

Auszug aus dem substanziellen Protokoll 106. Ratssitzung vom 22. Juni 2016

2037. 2014/335

Weisung vom 29.10.2014:

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

Antrag des Stadtrats

1. Die Bau- und Zonenordnung (BZO) wird gemäss den nachstehend aufgeführten Vorschriften und Plänen, alle mit Datum vom 1. Oktober 2014, revidiert:
 - «Änderungen der Bauordnung (Synoptische Darstellung)»;
 - Zonenpläne im Massstab 1:5000 (Pläne I–XVII);
 - Kernzonenpläne im Massstab 1:2500 für die Kernzonen Altstadt, Bernoulli, City, Enge, Hirschengraben, Kaserne, Mythenquai, Neubühl, Parkring, Platte, Rämistrasse, Seefeld, Selnau, Utoquai und Zähringerstrasse;
 - Kernzonenpläne im Massstab 1:1250 für die Kernzonen Albisrieden, Drahtzug, Haumesser, Hinterberg 1 und 2, Hohe Promenade, Honrain, Höngg, Kieselgasse, Köschenrüti, Mittel-Leimbach, Ottenweg, Riedhof, Schwamendingen, Unteraffoltern, Vorderberg, Vordere Eierbrecht, Waidhof, Witikon und Wollishofen;
 - Quartiererhaltungszonenplan im Massstab 1:5000;
 - Ergänzungspläne im Massstab 1:2500 für die Gebiete der Quartiererhaltungszone III Kochstrasse, Konradstrasse, Langstrasse, Quellenstrasse, Seefeld, Werd, Weststrasse und Wipkingen;
 - Waldabstandslinienpläne im Massstab 1:1000;
 - Plan für Baumschutzgebiete im Massstab 1:5000;
 - Ergänzungspläne Erdgeschossnutzungen im Massstab 1:2500.
2. Die Empfindlichkeitsstufenpläne im Massstab 1:5000 für die lärmvorbelasteten Gebiete (Art. 2 Abs. 2 lit. g BZO) werden aufgehoben.
3. Vom Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen (datiert 1. Oktober 2014) wird zustimmend Kenntnis genommen.
4. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an der Bauordnung oder den dazugehörigen Plänen in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sich dies als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen sollte. Solche Beschlüsse sind im Städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich sowie in der Amtlichen Sammlung zu veröffentlichen.

Alle erwähnten Unterlagen sind im Internet zugänglich:

<https://www.stadt-zuerich.ch/bzo-teilrevision>

Referent zur Vorstellung der Weisung:

Michael Baumer (FDP): Die BZO legt eigentümergebunden und pro Parzelle fest, welche Ausmasse und welche Gestaltung möglich ist und erlässt die Nutzungsvorschriften. Die möglichen Nutzungsvorschriften sind im kantonalen Planungs- und Baugesetz abschliessend geregelt. Diese Revision hat der Stadtrat 2013 öffentlich aufgelegt und nach dem Einwendungsverfahren 2014 eine revidierte Version präsentiert. Da die BZO nicht, wie im Richtplan, in Kapitel gegliedert ist, stelle ich die wichtigsten Änderungen kurz in einer Gesamtübersicht dar. Die erste betrifft das zentrale Element der Revision, die Abschaffung des sogenannten Zürcher Untergeschosses. Es geht darum, dass ein Untergeschoss, das nicht angerechnet werden kann, realisierbar ist, wenn man es im Boden versenkt. Wenn man es ersatzlos abschafft, würde man massiv potenzielle Wohnfläche verringern, in einer Zeit, in der man eigentlich verdichten möchte. Die vorliegende Revision löst das Problem, indem man das Untergeschoss durch ein volles Erdgeschoss ersetzt. Dies wird umgesetzt, indem man in allen Wohnzonen die Zonierung nominell um eine erhöht. Dadurch werden einige technische Anpassungen nötig, wozu vor allem die Absetzung des Wohnanteils gehört. Die Anpassung des Wohnanteils bedingt weitere Änderungen, wie die Anpassung der Lärmempfindlichkeitsstufen, die Senkung des Wohnanteils für die Quartiersversorgung, bei der Zulässigkeit von mässig störendem Gewerbe und Dienstleistungsbetrieben in Wohnzonen und bei der Zulässigkeit von sexgewerblichen Salons. Es gibt eine neue, viergeschossige Wohnzone, mit der die Massstabsprünge in sensiblen Wohnlagen, vor allem an Hanglagen, vermieden werden. Die Zonen mit erhöhter Ausnützung dienen der gezielten Verdichtung entlang von städtischen Hauptachsen. Eine neue Nutzungsvorschrift ist die Erdgeschossnutzung, dabei sollen zur Strasse hin nur gewerbliche Nutzungen an ganz spezifischen Strassenabschnitten realisiert werden. Ziel ist es, die zentralen Plätze lebendig zu halten und den Druck des Wohnraums auf das Gewerbe zu senken. Man hat zudem einen neuen Baumschutz eingeführt. Die ehemaligen Industrie-, Handels und Dienstleistungszonen werden in Industrie- und Gewerbebezonen umgewandelt. Auch hier geht es um die Sicherung von Industrie und Gewerbe. Bei den jetzigen Quartiererhaltungszonen gibt es historisch bedingte Gebiete, bei denen zwischen den Häusern Durchgänge bestehen. Diese Struktur will der Stadtrat mit einer neuen Quartiererhaltungszone schützen, indem das Zusammenbauen nicht mehr erlaubt ist und der Blockrand somit aufgeweicht wird. Die Kernzonen hat man in der BZO-Revision neu definiert, sie dienen dem Erhalt des Ortsbildes, verhindern aber den Neubau nicht. Teilweise sind sie sogar Voraussetzung dafür und ermöglichen das Bauen erst, vor allem dort, wo es viele denkmalgeschützte Häuser gibt. Mit den Freihalte- und Erholungszonen hat man den geänderten Ansprüchen an den Freiraum Rechnung getragen. Der regionale Richtplan, den der Gemeinderat diesen April verabschiedet hat, sieht Verdichtungsgebiete vor, die in der jetzigen BZO noch nicht abgebildet sind. Die vorliegende BZO ist deshalb ein erster Teil, der kommunale Siedlungsrichtplan wird die Themen vertiefen und einen zweiten Teil der BZO-Revision auslösen.

(Fraktionserklärungen siehe Beschluss-Nrn. 2038/2016–2044/2016)

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Hochbaudepartements Stellung.

STR André Odermatt: *Wir werden nicht die Letzten sein, die sich mit der BZO unserer Stadt auseinandersetzen. Rund alle 15 Jahre muss diese überprüft werden und es gibt immer gute Gründe, mit einer Teilrevision zu warten. Doch wer immer wartet, bis sich die gesetzlichen Grundlagen ändern, kommt nicht weiter. Deshalb ist es wichtig, jetzt die Debatte zu führen, in einem Umfeld, in dem sich die Stadt rasant verdichtet. Wir führen nun eine solche, in der es um die Qualitätssicherung im laufenden Verdichtungsprozess geht. Es war deshalb nicht die Aufgabe des Stadtrats, die Verdichtung auch noch zu forcieren. Sie findet statt, weil die BZO genügend Reserven ausweist. Der Stadtrat hat dem Gemeinderat den regionalen Richtplan und die teilrevidierte BZO 2014 zur Beratung übergeben und man muss diese zusammenhängend betrachten. Es gibt vier Oberziele: Mehr Wachstum, mehr Spielräume für Bauherrschaften und Investoren, mehr Qualität, mehr Gerechtigkeit, weil wir den Ausgleich von planerischen Mehrwerten benötigen. Bevor wir neue Reserven schaffen, müssen wir einen kommunalen Siedlungsrichtplan entwickeln, mit dem man Infrastrukturen sichern kann. Was bereits da ist, können wir qualitätsvoller machen. Das enorme Wachstumspotenzial, das schon besteht, freut die einen und macht den anderen Angst. Der Stadtrat will Wachstum ermöglichen, mehr Dichte heisst sorgfältig und breit abgestützte Planungen. Der Stadtrat wünscht sich auch eine durchmischte Stadt, das heisst Raum für den gemeinnützigen Wohnungsbau, genügend Platz für weniger zahlungskräftiges Gewerbe. Auch soll genügend Frei- und Grünraum gesichert werden. Aus den Augen verlieren dürfen wir nicht den gesamtheitlichen Blick, wir können nicht nur einzelne Parzellen berücksichtigen. Die Teilrevision ist deshalb ein Puzzleteil im Ganzen, das man regulieren kann. Alles zu regulieren wird in einer Planung nie gelingen und die Planung hat immer einen Kontext, den man weiterdenken muss, weil er eine rollende Entwicklung ist.*

Kommissionsmehrheit/-minderheit:

Michael Baumer (FDP): *Die letzte BZO-Revision wurde 1999 verabschiedet, seitdem ist die Stadt um 50 000 Einwohnerinnen und Einwohner angewachsen. Wir müssen deshalb die BZO periodisch überprüfen, weil sich die Bedürfnisse, Ansprüche und rechtlichen Grundlagen geändert haben. Das zentrale Element der Revision ist der Ersatz des Zürcher Untergeschosses durch ein Vollgeschoss, was für die Mehrheit der Kommission unbestritten war. Ebenso werden die neuen Regelungen zum Schutz des Gewerbes mit Erdgeschossnutzungen und die neuen Industrie- und Gewerbebezonen von der Mehrheit getragen. Die Mehrheit steht auch hinter den meisten neuen Kernzonen. Der Ortsbildschutz der ländlichen Kernzone war in der Kommission komplett unbestritten. Auch das neue Instrument der neuen Wohnzone war als Instrument unbestritten, ebenso steht die Mehrheit hinter der Anpassung der Freihalte- und Erholungszonen an die heutigen Ansprüche. In der Kommission haben wir aber festgestellt, dass wir in punkto Verpflegungsangebot in den Freihaltezonen noch keine befriedigende Lösung haben, was die heutigen gesetzlichen Grundlagen betrifft. Für die Mehrheit ist es zudem unverständlich, wie ein Planungsbüro beauftragt werden kann, ohne dass dieses je mit der Stadtverwaltung oder den politischen Gremien gesprochen hat. Die*

vorliegende Revision kann nicht allen Ansprüchen genügen und alle Probleme lösen. Wenn die Mehrwertabschöpfung noch nicht vorhanden ist und man deshalb die Raumreserven in der Revision nicht antasten kann, fehlen neue Anreize zum Erstellen von neuem Wohnraum oder Aufzonierung für die Verdichtung. Trotzdem ist die Revision das erste Puzzlestück, damit man die weitere Entwicklung überhaupt ermöglichen kann. Sie bringt zahlreiche qualitative Verbesserungen mit sich und zahlreiche Instrumente, damit man die kommenden Planungsschritte überhaupt machen kann. Den richtigen Zeitpunkt, alle Grundlagen abzuwarten, gibt es nicht. Es wird immer ein neues Instrument geben, was berücksichtigt werden muss. Eine gesamtheitliche, alles abdeckende Weisung wäre auch nicht zu bewältigen gewesen. Die beste Lösung für Zürich ist eine Lösung ohne Grabenkämpfe. Die BZO-Revision ist insgesamt ausgewogen, die klare Mehrheit ist überzeugt, dass sie qualitative Verbesserungen für die Stadt und ihre Bewohnerinnen und Bewohner bringt.

Markus Knauss (Grüne): *Wir haben ein anderes Planungsverständnis und sind mit diversen Festlegungen der BZO nicht einverstanden. Mit der Teilrevision bekommen wir keinen Planungszustand, der eine gewisse Basis gibt, sondern treten in eine rollende Planung ein. Wir haben den regionalen Richtplan, BZO eins und zwei, den kommunalen Siedlungsrichtplan, der massive Aufzonungen bringt. Dass das mit dem Grundsatz vereinbar ist, dass ein Grundeigentümer einmal eine gewisse Planungsbeständigkeit haben muss, damit er weiss, was ihn die nächsten 15 Jahre auf seinem Grundstück erwartet, denken wir nicht. Im regionalen Richtplan hatten wir bei diversen Bestimmungen zum Grünraum das Gefühl, dass ein Grundverständnis da ist, dass eine Stadt, die sich so verdichtet wie Zürich, sorgfältig mit ihrem Grünraum umgehen muss. In der BZO-Revision will man das nicht nutzen. Wie eine Fraktionsmehrheit zudem mit den gewachsenen baulichen Strukturen umgehen will, die man speziell an der Platten- und Kieselgasse schützen will, ist für die Gebiete ein grosser Rückschritt. Wir werden die BZO ablehnen.*

Eintreten ist unbestritten.

Beschlüsse:

Kommissionsminderheit/-mehrheit:

Markus Knauss (Grüne): *In den Gebieten mit einer erhöhten Ausnützung, also Stadtgebieten entlang stark befahrener Strassen, soll dichter gebaut werden, als es von der eigentlichen Zonierung her möglich wäre. Die Gebäude, die höher sein können, würden als Lärmschutz dienen. Das Instrument ist nicht neu für Zürich und gibt es bereits an verschiedenen Orten. Mit der neuen Revisionsvorlage will man nun auch die Gebiete in ZürichNord berücksichtigen. Im Rahmen der Kommissionsberatung wurde gesagt, dass damit massive Ausnutzungserhöhungen verbunden sind. Die Grundeigentümer kommen somit zu einem Mehrwert, ohne sich an den Kosten zu beteiligen, die die erhöhte Ausnützung generiert. Wir schlagen deshalb eine Abgeltung des Planungs-*

mehrwerts vor, denn einen Mehrwertausgleich gibt es in dieser Form nicht. Mit der Gestaltungsplanpflicht ist ein gewisses Geben und Nehmen möglich.

Christine Seidler (SP): Der Vorstoss geniesst unsere Sympathie. Der unbestrittenen Prämisse einer Verdichtung steht die fehlende Gesetzesgrundlage eines dringend fälligen, indizierten und im Bundesgesetz Raumplanungsartikel längst festgeschriebenen Mehrwertausgleichs gegenüber. Für Kernstädte, insbesondere in Bezug zur Um- und Aufzonung, ist dieser elementar wichtig für die sorgfältige nachhaltige Entwicklung. Eigentümer fühlen sich nach wie vor nicht verpflichtet, sich an den Kosten für neue öffentliche Infrastruktur zu beteiligen. Der Antrag fordert in den Gebieten mit erhöhter Ausnützung eine flächendeckende Gestaltungsplanpflicht, was dem Instrument Gestaltungsplan nicht gerecht wird. Ein Gestaltungsplan muss, soll er gegenüber der Regelbauweise gerechtfertigt sein, eine städtebauliche, zweckmässige Mindestbauweise umfassen, damit das Ziel der erhöhten gestalterischen Anforderung erfüllt ist, beziehungsweise eine differenzierte bauliche Verdichtung erzielt werden kann. Es müssten sich mehrere Grundeigentümer zu einem Gestaltungsplan zusammenschliessen, was in Anbetracht der kleinteiligen Parzellenstruktur eine grosse Hürde und nicht wirklich realistisch ist. Es wirkt sich hemmend auf die eigentlich unbestrittene städtebauliche Massnahme aus. Eine Sondernutzungsplanung ist keine erforderliche Massnahme, um das Ziel einer verdichteten und geschlossenen Bebauung entlang von Stadtachsen zu erreichen. Aus dem Grund und auch, weil die Festsetzung einer Gestaltungsplanpflicht für die Verdichtung auf nur einzelne Parzellen unzweckmässig ist, ist der Vorstoss nicht tauglich und kommt einer Eigentumsbeschränkung gleich.

Weitere Wortmeldungen:

Roger Liebi (SVP): Es ist schon ein wenig seltsam, dass man uns dies jetzt als Mehrheitsmeinung verkauft. Ich würde darum bitten, als Mehrheitssprecher darauf Rücksicht zu nehmen.

Markus Knauss (Grüne): Eine politische Antwort habe ich in der Begründung der Mehrheit nicht gehört.

Änderungsantrag 1

A. Zonenordnung, Art. 4 Gestaltungsplanpflicht / Neuer Absatz 11

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

Die Minderheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

~~11 Mit Gestaltungsplänen~~ In den Gebieten mit erhöhter Ausnützung entlang der Wallisellenstrasse, Dübendorferstrasse, Überlandstrasse, Winterthurerstrasse, Wehntalerstrasse und Schaffhauserstrasse müssen mit Gestaltungsplänen eine zweckmässige Erschliessung sichergestellt sowie das Gebiet städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltet und in die Umgebung integriert sein. Die Gestaltungsplanpflicht wird ausgelöst, sobald wesentliche Verdichtungsprojekte geplant werden.

6 / 16

- Mehrheit: Christine Seidler (SP), Referentin; 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), Peter Schick (SVP), Elisabeth Schoch (FDP) i. V. Dr. Christoph Luchsinger (FDP), Thomas Schwendener (SVP), Sven Sobernheim (GLP)
- Minderheit: Vizepräsident Markus Knauss (Grüne), Referent; Gabriele Kisker (Grüne), Niklaus Scherr (AL)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 98 gegen 23 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Kommissionsminderheit/-mehrheit:

Thomas Schwendener (SVP): *Die SVP ist der Meinung, die Erdgeschossnutzung sollen Private selber regeln. Wir sind generell dagegen, hier einen Zwang aufzubürden.*

Gabriela Rothenfluh (SVP): *Die Kommissionsmehrheit lehnt den SVP-Antrag ab und ist erstaunt darüber, dass dieser von der SVP kommt, die sich sonst immer fürs Gewerbe einsetzt. Die neuen Vorschriften zur Erdgeschossnutzung haben verschiedene Ziele, es soll an Passantenlagen mit Zentrumsfunktion quartier- und publikumsorientiertes Gewerbe zur Versorgung und zur Belebung des Strassenraums gesichert und gefördert werden. Die neuen Vorschriften sollen also einerseits belebte Orte mit einer hohen Nutzungsvielfalt erhalten und es werden gleichzeitig neue geschaffen. Zudem soll mit der Erdgeschossnutzung auch die dezentrale Versorgung des Quartiers sichergestellt werden. In Kern-, Quartiererhaltungs- und Zentrumszonen wird zudem, neben einer gewerblichen Nutzung, eine publikumsorientierte Nutzung vorgeschrieben, um die Frequenzen zu steigern. Die Mehrheit erachtet die Vorschriften als sinnvolles städtebauliches Mittel, das teilweise auch dem Lärmschutz dient. Denn die ausgewählten Gebiete befinden sich meistens an lautstarken Lagen, die durch Verkehr vorbelastet sind.*

Weitere Wortmeldungen:

Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP): *Wir finden es für eine ressourcenschonende und moderne Stadt die angestrebte Nutzungsmischung. Die dadurch gewährleistete Nahversorgung ist durchaus ein wichtiges Bedürfnis fürs Quartier aber auch ein Ausdruck urbaner Vielfalt. Fragwürdig finden wir jedoch, dass man kommerzielle Erdgeschossnutzungen einfach in den Plan geschrieben hat, ohne den Bedarf an unternehmerischem Gestaltungsraum zu berücksichtigen. Wir behalten uns deshalb vor, in einem späteren Schritt diese genügend hohe Dichte noch einzufordern. Wir wollen das Instrument nicht von vorneherein begraben, sondern in einer redimensionierten Form schauen, ob sich so qualitätsvolle Stadträume entwickeln und was für nachträgliche Verbesserungen noch notwendig sind.*

Niklaus Scherr (AL): *Die Diskussion über Erdgeschossnutzungen ist ein klassisches Beispiel für ein Spannungsfeld zwischen dem Anstreben planerischer Massnahmen und*

der Frage, wie weit dies später in der wirtschaftlichen Realität zum Tragen kommt. Selbst an Orten, wo die gutgemeinte Regelung nicht einmal bestritten ist, können die Eigentümer durchaus auch Optionen wahrnehmen, wie sie sich die Belegung vorstellen. Mit den geforderten Massnahmen kann man die Rückkehr des Quartierladens auch nicht erzwingen. Auch hier sind ökonomische Zwänge und das Einkaufsverhalten ausschlaggebend. Das Anliegen ist breit abgestützt, aber die Skepsis von verschiedenen Seiten vorhanden. Die Option sollte man aber trotzdem nicht komplett verneinen.

Michael Baumer (FDP): Grundsätzlich stellen wir uns immer die Frage, ob man eine zusätzliche Vorschrift erlassen soll. Wir fanden, dass man die zentralen Plätze beleben und auch darauf achten muss, dass das Gewerbe dort nicht durch Wohnraum verdrängt wird. Um der wirtschaftlichen Realität gerecht zu werden und das Instrument erstmal zurückhaltend und prüfend einzusetzen, schlagen wir einige Änderungen und Streichungen vor. Der wesentliche Punkt ist für uns, dass man diese Massnahmen nicht entlang ganzer Strassenzüge realisiert.

Markus Knauss (Grüne): Wir lehnen den Streichungsantrag der SVP ab und stimmen Streichungen in der Folge nur zu, wenn diese topographische Gründe vorweisen, die Erdgeschossnutzungen nicht möglich machen. Grundsätzlich sind wir der Meinung, dass die Erdgeschossnutzungen, wie sie die Verwaltung vorschlägt, so einzutragen sind. Die Flächen haben eine Bedeutung fürs Quartierleben. Womöglich können manche Flächen nicht für den maximalen Gewinn vermietet werden. Dies nehmen wir aber in Kauf, weil es nach wie vor sehr viele nicht wertschöpfungsintensive Gewerbler gibt, die darauf angewiesen sind.

Mario Mariani (CVP): Auch für die CVP ist klar, dass die Festlegung der Erdgeschossnutzungen ein wichtiges Instrument ist. Wir werden ebenfalls nicht alle Streichungsanträge unterstützen, denn gerade für Quartierzentren in Aussenquartieren ist der Schutz notwendig und wir wollen fürs Gewerbe wirklich optimale Strukturen garantieren.

Thomas Schwendener (SVP): Wir sind fürs Gewerbe, aber nicht für Gewerbe, das so reguliert werden muss. Es gibt in ZürichNord jetzt schon ständig wechselnde Ladenlokale, weil die Läden nicht rentieren. Dadurch nimmt man Wohnraum weg, der vielleicht genutzt werden würde. Wenn das Bedürfnis vorhanden ist, soll sich dort ein entsprechendes Gewerbe ansiedeln. Doch wenn es nur noch Läden in einem Quartier gibt, steigen auch die Preise.

Roger Liebi (SVP): Offenbar sorgen sich manche Parteien ums Gewerbe, aber nicht um die Eigentümer. Man schafft ein bewusst künstliches Überangebot an Gewerbe-raum, damit die Preise sinken. Man nimmt in Kauf, dass nicht jeder Laden rentieren kann. Doch man müsste vielleicht auch noch überlegen, wem die Liegenschaft gehört und vielleicht möchte der jeweilige Eigentümer nicht, dass ein Laden in seiner Liegenschaft nicht rentiert. Man greift mit dieser Massnahme nicht nur in den Gewerbemarkt ein, sondern auch die Eigentümer direkt an. Wir wollen die Eigentümer

schützen und ihnen nicht solche Vorschriften machen.

Patrick Hadi Huber (SP): *Man muss sich bewusst sein, dass wir nicht Hunderte neue Erdgeschossnutzungen vorschreiben, sondern einen Zustand in der heutigen Form festhalten, im Sinne einer gezielten Entwicklung in der Stadt. An bestimmten Orten sollen Einrichtungen sowie Infrastruktur und die Versorgungskultur der Quartierbevölkerung gesichert bleiben und nicht Eigentümer eingeschränkt werden.*

Dr. Mario Babini (parteilos): *Aus liberal-ökonomischer Sicht habe ich Verständnis dafür, dass der Markt der richtige Regulator ist, um Angebot und Nachfrage am richtigen Ort zu vereinen. In den Zentren ist die Mischung zwischen Nutzung und Nachfrage, Konsum und Verkauf, historisch gewachsen. Ich denke nicht, dass man mit dem Vorschreiben flächendeckender Erdgeschossnutzungen dieses Mischverhältnis innert kürzester Zeit verändern wird. Der hehre Wunsch nach der Erdgeschossnutzung sollte nicht durch überbordende Vorschriften realisiert werden. Die Massnahmen sind dort sinnvoll, wo sie einen planerischen Wert haben.*

Thomas Schwendener (SVP): *Beim Schaffhauserplatz Richtung Weinbergstrasse ist seit geraumer Zeit ein leerstehendes Erdgeschoss frei. Dieses hätte man schon lange anders nutzen können.*

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Hochbaudepartements Stellung.

STR André Odermatt: *Im Kern des neuen Planungsinstruments steht die Frage, was wir für eine Stadt und was für Quartiere wir haben wollen. Im Hochparterre wohnen und abweisende Flächen zu haben, ist nicht unser Bild einer Stadt. Wir haben seriös abgeklärt, wo die dichten Stellen sind. Fürs Gewerbe, dabei geht es nicht nur um den kleinen Lebensmittelladen, geht es immer darum, ein Mehrangebot zu bieten, was letztendlich die attraktiven Orte ausmacht. Wir haben hier ein Planungsinstrument, das die Qualitätssicherheit ganz stark ins Zentrum stellt.*

Änderungsantrag 2

B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen, Art. 6a Erdgeschossnutzung / Streichung

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

Die Minderheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

Streichung von Art. 6a, Erdgeschossnutzung.

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

9 / 16

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Hochbaudepartements Stellung.

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 101 gegen 22 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Kommissionsmehrheit/-minderheit:

Michael Baumer (FDP): *Beim Sihlquai/Limmatstrasse gibt es entweder weiterhin einen Carparkplatz oder eine Wohnnutzung oder ein Kongresszentrum. In allen Fällen macht eine Festschreibung hier keinen Sinn. Falls es ein neues Kongresszentrum gibt, folgt ein Gestaltungsplan, in den man die Erdgeschossnutzung dann festschreiben könnte.*

Marco Denoth (SP): *Man sollte den Eintrag der Erdgeschossnutzung so vornehmen, wie er beantragt ist. In der Richtplanrevision des Kantons ist die sogenannte Berufsbildungsmeile angedacht, dort ist die Erdgeschossnutzung auch ein wichtiges Instrument. Es ist auch noch umstritten, was sich das Quartier für eine Nutzung wünscht.*

Änderungsantrag 3

Ergänzungsplan Erdgeschossnutzung 1:2500 (zu Art. 6a), Nr. 01 Sihlquai/ Limmatstrasse / Änderung

Die Mehrheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

Änderung Ergänzungsplan Erdgeschossnutzung Nr. 01, Streichung gemäss Planbeilage Nr. 3

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), 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; Patrick Hadi Huber (SP), Kyriakos Papageorgiou (SP), Gabriela Rothenfluh (SP), Christine Seidler (SP)

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

Kommissionsmehrheit/-minderheit:

Michael Baumer (FDP): *Beim Stampfenbachplatz ist der Publikumsverkehr nur einseitig vorhanden, dann steht dort ein kantonales Gebäude und keine*

10 / 16

publikumsorientierte Nutzungsfläche. Auf der anderen Seite des Platzes stehen seit Jahren die Läden leer.

Gabriela Rothenfluh (SP): *Die Streichung lehnen wir ab, da bei einem Platz rundum die Erdgeschossnutzung benötigt wird. Das Gefühl eines Platzes wird nicht gegeben, wenn die Nutzung nur auf einer Seite existiert.*

Änderungsantrag 4

Ergänzungsplan Erdgeschossnutzung 1:2500 (zu Art. 6a), Nr. 02 Stampfenbachplatz / Änderung

Die Mehrheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

Änderung Ergänzungsplan Erdgeschossnutzung Nr. 02, Streichung gemäss Planbeilage Nr. 4

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: Gabriela Rothenfluh (SP), Referentin; Vizepräsident Markus Knauss (Grüne), Marco Denoth (SP), Patrick Hadi Huber (SP), Gabriele Kisker (Grüne), Kyriakos Papageorgiou (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.

Kommissionsmehrheit/-minderheit:

Sven Sobernheim (GLP): *Am Heimplatz wehrt sich das Schauspielhaus seit Jahren gegen eine gewerbliche Erdgeschossnutzung. Die Mehrheit der Kommission ist deshalb der Meinung, dass der Erdgeschossnutzungsdruck hier nicht der richtige Weg ist. Mit dem Schauspielhaus, dem Kunsthaus und dem Kunsthaus-Neubau ist sicher ein publikumsorientiertes Zentrum gegeben, doch diese Kulturstätten werden vermutlich in den nächsten fünfzig Jahren dort nicht wegziehen.*

Christine Seidler (SP): *Der Stein des Anstosses für das Schauspielhaus war wohl nicht die generelle Erdgeschossnutzung, sondern die angedachte gewerbliche Nutzung durch ein Schnellrestaurant. Aber auch Fast Food ist eine Zeiterscheinung und gehört zur Kultur der heutigen Gesellschaft, auch wenn es nicht unserem eigenen Kulturbild entspricht, ist es trotzdem eine Realität. Der Antrag zielt darauf ab, die Erdgeschossnutzung zu streichen, um genau solche Entwicklungen zu verhindern. Erdgeschossnutzungen dienen einem konzeptionellen, städteräumlichen Entwicklungsziel, das übergeordnet ist. Für die Festlegung der Erdgeschossnutzungen ist das ganze Stadtgebiet nach einheit-*

11 / 16

lichen Kriterien überprüft und dabei die Gebiete eruiert worden, die aufgrund verschiedener Faktoren, wie die Erschliessung und die Publikumsfrequenz, dafür in Frage kommen. Die Voraussetzungen am Heimplatz dürften sich nach der Eröffnung des Kunsthaus-Neubaus unbestritten noch kumulieren. Die Festlegung der Erdgeschossnutzung unterstützt die planerischen Absichten. Leerstände oder vorübergehende Schwierigkeiten, die passenden Mieter zu finden, bedeuten nicht unbedingt, dass die Lage für eine publikumsorientierte Nutzung ungeeignet ist. Der Heimplatz ist ein wichtiger Platz. Würde man die Festlegung von einzelnen bestehenden Nutzungen abhängig machen, ergäbe dies schnell ein Abgrenzungsproblem. Es geht hier um eine ganzheitliche und zukunftssträchtige Betrachtungsweise, weshalb der Antrag abzulehnen ist.

Änderungsantrag 5

Ergänzungsplan Erdgeschossnutzung 1:2500 (zu Art. 6a), Nr. 05 Heimplatz / Streichung

Die Mehrheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

Streichung Ergänzungsplan Erdgeschossnutzung Nr. 05

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

Mehrheit: Sven Sobernheim (GLP), Referent; Präsident Michael Baumer (FDP), 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)

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:

Markus Knauss (Grüne) zieht den Antrag der Minderheit zurück: *Wir schliessen uns bei diesem Antrag der Mehrheit an.*

Michael Baumer (FDP): *Wir beantragen die Streichung der Erdgeschossnutzung am Bürkliplatz, da diese hier sinnlos ist.*

12 / 16

Änderungsantrag 6

Ergänzungsplan Erdgeschossnutzung 1:2500 (zu Art. 6a), Nr. 07 Bürkliplatz / Streichung

Die Mehrheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

Streichung Ergänzungsplan Erdgeschossnutzung Nr. 07

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

Markus Knauss (Grüne) zieht den Antrag der Minderheit zurück.

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit stillschweigend zu.

Kommissionsminderheit/-mehrheit:

Sven Sobernheim (GLP): *Auch bei der Stockerstrasse/Bleicherweg denken wir, dass es sich hier nicht um einen publikumswirksamen Platz handelt, sondern um eine reine Verkehrskreuzung ohne Aufenthaltsqualität. Selbst mit einem Erdgeschossnutzungs-zwang kann hier nicht das Gegenteil erreicht werden.*

Christine Seidler (SP): *Berücksichtigt bei der Evaluation ist die bereits bestehende Erdgeschossnutzung. Diese sind an diesem Standort schon heute mit publikumsorientierten Nutzungen gefüllt. Die Festlegung erfolgt zurückhaltend, um unverhältnismässige Eigentumseingriffe zu vermeiden. Der Zweck der Erdgeschossnutzung ist die Steigerung der Attraktivität. Von einem lebendigen, attraktiven Stadtraum profitiert nicht nur das Quartier, sondern auch der Grundeigentümer.*

Weitere Wortmeldungen:

Sven Sobernheim (GLP): *Wir haben eine Güterabwägung vorgenommen und uns gefragt, was für den Grundeigentümer sinnvoll ist und was ihn nur einschränkt. Nur weil im Bestand schon Läden eingetragen sind, muss man daraus kein Gesetz machen, um diesen Bestand zu schützen. Es geht in dem Fall nicht um eine Erdgeschossnutzung, sondern darum, eine Kernzone für Erdgeschossnutzungen zu schaffen und dagegen sind wir erst recht.*

Roger Liebi (SVP): *Ich bin ebenfalls der Meinung, dass man den Bestand in der BZO*

13 / 16

nicht mit einer gesetzlichen Regelung sichern soll. Dort spielt der Markt. Man sieht, wo Gewerbe nötig ist und wo Wohnungen realisiert werden können, dies muss nicht vorgeschrieben werden.

Änderungsantrag 7

Ergänzungsplan Erdgeschossnutzung 1:2500 (zu Art. 6a), Nr. 10 Stockerstrasse/ Bleicherweg / Streichung

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

Die Minderheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

Streichung Ergänzungsplan Erdgeschossnutzung Nr. 10

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

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 67 gegen 56 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Kommissionsminderheit/-mehrheit:

Christine Seidler (SP): *Der Ergänzungsplan basiert auf einer aktiven Auseinandersetzung zu der aktuellen Problematik, die die Gewerbetreibenden an der Stockerstrasse/Bleicherweg haben. In vielen Läden dort ist durch die Gentrifizierung Unruhe entstanden. Bezahlbarer Wohnraum und bezahlbarer Gewerberaum und somit die Vielfalt des Angebots für den täglichen Bedarf wird verdrängt. Die Zuweisung zum bezeichneten Gebiet Stockerstrasse/Bleicherweg soll einen Beitrag zur Belebung und Durchmischung des wichtigen öffentlichen Stadtraums leisten und zur Vielfalt der Gewerbestruktur beitragen. Dem Argument, dass die Festlegung von Erdgeschossnutzungen zurückhaltend erfolgen soll, um unverhältnismässige Eigentumseingriffe zu vermeiden, steht nichts im Wege. Die Nähe zum Paradeplatz an zentralster Lage entspricht voll und ganz den Zuweisungskriterien der Erdgeschossnutzung. Eine quartierbezogene Diversifizierung bereichert die Nutzung in diesem Raum.*

Sven Sobernheim (GLP): *In der ursprünglichen Auflage hat der Stadtrat ganze Strassenzüge mit Erdgeschossnutzungen vorgesehen. Aufgrund diverser Einwände hat er aber eingesehen, dass es viel Platz benötigt, um erfolgreiche Erdgeschossnutzungen zu gewährleisten, was hier nicht der Fall ist.*

Weitere Wortmeldung:

14 / 16

Niklaus Scherr (AL): *Eine planerisch wünschbare Option steht auch hier der realen Entwicklung gegenüber. In dem Quartier gibt es keine Menschen mehr, die Wohnungen sind fast alle verschwunden und den Büroräumlichkeiten gewichen. Es gibt kein grosses Flanieren dort, was eine so grossflächige Ausdehnung rechtfertigen würde. Und die jetzige Entwicklung kann man nicht mehr zurückdenken.*

Änderungsantrag 8

Ergänzungsplan Erdgeschossnutzung 1:2500 (zu Art. 6a), Nr. 10 Stockerstrasse/ Bleicherweg / Erweiterung (Eventualantrag zu Antrag 7)

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

Die Minderheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

Änderung Ergänzungsplan Erdgeschossnutzung Nr. 10, Erweiterung gemäss Planbeilage Nr. 8 I, II, III

- Mehrheit: Sven Sobernheim (GLP), Referent; Präsident Michael Baumer (FDP), 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)
- 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)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 70 gegen 52 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Kommissionsminderheit/-mehrheit:

Sven Sobernheim (GLP): *An der Morgentalstrasse haben wir wieder eine reine Verkehrskreuzung ohne Aufenthaltsqualität.*

Christine Seidler (SP): *Auch hier will man wieder die Interessen der Grundeigentümer geltend machen. Das ist legitim, in der BZO-Revision geht es aber insbesondere und übergeordnet um das Interesse der Gesamtbevölkerung und die Lebensqualität in der Stadt. Eine Qualität ist die polizentrische Quartierstruktur mit ihrer Charakteristik. Eine vielfältige Gewerbestruktur trägt zur Lebendigkeit bei und wirkt mehr als Erdgeschosswohnungen, die Emissionen und Vourismus ausgesetzt sind. Wenn es sowieso schon Erdgeschossnutzungen gibt, kann man sie ja nachher auch noch plangrafisch im Gesetz verankern. Auch an dieser Lage erfüllt die Erdgeschossnutzung die vorgeschriebenen Kriterien.*

Weitere Wortmeldungen:

15 / 16

Mario Mariani (CVP): Für die CVP ist klar, dass es sich hier um eine Erdgeschossnutzung in einem Quartierzentrum handelt, das den Schutz verdient.

Dr. Pawel Silberring (SP): Es ist der einzige Standort in Wollishofen, wo ein zentraler Platz realisierbar ist und nicht nur ein Ort zum Umsteigen.

Änderungsantrag 9

Ergänzungsplan Erdgeschossnutzung 1:2500 (zu Art. 6a), Nr. 12 Morgentalstrasse / Streichung

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

Die Minderheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

Streichung Ergänzungsplan Erdgeschossnutzung Nr. 12

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

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 68 gegen 54 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Kommissionsminderheit/-mehrheit:

Michael Baumer (FDP): Der Bahnhof Wiedikon ist ein zentraler Umsteigeort, jedoch ist er topographisch so angelegt, dass die verschiedenen Teile des Platzes durch Hauptstrassen und Tramverbindungen getrennt sind, was kein einheitliches Gefüge als Platz konfiguriert, weshalb eine Erdgeschossnutzung hier keinen Sinn macht.

Patrick Hadi Huber (SP): Der Ort ist auch ein Quartierzentrum. Die bestehenden Erdgeschossnutzungen sollen für die Zukunft gesichert werden, deshalb sollte man dem stadträtlichen Vorschlag folgen.

Änderungsantrag 10

Ergänzungsplan Erdgeschossnutzung 1:2500 (zu Art. 6a), Nr. 13 Bahnhof Wiedikon / Streichung

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

Die Minderheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

16 / 16

Streichung Ergänzungsplan Erdgeschossnutzung Nr. 13

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

Die Sitzung wird beendet (Fortsetzung der Beratung siehe Sitzung Nr. 107, Beschluss-Nr. 2037/2016).

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat