



Protokollauszug vom

15.05.2019

Departement Bau / Amt für Städtebau:

Bau- und Zonenordnung, Sondernutzungsplanung Areal Depot Deutweg

IDG-Status: teilweise öffentlich

SR.19.329-1

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Der Ergänzungsplan für das Areal Depot Deutweg wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
2. Das Departement Bau, Amt für Städtebau, wird beauftragt, über den Ergänzungsplan Depot Deutweg gestützt auf § 7 PBG das öffentliche Planauflageverfahren durchzuführen sowie die Vorprüfung durch die Baudirektion einzuholen.
3. Das Departement Bau, Amt für Städtebau, wird beauftragt, den Stadtrat über das Einwendungsverfahren sowie die Vorprüfung des Kantons zu informieren und eine Vorlage an den Grossen Gemeinderat auszuarbeiten.
4. Dieser Beschluss wird am Freitag, 14. Juni 2019 veröffentlicht.
5. Mitteilung an: Departement Kulturelles und Dienste, Stadtentwicklung; Departement Finanzen; Departement Bau, Amt für Städtebau, Abteilung Raumentwicklung, Baupolizeiamt, Tiefbauamt, Abteilung Verkehr; Departement Sicherheit und Umwelt; Departement Schule und Sport; Departement Soziales; Departement Technische Betriebe.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:

A. Simon

Begründung:

1. Ausgangslage

Mit SR.09.868-2 vom 1. Juli 2009 wurde der Grundsatzentscheid betreffend Erweiterung Depot Grüzefeld, Neubau Verwaltung im Depot Grüzefeld gefällt. Durch den Neubau der Erweiterung wurde 2013 das alte Busdepot am Deutweg frei. Für den alten Standort ist die Realisation einer genossenschaftlichen Wohnüberbauung vorgesehen. Das Areal soll im Baurecht abgegeben werden. Das Areal wurde 2012 entsprechend in eine Wohnzone (W4G) umgezont (GGR-Nr. 2012-049 vom 1.10.2012). 2013 erfolgte die Ausschreibung für die Trägerschaft. Der Zuschlag wurde vom Stadtrat am 26. Juni 2013 (SR.13.274-2) erteilt.

Mit SR.15.438-1 vom 27. Mai 2015 hat der Stadtrat die Urhalle aus dem Jahre 1915 und mit SR.16.563-1 vom 29. Juni 2016 das Verwaltungsgebäude aus dem Jahre 1960 unter Denkmalschutz gestellt.

Am 27. Februar 2019 (SR.19.116-1) wurde ein Wechsel in der Trägerschaft bestätigt. Die Heimstättengenossenschaft (HGW) hat sich aus der Trägerschaft zurückgezogen. An ihrer Stelle ist neu die Wohnbaugenossenschaft Talgut vertreten.

2. Ergänzungsplan

Bei der Ausschreibung von 2013 war vorgesehen, das Areal ohne Hochbauten im Baurecht abzugeben. So hätten auf dem Areal ca. 120 Wohnungen errichtet werden können. Durch die Unterschutzstellung von Urhalle und Verwaltungsgebäude wird ein Teil der nach Bau- und Zonenordnung (BZO) maximal zu nutzenden Baumasse durch diese Gebäudeteile belegt. Der Verwaltungsbau eignet sich nicht für die Umnutzung zu Wohnungen. Ein Teil des vorgesehenen Gewerbeanteils kann hier untergebracht werden. Anders verhält es sich mit der Urhalle. Diese muss gemäss Schutzziel zu mindestens einem Drittel leer bleiben. Ein Teil der Halle kann je nach Konzept durch Einbauten genutzt werden. Der leere Bereich der Kalthalle beansprucht einen Teil der maximal erlaubten Baumasse nach BZO und es könnten deshalb weniger Wohnungen realisiert werden. Es besteht ein grosses Interesse der Genossenschaften und auch der Öffentlichkeit, an diesem zentralen und bestens erschlossenen Standort die ursprünglich geplante Anzahl Wohnungen zu realisieren. Mittels Ergänzungsplan soll dies ermöglicht werden, indem die nicht ausgebauten Bereiche der Urhalle nicht zur Ausnützung angerechnet werden müssen.

Eine Machbarkeitsstudie weist nach, dass die stärkere Verdichtung quartierverträglich umgesetzt werden kann. Die Kalthalle kann als gedeckter Aussenraum einen witterungsgeschützten Quartierplatz bilden. Mit dem schon in der Ausschreibung vorgesehenen Architekturwettbewerb wird die nötige Sensibilität zur umgebenden Bebauung und die Qualitätssicherung auch bei hoher Dichte eingefordert.

Der Ergänzungsplan wechselt bei der Berechnung der Ausnützung von der Baumassenziffer auf die Festlegung der maximal möglichen Geschossflächen. Die Höhe der Bebauung wird auf maximal sechs Vollgeschosse und ein Dachgeschoss festgelegt. Dies ist, aus Rücksicht auf die benachbarten Liegenschaften, ein Dachgeschoss weniger, als nach gültiger BZO möglich wäre.

3. Kommunikation

Am 22. August 2018 hat das Amt für Städtebau den Bauausschuss zum Stand der Planung und über den vorgesehenen Ergänzungsplan informiert. Das geplante Vorgehen mit einem Ergänzungsplan wurde zustimmend zur Kenntnis genommen. Die Bau- und Betriebskommission (BBK) des Grossen Gemeinderats wurde am 22. Oktober 2018 über den Stand der Planung und das Vorgehen informiert.

Die Öffentlichkeit wurde am 28. Februar 2019 mit einer Medienmitteilung über den Wechsel der Trägerschaft und über das geplante Vorgehen mittels Ergänzungsplan informiert. Die Genossenschaften beabsichtigen, im Frühjahr 2019 mit einer Umfrage die Bedürfnisse aus dem Quartier abzuholen und an einer öffentlichen Veranstaltung am Samstag, 15. Juni 2019 über die vorgesehene Überbauung zu informieren. In diesem Rahmen soll auch der Ergänzungsplan vorgestellt werden. Die öffentliche Auflage des Ergänzungsplans soll koordiniert mit dieser öffentlichen Veranstaltung erfolgen.

4. Veröffentlichung

Dieser Beschluss und die Begründung werden am Freitag, 14. Juni 2019 veröffentlicht.

Beilagen:

- Ergänzungsplan vom 12.4.2019
- Erläuternder Bericht vom 12.4.2019
- Machbarkeitsstudie, BDE Architekten, Überarbeitung April 2018
- Berechnung aGF, BDE Architekten April 2018