

## Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich

07.07.2004

**1197.**

### **Schriftliche Anfrage von Niklaus Scherr betreffend Bau- und Zonenordnung, Grundordnung für das Areal Stadion Zürich**

Am 5. Mai 2004 reichte Gemeinderat Niklaus Scherr (AL) folgende Schriftliche Anfrage GR Nr. 2004/225 ein:

Am 7. November 2001 verabschiedete der Gemeinderat die Revision der Bau- und Zonenordnung für das Gebiet des Stadions Zürich. Dabei legte er als Grundordnung eine 5-geschossige Zentrumszone fest, in der maximal 19 m hohe Gebäude erlaubt sind. Die neu festgesetzte Grundordnung soll die von der Baudirektion festgelegte Ersatz-Bauordnung "BZO Hofmann" (BZO-BD) ersetzen, die für dieses Gebiet eine 7-geschossige Industrie- und Handelszone (IHD) mit einer maximalen Gebäudehöhe von 25 m vorsah. Der Zonierungsbeschluss wurde in der Folge von verschiedenen Nachbarn bis vor Verwaltungsgericht angefochten. Im Rahmen des Beschwerdeverfahrens holte das Verwaltungsgericht, wie es das PBG vorsieht, bei der Baudirektion die Genehmigung der BZO-Änderung ein, die am 16. Januar 2003 vorbehaltlos erfolgte. Am 3. Dezember 2003 wies das Gericht die Beschwerden ab, am 16. Januar 2004 wurde der Entscheid den Parteien zugestellt. Damit steht einer Inkraftsetzung durch den Stadtrat nichts mehr im Wege; eine solche ist aber meines Wissens bis heute nicht erfolgt. Mit Beschluss vom 7. September 2003 genehmigten die Städtzürcher Stimmberechtigten den ergänzenden Gestaltungsplan für das Stadion.

Das geplante Stadion ist ein Hochhaus. Gemäss § 284 Abs. 4 PBG dürfen Hochhäuser die Nachbarschaft nicht wesentlich beeinträchtigen, namentlich nicht durch Schattenwurf gegenüber bewohnten Gebäuden. Eine übermässige Beschattung ist nach § 30 Abs. 2 ABV jedoch zulässig, wenn ein in allen Teilen nach der Grundordnung konstruiertes Vergleichsprojekt keine geringere Beschattung aufweist. In diesem Zusammenhang ist ausschlaggebend, was für eine Nutzung, namentlich was für maximale Gebäudehöhen, die Grundordnung zulässt. Im Rekursverfahren vor Regierungsrat wurde geltend gemacht, als Grundordnung habe nach wie vor die BZO Hofmann zu gelten. Auf dem Internet-Zonenplan dagegen ist das Gebiet als 5-geschossige Zentrumszone mit Gestaltungsplanpflicht eingetragen.

In diesem Zusammenhang bitte ich den Stadtrat um Beantwortung folgender Fragen:

1. Trifft es zu, dass die vom Gemeinderat demokratisch als Ersatz für die BZO Hofmann beschlossene Grundordnung für das Stadion-Areal seit dem 14. Januar 2004 über alle erforderlichen Voraussetzungen für die Inkraftsetzung verfügt?
2. Welche Zonenordnung (Grundordnung) ist am Tag der Einreichung dieser Anfrage rechtskräftig? Wie erklären sich die Widersprüche zwischen Rekursverfahren und Internet-Zonenplan?
3. Falls die vom Gemeinderat beschlossene Grundordnung bis heute nicht inkraftgesetzt worden ist: warum hat der Stadtrat darauf verzichtet, obwohl ein öffentliches Interesse besteht, Notrecht wie die BZO Hofmann so rasch als möglich durch ordentliches Recht zu ersetzen?
4. Ist der Stadtrat bereit, die vom Parlament beschlossene BZO umgehend in Kraft zu setzen? Wenn nein: warum nicht?
5. Trifft es zu, dass auch für die beiden Gebiete mit Planungszonen Toni-Molkerei und Maag-Areal plus, für die dem Gemeinderat Sonderbauvorschriften vorgelegt resp. von diesem bereits beschlossen worden sind, nach wie vor keine vom Parlament erlassene Grundordnung vorliegt und damit als Grundordnung nach wie vor die BZO Hofmann gilt?
6. Existieren im Hochbaudepartement Entwürfe für eine Grundordnung Toni-Molkerei und Maag-Areal? Seit wann liegen diese vor? Hat eine öffentliche Planaufgabe stattgefunden?
7. Warum wurden dem Gemeinderat bis heute nur Sonderbauvorschriften für diese beiden Areale und keine Anträge zur Grundordnung unterbreitet? Wann gedenkt der Stadtrat dies nachzuholen?
8. In allen drei Teilzonen - Stadion, Toni-Molkerei und Maag - sind in den Gestaltungsplänen resp. Sonderbauvorschriften Hochhäuser vorgesehen. Trifft es zu, dass es ausnützungstechnisch und bezüglich des zulässigen Schattenwurfs für die Grundeigentümer vorteilhafter ist, wenn sie sich bei der Realisierung der Sonderbauvorschriften auf die BZO Hofmann abstützen können, weil ihnen diese mehr Bauvolumen

und Gebäudehöhen erlaubt als die vom Gemeinderat beschlossene resp. diesem zu beantragende Grundordnung?

9. Wie stellt sich der Stadtrat zum Vorwurf, er habe mit der verzögerten oder Nicht-Inkraftsetzung der Grundordnung Stadion resp. der Nichtantragstellung für eine Grundordnung Toni-Molkerei und Maag den Grundeigentümern Ausnützungsvorteile zuhalten wollen?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

**Zu Frage 1:** Nein. Der Entscheid des Verwaltungsgerichts - mit dem von Anwohnerinnen und Anwohnern angestregte jahrelange Rechtsmittelverfahren zugunsten der Stadt erledigt wurden - wurde erst am 19. Januar 2004 zugestellt und hätte anschliessend noch ans Bundesgericht weitergezogen werden können. Ausserdem musste die Ermächtigung der Baudirektion zur öffentlichen Bekanntgabe des Genehmigungsentscheides abgewartet werden. Diese erfolgte mit Verfügung vom 6. Mai 2004.

**Zu Frage 2:** Am 5. Mai 2004 war die Bau- und Zonenordnung der Baudirektion (BD-BZO 1995) in Kraft. Auf dem Internet war allerdings bereits die Zonierung gemäss dem Gemeinderatsbeschluss vom 28. November 2001 abgebildet. Indessen wurde mit einer speziellen Bandierung und der entsprechenden Planlegende klar darauf hingewiesen, dass diese Festsetzung einstweilen noch nicht in Kraft gesetzt ist.

**Zu Frage 3:** Vgl. die Antworten auf die Fragen 1 und 4.

**Zu Frage 4:** Die Bau- und Zonenordnung 1999, Teil Iva, ist mit Bezug auf das Gebiet Zürich West und bezüglich Art. 81a der Bauordnung (Sonderbauvorschriften für das Fussballstadion) auf den 15. Mai 2004 in Kraft gesetzt worden.

**Zu Frage 5:** Ja.

**Zu Frage 6:** Ja. Der Stadtrat hat am 23. Juni 2004 die öffentliche Auflage der vorgesehenen Änderungen des Zonenplanes und der Bauordnung für das Mitwirkungsverfahren beschlossen. Zugleich soll die Revisionsvorlage der Baudirektion zur Vorprüfung unterbreitet werden. Die öffentliche Auflage wird vom 2. Juli 2004 bis 30. August 2004 durchgeführt. Vgl. zudem auch die Antwort auf die nachstehende Frage 7.

**Zu Frage 7:** Der Stadtrat hat in der Revisionsvorlage BZO 1999, Teil IVa (Entwicklungsgebiete Leutschenbach, Zürich West und Utopark), unter anderem die Areale Maag Plus und Toni-Molkerei ausgeklammert, weil kooperative Verfahren zur Verfeinerung der Nutzungskonzepte und der städtebaulichen Vorstellungen im Gange waren und eine Umsetzung der im Entwicklungskonzept Zürich West formulierten Ziele im Rahmen der laufenden Revision der Bau- und Zonenordnung (noch) nicht möglich war. Die Umsetzung der teilweise auf Konkurrenzverfahren basierenden Ergebnisse der kooperativen Planungsverfahren soll auf dem Areal der Toni-Molkerei mit einem Gestaltungsplan (der während seiner Gültigkeit an die Stelle der allgemeinen Bau- und Zonenordnung tritt) und auf dem Areal Maag Plus mit Sonderbauvorschriften (und einer entsprechenden Planungspflicht in der allgemeinen Bau- und Zonenordnung) erfolgen. Zu keiner Zeit ging es darum, die BD-BZO 1995 länger als nötig bestehen zu lassen. Gegenteilig hatte der Stadtrat bereits am 19. April 2000 der Baudirektion die Festsetzung einer Planungszone Pfingstweidstrasse beantragt und zur Begründung dieses Antrages wörtlich festgehalten: "Damit die kooperativen Verfahren nicht durch Realisierung von Bauten aufgrund der heute gemäss BD-BZO geltenden Zonen Z7 und IHD negativ präjudiziert werden, soll ... eine Planungszone festgesetzt werden." Diese Planungszone wurde in der Folge festgesetzt und von der Baudirektion mit Verfügung vom 28. Mai 2003 auf erneutes Ersuchen des Stadtrates hin um zwei Jahre verlängert.

Vgl. im Übrigen die Antwort auf Frage 6.

**Zu Frage 8:** Die suggerierte Antwort trifft nicht zu. Die Frage lässt sich ohnehin nicht pauschal beantworten. Entscheidend ist vielmehr der Inhalt der verschiedenen baurechtlichen Ordnungen. Insbesondere werden die Ausnützungsmöglichkeiten und zumindest teilweise auch der zulässige Schattenwurf von Hochhäusern in den Gestaltungsplänen und Sonderbauvorschriften selbst und damit unabhängig von den Vorschriften der allgemeinen Bau- und Zonenordnung geregelt.

**Zu Frage 9:** Dieser Vorwurf entbehrt jeglicher Grundlage und wird in aller Form zurückgewiesen. Weder bestand eine solche Absicht noch zeitigte das Vorgehen des Stadtrates - wie aus den vorstehenden Antworten hervorgeht - diese Folgen.

Vor dem Stadtrat  
der Stadtschreiber  
**Dr. Martin Brunner**