

Auszug aus dem substanziellen Protokoll 39. Ratssitzung vom 14. Januar 2015

642. 2014/105

Motion der AL-Fraktion vom 02.04.2014:

Pflicht zum Erlass öffentlicher Gestaltungspläne für strategisch bedeutsame Areale der SBB in der Stadt

Gemäss schriftlicher Mitteilung lehnt der Vorsteher des Hochbaudepartements namens des Stadtrats die Entgegennahme der Motion ab, ist jedoch bereit, sie als Postulat zur Prüfung entgegenzunehmen.

***Niklaus Scherr (AL)** begründet die Motion (vergleiche Beschluss-Nr. 4870/2014): Die SBB verfügt auf Stadtgebiet in erheblichem Umfang über Areale, die sie ursprünglich enteignet oder erworben hat, um die Bahn zu betreiben. Nun will sie, im Zuge von Umnutzungen, dieses Land baulich für Nicht-Bahnzwecke nutzen. Grundsätzlich sollten solche Areale einem demokratischen Prozess unterliegen, sobald sie nicht mehr für Bahnzwecke benötigt werden, um die weitere Nutzung zu beschliessen. In Oerlikon wird beispielsweise das ehemals für Bahnbetriebe erworbene Land nicht nur massiv baulich anders genutzt, es handelt sich hier auch um ein Areal, das eine unglaubliche Wertsteigerung erfahren hat, auch dank Investitionen, an denen sich die Stadt massiv beteiligt hat, beispielsweise die Unterführung oder die Quartieranbindung Ost mit dem Andreas-turm. Die SBB hat sich hier bescheiden beteiligt. Bei einem öffentlichen Gestaltungsplan können wir bestimmen, was wir haben möchten. Bei einem privaten Gestaltungsplan bestimmt der Eigentümer was er will und wir können Ja oder Nein sagen. In der Antwort des Stadtrats wird festgehalten, dass das Mitspracherecht von Volk und Parlament kein ausreichendes öffentliches Interesse für die Festlegung eines Gestaltungsplans für eine solch strategisch wichtige Parzelle darstellt. Weiter hält der Stadtrat fest, dass die Hochhäuser schon 2009 im Entwicklungsrichtplan Bahnhof Oerlikon festgehalten wurden. Dies sind jedoch alles Planungen, die in der stillen Kammer des Stadtrats gemacht wurden. Wir fordern, dass für die zentralen SBB-Areale eine öffentliche Diskussion stattfinden muss. Die planerische Weitsicht der Exekutive ersetzt nie die Demokratie. Es kommt einer Verachtung des Volks und des Parlaments gleich, wenn man sagt, dass die Mitsprache des Volks und Parlaments kein öffentliches Interesse darstelle.*

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Hochbaudepartements Stellung.

***STR André Odermatt:** Wir begrüssen die Diskussion bei Grossprojekten auf strategisch bedeutsamen Arealen. Legt man eine Gestaltungsplanpflicht fest, legt man auch die Pflicht fest, dass ein Gestaltungsplan erlassen werden muss. Dies kann vom Eigentümer mit einem privaten oder öffentlichen Gestaltungsplan gemacht werden. Ein öffentlicher Gestaltungsplan kann dann erlassen werden, wenn sich der Private weigert oder wenn der private Gestaltungsplan im Gemeinderat abgelehnt wird. Das öffentliche Interesse für eine Gestaltungsplanpflicht ist in diesem Fall nicht hinreichend. Bei SBB-Arealen in Zürich-West wird ohne Diskussion im Gemeinderats und in der Öffentlichkeit*

gar nichts passieren. Dies Areale sind zur Zeit in einer IG. Eine Umnutzung wird dort ohne richtplanerisches, zonenrechtliches Gestaltungsplanverfahren gar nicht möglich sein. In Zürich-West kann die SBB in der Regelbauweise ausser der industriellen Nutzung gar nichts machen. Es braucht demokratische Verfahren und die Diskussion für strategisch wichtige Areale. Der Weg über die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht, wobei der Gestaltungsplan noch nicht zwingend öffentlich sein muss, sondern erst öffentlich werden kann, wenn der private im Rat abgelehnt wird, ist nicht notwendig. Wir befürworten andere Wege, bei denen die Bevölkerung und das Parlament frühzeitig miteinbezogen werden um für die Stadtentwicklung sinnvolle Lösungen zu finden.

Weitere Wortmeldungen:

Thomas Schwendener (SVP): *Die SBB ist ein Staatsbetrieb, der Gelder regenerieren soll. Die BZO ist für alle da und wir können nicht sagen, dass für die SBB in Oerlikon ein öffentlicher Gestaltungsplan gilt und für die anderen nicht. Es ist noch ein Vorstoss der FDP im Raum, der fordert, dass die Leitbilder im Rat abgesehnet werden müssen und verbindlich sind. Dies finde ich sehr gut. Der Fall Tiefenbrunnen zeigte, wenn ich mit Regelbauweise bauen kann, dann baue ich auch so, dies sollte aber nicht nur für die Grossen sondern auch für die Kleinen gelten. Wir unterstützen weder die Motion noch ein Postulat.*

Christine Seidler (SP): *Es ist bekannt, dass die SBB seit Jahren eineschlägige Bodenpolitik der Spekulation und zur Sanierung der Pensionskasse renditenmaximierende Stadtentwicklung betreibt. Die Grundordnung mit einer Gestaltungsplanpflicht zu belegen, gibt uns den Handlungsspielraum in der Stadtenwicklung und für eine aktive Bodenpolitik. Dies im Sinne von bezahlbaren Wohnungen und Geschäftsräumen, sozialer demographischer Durchmischung und Nutzungsdurchmischung. Das alles soll realisiert werden für einen qualitativ hochstehenden Lebensraum in Zürich. Es ist deshalb wichtig, dass wir politisch Einfluss nehmen können. Auch wir wollen die SBB in die Verantwortung einbinden und auch die SBB soll einen Beitrag an die Gesellschaft leisten im Sinne einer übertragenen Mehrwertabgabe. In der Motion soll aber eine bestimmte Eigentümerin an die Gestaltungsplanpflicht gebunden werden, dies ist rechtlich problematisch. Es geht nicht darum, ob es ein öffentlicher oder ein privater Gestaltungsplan ist. Die Gestaltungsplanpflicht sollte an Voraussetzungen gebunden sein und nicht an einen bestimmte Eigentümerin. Sie sollte also auch für andere grosse Grundeigentümer gelten. Wir würden deshalb ein Postulat unterstützen.*

Michael Baumer (FDP): *Wir sind weder dafür, dass man einen Eigentümer herauspickt, noch dafür, alle Areale gleich zu behandeln und überall eine Gestaltungsplanpflicht einzuführen. Es gibt städtebaulich wichtigere und weniger wichtige Orte. Nicht nur weil ein Areal neben der Bahn ist, ist es aber städtebaulich wichtig. Die Mitsprache des Parlaments ist auch jetzt gegeben, es kann den privaten Gestaltungsplan ablehnen. Es ist nicht so, dass keine Mehrwehrtabschöpfung stattfindet, wenn es ein privater Gestaltungsplan ist. Dafür sprechen einige Beispiele aus der jüngeren Vergangenheit, wo Abgeltungen im siebenstelligen Bereich gemacht wurden. An allen wichtigen Orten wurden in der Vergangenheit Gestaltungspläne vorgelegt. Setzt man dies für einen*

Eigentümer auf allen seinen Arealen um, führt das nur zu mehr Bürokratie und mehr Kosten.

Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP): *Bei Arealen, die nicht im klassischen Sinn einer neuen Nutzung zugeführt werden können, ist die Forderung einer öffentlichen Gestaltungsplanpflicht heikel. Die rechtlichen Voraussetzungen für die Einforderung sind damit nicht mehr erfüllt. Ein postuliertes öffentliches Interesse muss auch immer im Gleichgewicht zur Verhältnismässigkeit stehen. Weil eine Gestaltungsplanpflicht auch immer eigentumsbeschränkende Auswirkungen hat. Die meisten bedeutenden SBB-Areale sind in der Planung schon weit fortgeschritten. In solchen Fällen sollte man nicht rückwirkend noch eine Gestaltungsplanpflicht einfordern. Bei den noch verbleibenden Umnutzungsarealen ist es aber sinnvoll, mit einer Gestaltungsplanpflicht das öffentliche Interesse bei der Planung miteinfließen zu lassen. Deshalb unterstützen wir das Anliegen ebenfalls als Postulat.*

Mario Mariani (CVP): *Es ist stossend, der SBB vorzuwerfen günstig erworbenes Land vergoldet zu haben. Die rechtlichen Bedenken wurden hinreichend ausgeführt. Wir können uns durchaus vorstellen, im Einzelfall über eine Gestaltungsplanpflicht zu diskutieren. Eine generelle, flächendeckende Gestaltungsplanpflicht sehen wir aber nicht. Wir lehnen den Vorschlag auch als Postulat ab.*

Gabriele Kisker (Grüne): *Jedes Gebiet der SBB ist per se zentral, interessant sowie ein Kontenpunkt und hat mit der Erschliessung der Stadt zu tun. Wir wollen bei den restlichen Projekten mitreden können und unterstützen deshalb die Motion. Es hat noch zahlreiche kleine Areale, die nicht im Rampenlicht stehen, aber in der zukünftigen Planung zentral sind.*

Markus Knauss (Grüne): *Es geht nicht um irgendwelche Areale, sondern um Areale, die aus städtebaulicher Sicht wichtig für die Stadt sind. Bei der SBB sind wir in einem gewissen Spannungsverhältnis. Einerseits hat die SBB einen unglaublichen Renditedruck und andererseits versuchen wir mit diesen Arealen städtebaulich gute Lösungen zu finden. Es lohnt sich, die Mitsprache bei den wichtigen Arealen zuzulassen um städtebaulich gute Lösungen zu finden. Der Gemeinderat hat auch bewiesen, dass er dies kann, beispielsweise bei den Sonderbauvorschriften Maag Areal Plus.*

Walter Angst (AL): *Der Stadtrat meinte, er wolle gern Einfluss nehmen. Der Stadtrat hat aber die Chance verpasst, bei der Übertragung der Nutzungen beim Bahnhof Oerlikon eine Klärung herbeizuführen. Mit der SBB wurde lange verhandelt rund um die Erschliessung des Bahnhofs Oerlikon. Die Stadt hat dort Millionen investiert. All das wären ideale Vorlagen gewesen, auf dem kooperativen Weg noch etwas herauszuholen. Offensichtlich schafft es der Stadtrat aber nicht aber nicht, die Mehrwertabschöpfung, die in Oerlikon vorhanden gewesen wäre, in einen realen Nutzen für die Öffentlichkeit umzusetzen.*

Niklaus Scherr (AL) *ist einverstanden die Motion in ein Postulat umzuwandeln: Dass die SBB durch ihre Zentralität automatisch strategisch wichtige Areale schafft, ist eine*

4 / 4

Tatsache. Die Stadt befeuert diesen Prozess noch durch Infrastrukturzusatzleistungen, die sie erbringt. In einem Stadtratsbeschluss vom September 2013 zur Quartieranbindung Ost wird geschrieben, dass eine Kostenbeteiligung der SBB angestrebt wird. In einem weiteren Stadtratsbeschluss ist dann ersichtlich, dass sich die SBB praktisch nicht finanziell beteiligte. Dies ist die Realität, wie die Interessen geteilt werden.

Thomas Schwendener (SVP): *Die SBB ist ein Grossbetrieb und sagte im Fall Oerlikon der Stadt ganz klar, wie der Takt läuft. Wünschenswert wäre natürlich, dass man miteinander verhandelt. Aber es geht um einen Fahrplan, an den man sich halten muss und nicht noch drei Monate lang diskutieren kann. Wenn, dann müsste vorgängig eine Diskussion stattfinden.*

STR André Odermatt: *Wir sagen der SBB auch, was wir wollen. Oerlikon ist ein sehr komplexer Fall. Wenn man verhandeln will, ist ein Geben und Nehmen vonnöten. Wir führen die Diskussionen über Planungsvorteile und Mehrwertabschöpfungen bei jedem Gestaltungsplan.*

Thomas Schwendener (SVP) stellt den Ablehnungsantrag zum Postulat.

Das Postulat GR Nr. 2015/12 (statt Motion GR Nr. 2014/105, Umwandlung) wird mit 73 gegen 48 Stimmen dem Stadtrat zur Prüfung überwiesen.

Mitteilung an den Stadtrat

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat