



Auszug aus dem substanziellen Protokoll 119. Ratssitzung vom 4. Dezember 2024

Gemeinsame Behandlung der Geschäfte GR Nrn. 2024/313 und 2024/314

4034. 2024/313

Weisung vom 26.06.2024:

Amt für Städtebau, Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Ergänzungsplan Kernzone City «Schützengasse 4 / Waisenhausstrasse 5», Zürich-City, Kreis 1

Antrag des Stadtrats

1. Der Ergänzungsplan Kernzone City «Schützengasse 4 / Waisenhausstrasse 5», Mst. 1:2 500, wird gemäss Beilage 1 geändert.
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an der Festsetzung 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 Stadtrat setzt die Änderung nach Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.

Unter Ausschluss des Referendums:

4. Vom Bericht nach Art. 47 RPV (Beilage 2) wird Kenntnis genommen.

Gemeinsame Wortmeldungen zu den Geschäften GR Nrn. 2024/313 und 2024/314

Referat zur Vorstellung der Weisungen GR Nr. 2024/313 und 2024/314 / Kommissionmehrheit:

Marco Denoth (SP): Die Weisung GR Nr. 2024/313 behandelt eine Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO), die Weisung GR Nr. 2024/314 ist eine Baulinienvorlage. Beide betreffen dieselbe Adresse: Schützengasse 4, Waisenhausstrasse 5. Wir haben beide Weisungen bereits im August 2023 ausführlich diskutiert, darum lasse ich einige Details weg. Ich möchte aber klarstellen: Es geht nicht um den Verkauf eines Stückes Land, das etwa so gross ist wie der Platzbedarf eines Mastschweins – wie es ein Vertreter der GLP bei der letzten Diskussion sagte. Es geht um eine Revision der BZO mit zugehörigem Ergänzungsplan Kernzone City. Dazu kommt die Verschiebung einer Baulinie. Die Teilrevision ermöglicht den Grundeigentümer*innen eine Mehrausnutzung auf ihrem Grundstück, was zu einem Mehrwertausgleich von rund 1,4 Millionen Franken



führt. Die Teilrevision ging im August 2023 mit einer motivierten Rückweisung an den Stadtrat zurück. Der Auftrag: mehr Ökologie und mehr preisgünstiger Gewerbe- und Wohnraum. Laut Kommissionsmehrheit werden die wesentlichen Aspekte mit der neuen Vorlage erfüllt. Sie wurden im überarbeiteten städtebaulichen Vertrag vereinbart und vom Stadtrat in einem separaten Beschluss genehmigt. Beispielsweise haben die Eigentümer eine Nachhaltigkeitsüberprüfung mit CO₂-Bilanz erstellt. Der Teilneubau schneidet bei dieser Prüfung wesentlich besser ab als die Aufstockung. Das müssen wir zur Kenntnis nehmen. Die Kommission hat sich die Prüfung genauer angeschaut. Unterstrichen wird der ökologische Aspekt mit der Anwendung des Eco-Labels für Energie und der LEED Zertifizierung Silber. Im neuen Vertrag ist verpflichtend festgehalten, dass Räume im Erdgeschoss nur publikumsorientierten Betrieben dienen, also Restaurants, Läden und ähnlichem. Bei weiteren Aspekten der motivierten Rückweisung wurde dargelegt, warum sie in der revidierten Version nicht einbezogen wurden. Die Eigentümer haben klargestellt, dass sie ohne Genehmigung der Teilrevision sowohl Rück- als auch Neubau nach gültigem Baugesetz bauen wollen. Die Weisung abzulehnen leistet also keinen ökologischen Beitrag, denn der Rückbau kommt so oder so. Die Revision ermöglicht eine Stadtreparatur und eine Mehrausnutzung auf der Parzelle. Diese ist nach der Meinung der Kommissionsmehrheit mit dem Mehrwertausgleich sowie dem Gegengeschäft im städtebaulichen Vertrag genügend abgegolten. Darum stimmt die Kommissionsmehrheit der Weisung zu. Die SP schliesst sich dieser Meinung an.

Kommissionsminderheit:

Jürg Rauser (Grüne): *Die Kommissionsminderheit lehnt die Weisung ab. Das Ziel, dass ein Gebäude aus den 70er-Jahren nicht nach 50 Jahren abgerissen wird, wurde nicht erreicht. Neubauten sind extrem energieintensiv und verursachen hohe Treibhausgasemissionen. Zwar hat die Bauherrschaft eine Treibhausbilanz nachgereicht, diese zeigt aber, dass der Umbau schlechter abschneidet als der Neubau. Das bestehende Gebäude verbrennt 150 000 Liter Öl pro Jahr. Weil die Weisung und das Projekt schon so lang in Planung sind, wird mehr Öl benötigt. Wir sind der Meinung, dass man das mit einer besseren Planung hätte vermeiden können. Die Weisung deswegen durchzupfeitschen, ist aus unserer Sicht ein schlechtes Argument. Ein Gebäude ist kein Wegwerfartikel. Die Bauherren stehen in der Verantwortung: Sie sollten mit den Ressourcen, dem Material, der Energie und dem Treibhausgas sorgfältig umgehen. Aber auch der Stadtrat trägt Verantwortung. Aufgrund der übergeordneten Gesetzgebung gibt es keine Rechtsgrundlage, um einen Umbau statt eines Ersatzneubaus zu fordern. Die einzigen Möglichkeiten des Stadtrats sind Beratung und Sensibilisierung der Bauherren. Genau das hat bei diesem Projekt gefehlt. Es ist an der Zeit, dass die Stadt ihre Aufgabe wahrnimmt und mindestens den kleinen Hebel nutzt, der ihr zur Verfügung steht.*

Weitere Wortmeldungen:

Nicolas Cavalli (GLP): *Bei diesen zwei Weisungen geht es – wie bei vielen anderen Geschäften der heutigen Sitzung – darum, mehr Wohnraum zu schaffen. Als wir die*



Weisung zuvor behandelten, kritisierte ich AL und SP, dass sie sich den Grünen in der Ablehnung anschlossen. Ich freue mich, dass die SP nach der erneuten Überweisung zum Schluss gekommen ist, zuzustimmen und vernünftige Politik zu machen. Inhaltlich unterscheiden sich diese und die vorherige Weisung nicht. Dafür wurden nun eine vertiefte Nachhaltigkeitsprüfung und eine Anpassung des städtebaulichen Vertrags mit neuen Energiestandards gemacht. Zudem wurde die Nutzung der Erdgeschosses geklärt. Wir haben bekommen, was wir wollten, auch die Grünen. Wieso sie die Weisung immer noch ablehnen, ist mir auch nach dem Votum von Jürg Rauser (Grüne) nicht klar. Offensichtlich kümmert ihr euch mehr um eure ideologische Haltung als um die Sache.

Flurin Capaul (FDP): *Wir waren schon damals dafür und stimmen auch heute beiden Vorlagen zu. Marco Denoth (SP) hat bei der Vorstellung der Weisung allerdings etwas demokratiepolitisch Relevantes weggelassen. Die Besprechungen und Verhandlungen in der Kommission wurden nicht protokolliert. Was genau geschehen ist, ist uns, die wir nicht dabei waren, unklar. Der Verdacht, dass Deals gemacht wurden, liegt auf der Hand. Wieso es keine Protokolle gibt, kann man nur vermuten. Es ist aber in keinem Fall in Ordnung, dass an der Kommission vorbei verhandelt wird. Weil das Projekt aber dasselbe ist wie zu Beginn, stimmen wir beiden Weisungen zu.*

Marco Denoth (SP): *Die Weisung ist nicht genau gleich wie vorher. Durch unsere Rückweisung ist in dieser Version die Erdgeschossnutzung garantiert und eine Verpflichtung zur Nachhaltigkeit festgehalten. Als Mitglieder eines Milizparlaments ist man vernetzt. Als Architekten und Unternehmer kann es auch vorkommen, dass man mit seinen Kontakten spricht. Die Autoren der Rückweisung waren Jürg Rauser (Grüne) und ich. Es ist nur logisch, dass die Bauherren auf die Autoren einer Rückweisung zukommen, um die Sache zu besprechen und nachzufragen, was es braucht, damit der Rat zustimmt. Einen zwielichtigen Deal würde ich das nicht nennen. So funktioniert unser System.*

Schlussabstimmung über die Dispositivziffern 1–3

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Zustimmung zu den Dispositivziffern 1–3.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung der Dispositivziffern 1–3.

Mehrheit:	Referat: Marco Denoth (SP); Dr. Mathias Egloff (SP), Präsidium; Flurin Capaul (FDP), Vizepräsidium; Reto Brüesch (SVP), Nicolas Cavalli (GLP), Andreas Egli (FDP) i. V. von Roger Suter (FDP), Angelica Eichenberger (SP), Jean-Marc Jung (SVP), Maleica Landolt (GLP), Stefan Reusser (EVP)
Minderheit:	Referat: Jürg Rauser (Grüne); Brigitte Fürer (Grüne)
Enthaltung:	Karen Hug (AL)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 90 gegen 26 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.



4 / 6

Schlussabstimmung über die Dispositivziffer 4

Die SK HBD/SE beantragt Zustimmung zur Dispositivziffer 4.

Zustimmung: Referat: Marco Denoth (SP); Dr. Mathias Egloff (SP), Präsidium; Flurin Capaul (FDP), Vizepräsidium; Reto Brüesch (SVP), Nicolas Cavalli (GLP), Andreas Egli (FDP) i. V. von Roger Suter (FDP), Angelica Eichenberger (SP), Brigitte Fürer (Grüne), Jean-Marc Jung (SVP), Maleica Landolt (GLP), Jürg Rauser (Grüne), Stefan Reusser (EVP)

Enthaltung: Karen Hug (AL)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 116 gegen 0 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Damit ist in Übereinstimmung mit dem Stadtrat beschlossen:

1. Der Ergänzungsplan Kernzone City «Schützengasse 4 / Waisenhausstrasse 5», Mst. 1:2 500, wird gemäss Beilage 1 geändert.
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an der Festsetzung 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 Stadtrat setzt die Änderung nach Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.

Unter Ausschluss des Referendums:

4. Vom Bericht nach Art. 47 RPV (Beilage 2) wird Kenntnis genommen.

Mitteilung an den Stadtrat sowie amtliche Publikation am 11. Dezember 2024 gemäss Art. 36 und 38 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist: 10. Februar 2025)

4035. 2024/314

Weisung vom 26.06.2024:

Tiefbauamt, Baulinienvorlage Schützengasse 4/Waisenhausstrasse 5, Festsetzung

Antrag des Stadtrats

1. Die Baulinie im Eckbereich Schützengasse 4 / Waisenhausstrasse 5 wird gemäss Vorlage des Stadtrats, Baulinienplan Nr. 2022-01 (Beilage), gelöscht und neu festgesetzt.



5 / 6

2. Der Stadtrat wird ermächtigt, untergeordnete Änderungen am Baulinienplan Nr. 2022-01 (Beilage) in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Rekursen oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind im Städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich zu veröffentlichen.

Wortmeldungen siehe GR Nr. 2024/313, Beschluss-Nr. 4034/2024

Referat zur Vorstellung der Weisung: Marco Denoth (SP)

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:	Referat: Marco Denoth (SP); Dr. Mathias Egloff (SP), Präsidium; Flurin Capaul (FDP), Vizepräsidium; Reto Brüesch (SVP), Nicolas Cavalli (GLP), Andreas Egli (FDP) i. V. von Roger Suter (FDP), Angelica Eichenberger (SP), Jean-Marc Jung (SVP), Maleica Landolt (GLP), Stefan Reusser (EVP)
Minderheit:	Referat: Jürg Rauser (Grüne); Brigitte Furer (Grüne)
Enthaltung:	Karen Hug (AL)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 89 gegen 26 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Damit ist in Übereinstimmung mit dem Stadtrat beschlossen:

1. Die Baulinie im Eckbereich Schützengasse 4 / Waisenhausstrasse 5 wird gemäss Vorlage des Stadtrats, Baulinienplan Nr. 2022-01 (Beilage), gelöscht und neu festgesetzt.
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, untergeordnete Änderungen am Baulinienplan Nr. 2022-01 (Beilage) in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Rekursen oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind im Städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich zu veröffentlichen.

Mitteilung an den Stadtrat sowie amtliche Publikation am 11. Dezember 2024 gemäss Art. 36 und 38 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist: 10. Februar 2025)



6 / 6

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat