

## **Auszug aus dem substanziellen Protokoll 189. Ratssitzung vom 24. Januar 2018**

### **3699. 2017/197**

**Weisung vom 21.06.2017:**

**Amt für Städtebau, Privater Gestaltungsplan «Haus zum Falken», Zürich-Hottingen, Zustimmung**

Antrag des Stadtrats

1. Dem privaten Gestaltungsplan «Haus zum Falken», bestehend aus Gestaltungsvorschriften und Plan inklusive Schnittplänen Mst. 1:500 gemäss Beilagen wird zugestimmt.
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen am privaten Gestaltungsplan «Haus zum Falken» 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. Der Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV vom 17. März 2017 wird zur Kenntnis genommen.
4. Vom Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird zustimmend Kenntnis genommen.
5. Der Stadtrat setzt den privaten Gestaltungsplan «Haus zum Falken» nach rechtskräftiger Genehmigung durch die kantonale Instanz in Kraft.

Referent zur Vorstellung der Weisung / Kommissionmehrheit:

**Dr. Mathias Egloff (SP):** Die Firma AXA Leben AG soll am Bahnhof Stadelhofen einen neuen fünfstöckigen Komplex mit markanten Merkmalen erstellen. Wir stimmen über den vorliegenden privaten Gestaltungsplan der Firma ab, der eine Grundlage für eine städtebaulich besonders gute und nachhaltige Überbauung darstellt und eine öffentliche Velostation, eine publikumsorientierte Nutzung im Parterre sowie Gewerbe- und Dienstleistungsflächen im Obergeschoss beinhaltet. Der Bahnhof Stadelhofen ist der dritt wichtigste Bahnhof der Stadt Zürich und weist eine sehr hohe Personenfrequenz auf. Vor dem Bahnhofsgebäude befinden sich Haltestellen von drei Tramlinien und der Forchbahn. Ausserdem ist Platz für Velos vorhanden, allerdings zu wenig und praktisch ohne Infrastruktur wie beispielsweise ein Dach. Der Bedarf an Veloabstellplätzen wächst weiter, weil immer mehr Menschen vom Velo direkt auf den Zug umsteigen. Der Architekt Santiago Calatrava gestaltete in den 1980er-Jahren das komplexe Projekt des heute bestehenden Bahnhofs Stadelhofen, der ihm immer noch vertraut und wichtig ist. Das neue Projekt des Architekten denkt den Bahnhof, der im Jahr 2012 vom Kanton Zürich unter Denkmalschutz gestellt wurde, weiter. Ein Ausbau des Bahnhofs mit einem

vierten Gleis wird bei der Planung stets mitgedacht und ist in diesem Sinne Bestandteil des Projekts. Obwohl das neue «Haus zum Falken» eine sehr selbstbewusste Formensprache anwendet und nicht allen gefällt, setzt es wichtige Verbesserungen um, die für ein absehbares Wachstum an dieser Stelle wichtig sind. Die wichtigsten Verbesserungen sind die breiteren und zusätzlichen Zugänge zum Gleis 1 sowie in die Ladenpassage hinunter. Ein neuer Lift in Richtung Kreuzplatz stellt zusammen mit einem neuen Abgang auf das Perron eine wichtige Verbesserung dar. Damit sollen Panikszenerien, in denen sich ein Fussgängerstau am Ende der Rolltreppe bildet, verhindert werden. Mit den Velostationen im Parterre und in den Untergeschossen werden tausend neue Veloabstellplätze direkt im Bahnhof realisiert. Zugänge in das «Haus zum Falken» und in die Velostation sowie die gesamte Bewirtschaftung der Abstellplätze müssen noch genauer ausgearbeitet werden. Die Mehrheit der Kommission ist der Meinung, dass das rechtzeitig detailliert werden kann. Es wird zukünftig noch mehr Veloabstellplätze brauchen, als momentan geplant sind. Diese Diskussion ist jedoch noch nicht so weit, wie der Gestaltungsplan. Sogar mit den Kapazitäten auf dem Veloabstellplatz im «Haus zum Falken» bleibt es eine anspruchsvolle Aufgabe, genügend Veloabstellplätze am Bahnhof Stadelhofen zur Verfügung zu stellen. Das «Haus zum Falken» ersetzt ein bestehendes Haus aus dem Jahr 1819, das denselben Namen trägt und das Café Mandarin beherbergt. Es wird als kulturhistorischer Zeuge im Inventar der Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung aufgelistet. Der Stadtrat musste entscheiden, ob das Haus definitiv unter Schutz gestellt werden soll. Bei der Entscheidung zwischen der Entlassung aus dem Inventar und der definitiven Aufnahme berücksichtigte der Stadtrat den Bericht der Denkmalpflege, die den Schutz befürwortete, obwohl grössere Veränderungen in den Jahren 1945 und 1970 das Gebäude in einen baugeschichtlichen Flickenteppich verwandelten und stark abwerteten. Bei seiner Entscheidung gewichtete der Stadtrat deshalb die öffentlichen Interessen wie die Velostation und die verbesserten Zugänge zu den Zügen höher. So wird auch die städtebauliche Aufwertung des Stadelhoferplatzes ermöglicht. Der markante Bau nimmt auf den Bahnhof Stadelhofen Bezug und wird als wichtiger Zeuge für die 2020er-Jahre dienen. Eine seiner Haupteigenschaften ist, dass die Standfläche im Erdgeschoss kleiner sein wird als in den oberen und unterirdischen Etagen. Somit entsteht mehr Platz für alle, die zu Fuss oder mit dem Velo unterwegs sein werden. Der Brezelkönig zieht in das Erdgeschoss des neuen Hauses, womit wiederum mehr Platz für den Zugang zum Gleis 1 entstehen wird. Der private Gestaltungsplan sieht einen Mehrwertausgleich für den planerischen Aufwertungsgewinn in der Grössenordnung von 1,5 Millionen Franken vor. Das entspricht ungefähr den Kosten für die Velostation. Der Ausgleich kommt zu Stande, weil sich beide Vertragspartner, die Stadt Zürich und die AXA Leben AG, darauf einigen konnten. Es braucht somit auch keine weitere Gesetzesgrundlage auf kantonaler Ebene. Der Mehrwertausgleich auf privatrechtlicher Basis hat zudem Pioniercharakter und wurde bereits ähnlich mit der Zürich Versicherungs-Gesellschaft AG und der Swiss Re AG durchgeführt. Durch den Mehrwert der Velostationen wird der Planungsgewinn der AXA Leben AG ungefähr aufgehoben. Das war eine wichtige Voraussetzung dafür, dass der Gestaltungsplan eine Mehrheit fand. Der FDP ist es in diesem Zusammenhang hoch anzurechnen, dass sie zugunsten der vielen Vorteile des Projekts zustimmen konnte. Für die AXA Leben AG gibt es schliesslich eine höhere Ausnutzung, ein breiter abgestütztes Projekt an dieser

3 / 10

*anspruchsvollen Lage und im Ganzen ein schnelleres Verfahren – das alles ist ihr der Bau der Velostation wert. Für alle anderen stehen vor allem die Vorteile für den öffentlichen Verkehr, die Velostation und die städtebaulichen Verbesserungen im Vordergrund.*

Kommissionsminderheit:

**Michail Schiwow (AL):** *Private Gestaltungspläne können entweder unverändert angenommen oder abgelehnt werden. Unsere Fraktion entschied sich aus verschiedenen Gründen zur Ablehnung der Weisung. Zum Abriss des «Haus zum Falken» und zum Neubau durch die AXA Leben AG: Die AXA Leben AG kaufte das Grundstück im Jahr 2007 einer Erbgemeinschaft ab und ist sich sicher bewusst, dass sie damit ein Gebäude erstanden haben, das sich seit 1987 im Inventar der Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung befindet. Gemäss den AXA-Vertretern in der Kommission wäre eine Sanierung des Gebäudes zu teuer gewesen. Es macht mehr Sinn, dass die AXA Leben AG bereits mit dem Kauf des Gebäudes damit spekulierte, das Grundstück renditeträchtiger anzulegen. Mit dem Gestaltungsplan muss ein Gebäude weichen, das mit dem seit 1970 allen bekannten Traditionscafé zur Stadtidentität gehört. Es muss für ein Bürohaus weichen, das sich weiterhin mit dem Namen «Haus zum Falken» schmücken darf. Dabei gibt es bereits genügend Bürohäuser in der Stadt Zürich, wie der grosse Leerbestand zeigt. Die AXA Leben AG konnte uns noch nichts Konkretes über das Innere des Calatrava-Baus sagen. Deshalb müssen wir davon ausgehen, dass die Mieten in den Obergeschossen hoch sein werden, was uns ja nichts angeht. Wir müssen auch damit rechnen, dass die publikumsorientierte Erdgeschossnutzung wohl von einer Kette übernommen werden wird, die sich überhaupt die teure Miete leisten kann – und das als Ersatz für ein Café aus der raren Gruppe der Stadtoriginale. Zum Kernstück des Gestaltungsplans, die Velostation unter dem Geschäftshaus: Das «Haus zum Falken» wird ein architektonischer Solitär sein. In der Kommission wurde man immer wieder dazu angehalten, die Velostation auch isoliert von der Umgebung zu beurteilen, weil die Veloverkehrsführung, die Zufahrtswege zur Velostation sowie die Entflechtung der verschiedenen Mobilitätsgruppen um den Bahnhof nicht Teil des Gestaltungsplans sind. Das ist absurd, umso mehr, weil der Bahnhof Stadelhofen ein intensiv beanspruchtes Gebiet ist. Wir entscheiden über eine Velostation, obwohl noch nicht geklärt ist, wie die verschiedenen Verkehrsströme bewältigt werden und obwohl man sich jetzt schon bewusst ist, dass die Entschärfungsmöglichkeiten in dieser Situation beschränkt sind. Unter Umständen könnte die Velostation unsere Befürchtung aus der Annahme des Gegenvorschlags zur Veloinitiative bestätigen. Der Rahmenkredit wird in eine Velostation gesteckt, statt in dringend nötige Infrastruktur, die es erlaubt, mit dem Velo an den Bahnhof Stadelhofen zu gelangen. Im ewigen Kampf mit der Autolobby ist diese Infrastruktur schwieriger zu erreichen. Zur Velostation und warum wir auch ihr nicht zustimmen können: Sie ist in erster Linie auf Bahnpendler mit Velo, denen ein gedeckter und sicherer Veloabstellplatz etwas wert ist, ausgerichtet. Gemäss Weisung werden alle Veloabstellplätze in der Station kostenpflichtig sein und etliche der oberirdischen Abstellplätze aufgehoben. Für alle, die ihr Velo nur kurz abstellen möchten, für alle, denen besonders abends die Garage nicht geheuer ist, für alle, für die sich ein*

*Abonnement nicht lohnt und für alle, die ihr Velo mitten in der Nacht abstellen wollen, bedeutet diese Velostation alles andere als einen Mehrwert. Die VelofahrerInnen werden also mit diesem Projekt eher abgestraft, das somit auch nicht der Förderung des Veloverkehrs dient. Auch ohne Velostation können die nötigen Veloparkplätze oberirdisch gratis zur Verfügung gestellt werden. Eine Studie sieht auch ohne den Calatrava-Bau ein Potential von 1800 bis 2200 Veloabstellplätzen. Der grösste Wertzuwachs wird die AXA Leben AG für ihr Bauprojekt verbuchen können.*

Weitere Wortmeldungen:

**Christoph Marty (SVP):** *Unsere Ablehnung der stadträtlichen Weisung steht weder im Zusammenhang mit dem Entwurf des Architekten Santiago Calatrava noch mit den Interessen der Investoren der AXA Leben AG an der Realisierung des Projekts. Wir kämpfen dafür, dass beim Hochbaudepartement und speziell bei der städtischen Denkmalpflege die gleichen Rechte für alle gelten. Es kann nicht sein, dass angeblich besonders wertvolle Schutzobjekte wie das «Haus zum Falken» bei Projekten mit Grosskonzernen aus dem Inventar gestrichen werden können, während gleichzeitig kleinere Eigentümer faktisch materiell enteignet werden dürfen. Das «Haus zum Falken» befindet sich im Inventar der schützenswerten Bauten und gilt aus amtlicher Sicht als «kunst- und kulturhistorisches Schutzobjekt». In seiner Schriftenreihe stellt das Amt für Städtebau das «Haus zum Falken» sogar als «kulturhistorisches Bauwerk erster Güte» dar. Früheren Investoren, die das Haus abbrechen und durch einen Neubau ersetzen wollten, wurde dies jeweils negativ von der Stadt Zürich beschieden. Plötzlich findet nun das Projekt der AXA Leben AG Zustimmung. Ich habe den Eindruck, dass bei solchen Vorhaben die erforderlichen Bewilligungen mittlerweile käuflich zu erwerben sind. Auch ist davon auszugehen, dass das «Haus zum Falken» im Inventar bleiben würde, wenn die Velostation nicht Teil des Gestaltungsplans wäre. Die Stadt Zürich erzielt finanzielle Vorteile, wie der vierte Absatz der stadträtlichen Weisung vom 21. Juni 2017 aufzeigt. Andere Immobilienbesitzer, deren Eigentum unter Schutz gestellt wird, haben kaum eine Chance, der materiellen Teilenteignung zu entkommen. Sie sind einer städtischen Denkmalpflege ausgesetzt, die sich meinem persönlichen Eindruck entsprechend wie eine Besatzungsmacht verhält.*

**Patrick Albrecht (FDP):** *Kontrovers ist weder das Bauprojekt noch das von Santiago Calatrava konzipierte Gebäude, denn trotz der Grösse des Gebäudes wirkt es aus meiner Sicht nicht erdrückend, sondern schwerelos. Aufgrund der Gestaltung lässt das neue Gebäude eine grössere Zirkulationsfläche zu, was die Fussgängerströme besser verteilt. Das ist wichtig, weil sich durch die Zusammenlegung der Velostation und des Bahnhofs eine Mischnutzung ergeben wird. Diesbezüglich müssen noch zwei bis drei Aufgaben von unseren Stadtplanern in Angriff genommen werden, die sicherlich kreative Lösungen entwickeln werden. Ausserdem entstehen Chancen für neue attraktive Gastronomie- und Verkaufsgeschäfte, die im Erdgeschoss einziehen können. Drei Punkte haben uns jedoch Sorgen bereitet: Erstens ist das die Auslastung der Velostation, die nicht genügend hoch sein wird, zweitens der Mehrwertausgleich und drittens die Entlassung aus dem Inventar für schützenswerte Bauten. Nachdem wir das Für und Wider abwägen, entschieden wir uns im Sinne einer guten und*

gesamtheitlichen Lösung für eine Zustimmung der Weisung. Folgende Punkte waren für den Entscheid ausschlaggebend: Erstens handelt es sich um eine Velostation mit tausend Plätzen, die drei Stockwerke in die Tiefe gebaut und Schwierigkeiten haben wird, vollständig ausgelastet zu sein. Bequemlichkeits- und Sicherheitsüberlegungen werden viele Velofahrer von der Fahrt in den Untergrund abhalten. Die bisherigen Erfahrungen mit Velostationen an der Europaallee und am Bahnhof Oerlikon sind jedoch grundsätzlich positiv: Der bisherige Verkauf von Abonnements macht zuversichtlich, dass das Konzept auch am Bahnhof Stadelhofen funktionieren und zumindest der Betrieb der Anlage selbsttragend sein wird. Mit dem direkten Zugang von der Velostation zu den Verkaufsflächen wird die Anlage attraktiv, auch wird ein direkter Anschluss ans vierte Gleis entstehen, wenn dieses gebaut wird. Falls die Auslastung mangelhaft ausfällt, kann dem mit Marketingmassnahmen entgegengewirkt werden, sei es durch eine Kombination mit anderen Abonnements oder durch Teil sponsoring nachhaltiger und umweltbewusster Firmen. Zweitens stört uns der Mehrwertausgleich aus politischer und ordnungspolitischer Sicht. Wenn private Bauherren mit ungenügenden gesetzlichen Grundlagen und subtilem Zwang zu Zahlungen gezwungen werden, können wir das nicht gutheissen. Auf kantonaler Stufe existiert kein Gesetz, das den Mehrwertausgleich regelt, trotzdem wurde die AXA Leben AG vor die Entscheidung gestellt, dass sie bauen kann, wenn sie dafür bezahlt. Wird die Situation aber rational betrachtet, wird deutlich, dass eine gute Lösung für eine verbesserte Nutzung des Geländes gefunden wurde. Die Höhe der Zahlung wurde verhandelt und ein guter Kompromiss gefunden. Weil der Vertrag freiwillig und fair zwischen zwei ebenbürtigen Partnern abgeschlossen wurde, akzeptieren wir die Gesetzeslücke im kantonalen Gesetz, die heute nur durch allgemeine Einträge im Raumplanungsgesetz auf Bundesebene gefüllt wird. Im nächsten Jahr wird sie schliesslich durch ein kantonales Gesetz ersetzt. Während wir über den Gestaltungsplan abstimmen, wurde der Vertrag bereits rechtsgültig abgeschlossen und kann vom Gemeinderat nicht verändert werden. Drittens handelt es sich bei der Entlassung aus dem Inventar der schützenswerten Bauten nicht um einen Einzelfall. Die Entlassung wurde aber rechtmässig abgewickelt und innerhalb der Einsprachefrist kam es zu keinen Rekursen, deshalb akzeptieren wir den Entscheid.

**Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP):** Folgende Gründe sind für uns für die Zustimmung zum Gestaltungsplan ausschlaggebend. Ein Unternehmen, das Raum für Arbeitsplätze in der Stadt schafft, plant an einem gut erschlossenen Standort einen Neubau und nimmt mit der Stadt Verhandlungen für die Vereinfachung des Baus auf. Wir schätzen diese Verhandlungen als zielführend ein: Der vereinbarte Mehrwertausgleich soll dazu genutzt werden, dass die lang bekannte und absolut berechnete Forderung nach Veloabstellplätzen am Bahnhof Stadelhofen realisiert und finanziert werden kann. Die Entstehung von gut erschlossenen Arbeitsplätzen und einer Velostation mit tausend Plätzen sprechen bereits für die Befürwortung. Zudem ermöglicht der Bau mehr Raum für eine neue Platzgestaltung. Damit dieser Platz nicht nur einer Abwicklung von Pendlern, Velofahrern und Trams dient, sind publikumswirksame Nutzungen im Erdgeschoss geplant, was wir im Sinne der zukunftsgerichteten Weiterentwicklung des Bahnhofs Stadelhofen befürworten. Die Veloverkehrsführung kann aus unserer Sicht mit dem Gestaltungsplan nicht abschliessend gelöst werden. Wir stellten kritische Fragen

und brachten Verbesserungsvorschläge ein. Mit den Ansätzen der Gegner scheint es schwierig, unsere Stadt baulich weiterzuentwickeln. Die Zukunft ist jetzt; wir sollten die Dynamik weiterführen, die dazu führte, dass sich die Stadt mit einem Eigentümer vertraglich einigen konnte.

**Gabriele Kisker (Grüne):** Die Erscheinung des Solitärs in der Handschrift Calatravas mag gefallen oder nicht. Der Gestaltungsplan erfüllt, was erwartet wird. Die Abweichungen der BZO sind akzeptabel. Insofern kann dem Gestaltungsplan zugestimmt werden. Im Erd- und Untergeschoss wird die im regionalen Richtplan aufgeführte Velostation untergebracht. Die Forderung nach einer Velostation ist somit erfüllt. Es kann jedoch nicht sein, dass die Planungskompetenz des Departementsvorstehers des Tiefbauamts nicht über den Gestaltungsplan hinausgeht. Beim Bahnhof Stadelhofen handelt es sich um einen Verkehrsknotenpunkt, dem in absehbarer Zukunft laut Prognose des Tiefbaudepartements eine Kapazitätzunahme von vierzig Prozent bevorsteht. Ungewiss bleibt, wie zukünftig die Velos, Fussgängerströme, Trams und Autos aneinander vorbeikommen werden. Das Tiefbauamt kann das noch nicht beantworten. Trotz der Erweiterungspläne des Bahnhofs Stadelhofen existiert noch keine übergreifende Verkehrs- und Gebietsplanung. Ein prominent gesetzter Solitär mit Velostation und eine isolierte Grundstückparzelle ersetzen keine weitsichtige und sorgfältige Städte- und Verkehrsplanung. Das Tiefbauamt soll endlich klären, wie Fussgänger, Velofahrende und Trams in Zukunft aneinander vorbeikommen sollen. Mit einer Motion fordern wir, dass abgeklärt wird, wie der zukünftige Bedarf an Veloabstellplätzen sichergestellt werden kann. Es kann nicht sein, dass die oberirdischen Veloabstellplätze aufgehoben, während unterirdisch lediglich ungenügende und kostenpflichtige Abstellplätze vorhanden sein werden.

**Reto Vogelbacher (CVP):** Es geht um ein innovatives Projekt der AXA Leben AG. Das geplante futuristische Gebäude wird zu einem Leuchtturm für Zürich, der den zukünftigen Besuchern der Stadt mit Stolz präsentiert werden kann. Es handelt sich um ein gutes Gebäude des Architekten Santiago Calatrava, das ein Mehrwert für Zürich bedeutet, auch weil es in die Architektur des bestehenden Bahnhofs Stadelhofen eingebunden wird, was die FDP und die CVP früh erkannten. Insbesondere bedeutet das Veloparking eine überfällige Ergänzung. Zudem entstehen Erdgeschossnutzungen und Gewerberaum. Die freiwillige Zahlung in der Höhe von 1,5 Millionen Franken, die Mehrwertabschöpfung, ist für uns ein Kritikpunkt: In der Vergangenheit gab es bereits einen solchen Fall. Für eine solche Zahlung existiert keine gesetzliche Grundlage. Der Stadtrat ist der Meinung, dass sie gemäss Art. 5 des Raumplanungsgesetzes legal sei, wovon wir letztlich nicht vollständig überzeugt sind. Die Mehrwertabgabe wird direkt für die geplante öffentliche Velostation verwendet. Die CVP steht trotzdem für das Projekt ein.

**Patrick Hadi Huber (SP):** Die Weisung steht unter einem speziellen Vorzeichen. Die SVP engagiert sich offenbar plötzlich für die Inventarisierung und den Denkmalschutz, die CVP und die FDP sind dafür mitverantwortlich, dass die kantonale Gesetzesgrundlage bezüglich Mehrwertausgleich noch nicht umgesetzt wurde, stimmen

*aber der Weisung zu. Die AL und die Grünen ignorieren die Errungenschaften, die an dieser Stelle für Velo, aber auch für Fussgänger, gemacht werden. Es entstehen eine starke Verbreiterung des Wegs und Platz für mehr Velos entsprechend einer vorhandenen Nachfrage von Menschen, die ein E-Bike oder ein anderes teures Velo besitzen. Im verbundenen Postulat fordern wir das, was als Mangel dargestellt wurde: Überirdisch müssen gleich viele Veloabstellplätze entstehen, damit schliesslich insgesamt mehr Abstellplätze vorhanden sein werden. Bei der Veloabstellhalle handelt es sich um einen realen Mehrwert. Wir kämpfen im Rat seit langem für den Mehrwertausgleich. Hier geschah dies wieder auf privatrechtlicher Basis. Wir sind erstaunt, dass sich gerade die AL und die Grünen dagegen äussern. Wir stimmen der Weisung selbstverständlich zu.*

**Thomas Schwendener (SVP):** *Wir möchten nicht Privaten verwehren, zu bauen. Ihnen werden jedoch Gebäude unter Denkmalpflege gestellt. Es besteht sogar ein Artikel darüber, wie wertvoll das «Haus zum Falken» ist. Grundsätzlich habe ich nichts gegen solche Projekte, doch das Vorgehen in diesem Fall ist bezüglich der Rechtslage zu hinterfragen. Wir hinterfragen auch die Aussage, dass es wegen der Verdichtung ein Problem mit der Denkmalpflege gibt. Das gleiche Recht soll für alle gelten. Und dass hier die Veloabstellplätze höher gewichtet werden, verblüfft uns. Wir haben den Eindruck, dass Dinge im Hintergrund abgelaufen sind. Wir sagen Nein zum Gestaltungsplan, wir werden auch Nein sagen, wenn es zu einem dritten solchen Fall kommt.*

**Dr. Mathias Egloff (SP):** *Es gibt momentan nichts mehr hinzuzufügen.*

**Dr. Bernhard im Oberdorf (SVP):** *Die Krux bei einem privaten Gestaltungsplan ist, dass man ihn nur entweder vollständig absegnen oder ganz ablehnen kann. Das keimt den Samen der Unzufriedenheit und Dissonanz. Santiago Calatrava baute einen sehr guten Bahnhof in Lissabon, der als Kunstwerk bezeichnet werden kann. Wenn er jedoch am Bahnhof Stadelhofen eingezwängt wird, kommt es zu einem Schmalspur-Calatrava. Vielleicht möchte man ihm nun aus schlechtem Gewissen die Gelegenheit geben, ein Denkmal zu setzen. Die Velostation ist für die Linken ein heiliges Thema: Solange etwas mit Velos zu tun, kann es unabhängig von den Kosten realisiert werden. Im vorliegenden Fall kostet das den Abbruch eines Hauses unter Denkmalschutz. Auch wenn es vielleicht nicht schön ist: Es geht um das Prinzip. Dieser Fall zeugt von der Willkür des Denkmalschutzes der Stadt Zürich.*

**Eduard Guggenheim (AL):** *Das aus dem Denkmalschutz entlassene Haus, das abgebrochen werden soll, stammt nicht aus dem Jahr 1819 und ist somit auch kein Biedermeierhaus. Das Haus ist sehr viel älter: Es handelt sich um einen Barock-Landsitz ausserhalb der ehemaligen Stadtmauern. Das Haus ist nicht nur per se schutzwürdig: Das Café Mandarin aus den 1970er-Jahren ist auch erhaltenswert, wie auch dass sich ein Fotostudio aus der Frühzeit der Fotografie im Gebäude befand, wo heute ein Secondhand-Kleiderladen eingemietet ist. An der Eingangsfassade befinden sich drei gemalte, hochinteressante Medaillons aus dem Ende des 19. Jahrhunderts. Oberhalb befinden sich Glas-Galerien, die zum Fotostudio gehörten. Mindestens Teile*

des Fotostudios sollten als Objekt, vielleicht nicht in situ, erhalten werden. Eine Velostation auf drei Untergeschosse zu verteilen, bedeutet einen mühsamen, zeitraubenden Zugang zu den Perrons. Die Arbeit von Santiago Calatrava kann man positiv oder negativ bewerten. Ich halte die Kritik der Fassade und die Aussage, dass das Projekt die Umgebung negiert, für berechtigt, auch wenn ich dem Architekten Qualitäten zusprechen muss.

**Christoph Marty (SVP):** Ich halte die Denkmalpflege für sentimentales Getue. Bauliche Zeitzeugen, die abgebrochen wurden, liegen mir nicht am Herz. Der Einsatz für den Erhalt solcher Bauten soll Privatsache sein. Für mich spielt es also keine Rolle, ob das «Haus zum Falken» erhalten bleibt. Aber wir kämpfen aus Überzeugung dagegen, dass die wirtschaftlich Starken bei der gleichen Gesetzeslage Zusprüche bekommen, während die Kleinen aufgehoben werden. Wenn ein Grosskonzern bereit ist, der Stadt eine unterirdische Velogarage und 1 547 500 Franken zur Verfügung zu stellen sowie bereit ist, eine allfällig anfallende Mehrwertsteuer zu übernehmen, dann funktioniert alles plötzlich reibungslos. Es handelt sich um die teuerste oder zweitteuerste Baubewilligung, die in der Stadt Zürich verkauft wurde. In der Kommission konnten wir den Letter of Intent und den Vertrag zwischen der AXA Leben AG und der Stadt Zürich einsehen. Ein Anwalt, der in der Lage ist, ein solches Schriftstück auszufertigen, würde nicht für einen kleinen Grundeigentümer in Notlage arbeiten. Die Sorgfältigkeit, der Aufwand und die Umsicht bei der Aufgleisung des Geschäfts ist nicht zu übersehen. Aller Voraussicht nach ist alles formaljuristisch vollständig korrekt und somit rechtlich unanfechtbar. Ein Projekt muss nur Velos berücksichtigen und schon wird es unterstützt.

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Hochbaudepartements Stellung.

**STR André Odermatt:** Es handelt sich um ein sehr positives Projekt für die Stadt Zürich. Das Grundstück befindet sich an einer städtebaulich sehr wichtigen Stelle. Heute befindet sich dort ein Gebäude, das dem Anspruch nicht mehr gerecht wird, was auch mit den baulichen Veränderungen von vor über hundert Jahren und aus neuerer Zeit zu tun hat. Deshalb soll ein markanter Neubau des Architekten Santiago Calatravo den Ort neu prägen. Vielleicht wird in dreissig oder vierzig Jahren die Schutzwürdigkeit des neuen Baus diskutiert. Mit dem Projekt wird ein altes Anliegen aus dem Gemeinderat aus dem Jahr 2006 realisiert. Auch der behördenverbindliche Richtplaneintrag verlangt, dass eine Lösung für eine Velostation am Bahnhof Stadelhofen gesucht wird. In Zukunft werden tausend neue Veloabstellplätze in drei Untergeschossen zur Verfügung gestellt, was so gut wie möglich umgesetzt wird. Der direkte Zugang in das Souterrain des Bahnhofs Stadelhofen bedeutet eine grosse Verbesserung gegenüber der heutigen Situation. Mit dem Neubau wird auch der wichtige Platz, das Umfeld des Bahnhofs, deutlich aufgewertet. Ein Teil der Parkierung, die sich in der Platzgestaltung des Stadelhoferplatzes befindet, soll aufgehoben werden, was den Fussgängerzugang zum Bahnhof verbessert. Mit dem Bauprojekt wird das Umfeld eines sehr stark frequentierten Bahnhofs deutlich verbessert. Der Platz wird breiter und offener, der Durchgang erleichtert und die Trottoirs breiter. Wir konnten einen Mehrwertausgleich aushandeln, der schliesslich eine Win-win-Situation bedeutet. Es wundert mich nicht, dass die

*Mehrheit der Kommission mit deutlichen Worten dem Gestaltungsplan zustimmt. In den kritischen Stimmen wurde einiges vermischt. Mit dem Mehrwertausgleich gewinnt ein Grundstück an Wert, die Stadtrats-Praxis sieht dabei eine 50/50-Aufteilung vor. Der Gewinn soll in der Umgebung in die Infrastruktur investiert werden, was gesetzlich absolut legal ist. Es handelt sich um eine Praxis, die im Kanton Zürich von verschiedensten Gemeinden ausgeführt wird. Das Thema der Inventarentlassung wurde auch in der Kommission ausführlich aufgearbeitet. Wenn Begehren einer privaten Eigentümerschaft vorhanden sind, dann stehen sich Interessen gegenüber: Das Interesse an der Erhaltung des Gebäudes und das Interesse für einen Neubau. Im Fall «Haus zum Falken» ist neben dem Schutz ein weiteres öffentliches Interesse vorhanden: die Velostation. Die Güterabwägung musste vom Stadtrat, nicht von der Denkmalpflege, getroffen werden. Der Richtplaneintrag und das grosse öffentliche Interesse überwiegen das Schutzinteresse am Gebäude. Bei einer Besichtigung des Gebäudes fällt auf, dass es durch die früheren Bauten entstellt wurde. Das Café Mandarin und das Fotostudio haben einen Erinnerungswert, müssen aber gleichwohl dem überwiegenden öffentlichen Interesse weichen. Im Erdgeschoss kann schliesslich etwas Neues für die öffentliche Nutzung entstehen. Im Untergrund zu bauen, ist teuer. Die Nutzenden sollen einen Beitrag für die bereitgestellte Infrastruktur leisten. Zu einer Veloinfrastruktur gehören nicht nur die Velowege, sondern auch die Velostationen. Wir schaffen heute die planerischen Grundlagen für das Projekt des Architekten Calatrava, das die AXA Leben AG ausführen wird. Ich freue mich auf die Eröffnung des Gebäudes, die ich hoffentlich als Stadtrat erleben werde.*

Schlussabstimmung über die Dispositivziffern 1–5

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Zustimmung zu den Dispositivziffern 1–5.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung der Dispositivziffern 1–5.

Mehrheit:	Dr. Mathias Egloff (SP), Referent; Vizepräsident Patrick Hadi Huber (SP), Patrick Albrecht (FDP), Dr. Florian Blättler (SP), Gabriele Kisker (Grüne), Dr. Christoph Luchsinger (FDP), Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Ursula Näf (SP), Reto Vogelbacher (CVP)
Minderheit:	Andrea Leitner Verhoeven (AL), Referentin; Präsident Thomas Schwendener (SVP), Christoph Marty (SVP), Maria del Carmen Señorán (SVP) i. V. von Stefan Urech (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 92 gegen 29 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Damit ist in Übereinstimmung mit dem Stadtrat beschlossen:

1. Dem privaten Gestaltungsplan «Haus zum Falken», bestehend aus Gestaltungsplanvorschriften und Plan inklusive Schnittplänen Mst. 1:500 gemäss Beilagen wird zugestimmt.

10 / 10

2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen am privaten Gestaltungsplan «Haus zum Falken» 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. Der Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV vom 17. März 2017 wird zur Kenntnis genommen.
4. Vom Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird zustimmend Kenntnis genommen.
5. Der Stadtrat setzt den privaten Gestaltungsplan «Haus zum Falken» nach rechtskräftiger Genehmigung durch die kantonale Instanz in Kraft.

Mitteilung an den Stadtrat sowie amtliche Publikation am 31. Januar 2018 gemäss Art. 12 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist: 2. April 2018)

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat