



Beilage 3 zu GR Nr. 2024/37

Privater Gestaltungsplan Brunnenhof

ERLÄUTERUNGSBERICHT NACH ART. 47 RPV



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

32788 - 12.10.2023

Inhalt	1 EINLEITUNG	3
	1.1 Ausgangslage	3
	1.2 Privater Gestaltungsplan	5
	2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	6
	2.1 Richtplanung	6
	2.2 Inventare	10
	2.3 Nutzungsplanung	11
	2.4 Verkehr	13
	2.5 Umwelt	14
	2.6 Ver-/Entsorgung	20
	2.7 Bestand	22
	2.8 Eigentum	24
	3 PROJEKT	26
	3.1 Erweiterung der Überbauung	26
	3.2 Städtebau und Freiraum	26
	3.3 Nutzung und Wohnungen	31
	3.4 Verkehr und Umwelt	33
	4 ERLÄUTERUNG ZU VORSCHRIFTEN UND PLAN	35
	4.1 Allgemeine Bestimmungen	35
	4.2 Bau- und Nutzungsvorschriften	36
	4.3 Freiraum	41
	4.4 Gestaltung	43
	4.5 Erschliessung und Parkierung	43
	4.6 Umwelt	45
	4.7 Schlussbestimmung	47
	5 AUSWIRKUNGEN UND INTERESSENABWÄGUNG	48
	6 MEHRWERTAUSGLEICH	52
	7 MITWIRKUNG	53
	7.1 Mitwirkung	53
	7.2 Kantonale Vorprüfung	53
	8 ABLAUF	55

Beilagen	<ul style="list-style-type: none">• Projekt: ARGE Erweiterung Brunnenhof (Annette Gigon / Mike Guyer Architekten AG + Güntensperger Baumanagement) Umgebung: Uniola AG, Stand 8.5.2023• Baumgutachten, Stand 18.11.2022• Lärmgutachten Durable GmbH, Stand 13.3.2023
-----------------	--

Auftraggeberin	Stadt Zürich, Stiftung Familienwohnungen (SFW)
-----------------------	--

Bearbeitung	SUTER • VON KÄNEL • WILD Tabea Marfurt, Viviane Zuber, Adrian Grütter
--------------------	--

Titelbild	Visualisierung Annette Gigon / Mike Guyer Architekten AG
------------------	--

1 EINLEITUNG

1.1 Ausgangslage

Lage

Die Parzelle UN5003, Hofwiesenstrasse 126, liegt direkt am Bucheggplatz. Zurzeit befindet sich ein Gebäude aus dem Jahr 1943 auf der Parzelle. Im Süden und im Westen wird die Parzelle von der Hofwiesenstrasse umschlossen, im Osten grenzt der Park mit dem Gemeinschaftszentrum "GZ Buchegg" an und im Norden befindet sich ein Fussweg sowie die Wohnsiedlung Brunnenhof.

Übersichtsplan

-  Gebäude Bauj. 1943 auf Parzelle UN5003
-  Wegabschnitt auf Teil der Parzelle UN5002
-  Wohnsiedlung Brunnenhof auf Parzelle UN4557
-  Park mit "GZ Buchegg"



Im Jahr 2007 wurde die nördlich liegende Wohnsiedlung Brunnenhof auf der Parzelle UN4557 im Auftrag der SFW Stiftung Familienwohnungen durch Gigon/Guyer Architekten entworfen und fertiggestellt. Der damalige Entwurf der Bebauung mit 72 4,5- und 5,5-Zimmer-Wohnungen ging aus einem Architekturwettbewerb hervor und wurde als Arealüberbauung mit erhöhten Anforderungen nach § 71 PBG realisiert.



Bestandsbau Ansicht Hofwiesenstrasse



Bestandsbau Ansicht Park

Anlass

Die SFW Stiftung Familienwohnungen bezweckt die Bereitstellung und Vermietung von preisgünstigem Wohnraum an kinderreiche Familien mit kleinen und mittleren Einkommen und Vermögen. Der Wohnungsbedarf der Stiftung ist sehr hoch, zudem trägt auch sie zum Drittelsziel gemeinnütziger Wohnungen innerhalb der Stadt Zürich bei. Die Stiftung erfüllt mit ihren Wohnbauten und insbesondere auch mit dem vorliegenden Projekt die Vorgaben der Wohnbauförderung, was dem Projekt einen grossen Kostendruck verleiht.

Die Stiftung hat, vorbehaltlich der Zustimmung durch den Gemeinderat, die Gelegenheit, die Parzelle UN5003 von der Stadt Zürich zu erwerben und im Sinne des Stiftungszwecks die bestehende Siedlung zu erweitern. Sie hat gemeinsam mit der Firma Gigon/Guyer Architekten über eine Variantenstudie verschiedene Möglichkeiten der Erweiterung geprüft.

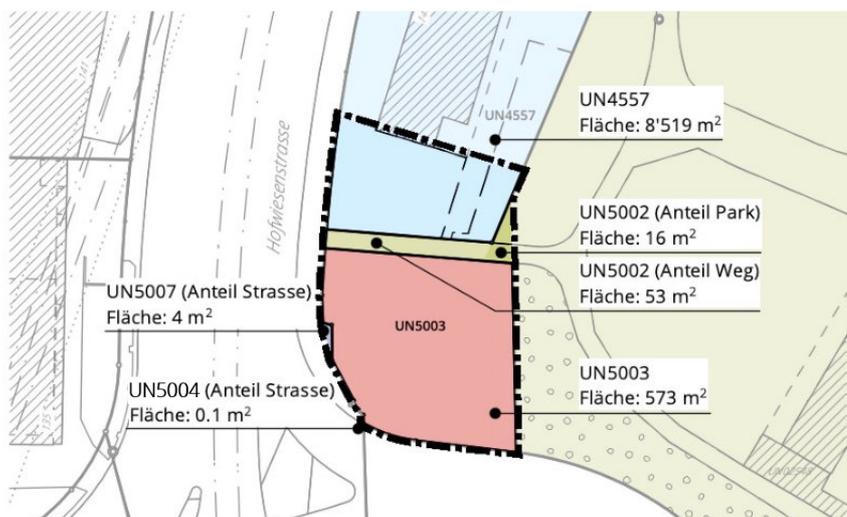
Favorisiert und vom Baukollegium bestätigt wird die Variante eines Anbaus an den Bestand und Ausbildung eines Kopfbaus mit 13 Geschossen zum Bucheggplatz hin. Der Zugang zum Park wird umgelegt und neugestaltet.

Gemäss rechtsgültiger Bau- und Zonenordnung (BZO) befindet sich der Planungsperimeter nicht im Hochhausgebiet. Mit der laufenden Revision der Nutzungsplanung ist eine entsprechende Erweiterung vorgesehen, die Planungsmassnahme ist jedoch noch nicht festgesetzt, weshalb das geplante Projekt nur mit einem Gestaltungsplan realisiert werden kann.

Für die Erweiterung der bestehenden Wohnsiedlung müssen die beiden Parzellen UN5003 (Hofwiesenstrasse 126) und UN4557 (Hofwiesenstrasse 128 bis 158) zusammengelegt und der bestehende Weg auf Parzelle UN5002 umgelegt werden.

Übersicht Eigentumsverhältnisse

-  Liegenschaften Stadt Zürich
-  Stadt Zürich, Stiftung Wohnungen für Kinderreiche Familien
-  Grün Stadt Zürich
-  Tiefbauamt Stadt Zürich
-  Perimeter Gestaltungsplan Brunnenhof



Perimeter

Das Areal des Gestaltungsplans umfasst nebst der Parzelle UN5003 auch Teile der bestehenden Siedlung auf der Parzelle UN4557 sowie den Wegabschnitt auf der Parzelle UN5002 (Park). Die Grenze gegenüber der Strassenparzelle UN5007 wird bereinigt.

Die Parzelle UN5003 ist in ihrer heutigen Form aufgrund der Abstands- und Ausnützungsvorschriften nicht sinnvoll bebaubar. Die Parzelle UN5003 und die im Gestaltungsplan liegende Fläche der Parzelle UN5002 werden nach deren Kauf durch die Stiftung deshalb der Bestandesparzelle UN4557 zugeschlagen.

Die Bestandessiedlung auf der Parzelle UN4557 ist somit in gewissen Belangen mit der Planung verknüpft.

1.2 Privater Gestaltungsplan

Zweck und Umfang

Der Private Gestaltungsplan Brunnenhof bezweckt im Sinne von § 83 ff. des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG, LS 700.1) die Erweiterung der Wohnsiedlung Brunnenhof mit einem Hochhaus von 40 m im Sinne des Stiftungszwecks.

Als Grundlage für den Gestaltungsplan dient das Projekt von Gigon/Guyer Architekten in Zusammenarbeit mit Uniola AG (siehe Beilagen).

Bestandteile

Als verbindliche Planungsteile beinhaltet der Private Gestaltungsplan Brunnenhof den Situationsplan 1:500 sowie die dazugehörigen Vorschriften. Der vorliegende Bericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1) dient der Erläuterung.

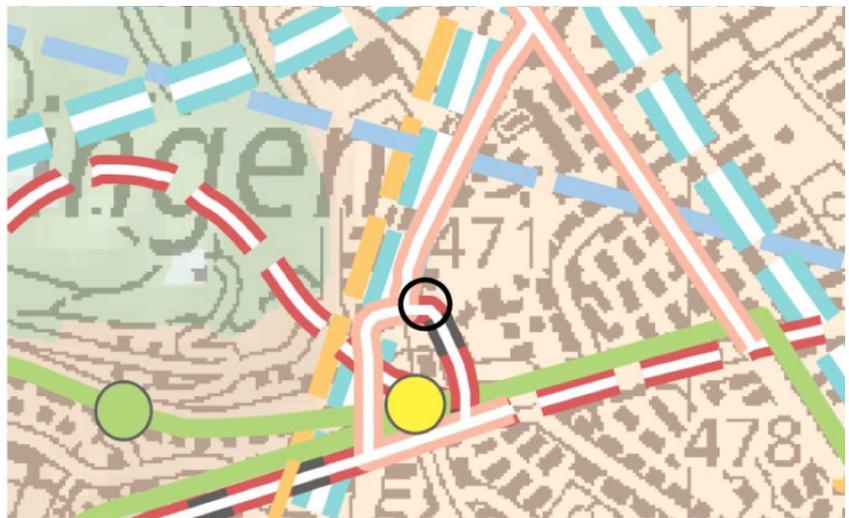
2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Richtplanung

Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan vom 7. Juni 2021 enthält lediglich im Teilbereich Verkehr Festlegungen, welche das Planungsareal tangieren.

Westlich der betroffenen Parzellen ist im kantonalen Richtplan Verkehr eine bestehende Hauptverkehrsstrasse ohne Ausbaubedarf eingetragen. Der Strassenabschnitt Bucheggplatz südlich der Parzelle ist bei Umsetzung des Rosengartentunnels zur Abklassierung vorgesehen. Das Projekt Rosengartentunnel wurde von der Stimmbevölkerung im Februar 2022 abgelehnt.



Regionaler Richtplan

Der regionale Richtplan vom 21. Juni 2017 enthält in den Bereichen Siedlung und Landschaft, Verkehr sowie Versorgung relevante Einträge.

Siedlung und Landschaft: Dichteziele

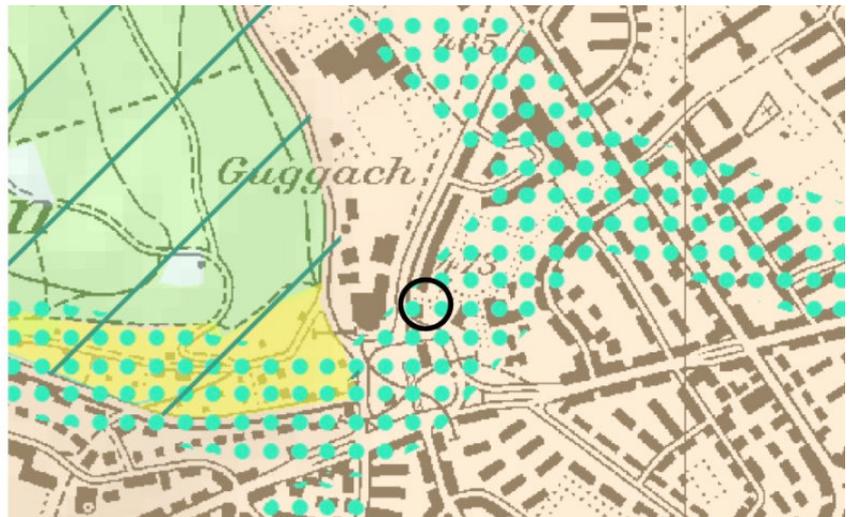
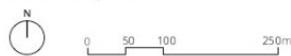
Als erwünschte Nutzungsdichte im Planungsgebiet ist eine hohe Dichte mit rund 150–300 Einwohnende/Beschäftigte/ha Bauzone im Richtplan angegeben.

Siedlung und Landschaft: Vernetzung

Gemäss dem regionalen Richtplan Siedlung und Landschaft verläuft über das Areal ein Vernetzungskorridor. Diese verfolgen insbesondere die grossräumige Vernetzung und die Reduktion der Trennwirkung von Verkehrsinfrastrukturen. Auf die Trennwirkung der Hofwiesenstrasse kann mit dem Gestaltungsplan kein Einfluss genommen werden. Es ist aber auch die ökologische Vernetzung innerhalb des Siedlungsgebiets zu gewährleisten. Dies bedeutet, dass das Bauvorhaben die ökologische Vernetzung mit angrenzenden Grünbereichen der benachbarten Parkanlage gewährleisten soll, was auch zum verlangten ökologischen Ausgleich gemäss Gestaltungsplan beiträgt.

-  Vernetzungskorridor
-  Gestaltungsplan Brunnenhof

Quelle:
GIS-Browser (maps.zh.ch)
Abrufdatum: 8. Juni 2022

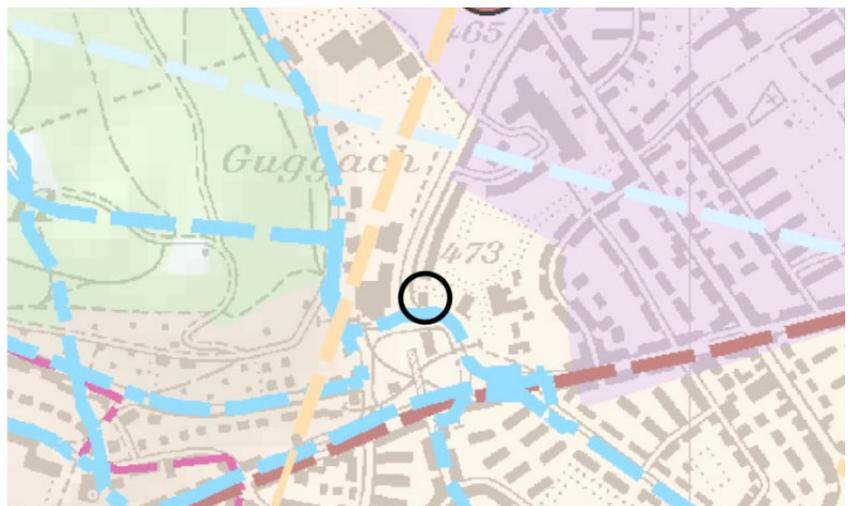


Ver- und Entsorgung: Wassertransportleitung

Entlang der Strasse Bucheggplatz besteht laut regionalem Richtplan Ver- und Entsorgung eine regionale Wassertransportleitung.

-  Wassertransportleitung bestehend
-  Schmutz-/Mischwasserleitung bestehend
-  Gestaltungsplan Brunnenhof

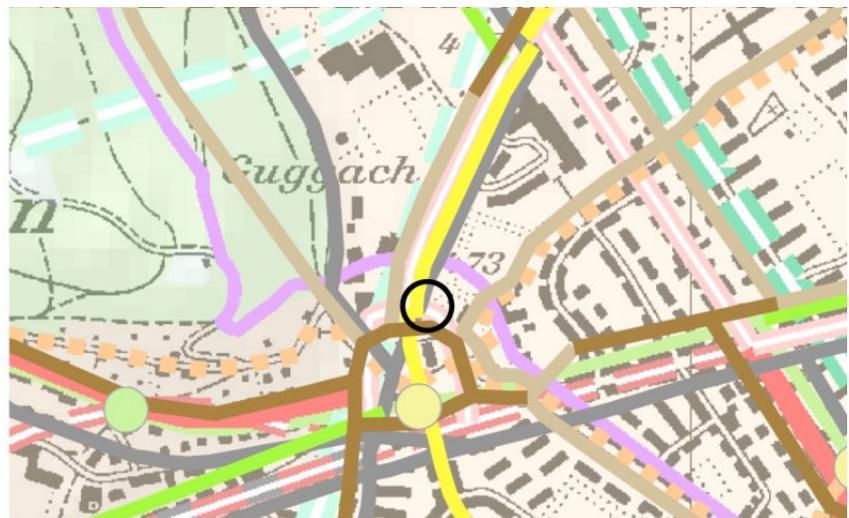
Quelle:
GIS-Browser (maps.zh.ch)
Abrufdatum: 8. Juni 2022



Verkehr

Über den Perimeter des Gestaltungsplans führt gemäss regionalem Richtplan Verkehr ein bestehender Reitweg. Weiter ist entlang des Bucheggplatzes eine Veloverbindung geplant. Diese kann im Bereich der bestehenden Strassenparzelle resp. eines allfälligen Strassenabstandes projektiert werden. Ein rechtskräftiges Projekt liegt nicht vor. Entlang der Hofwiesenstrasse besteht eine Tramlinie sowie ein Busstrasse mit entsprechenden Haltestellen in der Mitte des Bucheggplatzes.

Der Reitweg wird gemäss dem Tiefbauamt Zürich über die sogenannte "Spinne", der Überführung am Bucheggplatz geführt und muss somit nicht in das Projekt integriert werden. Eine Entwidmung der Wegparzelle UN5002 ist somit nicht notwendig.

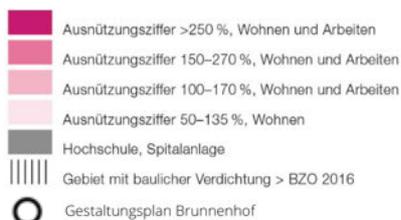


Kommunaler Richtplan

Der kommunale Richtplan Siedlung und Landschaft wurde am 10. April 2021 und der kommunale Richtplan Verkehr wurde am 2. Juli 2021 vom Gemeinderat festgesetzt und beide an der Urne von der Stimmbevölkerung bestätigt. Am 27. August 2022 ist der kommunale Richtplan nach erfolgter kantonaler Genehmigung in Kraft getreten.

Bauliche Dichte und Stadtstruktur

Die Parzelle liegt gemäss kommunalem Richtplan in einem Gebiet, welches sich für eine bauliche Verdichtung über die geltende BZO hinaus eignet. Es wird eine hohe Ausnützungsziffer von rund 150-270 % angestrebt.



Weiter wird die Stadtstruktur des Perimeters als ein urbanes Kerngebiet (kompakter Stadtkörper) bezeichnet. Diese Kategorie bezeichnet Gebiete mit starker Nutzungsmischung und stadtraumbildender Baustruktur, die innenstädtische bzw. Stadtteilzentren bilden. Die Bebauung in diesen Gebieten ist mehrheitlich eine geschlossene Randbebauung, umfasst aber auch Strukturen mit Hochhäusern. Die Erdgeschosse stehen in direktem Bezug zum Stadtraum mit gewerblichen und publikumsorientierten Nutzungen.

Kommunales Quartierzentrum Bucheggplatz

Der kommunale Richtplan bezeichnet den Bucheggplatz als kommunales Quartierzentrum. Quartierzentren sind Orte, an denen wichtige Ansprüche der Mobilität, der Freiraumentwicklung und der Siedlungsentwicklung sich bündeln.

Am Bucheggplatz sollen quartierbezogene Nutzungen, insbesondere im Erdgeschoss, erhalten und gefördert werden sowie private und öffentliche Räume aufeinander abgestimmt und funktionsfähig gestaltet werden.

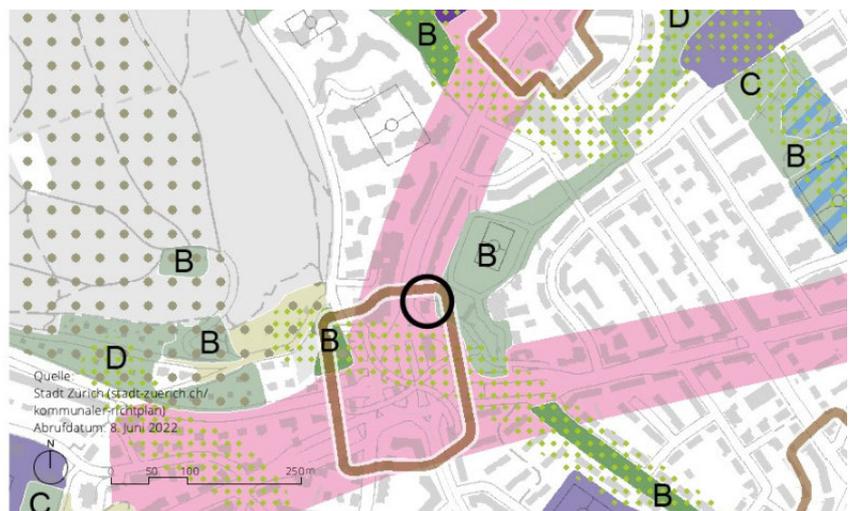
Parkanlage

Die Parkanlage rund um das GZ Buchegg ist im kommunalen Richtplan als bestehender Freiraum mit besonderer Erholungsfunktion festgehalten.

Kommunaler Vernetzungskorridor Grünzug

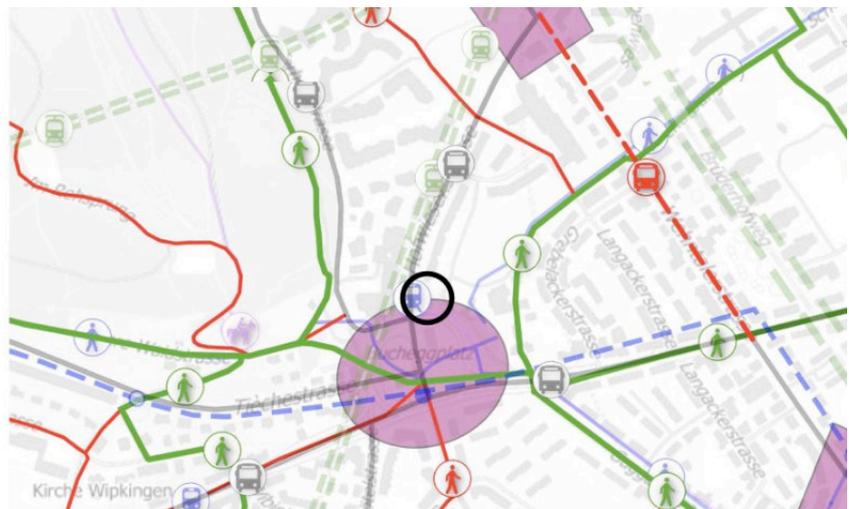
Über den Betrachtungsperimeter des Gestaltungsplans führt ein kommunaler Vernetzungskorridor des Typs "Grünzug". Dieser zeichnet sich durch lineare, durchgehende Elemente im bebauten Gebiet aus wie z. B. Siedlungsgehölze, Alleen, Grünstreifen usw. Dabei dient der Korridor insbesondere der kommunalen Vernetzung von trockenheits- und wärmeliebenden Arten.

- Gebiet mit baulicher Verdichtung über BZO 2016
- Quartierzentrum
- Freiraum mit besonderer Erholungsfunktion bestehend
B = Parkanlagen, Plätze, Friedhöfe
- Freiraum mit besonderer Erholungsfunktion geplant
B = Parkanlagen, Plätze, Friedhöfe
- Freiraum mit allgemeiner Erholungsfunktion bestehend
- Siedlungsnaher Erholungsraum Handlungsbedarf
- Ökologischer Vernetzungskorridor



Kommunaler Richtplan Verkehr

Im kommunalen Richtplan Verkehr ist der Bucheggplatz als Fussgängerbereich bezeichnet. Fussgängerbereiche sind grosszügige Zirkulations- und Aufenthaltsflächen, die sich an den Strassenachsen orientieren. Der Verkehr soll in solchen Bereichen stadtverträglich abgewickelt und die Geschwindigkeit der Situation vor Ort angepasst werden. Attraktive Fussgängerflächen mit von Bäumen beschatteten Aufenthaltsbereichen, das Angebot von Abstellplätzen für Zweiräder sowie die Strassenraumgestaltung von Fassade zu Fassade gelten unter anderem als Gestaltungsansätze auf solchen Fussgängerbereichen. Entlang der Hofwiesenstrasse führt gemäss dem kommunalen Richtplan Verkehr ein Bustrassee.



2.2 Inventare

Bundesinventar

Das Gebiet ist im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) verzeichnet. Es liegt in der Umgebungszone XI mit dem Erhaltungsziel b. Die Eigenschaften, die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind, sind zu erhalten.

Die Zone XI wird als Gebiet im Umbruch rund um den Bucheggplatz beschrieben, welches grossvolumige Laden-/Bürokomplexe wie auch Mehrfamilienhäuser und kleinteilige Wohn- und Gewerbebauten (insbesondere entlang der Wehntalerstrasse) umfasst.

Im Wesentlichen grenzt der Planungsperimeter an die Umgebungszone XII, Parkanlage Buchegg, die mit einem Erhaltungsziel a bezeichnet ist. Somit ist deren Beschaffenheit als Freifläche zu erhalten und die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten zu bewahren sowie störende Veränderungen zu beseitigen.

Im unmittelbaren Umfeld sind die Fussgängerüberführung über dem Bucheggplatz sowie Laubbaumreihen beidseitig der Hofwiesenstrasse verzeichnet.

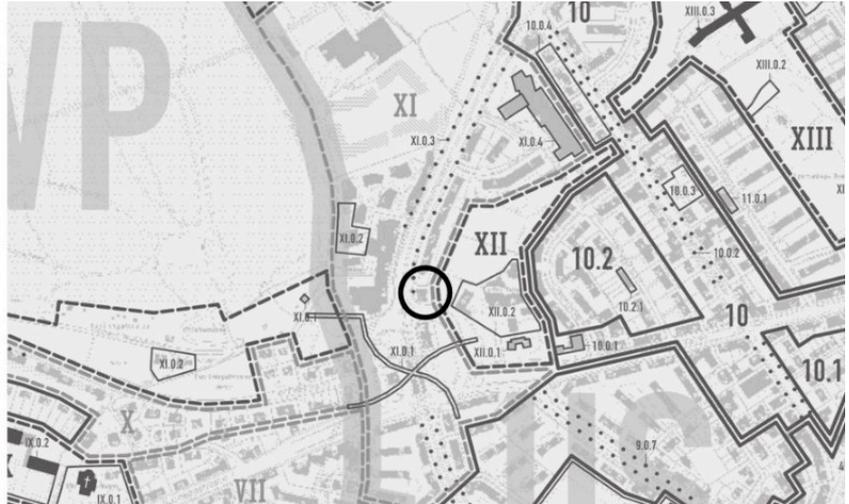
-  XI - Bereich im Umbruch um den Bucheggplatz
-  XI.0.3 - Laubbaumreihen
-  Gestaltungsplan Brunnenhof

Quelle:
Stadt Zürich (stadt-zuerich.ch/
kommunaler-richtplan)

Abrufdatum: 8. Juni 2022



0 50 100 250m



Weitere Inventare

Auf kantonaler, regionaler und kommunaler Stufe sind keine Inventareinträge vorhanden.

2.3 Nutzungsplanung

Bau- und Zonenordnung

Die Parzelle des Bestandes wie auch des Projektperimeters liegen gemäss Zonenplan in der Wohnzone W4. Die Zone erlaubt folgende baulichen Grundmasse:

- Ausnutzungsziffer max. 120 %
- Vollgeschosse max. 4
- anrechenbares Untergeschoss 0
- anrechenbares Dachgeschoss 1
- Gebäudehöhe max. 12.5 m
- Grundabstand min. 5 m
- Gebäudelänge unbeschränkt
- Mehrlängenzuschlag ab 12 m +1/3 der Mehrlänge, max. 11m

Im Weiteren gelten zur Nutzung und zur Umgebung u. a. folgende Bestimmungen:

- Mindestwohnanteil 0% (auf der Parzelle UN4557 gilt ein Wohnanteil von 75%)
- Zusammenbau von Bauten zulässig

Mittels Arealüberbauung kann die Ausnutzung auf 160% erhöht und die Anzahl Geschosse auf 7 Vollgeschosse erhöht werden. Die Parzelle UN5003 erreicht die Mindestarealfläche von 6'000 m² für eine Arealüberbauung nicht eigenständig.

Östlich von den Parzellen grenzt direkt eine Freihaltezone Parkanlage und Plätze an, welche nicht überbaut werden darf. Sofern die Zonen- grenze mit einer Grundstücksgrenze zusammenfällt, gilt gegenüber der Freihaltezone ein Grenzabstand von 3,5 m.

- W4 Viergeschossige Wohnzone
- FP Freihaltezone Parkanlagen und Plätze
- Lärmvorbelastetes Gebiet
- Perimeter Gestaltungsplan Brunnenhof



Ergänzungsplan Hochhaus

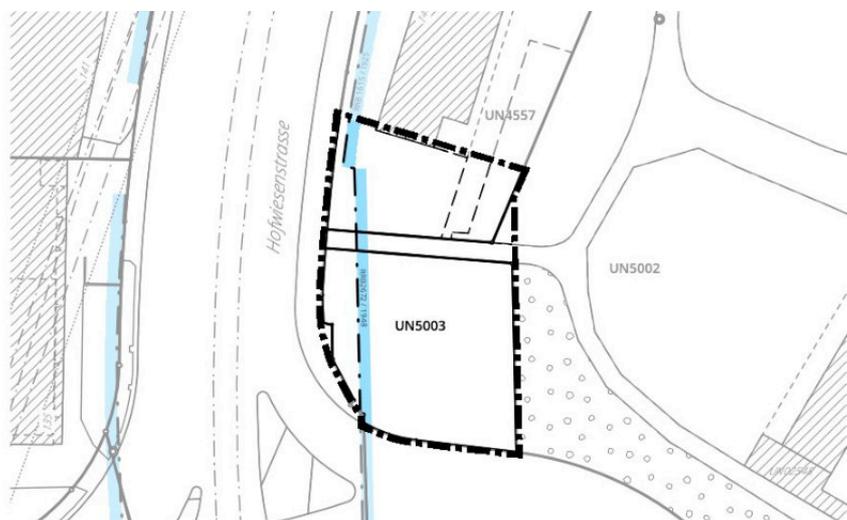
Das Areal ist im rechtskräftigen Ergänzungsplan Hochhausgebiete nicht bezeichnet. Ein Hochhaus über 25 m Gebäudehöhe ist damit ohne Planungsmassnahme nicht zulässig.

Der Ergänzungsplan Hochhausgebiete sowie die Hochhausrichtlinien von 2001 werden derzeit überarbeitet. Die Hochhausgebiete werden dabei abgestuft bis 40 m, bis 60 m und bis 80 m. Das Gebiet für Hochhäuser bis 40 m soll im Rahmen der Revision erweitert und u. a. auf das Areal Brunnenhof – entsprechend den richtplanerischen Vorgaben – ausgedehnt werden. Der vorliegende Gestaltungsplanperimeter mit der vorgesehenen Gebäudehöhe käme damit im künftigen Hochhausgebiet zu liegen.

Baulinien

Zur Hofwiesenstrasse sind die Baulinien RRB 1615/19125 sowie RRB 2672/1948 massgebend. Entlang dem Bucheggplatz sind keine Baulinien festgelegt. Wo Baulinien fehlen, gilt gemäss § 265 PBG respektive Art. 12 BZO für oberirdische Gebäude ein Strassenabstand von 6 m. Zum Fussweg ist ein Wegabstand von 3,5 m einzuhalten.

- Verkehrsbaulinie
- Perimeter Gestaltungsplan Brunnenhof



2.4 Verkehr

Erschliessungsgrad

Das Planungsgebiet ist erschlossen.

ÖV-Erschliessung

Mit dem Bucheggplatz ist das Areal hervorragend an den öffentlichen Verkehr angeschlossen. Das Gebiet liegt in der öV-Güteklasse A.

Parkplatzverordnung

Autoabstellplätze

Das Gebiet befindet sich gemäss der Parkplatzverordnung im Reduktionsgebiet D. Der Anteil der zulässigen Abstellplätze am Normalbedarf liegt dabei minimal bei 60 % und maximal bei 105 %.

Je nach Nutzweise ist für folgende Geschossflächen ein Personenwagenabstellplatz erforderlich:

Auszug PPV

Nutzweise	Geschossfläche
Wohnen	120 m ²
Dienstleistung (Büros, Labors, Praxen, Kleingewerbe usw.)	
– erste 500 m ² je Betriebseinheit	120 m ²
– über 500 m ² je Betriebseinheit	210 m ²
Verkauf (Läden)	
– erste 2000 m ² je Betriebseinheit	100 m ²
– über 2000 m ² je Betriebseinheit	160 m ²
Gastronomie (Restaurants, Cafés, Bars)	40 m ²

Davon ist ein definierter Anteil für Besuchende und Kunden vorgesehen. Zudem sind bei Parkierungsanlagen mit bis zu 50 Parkplätzen ein und bei Parkierungsanlagen von 51 bis 100 Parkplätzen drei rollstuhlgerechte Parkplätze zu errichten. Bei Parkierungsanlagen mit 101 bis 500 Parkplätzen sind pro 100 Parkfelder ein zusätzlicher rollstuhlgerechter Parkplatz zu errichten.

Die Abstellplätze sind in der Regel auf dem Grundstück oder in einem Umkreis von bis zu 300 m resp. von 150 m für Besuchende zu erstellen. Die Abstellplätze sind unterirdisch anzulegen, mit Ausnahme derjenigen für Besuchende.

Veloabstellplätze

Die Berechnung der Abstellplätze für leichte Zweiräder ist in Art. 8^{bis} der PPV enthalten. Weitere Hinweise zur Veloparkierung sind im "Leitfaden Veloparkierung in Wohnsiedlungen", des Tiefbauamts der Stadt Zürich (TAZ) vom 24. Januar 2017 enthalten.

Die Parkplatzverordnung gibt für folgende Geschossflächen einen Abstellplatz vor:

Nutzweise	Geschossfläche	Einheit
Wohnen	40 m ²	
Dienstleistung und Gewerbe	300 m ²	
Verkauf	160 m ²	
Gastronomie		10 Sitzplätze

2.5 Umwelt

Lärm

Das Areal ist durch seine Lage an den Hauptverkehrsstrassen lärm-exponiert und befindet sich in der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III. Das Gebiet ist erschlossen, somit sind die Immissionsgrenzwerte massgebend. Für das Projekt wurde ein Lärmgutachten erstellt (siehe Beilagen).

Hitzeminderung

Die vom Kanton Zürich veröffentlichten Klimamodellkarten zur heutigen und künftigen Situation im Kantonsgebiet enthalten Informationen zu Lufttemperaturen, Kaltluftströmen und bioklimatischen Bedingungen am Tag und in der Nacht während einer sommerlichen Schönwetterlage.

Basierend auf den kantonalen Klimakarten hat die Stadt Zürich die Fachplanung Hitzeminderung erarbeitet, die folgende drei Hauptziele verfolgt: Überwärmung im gesamten Stadtgebiet vermeiden, vulnerable Stadtgebiete gezielt entlasten und bestehendes Kaltluftsystem der Stadt Zürich stärken.

Das Planungsgebiet weist nachts einen Wärmeinseleffekt von 2 bis 3 Grad Celsius auf. Relevant sind bezüglich des Kaltluftsystems die flächenhaften Hangabwinde des Käferbergs, wobei das Volumen der Kaltluft im mässigen Bereich liegt.

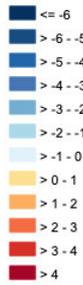
Die Fachplanung Hitzeminderung der Stadt Zürich umfasst die drei Teilpläne: Hitzeminderung, Entlastungssystem und Kaltluftssystem. Der Gestaltungsplanperimeter befindet sich gemäss dem Teilplan Hitzeminderung im Massnahmegebiet 2 "Verbesserung der bioklimatischen Situation am Tag notwendig".

Das Areal bildet gemäss dem Teilplan Entlastungssystem allerdings keinen Hotspot, in welchem Einwohnende und Beschäftigte von zunehmendem Hitzestress besonders betroffen sind.

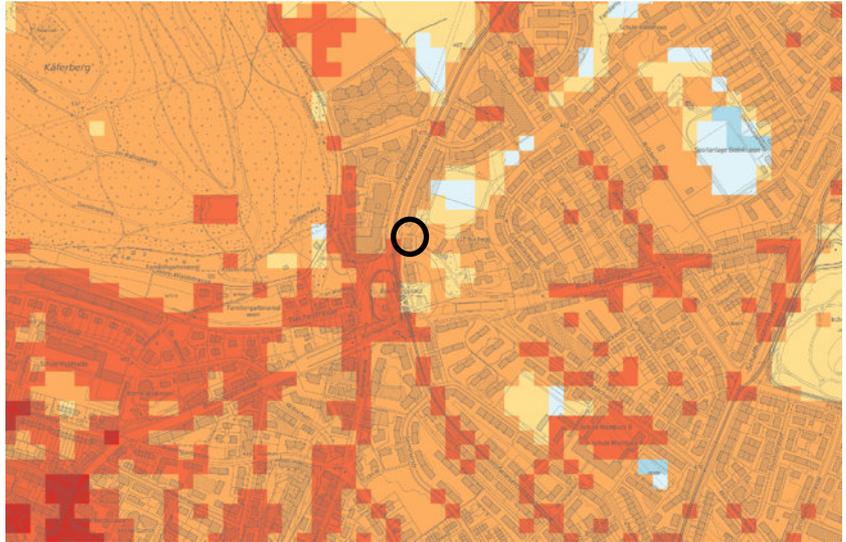
In der Teilkarte Entlastungssystem ist der Bucheggplatz als Platzraum festgelegt. Für Platzräume werden als Handlungsfelder die Entsiegelung und Begrünung der Flächen, das Zurückhalten und die Versickerung von Regenwasser und der Einsatz von Materialien mit hoher Albedo definiert.

Klimaanalysekarte des Kantons Zürich

Wärmeineleffekt [°C], 4 Uhr



○ Gestaltungsplan Brunnenhof

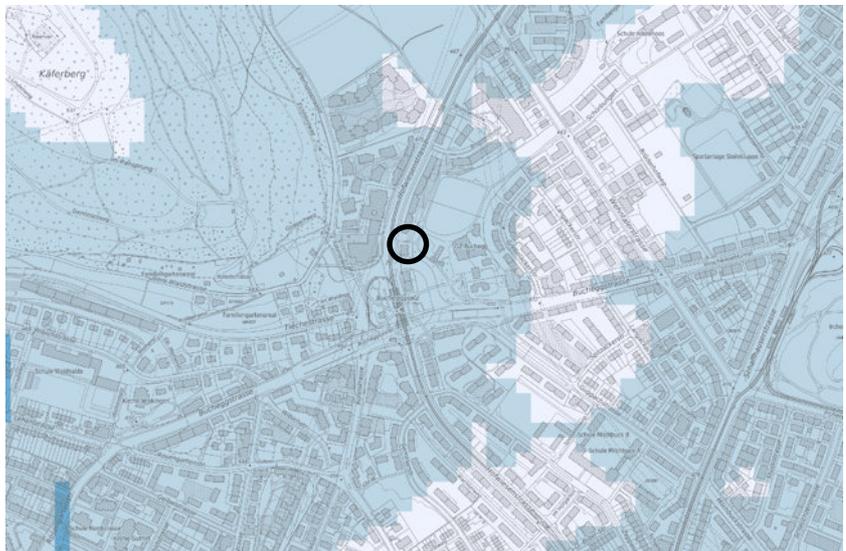


Klimaanalysekarte des Kantons Zürich

Kaltluftvolumenstrom [m³/s], 4 Uhr



○ Gestaltungsplan Brunnenhof



Fachplan Hitzeminderung der Stadt Zürich

Teilkarte Kältesystem

Windsystem Hangabwind

■ Kontaktsaum (Breite: 2 bis 3 Parzellentiefen)

■ Einwirkungsbereich

— Sonderleitbahn

Bodennahes Kaltluftströmungsfeld

Windrichtung und -geschwindigkeit m/s
 4 Uhr, 2 m über Grund – Auflösung 100 m



Verdichtungsgebiete

▨ Gebiete mit baulicher Verdichtung über BZO 2016 hinaus – kommunaler Richtplan SLöBA (Stand Antrag Stadtrat, Okt. 2019)

○ Gestaltungsplan Brunnenhof



Baumkataster

Im Baumkataster der Stadt Zürich sind entlang der Hofwiesenstrasse im öffentlichen Raum Strassenbäume unterschiedlicher Arten bezeichnet. Dem Kataster kommt keine rechtliche Wirkung zu. Die Bäume entlang der Strasse, auf öffentlichem Grund, sind zu erhalten. Eine Übersicht über den Zustand der bestehenden Bäume auf Privatgrund gibt das Baumgutachten vom 18. November 2022.

Fachplanung Stadtbäume

Richtwerte für die Baumkronenbedeckung

Bis 2050 will die Stadt Zürich den Kronenbedeckungsgrad im Siedlungsgebiet auf 25% erhöhen. Diese Massnahme soll sowohl die Hitze mindern als auch die Biodiversität fördern und nicht zuletzt das Stadtbild begrünen. In derzeit gering durchgrüntem Gebieten ist der Kronenbedeckungsgrad zu erhöhen; in stärker durchgrüntem Gebieten ist er mindestens zu erhalten. Unter anderem legt die Stadtverwaltung Richtwerte fest, die für den Kronenbedeckungsgrad in unterschiedlichen Frei- und Siedlungsräumen gelten sollen. Für öffentliche Parkanlagen, Aufenthaltsplätze, Strassenräume und Schulanlagen sind die Werte bindend. Für den Privatgrund, der meist mit Einfamilienhaussiedlungen, Blockrandbauten oder grossen Gewerbebauten unterschiedlich bebaut ist, sind die Richtwerte als Empfehlung zu verstehen. Hergeleitet werden die Richtwerte gestützt auf die Fachliteratur und eine Abschätzung der mittelfristigen Entwicklung des Kronenbedeckungsgrads vor Ort, basierend auf eigenen guten Erfahrungen in den Zürcher Stadtquartieren.

Richtwerte in Neuplanungen festlegen

Im Vorfeld eines Planungsverfahrens wird ein Richtwert ermittelt, der den Baumbedeckungsgrad für die nächsten 25 Jahre vorgeben soll. Die Planungsträger können dadurch geeignete Baumstandorte und Baumarten in ihrem Perimeter sicherstellen und selbst beurteilen, inwiefern Neupflanzungen oder ein Baumerhalt erforderlich sind. Zu beachten ist dabei: Je grossflächiger ein Gebäudeabdruck wird, umso ambitionierter ist es, gleichzeitig eine hohe Kronenbedeckung zu erreichen. In gemischt genutzten Gebieten wie Zentrums- oder Industriezonen ist beispielsweise ein Kronenbedeckungsrichtwert von 15–20% ambitioniert, weil die Gebäude jeweils bis zu 50% der Parzelle abdecken.

Im vorliegenden Perimeter handelt es sich gemäss Fachplanung Stadtbäume um eine Freiraumkategorie/Stadtstrukturtyp «Grüne Wohnstadt» mit einem Kronenrichtwert von 25%.

Dieser wird mit dem vorliegenden Richtprojekt übertroffen:

Gesamtfläche Perimeter	941 m ²	
Kronenbedeckung Soll	235 m ²	25%
Kronenbedeckung Ist	179 m ²	19%
Kronenbedeckung Richtprojekt*	500 m ²	53%

*7 mittelgrosse Bäume à 50 m², 6 kleinkronige Bäume à 25 m²

Richtwerte in Neuplanungen
sicherstellen

Wie gross ein Baum in 25 Jahren werden kann, hängt auch von der Art und vom Standort ab. In jedem Fall gilt: je kleinwüchsiger die Pflanze und je schlechter der Grund, umso niedriger ist die erwartbare Grösse. Die folgenden Empfehlungen zeigen, mit welchen Massnahmen sich der Baumkronenbedeckungsgrad bei Planungsverfahren und Neubauprojekten positiv beeinflussen lässt:

- Erhalt und Einbezug bestehender Gehölze und Bäume: konsequenter Baum und Wurzelschutz in der Bauphase frühzeitig mit allen Gewerken optimieren, Bodenverdichtung vermeiden.
- Baumstandorte sind so zu optimieren, dass Bäume eine hitzemindernde Krone entwickeln, gemäss Faustformel: 1 m² braucht 0.75 m³ im Boden; zusätzlich ist die Wasserspeicherung mithilfe von Retention und Versickerung vor Ort zu optimieren.
- Optimieren von Tiefgaragen mit folgenden Strategien:
 - a) Tiefgarage unter dem Gebäude platzieren;
 - b) bei grosser Tiefgarage sind Aussparungen in der Abdeckung vorzusehen;
 - c) eine ausreichende Überdeckung in Abstimmung mit Statik sichern; zum Beispiel eine 1.5 m mächtige Überdeckung mithilfe von punktueller Geländemodellierung.
- Bäume hitzemindernd anordnen, z. B. dunkle Belagsflächen verschatten oder Süd- bis Westfassaden eines Gebäudes beschatten (in Abstimmung mit der natürlichen Belichtung des Innenraums).
- Baumgruppen und zusammenhängende Kronenvolumen sind gegenüber vereinzelt Baumpflanzungen zu bevorzugen.
- Bei grosszügigen Platzverhältnissen sind mehrstufige Bepflanzungen, mit Sträuchern bis hin zur Krautschicht, als Unterpflanzungen anzustreben.
- Baumartenbestand diversifizieren: Ab fünf Baumarten sinkt das Risiko gegenüber vorzeitigen Ausfällen.
- An ungünstigen Standorten wie auf Tiefgaragen oder im Strassenraum sind schnellwüchsige, resiliente Baumarten zu bevorzugen.
- Waldbauliche Prinzipien beachten: mehr Bäume pflanzen und sukzessive entnehmen und auslichten; Pionierbäume wachsen schnell und sorgen für Schatten, während langlebigere Zielbaumarten diese Zeit für ihr Wachstum nutzen.

Boden

Der Bereich des Bauvorhabens ist nicht im Kataster der belasteten Standorte des Kantons Zürich eingetragen. Generell ist davon auszugehen, dass im Projektareal künstliche Aufschüttungen (z. B. Gebäudehinterfüllungen, überdeckte Altbauten, Werkleitungsgräben, Geländeanpassungen) angetroffen werden, welche mit Fremdkomponenten durchsetzt sein können. Solches Material muss während der Ausubarbeiten triagiert, beprobt und VVEA-konform entsorgt werden.

Der Bereich des Bauvorhabens ist im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen des Kantons Zürich unter den Belastungshinweisen "Altbaugebiet", "Ausgewählte Bauzone" und "Strasse" eingetragen. Dort ist mit Belastungen des Bodens zu rechnen. Falls Bodenmaterial aus dem Areal verschoben wird, so ist dieses im Hinblick auf dessen Verwertung chemisch zu untersuchen und die Bodenverschiebung ist von einer Fachperson begleiten zu lassen.

Im Bereich des Bauvorhabens sind gemäss Hinweiskarte Neophytenverbreitung des Kantons Zürich keine Belastungen bekannt. Eine Überprüfung vor Ort ergab ebenfalls keine Hinweise bzw. war aufgrund der Jahreszeit (Sondierungen im März) nur beschränkt möglich.

Gemäss der Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen (VEA, SR 814.600) müssen bei Bauarbeiten, bei denen umwelt- oder gesundheitsgefährdende Stoffe zu erwarten sind, oder wenn voraussichtlich mehr als 200 m³ fest Bauabfälle anfallen, Angaben über die Art, Qualität und Menge der anfallenden Abfälle sowie über die vorgesehene Entsorgung gemacht werden (Entsorgungskonzept, Gebäudecheck).

Grundwasser

Das Areal ist aufgrund seiner Nähe zum wenig östlich gelegenen Grundwassergebiet Spitalerbach-Allenmoos (durch Moräne eingedeckte, grundwasserführende Guggach-Schotter) in der Gewässerschutzkarte des Kantons Zürich dem Gewässerschutzbereich A_U zugeteilt. In diesem Bereich dürfen Einbauten in nutzbare Grundwasservorkommen das Speichervolumen und die Durchflusskapazität des Grundwassers nicht wesentlich und dauernd verringern.

Das geologische Gutachten hat gezeigt, dass der projektrelevante Tiefenbereich kein Grundwasser aufweist und allfällige Ausläufer des eben erwähnten Grundwassergebiets in grösserer Tiefe unterhalb undurchlässiger Moräne liegen. Es ist allerdings mit sogenanntem Schichtwasser zu rechnen, welches vor allem in der aufgelockerten und daher etwas besser durchlässigen Moräne zirkulieren dürfte.

Die recht variablen Pegellagen lassen vermuten, dass es sich hierbei aber nicht um ein durchgängiges Vorkommen, sondern eher um lokal wasserführende Lagen, Linsen oder Stränge handelt. Solche können grundsätzlich auch in der künstlichen Aufschüttung oder dem Schwemmlehm auftreten, es liegen dafür aber bislang keine konkreten Hinweise vor.

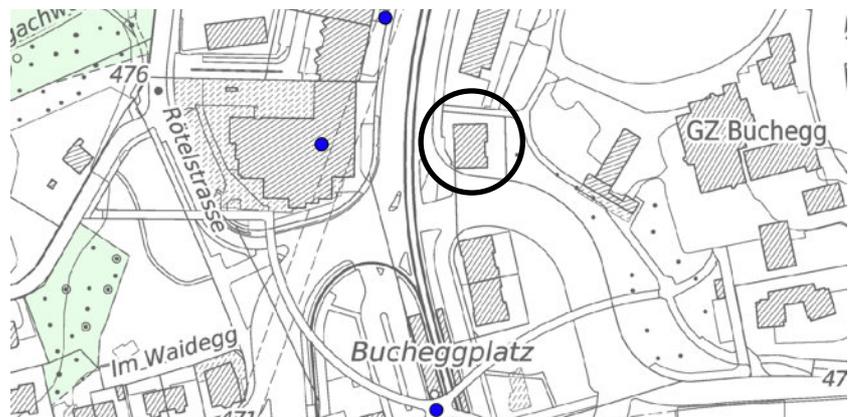
Gefahrenkarte

In der rechtskräftigen Gefahrenkarte ist keine Gefährdung bezeichnet.

Nichtionisierende Strahlung

Angrenzend des Planungsgebietes befinden sich Mobilfunkanlagen, von denen hochfrequente nichtionisierende Strahlung (NIS) ausgeht. Bei Änderungen der Überbauungssituation oder der Umnutzung bestehender Räumlichkeiten in der Nähe von Mobilfunkantennen ist die Mobilfunkbetreiberin verpflichtet, ihre Anlagen zu sanieren, falls Grenzwerte dann nicht mehr eingehalten würden (Verordnung vom 23. Dezember 1999 über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung [NISV; SR 814.710]). Die Stadt wird die Betreiber der Anlagen über das Bauvorhaben informieren, so dass diese die Situation in der Nähe ihrer Anlagen überprüfen und ggf. Änderungen an den Betriebsparametern vornehmen können.

Standorte Mobilfunkanlage



Klimaschutzziel Netto-Null 2040

Die Stadt Zürich hat sich das Ziel gesetzt, bis 2040 klimaneutral zu werden (Art. 152 GO). Es ist ein linearer Absenkpfad für die Treibhausgasemissionen vorgesehen. Massnahmen im Bereich Gebäude, Verkehr und Energieversorgung stehen im Vordergrund. Auch indirekte Emissionen sollen reduziert werden.

Im Bereich Gebäude sind dazu insbesondere Effizienz beim Betrieb, eine Umstellung auf eine fossilfreie Energie- und Wärmeversorgung und ein Massnahmenpaket zur Senkung der indirekten Treibhausgasemissionen (Suffizienz, Verlängerung der Nutzungsdauer, Reduktion der Materialmenge, Materialqualität) relevant.

2.6 Ver-/Entsorgung

Energieversorgung

Die Revision des kantonalen Energiegesetzes wurde von der Stimmbewölkerung des Kantons Zürich angenommen. Das Gesetz trat per 1. September 2022 in Kraft. Neubauten und Erweiterungen von bestehenden Gebäuden müssen so gebaut und ausgerüstet werden, dass für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung möglichst wenig Energie benötigt wird. Bei Neubauten muss ein Teil des benötigten Stroms selbst produziert werden.

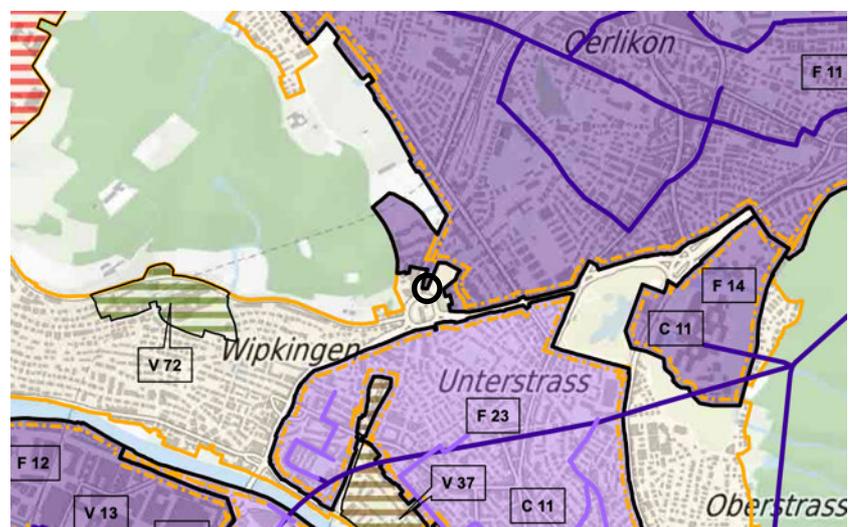
Der kantonale Energieplan bezeichnet das Gebiet als geeignet für die rohrleitungsgebundene Wärmeversorgung. Das Areal liegt gemäss dem kommunalen Energieplan angrenzend zum Prioritätsgebiet Fernwärme aus Heizkraftwerk. Gemäss dem Wärmenutzungsatlas liegt das Areal ausserhalb von nutzbaren Grundwasservorkommen (Zone F). Die Nutzung von Erdwärme ist grundsätzlich zulässig.

Energieplan Stadt Zürich

Festlegungen

Öffentliche Fernwärmeversorgung

-  Prioritätsgebiet bestehend (Wärme)
-  Prioritätsgebiet geplant (Wärme)
-  Prioritätsgebiet geplant (Wärme und Kälte)
-  Prüfgebiet (Wärme und Kälte)
-  Gestaltungsplan Brunnenhof



Entwässerung

Gemäss dem Generellen Entwässerungsplan der Stadt Zürich sind die Versickerungsmöglichkeiten im Perimeter schlecht. Es ist mit einer Beschränkung der Einleitmenge zu rechnen. Die Entwässerung wird im Rahmen des Bauprojektes behandelt.

Wasserversorgung

Die bestehenden Leitungen für die Wasserversorgung sind ausreichend dimensioniert und können über einen neuen Hausanschluss verwendet werden.

Elektrizität

Die bestehenden Leitungen für die Elektrizitätsversorgung sind ausreichend dimensioniert und können über einen neuen Hausanschluss verwendet werden. Die Beleuchtung des umgelegten Parkzuges wird im Rahmen des Bauprojektes neu erstellt.

Gas

Südlich der bestehenden Siedlung Brunnenhof verläuft durch die Parzelle UN4557 eine Gasleitung, welche in den Park führt. Diese Leitung ist im Rahmen des Bauprojekts umzulegen.

Werkleitungen

	Elektrizität
	Fernwärme
	Gas
	Wasser
	Abwasser
	Kommunikation



Abfall

Die zwei vorhandene Unterflurcontainer (UFC) der Siedlung können den Bedarf für den Hauskehricht der neuen Wohnungen mit abdecken. Abfallcontainer im Innenraum sind aufgrund der Geruchsemissionen und der Kosten nicht vorgesehen. Eine öffentliche Abfallsammelstelle befindet sich an der Kreuzung vom Bucheggplatz und der Rötelstrasse.

Zivilschutz

Für das Areal besteht eine Schutzraumbaupflicht. Die Schutzräume sind im Rahmen des Bauprojektes gemäss der technischen Weisung des Bundes vorzusehen. Im abzubrechenden Gebäude sind keine Schutzräume vorhanden, welche ersetzt werden müssten.

2.7 Bestand

Baubewilligung Bestand

Arealüberbauung mit erhöhten Anforderungen

Die bestehende Siedlung auf der Parzelle UN4557 wurde mittels Arealüberbauung auf Basis der BZO vom 23. Oktober 1991 erstellt und umfasst 72 Wohnungen sowie 6 Einzelzimmer. Der Bauentscheid vom 7. Dezember 2004 beruht auf einer Wohnzone W3 mit 130% Ausnützung (inkl. Arealbonus) und 90% Wohnflächenanteil.

In der Bewilligung vom 7. Dezember 2004 ist die gestalterische Anforderung folgendermassen beurteilt worden:

Das Projekt ist siegreich aus einem Projektwettbewerb im selektiven Verfahren hervorgegangen. Das Folgende ist (mehrheitlich) dem Bericht des Preisgerichts entnommen. Die Verfasser wählen ein sehr selbstverständliches städtebauliches Konzept. Zwei leicht geknickte Baukörper folgen den beiden Strassen, wobei die unterschiedlichen Verhältnisse an der Hofwiesen- und an der Brunnenhofstrasse in Bautyp und Aussenraumgestaltung differenziert interpretiert werden.

Durch die Höhenstaffelung an der Brunnenhofstrasse entsteht einerseits eine grosszügige Eingangssituation, andererseits werden die bestehenden Gebäude im Norden der Brunnenhofstrasse nicht ausgegrenzt. Die Verfasser entscheiden sich sehr bewusst für einen differenzierten Umgang mit dem Aussenraum. Zwischen den Wohnhäusern und dem Park wird ein halböffentlicher Raum definiert, der zwar zugänglich ist, sich aber mit einer Niveaudifferenz zum Park und mit einheitlich gestalteten Hecken schützt. Der Zugang zu diesem halböffentlichen Raum erfolgt nicht direkt von den Wohnungen, die ca. einen Meter höher liegen und so eine gewisse Privatheit bieten.

Die beiden Baukörper erhalten entsprechend ihrer Situation verschiedene Wohnungsgrundrisse. Diese zeigen eine hervorragende Reaktion auf die unterschiedlichen städtebaulichen Verhältnisse und auf die Bedürfnisse der Bewohnenden. Beim Typus der Wohnungen an der Hofwiesenstrasse gelingt es, alle Schlafräume und das Wohnzimmer auf den Park zu orientieren und dies mit einer sehr attraktiven Eingangssequenz mit offener Loggia zu kombinieren. Durch den inneren Rundlauf erhalten die Wohnungen eine Grosszügigkeit, die mit einer überzeugenden Funktionalität verbunden ist. Beim Typus an der Brunnenhofstrasse reagieren die Verfasser auf die unterschiedlichen Gegebenheiten und erreichen auch hier — mit einem traditionelleren Typ — eine sehr hohe Wohnqualität.

Der städtebauliche und architektonische Ausdruck der Überbauung verzichtet auf jede Monumentalität und Selbstdarstellung. Charakteristisch ist die horizontale Betonung der Geschosse, die auf den Strassenseiten modular aufgebaut ist, auf der Parkseite wird mit den Schiebeelementen der Balkone ein eher spielerisches Element eingeführt.

Das Projekt ist eine sowohl in gestalterischer als auch in funktionaler Hinsicht sehr überzeugende Lösung, welche bei sorgfältiger Detaillierung und Ausführung die Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG erfüllt.

Ausnützung

Basierend auf der damaligen Zonierung einer W3 mit 130% war eine maximale Ausnützung von 11'071m² zulässig, welche ausgeschöpft wurde. Durch die Arealüberbauung sind die Flächen im Dachgeschoss – wie heute auch – nicht privilegiert und sind in die maximal zulässige aGF einzurechnen.

Abstände

Gegenüber der Parkanlage wurden diverse Unterschreitungen der Grenzabstände bewilligt, wobei diese mittels Näherbaurecht privatrechtlich gesichert wurden.

Parkierung

Die Bewilligung erwähnt bezüglich der Abstellplätze:

- 83 Abstellplätze für Personenwagen sind nachzuweisen, 8 davon oberirdisch, es sind max. 134 Abstellplätze zulässig
- Im Projekt werden 77 Abstellplätze für Personenwagen in der Tiefgarage und 8 oberirdische bewilligt.
- 161 Abstellplätze für Velos sind nachzuweisen
- Im Projekt werden 155 Abstellplätze in der Tiefgarage und 110 oberirdisch bewilligt.

Grundriss der Bestandessiedlung
(Quelle: Stadt Zürich)



Revision Nutzungsplanung 2016

Mit der Revision der Nutzungsplanung vom November 2016 wurde in den Wohnzonen W2 (teilweise) und W3-W5 das Untergeschoss durch ein Vollgeschoss ersetzt. Die Bezeichnungen dieser Wohnzonen änderten entsprechend der neuen Vollgeschosszahl; so wurde die bisherige Wohnzone W3 (BZO 99) neu als W4 (BZO-Teilrevision 2016) bezeichnet. Die Ausnützungsziffern wurden um die Grösse eines durchschnittlichen Vollgeschosses erhöht, womit die Fläche des gestrichenen anrechenbaren Untergeschosses voll kompensiert wurde. Durch diese Änderung ergab sich bei der bestehenden Überbauung eine Reserve von rund 30% Ausnützung (inkl. Arealbonus), die zurzeit ungenutzt ist. Diese zonenkonforme Dichte steht am unteren Rand der Zielgrösse im städtischen Richtplan mit 150–270% Ausnützung.

Arealüberbauungsrevers

Bei der bewilligten Überbauung handelt es sich um eine Arealüberbauung. Änderungen an den Bauten wie auch an Umgebungsanlagen sind nur im Rahmen des ursprünglich bewilligten Gesamtkonzepts und der Anforderungen an eine Arealüberbauung zulässig.

Im Rahmen der Baueingabe des Neubaus ist auch die Änderungsbewilligung für die Bestandssiedlung einzureichen. Festlegungen zur Bestandssiedlung können nicht im Gestaltungsplan gemacht werden, da diese ausserhalb des Geltungsbereichs liegt.

2.8 Eigentum

Parzellenstruktur

Die heutige Parzellenstruktur ist für die Realisierung des Projekts anzupassen. Aufgrund des Zusammenbaus und der Nutzung von Räumen in der Bestandssiedlung ist die Zusammenlegung der Parzellen UN5003 und UN4557 sowie Teile von UN5002 zweckmässig und verhindert, dass eine Brandmauer gemäss § 290 Abs. 1 PBG erforderlich wird. Die Parzellenbereinigung hat zeitgleich und koordiniert mit dem Baugesuch zu erfolgen. Der Vollzug der Mutation erfolgt auf Basis des Bauentscheids.

Dienstbarkeiten

Auf der Parzelle Kat. Nr. UN5003 befindet sich eine Baubeschränkung zugunsten der Stadt Zürich. Diese beinhaltet eine Verpflichtung, die Parzellen nach den von der Bausektion II des Stadtrates am 26. November 1942 genehmigten Plänen zu überbauen und keine weitere bauliche Ausnützung, insbesondere keine Dachaufbauten und kein Ausbau des Dachstockes, vorzunehmen. Diese Dienstbarkeit wurde am 25. November 2013 angepasst. Die Grundstücke an der Hofwiesenstrasse 114, 116, 124 und 126 (Kat. Nr. UN5003) müssen nach den dem Grundbuch beiliegenden Plänen mit vier Mehrfamilienhäuser mit drei Vollgeschossen überbaut werden. Die Bausektion II des Stadtrates behält sich das Recht vor, auch bezüglich der ästhetischen und architektonischen Gestaltung der Häuser mitzubestimmen.

Die Löschung der Personaldienstbarkeiten kann gemeinsam mit dem Baugesuch eingereicht und vollzogen werden.

Die Parzelle UN4557 weist ein Leitungsbaurecht zu Gunsten der Parzelle UN5002 sowie eine Baubeschränkung zu Gunsten der Stadt Zürich auf, wobei die Parzelle mit einer besonders hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität bebaut worden sein muss. Des Weiteren weist die Parzelle ein alleiniges und ausschliessliches Benützungszugrecht an einem Autoabstellplatz in der Tiefgarage mit Fuss- und Fahrwegrecht bis zum Ableben des Berechtigten auf, zu Gunsten einer Privatperson eingetragen.

Die Parzelle UN4557 hat ausserdem ein Näherbaurecht zu Lasten der Parzelle UN4088.

Aufhebung Fussweg

Der bestehende Fussweg (Teile der Parzelle UN5002) wird aufgehoben und über den neu gestalteten Platz (Parzelle UN5003) geführt. Es ist keine Entwidmung notwendig.

Grenzbereinigung Trottoir

Die Grenze zum Trottoir (Parzelle UN5007) wird bereinigt. Es sind minimale Ab- und Antretungen vorgesehen, um den Verlauf zu begründen.

3 PROJEKT

3.1 Erweiterung der Überbauung

Ausgangslage

Das bestehende Wohnhaus auf der Parzelle UN5003 wurde 1943 gebaut und später im Zuge des Ausbaus des Bucheggplatzes halbseitig abgerissen. Dies erklärt die unmittelbare Nähe am Strassenrand mit hohen Lärmimmissionen und den schlechten Bauzustand. Das Haus wird zurückgebaut.

Den Wettbewerb für die Arealüberbauung auf der Parzelle UN4557 gewann 2004 das Büro Gion/Guyer Architekten. Die Überbauung wurde im Jahre 2007 als Arealüberbauung mit erhöhten Anforderungen gemäss § 71 PBG fertiggestellt und soll mit der Neuüberbauung der Parzelle UN5003 sinnvoll in Richtung Bucheggplatz abgeschlossen werden.

3.2 Städtebau und Freiraum

Städtebau und Hochpunkt

Die Erweiterung der Siedlung Brunnenhof setzt das Konzept der mehrfach geknickten Zeilen der Arealüberbauung fort. Das Erweiterungsgebäude wird leicht abgeknickt und gegenüber dem Bestand zurückversetzt an diesen angebaut. Damit wird der Park gegenüber der Hofwiesenstrasse vor Lärmimmissionen geschützt. Mit dem Anbauen an den Bestand kann zum Bucheggplatz ein angemessener Strassenabstand gewährleistet werden. Ein vom Bestand abgesetzter Baukörper ohne Verbindung zum Bestand wurde bereits in einer früheren Potenzialstudie aufgrund der Lärmsituation verworfen.

Variantenstudium Höhenentwicklung

Das Büro Gion/Guyer Architekten hat in einem Variantenstudium drei unterschiedliche Gebäudehöhen entworfen und beurteilt. Dabei wurden ein Kopfbau mit 21 m, ein Hochhaus mit 30 m und ein Hochhaus mit 39 m gegenübergestellt. Überzeugt hat die Variante eines Hochpunktes von 39 m, welche durch das Weiterführen der bestehenden Hauszeile einen klaren Abschluss zum Bucheggplatz ergibt. Mit dem Hochpunkt und der versetzten Gebäudestellung gegenüber dem Bestand wird der Bucheggplatz als wichtiger freiräumlicher und verkehrlicher Knoten städtebaulich betont.



Variante Kopfbau 21 m



Variante Hochhaus 30 m



Variante Hochhaus 39 m

Rückmeldung Baukollegium zum Variantenentscheid

Das Baukollegium hat in seiner Sitzung vom 18. Juni 2021 den Variantenentscheid unterstützt und ein Hochhaus an diesem Standort als wünschenswert beurteilt. Die Weiterentwicklung wurde dem Baukollegium in den Sitzungen vom 28. Oktober und 25. November 2022 erneut präsentiert und die Rückmeldungen in das Projekt aufgenommen.

Hochhäuser sind Gebäude mit einer Gebäudehöhe von mehr als 25 m (§ 282 Abs. 1 i. V. m. § 278 Abs. 3 PBG). Gemäss § 284 Abs. 1 PBG müssen Hochhäuser verglichen mit einer gewöhnlichen Überbauung ortsbaulich einen Gewinn bringen oder durch die Art und Zweckbestimmung des Gebäudes bedingt sein. Zudem sind Hochhäuser architektonisch sorgfältig zu gestalten (§ 284 Abs. 2 PBG). Diese Vorgaben werden in den geltenden Hochhausrichtlinien der Stadt Zürich vom November 2001 konkretisiert. Dabei sollen insbesondere projektierte Hochhäuser mit den Bauten des Nahumfeldes in präzise Beziehung treten. Von grosser Bedeutung ist die Schaffung von Aussenraum mit hohem Öffentlichkeitscharakter. Das Hochhaus soll damit, durch seine Erdgeschossgestaltung und durch seine Umgebung, bestehende öffentliche Aussenräume bereichern oder aufwerten. Das Hochhaus, welches mit dem vorliegenden privaten Gestaltungsplan ermöglicht werden soll, bringt einen ortsbaulichen Gewinn, indem es Klärung bringt, wie die Bestandssiedlung Brunnenhof entlang der Hofwiesenstrasse an den Bucheggplatz anschliesst. Der Vorbereich zum Strassenraum wird neugestaltet. Er weist, auch im Zusammenhang mit den quartierbezogenen Erdgeschossnutzungen, einen öffentlichen Charakter und eine hohe Aufenthaltsqualität auf und bildet zugleich einen besser sichtbaren Eingang in den öffentlichen Freiraum des GZ Buchegg.

Architektur

Das schlanke, 13-geschossige Volumen ist einerseits der Abschluss der bestehenden Zeilenbauten der Arealüberbauung Brunnenhof-/Hofwiesenstrasse und andererseits ein prominenter Kopfbau am Bucheggplatz. Der Hochpunkt schafft eine überzeugende Klärung, wie die Bebauung entlang der Hofwiesenstrasse mit dem neuen, versetzten Eckgebäude an den Bucheggplatz anschliesst. Zusammen mit dem Guggach Apartment Hotel, der Wohnüberbauung Buchegg II und weiteren, zukünftig grösseren Gebäuden wird der Bucheggplatz städtischer. Das Hochhaus ist auf der Hügelkuppe vom tiefer gelegenen Limmatraum in der Silhouette gut sichtbar und erscheint vom Kreis 5 und Oerlikon als höheres Gebäude im Stadtkörper. Der 3-Stunden-Schatten befindet sich innerhalb des Vergleichsschattens eines zonenkonformen Gebäudes von 25 m Höhe (vgl. Art. 8 Abs. 5 BZO). Die Gestaltungsprinzipien der bestehenden Fassaden wird in der Erweiterung fortgesetzt: Horizontale Betonbänder, Holzmetallfenster mit Brüstungen und Absturzsicherungen, dunkelfarbige Glasverkleidungen oder vorzugsweise PV-Paneele bei der Süd- und Westfassade, verschiebbare farbige transparente und transluzente

Situationsplan
Stand: 8. Mai 2023



Freiraum und Bepflanzung

Mit der Realisierung des Hochhauses geht auch eine Neugestaltung des Bereichs zum Strassenraum sowie dem Parkzugang einher. Der Raum zum Knoten Bucheggplatz/Hofwiesenstrasse wird als Vorbereich gestaltet, der im Zusammenhang mit der quartierbezogenen Nutzung im Erdgeschoss einen öffentlichen Charakter aufweist und zugleich einen besser sichtbaren Eingang in den öffentlichen Freiraum des GZ Buchegg bildet.

Auf Seite der Hofwiesenstrasse wird über eine grosszügige Abtreppe und unter Miteinbezug der Gestaltungselemente des bestehenden Gebäudevorbereichs der Gebäudezugang ausgezeichnet. Aufgrund der Gefällsverhältnisse ist der Gebäudezugang zudem über eine behinderten- und velogerechte Rampe nach unten erreichbar.

Parkseitig wird im ruhigeren Aussenraum eine teilweise gedeckte Terrasse vorgesehen, welche gemeinschaftlichen Aktivitäten der Bewohnenden sowie der öffentlichen Erdgeschossnutzung dienen kann. Die Terrasse ist von der Eingangshalle der Bewohnerinnen und Bewohner und über Treppenstufen vom Vorbereich der Bestandssiedlung her zugänglich. Die Dachfläche des Gebäudes ist extensiv begrünt.

Die Fusswegverbindung wird mit dem chaussierten Belag ausgezeichnet, um die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu unterstützen sowie einen klaren Bezug zum Park herzustellen. Die neu gepflanzten Bäume und der Unterwuchs bilden einen Lebensraum für Kleintiere und wirken sich positiv auf das Lokalklima aus.

Für die Erweiterung des Bestandes ist der Zuckerahorn (Objekt B im beiliegenden Baumgutachten) zu fällen, zumal der Baum weder die Errichtung einer Baugrube mit Böschung noch alternative Lösungen wie beispielsweise die Erstellung einer Spundwand zulässt. Auch die Schwarzföhre (Baum A) soll gerodet werden, da sie bereits heute eine erhöhte Anfälligkeit auf Triebsterben aufweist und am Standort limitierte Wachstumsbedingungen herrschen. Zwei Hainbuchen (Objekt D und E) auf der angrenzenden Parzelle UN5002 müssen aufgrund des Bauvorhabens ebenfalls gefällt werden. Gemäss Baumgutachten vom 18. November 2022 sind die zwei Bäume aufgrund ihrer zweifelhaften Wachstumsentwicklung und existierender Mangel- und Defekterscheinungen nicht vorbehaltlos erhaltenswürdig. Die restlichen, begutachteten Bäume werden erhalten.

Als Ersatz für die Rodungen ist die Pflanzung von dreizehn Bäumen vorgesehen. Durch die Wahl von verschiedenen einheimischen Arten leisten die Bäume einen Beitrag zur ökologischen Vernetzung sowie zum ökologischen Ausgleich.



Umgebungskonzept, Stand: 5. Mai 2023

Spielflächen im Bestand (Quelle: Stadt Zürich)



3.3 Nutzung und Wohnungen

Nutzung

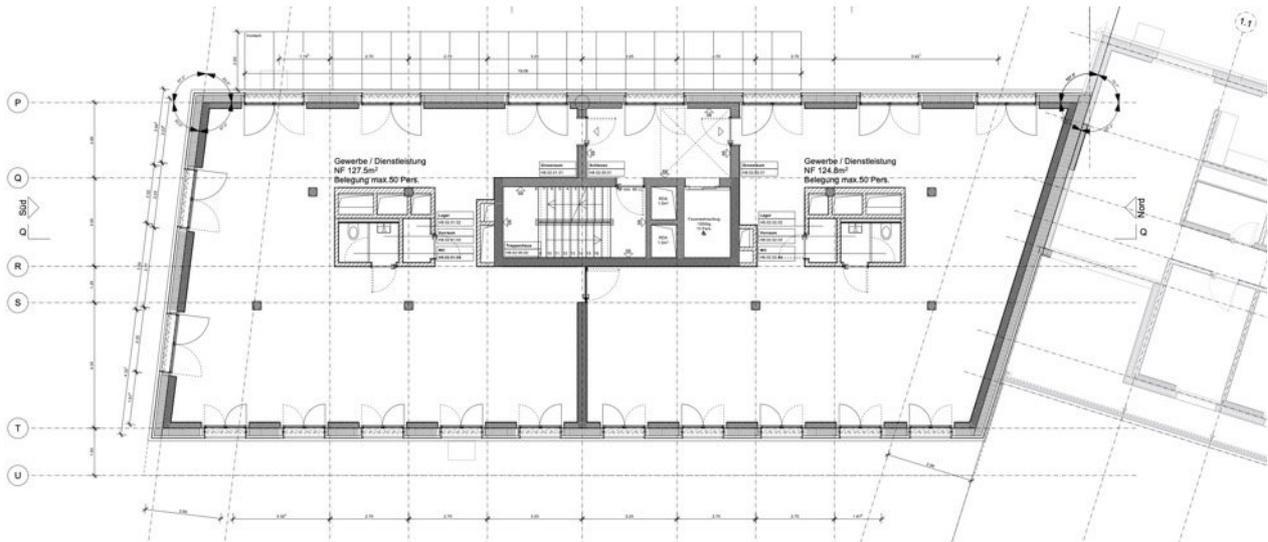
Das Ziel der Stiftung ist es, aufgrund der grossen Nachfrage Wohnungen für kinderreiche Familien mit günstigen Mieten innerhalb eines begrenzten Budgets, gegeben durch die Subventionsverordnungen, zu erstellen. Die Siedlung Brunnenhof ist die beliebteste Siedlung der Stiftung und ist aufgrund des Gemeinschaftszentrums Buchegg und des benachbarten Parks für Familien als Wohnstandort gut geeignet.

Die Wohnungen orientieren sich an der Suffizienz in Bezug auf den Wohnflächenverbrauch pro Kopf. Trotz des geringeren Flächenangebots erfüllen die kompakt organisierten Wohnungen die Mindestflächen gemäss Vorgaben der Wohnbauförderung.

Im Erdgeschoss wird eine öffentliche Funktion angeordnet, die dem Quartier dient und den Bucheggplatz belebt. Zur Abzeichnung der Nutzung an der Fassade wird das Erdgeschoss als überhohes Geschoss ausgebildet. Die weiteren Erdgeschossflächen sind für gemeinschaftliche Flächen der Bewohnenden vorgesehen. Die öffentliche Nutzung wird im ersten und zweiten Obergeschoss mit Gewerbe- und Dienstleistungsflächen ergänzt.

In den Regelgeschossen befinden sich zwanzig 5.5-Zimmer-Wohnungen, da sich diese Wohnungsgrösse für Familien mit mindestens drei Kindern gemäss Vorgabe der Stiftung durchgesetzt hat.

Im Untergeschoss sind die Technik-, Trocknungs- und ein kleiner Teil der Abstellräume untergebracht. Der Hauptteil der Abstellräume findet durch eine effizientere Organisation des Untergeschosses im Bestand Platz.

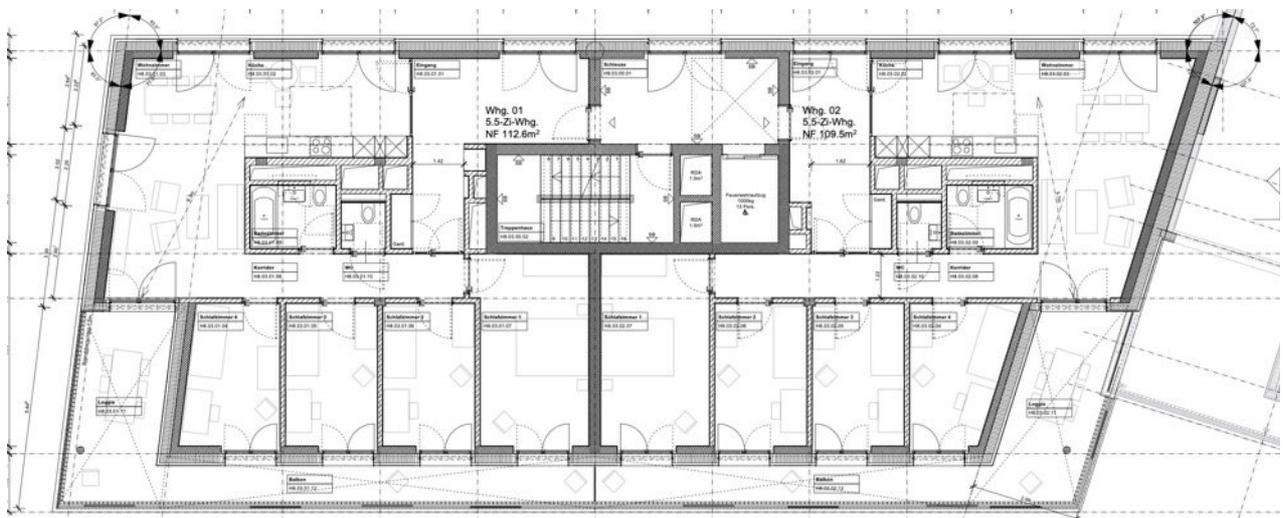


Grundriss 2. Obergeschoss, Stand: 6. April 2023

Wohnungstyp

Der Anbau bildet einen Lärmschutzriegel mit einem lärmabgewandten Aussenraum, die eine natürliche Lüftung der Innenräume gewährleistet. So können die Immissionsgrenzwerte mit lärmschutzgerechten Grundrissen, analog der bestehenden Siedlung, eingehalten werden. Auf die ruhige Parkseite sind alle lärmempfindlichen Räume wie die Schlafzimmer, das Wohnzimmer und durchgehende Aussenbereiche orientiert.

Alle Schlafzimmer sind zum ruhigen Park orientiert, die Wohnzimmer sind mit einem Balkon in der Gebäudetiefe beidseitig orientiert. Die Wohnküchen mit Sitzgelegenheiten erstrecken sich entlang der Hofwiesenstrasse und enden in Eingangsbereichen mit Garderoben. Mittige Nasszellen erlauben Rundläufe, die den Wohnungen Grosszügigkeit verleihen. Der vorgelagerte Balkon auf der Parkseite erstreckt sich auf der ganzen Länge, ist unterschiedlich tief, erweitert die Zimmer nach aussen und verbindet diese mit den beiden Eckloggien.



Grundriss 3. Obergeschoss, Stand: 6. April 2023

3.4 Verkehr und Umwelt

Verkehr

Das Untergeschoss soll möglichst reduziert sein. In der bestehenden Garage der Siedlung Brunnenhof sind ausreichend Parkplätze vorhanden, sodass die notwendigen Parkplätze der Erweiterung im bestehenden Gebäude nachgewiesen werden können. Aufgrund der Platz- und Sichtverhältnisse können keine oberirdischen Stellplätze für Personenwagen angeboten werden. Der rollstuhlgerechte Parkplatz, zwei Besucher-Parkplätze sowie die Anlieferungszone werden im Bereich der bestehenden Aussenparkplätze und Garageneinfahrt an der Brunnenstrasse angeordnet.

Gedekte Velounterstände werden wie in der bestehenden Bebauung zum Park hin angeordnet. Die Velos für die Besuchenden werden zur Hofwiesenstrasse hin orientiert sowie unter den Bäumen entlang dem Bucheggplatz angeordnet.

Durch die Umlegung des bestehenden Fusswegs vom Park an die Hofwiesenstrasse respektive den Bucheggplatz verkürzt sich die Wegstrecke vom Park zum Fussgängerstreifen um ca. 15 m. Der Stellplatz für die Feuerwehr kann auf der Hofwiesenstrasse vorgesehen werden. Dies erlaubt es, den Grünanteil auf der Parzelle zu erhöhen. Eine rückwärtige Zufahrt ist nicht notwendig.

Besucherparkplätze Brunnenhofstrasse



Energie

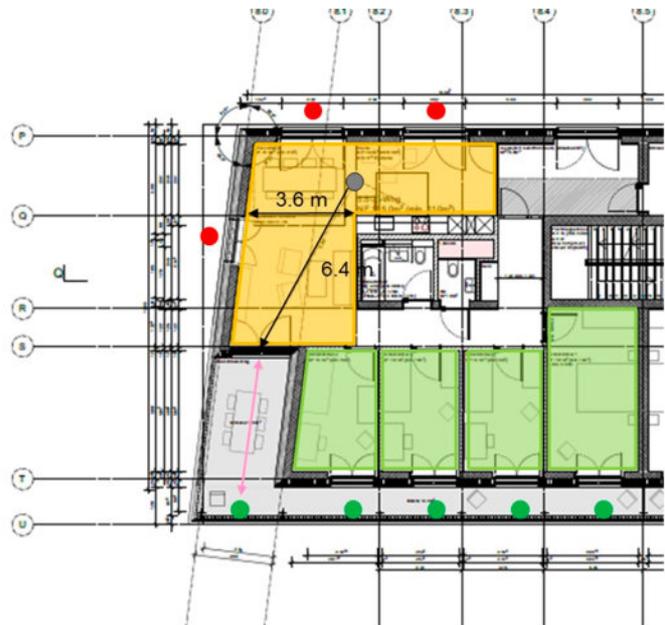
Ebenso wie der Bestand soll auch der neue Kopfbau das Nachhaltigkeitslabel Minergie P erreichen. Die Energieversorgung erfolgt voraussichtlich mit einem Anschluss an die Fernwärmeversorgung. Die Option von Erdwärmesonden wurde aus Kostengründen verworfen.

Lärm

Die Nutzungsverteilung mit weniger lärmempfindlichen Nutzungen in den untersten drei Geschossen entspricht der gängigen Praxis von max. 80% Wohnen in Mischgebieten. Somit ist für den aktuellen Projektstand die ES III massgeblich für die Beurteilung.

Die Bestandessiedlung wird von der Plattform BAUKULTUR-LAERM als gutes Beispiel geführt. Die geplante Erweiterung orientiert sich stark an dieser Grundkonzeption. Die Grundrisse der Wohnnutzung sind so ausgerichtet, dass alle lärmrelevanten Räume ein Lüftungsfenster zu lärmabgewandt Parkseite haben.

Im Rahmen des Lärmgutachtens wurde der Projektstand als Basis für den Gestaltungsplan überprüft. Der IGW Tag für die Gewerbenutzung kann eingehalten werden. Parkseitig können die IGW Tag und Nacht für die Wohnnutzung eingehalten werden. Gegenüber dem Bucheggplatz und der Hofwiesenstrasse sind die IGW Nacht für die Wohnnutzung überschritten. Die Räume mit einer Überschreitung verfügen über ein zweites Lüftungsfenster, bei welchem der IGW eingehalten werden kann (sogenannte gelbe Räume). Von den insgesamt 110 Räumen mit Wohnnutzung im Erweiterungsgebäude sind somit 30 Räume (27%) als gelb und 80 Räume (73%) als grün einzuordnen. Rote Räume gibt es keine.



- IGW eingehalten
- IGW überschritten

Raumbeurteilung Lärm Regelgeschoss

4 ERLÄUTERUNG ZU VORSCHRIFTEN UND PLAN

Das angestrebte Bebauungs- und Umgebungskonzept weicht bezüglich der Gebäudehöhe und den Abstandsvorschriften, den zulässigen Terrainveränderungen sowie der Anordnung der Abstellplätze von den Vorgaben der Grundordnung ab, weshalb der Gestaltungsplan gemäss § 86 Abs. 1 PBG dem Gemeinderat zur Zustimmung vorgelegt werden muss.

4.1 Allgemeine Bestimmungen

zu Art. 1 Zweck

Der Gestaltungsplan soll sicherstellen, dass das bauliche Potenzial der Parzellen entlang dem Bucheggplatz im städtebaulichen und funktionalen Zusammenhang mit der Bestandssiedlung gemäss dem Richtprojekt ausgeschöpft werden kann. Das bauliche Potenzial wird für preisgünstigen Wohnraum gesichert. Auf Quartierebene wird die städtebauliche Markierung des Quartierzentrums mittels Hochhauses und eine freiräumliche Aufwertung des Parkzugangs sichergestellt. Dies bedingt eine beschränkte Abweichung zur Regelbauweise.

zu Art. 2 Bestandteile und Geltungsbereich

Rechtsverbindlich sind die Vorschriften und der zugehörige Situationsplan im Massstab 1:500. Der vorliegende Erläuterungsbericht hat erläuternden Charakter.

Das dem Gestaltungsplan zu Grunde liegende Projekt zur Architektur und Umgebung von Gigon/Guyer Architekten und Uniola AG (Landschaftsarchitektur) ist zur Dokumentation und Information als Beilage enthalten, erlangt aber keine Verbindlichkeit.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück UN5003 sowie Teile der Grundstücke UN4557, UN5002 und UN5007. Dabei wird das angestrebte Parzellierungskonzept bereits berücksichtigt. Die gesamte Fläche des Geltungsbereichs beträgt 937 m².

Parzellierungskonzept

Das Grundstück UN5003 geht von Liegenschaften Stadt Zürich an die Stiftung über. Die Grundstücke UN5003 und UN4557 werden zu einer Parzelle der Stiftung vereinigt. Das Wegstück der Parzelle UN5002 wird von Grün Stadt Zürich ebenfalls an die Stiftung übergehen und der öffentliche Zugangsweg zum Park mittels Dienstbarkeit (Recht z. G. Öffentlichkeit) über den neuen Platz geführt. Die Grenze gegenüber dem Trottoir Parzelle UN5007 wird bereinigt.

Das Landgeschäft bedarf der Zustimmung des Gemeinderats und wird zeitlich mit dem Gestaltungsplan koordiniert.

zu Art. 3 Geltendes Recht

Die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung vom 23. Oktober 1991 mit Änderungen bis 24. November 2021 der Stadt Zürich (BZO) bilden die Basis des Gestaltungsplans. Grundsätzlich wurden alle relevanten Artikel der BZO in den Gestaltungsplan überführt. Soweit erforderlich wurden Abweichungen auf Basis des Richtprojekts festgelegt. Für die Baubewilligung ist neben dem Gestaltungsplan die jeweils gültige Parkplatzverordnung massgebend, soweit nicht kantonales Recht oder Bundesrecht vorgeht.

Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Es werden – analog der aktuell rechtskräftigen BZO – die bisherigen Baurechtsbegriffe nach der bis zum 28. Februar 2017 geltenden Fassung des PBG verwendet.

Suspendierung der Höhenbeschränkung durch Baulinien

Auf den Einfluss der Baulinien auf die Gebäudehöhe wird während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans verzichtet, um auf dem gesamten Baufeld den Spielraum für ein Hochhaus von 40 m zu ermöglichen. Eine Abstufung zur Strasse ist städtebaulich nicht erwünscht.

4.2 Bau- und Nutzungsvorschriften

zu Art. 4 Baubereich

Die Lage des Hauptgebäudes wird im Situationsplan ausgehend vom Richtprojekt mit einem Baubereich festgelegt. Das Hauptgebäude muss innerhalb dieses Baubereichs errichtet werden. Das Bestandesgebäude GVZ-Nr. UN02510 darf zurückgebaut werden.

Zur Erstellung eines Vordaches analog zum Richtprojekt dürfen die Baubereichsgrenzen strassenseitig überschritten werden. Parkseitig ist eine Überschreitung der Baubereichsgrenze durch Vorsprünge wie Erker und Balkone über die gesamte Fassadenlänge zulässig. Dies auch im Falle, dass die Vorsprünge in den Bereich der Freihaltezone ragen.

zu Art. 5 Abstände

Die Baulinie gegenüber der Hofwiesenstrasse wird mit dem Baubereich vollumfänglich berücksichtigt. Aufgrund der Baulinie ist kein Mehrlängenzuschlag einzuhalten.

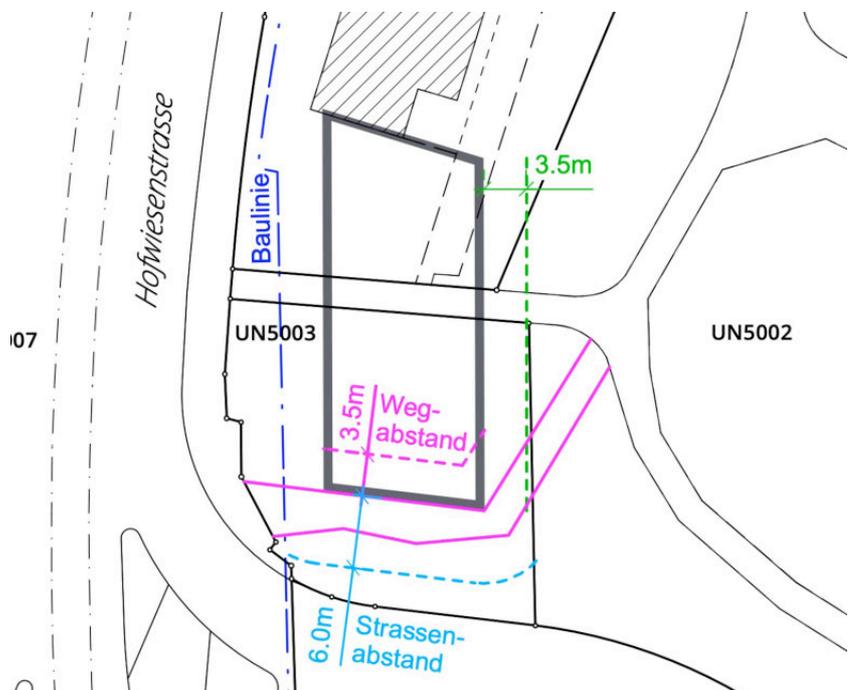
Gegenüber der Strassenparzelle am Bucheggplatz wird grundsätzlich ein Strassenabstand von 6 m eingehalten, der Mehrlängenzuschlag ist hinfällig. Aufgrund dessen, dass sich die Baulinie und der Strassenabstand nicht schneiden, wird der Baubereich sinngemäss und städtebaulich begründet dem Strassenverlauf des Bucheggplatzes folgend definiert.

Der Weg in den Park wird gemäss Richtprojekt entlang der Fassade geführt. Dies ermöglicht anstelle von Abstandsgrün eine möglichst zusammenhängende Grünfläche zum Bucheggplatz hin. Auf die Einhaltung des Wegabstands wird deshalb zu Gunsten der Umgebungsgestaltung verzichtet.

Gegenüber der Parkparzelle UN5002 ist ein Näherbaurecht notwendig, wie dies auch schon mit der Bestandessiedlung der Fall ist. Die Einhaltung des Grundabstands inklusive der Zuschläge für die Mehrlänge und die kommunale und kantonale Mehrhöhe ist mit der Fortführung der Zeilentypologie nicht möglich. Mit der Neuparzellierung wird durch den Baubereich ein Abstand von 3.5 m zur Parkparzelle gesichert, womit der kantonale Mindestabstand zur Parkparzelle respektiert wird. Die zulässigen Vorsprünge können in diesen Bereich hineinragen.

Gegenüber der Zonengrenze zur Freihaltezone ist kein Abstand einzuhalten, da die Parzellierung soweit angepasst wird, dass sie nicht mehr mit der Zonengrenze zusammenfällt. Die maximale Ausdehnung des Baubereichs orientiert sich deshalb an der Freihaltezonengrenze.

Abstandsbild im Verhältnis zum Baubereich



Verhältnis zum Bestandsbau

Der Zusammenbau mit dem Bestandsgebäude im Norden ist erlaubt. Der Baubereich reicht bis an die bestehende Fassade heran. Ein Teil der Bestandsfassade muss für den Anbau angepasst werden.

Die Gebäudelänge ist im Rahmen des definierten Baubereichs gemäss aktueller BZO frei. Es besteht kein Regelungsbedarf.

zu Art. 6 Anrechenbare Geschossfläche

Die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche wird hergeleitet aus der Gesamtbetrachtung der künftigen Parzelle, wobei nur die in der Wohnzone W4 liegenden Parzellenteile ausgenützt werden.

Die gemäss BZO zulässige Ausnützung inkl. Arealbonus (AZ 160%) für die Parzellen Kat. Nr. UN4557, Teilfläche der Parzelle Kat. Nr. UN5002 sowie Parzelle Kat. Nr. UN5003 beträgt 14'637 m². Die Berechnung ist im Richtprojekt detailliert ausgewiesen.

Die Bestandssiedlung beansprucht 11'071 m² aGF. Dadurch liegt eine Reserve von 3'566 m² vor, welche nicht genutzt ist und auf dem Gestaltungsplanperimeter konzentriert wird. Zur Vereinfachung des Vollzugs wird die zulässige anrechenbare Geschossfläche als absolute Zahl festgelegt, welche auch allfällige Flächen in Dach- und Untergeschoss miteinrechnet.

Das Projekt weist eine aGF von 3'544,7 m² auf, es verbleibt ein kleiner Spielraum für die weitere Projektierung.

Die Ausnützung überschreitet die zulässige anrechenbare Geschossfläche inkl. Arealbonus nach BZO nicht.

Es sind alle anrechenbaren Geschossflächen in sämtlichen Geschossen anzurechnen, wobei Flächen gemäss § 10 ABV weiterhin abzugsfähig bleiben.

zu Art. 7 Höhenkote

Die maximale vertikale Ausdehnung des Gebäudes wird mittels Höhenkote in m ü. M. geregelt (511,35 m ü. M.). Dies entspricht einer Gebäudehöhe von 40 m ausgehend von einem gemittelten Terrain innerhalb des Baubereichs. Damit orientiert sich die zulässige Höhe am aktuellen Vorschlag des revidierten Ergänzungsplans Hochhausgebiete.

Aus gestalterischen Gründen wird den technischen Aufbauten eine Beschränkung in Bezug auf den Dachrand auferlegt. Die technischen Anlagen sind so anzuordnen, dass sie vom oberen Abschluss des Dachrandes verdeckt werden. Ausgenommen sind Aufbauten, welche von Gesetzes wegen eine gewisse Höhe aufweisen müssen.

Verhältnis Dachrand zu Dachaufbauten
im Richtprojekt



zu Art. 8 Geschosszahl

Die Anzahl Geschosse wird nicht weiter geregelt. Mit dem Baubereich, der anrechenbaren Geschossfläche sowie der Höhenkote ist das Gebäude ausreichend definiert.

zu Art. 9 Unterirdische Gebäude

Um die Ausdehnung der unterirdischen Gebäudeteile zu beschränken, darf maximal 1/3 der nicht mit Gebäude überstellten Fläche des Gestaltungsplanperimeters unterbaut werden.

Im Bereich von Baumpflanzungen dürfen keine unterirdischen Bauteile erstellt werden, um einen ausreichenden Wurzelraum und den langjährigen Fortbestand des Baumes zu sichern.

zu Art. 10 Erdgeschosshöhe

Die lichte Höhe wird über Teile des Erdgeschosses mit mind. 4,5 m festgelegt. Dies sichert die baulichen Voraussetzungen für eine Einrichtung, welche der Quartiersversorgung dient, wie dies im kommunalen Richtplan Siedlung vorgesehen ist.

Dabei sind mindestens 120 m² der Erdgeschossflächen überhoch auszubilden, damit rund 40% (plus 10% Erschliessungsfläche) der Erdgeschossfläche für das Quartier mit hohem Öffentlichkeitsgrad zur Verfügung steht. Die andere Hälfte ist für die Bewohnenden der Siedlung als Gemeinschaftsfläche vorgesehen. Die Stiftung beabsichtigt, die Gemeinschaftsräume auch für Nutzungen durch die Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen.

zu Art. 11 besondere Gebäude

Besondere Gebäude sind im Richtprojekt keine vorgesehen. Die Vorschrift erlaubt in der Projektierung eine Überdachung der Veloabstellplätze sowie Vorrichtungen zum Sonnenschutz auf den Sitzplätzen oder Pergolas vorzusehen, sofern dies nötig ist. Die besonderen Gebäude haben in Anzahl und Fläche untergeordnet zu sein und werden auf eine Gesamtfläche von maximal 50 m² beschränkt, um den Freiraum zu schonen. Die 50 m² entsprechen rund 5% des Geltungsbereichs. Die erhöhten Gestaltungsanforderungen nach § 71 PBG sind auch bei der Integration der Bauten in die Umgebung zu erfüllen.

zu Art. 12 Hochhaus

Die festgelegte Höhenkote erlaubt ein Hochhaus von bis zu 40 m, was der Absicht der in Revision befindlichen Ergänzungsplans Hochhausgebiete entspricht.

Mit § 284 PBG sind verschiedene Anforderungen an Hochhäuser auf kantonaler Stufe vorgegeben und zu beachten. Hochhäuser müssen verglichen mit einer gewöhnlichen Überbauung ortsbaulich einen Gewinn bringen oder durch die Art und Zweckbestimmung des Gebäudes bedingt sein. Sie sind architektonisch besonders sorgfältig zu gestalten. Die Ausnützung darf vorbehaltlich abweichender Regelungen im Gestaltungsplan nicht grösser sein als bei einer gewöhnlichen Überbauung. Die Nachbarschaft darf bei einem Hochhaus nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Insbesondere darf keine Beeinträchtigung durch Schattenwurf in Wohnzonen oder bewohnten Gebäuden erfolgen. Massgeblich ist dabei der 3-Stunden-Schatten an einem

mittleren Wintertag (§ 30 Abs. 1 lit. a ABV). Die Eckwerte des Vergleichsprojekts werden in den Bestimmungen festgehalten.

Die Ausnützung wird mit dem Gestaltungsplan nicht erhöht. Die besonders gute Gesamtwirkung wird mit der Verbindlichkeit von § 71 PBG städtebaulich wie architektonisch gesichert.

Die nachfolgende Grafik zeigt den 3-Stunden-Schatten des Projekts, welcher keine überbauten oder überbaubaren Bereiche der Nachbarschaft tangiert.

3h-Schatten des Richtprojekts



zu Art. 13 Gewachsener Boden

Zur Klärung der Rahmenbedingung für die Projektierung und zur Erleichterung des Vollzugs ist es zweckmässig, im Gestaltungsplan den gewachsenen Boden verbindlich festzulegen.

Der heutige Terrainverlauf wurde vom Ingenieurbüro Schenkel AG aufgenommen. Für die Festlegung des gewachsenen Bodens werden insbesondere die aufgenommenen Anschlusshöhen am Übergang zum Park und den Strassenparzellen beigezogen. Der Verlauf der Höhenkurven innerhalb des Geltungsbereichs wird in Anlehnung an die Höhenkurven des kantonalen GIS-Browsers festgelegt. Die heute auf das bestehende Gebäude GVZ Nr. UN02510 und den Fussweg (Stützmauer) ausgerichtete Terraingestaltung wird durch eine gleichmässige Festlegung der Höhenkurven ausgeglichen.

zu Art. 14 Terrainveränderungen

Die Terraindifferenz über den gesamten Geltungsbereich beträgt ca. 2 m. Für das zulässige Mass von Terrainveränderungen wird ein Maximalmass von 0,75 m festgelegt.

Dieser Spielraum ist insbesondere notwendig, um die Terraindifferenz zwischen Park und Bucheggplatz aufzunehmen. Das öffentlich zugängliche Erdgeschoss richtet sich primär in seiner Höhenlage auf den Vorbereich zur Hofwiesenstrasse aus. Da sich das Erdgeschoss aber auch zum Parkzugang im Süden und den Park im Osten ausrichtet, ist die Möglichkeit für Abgrabungen notwendig.

zu Art. 15 Nutzungen

Mit der Vorgabe des Mindestwohnanteils von 75% wird ein Mindestmass des bezweckten gemeinnützigen Wohnraums gesichert. Die Vorgabe orientiert sich am bereits geltenden Mindestwohnanteil auf der Parzelle UN4557.

zu Art. 16 Gemeinnütziger Wohnraum

Gemäss dem Stiftungszweck werden alle Wohnflächen dem gemeinnützigen Wohnen dienen. Die Stiftung bemisst gemäss ihren Statuten die Mietzinse nach dem Prinzip der Kostenmiete.

zu Art. 17 Erdgeschossnutzung

Um die Quartierzentrumsfunktion des Bucheggplatzes zu stärken, wird im Gestaltungsplan festgelegt, dass die Erdgeschosse entlang der Hofwiesenstrasse und des Bucheggplatzes publikumsorientierte Nutzungen respektive der Gemeinschaft dienende Räume beherbergen müssen. Die Nutzungen können in Form von Gemeinschaftsräumen der Bewohnenden sowie in Form von Verkaufsläden, Gaststätten etc. der Öffentlichkeit dienen. In Absprache mit der Stadt Zürich ist eine Erweiterung des Kindergartens im Bestand geplant.

4.3 Freiraum

zu Art. 18 Begrünung

Die Begrünungsvorschrift für Flachdächer wird aus der BZO übernommen. Es ist im Rahmen der erhöhten Anforderungen auf einen ausreichenden Substrataufbau und ergänzende Strukturelemente zu achten.

Die Vorschrift zur Begrünung der Umgebung nach BZO wird übernommen. Die Versiegelung von nicht mit Gebäuden überstellten Flächen ist möglichst gering zu halten.

Das Projekt weist eine nicht überbaute Fläche von 565 m² auf. Davon sind im Sinne von Art. 11 Abs. 2 BZO 378 m² zu begrünen. Gemäss ständiger Praxis sind dabei die Erschliessungsflächen nicht anrechenbar, was im Geltungsbereich die Zugangsflächen zum Gebäude sowie den Parkzugang betrifft. Mit den übrigen Flächen im Vorbereich und zum Park hin kann die Vorgabe erfüllt werden.

Die Spielflächen, welche für die angestrebte Zielgruppe notwendig sind, können im Bestand genutzt werden und sind ausreichend dimensioniert sowie gut zugänglich.

Die Bepflanzung und Dachbegrünung fördern die ökologische Vernetzung und den ökologischen Ausgleich.

zu Art. 19 Bepflanzung

Die Begrünung des Areals durch standortgerechte, möglichst einheimische Pflanzen und Bäume fördert die Aufenthaltsqualität, bildet Lebensraum und Nahrungsgrundlage für Kleintiere, trägt zur Hitze-minderung, zur ökologischen Vernetzung und zum ökologischen Ausgleich bei.

Es ist in Anlehnung an die Fachplanung Stadtbäume ein angemessenes Grünvolumen zu erreichen. Die genauen Standorte und Anzahl der Bäume sind im Rahmen der Projektierung und in Zusammenarbeit mit den beteiligten städtischen Stellen festzulegen. Die Koordination mit den unterirdischen Bauteilen ist im Bauprojekt nachzuweisen, so dass für die Bäume ein ausreichender Wurzelraum sichergestellt wird.

zu Art. 20 Vorbereich

Der Vorbereich hat in Verbindung mit dem Erdgeschoss und dem Parkzugang eine wichtige Funktion als Aufenthalts- und Durchgangsort. Der Interaktion zwischen der Erdgeschossnutzung und dem Vorbereich kommt eine besondere Bedeutung zu. Der Vorbereich und die Erdgeschossnutzung sind konzeptionell als Einheit zu betrachten, wobei den verschiedenen Funktionen (öffentlicher Zugang zum Erdgeschoss, Gebäudezugang Bewohnerinnen und Bewohner, Aufenthalt) Rechnung zu tragen ist. Im Bereich des Gebäudezugangs für die Wohnungen ist eine Weiterführung der Gestaltung analog dem angrenzenden Bestandesbau vorgesehen. Der Vorbereich des von den im Gebäude lebenden Kindern genutzten Haupteingangs wird mit einer Hecke bzw. einer Blumenwiese mit Treppenstufen vom Trottoir abgegrenzt. Zur Abgrenzung des Trottoirs von der Strasse besteht ein weiterer Grünstreifen. Alternativ können Kinder den direkten Hauseingang zum Park nutzen.

Die Fläche ist im Sinne der Festlegung im kommunalen Richtplan Siedlung (Quartierzentrum) und Verkehr (Fussgängerbereich) als öffentlich zugängliche Fläche zu gestalten, die primär dem Fussverkehr und dem Aufenthalt dient. Mittels Belagswechseln und spezifischer Begrünung sowie topografischer Elemente kann die Fläche gegliedert und zum Parkzugang hin abgegrenzt werden. Ebenso ist ein besonderes Augenmerk auf das Zusammenspiel von Vorbereich als Freiraum (Bepflanzung, Einfassungen, Ausstattung) und dem Gebäude (Fassade, Nutzung) zu legen.

Die Beschattung des Fussgängerbereichs am Bucheggplatz gemäss dem kommunalen Richtplan und mit Rücksicht auf die Fachplanung Stadtbäume wird im Gestaltungsplan verbindlich festgelegt.

4.4 Gestaltung

zu Art. 21 Anforderungen

Als Grundsatz gilt für das Bauvorhaben, dass eine "besonders gute" Gestaltung sowie eine zweckmässige Ausstattung und Ausrüstung gemäss § 71 Abs. 1 PBG zu erreichen ist. Die in § 71 Abs. 2 PBG exemplarisch aufgezählten Merkmale sind wegleitend für die Beurteilung. Die bestehende Überbauung Brunnenhof ist aus einem qualifizierten Konkurrenzverfahren hervorgegangen und die Erfüllung der Kriterien ist mit der Bewilligung vom 2004 attestiert worden. Die vorliegend geplante Erweiterung wird gestalterisch weitergeführt und orientiert sich diesbezüglich stark am Bestand.

Die umfassende Beurteilung der "besonders guten" Gestaltung hat im Baubewilligungsverfahren zu erfolgen.

4.5 Erschliessung und Parkierung

zu Art. 22 öffentlich zugänglicher Fussweg

Der Fussweg, welcher heute von der Hofwiesenstrasse in den Park führt, wird aufgehoben und am östlichen Parzellenrand neu angelegt. Der Platzbereich vor dem Gebäude dient dem Anschluss an den Fussgängerübergang zur Haltestelle Bucheggplatz und wird mit einer Dienstbarkeit zu Gunsten der Öffentlichkeit gesichert.

Die Fusswegverbindung auf dem Perimeter muss diese Verbindungsfunktion sicherstellen und einen öffentlichen Charakter aufweisen. Aufgrund der Festlegung im kommunalen Richtplan Verkehr als Fussgängerbereich wird davon ausgegangen, dass sich die Fussgängerströme flächig im Vorbereich bewegen werden. Daher ist es wichtig, dass der Parkzugang vom Vorbereich aus gut wahrnehmbar und ersichtlich ist. Der Parkzugang ist im Projekt durch eine Verschmälerung der begehbaren Fläche und einen Belagswechsel ausgezeichnet und wird somit für die Öffentlichkeit ersichtlich.

zu Art. 23 Abstellplätze

Die in der Parkplatzverordnung vorgeschriebene Mindestanzahl von Autoabstellplätzen darf nicht überschritten werden. Für die Bemessung der Anzahl Abstellplätze ist entsprechend die jeweils gültige Parkplatzverordnung (PPV) zu berücksichtigen.

Mit der maximal zulässigen aGF sind bei Ausschöpfung des maximalen Wohnanteils aufgrund der Lärmsituation und Bemessung nach aktuell geltender PPV rund 77 Velo-Abstellplätze erforderlich. Rund 30% davon können im unmittelbaren Vorbereich des Gebäudezugangs zur Hofwiesenstrasse angeordnet werden und liegen in einer Distanz von maximal 20 m zum Eingang.

Die Richtlinie des TAZ zur Anordnung von Velo-Abstellplätzen gibt vor, dass die Abstellplätze für Besuchende max. 30 m und diejenigen für Bewohnende max. 100 m vom Gebäudeeingang entfernt liegen sollten.

Alle weiteren Velo-Abstellplätze sind in der Bestandessiedlung der Parzelle UN4557 nachzuweisen. Dies erfordert eine Änderungsbewilligung der bestehenden Siedlung.

Motorradabstellplätze

Mit der maximal zulässigen aGF sind bei Ausschöpfung des maximalen Wohnanteils aufgrund der Lärmsituation und Bemessung nach aktuell geltender PPV mindestens 2 Abstellplätze erforderlich. Die Abstellplätze können im Bestand mit rund 150 m Entfernung Luftlinie zum Neubau platziert werden.

Autoabstellplätze

Mit der maximal zulässigen aGF sind bei Ausschöpfung des maximalen Wohnanteils aufgrund der Lärmsituation und Bemessung nach aktuell geltender PPV rund 32 Abstellplätze erforderlich. Diese dürfen im Gebiet D auf 60% reduziert werden, d. h. rund 19 Abstellplätze. Eine weitergehende Reduktion ist nur über ein Mobilitätskonzept zulässig.

Die Parzelle in ihrer Grösse wie auch bezüglich der Lage am Bucheggplatz lässt keine zweckmässige Parkierung im Untergeschoss zu. Die nötigen Parkfelder werden deshalb im nördlich gelegenen Bestandesbau nachgewiesen. Dies erfordert eine Änderungsbewilligung der bestehenden Siedlung, entlastet jedoch das Untergeschoss sowie die Umgebungsgestaltung des Neubaus.

Die PPV gibt in Art. 9 vor, dass die erforderlichen Abstellplätze im Umkreis von 300 m nachgewiesen werden müssen, bei denjenigen für Besuchende gelten 150 m. Davon wird minimal abgewichen, damit die Abstellplätze für Besuchende gemeinschaftlich weiterhin an der Brunnenhofstrasse (siehe Plan in Kapitel 3.4) angeordnet werden können.

Kapazitäten Bestandsbau

Mit Bauentscheid vom Dezember 2004 wurden 85 Parkfelder im Rahmen der Arealüberbauung der Parzelle UN4557 bewilligt, 8 davon oberirdisch an der Brunnenhofstrasse für Besuchende. Nach heute geltender PPV wären nur 55 Abstellplätze, 6 davon für Besuchende notwendig. Somit können die knapp 20 Abstellplätze nach den heutigen Anforderungen gut im Bestand untergebracht werden. Die hervorragend erschlossene Lage (öV-Güteklasse A) sowie die überdurchschnittliche Wohnungsgrösse spricht für eine optimierte Nutzung der bestehenden Tiefgarage.

Mehrverkehr

Mit dem Neubau werden keine zusätzlichen Abstellplätze für Autos erstellt, sondern bestehende Abstellplätze im Bestand umgenutzt. Deshalb ist davon auszugehen, dass die Überbauung insgesamt nicht mehr Fahrten erzeugt als dies heute der Fall ist.

4.6 Umwelt

zu Art. 24 Lärmempfindlichkeitsstufe

Im Geltungsbereich ist die Empfindlichkeitsstufe (ES) III massgebend. Gemäss Praxis im Kanton Zürich ist dafür ein maximaler Wohnanteil von 80% erforderlich. Die Nutzungsbestimmungen lassen dies zu. Es wird beabsichtigt, einen Wohnanteil von 80% der massgebenden Flächen zu realisieren. Dies umfasst alle dem Wohnen und Arbeiten dienenden Flächen.

Wenn sich die Lärmsituation zu einem späteren Zeitpunkt verbessert, kann der Wohnanteil auf über 80% erhöht werden, lediglich im Erdgeschoss ist die Nutzung vorgegeben. Dies eröffnet der Stiftung den Spielraum im Sinne des Stiftungszwecks den gemeinnützigen Wohnraum zu erhöhen, wenn die Lärmsituation dies künftig zulässt. Wird der Wohnanteil mehr als 80% betragen, haben die der Lüftung dienenden Fenster von lärmempfindlichen Nutzungen die Grenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II der eidgenössischen Lärmschutz-Verordnung (LSV, SR 814.41) einzuhalten.

Umfassende Prüfung von Lärmschutzmassnahmen und Interessenabwägung

Eine Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV setzt im späteren Bewilligungsverfahren eine auf den Einzelfall abgestimmte umfassende Interessenabwägung voraus. Alle zumutbaren Massnahmen müssen ausgeschöpft sein wie z. B. eine lärmoptimierte Stellung der Gebäude, lärmgünstige Anordnung der Wohnungsgrundrisse. Ausserdem sind alle zur Reduktion der Lärmbelastung möglichen Massnahmen – unter Berücksichtigung der spezifischen Situation – auf ihre Zweck- und Verhältnismässigkeit zu überprüfen und soweit möglich umzusetzen. Bei dennoch verbleibenden Überschreitungen des Grenzwerts muss eine akzeptable Wohnqualität erreicht werden.

Können durch verhältnismässige Massnahmen die Immissionsgrenzwerte nicht eingehalten werden, darf eine Ausnahmegewilligung nur erteilt werden, wenn an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes öffentliches Interesse besteht.

Im Rahmen des bisherigen Planungsprozesses wurden alle zweckmässigen Lärmschutzmassnahmen geprüft und soweit zweckmässig, im Sinne der Interessenabwägung über alle Aspekte (Raumplanung, Natur- und Heimatschutz sowie Umweltschutz), ausgeschöpft.

Das übergeordnete Interesse an der Errichtung von Gebäuden kann wie folgt zusammengefasst werden:

- Gestützt auf das RPG, das PBG sowie die Richtpläne aller Stufen besteht ein hohes Interesse an der Siedlungsentwicklung nach innen an diesem Ort, der eine hervorragende Erschliessungsgüte aufweist und zentral gelegen ist. Für die Realisierung von gemeinnützigem Wohnraum und die sozialräumliche Entwicklung besteht ebenso ein hohes Interesse.
- Aufgrund der mehrseitig lärmexponierten Lage ist der Anbau an den bestehenden Baukörper die bestmögliche Variante. Die

Situation wird gegenüber dem heutigen allseitig belasteten Punktbau verbessert.

- Der Anbau schützt den öffentlichen Freiraum in der Freihaltezone optimal, was nicht nur den Bewohnenden des Gebäudes, sondern auch den Besuchenden des Parks zugutekommt. Dies fördert den sozialen Austausch und damit zusammenhängend die sozialräumliche Entwicklung.
- Jede Wohneinheit verfügt über ruhige Räume.

zu Art. 25 Energie

Die Anforderungen sind aufgrund der gesetzlichen Energievorschriften bezüglich der Versorgung bereits hoch. Deshalb werden Anforderungen auf der Verbraucherseite definiert.

Um einen Teil des Energieverbrauchs des Neubaus selbst zu produzieren, ist die Ausstattung der Dachfläche sowie der Süd- und Westfassade mit PV-Paneelen vorgesehen. Die Vorgaben zur Eigenstromerzeugung bei Hochhäusern sind aufgrund des ungünstigen Verhältnisses von Dachfläche zu Energiebezugsfläche nicht allein mit dem Hochhaus zu erreichen. Die Anlage zur Stromerzeugung darf ergänzend auch auf dem Bestandesbau angeordnet werden.

zu Art. 26 Lokalklima

Zur Umsetzung der Anforderungen aus der Fachplanung Hitzeminderung schreibt der Gestaltungsplan vor, dass Bauten und Anlagen sowie Freiräume so zu gestalten sind, dass eine übermässige Erwärmung der Umgebung möglichst vermieden werden kann. Das Richtprojekt ist hinsichtlich der Hitzeminderung optimiert. Es wird auf den Einsatz von versickerungsfähigen Materialien, auf die Beschattung durch Bäume, auf die Entsiegelung und Begrünung der Bodenflächen sowie der Fassade geachtet. Im konkreten Bauprojekt sind im Rahmen der Weiterentwicklung des Richtprojekts weitere Massnahmen zu prüfen und im Baugesuch sind sämtliche Massnahmen darzulegen.

zu Art. 27 Entwässerung, Retention

Das anfallende Regenwasser ist, soweit zulässig, in geeigneter Weise über (mulifunktionale) Versickerungs- und Retentionsflächen dem Grundwasser zuzuführen und soll für Verdunstungsprozesse zur Verfügung stehen. Das Regenwasser, welches nicht versickert werden kann oder darf, muss im Sinne des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (GSchG) abgeleitet werden. Zusammen mit dem Baugesuch muss ein durch ERZ Entwässerung genehmigtes Entwässerungskonzept eingereicht werden. In diesem ist der Umgang mit der kantonalen Richtlinie (AWEL Richtlinie zum Umgang mit dem Regenwasser, 2022) aufzuzeigen. Diese sieht vor, dass maximal 15% des Jahresniederschlags von einer Parzelle abfliessen sollen.

Zu Art. 28 Ökologischer Ausgleich

Für einen angemessenen ökologischen Ausgleich sind gemäss Art. 15 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV, SR 451.1) im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ökologische Ausgleichsmassnahmen zu treffen. Die Ausgleichsmassnahmen im Sinne von Art. 15 NHV bezwecken die Vernetzung oder Neuschaffung von Biotopen, die Förderung der Artenvielfalt, eine möglichst schonende und naturnahe Bodennutzung sowie die Natur in den Siedlungsraum einzubinden und das Landschaftsbild zu beleben. Der ökologische Ausgleich wird über eine einheimische Bepflanzung gemäss Art. 19 der Gestaltungsplanvorschriften gewährleistet.

4.7 Schlussbestimmung

Zu Art. 29 Inkrafttreten

Laufen die Rekursfristen zur Festsetzung durch den Gemeinderat und die Genehmigung durch den Kanton ungenutzt ab respektive sind allfällige Rechtsmittelverfahren abgeschlossen, wird der Gestaltungsplan durch den Stadtrat in Kraft gesetzt.

Der Vollzug der Neuparzellierung erfolgt nach der Inkraftsetzung des Gestaltungsplans.

5 AUSWIRKUNGEN UND INTERESSENABWÄGUNG

Richtplanung und städtische Fachplanungen

Die übergeordneten Vorgaben der Richtplanung auf kantonaler, regionaler und städtischer Ebene werden mit dem Gestaltungsplan eigentümerverbindlich und stufengerecht verankert. Im Wesentlichen werden folgende Themen umgesetzt:

- Innenentwicklung mit Hochpunkt mit quartierbezogener Nutzung am Bucheggplatz
- Aufwertung des Vorbereichs für Zufussgehende in Bezug auf die Aufenthaltsqualität und den Zugang zum Park
- Vorgaben zur Minderung der Hitzeeinwirkung und zur ökologischen Vernetzung durch Bepflanzungsvorschriften und Regelung der zulässigen Eingriffe in den Boden

Die Festlegungen im Gestaltungsplan entsprechen den Vorgaben der Richtplanung und einer verdichteten und haushälterischen Bauweise, wobei die Dichte eher am unteren Rand der Vorgaben im städtischen Richtplan liegt. Im Kontext der Bestandessiedlung und einer gestalterisch besonders guten Einordnung in die städtebauliche und freiräumliche Umgebung ist eine Dichte im unteren Rahmen des kommunalen Zielwerts angemessen.

Das Baukollegium hat die Realisierung eines Hochhauses an diesem Standort als wünschenswert beurteilt. Mit der sorgfältigen städtebaulichen Einordnung und der Aufwertung des Aussenraums mit hohem Öffentlichkeitscharakter wird der ortsbauliche Gewinn erreicht.

Da die SFW Stiftung Familienwohnungen eine Belegung von Familien mit mind. 3 Kindern pro Wohnung vorgibt, wird ein effizienter, reduzierter Wohnflächenverbrauch realisiert. So kann mit einer Bewohnerzahl von mehr als 100 Personen in 20 Wohnungen gerechnet werden. Dies entspricht einem durchschnittlichen Flächenverbrauch von rund 22 m² pro Person, was auch dem durchschnittlichen Wert in den Liegenschaften der Stiftung entspricht.

ISOS

Die in der Umgebungszone XI bezeichneten Baumreihen und die Fussgängerüberführung werden durch das Projekt nicht negativ tangiert. Die Laubbaumreihe wird erhalten.

Mit dem Gestaltungsplan wird ein zusätzliches Volumen am Bucheggplatz ermöglicht, welches sich in die bestehende Bebauung besonders gut einfügt und den Raum am Bucheggplatz städtebaulich aufwertet. Gemäss dem Beschrieb der Umgebungszone sind grossvolumige Bauten nicht unüblich. Die erhöhten gestalterischen Anforderungen sind in den Bestimmungen verankert. Das Vorhaben steht mit den Zielen der Umgebungszone XI des ISOS im Einklang.

Mit dem Gestaltungsplan wird die angrenzende Grünanlage Buchegg mit Erhaltungsziel a nicht von Gebäuden tangiert. Somit ist das

Erhaltungsziel durch den Erhalt der Beschaffenheit der Grünanlage als Freifläche und für das Ortsbild wesentliche Vegetation gewahrt.

Bau- und Zonenordnung

Mit der Errichtung des Hochhauses wird die Verdichtung vorangetrieben und neuer preisgünstiger Wohnraum bereitgestellt, ohne die in der Bau- und Zonenordnung zulässige Ausnützung von 160 % zu überschreiten. Die Revision des Ergänzungsplans Hochhausgebiete der Stadt Zürich sieht eine Gebäudehöhe von 40 m auf dem Areal vor. Heute handelt es sich dabei jedoch um eine Abweichung von der Bau- und Zonenordnung (vgl. § 83 Abs. 1 PBG).

Der Gestaltungsplan wird durch die Legislative gemäss § 86 Satz 1 PBG beschlossen, womit Abweichungen gegenüber der Grundordnung gewährt werden können.

Umwelt

Das Areal befindet sich in einem Gebiet, in welchem Massnahmen zur Hitzeminderung nötig sind. Bei der Umgebungsgestaltung werden deshalb Vorgaben zur Begrünung des Umschwungs wie der Dachflächen, Beschattung durch Bäume und einem niedrigen Versiegelungsgrad, u.a. auch für den Fussweg verankert. Es wird auf den Einsatz sickerungsfähiger Materialien und die Begrünung mit standortgerechten, einheimischen Pflanzen geachtet. Damit wird ein Beitrag zur Hitzminderung stufengerecht festgelegt.

Für den Neubau werden bestehende Abstellplätze der Bestandes-siedlung genutzt. Somit wird mit einer konstant bleibenden Fahrten-zahl gerechnet und die Luftbelastung erhöht sich nicht.

Lärm

Lärmoptimierung im Gestaltungsplan

Der Lärmschutz wurde bei der Bestandessiedlung wie auch bei der Erweiterung bereits in der konzeptionellen Phase sorgfältig bearbeitet. Mit dem Gestaltungsplan werden primär ein Mindestwohnanteil von 75% sowie die Lage des Baukörpers festgelegt. Dessen Ausrichtung verfolgt das Ziel, dass für die Bewohnenden ein maximal lärmabgewandter Aussenraum entsteht. Zusätzlich generiert der hohe und kompakte Baukörper eine wesentliche Verbesserung des Lärmschutzes für den Park und den angrenzenden Aussenbereichen der vorhandenen Gebäude. Durch die Festlegung eines maximalen Wohnanteils werden die empfindlicheren Wohnräume begrenzt, so dass in den lärmexponierteren Geschossen weniger empfindliche Nutzungen Platz finden.

Beurteilung Projektstand

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind Ausnahmegewilligungen gemäss Art. 31 Abs. 2 LSV zu erwarten.

Im Projekt wird nachgewiesen, dass weniger als 30% der Räume gelb sind (siehe Lärmgutachten), wobei dies jeweils 1 Raum pro Wohnung betrifft. Alle Wohnungen verfügen über Räumlichkeiten, welche sogar unter dem IGW Tag der ES II, respektive deutlich unter dem IGW-Nacht der ES III belüftet werden können.

Lärmoptimierung

Die Parzelle ist bereits heute mit einem freistehenden Punktbau überbaut. Die Lärmbelastung wird mit der Verlängerung des Riegels als Neubau im Vergleich zum Bestandesbau verbessert. Durch die Wahl des Baukörpers kann das Ziel, die Verdichtung nach Innen und der Bereitstellung von gemeinnützigem Wohnraum voranzubringen, umgesetzt werden. Gleichzeitig entsteht ein neuer Klangraum im Park für die Öffentlichkeit und für die angrenzenden Bewohnenden. Die auf dieser Stufe möglichen Massnahmen und Optimierungen wurden vorgenommen und im Gestaltungsplan berücksichtigt. Die weiteren Optimierungsmassnahmen sind mit dem Bauprojekt zu erarbeiten und nachzuweisen.

Gemeinnütziger Wohnraum

Mit dem Vorhaben kann die Stiftung ihr Angebot an gemeinnützigem Wohnraum im städtischen Umfeld ausbauen. Indem es auch grösseren Familien mit niedrigem und mittlerem Einkommen möglich ist, in der Stadt Wohnraum zu erhalten, leistet das Projekt einen wichtigen Beitrag zur sozialräumlichen Entwicklung der Stadt Zürich.

Klimaschutzziel Netto-Null 2040

Das Projekt entspricht dem Ziel der Erreichung von Netto-Null bis 2040. In Anlehnung an den SIA-Effizienzpfad Energie werden für die Planung zur Überprüfung auf die Konformität zum neuen Klimaschutzziel Netto-Null bis 2040 vier Handlungsfelder betrachtet: Die Erstellung, der Betrieb, die Mobilität sowie der Aussenraum.

Handlungsfeld Erstellung

Beim Handlungsfeld Erstellung haben die Neubauten den oberen Grenzwert für Graue Energie gemäss Minergie-Eco, Ausgabe 2018, einzuhalten. Durch den Verzicht auf Erstellung weiterer Autoabstellplätze kann das Volumen des Untergeschosses reduziert werden, was gemeinsam mit dem niedrigen vorgesehenen Wohnflächenverbrauch pro Person von ca. 22 m² zu einer Reduktion der Emissionen aus der Erstellung führt.

Handlungsfeld Betrieb

Das kantonale Energiegesetz schreibt eine Heizung mit erneuerbaren Energien vor. Das Projekt sieht einen Anschluss an die Fernwärmversorgung vor. Der geforderte Anteil an Eigenstromproduktion wird durch Photovoltaikanlagen erreicht, wobei auf eine gemäss §47 b BBV I mögliche Reduktion verzichtet wird.

Handlungsfeld Mobilität

Das Planungsgebiet ist sehr gut mit dem Fuss-, Velo- und öffentlichen Verkehr erschlossen. Auf die Erstellung von zusätzlichen Autoabstellplätzen wird durch die Nutzung von bereits bestehenden Abstellplätzen verzichtet. Veloabstellplätze werden eingangsnah oder an witterungsgeschützten, diebstahlsicheren Lagen realisiert. Durch die in der unmittelbaren Nachbarschaft vorhandenen Infrastrukturen des täglichen Bedarfs (z. B. Einkauf, Sportanlagen, Grünflächen, Schulen) kann eine Stadt der kurzen Wege gefördert werden. Insgesamt ist dadurch eine nachhaltige Mobilität sichergestellt.

Handlungsfeld Aussenraum

Die Vorschriften schreiben dazu die Pflanzung von Bäumen vor. Durch die vorgeschriebene Beschränkung der unterbauten und unversiegelten Fläche wird deren Wachstum wie auch die Versickerung sichergestellt.

Fazit

Der Gestaltungsplan steht im Einklang mit den übergeordneten Planungen und Rahmenbedingungen. Den Anforderungen des Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung wird Rechnung getragen.

Auf der Grundlage des überzeugenden Richtprojekts setzt der Gestaltungsplan die Anliegen der Ausschöpfung vorhandener baulicher Reserven an gut erschlossener Lage spezifisch um, was eine Abweichung von den Abständen und der Höhe bedingt.

Mit dem hohen Wohnanteil wird gemeinnütziger Wohnraum bereitgestellt. Die Vorgaben zur Erdgeschossnutzung sichern die quartierbezogene Nutzung am Knotenpunkt Bucheggplatz.

Der Zugang zum Park wird gesichert und aufgewertet. Mit den Vorgaben zur Unterbauung, dem Vorbereich und der Begrünung leistet das Vorhaben einen Beitrag zur Hitzeminderung im städtischen Siedlungskörper.

Dieser Sondernutzungsplanung stehen keine überwiegenden Interessen entgegen.

6 MEHRWERTAUSGLEICH

Da die rechtskräftige Ausnützungsziffer gemäss BZO mit dem Gestaltungsplan nicht überschritten wird, entstehen durch die Planung keine Planungsvorteile, welche gemäss Mehrwertausgleichsgesetz vom 28. Oktober 2019 (MAG, LS 700.9) ausgeglichen werden müssen.

7 MITWIRKUNG

7.1 Mitwirkung

Die Unterlagen wurden während 60 Tagen vom 21.06.2023 bis 21.08.2023 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist konnten sich alle Personen zum Entwurf äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Es sind keine Einwendungen eingegangen.

7.2 Kantonale Vorprüfung

Würdigung

Im Vorprüfungsbericht vom 4. September 2023 wird der private Gestaltungsplan Brunnenhof grundsätzlich positiv beurteilt: «Dem privaten Gestaltungsplan liegt ein Architekturprojekt zugrunde, welches aus einem qualifizierten Prozess entwickelt wurde und mit der Schaffung von preisgünstigem Wohnraum für kinderreiche Familien einen wichtigen Beitrag zur sozialen Durchmischung des Gebiets zu leisten vermag. Die rund um den Bucheggplatz vorgesehenen baulichen Dichten, die notwendigen Aussenraumqualitäten und die Belebung des öffentlichen Raums können mit vorliegendem Gestaltungsplan im Sinne der übergeordneten Richtplanvorgaben grundeigentümerverbindlich verankert werden. Das Planungsvorhaben entspricht somit den übergeordneten planerischen Vorgaben und wird unter Berücksichtigung der nachfolgenden Auflagen als genehmigungsfähig eingestuft.»

Hinweis

Die Lage der 4.5 m hohen Erdgeschosse gemäss Art. 10 soll in den Vorschriften oder im Plan verortet werden.

Umsetzung

Die offene Formulierung ermöglicht einen angemessenen Spielraum für die weitere Projektierung. Es erfolgt keine Präzisierung der Anordnung.

Antrag 1

Die Pflicht zur Begrünung von Flachdächern soll nicht relativiert werden. Der entsprechende Satz in Art. 18 Abs. 1 soll gestrichen werden. Um zur Hitzeminderung beizutragen ist ein Bodenaufbau von 15 bis 100 cm oder mehr zur Wasserspeicherung notwendig.

Umsetzung

Der Satz «Die Pflicht ökologisch wertvoll zu begrünen, besteht, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist.» wurde gestrichen.

Antrag 2

Zur Erfüllung der Anforderungen gemäss § 83 Abs. 3 PBG ist detaillierter darzulegen, wie die im Gestaltungsplanperimeter erforderlichen Abstellplätze in Abhängigkeit der erforderlichen Änderungsbeurteilung gesichert sind.

Umsetzung

Art. 23 Abs. 3 wurde so präzisiert, dass die Abstellplätze auf Grundstück UN4557, welches den Bestandesbau umfasst, angeordnet werden müssen.

Antrag 3

Dem Gestaltungsplanperimeter sei die Empfindlichkeitsstufe III eindeutig zuzuordnen. Es können nicht nur die Immissionsgrenzwerte festgeschrieben werden, da hinsichtlich neuer Anlagen nach Art. 7 Lärmschutzverordnung (LSV) die Planungswerte zur Anwendung kommen. Auf Bedingungen hinsichtlich des Wohnanteils sei zu verzichten, da dies zu Planungsunsicherheiten führe.

Überschreitungen der ES III von über 6 dB in der Nacht sind als wesentlich einzustufen. Aufgrund der aktuellen Gerichtspraxis können Ausnahmegewilligungen nicht ohne Weiteres in Aussicht gestellt werden. Spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist die Massnahmenprüfung zu dokumentieren und eine umfassende Interessenabwägung durchzuführen.

Umsetzung

Die Formulierung von Art. 24 wurde entsprechend des Antrags umformuliert.

Hinweis

Aus Sicht des Ortsbildschutzes erübrigt sich mit der Feststellung, dass das Vorhaben mit dem ISOS vereinbar ist, eine detaillierte Interessenabwägung. Es wird empfohlen deswegen im Erläuterungsbericht die Gegenüberstellung und Gewichtung zu streichen.

Umsetzung

Der Verweis auf die erfolgte Gegenüberstellung wurde aus dem Kap. 5 entfernt.

8 ABLAUF

Juni–August 2022	Erarbeitung Entwurf Gestaltungsplan
10. August 2022	Beratung Gestaltungsplan und Projekt mit Stadt Zürich (AfS)
August 2022	Überarbeitung Gestaltungsplan und Projekt
28. Oktober 2022 und 25. November 2022	Beurteilung Baukollegium
November 2022	Verabschiedung Gestaltungsplan und Projekt durch Grundeigentümer
Dezember 2022	Eingabe Gestaltungsplan und Projekt Stadt Zürich
Dezember 2022–Februar 2023	Ämtervernehmlassung
März–Mai 2023	Bereinigung Gestaltungsplan
Juni–August 2023	Öffentliche Auflage, Vorprüfung und städtische Vernehmlassung
August–September 2023	Auswertung Einwendungen / Anträge und Bereinigung Gestaltungsplan und Projekt
Februar 2024	Verabschiedung durch den Stadtrat z. H. Zustimmung durch den Gemeinderat
ca. März 2024–Juni 2024	Zustimmung durch den Gemeinderat
3. Quartal 2024–4. Quartal 2024	Genehmigung Gestaltungsplan durch die Baudirektion und Publikation (allenfalls Rechtsmittelverfahren)
4. Quartal 2024	Inkraftsetzung