



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 29. Mai 2024

GR Nr. 2024/238

Motion von Marco Denoth und Brigitte Fürer betreffend Anpassung der Zonierung und der entsprechenden Bestimmungen für das Geviert Eidmatt-, Neptun-, Hegibach- und Streulistrasse unter Berücksichtigung der Interessen des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) und den Auflagen des Entscheids des Verwaltungsgerichts, Bericht und Abschreibung

Am 26. August 2020 reichten die Mitglieder des Gemeinderats Marco Denoth (SP) und Brigitte Fürer (Grüne) folgende Motion, GR Nr. 2020/359, ein:

Der Stadtrat wird beauftragt, dem Gemeinderat eine Vorlage zur Revision der Bau- und Zonenordnung zu unterbreiten, mit welcher für das Geviert Eidmatt-, Neptun-, Hegibach- und Streulistrasse eine Zonierung mit entsprechenden Bestimmungen vorsieht, welche den Interessen des ISOS besser Rechnung trägt und die Auflagen des Entscheides des Verwaltungsgerichtes vom 14. Mai 2020 berücksichtigt.

Begründung:

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 30. November 2016 (2014/335) wurde in der BZO 2016 für das Geviert Eidmatt-, Neptun-, Hegibach- und Streulistrasse neu von der Wohnzone 3 (W3) in die Quartiererhaltungszone (OE) II/3 festgelegt. Gegen diesen Beschluss wurde Rekurs beim Baurekursgericht erhoben, welcher abgewiesen wurde. Die Rekurrentinnen und Rekurrenten zogen das Urteil weiter ans Verwaltungsgericht, welches im seinem Urteil vom 14. Mai 2020 (VB.2018.00500) zu deren Gunsten entschieden hat.

Die Rekurrentinnen und Rekurrenten haben die Festlegung der Quartiererhaltungszone gerügt. Diese würde nicht ausreichen, um die Erhaltung der durch das ISOS hervorgehobenen Charakteristika des Gebiets sicherzustellen. Dazu bedürfe es einer maximal zulässigen Gebäudelänge sowie Nutzungsziffern.

Konkret wurde die Umzonung des Geviertes Eidmatt-, Neptun-, Hegibach- und Streulistrasse rückgängig gemacht und die Angelegenheit zu neuem Entscheid an die Stadt Zürich zurückgewiesen. Nach Eintreten der Rechtskraft des Urteils wird das Geviert wieder der Wohnzone 3 (W3) zugeordnet.

Das Geviert Eidmatt-, Neptun-, Hegibach- und Streulistrasse umfasst ca 90'000m². Es geht auch darum, in diesem Geviert so rasch als möglich wieder eine Planungssicherheit herzustellen, welche im Sinne der Vägung des Verwaltungsgericht umgesetzt werden, aber auch den Planungsvorgaben der Stadt, wie unter anderen der Richtplanung entsprechen soll.

Eine Motion verpflichtet den Stadtrat, dem Gemeinderat innert zwei Jahren nach der Überweisung den Entwurf für den Erlass, für die Änderung oder Aufhebung eines Beschlusses vorzulegen, der in die Zuständigkeit der Gemeinde oder des Gemeinderats fällt.

Der Gemeinderat verlängerte die Frist zur Erfüllung der Motion mit Beschluss vom 6. Juli 2022 bis zum 9. September 2023 und mit Beschluss vom 22. November 2023 bis zum 9. September 2024. Eine nochmalige Verlängerung der Frist ist ausgeschlossen (Art. 130 Abs. 3 Geschäftsordnung Gemeinderat, [GeschO GR, AS 171.100]).

Hält der Stadtrat die Motion für nicht erfüllbar, entspricht er dem Begehren in anderer Form oder soll auf den Auftrag verzichtet werden, legt er dem Gemeinderat einen begründenden Bericht vor (Art. 131 GeschO GR).



Ausgangslage

Aufgrund des genannten Entscheids des Verwaltungsgerichts und zwecks Erfüllung der Motion GR Nr. 2020/359 wurde ein Projekt zur Erarbeitung einer Anpassung der Nutzungsplanung gestartet, mit dem Zweck, für das fragliche Geviert die Erhaltungsziele gemäss ISOS in der Nutzungsplanung besser zu berücksichtigen und die Quartierstrukturen rechtsgenügend zu wahren.

Erkenntnisse seit der ersten Fristverlängerung (Stadtratsbeschluss [STRB] Nr. 581/2022)

Um die ortsspezifischen Qualitäten unter Berücksichtigung des ISOS konkretisieren zu können, wurde eine städtebauliche/ortsbauliche Analyse für das in der Motion genannte Geviert durchgeführt. In diesem Zusammenhang wurden auch die unterschiedlichen Erhaltungsziele des ISOS überprüft. Die Analyse bestätigte für das fragliche Geviert grundsätzlich die Erhaltungsziele des ISOS. Die Arbeiten verdeutlichten auch, dass aufgrund der lokalen Voraussetzungen die Entwicklungsdynamik im Geviert Eidmatt-, Neptun-, Hegibach- und Streulistrasse als gering eingeschätzt werden kann. Es wird daher mittelfristig nur von einem geringen Risiko für eine wesentliche Beeinträchtigung des Ortsbilds ausgegangen. Gründe für das geringe Risiko sind unter anderem in der hohen Abdeckung mit Inventarobjekten (Denkmalpflege und Gartendenkmalpflege), der Parzellen- und Eigentümerstruktur sowie des teils hohen Ausbaugrads zu sehen.

Darüber hinaus zeigte sich, dass eine Integration des Motionsanliegens in die laufende BZO-Revision angestrebt werden sollte. Neben den neuen Möglichkeiten, die die PBG-Revision in Aussicht stellt, bestehen auch Abhängigkeiten zu weiteren Themen, die im Rahmen der gestarteten BZO-Revision bearbeitet werden. Dies beinhaltet beispielsweise Aufträge aus dem kommunalen Richtplan, wie die Integration der Themen «Hitzeminderung, Kaltluftströme, bauliche Dichten» und «Stadtstrukturen». Durch die inhaltlichen Abhängigkeiten der verschiedenen Aspekte ist eine materielle Koordination notwendig. Insbesondere der Umgang mit dem ISOS in der Nutzungsplanung verlangt eine methodisch koordinierte Herangehensweise. Der Stadtrat hat dies in seinen Erwägungen im STRB Nr. 1482/2023 festgehalten.

Erkenntnisse seit der zweiten Fristverlängerung (STRB Nr. 1482/2023)

Die Differenzen und Übereinstimmungen zwischen den ISOS-Erhaltungszielen und der BZO 2016 werden aktuell aus gesamtstädtischer Perspektive systematisch erfasst, um eine Grundlage zu schaffen für die rechtmässige Berücksichtigung der ISOS-Erhaltungsziele in der geplanten BZO-Revision. Dabei soll auch das von der Motion betroffene Geviert in die gesamtstädtische Betrachtung einbezogen werden, um so eine kohärente Planung für die von den ISOS-Erhaltungszielen betroffenen Gebiete in der Stadt sicherzustellen. Diese Arbeiten für das gesamte Stadtgebiet sind noch nicht abgeschlossen.

Für das Geviert Eidmatt-, Neptun-, Hegibach- und Streulistrasse, das gemäss ISOS Teil des Ortsbilds Hottingen ist, liegen die Ergebnisse jedoch bereits vor und es konnten unterschiedliche Handlungsbedarfe für den Untersuchungsperimeter identifiziert werden:



3/4

- Bei den drei Baugruppen mit Erhaltungsziel A (Baugruppe 2.1, 2.2 und 3.1) fehlen auf der Ebene BZO Massnahmen zur Sicherung der Substanz. Zwar ist die Mehrheit der Bauten und Freiräume bereits mit Inventareinträgen versehen, ein effektiver Substanzschutz ist damit jedoch noch nicht gewährleistet. Dieser ist nur mit einer Unterschutzstellung gesichert.
- Für das Gebiet 2 mit Erhaltungsziel B kann ein gewisser Handlungsbedarf festgestellt werden. Massnahmen zur Sicherung der Struktur (Villen in Einheit mit umzäunten Gärten und altem Baumbestand) sollten ergriffen werden, um das ISOS-Erhaltungsziel gewährleisten zu können.
- Beim Gebiet 3 besteht im Bereich des Untersuchungsperimeters aus Sicht des ISOS kein zwingender Handlungsbedarf.

Der ISOS-Perimeter Hottingen und die Beschreibungen können online abgerufen werden unter: https://api.isos.bak.admin.ch/ob/5800/doc/ISOS_5800_Hottingen.pdf).

Wie die Ergebnisse verdeutlichen, müssten örtlich differenzierte Massnahmen in Betracht gezogen werden, um die unterschiedlichen ISOS-Erhaltungsziele in der BZO umzusetzen. Im Kern lassen sich die Ansätze in zwei Stossrichtungen einteilen:

1. Maximaler Schutz für hochsensible ISOS-Baugruppen mit Erhaltungsziel A durch partielle Einführung von Kernzonen im Quartier in Kombination mit behutsamen Entwicklungsmöglichkeiten in ihrer Umgebung durch eine Wohnzone W4b, die mit einem Ergänzungsplan Baumschutz und Begrünung überlagert wird.
2. Weiterentwicklung der Quartiererhaltungszone (neuer Typ Quartiererhaltungszone) mit notwendigen Anpassungen zur Sicherung der Grün- und Freiraumstrukturen.

Diese nutzungsplanerischen Optionen werden gegenwärtig im Amt für Städtebau weiter vertieft. Die genannten Massnahmen sind noch nicht das Ergebnis einer abgeschlossenen umfassenden Interessenabwägung und sind auch noch nicht mit den übrigen ISOS-bezogenen Massnahmen im Stadtgebiet abgestimmt worden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass gewichtige Gründe gegen eine separate, gegenüber der gesamtstädtischen BZO-Revision vorgezogene planerische Festsetzung für das Geviert Eidmatt-, Neptun-, Hegibach- und Streulistrasse sprechen:

- Erfordernis der materiellen Koordination: die Festlegung von Massnahmen zur Berücksichtigung des ISOS verlangt eine gesamtstädtische Betrachtung. Die ISOS-bezogenen Massnahmen müssen in allen Stadtteilen nach vergleichbaren Kriterien mit der bevorstehenden BZO-Revision koordiniert werden.
- Der Grundsatz der Planbeständigkeit verlangt, dass die Massnahmen zur Sicherung der ISOS-Erhaltungsziele zusammen mit der gesamtstädtischen BZO-Revision in dem von der Motion genannten Geviert festgesetzt werden. Ein etappiertes Vorgehen bzw. wenige Jahre nacheinander folgende Revisionen für das Geviert verletzen die Planbeständigkeit.



4/4

- Würden die Massnahmen wie von der Motion verlangt bereits heute umgesetzt, so bestünde die Gefahr von Widersprüchen und Inkongruenzen zwischen der vorgezogenen Planung und der späteren gesamstädtischen BZO-Revision.
- Ein vorgezogenes Planungsverfahren betreffend ISOS führt für das fragliche Geviert zu einem nutzungsplanerischen Sonderfall (enthält z. B. noch keine gemäss IVHB mögliche Grünflächenziffer) und kann aufgrund der in der Raumplanung geforderten Planbeständigkeit nicht anlässlich der gesamstädtischen BZO-Revision korrigiert werden.
- Der Zeitgewinn gegenüber dem Fahrplan der gesamstädtischen BZO-Revision wäre gering.
- Bis zur nutzungsplanerischen Umsetzung in der BZO-Revision besteht aufgrund der geschätzten Entwicklungsdynamik nur ein geringes Risiko für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele gemäss ISOS.

Aus den genannten Gründen wird dem Gemeinderat die Abschreibung der Motion beantragt. Die Ziele der Motion werden im Rahmen der gesamstädtischen BZO-Revision umgesetzt.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Vom Bericht des Stadtrats betreffend die Motion GR Nr. 2020/359 wird Kenntnis genommen.**
- 2. Die am 26. August 2020 eingereichte Motion, GR Nr. 2020/359, von Marco Denoth (SP) und Brigitte Fürer (Grüne) betreffend Anpassung der Zonierung und der entsprechenden Bestimmungen für das Geviert Eidmatt-, Neptun-, Hegibach- und Streulistrasse unter Berücksichtigung der Interessen des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) und der Auflagen des Entscheids des Verwaltungsgerichts, wird als erledigt abgeschrieben.**

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Die Stadtschreiberin
Dr. Claudia Cuche-Curti