

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

vom 5. Oktober 2011

---

**1257. Schriftliche Anfrage von Mirella Wepf betreffend Bau des Hotels Atlantis, Rahmenbedingungen für die Erteilung der Baubewilligung.** Am 13. Juli 2011 reichte Gemeinderätin Mirella Wepf (SP) folgende Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2011/297, ein:

Mit der dringlichen schriftlichen Anfrage (GR 2011/48) wurde der Stadtrat am 2. Februar 2011 um Angaben zum geplanten Umbau des Hotels Atlantis in 69 Eigentumswohnungen von "exklusivem Charakter" gebeten. In seiner Antwort vom 9. März 2011 liess der Stadtrat ausführen, dass es nicht richtig sei, dass das betreffende Grundstück vor dem seinerzeitigen Neubau des Hotels von einer Freihaltezone in eine zweigeschossige Wohnzone umgezont worden sei (sondern bereits vorgängig im Rahmen des Erlasses der BZO 1963, in Rechtskraft erst 1969). Weiter lässt der Stadtrat verlauten, dass die Umzonung in keinem Zusammenhang zum Neubau des Hotels Atlantis stand, bzw. zum damals vorherrschenden Mangel an Hotelbetten in der Stadt Zürich.

In diesem Zusammenhang stellen sich folgende zusätzlichen Fragen:

1. Ist es richtig, dass für den Bau des damaligen Hotels Atlantis drei Baubewilligungen notwendig waren, wobei mit der zweiten die maximale Ausnützung, welche ohnehin gemäss der damals herrschenden Bauordnung viel zu hoch war, noch einmal erhöht und mit der dritten diese Ausnützung durch die bewilligte Erweiterung eines Ökonomiegebäudes ein weiteres Mal erhöht wurde? Darüber hinaus wurde noch eine Terrainabgrabung zur Gewinnung eines freiliegenden Untergeschosses gewährt? Was war der Grund, dass eine fünfstöckige Baute in einer zwei- resp. dreigeschossigen Wohnzone zu stehen kommen konnte?
2. Ist es richtig, dass durch die Baubewilligungen zahlreiche vom Kanton abzusegnende Ausnahmebewilligungen notwendig wurden? (maximaler Abstand vom weitest entfernten Zimmer zur Treppe nicht wie sonst 20 sondern 55 Meter; teilweise zu schmale Korridore, Verzicht auf Zwischenbrandschutzmauern, etc.)
3. Ist es richtig, dass für die Erteilung der Baubewilligung infolge massiver Überschreitung der maximalen anrechenbaren Geschossfläche des Bauprojektes (resp. der zu kleinen gesamten Landfläche der Bauherrschaft) die angrenzenden städtischen Grundstücke vorübergehend kompensatorisch mit Ausnützung belastet wurden?
4. Ist es richtig, dass der Atlantis AG im Rahmen der Erteilung der Baubewilligung ein Darlehen in der Höhe von 2 Millionen Franken gewährt wurde?
5. Muss man zusammenfassend aus heutiger Sicht nicht sagen, dass der damalige Stadtrat sein Ermessen extrem weit ausgereizt hat?
6. Grundlage der "Umzonung" bildete ein Landabtauschvertrag (in den seinerzeitigen Baubewilligungen "Vertrag" genannt), mit welchem der Stygersche Grundbesitz von 40 000 m<sup>2</sup> in drei Teile aufgeteilt wurde: "Hotelgebäude" von rund 6 000 m<sup>2</sup>, Wohnzone "Döltshalde" rund 14 000 m<sup>2</sup> sowie Freihaltezone von rund 20 000 m<sup>2</sup>. Welches ist der Inhalt dieses Vertrages im Wortlaut? Gab es noch andere rechtliche Grundlagen dieser Umzonung? Wurden diese Grundlagen der Umzonung vom Gemeinderat abgesegnet? Wenn nein, weshalb nicht?
7. Weshalb wurde im Nachhinein von alt Stadtrat Sigmund Widmer argumentiert, mit dem "Vertrag" hätte wenigstens der Grünstreifen zwischen dem heutigen Atlantis und dem Waldrand gerettet werden können? Hätte das Stygersche Grundstück ohne Vertrag tatsächlich bis an den Waldrand bebaut werden dürfen?
8. Trifft es zu dass Familie Styger für die Errichtung einer Freihaltezone (Bauverbotszone) mit CHF 80.- pro m<sup>2</sup> entschädigt wurde?
9. Welche Zins- und Rückzahlungskonditionen wurden seinerzeit bei der Gewährung des städtischen Darlehens ausgehandelt? Wurde dieses Darlehen zurückbezahlt? Wenn ja wann? Falls nein: wurde das Darlehen im Konkurs der Atlantis AG geltend gemacht? Welches war der aus dem Darlehensgeschäft hervorgehende Verlust?
10. Besteht das Baurecht Styger (Baurechtsvertrag vom 20.12.1967 resp. 29.02.1968) noch heute? Und wer ist der Eigentümer des Grundstücks an sich (nicht des Hotels)?
11. Offenbar wurde die Atlantis AG im Rahmen des Landabtauschvertrag verpflichtet, das nicht für die Hotelnut-

zung benötigte Land der Bauverbotszone für landwirtschaftliche Zwecke zu verpachten. War dies Bestandteil des Baurechtsvertrages? Wenn nein, welches war die Grundlage für diese Verpflichtung?

12. Was war die Grundlage der Verpflichtung der Atlantis AG durch die Stadt Zürich vom Juni 1969 zur Erstellung eines Bauernhofes mit Stallungen, Wohnung und Remisen (anstelle des abgerissenen alten Döltschihofes)? Welches war die Grundlage für den entsprechenden städtischen Kostenbeitrag von damals CHF 83 000.-? Von wem wurde dieser Kostenbeitrag abgesehnet und mit welcher Rechtsgrundlage?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

### **Vorbemerkungen**

Die Fragen betreffen Sachverhalte, die zum grossen Teil über 40 Jahre zurückliegen. Mittels aufwändigem Studium von aufgefundenen alten Akten wurde versucht, diese Sachverhalte zu rekonstruieren. Die Beantwortung der gestellten Fragen erfolgt nach bestem Wissen und Gewissen. Der Stadtrat kann jedoch keine Gewähr übernehmen, dass die im Zusammenhang mit den lange Jahre zurückliegenden Ereignissen vorgefundenen Dokumente vollständig sind.

**Zu den Fragen 1 und 3:** Mit Bauentscheid 1051/65 vom 23. Juli 1965 wurde das Hotel auf dem damaligen Grundstück Kat.-Nr. 5813 bewilligt. Seither gab es eine Vielzahl weiterer Bauentscheide. Viele davon betrafen die Erfüllung von Auflagen oder kleinere, teilweise innere oder unterirdische Änderungen am Gebäude. Unter dem Aspekt der Ausnützung wesentlich erscheinen folgende Bauentscheide:

Am 21. Juli 1967 wurde mit Bauentscheid 876/67 gegenüber dem ursprünglich geplanten Gebäude insbesondere eine Aufstockung um ein zusätzliches Vollgeschoss bewilligt. Am 17. Mai 1979 bewilligte die Bausektion mit Entscheid 491/79 einen Anbau von 23 m<sup>2</sup> zur Erweiterung der Döltschistube im 1. Untergeschoss. Am 23. März 1987 bewilligte sie mit dem Bauentscheid 259/87 eine Erweiterung der Empfangshalle sowie der Rôtisserie um 62 Plätze.

Zum Zeitpunkt der ersten Baubewilligungen für das Hotel Atlantis im Jahre 1965 war die vom Gemeinderat am 12. Juni 1963 beschlossene Bauordnung der Stadt Zürich (BauO<sup>1963</sup>) zwar bereits bekannt, jedoch noch nicht in Kraft gesetzt. Zum Zeitpunkt der Bewilligung gelangte deshalb noch die Bauordnung aus dem Jahr 1946 (BauO<sup>1946</sup>) zur Anwendung. Gemäss zugehörigem Zonenplan lag das Gebiet in der Land- und Forstwirtschaftszone. Nach der für diese Zonen erlassenen Übergangsbestimmung von Art. 52<sup>bis</sup> BauO<sup>1946</sup> galten für diese Zonen – und damit auch für das Bauareal – die Vorschriften der Zone W 2<sup>1</sup>/<sub>3</sub> 17 Prozent.

Der Landabtauschvertrag zwischen der Stadt Zürich und Maria Styger (vgl. dazu auch die Beantwortung von Frage 6) sah vor, dass die Überbauung nach den Vorschriften der neuen Zone D der BauO<sup>1963</sup> zu erstellen sei. Da der geplante Hotelbau den damals geltenden Vorschriften der BauO<sup>1946</sup> zu entsprechen hatte und die gemäss BauO<sup>1963</sup> projektierte Baute in Bezug auf die Ausnützung den alten Vorschriften nicht entsprochen hätte, wurde Maria Styger im Tauschvertrag seitens der Stadt das Recht eingeräumt, vorübergehend – d.h. bis zum Inkrafttreten der BauO<sup>1963</sup> – die Landfläche auf Kosten der vertraglich geregelten Bauverbotszone bzw. des städtischen Nachbargrundstücks so zu vergrössern, dass hinsichtlich Ausnützung nach der BauO<sup>1946</sup> das gleiche Resultat erreicht wurde, wie nach den Vorschriften der BauO<sup>1963</sup>. Unter Einbezug der bis zum Inkrafttreten der BauO<sup>1963</sup> fehlenden Landfläche von 1200 m<sup>2</sup> vom ursprünglich Maria Styger – zum Zeitpunkt des Bauentscheids jedoch der Stadt Zürich – gehörenden angrenzenden Grundstück wurde die gemäss BauO<sup>1946</sup> zulässige Ausnützung in den Vollgeschossen nicht überschritten.

Im Bauentscheid 1051/65 erteilte die Bausektion Ausnahmegewilligungen für ein zweites sichtbares Untergeschoss, für zu grosse ausgebaute Flächen im 1. Untergeschoss und im Attikageschoss sowie für Abgrabungen zur teilweisen Freilegung der Untergeschosse. Begründet wurden die Dispense damit, dass das Projekt aus einem beschränkten Wettbewerb als erster Preis hervorgegangen sei. Da der Baukörper des Hotels eine Länge von rund 80 m

aufweise, sei aus massstäblichen Gründen ein zusätzliches Untergeschoss angebracht. Durch die gute formale Durchbildung des Baukubus ordne sich das Gebäude in seine Umgebung landschaftlich und ästhetisch einwandfrei ein. Nach dem Tauschvertrag habe das Hotel den Vorschriften der Zone D der noch nicht rechtsgültigen BauO<sup>1963</sup> zu entsprechen, was die Bauherrschaft vor Baubeginn nachzuweisen habe.

Mit der gemäss Bauentscheid 876/67 bewilligten Aufstockung wies das Gebäude drei Vollgeschosse (anstatt deren zwei) auf. Gemäss Art. 53 BauO<sup>1946</sup> konnte die Bausektion die Überschreitung der zonengemässen Geschosshöhe gestatten, sofern dadurch eine städtebaulich und architektonisch bessere Lösung erzielt und die Ausnutzungsziffer, die sich bei einer zonengemässen Bebauung ergeben würde, nicht überschritten wurde. In jenem Bauentscheid wurde ausgeführt, die Realisierung des Hotelprojekts hänge aus kommerziellen Gründen von diesem weiteren Vollgeschoss ab. Vom städtebaulichen und architektonischen Standpunkt aus sei nichts gegen diese Aufstockung einzuwenden. Da die Ausnutzungsziffer, die sich bei einer zonengemässen Überbauung ergeben würde, nicht überschritten werde, sei Art. 53 BauO<sup>1946</sup> erfüllt. Sodann wurde nochmals explizit festgehalten, dass die geplante bauliche Ausnutzung nur realisiert werden dürfe, sofern bis zum Inkrafttreten der BauO<sup>1963</sup> das städtische Grundstück für die bauliche Ausnutzung einbezogen werden dürfe. Nach Inkrafttreten der BauO<sup>1963</sup> entfalle diese Bedingung.

Die Erweiterung der Dölschistube wurde – unter der Geltung der BauO<sup>1963</sup> – mit BE 491/79 mit Verweis auf die Geringfügigkeit der Mehrausnutzung ohne weitere Begründungen bewilligt.

Für die mit BE 259/87 bewilligte Erweiterung wurde mit einem nach den Regeln der BauO<sup>1963</sup> erstellten Vergleichsprojekt nachgewiesen, dass das Bauvorhaben nicht zu einer Überschreitung der zulässigen Ausnutzung führe.

**Zu Frage 2:** Die Kantonale Baudirektion erteilte mit Verfügung 619 vom 16. Juni 1966 die von der Bausektion mit BE 1051/65 empfohlenen Ausnahmegewilligungen für das Weglassen von Zwischenbrandmauern, die zu grosse Entfernung einzelner Raumteile von der Haupttreppe, die teilweise zu geringen Korridorbreiten, das teilweise Hinabreichen der Fensterfassade der Kegelstube in den Erdboden, das Hinabreichen der Büros des Kellermeisters und des Küchenchefs in den Erdboden sowie für das Fehlen von direkt ins Freie führenden Fenstern beim sich in der Hotelhalle befindenden Kiosk.

Die Baudirektion begründete die Ausnahmegewilligungen mit der städtebaulich-architektonischen Gesamtkonzeption des Projekts, das aus einem beschränkten Wettbewerb hervorgegangen sei, mit den topografischen Verhältnissen und mit betrieblichen und organisatorischen Notwendigkeiten.

**Zu den Fragen 4 und 9:** Wie bereits ausgeführt, wurde die erste Baubewilligung für das Hotel Atlantis im Jahr 1965 erteilt, die Bewilligung für das abgeänderte Projekt im Jahr 1967. Mit Beschluss 1336 vom 2. Mai 1968 und damit nach Beginn des Baus des Hotel Atlantis beschloss der Stadtrat, ein im 1. Rang grundpfandrechtlich gesichertes Darlehen in der Höhe von 2 Mio. Franken zu gewähren. Am 31. Oktober 1972 wurde der Vertrag zwischen der Stadt Zürich und der Hotel Atlantis AG seitens des Finanzvorstands unterzeichnet.

Die Darlehenssumme war zum gleichen Satz zu verzinsen wie die Kredite der übrigen Gläubiger der auf dem Baurecht eingetragenen Hypotheken im 1. Rang, jedoch mindestens zum jeweiligen Zinsfuß, den die Zürcher Kantonalbank für an erster Pfandstelle gesicherte Grundpfanddarlehen auf gewerblichen Bauten verlangte. Der Maximalzinsfuß wurde auf 7 Prozent festgelegt. Der Vertrag sah vor, dass halbjährlich per 30. Juni und 31. Dezember Fr. 35 000.– zurückzahlen waren, erstmals am 30. Juni 1973. Beide Parteien konnten das Kapital jederzeit auf sechs Monate zur Rückzahlung kündigen.

Das Darlehen wurde bis zum Jahr 1986 vollständig zurückbezahlt.

**Zu Frage 5:** Angesichts dessen, dass sich das politische und rechtliche Umfeld von damals mit dem heutigen nicht vergleichen lässt, masst sich der Stadtrat nicht an, aus heutiger Sicht die rund 40 Jahre zurückliegenden Handlungen seiner Amtsvorgänger zu bewerten.

**Zu Frage 6:** Aus datenschutzrechtlichen Überlegungen ist es nicht angezeigt, an dieser Stelle den Wortlaut des Landabtauschvertrags wiederzugeben. Dieser Vertrag zwischen Maria Styger und der Stadt Zürich wurde am 9. April 1963 öffentlich beurkundet. Dabei wurde dessen Genehmigung durch die zuständigen Instanzen der Stadt Zürich vorbehalten. Der Stadtrat beantragte mit Beschluss Nr. 1291/1963 dem Gemeinderat die Genehmigung dieses Tauschvertrags. Diese erfolgte am 10. Juli 1963.

Die BauO<sup>1946</sup> wies das grosse Manko auf, dass die dort vorgesehenen Land- und Forstwirtschaftszonen bzw. Grünzonen nie in Kraft gesetzt werden konnten. Zwei Urteile des Bundesgerichtes aus den Jahren 1948 und 1951 verneinten die Verfassungsmässigkeit dieser Zonen, weil die notwendige kantonale Rechtsgrundlage fehlte. Die (erst) 1959 durch eine Revision des kantonalen Baugesetzes geschaffene Rechtsgrundlage für die Gemeinden zur Auscheidung von Freihaltezonen gab u.a. Anlass für eine Gesamtrevision der kommunalen Bauordnung. Am 29. Dezember 1961 beantragte der Stadtrat mit Beschluss Nr. 3773 dem Gemeinderat den Erlass einer solchen neuen Bauordnung.

Nach heutiger Rechtslage können Bauvorhaben, die eine fehlende oder durch die Exekutive beantragte planungsrechtliche Festlegung nachteilig beeinflussen, gestützt auf §§ 234 f. Planungs- und Baugesetz (PBG), verhindert werden. Eine solche Möglichkeit fehlte im damaligen Recht. Solange die neue Bauordnung (BauO<sup>1963</sup>) nicht in Kraft gesetzt war, mussten Bauvorhaben noch nach den Bestimmungen der BauO<sup>1946</sup> bewilligt werden. Wollte die Stadt Zürich damals also die Freihaltung von Gebieten vor Überbauungen sichern, war sie bis zur Inkraftsetzung der Freihaltezone gezwungen, dies auf gutlichem Wege zu versuchen. Der besagte Landabtauschvertrag war offensichtlich das Resultat solcher Bemühungen. Damit konnte an einer auch heute noch beliebten und viel begangenen Lage eine grosse Frei- und Erholungsfläche dauerhaft gesichert werden.

**Zu Frage 7:** Die Aussage von alt Stadtrat Sigmund Widmer – sofern er sich so geäußert hat – dürfte korrekt gewesen sein. Das gesamte Gelände rund um das heutige Hotel Atlantis bis zum Waldrand hätte damals nach den Vorschriften der Zone W 2<sup>1/3</sup> 17 Prozent der BauO<sup>1946</sup> – wenn auch relativ locker – überbaut werden können. Art. 60 BauO<sup>1946</sup>, wonach Gebäude von Waldrändern einen Abstand von mindestens 30 m hätten einhalten müssen, trat während der gesamten Geltungsdauer der BauO<sup>1946</sup> nicht in Kraft, und wäre demnach nicht zur Anwendung gelangt.

**Zu Frage 8:** Es trifft zu, dass eine Entschädigung von Fr. 80.–/m<sup>2</sup> geleistet wurde. Das Bauverbot erfolgte mit dem Ziel, möglichst viel Frei- bzw. Grünfläche in einem beliebten Naherholungsgebiet zu erhalten. Definitiv erreicht wurde dies mit der Inkraftsetzung der BauO<sup>1963</sup> am 1. Dezember 1969, welche dort eine Freihaltezone festsetzte. Weil das Bauverbot eine materielle Enteignung bedeutete, war es zu entschädigen. Die Entschädigung wurde nach entsprechender Bewertung durch die städtische Schätzungskommission festgelegt.

**Zu Frage 10:** Gemäss Auskunft des Grundbuchamtes Zürich Wiedikon vom 8. September 2011 steht die Hotel-Parzelle Kat.-Nr. WD8941 im Eigentum der Neuen Hotel Atlantis AG. Ein Baurecht auf dem Grundstück besteht nicht mehr.

**Zu Frage 11:** Eine derartige Verpflichtung der Hotel Atlantis AG war nicht Gegenstand des vorstehend erwähnten, allein zwischen der Stadt Zürich und Maria Styger abgeschlossenen Landabtauschvertrags vom 9. April 1963. Desgleichen war eine solche Verpflichtung nicht Inhalt des am 15. Juli 1969 geschlossenen Tauschvertrags zwischen der Stadt Zürich und Maria Styger sowie der Hotel Atlantis AG. In diesem ging es im Wesentlichen um Landabtretungen im Zusammenhang mit dem Ausbau und der teilweisen Verlegung des Döltschwegs

(vgl. nachfolgend Antwort zu Frage 12).

Ob die angesprochene Verpachtungsverpflichtung Bestandteil des Baurechtsvertrags zwischen Maria Styger und der Hotel Atlantis AG war, beschlägt allein das private Vertragsverhältnis zwischen den beiden Parteien und kann seitens des Stadtrates nicht offengelegt werden.

**Zu Frage 12:** Mit der Erstellung des Hotel Atlantis war der Döltschiweg durch die Bauherrschaft auszubauen und zum öffentlichen Grund abzutreten, was Landumlegungen voraussetzte. Die Stadt Zürich schloss deshalb am 15. Juli 1969 mit Maria Styger als Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin und der Hotel Atlantis AG als Bauherrschaft und Baurechtsnehmerin eine entsprechende Vereinbarung. Weil der Döltschiweg auch der land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung der angrenzenden Grundstücke diene, durfte er nicht – wie dies im Bauprojekt für das Hotel Atlantis vorgesehen war – unterbrochen werden. Im erwähnten Vertrag wurde der Hotel Atlantis AG deshalb die teilweise Verlegung des Döltschiwegs unter Inanspruchnahme von städtischem Land gegen eine Entschädigung zugestanden.

Diese Verlegung setzte den Abbruch des städtischen Remisengebäudes voraus, währenddem die Scheune (Ökonomiegebäude) stehen bleiben konnte. In einer Vereinbarung vom 25. Juni 1969 verpflichtete sich die Hotel Atlantis AG gegenüber der Stadt Zürich zur Erstellung eines Anbaus an das Ökonomiegebäude, enthaltend eine 4-Zimmer-Wohnung und landwirtschaftliche Einstellräume. Von den veranschlagten Kosten von Fr. 175 000.– übernahm die Stadt Zürich Fr. 75 000.–. Weil dieser Anbau auch eine Renovation der Scheune notwendig machte, leistete die Stadt Zürich dafür einen Beitrag von Fr. 8000.–.

Die Baubewilligung für die Erweiterung des Ökonomiegebäudes mit Einbau einer Wohnung war der Hotel Atlantis AG, welche für die Eigentümerin Stadt Zürich als Bauherrin auftrat, mit Bauentscheid 572/69 bereits am 16. Mai 1969 erteilt worden, also noch vor Vertragsabschluss.

Der Stadtrat genehmigte mit StRB Nr. 2571/1969 einerseits den Landabtauschvertrag vom 15. Juli 1969 und andererseits die Vereinbarung mit der Hotel Atlantis AG vom 25. Juni 1969 über die ersatzweise Erstellung eines Anbaus an die Scheune.

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