

## Auszug aus dem substanziellen Protokoll 46. Ratssitzung vom 17. April 2019

### 1159. 2018/374

**Weisung vom 26.09.2018:**

**Amt für Städtebau, Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Reduktion des Wohnanteils von 90 Prozent auf 0 Prozent, Oberer Heuelsteig, Freie-/Englischviertelstrasse, Zürich-Hottingen, Kreis 7**

Antrag des Stadtrats

1. Der Zonenplan wird gemäss den Planbeilagen geändert (beide Auszüge des Zonenplans datieren vom 15. August 2018).
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an den Festsetzungen in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sich diese als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind im Städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich sowie in der Amtlichen Sammlung zu veröffentlichen.
3. Vom Erläuterungsbericht (Beilage, datiert vom 3. September 2018) nach Art. 47 RPV wird Kenntnis genommen.
4. Der Stadtrat setzt die Änderungen gemäss Dispositiv-Ziffer 1 und 2 nach Genehmigung durch die kantonalen Instanzen in Kraft.

Referent zur Vorstellung der Weisung / Kommissionmehrheit Änderungsantrag 1 und Schlussabstimmungen:

**Dr. Florian Blättler (SP):** *Es handelt sich um eine Teilrevision der Bau- und Zonenordnung. Betroffen sind drei Parzellen der Stadt: Oberer Heuelsteig Nr. 15/17, Freiestrasse Nr. 56/58 und Englischviertelstrasse Nr. 9/11. Der Mindestwohnanteil von 90 Prozent ist seit längerer Zeit nicht mehr erfüllt. Da Sanierungen anstehen, muss die Nutzung der Liegenschaften im Einklang mit der Bau- und Zonenordnung (BZO) stehen. Am Oberen Heuelsteig steht das ehemalige Waisenhaus Sonnenberg, das sich im Inventar befindet. Das Waisenhaus wird nicht mehr für seinen ursprünglichen Zweck benötigt. Zuletzt wurden als Zwischennutzung die Asyl-Organisation Zürich (AOZ) und die Studentische Wohngenossenschaft WOKO untergebracht. Im Jahr 2014 wurde die Nutzung neu ausgeschrieben. Die Stiftung Cantaleum, eine Privatschule mit Schwerpunkt Musik und Gesang, zog ein. Als Ergänzung zur Schule befindet sich die Kinderkrippe Güxi als Untermieterin im Gebäude. An der Freiestrasse 56/58 steht seit 150 Jahren ein Wohnhaus mit Verkaufslokal und ein Gewerbehaus. Nebst sieben Wohnungen wird die Liegenschaft seit den 1950er-Jahren durch das Kinder- und Jugendtheater Metzenthin sowie durch das Konservatorium Zürich belegt. Das Konservatorium zog vor fünf Jahren aus, neu werden diese Räumlichkeiten durch die Kantonsschule Hottingen belegt. An der Englischviertelstrasse 9/11 befindet sich seit bald zwanzig Jahren das Museum Kulturama.*

*Im Jahr 2013 bekam es einen langfristigen Mietvertrag. Der Stadtrat beantragt mit dieser Weisung eine Senkung des Mindestwohnanteils auf den drei Parzellen von 90 auf 0 Prozent. So wird die bestehende Nutzung der Liegenschaft BZO-konform und kann weitergeführt werden. Während der Auflage gingen keine Einwendungen ein. Die kantonale Vorprüfung bestätigte die Genehmigungsfähigkeit. Die Weisung wurde in der Kommission intensiv diskutiert. Unbestritten dabei war die Senkung des Mindestwohnanteils auf 0 Prozent für das Museum Kulturama an der Englischviertelstrasse 9/11. Zu den anderen Parzellen gingen Änderungsanträge ein.*

Kommissionsminderheit Änderungsantrag 1 und Kommissionsmehrheit Änderungsantrag 2:

**Andrea Leitner Verhoeven (AL):** *In diese Weisung wurden Inhalte von drei verschiedenen Weisungen eingepackt. Es geht um drei städtische Parzellen, bei denen der Wohnanteil von 90 auf 0 Prozent gesenkt werden soll. Das geschieht im öffentlichen Interesse und um Rechts- und Planungssicherheit zu schaffen. Das ist allen drei Parzellen gemein. Aber bei allen anderen Punkten unterscheiden sie sich wesentlich voneinander. Darum bitte ich, dass in Zukunft in solchen Fällen die Geschäfte getrennt voneinander der Kommission unterbreitet werden. Trotz Verständnis für den städtischen Auftrag, auch Wohngebiete mit öffentlicher Nutzung zu beleben, ist es sehr heikel, wenn die Stadt bei jeder Gelegenheit den Wohnanteil absenken darf. Es gibt nachvollziehbare, gute Gründe, warum in der BZO fixe Wohnanteile festgelegt werden. Das kann aber den Eindruck von Behördenwillkür erwecken, während der Grund des öffentlichen Interesses zu einem Deckmantel degradiert wird. Zusätzlich werden Bewohnerinnen und Bewohner von städtischen Liegenschaften mit gemischter Nutzung verunsichert. Ausserdem gilt wohl, bis das Gegenteil bewiesen wird, dass der einmal gesenkte Wohnanteil sehr schnell für immer gesenkt bleibt. Stets wird betont, dass auch bei einem Mindestanteil von 0 Prozent noch gewohnt werden darf. Wahr ist aber auch, dass sich mit der Absenkung die Empfindlichkeitsstufe ändert. Das kann beispielsweise Lärmklagen von Bewohnerinnen erschweren und somit den Mieterschutz aufweichen. Mit der offiziellen Reduktion des Wohnanteils wird nachträglich etwas legalisiert, das vorher nicht rechtskonform war. Je nach Betrachtungsweise kann man also von baurechtlicher Amnestie sprechen. Bezüglich des Minderheitsantrags zur Dispositivziffer 1 muss ich im Namen von allen nochmals auf einen Fehler im Text hinweisen. Es geht um die Parzelle Kat.-Nr. HO4064 am Oberen Heuelsteig, wo sich die Stiftung Cantaleum befindet – nicht um die Parzelle HO247 an der Englischviertelstrasse. Diese steht hier nicht zur Diskussion. Am Oberen Heuelsteig befindet sich die städtische Villa Sonnenberg mit 39 Räumen. Das neue Schulprojekt der zweisprachigen Musiktageschule befindet sich dort. Der Kostenmietzins der Stadt liegt bei 440 000 Franken pro Jahr. Wie sehr die radikale Senkung des Wohnanteils bei dieser privaten Stiftung im öffentlichen Interesse liegt, sei dahingestellt. Als Minderheit mit den Grünen schlagen wir den Kompromiss einer Senkung auf fünfzig Prozent vor. Das schlagen wir auch vor, weil wir den Ansatz der Schule, Musiker-Wohngemeinschaften anzudenken, für sinnvoll halten. Wir wollen damit auch verhindern, dass im Falle eines Scheiterns des Schulprojekts aus dem Gebäude als Notlösung ein legales Bürohaus im Wohngebiet wird. Unser Mehrheitsantrag betrifft die Freiestrasse, wo sich die Mieterschaft mit sieben Wohnungen, das Theater Metzenthin und die Kan-*

tonsschule Hottingen eine Parzelle teilen. Es handelt sich um einen Kompromiss von unserer Seite. Eigentlich handelt es sich seit dem Jahr 1871 mehrheitlich um ein Wohnhaus. Die Stadt versicherte uns, dass sich mit dem Kompromiss von 25 Prozent Wohnanteil der Wohnungsbestand und die Planungsfreiheit für die öffentliche Nutzung nicht in die Quere kommen. 25 Prozent decken aber den Wohnbestand nicht ab. Mit unserem Beharren auf einem höheren Wohnanteil hätten wir keine Mehrheit gewonnen und der Wohnanteil wäre auf 0 Prozent gesenkt worden. Wir nehmen, was wir können und geben wenigstens teilweise den jetzigen Bewohnerinnen und Bewohnern eine gewisse Wohnbleibesicherheit. Eine grosse Mehrheit unserer Fraktion würde der Weisung insgesamt trotzdem nicht zustimmen.

Kommissionsminderheit Änderungsantrag 2:

**Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP):** Ich vertrete die kleine Minderheit, die dem Antrag des Stadtrats folgt, der die Senkung des Wohnanteils auf 0 Prozent fordert. Die Weisung schafft eine flexiblere Nutzung von städtischen Liegenschaften und somit eine Standort-sicherung für die Schule Cantaleum, das Museum Kulturama und das Theater Metzenthin. Um eine flexible Mischnutzung zuzulassen, wurde der Wohnanteil reduziert. Das bedeutet, dass das Wohnen nicht zwingend vorgeschrieben ist, aber sehr wohl immer noch möglich ist. Auch zu beachten ist, dass damit die Lärmempfindlichkeitsstufe angepasst wird, damit auf eine publikumsintensive Nutzung reagiert werden kann. An der Freie-strasse befinden sich in der betroffenen Liegenschaft auch sieben Wohnungen. Die Liegenschaftenverwaltung sicherte im Rahmen der Beratung dieser Weisung zu, dass die sieben Wohnungen beibehalten werden und damit kein Konflikt zwischen dem neuen Wohnanteil und den bestehenden Wohnungen besteht. Auch wurde uns zugesichert, dass versucht wurde, den Wohnanteil in einem engeren Radius in anderen städtischen Liegenschaften zu kompensieren – jedoch ohne Erfolg. Mit der Herabsetzung des Wohnanteils auf 25 Prozent, was systemisch begründet ist, kann das Zeichen gesetzt werden, dass drei bis vier Wohnungen der Liegenschaftenverwaltung gerettet werden sollen. Die Zukunft wird zeigen, ob die sieben Wohnungen tatsächlich bedroht sind. Jetzt bereits ist sicher, dass es um ein symbolpolitisches Schrauben an der BZO geht: Mit dem Anteil von 25 Prozent können die sieben Wohnungen genauso gerettet werden, wie mit einem Wohnanteil von 0 Prozent. Wir Grünliberalen bemühten uns darum bereits in der Vergangenheit, die BZO nicht unnötig zu verkomplizieren. Gleichzeitig sind wir der Meinung, dass Wohnen wichtig ist. Aber eine durchmischte Quartiernutzung mit Schule, Museum und Theater ist genauso notwendig. Wir unterstützen darum die Herabsetzung des Wohnanteils auf 0 Prozent in der Dispositivziffer 1, wo es um die Freiestrasse geht. Das gilt auch für das Cantaleum, wo der vorgeschlagene Wohnanteil von 50 Prozent die Weiterentwicklung der Schule nicht zulässt.

Weitere Wortmeldungen:

**Dr. Florian Blättler (SP):** Die Mehrheit der Kommission lehnt den Antrag 1 zur Senkung des Mindestwohnanteils am Oberen Heuelsteig auf 50 statt 0 Prozent deutlich ab. Wir sind der Meinung, dass die Stadt mit der Stiftung Cantaleum eine Mieterin fand, die ein interessantes Projekt auf die Beine stellte. Es handelt sich um eine zweisprachige Ta-

gesschule mit dem Schwerpunkt Musik und Gesang. Momentan befinden sich Wohnungen auf dieser Parzelle: zwei Wohnungen im Nebengebäude und drei Wohnungen im Hauptgebäude. Diese sind im Sinne einer Zwischennutzung, da sich die Schule noch im Aufbau befindet und plant, später die gesamte Liegenschaft zu nutzen. Der vom Änderungsantrag geforderte Mindestanteil von 50 Prozent wäre bereits heute nicht erfüllt. Geplant ist, dass die Schule später das gesamte Hauptgebäude belegen wird und dass die Kinderkrippe, die sich momentan noch dort befindet, in das Nebengebäude ziehen wird.

**Mischa Schiwow (AL):** Die Weisung läuft unter dem Stichwort «Reduktion des Wohnanteils von 90 Prozent auf 0 Prozent», wobei viel von kulturellen Aktivitäten und wenig von Wohnen die Rede ist. Es soll uns glaubhaft gemacht werden, dass der Anteil von Wohnungen nicht geändert wird. Das kann zumindest hinterfragt werden. Denn es ist merkwürdig, wie in diesem Gebiet mit der BZO umgegangen wurde. Ich kenne die Liegenschaften am Hottingerplatz gut, weil ich in einem dieser Häuser aufwuchs und meine Eltern bis zu ihrem Tod dort lebten. Die Weisung unterlässt es, zu erwähnen, dass an der Englischviertelstrasse 9 vier Wohnungen vor längerer Zeit aufgehoben wurden. Es handelte sich um sehr kostengünstige Wohnungen der Stadt, die im Quartier Hottingen besonders rar sind. Die Bewohnerinnen und Nachbarn wehrten sich damals, Rekurse wurden erfolglos eingereicht. Die Umnutzung von städtischen Liegenschaften wurde damals bestimmt nicht bauzonkonform vorgenommen. Bei der Liegenschaft Freiestrasse 56/58 wird auch ein Akzent auf die Nutzung im öffentlichen Interesse gelegt, neben der auch eine Wohnnutzung bestehen bleiben soll. Die Freiestrasse 58 wurde im Jahr 1871 als Wohnhaus gebaut. Das bald 150-jährige Haus diente stets als Wohnhaus mit einer gewerblichen Nutzung im Parterre, das lange Zeit ein Ausstellungs- und Verkaufslokal war. Seit den 1950er-Jahre ist das Kinder- und Jugendtheater Metzenthin eingemietet, wobei es sich nicht um ein Theater im eigentlichen Sinn mit Bühne und Publikum handelt, sondern um Unterrichts- und Übungsräume. Die Leistung von Rosmarie Metzenthin und ihren Nachfolgerinnen ist enorm. Bereits lange bevor das an anderen Orten angeboten wurde, gaben sie Generationen von Kindern Lust und Freude auf Körperausdruck, Tanz und Akrobatik. Es besteht jedoch ein Nutzungskonflikt zwischen dieser Aktivität, an der wöchentlich 800 Kinder teilnehmen und dem Anspruch der Mieterinnen und Mieter auf Ruhe. Dieser Konflikt ist schwierig aufzulösen, da der Pausenplatz sich im Hinterhof befindet, wo das frohe Lärmen der Kinder und das Sprechen der Begleitpersonen zwischen den Mauern besonders hallt. Ein weiterer Nutzungskonflikt betrifft den verständlichen Anspruch der Eltern, ihre Kinder mit dem Auto an die Freiestrasse zu bringen und direkt vor dem Haus ein- und auszuladen. Es gibt weder Parkplätze noch Haltemöglichkeiten. Schlimmer ist, dass direkt vor dem Haus eine Velohauptroute in der Gegenrichtung des Verkehrs vorbeiführt. Diese Situation wurde in der Weisung nicht beachtet. Den Wohnanteil auf 25 Prozent zu senken, ist ein lobenswertes Eingeständnis: Wohnen und Gewerbe gehören hier zusammen. Ich hätte jedoch einen Anteil von 40 Prozent erwartet, wie das auf der Nachbarparzelle möglich ist. Ich gebe meiner Hoffnung Ausdruck, dass die Senkung des Wohnanteils nicht zum Freipass für ähnliche Entwicklungen wie an der Englischviertelstrasse genommen wird. Wohnungen sollen nicht aufgehoben werden und auch im Kreis 7 soll kostengünstiger Wohnraum bestehen. Die Stadt muss auch hier ihre Vorreiterrolle wahrnehmen.

5 / 7

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Hochbaudepartements Stellung.

**STR André Odermatt:** *Das Ziel dieser Weisung – der drei Geschäfte, die wir zukünftig auch wieder als drei Geschäfte behandeln werden – ist, dass wir Planungs- und Rechtssicherheit für öffentliche Angebote schaffen: für das Kinder- und Jugendtheater Metzent- hin, Teile der Kantonsschule Hottingen, das Museum Kulturama sowie für die zweispra- chige Tagesschule Cantaleum. Bis anhin arbeiteten wir mit Ausnahmeregelungen und Ausnahmegenehmigungen. Diese Praxis wird von den Gerichten nicht oder nur teilweise gestützt. Das führt zu Rechtsunsicherheit. Baurechtlich können wir Ausnahmegeneh- migungen nicht verlängern. Das schafft Planungsunsicherheit. Das bedeutet auch, dass wir das Kinder- und Jugendtheater und das Kulturama an anderen Orten unterbringen müss- ten. Nur mit der Planungs- und Rechtssicherheit können die anstehenden und zukünftigen Investitionen getätigt werden. Dass der Anteil bei der Freiestrasse bei 25 Prozent belassen wird, ist akzeptabel. Der Spielraum wird vermindert, aber die Liegenschafts- verwaltung bestätigte, dass die Wohnungen gesichert sind. Würde am Oberen Heuel- steig der Minderheit gefolgt, würde das grosse Probleme auch für die Schule bedeuten. Es handelt sich um einen Glücksfall, dass an einer solchen Lage diese Nutzung gefun- den werden konnte. Das spannende Angebot der Schule wird auch für das Quartier ge- öffnet. Die Reduktion ist notwendig, weil wir sonst keine Genehmigung für die Schule erteilen können. Ob Ausnahmegenehmigungen vor Gericht bestehen können, bezweifle ich. Die Anpassung der BZO hat nicht das Ziel, potenziellen Wohnraum zu verhindern. Wir wollen bestehenden Angeboten die Zukunft langfristig sichern. Ich bin überzeugt, dass das auch in Hottingen ein wichtiger Beitrag zur Durchmischung und Belebung ist.*

Änderungsantrag 1 zu Dispositivziffer 1

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung des nachfolgenden Änderungs- antrags.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt folgende Änderung der Dispositivziffer 1:

1. Der Zonenplan wird gemäss den Planbeilagen geändert (~~beide Auszüge des Zonen- plans datieren vom 15. August 2018~~). In der Planbeilage 1 wird für die Parzellen HO4064 und HO247 (Oberer Heuelsteig 17) die Wohnanteilspflicht von 90 % auf 50 % herabgesetzt.

Mehrheit: Dr. Florian Blättler (SP), Referent; Präsident Patrick Hadi Huber (SP), Vizepräsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Dr. Mathias Egloff (SP), Nicole Giger (SP), Thomas Kleger (FDP), Dr. Christian Monn (GLP), Thomas Schwendener (SVP), Maria del Carmen Señorán (SVP)

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

Abwesend: Andri Silberschmidt (FDP)

Die Minderheit beantragt neu folgende Änderung der Dispositivziffer 1:

6 / 7

1. Der Zonenplan wird gemäss den Planbeilagen geändert (~~beide Auszüge des Zonenplans datieren vom 15. August 2018~~). In der Planbeilage 1 wird für die Parzelle HO4064 (Oberer Heuelsteig 17) die Wohnanteilspflicht von 90 % auf 50 % herabgesetzt.

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 90 gegen 25 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Änderungsantrag 2 zu Dispositivziffer 1

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt folgende Änderung der Dispositivziffer 1:

1. Der Zonenplan wird gemäss den Planbeilagen geändert (~~beide Auszüge des Zonenplans datieren vom 15. August 2018~~). In der Planbeilage 2 wird für die Parzelle HO3002 (Freiestrasse 56/58) die Wohnanteilspflicht von 90 % auf 25 % herabgesetzt.

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

Mehrheit: Andrea Leitner Verhoeven (AL), Referentin; Präsident Patrick Hadi Huber (SP), Dr. Florian Blättler (SP), Dr. Mathias Egloff (SP), Brigitte Fürer (Grüne), Nicole Giger (SP), Gabriele Kisker (Grüne), Thomas Kleger (FDP), Thomas Schwendener (SVP), María del Carmen Señorán (SVP)

Minderheit: Vizepräsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Referentin; Dr. Christian Monn (GLP)

Abwesend: Andri Silberschmidt (FDP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 104 gegen 12 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Schlussabstimmung über die bereinigten Dispositivziffern 1, 2 und 4

Die SK HBD/SE beantragt Zustimmung zu den bereinigten Dispositivziffern 1, 2 und 4.

Zustimmung: Dr. Florian Blättler (SP), Referent; Präsident Patrick Hadi Huber (SP), Vizepräsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Dr. Mathias Egloff (SP), Brigitte Fürer (Grüne), Nicole Giger (SP), Gabriele Kisker (Grüne), Thomas Kleger (FDP), Andrea Leitner Verhoeven (AL), Dr. Christian Monn (GLP), Thomas Schwendener (SVP), María del Carmen Señorán (SVP)

Abwesend: Andri Silberschmidt (FDP)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK HBD/SE mit 105 gegen 10 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

7 / 7

### Schlussabstimmung über die Dispositivziffer 3

Die SK HBD/SE beantragt Zustimmung zur Dispositivziffer 3.

Zustimmung: Dr. Florian Blättler (SP), Referent; Präsident Patrick Hadi Huber (SP), Vizepräsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Dr. Mathias Egloff (SP), Brigitte Furer (Grüne), Nicole Giger (SP), Gabriele Kisker (Grüne), Thomas Kleger (FDP), Andrea Leitner Verhoeven (AL), Dr. Christian Monn (GLP), Thomas Schwendener (SVP), Maria del Carmen Señorán (SVP)

Abwesend: Andri Silberschmidt (FDP)

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

Damit ist beschlossen:

1. Der Zonenplan wird gemäss den Planbeilagen geändert. In der Planbeilage 2 wird für die Parzelle HO3002 (Freiestrasse 56/58) die Wohnanteilspflicht von 90 % auf 25 % herabgesetzt.
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an den Festsetzungen in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sich diese als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind im Städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich sowie in der Amtlichen Sammlung zu veröffentlichen.
3. Vom Erläuterungsbericht (Beilage, datiert vom 3. September 2018) nach Art. 47 RPV wird Kenntnis genommen.
4. Der Stadtrat setzt die Änderungen gemäss Dispositiv-Ziffer 1 und 2 nach Genehmigung durch die kantonalen Instanzen in Kraft.

Mitteilung an den Stadtrat und amtliche Publikation am 24. April 2019 gemäss Art. 12 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist: 24. Juni 2019)

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat