

Baubewilligung für Hochhaus beim Hardturm

Bau des neuen «Stadtbaumeisters»

Die Bausektion des Zürcher Stadtrats hat ein weiteres Hochhaus in Zürich-West bewilligt. Der von Patrick Gmür projektierte Bau ist 80 Meter hoch und Teil der Überbauung Hardturm-Park.

ak. In Zürich-West entsteht wohl bald schon ein weiteres Hochhaus: Die Bausektion hat dem Projekt des Architekten Patrick Gmür, des neuen Direktors des Amtes für Städtebau, die Baubewilligung erteilt. Das Gebäude, das in einem Wettbewerb erkoren worden ist, soll rund 80 Meter hoch werden; geplant sind 139 Wohnungen, ein Hotel, Büros, Läden und Restaurants. Das Hochhaus ist Teil der Überbauung auf den alten Trainingsplätzen des Grasshopper-Clubs, die neustens Hardturm-Park genannt wird. Gesamthaft entstehen auf dem Areal in mehreren Etappen 500 Wohnungen und 2000 Arbeitsplätze.

Bauentscheid in kürzester Zeit

Der Bauentscheid, an dem die Stadträtinnen Kathrin Martelli, Ruth Genner und Corine Mauch mitgewirkt haben, ist übrigens in rekordverdächtig kurzer Frist gefallen: Am 12. Juni dieses Jahres begann die Planaufgabe, bewilligt wurde das Baugesuch am 7. Juli – also nach gut drei Wochen. Das hat unter anderem damit zu tun, dass beim Bau eines Hochhauses vieles schon beim Einreichen des Baugesuchs vorentschieden sein muss. In diesem speziellen Fall könnte aber auch mitgespielt haben, dass man den Entscheid fällen wollte, bevor Patrick Gmür sein neues Amt bei der Stadt antritt. Gmür löst am 1. September Franz Eberhard als Direktor des Amtes für Städtebau ab; diese Funktion hiess früher «Stadtbaumeister».

Umstrittener Wohnanteil

Das Gelände für die neue Überbauung heisst zwar Hardturm-Areal, hat aber mit dem gescheiterten Projekt für ein neues «Stadion Zürich» nichts zu tun. Die Überbauung wird realisiert von der Hardturm AG und den Halter Unternehmungen. Es ist auch – im Gegensatz zum Stadionprojekt – kein Einkaufszentrum geplant. In einer frühen Planungsphase wurde auf politischer Ebene erbittert um den Wohnanteil auf dem Areal gerungen. Der Gemeinderat erhöhte den Wohnanteil fürs ganze Gebiet auf 30 Prozent, später ging die Bauherrschaft freiwillig auf 40 Prozent. Derzeit sind es sogar 44. Im Hochhaus wird ein Wohnanteil von 91 Prozent ausgewiesen, wovon 53 Prozent Wohnnutzung und 38 Prozent Hotelzimmer sind. Ebenfalls ein Streitpunkt waren die alten Förlibuckhäuser. Gemäss den ersten Plänen hätte die Reihensiedlung, die der Textilfabrikant Schöller einst für seine Arbeiter hatte errichten lassen, der neuen Überbauung weichen sollen. Nun sind die Häuser unter Denkmalschutz gestellt worden und bleiben erhalten.



Das neue Hochhaus an der Pfingstweidstrasse. Links das Hochhaus der Migros Herdern. PD



Blick vom neuen Autobahnrestaurant Affoltern a. A. Richtung Zürich: rechts der A 4 das Gebiet, in dem Fachmärkte erwünscht sind.

CHRISTIAN BEUTLER

Regierung forciert Festlegung von Zonen für Einkaufszentren

Höhere Rechtssicherheit und mehr Parkplätze dank Gebieten für verkehrsintensive Einrichtungen

Für neue Einkaufs- und Freizeitzentren in dafür als geeignet bezeichneten Gebieten sollen künftig deutlich mehr Parkplätze zulässig sein, als heute möglich ist. Das schlägt der Regierungsrat mit einer Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vor. Affoltern am Albis will die erste derartige Zone beim neuen Anschluss der A 4 festlegen.

sho. Die ersten Einkaufszentren ausserhalb der grossen Städte entstanden häufig in Industriegebieten. Die Folgen gaben an einigen Orten zu reden: Die neue Nutzung erzeugte mehr Verkehr, als das dafür nicht ausgerichtete Strassennetz bewältigen konnte. Das Ergebnis waren Staus und die Verschmutzung der Luft mit Abgasen. Die Planung von neuen Einkaufszentren führte zu Konflikten und oft langwierigen Auseinandersetzungen vor den Gerichten.

Massgebend für die Bewilligung der Anzahl Parkplätze ist heute neben dem Ausmass der Luftbelastung am geplanten Standort die Qualität seiner Anbindung an den öffentlichen Verkehr (öV). Das hat nach Ansicht des Zürcher Regierungsrats jedoch einen unerwünschten Nebeneffekt: In relativ zentral gelegenen und oft gut erschlossenen Gebieten wird die Parkplatzzahl stark beschränkt, unabhängig davon, ob die Einrichtung auch mit dem Auto gut erreichbar ist. Als Folge davon werden neue Einkaufszentren eher am Rand der Agglomeration oder gar auf der grünen Wiese geplant. Das ist unerwünscht, fördert die Zersiedelung und verschlechtert zunehmend die Versorgungssituation nicht motorisierter, etwa älterer Menschen. Schon im Frühling 2008 hat die Regierung angekündigt, die Ermittlung der Parkplatzzahl flexibler zu gestalten.

50 Prozent mehr Parkplätze

Das will sie nun im Rahmen der geplanten PBG-Teilrevisionen (siehe Kasten) umsetzen. Neu sollen die regionalen Planungsgruppen verpflichtet sein, im Sinne einer «Positivplanung» Gebiete zu bezeichnen, die für verkehrsintensive Einrichtungen – Einkaufszentren, Fachmärkte, Freizeitparks und grosse Veranstaltungstätten – geeignet sind. Damit wird eine Forderung konkretisiert, die bereits im kantonalen Verkehrsrichtplan vom März 2007 enthalten ist. Neu soll im PBG festgelegt

werden, dass die Gemeinden in solchen Gebieten die Zahl der bewilligten Parkplätze gegenüber den generell gültigen Bestimmungen um bis zu 50 Prozent erhöhen können. Mit einem Gestaltungsplan wären sogar über 50 Prozent mehr Abstellplätze zulässig.

Die Neuerung soll Investoren und Betreibern grosser Konsum- und Freizeitanlagen mehr Rechtssicherheit bringen und aufzeigen, wo solche Einrichtungen «nicht nur geduldet, sondern erwünscht» sind, wie die Regierung schreibt. Geeignete Standorte mit guter ÖV-Erschliessung sollen gegenüber solchen an schlecht erschlossener Lage nicht benachteiligt werden. Der Regierungsrat will damit auch erreichen, dass die Frage nach dem Standort solcher Zentren wieder von der Politik und den Planungsträgern entschieden wird, nicht wie meist in den letzten Jahren durch die Gerichte. Die Revision verpflichte den Kanton und die Gemeinden zu einer koordinierten Nutzungs- und Verkehrsplanung in den Zentren. Diese seien zu stärken, stellt er fest.

«Fachmarktzone» in Affoltern am Albis

Eine erste solche Zone gemäss kantonalem Richtplan soll in Affoltern am Albis festgelegt werden. Hier weckt das Industriegebiet beim künftigen Anschluss der A 4 schon länger das Interesse von Investoren. Einkaufszentren für Güter des täglichen Bedarfs sind dort nach einer Änderung der Bau- und Zonenordnung heute nicht zulässig. Die Gemeinde will nun zusätzlich Fachmärkte und Freizeitzentren auf ein Gebiet entlang der Autobahn bis zu einer Tiefe von rund 250 Metern begrenzen. Die Planungsgruppe Knauer Amt stimmte im Juni dieser Anpassung des regionalen Richtplans zu, die noch vom Kanton zu genehmigen ist. Derzeit liegt in Affoltern die entsprechende Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung öffentlich auf.

Die «Zone für verkehrsintensive Einrichtungen», die erste im Kanton Zürich, umfasst eine Fläche von rund 13 Hektaren. Das entspricht ungefähr dem Areal, wo bereits zwei grosse Projekte geplant sind: ein Hornbach-Baumarkt und der Albis-Park der Migros. Platz hätte höchstens noch ein drittes, kleineres Zentrum. Auf der übrigen, etwa dreimal so grossen Fläche des Industrie- und Gewerbegebiets wäre dann nur eine gemischte Nutzung ohne Einkaufszentren zulässig. Mit der Festlegung will die Gemeinde Affoltern erreichen, dass der Verkehr auf ihren Strassen

nicht zusammenbricht. Das Beispiel zeigt jedoch auch Probleme auf. So liegt das Gebiet 500 bis 700 Meter vom Bahnhof Affoltern entfernt und ist durch den öV relativ schlecht erschlossen.

Bau einer neuen Strasse nötig

Im Rahmen der Anhörung vor der ZPK warf denn auch der Kanton die Frage auf, ob ein Gebiet für verkehrsintensive Einrichtungen nicht näher beim Zentrum festzulegen wäre. Umgekehrt ist es über die Autobahn zwar bestens erreichbar. Der Anschluss Affoltern aber gerät voraussichtlich bereits mit der Eröffnung der A 4 im November an seine Kapazitätsgrenze, was den Busverkehr lahmzulegen droht.

Deshalb planen Affoltern am Albis und die ZPK den Bau einer zweiten Autobahnquerung. Über die Brücke soll künftig eine Buslinie führen und dank einer neuen Haltestelle das Industriegebiet besser erschliessen. Solange die Strasse nicht gebaut ist, sind nur neue Fachmärkte zulässig, die maximal 4000 Autofahrten im Tag verursachen. Das Projekt muss allerdings noch einige Hürden nehmen. So ist die Fortsetzung westlich der A 4 noch offen, da unklar ist, ob der Kanton doch noch eine Umfahrung Obfelden bauen will. Ausserdem haben die kantonalen Stellen im Rahmen des Richtplanverfahrens klargemacht, dass sich die Gemeinde und die Investoren der Fachmärkte finanziell am Bau der neuen Verbindung sowie an der besseren Erschliessung mit dem öV beteiligen müssen. Diese Strasse kreuzt zudem einen eben erst mit dem Bau der A 4 erstellten Wildkorridor. Die Lösung des Problems wird kosten. Migros und Hornbach, wollen sie in Affoltern bauen, müssen also vermutlich auch einen finanziellen Beitrag leisten, damit der Wildwechsel auf der anderen Seite der Autobahn ungestört bleibt.

Szenario wie in Dietlikon vermeiden

Die Gemeinde Affoltern am Albis hat Ende 2008 mit ihrem klaren Nein zu einem Verbot von Fachmärkten ausgedrückt, dass sie den Zugang solcher Einrichtungen wünscht. Mit der Festlegung einer begrenzten Zone für diesen Zweck will sie jedoch verhindern, dass die Entwicklung aus dem Ruder läuft. Das ist etwa im Industriegebiet Dietlikon passiert. Dort hat die Gemeindeversammlung im September Massnahmen zur Einschränkung der Nutzung und für den öV abgelehnt. In absehbarer Zeit muss deshalb wohl der Kanton, wie er es zuvor angekündigt, Massnahmen verfügen.

Auch bestehende Einkaufszentren und Fachmärkte sollen in Zukunft Parkgebühren erheben müssen

sho. Nachdem der Regierungsrat 2006 auf die Totalrevision des PBG verzichtete, hat er vor den Sommerferien drei Teilrevisionen in die Vernehmlassung geschickt. Mit dem wohl umstrittensten Vorhaben zur Ermittlung des Parkplatzbedarfs führt er einen neuen Begriff ein: War bisher von publikumsintensiven, seit dem Verkehrsrichtplan 2007 von verkehrsintensiven Einrichtungen die Rede, schreibt die Regierung nun von stark verkehrserzeugenden Nutzungen (SVN). Diese werden auch anders definiert. Gemäss Richtplan sind das Anlagen, die an mindestens hundert Tagen pro Jahr mehr als 3000 Fahrten (Summe der Zu- und Wegfahrten) erzeugen. Eine SVN liegt neu vor, wenn die Einrichtung einerseits pro Hektare massgeblicher Grundfläche mindestens 120 Autoabstellplätze aufweist und andererseits entweder 10 Fahrten pro 100 Quadratmeter massgeblicher Bruttogeschossfläche erzeugt oder der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Nicht als SVN gelten Wohnnutzungen und Anlagen mit weniger als 50 Parkplätzen.

Für die Unterlagen zur Vernehmlassung hat die kantonale Baudirektion diese Kriterien anhand von acht bestehenden Gebäuden überprüft. Einzig die Migros am Kreuzplatz Zürich erfüllt die Bedingungen nicht. SVN sind hingegen das Einkaufszentrum Sunnemart in Adliswil, der Aldi Mönchaltorf, das Freizeit- und Sportzentrum Milandia in Greifensee, das Bürohaus der Helsana in Stettbach, das Geschäftshaus Leonardo an der Thurgauerstrasse in Oerlikon, das vom Lebensmittelkonzern Kraft gemietete Bürohaus Lightcube im Glattpark Opfikon und das Geschäftshaus Boesch in Fällanden. Diese Berechnung ist relevant, weil die Regierung alle SVN, auch die bestehenden, verpflichten will, Parkplatzgebühren zu erheben. Das betrifft keine Parkplätze für Angestellte, jedoch Kunden- und Besucherparkplätze auch in Gewerbe- oder Büroanlagen, falls sie eine SVN sind. Damit soll die Ungleichheit ein Ende haben, dass neuere Einkaufszentren oft eine Gebühr einziehen müssen, während ältere mit ihren Gratisparkplätzen werben können.

Anders als zuerst beabsichtigt verzichtet die Regierung auf eine Pflicht zur verkehrlichen Sanierung für Einkaufszentren, die gemäss heutiger Regelung zu viele Parkplätze haben, weil das ein schwerer Eingriff in die Bestandesgarantie wäre. Hingegen will sie die gesetzlichen Grundlagen für Fahrtenmodelle schaffen, die eine flexible Nutzung der Parkplätze erlauben. Die Revision erfasst neben SVN auch die generelle Festsetzung der Parkplatzzahl. Die bisherige «Wegleitung», die für die Gemeinden nur empfehlenden Charakter hatte, soll durch eine einheitliche Regelung im PBG und eine Parkplatzverordnung ersetzt werden. Für jene, die der Wegleitung folgten, ändere sich wenig, schreibt die Regierung. Für Gemeinden, die bisher grosszügig Parkplätze bewilligten, bringe die neue Regelung eine Praxisverschärfung. Die zwei anderen Teilrevisionen betreffen die Rechtsmittelverfahren, zum Beispiel gewisse Zugangsbeschränkungen beim kantonalen Verbandsbeschwerdrecht und Bestimmungen zum behindertengerechten Bauen.

INHALT

Frisches Brot für Nachtschwärmer

Ein türkischer Bäcker verkauft seit drei Jahren im Zürcher Rotlichtviertel rund um die Uhr Brot und traditionelles Schweizer Kleingebäck, mit wachsendem Erfolg. Demnächst eröffnet er bereits sein drittes Lokal in der Stadt. 40

Sammlung für Rapperswiler Feuerwerk

Beim Seenachtfest Rapperswil-Jona kann das Feuerwerk auch von umliegenden Gemeinden aus bewundert werden. Die Organisatoren bitten jetzt Anwohner mit Seesicht um Spenden. 41

Terry Lynn und Santigold beeindruckten

Rauer Auftritt und herzlich-zugängliche Musik: Terry Lynn und Santigold beeindruckten in der Roten Fabrik mit Ausdruckskraft und Selbstbewusstsein. Zürcher Kultur 42