

Auszug aus dem substanziellen Protokoll 112. Ratssitzung vom 7. Juli 2016

2095. 2015/298

Weisung vom 09.09.2015:

Amt für Städtebau, Öffentlicher Gestaltungsplan Ueberlandpark, Zürich-Schwamendingen

Antrag des Stadtrats:

1. Der öffentliche Gestaltungsplan «Ueberlandpark», bestehend aus Vorschriften und Situationsplan im Mst. 1:2000, datiert 18. August 2015, wird festgesetzt.
2. Vom Bericht über die Einwendungen, datiert 18. August 2015, wird zustimmend Kenntnis genommen.
3. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen am öffentlichen Gestaltungsplan «Ueberlandpark» (Vorschriften und Plan) in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sich diese als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren betreffend Gestaltungsplan als notwendig erweisen. Zudem ist der Stadtrat ermächtigt, plangrafische Anpassungen vorzunehmen, sofern sich diese als Folge einer Änderung am Einhausungsbauwerk als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind im Städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich sowie in der Amtlichen Sammlung zu veröffentlichen.

Referent zur Vorstellung der Weisung / Kommissionsmehrheit Rückweisungsantrag:

Marco Denoth (SP): *Der öffentliche Gestaltungsplan Ueberlandpark in Schwamendingen soll eine planungs- und baurechtliche Grundlage für städtebaulich und architektonisch gut gestaltete Überbauungen in dieser Region sicherstellen. 2006 stimmte die Zürcher Stimmbevölkerung der Kreditvorlage über die Einhausung des Autobahnabschnitts Schöneichtunnel zu. Die Lärmschutzmassnahme soll auch die Feinstaubbelastung des Quartiers minimieren. Die Einhausung ist 940 Meter lang, 7 Meter hoch und 30 Meter breit. Das Dach der Einhausung, der sogenannte Ueberlandpark, ist das Kernstück des Gestaltungsplans. Der Park soll mit Treppen, Liften, Rampen und der Neugestaltung dieser Umgebung belebt werden. Für die Planung und Realisierung des Einhausungsbauwerks ist das Bundesamt für Strassen (ASTRA) zuständig. Mit dem Gestaltungsplan soll links und rechts des Bauwerks eine Siedlungsentwicklung ermöglicht werden. Die Zielsetzungen in dem vom Stadtrat 2009/2010 erarbeiteten Leitbild zum städtebaulichen Entwicklungskonzept beinhalten insbesondere ein lebendiges und durchmischtes Wohnquartier entlang der Einhausung. Zwischen den neuen Gebäuden und dem Dach des Ueberlandparks soll durch Brückenbauwerke eine Verbindung entstehen. Der Gestaltungsplan umfasst das Gebiet zwischen dem Ostportal des Schöneichtunnels bis zum Autobahnkreuz Aubrugg. Seitlich begrenzt wird es von Luegislandstrasse, Dreispitz, Herbstweg, Überlandstrasse und Winterthurerstrasse. Die Grundstücke gehören mehrheitlich der öffentlichen Hand, Baugenossenschaften, Kirchen, Vereinen und Stiftungen*

und zu einem kleinen Teil privaten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern. Vom Kanton wurde über die gesamte Zone eine Planungszone verfügt. In der Zone dürfen keine Planungen und keine baulichen Veränderungen stattfinden, die die laufende Planung negativ präjudizieren. Die Planungszone wurde 2014 bis zum 25. August 2016 verlängert und läuft somit bald ab. Bestandteile des gesamten Gestaltungsplans sind ein Plan im Masstab 1:2000, ein Text sowie ein Bericht mit Einwendungen aus dem Mitwirkungsverfahren. Das Ziel des Gestaltungsplans ist es, eine Durchmischung und vielfältiges Wohnen im Ueberlandpark zu erreichen. In den Teilgebieten B1 und B18 sollen bauliche Entwicklungen erfolgen. Die zulässigen Nutzungsmasse richten sich in etwa nach der Grundordnung der BZO. Wenn man mit Antrittsregeln arbeiten kann, sollte ein Arealbonus konsumierbar sein, der sich ebenfalls an der BZO orientiert. Wir sprechen von einer Ausnützung von 120 % auf vier Vollgeschossen, mit den Grenzabständen gemäss BZO. Ein anderes wichtiges Element ist die Querstellung der Bauten, die eine Struktur geben und die Charakteristik des Quartiers Schwamendingen aufrechterhalten soll. Bei der Antrittsregelung, die in der Kommission rege Diskussionen auslöste, können sich Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer eines Teilgebiets zusammenschliessen und dadurch einen Arealbonus konsumieren, auch wenn sie nicht wie in der BZO vorgesehen über ein Grundstück von 6000 Quadratmetern verfügen. In kleineren Gebieten muss eine grössere Verdichtung konsumiert werden können, damit eine gute Gestaltung innerhalb der Baustruktur möglich ist. Dies ist auch mit erhöhten Anforderungen im energetischen Bereich gekoppelt. Eine weitere Möglichkeit, um Mehrausnützung zu konsumieren, ist die Erstellung der Brücken. Wenn man von seinem Bauwerk eine Brücke an den Ueberlandpark erstellt, ist 10 % mehr Ausnützung möglich bis zu maximal 900 Quadratmetern. Auch hier muss man den Minergie-P-Eco-Standard gleichwertig erfüllen. Weiter existieren Bestimmungen über Grün- und Siedlungsfreiräume. Pro 700 Quadratmeter Grundstückfläche ist mindestens ein Grossbaum vorgesehen. Auch dort ist ein einheitliches, übergeordnetes Gestaltungskonzept sehr wichtig. Der Wohnanteil soll im gesamten Perimeter bei 90 % festgesetzt werden, damit die angestrebte Durchmischung aufleben kann. Davon ausgenommen sind eine Kirche, die Werkerei Schwamendingen sowie ein Gebiet, in dem ein Wohnanteil von 90 % aus Lärmgründen nicht sinnvoll ist. Der Kanton hat dem Gestaltungsplan bis auf einige kleine Details zugestimmt. Im Mitwirkungsverfahren standen ein Drittel der Einwendungen im Zusammenhang mit dem Einhausungsprojekt und waren nicht Gegenstand des Gestaltungsplanverfahrens. Die übrigen Einwendungen wurden berücksichtigt oder im Gespräch mit den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern konnte ein Konsens gefunden werden. Wir beantragen, dass der Gestaltungsplan in dieser Form festgesetzt wird, dass der Bericht der Einwendungen zur Kenntnis genommen wird und dass dem Stadtrat die Kompetenz erteilt wird, allfällige Änderungen des Kantons entsprechend einfließen zu lassen. Wir hatten in der Kommission 15 Sitzungen zu diesem Geschäft. Es ist ein guter Gestaltungsplan. Er wird nicht viele Veränderungen im Rat erleben. Die SP wird mit dem Begleitpostulat und einem Antrag noch Kritik am Vorgehen des Gestaltungsplans äussern. Doch grundsätzlich sind wir der Ansicht, dass es wichtig ist, dass der Gestaltungsplan so festgesetzt wird und der Rückweisungsantrag keine Mehrheit findet.

Kommissionsminderheit Rückweisungsantrag:

Andrea Leitner Verhoeven (AL): Die Rückweisung ist die Konsequenz aus einem in der Kommission abgelehnten Verfahrensantrag. Wir fordern eine solidarische, sozialverträgliche Wohnlösung. Schwamendingen ist allgemein und im Perimeter des Gestaltungsplans ein besonderer Kunde. Der Gestaltungsplan kommt zur Unzeit. Zwei wichtige rechtliche Instrumente, um in einer Stadt wie Zürich Stadtplanung zu betreiben, sind noch nicht gebrauchsfertig: Das Mehrwertgesetz und der Eintrag im Richtplan, der die Stadt verpflichtet, bei Neubauten und Ersatzneubauten einen Anteil an subventioniertem Wohnraum einzufordern. Seit der Abstimmung zur Einhausung sind fast zehn Jahre vergangen. Viele Anwohnerinnen und Anwohner haben die Hoffnung auf eine Einhausung fast schon aufgegeben. Wir haben in der Kommission das Projekt in angemessenem Ausmass besprochen. Wir mussten uns den Vorwurf anhören, dass wir auf Kosten der Schwamendinger Bevölkerung versuchen, das Projekt auszubremsen. Wir haben im Gestaltungsplan eine sozialpolitische Dimension gesucht. Wir stimmen heute über Anträge ab, die rechtlich nicht abgesichert sind, dies aber vielleicht in 2 Jahren wären. Durch die Frist ist dies nun nicht möglich. Die Grünen und die AL und nun auch die SP haben den politischen Versuch gestartet, ein dringend notwendiges soziales Regulativ zu implementieren. Bei den Anträgen der Grünen geht es um subventioniertes Wohnen als planerische Mehrwertabgabe und beim Antrag der SP um einen Belohnungsimpuls in Form eines Ausnützungsbonus. Die AL wollte einen Aufschub der Weisung, bis die Zugeständnisse der Baugenossenschaften zur Einplanung von subventioniertem Wohnungsbau vorliegen. Wir haben sogar den Prozentsatz an subventioniertem Wohnungsbau offengelassen. Es ist zu bezweifeln, dass die Bauherrschaften unter weiteren Planungsunsicherheiten leiden würden und dass der Gestaltungsplan total boykottiert würde. Es gibt schon länger Planungsunsicherheiten. Es besteht ein Sanierungsstau. In Anbetracht des jahrelangen Baus der Einhausung kann momentan noch nicht konkret geplant werden. Der Gestaltungsplan wurde in Rücksprache mit den beteiligten Baugenossenschaften entwickelt. Doch man sollte meiner Ansicht nach mit einem Gestaltungsplan von diesem Ausmass auch Stadtplanung betreiben und nicht nur den städtebaulichen und architektonischen Schöngeist befriedigen. Die Frage, wer wo wohnen soll, wird hier immer noch den Baugenossenschaften und den Privatinvestoren überlassen. Einige im Rat freuen sich, wenn zahlungskräftige Gruppen ins Quartier strömen und ärmere Bevölkerungsgruppen das Feld räumen müssen. Solche Statements konnte man lesen und hören. Wohnpolitik sollte sachlich und uneigennützig betrieben werden. Wir beantragen die Rückweisung der Weisung. Die Argumente gelten später je nach Verlauf auch für die Ablehnung.

Weitere Wortmeldungen:

Gabriele Kisker (Grüne): Wir haben von der AL gehört, was nicht gut läuft. Im betroffenen Gebiet wurde vollkommen ausgeklammert, dass es auch soziale Aspekte zu berücksichtigen gilt. In Art. 2, dem Zweckartikel zum Gestaltungsplan, ist deutlich von der Einbindung ins Quartier die Rede, von gut verträglicher Einordnung, von Brücken und Erschliessungen. Es wird jedoch verdrängt, gebaut, nicht hingeschaut, was dort geschehen könnte. Es ist nicht neu, dass man subventionierten Wohnungsbau fordert. Bereits

2013 verlangte dies ein Postulat der AL. Der Stadtrat sagt jeweils, er werde dies erfüllen. Als Beispiel ist der Fall mit der Wohngenossenschaft ASIG zu erwähnen. Dort ging es um eine Aufzonung. Es wurden zwar Gespräche geführt, es entstand aber kein subventionierter Wohnungsbau. Ein weiteres Beispiel ist der Holunderhof, wo ein Abtausch mit der Stadt mit Grünraum vorgesehen war. Man sagte dann aber, man könne dies nicht einfordern, es sei keine Aufwertung des Gebiets, sie hätten keinen Vorteil. Es müssen im Vorfeld Gespräche geführt werden mit den Genossenschaften. Wenn man es über Boni angehen will, müsste es zumindest nicht um Brücken alleine gehen, sondern um einen sozialen Aspekt. Ich verstehe, dass der Stadtrat unter Druck ist. Die Planungsdeadline sitzt ihm im Nacken. Er möchte vorwärts machen. Alle warten darauf, dass man loslegen kann. Wir sind aber der Meinung, dass diese zwei, drei Monate, in denen Gespräche gesucht werden könnten, keine planungsrisikante Verzögerung ergeben würden. Im Gegenteil: Der Stadtrat könnte seine Ziele umsetzen und bei den einzelnen Genossenschaften etwas erreichen. An den Gesprächen führt kein Weg vorbei.

Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP): Um die Siedlungsentwicklung auf dem grossen Gebiet steuern zu können und auf Qualitätsbedürfnisse hinwirken zu können, hat man versucht, im Gestaltungsplan mit Lenkungsmechanismen zu arbeiten. Im Abwägen dessen, was man gibt und was man zurückerhält, kommt rasch die Frage auf, ob man als Rückforderung subventionierten Wohnungsbau miteinfordern kann als Bestandteil des Gestaltungsplans. Dies wurde verneint, da die gesetzliche Grundlage fehlt. Vor diesem Hintergrund ist der von der AL vorgeschlagene Weg, dass der Stadtrat Gespräche und Verhandlungen mit den Baugenossenschaften führen soll, durchaus nachvollziehbar. Die Deadline für die Planungszone ist jedoch der 25. August 2016. Unseres Erachtens ist keine Zeit vorhanden für eine Extrarunde, um das soziale Korrektiv einzuholen. Wir möchten diese Garantie auch nicht in einen Gestaltungsplan hineinschreiben. Unserer Meinung nach ist der Verhandlungsweg die bessere Lösung, zumal auch keine gesetzliche Grundlage vorhanden ist, über die man dies verbindlich auf Gestaltungsplanebene einfordern könnte. Es wäre auch für künftige Gestaltungspläne problematisch, wenn man dies nun in dieser Manier kundtun würde.

Marco Denoth (SP): Wir teilen gewisse Aspekte der Kritik der Grünen und der AL am Gestaltungsplan. Der Gestaltungsplan liegt nun vor. Die Planungszone läuft am 25. August ab. Man kann die ganze Geschichte ablehnen, was bedeutet, dass danach die Regelbauweise gilt. Jeder Grundeigentümer und jede Grundeigentümerin kann dann dort nach der normal geltenden BZO bauen. Jeder mit einem Grundstück der verlangten Grösse kann den Arealbonus konsumieren. Wir können hier nichts tun. Mit dem Gestaltungsplan bringen wir zumindest städtebauliche Struktur hinein. Das Übrige können wir nicht mehr holen, so wie wir uns das vorstellen. Für die SP kommt eine Rückweisung nicht in Frage, da auf diese Art zusätzlich zum angestrebten subventionierten Wohnungsbau auch noch die städtebauliche Qualität und der Grünraum verloren gehen würden. Deshalb werden wir mit dem Begleitpostulat und eventuell auch mit einem Antrag versuchen, diesen Aspekt einzubringen und den Stadtrat zu weiteren Gesprächen aufzufordern. Mit der Rückweisung hätten wir viel verloren und nur wenig gewonnen. Deshalb halte ich unsere Lösung für pragmatischer und konkreter als eine Rückweisung.

Reto Vogelbacher (CVP): Der Gestaltungsplan ermöglicht ein kontrolliertes Bauen. Die AL befürchtet eine Seefeldisierung von Schwamendingen. Die meisten Grundeigentümer entlang des Ueberlandparks sind Genossenschaften. Ich gehe davon aus, dass diese nicht gewinnorientiert bauen und überrissene Mietpreise verlangen werden. Die AL kritisierte insbesondere den Bau der Mauer. Die Bevölkerung von Schwamendingen wartet seit Ewigkeiten auf die Überdachung. Die Grünen und die AL betreiben hier Obstruktion. Es kann nicht sein, dass es eine Überdachung gibt, aber keinen Park auf derselben. Die AL kritisierte, dass die Grundeigentümer gezwungen werden, quer zum Ueberlandpark zu bauen. Der Sinn hier ist, dass kein zweiter Riegel zur Überdachung entsteht. Man will eine sinnvolle Gestaltung der Grundstücke bei Neubauten erreichen. Zu den Ersatzbauten: Verschiedene Genossenschaften möchten die Sanierung endlich an die Hand nehmen können. Einige Liegenschaften wurden ohne gute Isolation direkt in die Erde gebaut. Das Mauerwerk fault. Man kann in diesen Liegenschaften günstig wohnen, doch die entsprechenden Mieter wissen, dass dieses Wohnen nur noch von beschränkter Dauer ist. Ersatzbauten und Neubauten würden hier nicht dem Luxussegment angehören. Es ist genossenschaftliches Wohnen. Aus Sicht der CVP ist der Rückweisungsantrag deshalb abzulehnen.

Walter Angst (AL): Es geht der AL nicht um ein Bashing der Genossenschaften. Niemand sprach von einer drohenden Seefeldisierung. Es droht die Vertreibung von einkommensschwachen Gruppen, die heute in der betroffenen Gegend leben. Der Stadtrat legte in der Wohnpolitik 2010 fest, man müsse innerhalb solcher Projekte mit den Genossenschaften Mindestanteile von subventioniertem Wohnungsbau aushandeln. Es ist absurd, wenn dies nicht so umgesetzt wird. Man muss es nicht in den Gestaltungsplan hineinschreiben. Eine Verpflichtung wie ein städtebaulicher Vertrag oder ein einfaches Protokoll würden bereits ausreichen. Unser Postulat zu diesem Thema wurde 2013 überwiesen. Darin verlangten wir, mit den Genossenschaften sei auszuhandeln, dass ein Mindestanteil von subventionierten Wohnungen enthalten sein müsse. Nichts ist passiert. Wir fordern hier lediglich ein, was der Stadtrat und der Gemeinderat seit Jahren verlangen. Vom Amt für Städtebau wird es nicht umgesetzt und der Stadtrat sorgt nicht dafür, dass etwas passiert. In der Stadtentwicklung schaut man hin, wo Problematiken vorhanden sind und man etwas tun sollte. Es gibt Auswertungen darüber, in welchen Gebieten statistische Gruppen wohnen. Diese Gebiete werden durch folgende Kriterien definiert: Hohe Arbeitslosenquote, tiefe Haushaltseinkommen, kleiner Wohnflächenverbrauch. Links und rechts der Überlandstrasse werden tiefe Einkommensgruppen vertrieben. Genau dort hätte man handeln müssen. Nun wird argumentiert, man könne nicht mehr zwei Monate warten und mit den Genossenschaften Diskussionen führen. Es ist penibel und eine Insubordination des zuständigen Stadtrats und des Amts für Städtebau, dass die Aufträge des Stadtrats und des Gemeinderats nicht ausgeführt werden.

Markus Knauss (Grüne): In diesen Gebieten bestand sehr lange eine unsichere Situation. Es war nicht genau bekannt, wie rasch die Überdachung umgesetzt würde oder wie die Entwicklung beim Flughafen verläuft. Zahlreiche Grundeigentümer in Zürich Nord investierten aufgrund von dieser Unsicherheit lange nicht. Nun legt sich diese Unsicherheit langsam und man könnte mit Realisieren beginnen. Wir sprechen nicht zum ersten Mal darüber, dass wir einen Ausgleich zwischen verschiedenen sozialen Gruppen haben

wollen, gerade, wenn es um grossflächige Planungen geht. Die wohnbaupolitischen Grundsätze und die Aufzoning bei der ASIG wurden bereits erwähnt. Man hätte sich gewünscht, dass der Stadtrat und die Verwaltung eine lernende Organisation sind. Wir melden seit Jahren, dass es für uns ein wichtiges Anliegen ist. Im Zusammenhang mit Gestaltungsplänen verfügen wir über eine gewisse Handlungsmacht. Die Stadtverwaltung ist durchaus in der Lage, Forderungen des Parlaments effektiv umzusetzen. Dass wir die Ziele der Mehrheit dieses Rats mit einem nicht sehr tauglichen Postulat der SP umsetzen müssen, ist frustrierend. Das einzige korrekte Vorgehen wäre, die Rückweisung zu unterstützen. Jemand, der dort bauen will, wird nicht alles wegen einer auslaufenden Planungszone verwerfen. Die Planungen sind zu weit fortgeschritten. Der Stadtrat sollte möglichst schnell mit den Genossenschaften verhandeln. Es ist frustrierend, immer wieder über dasselbe zu diskutieren und am Ende kann das, was sich eine Mehrheit des Rats vorstellt, nicht umgesetzt werden.

Christoph Marty (SVP): Walter Angst (AL) warf Stadtrat Odermatt vor, er habe Obstruktion betrieben, alles blockiert und würde keine Gespräche mit den Genossenschaften führen. Von derselben Ratsseite brachte Pawel Silberring (SP) in der letzten Sitzung klar zum Ausdruck, dass die Stadt keinerlei Weisungsrecht für Genossenschaften habe.

Thomas Schwendener (SVP): In den Verwaltungen der Genossenschaften sitzt die Klientel derjenigen Parteien, die die Rückweisung fordern. Dies war bereits bei Herrn Köppli bei der ASIG der Fall. Schwamendingen hätte es verdient, dass endlich etwas passiert. Eine Veränderung in einem Quartier ist nicht immer sozial. Etwas Neues bringt Veränderungen. Es geht den linken Parteien nur wieder um den Mehrwert. Als weiteres Beispiel wurde der Holunderhof genannt. Die dort zuständige Baugenossenschaft Röntgen hat möglicherweise einen besseren CEO. Man wusste, was auf dem Spiel stand. Das Land gehört Stadt, Kanton, Bund und Genossenschaften und wenigen Privaten. Es ist nun mal so. Man kann die Genossenschaften etwas daraus machen lassen. Genossenschaften wie die ASIG haben eine andere Philosophie als Genossenschaften wie die ABZ. Die Verwaltung hat mit den Genossenschaften gesprochen. Wenn die Genossenschaften keinen Willen zur Umsetzung zeigen, müssen die betreffenden Ratsmitglieder selber mit ihren Leuten aus den Genossenschaften sprechen. Zur Deadline: Ausgerechnet die Grünen zögern diese hinaus. Die Deadline steht fest, andernfalls kommt die Regelbauweise. Der Rückweisungsantrag sollte verworfen werden. Wir sollten den Schwamendingern etwas liefern, das sie brauchen können.

Heinz F. Steger (FDP): Ich habe den Eindruck, dass man in Schwamendingen etwas nachholen will, das man an der Weststrasse verpasst hat. Bei der achtspurigen Autobahn in Schwamendingen werden nie einkommensstarke Mieter wohnen. Die Genossenschaften werden dort gar keine derart hohen Mieten verlangen können. Deshalb kann man die Rückweisung ablehnen.

Niklaus Scherr (AL): Thomas Schwendener (SVP) wirft in seinem Votum Kraut und Rüben komplett durcheinander. Man muss differenzieren. Sepp Köppli wurde notfallmässig einbezogen. Die Baugenossenschaft befand sich in einem schwierigen Zustand. Er

funktionierte als Brückenbauer, um nach der beschlossenen Aufzoning in Schwamendingen den Anteil an subventionierten Wohnungen durchzusetzen. Die Bau-genossenschaft Röntgen wiederum wurde aufgrund ihrer rabiaten, mieter- und genossenschaftsfeindlichen Politik aus dem Dachverband hinausgeworfen. Die SVP war 2013 die einzige Partei, die beim Postulat, künftig bei Sondernutzungsplanungen auch einen Anteil an Wohnungen für einkommensschwache Leute einzuplanen, dagegen stimmte. Dies, obwohl ein Teil der SVP-Wähler in Schwamendingen oder Altstetten wohnt. Das ist absurd. Wir steigen auf die Barrikaden für anständige Wohnbedingungen von Personen, die SVP wählen. Wir engagieren uns für diese Personen, ohne zu fragen, welche Partei sie wählen. Die SVP wiederum spricht von dieser einen Ratsseite und von Klientel. Es geht aber hier um die Klientel und die Wähler der SVP. Thomas Schwendener (SVP) sagte, Veränderungen gebe es immer. Die SVP vertritt ansonsten engagiert Personen, die sich von Veränderungen überfahren fühlen, so etwa in der Ausländerpolitik. Sie könnte sich auch einmal bei sozialen Veränderungen engagieren.

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Hochbaudepartements Stellung.

STR André Odermatt: *Zum Vorwurf der Unzeit: Das Bauwerk wird nicht in einigen Jahren, sondern jetzt erstellt. Es existiert somit durchaus ein Zeitdruck. Einige Häuser werden abgerissen und wir werden neue Baufelder haben. Die Planungen beginnen jetzt oder wurden bereits zu einem früheren Zeitpunkt angedacht. Wir waren mit den Genossenschaften schon länger in Kontakt. Wir haben ein Leitbild entwickelt. Es wurde darüber gesprochen, wie man auf das Bauwerk reagiert. Die Mauer ist 7 Meter hoch, 30 Meter breit und 800 Meter lang. Dies sind gewaltige Dimensionen. Aus meiner Sicht geht es hier nicht um eine schöngestige Übung. Wenn das Bauwerk steht und schlechte Reaktionen auslöst, hat man alles andere als ein gutes Quartier. Es wäre eine verpasste Chance. Die Betreuung der Genossenschaften ist eine gemeinsame Aufgabe, die nicht allein im Amt für Städtebau geschieht. Auch die Wohnbauförderungsstelle ist mit im Boot. Man ist mit den Genossenschaften im Dialog. Die Genossenschaften sind grundsätzlich Partnerinnen und Partner der Stadt. Wir sind grundsätzlich gut unterwegs. Sie stellen in der Stadt ein breites Angebot an Wohnungen in einem preiswerten, bezahlbaren Bereich nach dem Kostenmietenprinzip bereit. Dies wird auch rund um dieses Bauwerk wieder so geschehen. Zur Frage des subventionierten Wohnungsbaus: Der Stadtrat wird das Postulat der SP entgegennehmen. Man wird vorgängig Gespräche mit den Genossenschaften führen. Auch das Büro für Wohnbauförderung wird diese führen müssen, zusammen mit dem Amt für Städtebau, das die Entwicklungen gemeinsam mit den Genossenschaften vornehmen wird. Daneben wird ein Bericht eingefordert, in dem Rechenschaft abgelegt wird. Ich möchte keine Genossenschaften, die auf Druck hin einige subventionierte Wohnungen erstellen. Ich möchte Genossenschaften, die auch aus Überzeugung subventionierten Wohnungsbau anbieten. Hier braucht es Lobbying in den Verbänden der Genossenschaften. Man muss die Genossenschaften mit ins Boot holen, um subventionierten Wohnungsbau anzubieten für diejenigen Personen, die aufgrund des Bauwerks und im Zuge der Erneuerung der Häuser ihre Bleibe verlieren werden. Wir stehen vor einer grossen Aufgabe. Der subventionierte Anteil konnte etwas erhöht werden. Wir sind noch nicht dort, wo wir hinkommen wollen. Ich bevorzuge eine ASIG, die sich dazu bekennt, dass sie subventionierte Wohnungen anbietet, unabhängig davon,*

wo sich diese befinden. Man kann dies nicht in den Gestaltungsplan hineinschreiben. Es wäre nicht der richtige Weg, um zu einem guten Ziel zu kommen. Deshalb benötigen wir einen Dialog. Wir müssen noch weiter gehen. Wenn die Genossenschaften entlang der Einhausung 5 % subventionierten Wohnungsbau anbieten würden, hätten wir für die ganze Stadt und die Fragestellung nicht wirklich viel erreicht. Das ist die Begrenzung dessen, was wir im Rahmen eines Gestaltungsplans machen können. Ein grundsätzliches Problem muss auf grundsätzliche Weise angepackt werden, die Genossenschaften müssen ins Boot geholt werden.

Rückweisungsantrag

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung des nachfolgenden Rückweisungsantrags.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt Rückweisung des Antrags des Stadtrats mit folgendem Auftrag:

Die Weisung wird mit dem Auftrag an den Stadtrat zurückgewiesen, verbindliche Zusagen von den im Perimeter des öffentlichen GPs angesiedelten (Bau)Genossenschaften einzuholen, in welchen diese sich verpflichten, einen Teil des Wohnraums in den geplanten Neubauten dem subventionierten Wohnen zur Verfügung zu stellen.

Mehrheit:	Marco Denoth (SP), Referent; Präsident Thomas Schwendener (SVP), Vizepräsident Patrick Hadi Huber (SP), Dr. Mathias Egloff (SP), Dr. Christoph Luchsinger (FDP), Christoph Marty (SVP), Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Ursula Näf (SP), Peter Schick (SVP), Elisabeth Schoch (FDP) i. V. von Heinz F. Steger (FDP), Reto Vogelbacher (CVP)
Minderheit:	Andrea Leitner Verhoeven (AL), Referentin; Gabriele Kisker (Grüne)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 94 gegen 23 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Kommissionsmehrheit/-minderheit:

Thomas Schwendener (SVP): *Die Werkerei ist ein Areal in der Wohnzone W30 mit 0 % Wohnanteil. Mässig störender Betrieb ist in dieser Zone zulässig. Deshalb liess die ursprüngliche Nutzung das Garagengebäude der AMAG zu. Dasselbe gilt für die heutige Zwischennutzung, die aus einem Mix aus Gewerbe und Kreativwirtschaft besteht. Der Gestaltungsplan nimmt diese Systematik auf und ermöglicht somit den Betrieb der Werkerei. Dazu werden die Empfindlichkeitsstufe 3, die Zulässigkeit von maximal störenden Dienstleistungen und Gewerbenutzungen sowie keine Wohnanteilspflicht festgelegt. Der Gestaltungsplan lässt damit den längerfristigen Erhalt der Werkerei zu, wie dies im Antrag gefordert wird. Sowohl das Leitbild als auch der Gestaltungsplan sind im Hinblick auf die Einhausung auf das Ziel ausgerichtet, das Quartier zu einem attraktiven Wohnquartier hin zu entwickeln. Auch das Areal der Werkerei soll im Falle einer Gesamtüberbauung einen Wohnanteil von 90 % entwickeln. Auch mit der Streichung der Wohnanteils-*

pflicht besteht keine Garantie, dass das Areal für den Gewerberaum zur Verfügung bleibt. Die Mehrheit der Kommission lehnt den Änderungsantrag ab.

Gabriele Kisker (Grüne): *Es handelt sich um ein grosses Gebiet mit hohem Wohnanteil. Es soll aber keine Monokultur geschaffen werden. Die gut funktionierenden Betriebe sollen erhalten bleiben. Die Werkerei in Schwamendingen ist ein Erfolgsmodell. Es haben sich Büros und verschiedene Werkstätten mithilfe der Stadt zu attraktiven Konditionen eingemietet. Das Angebot stösst auf grosses Interesse. Seit Jahren klagen die Gewerbebetreibenden aus allen Sparten, dass man kaum Raum für Produktionsräume findet. Es ist wichtig, kleinen und mittleren Gewerbebetrieben Raum zu geben. Die Werkerei bietet dazu Platz. Wenn man nun den Wohnanteil derart erhöht, dass die verschiedenartigen Gewerbe verdrängt werden, ist das nicht ein Beitrag zur Vielfalt, sondern ein Zerstören von vorhandenen Kulturen. Wir möchten mit diesem Antrag dazu beitragen, Gewerberaum zu erhalten.*

Änderungsantrag zu Dispositivziffer 1
Art. 6 Vorgeschiebener Wohnanteil

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung des nachfolgenden Änderungsantrags.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt folgende Änderung von Art. 6 Abs. 6:

6 ~~In den Im~~ Teilgebieten B5 ~~und B11~~ besteht keine Wohnanteilspflicht. Im Falle einer Gesamtüberbauung nach Art. 10 gilt jedoch ein Wohnanteil von mindestens 90% und es finden die Absätze 2, 4 und 5 Anwendung.

Mehrheit: Präsident Thomas Schwendener (SVP), Referent; Dr. Christoph Luchsinger (FDP), Christoph Marty (SVP), Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Peter Schick (SVP), Elisabeth Schoch (FDP) i. V. von Heinz F. Steger (FDP), Reto Vogelbacher (CVP)

Minderheit: Gabriele Kisker (Grüne), Referentin; Vizepräsident Patrick Hadi Huber (SP), Marco Denoth (SP), Dr. Mathias Egloff (SP), Andrea Leitner Verhoeven (AL), Ursula Näf (SP)

Der Rat lehnt den Antrag der Mehrheit mit 57 gegen 61 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) ab.

Kommissionsmehrheit/-minderheit:

Christoph Marty (SVP): *Im Antrag wird gefordert, dass eine Bebauung ausschliesslich nach Art. 10 vorgeschrieben wird. Würde dies umgesetzt, könnten Grundeigentümer in Teilgebieten die bauliche Entwicklung nur gemeinsam bewerkstelligen. Die Antrittsregelung ist gesetzeswidrig. Wie die Arealüberbauung, darf auch der Antritt nach Art. 10 in der Nutzungsplanung nur als Option, nicht aber als Obligatorium angeboten werden. Der Änderungsantrag verletzt die Eigentumsgarantie und das Legalitätsprinzip. Der Antrag ist rechtlich nicht zulässig. Würde man dem Antrag zustimmen und würde dies danach von*

den Betroffenen auf dem Rechtsweg korrigiert, würden wir damit Schaden anrichten und dumm dastehen.

Gabriele Kisker (Grüne): Wir haben im Gestaltungsplan verschiedene Probleme. Der Gestaltungsplan entstand zwischen der Vernehmlassung der BZO und der Beschlussfassung der BZO. Das hat zur Folge, dass man vermutlich sehr viel einfügen musste. Man musste die Eventualität des Untergeschosses, des Aufstockens hinzufügen. Insofern ist der Gestaltungsplan aufgeblasen. Nicht, weil man viel sagen möchte, sondern, weil man vieles noch nicht sagen konnte. Darum haben wir diese verschiedenen Anträge. Wir haben den Eindruck, dass wir mit der Minimalausnützung gemäss Art. 10, in dem eine Ausnützung von 150 % gefordert wird, sicherstellen können, dass eine gute Überbauung entsteht, in der die meisten Bewohner auch noch über die 7 Meter hohe Mauer hinausblicken können und bei der die verschiedenen Brücken ideal angebaut werden können. Das ist der erste Teil. Der zweite Teil befasst sich mit den Boni. Man sollte nicht die Hoffnung haben, dass über Boni etwas geschieht. Man sollte sagen, was man will: Eine gute Anbindung des Ueberlandparks und zwar nicht auf dem Buckel der Privaten. Der dritte Teil betrifft das Gewerbe. Dieses muss Platz haben, auch wenn man grossräumig plant. Insofern möchten wir Art. 7 streichen. Dies im Wissen, dass es ein Minimum braucht, das man in Art. 10 festlegen kann. Bei den einzelnen Anträgen werden wir dazu noch mehr Klärung schaffen können.

Weitere Wortmeldung:

Marco Denoth (SP): Ich spreche zu den Anträgen, bei denen wir uns in der Enthaltung befinden. Ursprünglich gab es einen unscharf formulierten Antrag in der Kommission. Erst mit dem Vorliegen der Anträge in der heutigen Form wurde klar, was sie bedeuten. Die Anträge sind, als Paket behandelt, als motivierte Rückweisung des Gestaltungsplans zu betrachten. Werden die Änderungen angenommen, werden wir am 25. August 2016 keinen rechtsgültigen Gestaltungsplan haben und die Planungszone wird enden. Aus diesem Grund wird die SP bei den Anträgen, in der sie in der Enthaltung ist, zur Mehrheit wechseln. Wir können das Paket und somit auch die motivierte Rückweisung nicht mitunterstützen.

Änderungsantrag zu Dispositivziffer 1
Art. 7 Grundmasse, Höhenkote

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung des nachfolgenden Änderungsantrags.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt folgende Änderung von Art. 7 (Abs. 2 bis 6 werden zu Abs. 1 bis 5):

Art. 7 Grundmasse, Höhenkote, allg. Bestimmungen

1a) Es gelten folgende Grundmasse:

<u>Vollgeschosse max.</u>	<u>4</u>
<u>Anrechenbares Untergeschoss max. *</u>	<u>0</u>
<u>Anrechenbares Dachgeschoss max.</u>	<u>1</u>
<u>Gebäudehöhe max. (m)**</u>	<u>14.7</u>
<u>Grundgrenzabstand min. (m)***</u>	<u>5</u>
<u>Ausnützung max. (%)</u>	<u>120</u>

(*) vorbehältlich Abs. 5

(**) vorbehältlich Abs. 3 betreffend Teilgebiet B16

(***) vorbehältlich Abs. 1 Buchstabe d

- ~~b) In den Teilgebieten B3 bis B8, B10 bis B13, B15 und B16 bemisst sich der minimale Grenzabstand nach der Hälfte der Gebäudehöhe, beträgt jedoch mindestens 5 m und höchstens 12.5 m.~~
- ~~c) In den erwähnten Teilgebieten hat der minimale Abstand zwischen den Gebäuden ohne Rücksicht auf Grundstücksgrenzen der Summe der halben Gebäudehöhen der sich gegenüberliegenden Bauten zu entsprechen, jedoch höchstens 25 m.~~
- ~~d) Gegenüber dem Freiraum «Süd-Ost» ist kein Grundgrenzabstand einzuhalten, vorbehalten bleibt Art. 24 Abs. 1.~~
- ~~e) Gegenüber der Einhausung sind Bauten bis maximal auf die Baulinien Nationalstrasse zulässig, vorbehalten bleibt Art. 15.~~

[...]

Mehrheit: Christoph Marty (SVP), Referent; Präsident Thomas Schwendener (SVP), Dr. Christoph Luchsinger (FDP), Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Peter Schick (SVP), Elisabeth Schoch (FDP) i. V. von Heinz F. Steger (FDP), Reto Vogelbacher (CVP)

Minderheit: Gabriele Kisker (Grüne), Referentin

Enthaltung: Vizepräsident Patrick Hadi Huber (SP), Marco Denoth (SP), Dr. Mathias Egloff (SP), Andrea Leitner Verhoeven (AL), Ursula Näf (SP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 95 gegen 14 Stimmen (bei 8 Enthaltungen) zu.

Kommissionsmehrheit/-minderheit:

Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP): Dieser Antrag zielt darauf ab, dass es an und für sich keine Regelbauweise mit einer Maximalausnützung von 120 % und vier vorgesehenen Vollgeschossen mehr geben soll, sondern nur noch die Masse gelten, die über die sogenannte Antrittsregelung zu erreichen sind: 7 Vollgeschosse und eine Ausnützung von 150 %. Die Antragsteller möchten nicht mit Anreizen arbeiten, sondern mehr Ausnützung zur Verfügung stellen und dafür über den Gestaltungsplan verbindlich mehr Anforderungen verlangen. Wenn die Antrittsregelung als Regelbauweise gelten soll, sollte man einen genauen Blick auf Ziele und Inhalt des Grundmechanismus des öffentlichen Gestaltungsplans werfen. Prinzipiell verfolgen die Baurechtvorschriften das Ziel, wie die

neuen Bauten möglichst gut auf die Einhausung mit dem Park abgestimmt und ins Quartier eingebunden werden können. Man reagiert auf die Einhausung städtebaulich am besten gemeinsam. Dasselbe gilt für den Park. Man wollte deshalb darauf hinwirken, dass die sich in den Baufeldern befindenden Grundeigentümer möglichst gemeinsam bauen. Unter Berücksichtigung der Eigentumsgarantie kann das gemeinsame Bauen aber nicht einfach vorgeschrieben werden. Deshalb wurde der Weg über die anreizorientierte Antrittsregelung gewählt. In Anlehnung an die Arealüberbauung wurden kumulativ zu erfüllende Voraussetzungen definiert und eine Mehrausnutzung als Bonus eingebaut. Die Voraussetzungen bestehen unter anderem darin, dass alle Eigentümer gemeinsam ein Baugesuch für die Gesamtüberbauung einreichen, die eine besonders gute Gestaltung aufweisen soll und den Minergie-Standard erfüllen soll. Ein weiterer Anreiz besteht im Brückenbonus. Die Mehrheit der Kommission ist der Meinung, dass die Mehrausnutzung hier eine sinnvolle Massnahme darstellt und erachtet es als problematisch, gemeinsames Bauen als Zwang in einem öffentlichen Gestaltungsplan festzuschreiben. Zum Vorwurf, man liesse gar nicht so viel zu, wie das in der BZO 1999 möglich wäre, gilt es zu berücksichtigen, dass einerseits weitere Mehrausnutzungen via Brückenbau möglich sind. Andererseits kommt die Arealüberbauung nicht 1:1 zur Anwendung und es wäre auch möglich, die Antrittsregelung unter 6000 Quadratmetern zu beanspruchen.

Gabriele Kisker (Grüne) zieht den Antrag der Minderheit namens der Grüne-Fraktion zurück: Wir ziehen den Antrag zurück. Nachdem unser Änderungsantrag zu Art. 7 abgelehnt wurde, gibt es nichts mehr zu debattieren, da die Minimalausnutzung bereits auf 120 % festgelegt wurde.

Änderungsantrag zu Dispositivziffer 1
Art. 10 Antrittsregelung Gesamtüberbauung, Abs. 1

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung des nachfolgenden Änderungsantrags.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt folgende Änderung von Art. 10 Abs. 1:

~~Art. 10 Antrittsregelung Gesamtüberbauung Grundmasse~~

1 In den Teilgebieten B1 bis B17 darf nach den Grundmassen gemäss dem nachstehenden Absatz 2 gebaut werden, falls folgende Voraussetzungen (Buchstaben a bis h) kumulativ erfüllt sind: Für eine Bebauung der Teilgebiete sind folgende Voraussetzungen kumulativ zu erfüllen:

[...]

Mehrheit:	Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Referentin; Präsident Thomas Schwendener (SVP), Dr. Christoph Luchsinger (FDP), Christoph Marty (SVP), Peter Schick (SVP), Elisabeth Schoch (FDP) i. V. von Heinz F. Steger (FDP), Reto Vogelbacher (CVP)
Minderheit:	Gabriele Kisker (Grüne), Referentin
Enthaltung:	Vizepräsident Patrick Hadi Huber (SP), Marco Denoth (SP), Dr. Mathias Egloff (SP), Andrea Leitner Verhoeven (AL), Ursula Näf (SP)

Gabriele Kisker (Grüne) zieht den Antrag der Minderheit namens der Grüne-Fraktion zurück.

Kommissionsmehrheit/-minderheit:

Christoph Marty (SVP): *Gemäss der Vorlage des Stadtrats müssen die Gebäude mindestens dem Minergie-Standard entsprechen oder die Anforderungen der kantonalen Wärmedämmvorschriften um mindestens 20 % übertreffen. Dies mit der Absicht, dass bei der Realisierung des Ausnützungsbonus gemäss Art. 11 bei den Energievorschriften nochmals erhöhte Anforderungen eingefordert werden können. Die BZO kennt für die Regelbauweise keine derartigen energetischen Anforderungen. Somit würde eine nicht zu rechtfertigende Ungleichbehandlung der vom Gestaltungsplan betroffenen Grundeigentümer entstehen. Die ohnehin bereits verschärften Vorgaben sind einschneidend genug. Einerseits wird günstiger Wohnraum gefordert, es wird aber in diesem Rat wiederum alles Erdenkliche unternommen, dass keine normalen Häuser für normale Leute zu normalen Preisen realisiert werden können. Deshalb ist auch hier dem Ablehnungsantrag zu folgen.*

Gabriele Kisker (Grüne): *Der Gestaltungsplan wird in 18 Gebiete unterteilt. Die Baubereiche sind faktische Bauzellen und entsprechen von der Grösse, vom Ausnützungspotenzial und vom Bauverfahren her sozusagen einer regulären Arealüberbauung. Bei Arealüberbauungen gilt generell der Minergie-P-Eco-Standard. Dies ist ein höherer Standard als nun gefordert. Die Unterschreitung wird nicht mit städtebaulichen oder technischen Argumenten begründet. Es wird lediglich auf weitere Ausnützungsboni hingewiesen. Der vorliegende Gestaltungsplan scheint sich in Boni-Euphorien zu verheddern, anstatt das zu fordern, was ohnehin für eine Arealüberbauung gilt. Es ist nicht nachvollziehbar, warum der energetische Standard unterschritten werden soll. Es darf nicht sein, dass über Gestaltungspläne geltende Energiestandards unterschritten werden können.*

Änderungsantrag zu Dispositivziffer 1
Art. 10 Antrittsregelung Gesamtüberbauung, Abs. 1

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung des nachfolgenden Änderungsantrags.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt Streichung von Art. 10 Abs. 1 lit. e (die Buchstabierung wird in der Folge entsprechend angepasst):

~~1 e) Die Gebäude haben mindestens dem Minergie-Standard zu entsprechen oder sie übertreffen die Anforderungen der kantonalen Wärmedämmvorschriften um mindestens 20 %.~~

14 / 33

Mehrheit: Christoph Marty (SVP), Referent; Präsident Thomas Schwendener (SVP), Dr. Christoph Luchsinger (FDP), Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Peter Schick (SVP), Elisabeth Schoch (FDP) i. V. von Heinz F. Steger (FDP), Reto Vogelbacher (CVP)
Minderheit: Gabriele Kisker (Grüne), Referentin; Andrea Leitner Verhoeven (AL)
Enthaltung: Vizepräsident Patrick Hadi Huber (SP), Marco Denoth (SP), Dr. Mathias Egloff (SP), Ursula Näf (SP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 95 gegen 22 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Kommissionsmehrheit/-minderheit:

Christoph Marty (SVP): Auch hier ist dem Ablehnungsantrag zu folgen.

Gabriele Kisker (Grüne) zieht den Antrag der Minderheit zurück: Beim dritten Änderungsantrag handelt es sich um einen Eventualantrag. Wenn unsere Anträge nicht durchkommen sollten, hätten wir diesen Eventualantrag gestellt. Wir ziehen ihn jedoch zurück, da er nicht sehr viel bringt.

Änderungsantrag zu Dispositivziffer 1
Art. 10 Antrittsregelung Gesamtüberbauung, Abs. 1

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung des nachfolgenden Änderungsantrags.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt folgende Änderung von Art. 10 Abs. 1 lit. f:

1 f) Wird ein Ausnutzungsbonus nach Art. 11 ganz oder teilweise beansprucht, müssen die Gebäude Neubauten haben mindestens den Energiewerten des Minergie-P-Eco-Standards zu entsprechen, sofern für die betreffende Gebäudekategorie ein solcher Standard festgelegt ist. Ist nur der Minergie-P- oder nur der Minergie-Eco-Standard festgelegt, sind diese Energiewerte einzuhalten.

Mehrheit: Christoph Marty (SVP), Referent; Präsident Thomas Schwendener (SVP), Dr. Christoph Luchsinger (FDP), Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Peter Schick (SVP), Elisabeth Schoch (FDP) i. V. von Heinz F. Steger (FDP), Reto Vogelbacher (CVP)
Minderheit: Gabriele Kisker (Grüne), Referentin; Andrea Leitner Verhoeven (AL)
Enthaltung: Vizepräsident Patrick Hadi Huber (SP), Marco Denoth (SP), Dr. Mathias Egloff (SP), Ursula Näf (SP)

Gabriele Kisker (Grüne) zieht den Antrag der Minderheit zurück.

Kommissionsminderheit:

Gabriele Kisker (Grüne) zieht den Antrag der Minderheit namens der Grüne-Fraktion

zurück: Wir möchten im Standard dieses Gestaltungsplans auf ein Minimum gehen. Die in Art. 10 definierten Grundmasse entsprechen ungefähr der Ausnützung bei einer Arealüberbauung. Gemäss Planungsüberlegungen der Stadt ist dies die optimale Dichte. Die Gebäude können genügend in die Höhe wachsen, so dass nicht die Mehrheit der Bewohner an eine lange Betonmauer schauen muss und das Gebäude optimal über Brücken erschlossen werden kann. Wir möchten die Ausnützungsvorgaben als verbindlich festsetzen und als Ausnützungminimum festhalten. In der Kommission wurden rechtliche Bedenken vorgebracht, da die Mindestgrösse der Ausnützung von 150 % nur festgelegt werden darf, wenn auch eine Maximalgrösse festgelegt wird. Diese Maximalgrösse wurde nun mit der BZO 2014 mit 160 % für Arealüberbauungen vorgegeben. Man könnte davon ausgehen, dass die rechtlichen Bedenken damit ausgeräumt sind. Wir wollen aber sicherstellen, dass das Gebiet gut verdichtet und der Park optimal erschlossen werden kann. Deshalb macht es Sinn, Minimalgrundmasse festzulegen.

Änderungsantrag zu Dispositivziffer 1
Art. 10 Antrittsregelung Gesamtüberbauung, Abs. 2

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung des nachfolgenden Änderungsantrags.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt folgende Änderung von Art. 10 Abs. 2 lit. a:

2 a) Für eine Gesamtüberbauung gelten folgende Grundmasse (anstelle von Art. 7 Abs. 1):

Vollgeschosse max.	7
anrechenbares Untergeschoss max. *	0
anrechenbares Dachgeschoss max.	1
Gebäudehöhe max. (m)**	25
Grundgrenzabstand min. (m)***	5
Ausnützung max. (%)	150

(*) vorbehältlich Art. 7 Abs. 5

(**) vorbehältlich Art. 7 Abs. 3 betreffend Teilgebiet B16 Art. 10 Abs. 4 betreffend Teilgebiete B1 bis B5

(***) vorbehältlich Art. 10 Abs. 2 Buchstabe d

Mehrheit: Christoph Marty (SVP), Referent; Präsident Thomas Schwendener (SVP), Dr. Christoph Luchsinger (FDP), Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Peter Schick (SVP), Elisabeth Schoch (FDP) i. V. von Heinz F. Steger (FDP), Reto Vogelbacher (CVP)

Minderheit: Gabriele Kisker (Grüne), Referentin

Enthaltung: Vizepräsident Patrick Hadi Huber (SP), Marco Denoth (SP), Dr. Mathias Egloff (SP), Andrea Leitner Verhoeven (AL), Ursula Näf (SP)

Gabriele Kisker (Grüne) zieht den Antrag der Minderheit namens der Grüne-Fraktion zurück.

Kommissionsmehrheit/-minderheit:

Christoph Marty (SVP): *Zur Erinnerung: Die Minergie ist ein privater Verein. Die Minergie-Standards sehen unter anderem auch kontrollierte Lüftungen vor. Der eigentliche Wärmedämmnachweis ist in den kantonalen Vorschriften bereits streng geregelt. Kontrollierte Lüftungen und weitere Bedingungen stellen vor allem Komfortmerkmale dar, die meiner Ansicht nach auf den effektiven Energieverbrauch einen eher untergeordneten Einfluss haben. Auf der Kostenseite sieht es anders aus. Massnahmen wie diese verteuern den Bau erheblich. Wir möchten an dieser Lage möglichst viele möglichst zahlbare Wohnungen erstellen lassen. Es sind sich alle einig, dass es sich nicht um eine Premium-Lage handelt. Der Tunnel macht es nicht viel besser, auch wenn auf dem Dach des Tunnels ein Park angelegt wird. Wohnraum an dieser Lage wäre prädestiniert für preisgünstige Wohnungen. Wir sollten damit aufhören, den Bauherrschaften unnötig Steine in den Weg zu legen. Es sollten Bedingungen geschaffen werden, damit diejenigen Leute, die weniger Geld ausgeben wollen, passende Wohnungen finden können. Mit der Überreglementierung und Verkomplizierung der administrativen Bedingungen erreichen wir genau das Gegenteil.*

Gabriele Kisker (Grüne): *In Gestaltungsplänen dieses Ausmasses muss man die energetischen Planungen richtig machen und diese auch verankern. Es wird hier über Erdwärme für eine gute Erschliessung der Gebiete gesorgt. Es geht aber auch darum, dass wir den Wunsch nach einer 2000-Watt-Gesellschaft, der in der Gemeindeordnung festgehalten ist, nach und nach umsetzen können. Deshalb ist der Antrag aufrechtzuerhalten.*

Weitere Wortmeldungen:

Markus Kunz (Grüne): *Es ist nicht so, dass Minergie ein grosser Kostentreiber wäre. Wenn etwas neu erstellt wird, wird es immer etwas teurer. Minergie ist heute nun einmal ein anerkannter Standard. Man muss es im Übrigen nicht zertifizieren lassen. Es reicht aus, dass man nach den entsprechenden Vorschriften baut. Es kann in diesem Zusammenhang auch nicht von Überregulierung gesprochen werden. Es handelt sich um Standards in der Bauweise von heute, die sich die Stadt selber vorgibt. Wenn wir es im Gestaltungsplan festhalten, ist es nicht ein Einschnüren der baulichen Freiheit, sondern eine Mutlosigkeit. Wenn man an diesem Ort für die nächsten 50 Jahre baut, müsste man noch weiter gehen und auch einige Null-Energie-Häuser fordern.*

Christoph Marty (SVP): *Die BZO kennt für die Regelbauweise keine energetischen Anforderungen. Es würde eine Ungleichbehandlung der vom Gestaltungsplan betroffenen Grundeigentümer entstehen, die nicht zu rechtfertigen wäre. Minergie ist ein guter Standard, vielleicht der beste, so, wie die Mercedes-S-Klasse möglicherweise das momentan beste Auto ist. Das heisst nicht, dass alle in einem Minergie-konformen Haus*

wohnen müssen. Die Massnahmen führen zu höheren Kosten. Das widerspricht dem Ziel, dass günstige Wohnungen gebaut werden sollen. Man könnte auch ohne Subventionen günstige Wohnungen erstellen. Dann sollte man aber nicht alles Mögliche dazunehmen, das es gar nicht braucht.

Roger Tognella (FDP): Die Grünen fordern Minergie-Standard in einer regulativen Art, indem sie diesen im Gestaltungsplan für die kommenden Jahrzehnte festlegen wollen. Sie geben vor, was in den nächsten Jahrzehnten gut sein soll und denken nicht daran, dass sich eine Technik allenfalls auch weiterentwickeln könnte. Es muss in Zukunft nicht immer zwingend Minergie sein. Es kann auch mit einem anderen Standard oder mit keinem dieser Standards besser werden. Ich glaube nicht, dass die Wohnbaugenossenschaften und die wenigen privaten Baurechtsträger energetisch schlechte Bauten hinstellen wollen. Sie wissen, dass man nach den bauökologischen Grundsätzen von heute baut. Wenn man aber im Regulativ Minergie-P als Standard festlegt, ist dies für die nächsten Jahre festgelegt. Durch den Begriff «mindestens» werden alle anderen Optionen im Voraus ausgeblendet.

Niklaus Scherr (AL): Wir sprechen nicht von Energiestandards, sondern von Energiewerten. Die Mitglieder der Kommission RP/BZO erinnern sich, dass in der BZO in Art. 8 über die Arealbebauung genau dies enthalten ist. Ich kann mir nicht vorstellen, wie in einem Gestaltungsplan die Bestimmung, die in der ordentlichen BZO enthalten ist, nicht enthalten sein soll. Man spricht mit der Mindestbestimmung von einer Messlatte, über die es nicht gehen soll. Die Formulierung ist klar. Wir sprechen über Energiewerte und nicht über Standards. Ich gehöre zu den grössten Kritikern der Minergie als Standard. Ich habe mich im Mieterverband stets handfest gegen alle Lobbyisten gewehrt. Es geht um Werte und Energieverbrauch und Mindestanteile an solchen Werten.

Änderungsantrag zu Dispositivziffer 1 (Eventualantrag bei Ablehnung Änderungsanträge zu Art. 10, Rückkommen auf Art. 7)

Art. 7 Grundmasse, Höhenkote, neuer Absatz 6 bzw. 7

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung des nachfolgenden Änderungsantrags.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt folgenden neuen Art. 7 Abs. 6 (bzw. 7 gemäss Antrag Stadtrat):

6 Neubauten haben mindestens den Energiewerten des Minergie-P-Eco-Standards zu entsprechen, sofern für die betreffende Gebäudekategorie ein solcher Standard festgelegt ist. Ist nur der Minergie-P- oder nur der Minergie-Eco-Standard festgelegt, sind diese Energiewerte einzuhalten.

18 / 33

Mehrheit:	Christoph Marty (SVP), Referent; Präsident Thomas Schwendener (SVP), Dr. Christoph Luchsinger (FDP), Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Peter Schick (SVP), Elisabeth Schoch (FDP) i. V. von Heinz F. Steger (FDP), Reto Vogelbacher (CVP)
Minderheit:	Gabriele Kisker (Grüne), Referentin; Andrea Leitner Verhoeven (AL)
Enthaltung:	Vizepräsident Patrick Hadi Huber (SP), Marco Denoth (SP), Dr. Mathias Egloff (SP), Ursula Näf (SP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 95 gegen 23 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Kommissionsmehrheit/-minderheit:

Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP): *Nebst der gemeinsamen Planung, die unter Berücksichtigung von Vorgaben eine Mehrausnützung gewährt, ist ein weiterer Bonus vorgesehen, wenn der Grundeigentümer mit einer Brücke in den Park für die Belebung und Durchlässigkeit des Parks sorgt. Es handelt sich dabei nicht um die grundsätzliche Erschliessung des Parks. Diese wird von der Stadt selber durch Rampen, Treppen und Lifte gewährt. Diese sollen verhindern, dass die Einhausung eine Riegelwirkung im Quartier entstehen lässt. Beim Brückenbonus hingegen geht es um den Zugang zum Park im halböffentlichen Bereich. Der Grundeigentümer soll den Park beleben, indem eine Anbindung zwischen dem Park und einem allgemein zugänglichen Bereich seiner privaten Liegenschaft geschaffen wird, etwa zu einem Quartiertreff, einem Kinderhort oder einer Alterssiedlung. Die Brücke kann nicht als verlängerte Terrasse eines Einzelnen mit bevorzugtem Zugang in den Park verwendet werden. Der Zugang soll allen ermöglicht werden, auch den Wohnungen in den unteren Geschossen. Der Grundeigentümer kann über die Ausgestaltung der Zutrittsregelung entscheiden. Der Brückenbonus besteht aus einem Ausnützungsbonus von 10 Prozentpunkten bzw. maximal 900 Quadratmetern. Im Gegenzug werden erhöhte energetische Anforderungen gestellt. Die Brücken basieren auf Freiwilligkeit. Die privaten Bauwerke werden den erschwerten Umständen entsprechend vom ASTRA bewilligt, das sicherstellen muss, dass die statischen Anforderungen eingehalten werden. Es ist somit keine einfache Sache. Ein Grundeigentümer benötigt Anreize, damit er die Erstellung auf sich nimmt. Die Mehrheit der Kommission ist der Meinung, dass man die Belebung und möglichst breite Zugänglichkeit des Parks mit dem Brückenbonus ermöglichen soll und lehnt den Antrag auf Streichung des Brückenbonus ab. Dass die Stadt selber bauen soll, fand keine Mehrheit. Es macht planerisch wenig Sinn, eine Brücke zu bauen, die mangels Interesse keine Verbindungen schafft. Umgekehrt gedeihen die zur Belebung vorgesehenen Verbindungen wohl besser durch Anreize als durch Zwangsererschliessungen seitens der Stadt, die nicht auf die Bedürfnisse von Grundeigentümern eingehen.*

Gabriele Kisker (Grüne): *Mit dem Ueberlandpark entsteht eine grosse Grünoase. Ein öffentlicher Park auf einer Hochebene muss aber auch gut öffentlich zugänglich sein. Die vom ASTRA zugestandenen Rampen sind spärlich gesät. Ein Hort oder ein Altersheim muss auch für Externe zugänglich sein. Grundeigentümer über Boni zum Bau von genügend Brücken zu führen, scheint uns eher Wunschenken zu sein. Die Brückenbauten sind bautechnisch und vom baulichen Ablauf her anspruchsvoll. Es ist unklar, wer die*

Verhandlungspartner sind oder wie die Bewilligungsverfahren ablaufen. Die Stadt muss, wie bei jeder öffentlichen Erschliessung, die Koordination an die Hand nehmen, Absprachen mit dem Bund treffen und dafür sorgen, dass genügend Brücken vorhanden sind und zur Feinerschliessung beitragen. Die Brücken sollten immer zugänglich sein und nicht an die Bestimmungen des Eigentümers gebunden sein. Die formaljuristischen Einwendungen der Verwaltung, dass ohne Eintrag in den kommunalen Richtplan die Anschlussbrücken nicht von der Stadt gebaut werden dürfen, sind nicht korrekt, unabhängig davon, ob die private oder die öffentliche Hand Brücken baut. Für die öffentliche Erschliessung braucht es einen Eintrag in den kommunalen Verkehrsplan. Man versuchte zu erklären, dass die Stadt die Brücken nicht bauen kann. Es wurde gesagt, dass die Brücken unkoordiniert ins Leere laufen oder dass es unsinnige Brückenanschlüsse geben würde. Wir glauben an die Fähigkeiten der Stadt und dass sie kooperativ planen kann. Sie wird sich vor einem Brückenbau sicherlich mit den einzelnen Bauherren absprechen. Eine Brücke kostet 50 000 Franken. Der ganze Bau, an dem die Stadt mitbeteiligt ist, kostet etwas weniger als 60 Millionen Franken. Eine Brücke würde somit nicht einmal 1 % dieses Anteils ausmachen. Wir behandeln gleichzeitig eine Weisung in der Hochbaukommission, in der sich die Stadt ein schönes Restaurant auf dem Helvetiaplatz für 2,5 Millionen Franken bauen möchte. Hier aber sind ihr die 900 000 Franken dann doch zu hoch, um einen öffentlichen Anschluss für alle zugänglich zu machen. Das ist seltsam. Öffentliche Parks genügend zu erschliessen, ist Aufgabe der Stadt. Sie muss den Bau an die Hand nehmen und darf wichtige Feinerschliessungen nicht dem Zufall überlassen.

Änderungsantrag zu Dispositivziffer 1
Art. 16 Brückenbauwerke, neuer Abs. 3

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung des nachfolgenden Änderungsantrags.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt folgenden neuen Art. 16 Abs. 3:

3 Pro Teilgebiet wird von der Stadt eine Brücke erstellt.

Mehrheit:	Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Referentin; Präsident Thomas Schwendener (SVP), Vizepräsident Patrick Hadi Huber (SP), Marco Denoth (SP), Dr. Mathias Egloff (SP), Dr. Christoph Luchsinger (FDP), Christoph Marty (SVP), Ursula Näf (SP), Peter Schick (SVP), Elisabeth Schoch (FDP) i. V. von Heinz F. Steger (FDP), Reto Vogelbacher (CVP)
Minderheit:	Gabriele Kisker (Grüne), Referentin; Andrea Leitner Verhoeven (AL)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 95 gegen 23 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Kommissionsmehrheit/-minderheit:

Christoph Marty (SVP): Auch hier ist die Empfehlung des Stadtrats korrekt. Für eine

Verknüpfung eines Ausnützungsbonus mit einem Anteil an subventioniertem Wohnungsbau, für die insbesondere die grundbuchamtliche Sicherung fehlt, fehlt die kantonale gesetzliche Grundlage. In einem öffentlichen Gestaltungsplan kann nur vorgeschrieben werden, was gemäss Planungs- und Baugesetz auch in der Bau- und Zonenordnung so zulässig wäre. Der Änderungsantrag ist daher mangels Rechtsgrundlage abzulehnen.

Gabriele Kisker (Grüne): *Bei einer hohen Ausnützung soll eine Gegenleistung mit subventioniertem Wohnungsbau entstehen. Wir lehnen weitere Bonikaskaden ab. Wenn Boni ausgeschrieben werden, dann für den anspruchsvollen Teil, der für den subventionierten Wohnungsbau eingesetzt werden soll. Wir haben mehrmals dafür gekämpft, dass der Stadtrat sich bemühen soll, die subventionierten Wohnungsbauten voranzutreiben. Wir haben hier einen weiteren Versuch. Er ist in dieser Form nicht einforderbar. Wir möchten aber immer wieder darauf hinweisen.*

Weitere Wortmeldungen:

Marco Denoth (SP): *Wir haben im vorhergehenden Antrag bestimmt, dass die Stadt die Brücken nicht bezahlt. Nun geht es um den Bonus für die Brücken. Wenn wir den Bonus für die Brücken streichen, haben die Eigentümer keine Motivation, jemals eine Brücke zu bauen. Sie haben keinen Ausnützungsbonus und die Stadt bezahlt es nicht. Wird der Antrag angenommen, wird es keine Brücken an den Ueberlandpark geben. Die Anträge bilden ein Paket. Das ist unsinnig. Entfernt man einen Teil oder fügt man etwas hinzu, geht alles kaputt und hat keinen Sinn und Zweck mehr. Dies zeigt sich an dieser Stelle deutlich. Ich bitte die Grünen, den Antrag zurückzuziehen. Der Grünraum muss erschlossen werden. Nicht über die hohen Treppen und Lifte, sondern über die entstehenden Gebäude.*

Gabriele Kisker (Grüne): *Es geht darum, dass wir beim vorhergehenden Antrag nochmals darauf hinweisen wollten, dass subventionierter Wohnungsbau zwingend ist. Zudem ist es unsinnig, zu glauben, dass jemand bei diesen Auflagen eine Brücke bauen will. Es gibt auf Ebene der Brücken zusätzliche Auflagen bei der Energie, die nicht nötig wären. Unserer Meinung nach sollte es klar sein, dass die Brücken von der Stadt gebaut werden. Wir zweifeln daran, dass die Feinerschliessung sich so durchsetzen kann und dass jemand freiwillig durch das Haus einen Durchgang erstellt und will, dass dort ständig jemand ein- und ausgeht. Schlussendlich wird es ein privater Zugang sein. Wir ziehen den Antrag nicht zurück.*

Änderungsantrag zu Dispositivziffer 1

Art. 11 Ausnützungsbonus für die Teilgebiete B1 bis B15, Abs. 1

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung des nachfolgenden Änderungsantrags.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt folgende Änderung von Art. 11 Abs. 1:

1 In einem Teilgebiet, in dem ein Brückenbauwerk mit Verbindung zum Ueberlandpark gemäss Art. 16 rechtskräftig bewilligt und erstellt wird, kann pro Brückenbauwerk Werden subventionierte Wohnungen erstellt, kann ein zusätzlicher Ausnützungsbonus von 10 Prozentpunkten, maximal jedoch 900 m², beansprucht werden. Dies unter der Voraussetzung, dass die Brücke im betroffenen Teilgebiet an einen allgemein zugänglichen Bereich, einen Gemeinschaftsraum, Quartiertreff, Kinderhort, eine Alterssiedlung oder Vergleichbares angebunden wird.

Mehrheit: Christoph Marty (SVP), Referent; Präsident Thomas Schwendener (SVP), Vizepräsident Patrick Hadi Huber (SP), Marco Denoth (SP), Dr. Mathias Egloff (SP), Dr. Christoph Luchsinger (FDP), Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Ursula Näf (SP), Peter Schick (SVP), Elisabeth Schoch (FDP) i. V. von Heinz F. Steger (FDP), Reto Vogelbacher (CVP)

Minderheit: Gabriele Kisker (Grüne), Referentin; Andrea Leitner Verhoeven (AL)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 93 gegen 22 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Kommissionsmehrheit/-minderheit:

Reto Vogelbacher (CVP): Die Mehrheit der Kommission lehnt den Änderungsantrag ab. Für eine Verknüpfung eines Ausnützungsbonus mit einem Anteil an subventionierten Wohnungen fehlen die kantonalen gesetzlichen Grundlagen. Auch für die Sicherung im Grundbuch fehlt die Gesetzesgrundlage. In einem öffentlichen Gestaltungsplan kann nur vorgeschrieben werden, was gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG) auch in der BZO zulässig wäre. Der Änderungsantrag macht keinen Sinn und ist mangels Rechtsgrundlage abzulehnen.

Marco Denoth (SP): Wie bereits mehrfach erwähnt, bedauern wir, dass im Gestaltungsplan nicht mit den Genossenschaften und den übrigen Eigentümern über subventionierten Wohnungsbau verhandelt wurde. Es geht um ein Verhandeln, nicht um ein Aufzwingen. Deshalb ist es grundsätzlich auch möglich, dass die Genossenschaften sich hierzu selbstständig eine Meinung bilden können. Wir mussten in der Debatte von Seiten der Grünen und der AL viele Rügen zur Kenntnis nehmen. Wir haben diese gehört. Mit diesem Antrag möchten wir nochmals auf unsere Unzufriedenheit darüber hinweisen, dass über die subventionierten Wohnungen nicht verhandelt wurde. Ob das mit dem PBG übereinstimmt oder nicht, kann der Regierungsrat beurteilen. Sollte in Zukunft wieder eine solche Situation eintreten, werden auch wir uns für die Rückweisung entscheiden.

Weitere Wortmeldungen:

Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP): Wir lehnen den vorliegenden Antrag ab, haben aber das damit verknüpfte Folgepostulat miteingereicht. Subventionierte Wohnungen stellen einen wichtigen Pfeiler in der Sozial- und Wohnbaupolitik dar. Es stehen uns nur sehr wenige Mittel zur Einforderung von subventionierten Wohnungen zur Verfügung. Wir möchten das Ziel von subventioniertem Wohnen an einen Anreiz knüpfen, namentlich an

eine Mehrausnützung. Wie beim Brückenbonus könnte die Stadt mehr zulassen und als Gegenleistung etwas zurückerhalten, das in ihrem eigenen Interesse ist. Das PBG lässt es aber nicht zu, verbindliche Forderungen für subventionierte Wohnungen in einen Gestaltungsplan zu schreiben. Abgesehen davon sind wir aber auch der Meinung, dass man insgesamt etwas vorsichtiger mit dem Mittel des Gestaltungsplans umgehen sollte. Es ist niemandem gedient, wenn man Dinge auf dieser Ebene einfordert, im Wissen, dass die gesetzliche Grundlage dafür fehlt. Das Ziel muss über den Verhandlungsweg erreicht werden. Hier sollte nichts im Weg stehen. Darauf bezieht sich auch unser Postulat. Wenn wir gemeinsam mit den Baugenossenschaften eine gute Lösung finden, schaffen wir damit die bessere Ausgangslage als mit Gestaltungsplaneinträgen, die zwar Symbolcharakter haben, aber keine Rechtsgrundlage.

Niklaus Scherr (AL): *In der Planungsrunde haben sich viele für mehr subventionierte Wohnungen ausgesprochen. Die SP hat nun angekündigt, dass Schluss ist und ab sofort eine unbequeme Stadtentwicklungspolitik folgen wird. Ich werde die SP gerne an ihr Versprechen erinnern. Nur deswegen werden wir dem Postulat zustimmen – auch im Wissen, dass die Baudirektion diesen Punkt anschliessend wieder entfernen wird.*

Änderungsantrag zu Dispositivziffer 1
Art. 11 Ausnützungsbonus für die Teilgebiete B1 bis B15

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung des nachfolgenden Änderungsantrags.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt folgenden neuen Art. 11 Abs. 2 (Abs. 2 und 3 werden zu Abs. 3 bzw. 4):

2 In einem Teilgebiet, in dem sich der Eigentümer mittels grundbuchamtlicher Absicherung verpflichtet, subventionierte Wohnungen zu erstellen, kann ein Ausnützungsbonus von 10 Prozentpunkten, maximal jedoch 900 m², beansprucht werden, sofern für mindestens die Hälfte des konsumierten Ausnützungsbonus subventionierte Wohnungen entstehen.

Mehrheit: Reto Vogelbacher (CVP), Referent; Präsident Thomas Schwendener (SVP), Dr. Christoph Luchsinger (FDP), Christoph Marty (SVP), Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Peter Schick (SVP), Elisabeth Schoch (FDP) i. V. von Heinz F. Steger (FDP)
Minderheit: Marco Denoth (SP), Referent; Vizepräsident Patrick Hadi Huber (SP), Dr. Mathias Egloff (SP), Gabriele Kisker (Grüne), Andrea Leitner Verhoeven (AL), Ursula Näf (SP)

Der Rat lehnt den Antrag der Mehrheit mit 57 gegen 61 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) ab.

Kommissionsreferentin:

Gabriele Kisker (Grüne): *Für das Gebiet sollen mehrheitlich einheimische Baumarten*

vorgesehen werden. Der Antrag forderte ursprünglich noch mehr. Dies war für die Mehrheit jedoch zu riskant. Deshalb bleiben wir bei der Forderung nach einheimischen Bäumen. Auf den Pausenplätzen stellt der Blauglockenbaum die neue Bepflanzung dar. Der Baum gibt wenig zu tun. Er hat nicht viele Blätter, es braucht keinen Laubbläser. Man geht davon aus, dass Birken, Buchen, Erlen gepflanzt werden, die gut ins Stadtbild passen.

Änderungsantrag zu Dispositivziffer 1
Art. 19 Freiraum, Abs. 2

Die SK HBD/SE beantragt folgende Änderung von Art. 19 Abs. 2:

2 Es ist pro 700 m² Grundstücksfläche eine möglichst einheimische Grossbaumart vorzusehen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen, sofern die Grundstücksnutzung dadurch nicht übermässig eingeschränkt wird. Die Anzahl Bäume ist auf die Parzellengrösse bezogen aufzurunden.

Zustimmung: Gabriele Kisker (Grüne), Referentin; Präsident Thomas Schwendener (SVP), Vizepräsident Patrick Hadi Huber (SP), Marco Denoth (SP), Dr. Mathias Egloff (SP), Andrea Leitner Verhoeven (AL), Dr. Christoph Luchsinger (FDP), Christoph Marty (SVP), Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Ursula Näf (SP), Peter Schick (SVP), Elisabeth Schoch (FDP) i. V. von Heinz F. Steger (FDP), Reto Vogelbacher (CVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK HBD/SE mit 114 gegen 0 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Kommissionsmehrheit/-minderheit:

Reto Vogelbacher (CVP): *Obwohl der Antrag grundsätzlich sympathisch ist, lehnt ihn die Kommissionsmehrheit ab. In Schwamendingen und insbesondere um den Ueberlandpark gibt es und wird es auch in Zukunft sehr viel Grünraum und Bäume geben. Dachbegrünungen sind vorgeschrieben. Es sind grosse Freiräume zwischen den einzelnen Gebäudeteilen vorgesehen. Auch dies hat positive Auswirkungen auf das lokale Klima. Beim konventionellen Wohnungsbau fehlen die Erfahrungen mit Fassadenbegrünungen. Pflege und Unterhalt sind relativ teuer. Gerade die AL möchte günstigen Wohnraum haben und sollte ihn nicht noch künstlich verteuern. Noch ein Wort zum versickerungsaktiven Boden: Zwei Drittel der Parzellenfläche sind zu begrünen. Dem wird Rechnung getragen. Für weitergehende Massnahmen fehlen auch hier die gesetzlichen Grundlagen. Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren wird dieser Punkt ohnehin immer wieder geprüft.*

Gabriele Kisker (Grüne): *Im Gebiet wird durchaus eine gewisse Bepflanzung realisiert. Es findet aber eine gewisse Reduktion statt. Sie lässt sich zugunsten der Verdichtung akzeptieren, wäre aber über die Fassadenbegrünung zu kompensieren. Wir befinden uns in einem sich stark verdichtenden Schwamendingen. Nach dem Ueberlandpark wer-*

den weitere Verdichtungen folgen. Auch wenn nun mit dem Ueberlandpark ein Quartierpark entsteht, muss prospektiv Grünvolumen erhalten und neues geschaffen werden. Das wurde mehrheitlich so in den Richtplan eingetragen. Zur Versickerungsfähigkeit der Bodenbeläge: Es muss nicht immer zu Teer gegriffen werden. Es gibt bessere Möglichkeiten, befahrbaren Belag auszugestalten. In einem Gebiet von hoher Verdichtung darf nicht der gleiche Fehler begangen werden wie in Neu-Oerlikon oder im Maag-Areal, wo bis an die Hauswände alles zugeteert wurde und man nun mit aufwändigen Massnahmen nachbessern müsste, würde man die Klimaanalyse der Stadt befolgen wollen. Wir möchten teure Nachbesserungen vermeiden und stattdessen die Fassade begrünen. Es gilt, die Versiegelung zu stoppen.

Weitere Wortmeldungen:

Christoph Marty (SVP): *Die Fassadenbegrünung trägt lediglich zum vorzeitigen biologischen Abbau des neuen Gebäudes bei. Sie kostet viel und bringt wenig. Bezüglich der Versickerung ist zu sagen, dass der Boden in dieser Gegend sehr schlecht sickerefähig ist. Es nützt nichts, Sickersteine anzubringen, wenn darunter nichts versickert. Es ist überflüssig.*

Markus Kunz (Grüne): *Es existieren offenbar Bedenken gegenüber Fassadenbegrünungen. Auf eine Schriftliche Anfrage unsererseits gab der Stadtrat zur Auskunft, er befürworte Massnahmen zur Umsetzung von Vertikalbegrünungen. Für die Sondernutzungsplanung, so der Stadtrat, würde das PBG jenen Spielraum bieten, der es erlaube, dass sich die Planungsbehörde und Eigentümerschaft auf verbindliche Vorschriften zu Vertikalbegrünung verständigen und diese in der Folge umsetzen könnten. Im Übrigen kann man heute Fassadenbegrünungen baulich so umsetzen, dass das Gebäude dadurch keineswegs geschädigt wird. Die Fassadenbegrünungen haben einen sehr guten Einfluss auf das lokale Klima.*

Änderungsantrag zu Dispositivziffer 1
Art. 20 Ökologie, Dachbegrünung, neuer Abs. 3

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung des nachfolgenden Änderungsantrags.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt folgenden neuen Art. 20 Abs. 3:

3 Fassaden sind zu begrünen, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Der Versiegelungsgrad des Gestaltungsplangebietes ist gering zu halten. Es sind versickerungsaktive Bodenbeläge zu bevorzugen.

Mehrheit:	Reto Vogelbacher (CVP), Referent; Präsident Thomas Schwendener (SVP), Dr. Christoph Luchsinger (FDP), Christoph Marty (SVP), Peter Schick (SVP), Elisabeth Schoch (FDP) i. V. von Heinz F. Steger (FDP)
Minderheit:	Gabriele Kisker (Grüne), Referentin; Vizepräsident Patrick Hadi Huber (SP), Marco Denoth (SP), Dr. Mathias Egloff (SP), Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Ursula Näf (SP)

25 / 33

Enthaltung: Andrea Leitner Verhoeven (AL)

Der Rat lehnt den Antrag der Mehrheit mit 45 gegen 64 Stimmen (bei 9 Enthaltungen) ab.

Kommissionsmehrheit/-minderheit:

Andrea Leitner Verhoeven (AL): *Wir fordern einen Sozialbericht über die Auswirkungen auf Grundeigentümer, auf Mieter des erfassten Gebiets sowie auf die nähere Umgebung. Der Bericht ist inspiriert von der Gebietssanierung im PBG. Für uns vernachlässigt der öffentliche Gestaltungsplan die gesellschaftlich-soziographischen Veränderungen. Wir wünschen uns den Sozialbericht auch als Aufarbeitung dessen, was zuvor versäumt wurde. Es wäre interessant, begleitend zum anrollenden Prozess Daten zu sehen.*

Reto Vogelbacher (CVP): *In der Kommission befürchteten vor allem AL und die Grünen, dass mit dem Gestaltungsplan in Schwamendingen eine Seefeldisierung stattfinden würde. Aus diesem Grund fordern sie einen Sozialbericht über die Auswirkungen auf Grundeigentümer und Mieterschaft im erfassten Gebiet. In beinahe jeder Ratssitzung diskutieren wir über einen neuen Bericht. Berichte verursachen hohe Kosten, ändern aber am Grundsatzproblem oft kaum etwas. Im vorliegenden Gestaltungsplan sind die Grundeigentümer zu 90 % Genossenschaften. Diese handeln von Grund auf sozial und bauen nur kosten- und nicht gewinnorientiert. Daher ist der Änderungsantrag abzulehnen.*

Weitere Wortmeldung:

Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP): *Zum Begriff der Seefeldisierung: Es ist voraussehbar, dass die Umgebungsaufbesserung von Autobahnen andere Mietzinsstrukturen und andere Bewohner mit sich bringen dürfte. Die Grundeigentümer sind frei und mündig zu entscheiden, wie sie damit umgehen und wie wir darauf einwirken können. Die Grünliberalen unterstützen den Antrag auf einen nachträglichen Sozialbericht. Wir erhoffen uns im Bericht relevante Informationen zur Stadtentwicklung. Wir sprechen alle von der sozialen Durchmischung. Die Grünliberalen sind der Meinung, dass Zürich Platz für alle braucht. Mit der Innenverdichtung und der baulichen Weiterentwicklung werden uns diesbezüglich aber neue Herausforderungen bevorstehen. Ob dieser Bericht viel Arbeit mit sich bringt, stelle ich in Frage. Erhebungen wie diese werden ohnehin oft bereits recherchiert. Der Bericht würde sicherlich keinen sehr grossen zusätzlichen Aufwand bedeuten. Er würde allerdings relevante Informationen dazu liefern, wie wir die Verdichtung künftig handhaben wollen.*

Änderungsantrag, neue Dispositivziffer 4

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt folgende neue Dispositivziffer 4:

[...]

4. Der öGP «Ueberlandpark» wird nachträglich mit einem Sozialbericht über die Auswirkungen auf Grundeigentümer- und Mieterschaft des erfassten Gebiets sowie auf die nähere Umgebung ergänzt.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung des Änderungsantrags.

Mehrheit:	Andrea Leitner Verhoeven (AL), Referentin; Vizepräsident Patrick Hadi Huber (SP), Marco Denoth (SP), Dr. Mathias Egloff (SP), Gabriele Kisker (Grüne), Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Ursula Näf (SP)
Minderheit:	Reto Vogelbacher (CVP), Referent; Präsident Thomas Schwendener (SVP), Dr. Christoph Luchsinger (FDP), Christoph Marty (SVP), Peter Schick (SVP), Elisabeth Schoch (FDP) i. V. von Heinz F. Steger (FDP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 71 gegen 45 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Kommissionsmehrheit/-minderheit:

Marco Denoth (SP): *Vieles wurde bereits in den Detailanträgen erwähnt. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass in dieser Debatte jede Partei ihre Klientel bewirtschaften konnte. Es gibt eine Kirche in diesem Bezirk, diese hat Mehrausnutzung. Bei der Kirche wurde wiederum der Wohnanteil reduziert, somit können dort keine Flüchtlinge einquartiert werden. Ebenso hat es private Eigentümer, die Anrainer im Ueberlandpark sind, wir von der SP haben unsere Genossenschaft, die Grünen haben ihre Bäume, und die AL konnte uns gegenüber ordentlich austeilen. Somit sollten alle zufrieden sein in dieser Debatte und werden hoffentlich mehr als mehrheitlich zustimmen.*

Andrea Leitner Verhoeven (AL): *Es ist soweit alles gesagt. Und: Ja, unsere Worte gegenüber der SP waren das Schönste.*

Die Detailberatung ist abgeschlossen.

Die Vorlage wird stillschweigend an die Redaktionskommission (RedK) überwiesen.

Damit ist beschlossen:

Der öffentliche Gestaltungsplan Ueberlandpark ist durch die RedK zu überprüfen (Art. 38 Abs. 3 in Verbindung mit Art. 64 Abs. 1 GeschO GR). Die Schlussabstimmung findet nach der Redaktionslesung statt.

Öffentlicher Gestaltungsplan «Ueberlandpark»
Zürich - Schwamendingen

Gestützt auf das städtebauliche Leitbild «Ueberlandpark» vom Mai 2013 wird folgender öffentlicher Gestaltungsplan festgesetzt:

Art. 1 Zweck

- 1 Mit dem Gestaltungsplan wird die Grundlage für städtebaulich und architektonisch gut gestaltete Überbauungen und Aussenraumgestaltungen im Kontext von Einhausung und angrenzendem Quartier geschaffen.
- 2 Insbesondere sollen die Voraussetzungen für eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung geschaffen werden, die auf den Ueberlandpark reagiert, einen Beitrag zu dessen Belebung leistet und ihn in das Quartier einbindet.

Art. 2 Bestandteile und Geltungsbereich

- 1 Der Gestaltungsplan besteht aus den Vorschriften und dem dazugehörigen Plan im Massstab 1:2'000.
- 2 Die Vorschriften des Gestaltungsplans gelten für den im Plan angegebenen Perimeter.
- 3 Der Geltungsbereich ist in nachstehende Teilgebiete unterteilt:
 - B1 bis B18
 - Ueberlandpark
 - Öffentlicher Freiraum Saatlenstrasse
 - Freiraum Süd-Ost.

Art. 3 Geltendes Recht

- 1 Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, finden die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO; AS 700.100) im Gestaltungsplangebiet keine Anwendung.
- 2 Die Wirkung der Baulinien ist bezüglich der Gebäudehöhe im Gestaltungsplangebiet für die Geltungsdauer des Gestaltungsplans suspendiert.

Art. 4 Empfindlichkeitsstufen

- 1 Die Teilgebiete B1 bis B10 und B12 bis B18 werden der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II gemäss Lärmenschutzverordnung (LSV, SR 814.41) zugeordnet.
- 2 Das Teilgebiet B11 wird der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III, im Falle einer Gesamtüberbauung nach Art. 10 der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II zugeordnet.
- 3 Das übrige Gestaltungsplangebiet wird der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet.

Art. 5 Nutzweise

- 1 In den Teilgebieten B1 bis B10 und B12 bis B18 sind nebst Wohnnutzungen nur nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen zulässig.
- 2 Im Teilgebiet B11 sind nebst Wohnnutzungen mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen zulässig. Publikumsintensive Nutzungen sind nicht zulässig. Im Falle einer Gesamtüberbauung nach Art. 10 sind nur nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen zulässig.
- 3 Der Ueberlandpark ist ein öffentlicher Freiraum. In dem im Plan bezeichneten Baubereich «Ueberlandpark» sind Nutzungen zulässig, die der Bewirtschaftung des Parks dienen (Kiosk, Café, Bistro, Quartier-treff und dergleichen).
- 4 Der Freiraum «Süd-Ost» ist ein öffentlicher Freiraum, welcher der Erschliessung des Ueberlandparks durch den Langsamverkehr dient. Das Erstellen von weiteren Bauten und Anlagen ist nicht zulässig.
- 5 Der öffentliche Freiraum «Saatlenstrasse» ist Teil des Grünzugs entlang der Saatlenstrasse und dient der Erschliessung des Quartiers durch den Langsamverkehr. Das Erstellen von notwendigen Bauten und Anlagen ist zulässig.

Art. 6 Vorgeschriebener Wohnanteil

- 1 In den Teilgebieten B1 bis B4, B6 bis B8, B10 und B12 bis B18 gilt ein Wohnanteil von mindestens 90%.
- 2 In diesen Teilgebieten darf zugunsten von Betrieben und Einrichtungen, die vorwiegend die in einem näheren Umkreis wohnende Bevölkerung mit Dingen oder Dienstleistungen des alltäglichen Bedarfs versorgen, der Mindestwohnanteil auf 75% herabgesetzt werden.
- 3 Im Teilgebiet B9 gilt ein Wohnanteil von mindestens 60%.
- 4 Die Wohnfläche kann innerhalb des Gebäudes und innerhalb eines Umkreises mit einem Radius von 300 m verlegt werden. Eine Weiterverlegung aus diesem Umkreis hinaus ist nicht zulässig. Diese Beschränkung ist vor Baubeginn im Grundbuch anzumerken.
- 5 Bauvorhaben oder Nutzungsänderungen sind so zu realisieren, dass der vorgeschriebene Wohnanteil bei jedem Zwischenstand eingehalten ist.
- 6 Im Teilgebiet B5 besteht keine Wohnanteilspflicht. Im Falle einer Gesamtüberbauung nach Art. 10 gilt jedoch ein Wohnanteil von mindestens 90% und es finden die Absätze 2, 4 und 5 Anwendung.
- 7 Zugunsten von Kinderbetreuungseinrichtungen (Krippen, Horte und dergleichen) sowie für Kindergärten darf unabhängig vom vorgeschriebenen Wohnanteil der Wohnanteil unbeschränkt herabgesetzt werden.

Art. 7 Grundmasse, Höhenkote

- 1 a) Es gelten folgende Grundmasse:

Vollgeschosse max.	4
anrechenbares Untergeschoss max.*	0
anrechenbares Dachgeschoss max.	1
Gebäudehöhe max. (m)**	14.7
Grundgrenzabstand min. (m)***	5
Ausnützung max. (%)	120

(*) vorbehältlich Abs. 5

(**) vorbehältlich Abs. 3 betreffend Teilgebiet B16

(***) vorbehältlich Abs. 1 Buchstabe d

- b) In den Teilgebieten B3 bis B8, B10 bis B13, B15 und B16 bemisst sich der minimale Grenzabstand nach der Hälfte der Gebäudehöhe, beträgt jedoch mindestens 5 m und höchstens 12.5 m.
 - c) In den erwähnten Teilgebieten hat der minimale Abstand zwischen den Gebäuden ohne Rücksicht auf Grundstücksgrenzen der Summe der halben Gebäudehöhen der sich gegenüberliegenden Bauten zu entsprechen, jedoch höchstens 25 m.
 - d) Gegenüber dem Freiraum «Süd-Ost» ist kein Grundgrenzabstand einzuhalten, vorbehalten bleibt Art. 24 Abs. 1.
 - e) Gegenüber der Einhausung sind Bauten bis maximal auf die Baulinien Nationalstrasse zulässig, vorbehalten bleibt Art. 15.
- 2 Die geschlossene Bauweise ist zulässig.
 - 3 Im Teilgebiet B16 darf die maximal zulässige Höhenkote von 464 m ü. M. nicht überschritten werden. Dachaufbauten im Sinne von Art. 18 Abs. 5 dürfen die Höhenkote übersteigen.
 - 4 In den im Plan bezeichneten Bereichen an der Saatlenstrasse sind die Erdgeschosse der Gebäude so auszugestalten, dass diese im Rohbau (OK Boden / UK Decke) eine lichte Höhe von mindestens 4.0 m aufweisen. Die Tragstruktur hat die Einrichtung grosser Räume zu erlauben.
 - 5 Es sind keine anrechenbaren Untergeschosse zulässig, soweit diese nicht ein Vollgeschoss ersetzen.
 - 6 Im Baubereich «Ueberlandpark», das heisst auf der Einhausung, sind eingeschossige Bauten zulässig.

Art. 8 Stellung der Bauten

- 1 In den Teilgebieten B3 bis B8 und B10 bis B15 sind die Gebäude quer zur Einhausung und in Zeilenbebauung zu erstellen. Gebäude dürfen Versätze von bis zu 3 m aufweisen.
- 2 Unterteilungen sowie Vor- und Rücksprünge sind möglich, sofern der Charakter der Zeilenbebauung gewahrt bleibt.
- 3 Im Teilgebiet B14 ist eine Gebäudestellung, die dem Strassenverlauf der Tulpenstrasse folgt, zulässig.
- 4 Im Falle einer Gesamtüberbauung nach Art. 10 finden die Absätze 1 und 2 auch für die Teilgebiete B1, B2 und B9 Anwendung.
- 5 Im Teilgebiet B15 ist eine Abweichung von der Zeilenbebauung gestützt auf einen ergänzenden privaten Gestaltungsplan zulässig, sofern dies zu einer gesamthaft besseren städtebaulichen Lösung führt. Der ergänzende private Gestaltungsplan bedarf lediglich der Zustimmung des Stadtrats.
- 6 Punkthochhäuser sind von der Bestimmung zur Stellung der Bauten ausgenommen.

Art. 9 Hochhäuser

- 1 In den Teilgebieten B1 bis B17 sind Hochhäuser mit einer maximalen Gesamthöhe von 40 m zulässig.
- 2 Dachaufbauten im Sinne von Art. 18 Abs. 5 sind auf Hochhäusern zulässig.

Art. 10 Antrittsregelung Gesamtüberbauung

- 1 In den Teilgebieten B1 bis B17 darf nach den Grundmassen gemäss dem nachstehenden Absatz 2 gebaut werden, falls folgende Voraussetzungen (Buchstaben a bis h) kumulativ erfüllt sind:
 - a) Alle Grundeigentümerinnen und -eigentümer des betreffenden Teilgebietes treten mit einem gemeinsamen Baugesuch die Vorschriften für eine Gesamtüberbauung des Teilgebietes an.
 - b) Das Baugesuch, mit dem der Antritt erfolgt, muss die Überbauung des gesamten betroffenen Teilgebietes vorsehen (Gesamtüberbauung). Solche Gesamtüberbauungen dürfen bereits überbaute Grundstücke miteinschliessen, vorausgesetzt, die städtebauliche Erscheinung als Ganzes genügt den Anforderungen im Sinne von Buchstabe d nachstehend.
 - c) Eine Gesamtüberbauung kann zudem Parzellen aus einem benachbarten Teilgebiet miteinschliessen, sofern für den verbleibenden Teil des benachbarten Teilgebietes eine Gesamtüberbauung nach diesen Vorschriften möglich bleibt.
 - d) Die Gesamtüberbauung und deren Umgebung müssen besonders gut gestaltet sein. Die Gestaltung der Freiräume muss nach einem einheitlichen, übergeordneten Gestaltungskonzept erfolgen.
 - e) Die Gebäude haben mindestens dem Minergie-Standard zu entsprechen oder sie übertreffen die Anforderungen der kantonalen Wärmedämmvorschriften um mindestens 20 %.
 - f) Wird ein Ausnützungsbonus nach Art. 11 ganz oder teilweise beansprucht, müssen die Gebäude mindestens den Energiewerten des Minergie-P-Eco- Standards entsprechen, sofern für die betreffende Gebäudekategorie ein solcher Standard festgelegt ist. Ist nur der Minergie-P- oder nur der Minergie-Eco- Standard festgelegt, sind diese Energiewerte einzuhalten.
 - g) Bei Gesamtüberbauungen, die bereits überbaute Grundstücke miteinschliessen, sind die energetischen Anforderungen nach Buchstaben e und f bezüglich der bestehenden Bauten zu erfüllen, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.
 - h) Im Hinblick auf die energetischen Anforderungen nach Buchstaben e, f und g sind die Standards des Vereins Minergie bzw. die kantonalen Wärmedämmvorschriften im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Gestaltungsplanvorschriften massgebend. Der Stadtrat ist befugt, bei Änderungen dieser Standards oder Vorschriften die jeweils aktuelle Fassung für massgeblich zu erklären.
- 2 a) Für eine Gesamtüberbauung gelten folgende Grundmasse (anstelle von Art. 7 Abs. 1):

Vollgeschosse max.	7
anrechenbares Untergeschoss max.*	0
anrechenbares Dachgeschoss max.	1

Gebäudehöhe max. (m)**	25
Grundgrenzabstand min. (m) ***	5
Ausnützung max. (%)	150

(*) vorbehältlich Art. 7 Abs. 5

(**) vorbehältlich Art. 7 Abs. 3 betreffend Teilgebiet B16 und Art. 10 Abs. 4 betreffend Teilgebiete B1 bis B5

(***) vorbehältlich Art. 10 Abs. 2 Buchstabe d

- b) Der minimale Grenzabstand bemisst sich im Falle des Antritts nach der halben Gebäudehöhe, beträgt jedoch mindestens 5 m und höchstens 12.5 m.
 - c) Der minimale Abstand zwischen den Gebäuden hat ohne Rücksicht auf Grundstücksgrenzen der Summe der halben Gebäudehöhen der sich gegenüberliegenden Bauten zu entsprechen, jedoch höchstens 25 m.
 - d) Gegenüber dem Freiraum «Süd-Ost» ist kein Grundgrenzabstand einzuhalten, vorbehalten bleibt Art. 24 Abs. 1.
 - e) Gegenüber der Einhausung sind Bauten bis maximal auf die Baulinien Nationalstrasse zulässig, vorbehalten bleibt Art. 15.
- 3 Im Weiteren gelten im Falle eines Antritts auch die Vorschriften in Art. 7 Absätze 2 bis 5.
 - 4 Im Falle des Antritts muss in den Teilgebieten B1 bis B5 die Gebäudefassade ab 14.7 m über dem gewachsenen Boden gegenüber der Baulinie des Herbstweges um das Mass der Mehrhöhe zurückversetzt werden.
 - 5 Falls für die Gesamtüberbauung eines Teilgebietes ein privater ergänzender Gestaltungsplan allgemeinverbindlich erklärt wird, kann die Gesamtüberbauung in Etappen realisiert werden. Weicht der ergänzende private Gestaltungsplan von den Vorschriften des vorliegenden Gestaltungsplanes nicht ab, bedarf er lediglich der Zustimmung des Stadtrates.

Art. 11 Ausnützungsbonus für die Teilgebiete B1 bis B15

- 1 In einem Teilgebiet, in dem ein Brückenbauwerk mit Verbindung zum Ueberlandpark gemäss Art. 16 rechtskräftig bewilligt und erstellt wird, kann pro Brückenbauwerk ein Ausnützungsbonus von 10 Prozentpunkten, maximal jedoch 900 m², beansprucht werden. Dies unter der Voraussetzung, dass die Brücke im betroffenen Teilgebiet an einen allgemein zugänglichen Bereich, einen Gemeinschaftsraum, Quartiertreff, Kinderhort, eine Alterssiedlung oder Vergleichbares angebunden wird.
- 2 In einem Teilgebiet, in dem sich der Eigentümer mittels grundbuchamtlicher Absicherung verpflichtet, subventionierte Wohnungen zu erstellen, kann ein Ausnützungsbonus von 10 Prozentpunkten, maximal jedoch 900 m², beansprucht werden, sofern für mindestens die Hälfte des konsumierten Ausnützungsbonus subventionierte Wohnungen entstehen.
- 3 Der Ausnützungsbonus bemisst sich auf der Grundlage der zulässigen Ausnützung.
- 4 Der realisierte Ausnützungsbonus ist von der Wohnanteilspflicht befreit.

Art. 12 Ausnützungübertragungen

Ausnützungübertragungen sind zulässig, sofern in einem Teilgebiet die höchstzulässige Ausnützung nicht um mehr als 1/8 erhöht wird.

Art. 13 Gestaltung Teilgebiet B18

Bei neubauähnlichen Umbauten und Sanierungen sowie beim Erstellen von Neubauten sind im Teilgebiet B18 die Fassaden hinsichtlich ihrer Wirkung auf den Ueberlandpark besonders gut zu gestalten.

Art. 14 Gewachsener Boden

- 1 In den Teilgebieten B1 bis B14 wird der gewachsene Boden basierend auf den Höhenlagen der neu gestalteten Wege (Otto-Nauer-Weg und Anna-Hauptli-Weg) und der jeweils angrenzenden Verkehrerschliessung (Herbstweg, Schörlistrasse, Dreispitz, Luegislandstrasse, Tulpenstrasse) interpoliert.
- 2 In den Teilgebieten B15 bis B18 ist der bei Einreichung des Baugesuchs bestehende Verlauf des ge-

wachsenen Bodens massgebend.

Art. 15 Baubegrenzungslinien

- 1 Die im Plan eingetragenen «Interessenlinien Auf- und Abgänge» sind Baubegrenzungslinien, die von oberirdischen Gebäuden und Gebäudeteilen nicht überstellt werden dürfen. Sie dürfen jedoch von unterirdischen Gebäuden, Gebäudeteilen und Anlagen unterbaut werden.
- 2 Die im Plan eingetragenen «Interessenlinien Erschliessungsraum» sind Baubegrenzungslinien, die von ober- und unterirdischen Gebäuden und Gebäudeteilen nicht überstellt werden dürfen.
- 3 Auf die Baubegrenzungslinien darf gebaut werden.

Art. 16 Brückenbauwerke

- 1 Brückenbauwerke, die ein Gebäude in einem Teilgebiet mit der Einhausung, das heisst mit dem Ueberlandpark verbinden, sind zulässig.
- 2 Die Brückenbauwerke dürfen eine maximale Breite von 2.0 m aufweisen und müssen einen gegenseitigen Abstand von mindestens 25 m sowie eine minimale lichte Höhe von 4.5 m über dem Otto-Nauer-Weg und dem Anna-Hauptli-Weg entlang des Einhausungsbauwerks einhalten.

Art. 17 Abgrabungen

Abgrabungen für Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Garagen sind zulässig.

Art. 18 Attikageschosse

- 1 Dachgeschosse über Flachdächern (Attikageschosse) müssen, mit Ausnahme der nach Absätzen 2 und 5 zulässigen Dachaufbauten, ein Profil einhalten, das auf den fiktiven Traufseiten unter Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe maximal einen Meter über der Schnittlinie zwischen der Aussenkante der Fassade und der Oberkante des fertigen Fussbodens des Attikageschosses unter 45° angelegt wird.
- 2 Brüstungen von Dachterrassen sind von den Breitenbeschränkungen für Dachaufbauten ausgenommen, sofern sie die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.
- 3 Hangseitig darf das Attikageschoss fassadenbündig angeordnet werden, wenn auf dieser Seite unter Einbezug des Attikageschosses die zulässige Gebäudehöhe eingehalten wird und seine Fläche nicht grösser wird als die eines Attikageschosses nach Absatz 1.
- 4 Der First für die Bestimmung des Dachprofils von Gebäuden mit Flachdach ist in der Richtung der Gebäudelängsseite zu wählen. Bei zusammengebauten Gebäuden ist in der Regel die Längsseite des Gebäudekomplexes massgebend. Bis zu einem Verhältnis der Gebäudelängs- zur Gebäudeschmalseite von 4 zu 3 kann die Firstrichtung frei gewählt werden.
- 5 Oberhalb der Dachfläche sind Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie mit einer maximalen Höhe von 1.2 m sowie kleinere technische Aufbauten wie Kamine, Abluftrohre und Liftüberfahrten im technisch notwendigen Minimum zulässig.

Art. 19 Freiraum

- 1 Mindestens zwei Drittel der nicht mit Gebäuden überstellten Parzellenfläche ist zu begrünen. Ein der Art der Überbauung entsprechender Teil ist als Spiel- oder Ruhefläche oder als Freizeit- oder Pflanzgarten herzurichten.
- 2 Es ist pro 700 m² Grundstücksfläche eine möglichst einheimische Grossbaumart vorzusehen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen, sofern die Grundstücksnutzung dadurch nicht übermässig eingeschränkt wird. Die Anzahl Bäume ist auf die Parzellengrösse bezogen aufzurunden.
- 3 Pflanzen unterliegen gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen keinen Abstandsvorschriften. Sie dürfen aber nicht gesetzliche Zufahrten behindern, die Verkehrssicherheit gefährden, Strassenkörper oder Leitungen beeinträchtigen.

Art. 20 Ökologie, Dachbegrünung

- 1 Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV; SR 451.1) zu optimieren.

- 2 Flachdächer sind, soweit sie nicht als begehbare Terrassen genutzt werden, ökologisch wertvoll zu begrünen, auch dort wo Solaranlagen installiert sind. Die Pflicht, ökologisch wertvoll zu begrünen, besteht, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist. Ausgenommen sind Flachdächer von technisch bedingten Aufbauten.
- 3 Fassaden sind zu begrünen, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Der Versiegelungsgrad des Gestaltungsplangebietes ist gering zu halten. Es sind versickerungsaktive Bodenbeläge zu bevorzugen.

Art. 21 Hochwasserschutz

- 1 Schutzmassnahmen gegen Hochwasserschäden liegen in der Eigenverantwortung der Bauherrschaft.
- 2 Im Rahmen von Baubewilligungsverfahren können bei besonders sensiblen Objekten, bei denen viele Personen gefährdet sind oder sehr hohe Sach- oder andere Folgeschäden auftreten können, Schutzmassnahmen verlangt werden, mit denen sich die Risiken minimieren lassen.

Art. 22 Erschliessung für Motorfahrzeuge

- 1 Die Erschliessung der Teilgebiete B1 bis B18 für Motorfahrzeuge erfolgt über Ueberlandstrasse, Herbstweg, Schörlistrasse, Saatlenstrasse, Dreispitz, Luegislandstrasse, Tulpenstrasse und Tulpenweg. Das Teilgebiet B9 ist zusätzlich über die im Plan bezeichnete Mischverkehrsfläche entlang des Einhausungsbauwerks erschlossen.
- 2 Der öffentliche Freiraum «Saatlenstrasse» darf nicht zu Erschliessungszwecken für die Teilgebiete B5 und B13 genutzt werden.
- 3 Im Falle einer Gesamtüberbauung nach Art. 10 in einem der Teilgebiete B6 bis B8 muss ein gemeinsames Erschliessungskonzept für alle drei Teilgebiete vorgelegt und bewilligt werden.
- 4 Im Falle einer Gesamtüberbauung nach Art. 10 muss in den Teilgebieten B1 und B2 die Erschliessung über den Herbstweg und im Teilgebiet B9 über die Luegislandstrasse erfolgen.

Art. 23 Parkierung

- 1 Soweit der Gestaltungsplan keine abweichenden Regelungen trifft, gilt die zum Zeitpunkt eines Bauentscheides gültige Verordnung über private Fahrzeugabstellplätze (Parkplatzverordnung [PPV]; AS 741.500).
- 2 Die Zahl der maximal zulässigen Abstellplätze beträgt 80% des Normalbedarfs.
- 3 Für autoarme Nutzungen kann der Minimalparkplatzbedarf für Bewohnerinnen und Bewohner sowie für Beschäftigte abweichend von den Vorgaben gemäss PPV im Einzelfall gestützt auf ein Mobilitätskonzept festgelegt werden. Der Minimalbedarf an behindertengerechten Abstellplätzen darf dabei nicht unterschritten werden. Bei Abweichungen von den Vorgaben des Mobilitätskonzepts kann die Grundeigentümerschaft verpflichtet werden, die gemäss PPV minimal erforderlichen Abstellplätze auf dem Grundstück zu schaffen oder, falls dies nicht möglich ist, durch Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage oder durch Zumietung nachzuweisen, beides im Umkreis von maximal 300 m, oder falls auch dies nicht möglich ist, durch eine entsprechende Ersatzabgabe gemäss PPV abzugelten. Diese Verpflichtung ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.
- 4 In den Teilgebieten B1 bis B18 sind Autoabstellplätze mehrheitlich unterirdisch anzuordnen.
- 5 Die Hauptzufahrten zu den Parkieranlagen sind zusammenzufassen, wo dies möglich und zumutbar ist.
- 6 Von den für leichte Zweiräder zu erstellenden Abstellplätzen ist ein angemessener Anteil gedeckt und in Eingangsnähe anzubieten.

Art. 24 Fuss- und Velowegverbindungen, Durchgänge

- 1 Die Fuss- und Velowegverbindungen zwischen den im Plan bezeichneten Anschlusspunkten müssen als öffentliche Verbindungen zur Verfügung gestellt werden. Es ist eine Breite von mindestens 3.00 m für die Verbindungen freizuhalten. Es gilt ein oberirdischer Wegabstand von mindestens 3.50 m.
- 2 In dem im Plan bezeichneten Bereich ist eine öffentliche Fusswegverbindung im Sinne von Absatz 1 zur Verfügung zu stellen.



33 / 33

- 3 Das Unterbauen der Fuss- und Velowegverbindungen ist zulässig, sofern eine Überdeckung von mindestens 1.50 m eingehalten wird.
- 4 Im Teilgebiet B 15 ist die Unterbauung der reinen Fusswegverbindung zwischen Winterthurerstrasse und Anna-Hauptli-Weg uneingeschränkt zulässig.

Art. 25 Energie

Der Energiebedarf für Raumheizung und Warmwasser ist durch Fernwärme zu decken, soweit er nicht durch erneuerbare Energien oder Abwärme gedeckt wird. Andere Energieträger sind zulässig, falls keine Fernwärme zur Verfügung steht.

Art. 26 Inkrafttreten

Der Stadtrat setzt diese Gestaltungsplanvorschriften mitsamt dem Plan nach Rechtskraft der Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.

Mitteilung an den Stadtrat

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat