

Auszug aus dem substanziellen Protokoll 3. Ratssitzung vom 30. Mai 2018

**76. 2018/195
(2014/335 – Weisung vom 29.10.2014)
Amt für Städtebau, Teilrevision der Bau- und Zonenordnung, Festsetzung, Empfindlichkeitsstufe für Kernzone, Entscheid des Baurekursgerichts des Kantons Zürich, Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich**

Gegen den Gemeinderatsbeschluss Nr. 2458 vom 30. November 2016 wurden beim Baurekursgericht des Kantons Zürich drei Rekurse betreffend den Festsetzungen in der Kernzone Altstadt eingereicht. Das Baurekursgericht des Kantons Zürich hat mit dem Entscheid vom 4. Mai 2018 die Rekursverfahren R1S.2017.05117, R1S.2017.05153 und R1S.2017.05158 vereinigt und die Rekurse gutgeheissen. Demgemäss wird der Beschluss des Gemeinderats Zürich vom 30. November 2016 sowie die Genehmigungsverfügung der Baudirektion des Kantons Zürich vom 5. Juli 2017 aufgehoben, soweit damit in der Kernzone Altstadt im Bereich Trittligasse, Frankengasse, Schlossergasse, Neustadtgasse und Winkelwiese ein Wohnanteil von 50 % festgelegt wurde.

Kommissionsreferent:

Ratspräsident Martin Bürki (FDP): Der Antrag des Büros ist nicht ganz korrekt. Felix Stocker (SP) trat bei der Abstimmung in die Enthaltung, wie dies dem Dokument zu entnehmen ist. Da die Mehrheiten in gewissen Parteien gewechselt haben, übernehme ich die Vorstellung der Weisung und die Vorstellung des Mehrheitsantrags. Gegen den Gemeinderatsbeschluss vom 30. November 2016 wurde beim Baurekursgericht des Kantons Zürich Rekurs eingereicht. Das Baurekursgericht hat den Rekurs gutgeheissen. Anlässlich der Festsetzung der Bau- und Zonenordnung (BZO) 2016 ist die Wohnanteilspflicht im Oberdorf von 90 % auf 50 % herabgesetzt worden, wogegen rekuriert wurde. Der Entscheid wirft Fragen bezüglich des Ermessensspielraums des Gemeinderats als Planungsträger auf. Das Baurekursgericht hat zudem nur geprüft, was der Richtplan verlangt hat und nicht, was im Richtplan in Zentrumsgebieten erlaubt ist. Die Mehrheit ist deshalb der Meinung, dass die planerischen Lösungen Richtplan-konform sind und keine Vorschriften verletzen und das Gericht daher in den Ermessensspielraum des Gemeinderats eingreift. Das Büro beantragt deshalb dem Gemeinderat, Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich einzureichen.

Weitere Wortmeldungen:

Eduard Guggenheim (AL): Wir lehnen den Weiterzug ans Verwaltungsgericht ab. Dies aus einem juristischen und einem faktischen Aspekt. Das Baurekursgericht hat vielleicht zweifelhaft entschieden, doch der Grund für die Senkung eines Wohnanteils von 90 % auf 50 % ist schlicht nicht ersichtlich. Was genau soll damit bezweckt werden? In den schmalen und alten, meist fünfgeschössigen Alstadthäusern kann knapp die Hälfte des

Parterregeschosses gewerblich genutzt werden. Mit 50 % Wohnanteil wird, bei fünf Stöcken, die Hälfte des Hauses bewohnt und die andere Hälfte gewerblich genutzt. In Zürich, namentlich in Zürich-West oder der Europaallee, stehen jedoch im Gegenzug Tausende von Quadratmetern gewerblicher Flächen leer. Es ist nicht begreiflich, wieso diese Flächen nun ausgerechnet in der Altstadt, in einem guten und schönen Wohnquartier, zur Verfügung gestellt werden sollen. Die Folgen dieser Senkung des Wohnanteils sind eine weitere Gentrifizierung mit Zweitwohnungen, mit Finanzinstituten und Milliardären, die in anderen Kantonen ihre Steuern zahlen. Die optische und bauliche Veränderung im Oberdorf würde auch dazu führen, dass einige Eigentümerinnen und Eigentümer ihre Flächen umnutzen wollen und andere nicht. Die Konflikte sind also vorprogrammiert. Auch eine Verdrängung von Familien und Kindern aus dem Oberdorf wäre nicht auszuschliessen. Im Antrag des Büros wird behauptet, dass Gastrobetriebe jetzt schon möglich sind, doch das stimmt so nicht. In einigen grösseren Liegenschaften vielleicht, aber in der Mehrzahl der Häuser lässt sich nicht noch auf kleinstem Raum ein Gastrobetrieb einrichten. Die Realität sieht also sicher anders aus. Diese Art von Aufwertung hat das Oberdorf nicht verdient. Der Gemeinderat soll das Urteil zugunsten der Bewohnenden belassen, obwohl es zugegebenermassen Mängel hat. In Erinnerung an die damalige Gemeinderatsabstimmung sei festgehalten, dass die Reduktion des Wohnanteils mit 62 zu 62 Stimmen ausgewiesen und nur mit dem Stichentscheid des Präsidenten entschieden wurde. Die Haltung dazu war also sehr unklar. Man kann dies jedoch so akzeptieren, wie es ist. Dies ist sicherlich auch im Sinne von Zürich, der Altstadt und ihrer Bewohnerinnen und Bewohnern, denen man für ihre Initiative, einen Rekurs einzureichen, grosses Lob zollen muss.

Dr. Davy Graf (SP): Die SP will im Gegensatz zu dem, was in der Fahne steht und die SP-Mitglieder des Büros abgestimmt haben, den Rekurs nicht ans Verwaltungsgericht weiterziehen. Sicherlich muss die Gemeindeautonomie und der Wille des Gemeinderats unserer Meinung nach zum Ausdruck gebracht werden und auch durch die Rechtsinstanzen Gültigkeit haben. Andererseits liegen jedoch auch handfeste Interessen aus der dort ansässigen Bevölkerung vor. Dass der Rekurs der Anwohnerinnen und Anwohner gewürdigt wird und sie mit ihrer Begründung und ihren Anliegen gewonnen haben, die sie als Einwohnerinnen und Einwohner stark tangiert, gewichten wir höher. Deshalb möchten wir das Anliegen nicht an die nächste Instanz weiterziehen.

Albert Leiser (FDP): Wir haben in der BZO lange über das Thema diskutiert und sind klar der Meinung, dass das Baurekursgericht Mängel beinhaltet und wir den Entscheid des Verwaltungsgerichts benötigen, um alle Unklarheiten auszuräumen. Der Wohnanteil ist nicht zwingend, jemand mit 50 % Wohnanteil könnte auch 90 % Wohnanteil haben. Doch für jemanden, der gerne einmal ein kleines Geschäft in die Liegenschaft integrieren möchte, macht die flexible Regelung Sinn. Der Stadtrat hat diese Regelung sehr gut aufgegleist. Wir sind dafür, dass man die Beschwerde weiterzieht.

Gabriele Kisker (Grüne): Im Oberdorf gibt es sehr enge Strassen, weshalb es nicht sinnvoll ist, ein Gewerbe dort über mehrere Stockwerke anzusiedeln. In der ersten BZO-Behandlung haben wir schon darauf hingewiesen. Wir haben aber auch gesagt, dass es

3 / 4

laut BZO, Art. 6 Abs. 4 eigentlich möglich sein muss, bei quartierbezogenem Bedarf jederzeit die Wohnanteile punktuell herunterzusetzen. Das wäre vor allem in diesem sensiblen Gebiet vernünftig. Doch der Stadtrat wollte das ganze Gebiet flächendeckend auf 50 % reduzieren, was allein wegen der Lärmstufe schon nicht zweckmässig gewesen wäre. Jetzt stellt man dafür das Rekursgericht etwas infrage. Dieses hat sich aber selbst eine Meinung gebildet, die Richtpläne durchforstet und geprüft, ob darin das Zentrumsgebiet wirklich mit einer Mischnutzung so ausgewiesen ist. Das ist es nicht in dieser Form. Nun dem Baurekursgericht formalistisch vorzuwerfen, es sei dort nicht richtig vorgegangen und hätte nicht alles richtig abgeklärt, führt zu nichts. Das Verwaltungsgericht würde uns nochmals an das Baurekursgericht verweisen, dieses seinen Entscheid erneut festigen, womit die Reise wieder beim Verwaltungsgericht enden würde. Man beschäftigt damit nur die beiden Gerichte. Die angesprochene Gemeindeautonomie sollte man dagegen vielleicht beim Thema Hochschulgebiet oder Kinderspital mehr stützen. Doch dort unterlässt man es. Offenbar zählt die Gemeindeautonomie nur dann, wenn Partikulärinteressen getragen werden. Wir lehnen den Weiterzug ab.

Das Büro beantragt dem Gemeinderat:

Gegen den Entscheid des Baurekursgerichts des Kantons Zürich vom 4. Mai 2018 (BRGE / Nr. 0047/2018, 0048/2018 und 0049/2018) zu den Rekursverfahren R1S.2017.05117, RIS.2017.05153 und R1S.2017.05158 gegen die Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Festsetzung, Empfindlichkeitsstufe für Kernzone, wird beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich Beschwerde erhoben.

Zustimmung: Marco Denoth (SP), Referent; Präsident Martin Bürki (FDP), 1. Vizepräsident Heinz Schatt (SVP), 2. Vizepräsidentin Helen Glaser (SP), Roger Bartholdi (SVP), Dr. Davy Graf (SP), Albert Leiser (FDP), Mark Richli (SP), Matthias Wiesmann (GLP)
Enthaltung: Ezgi Akyol (AL), Monika Bättschmann (Grüne), Karin Meier-Bohrer (Grüne), Felix Stocker (SP)

Der Rat lehnt den Antrag des Büros mit 46 gegen 68 Stimmen ab.

Damit ist beschlossen:

Gegen den Entscheid des Baurekursgerichts des Kantons Zürich vom 4. Mai 2018 (BRGE / Nr. 0047/2018, 0048/2018 und 0049/2018) zu den Rekursverfahren R1S.2017.05117, RIS.2017.05153 und R1S.2017.05158 gegen die Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Festsetzung, Empfindlichkeitsstufe für Kernzone, wird beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich keine Beschwerde erhoben.

Mitteilung an den Stadtrat

4 / 4

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat