

## **Auszug aus dem substanziellen Protokoll 55. Ratssitzung vom 24. Juni 2015**

### **1085. 2015/42**

#### **Weisung vom 04.02.2015:**

#### **Amt für Städtebau, Privater Gestaltungsplan Quai Zurich, Zürich-Enge, Kreis 2**

Antrag des Stadtrats

1. Der Private Gestaltungsplan Quai Zurich, bestehend aus Vorschriften, Plan sowie dem Anhang A1 Richtplan Archäologie, datiert 22. Januar 2015, wird festgesetzt.
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen am Privaten Gestaltungsplan Quai Zurich 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.
3. Vom Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen, datiert vom 22. Januar 2015, wird zustimmend Kenntnis genommen.
4. Der Stadtrat setzt den Privaten Gestaltungsplan gemäss Ziff. 1 nach Genehmigung durch die kantonalen Instanzen in Kraft.

Referentin zur Vorstellung der Weisung / Kommissionsreferentin:

**Gabriela Rothenfluh (SP):** *Der private Gestaltungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen, damit die Zurich Versicherungsgesellschaft AG wie geplant ihren Konzernsitz am Mythenquai erneuern kann. Der Perimeter des Gestaltungsplans umfasst grundsätzlich das Grundstück, auf dem der Hauptsitz der Zurich Versicherung heute schon steht. Der gesamte Perimeter liegt in der Kernzone Mythenquai. Die Umsetzung des Projekts wäre jedoch in der Kernzone so nicht möglich, denn die geplante Gebäudehöhe und -ausnutzung überschreitet die Vorgaben der Kernzone. Zurich hat sich deshalb nach einer Testplanung entschieden, das Gestaltungsplanverfahren einzugehen und einen internationalen Architekturwettbewerb auszuschreiben. Das österreichische Siegerprojekt erfüllt die Bedürfnisse an einen zeitgemässen Konzernsitz, nimmt aber auch Rücksicht auf die Vorgaben des Denkmalschutzes und der Archäologie. Zwei der jetzt bestehenden Gebäude sind im kantonalen und kommunalen Inventar von Kunst- und Kulturhistorischen Schutzobjekten. Sie werden durch Schutzverträge gesichert, bleiben so erhalten und werden entsprechend saniert. Im Untergrund sind im Gestaltungspereimeter die Pfahlbausiedlungen geschützt worden. Im Richtplan Archäologie wurde festgehalten, wie die zu erwartenden Kulturschätze unter der Erde geschützt werden sollen. Deshalb ist nur ein Untergeschoss erlaubt. Die markanteste Veränderung wird, neben der neuen und höheren Gebäudehülle an der Alfred-Escher-Strasse und an der Breitestrasse, auch das neue Gebäude im Hof der Zurich Versicherung sein. Im Erdgeschoss des Gebäudes plant Zurich gemäss ihren eigenen Aussagen ein Café, das auch für die*

Öffentlichkeit zugänglich sein soll. Die Innenhöfe sollen weiter so gestaltet werden, dass sie zumindest tagsüber auch der Öffentlichkeit zugänglich sind. Zurzeit gibt es im Firmengebäude zu enge Gänge und Gebäudeübergänge, die nur mit zwei bis drei Stufen zu überwinden sind, es wurde nicht behindertengerecht gebaut. Die Innenhöfe sind mit Garagen und Lüftungselementen verstellt und können vom Personal kaum genutzt werden. Der privatrechtliche Vertrag mit der Stadt regelt die Ausgleichszahlungen, die Zurich der Stadt für den planungsbedingten Vorteil zahlen muss. Mit dem jetzt vorliegenden Gestaltungsplan kann die Zurich eine anrechenbare Geschossfläche von max. 35 000 m<sup>2</sup> realisieren. Laut den gültigen Kernzonenvorschriften wären nur 26 000 m<sup>2</sup> erlaubt. Zurich hat dank des Gestaltungsplans und einer höheren Ausnutzung die Möglichkeit, rund 300 Arbeitsplätze mehr zu schaffen. Für den Mehrwert muss Zurich 8,35 Millionen Franken zahlen. Der Betrag soll von der Stadt für die Sanierung der Hafensperrmauer eingesetzt werden. Dafür muss die Sanierung in den nächsten zehn Jahren geschehen, weil sonst die zweckgebundene Zahlung hinfällig wird. Ansonsten müsste das Geld in ein anderes Sanierungsprojekt im Quartier investiert werden. Deshalb sollte die Sanierung schnell in Angriff genommen werden. Das Projekt ist beiderseits ausgeglichen. Die Kommission stimmt der Weisung und dem Gestaltungsplan einstimmig zu.

**Thomas Schwendener (SVP):** Ich habe noch nie erlebt, dass eine Firma über acht Millionen Franken freiwillig für etwas zahlt. Wir sind für Bauvorhaben von Privaten, aber hier ist nicht alles Gold, was glänzt.

**Michael Baumer (FDP):** Das Projekt am Mythenquai scheint ein Gutes zu sein. Die Zurich Versicherung bekennt sich klar zum Standort Zürich und schafft neue Arbeitsplätze in der Stadt, was auch steuertechnisch relevant ist. Stein des Anstosses ist das, was nicht in der Weisung steht. Wir können heute keine wesentliche Abmachung beschliessen, ohne dass der Gemeinderat dazu Stellung nehmen kann. Wenn die planerische Mehrwertabschöpfung freiwillig gewesen ist, hätte es nichts zu verhandeln gegeben. Im Raumplanungsgesetz ist ein Mehrwertabgleich für neue Zonungen vorgesehen. Im Kanton Zürich gibt es keinen Mehrwertabgleich. Natürlich gibt es in einer kooperativen Planung ein gewissen Geben und Nehmen. Dies soll sich in Gestaltungsplänen aber auf die gestalterische und unmittelbare Umgebung beziehen und auf nichts anderes. Das Vorgehen können wir nicht unterstützen. Dem Gestaltungsplan stimmen wir aber trotzdem zu, weil wir anerkennen, dass die Zurich Versicherung sehr viel für die Stadt machen will. Das Vorgehen der Stadt bewegt sich aber an der Grenze dessen, was zulässig ist.

**Andrea Leitner Verhoeven (AL):** Die AL stimmt dem Gestaltungsplan zu, weil wir die Vorteile darin sehen. Er erlaubt der Zurich Versicherung 5 m höher zu bauen als die BZO in der Kernzone erlaubt. Der Gestaltungsplan ermöglicht es ausserdem, die Nutzfläche um ein Viertel zu erhöhen, dadurch werden Arbeitsplätze für 300 zusätzliche Mitarbeiter generiert. Ein Teil des Gebäudes wird in die Originalform zurückgebaut, dafür wird zusätzlich ein hoher moderner Neubau erstellt. Dadurch hat die Zurich Versicherung einen repräsentativen Hauptsitz, es verbinden sich Tradition und Moderne. Die Stadt verkauft für das Projekt auch noch ein Stück Strasse von 9 m<sup>2</sup> und

*ganz nebenbei sind auch 16 Limousinenparkplätze für das obere Kader angedacht. Dafür werden die jetzt 80 Parkplätze für die normalen Arbeitnehmer auf 30 reduziert. Die Zurich Versicherung leistet mit den rund 8,4 Millionen Franken für die Aufwertung der Hafensperrpromenade einen zweckgebundenen Beitrag an die städtische Allgemeinheit.*

**Reto Vogelbacher (CVP):** *Es ist Sache der Zurich Versicherung, ob sie eine Mehrwertabschöpfung zahlt. Es dient auch dem Unternehmen, dass die Hafensperrpromenade Enge eine Aufwertung erfährt, dadurch wird auch der Hauptsitz aufgewertet. Die Zurich Versicherung setzt auf den Standort Zürich und sichert Arbeitsplätze. Die Schweizer Stimmbürger haben dieser Mehrwertabschöpfung prinzipiell im März 2013 zugestimmt. Im Grundsatz steht auch die CVP hinter der Abstimmung, aber nach dem Prinzip der Rechtsstaatlichkeit soll staatliche Willkür verhindert werden. Im Kanton gibt es noch keine gesetzliche Basis, diese kann bis 2019 umgesetzt werden. Eine Abgabe ohne eine gesetzliche Basis wäre willkürlich. Das Begleitpostulat verlangt deshalb ein Moratorium. Die Abgabe von 8,35 Millionen Franken an den Richtplan Quai Zurich ist eine unfreiwillig freiwillige Abgabe. Das hat eine gewisse präjudizielle Wirkung. Wir haben nichts gegen ein Sponsoring der Zurich Versicherung, aber dies sollte nicht in Form einer Mehrwertabschöpfung passieren. Wir werden die Vorlage des privaten Gestaltungsplans sicher unterstützen, aber auch das Begleitpostulat.*

**Gabriele Kisker (Grüne):** *An der Alfred-Escher-Strasse sind noch rund 400 Parkplätze vorhanden. Es mutet ein wenig speziell an, wenn sich die Zurich Versicherung mit dem eigenen Gebäude ein Platin-Label auferlegt und schlussendlich sämtliche Parkplätze in der Umgebung einmietet. Ansonsten sind wir für den Gestaltungsplan und unterstützen diesen voll und ganz.*

**Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP):** *Die Grünliberalen begrüßen den Gestaltungsplan in mehrerer Hinsicht. Er wertet den ganzen Gebäudekomplex auf, insbesondere die Innenhöfe. Er ermöglicht der Zurich Versicherung ein zeitgemässes Raummanagement. Er sichert Arbeitsplätze in der Stadt oder baut diese aus. Zudem verankert er den Hauptsitz einer Gesellschaft mit dem gleichen Namen in der Stadt. Wir begrüßen den Gestaltungsplan auch darum, weil man sich auf einer privatrechtlichen Basis mit dem Grundeigentümer so einigen konnte, dass die gewährte Mehrausnutzung einen Vorteil für beide Vertragsparteien schafft. Die Zurich Versicherung kommt durch die Mehrausnutzung zu einem planungsbedingten Vermögensvorteil. Einen Vorteil, der sozusagen von der Allgemeinheit gewährt wird. Die Stadt bekommt durch den vereinbarten Mehrwertausgleich die Mittel für die Aufwertung der Hafensperrpromenade, in unmittelbarer Nähe zum Hauptsitz, der jetzt ausgebaut wird. Die Nötigung der Stadt im halblegalen Raum sehen wir nicht. Hier handelt es sich um einen privatrechtlichen Vertrag mit zwei gleichberechtigten, ebenbürtigen Vertragspartnern.*

**Roger Liebi (SVP):** *Wenn die Zurich Versicherung 300 zusätzliche Arbeitsplätze schafft, scheint es legitim zu sein, eine Mehrwertabschöpfung zu zahlen. Das nennt man dann eine Interessenabwägung. Natürlich zahlt eine Unternehmung, wenn sie zusätzliche Arbeitsplätze schaffen will, aber gesagt bekommt, dass dies ohne Zahlung*

*nicht funktioniert. Als Dank an die Firmen, die sich zum Wirtschaftsstandort Zürich bekennen, schröpft man ihnen noch zusätzlich Geld ab. Der Stadtrat äusserte sich in den Medien klar dazu, der Zurich Versicherung gesagt zu haben, das Projekt würde ohne die Mehrwertabschöpfung im Gemeinderat abgelehnt. Die Zurich Versicherung ist eines der wenigen Unternehmen, das konstant Steuern zahlt. Auf der anderen Seite ist die Stadt sehr generös. Bei eigenen Immobilien greift eine Beratung zur Vermeidung der Grundstückgewinnsteuer.*

**Mauro Tuena (SVP):** *Schon beim Geschäft Manegg gab es dieses Vorgehen und offenbar hat es nun Schule gemacht. Ein Privater, der in Zürich investieren will, muss also erst einen Mehrwertausgleich zahlen. Dies beruht angeblich auf dem Prinzip der Freiwilligkeit, doch die Firma hat gar keine andere Möglichkeit. Zahlt man von Anfang an freiwillig diese 8,35 Millionen Franken Mehrwertausgleich, kommt die Vorlage durch. Künftig wird der Stadtrat dieses Prinzip bei jedem privaten Gestaltungsplan anwenden. Im Planungsgesetz steht nichts über einen Mehrwertausgleich. Ein solch grosser Konzern wie die Zurich müsste normalerweise sagen, dass er nicht unter Druck diesen Mehrwertausgleich zahlt. Doch wenn er schon den gleichen Namen wie die Stadt trägt, kann er dies offensichtlich nicht. Dieses Vorgehen tolerieren wir nicht.*

**Markus Knauss (Grüne):** *Der Stadtrat stand vor der Überlegung, wie er den Gestaltungsplan ausarbeitet, so dass er eine Mehrheit im Gemeinderat findet. Private Gestaltungspläne kann der Gemeinderat annehmen oder ablehnen und er ist relativ frei in seiner Entscheidung. Im Prinzip heisst das, wenn Private mehr Gestaltungsspielraum wollen, müssen sie auch gewisse Leistungen für die Allgemeinheit erbringen. Im Postulat wird ein Verzicht auf jegliche Rationalität, auf eine rationale Debatte gefordert.*

**Dr. Mario Babini (parteilos):** *Es handelt sich hier um eine dreifache Win-Win-Win-Situation. Erstens gewinnt die Stadt, durch das generierte Geld. Dann die Zurich Versicherung, weil sie ihr Gebäude so modernisieren kann, dass es wieder den aktuellen Anforderungen entspricht. Und es gewinnt das Publikum durch die bessere Gestaltung und den öffentlichen Zugang. Die 8,35 Millionen Franken machen bei einer Börsenkapitalisierung der Zurich von 46,7 Milliarden Franken gerade einmal 0,02 Prozent aus.*

**Joe A. Manser (SP):** *Nachdem die bürgerliche Seite den Vertrag kritisiert hat, muss ich mich nicht nur als SP-Vertreter, sondern auch als Aktionär melden. Ich hatte schon immer Zurich-Aktien, nicht zuletzt aufgrund der Nachhaltigkeitsratings. Nachhaltigkeit besteht nicht nur aus Ökologie sondern auch aus gesellschaftlicher Verantwortung. Die Zurich Versicherung zeigt beispielhaft, dass sie gesellschaftspolitisch auf der Höhe der heutigen Zeit ist. Die 8 Millionen Franken sind extrem günstig, das ist noch nicht einmal die Portokasse dessen, was die gesellschaftliche Verantwortung anbelangt. Das Management der Zurich Versicherung kennt die Proportionen und ihre Verantwortung.*

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Hochbaudepartements Stellung.

**STR André Odermatt:** *Wenn der Gemeinderat heute über den Gestaltungsplan*

*beschliesst, hat das Geschäft schon einen langen Weg hinter sich. Die Erarbeitung und das Resultat zeigen klar auf, dass die Zusammenarbeit zwischen den Bauherrschaften und der Stadt hervorragend klappt. Man erzielt gemeinsam gute Resultate für die Bauherrschaft und die Bevölkerung. Bereits 2010 startete man mit einem Testplanverfahren, was die Voraussetzung für einen Wettbewerb war. Es ist ein Projekt, das der exklusiven Lage am See gerecht wird, aber trotzdem Rücksicht auf die Kernzone und die inventarisierten Bauten nimmt.*

Schlussabstimmung über die Dispositivziffern 1, 2 und 4

Die SK HBD/SE beantragt Zustimmung zu den Dispositivziffern 1, 2 und 4.

Zustimmung: Präsidentin Gabriela Rothenfluh (SP), Referentin; Michael Baumer (FDP), Marco Denoth (SP), Patrick Hadi Huber (SP), Stephan Iten (SVP), Gabriele Kisker (Grüne), Andrea Leitner Verhoeven (AL), Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Heinz F. Steger (FDP), Dr. Jean-Daniel Strub (SP), Mauro Tuena (SVP) i. V. von Vizepräsident Thomas Schwendener (SVP), Stefan Urech (SVP), Reto Vogelbacher (CVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK HBD/SE mit 116 gegen 0 Stimmen zu.

Schlussabstimmung über die Dispositivziffer 3

Die SK HBD/SE beantragt Zustimmung zur Dispositivziffer 3.

Zustimmung: Präsidentin Gabriela Rothenfluh (SP), Referentin; Michael Baumer (FDP), Marco Denoth (SP), Patrick Hadi Huber (SP), Stephan Iten (SVP), Gabriele Kisker (Grüne), Andrea Leitner Verhoeven (AL), Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Heinz F. Steger (FDP), Dr. Jean-Daniel Strub (SP), Mauro Tuena (SVP) i. V. von Vizepräsident Thomas Schwendener (SVP), Stefan Urech (SVP), Reto Vogelbacher (CVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK HBD/SE mit 116 gegen 0 Stimmen zu.

Damit ist in Übereinstimmung mit dem Stadtrat beschlossen:

1. Der Private Gestaltungsplan Quai Zurich, bestehend aus Vorschriften, Plan sowie dem Anhang A1 Richtplan Archäologie, datiert 22. Januar 2015, wird festgesetzt.
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen am Privaten Gestaltungsplan Quai Zurich 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.
3. Vom Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen, datiert vom 22. Januar 2015, wird zustimmend Kenntnis genommen.



6 / 6

4. Der Stadtrat setzt den Privaten Gestaltungsplan gemäss Ziff. 1 nach Genehmigung durch die kantonalen Instanzen in Kraft.

Mitteilung an den Stadtrat und amtliche Publikation am 1. Juli 2015 gemäss Art. 12 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist: 31. Juli 2015)

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat