



Der Stadtrat an den Gemeinderat

25. Juni 2025

GR Nr. 2025/51

Motion von Liv Mahrer, Marco Denoth, Beat Oberholzer und drei Mitunterzeichnenden betreffend Festsetzung der Selnaustrasse zwischen Sihlstrasse und Stauffacherbrücke als Strassenraum mit einer dem Platz- oder Strassenraum zugewandten Erdgeschossnutzung, Änderung der Bau- und Zonenordnung (BZO), Ablehnung, Entgegennahme als Postulat

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 5. Februar 2025 reichten die Mitglieder des Gemeinderats Liv Mahrer, Marco Denoth (beide SP), Beat Oberholzer (GLP) und 3 Mitunterzeichnende folgende Motion, GR Nr. 2025/51, ein:

Der Stadtrat wird beauftragt, dem Gemeinderat eine Änderung der BZO vorzulegen, welche einen neuen/weiteren Ergänzungsplan zu den Erdgeschossnutzungen vorsieht. Dabei soll die Selnaustrasse zwischen Sihlstrasse und Stauffacherbrücke zum massgeblichen Strassenraum erklärt und entlang der Baulinien eine dem Platz- oder Strassenraum zugewandte Erdgeschossnutzung festgesetzt werden.

Begründung:

Mit der BZO Revision 2016 wurde der Art. 6a in der BZO ergänzt. Dieser sieht vor, dass bei den im Ergänzungsplan festgelegten Fassaden, eine Pflicht besteht, dass das Erdgeschoss eine publikumsorientierte Nutzung aufweisen muss. Hierbei wurden 55 Plätze bzw. Strassenräume definiert, bei welchen diese Vorgabe aus städtebaulichen Gründen notwendig sei.

Im Rahmen der Diskussionen um die zukünftige Nutzung des Unterwerks Selnau hat sich gezeigt, dass der entsprechende Abschnitt leider vergessen ging. Daher soll dies mit der vorliegenden Motion korrigiert werden und die publikumsorientierte Zugänglichkeit in diesem Strassenbereich, insbesondere beim Unterwerk Selnau, für die Zukunft gesichert werden.

In der Richtplankarte des kommunalen Richtplans Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen ist das Gebiet rund um das Unterwerk Selnau als Quartierzentrum ausgewiesen. In Kapitel 3 des Richtplantextes ist unter anderem die Stärkung und Flexibilisierung einer funktionalen, adaptierbaren Erdgeschossnutzung behördenverbindlich festgesetzt.

Antrag auf Dringlichkeit, damit der Antrag in die laufende Teilrevision der BZO einfließen kann.

Nach Art. 126 lit. a Geschäftsordnung des Gemeinderats (GeschO GR, AS 171.100) sind Motionen Anträge, die den Stadtrat verpflichten, einen Entwurf für den Erlass, die Änderung oder die Aufhebung eines Beschlusses vorzulegen, der in die Zuständigkeit der Gemeinde oder des Gemeinderats fällt. Lehnt der Stadtrat die Entgegennahme einer Motion ab oder beantragt er die Umwandlung in ein Postulat, hat er dies innert sechs Monaten nach Einreichung schriftlich zu begründen (Art. 127 Abs. 2 GeschO GR).



2/5

Der Stadtrat lehnt aus nachfolgenden Gründen die Entgegennahme der Motion ab und beantragt die Umwandlung in ein Postulat:

Zweck Ergänzungsplan EG-Nutzung

Mit der BZO 2016 wurde eine Regelung für gewerbliche sowie publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen an hoch zentralen Lagen (Plätzen, Strassenkreuzungen, ÖV-Haltestellen) eingeführt. Mit der Vorschrift in Art. 6a BZO und dem Ergänzungsplan zur Nutzung der Erdgeschosse werden verschiedene Ziele verfolgt. An Passantenlagen mit Zentrumsfunktionen sollen die räumlichen Bedingungen für quartier- und publikumsorientiertes Gewerbe für die Versorgung und zur Belebung des Stadtraums gesichert und entsprechende Nutzungen ermöglicht werden.

Liegen die im Ergänzungsplan bezeichneten Lagen in Kern-, Quartiererhaltungs- und Zentrumszonen, werden im Erdgeschoss explizit publikumsorientierte gewerbliche Nutzungen vorgeschrieben. Als publikumsorientierte Nutzungen gelten Nutzungen mit einem hohen Öffentlichkeitsgrad wie Verkaufsgeschäfte, Gastronomieeinrichtungen oder Gewerbe mit Laufkundschaft. In den übrigen Zonen sind im Erdgeschoss neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich, da in diesen Zonen gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG) lediglich die Wohnnutzung ausgeschlossen werden kann. Grund für diese Differenzierung nach Zonen ist, dass publikumsorientierte gewerbliche Nutzungen gemäss § 49 a Abs. 3 PBG ausschliesslich in Kern-, Quartiererhaltungs- und Zentrumszonen festgelegt werden können.

Mit der kommunalen Richtplanung kamen neue Ziele hinzu, u. a. Erhalt und Förderung von quartierbezogenen EG-Nutzungen in den bezeichneten Quartierzentren, um mit dem Gewerbe zur Belebung beizutragen. Für die Umsetzung dieses Ziels ist der Ergänzungsplan EG-Nutzungen das geeignete Planungsinstrument. Aus dem kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen (SLöBA) geht Handlungsbedarf hervor hinsichtlich der Ergänzung der neuen Quartierzentren im Ergänzungsplan Erdgeschossnutzungen. Alle noch nicht bearbeiteten Quartierzentren sollen zum nächstmöglichen Zeitpunkt bezüglich geeigneter Lage für die Aufnahmen in den Ergänzungsplan geprüft werden.

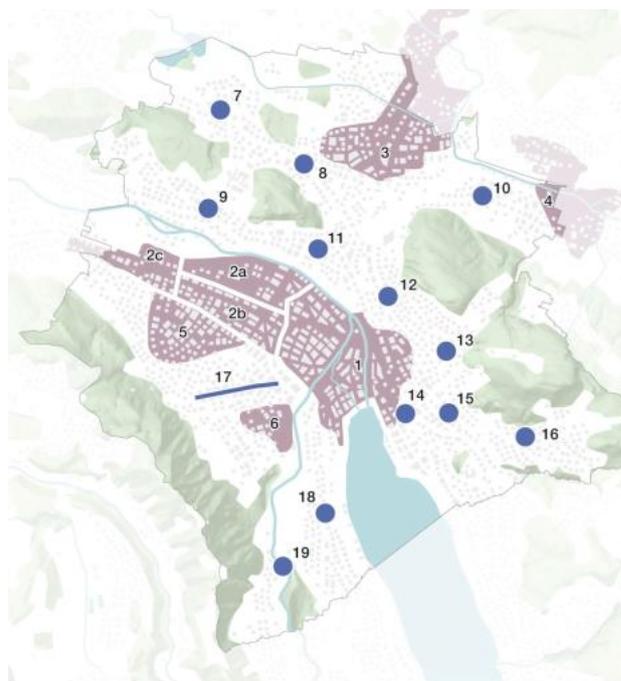
Grundsätze für die Festlegung von EG-Nutzungen

Grundsätze bei der Festlegung der Perimeter sind die Orientierung am Bestand und an der absehbaren Entwicklung. Bereits bestehende Konzentrationen von EG-Nutzungen an gut frequentierten Passantenlagen, bestehende planerische Absichten oder bereits absehbare Entwicklungen an ausgewählten Lagen, die in Zukunft einen Beitrag zur Belebung und Durchmischung eines wichtigen öffentlichen Stadtraums leisten sollen, dienen als Entscheidungsgrundlage für die Festlegung des Ergänzungsplans EG-Nutzungen.

4/5

City und gemäss SLöBA in einem Zentrum von gesamtstädtischer Bedeutung. In diesem Gebiet wurden die EG-Nutzungen gemäss oben genannten Grundsätzen in der BZO 2016 festgelegt.

Abbildung 3: Zentrumsgebiete und Quartierzentren von regionaler Bedeutung, Regionaler Richtplan, Stand: 7. März 2023
Abbildung 4: Konzeptkarte Quartierzentren und Stadtachsen, SLöBA, Stand: 8. Juli 2021



■ Kantonale und regionale Zentrumsgebiete
● / Stadtachse Quartierzentren (Kerne und Achsen) von regionaler Bedeutung



■ Quartierzentrum (Zentrum von gesamtstädtischer Bedeutung)
● Quartierzentrum
— Stadtachse

Der Stadtrat hat keine Absichten, am Standort Unterwerk Selnau spezifische Vorschriften zur EG-Nutzung zu erlassen. In nächster Nachbarschaft zum Unterwerk befinden sich zwei Perimeter, welche im Ergänzungsplan EG-Nutzung mit der BZO 2016 festgelegt wurden: Sihlporte (Plannummer 09) und Stauffacher (Plannummer 18). Diese beiden Standorte wiesen die Voraussetzungen für die Festlegung der EG-Nutzung im Ergänzungsplan auf, aufgrund der sehr gut frequentierten Passantenlage und des Bestandes an EG-Nutzungen. Beim Unterwerk sind die Voraussetzungen dafür heute nicht gegeben, da im Bestand keine EG-Nutzungen im eigentlichen Sinn vorliegen. Eine bestehende mobile Nutzung mit Barbetrieb befindet sich aktuell südlich des Unterwerks. Im unmittelbaren Umfeld gibt es keine zur Selnaustrasse orientierten, bestehenden EG-Nutzungen. Die bestehende Zonierung beim Unterwerk, Zentrumszone Z6, schliesst eine publikumsorientierte Erdgeschossnutzung nicht aus. Für die Realisierung des Energiezentraleprojektes ist Spielraum bei der Projektierung erforderlich, der



5/5

durch einen Eintrag im Ergänzungsplan stark eingeschränkt würde. Im Rahmen des Energiezentraleprojektes im Unterwerk wird geprüft, ob publikumsorientierte EG-Nutzungen zusammen mit der Zentrale realisiert werden könnten, auch um den beliebt gewordenen Quartiertreffpunkt erhalten zu können.

Ein Eintrag im Ergänzungsplan EG-Nutzungen, wie ihn die Motion fordert, ist am Standort Unterwerk Selnau aus oben genannten Gründen nicht zweckmässig. Der Stadtrat lehnt deshalb die Entgegennahme der Motion ab und beantragt die Umwandlung in ein Postulat.

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Der Stadtschreiber
Thomas Bolleter