

Auszug aus dem substanziellen Protokoll 54. Ratssitzung vom 26. Juni 2019

1433. 2018/436

Weisung vom 14.11.2018:

Amt für Städtebau, Privater Gestaltungsplan «Baugarten», Zürich-City, Kreis 1

Antrag des Stadtrats

1. Dem privaten Gestaltungsplan «Baugarten», bestehend aus Gestaltungsplanvorschriften und Plan, je datiert vom 25. September 2018 (Beilagen), wird zugestimmt.
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen am privaten Gestaltungsplan «Baugarten» in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sich diese als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind im Städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich sowie in der Amtlichen Sammlung zu veröffentlichen.

Unter Ausschluss des Referendums:

3. Vom Planungsbericht nach Art. 47 RPV, datiert vom 25. September 2018, wird Kenntnis genommen.

Referent zur Vorstellung der Weisung / Kommissionsreferent:

Andri Silberschmidt (FDP): *Die Eigentümerschaft der Liegenschaft an der Bahnhofstrasse 3 plant eine Sanierung und Aufstockung des unter Schutz stehenden Gebäudes. Ein Studienauftrag ergab, dass die sinnvollste Variante neben einer Gesamtsanierung eine Aufstockung um zwei Vollgeschosse und eine unterirdische Erweiterung sind. Bei der Schutzabklärung hat der Stadtrat im November 2017 im Rahmen eines Schutzvertrags den Ersatz der Attika durch zwei Vollgeschosse zugestimmt. Das Projekt kann aber nicht in der Regelbauweise realisiert werden. Deshalb ist der vorliegende Gestaltungsplan notwendig. So lange dieser in Kraft ist, finden sowohl BZO als auch Verkehrsbaulinien keine Anwendung, wobei die Schutzanordnung dem Gestaltungsplan vorgeht. In der Liegenschaft sind neu Wohnen, Handel, Dienstleistung und kulturelle Betriebe möglich. Der Ausbau mit zwei Vollgeschossen ist nur möglich, wenn man beim Nachbargebäude bis dann keinen Ersatzbau realisiert hat, da beide Gebäude eine einheitliche Höhenentwicklung haben müssen. Wir sprechen von maximal sieben Vollgeschossen und zwei anrechenbaren Untergeschossen. Die Fassaden sind bis ins 4. Obergeschoss geschützt. Mit einer publikumsorientierten Nutzung, insbesondere der unteren Geschosse, beabsichtigt der Gestaltungsplan, die Umgebung an der oberen Bahnhofstrasse zusätzlich zu beleben. Auch ökologische Aspekte spielten bei der Erarbeitung des Gestaltungsplans eine wichtige Rolle. So etwa soll der nicht begehbare Bereich des Flachdachs begrünt werden. Wo sinnvoll, soll auf dem Dach eine Solaranlage erstellt werden. Die Erschliessung des motorisierten Individualverkehrs erfolgt über die Talstrasse, die Parkierung ist gemäss Parkplatzverordnung geregelt. Es trafen keine*

2 / 4

Einwände zum Gestaltungsplan ein. Die kantonale Vorprüfung wurde durchgeführt. Da im Rahmen des Gestaltungsplans die Abstellplätze für Zweiräder reduziert werden, hat die Kommission die Situation rund um die Veloparkplätze in diesem Gebiet genauer unter die Lupe genommen, woraufhin ein Postulat zum Thema eingereicht wurde, das wir soeben behandelt haben. Wir können insgesamt von einem sehr gelungenen Projekt sprechen, das verdichtet Ökologie und wirtschaftliche Aspekte unter einen Hut gebracht hat. Die dahinterstehende Stiftung Baugarten leistet jährlich Beträge in Millionenhöhe im Raum Zürich für Soziales, Kulturelles und Wissenschaft. Auch dank diesem Projekt kann die soziale Tätigkeit der Stiftung weiterhin sichergestellt werden.

Weitere Wortmeldung:

Andrea Leitner Verhoeven (AL): *Die AL ist grundsätzlich einverstanden mit der BZO-Teilrevisionsvorlage. Auch den privaten Gestaltungsplan sehen wir als unproblematisch. Zwei Punkte möchte ich aber noch anfügen: Durch den Umbau wird Mehrwert generiert. Für die Baugarten-Stiftung gibt es durch die Nutzungsänderung Gewinn. Dieser fließt auch in wohltätige Projekte. Die obere Bahnhofstrasse wird dadurch belebt. Sicher trägt die Stiftung dadurch auch zur Umverteilung bei, weil das neu angesprochene Publikum des Fitnessklubs und der Gastronomie an der Bahnhofstrasse 3 wohl eher gut betucht sein wird. Wir stellen uns für die Belebung von Stadtteilen grundsätzlich andere Massnahmen vor als Angebote für Reiche und noch mehr Konsumtempel in Form von Restaurants und Geschäften. Zwei konkrete Vorbehalte habe ich. Erstens: Es gibt eine Mehrwertabschöpfung von 2,6 Millionen Franken. Das ist ein städtischer Beitrag. Wir wünschen uns, dass solche Beiträge nicht mehr grundsätzlich dafür eingesetzt werden, um Vorgärten von Liegenschaftsbesitzern zu verschönern. Im vorliegenden Fall ist im Moment des Abschlusses der Weisung aber noch nicht klar, was mit dem Beitrag passiert. Wir haben in diesem Zusammenhang bereits Diskussionen geführt. Wir haben auch ein gewisses Verständnis, weil die neuen planerischen Mehrwertregeln noch nicht implementiert sind. Wir hoffen, dass wir über die konkreten Pläne informiert werden und dann wieder dazu Stellung nehmen können. Zweitens: Es gibt ein stadtplanerisches, denkmalschützerisches Paradox. Einerseits wird die Fassade geschützt. Andererseits erlaubt es der Gestaltungsplan, dass auf der Seite der Talstrasse ein 10 Meter breites Tor für eine Parkgaragenzufahrt in die Fassade geschlagen wird. Der Gestaltungsplan verlangt mindestens 50 % publikumsorientierte Nutzung, aber die Veloparkplätze werden um 50 % reduziert. In der Weisung wird diese Reduktion unter anderem damit legitimiert, dass das Gebiet ausgezeichnet durch den ÖV erschlossen ist. Offenbar wird aber dennoch eine unterirdische Parkgarage für den motorisierten Individualverkehr benötigt.*

Schlussabstimmung über die Dispositivziffern 1–2

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

3 / 4

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

Der Rat stimmt dem Antrag der SK HBD/SE mit 114 gegen 0 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Schlussabstimmung über die Dispositivziffer 3

Die SK HBD/SE beantragt Zustimmung zur Dispositivziffer 3.

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

Der Rat stimmt dem Antrag der SK HBD/SE mit 115 gegen 0 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Damit ist in Übereinstimmung mit dem Stadtrat beschlossen:

1. Dem privaten Gestaltungsplan «Baugarten», bestehend aus Gestaltungsplanvorschriften und Plan, je datiert vom 25. September 2018 (Beilagen), wird zugestimmt.
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen am privaten Gestaltungsplan «Baugarten» in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sich diese als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind im Städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich sowie in der Amtlichen Sammlung zu veröffentlichen.

Unter Ausschluss des Referendums:

3. Vom Planungsbericht nach Art. 47 RPV, datiert vom 25. September 2018, wird Kenntnis genommen.

Mitteilung an den Stadtrat sowie amtliche Publikation am 3. Juli 2019 gemäss Art. 12 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist: 2. September 2019)

4 / 4

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat