nachfolgenden Projektierung noch konkretisiert werden. Für das Grundstück WD7972 erfolgt die Zufahrt von der Schaufelbergstrasse, für die restlichen Grundstücke von der Gutstrasse. Alle im Perimeter des Masterplans dargestellten Wege sind für Fussgängerinnen und Fussgänger sowie Velos zugänglich.

– *Energieversorgung*

  Die Stadt (ewz) prüft in diesem Gebiet einen Energieverbund zu erstellen. Gemäss Masterplan beabsichtigt die BiG ein Anschluss der gesamten Siedlung an diesen Energieverbund zu realisieren. Der Energieverbund würde die Versorgung des ganzen Quartiers mit thermischer Energie aus erneuerbaren Quellen ermöglichen. Ist dieser Verbund bei der entsprechenden Baubewilligung noch nicht anschlussbereit, soll eine zweckmässige Übergangslösung erarbeitet werden. Bei den Neubauten soll Solarstrom produziert werden.

– *Erhalt und Integration des inventarisierten Hochhauses sowie des als schützenswert eingestuften ehemaligen Ladenlokals*

  Das bestehende Wohnhochhaus und das ehemalige Ladenlokal werden von der städtischen Denkmalpflege als schützenswert eingestuft und erhalten. Im Rahmen der Masterplanung wurde sorgfältig ausgelotet, wie diese Bauten unter Gewährleistung der besonderen Rücksichtnahme in das Bebauungskonzept integriert werden können.

– *Ersatz des bestehenden Kindergartens*

  Die Umsetzung des Masterplans in der angestrebten baulichen Dichte bedingt die Entlassung des bestehenden Doppelkindergartens und des Genossenschaftslokals aus dem kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte. In den Ersatzneubauten wird die Anzahl Kinder zunehmen, weshalb mehr Kindergartenfläche notwendig sein wird. Diese wird in die Neubauten integriert. Die IMMO hat einen Bedarf für einen Zweifach- und einen Dreifach-Kindergarten angemeldet.

Im Rahmen der Erarbeitung der städtebaulichen Strategie und des Masterplans wurde der Umgang mit der bestehenden Bausubstanz sorgfältig geprüft. Dem Erhalt und der Weiterentwicklung der bestehenden Siedlungsqualitäten wurde besondere Beachtung geschenkt. Es wurde ein kooperativer Planungsprozess zwischen der BiG und der Stadt Zürich unter Einbezug der Denkmalpflege durchgeführt. Dieser Planungsprozess führte zum Ergebnis, dass die für die Siedlungsqualität und das Ortsbild wichtigen Strukturelemente der Siedlung «Im Gut» in die Zukunft überführt werden sollen. Dazu gehört die Schaffung von grosszügigen Freiräumen und deren Verflechtung sowie der Erhalt der schutzwürdigen Objekte Wohnhochhaus und ehemaliges Ladenlokal.

In das Ergebnis dieses Planungsprozesses ist auch die aufgrund des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) erforderliche Interessenabwägung eingeflossen. Die Bebauung der Baugenossenschaft im Gut an der Gutstrasse liegt gemäss ISOS im Gebiet Nr. 17, das mit dem Erhaltungsziel C (Erhalt des Charakters) belegt ist. Der Teil des Grundstücks Kat.-Nr. WD8510, auf dem sich heute Familiengärten befinden (Erholungszone), gehört zur Umgebungszone V «Zentralfriedhof Sihlfeld» mit Erhaltungsziel a (Erhalt der Beschaffenheit als Kulturland bzw. Freifläche). Die im Masterplan vorgesehene Überbauung steht weitgehend im Einklang mit den Zielen des ISOS (vgl. Kap. 4.6; insbesondere mit der geplanten Unterschutzstellung des Hochhauses und des ehemaligen Ladenlokals sowie den grosszügigen Freiräumen, die mit den Bauten verflochten sind). Soweit die angestrebten Gebäudehöhen nicht vollständig dem Erhaltungsziel C (Erhalt des Charakters) entsprechen sollten, ist die entsprechende Abweichung angesichts von anderen überwiegenden öffentlichen Interessen gerechtfertigt (vgl. Masterplan Kapitel 5.2).

Gemäss der Klimaanalyse des Kantons Zürich gibt es zwei deutlich ausgebildete Kaltluftströme, die das Gebiet des Masterplans in Richtung Friedhof Sihlfeld durchströmen. Die Freihaltung des Areals zwischen den Baufeldern B und C sichert diese Kaltluftströme. Die grosszügigen Freiräume und der Baumbestand wirken sich positiv auf das Lokalklima aus. Trotzdem führen die quer zur Kaltluftströmung ausgerichteten Baustrukturen zu einer gewissen Verschlechterung der Durchlüftungssituation. Im Rahmen der weiteren Planung müssen Massnahmen ergriffen werden, um eine Erhöhung der sommerlichen Wärmebelastung zu vermeiden. Dazu gehört auch, dass die Unterbauung der Freiräume zwischen den Gebäuden minimiert und grosskronige Bäume gepflanzt werden.

4. Umsetzung «Masterplan Gutstrasse, Baugenossenschaft im Gut»

Damit der Masterplan in den Baufeldern B und C in der angestrebten Dichte von ungefähr 200 Prozent umgesetzt werden kann, ist für die Grundstücke im Eigentum der BiG eine Aufzonung der Wohnzone von einer W4 in eine W5 erforderlich (BZO-Teilrevision). Zudem kann die angestrebte Dichte nur mit einer Arealüberbauung erreicht werden. Für die Realisierung der Bauvorhaben im Rahmen der Arealüberbauung gilt die «besonders gute Gestaltung» gemäss § 71 PBG. Diese kann über qualifizierte Konkurrenzverfahren oder über den Einbezug des Baukollegiums der Stadt Zürich sichergestellt werden. Der Projektwettbewerb für die Grundstücke Kat.-Nrn. WD7876 und WD7972 ist in Vorbereitung und soll 2020 durchgeführt werden.

Für die Sicherung der Wohnpromenade als öffentliche Wegverbindung und die Sicherung der Flächen für die Kindergärten werden mit der BiG vertragliche Regelungen getroffen.

Die BiG ist bereit, den planungsbedingten Vorteil auszugleichen und einen Beitrag zum subventionierten Wohnungsbau zu leisten. Beim subventionierten Wohnungsbau möchte die BiG jedoch ihr eigenes Modell anwenden und keine Subventionierung nach den Richtlinien der

kantonalen Wohnbauförderung vornehmen. Die Verhandlungen zwischen der Stadt Zürich, vertreten durch das Finanzdepartement, und der BiG sind zurzeit im Gang. Die Verpflichtung zur Leistung eines Ausgleichs des planungsbedingten Vorteils und zur Erstellung von subventioniertem Wohnraum muss vor der öffentlichen Auflage der BZO-Teilrevision (Aufzonung der Grundstücke Kat.-Nrn. WD6214, WD6292 und WD6293) von der BiG bestätigt werden.

5. «Masterplan Gutstrasse, Baugenossenschaft im Gut» als verbindliche Grundlage

Der «Masterplan Gutstrasse, Baugenossenschaft im Gut» spiegelt die von BiG und Stadt Zürich in einem kooperativen Planungsprozess entwickelte gemeinsame Position für die Entwicklungsmöglichkeiten der BiG an der Gutstrasse.

Er zeigt für das betroffene Gebiet die Entwicklungsperspektive und die Eckwerte der langfristigen räumlichen Entwicklung auf. Er macht Aussagen über Entwicklungspotenziale sowie deren Auswirkungen. Als Richtlinie legt er für die nachfolgenden Prozesse die strukturbildenden und qualitätssichernden Grundsätze für die Siedlungserneuerung fest. Auf konzeptioneller Ebene formuliert er Lösungsansätze u. a. in Bezug auf den Grün- und Freiraum. Er dient als Orientierungsrahmen für die weitere Entwicklung und als Grundlage für eine Teilrevision der BZO, für Bauprojekte und für weitere räumliche Konzepte.

Auf Antrag des Vorstehers des Hochbaudepartements beschliesst der Stadtrat:

1. Dem «Masterplan Gutstrasse, Baugenossenschaft im Gut» (gemäss Beilage [datiert vom 30. April 2020, ohne Anhänge 2 und 3]) wird zugestimmt.
2. Die betroffenen Departemente und Dienstabteilungen werden beauftragt, unter der Federführung des Amts für Städtebau, die Entwicklung der betroffenen Grundstücke an der Gutstrasse gemäss den Vorgaben des «Masterplan Gutstrasse, Baugenossenschaft im Gut» aktiv zu unterstützen. Das Amt für Städtebau wird insbesondere beauftragt, die erforderlichen nutzungsplanerischen Schritte in die Wege zu leiten, damit die Baugenossenschaft im Gut ihre Siedlungserneuerung vorantreiben kann.
3. Mitteilung je unter Beilagen an die Stadtpräsidentin, die Vorstehenden des Finanz-, des Sicherheits-, des Gesundheits- und Umwelt-, des Tiefbau- und Entsorgungs-, des Hochbaudepartements, des Departements der Industriellen Betriebe, des Schul- und Sport- sowie des Sozialdepartements, die Stadtschreiberin, den Rechtskonsulenten, die Stadtentwicklung, Liegenschaften Stadt Zürich, die Stadtpolizei, Schutz & Rettung, die Feuerpolizei, die Dienstabteilung Verkehr, den Umwelt- und Gesundheitsschutz Zürich, die Umweltschutzfachstelle, das Tiefbauamt, ERZ Entsorgung + Recycling Zürich, Grün Stadt Zürich, das Amt für Städtebau, das Amt für Hochbauten, Immobilien Stadt Zürich, das Amt für Baubewilligungen, die Wasserversorgung, das Elektrizitätswerk, die Verkehrsbetriebe, die Energiebeauftragte, das Schulamt, die Sozialen Dienste und die Baugenossenschaft im Gut, Gutstrasse 86, 8055 Zürich (Stefan Fricker, Geschäftsführer, und Daniel Ponca, Präsident).

Für getreuen Auszug
die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti