



# DER STADTRAT VON ZÜRICH

## An den Gemeinderat

23.01.2008

Sehr geehrter Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 29. August 2007 reichten Gemeinderätin Gabriele Kisker (Grüne) und Gemeinderat Andrew Katumba (SP) folgende Motion GR Nr. 2007/450 ein:

Der Stadtrat wird beauftragt, für die Altstadt im Geviert Winkelwiese, Trittligasse, Waldmannstrasse, Rämistrasse eine Kernzonenverordnung mit Kernzonenplan für diesen Bereich in der BZO analog der Kernzone Hohe Promenade auszuarbeiten und planerisch zu verankern.

Begründung:

Der Stadtrat beabsichtigt ein Grundstück mit einer Fläche von 2792 m<sup>2</sup> für 62 Jahre im Baurecht abzutreten. Das Grundstück mit der im Jahre 1932 erstellten Villa Winkelwiese 10 und einem denkmalgeschützten Gartenhaus soll neu überbaut werden.

An der Winkelwiese gab es seit 75 Jahren keine Neubauprojekte mehr, weshalb sich bisher die Frage ergänzender Bestimmungen nicht stellte. Nun ist dies nachzuholen.

Das Grundstück Winkelwiese 10, ist Teil eines historischen Häuser- und Garten-Ensembles inmitten der Altstadt. Die einzelnen Grundstücke sind im Inventar der Gartendenkmalpflege als zusammenhängendes Inventarobjekt (40.131) dokumentiert und als kulturhistorisch wichtiges Objekt schützenswert und als quartier- und strassenbildprägend eingestuft. Dieser denkmalpflegerischen Gewichtung ist bei neuen Bauprojekten durch eine detaillierte Kernzonenverordnung Rechnung zu tragen, bevor auf der Hügelkuppe Winkelwiese ein Ersatzbau erstellt werden kann.

Städtebaulich bildet das „Ensemble Winkelwiese“ die Fortsetzung des Hügelzuges der Hohen Promenade. Wir fordern den Stadtrat deshalb auf, die mit einer Studie begonnene Planung abzuschliessen und analog der Zusatzvorschriften „Hohe Promenade“ Art. 74 und Art. 75 der BZO, auch eine detaillierte Kernzonenverordnung für das Ensemble Winkelwiese zu erstellen und planerisch zu verankern. Diese hat in Zusammenarbeit mit der Abteilung Denkmalpflege des Amtes für Städtebau zu erfolgen.

Nach Art. 90 der Geschäftsordnung des Gemeinderates (GeschO GR) sind Motionen selbständige Anträge, die den Stadtrat verpflichten, den Entwurf für den Erlass, die Änderung oder Aufhebung eines Beschlusses vorzulegen, der in die Zuständigkeit der Gemeinde oder des Gemeinderates fällt. Gemäss Art. 91 Abs. 2 GeschO GR hat der Stadtrat innerhalb von sechs Monaten seit Einreichung eine schriftliche Begründung zu geben, wenn er die Entgegennahme einer Motion ablehnt oder die Umwandlung in ein Postulat beantragt. Mit dem Motionsbegehren wird die Festsetzung von detaillierten Bauvorschriften für einen Bereich der Kernzone Altstadt angestrebt. Änderungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) fallen in die Zuständigkeit des Gemeinderates (§ 88 des Planungs und Baugesetzes [PBG]). Das Anliegen ist somit motionsfähig.

Der Stadtrat lehnt die Entgegennahme der Motion aus folgenden Gründen ab:

Gemäss § 50 Abs. 1 PBG umfassen Kernzonen schutzwürdige Ortsbilder, wie Stadt- und Dorfkern oder einzelne Gebäudegruppen, die in ihrer Eigenart erhalten oder erweitert werden sollen. Abs. 2 und 3 dieser Vorschrift ermächtigen die Gemeinden, in Kernzonen besondere Vorschriften über die Stellung, Lage, Masse und Erscheinung der Bauten zu erlassen. Die Stadt Zürich hat von der ihr eingeräumten Gesetzgebungskompetenz Gebrauch gemacht und für verschiedene Bereiche des Stadtgebietes Kernzonen festgesetzt. Diese sind im Zonenplan ausgeschieden und überdies Gegenstand besonderer Ergänzungspläne (Kernzonenpläne [vgl. Art. 2 Abs. 2 lit. a und b BZO]). Die Bauordnung enthält in den Art. 25 bis 75 die zugehörigen bzw. ergänzende Bauvorschriften. Die verschiedenen Kernzonengebiete unterscheiden sich in ihrem Charakter und erfordern dementsprechend auch unterschiedliche Regelungen, da Kernzonen nach der kantonalrechtlichen Umschreibung der Erhaltung der jeweils erfassten schutzwürdigen Ortsbilder in ihrer *Eigenart* zu dienen haben. In Umsetzung dieses Auftrags hält Art. 25 BZO fest, dass die Kernzonenvorschriften die Wahrung des Gebietscharakters durch Pflege der bestehenden Bau- und Grünsubstanz und deren eingepasste Ergänzung durch Bauten und Anlagen bezwecken. Für die Kernzone Altstadt gelten neben den für alle Kernzonen massgeblichen allgemeinen Vorschriften die in den Art. 44 bis 48 festgelegten besonderen Zusatzvorschriften. Die derart für das von der Kernzone Altstadt erfasste Gebiet erlassene Regelung hat es in der Vergangenheit erlaubt, Bauvorhaben zu erarbeiten und baurechtlich zu beurteilen. Die entgegen der Auffassung der Motion auch für diesen Bereich bestehende baurechtliche Ordnung hat es auch ermöglicht, die erwähnte Neuüberbauung des Grundstücks Winkelwiese 10 zu entwickeln. Für die baurechtliche Beurteilung und die Baubewilligung bzw. den baurechtlichen Entscheid ist die Bausektion im baurechtlichen Bewilligungsverfahren zuständig. Dieser Prüfung kann und soll im vorliegenden Zusammenhang nicht vorgegriffen werden.

Da somit ohne Weiteres vom Bestehen einer Kernzonenordnung auszugehen ist, die eine baurechtliche Beurteilung einer Neuüberbauung auch des fraglichen Areals erlaubt, besteht grundsätzlich kein Bedarf für den Erlass der anvisierten Vorschriften. Soweit indessen eine Überprüfung der heutigen Regelung in Frage steht, darf dies nicht isoliert für einen kleinen Bereich erfolgen; angesichts der Komplexität der Fragestellung müsste dieser Frage vielmehr umfassender und grundsätzlicher nachgegangen werden.

Sollte mit der Motion eine Verhinderung des erwähnten Bauvorhabens beabsichtigt sein, ist Folgendes zu bedenken: Um bewilligungsfähig zu sein, müssen Bauvorhaben in erster Linie das *geltende* Recht – also die heutige Kernzonenordnung – einhalten. *Künftiges* Recht ist nur unter bestimmten Voraussetzungen zu berücksichtigen. Insbesondere können beabsichtigte Planänderungen einem Bauvorhaben nur entgegen gehalten werden, wenn sie vom Stadtrat, d. h. von der Gemeindeexekutive ausgehen und ein formeller Beschluss der Gesamtbehörde vorliegt (§ 234 PBG). In der kantonsrätlichen Beratung des 1992 neu formulierten Gesetzestextes wurde betont, dass damit in Zukunft verhindert werden solle, dass mit Volksinitiativen, parlamentarischen Motionen und dergleichen (missliebige) Bauvorhaben zu Fall gebracht werden können. Im Übrigen ist zu beachten, dass das vorliegende Bauvorhaben auf sorgfältigen Abklärungen mit umfangreichen Studien und auf einem Wettbewerb beruht, was bereits erhebliche Investitionen nötig machte. Es spricht deshalb vieles dafür,

dass in einem allfälligen Rechtsmittelverfahren dem privaten Interesse an der Verwirklichung des Bauvorhabens gegenüber dem öffentlichen Interesse, dass die künftige Planung nicht negativ präjudiziert wird, der Vorrang eingeräumt würde. Dies umso mehr, als sich das Bauvorhaben im Wesentlichen an die Dimensionen der heutigen Überbauung hält, die ersetzt bzw. ergänzt werden soll, und eine revidierte Kernzonenordnung wohl zumindest ebenfalls Baumöglichkeiten in diesem Ausmass zulassen müsste.

Nachdem das Baugrundstück der Stadt gehört und der Gemeinderat für die Einräumung des entsprechenden Baurechts zuständig ist, hat er es im Übrigen ohnehin in der Hand zu entscheiden, ob er die Realisierung des vorliegenden Bauvorhabens unterstützen oder verhindern will, ohne dass er auf die verpönte Änderung der baurechtlichen Ordnung angewiesen ist.

Aus all diesen Gründen lehnt der Stadtrat die Entgegennahme der Motion ab.

Mit vorzüglicher Hochachtung  
Im Namen des Stadtrates  
der Stadtpräsident  
**Dr. Elmar Ledergerber**  
der Stadtschreiber  
**Dr. André Kuy**