



Auszug aus dem substanziellen Protokoll 57. Ratssitzung vom 23. August 2023

2127. 2023/63

Weisung vom 08.02.2023:

**Tiefbauamt, Baulinienvorlage Schützengasse 4, Waisenhausstrasse 5,
Festsetzung**

Antrag des Stadtrats

1. Die Baulinie im Eckbereich Schützengasse 4/Waisenhausstrasse 5 wird vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderats zur Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Ergänzungsplan Kernzone City, «Schützengasse 4/Waisenhausstrasse 5», Zürich-City, Kreis 1, gemäss Vorlage des Stadtrats, Baulinienplan Nr. 2022-01 (Beilage), gelöscht und neu festgesetzt.
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, untergeordnete Änderungen am Baulinienplan Nr. 2022-01 (Beilage) in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Rekursen oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind im Städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich zu veröffentlichen.

Referat zur Vorstellung der Weisungen GR Nrn. 2023/63 und 2023/64:

Flurin Capaul (FDP): *Es geht um ein Geschäftshaus an der Ecke Schützengasse 4 und Waisenhausstrasse 5, das im Jahr 1976 errichtet wurde und das hundertjährige Hotel Stadthof ersetzte. Nach fünfzig Jahren stehen Erneuerungs- und Sanierungsarbeiten an. Dazu gehören weitere Treppenhäuser und eine bessere Lüftung; Elemente, die zur Zukunft und zur Nutzung des Hauses verschiedene Fragen aufwerfen. Darum wurde im Jahr 2017 eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben, mit der verschiedene Szenarien geprüft wurden. Die Bauherrschaft entschied sich schliesslich für die Variante eines Teilersatzneubaus. Diese Machbarkeitsstudie wurde im Herbst 2018 dem Baukollegium vorgestellt. Im Sinne einer Stadtreparatur gab das Baukollegium eine Empfehlung ab: Man solle schauen, ob die angrenzenden Traufhöhen – der Unterschied vom Strassenniveau bis zur ersten Dachkante – als städtebauliche Reaktion auf den Beatenplatz übernommen werden könnten. Das entspräche dem Vorgängerbau, dem Hotel Stadthof. Damit ist gemeint, dass das gut dorthin passen würde. Aufgrund der Bedeutung des Orts, der Kernzone City, und der hohen Anforderungen braucht es eine massgeschneiderte Lösung. Daher wurde das Konkurrenzverfahren empfohlen, damit man ein präzises Referenzprojekt hat. Anfang 2019 wurde das Konkurrenzverfahren gestartet. Gesucht wurde eine Lösung, die die städtebaulichen und wirtschaftlichen Ziele auf langfristige Sicht erfüllt und unter einen Hut bringt. Als Beurteilungskriterien wurden unter anderem das Einfügen ins Stadtbild, in die Makrostruktur und umgebende Bebauung, die Mikrostruktur, sowie der ortsbauliche Gewinn genannt. Explizit wurde gesagt, wie wichtig es sei, dass die Suche nach einer städtebaulich und architektonisch besonders guten Lösung höher*



gewichtet werde als die Einhaltung der geltenden Zonierung. Fünf Architekturbüros stellten sich dieser Herausforderung und nahmen am Verfahren teil. Das vorliegende Projekt hat insbesondere wegen der städtebaulichen Einfügung und der architektonischen Ausformulierung überzeugt. Allerdings gab es ein paar Details, die noch nicht ideal waren: die Erker, die auf den Beatenplatz hinauszeigten, sowie die Dachgestaltung. Darum empfahl die Jury eine Weiterbearbeitung. Im Januar 2021 wurde das weiterbearbeitete Projekt der Jury vorgestellt. Sie kam zum Schluss, dass der Kopfbau zum Beatenplatz und die Dachgestaltung nun sehr gut gelöst seien. Das Siegerprojekt des Konkurrenzverfahrens diene der vorliegenden Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) als Referenzprojekt. Allerdings gibt es zwei, drei Anpassungen, weshalb wir heute darüber diskutieren und abstimmen. Eine Anpassung kommt daher, dass eckig und rund nicht ganz zusammenpassen, weshalb es eine Anpassung der Parzelle braucht. Mit dieser Arrondierung wird rund ein Quadratmeter Fläche abgetauscht. Das wurde in einem entsprechenden Vertrag festgehalten, womit sichergestellt ist, dass die Stadt den Anteil, den sie abgibt, wieder erhält. Wegen diesem Landabtausch muss auch die Baulinie angepasst werden. Das ist ein Verwaltungsakt, etwas sehr Triviales: eckig statt rund. Das Siegerprojekt sieht eine leichte Erhöhung der Ausnützung vor. Die 5-geschossige wird zur 6-geschossigen Lösung. Allerdings wird festgehalten, dass von der zusätzlichen Ausnützung von möglichen 1400 Quadratmetern nur 430 Quadratmeter genutzt werden. Die 6-geschossige Kernzone wird neu auf 20 Meter festgelegt. Das entspricht der Traufhöhe des ehemaligen Hotels Stadthof. Damit das Projekt realisiert werden kann, braucht es neben der Baulinienanpassung eine entsprechende Anpassung der BZO-Teilrevision. Die punktuelle Ausnützungserhöhung steht im Einklang mit der übergeordneten Richtplanung, die eine Verdichtung an besonders gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Standorten fordert. Wichtig ist auch, dass die Kernzone schutzwürdige Ortsbilder umfasst. Der Zweck der Kernzonen ist die Wahrung des Gebietscharakters durch die Pflege der bestehenden Bau- und Grünsubstanz und deren eingepasste Ergänzung durch Bauten und Anlagen. Gesamthaft kann festgehalten werden, dass die vorliegenden Änderungen des Ergänzungsplans mit dem Planungs- und Baugesetz (PBG) konform sind. Die Festlegung stimmt mit dem kantonalen, regionalen und kommunalen Richtplan überein und die vorberatenden kantonalen Behörden haben signalisiert, dass sie das bewilligen werden. Auch dem wichtigen Ortsbildschutz wird gemäss dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) entsprochen. Die Anforderungen des Bundesrechts, das über das ISOS bestimmt, haben vor allem für die Kernzone eine besondere Bedeutung. Es entsteht ein planerischer Mehrwert und eine Mehrwertabgabe von 1,4 Millionen Franken.

Kommissionsminderheit:

Jürg Rauser (Grüne): Die Kommissionsminderheit besteht aus der SP, der AL und den Grünen. Wir lehnen die Baulinienverordnung ab. Uns stört vor allem, dass ein Gebäude aus den 1970er-Jahren abgerissen werden soll. Das können wir in der heutigen Zeit nicht unterstützen. Uns ist bewusst, dass eine Ablehnung und motivierte Rückweisung keine Garantie darstellen, dass das Gebäude stehenbleibt und kein Ersatzbau realisiert wird. Uns ist aber wichtig, ein deutliches Zeichen zu setzen, dass ein Ersatzneubau nur mit sehr guten Gründen in Frage kommen soll. Diese guten Gründe fehlen uns beim



Projekt. Zumindest konnten uns die Verwaltung und die Bauherrschaft diese nicht aufzeigen. Aus unserer Sicht stehen Aufwand und Nutzen in keinem vernünftigen Verhältnis. Wenn ein erst 50 Jahre altes Gebäude abgerissen wird, ist die Bausubstanz in ihrem Kern noch nicht am Ende ihrer Lebenszeit. Aus ökologischer und Klima-Sicht ist eine Weiternutzung das erste Gebot. Idealerweise würde die ökonomische Sicht damit übereinstimmen. Bei den unteren Geschossen des Projekts, die bestehen bleiben, trifft das zu. Das ist aber eine wirtschaftliche Entscheidung der Bauherrschaft. Der Nutzen eines Ersatzneubaus ist sehr gering. Das meiste wäre mit einer Aufstockung oder Sanierung möglich – darauf zielen wir hin. Es gibt lediglich 430 Quadratmeter zusätzliche Nutzfläche bei einem Total von rund 11 000 Quadratmetern. Das wäre mit einer Aufstockung möglich. Das Erdgeschoss soll 70 Zentimeter höher und die Flexibilität des Grundrisses durch die Anordnung der Erschliessung ein wenig verbessert werden. Das ist etwas, das nur mit einem Neubau möglich ist. Das rechtfertigt für uns jedoch nicht den Abriss der Bausubstanz. Auch das Angleichen der Traufhöhen wäre mit einer Aufstockung möglich. Feuerpolizeiliche und Lüftungstechnische Auflagen können mit einem Ersatzneubau einfacher bewerkstelligt werden, das ist aber auch mit einer Sanierung möglich. Der Neubau ermöglicht eine Stadtreparatur. Wir sind auch hier der Meinung, dass mit einer Sanierung sehr viel möglich ist. Niemand sagt, dass das Gebäude nach einer Sanierung wieder gleich wie heute aussehen muss. Nur weil ein Gebäude nach 50 Jahren aus der Mode gekommen ist, darf das kein Grund für einen Abriss sein. Wir sind überzeugt, dass die bestehende Struktur weiterverwendet werden kann und soll. Gebäude sind keine Wegwerfartikel. Auch Bauherrschaften stehen in der Verantwortung, mit den Ressourcen, Materialien, Treibhausgasen und der Energie sorgfältig umzugehen. Wegen ein paar kleineren Unpässlichkeiten oder möglichen Verbesserungen soll nicht das ganze Gebäude dem Erdboden gleichgemacht werden. Wir können die Bauherrschaft nicht zwingen, auf den Ersatzneubau zu verzichten. Dafür hat die Stadt, wie sie immer wieder betonte, keine Rechtsgrundlage, es fehlen die übergeordneten Gesetze. Die einzige Möglichkeit ist die Beratung und Sensibilisierung. Das tut die Stadt in sehr vielen Bereichen, aber genau diese Beratung und Sensibilisierung zugunsten eines Erhalts vermissen wir bei diesem Projekt komplett. Wir stellten diesbezüglich verschiedene Fragen, forderten Protokolle des Baukollegiums an und lasen die Machbarkeitsstudie. Wir fanden keine Hinweise auf eine Beratung in Richtung «Weiterbauen im Bestand». Eine Sensibilisierung fand aus unserer Sicht nicht statt. Die Stadt hat einseitig den Städtebau, die sogenannte Stadtreparatur, behandelt und Aspekte der grauen Energie und Treibhausgase ausgeblendet. Die Beratung fand im Jahr 2018 statt, also vor der Klimastreik-Bewegung. Die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft stehen aber seit dem Jahr 2008 in der Gemeindeordnung, weshalb die Stadt entsprechend verpflichtet ist. Anhand der 2000-Watt-Ziele hätte sie die ökologischen Nachteile eines Ersatzneubaus erläutern sollen. Es ist höchste Zeit, dass die Stadt ihre Aufgabe wahrnimmt. Das ist unsere grosse Kritik. Die Ablehnung und die motivierte Rückweisung bieten die Gelegenheit für einen Marschhalt und eine Denkpause. Sie schaffen Zeit für eine vertiefte Analyse der CO₂-Bilanz, der Lebensdauer und für eine seriöse Beratung. Auch wenn die Rechtsgrundlage weiterhin fehlt, soll die Stadt über die Bücher. Der fromme Wunsch ist eine echte Sensibilisierung und dass in Zukunft von Anfang an auf die Möglichkeiten der Sanierung und des Weiterbaus hingewiesen wird. Eine Anpassung der Baulinie ist nicht nötig. Wir wollen im Bestand mit der bestehenden Baulinie bauen lassen.



Weitere Wortmeldung:

Jean-Marc Jung (SVP): Es wurde gesagt, das neue Gebäude bringe nicht viel. Die Investoren machten diese Rechnung sicher unter verschiedensten Aspekten. Eine Gebäudesanierung wurde zugunsten eines Teilneubaus verworfen, da das Innenleben des Gebäudes marode und in der Raumaufteilung ungünstig ist, sowie bezüglich der Raumhöhe und feuerpolizeilichen Auflagen vollständig umgebaut werden müsste. Der Erneuerungsbedarf bei einer Sanierung ist zu hoch, weshalb nur ein Teilneubau sinnvoll ist. Eine schweizerische Firma will über 50 Millionen Franken in den Standort Zürich investieren. Leider geht dabei viel graue Energie verloren, das lässt sich nicht abstreiten. Allerdings muss eine Sanierung ebenso unter diesem Aspekt betrachtet werden. Vor allem der Einbau neuer Haustechnik, das Herausbrechen von Mauern, neue Lüftungsschächte sowie Isolationen verbrauchen viel Energie und Geld. So ist die Version Neubau langfristig konkurrenzfähig und günstiger. Auch aus energetischer Sicht wurde das Ganze angeschaut, unter anderem das Grundwasser, die Wärmenutzung und Photovoltaik-Anlagen. Wenn ein Investor so viel Geld in unserer Stadt investieren will, wozu auch eine jahrelange konstruktive Zusammenarbeit mit dem Amt für Städtebau (AfS) gehört, ist das ein Kompliment an den Standort. Wir brauchen ein positives Signal für potenzielle Investoren. Die Vorlagen zur Baulinie und zur BZO-Teilrevision ergeben Sinn.

Kommissionsmehrheit:

Flurin Capaul (FDP): Wir sind zwar die Kommissionsmehrheit, beim vollständigen Rat jedoch die Ratsminderheit. Sechs Jahre lang wurde an diesem Projekt gearbeitet und geplant. Mit Sorgfalt und Liebe wurde eine ideale Verbindung von Städtebau und Verdichtung hergestellt. Involviert waren das Baukollegium und die Stadt. Es wurde perfekt gemacht, genau so, wie man es sollte. Zehn Wohnungen gehörten zum Projekt, man hat ein LEED-Label für ökologisches Bauen, zirkular werden Beton- und Holzelemente wiederverwendet. Das ist Kreislaufwirtschaft, womit ein Anliegen, das euch sehr wichtig ist, zum Tragen kommt. Für uns ist essenziell, dass man das Projekt ermöglichen und mit Bauen starten kann, nachdem sechs Jahre daran gearbeitet wurde. Das bringt finanzielle und städtebauliche Vorteile für die Stadt, Vorteile für Leute, die Wohnraum suchen und nach sechs Jahren Arbeit ist es Zeit für Planungssicherheit. Man kann nicht Projekte verhindern, weil man sich an einem Detail stört. Man kann nicht schlichtweg sagen, dass man das nicht will. Auf dem Rücken der Bauherrschaft wird ein Kampf ausgetragen. Der Zeitpunkt dafür war vorher, bei der Diskussion um das Baukollegium, aber nicht jetzt. Wer das Projekt jetzt stoppen will, der begeht einen grandiosen Unsinn.

Weitere Wortmeldungen:

Nicolas Cavalli (GLP): Als ich die Weisung zum ersten Mal las, musste ich schmunzeln. Es geht «nur» um eine Arrondierung von 0,92 Quadratmetern, damit das geplante Projekt realisiert werden kann. Das entspricht dem Raum, den ein Mastschwein in der Massentierhaltung zur Verfügung hat. Es ist ein kleiner Abtausch, der in der GLP keine wirkliche Diskussion auslöste. Das geplante Projekt soll städtebaulich eine Korrektur



vornehmen und Wohnraum schaffen. Das sind Punkte, die wir unterstützen und deshalb unterstützen wir diese Weisung. Bei der Weisung GR Nr. 2023/64 schlagen wir mit dem Rückweisungsantrag ein weiteres Kapitel im Trauerspiel um die Verhinderung städtebaulicher Entwicklung, einer städtebaulichen Korrektur und von Wohnungsbau auf. Das Thema Wohnungsbau ist aktuell präsenter denn je. Es ist ein weiteres Beispiel, wie Wohnungsbau erschwert und verhindert wird; die Neugasse lässt grüssen. Ich weiss nicht, wie die Ablehnenden sich sicher sein können, dass es wieder zu einem Projekt kommt, wenn die motivierte Rückweisung überwiesen wird und die Arrondierung nicht stattfindet. Mit der Rückweisung wird ein Projekt verhindert, das seit Jahren ausgearbeitet wurde. Das Projekt hat nachhaltige Komponenten, die wir sehr begrüessen. Wir finden, dass es nicht der richtige Ort ist, um ein Exempel zu statuieren. Die Stadt hat keine rechtliche Handhabe. Es ist ein Wunschdenken, das wir nicht für sinnvoll halten. Wir finden es bedauerlich, dass die geplanten zehn Wohnungen in Holzbauweise sehr wahrscheinlich nicht realisiert werden. Was nach der Rückweisung geschieht, ist unklar. Sehr wahrscheinlich wird der Status quo zementiert. Dann soll der Stadtrat mit einem absolut unverhältnismässigen Gestaltungsplan beauftragt werden. Das ist nicht nachvollziehbar. Es kommt zu keiner Korrektur städtebaulicher Art und es kommt zu keiner Verbesserung der ökologischen Komponenten im Haus. Denken Sie an die Heizungen, die aus den 1970er-Jahren stammen. Auch kommt es nicht zu einer Mehrwertabgabe. Dass gerade SP und AL, die sich sonst immer für das Wohnen einsetzen, auf die Rückweisung aufgesprungen sind, ist uns schleierhaft. Wir als Parlament zeigen einmal mehr, wie wenig Planungssicherheit die Stadt und wir geben können. Wir müssen uns fragen, wie viele Wohnungen wir in letzter Zeit verhindert haben, während wir eine schwierige Wohnungslage beklagen. Für uns ist es absolut unverständlich, wie eine vermeintlich harmlose Weisung abgelehnt werden kann, während sie so viele Vorteile hat.

Marco Denoth (SP): *Wann, wenn nicht jetzt? Seit elf Jahren haben wir im Gemeinderat keine einzige Weisung zurückgewiesen oder abgelehnt, weil wir noch nie einen Grund hatten, der so massiv ist, wie hier. Im Richtplan und in der Geschäftsordnung sind die 2000-Watt-Gesellschaft, Netto-Null sowie der preisgünstige Wohn- und Gewerberaum klar festgehalten. Wir halten uns an die übergeordneten Gesetze und sagen, dass wir dieses Projekt nicht durchwinken können, respektive dass wir die gesetzliche Grundlage für das Bauwerk nicht geben können. In der BZO ist festgelegt, was man tun kann. Ausdrücklich ist alles erlaubt, das nicht verboten ist. Vor sieben Jahren gab es die Idee, dass etwas getan werden könnte. Man ging vors Baukollegium, das festhielt, dass die Traufhöhe eingehalten werden und die Stadtreparatur erfolgen müsse. Warum kam man nicht auf die Idee, dass die gesetzliche Grundlage geschaffen und eine BZO-Revision ausgearbeitet werden müssen? Stattdessen liess man den Grundeigentümer sechs Jahre lang planen. Danach kommt das Geschäft in den Gemeinderat, wo wir in der Geschäftsordnung und im Richtplan andere Voraussetzungen haben und deshalb der BZO-Teilrevision nicht zustimmen können. Ich lasse mir nicht den Fehler zuschreiben. Es ist ein Fehler des Baukollegiums und der Stadtverwaltung, die den Bauherren nicht darauf aufmerksam machten, dass man diese Hürde überspringen muss, wenn man ausserhalb der gesetzlichen Grundlagen arbeitet. Wir haben die Freiheit, im Rahmen unserer politischen Überzeugungen zu entscheiden. Das Hotel Stadthof stand während*



94 Jahren und musste abgebrochen werden. Das neu gebaute soll nach 50 Jahren abgebrochen werden und sei nicht mehr nutzbar. Das ist für mich schleierhaft, weil man eigentlich gut gebaut hatte. Als Projekt- und Bauleiter habe ich den direkten Vergleich, weil ich ein Objekt betreue und umbauere, das genau gleich alt war. Dort wird mit massiven statischen Eingriffen eine Umnutzung eines Hotels zu Alterswohnungen ermöglicht. Das ist alles im Bereich der öffentlichen Hand. Es ist möglich in dieser Architektur einem solchen Gebäude ein neues Gesicht zu geben. Es wurde mit der Denkmalpflege argumentiert – ich nenne es eine «Verökonomisierung» der Denkmalpflege. Sie wird als Argumentation missbraucht, um mehr Profit aus der Liegenschaft herauszuholen. «Perfekt gemacht» wurde gesagt. Dem ist nicht so: Der Planungsprozess ist sieben Jahre alt und am Ende muss man die gesetzliche Grundlage ändern, um das Projekt zu ermöglichen. Ich halte das für den falschen Weg. Dieser wird aber auch bei Schulhäusern angewendet, bei denen beim Projektkredit eine BZO-Revision nachgeschoben wird. Aus meiner Sicht sollte der Prozess anders sein. Als Architekt schaue ich die gesetzlichen Vorgaben an und versuche dann, ein Projekt danach zu erarbeiten. Wenn es nicht stimmt, dann kann man Lösungen mit der Gemeinde suchen, um eine gesetzliche Grundlage zu schaffen. Wir nehmen uns die Freiheit, um im Sinne unserer politischen Haltung einen Nagel einzuschlagen und «so nicht» zu sagen. Wir wollen eine nachhaltige Stadt, wir wollen Netto-Null und wir wollen preisgünstigen Wohn- und Gewerberaum.

Claudia Rabelbauer (EVP): Die Argumentation der FDP und der GLP spricht uns aus dem Herzen. Das ist der Grund, warum wir die beiden Weisungen unterstützen und die motivierte Rückweisung ablehnen. Ja, die Stadt soll in Zukunft in der Zusammenarbeit mit Privaten auf die energetische Situation aufmerksam machen. Die Planung aber läuft bereits seit sieben Jahren. Man kann nicht während dem laufenden Spiel die Regeln ändern. Das ist komplett unfair, ich verstehe es nicht. Das bedeutet keine Planungssicherheit. Als Investor hätte ich kein Interesse, in Zürich weiterzubauen, denn man weiss nicht, was der Gemeinderat beschliesst und was noch kommen kann. Eine Ablehnung bedeutet, dass eine sehr lange Zeit nichts mehr gemacht wird. Das ist für uns ein Hauptgrund, warum wir die Vorlagen unterstützen. Wir halten es nicht für das richtige Projekt, ein Exempel zu statuieren. Einmal mehr werden Wohnungen vernichtet.

Flurin Capaul (FDP): Der Rundumschlag gegen die eigene Wohnpolitik hat mich überrascht. Es gibt drei Punkte, auf die ich eingehen will: Erstens inhaltlich, zweitens rechtlich und drittens habe ich einen bösen Verdacht. Das Inhaltliche ist wichtig. Die Idee, dass alles im Bestand gemacht werden kann, trifft hier nicht zu. Der Erhalt der bestehenden Tragstruktur ist wegen grosser Mängel im Brandschutz und in der Erdbbensicherheit nicht sinnvoll. Nach langen Gesprächen mit den Projektverantwortlichen sieht man, dass man damit gleich viel Aufwand hätte, wie bei einem Neubau des oberen Teils. Das zweite ist die Freiheit, das abzulehnen. Ich bin mir nicht sicher, wie gross diese Freiheit ist, denn es ist eine Art Verwaltungsakt. Stellen Sie sich vor, das ist wie eine Einbürgerung und Ihnen passt der Name nicht. Man hat ein Recht darauf, es ist ein Verwaltungsakt. Hier ist es genau gleich. Das letzte ist der böse Verdacht, weil Argumente hörten wir keine guten. Ich frage mich, wieso ein solch grosser Unsinn gemacht wird. Unsere Vermutung, weshalb der eigene Stadtrat und das AfS sabotiert werden, ist, dass man den Stadtrat vom Spätherbst seiner Karriere in den Frühwinter befördern will.



Brigitte Fürer (Grüne): Den Teufel an die Wand zu malen, dass wir dauernd Projekte abschiessen würden, halte ich für übertrieben. Wir hatten noch nie eine Planungsmassnahme zurückgewiesen, daher halte ich diese Aussage für polemisch. In dieser Kernzone den Anschein zu erwecken, dass es grosszügige, preiswerte Wohnungen gäbe, halte ich für Augenwischerei. Wir brauchen nicht einfach Wohnungen, wir brauchen Wohnungen, die bezahlbar und preiswert sind. Es kann sein, dass es sich hier um das falsche Beispiel handelt. Es ist aber eine Tatsache, dass diese Dinge nicht aufgenommen werden, die seit Jahren in all diesen Papieren festgehalten sind. Der Bauherrschaft stand es jederzeit frei, auch ohne Planungsänderung ein Projekt zu entwickeln. Dann hätte es keine Vorlage im Gemeinderat gebraucht, sondern lediglich eine Bewilligung vom Amt für Baubewilligungen. Die planerischen Massnahmen, die immer in den Gemeinderat müssen, waren also eine freie Entscheidung und ihr eigenes Risiko. Ich glaube nicht, dass die Stadt eine Rechtsgrundlage hat, sie zu etwas zu zwingen.

Michael Schmid (FDP): Das Schlussvotum von Brigitte Fürer (Grüne) sollten sich alle auf der linken Ratsseite auf der Zunge vergehen lassen. Sie spricht vom Risiko, dass man mit einem Bauprojekt in den Gemeinderat kommt. Sie sprechen immer davon, wie Sie städtebaulich gute Lösungen entwickeln wollen und wie die Klimaziele vorangetrieben werden müssen. Dann kommt das Signal an die Bauherrschaften: Was auch immer ihr tut, ihr müsst um jeden Preis vermeiden, dass der Zürcher Gemeinderat etwas mit eurem Projekt zu tun haben wird. Das ist eine sehr ehrliche Aussage, aber auch eine schockierende. Bei dieser konkreten Vorlage haben wir nicht Politik zu machen. Es ist ein Verwaltungsakt, der an klare Voraussetzungen gebunden ist. Alle Argumente, mit denen Sie Unzufriedenheit mit einer Wohnbaupolitik äussern, die Sie zu verantworten haben, können Sie vortragen. Es ist aber nicht legitim, dass Sie eine Fundamentalkritik an einem konkreten Projekt einer Bauherrschaft austragen. Ich hoffe, dass die Bauherrschaft eine gerichtliche Abklärung einleitet, ähnlich wie vor einigen Jahrzehnten gerichtlich geklärt wurde, wenn Einbürgerungen aus unsachlichen Gründen verweigert wurden.

Namens des Stadtrats nimmt stellvertretend für die Vorsteherin des Tiefbau- und Entsorgungsdepartements der Vorsteher des Hochbaudepartements Stellung.

STR André Odermatt: Manchmal reicht es, Kosmetik zu betreiben, um etwas herauszuholen. Oft braucht es aber deutlich mehr, um ein befriedigendes Ergebnis für eine tatsächliche Verbesserung der Situation erreichen zu können. Das ist an der Schützen-gasse der Fall. Es geht um den unbestrittenen Sanierungsbedarf, der von niemandem in Frage gestellt wurde. Es braucht Anpassungen beim Brandschutz und bei der Erdbbensicherheit eines Gebäudes, das nutzbar sein muss. Leider ist es so, dass in der Baukultur der 1970er-Jahre sehr viele Gebäude nicht nachhaltig gebaut wurden, gerade bezüglich Flexibilität, Umgestaltung und nachträglicher Sanierung. In der Kommission ging es auch – und das schockierte mich – um den Städtebau und den Städteraum. Vorher hat man dem Baukollegium vorgeworfen, dass sie nicht städtebauliche Fragen, sondern nur Fassaden behandelten. Hier ging es konkret um die Frage des Stadtraums in der Kernzone an der Bahnhofstrasse. Es wurde sehr sorgfältig diskutiert und dargelegt, was die Chancen einer Anpassung für den Stadtraum und öffentlichen Raum in diesem



Gebiet sind. Auch machte man sich zum Ressourceneinsatz und zur grauen Energie Gedanken. Die Bauherrschaft konnte auf Nachfrage sehr sorgfältig und umfassend darlegen, wie und warum sie zu einem Abriss und nicht zu einer Sanierung kam. Eine Sanierung würde tiefe Eingriffe bedeuten, die am Ende ein schlechtes Gebäude noch schlechter machen würde. Das mag der Grund sein, warum bei der öffentlichen Auflage keine einzige Einwendung kam. Auch der Kanton hat die geplante städtebauliche Verbesserung bei der Vorprüfung begrüsst. Hier grob reinzugrätschen, würde der sehr sorgfältigen Planung mit einer ganzheitlichen Sicht und dem gesamten betriebenen Aufwand definitiv nicht gerecht. Am Ende würde es «ausser Spesen nichts gewesen» bedeuten und die gesamte sorgfältige Planung wäre umsonst gewesen. Wir können einer Bauherrschaft definitiv nicht vorschreiben, dass sie anstelle eines Neubaus sanieren muss. Dafür gibt es keine übergeordnete gesetzliche Grundlage. Marco Denoth (SP) argumentierte, dass im Voraus eine BZO-Revision erfolgen sollte, damit die Bauherrschaft eine gesetzliche Grundlage habe, auf der sie arbeiten könne. Es wird eingefordert, dass eine Anpassung vorgelegt wird, die eine Aufstockung erlauben würde. Wie würde der Gemeinderat ein solches Geschäft beurteilen? Die erste Frage wäre, was das für ein Projekt wäre. Das ist eine Umkehrung der Planungslogik, die nicht aufgeht. Auch wenn wir die BZO so anpassten, dass nur eine Aufstockung möglich wäre, könnte die Bauherrschaft nicht dazu gezwungen werden, das Gebäude zu sanieren. Auch mit dieser Vorlage wäre eine Sanierung ohne Abriss möglich, denn es ist eine Zonierungsvorlage und eine Anpassung der Baulinie. Die Rückweisung lässt uns ratlos zurück. Ich weiss nicht, was die Bauherrschaft tun wird. Wir erarbeiten einen planerischen Rahmen. Man musste sehr wohl begründen, warum eine Aufzonierung erfolgen soll, die in einer Mehrwertabgabe von 1,4 Millionen Franken münden würde. Wir können Privaten nicht ein Projekt diktieren, solange sie sich innerhalb der gesetzlichen Grundlagen bewegen. Der Gemeinderat hat den gesetzlichen Auftrag, darin zu agieren. Auch mit der jetzigen BZO kann ein Abriss oder eine Sanierung erfolgen. Nur kommt es dann nicht zu den stadt-räumlichen Verbesserungen. Für den Ort kommt also keine gute Lösung oder «ausser Spesen nichts gewesen». Das Projekt sieht zehn Wohnungen vor. Im Rückweisungsantrag wird festgehalten, dass man mittels Gestaltungsplan preisgünstige Wohnungen einfordern könnte. Der Stadtrat ist dem Anliegen verpflichtet, preisgünstige Wohnungen zu schaffen. Wir befinden uns aber an einer Lage, die dafür preislich nicht geeignet ist. Es gibt aber noch einen anderen Grund. Mit der Mehrausnützung würde der Paragraph 49b Planungs- und Baugesetz (PBG) nicht greifen, denn es befindet sich unter der Bagatellgrenze. Wir hörten, wie wenige zusätzliche Quadratmeter es sind. Das geht auch mit einem Gestaltungsplan nicht, dieser muss von einem Privaten mitgetragen werden. Ich weiss nicht, wie an diesem Ort eine Gestaltungsplanpflicht definiert werden könnte. Eine Rückweisung im Wissen, dass beide Ziele, die Sanierung und der preisgünstige Wohnraum, bei diesem Projekt an diesem Ort ohnehin nicht erreichbar sind, ist aus meiner Sicht eine politische Zeichensetzung oder Schaumschlägerei. Es lohnt sich, die politischen Kräfte dort einzusetzen, wo man etwas an den Rahmenbedingungen ändern kann. Wir brauchen mehr Instrumente für preisgünstige Wohnungen und übergeordneten Grundlagen. Ideal wäre eine Bilanz zur grauen Energie von Sanierung und Neubau, damit wir eine gesetzliche Grundlage haben und uns auf der entsprechenden Staatsebene einsetzen können. Das zeigt Wirkung für die Ziele, die wir uns mit dem kommunalen Richtplan, mit den Netto-Null-Zielen und der CO₂-Reduktion gegeben haben.



9 / 9

Schlussabstimmung über die Dispositivziffern 1–2

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Zustimmung zu den Dispositivziffern 1–2.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung der Dispositivziffern 1–2.

Mehrheit: Referat: Flurin Capaul (FDP); Snezana Blickenstorfer (GLP), Reto Brüesch (SVP), Nicolas Cavalli (GLP), Jean-Marc Jung (SVP), Claudia Rabelbauer (EVP), Roger Suter (FDP)

Minderheit: Referat: Jürg Rauser (Grüne); Brigitte Fürer (Grüne), Präsidium; Dr. Mathias Egloff (SP), Vizepräsidium; Marco Denoth (SP), Nicole Giger (SP), Mischa Schiwow (AL)

Der Rat lehnt den Antrag der Mehrheit mit 59 gegen 61 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) ab.

Damit ist beschlossen:

Der Antrag des Stadtrats wird abgelehnt. Damit ist das Geschäft erledigt.

Mitteilung an den Stadtrat

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat