



Auszug aus dem substanziellen Protokoll 132. Ratssitzung vom 26. Februar 2025

4305. 2025/47

Weisung GR Nr. 2021/245, Amt für Städtebau, Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Gestaltungsplanpflicht Brunaupark/Uetlihof, Zürich-Wiedikon, Kreis 3, Abschreibung einer Motion, Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich (VB.2023.00489), Beschluss betreffend Beschwerde an das Bundesgericht

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 24. November 2021 (GRB Nr. 4631) im Rahmen einer Teilrevision der Bau- und Zonenordnung für das Gebiet «Brunaupark/ Uetlihof» eine Gestaltungsplanpflicht festgesetzt. Die Baudirektion des Kantons Zürich genehmigte diese Festsetzung mit Verfügung vom 3. Oktober 2022.

Die Pensionskasse der Credit Suisse Group (Schweiz) erhob dagegen Rekurs. Mit Entscheidung vom 23. Juni 2023 hiess das Baurekursgericht des Kantons Zürich den Rekurs gut und hob den Festsetzungsbeschluss des Gemeinderats sowie die Genehmigungsverfügung der Baudirektion des Kantons Zürich auf.

Der Gemeinderat erhob am 12. Juli 2023 Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich (GRB 2062). Mit Urteil vom 19. Dezember 2024 wies das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich diese Beschwerde ab.

Kommissionsreferat:

Dr. David Garcia Nuñez (AL): Der Gemeinderat setzte mit dem Beschluss vom 24. November 2021 im Rahmen der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung für das Gebiet Brunaupark/Uetlihof eine Gestaltungsplanpflicht fest. Die kantonale Baudirektion genehmigte diese am 3. Oktober 2022. Die Pensionskasse der Credit Suisse Group (CS) hätte sich damals um die hausinternen Desaster kümmern und viel Geld der Anleger*innen sowie der Allgemeinheit sparen können. Stattdessen erhob sie Rekurs gegen den demokratischen Entscheid. Das Baurekursgericht hiess die Einwände am 23. Juni 2023 gut, womit der Festsetzungsbeschluss des Gemeinderats und die Genehmigungsverfügung der Baudirektion des Kantons Zürich aufgehoben worden wären. Dies fand jedoch nicht statt, da der Gemeinderat die Beschwerde am 12. Juli 2023 ans kantonale Verwaltungsgericht weiterzog. Diese Beschwerde wurde am 19. Dezember 2024 leider abgewiesen. Die Begründung lautete: Das für die Festsetzung einer Gestaltungsplanpflicht erforderliche wesentliche Interesse sei auf dem Areal Brunaupark/Uetlihof nicht hinreichend gegeben. Das Gericht kritisierte, es sei nicht konkret genug gezeigt worden, inwieweit mit einem Gestaltungsplan Ziele erreicht werden könnten, die nicht auch durch



Anwendung der Arealüberbauungsvorschriften durchgesetzt werden können. Das vom Gemeinderat geltend gemachte wesentliche öffentliche Interesse lasse sich nicht hinreichend mit dem Denkmal- und Ortsbildschutz beziehungsweise der Rücksichtnahme auf die Siedlung Im Laubegg begründen. Die Arealüberbauungsvorschriften seien streng genug, um den Bedürfnissen angrenzender Inventarobjekte Rechnung zu tragen. Folglich kam das Gericht zum Schluss, es wäre ohne Festlegung eines «qualifizierten öffentlichen Interesses» unverhältnismässig, derart tief in die Eigentumsgarantie einzugreifen. Die Gestaltungsplanpflicht würde die Baureife der betroffenen Grundstücke grösstenteils rückgängig machen. Für das Verwaltungsgericht schien entscheidend, dass das Interesse an der Schaffung preisgünstigen Wohnraums die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht nicht rechtfertigte. Es empfiehlt, dem Aspekt des preisgünstigen Wohnens mittels Umsetzung des Paragraphen 49b des Planungs- und Baugesetzes (PBG) Rechnung zu tragen. Diesen Wunsch teilen viele hier im Rat. Wir alle wissen, wo die politische Blockade liegt. Die Geschäftsleitung (GL) nahm die Argumente zur Kenntnis und holte eine juristische Beurteilung ein. Unsere Rechtsvertreterin kommt zum Schluss, dass der Entscheid des Verwaltungsgerichts besser begründet ist als derjenige des Baurekursgerichts. Sie sieht dennoch gewisse Widersprüche zwischen den Urteilen, wie die Argumentation in Bezug auf die öffentlichen Interessen hinsichtlich des Denkmalschutzes. Die direkte Nachbarschaft zur im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) liegenden Siedlung Laubegg führte dazu, dass die zweite Baubewilligung aufgrund der Direktanwendung der Regelung des ISOS vom Verwaltungsgericht aufgehoben wurde. Auch bezüglich der Gesamtbetrachtung hinsichtlich Wirksamkeit der aktuell eingesetzten Planungsinstrumente argumentieren die Instanzen widersprüchlich. Das Baurekursgericht begründet seinen Entscheid mit der Bewilligung des zweiten Bauvorhabens, was zeige, dass eine genügende Güterabwägung stattgefunden habe. Das Verwaltungsgericht weist hingegen darauf hin, dass die Baubewilligung des zweiten Bauvorhabens vom Verwaltungsgericht aufgehoben wurde. Trotz der rechtlichen Inkonsistenzen haben Beschwerden an das Bundesgericht nur selten Erfolg, wenn zwei kantonale Gerichte bereits negative Entscheide getroffen haben. Dementsprechend und nach kurzen Diskussionen in der GL haben wir uns schweren Herzens entschieden, die Angelegenheit juristisch nicht weiterzuziehen. Die Fraktion der AL findet die Ausführungen des Verwaltungsgerichts zu den Fragen der Verhältnismässigkeit nicht besonders überzeugend. Die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht stellt eine valable Bauplanoption dar. Uns ist bewusst, dass sie immer einen wesentlichen Eingriff in die Eigentumsgarantien darstellt. Als demokratisch validiertes Instrument ist sie jedoch zumutbar. Offensichtlich müssen wir die Kriterien der Gestaltungsplanpflicht schärfen, um nicht am laufenden Band solche Rechtsstreitigkeiten zu produzieren. Wir werden uns im Rahmen der Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) dafür einsetzen, dass eine Klärung bezüglich des Paragraphen 49b des PBG auf legislativer Ebene stattfindet.

Weitere Wortmeldungen:

Markus Knauss (Grüne): Nebst den guten juristisch-technischen Ausführungen von Dr. David Garcia Nuñez (AL) habe ich eine planungsrechtliche Anmerkung. Die Motion hatte zum Ziel, mit einer Gestaltungsplanpflicht bei grossen Projekten, die wir als wichtig



für die Stadtentwicklung beurteilen, politisch Einfluss nehmen zu können. Mit dem Verzicht auf das weitere Beschreiten des juristischen Wegs müssen wir zur Kenntnis nehmen, dass diese Art der Einflussmöglichkeit nicht gegeben ist. Es handelt sich um einen planungsrechtlichen Fehler, den wir bei der letzten BZO-Revision begangen haben. Die Möglichkeit der Arealüberbauung hätte gestrichen werden müssen. Das vorliegende Projekt mit der von der CS erhofften Ausnützung kann damit realisiert werden. Andernfalls wäre das Projekt nur mittels Gestaltungsplan möglich. Lasst uns bei der nächsten Revision darauf achten. Im kommunalen Richtplan haben wir 14 Gebiete angestrebt, die im Rahmen der BZO unter bestimmten Bedingungen verdichtet werden. Die Arealüberbauungen konzentrieren sich jedoch nicht auf diese 14 Verdichtungsgebiete: Grundeigentümerinnen und -eigentümer haben die Möglichkeit, überall eine Ausnützung über der Regelbauweise zu planen. Im Brunaupark kann dies allenfalls sinnvoll sein, andernorts aber nicht. Darum sind wir für die Streichung der Arealüberbaumungsmöglichkeit.

Sven Sobernheim (GLP): *Eine Gestaltungsplanpflicht bedeutet, dass der Eigentümer einen solchen erstellen muss. Sie bedeutet nie, dass der Gemeinderat per se mitreden kann. Dies ist nur möglich, wenn der Gestaltungsplan über die Regelbauweise hinausgeht. Über alles andere kann der Stadtrat in alleiniger Kompetenz entscheiden. Die Arealüberbauung entspricht der Regelbauweise. Wenn die Ausnützung des Gestaltungsplans nicht die einer Arealüberbauung übersteigt, kann der Stadtrat den privaten Gestaltungsplan genehmigen. Aus diesem Grund handelt es sich bei der Gestaltungsplanpflicht um eine absurde Idee. Es stimmt nicht, dass Arealüberbauungen überall realisiert werden können. Dazu sind ein genügend grosses Grundstück, ein Konkurrenzverfahren, die Erfüllung energetischer Anforderungen und mehr notwendig. Arealüberbauungen sind kein Geschenk an Grundeigentümer, sondern ein Deal zwischen Ausnützung, Geschossigkeit und Anforderungen unsererseits. Wird die Arealüberbauung gestrichen, muss auf jedem Grundstück eine höhere Ausnützung erlaubt werden, um die Stadt verdichten zu können: Ob es sich dabei um eine bessere Lösung handelt, ist fraglich. Verdichtung ist eine Chance, die wir nutzen und nicht von vornherein ablehnen sollten.*

Schlussabstimmung

Die Geschäftsleitung beantragt:

Auf eine Beschwerde gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich vom 19. Dezember 2024 (VB.2023.00489) wird verzichtet.

Zustimmung: Referat: Dr. David Garcia Nuñez (AL); Guy Krayenbühl (GLP), Präsidium; Christian Huser (FDP), 1. Vizepräsidium; Ivo Bieri (SP), 2. Vizepräsidium; Samuel Balsiger (SVP), Roger Bartholdi (SVP), Lisa Diggelmann (SP), Sibylle Kauer (Grüne), Albert Leiser (FDP), Roger Meier (FDP), Dr. Patricia Petermann Loewe (SP), Matthias Renggli (SP), Christian Traber (Die Mitte), Selina Walgis (Grüne)

Abwesend: Martina Novak (GLP)



4 / 4

Der Rat stimmt dem Antrag der Geschäftsleitung mit 116 gegen 0 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Damit ist beschlossen:

Auf eine Beschwerde gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich vom 19. Dezember 2024 (VB.2023.00489) wird verzichtet.

Mitteilung an den Stadtrat

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat