



Der Stadtrat an den Gemeinderat

6. Oktober 2021

GR Nr. 2021/220

Motion von Reto Brüesch, Sabine Koch und 32 Mitunterzeichnenden betreffend Zonenplanänderung für den Ersatz der wegfallenden potenziellen Wohnfläche in der angrenzenden Zone zur Parzelle AF 45050 im Rahmen der Zonenplanänderung «Im Isengrind», Ablehnung, Entgegennahme als Postulat

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 26. Mai 2021 reichten Gemeinderat Reto Brüesch (SVP) und Gemeinderätin Sabine Koch (FDP) zusammen mit 32 weiteren Mitunterzeichnenden folgende Motion, GR Nr. 2021/220, ein:

Der Stadtrat wird beauftragt, im Rahmen der Zonenplanänderung «Im Isengrind» Umzonung der Parzelle AF 45050 (5627 m²) (Bauzone W4 mit AZ 120 % in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe4F mit A2 130 %), in der ganzen angrenzende noch bestehende W4 Zone (Bauzone W4 mit A2 120 %) die vernichtete, potenzielle Wohnfläche mittels Zonenplanänderung mindestens zu ersetzen.

Allenfalls ist zu prüfen, ob die umliegende Bauzone W4 mit AZ 120 % in eine Bauzone W4 mit AZ 130 % oder Bauzone W5 mit AZ 130 % geändert werden kann und so die Möglichkeit zu bieten in der Umgebung der Schulhäuser die wegfallenden Wohnflächen zu ersetzen und so den Anreiz zu schaffen, zu verdichten.

Begründung

Die für die Erweiterung der Schulanlage vorgesehene Parzelle Kat. Nr. AF4505 mit einer Gesamtfläche von rund 5627 m² soll mit einer Zonenplanänderung von der Wohnzone W4 (Wohnanteil 75 %) in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe4F umgezont werde, dadurch wird Wohnfläche für rund 80 % Wohnungen umgezont.

Das Zürcher Stimmvolk hat 2011 mit grosser Mehrheit beschlossen, dass die Stadt sich aktiv für die Erhöhung von preisgünstigen Wohnungen einsetzt und zu diesem Zweck sich auch um die Zusammenarbeit mit öffentlichen und privaten Partnern sorgt.

In diesem Fall hätten wir ein gutes Beispiel wie die Stadt mit ihren umliegenden Grundstücken und private Eigentümer, welche notabene in der Stadt ca. 75 % ausmachen, mit einer Anpassung der umliegenden Parzellen in der jetzigen W4 Zone mit AZ 120 Prozent verdichten könnten ohne neue Grünzone zu vernichten und zugleich den Wohnflächenverlust sicher zu kompensieren. Dabei sollte natürlich das Gleichbehandlungsprinzip eingehalten werden.

Antrag auf gleichzeitige Behandlung mit der Weisung W 2020/525

Nach Art. 90 Geschäftsordnung des Gemeinderats (GeschO GR, AS 171.100) sind Motionen selbstständige Anträge, die den Stadtrat verpflichten, den Entwurf für den Erlass, für die Änderung oder für die Aufhebung eines Beschlusses vorzulegen, der in die Zuständigkeit der Gemeinde oder des Gemeinderats fällt. Lehnt der Stadtrat die Entgegennahme einer Motion ab oder beantragt er die Umwandlung in ein Postulat, hat er dies innert sechs Monaten nach Einreichung zu begründen (Art. 91 Abs. 2 GeschO GR).

Der Stadtrat lehnt die Entgegennahme der Motion ab und beantragt aus nachfolgenden Gründen die Umwandlung in ein Postulat.



2/3

1. In der Regelbauweise nicht umsetzbar

In Bezug auf die konkrete Forderung der Erhöhung der Ausnützungsziffer für die angrenzenden Parzellen der Parzelle AF 4505 sind folgende Hinweise wichtig: Die Bauzonen der Stadt Zürich haben eine einheitliche Bezeichnung über die ganze Stadt und beinhalten somit klar definierte Regeln und Ausnützungsziffern. Die BZO kennt keine Bauzone W4 mit 130 Prozent (W4 = 120 Prozent), so dass die Umsetzung der Forderung zur Neu-Einführung einer speziellen Bauzone führen würde, was in der Grundordnung, die der Regelbauweise verpflichtet ist, nicht vorgesehen ist. Alternative Ausnützungsziffern können, sofern sich die raumplanerische Zweckmässigkeit und die Übereinstimmung mit übergeordneten Festlegungen (Richtplanung) nachweisen lässt, nur über eine Sondernutzungsplanung eingeführt werden. Die Bauzone W5 ist in der BZO 2016 nicht mit einer Ausnützungsziffer von 130 Prozent bezeichnet, sondern mit einer Ausnützungsziffer von 165 Prozent, was für die bezeichneten Parzellen ein zusätzliches Geschoss sowie eine Ausnützungserhöhung von 45 Prozent zur Folge hätte.

2. Fragestellung der Kompensation generell prüfenswert

Im Zusammenhang mit der Interessenabwägung im hier vorliegenden Fall stellt sich die wichtige Grundsatzfrage, ob in der Stadt Zürich künftig generell die Kompensation von Wohnbaupotential in Wohnraum gemäss Drittelsziel der Gemeindeordnung angestrebt werden soll, wenn dieses durch Flächenumwidmung für ZöBA verloren geht. Da anzunehmen ist, dass im Rahmen der Umsetzung des kommunalen Richtplans weitere ähnliche Fälle und entsprechende Anfragen zu erwarten sind, sollte der hier angeführte Spezialfall sinnvollerweise als generelle Fragestellung behandelt und untersucht werden.

3. «Im Isengrind» nicht im Verdichtungsgebiet gemäss kommunalem Richtplan

Mit dem Instrument des «Kommunalen Richtplans Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen» (SLöBA) hat im Frühjahr 2021 der Gemeinderat eine langfristige räumliche Strategie verabschiedet. Der Richtplan konkretisiert und ergänzt Themen des regionalen Richtplans und zeigt auf, wie die Anforderungen an eine qualitätsvolle räumliche Entwicklung vor dem Hintergrund des anhaltenden Bevölkerungswachstums erfüllt werden sollen. Neben Aussagen zur baulichen Verdichtung zeigt der kommunale Richtplan die Grobgliederung der Bauungsstruktur und deren Qualitäten für die weitere Siedlungsentwicklung auf.

Der kommunale Richtplan macht behördenverbindliche Vorgaben für die Nutzungsplanung (z. B. Schulraumplanung) und bezeichnet darüber hinaus Gebiete in der Stadt, für die besondere Themen gelten (z. B. Verdichtungsgebiete, Gartenstadtquartiere). Der Entscheid, ob ein Gebiet für die Verdichtung über die BZO 2016 hinaus geeignet ist, wurde im Rahmen der Erarbeitung des Richtplans aufgrund unterschiedlicher Kriterien gefällt. Zu den wichtigsten Kriterien zählen eine sehr gute Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr und ein hohes Potenzial für die Erneuerung bestehender Bauten. Das Gebiet «Im Isengrind» sowie die angrenzenden Parzellen der Wohnzone W4 erfüllen diese Bedingungen nicht und sind daher nicht für eine Verdichtung über die bestehende BZO 2016 hinaus vorgesehen.

Gemäss Kapitel 3.1.3 Richtplantext sind im Hinblick auf die Strategie der Verdichtung jedoch punktuell Ausnahmen möglich, «(...) *sofern keine anderen Interessen dagegenstehen und*



3/3

wenn sich diese (Anm. Redaktion: Ausnahmen) aus dem spezifischen Kontext begründen lassen, zum Beispiel die Angleichung von Geschosshöhe und Dichte an die umgebende Bebauung».

4. Machbarkeitsstudie «Unteraffoltern III»

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie «Unteraffoltern III» des Planungsbüros «Schneider, Studer, Primas» aus dem Jahr 2021 wurde u. a. überprüft, welche Ausnutzungsreserven in der bestehenden Wohnzone (W4) nach BZO 2016 auf den angrenzenden Parzellen der Schulanlage «Im Isengrind» vorhanden sind und weitergehend mit welchen städtebaulichen Strukturen diese überhaupt umsetzbar wären. Mit der Studie wurde deutlich, dass auf den untersuchten Parzellen – rein nummerisch – tatsächlich ein Verdichtungspotential vorhanden ist, dieses jedoch mit den bestehenden baulichen Strukturen und den rechtlichen Vorgaben nicht umsetzbar ist.

Zum einen sind die im Gebiet vorhandenen Inventarobjekte laut ISOS zu erhalten. Zum anderen ist durch die Studie klargeworden, dass die bereits heute mögliche Ausnutzung nach BZO 2016 nur mit Hilfe von Punkt-Hochhäusern zu erreichen ist. Da das Gebiet zum heutigen Zeitpunkt nicht Teil eines Hochhausgebiets ist und zudem in einem Gartenstadtquartier gemäss kommunalem Richtplan liegt, wird die Umsetzung der möglichen Ausnutzung nach BZO 2016 als schwierig eingeschätzt. Dieses Dilemma würde sich bei einer weiteren Erhöhung der Ausnutzung über die heutige BZO 2016 hinaus noch weiter zuspitzen.

5. Fazit

Die generelle Frage, ob und in welchen Fällen eine Kompensation bei Zonenänderungen im Sinne der Motion (Erhöhung Ausnutzung) und die angestrebte Schaffung von preisgünstigem Wohnraum (Drittelsziel der Gemeindeordnung) umsetzbar ist, ist prüfenswert.

Bliebe die Frage offen, welcher Perimeter aus welchen Gründen konkret für eine Aufzoning in Frage käme. Im Idealfall müsste die gesamte Fläche, die als Kompensation übertragen werden kann, dem preisgünstigen Wohnraum gemäss Drittelsziel der Gemeindeordnung gewidmet werden können. Dies wäre nur dann der Fall, wenn ein gemeinnütziger Bauträger, eine städtische Stiftung oder die Stadt selbst das Wohnpotential realisiert. Generell Aufzonungen nur für bestimmte Grundeigentümerschaften zuzulassen, ist aber fragwürdig und läuft dem Gleichbehandlungsgrundsatz zuwider. Grundstücke werden gehandelt und somit können Eigentümer wechseln – dies im Gegensatz zu planerischen Vorgaben, die an das Grundstück geknüpft sind. Eigentumsverhältnisse sind deshalb kein planerisches Kriterium.

Dennoch soll geprüft werden, ob an bestimmten Orten in der Stadt und unter welchen Bedingungen, eine allfällige kompensatorische Aufzoning in Frage kommen kann, um dort Wohnraum gemäss Drittelsziel der Gemeindeordnung zu erstellen und langfristig zu garantieren. Der Stadtrat lehnt daher die Motion ab, ist aber bereit, die generelle Frage, in welchen Fällen eine Kompensation zweckmässig ist, als Postulat entgegenzunehmen.

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Die Stadtschreiberin
Dr. Claudia Cuche-Curti