



Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 9. Juni 2021

565.

Amt für Städtebau, Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Gestaltungsplanpflicht Brunaupark/Uetlihof, Zürich-Wiedikon, Kreis 3, Abschreibung einer Motion

IDG-Status: öffentlich

1. Zweck der Vorlage

Mit dieser Weisung beantragt der Stadtrat dem Gemeinderat, die Festsetzung einer Gestaltungsplanpflicht für das Areal Brunaupark/Uetlihof abzulehnen und Art. 4 der Bauordnung sowie den Ergänzungsplan für die Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht (Art. 2 Abs. 2 lit. i Bau- und Zonenordnung [BZO]) nicht zu ergänzen. Bereits bei der Überweisung der Motion GR Nr. 2019/90 vom 13. März 2019 hatte der Stadtrat deren Ablehnung beantragt, da gemäss seiner Einschätzung die Einführung der Gestaltungsplanpflicht nicht genehmigungsfähig ist. Mit Schreiben vom 9. Oktober 2020 hat nun auch die Baudirektion die vorgesehene BZO-Teilrevision Gestaltungsplanpflicht Brunaupark/Uetlihof mit Blick auf § 5 PBG als nicht rechtmässig und somit als nicht genehmigungsfähig eingestuft.

2. Geltungsbereich der Gestaltungsplanpflicht

Der Perimeter der Gestaltungsplanpflicht umfasst einerseits das Grundstück Kat.-Nr. WD8670 (Uetlihof) mit einer Grösse von 55 764 m², dessen Eigentümerin die Credit Suisse Boston ist und andererseits das Grundstück Kat.-Nr. WD9065 (Brunaupark) mit einer Grösse von 39 488 m², dessen Eigentümerin die Stiftung Pensionskasse der Credit Suisse Group (Schweiz) ist.

Der Brunaupark und der Uetlihof werden im Norden durch die Giesshübel- und Uetlibergstrasse sowie die Reihenhaussiedlung «Im Laubegg» begrenzt. Südlich liegt die Freihaltezone Allmend und südöstlich die Saalsporthalle.

3. Ausgangslage und Abschreibung einer Motion

2015 gab die Pensionskasse der Credit Suisse Group als Grundeigentümerin des Areals Brunaupark (WD9065) eine Machbarkeitsstudie über jenes Geviert in Auftrag. Im November desselben Jahres wurde die Studie dem Baukollegium vorgestellt. Dieses empfahl, eine Entwicklungsstrategie zu erarbeiten, um eine gesamtheitliche Betrachtung des Areals sicherzustellen. 2017 folgte ein Studienauftrag nach SIA 143, zu dem vier Teams eingeladen wurden. Dabei sollten städtebauliche Lösungen erarbeitet werden, die im Übergang vom grossmasstäblichen Dienstleistungscluster zur Siedlung «Im Laubegg», welche im kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte aufgeführt ist, sowie zum durchgrüneten Raum einen Bezug herstellen können. Neben Vorschlägen zur volumetrischen Ergänzung und allfälligen Sanierungsstrategien waren auch Aussagen über zukünftige Etappierungen zu erarbeiten. Die Jury empfahl, den Beitrag des Teams Adrian Streich Architekten AG mit Schmid Landschaftsarchitekten zur Umsetzung. Das erneut konsultierte Baukollegium befand 2018, dass der Endzustand aller Bauetappen überzeuge, die Etappierung jedoch nicht zufriedenstellend sei. Nach einer nochmaligen Überarbeitung überzeugte die neue Etappierung das Baukollegium. Auf dieser Grundlage wurde ein Baugesuch für eine Arealüberbauung eingereicht. Das Bauvorhaben wurde am 10. März 2019 von der Bausektion des Stadtrats bewilligt. Dagegen wurden Rechtsmittel ergriffen.

Auslöser dieser Teilrevision der Bau- und Zonenordnung ist die Motion GR Nr. 2019/90 vom 13. März 2019, eingereicht von den gemeinderätlichen Fraktionen von SP, Grünen und AL. Darin wird der Stadtrat beauftragt, dem Gemeinderat für das Areal der ehemaligen Lehmgrube Giesshübel, die Parzellen WD8670 (Uetlihof) und WD9065 (Brunaupark), eine Vorlage zur Einführung einer Gestaltungsplanpflicht zu unterbreiten. Laut Motion soll die Gestaltungsplanpflicht eine differenzierte bauliche Verdichtung unter Beachtung des Landschaftsschutzes sicherstellen. Mit dem späteren Erlass eines Gestaltungsplans sollen auch Vorgaben über Mindestanteile preisgünstiger Wohnungen gemacht werden. Nachdem am 20. März 2019 die Dringlicherklärung der Motion beantragt worden war und der Stadtrat die Motion mit Zuschrift GR Nr. 2019/90 vom 12. Juni 2019 abgelehnt hatte, überwies der Gemeinderat am 26. Juni 2019 die dringliche Motion mit 64 gegen 52 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) an den Stadtrat.

Mangels Rechtmässigkeit der mit der Motion beantragten Gestaltungsplanpflicht ist die Teilrevision vom Gemeinderat abzulehnen und nicht festzusetzen. Setzt der Gemeinderat die BZO-Teilrevision betreffend Gestaltungsplanpflicht Brunaupark/Uetlihof dennoch fest, ist das Anliegen der Motion erfüllt. In beiden Fällen wird dem Gemeinderat die Abschreibung der Motion beantragt.

4. Planungsrechtliche Situation

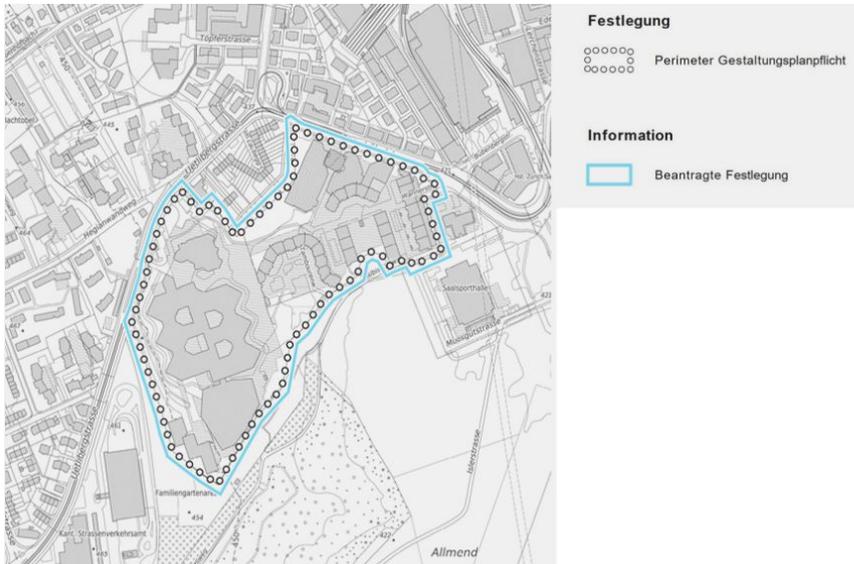
§ 48 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz (PBG) hält zur Gestaltungsplanpflicht Folgendes fest: *«Besteht ein wesentliches öffentliches Interesse, beispielsweise des Ortsbild- und Landschaftsschutzes, des Aussichtsschutzes, des Immissionsschutzes oder ein solches an einer differenzierten baulichen Verdichtung, kann mit der Zonenzuweisung festgelegt werden, dass für bestimmte Teilbereiche ein Gestaltungsplan aufgestellt werden muss.»*

Die Zonenzuweisung ist bereits vor Jahren erfolgt. Die beiden Parzellen WD8670 (Uetlihof) und WD9065 (Brunaupark) liegen in einer fünfgeschossigen Wohnzone W5 mit einer maximalen Ausnutzungsziffer (AZ) von 165 Prozent. Mit einer Arealüberbauung ist eine AZ von 218 Prozent möglich, wenn der Minergie-P-Eco-Standard erfüllt wird; ohne diesen Standard gilt eine AZ von 208 Prozent. Für die Parzelle des Brunauparks ist ein Wohnanteil von 60 Prozent vorgeschrieben, für den Uetlihof 0 Prozent. Die beiden Parzellen liegen im Hochhausgebiet III und dürfen gemäss Ergänzungsplan der Hochhausgebiete (Art. 2 Abs. 2 lit. g BZO) mit einer Gesamthöhe von 40 m bebaut werden.

Die Raumplanungsverordnung verlangt einen Bericht u. a. darüber, wie die Planungsmassnahme die Grundsätze der Raumplanung, Vorgaben der Richtplanung und Sachpläne sowie kantonales und Bundesrecht berücksichtigt. Der vom Stadtrat verabschiedete Bericht nach Art. 47 RPV zur vorliegenden BZO-Teilrevision kommt zum Schluss, dass sich aus den höherstufigen Planungen, Inventaren des Heimatschutzes und relevanten Sachthemen keine Hinweise auf ein wesentliches öffentliches Interesse i. S. v. § 48 Abs. 3 PBG ergeben, welches das Aufstellen einer Gestaltungsplanpflicht zulasten der genannten Parzellen rechtfertigen würde.

Mit der Überweisung der dringlichen Motion erhielt der Stadtrat den verbindlichen Auftrag (Art. 90 Abs. 1 Geschäftsordnung des Gemeinderats, AS 171.100; Saile/Burgherr/Loretan, Verfassungs- und Organisationsrecht der Stadt Zürich, Zürich/St. Gallen 2009, N 203), einen Entwurf für die BZO-Teilrevision vorzulegen, gestützt auf den der Gemeinderat eine neue Gestaltungsplanpflicht festsetzen könnte. Die Prüfung der mit der Planungsmassnahme verknüpften privaten und öffentlichen Interessen kann der Gemeinderat im Rahmen seiner planerischen Ermessensausübung gestützt auf diese Vorlage durchführen.

5. Gegenstand der BZO-Teilrevision



Ergänzungsplan «Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht» mit beantragter Festlegung

Ein neuer Ergänzungsplan «Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht» im Massstab 1:5 000 legt die Grösse und Verortung des Gebiets der Gestaltungsplanpflicht Brunaupark/Uetlihof fest. Nach Inkrafttreten der Gestaltungsplanpflicht wird der Übersichtsplan «Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht» im Massstab 1:12 500 entsprechend angepasst.

Zudem wird in Art. 4 BZO ein neuer Absatz 13 mit folgendem Wortlaut eingefügt:

«Im Gebiet Brunaupark/Uetlihof müssen städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete und nachhaltige Überbauungen sichergestellt werden, die sich in die Umgebung einpassen. Dabei nehmen der Landschaftsschutz und die differenzierte bauliche Verdichtung einen hohen Stellenwert ein. Der Gestaltungsplan soll zudem eine schrittweise, sozial verträgliche Erneuerung ermöglichen und Vorgaben über Mindestanteile preisgünstiger Wohnungen machen.»

6. Auswirkungen der Gestaltungsplanpflicht auf das Projekt «Brunaupark Zürich»

Auf dem Grundstück Kat.-Nr. WD9065 hat die Pensionskasse der Credit Suisse Group ein Projekt ausgearbeitet und ein Baugesuch eingereicht. Die Bausektion des Stadtrats hat am 10. März 2020 die baurechtliche Bewilligung für den Ersatzneubau erteilt. Gegen das Bauvorhaben sind derzeit Rechtsmittel hängig.

Ein Bauvorhaben auf dem Brunaupark-Areal würde dann von einer Gestaltungsplanpflicht erfasst, wenn die Gestaltungsplanpflicht zum Zeitpunkt des Bauentscheids in Kraft ist. Eine Gestaltungsplanpflicht entfaltet keine negative Vorwirkung im Sinne von § 234 PBG. Eine Planungspflicht per se stellt keine beantragte planungsrechtliche Festlegung i. S. v. § 234 PBG dar. Diese Vorschrift schützt erst konkret beantragte planerische Massnahmen vor einer nachteiligen Präjudizierung.

7. Öffentliches Mitwirkungsverfahren

Die öffentliche Auflage und Anhörung gemäss § 7 PBG fand vom 9. September 2020 bis 10. November 2020 statt. Während der Auflage konnte sich jedermann zur Vorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen einbringen. Während der Auflagefrist sind von drei Einwendenden insgesamt fünf Einwendungen zur Teilrevision der Bau- und Zonenordnung eingegangen. Davon wurden drei Einwendungen nicht berücksichtigt, eine Einwendung teilweise berücksichtigt und eine Einwendung zur Kenntnis genommen. Der «Bericht zu den Einwendungen» i. S. v. § 7 PBG nimmt Stellung zu den eingegangenen Einwendungen.

8. Vorprüfung durch die kantonalen Behörden

Mit Schreiben vom 9. Oktober 2020 hat die Baudirektion die vorgesehene BZO-Teilrevision Gestaltungsplanpflicht Brunaupark/Uetlihof mit Blick auf § 5 PBG als nicht rechtmässig und somit als nicht genehmigungsfähig eingestuft.

9. Regulierungsfolgenabschätzung

Gemäss Verordnung über die Verbesserung der Rahmenbedingungen für KMU (AS 930.100) soll bei städtischen Erlassen auf die Verträglichkeit für KMU geachtet werden. Die Regulierungsfolgenabschätzung im Hinblick auf KMU ergibt Folgendes:

Die vorliegende BZO-Teilrevision löst zulasten der KMU weder neue Handlungspflichten noch Tätigkeiten mit administrativem oder finanziellem Mehraufwand aus. Die Verfahren, etwa bezüglich Baugesuche oder Planungspflicht, bleiben unverändert. Es werden weder zusätzliche Prozessregulierungen geschaffen, noch werden solche reduziert.

Auf Antrag des Vorstehers des Hochbaudepartements beschliesst der Stadtrat:

- I. Dem Gemeinderat wird mit Antrag auf Ablehnung beantragt:
 1. Die Bau- und Zonenordnung wird gemäss den folgenden Beilagen, alle datiert vom 17. Mai 2021, ergänzt:
 - a. Ergänzung der Bauordnung, Art. 4 Gestaltungsplanpflicht Absatz 13
 - b. Ergänzungsplan Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht «Brunaupark/Uetlihof», Mst. 1:5 000.
 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. Vom Bericht zu den Einwendungen gemäss Beilage, datiert vom 17. Mai 2021, wird zustimmend Kenntnis genommen.
 4. Der Stadtrat setzt die Änderungen nach Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.

Unter Ausschluss des Referendums:

5. Vom Bericht nach Art. 47 RPV (Beilage datiert vom 17. Mai 2021), wird Kenntnis genommen.

6. Die Dringliche Motion, GR Nr. 2019/90, der SP-, Grüne- und AL-Fraktionen betreffend Einführung einer Gestaltungsplanpflicht für das Areal der ehemaligen Lehmgrube Giesshübel wird als erledigt abgeschrieben.
- II. Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements übertragen.
- III. In eigener Befugnis:
 1. Der Bericht nach Art. 47 RPV (Beilage datiert vom 17. Mai 2021) wird verabschiedet.
 2. Der Vorsteher des Hochbaudepartements wird eingeladen, nach Festsetzung der Teilrevision durch den Gemeinderat die Genehmigung bei der Baudirektion des Kantons Zürich einzuholen.
- IV. Mitteilung je unter Beilagen an die Stadtpräsidentin, die Vorstehenden des Finanz-, des Sicherheits-, des Gesundheits- und Umwelt-, des Tiefbau- und Entsorgungs-, des Hochbaudepartements, des Departements der Industriellen Betriebe, des Schul- und Sport- sowie des Sozialdepartements, die Stadtschreiberin, den Rechtskonsulenten, die Stadtkanzlei (Amtliche Sammlung), die Stadtentwicklung, Liegenschaften Stadt Zürich, Schutz & Rettung, die Feuerpolizei, die Dienstabteilung Verkehr, den Umwelt- und Gesundheitsschutz (Geschäftsbereich Umwelt), das Tiefbauamt, ERZ Entsorgung + Recycling Zürich, Geomatik + Vermessung, Grün Stadt Zürich, das Amt für Städtebau, Immobilien Stadt Zürich, das Amt für Baubewilligungen, die Wasserversorgung, das Elektrizitätswerk, die Verkehrsbetriebe, die Energiebeauftragte, das Schulamt, die Sozialen Dienste und durch Weisung an den Gemeinderat.

Für getreuen Auszug
die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti