

Zürich, den  
14. Dezember 2011

## DER STADTRAT VON ZÜRICH

### an den Gemeinderat

Sehr geehrter Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 6. Juli 2011 reichte die GLP-Fraktion folgende Motion, GR Nr. 2011/260, ein:

Der Stadtrat wird aufgefordert, eine Weisung zur Anpassung der BZO vorzulegen, welche an Stelle der Hochhausgebiete (I bis III) Hochhauszonen definiert, durch welche der Bau von Hochhäusern auf bestimmte, enger gefasste Gebiete konzentriert wird. In diesen Zonen soll eine höhere Ausnutzungsziffer gelten, und zwar so, dass die Gebäudehöhe vom Zentrum der Zone zum Rand hin abnimmt.

Begründung:

Die Hochhausgebiete der Stadt Zürich umfassen flächenmässig annähernd die Hälfte des städtischen Siedlungsgebietes und erstrecken sich beinahe über das ganze Stadtgebiet. Dabei umfassen sie Gebiete in denen Hochhäuser offensichtlich nicht erwünscht sind.

In den heutigen Hochhausgebieten ist eine qualitativ hochstehende Verdichtung nicht möglich, weil nur einzelne, alleinstehende Hochhäuser gebaut werden. Würden hingegen enger umfasste Gebiete definiert, in welchen Hochhäuser erwünscht sind, könnte in diesen Gebieten der Bau von Hochhäusern durch eine erhöhte Ausnutzungsziffer gefördert werden und das Verdichtungspotential gezielt ausgeschöpft werden.

Hochhäuser entfalten in diesen Zonen ihre städtebauliche Wirkung und ermöglichen einen sichtbaren Ausdruck eines Gesamtkonzeptes. Weiter ermöglichen diese Hochhauszonen die Entlastung der City und die Stärkung neuer Zentren.

Solche Hochhauszonen könnten im Gebiet Zürich West, Oerlikon und Stettbach eingerichtet werden, wobei die zulässige Gebäudehöhe gegen die Grenzen der Zone abnehmen sollte, um die Verbindung zum übrigen Stadtgebiet sicherstellen zu können.

Nach Art. 90 der Geschäftsordnung des Gemeinderates (GeschO GR) sind Motionen selbständige Anträge, die den Stadtrat verpflichten, den Entwurf für den Erlass, für die Änderung oder für die Aufhebung eines Beschlusses vorzulegen, der in die Zuständigkeit der Gemeinde oder des Gemeinderates fällt. Lehnt der Stadtrat die Entgegennahme einer Motion ab oder beantragt er die Umwandlung in ein Postulat, hat er dies innert sechs Monaten nach Einreichung zu begründen (Art. 91 Abs. 2 GeschO GR).

Der Stadtrat lehnt aus nachstehenden Gründen die Entgegennahme der Motion ab und beantragt die Umwandlung in ein Postulat.

Die in der Motion formulierten Anliegen, wie eine flächenmässige Verkleinerung der Hochhausgebiete und eine in Bezug auf die städtebauliche Wirkung qualitativ verbesserte Verdichtung, verbunden mit einer erhöhten Ausnutzung an ausgewählten Standorten, sind prüfenswert. Die Motion verweist auf ein planerisches Ziel, das vom Amt für Städtebau unterstützt wird und das in der am 25. Mai 2010 vom Stadtrat beschlossenen räumlichen Entwicklungsstrategie als Stossrichtung ebenfalls schon formuliert wurde.

Dennoch sprechen eine Reihe von Gründen gegen die Entgegennahme als Motion. Eine schon baldige Anpassung der Bau- und Zonenordnung in Bezug auf die Hochhausgebiete, die in der heutigen Form erst im Jahre 2005 rechtskräftig wurde, widerspräche dem in der Raumplanung anerkannten und vom Bundesgericht mehrfach bestätigten Erfordernis der

Planbeständigkeit.

Zudem muss vorerst raumplanerisch bestimmt werden, welche Standorte oder enger gefassten Gebiete in der Stadt Zürich sich in besonderer Weise für eine Verdichtung (sehr hohe Dichte und Hochhäuser) eignen. Dabei gilt es, u. a. auch Aspekte der Erschliessung und der Freiraumversorgung zu beachten bzw. die dafür allenfalls erforderlichen Massnahmen zu prüfen. Diese Untersuchungen geschehen im Rahmen der in Revision befindlichen regionalen Richtplanung. Der revidierte regionale Richtplan kann zum gegebenen Zeitpunkt vom Gemeinderat geprüft und verabschiedet werden (Art. 41<sup>bis</sup> der Gemeindeordnung).

Nachdem also in einem ersten planerischen Schritt die räumliche Disposition und der angemessene Umfang der jeweiligen Verdichtung festgestellt werden konnten bzw. wenn bekannt ist, an welchen Standorten in der Stadt Zürich aus raumplanerischer und städtebaulicher Sicht sinnvollerweise eine Entwicklung zu erhöhter Verdichtung bzw. Ausnützung anzustreben ist, können mit der Nutzungsplanung (d. h. auf der Stufe einer Bau- und Zonenordnung und/oder einem Sondernutzungsplan) für Grundeigentümerinnen und -eigentümer verbindliche Vorschriften festgesetzt werden.

Diese haben zu beschreiben, unter welchen Voraussetzungen eine Grundeigentümerin oder z. B. ein beauftragter Immobilienentwickler auf der Parzelle, die sich in einem der ausgewählten Gebiete für erhöhte Verdichtung befindet, die neu zulässige, erhöhte Ausnützungsziffer realisieren darf. Denkbar wäre z. B., dass die dazumal eingeführte erhöhte Ausnützung nur gestützt auf einen Gestaltungsplan wahrgenommen werden darf, was in der Bau- und Zonenordnung (und in einem Ergänzungsplan) entsprechend festzuhalten wäre (vgl. die Gestaltungsplanpflicht i.S.v. § 48 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes).

Auf diese Weise würde mittels Sondernutzungsplanung, die der Zustimmung des Gemeinderates bedarf, sichergestellt, dass Hochhäuser mit einer die Regelbauweise überschreitenden Ausnützung den gewünschten städtebaulichen Gewinn mit sich bringen.

Aus den erwähnten Gründen möchte der Stadtrat die Schaffung der planerischen Grundlagen abwarten und dem Gemeinderat erst zu einem späteren Zeitpunkt eine Weisung für die Anpassung der Bau- und Zonenordnung zwecks Bestimmung und Regelung der neuen Hochhauszonen vorlegen.

Der Stadtrat lehnt daher die Motion ab, ist aber bereit, den Vorstoss als Postulat entgegenzunehmen.

Mit vorzüglicher Hochachtung

Im Namen des Stadtrates

die Stadtpräsidentin

**Corine Mauch**

der Stadtschreiber

**Ralph Kühne**