

**Auszug  
aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich**

vom 9. März 2011

---

**258. Dringliche Schriftliche Anfrage von Mirella Wepf und Jacqueline Badran und 32 Mitunterzeichnenden betreffend Umnutzung des ehemaligen Luxus-Hotels Atlantis, Auflagen und Bedingungen im Zusammenhang mit der Umzonung des betreffenden Grundstücks.** Am 2. Februar 2011 reichten die Gemeinderätinnen Mirella Wepf (SP) und Jacqueline Badran (SP) und 32 Mitunterzeichnende folgende Dringliche Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2011/48, ein:

In den letzten Monaten gab es viel medialen Wirbel um das Hotel Atlantis, sei es wegen Hausbesetzung, Unterbringung von Studenten als Zwischennutzung oder Verstoß gegen die Lex Koller. Jüngst wurden die Pläne der neuen Hotel Atlantis AG an einer Medienkonferenz bekannt gemacht. Geplant wird ein Umbau des ehemaligen Luxus-Hotels in 69 Eigentumswohnungen von «exklusivem Charakter».

In diesem Zusammenhang bitten wir um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Ist es richtig, dass das betreffende Grundstück vor dem seinerzeitigen Neubau des Hotels von einer Freihaltezone in eine zweigeschossige Wohnzone umgezont wurde?
2. Ist es richtig, dass dies damals nur darum geschah, weil ein akuter Mangel an Hotelbetten in Zürich bestand?
3. Welche Auflagen und Bedingungen waren an die Umzonung geknüpft? Wir bitten um Auskunft sowohl zu rechtlich verbindliche Auflagen und Bedingungen wie auch zu politischen und protokollarischen Aussagen der Behörden und Bauherren.
4. War eine ausschliessliche Nutzung als Hotel die Bedingung für die Umzonung? Würde eine Umnutzung zu Eigentumswohnungen die Umzonung hinfällig machen?
5. Ist es richtig, dass die Baute weniger als 60 Meter vom Waldrand errichtet wurde (Waldabstand) und das Areal nunmehr als schutzwürdiges Objekt im Inventar des kommunalen Landschaftschutzes verzeichnet ist?
6. Wären Eigentumswohnungen (bau-)bewilligungsfähig unter dem Titel der Lex Koller, da die Eigentümerin Rosebud Hotels ihr Domizil im Ausland (Luxemburg) hat, auch wenn die Eigentumswohnungen nachgängig an Schweizer weiterverkauft werden?
7. Hat die Stadt nie einen Abriss und die Wiederherstellung der alten Freihaltezone ins Auge gefasst? Wir bitten um eine Begründung der Antwort.
8. Erachtet der Stadtrat ein Projekt, das alleine „exklusive Eigentumswohnungen“ zum Ziel hat, als richtigen Schritt für eine gute Quartierentwicklung und für die Bevölkerungsstruktur im allgemeinen?
9. Wäre es nicht nachhaltiger, das Atlantis zu Mittelstandswohnungen umzunutzen?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

**Vorbemerkungen**

Einige Fragen konnten erst aufgrund des Studiums der umfangreichen Bauakten des Hotel Atlantis sowie der Bau- und Zonenordnungen jener Jahre (bis zurück auf die Bauordnung 1931) geklärt werden.

Nach dieser einleitenden Bemerkung können die Fragen wie folgt beantwortet werden:

**Zu Frage 1:** Nein. Das Grundstück des Hotel Atlantis (bzw. die heutige Bauzone in diesem Bereich) wurde nicht von einer rechtskräftigen Freihaltezone in eine zweigeschossige Wohnzone umgezont. Zur Zeit der Baubewilligung am 23.07.1965 befand sich das ganze Gebiet gemäss der damals rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung von 1946 in der Land- und Forstwirtschaftszone. In der damaligen Land- und Forstwirtschaftszone galten für Gebäude die Vorschriften der Zone W2 1/3. Im Rahmen der Zonenplanrevision von 1963 (BZO 1963) wurde die damalige Land- und Forstwirtschaftszone in die Wohnzone D (zwei- bzw. dreige-

schossige Wohnzone) umgezont. Die BZO 1963 konnte jedoch erst im Jahre 1969 in Kraft gesetzt werden.

**Zu Frage 2:** Nein. Mit der Umzonung wurde zum einen darauf reagiert, dass in diesem Bereich schon eine Bebauung vorhanden war, zum anderen sollte mit der Umzonung die zukünftige Bebauung des Gebiets nur in einem örtlich beschränkten Ausmass zugelassen werden, um den Erhalt einer möglichst grossen Freifläche zu Gunsten des beliebten Erholungsgebiets sicherzustellen. Gemäss einem Zeitungsartikel, NZZ vom 16. März 1967, bestand zu dieser Zeit tatsächlich ein Hotelmangel. Insbesondere Hotelbetten der Luxus- und Erstklasskategorie fehlten. Die Förderung der Hotelnutzung stand jedoch bei der damaligen Umzonung nicht im Vordergrund.

**Zu Frage 3:** In einem Vertrag vom 09.04.1963 zwischen der Stadt Zürich und der damaligen Grundeigentümerin wurde für die betroffenen Grundstücke sowohl das zulässige Nutzungsmass als auch ein Bauverbot für einen grösseren Bereich geregelt. Ebenfalls Gegenstand des Vertrages waren die zu erstellenden Erschliessungs- und Fusswegrechte. Mit der Zonenplanrevision von 1963 konnten die vertraglich festgelegten Nutzungsbestimmungen zonenplanerischer umgesetzt werden. Damit wurden diese vertraglichen Nutzungsbestimmungen obsolet. An die Umzonung wurden keine Auflagen oder Bedingungen geknüpft.

**Zu Frage 4:** Wie bereits in Frage 3 erläutert, war eine ausschliessliche Nutzung als Hotel nicht Bedingung für die Umzonung. Eine Umnutzung in Eigentumswohnungen wäre planungsrechtlich zulässig.

**Zu Frage 5:** Der oberirdisch in Erscheinung tretende Baukörper ist 60 m und mehr vom Wald entfernt. Auch die unterirdischen Bauten halten allerorts den nach PBG erforderlichen Waldabstand von 30 m ein. Das besagte Areal befindet sich im Inventar des kommunalen Landschaftschutzes.

**Zu Frage 6:** Ein Umbau in Eigentumswohnungen und der baurechtliche Entscheid darüber sind möglich, auch wenn die heutige Eigentümerin des Hotel Atlantis ihren Sitz im Ausland hat. Gemäss dem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland sind die Aufteilung des Grundstücks in Miteigentumsanteile bzw. Stockwerkeigentum sowie der Verkauf der Eigentumswohnungen an Personen mit rechtmässigem Sitz in der Schweiz möglich. Die nach kantonalem Recht zuständige Instanz, der Bezirksrat, wird jedoch abschliessend über die Zulässigkeit der einzelnen Rechtsgeschäfte entscheiden.

**Zu Frage 7:** Nein. Die Stadt Zürich ist nicht Eigentümerin der betreffenden Liegenschaft. Wie in Frage 1 bereits erläutert, befand sich das Areal des Hotel Atlantis nie in einer rechtskräftigen Freihaltezone. Aus diesen Gründen hat die Stadt einen Abriss des Hotel Atlantis und eine Rückführung in die Freihaltezone nie in Erwägung gezogen.

**Zu den Fragen 8 und 9:** Aufgrund der heute rechtskräftigen gesetzlichen Grundlagen ist es weder im Rahmen der Bau- und Zonenordnung, noch mit den Instrumenten der Sondernutzungsplanung möglich, die Realisierung von Mittelstandswohnungen zu verlangen. Es besteht somit von Seiten der Stadt keine Möglichkeit bei der Umnutzung des Hotel Atlantis Einfluss auf das Wohnungssegment zu nehmen. Das ehemalige Hotel Atlantis befindet sich als Solitärbau an exklusiver Lage mit Blick auf die Stadt. Die Baustruktur als auch die Lage im Stadtkörper würde sich sowohl für «exklusivere» als auch für Mittelstandswohnungen eignen.

Vor dem Stadtrat  
der Stadtschreiber  
**Dr. André Kuy**