

Auszug aus dem substanziellen Protokoll 34. Ratssitzung vom 16. Januar 2019

802. 2018/270

Weisung vom 11.07.2018:

Amt für Städtebau, Privater Gestaltungsplan «Mythenquai 20–28», Zürich-Enge, Kreis 2

Antrag des Stadtrats

1. Dem Privaten Gestaltungsplan «Mythenquai 20–28», bestehend aus Gestaltungsplanvorschriften und Situationsplan Mst. 1:500, je datiert vom 14. Juni 2018, wird zugestimmt.
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen am Privaten Gestaltungsplan «Mythenquai 20–28» 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 14. Juni 2018, wird Kenntnis genommen.

Referent zur Vorstellung der Weisung / Kommissionmehrheit:

Dr. Florian Blättler (SP): *Es handelt sich hier um den Privaten Gestaltungsplan auf dem Areal des heutigen Mythenschlosses und dem damit verbundenen Neubau. Die Ausgangslage ist die folgende: Die Swiss Re fällte einen Standortentscheid zu Gunsten des Standorts Zürich. Die 3300 Mitarbeiter in der Schweiz, die bisher rund zur Hälfte in Zürich und Adliswil arbeiteten, sollen auf einem Campus am Mythenquai zusammenziehen. Ein erster Schritt zum Campus ist der Gestaltungsplan «Swiss Re Next», dem der Gemeinderat zustimmte. Es folgt nun die Modernisierung des Altbaus und die Renovierung des Clubhauses. Das Mythenschloss ist kein Prunkbau. Die Swiss Re erwarb das Gebäude 1962 und es wurde damals schon teilweise als Büro genutzt. In den 80er-Jahren wurde das Gebäude abgerissen und durch das jetzige Gebäude ersetzt. Die seeseitige Fassade blieb erhalten, das Büro und die Wohnungen hinter der Fassade haben aber nicht mehr viel mit der Fassade zu tun. Im Zuge des Erneuerungszyklus hätte das Gebäude erneuert werden sollen. Es stellte sich aber heraus, dass die Büroräumlichkeiten den heutigen Anforderungen nicht mehr genügen. Zusätzlich zur Renovierung prüfte die Swiss Re auch einen Neubau im Rahmen der bestehenden Bau- und Zonenordnung (BZO) sowie einen Neubau im Rahmen des bestehenden Gestaltungsplans. Die Erneuerung im Rahmen der BZO wurde verworfen, weil die Pflichtbaulinie verhinderte, dass das Gebäude in der bisherigen H-Form gebaut werden könnte. Es zeigte sich auch, dass der Mindestwohnanteil ein Problem darstellt, weil an dieser Lage*

der Bau von Wohnungen aufgrund der Lärmbelastung durch die Strasse mit den heutigen Lärmschutzvorschriften nur noch schwierig umzusetzen ist. Die Swiss Re will deshalb einen Neubau im Gestaltungsplan. Es gibt drei grosse Abweichungen zur BZO: die Pflichtbaulinien müssen nicht alle bebaut werden und das Gebäude kann in der bisherigen H-Form erhalten werden. Zudem wird der Mindestwohnanteil von 33 Prozent auf 0 Prozent gesenkt. Drittens besteht die Möglichkeit, höher zu bauen. Nicht erhöht wird aber die Nutzfläche. Im Gegenzug traf die Stadt mit der Swiss Re folgende Vereinbarung; die Swiss Re beteiligt sich am Bau des neuen Verpflegungskiosks im Bahnhof Enge finanziell, das Erdgeschoss wird seeseitig eine öffentliche Gastronomie anbieten und die Swiss Re verpflichtet sich, Wohnraum zu schaffen – vornehmlich im Kreis 2. Das geschieht durch Wohnraumrückführungen und Neubauten. Im Rahmen des Gestaltungsplans «Swiss Re Next» verpflichtete sich die Swiss Re bereits unterirdisch im Mythen Schloss 140 öffentliche Parkplätze anzubieten, damit die Stadt die oberirdischen Parkplätze an der Hafensperrmauer Enge aufheben kann. Die Umlagerung wird nun im Neubau stattfinden. Sie verzögert sich aber, bis der Neubau fertig ist. Dadurch verzögert sich auch die Aufwertung der Hafensperrmauer, an der sich die Zürich Versicherung finanziell beteiligt. Damit der Beitrag der Zürich Versicherung gesichert ist, gab es eine Vertragsanpassung mit der Zürich Versicherung, sowie einen zusätzlichen Vertrag mit der Swiss Re, sodass der Betrag auch bei einer längerfristigen Verzögerung gesichert wäre. Das Projekt überzeugt auch vor allem aus ökologischer Sicht. Die Swiss Re verpflichtet sich im Gestaltungsplan bei Heizwärme und Heisswasser zum Minergie-P-Standard und bei grauer Energie zum Minergie-ECO-Standard. Sie beabsichtigt zusätzlich, komplett ohne fossile Brennstoffe auszukommen und 15 Prozent des elektrischen Energiebedarfs aus Eigenproduktion zu decken. Weiter entfallen durch die Zusammenlegung von Zürich und Adliswil die Fahrten und zusätzlich motiviert die Swiss Re ihre Mitarbeiter zum Umstieg auf den Langsamverkehr und den ÖV, wodurch die Mitarbeiterparkplätze am Standort Mythenquai weiter reduziert werden können, obschon sich die Anzahl Mitarbeiter fast verdoppelt. Wir sind der Meinung, dass es sich um eine ausgewogene Sache handelt und das Zugeständnis des Gestaltungsplans – Baulinien, Wohnanteil und Höhe – mit dem Beitrag zum Verpflegungskiosk, der öffentlichen Gastronomie und der Teilkompensation der Wohnraumreduktion adäquat kompensiert werden.

Kommissionsminderheit:

Andrea Leitner Verhoeven (AL): Mit dem Privaten Gestaltungsplan wird die BZO massiv ausgehebelt, indem das Gebäude beispielsweise 5 Meter höher wird als es bei diesem Gebietscharakter gemäss Artikel 54 für den Utoquai und Mythenquai erlaubt wäre. Auch wird der Wohnanteil von 33 auf 0 Prozent gesenkt. Der Wohnanteil wird weder zu 100 Prozent kompensiert, noch befindet sich der Ersatz innerhalb eines Radius von 300 Metern, wie dies die BZO vorgibt. Es fragt sich, weshalb wir eine BZO haben, wenn die wichtigsten Punkte mit dem Gestaltungsplan vollständig übersteuert werden können. Eine finanzmächtige Firma kann verlangen, was sie will. Sie verstossen gegen die Prinzipien und das Parlament hilft dabei aus Angst, die Firma ziehe sonst weg. Während man im ähnlichen Fall der AXA beim Bahnhof Stadelhofen mit einem Mehrwert für die Öffentlichkeit in Form einer unterirdischen Velostation argumentieren konnte und die

Zürich Insurance am Mythenquai einen Beitrag zur Aufwertung der Hafensperrmauer leistet, ist der von der Swiss Re gebotene Mehrwert lächerlich klein. Speziell in Anbetracht des Schadens, der dadurch angerichtet wird. Die oberirdischen Parkplätze verschwinden im Parkhaus unter dem Neubau. Dieser Deal zwischen Swiss Re und der Stadt wurde aber bereits bei einem anderen Gebäude abgeschlossen und wird hier nochmals als Goodwill-Aktion der Swiss Re und als gelungenes Verhandlungsgeschick des Stadtrats verkauft. Der Kiosk in unmittelbarer Nähe zum Mythenquai wird erneuert. Es fragt sich aber, ob dieser überhaupt erneuert werden muss. Ich verstehe, dass die Swiss Re mit solchen Massnahmen vor allem auch die Attraktivität des eigenen Arbeitsplatzes aufwerten kann. Neu soll auch ein Terrassenbistro im Erdgeschoss gebaut werden. Das Quartier Enge kämpft schon seit Jahren gegen die soziale Verödung. Im Bau der Swiss Re befanden sich 65 Wohnungen für rund 200 Personen. Die Lage war gut, die Mietpreise waren unterschiedlich hoch und es konnten auch Familien in den Wohnungen wohnen. In der Kommission wollte uns die Stadt weis machen, dass ein Bistro für Belebung als stadtplanerisch wertvolle Massnahme wertvoller ist als 200 Quartierbewohner und Quartierbewohnerinnen: «Die Fachleute waren sich einig, dass diese Erdgeschossnutzung – das Bistro – und die Massnahmen im Aussenraum – der Kiosk – mehr zur Belebung beitragen als das Erstellen von Wohnungen.» Als Erklärung für das Aufheben des Wohnanteils wurde gesagt, dass Wohnen an dieser Lage durch den Verkehr hochbelastend wäre. Bedeutet das, dass wir nie wieder an lärmbelasteten Strassen Wohnraum schaffen? 200 Menschen, die vorher mit Seeblick wohnten, suchen nun eine neue Wohnung. Die Swiss Re kompensiert teilweise per Vereinbarung – ohne dass sie das müsste – und fungiert nochmals als Gönnerin der Stadt. Sie kompensiert einen Teil des zerstörten Wohnraums, indem sie teilweise Büros in der Enge in Wohnungen umwandelt – da wo sie früher Wohnungen in Büros umwandelte. Dabei profitiert sie wahrscheinlich erneut, weil teure Wohnungen heute mehr Profit versprechen als alte Büroräumlichkeiten. Der Deal zwischen Stadt und Swiss Re ist in unseren Augen eine einseitige Geschenkübergabe von Seiten der Stadt an ein Grossunternehmen. Wir kritisieren, dass der Stadtrat einmal mehr seine Wirtschaftsstandortpolitik vor alles andere stellt. Adliswil verliert durch den Wegzug der Swiss Re seine wichtigste Arbeitgeberin. Es werden bis zum Abschluss des Projekts 2700 Arbeitsstellen aufgehoben. Das ist eine harte wirtschaftliche Massnahme, die der Swiss Re viel Platz einspart. Der neue Standort ist eine Einsparmassnahme und Zürich verstärkt durch Handlungen die Zugwirkung des Standorts Zürich und lässt sich auf das Gerangel um die besten Bedingungen für Grossfirmen ein. Es wäre ratsam und der wirtschaftlichen, sozialen und auch ökologischen Nachhaltigkeit zuträglich, wenn Zürich grösser gedacht werden könnte.

Weitere Wortmeldungen:

Gabriele Kisker (Grüne): Ich verstehe durchaus die Anliegen der AL, auch wenn ich das Projekt als nicht ganz so schlimm einschätze. Man hat sich beim Projekt Mühe gegeben, dass die klimatisch belastete Parzelle nicht ganz versiegelt wird und schaffte Freiflächen mit Grünflächen und sorgte für Strassenbäume. Wir hätten gerne eine begrünte Fassade gesehen, diese sei aber ästhetisch noch nicht in ihrem Repertoire. Das finden wir schade, weil es spannend gewesen wäre, eine solche Fassade an einem exponierten Ort auszuprobieren. Uns war wichtig, dass die Promenade zugänglich ge-

macht wird und die Parkplätze endlich ins Untergeschoss kommen. Auch wir finden es aber nicht tragbar, dass die Wohnungen verschwinden. Eine Grossfirma als Bauherr mit vielen Liegenschaften trägt eigentlich auch eine wohnpolitische Verantwortung und kann nicht einfach von ausserhalb Arbeitsplätze einziehen und die Wohnungen in der Umgebung abschaffen. Die Rückführung wird erst bis 2040 umgesetzt. Die AL hat durchaus Recht, wenn sie sagt, dass das Zudienen der Grossfirma eine Alibiübung ist. Gerade wenn es um Wohnraum geht, ist es wichtig, dass Druck ausgeübt wird, damit der wegfallende Teil kompensiert wird und die Swiss Re auch umsetzt, was sie an möglichen Ersatzobjekten anbietet.

Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP): *Ein Gestaltungsplan ist ein legitimes Mittel, das uns einen Gestaltungsspielraum innerhalb der BZO gibt, und ist nicht einfach ein Ausweg, um uns zu pervertieren. Ein Unternehmen mit starken Nachhaltigkeitszielen will sich räumlich auf einen Standort in Zürich konzentrieren. Für diese Vorhaben wollen sie ihre eigene, derzeit fremdvermietete Liegenschaft nutzen und kamen zum Schluss, dass Ersatzneubauten der zielführendste Weg sind. Wir bekommen damit mehr Arbeitsplätze für Menschen in und um Zürich und die Mitarbeiter werden zur umweltfreundlichen Mobilität angespornt und hoffentlich mit der Zeit auch dafür gewonnen, ihre Wohn- und Arbeitsorte näher zusammen zu bringen. Wir erhalten einen Beitrag zur Aufwertung der Uferpromenade, den wir sehr wichtig finden. Ob der Kiosk ein Gewinn ist, muss sich zuerst noch beweisen. Auf der Verlustseite stehen die Wohnungen mit Seesicht, die die Swiss Re zu 50 Prozent innerhalb des Kreis 2 ersetzen möchte. Auch wenn es scheint als würde Adliswil verlieren, weil alles nach Zürich strömt, frage ich mich, ob wir diese Diskussion im Rahmen einer städtebaulichen Beurteilung eines Gestaltungsplans führen möchten. So bedauernswert der Verlust von Wohnungen ist, werden hier auch Arbeitsplätze geschaffen. Das ist keine Selbstverständlichkeit. Es ist auch ökologischer, wenn Arbeitsplatz und Wohnort näher zueinander rücken. Die Wohnungen gehen auch aus dem Grund verloren, weil es nicht möglich ist, an einer so lärmexponierten Lage Wohnraum zu erstellen. Wir werden genau diesen Punkt weiterhin im Auge behalten. Es darf nicht sein, dass wir den Wohnanteil reduzieren, weil wir die Lärmsituation nicht in den Griff bekommen. Wir sehen aber wenig materielle Gründe in dieser Vorlage, um den Privaten Gestaltungsplan abzulehnen.*

Maria del Carmen Señorán (SVP): *Die SVP begrüsst das Projekt auch aus dem architektonischen Aspekt, dass der Neubau nicht grösser als die jetzigen Gebäude werden soll. Wir bedauern jedoch, dass die total 157 Parkplätze im Hafengebiet und an der Alfred-Escher-Strasse abgebaut und neu bei der Swiss Re integriert werden. Wir hoffen, dass die Parkplätze auch wirklich für die Öffentlichkeit zugänglich und nicht vorwiegend durch Mitarbeiter besetzt werden und die Parkplatzgebühren für den Normalverdiener erschwinglich sein werden.*

Thomas Kleger (FDP): *Bei einem Privaten Gestaltungsplan geht es immer um spezielle Situationen, die entsprechend der Gegebenheiten angepasst werden müssen. Dass dies nicht immer für alle optimal ist, ist dabei klar. Wir sind allerdings der Ansicht, dass uns ein Gestaltungsplan vorgelegt wurde, der im Grossen und Ganzen durchaus ein gutes Gesamtprojekt vorweist. Zudem begrüssen wir, dass ein privater Investor eine*

grosse und zukunftsweisende Investition am Wirtschaftsstandort Zürich tätig und diesem treu bleibt.

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Hochbaudepartements Stellung.

STR André Odermatt: *Mit den vertraglichen Vereinbarungen haben wir hier ein sehr sinnvolles Gesamtpaket. Es zeigt, dass solche Verhandlungen ein Geben und Nehmen sind. Der Stadtrat ist zufrieden mit dem Resultat der Verhandlungen. Wir schaffen mit dem Gestaltungsplan keine Mehrausnützung und keinen planerischen Mehrwert. Gestaltungspläne werden für die Gestaltung genutzt. Bei der Einordnung der Höhen in der Kernzone gibt es durchaus eine Nivellierung mit den Nachbarbauten an der Seefront. Die Anforderungen an ein modernes Bürogebäude können aber mit dem Wohnanteil nicht wirklich erfüllt werden. Der Gestaltungsplan ist ein wichtiges Signal für den Wirtschaftsstandort Zürich. Wir brauchen finanzkräftige Firmen in Zürich, die einen Beitrag an unsere Finanzen und dem Leben in der Stadt leisten und ein vielfältiges Arbeitsangebot aufweisen. Mit dem Gestaltungsplan leistet die Swiss Re auch ein Bekenntnis zum Standort Zürich und stärkt den Wirtschaftsstandort. Das ist aus Sicht des Stadtrats ein wichtiger Aspekt des Gestaltungsplans. Wir haben ein Gesamtpaket, das neben der Beteiligung am Café auch einen Beitrag für den Kiosk leistet. Es beinhaltet auch die Grundlage für die Aufhebung der Parkplätze im Hafen Enge, die in der Tiefgarage ersetzt werden. Das ist der Anfang der Aufwertung des Seeufers. Es zeigte sich in der Testplanung, dass eine Wohnnutzung wegen der Lärmsituation nicht umsetzbar ist. Die gemischte Wohn-Büro-Nutzung führt auch gestalterisch und betrieblich zu keinen guten Lösungen. Die Swiss Re leistet einen freiwilligen Ausgleich, indem Büros wieder zu Wohnraum zurückgeführt werden. Es sind nicht die günstigsten Wohnungen, aber auch bei Wohnraumrückführungen im Hochschulgebiet geht es in erster Linie darum, dass wieder gewohnt wird, statt das Büros genutzt werden. Wenn das in Frage gestellt wird, muss ich auch im Hochschulgebiet nicht mehr für Wohnraum verhandeln. Das ist eine etwas seltsame Diskussion. Es ist richtig, dass die Swiss Re profitiert, aber auch die Zürcherinnen und Zürcher und die Besucher und Besucherinnen am See profitieren und werden auf der linken Seeseite auf eine ganz neue Situation treffen. Es ist ein gelungenes Beispiel für ein Geben und Nehmen und ein kooperatives Miteinander.*

Schlussabstimmung über die Dispositivziffern 1–2

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

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung der Dispositivziffern 1–2.

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

6 / 6

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 90 gegen 9 Stimmen (bei 15 Enthaltungen) zu.

Schlussabstimmung über die Dispositivziffer 3

Die SK HBD/SE beantragt Zustimmung zur Dispositivziffer 3.

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

Enthaltung: Andrea Leitner Verhoeven (AL)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK HBD/SE mit 90 gegen 9 Stimmen (bei 15 Enthaltungen) zu.

Damit ist in Übereinstimmung mit dem Stadtrat beschlossen:

1. Dem Privaten Gestaltungsplan «Mythenquai 20–28», bestehend aus Gestaltungsplanvorschriften und Situationsplan Mst. 1:500, je datiert vom 14. Juni 2018, wird zugestimmt.
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen am Privaten Gestaltungsplan «Mythenquai 20–28» 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 14. Juni 2018, wird Kenntnis genommen.

Mitteilung an den Stadtrat sowie amtliche Publikation am 23. Januar 2019 gemäss Art. 12 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist: 25. März 2019)

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat