

## **Auszug aus dem substanziellen Protokoll 105. Ratssitzung vom 26. August 2020**

### **2808. 2020/99**

**Weisung vom 01.04.2020:**

**Amt für Städtebau, Privater Gestaltungsplan «Ettenfeld», Zürich-Seebach,  
Kreis 11, Aufhebung**

Antrag des Stadtrats

1. Der private Gestaltungsplan «Ettenfeld» (AS 701.280), bestehend aus Gestaltungsplanvorschriften und Plan Mst. 1:500 (datiert vom 18. Juni 1986), wird aufgehoben.
2. Der Stadtrat setzt den privaten Gestaltungsplan «Ettenfeld» gemäss Ziffer 1 nach Genehmigung der Aufhebung durch die zuständige Direktion ausser Kraft.

Unter Ausschluss des Referendums:

3. Vom Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (Beilage, datiert vom 28. Februar 2020) wird Kenntnis genommen.

Referent zur Vorstellung der Weisung / Kommissionsreferent:

**Dr. Florian Blättler (SP):** Am 18. Juni 1986 verabschiedete der Zürcher Gemeinderat den Gestaltungsplan Ettenfeld. Mit der heutigen Weisung werden wir den Gestaltungsplan wieder aufheben. Das betroffene Areal liegt zu einem grossen Teil auf Zürcher Boden in Seebach und zu einem kleineren Teil in Opfikon. Laut Stadtzürcher Bau- und Zonenordnung (BZO) liegt der westliche Teil in der Wohnzone W4 und das restliche Areal in der Erholungszone E2. Der 1986 in Kraft getretene Gestaltungsplan für den Stadtzürcher Teil des Areals ermöglicht den Bau eines Clubhauses, einer Tennishalle sowie einer Tiefgarage in der Wohnzone. Nebst den Gebäuden befinden sich auf dem Areal vier Tennis-Aussenplätze und ein Fussballplatz. Laut kantonalem Richtplan liegt das Areal im Zentrumsgebiet Zürich-Nord/Opfikon und im Entwurf des kommunalen Richtplans ist die zugehörige Wohnzone in der aktuellen BZO für eine Verdichtung vorgesehen. Der neue Eigentümer des Areals möchte die Tennishalle auf der Opfiker Seite des Areals vergrössert neu erstellen und in der Wohnzone auf der Stadtzürcher Seite zonenkonforme Wohnbauten erstellen. Die Tennisaussenplätze bleiben erhalten, der Fussballplatz – der momentan für Firmenmeisterschaften verwendet wird – wird aufgehoben, teilweise zugunsten eines Parks. Die Mehrheit der Kommission stimmt der Weisung zu. Diese Zustimmung hat nur indirekt mit der bisherigen oder der geplanten zukünftigen Nutzung des Areals zu tun. Die Zustimmung erfolgt aus Gründen der Rechtssicherheit. Grundsätzlich legt die BZO für einen Grundstückseigentümer fest, was und wie gebaut werden kann. Ein Gestaltungsplan – sofern keine Gestaltungsplanpflicht für das Areal in der BZO vorgesehen ist – ist die Erlaubnis an den Eigentümer, von der BZO abzuweichen. Eigentümern ist es dabei weiterhin möglich, bei einem bestehenden Gestaltungsplan auf die

*BZO zurückzufallen. Der einzige Grund, die Aufhebung des Gestaltungsplans zu verweigern, wäre ein klares, übergeordnetes Interesse am Bestand der Bauten – in diesem Fall wären das die Tennishalle und das Clubhaus an der heutigen Stelle. Sollten heute Abend einige von euch der Meinung sein, dass in der Wohnzone W4 an dieser Stelle keine Wohnbauten erstellt werden sollten, so sage ich diesen: Der korrekte Weg läuft über die Änderung der BZO und nicht indem man willkürlich die Aufhebung eines Gestaltungsplans verhindert.*

Weitere Wortmeldungen:

**Gabriele Kisker (Grüne):** *Auf fast symptomatische Weise hat Dr. Florian Blättler (SP) vergessen, die Lärmproblematik in diesem Gebiet zu erwähnen. In den 80er-Jahren wurde der Gestaltungsplan mit Sportplätzen, Tennisplätzen und Fussballplätzen umgesetzt. Der Eigentümer hat nun das Interesse, 90 Wohnungen zu errichten. Das Gebiet liegt an der stark lärmbelasteten Schaffhauserstrasse, dahinter führt die Autobahn A1 durch und es besteht ein zusätzlicher Lärmschutzeintrag im kantonalen Richtplan wegen des Fluglärms. Mit den heutigen Regeln und Ansprüchen dürfte man in diesem Gebiet eigentlich gar keine Wohnungen mehr erstellen, denn der Schutz vor Lärm ist eben ein solcher Anspruch. Das Hochbaudepartement hat als strategisches Organ der Stadtentwicklung und als Bewilligungsorgan den übergeordneten Auftrag, die Bevölkerung vor Lärm zu schützen. Uns irritiert es deshalb, wenn die Stadt vom Kanton sogar angemahnt werden muss, zumindest etwas darüber im Erläuterungsbericht zu schreiben, denn die Stadt hat es gänzlich vergessen, den kantonalen Lärmschutzeintrag überhaupt zu erwähnen. Was macht die Stadt nach dieser Rüge? Sie ergänzt den Bericht mit dem Hinweis auf die lärmrelevanten Richtplaneinträge und fügt an, dass dort eigentlich nicht mehr gewohnt werden dürfte. Darauf folgt eine Aufzählung, welche Lärmarten an dieser Stelle auftreten. Ich zitiere: «Auf das Baufeld wirken neben dem Fluglärm auch Strassenverkehrs-, Industrie-, Gewerbe- und Sportlärm ein.» Lapidar wird ergänzt: «Im Rahmen des Baugesuches ist nachzuweisen, dass mithilfe geeigneter Schallschutzmassnahmen die massgebenden Immissionswerte eingehalten werden können.» Man muss sich einmal vorstellen, was das für eine Rechtssicherheit für den Bauherrn ist. Diese Emissionen können grösstenteils nicht an der Quelle behoben werden, die dort wohnende Bevölkerung ist also lärmbelastet und es ist fraglich, ob für das Baubewilligungsverfahren nicht doch eine Ausnahmegewilligung notwendig wird. Schon an anderen Orten konnte man erkennen, mit welchen Rechtsfolgen dies verbunden ist. Damit wären das Vorsorgeprinzip der Stadt pulverisiert und das Ziel «Schutz vor Lärm» des Richtplans ein reines Lippenbekenntnis. Dies lässt den Schluss zu, dass finanzielle Gelüste einzelner Eigentümer und eine einseitige Priorisierung des Erstellens von Wohneinheiten Vorrang haben vor einem Abbau von Defiziten im Umweltbereich. In diesem Fall geht es um Lärm, es könnten aber auch klimatische Defizite sein. Im Sinne einer konsequenten Richtplanung sollte keine weitere Lärmbelastung auf die Bevölkerung losgelassen werden. Im Ettenfeld sollte aufgrund der mehrfachen Lärmbelastung auf Wohnraum verzichtet, und der Status quo mit Fussball- und Tennisplätzen sollte erhalten werden. Aus diesen grundsätzlichen Überlegungen lehnen die Grünen die Aufhebung des Gestaltungsplans ab. Weiter finden wir die Ausführungen im ergänzenden Bericht ungenügend – insbesondere die Art und Weise, wie Fragestellungen zur Minimierung der Lärmbelastung ignoriert werden. Diese*

*Voraussetzungen schaffen für die zukünftige Bewohnerschaft zusätzlichen Lärm und eine Rechtsunsicherheit statt einer Rechtssicherheit. Wir wünschen uns, dass die Verwaltung ihren Vorsorgeauftrag ernst nimmt und dementsprechend entscheidet.*

**Dr. Christian Monn (GLP):** *Wir haben einen privaten Gestaltungsplan, veraltete Tennisanlagen und der Eigentümer möchte an dieser Stelle Wohnungen und einen Park erstellen. Was muss der Eigentümer unternehmen, damit er das Vorhaben umsetzen kann? Der Gemeinderat muss den privaten Gestaltungsplan aufheben, damit der Eigentümer nach der Regelbauweise der BZO an dieser Stelle bauen kann. Es handelt sich um ein Entwicklungsgebiet, das auch im Richtplan erwähnt wird. Was Gabriele Kisker (Grüne) sagte, ist richtig: Es ist ein stark immissionsbelasteter Spickel. Aber sie hat auch richtig gesagt, dass die Baugenehmigungsbehörde schlussendlich die Genehmigung erteilt, wenn der Eigentümer nachweisen kann, dass er in einer Art bauen kann, damit die Leute dort wohnen können. Wir sind keine Genehmigungsbehörde. Die Aufhebung oder Nicht-Aufhebung des Gestaltungsplans löst das Problem eben nicht, sondern verhindert, dass der Eigentümer an dieser Stelle etwas unternehmen kann. Wenn schon, müsste die Planungsgrundlage angepasst oder direkt Vorstösse vorgebracht werden, die die Umweltbelastungen beheben. Wir finden es ausserdem unfair, dass jemand, der nach der Regelbauweise bauen möchte, das nicht kann, weil wir dies verweigern. Die GLP stimmt der Weisung zu.*

**Thomas Schwendener (SVP):** *Hier nimmt sich ein Investor das im zustehende Recht heraus, zurückzuziehen. Gabriele Kisker (Grüne), ich verstehe das nicht: Von der Autobahnausfahrt Seebach bis hinunter zur Schaffhauserstrasse stehen Wohnblöcke in unmittelbarer Nähe zur Autobahn – unter anderem ein Asylzentrum, bei dem wir ebenfalls auf die Lärmbelastung hingewiesen haben. Dieses kam bei euch durch. Es geht nicht an, dass man Leute diskriminiert und von ihnen die Beibehaltung des aktuellen Zustands verlangt. Was ich besonders am betreffenden Eigentümer schätze ist, dass er die Tennisanlage bestehen lässt, dem Club vermietet und den Zugang zum Quartier öffentlich macht. Was will man an dieser Stelle auch anderes machen als dieses gut überlegte Bauprojekt direkt an der Stadtgrenze? Und wir zwingen keine Mieter dazu, dort zu wohnen. Wir wechseln deshalb von der Enthaltung zur Zustimmung.*

**Andrea Leitner Verhoeven (AL):** *Wir wechseln von der Zustimmung in die Ablehnung mit den Grünen. Gabriele Kisker (Grüne) hat den Fall sehr gut beschrieben. Und an anderen Orten sucht man die Fussballplätze: Warum lässt man sie nicht, wo sie sind? Wir sind ebenfalls der Meinung, dass sich die Stadt konstruktive Gedanken bezüglich Lärmschutz der Bewohnerinnen und Bewohner machen sollte.*

Schlussabstimmung über die Dispositivziffern 1–2

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

4 / 5

- Zustimmung: Dr. Florian Blättler (SP), Referent; Präsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Dr. Mathias Egloff (SP), Nicole Giger (SP), Patrick Hadi Huber (SP), Thomas Kleger (FDP), Andrea Leitner Verhoeven (AL), Dr. Christian Monn (GLP), Andri Silberschmidt (FDP)
- Enthaltung: Vizepräsidentin Brigitte Fürer (Grüne), Emanuel Eugster (SVP), Gabriele Kisker (Grüne), Thomas Schwendener (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK HBD/SE mit 91 gegen 26 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

#### Schlussabstimmung über die Dispositivziffer 3

Die SK HBD/SE beantragt Zustimmung zur Dispositivziffer 3.

- Zustimmung: Dr. Florian Blättler (SP), Referent; Präsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Dr. Mathias Egloff (SP), Nicole Giger (SP), Patrick Hadi Huber (SP), Thomas Kleger (FDP), Andrea Leitner Verhoeven (AL), Dr. Christian Monn (GLP), Andri Silberschmidt (FDP)
- Enthaltung: Vizepräsidentin Brigitte Fürer (Grüne), Emanuel Eugster (SVP), Gabriele Kisker (Grüne), Thomas Schwendener (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK HBD/SE mit 91 gegen 26 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Damit ist in Übereinstimmung mit dem Stadtrat beschlossen:

1. Der private Gestaltungsplan «Ettenfeld» (AS 701.280), bestehend aus Gestaltungsplanvorschriften und Plan Mst. 1:500 (datiert vom 18. Juni 1986), wird aufgehoben.
2. Der Stadtrat setzt den privaten Gestaltungsplan «Ettenfeld» gemäss Ziffer 1 nach Genehmigung der Aufhebung durch die zuständige Direktion ausser Kraft.

Unter Ausschluss des Referendums:

3. Vom Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (Beilage, datiert vom 28. Februar 2020) wird Kenntnis genommen.

Mitteilung an den Stadtrat und amtliche Publikation am 2. September 2020 gemäss Art. 12 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist: 2. November 2020)



5 / 5

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat