



Auszug aus dem substanziellen Protokoll

46. Ratssitzung vom 19. April 2023

1726. 2022/484

Weisung vom 05.10.2022:

Amt für Städtebau, Privater Gestaltungsplan «Parkring», Zürich Enge, Kreis 2

Antrag des Stadtrats

1. Dem privaten Gestaltungsplan «Parkring», bestehend aus Gestaltungsplanvorschriften und Situationsplan Mst. 1:500 (beide Beilagen datiert 20. Mai 2022), wird zugestimmt.
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen am privaten Gestaltungsplan «Parkring» 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. Dem Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen, Kapitel 5.2.1 des Erläuterungsberichts nach Art. 47 RPV (Beilage datiert vom 20. Mai 2022), wird gesamthaft zugestimmt.
4. Der Stadtrat setzt den privaten Gestaltungsplan «Parkring» gemäss Ziffer 1 nach Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.

Unter Ausschluss des Referendums:

5. Vom Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (Beilage datiert vom 20. Mai 2022) wird Kenntnis genommen.

Referent zur Vorstellung der Weisung / Kommissionsreferent:

Marco Denoth (SP): *Mit dieser Vorlage beantragt der Stadtrat dem Gemeinderat, dem privaten Gestaltungsplan «Parkring» zuzustimmen. Es geht um eine 2934 Quadratmeter grosse Parzelle im Quartier Enge neben der Tunnelstrasse. Das Grundstück gehört der Calatrava Immobilien AG, der Firma des Architekten Santiago Calatrava. Es liegt im Villenquartier im Kreis 2. Auf dem Grundstück wurde in den Jahren 1925–1926 im Auftrag von Hans Hürlimann eine neubarocke Villenanlage erstellt. Der Architekt war E. Staehli und die Gartenanlage wurde von den Gebrüdern Mertens entworfen. Im Jahr 1996 wurde die Bausubstanz in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege saniert und restauriert. Seit dem Jahr 2002 dient die Liegenschaft der Santiago Calatrava GmbH als Hauptsitz. Im Jahr 2004 wurde die Villa renoviert. Die Platzverhältnisse in der Villa genügen für die künstlerischen und modellbauerischen Tätigkeiten des Architekturbüros nicht mehr. Darum will es im südlichen Bereich der Parzelle einen dreigeschossigen Atelierneubau erstellen, um sich dort künstlerisch entfalten zu können. Die gesamte Villenanlage einschliesslich Garten steht seit dem Jahr 1988 unter Denkmalschutz. Der Gestaltungsplan ist mit einer Aufzonung verbunden, weshalb das Mehrwertausgleichsgesetz*



zum Tragen kommt: Für den Planungsvorteil muss die Stadt gemäss der Bau- und Zonenordnung (BZO) eine Mehrwertabgabe von 40 Prozent des um 100 000 Franken gekürzten Mehrwerts erheben. Das entspricht einer kommunalen Mehrwertabgabe von 293 000 Franken. Der Hauptbestandteil des Gestaltungsplans umfasst einen präzise festgelegten Gebäudemantel, der sich im südlichen Teil der Parzelle befindet, sowie das maximale Volumen des neuen Ateliers. Die Denkmalpflege wurde sehr gut berücksichtigt: Die unter Schutz stehende Villenanlage und der Garten werden durch den Neubau subtil ergänzt. Aus städtebaulicher und architektonischer Sicht findet eine rücksichtsvolle Weiterentwicklung statt. Im Neubau sind störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Die Grenzabstandsregelung kommt zum Tragen, weil die Calatrava Immobilien AG das 173 Quadratmeter grosse südliche Grundstück von der Stadt abgekauft hatte. Wegen des Grenzabstands wird ein Näherbaurecht für den Gestaltungsplan vorausgesetzt, um das Gebäude so nahe an der städtischen Parzelle bauen zu können. Auf der Teilparzelle bestand nach dem Übertrag von der Stadt an die Calatrava Immobilien AG ein Bauverbot. Dieses wurde später mit einem Spezialvertrag potenziell aufgehoben, sobald der Gestaltungsplan zum Tragen komme. Im Vertrag wurde ein klarer Betrag festgehalten, der von der Ausnutzungsziffer ausging. Es fand ein Mitwirkungsverfahren statt, dabei ging ein Einwendungsschreiben mit sechs Anträgen ein. Die Anträge betreffen die Themen Materialwahl, Begrünung, Sichtschutz, Näherbaurecht und Besonnung. Alle Anträge wurden aufgenommen und im Mitwirkungsbericht beantwortet. Der Kanton beurteilte den Gestaltungsplan in der Vorprüfung als rechtmässig, zweckmässig und angemessen und stellte verschiedene Anträge zu den Themen Nutzweise, Gebäudemantel und Lärmschutz. Der Gestaltungsplan wurde entsprechend bereinigt, präzisiert und ergänzt; dies wurde im Erläuterungsbericht angesprochen. Die kantonalen Stellen erklären den Gestaltungsplan als genehmigungsfähig. In der Kommission stellten wir zum Geldfluss – der Kaufpreis, das Bauverbot und Näherbaurecht sowie der Mehrwertausgleich mussten entgolten werden – sehr viele Fragen, die anfänglich eher zögerlich beantwortet wurden. Darum luden wir die städtische Schätzungskommission ein, die uns wichtige Ergänzungen liefern konnte. Es war das erste Geschäft, bei dem das Mehrwertausgleichsgesetz intensiv behandelt wurde. Wir prüften den Mechanismus genau und glauben, dass alles in Ordnung ist. Eine tiefere Behandlung der Zahlen war im Rahmen dieses Geschäfts nicht möglich. Inhaltlich war das Geschäft in der Kommission nicht umstritten. Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ) arbeitete massgeblich am Projekt – namentlich beim Landverkauf, Bauverbot und Näherbaurecht – mit, wurde von der Kommission aber nicht eingeladen. Diese Fragen wurden stets über das Hochbaudepartement beantwortet.

Schlussabstimmung über die Dispositivziffern 1–4

Die SK HBD/SE beantragt Zustimmung zu den Dispositivziffern 1–4.

- Zustimmung: Marco Denoth (SP), Referent; Präsidentin Brigitte Fürer (Grüne), Vizepräsident Dr. Mathias Egloff (SP), Snezana Blickenstorfer (GLP), Reto Brüesch (SVP), Angelica Eichenberger (SP) i. V. von Nicole Giger (SP), Markus Haselbach (Die Mitte) i. V. von Claudia Rabelbauer (EVP), Jean-Marc Jung (SVP), Jürg Rauser (Grüne), Mischa Schiwow (AL), Sven Sobernheim (GLP) (für vakanten Sitz GLP)
- Enthaltung: Flurin Capaul (FDP), Roger Suter (FDP)



3 / 4

Der Rat stimmt dem Antrag der SK HBD/SE mit 109 gegen 0 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Schlussabstimmung über die Dispositivziffer 5

Die SK HBD/SE beantragt Zustimmung zur Dispositivziffer 5.

Zustimmung: Marco Denoth (SP), Referent; Präsidentin Brigitte Fürer (Grüne), Vizepräsident Dr. Mathias Egloff (SP), Snezana Blickenstorfer (GLP), Reto Brüesch (SVP), Angelica Eichenberger (SP) i. V. von Nicole Giger (SP), Markus Haselbach (Die Mitte) i. V. von Claudia Rabelbauer (EVP), Jean-Marc Jung (SVP), Jürg Rauser (Grüne), Mischa Schiwow (AL), Sven Sobernheim (GLP) (für vakanten Sitz GLP)

Enthaltung: Flurin Capaul (FDP), Roger Suter (FDP)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK HBD/SE mit 112 gegen 0 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Damit ist in Übereinstimmung mit dem Stadtrat beschlossen:

1. Dem privaten Gestaltungsplan «Parkring», bestehend aus Gestaltungsplanvorschriften und Situationsplan Mst. 1:500 (beide Beilagen datiert 20. Mai 2022), wird zugestimmt.
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen am privaten Gestaltungsplan «Parkring» 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. Dem Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen, Kapitel 5.2.1 des Erläuterungsberichts nach Art. 47 RPV (Beilage datiert vom 20. Mai 2022), wird gesamthaft zugestimmt.
4. Der Stadtrat setzt den privaten Gestaltungsplan «Parkring» gemäss Ziffer 1 nach Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.

Unter Ausschluss des Referendums:

5. Vom Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (Beilage datiert vom 20. Mai 2022) wird Kenntnis genommen.

Mitteilung an den Stadtrat sowie amtliche Publikation am 26. April 2023 gemäss Art. 36 und 38 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist: 26. Juni 2023)



4 / 4

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat