

## **Auszug aus dem substanziellen Protokoll 108. Ratssitzung vom 22. Juni 2016**

### **2037. 2014/335**

**Weisung vom 29.10.2014:**

**Amt für Städtebau, Teilrevision der Bau- und Zonenordnung, Festsetzung**

Die Beratung wird fortgesetzt (vergleiche Sitzung Nr. 107, Beschluss-Nr. 2037/2016)

Beschlüsse:

Kommissionsminderheit/-mehrheit:

**Niklaus Scherr (AL):** *Wir haben das Thema der Gebiete mit der erhöhten Ausnützung bereits beim ersten Antrag der heutigen Debatte diskutiert. Die Grünen haben beantragt, den Gebieten eine Gestaltungsplanpflicht aufzuerlegen. Es ist vorgesehen, dass man in den Gebieten bis zu einer Bautiefe von 12 m eine erhöhte Ausnützung zugestanden erhält. Somit kann für jedes in der jeweiligen Zone zulässige Stockwerk eine Ausnützung von 100 % konsumiert werden. Zu Beginn erhielten wir in der Kommission keine klaren Auskünfte, was das gegenüber der normalen Ausnützung bedeutet. Ich habe mir von der Stadtverwaltung einige Beispiele geben lassen. Es geht um Hauptstrassen in Zürich Nord: Regensbergstrasse, Schaffhauserstrasse, Wallisellenstrasse, Überlandstrasse, Winterthurerstrasse, Dübendorferstrasse. Die Beispiele ergaben, dass bei Bau-parzellen mit geringer Bautiefe im Regelfall damit eine Verdoppelung der normalen Ausnützung möglich ist. Es handelt sich dabei um die extremste Ausnützungserhöhung in der im Bereich Aufzonungen eher zurückhaltenden BZO 2014. Die Aufzonung ist massiv und kommt sozusagen einer Erhöhung von einer W3 in eine W6 gleich. Städtebaulich gesehen ist es eine sehr stark wirksame Massnahme. Wir haben kein grundsätzliches Problem damit, dass entlang einzelner Strassenachsen eine dichtere und geschlossenerere Bebauung erzielt wird. Wir wehren uns grundsätzlich dagegen, dass keinerlei Kompensationen von den von der Aufzonung profitierenden Eigentümern verlangt werden. Die SP unterstützte unseren Antrag ursprünglich und schwenkte nun in letzter Minute zur bürgerlichen Seite um. Es wird in dieser Debatte eine Reihe von Abstimmungen im Rat geben, die von den Anwesenheiten abhängig sind und entweder per Stichentscheid des Präsidenten oder durch die Stimme von Mario Babini (parteilos) entschieden werden. Ich kann nicht verstehen, dass die SP hier einen Handel mit der bürgerlichen Seite gesucht hat. Wir werden beim nächsten Antrag nochmals darauf zurückkommen. Wir stehen hier etwas auf verlorenem Posten, sind aber nach wie vor überzeugt, dass der Antrag richtig und wichtig ist.*

**Michael Baumer (FDP):** *Entlang prägender städtischer Achsen soll eine erhöhte Ausnützung und eine geschlossene Bauweise erreicht werden. Die stark verkehrs- und lärmbelasteten Achsen sollen städtebaulich gestärkt werden. Bei den dahinterliegenden Wohnzonen soll eine Lärmverminderung bewirkt werden, aber auch die Strassenzüge*

*an sich sollen gefördert und belebt werden. Im Unterschied zu anderen Orten in der Stadt, wo es grosse Institutionen gibt, mit denen man einen Gestaltungsplan oder eine Sonderbauvorschrift vereinbaren kann, sodass ein Mehrwertabgleich in Form einer Übereinkunft entsteht, befinden sich entlang dieser Achsen sehr viele kleine Grundeigentümer. Diese wollen möglicherweise nicht alle gleichzeitig bauen. Das Instrument ist als Instrument an sich und auch an diesen Orten völlig unbestritten. Es stellt sich nur die Frage, ob man das Instrument schon anwendet, bevor man die Mehrwertabschöpfung hat. Nicht die gesamte Mehrheit vertritt hier dieselbe Begründung. Wir von der bürgerlichen Seite sind der Ansicht, dass bereits derart viele zusätzliche Regulierungen bestehen, dass wir eher in Richtung Verdichtung und Aufzonierung gehen möchten. Deshalb war es für uns auch eine strategische Frage, ob man die BZO insgesamt als ausgewogen betrachtet. Auch für die SP war es eine strategische Frage. Wenn man einen Kompromiss schliessen will, tut man das bei den strategischen Fragen. Es ist uns gelungen, hier aufeinander zuzugehen und uns auf einen Teil der Streichung zu einigen. Dafür haben wir danach eine klare Mehrheit für die BZO und können den nächsten Planungsschritt an die Hand nehmen statt Grabenkämpfe auszutragen. Die SP wollte etwas streichen, die Bürgerlichen nichts, man hat sich in der Mitte gefunden. In diesem Sinn beantragte ich, den Antrag, dass alle neuen Gebiete mit erhöhter Ausnützung gestrichen werden, abzulehnen und im nachfolgenden Antrag auf eine vernünftige Kompromisslösung einzugehen. So kann die BZO am Schluss mit einer grossen Mehrheit verabschiedet werden.*

Weitere Wortmeldungen:

**Christine Seidler (SP):** *Zuerst hat mein Antrag in der Fraktion eine Mehrheit gefunden. Aufgrund des Ziels, die BZO gesamtmehrheitlich mit einem Ja überweisen zu können, hat die Fraktion entschieden, den Antrag zurückzuziehen und auf den Handel einzugehen. Ich spreche nicht für die Fraktion, sondern möchte meine persönlichen Beweggründe darlegen. Die längerfristigen Entwicklungsziele in Zürich müssen durch den Umbau der bestehenden Stadt mittels qualitativer Verdichtung realisiert werden. Der Umbau muss aufgrund von Sondernutzungsplanungen mit Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern und mit den Quartieren in partnerschaftlich durchgeführten Verfahren umgesetzt werden. Grundlagen sind einerseits der kommunale Siedlungsrichtplan, aber auch Gebiete mit erhöhter Ausnützung oder Aufzonungen. Der kommunale Siedlungsrichtplan wird die Verdichtungen festlegen. Insbesondere mit einer Rechtsgrundlage und einem Gesetz des Mehrwertausgleichs wäre es der richtige Zeitpunkt gewesen, um die Gebiete mit erhöhter Ausnützung in die BZO aufzunehmen. Namhafte Aufzonungen können und sollen nicht in der Grundordnung der BZO festgelegt werden, da nach wie vor die rechtliche Grundlage zum Mehrwertausgleich für Um- und Aufzonungen fehlt, wie sie die SP seit Jahren fordert. Bei den Aufzonungen soll ein Teil des Mehrwerts über den Mehrwertausgleich erfolgen. Ein Mehrwertausgleich soll auch mit helfen, Infrastruktur und Aufwertung des öffentlichen Raumes als Folge von Verdichtung zu finanzieren. Mit einer massvollen Mehrwertabgabe bei Aufzonungen soll aber verhindert werden, dass der Anreiz bei Grundeigentümern für Verdichtungen wegfällt. Es geht nicht darum, Grundeigentümer zu plagen. Im Interesse der Verhinderung der sozialen Umstrukturierung ist ein gemeinnütziger, kostengünstiger Wohnungsbau bei Verdich-*

tungen zu fördern. Gentrifizierung bedeutet auch immer urbane und gesellschaftliche Verarmung. Verdichtung und soziale Nachhaltigkeit in der Stadtentwicklung sind ein wichtiges persönliches politisches Thema für mich. Deshalb ist für mich die Preisgabe zugunsten eines Kuhhandels bei den Gebieten mit erhöhter Aufzonung eine bittere Pille. Ein Punkt war für mich besonders stossend: Schwamendingen wird durch die Überdeckung der Autobahn eine Urbanisierung und eine Aufwertung erfahren, ohne dass wir noch Gebiete mit erhöhter Aufzonung dazugeben. In Schwamendingen gibt es heute noch bezahlbaren Wohnraum und Gewerberaum. Mit dem Kompromiss wird hier aber eine Verdrängung erzielt. Im Einverständnis mit meiner Fraktion enthalte ich mich deshalb bei diesen Abstimmungen.

**Marco Denoth (SP):** Sieben Gebiete hätten in der Weisung des Stadtrats aufgezonnt werden sollen. Durch den Kompromiss werden nun nur drei Gebiete aufgezonnt. Das ist sicherlich besser, als wenn man sieben Gebiete aufgezonnt hätte. Kompromisse schmerzen oft. Wenn man insgesamt von 200 000 Quadratmetern ausgeht, haben wir mit dem Kompromiss doch auch einiges verhindert. Bei den genannten Strassen hat es vor allem kleine Parzellen. Dort wirkt sich die Ausnützung massiv aus. Wir haben diejenigen Strassenabschnitte ausgewählt, in denen die Verdichtung nicht ganz so viel ausmacht: Die Dübendorferstrasse, die Winterthurerstrasse und die Wallisellenstrasse. Dort sind grosse Parzellen und teilweise auch bereits Gestaltungspläne vorhanden. Diese sollen nun nicht mehr über den Haufen geworfen werden. Von gewissen Grundeigentümern sind auch schon Masterpläne vorhanden. Insbesondere sind es aber Gebiete, in denen der Arealbonus zählt. Dieser führt an sich bereits zu einer massiven Verdichtung der Parzellen. Deshalb ist die Aufzonung gross, aber kleiner als in den Gebieten mit kleinen Parzellen, wo kein Arealbonus ausgenutzt werden kann. Dies war unser Beweggrund dafür, uns für das kleinere Übel zu entscheiden und nur drei statt wie geplant sieben Gebiete aufzuzonen. Aus meiner Sicht haben wir damit mehr gewonnen als verloren. Zum Mehrwertausgleich liegt ein Entwurf des Kantons vor. Es wird in der vorliegenden Situation schwer sein, eine Mehrausnützung herauszuholen. Wir appellieren an die entsprechenden Parteien, auch in den kantonalen Gremien dafür zu sorgen, dass die Mehrwertausnutzung etwas besser zu Gunsten der Stadt ausgelegt wird. Wir brauchen die finanziellen Mittel, um unsere Infrastruktur zu bauen. Dann kann man auch eine Aufzonung gewähren.

**Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP):** Offenbar findet die Grundsatzdebatte nun bei diesem Antrag statt. Ich werde eher zum nächsten Antrag sprechen. Die Grünliberalen halten den Vorschlag des Stadtrats, eine Mehrausnützung an diesen Strassenachsen zuzulassen, die aufgrund ihrer Lage eine Zentrumsfunktion übernehmen können, städtebaulich für eine gute Idee. Uns scheint ein Mehrwertausgleich zwingend notwendig, um eine nachhaltige Stadtentwicklung umsetzen zu können. Die Diskussion, ob man das Instrument jetzt oder später einsetzt, ist auch eine Gerechtigkeitsdiskussion. Man muss dabei aber auch die andere Seite der Medaille sehen. Bei der W4b, wo teilweise eine Abzonung stattfand oder wo es zumindest zu einer Minderausnützung kam, hörte man keine empörten Aufschreie. Auch das muss man in die Waagschale legen. Im Sinne eines Kompromisses unterstützen wir, ähnlich wie bei W4b, die von der SP vorgeschlagene Teilstreichung. Dies in der Hoffnung, dass der Mehrwertausgleich tatsächlich auch

einen Ausgleich zu schaffen vermag.

**Markus Knauss (Grüne):** Wir wurden in der Kommission nur auf Nachfrage darauf hingewiesen, welche grosse Auswirkungen die 200 000 Quadratmeter Ausnutzungsgewinn haben, die mit den sieben Gebieten möglich sind. Es liegt eine massive Mehrausnutzung vor. Die Begründung der Haltung der SP wurde erst jetzt bekannt. Ich hätte lieber in der Kommission darüber diskutiert. Rund um die Wallisellenstrasse, Winterthurerstrasse und Dübendorferstrasse befinden sich die grossen Gebiete. Es sind darüber hinaus Planungen im Gange, es gibt Arealüberbaumungsmöglichkeiten. Die eher kleinräumig gestalteten Strassen wurden nun entfernt. Dort ist es schwierig, ein zweistöckiges Gebäude in ein sechsstöckiges Gebäude umzubauen, wenn die Nachbargrundstücke nicht einbezogen werden. Ich sehe eine gewisse Logik. Die Zukunft wird es zeigen, ob auch Gegenleistungen für die Ausnutzungsboni zurückkommen. Wir hatten schon einmal eine Zonenplanänderung bei der Wohngenossenschaft ASIG an der Wallisellenstrasse besprochen. Dieses Beispiel entspricht nicht unbedingt unserer Idealvorstellung. Die ASIG verfügt dort über relativ viel Land. Wir verlangten einen Anteil an subventionierten Wohnungen, damit die Bevölkerungsstruktur in Hirzenbach so erhalten bleiben kann, wie wir uns das vorstellen. Die ASIG hat sich zuerst geweigert und liess dann ausrichten, sie hätten einen Workshop durchgeführt und es sei durchaus denkbar und könne vielleicht so realisiert werden. Im vorliegenden Fall aber wird nun einfach eine positive Entwicklung vorweggenommen. Es mag sein, dass gute Beziehungen zu den Genossenschaften bestehen und man davon ausgehen kann, dass diese alles wie gewünscht umsetzen. Ich bin jedoch nicht ganz glücklich über den Verlauf der Geschichte und hege gewisse Zweifel. Ich hoffe, dass unsere Vorstellungen der Stadtentwicklung dann wirklich umgesetzt werden können. Wir möchten hier nicht einfach Vorschusslorbeeren verteilen und lehnen den Antrag deshalb ab.

**Thomas Schwendener (SVP):** Es ist nun einmal eine Tatsache, dass das Gesetz zur Mehrwertabschöpfung noch nicht da ist. Gewisse Votanten haben uns überzeugt, in die Mehrheit zu wechseln.

**Niklaus Scherr (AL):** Alle, die nun abstimmen, müssen sich darüber im Klaren sein, dass jede Zonenänderung, die eine Mehrausnutzung ermöglicht, nie wieder der Mehrwertabschöpfung unterliegen wird, auch wenn ein Mehrwertausgleichsgesetz vorhanden sein wird, das unsere Wünsche erfüllt. Es geht um die politische Verantwortung. Dieses Geschenk wird hier und heute verteilt und ist nicht rückholbar. Es geht um eine strategische Entscheidung. Wir sprechen über die Zukunft der Stadt. Politik besteht häufig aus Kuhhandel. Man beschliesst heute einfach dies und das, damit die Kirche im Dorf bleibt. Eine Bau- und Zonenordnung sollte nicht nach diesem Strickmuster erstellt werden. Die Stadt entwickelt sich real anhand dieser Bau- und Zonenordnung. Wir leiden heute unter der BZO Ledergerber, wo man ganz viele Reserven einbaute. Bei der BZO Koch war ich einer der Naiven, die sagten, man könne um ein Stockwerk erhöhen. Wenn es ein grosses Genossenschaftsgebiet sei, würde dies schon vernünftig umgesetzt werden. Ich bin hier richtiggehend auf die Welt gekommen. Wir diskutierten uns durch zahlreiche Auseinandersetzungen, um ein kleines bisschen soziale Gerechtigkeit und Wohnungen für diejenigen Personen mit weniger Geld als die Personen des links-grünen Mittelstandes

*in den Genossenschaftsersatzneubauten zu erkämpfen. Aber auch Genossenschaften haben Entwicklungspolitiken, bei denen die Schwächsten nicht mitkommen. Die Zonenplanung besteht darin, Parameter aufzustellen, damit man weiss, in welche Richtung es gehen soll. Wenn alle Genossenschaften auf ihren Arealen freiwillig Gestaltungspläne machen würden, wären wir wieder im Geschäft. Doch wenn wir diese Achse nun freigeben, geben wir Geld weg und müssen danach Mehrleistungen für die Verdichtung selber erbringen, die zwar geschaffen wurde, für die wir aber keinen Rappen zurückerhalten. Diese Verantwortung trägt bei dieser Abstimmung jeder Einzelne. Aus diesem Grund beantrage ich Abstimmung unter Namensaufruf.*

**Michael Baumer (FDP):** *Die FDP hätte aus städtebaulichen Überlegungen gern alle Gebiete in die erhöhte Ausnützung überführt. Wir wollen, dass man an den zentralen Achsen die richtige städtebauliche Entwicklung forciert, die notabene der SP-Stadtrat in dieser Weisung vorlegte. Die gesamte Kommission sagte, das Instrument sei richtig. Es geht hier einzig und allein um die monetäre Frage der Mehrwertabschöpfung und nicht darum, ob wir das Instrument für richtig oder falsch halten. Die FDP hätte deshalb gerne alle Gebiete aufgezont. Wir wollten aber eine Lösung, mit der die SP und die bürgerliche Seite leben kann. Man muss manchmal einen Schritt aufeinander zugehen. Das ist das Ziel dieses Antrags.*

**Hans Urs von Matt (SP):** *Zu den Voten von Niklaus Scherr (AL) und Markus Knauss (Grüne): Sie haben grundsätzlich recht. Wenn wir die Gebiete nun aufzonen, können wir die Mehrwertabschöpfung für diese Gebiete tatsächlich vergessen. Wir müssen aber auch berücksichtigen, wie heute Abend die Mehrheiten verteilt sind. Deshalb haben wir uns entschlossen, den Kompromiss einzugehen. Wir können damit noch einige Gebiete retten. Wenn Grüne und AL beim Grundsätzlichen bleiben, werden sie heute mit wehenden Fahnen untergehen.*

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Hochbaudepartements Stellung.

**STR André Odermatt:** *Wir haben diese Debatte intern in der Erarbeitung der BZO ebenfalls geführt, als die Frage zu erhöhter Ausnützung in solchen Gebieten auftauchte. Die BZO ist mehr als der Blick auf die einzelne Parzelle und deren Ausnützung. Die Stadt entwickelt sich. Man hat ein Gesamtbild, was nach dem Ergreifen einer planerischen Massnahme geschieht. Man hat auch eine Gesamtabwägung gemacht. Wir haben eine Entwicklung zu urbanen, städtischen Achsen. Es ist eine Verbesserung für die Wohnnutzung in den rückwärtigen Bereichen. Es werden bessere öffentliche Räume geschaffen. Es können auch Quartierachsen geschaffen werden, in denen dann das Gewerbe freiwillig in die Erdgeschoss einziehen wird. Das waren städtebauliche Überlegungen in einem Gesamtbild. Unserer Meinung nach ist es insgesamt und für eine zukunftsorientierte Lösung der richtige Weg. Dem Stadtrat ist klar, dass es eine gute Mehrwertausgleichsvorlage des Kantons braucht. Hier müsste auch noch eine politische Diskussion geführt werden. Was derzeit auf dem Tisch liegt, kann nicht die Zukunft darstellen. Zu den geführten Verhandlungen werde ich mich nicht äussern. Ich kann damit leben. Hinsichtlich des Instruments kam in den Diskussionen klar heraus, dass es unbestritten ist und dass man planerisch das Richtige tut, auch für die Stadt.*

6 / 43

### Änderungsantrag 38

Zonenplan 1:5000, Gebiete mit erhöhter Ausnützung (zu Art. 13 Abs. 2) / Streichung neuer Gebiete

Die Mehrheit der BeKo RP/BZO beantragt Ablehnung des Änderungsantrags.

Die Minderheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

Alle im Zonenplan neu bezeichneten Gebiete mit erhöhter Ausnützung sind zu streichen. Dies betrifft die Gebiete Wehntalerstrasse, Regensbergstrasse, Schaffhauserstrasse, Wallisellenstrasse, Ueberlandstrasse, Winterthurerstrasse und Dübendorferstrasse (BZO-Teilpläne II, IV, V und VI).

Mehrheit: Präsident Michael Baumer (FDP), Referent; Marco Denoth (SP), Patrick Hadi Huber (SP), Albert Leiser (FDP), Roger Liebi (SVP), Mario Mariani (CVP), Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Kyriakos Papageorgiou (SP), Gabriela Rothenfluh (SP), Peter Schick (SVP), Elisabeth Schoch (FDP) i. V. Dr. Christoph Luchsinger (FDP), Thomas Schwendener (SVP), Christine Seidler (SP), Sven Sobernheim (GLP)

Minderheit: Niklaus Scherr (AL), Referent; Vizepräsident Markus Knauss (Grüne), Gabriele Kisker (Grüne)

Niklaus Scherr (AL) beantragt Abstimmung unter Namensaufruf.

Der Rat stimmt dem Antrag von Niklaus Scherr (AL) mit 108 Stimmen zu. Somit ist das Quorum von 30 Stimmen gemäss Art. 41 Abs. 1 GeschO GR erreicht.

Abstimmung gemäss Art. 41 Abs. 1 GeschO GR:

<b>Abstimmungsprotokoll</b>				
<b>Platz#</b>	<b>Name</b>	<b>Vorname</b>	<b>Partei</b>	<b>Stimme</b>
138	Anken	Walter	SVP	JA
087	Akyol	Ezgi	AL	NEIN
084	Angst	Walter	AL	NEIN
013	Aubert	Marianne	SP	JA
092	Babini	Mario	parteilos	JA
137	Balsiger	Samuel	SVP	JA
063	Bär	Linda	SP	JA
001	Bartholdi	Roger	SVP	JA
098	Baumann	Markus	GLP	JA
168	Baumer	Michael	FDP	JA
114	Bertozzi	Roberto	SVP	JA
037	Bieri	Cordula	Grüne	NEIN
133	Bodmer	Onorina	FDP	JA
031	Brander	Simone	SP	JA
119	Brunner	Alexander	FDP	JA
051	Bührig	Marcel	Grüne	NEIN

003	Bürki	Martin	FDP	JA
176	Bürlimann	Martin	SVP	JA
033	Denoth	Marco	SP	JA
009	Diggelmann	Simon	SP	JA
061	Edelmann	Andreas	SP	JA
004	Egger	Heidi	SP	JA
167	Egger	Urs	FDP	JA
130	Egli	Andreas	FDP	JA
030	Egloff	Mathias	SP	JA
127	Fehr	Urs	SVP	JA
008	Fischer	Renate	SP	JA
016	Frei	Dorothea	SP	JA
044	Früh	Anjushka	SP	JA
099	Garcia	Isabel	GLP	JA
161	Gautschi	Adrian	GLP	JA
027	Glaser	Helen	SP	JA
135	Götzl	Martin	SVP	JA
020	Graf	Davy	SP	JA
088	Guggenheim	Eduard	AL	NEIN
048	Helfenstein	Urs	SP	JA
072	Hirsiger	Eva	Grüne	NEIN
011	Huber	Patrick Hadi	SP	JA
005	Hug	Christina	Grüne	NEIN
143	Hungerbühler	Markus	CVP	JA
160	Hüni	Guido	GLP	--
116	Huser	Christian	FDP	JA
175	Hüssy	Kurt	SVP	JA
108	im Oberdorf	Bernhard	SVP	JA
123	Iten	Stephan	SVP	JA
039	Kälin	Simon	Grüne	NEIN
014	Käppeli	Hans Jörg	SP	JA
086	Kirstein	Andreas	AL	NEIN
025	Kisker	Gabriele	Grüne	NEIN
118	Kleger	Thomas	FDP	JA
026	Knauss	Markus	Grüne	NEIN
147	Kobler	Raphael	FDP	JA
045	Kraft	Michael	SP	JA
102	Krayenbühl	Guy	GLP	JA
002	Küng	Peter	SP	JA
071	Kunz	Markus	Grüne	NEIN
068	Kurtulmus	Muammer	Grüne	NEIN
066	Lamprecht	Pascal	SP	JA

158	Landolt	Maleica	GLP	JA
134	Leiser	Albert	FDP	JA
081	Leitner Verhoeven	Andrea	AL	NEIN
121	Liebi	Roger	SVP	JA
149	Luchsinger	Christoph	FDP	JA
101	Luchsinger	Martin	GLP	JA
082	Maino	Rosa	AL	NEIN
201	Manser	Joe A.	SP	JA
042	Manz	Mathias	SP	JA
163	Mariani	Mario	CVP	JA
154	Marty	Christoph	SVP	JA
069	Meier-Bohrer	Karin	Grüne	NEIN
104	Merki	Markus	GLP	JA
140	Monn	Thomas	SVP	JA
024	Moser	Felix	Grüne	NEIN
152	Müller	Marcel	FDP	JA
173	Müller	Rolf	SVP	JA
096	Nabholz	Ann-Catherine	GLP	JA
032	Näf	Ursula	SP	JA
125	Osbahr	Thomas	SVP	JA
058	Papageorgiou	Kyriakos	SP	JA
115	Pflüger	Severin	FDP	JA
052	Prelicz-Huber	Katharina	Grüne	NEIN
073	Probst	Matthias	Grüne	NEIN
157	Regli	Daniel	SVP	JA
006	Richli	Mark	SP	JA
111	Richter	Derek	SVP	JA
021	Rothenfluh	Gabriela	SP	JA
097	Roy	Shaibal	GLP	JA
145	Rudolf	Reto	CVP	JA
054	Rykart Sutter	Karin	Grüne	NEIN
010	Sangines	Alan David	SP	JA
065	Savarioud	Marcel	SP	JA
083	Schäfli	Corinne	AL	NEIN
141	Schatt	Heinz	SVP	JA
077	Scherr	Niklaus	AL	NEIN
178	Schick	Peter	SVP	JA
089	Schiller	Christina	AL	NEIN
165	Schlieper	Marc	FDP	JA
049	Schmid	Marion	SP	JA
170	Schmid	Michael	FDP	JA
146	Schoch	Elisabeth	FDP	JA



156	Schwendener	Thomas	SVP	JA
041	Seidler	Christine	SP	ENTHALTEN
019	Silberring	Pawel	SP	JA
151	Simon	Claudia	FDP	JA
107	Sobernheim	Sven	GLP	JA
018	Speck	Roger-Paul	SP	JA
171	Steger	Heinz F.	FDP	JA
181	Steiner	Jonas	SP	--
034	Strub	Jean-Daniel	SP	JA
035	Tobler	Marcel	SP	JA
150	Tognella	Roger	FDP	JA
162	Traber	Christian	CVP	JA
105	Trevisan	Guido	GLP	JA
166	Tschanz	Raphaël	FDP	JA
183	Urben	Michel	SP	JA
110	Urech	Stefan	SVP	--
120	Uttinger	Ursula	FDP	JA
047	Utz	Florian	SP	JA
144	Vogelbacher	Reto	CVP	JA
062	von Matt	Hans Urs	SP	JA
129	Weyermann	Karin	CVP	JA
113	Widmer	Katharina	SVP	JA
028	Wiesmann	Barbara	SP	JA
095	Wiesmann	Matthias	GLP	JA
015	Wyler	Rebekka	SP	JA

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 98 gegen 23 Stimmen (bei 1 Enthaltung) zu.

Kommissionsmehrheit/-minderheit:

**Marco Denoth (SP):** *Wir möchten an der Dübendorferstrasse, Winterthurerstrasse und Wallisellenstrasse eine erhöhte Ausnützung zulassen. Wir gehen in diesem Sinne den Kompromiss ein, dass man bei der Schaffhauserstrasse, Wehntalerstrasse, Regensbergstrasse und Überlandstrasse darauf verzichtet. Noch kurz zum Stichwort Kuhhandel. In der vorletzten Kommissionssitzung wurden die Mehrheiten klar. Am 28. Mai 2016 wussten wir, dass die Anträge in der knappen Mehrheit durch Mario Babini (parteilos) zustande kommen werden. Erst dann stellte sich auch heraus, dass die Bürgerlichen vollzählig anwesend sein werden. Dies war der Zeitpunkt, zu dem der Kuhhandel begann. Es tut mir leid, dass ich gewisse Leute nicht darüber informiert habe. Dennoch: Die Grünen werden die BZO gemäss Fraktionserklärung ohnehin ablehnen. Wir haben hier die Verantwortung der Macht wahrgenommen und das geringste Übel in Kauf genommen.*

**Niklaus Scherr (AL):** Das Instrument als solches ist unbestritten. Mit unserem Minderheitsantrag beantragen wir, die Gebiete Überlandstrasse, Dübendorferstrasse und Winterthurerstrasse in Schwamendingen zu streichen. Es geht dort nicht primär nur um die Frage des Mehrwertausgleichs. Es sind die drei strategischen Strassenzüge in einem Stadtquartier, das einst als Gartenstadtquartier galt und nun schrittweise in extremem Umfang umgepflügt wird. Das Quartier beinhaltet riesige Ausnutzungsreserven. Verdichtung ist ein Prozess, in dem man die Menschen sorgfältig mitnehmen muss. Die Bewohner der Stadt werden künftig in Schwamendingen, Altstetten und Albisrieden platziert werden. Wir sollten diesen Prozess mit Augenmass und mit Rücksicht auf die sozialen Verhältnisse in den Quartieren angehen. Schwamendingen ist das Quartier mit den einkommensschwächsten Gruppen der Stadt. Sie haben dort eine sichere Bleibe, oft in Genossenschaftswohnungen. Wir müssen den Prozess im Rahmen eines Richtplans abstützen. In einem solchen können auch soziale Leitplanken formuliert werden. Der Zonenplan sagt nichts darüber aus, was mit den Menschen passiert, die dort wohnen. An einem gewissen Punkt kann der Verdichtungsprozess in einer Stadt auch komplett kippen, weil die Leute die Verdichtung nur noch als Verlust der eigenen Heimat erleben und sich Widerstand bildet. Im Hintergrund haben die Planer der Stadt bereits ihre Vorstellung der Stadt 2050, ohne dass wir sie hier im Rat substantiell diskutiert hätten. Ich weigere mich, eine solche Art von unverantwortlicher Stadtplanung zu machen. Es müssen zuerst alle Karten auf dem Tisch liegen. Gerade die SVP, eine der stärksten Parteien in Schwamendingen, sollte dies ernst nehmen.

Weitere Wortmeldungen:

**Roger Tognella (FDP):** Als Schwamendinger, Bewohner der Dübendorfstrasse und ehemaliges Genossenschaftskind fühle ich mich herausgefordert vom Votum von Niklaus Scherr (AL). Er unterschlägt die Tatsache, dass auch 3- oder 4-Zimmerwohnungen angesiedelt sind, die für die heutigen Situationen nicht mehr geeignet sind, insbesondere in der Baugenossenschaft Glattal. Ich war immer stolz, dass wir in Schwamendingen nicht die gleichen Fehler wie vielleicht in Neu-Affoltern gemacht haben, sondern mit dem Thema Verdichtung massvoller umgegangen sind. Doch die Forderung käme einem Stehenbleiben in der heutigen Zeit gleich mit energetisch schlechten Bauten, mit Baukuben, die klein sind. Die AL verhindert Bautätigkeit. Es beelendet mich, wenn es ihre Position ist, sich gegen eine Aufwertung eines Quartierteils zu stellen, der diese nötig hat.

**Marco Denoth (SP):** Wir unterschreiben alles, was Niklaus Scherr (AL) sagte. Eine Abzonung wird tatsächlich nie mehr möglich sein. In Schwamendingen haben wir W5-, W4- und W3-Zonen. Mit dem Arealbonus springt die Ausnutzung bei W3 von 0,9 auf 1,3, bei W4 von 1,2 auf 1,6 und bei W5 von 1,65 auf 2,08. Das sind massive Ausnutzungen, die dort konsumiert werden können. Von der Dübendorferstrasse einwärts befinden sich zuerst die Baugenossenschaftswohnungen Sunnige Hof. Diese sind links und rechts entweder schon gebaut oder ihre Pläne sind bereits pfannenfertig vorhanden. Anschliessend kommen einige kleinere Genossenschaften, die bereits gebaut haben, danach das grosse Dreieck der Baugenossenschaft Glattal, die bereits einen Masterplan erstellt hat und eine gewisse Verdichtung realisiert hat. In der Winterthurerstrasse gibt

*es ebenfalls diverse Genossenschaften, die bereits gebaut haben. Bei der Wallisellenstrasse ist es ähnlich. Dort gibt es den Gestaltungsplan des Überlandparks, der ebenfalls einen gewissen Einfluss hat. Es ist Augenwischerei, wenn man nun sagt, in Schwamendingen würde sich nichts ändern. Die Gartenstadt kann nicht mehr erhalten bleiben. Es ist illusorisch. Im Übrigen war nun immer von flächendeckenden Ausnützungen die Rede. Das stimmt so nicht. Wir sprechen von 12 m von der Baulinie nach hinten. Dieses Gebiet soll etwas mehr bebaut werden können. Zum Schluss möchte ich noch auf einen Widerspruch der SVP hinweisen. Sie hat vorhin die W4-Abzonung unterstützt und unterstützt nun aber die Aufzonung.*

**Walter Angst (AL):** *Bei den Planungsmassnahmen in Schwamendingen wird die Politik, die wir kritisieren, einfach akzeptiert. Mit dem Überlandpark gehen hunderte von dringend benötigten Wohnungen verloren. Wir haben kein soziales Regulativ. Wir haben gegen einen Gestaltungsplan an der Wallisellerstrasse opponiert, bei dem das soziale Regulativ nicht eingebaut wurde. Wir tun es nun bei der BZO wieder. Jegliche Chancen, eine soziale Entwicklung in Schwamendingen zu realisieren, wurden ausgelassen. Wenn die SVP sagt, das seien keine zeitgemässen Wohnungen mehr: Das ist so. Doch die grosse Herausforderung sind nicht die 2200 Franken teuren Wohnungen, die die Genossenschaften in einer Tiefzinsphase bauen. Die Herausforderung besteht darin, für grosse Gruppen von Bewohnerinnen und Bewohnern und Wählerinnen und Wählern von ganz unterschiedlichen Parteien Möglichkeiten zu schaffen, in der Stadt zu wohnen. Die NZZ zeigte kürzlich in einem Artikel auf, wie Leute in 1-Zimmer-Wohnungen mit 2 Kindern wohnen müssen. Über diese wird einfach hinweggesehen, als ob sie nicht existieren würden. Es wird Klientelpolitik betrieben. Hier machen wir nicht mit.*

#### Änderungsantrag 39

Zonenplan 1:5000, Gebiete mit erhöhter Ausnützung (zu Art. 13 Abs. 2) / Streichung neuer Gebiete in Schwamendingen (Eventualanträge zu Antrag 38)

Die Mehrheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

Die im Zonenplan neu bezeichneten Gebiete mit erhöhter Ausnützung entlang der Ueberland-, Schaffhauer-, Regensberg- und Wehtalerstrasse sind zu streichen.

Die Minderheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

Die im Zonenplan neu bezeichneten Gebiete mit erhöhter Ausnützung entlang der Ueberland-, Winterthurer- und Dübendorferstrasse (BZO-Teilplan VI) sind zu streichen.

- Mehrheit: Marco Denoth (SP), Referent; Präsident Michael Baumer (FDP), Patrick Hadi Huber (SP), Albert Leiser (FDP), Mario Mariani (CVP), Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Kyriakos Papageorgiou (SP), Gabriela Rothenfluh (SP), Elisabeth Schoch (FDP) i. V. Dr. Christoph Luchsinger (FDP), Sven Sobernheim (GLP)
- Minderheit: Niklaus Scherr (AL), Referent; Vizepräsident Markus Knauss (Grüne), Gabriele Kisker (Grüne)
- Enthaltung: Roger Liebi (SVP), Peter Schick (SVP), Thomas Schwendener (SVP), Christine Seidler (SP)

12 / 43

Abstimmung gemäss Art. 36 GeschO GR (gleichgeordnete Anträge):

Antrag Mehrheit	76 Stimmen
Antrag Minderheit	23 Stimmen
Antrag Stadtrat	<u>17 Stimmen</u>
Total	116 Stimmen
= absolutes Mehr	59 Stimmen

Damit ist dem Antrag der Mehrheit zugestimmt.

Kommissionsmehrheit/-minderheit:

**Michael Baumer (FDP):** *In Wohnzonen sollen bei Gebäuden, die bereits vor dem 1. Januar 1999 existiert haben, schon vorhandene zweite Dachgeschosse ausgebaut werden können. Es macht keinen Sinn, in den Wohnzonen auf bereits vorhandene Flächen zu verzichten. Man sollte hier einen haushälterischen Umgang mit dem Boden pflegen. Der gleiche Artikel existiert bereits in der Kernzone, auch wenn er nun abgeändert werden soll. Wir möchten den Artikel in der Wohnzone ergänzen.*

**Marco Denoth (SP):** *Wir übernehmen die Haltung der Verwaltung und lehnen den Antrag ab. Wenn man ein zweites Dachgeschoss ausbauen will, braucht es die entsprechende Belichtung. Das hat meistens zur Folge, dass unkontrolliert Dacheinschnitte, Dachfenster und Dachaufbauten im zweiten Dachgeschoss erstellt werden. Das erste Dachgeschoss ist bereits bewohnbar. Wenn man das zweite noch dazu nimmt, entsteht ein unbefriedigendes Erscheinungsbild. Auch das Verdichtungspotenzial ist in diesem Fall nicht besonders gross. Es entsteht meist nicht neuer Wohnraum, sondern einfach grösserer Wohnraum, indem eine Wohnung vom ersten Dachgeschoss ins zweite Dachgeschoss erweitert wird.*

Änderungsantrag 40

C. Wohnzonen, Art. 13 Grundmasse / Neuer Abs. 4

Die Mehrheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

<sup>4</sup>In den Wohnzonen darf bei bestehenden Gebäuden (Stichtag 1. Januar 1999) ein bereits vorhandenes zweites Dachgeschoss ausgebaut werden.

Die Minderheit der BeKo RP/BZO beantragt Ablehnung des Änderungsantrags.

13 / 43

- Mehrheit: Präsident Michael Baumer (FDP), Referent; Vizepräsident Markus Knauss (Grüne), Gabriele Kisker (Grüne), Albert Leiser (FDP), Roger Liebi (SVP), Mario Mariani (CVP), Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Peter Schick (SVP), Elisabeth Schoch (FDP) i. V. Dr. Christoph Luchsinger (FDP), Thomas Schwendener (SVP), Sven Sobernheim (GLP)
- Minderheit: Marco Denoth (SP), Referent; Patrick Hadi Huber (SP), Kyriakos Papageorgiou (SP), Gabriela Rothenfluh (SP), Niklaus Scherr (AL), Christine Seidler (SP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 85 gegen 38 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Kommissionsminderheit/-mehrheit:

**Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP):** *Es geht um die Nutzungsvorschrift in Zentrumszonen. Neu in der BZO ist eine Ergänzung, dass in den Zentrumszonen entlang von Strassen und Plätzen im Erdgeschoss keine Wohnnutzungen zulässig sein sollen. Wir fordern eine Streichung dieser Ergänzung. Einerseits ist die Erdgeschossnutzung bereits in einem allgemeinen Artikel, Art. 6a, so formuliert, dass in keinen Quartiererhaltungs- oder Zentrumszonen nur publikumsorientierte gewerbliche Nutzungen zulässig sind. Andererseits ist für uns nicht ersichtlich, aus welchem Anlass oder Missstand heraus in Art. 18 betreffend Zentrumszone dasselbe nochmals festgehalten werden muss. Die explizite Erwähnung des Verbots zeigt klar auf, dass man insgesamt weniger darum bemüht ist, die für Zentrumszonen spezifische Nutzungsdurchmischung und bauliche Flexibilität zu ermöglichen, sondern nur das Verbot einer einzigen Nutzung, der Wohnungsnutzung, anvisiert. Man kann sich fragen, ob jede Zentrumszone auch künftig nur als klassische Einkaufszone angedacht werden kann oder auch neue Formen von Nutzungsvielfalten ein Gefühl von Urbanität generieren könnten. Nichtsdestotrotz sind wir der Ansicht, dass Art. 6a bereits genügend Leitplanken setzt, um wohnungspolitischen Wildwuchs in den Zentrumszonen zu verhindern.*

**Niklaus Scherr (AL):** *Die Mehrheit beantragt, auf die Streichung zu verzichten. Zentrumszonen sind Zonen mit einer hohen baulichen Dichte mit mindestens 5 und maximal 7 Geschossen. Es geht darum, dass es in der ersten Raumtiefe entlang von Strassen und Plätzen keine Wohnnutzungen geben soll. Dies scheint mir eine nachvollziehbare Regelung. In einer solch dichten Bauweise sollten entlang der Strasse nicht unbedingt Wohnungen sein. Ich gehe mit der GLP einig, dass es in Zukunft neue Definitionen von Nutzungen von Räumen geben wird, im Rahmen derer Wohnen und Nicht-Wohnen in den gleichen Räumlichkeiten stattfinden können. Der Begriff der Wohnnutzung ist heute rechtlich klar definiert. Es handelt sich um reines Wohnen. Es ist keine Durchmischung vorgesehen. Das traditionelle Wohnen in der Erdgeschossebene auf Augenhöhe der Passanten ist nicht das Gelbe vom Ei. Wir sprechen hier nicht davon, was in der zweiten Bautiefe passiert, sondern nur von der ersten, an deren Wohnungen sich viele Leute auf der Strasse vorbeibewegen würden.*

Weitere Wortmeldung:

**Roger Liebi (SVP):** *Meiner Meinung nach sollten die Leute selber wählen dürfen, wo*

14 / 43

*sie wohnen möchten. Wenn jemand in einer ersten Rauntiefe wohnen möchte, soll er das tun können. Wenn ein Bauherr dort Wohnungen erstellen möchte, soll er das tun dürfen. Ich sehe den Sinn dieser Verbote nicht ein. Damit wir wissen, wer Wohnungsbau verbieten möchte, beantrage ich Namensaufruf.*

#### Änderungsantrag 41

C<sup>bis</sup>. Zentrumszonen, Art. 18a Nutzweise, Abs. 2 / Streichung

Die Mehrheit der BeKo RP/BZO beantragt Ablehnung des Änderungsantrags.

Die Minderheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

~~Im Erdgeschoss sind in der ersten Rauntiefe entlang von Strassen und Plätzen keine Wohnnutzungen zulässig.~~

- Mehrheit: Niklaus Scherr (AL), Referent; Vizepräsident Markus Knauss (Grüne), Marco Denoth (SP), Patrick Hadi Huber (SP), Gabriele Kisker (Grüne), Mario Mariani (CVP), Kyriakos Papageorgiou (SP), Gabriela Rothenfluh (SP), Christine Seidler (SP)
- Minderheit: Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Referentin; Präsident Michael Baumer (FDP), Albert Leiser (FDP), Roger Liebi (SVP), Peter Schick (SVP), Elisabeth Schoch (FDP) i. V. Dr. Christoph Luchsinger (FDP), Thomas Schwendener (SVP), Sven Sobernheim (GLP)

Roger Liebi (SVP) beantragt Abstimmung unter Namensaufruf.

Der Rat stimmt dem Antrag von Roger Liebi (SVP) mit 96 Stimmen zu. Somit ist das Quorum von 30 Stimmen gemäss Art. 41 Abs. 1 GeschO GR erreicht.

Abstimmung gemäss Art. 41 Abs. 1 GeschO GR:

Abstimmungsprotokoll				
Platz#	Name	Vorname	Partei	Stimme
138	Anken	Walter	SVP	NEIN
087	Akyol	Ezgi	AL	JA
084	Angst	Walter	AL	JA
013	Aubert	Marianne	SP	JA
092	Babini	Mario	parteilos	JA
137	Balsiger	Samuel	SVP	NEIN
063	Bär	Linda	SP	JA
001	Bartholdi	Roger	SVP	NEIN
098	Baumann	Markus	GLP	NEIN
168	Baumer	Michael	FDP	NEIN
114	Bertozzi	Roberto	SVP	NEIN
037	Bieri	Cordula	Grüne	JA
133	Bodmer	Onorina	FDP	NEIN

031	Brander	Simone	SP	JA
119	Brunner	Alexander	FDP	NEIN
051	Bührig	Marcel	Grüne	JA
003	Bürki	Martin	FDP	NEIN
176	Bürlimann	Martin	SVP	NEIN
033	Denoth	Marco	SP	JA
009	Diggelmann	Simon	SP	JA
061	Edelmann	Andreas	SP	JA
004	Egger	Heidi	SP	JA
167	Egger	Urs	FDP	NEIN
130	Egli	Andreas	FDP	NEIN
030	Egloff	Mathias	SP	JA
127	Fehr	Urs	SVP	NEIN
008	Fischer	Renate	SP	JA
016	Frei	Dorothea	SP	JA
044	Früh	Anjushka	SP	JA
099	Garcia	Isabel	GLP	NEIN
161	Gautschi	Adrian	GLP	NEIN
027	Glaser	Helen	SP	JA
135	Götzl	Martin	SVP	NEIN
020	Graf	Davy	SP	JA
088	Guggenheim	Eduard	AL	JA
048	Helfenstein	Urs	SP	JA
072	Hirsiger	Eva	Grüne	JA
011	Huber	Patrick Hadi	SP	JA
005	Hug	Christina	Grüne	JA
143	Hungerbühler	Markus	CVP	--
160	Hüni	Guido	GLP	--
116	Huser	Christian	FDP	NEIN
175	Hüssy	Kurt	SVP	NEIN
108	im Oberdorf	Bernhard	SVP	NEIN
123	Iten	Stephan	SVP	NEIN
039	Kälin	Simon	Grüne	JA
014	Käppeli	Hans Jörg	SP	JA
086	Kirstein	Andreas	AL	JA
025	Kisker	Gabriele	Grüne	JA
118	Kleger	Thomas	FDP	NEIN
026	Knauss	Markus	Grüne	JA
147	Kobler	Raphael	FDP	NEIN
045	Kraft	Michael	SP	JA
102	Krayenbühl	Guy	GLP	NEIN
002	Küng	Peter	SP	JA

071	Kunz	Markus	Grüne	JA
068	Kurtulmus	Muammer	Grüne	JA
066	Lamprecht	Pascal	SP	JA
158	Landolt	Maleica	GLP	NEIN
134	Leiser	Albert	FDP	NEIN
081	Leitner Verhoeven	Andrea	AL	JA
121	Liebi	Roger	SVP	NEIN
149	Luchsinger	Christoph	FDP	NEIN
101	Luchsinger	Martin	GLP	NEIN
082	Maino	Rosa	AL	JA
201	Manser	Joe A.	SP	JA
042	Manz	Mathias	SP	JA
163	Mariani	Mario	CVP	JA
154	Marty	Christoph	SVP	NEIN
069	Meier-Bohrer	Karin	Grüne	JA
104	Merki	Markus	GLP	NEIN
140	Monn	Thomas	SVP	NEIN
024	Moser	Felix	Grüne	JA
152	Müller	Marcel	FDP	NEIN
173	Müller	Rolf	SVP	NEIN
096	Nabholz	Ann-Catherine	GLP	NEIN
032	Näf	Ursula	SP	JA
125	Osbahr	Thomas	SVP	NEIN
058	Papageorgiou	Kyriakos	SP	JA
115	Pflüger	Severin	FDP	NEIN
052	Prelicz-Huber	Katharina	Grüne	JA
073	Probst	Matthias	Grüne	JA
157	Regli	Daniel	SVP	NEIN
006	Richli	Mark	SP	JA
111	Richter	Derek	SVP	NEIN
021	Rothenfluh	Gabriela	SP	JA
097	Roy	Shaibal	GLP	NEIN
145	Rudolf	Reto	CVP	JA
054	Rykart Sutter	Karin	Grüne	JA
010	Sangines	Alan David	SP	JA
065	Savarioud	Marcel	SP	JA
083	Schäfli	Corinne	AL	JA
141	Schatt	Heinz	SVP	NEIN
077	Scherr	Niklaus	AL	JA
178	Schick	Peter	SVP	NEIN
089	Schiller	Christina	AL	JA
165	Schlieper	Marc	FDP	NEIN



049	Schmid	Marion	SP	JA
170	Schmid	Michael	FDP	NEIN
146	Schoch	Elisabeth	FDP	NEIN
156	Schwendener	Thomas	SVP	NEIN
041	Seidler	Christine	SP	JA
019	Silberring	Pawel	SP	JA
151	Simon	Claudia	FDP	NEIN
107	Sobernheim	Sven	GLP	NEIN
018	Speck	Roger-Paul	SP	JA
171	Steger	Heinz F.	FDP	NEIN
181	Steiner	Jonas	SP	--
034	Strub	Jean-Daniel	SP	JA
035	Tobler	Marcel	SP	JA
150	Tognella	Roger	FDP	NEIN
162	Traber	Christian	CVP	JA
105	Trevisan	Guido	GLP	NEIN
166	Tschanz	Raphaël	FDP	NEIN
183	Urben	Michel	SP	JA
110	Urech	Stefan	SVP	NEIN
120	Uttinger	Ursula	FDP	NEIN
047	Utz	Florian	SP	JA
144	Vogelbacher	Reto	CVP	JA
062	von Matt	Hans Urs	SP	JA
129	Weyermann	Karin	CVP	JA
113	Widmer	Katharina	SVP	NEIN
028	Wiesmann	Barbara	SP	JA
095	Wiesmann	Matthias	GLP	NEIN
015	Wyler	Rebekka	SP	JA

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 67 gegen 55 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Kommissionsmehrheit/-minderheit:

**Michael Baumer (FDP):** *Wir beantragen die Streichung einer neuen Vorschrift. Diese besagt, dass das erste oder zweite Dachgeschoss dasjenige sein soll, das als solches in Erscheinung tritt und nicht das, das vom Bauherrn als das eigentliche Stockwerk von der Stockwerkzahl her vorgesehen ist. In der Zentrumszone konnten wir diesbezüglich eine Mehrheit finden. In denjenigen Anträgen, bei denen das Ortsbild eine wichtigere Rolle spielt, wird es eher knapp. Wir halten die Vorschrift für eine unnötige Verkomplizierung der Bauordnung und fordern deshalb die Streichung des Artikels.*

**Marco Denoth (SP):** *Aus unserer Sicht macht die Klärung einer unklaren baurecht-*

*lichen Situation Sinn. Es gibt teilweise zweite Dachgeschosse, die klar als zweites Dachgeschoss in Erscheinung treten, die aber als erstes Dachgeschoss gelten. Dort kann dann noch ein zweites Dachgeschoss gebaut werden. Das führt städtebaulich zu schwierigen Situationen und unbefriedigenden gestalterischen Lösungen. Es liegen auch Baurekursgerichtsentscheide vor, die genau dies bemängeln. Mit diesem Artikel schaffen wir eine Klärung, die unserer Meinung nach nötig ist. Der Artikel ist auch in zwei anderen Zonen relevant. Wir kommen später bei den Anträgen 48 und 63 noch dazu. Unsere Argumentation gilt entsprechend auch für die Anträge 48 und 63.*

#### Änderungsantrag 42

C<sup>bis</sup>. Zentrumszonen, Art. 18b Dachgestaltung, Abs. 3 / Streichung

Die Mehrheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

~~<sup>3</sup>Als erstes oder zweites Dachgeschoss gilt das jeweils als solches in Erscheinung tretende Geschoss.~~

Die Minderheit der BeKo RP/BZO beantragt Ablehnung des Änderungsantrags.

- Mehrheit: Präsident Michael Baumer (FDP), Referent; Vizepräsident Markus Knauss (Grüne), Gabriele Kisker (Grüne), Albert Leiser (FDP), Roger Liebi (SVP), Mario Mariani (CVP), Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Peter Schick (SVP), Elisabeth Schoch (FDP) i. V. Dr. Christoph Luchsinger (FDP), Thomas Schwendener (SVP), Sven Sobernheim (GLP)
- Minderheit: Marco Denoth (SP), Referent; Patrick Hadi Huber (SP), Kyriakos Papageorgiou (SP), Gabriela Rothenfluh (SP), Niklaus Scherr (AL), Christine Seidler (SP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 75 gegen 47 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Kommissionsminderheit/-mehrheit:

**Albert Leiser (FDP):** *Es geht um die Industrie- und Gewerbezone. Man hat die IHD aufgelöst und in Industrie I, II und III aufgeteilt. In den Industriezonen II und III hat man für den Handel und die Dienstleistung eine Ausnützung von 100 und 150 %. Wir sind der Meinung, dass man diese in der IG II auf 150 % und in der IG III auf 200 % erhöhen sollte. Es gab auch baurechtswidrige Situationen. Es sollte vertretbar sein, diese Zahl zu erhöhen. Für das Gewerbe hat man mit 150 % und 200 % genügend Möglichkeiten. Es kann nicht sein, dass ein Sanitär sein Geschäft über drei Stockwerke hinweg ansiedeln muss.*

**Christine Seidler (SP):** *Aus Sicht der Mehrheit ist dies ein wichtiger Punkt für die Zukunft des produzierenden Gewerbes und der Industrie. Die neuen Industriezonen IG I-III haben gebietsspezifische Einschränkungen der Ausnützung von Handels- und Dienstleistungsnutzungen. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass der damalige kantonale Eingriff mit der IHD zu Spekulation von Industrieland geführt hat. Dadurch wurden die für die Wirtschaftsdiversifizierung von Zürich wichtigen Gewerbebranche Produktion und Industrie in die Agglomeration verdrängt und wanderten ab. Mit der neuen Zonierung*

*schaffen wir wieder eine Basis, dass diese Gewerbebezüge wieder nach Zürich kommen können. Die Industrie macht in Zürich nur noch eine verschwindend kleine Fläche von rund 5 % aus. Diese Fläche ist gleichzeitig stark von Dienstleistern belegt. Für ein nachhaltiges Wirtschaftswachstum ist eine Diversifizierung und Ansiedlung von Industrie und produzierendem Gewerbe unabdingbar. Bei der Zuordnung der bisherigen Zonen zu den neuen Zonen IG I-III wird der bauliche Bestand berücksichtigt. Eine Kritik lautete, dass baurechtswidrige Situationen entstehen. Diese haben aber Bestandesgarantie und werden sowohl von der Verwaltung als auch rechtlich als verhältnismässig eingestuft und schaffen gleichzeitig die Möglichkeit, die Handels- und Dienstleistungsnutzung etwas zu entschärfen. Die Ausnutzungsziffern für die Handels- und Dienstleistungsnutzung wurden absichtlich so angesetzt, dass ein Anreiz entsteht, neben der Nutzung der Dienstleister auch Flächen für industrielle und gewerbliche Nutzungen bereitzustellen. Würden diese höher angesetzt, könnten sich die Grundeigentümer auf die lukrativere Nutzungsart beschränken, weil sie damit bereits genügend Rendite erzielen können und auf die Ausnutzung für ertragsschwächere und gewerbliche Nutzungen schlicht verzichten würden. Die einschränkendere Festlegung für Handels- und Dienstleistungsnutzung wird auch aufgewogen durch den Verzicht auf eine generelle Ausnutzungsziffer.*

**Michael Baumer (FDP):** *Ich stelle einen Ordnungsantrag auf Abbruch der Diskussion. Es geht nicht darum, die Weisung zum wiederholten Mal vorzustellen. Die IHD-Zone soll vorgestellt werden. Ich bitte die Referentin, zum Antrag zu sprechen. Wir haben gehört, was für die Mehrheit dagegenspricht und sollten zur Abstimmung kommen.*

**Dr. Davy Graf (SP):** *Jeder Mehr- und Minderheitsreferent hat das Recht, seine fünf Minuten zu nutzen und das Thema je nach Bedarf auszuloten und auszuweiten. Die Debatte, die wir nun über diese Anträge führen, ist für die BZO sehr wichtig und zentral. Es wäre äusserst schade und fast schon fahrlässig, die Diskussion bei diesem Punkt abbrechen. Das Votum sollte beendet werden dürfen und es sollten auch weitere Votanten zugelassen werden.*

**Niklaus Scherr (AL):** *Ich finde es grenzwertig, wenn der Präsident der Kommission einer Mehr- oder Minderheitssprecherin ihre fünf Minuten Redezeit entziehen will. Es geht nicht an, dass der Präsident Qualifikationen dazu abgibt, was er von einem Votum hält. Es wird eine Mehrheitsmeinung und eine Minderheitsmeinung vertreten. Das gehört in einem Parlament dazu.*

**Christine Seidler (SP):** *Das Instrument soll wie erwähnt dazu dienen, dass die Verdrängung der produzierenden Gewerbebetriebe und der Ansiedlung von Industrie nicht mehr stattfindet. Im Übrigen wird der Verzicht einer generellen Ausnutzungsziffer damit ausgeglichen. Mit der neu in allen IG-Zonen geltenden Baumassenziffer wird die mögliche Gesamtausnutzung in der bisherigen IGH-Zone erhöht. Der vorliegende Antrag hat zur Folge, dass die Ansiedlung von Industrie und Gewerbe nicht gelingt und eine Diversifizierung der Wirtschaft eingeschränkt oder verhindert wird. Der Antrag ist deshalb abzulehnen.*

20 / 43

Weitere Wortmeldung:

**Niklaus Scherr (AL):** Die bürgerliche Seite sollte sich manchmal fragen, ob sie nun die Interessen einer möglichst schrankenlosen Eigentumsausübung von Grundeigentümern vertritt, die Liegenschaften in den IG I, II oder III besitzen, oder ob sie auch die Interessen von Gewerbetreibenden vertritt, die ertragsschwächere Nutzungen haben und einen gewissen planerischen Schutz benötigen. Die IHD beinhaltete 250 % Ausnützung, die reine Industriezone 50 % Ausnützung für Dienstleistungsnutzungen. Nun haben wir zwei Zwischenlösungen eingebaut, eine mit 100 %, eine mit 150 %. Es spricht Bände, dass ausgerechnet bei einem solchen Geschäft ein Vertreter der FDP einer Referentin das Wort entziehen wollte, die eine gegenteilige Meinung vertritt.

Änderungsantrag 43

D. Industrie- und Gewerbezonon, Art. 19 Grundmasse, Abs. 1 / Änderung

Die Mehrheit der BeKo RP/BZO beantragt Ablehnung des Änderungsantrags.

Die Minderheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

<sup>1</sup>Es gelten folgende Grundmasse

	IG I	IG II	IG III
Ausnützungsziffer für Handels- und Dienstleistungsnutzung max. (%)	50	<u>150</u>	<u>200</u>

[Auszug Tabelle]

Mehrheit: Christine Seidler (SP), Referentin; Vizepräsident Markus Knauss (Grüne), Marco Denoth (SP), Patrick Hadi Huber (SP), Gabriele Kisker (Grüne), Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Kyriakos Papageorgiou (SP), Gabriela Rothenfluh (SP), Niklaus Scherr (AL), Sven Sobernheim (GLP)

Minderheit: Albert Leiser (FDP), Referent; Präsident Michael Baumer (FDP), Mario Mariani (CVP), Roger Liebi (SVP), Peter Schick (SVP), Elisabeth Schoch (FDP) i. V. Dr. Christoph Luchsinger (FDP), Thomas Schwendener (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 73 gegen 49 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Kommissionsmehrheit/-minderheit:

**Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP):** Im vorhergehenden Antrag haben wir gesehen, dass in der neuen Industrie- und Gewerbezone die Fläche für die Wirtschaftstätigkeit bestimmt und die Ausnützungsziffer von Handels- und Dienstleistungsnutzung vorgegeben wird. Diese Regelung beeinflusst auch die Freiflächenziffer. Das heisst, das Verhältnis zwischen Wirtschaft und öffentlichem Raum wird definiert. Dahinter stecken Bedürfnisse der dort arbeitenden Menschen nach qualitativem öffentlichem Raum und angenehmem Stadtklima. Dazu trägt die Sicherung von Freiflächen ebenfalls bei. Wir

21 / 43

*schlagen deshalb vor, die Ausnützungs- und Freiflächenziffern im Gleichgewicht zu halten. Ursprünglich wurden folgende Freiflächenziffern vorgeschlagen: Für IG I 10, für IG II 10 und für IG III 15. Wir schlagen vor, bei IG II eine Freiflächenziffer von 12,5 zu setzen und somit das Gleichgewicht zu halten und dieses linear zu erhöhen.*

**Albert Leiser (FDP):** *Eine Bemerkung zum vorhergehenden Votum von Niklaus Scherr (AL): Ich vertrete sowohl das Gewerbe als auch die Hauseigentümer. Es ist einfach nicht sinnvoll, wenn ein Sanitär sein Geschäft über drei Stockwerke ansiedelt. Das wäre das Ausmass. Der Antrag ist nun aber abgeschlossen. Beim vorliegenden Antrag geht es um die Freifläche. Wir halten die Vorschläge des Stadtrats für sehr gut und möchten sie so beibehalten.*

#### Änderungsantrag 44

D. Industrie- und Gewerbebezonen, Art. 19 Grundmasse, Abs. 1 / Änderung

Die Mehrheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

<sup>1</sup>Es gelten folgende Grundmasse

	IG I	IG II	IG III
Freiflächenziffer min. (%)	10	12,5	15

[Auszug Tabelle]

Die Minderheit der BeKo RP/BZO beantragt Ablehnung des Änderungsantrags.

Mehrheit: Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Referentin; Vizepräsident Markus Knauss (Grüne), Marco Denoth (SP), Patrick Hadi Huber (SP), Gabriele Kisker (Grüne), Kyriakos Papageorgiou (SP), Gabriela Rothenfluh (SP), Niklaus Scherr (AL), Christine Seidler (SP), Sven Sobernheim (GLP)

Minderheit: Albert Leiser (FDP), Referent; Präsident Michael Baumer (FDP), Mario Mariani (CVP), Roger Liebi (SVP), Peter Schick (SVP), Elisabeth Schoch (FDP) i. V. Dr. Christoph Luchsinger (FDP), Thomas Schwendener (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 73 gegen 50 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Kommissionsminderheit/-mehrheit:

**Gabriele Kisker (Grüne):** *Der Antrag wird zurückgezogen.*

#### Änderungsantrag 45

D. Industrie- und Gewerbebezonen, Art. 19 Grundmasse, Abs. 3 / Ergänzung

Die Mehrheit der BeKo RP/BZO beantragt Ablehnung des Änderungsantrags.

Die Minderheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

<sup>3</sup>In der Industrie- und Gewerbezone IG III kann die Hälfte der Freifläche innerhalb eines Umkreises mit einem Radius von 300 m verlegt werden. Eine Weiterverlegung aus diesem Umkreis hinaus ist nicht zulässig. Die verlegte Freifläche hat um ein Drittel grösser als am ursprünglichen Standort zu sein. Diese Beschränkung ist vor Baubeginn im Grundbuch anzumerken.

- Mehrheit: Präsident Michael Baumer (FDP), Referent; Marco Denoth (SP), Patrick Hadi Huber (SP), Albert Leiser (FDP), Roger Liebi (SVP), Mario Mariani (CVP), Kyriakos Papageorgiou (SP), Gabriela Rothenfluh (SP), Peter Schick (SVP), Elisabeth Schoch (FDP) i. V. Dr. Christoph Luchsinger (FDP), Thomas Schwendener (SVP), Christine Seidler (SP)
- Minderheit: Gabriele Kisker (Grüne), Referentin; Vizepräsident Markus Knauss (Grüne), Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Niklaus Scherr (AL), Sven Sobernheim (GLP)

Gabriele Kisker (Grüne) zieht den Antrag der Minderheit zurück.

Kommissionsminderheit/-mehrheit:

**Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP):** *Es geht um die Quartiererhaltungszonen. Mit Art. 24c<sup>bis</sup> wird eine hehre Absicht verfolgt. Die Quartiererhaltungszone ist bereits von vielen Erhaltungsvorschriften geprägt. Mit fünf zusätzlichen Bestimmungen soll nun die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen werden, damit das Erdgeschoss entsprechend dem gewachsenen Bestand weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und dadurch seine Zentrumsfunktion erfüllen kann. Wir haben nichts dagegen einzuwenden, dass das Sockelgeschoss wie bis anhin bewahrt wird. Man kann sich jedoch fragen, ob es dafür eine detailversessene Regelung braucht. Ein Teil ist uns besonders ins Auge gestochen: «Der Fussboden des Erdgeschosses darf nicht unter dem gewachsenen Boden, gemessen in der Mitte der strassenseitigen Gebäudeaussenseite, und höchstens 1 m über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Bodens längs der strassenseitigen Gebäudeaussenseite liegen». Genau solche ausufernden Anpassungen, die für sich beanspruchen, den Bestand zu schützen, tragen dazu bei, dass die BZO nicht mehr lesbar ist. Da es sich hier um eine Vorschrift handelt, die das Erscheinungsbild des Quartiers erhalten soll, verstehen wir nicht, warum es nicht ausreichend ist, sich an gebietstypischen Bauten im nahen Umfeld zu orientieren. Dies ist auch die Stossrichtung unseres Änderungsantrags.*

**Niklaus Scherr (AL):** *Wir befinden uns hier in einem typischen Regulierungsdilemma. Auch ich bin von der Formulierung nicht begeistert. Doch will man sie dahingehend ändern, dass man sich an den gebietstypischen Bauten im näheren Umfeld zu orientieren hat, sagt die Verwaltung aufgrund ihrer Erfahrungen mit Baurekursen und Rechtsentscheiden zu Recht, das reiche nicht für eine rechtsbeständige Definition. Wir erwähnen hier somit den gesamten Katalog, der uns das Baurekursgericht aufs Auge gedrückt hat, damit Klarheit besteht. Klare Bestimmungen haben den Vorteil, dass sie in einem konkreten Baubewilligungsverfahren die nötige Klarheit bringen. Sonst sind sich womöglich Kreisarchitekt und Bauherr nicht einig, was gebietstypisch sei.*

Weitere Wortmeldungen:

**Roger Liebi (SVP):** *Meine Wohnung liegt tatsächlich mindestens 1 m unter der Gebäudeaussen­seite. Es geht nicht anders. Art. 2 befasst sich mit den gebietstypischen Bauten. Rundum hat es bei mir praktisch keine ähnlichen Bauten. Somit dürfte meine Wohnung nicht mehr existieren. Ich halte die Vorschrift für unnötig. Es stellt sich die Frage, wer bestimmt, was gebietstypisch ist und wie sich der Begriff definiert. Es geht grundsätzlich um den Meter. Damit habe ich im ganzen System Schwierigkeiten.*

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Hochbaudepartements Stellung.

**STR André Odermatt:** *Roger Liebi (SVP) fragte, wer darüber bestimmt, was gebietstypisch sei. Genau das ist das Dilemma. Wir haben es nicht gesucht. Über Baurekursentscheide sind wir aufgefordert, präzise Festlegungen zu machen. Ein Verweis auf Gebietstypisches führt zu endlosen Diskussionen und in den nächsten Rekurs, bei dem das Gericht wieder verlangt, dass wir das Problem endlich richtig regeln.*

**Roger Liebi (SVP):** *Die Festlegung des Meters ist noch ausschlaggebender. Ich verstehe diese Festlegung nicht. Alle fühlen sich wohl und nun soll das neu nicht mehr gehen.*

**STR André Odermatt:** *Alle Baujuristen verstehen es. Sie wissen, was sie genau darunter verstehen müssen.*

Änderungsantrag 46

E<sup>bis</sup>. Quartiererhaltungszonen, Art. 24c<sup>bis</sup> Erscheinung der Gebäude / Streichung Abs. 1, Änderung Abs. 2

Die Mehrheit der BeKo RP/BZO beantragt Ablehnung des Änderungsantrags.

Die Minderheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

~~<sup>1</sup>Der Fussboden des Erdgeschosses darf nicht unter dem gewachsenen Boden, gemessen in der Mitte der strassenseitigen Gebäudeaussen­seite, und höchstens 1 m über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Bodens längs der strassenseitigen Gebäudeaussen­seite liegen.~~

<sup>12</sup>Können die Masse in steilem Gelände nicht eingehalten werden, ~~hat sich~~ Die Lage des Erdgeschossfussbodens hat sich an den gebietstypischen Bauten im näheren Umfeld zu orientieren.

Mehrheit: Niklaus Scherr (AL), Referent; Vizepräsident Markus Knauss (Grüne), Marco Denoth (SP), Patrick Hadi Huber (SP), Gabriele Kisker (Grüne), Mario Mariani (CVP), Kyriakos Papageorgiou (SP), Gabriela Rothenfluh (SP), Christine Seidler (SP)

Minderheit: Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Referentin; Präsident Michael Baumer (FDP), Albert Leiser (FDP), Roger Liebi (SVP), Peter Schick (SVP), Elisabeth Schoch (FDP) i. V. Dr. Christoph Luchsinger (FDP), Thomas Schwendener (SVP), Sven Sobernheim (GLP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 68 gegen 55 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Kommissionsmehrheit/-minderheit:

**Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP):** Beim aktuellen Antrag geht es um die Quartiererhaltungszone und die Bemühungen, den zu erhaltenden Gebietscharakter zu umschreiben. Ähnlich wie das Sockelgeschoss handelt es sich auch bei der Dachgestaltung um ein Element, das in Erscheinung tritt. Das Amt für Städtebau hat einen Leitfaden Dachlandschaften veröffentlicht. Dieser bietet eine Übersicht über die unterschiedlichen gesetzlichen Grundlagen. Es fragt sich deshalb, ob die Ergänzungen in der Quartiererhaltungszone noch notwendig sind. Die neu vorgeschlagenen Vorschriften zur Dachgestaltung in den Quartiererhaltungszone machen zudem nur dann Sinn, wenn das betreffende Gebäude die gewünschte Erscheinung mit einem Schrägdach effektiv erfüllt. Neubauten werden meist ohne Schrägdach gebaut. Somit lassen sich diese Vorschriften in der Realität gar nicht anwenden. Auch in einer Quartiererhaltungszone können Grundeigentümer selber wählen, sofern es sich nicht um ein Gebäude handelt, das unter Denkmalschutz steht. Die Vorschriften machen aus Sicht der Kommissionsmehrheit nur dann Sinn, wenn sie auf Schrägdächer angewendet werden. Deshalb sollen sie sich explizit auch nur auf diese beziehen.

**Christine Seidler (SP):** Das Dachelement ist ein wichtiges Identifikationsmerkmal, das den Charakter des Quartiers prägt. Der vorliegende Antrag kommt harmlos daher, macht aber die Sache meines Erachtens komplizierter. Gegen das Willkürverbot haben wir ein Telefon eingerichtet, das bei Baubewilligungen Rechtsgleichheit und Rechtssicherheit schaffen soll. Mit diesem Artikel schaffen wir eine Rechtsunsicherheit. Dem Argument liegt auch ein Baurekursentscheid zugrunde. Dieser besagt, dass Paragraph 238 Abs. 1 PBG lediglich Minimalanforderungen stelle und dass dem Bauherrn ein minimaler schöpferischer Spielraum belassen werden müsse. Gleichzeitig jedoch müssten gemäss dem Entscheid zur Rechtssicherheit auch Rahmenbedingungen zur Qualifizierung, Orientierung und Klarheit vorhanden sein. Damit diese klare Regelung gemacht werden kann, bräuchte es Art. 24, wie ihn der Stadtrat in seiner ursprünglichen Form formulierte. Die Vorschrift lässt ausser Acht, dass Art. 24d, bei dem Schrägdächer allerdings nun ausgenommen sind, auch bei Renovierungen oder Sanierungen, Um- oder Aufbauten auf Dächern oder Einschnitten zum Zug kommt. Dem wird nun nicht Rechnung getragen und das ist bedauerlich. Es ist zu befürchten, dass auch Qualität durch Baujuristen festgelegt wird und nicht durch unser Baugesetz.

Änderungsantrag 47

E<sup>bis</sup>. Quartiererhaltungszone, Art. 24d Dachgestaltung / Änderung des Titels

Die Mehrheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

Art. 24d Dachgestaltung von Schrägdächern

[...]



25 / 43

Die Minderheit der BeKo RP/BZO beantragt Ablehnung des Änderungsantrags.

- Mehrheit: Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Referentin; Präsident Michael Baumer (FDP), Vizepräsident Markus Knauss (Grüne), Gabriele Kisker (Grüne), Albert Leiser (FDP), Roger Liebi (SVP), Mario Mariani (CVP), Niklaus Scherr (AL), Peter Schick (SVP), Elisabeth Schoch (FDP) i. V. Dr. Christoph Luchsinger (FDP), Thomas Schwendener (SVP), Sven Sobernheim (GLP)
- Minderheit: Christine Seidler (SP), Referentin; Marco Denoth (SP), Patrick Hadi Huber (SP), Kyriakos Papageorgiou (SP), Gabriela Rothenfluh (SP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 85 gegen 38 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Kommissionsmehrheit/-minderheit:

**Michael Baumer (FDP):** *Es geht im Wesentlichen wieder um das Erscheinungsbild des ersten oder zweiten Dachgeschosses, dieses Mal im Zusammenhang mit Quartiererhaltungszonen. Das Erscheinungsbild soll ausschlaggebend sein.*

**Marco Denoth (SP):** *Wir vertreten dieselbe Argumentation wie bereits in Antrag 42. Es handelt sich hier lediglich um eine andere Zone.*

Änderungsantrag 48

E<sup>bis</sup>. Quartiererhaltungszonen, Art. 24d Dachgestaltung, Abs. 5 / Streichung

Die Mehrheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

~~Als erstes oder zweites Dachgeschoss gilt das jeweils als solches in Erscheinung tretende Geschoss.~~

Die Minderheit der BeKo RP/BZO beantragt Ablehnung des Änderungsantrags.

- Mehrheit: Präsident Michael Baumer (FDP), Referent; Albert Leiser (FDP), Roger Liebi (SVP), Mario Mariani (CVP), Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Peter Schick (SVP), Elisabeth Schoch (FDP) i. V. Dr. Christoph Luchsinger (FDP), Thomas Schwendener (SVP), Sven Sobernheim (GLP)
- Minderheit: Marco Denoth (SP), Referent; Vizepräsident Markus Knauss (Grüne), Patrick Hadi Huber (SP), Gabriele Kisker (Grüne), Kyriakos Papageorgiou (SP), Gabriela Rothenfluh (SP), Niklaus Scherr (AL), Christine Seidler (SP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 62 gegen 61 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Kommissionsminderheit/-mehrheit:

**Gabriele Kisker (Grüne):** *Es geht um Zugeständnisse, die Bautiefe in den Innenhöfen von Quartiererhaltungszonen zu erweitern. Wir halten dies für sinnvoll und nehmen in*

*Kauf, dass die Freifläche eingeschränkt wird. Der proportionale Anteil an Grünflächen sollte in diesen Fällen allerdings nicht gesenkt werden. Wir wollen sinnvolle, planerisch gut gestaltete Verdichtung zulassen. Wir möchten nicht zulassen, dass diese am Ende auf Kosten der Grünflächen geschieht. Der Antrag ist technischer Art, macht aber Sinn, wenn man bedenkt, dass die Innenhöfe oft sehr überhitzt oder stark versiegelt sind. Man kann so dafür sorgen, dass es eine Öffnung gibt und trotzdem keine Einbussen an guter Gestaltung und hoher Flexibilität entstehen.*

**Dr. Christoph Luchsinger (FDP):** *Wir sprechen von Quartiererhaltungszonen in sehr dichtem Gebiet. Die Grünen vermischen hier zwei Dinge. Sie versuchen, etwas zu kopeln, das städtebaulich sehr unpassende Lösungen ergibt. Die Mehrheit ist deshalb gegen diesen Antrag.*

#### Änderungsantrag 49

E<sup>bis</sup>. Quartiererhaltungszonen, Art. 24g Abs. 5 Lit. a, 24l Abs. 3, 24o Abs. 5, 28 Abs. 5 Lit. b., Art. 29 Abs. 2 Lit. b / Ergänzung

Die Mehrheit der BeKo RP/BZO beantragt Ablehnung des Änderungsantrags.

Die Minderheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

[...] Auf Antrag der Bauherrschaft kann bei einer städtebaulich und gestalterisch guten Lösung die Bautiefe überschritten werden, sofern keine grössere Ausnützung entsteht und die gemäss Art. 11 Abs. 2 hälftige Begrünung auf 65 % der nicht mit Gebäuden überstellten Parzellenfläche erhöht wird.

Mehrheit: Elisabeth Schoch (FDP) i. V. Dr. Christoph Luchsinger (FDP), Referent; Präsident Michael Baumer (FDP), Marco Denoth (SP), Patrick Hadi Huber (SP), Albert Leiser (FDP), Roger Liebi (SVP), Mario Mariani (CVP), Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Kyriakos Papageorgiou (SP), Gabriela Rothenfluh (SP), Niklaus Scherr (AL), Peter Schick (SVP), Thomas Schwendener (SVP), Christine Seidler (SP), Sven Sobernheim (GLP)

Minderheit: Gabriele Kisker (Grüne), Referentin; Vizepräsident Markus Knauss (Grüne)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 107 gegen 14 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Kommissionsmehrheit/-minderheit:

**Michael Baumer (FDP):** *Balkone, Vorsprünge und Erker dürfen nach dem neuen Vorschlag die Fassade maximal um 1,2 m überragen. Wir haben nicht verstanden, weshalb man eine Einschränkung von den bisherigen 1,5 m auf 1,2 m vornehmen will. Die Antwort des Amtes für Stadtentwicklung lautete, man sehe sonst dem anderen zu gut auf den Balkon. Ich halte dies nicht wirklich für ein Problem. Balkone sind heute nachgefragt. Deshalb beantragt die Kommissionsmehrheit, die Zahl wieder auf 1,5 m festzulegen.*

**Niklaus Scherr (AL):** Wir befinden uns weiterhin in der Quartiererhaltungszone. In dieser Zone wird Wert auf das Erscheinungsbild der Bauten und der Strassen gelegt. Es gibt sehr schöne Strassen wie etwa die Bäckerstrasse vom Helvetiaplatz Richtung Stauffacher mit ihren filigranen Eisenbalkonen, die in den Strassenraum hineinragen. Diese sind zwischen 80 cm bis maximal 1,2 m. Dort geht es aber um Balkone, nicht um Erker. Im heutigen Ausnützungspoker, in dem wir uns stadtweit bewegen, sprechen wir nicht mehr von diesen Balkonen und auch nicht von den ruhigen Balkonen in den Innenhöfen. Diese sind in der städtischen BZO nicht limitiert. Es gelten die Maximalnormen des PGB. Die auf die Innenhofseite ausgerichteten Balkone sind grosszügig und man kann sie voll nutzen. Auf die Strassenseite hin ist die Tendenz bei einem Neubau in einer Quartiererhaltungszone, dass die 1,5 m vollständig ausgereizt werden. Es wird dann nicht einfach ein Balkon gebaut, der in den Strassenraum ragt, sondern ein eckiger Kasten, der wie eine Vorhängeeinrichtung an die Fassade geklebt wird. Wenn nun in einer Quartiererhaltungsstrasse mit Gründerzeitcharme plötzlich zahlreiche eckige Balkone entstehen, die 1,5 m in den Strassenraum ragen, ist nicht mehr viel von einer Quartiererhaltungszone sichtbar. Wenn man den Begriff ernst nimmt, ist es ein vernünftiger Vorschlag, das Maximum davon zu nehmen, was im Bestand enthalten ist. Eine Quartiererhaltungszone ist bereits enorm dicht. Man sollte dort nicht noch zusätzlich den Strassenraum unwohnlicher machen.

Weitere Wortmeldungen:

**Patrick Hadi Huber (SP):** Die SP-Fraktion hat das Thema der Balkone und Ausbuchtungen intensiv diskutiert. Ausschlaggebend für unseren Entscheid war schliesslich das Argument, dass ein Balkon auch in einer gewissen Form ein Freiraum ist, den man sich in der eigenen Wohnung schaffen kann. Bisher hat es gut funktioniert, auch wenn es für gewisse Personen in dieser Form ästhetisch nicht in Ordnung ist. Wir stehen dafür ein, die bisherige Regelung aufrechtzuerhalten und den Freiraum weiterhin grösser zu behalten.

**Markus Knauss (Grüne):** Ich wohne in einer Quartiererhaltungszone. Der viel beschworene Freiraum existiert in unserer Strasse nicht. Ob der Balkon 1,2 m oder 1,5 m weit hinausragt, spielt keine Rolle. Die 30 cm bieten keine grösseren Freiräume. Die in die Höfe gerichteten Freiräume sind diejenigen Freiräume, in denen sich die Leute aufhalten können. Auf die Strassenseite hin ist es ein grosser Unterschied, ob ein Balkon 1,20 oder 1,50 m breit ist. Es kann das Erscheinungsbild einer Strasse zerstören. Das wollen wir nicht. Früher gab es zudem filigrane Balkone auf die Strassenseite hin. Heute sind es grauenhafte Betonkasten. Das ist in Quartiererhaltungszonen ästhetisch nicht schön.

**Gabriele Kisker (Grüne):** Die SP will Dachlandschaften in Zentrumszonen hochgradig schützen, beginnt nun aber in den Quartiererhaltungszonen plötzlich, etwas in einer offensichtlich hässlichen Form auszuweiten. Das ist nicht nachvollziehbar. Möglicherweise wusste die SP nach den vielen Inputs in ihrer Partei nicht mehr genau, welche Linie sie verfolgen soll. Wir werden den Antrag jedenfalls ablehnen.

**Simon Kälin (Grüne):** *Der Balkon scheint für viele der letzte Rückzugsort in dieser Stadt zu sein. Wir hätten lieber ausreichend Grünräume, damit es gar nicht erst dazu kommt, dass man sich auf den Balkon zurückziehen muss. Der Balkon dient hier als Erholungsraum, den man lieber ausserhalb der Wohnung hätte. Deshalb halten wir die 1,2 m für völlig ausreichend.*

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Hochbaudepartements Stellung.

**STR André Odermatt:** *In einer Quartiererhaltungszone bestehen erhöhte Anforderungen, was gestalterisch möglich ist und was nicht. Ausgehend vom historischen Bestand auf der Strassenseite regeln wir hier, dass das historische Bild aufgenommen wird. Im rückwärtigen Bereich gibt es sehr üppige Balkonlandschaften. Wir befinden uns in einer Quartiererhaltungszone, die zu würdigen und planerisch ernst zu nehmen ist. Es bestehen andere Anforderungen als in einer reinen Wohnzone.*

Änderungsantrag 50

E<sup>bis</sup>. Quartiererhaltungszonen, Art. 24g Randgebäude, Abs. 4 / Änderung

Die Mehrheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

<sup>4</sup>Strassenseitig ist auf die in der betreffenden Gebäudezeile vorherrschende Bauflucht bzw. eine weiter zurückliegende Baulinie zu bauen. Einzelne Vorsprünge wie Erker, Balkone und dergleichen dürfen die Fassade maximal um ~~1,2 m~~ 1,5 m auf höchstens einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge überragen. Die gleichen Einschränkungen gelten für Vorsprünge im seitlichen Bereich.

Die Minderheit der BeKo RP/BZO beantragt Ablehnung des Änderungsantrags.

Mehrheit: Präsident Michael Baumer (FDP), Referent; Marco Denoth (SP), Patrick Hadi Huber (SP), Albert Leiser (FDP), Roger Liebi (SVP), Mario Mariani (CVP), Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Kyriakos Papageorgiou (SP), Gabriela Rothenfluh (SP), Peter Schick (SVP), Elisabeth Schoch (FDP) i. V. Dr. Christoph Luchsinger (FDP), Thomas Schwendener (SVP), Christine Seidler (SP), Sven Sobernheim (GLP)

Minderheit: Niklaus Scherr (AL), Referent; Vizepräsident Markus Knauss (Grüne), Gabriele Kisker (Grüne)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 100 gegen 22 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Kommissionsreferent:

**Michael Baumer (FDP):** *Die Verwaltung hat uns mitgeteilt, dass man bei den bestehenden Randgebäuden in der Quartiererhaltungszone gemäss Art. 24d gewisse Problematiken erkannt habe in der Beratung und Umsetzung und deshalb eine andere Formulierung gewählt habe. Anstelle von «Abstandsvorschriften» sollen die Begriffe «Grundmasse» und «Grenzabstand» verwendet werden und es soll eine besser handhabbare Formulierung gefunden werden.*

29 / 43

### Änderungsantrag 51

E<sup>bis</sup>. Quartiererhaltungszonen, Art. 24g Randgebäude, Abs. 5, Lit. c / Änderung

Die BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

c) Bestehende Randgebäude (Stichtag 1. Januar 1999), welche die hofseitig vorgeschriebene Baubegrenzung überschreiten, dürfen über die kantonal geregelte Bestandesgarantie hinaus unter Beibehaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche und Geschossigkeit sowie des bisherigen Gebäudekubus ~~umgebaut oder~~ ersetzt werden. Dabei sind die ~~Abstandsvorschriften~~ Grundmasse gemäss Abs. 2 und ein minimaler Grenzabstand von 3,5 m einzuhalten. Nur unter der Voraussetzung, dass das neu erstellte Randgebäude die Baubegrenzung einhält und den bisherigen Gebäudekubus aufgibt, dürfen ~~die bisher nicht ausgeschöpfte~~ Grundmasse gemäss Abs. 2 beansprucht werden.

Zustimmung: Präsident Michael Baumer (FDP), Referent; Vizepräsident Markus Knauss (Grüne), Marco Denoth (SP), Patrick Hadi Huber (SP), Gabriele Kisker (Grüne), Albert Leiser (FDP), Roger Liebi (SVP), Mario Mariani (CVP), Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Kyriakos Papageorgiou (SP), Gabriela Rothenfluh (SP), Niklaus Scherr (AL), Peter Schick (SVP), Elisabeth Schoch (FDP) i. V. Dr. Christoph Luchsinger (FDP), Thomas Schwendener (SVP), Christine Seidler (SP), Sven Sobernheim (GLP)

Der Rat stimmt dem Antrag der BeKo RP/BZO stillschweigend zu.

Kommissionsmehrheit/-minderheit:

**Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP):** Es geht um die Verschärfung von bereits bestehenden Vorschriften zu Balkonen, Erkern und dergleichen in Quartiererhaltungszonen. Die Gegner machen primär ästhetische Argumente geltend. Unseres Erachtens ist es ein Irrtum, dass eine gute Gestaltung nur mit Vorschriften erreicht werden kann. Es galten die 1,5 m. Nun will man einen alten Fehler korrigieren, indem man einen neuen Fehler macht. Es reicht für uns nicht aus, ein Foto eines missglückten Balkons zu zeigen, um eine Regelung in einer bereits stark regulierten Quartiererhaltungszone zu verschärfen. Wir schlagen deshalb vor, dass man sich weiter an den 1,5 m orientiert.

**Gabriele Kisker (Grüne):** Sinn und Zweck in der Quartiererhaltungszone ist es, das Erscheinungsbild zu erhalten. Jede Durchlöcherung, die dem Sinn eines gewissen Erhalts entgegenspricht, bedeutet, dass man dies nicht mehr will. Die Balkone sind schmal. Bei Neubauten ist etwas mehr Aussenzone beliebt. Man kann die 30 cm auch nach innen verlagern. 30 cm sind zwar gering, auf die ganze Länge gerechnet machen sie aber einiges aus. Es ist eine Maximierung der Baumasse auf Kosten der Stadt, die ein Quartierbild erhalten will. Dies widerspricht auch den ISOS-Auflagen. Wenn man die Aussenräume künstlich vergrössert, ist dies ein Preistreiber. Balkone erhöhen die Mietkosten. Ich glaube kaum, dass jemand eine weitere Pflanze auf den Balkon setzt, weil er 30 cm mehr zur Verfügung hat und wir dadurch dann mehr Grünräume haben. Die SP stärkt damit zudem in Gebieten, die sowieso schon unter Dichtedruck stehen, zusätzlich die Lobby, die jeden Zentimeter herauspressen will und damit in Kauf nimmt, dass in Gebieten die Mieten steigen. Dabei wäre es genau dort wichtig, dass etwas Ruhe einkehren würde. Ich verstehe das nicht und hoffe, die SP kann darauf eine Antwort geben.

30 / 43

### Änderungsantrag 52

E<sup>bis</sup>. Quartiererhaltungszonen, Art. 24I Hauptgebäude, Abs. 3<sup>bis</sup> / Änderung

Die Mehrheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

<sup>3bis</sup> Strassenseitig dürfen einzelne Vorsprünge wie Erker, Balkone und dergleichen die Fassade maximal um ~~1,2 m~~ 1,5 m auf höchstens einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge überragen. Die gleichen Einschränkungen gelten für Vorsprünge im seitlichen Bereich.

Die Minderheit der BeKo RP/BZO beantragt Ablehnung des Änderungsantrags.

- Mehrheit: Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Referentin; Präsident Michael Baumer (FDP), Marco Denoth (SP), Patrick Hadi Huber (SP), Albert Leiser (FDP), Roger Liebi (SVP), Mario Mariani (CVP), Kyriakos Papageorgiou (SP), Gabriela Rothenfluh (SP), Peter Schick (SVP), Elisabeth Schoch (FDP) i. V. Dr. Christoph Luchsinger (FDP), Thomas Schwendener (SVP), Christine Seidler (SP), Sven Sobernheim (GLP)
- Minderheit: Gabriele Kisker (Grüne), Referentin; Vizepräsident Markus Knauss (Grüne), Niklaus Scherr (AL)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 100 gegen 23 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Kommissionsreferent:

**Michael Baumer (FDP):** *Es geht im Wesentlichen um dasselbe wie bei Antrag 51. In der Praxis hat sich gezeigt, dass die Formulierung angepasst werden muss.*

### Änderungsantrag 53

E<sup>bis</sup>. Quartiererhaltungszonen, Art. 24I Hauptgebäude, Abs. 4 / Änderung

Die BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

<sup>4</sup>Bestehende Hauptgebäude (Stichtag 1. Januar 1999), welche die maximale Bautiefe überschreiten oder im dahinter liegenden Bereich stehen, dürfen über die kantonal geregelte Bestandesgarantie hinaus unter Beibehaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche und Geschossigkeit sowie des bisherigen Gebäudekubus ~~umgebaut oder~~ ersetzt werden. Dabei sind die ~~Abstandsvorschriften~~ Grundmasse gemäss Abs. 1 einzuhalten. Nur unter der Voraussetzung, dass das neu erstellte Hauptgebäude die Bautiefe einhält und den bisherigen Gebäudekubus aufgibt, dürfen ~~die bisher nicht ausgeschöpfte~~ Grundmasse gemäss Abs. beansprucht werden.

- Zustimmung: Präsident Michael Baumer (FDP), Referent; Vizepräsident Markus Knauss (Grüne), Marco Denoth (SP), Patrick Hadi Huber (SP), Gabriele Kisker (Grüne), Albert Leiser (FDP), Roger Liebi (SVP), Mario Mariani (CVP), Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Kyriakos Papageorgiou (SP), Gabriela Rothenfluh (SP), Niklaus Scherr (AL), Peter Schick (SVP), Elisabeth Schoch (FDP) i. V. Dr. Christoph Luchsinger (FDP), Thomas Schwendener (SVP), Christine Seidler (SP), Sven Sobernheim (GLP)

Der Rat stimmt dem Antrag der BeKo RP/BZO stillschweigend zu.

Kommissionsmehrheit/-minderheit:

**Peter Schick (SVP):** Die Mehrheit schlägt die Streichung der neugeschaffenen Quartiererhaltungszone Q3 Art. 24n-q vor. Die neugeschaffene Q3 schränkt die Nutzungsmöglichkeit der betroffenen Grundeigentümer unangemessen ein und behindert die Schaffung von gutem und günstigem Arbeits- und Wohnraum in der Stadt. Q3 lässt sich weder historisch, städtebaulich noch raumplanerisch begründen und führt zu einer willkürlichen, unnützen Konservierung der heute bestehenden Bauvolumen. Sie verhindert damit eine positive und zukunftsfähige Stadtentwicklung. Die bestehende Q2 mit den Möglichkeiten der Denkmalpflege und verantwortungsvollem Handeln der Grundeigentümer und der Stadtverwaltung reicht vollständig aus, um die Quartiere in hoher Qualität weiterzuentwickeln. Vor dem Hintergrund der zunehmenden Regulierungsdichte steht die Mehrheit der neuen Regelung negativ gegenüber und beantragt deshalb die Streichung der Q3.

**Christine Seidler (SP):** Ich muss hier widersprechen. Es geht bei diesem Instrument um die historische Identität und um städtebauliche Qualität. Die Q3 ist ein sehr wichtiges Instrument. Sie trägt in der Aufgabe der Verdichtung dazu bei, dass Quartierstrukturen geschützt werden und dass Identität und Qualität gestärkt werden können. In Anbetracht der dynamischen baulichen Entwicklung und den damit verbundenen Änderungen im Stadtbild ist das wichtig. Man muss den wertvollen, identitätsstiftenden Ortsbildern Sorge tragen und ihre Eigenart erhalten oder weiterentwickeln können. Es geht nicht darum, eine Weiterentwicklung zu verhindern oder günstigen Wohnraum zu schwächen. Sowohl in den Kernzonen als auch in den Quartiererhaltungszone hat sich gezeigt, dass der Erhalt und die Weiterentwicklung der typischen Nutzungsstrukturen und Bautypologien mit den bestehenden Vorschriften nicht immer befriedigend erreicht werden können. In der Bauordnung und im Zonenplan werden deshalb Erweiterungen und Differenzierungen der Quartiererhaltungszone neu interpretiert und dargelegt. Die Q3 ermöglicht den Schutz einer Quartierstruktur, die weder der Kernzone noch explizit der Quartiererhaltungszone mit der historisch typischen Ausprägung der Gründerzeit zuzuordnen ist. Es ist vielmehr eine Quartierstruktur, die zwischen der Kernzone und der Hofrandbebauung als wichtiger historischer Zeitzeuge anzusiedeln ist. Unter der Prämisse der Verdichtung verdient diese Struktur einen Schutz und einen Einbezug in eine sorgfältige Stadtentwicklung. Genau diese Lücken und die kleinteiligeren Strukturen sind wichtig. Auch die durch Baulücken dargestellte Durchlässigkeit zählt. Es hat auch eine Qualität, wenn man zwischen den Häusern durchgehen kann. Mit der Streichung der neuen Q3 geht die offene und durchlässige Struktur innerhalb der Teilgebiete verloren. In den Gebieten der Q3 sind zudem nur vereinzelte Denkmalschutzobjekte vorhanden. Deshalb kann man den Denkmalschutz oder die Kernzone nicht geltend machen.

Weitere Wortmeldungen:

**Mario Mariani (CVP):** Wir sind nicht grundsätzlich gegen die Q3. Bei gewissen Strukturen sind auch wir überzeugt, dass sie einen Schutz verdienen. Das historisch Gewachsene hat aber auch immer einen gewissen Aspekt von Zufälligkeit und Willkürlichkeit.

32 / 43

*Unserer Meinung nach sollte man die Strukturen grundsätzlich so wie vorgeschlagen erhalten. Wir halten allerdings den nächsten Antrag für besser. Deshalb enthalten wir uns an dieser Stelle.*

**Guy Krayenbühl (GLP):** *Die neu geplanten Q3 gefallen mir persönlich alle sehr gut. Sie waren ursprünglich Q1. Diese Unterschutzstellung reicht vollkommen. Ich verstehe nicht, warum man Baulücken mitten in der Stadt unter Schutz stellen will in Quartieren, in denen zahlreiche Leute gerne leben möchten. Mitten in der Innenstadt Baulücken unter Schutz zu stellen, ist ohne jegliche Visionen.*

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Hochbaudepartements Stellung.

**STR André Odermatt:** *Ich möchte eine Lanze für die Q3 brechen. Es handelt sich nicht um Baulücken, sondern um Zwischenräume zwischen Gebäuden, die aus einer Zeit stammen, wo es keine dörflichen Kerne mehr gab und die Gebiete noch nicht reguliert wurden, so dass Blockrand-Gebiete entstanden. Es sind vielfältig durchmischte Gebiete mit kleineren und grösseren Wohnhäusern und kleinen Gewerbebauten sowie Ansätze von Blockrand. Man kann nun sagen, man wolle die Baulücken nicht unter Schutz stellen. Wenn diese aber wegfallen und man das Gebiet als Q2 definiert, ist das Resultat langfristig klar: Wir werden einen Blockrand haben und nicht mehr die Qualitäten dessen, was in einer Q3 miterhalten werden soll, die offenbar sehr begehrt ist. Deshalb ist es eine wichtige Festlegung, die auch im Sinne der Vielfalt ihre Berechtigung hat. Es schränkt die Nutzungsmöglichkeiten nicht ein. Man hat die gleichen Ausnutzungsmöglichkeiten wie in einer Q2. Wir haben damit aber auch für die Zukunft grosse, vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für die Zukunft.*

Änderungsantrag 54

E<sup>bis</sup>. Quartiererhaltungszonen / Streichung Art. 24n–q

Die Mehrheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

Neue Quartiererhaltungszone Q3 gemäss Art. 24n–q ist gänzlich zu streichen und es soll wieder die Zonierung gemäss BZO 99 gelten.

Die Minderheit der BeKo RP/BZO beantragt Ablehnung des Änderungsantrags.

Mehrheit: Peter Schick (SVP), Referent; Präsident Michael Baumer (FDP), Albert Leiser (FDP), Roger Liebi (SVP), Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Elisabeth Schoch (FDP) i. V. Dr. Christoph Luchsinger (FDP), Thomas Schwendener (SVP), Sven Sobernheim (GLP)  
Minderheit: Christine Seidler (SP), Referentin; Vizepräsident Markus Knauss (Grüne), Marco Denoth (SP), Patrick Hadi Huber (SP), Gabriele Kisker (Grüne), Kyriakos Papageorgiou (SP), Gabriela Rothenfluh (SP)  
Enthaltung: Mario Mariani (CVP), Niklaus Scherr (AL)

Der Rat lehnt den Antrag der Mehrheit mit 55 gegen 61 Stimmen (bei 7 Enthaltungen) ab.



Kommissionsminderheit/-mehrheit:

**Mario Mariani (CVP):** Die Minderheit schlägt zur Q3 als Erleichterung vor, dass die Lücke nicht absolut unter Schutz gestellt wird. Wenn zwei gleichzeitig bauende Nachbarn sich einig sind, soll ein Zusammenbauen, wie es in der Blockrandbebauung vorher vorgesehen war, möglich sein. Dies unter der Voraussetzung, dass die Erschliessung nach wie vor gewährleistet ist. Wir sind uns bewusst, dass es auch eine gewisse Aufweichung des Prinzips des Durchgangs ist. Wir möchten im Auge behalten, wie es sich entwickelt. Die Nachbarn werden sich nicht immer einigen können. In diesen Fällen gilt die Erleichterung nicht. Die Erleichterung von gegenseitigem Grenzbau ist im Übrigen nichts Unübliches. Es kommt in Baurechtsbestimmungen öfters vor, dass bei privaten Vereinbarungen gewisse Erleichterungen, die beiden Parteien nutzen, vereinbart werden können.

**Markus Knauss (Grüne):** Die Quartiererhaltungszonen sollen in einem bestimmten baulichen Zustand geschützt werden. Die Q1 ist der klassische Blockrand und besteht aus geschlossenen Überbauungen mit einzelnen Durchgängen. Die Q2 ist eher eine offene Überbauung. Wir haben festgestellt, dass es auch noch einen dritten Typ von Quartiererhaltungszonen gibt. Die Q3 ist ein Blockrand mit hoher Durchlässigkeit, allseitig orientiert, einer baulichen Situation entsprechend, wo man einen Übergang von dörflichen Kernen zu geregelten Überbauungen hat. Man hat dem kreativen Chaos, das zu einer gewissen Zeit herrschte, baulich Gestalt gegeben. Dass solche Ecken existieren, macht die Stadt durchaus attraktiv. Wenn wir die Q3 als Q3 erhalten wollen, wie es mit dem vorhergehenden Antrag entschieden wurde, wollen wir den Zustand konservieren. Im Antrag der CVP geht es um das Kernelement der Q3, die Lücke. Diese soll nun aufgegeben werden, wenn auch in geregelter Masse. Wenn zwei Grundeigentümer sich einig sind, können sie die Lücke gemeinsam schliessen. Wenn man ein Bekenntnis zu einer Q3 abgibt und gleichzeitig ein Instrument schafft, das den wesentlichen Kern der Q3 wieder zerstört, ist das ein totaler Widerspruch. Wenn man bei der Q3 anerkannt hat, dass die Q3 ein spezieller, schützenswerter Bebauungstyp ist in dieser Stadt, weil er einen bestimmten baulichen Zustand abbildet, darf man diesem Antrag nicht zustimmen. Wir befürworten ein gewisses kreatives Chaos, auch bei baulichen Zuständen und lehnen den Antrag deshalb ab.

Weitere Wortmeldungen:

**Sven Sobernheim (GLP):** Ich verstehe nicht, warum die CVP die Q3 nicht streichen will, aber diese danach de facto trotzdem streicht, indem sie diesen Zwischensatz einfügt. Der einzige Unterschied zwischen den Zonen Q1 und Q3 liegt darin, dass der Blockrand zugebaut werden kann. Es ist logisch, dass ein Blockrand nur zugebaut werden kann, wenn dies beide Grundeigentümer so wollen. Wir konnten die Q3 nicht streichen, weil sich die CVP enthalten hat. Wir werden uns deshalb an dieser Stelle enthalten, weil wir die Q3 eigentlich nicht befürworten und weil wir aber auch nicht einsehen, dass man Gesetze in die BZO schreibt, die nicht standhalten.

**Christine Seidler (SP):** Die SP war zuerst in der Mehrheit. Wir wechseln nun in die

*Enthaltung. Dies zugunsten dessen, dass wir die Q3 hinüberretten konnten.*

**Mario Mariani (CVP):** *Es geht in der Q3 nicht nur um die Lücken. Es sind viele weitere Elemente enthalten, so etwa Bestimmungen über Bautiefen oder Hofbebauungen, Elemente zu Gebäuden, die nicht im Blockrand stehen. Es ist wesentlich vielschichtiger. Alle Details zu erklären, würde zu weit führen. Das Zusammenbauen ist ein Teil der Q3. Sie hat aber noch weitere Qualitäten. Es macht Sinn, dass man die Q3 erlässt. Wir können die Q3 unter den in unserem Antrag formulierten Bedingungen unterstützen.*

Änderungsantrag 55

E<sup>bis</sup>. Quartiererhaltungszonen, Art. 24o Randgebäude, Abs. 4 / Änderung (Eventualantrag zu Antrag 54)

Die Mehrheit der BeKo RP/BZO beantragt Ablehnung des Änderungsantrags.

Die Minderheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

<sup>4</sup>In den im Quartiererhaltungszonenplan bezeichneten Bereichen ist das Zusammenbauen ~~nicht~~ erlaubt, ~~falls~~ wenn beide Gebäude gleichzeitig erstellt werden. Ansonsten ist die geschlossene Bauweise zustimmungsfrei gestattet.

Mehrheit: Christine Seidler (SP), Referentin; Vizepräsident Markus Knauss (Grüne), Marco Denoth (SP), Patrick Hadi Huber (SP), Gabriele Kisker (Grüne), Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Kyriakos Papageorgiou (SP), Gabriela Rothenfluh (SP), Sven Sobernheim (GLP)  
Minderheit: Mario Mariani (CVP), Referent; Präsident Michael Baumer (FDP), Albert Leiser (FDP), Roger Liebi (SVP), Peter Schick (SVP), Elisabeth Schoch (FDP) i. V. Dr. Christoph Luchsinger (FDP), Thomas Schwendener (SVP)  
Enthaltung: Niklaus Scherr (AL)

Der Rat lehnt den Antrag der Mehrheit mit 20 gegen 50 Stimmen (bei 50 Enthaltungen) ab.

Kommissionsmehrheit/-minderheit:

**Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP):** *Es geht nochmals um die Balkonregelung mit den 1,20 m. Die neue Regelung überzeugt uns nicht. Wir bevorzugen die alte 1,50 m-Regelung.*

**Gabriele Kisker (Grüne):** *Wir sprechen nun im Zusammenhang mit der Q3 über die Balkone. Es macht wenig Sinn, Quartiererhaltungszonen so differenziert auszuarbeiten, wie das die Stadt getan hat, und dies danach in eigenartigen Mehrheiten wieder zu zerpfücken. Wir finden das schade. Wir wollen nicht eine Verdichtung nach innen blockieren. In den Gebieten hat eine Verdichtung stattgefunden. Es gibt nicht mehr viel herauszuholen. Wenn man nun bei den Erneuerungen jedes Mal versucht, das, was dicht ist, nicht dichter zu machen, sondern gewinnorientierter auszuschöpfen, ist das sehr schade für unsere Stadt. Ich hoffe, dass es bei den nächsten Anträgen nicht so weitergeht.*

35 / 43

*Sonst brauchen wir keine Erhaltung mehr in irgendwelcher Form.*

Weitere Wortmeldung:

**Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP):** *Zu den Balkonen möchte ich nochmals festhalten, dass nicht nochmals 1,5 m dazukommen werden. Die momentane Regelung liegt bei 1,5 m und soll nun auf 1,2 m reduziert werden. Wir möchten, dass die bisherige Regelung bestehen bleibt. Unserer Ansicht nach ist es gut genug geregelt und man kann durchaus bei dieser Regelung bleiben.*

Änderungsantrag 56

E<sup>bis</sup>. Quartiererhaltungszonen, Art. 24o Randgebäude, Abs. 6 / Änderung

Die Mehrheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

<sup>6</sup>Strassenseitig ist auf die in der betreffenden Gebäudezeile vorherrschende Bauflucht bzw. eine weiter zurückliegende Baulinie zu bauen. Einzelne Vorsprünge wie Erker, Balkone, und dergleichen dürfen die Fassade maximal um ~~1,2 m~~ 1,5 m auf höchstens einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge überragen. Die gleichen Einschränkungen gelten für Vorsprünge im seitlichen Bereich.

Die Minderheit der BeKo RP/BZO beantragt Ablehnung des Änderungsantrags.

Mehrheit: Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Referentin; Präsident Michael Baumer (FDP), Marco Denoth (SP), Patrick Hadi Huber (SP), Albert Leiser (FDP), Roger Liebi (SVP), Mario Mariani (CVP), Kyriakos Papageorgiou (SP), Gabriela Rothenfluh (SP), Peter Schick (SVP), Elisabeth Schoch (FDP) i. V. Dr. Christoph Luchsinger (FDP), Thomas Schwendener (SVP), Christine Seidler (SP), Sven Sobernheim (GLP)

Minderheit: Gabriele Kisker (Grüne), Referentin; Vizepräsident Markus Knauss (Grüne), Niklaus Scherr (AL)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 100 gegen 23 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Kommissionsmehrheit/-minderheit:

**Albert Leiser (FDP):** *Bei Antrag 57 geht es um die Berechnung mit den Mehrlängenzuschlägen. Unserer Meinung nach muss eine gewisse Flexibilität enthalten sein. Deshalb schlagen wir vor, den Teil «Ausnutzungsübertragung zwischen mehreren Baubereichen sind ausgeschlossen» zu streichen. Verschiebungen sollten möglich sein.*

**Christine Seidler (SP):** *Die Berechnung hat eine Grundlage. Wir befinden uns in der Kernzone. Die festgelegten Baubereiche entsprechen der angestrebten Körnung der jeweiligen Kernzone. Die Gebäude sind hinsichtlich der vorgegebenen Grössen aufeinander abgestimmt, damit die Identität erhalten werden kann. Ausnutzungsübertragungen würden zu einer negativen Entwicklung führen, indem wesentlich grössere nicht mehr auf die Körnung der jeweiligen Kernzone abgestimmte Bauvolumen entstehen*

würden. Die Baubereiche wurden so definiert, dass sie einen gewissen Spielraum für die Anordnung zulassen. Eine Nutzungsübertragung ist deshalb weder nötig noch erwünscht. Die Vorschrift schafft in diesem Punkt Rechtssicherheit. Beim vorliegenden Antrag geht es vermutlich einzig und allein um das Erzielen einer höheren Ausnützung und der damit verbundenen Renditemaximierung. Das mag legitim sein, ist aber in der Kernzone nicht angebracht. Die Kernzone bringt genau deshalb Identität und Charakter und ist dadurch auch attraktiv. Dies dürfte auch im Namen der Grundeigentümer von Interesse sein.

#### Änderungsantrag 57

F. Kernzonen, Art. 30 Baubereich, Abs. 2 Lit. a / Änderung

Die Mehrheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

<sup>2</sup>Im Baubereich oder im Grundstück eingetragene Bezeichnungen bedeuten folgende Vorschriften:

a) Entsprechend den nachstehenden Bezeichnungen gelten die Grundmasse:

[Tabelle]

Der Mehrlängenzuschlag gilt nur für die Baubereiche K2 und K3 und beträgt 1/3 der 12 m übersteigenden Fassadenlänge. Bei der Berechnung der massgeblichen Fassadenlänge werden Fassadenlängen von Hauptgebäuden, deren Gebäudeabstand 7 m unterschreitet, zusammengerechnet. Die massgebliche Grundfläche ist der vom Baubereich erfasste Teil eines Grundstücks. Die anrechenbare Geschossfläche der mit Profilerhaltung bezeichneten Gebäude gilt als bereits konsumierte Fläche der zulässigen Ausnützung. Ausnutzungsübertragungen zwischen mehreren Baubereichen sind ausgeschlossen.

Die Minderheit der BeKo RP/BZO beantragt Ablehnung des Änderungsantrags.

- Mehrheit: Albert Leiser (FDP), Referent; Präsident Michael Baumer (FDP), Roger Liebi (SVP), Mario Mariani (CVP), Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Peter Schick (SVP), Elisabeth Schoch (FDP) i. V. Dr. Christoph Luchsinger (FDP), Thomas Schwendener (SVP), Sven Sobernheim (GLP)
- Minderheit: Christine Seidler (SP), Referentin; Vizepräsident Markus Knauss (Grüne), Marco Denoth (SP), Patrick Hadi Huber (SP), Gabriele Kisker (Grüne), Kyriakos Papageorgiou (SP), Gabriela Rothenfluh (SP), Niklaus Scherr (AL)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 62 gegen 61 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Kommissionsmehrheit/-minderheit:

**Gabriele Kisker (Grüne):** Es geht um eine Nutzungsaufgabe in den Dachgeschossen der Kernzone. Wenn ein zweites Dachgeschoss bereits genutzt wurde, soll nur die gleiche Nutzung möglich sein wie zuvor. Wenn somit bisher jemand im zweiten Dachgeschoss wohnte, darf dort nachher ebenfalls nur gewohnt werden. War eine Dienstleistung drin, darf das Geschoss wiederum weiterhin nur für eine Dienstleistung genutzt werden. Wir fragen uns, wie das im Detail überprüft werden soll. Diese Überprüfung

37 / 43

wollen wir der Verwaltung nicht zumuten. Uns ist es wichtiger, dass die Dachlandschaften gut gestaltet sind und keine unnützen Aus- und Einstülpungen gemacht werden. Im Grunde ist das Wohnen in gewissen Dachgeschossen sowieso nicht in der Form weiter ausbaubar, weil die verschiedenen Öffnungen dies nicht zulassen würden. Deshalb sind wir hier mit den bürgerlichen Parteien und der AL in einer Mehrheit.

**Marco Denoth (SP):** Wenn man das zweite Dachgeschoss ausbaut und eine eigene Einheit einbauen will, muss diese durch einen Lift oder ein Treppenhaus erschlossen werden. Dadurch muss die Dachfläche zerschnitten werden, es entstehen Öffnungen und dergleichen. In der Kernzone ist es nicht erwünscht, zuerst im ersten Dachgeschoss etwas zu verändern und dies dann im zweiten Dachgeschoss auch noch zu tun. Zum vorgängigen Votum, dass die Verwaltung entlastet werden soll: Heutzutage muss fast jedes Zimmer sozusagen amtlich bewilligt werden. In der Wohnerhebungsanalyse des Bundes wird jede Wohneinheit klar festgehalten und muss gemeldet werden. Deshalb wäre es kein grosser Aufwand für die Verwaltung. Ich verstehe das Stimmverhalten der AL und der Grünen nicht.

Änderungsantrag 58

F. Kernzonen, Art. 36 Dachgeschoss, Abs. 2 / Änderung

Die Mehrheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

<sup>2</sup>In den Kernzonen darf bei bestehenden Gebäuden (Stichtag 1. Januar 1999) ein bereits vorhandenes zweites Dachgeschoss ~~als räumliche Erweiterung einer im ersten Dachgeschoss bestehenden Wohnung oder Dienstleistungsnutzung~~ ausgebaut werden.

Die Minderheit der BeKo RP/BZO beantragt Ablehnung des Änderungsantrags.

- Mehrheit: Gabriele Kisker (Grüne), Referentin; Präsident Michael Baumer (FDP), Vizepräsident Markus Knauss (Grüne), Albert Leiser (FDP), Roger Liebi (SVP), Mario Mariani (CVP), Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Niklaus Scherr (AL), Peter Schick (SVP), Elisabeth Schoch (FDP) i. V. Dr. Christoph Luchsinger (FDP), Thomas Schwendener (SVP), Sven Sobernheim (GLP)
- Minderheit: Marco Denoth (SP), Referent; Christine Seidler (SP), Patrick Hadi Huber (SP), Kyriakos Papageorgiou (SP), Gabriela Rothenfluh (SP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 84 gegen 38 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Kommissionsminderheit/-mehrheit:

**Gabriele Kisker (Grüne):** Es geht hier um die unterirdischen Gebäude und die Grünräume in der Kernzone. Dort ist es möglich, auch unterirdisch über den Fussabdruck hinauszubauen. Gerade in der Kernzone gibt es aber einen sehr wertvollen Baumbestand. Man sollte achtgeben, dass diese Bäume nicht unnützlich gefällt werden müssen. Wenn man die unterbaute Fläche zusätzlich mit dem geschützten Baumbestand unterir-

*disch bearbeitet, werden die Bäume regelrecht getötet. Der angestammte Baumschutz wirkt deshalb etwas scheinheilig. Bei den oberirdischen Gebäudeteilen wird die Erhaltungswürdigkeit bis ins kleinste Detail geprüft. Mit dem Aussenraum wird gerade in den Kerngebieten, in denen der Aussenraum zum gebauten Raum zusammenzudenken ist, sehr rüde umgegangen. Der Baumbestand wird gegenüber den unterirdischen Parkgaragen benachteiligt. Wird in den Kernzonen, wo es oft zu wenige Parkplätze gibt, eine Tiefgarage erstellt, leidet hauptsächlich der Aussenraum. Trotz Unterbauung wäre ein gewisser Baumschutz möglich. Die Ergänzung, die wir beabsichtigen, kommt nicht einer Fixierung des Baumbestandes gleich. Es wird eine Alternativmöglichkeit gefordert. Wenn ein Baum aufgrund unterirdischer Bauungen gefällt werden muss, könnte man auch eine Neupflanzung anstreben oder die Untergeschossgestaltung so gestalten, dass die Verwurzelung durch das Untergeschoss in den tiefen Boden möglich ist. Ich bin mir bewusst, dass Hauseigentümer in der Kernzone daran keine Freude haben werden. Doch wenn man von guter Architektur oberirdisch spricht, sollte man auch einmal an gute Architektur unterirdisch denken und auf die gleiche akribische Weise Überlegungen anstellen.*

**Peter Schick (SVP):** *Ich dachte, dass unterirdisches Bauen noch in Ordnung sei, abgesehen davon, dass auf Werkleitungen geachtet werden muss. Nun soll man auch noch auf Bäume achten. Ich gehe davon aus, dass jeder Investor oder Bauherr gesunden Menschenverstand besitzt und nicht ganze Gruppen von schützenswerten Bäumen zugunsten einer Tiefgarage fällen würde. Das Gesetz würde die Bauordnung verkomplizieren. Wir stimmen dem Vorschlag des Stadtrats zu.*

#### Änderungsantrag 59

F. Kernzonen, Art. 38 Unterirdische Gebäude, Abs. 1 / Ergänzung

Die Mehrheit der BeKo RP/BZO beantragt Ablehnung des Änderungsantrags.

Die Minderheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

<sup>1</sup>Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile können auch ausserhalb der überbaubaren Fläche erstellt werden, sofern sie den gewachsenen Boden nicht überragen und den bestehenden Baumbestand nicht gefährden oder Neupflanzungen von Bäumen ermöglichen.

Mehrheit: Peter Schick (SVP), Referent; Präsident Michael Baumer (FDP), Marco Denoth (SP), Patrick Hadi Huber (SP), Albert Leiser (FDP), Roger Liebi (SVP), Mario Mariani (CVP), Kyriakos Papageorgiou (SP), Gabriela Rothenfluh (SP), Elisabeth Schoch (FDP) i. V. Dr. Christoph Luchsinger (FDP), Thomas Schwendener (SVP), Christine Seidler (SP)

Minderheit: Gabriele Kisker (Grüne), Referentin; Vizepräsident Markus Knauss (Grüne), Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Niklaus Scherr (AL), Sven Sobernheim (GLP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 85 gegen 32 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Kommissionsmehrheit/-minderheit:

**Michael Baumer (FDP):** Bei der Dachgestaltung in den Kernzonen hat der Stadtrat eine grosse Änderung vorgenommen. Es wurde neu formuliert, wie die Dachgestaltung aussehen soll. Die wesentlichste Änderung ist, dass Dacheinschnitte nicht mehr zugelassen werden. Für uns ist dies nicht nachvollziehbar. Man präsentierte uns Beispiele. Wir fanden aber auch rasch Gegenbeispiele, bei denen man sagen muss, dass ein Dacheinschnitt kein Problem ist. Die neue Regelung leuchtet uns nicht ein. Die Mehrheit der Kommission beantragt, auf die alte Fassung der BZO zurückzugehen, die Dacheinschnitte erlaubt.

**Christine Seidler (SP):** Gerade in den Quartieren der Kernzone gehören Dachaufbauten wie Lukarnen oder Gauben zu den charakteristischen Dachgestaltungselementen. Der Leitfaden für Dachgestaltung ist zwar behördenverbindlich, aber nicht grundeigentümerverbindlich. Deshalb braucht es auch im Baurecht eine Regelung. Die heute sehr charakteristische und ausgewogene Dachlandschaft insbesondere in der Altstadt oder in den ländlichen Kernzonen besteht aus grossen, geschlossenen Dachflächen und sehr alten, teilweise schrägen Ziegeln. Das bringt einen Charme in die Dachlandschaft. Werden Dacheinschnitte oder Dachbalkone erlaubt, wird diese Dachlandschaft zerstört. Deshalb soll dies im neuen BZO-Reglement nicht mehr zugelassen werden. Weiterhin dient es der Klarheit und damit der Rechtssicherheit, wenn die Bestimmung zum Ausdruck bringt, dass alle Dachaufbauten, auch die technischen, einem Erfordernis einer guten Gestaltung unterliegen müssen. Die Minderheit lehnt den Antrag deshalb ab.

Änderungsantrag 60

F. Kernzonen, Art. 39 Dachgestaltung / Änderung

Die Mehrheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

~~<sup>1</sup>Dachaufbauten, Dacheinschnitte und (Lukarnen, Gauben und Ähnliche), Dachflächenfenster sowie Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Aufbauten sind nur gestattet, wenn sie sich gut in die Dachlandschaft einfügen.~~

~~<sup>2</sup>Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig.~~

~~<sup>3</sup>Im zweiten Dachgeschoss sind nur Dachflächenfenster sowie Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Aufbauten erlaubt. Die Gesamtfläche der Dachfenster darf im 2. Dachgeschoss höchstens einen Achtel der Bodenfläche des zugehörigen Raumes betragen.~~

~~<sup>4</sup>Dacheinschnitte und Dachbalkone sind nicht zulässig. Giebelseitig sind im ersten Dachgeschoss Balkone zulässig, soweit sie dem Gebietscharakter entsprechen und sich gut einordnen.~~

[...]

Die Minderheit der BeKo RP/BZO beantragt Ablehnung des Änderungsantrags.

Mehrheit: Präsident Michael Baumer (FDP), Referent; Albert Leiser (FDP), Roger Liebi (SVP), Mario Mariani (CVP), Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Peter Schick (SVP), Elisabeth Schoch (FDP) i. V. Dr. Christoph Luchsinger (FDP), Thomas Schwendener (SVP), Sven Sobernheim (GLP)

40 / 43

Minderheit: Christine Seidler (SP), Referentin; Vizepräsident Markus Knauss (Grüne), Marco Denoth (SP), Patrick Hadi Huber (SP), Gabriele Kisker (Grüne), Kyriakos Papageorgiou (SP), Gabriela Rothenfluh (SP), Niklaus Scherr (AL)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 62 gegen 61 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Kommissionsminderheit/-mehrheit:

**Peter Schick (SVP):** *Antrag 61 fordert, dass Balkonneubauten und -ersatzbauten Traufen durchstossen können sollen. Das soll vor allem beim Ausbau von Dachgeschossen gelten. Heute sind Balkonbauten nur bis zur Traufe möglich. Dadurch geht ein Balkon verloren und demzufolge kann für das oberste Stockwerk kein Balkon erstellt werden. Mit diesem Antrag soll dies korrigiert werden.*

**Kyriakos Papageorgiou (SP):** *Bei den nächsten beiden Anträgen der Nationalkonservativen, die sich plötzlich progressiv geben, könnte man auch sagen: Von der Traufe in die Lukarne. Wenn ich Peter Schick (SVP) richtig verstehe, wird im Grunde eine Verunstaltung der traditionellen Dachgestaltung unserer Stadt zugunsten des Profits angestrebt. Als Traufe wird die Tropfkante am Dach eines Gebäudes bezeichnet. Während eines Regenfalls fliesst das gesammelte Wasser von der Dachfläche ab. An der Traufe befindet sich daher in den Regionen mit vielen Regenfällen eine Dachrinne. Bei uns ist diese meist aus Kupfer. Die Traufe begrenzt eine geneigte Dachfläche gegen unten. Diese Bauweise wurde über Jahrhunderte in Zürich praktiziert. Aus meiner Sicht geht es hier nur um Gewinnmaximierung. Der unsinnige Vorschlag würde zur Verunstaltung des Stadtbildes führen.*

Weitere Wortmeldung:

**Martin Bürlimann (SVP):** *Wir wollen Entwicklungen und Investitionen ermöglichen. Balkontürme sind sehr beliebt. Wenn im obersten Stockwerk der Estrich ausgebaut wird und anstelle einer Lukarne eine Balkontüre gebaut werden darf, gewinnt man sozusagen ein zusätzliches Zimmer. Das sind sehr interessante Wohnungen. Die Investition kann gut durch den Hauseigentümer gestemmt werden. Balkontürme sind nicht mehr sehr teuer. Viele Stockwerkeigentümerschaften nutzen dies. Das löst Investitionen in Dachwohnungen aus. Es gäbe viele Dachstöcke, die zu interessanten Wohnungen ausgebaut werden könnten. In der Kernzone erfolgt der Bau der Balkontürme nicht auf die Strassenseite, sondern Richtung Innenhöfe. Von unten gesehen, fällt dies nicht auf. Es ist sehr bedauerlich und etwas symptomatisch für die BZO-Debatte, Vorschläge nicht einzubeziehen, die Investitionen ermöglichen würden. Es werden nur Dinge verhindert und Verbote erschaffen. In der Politik ist aber das Intelligenteste, andere nicht daran zu hindern, etwas zu tun. Wenn jemand eine Dachwohnung ausbauen will, soll er das tun. Als Nebeneffekt entstehen zahlreiche Dachwohnungen mit einem gut isolierten Dach. Es gäbe zusätzlich schönere Wohnungen mit Balkon. Es ist deshalb aus unserer Sicht*



41 / 43

*eine gute Idee.*

Änderungsantrag 61

F. Kernzonen, Art. 39 Dachgestaltung, Abs. 1 / Neue Litera a

Die Mehrheit der BeKo RP/BZO beantragt Ablehnung des Änderungsantrags.

Die Minderheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

- a) Balkonneubauten und Ersatzbauten können die Traufe durchstossen. Dies gilt insbesondere bei Ausbauten von Dachgeschossen.

Mehrheit: Kyriakos Papageorgiou (SP), Referent; Vizepräsident Markus Knauss (Grüne), Marco Denoth (SP), Patrick Hadi Huber (SP), Gabriele Kisker (Grüne), Mario Mariani (CVP), Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Niklaus Scherr (AL), Gabriela Rothenfluh (SP), Christine Seidler (SP), Sven Sobernheim (GLP)

Minderheit: Peter Schick (SVP), Referent; Präsident Michael Baumer (FDP), Albert Leiser (FDP), Roger Liebi (SVP), Elisabeth Schoch (FDP) i. V. Dr. Christoph Luchsinger (FDP), Thomas Schwendener (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 80 gegen 42 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Kommissionsminderheit/-mehrheit:

**Peter Schick (SVP):** *Es geht darum, dass man beim obersten Balkon eine Luke einbauen kann. Ich verweise auf meine Argumentation beim vorhergehenden Antrag.*

**Kyriakos Papageorgiou (SP):** *Die Nationalkonservativen bezeichnen einen offenen Balkon als Lukarne. Das verstehe ich nicht. Eine Lukarne ist per Definition ein Dachaufbau in einem geneigten Dach eines Gebäudes. Sie dient zur Belichtung und Belüftung des Dachraumes. Zu diesem Zweck hat es in der Regel in der Lukarne auch Fenster. Gleichzeitig vergrössert eine Lukarne den nutzbaren Raum im Dachgeschoss. Ein Balkon ist eine Plattform an einem Gebäude, die aus dem Baukörper herausragt. Ein Balkon hat keine Fenster, ist offen und wird von einem Geländer eingefasst. Bei der Lukarne kann man nicht draussen stehen. Der Antrag ist ebenso unsinnig wie der vorhergehende und ebenfalls abzulehnen.*

Änderungsantrag 62

F. Kernzonen, Art. 39 Dachgestaltung, Abs. 1 / Neue Litera b

Die Mehrheit der BeKo RP/BZO beantragt Ablehnung des Änderungsantrags.

Die Minderheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

42 / 43

b) Bei Balkontürmen / Balkon-Ersatzbauten kann der oberste Balkon als Lukarne ausgestaltet werden.

- Mehrheit: Kyriakos Papageorgiou (SP), Referent; Vizepräsident Markus Knauss (Grüne), Marco Denoth (SP), Patrick Hadi Huber (SP), Gabriele Kisker (Grüne), Mario Mariani (CVP), Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Niklaus Scherr (AL), Gabriela Rothenfluh (SP), Christine Seidler (SP), Sven Sobernheim (GLP)
- Minderheit: Peter Schick (SVP), Referent; Präsident Michael Baumer (FDP), Albert Leiser (FDP), Roger Liebi (SVP), Elisabeth Schoch (FDP) i. V. Dr. Christoph Luchsinger (FDP), Thomas Schwendener (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 79 gegen 43 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Kommissionsmehrheit/-minderheit:

**Michael Baumer (FDP):** *Es geht wie bereits in Antrag 40 und Antrag 48 um die Erscheinung des ersten und zweiten Dachgeschosses. Diese soll für die Geschosshöhe massgebend sein. Unserer Meinung nach sollte das nicht so sein.*

**Marco Denoth (SP):** *Ich muss Michael Baumer (FDP) korrigieren: Nicht Antrag 40, sondern Antrag 42 hat sich mit dem Thema befasst. Bezüglich unserer Argumentation verweise ich auf meine Erklärungen zu Antrag 42.*

Änderungsantrag 63

F. Kernzonen, Art. 39 Dachgestaltung, Abs. 5 / Streichung

Die Mehrheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

~~Als erstes oder zweites Dachgeschoss gilt das jeweils als solches in Erscheinung tretende Geschoss.~~

Die Minderheit der BeKo RP/BZO beantragt Ablehnung des Änderungsantrags.

- Mehrheit: Präsident Michael Baumer (FDP), Referent; Albert Leiser (FDP), Roger Liebi (SVP), Mario Mariani (CVP), Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Peter Schick (SVP), Elisabeth Schoch (FDP) i. V. Dr. Christoph Luchsinger (FDP), Thomas Schwendener (SVP), Sven Sobernheim (GLP)
- Minderheit: Marco Denoth (SP), Referent; Vizepräsident Markus Knauss (Grüne), Patrick Hadi Huber (SP), Gabriele Kisker (Grüne), Kyriakos Papageorgiou (SP), Gabriela Rothenfluh (SP), Niklaus Scherr (AL), Christine Seidler (SP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 61 gegen 61 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) gemäss dem Stimmverhalten des Ratspräsidenten zu.

Die Sitzung wird beendet (Fortsetzung der Beratung siehe Sitzung Nr. 109, Beschluss-Nr. 2037/2016).

43 / 43

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat