

**Auszug  
aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich**

vom 19. August 2009

**1006. Schriftliche Anfrage von Prof. Dr. Peter Stähli-Barth (SP)  
betreffend Nutzungsmöglichkeiten auf dem Areal der Villa Rosau.**

Am 27. Mai 2009 reichte der Gemeinderat Prof. Dr. Peter Stähli-Barth (SP) folgende Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2009/232, ein:

Die Ablehnung des Moneo-Projekts für ein neues Kongresszentrum in der Stadt Zürich durch die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger bringt es mit sich, dass auf dem Areal der Villa Rosau zwischen dem bestehenden Kongresshaus und dem Schanzengraben gemäss Bau- und Zonenordnung gebaut werden kann; gemäss Medienberichten planen die Besitzer dieses Areals, dort Luxuswohnungen zu erstellen.

In diesem Zusammenhang bitten wir den Stadtrat, um Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Was ist gemäss bestehender Bau- und Zonenordnung an maximaler Ausnützung auf diesem Areal möglich?
2. Wie viele Wohnungen à 150 m<sup>2</sup> würde dies bei maximaler Ausnützung ergeben?
3. Wie muss man sich die Silhouette bei maximaler Ausnützung vom See und vom Kongresshaus her vorstellen?
4. Was für andere Nutzungen als Wohnungsbau sind möglich?
5. Welche öffentlichen Nutzungen sind im Erdgeschoss möglich?
6. Können solche öffentlichen Nutzungen im Erdgeschoss von den Besitzern verlangt werden?
7. Wie steht es mit dem Planungsstand bezüglich einer Überbauung des Areals?
8. Bis wann könnte die Überbauung dieses Areals realisiert sein?
9. Wer hat dagegen welche Rekursmöglichkeiten?
10. Welche Einflussmöglichkeiten auf die Planung und Gestaltung hat die Stadt Zürich?
11. Was kann und will die Stadt Zürich unternehmen, damit dieser privilegierte Ort am See im Zentrum Zürichs auch ein Ort für die Öffentlichkeit wird?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

**Vorbemerkungen**

Die Anfrage betrifft das Areal zwischen Schanzengraben und Claridenstrasse, welches zwischen dem Kongresshaus und dem Hotel Baur au Lac die Seefront zum General-Guisan-Quai bildet. Das Grundstück, auf welchem sich nebst der Villa Rosau mit der zugehörigen Gartenanlage auch ein Parkplatz und mehrere Nebengebäude befinden, liegt an städtebaulich äusserst prominenter Lage. Die Villa ist ein kantonales Schutzobjekt, der Garten ist im Inventar der Gartendenkmalpflege aufgeführt. Die betroffene Parzelle liegt teilweise in der Kernzone, teilweise in der Freihaltezone. Es ist kein Wohnanteil festgelegt. Grundstück und Villa sind in Privatbesitz, ein möglicher Erwerb durch die Stadt Zürich war Bestandteil der vom Volk abgelehnten Kongresshausvorlage im Jahr 2008.

**Zu Frage 1:** Der grösste Teil des Grundstücks – rund 80 Prozent – liegt in der Kernzone. Das Gebiet ist mit einer Baubegrenzungslinie versehen (Art. 31 der Bau- und Zonenordnung; BZO). Gemäss § 238 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes ist zudem Rücksicht zu neh-

men auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes. Das heisst, ein gebührender Abstand zur Villa Rosau ist erforderlich, der Bereich direkt um die Villa kann daher nicht überbaut werden. Unter Berücksichtigung dieser baurechtlichen Vorgaben umfasst die maximale Ausnützung insgesamt etwa 14 500 m<sup>2</sup> in fünf Vollgeschossen und einem Dachgeschoss.

Der südliche Teil des Grundstücks liegt in der Freihaltezone. Dieser gut 25 m breite Streifen bildet den Abschluss zur Quaianlage. Dieser Bereich darf nicht überbaut werden.

**Zu Frage 2:** Beschränkt sich die Wohnnutzung auf die Obergeschosse und das Dachgeschoss, sind bei maximaler Ausnützung etwa 60 bis 65 Wohnungen realisierbar. Wird auch das Erdgeschoss mit Wohnungen genutzt, könnten etwa 75 bis 80 Wohnungen realisiert werden.

**Zu Frage 3:** Die zulässige Gebäudehöhe beträgt 16,5 m (Art. 31 und 32 BZO), die maximal zulässige Firsthöhe ist auf 7 m über der effektiven Gebäudehöhe beschränkt und muss mindestens um einen Winkel von 45 Grad von der Fassade zurückversetzt liegen (§ 281 Abs. 1 PBG). Ein Gebäude mit Steildach würde an seinem höchsten Punkt demnach keinesfalls höher als 23,5 m. Wird das Gebäude mit Flachdach und Attikageschoss ausgeführt, dürfte der Dachrand etwa 20 m über den gewachsenen Boden zu liegen kommen.

Zur Claridenstrasse, gegenüber dem Kongresshaus, erlaubt die Baubegrenzungslinie eine geschlossene Bebauung, in Richtung General-Guisan-Quai wäre dann die stirnseitige Silhouette des Gebäudes zu sehen.

**Zu Frage 4:** Für das Grundstück ist kein Wohnanteil vorgeschrieben, weshalb ihm die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet ist (Art. 3 Abs. 3 BZO). Neben der Wohnnutzung sind auch Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig, vorausgesetzt, diese sind nur mässig störend (Art. 41 Abs. 2 BZO).

**Zu Frage 5:** Sämtliche Nutzungen müssen mit dem Zweck der Kernzone vereinbar sein. Denkbar sind nebst dem Wohnen z. B. publikumsorientierte Nutzungen wie Verkaufsläden, Cafés und Restaurants (auch Aussenwirtschaften), Galerien und Museen, vorausgesetzt, die immissionsrechtlichen Vorgaben werden eingehalten.

**Zu Frage 6:** Die Stadt Zürich hat keine Möglichkeit, Forderungen gegenüber der Bauherrschaft durchzusetzen, welche über die bau- und umweltrechtlichen Vorschriften hinausgehen. Den privaten Eigentümern ist es freigestellt, im Rahmen der gesetzlichen Schranken nach eigenen Überlegungen über passende Nutzungen zu entscheiden.

**Zu Frage 7:** Bis heute liegt dem Amt für Baubewilligungen kein Baugesuch für die betreffende Parzelle vor.

Ein Vorprojekt ist dem Amt für Städtebau jedoch bekannt und wird durch das Baukollegium und die Kantonale Denkmalpflege intensiv begleitet.

**Zu Frage 8:** Die Erarbeitung und Umsetzung eines Projekts auf diesem Grundstück liegt in der Hand der Besitzer. Da es sich um ein privates Grundstück handelt, kann die Stadt den zeitlichen Ablauf eines möglichen Projekts nicht beeinflussen. Davon ausgenommen ist der zeitliche Rahmen des Baubewilligungsverfahrens. Das Planungs- und

Baugesetz erlaubt für Baugesuche von Neuüberbauungen Behandlungsfristen von bis zu vier Monaten ab Gesuchseingang bis zum Entscheid der Baubehörde. Ab Rechtskraft des Bauentscheids kann gebaut werden, wenn (in der Regel vor Baubeginn) die Nebenbestimmungen erfüllt wurden und keine Einsprachen Dritter vorliegen. Eine Prognose für den Realisierungshorizont zu erstellen, ist aus heutiger Sicht nicht möglich.

**Zu Frage 9:** Rekursmöglichkeiten bestehen für natürliche und juristische Personen, sofern diese vom Bauentscheid berührt sind und ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung des Bauentscheids glaubhaft machen können. Es genügt ein tatsächliches Interesse; dieses kann wirtschaftlicher oder ideeller Natur sein. Allerdings muss der oder die Betroffene eine besonders enge Beziehung zur Sache haben, also mehr berührt sein als irgendein Dritter. Erforderlich ist eine hinreichend enge nachbarliche Beziehung zum Baugrundstück. Zudem muss das schutzwürdige Interesse aktuell sein. Ein schutzwürdiges Anfechtungsinteresse wird in der Regel nur dann bejaht, wenn die Auswirkungen für die Rekurrierenden nach Art und Intensität so beschaffen sind, dass sie auch bei objektiver Betrachtungsweise als Nachteil empfunden werden müssen.

Schliesslich erklärt das Planungs- und Baugesetz gesamtkantonal tätige Vereinigungen, welche sich seit wenigstens zehn Jahren im Kanton statutengemäss dem Natur- und Heimatschutz oder verwandten, rein ideellen Zielen widmen, zum Rekurs und zur Beschwerde berechtigt.

**Zu Frage 10:** Anlässlich der Beurteilung des Baugesuchs werden insbesondere auch die gestalterischen Aspekte detailliert geprüft. Das Projekt wird eng durch das Amt für Städtebau, das Baukollegium und die Kantonale Denkmalpflege begleitet.

Generell müssen Bauten und der zugehörige Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so gestaltet werden, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird (§ 238 Abs. 1 PBG). Gemäss Art. 43 Abs.1 BZO sind Bauten in der Kernzone ausserdem so zu gestalten, dass der typische Gebietscharakter gewahrt bleibt. § 238 Abs.2 PBG verlangt darüber hinaus eine besondere Rücksichtnahme auf benachbarte Schutz- und Inventarobjekte.

**Zu Frage 11:** Im Juni 2008 haben die Stimmberechtigten im Rahmen der Abstimmung über die Vorlage für ein neues Kongresszentrum den Kauf des betreffenden Grundstücks durch die Stadt Zürich abgelehnt. Die abgelehnte Vorlage hatte u. a. auch einen öffentlichen Garten und die publikumswirksame Nutzung an diesem städtebaulich besonderen Ort zum Gegenstand. Der Stadtrat hat entsprechend dem negativen Volksentscheid keine weiteren Schritte in diese Richtung ins Auge gefasst.

Eine teilweise Öffnung des Areals müsste heute auf freiwilliger Basis von Seiten der Grundeigentümer erfolgen.

Vor dem Stadtrat  
der Stadtschreiber  
**Dr. André Kuy**