

## Auszug aus dem substanziellen Protokoll 167. Ratssitzung vom 20. September 2017

3295. 2017/118

**Weisung vom 03.05.2017:**

**Amt für Städtebau, Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Gestaltungsplanpflicht  
SBB-Areal Tiefenbrunnen, Zürich-Seefeld, Kreis 8**

Antrag des Stadtrats

1. a) Der Zonenplan wird gemäss Planbeilage (datiert vom 21. März 2017) ergänzt.  
b) Die Bauordnung wird wie folgt geändert:  
Art. 4 Gestaltungsplanpflicht (Ergänzungen kursiv)  
Abs. 1–10 unverändert  
*<sup>11</sup> Im Gebiet SBB-Areal Tiefenbrunnen muss mit dem Gestaltungsplan sichergestellt werden, dass die Nutzung des gesamten Areals abgestimmt auf die Bedürfnisse der Benutzer des öffentlichen Verkehrs erfolgt und dass die Überbauung der exponierten Lage entsprechend städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltet wird.*
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an den Festsetzungen in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Rechtsmittelverfahren 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. Vom Bericht nach Art. 47 RPV vom 17. März 2017 wird Kenntnis genommen.
4. Vom Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen vom 17. März 2017 wird Kenntnis genommen.
5. Der Stadtrat setzt die Änderungen gemäss Dispositiv-Ziff. 1 nach rechtskräftiger Genehmigung durch die kantonalen Instanzen in Kraft.

Referentin zur Vorstellung der Weisung:

**Ursula Näf (SP):** Diese Weisung behandelt ein Anliegen, das in diesem Rat bereits Geschichte geschrieben hat. Bereits 2012 wurde ein Einzelpostulat mit der Forderung, eine Gestaltungsplanpflicht auf dem SBB-Areal beim Bahnhof Tiefenbrunnen festzusetzen, eingereicht. Der Stadtrat hat in einer Weisung 2013 beantragt, die Einzelinitiative für teilungültig zu erklären und den gültigen Teil abzulehnen. Die Initiative sollte für teilungültig erklärt werden, weil die Einzelinitiative den Gestaltungsplan mit der Groberschliessung und mit der Entwicklung in einer Nicht-Bauzone verbunden hat. Dies wurde als rechtlich nicht zulässig erachtet. Der Gemeinderat wollte am gültigen Teil der Einzelinitiative festhalten. Der Gemeinderat hat sich dabei auf das öffentliche Interesse an einer differenzierten baulichen Verdichtung gestützt. Die Weisung, die wir jetzt behan-

deln, ist die Umsetzung dieses Anliegens. Es geht um eine Anpassung in der Bau- und Zonenordnung. Es handelt sich um eine prominente Lage, die Entwicklungspotential hat. In der räumlichen Entwicklungsstrategie wird gesagt, dass der Bahnhof aufgewertet werden soll. Er soll als Ankunftsort gestärkt werden. Aus planungsrechtlicher Sicht spricht nichts gegen die Vorlage. Sie widerspricht weder den Vorgaben des kantonalen, noch des regionalen Richtplans. Im Ergänzungsplan wird festgelegt, in welcher Parzelle die Gestaltungsplanpflicht gilt und die Bauordnung wird mit einem Absatz ergänzt. Mit dem Gestaltungsplan muss die Nutzung des Areals die Bedürfnisse der Benutzenden des öffentlichen Verkehrs berücksichtigen. Die Überbauung muss städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltet sein. Interessant ist die Frage, wann die Gestaltungsplanpflicht ausgelöst wird. Das passiert bei massgeblichen Um- und Neubauten und bei massgeblichen Nutzungsänderungen. Wenn lediglich eine Sanierung des Bahnhofsgebäudes erfolgt, dann tritt die Änderung des Gestaltungsplans nicht in Kraft. Die SBB hat auf dem Grundstück bereits ein Baugesuch eingereicht, gegen das Rechtsmittel erhoben wurden. Die rechtskräftige Baubewilligung liegt noch nicht vor. Für dieses Projekt gilt die Gestaltungsplanpflicht nur dann, wenn im Gerichtsverfahren die gängige Baubewilligung aufgehoben und anschliessend ein neues Baugesuch eingereicht wird.

Kommissionsmehrheit/-minderheit:

**Gabriele Kisker (Grüne):** Die Einzelinitiative hat der Stadtrat 2014 formaljuristisch abgelehnt. Heute scheint die Relevanz des Bahnareals im städtischen Kontext zentral und unbestritten. In diesem Gebiet kommen verschiedene, zentrale Eigenschaften zusammen, so zum Beispiel das Seeufer, der Stadtrand und die Verdichtung. Die Gestaltungsplanpflicht ergibt Sinn. Auch die ausformulierte Vorlage ist sehr gut. Der Perimeter der Gestaltungsplanaufgabe umfasst das gesamte Bahnhofareal. Lediglich die bebaute Schlaufe des Trams ist davon ausgenommen. Der Bezug des Bahnhofs an das Seeufer wird berücksichtigt. Dies ist ein wichtiges Anliegen aus dem Quartier und der Einzelinitiative. Die gestalterischen Auflagen sind zielführend. Die exponierte Lage wird berücksichtigt. Es wird indirekt auf den Wunsch eingegangen, den Bereich nicht als einzelne Parzelle zu betrachten. Die Umsetzung eines Gestaltungsplans bedeutet nicht automatisch Mehraufwand und grössere Bevormundung. In Zusammenarbeit mit der Stadt ist oftmals auch mehr möglich. Wahrscheinlich wird die SBB nicht so unglücklich sein, sie wird ein zusätzliches Stockwerk bauen können. Die SBB wird sicher mit der Stadt Kontakt aufnehmen, weil sicher neue Möglichkeiten ausgehandelt werden können.

**Thomas Schwendener (SVP):** Am 14. Mai 2014 haben wir hier über einen Rückweiserungsantrag der CVP abgestimmt. Wir wollten damals dem Stadtrat folgen. Das Einzige, was ich hier sehe, ist die Verbindung des Areals mit der seeseitig geplanten Nutzungsintensivierung. Das wollte der Stadtrat damals schon streichen. Wir hätten das damals schon unterstützt. Das Baugesuch hat noch immer Gültigkeit. Es ist nicht zutreffend, dass das zusätzliche Stockwerk ein Gewinn ist für die SBB.

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Hochbaudepartements Stellung.

3 / 4

**STR André Odermatt:** *Die Einzelinitiative war Ausdruck von Unmut. Implizit war ihr Ziel, das Projekt der SBB zu verhindern. Mit dieser Gestaltungsplanpflicht wird ein Projekt – falls es die Rekurse übersteht – nicht verhindert. Die Gestaltungsplanpflicht wird dann greifen, wenn das Projekt der SBB scheitern sollte oder falls weitere Bautätigkeiten im Perimeter erfolgen sollen.*

Weitere Wortmeldungen:

**Andrea Leitner Verhoeven (AL):** *Wir verstehen nicht, warum der Stadtrat ursprünglich gegen die Gestaltungsplanpflicht war. Die SBB ist keine normale Bauherrschaft. Die SBB bevorzugt Bauprojekte mit Höchstrendite. Andererseits hat die SBB einen Auftrag von der Öffentlichkeit und für die Öffentlichkeit. Der Umstand, dass solche Projekte demokratisch abgesegnet werden, liegt auf der Hand. Gestaltungspläne sind ein probates Mittel. Die Umgebung des Bahnhofs Tiefenbrunnen hat auch heute noch diverse Unzulänglichkeiten. Das ist hart für die Benutzenden des öffentlichen Verkehrs und für die Anwohnerinnen und Anwohner des Quartiers. Die Änderung stellt sicher, dass die Bedürfnisse der Benutzenden des öffentlichen Verkehrs berücksichtigt werden müssen. Gemeinsam entwickelte Gestaltungspläne ermöglichen den Blick über das Areal hinaus.*

Die Detailberatung ist abgeschlossen.

Die Vorlage wird stillschweigend an die Redaktionskommission (RedK) überwiesen.

Damit ist beschlossen:

Der geänderte Artikel der Bauordnung ist durch die RedK zu überprüfen (Art. 38 Abs. 3 in Verbindung mit Art. 64 Abs. 1 GeschO GR). Die Schlussabstimmung findet nach der Redaktionslesung statt.

Art. 4 Gestaltungsplanpflicht

Abs. 1–10 unverändert

<sup>11</sup> *Im Gebiet SBB-Areal Tiefenbrunnen muss mit dem Gestaltungsplan sichergestellt werden, dass die Nutzung des gesamten Areals abgestimmt auf die Bedürfnisse der Benutzer des öffentlichen Verkehrs erfolgt und dass die Überbauung der exponierten Lage entsprechend städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltet wird.*

Mitteilung an den Stadtrat

4 / 4

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat