Stadt Zürich
Stadtrat

Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 31. Januar 2024

GR Nr. 2024/37

Amt für Städtebau, Privater Gestaltungsplan «Brunnenhof», Zürich-Unterstrass, Kreis 6 Liegenschaften Stadt Zürich, Landveräusserung, Genehmigung

1. Zweck der Vorlage

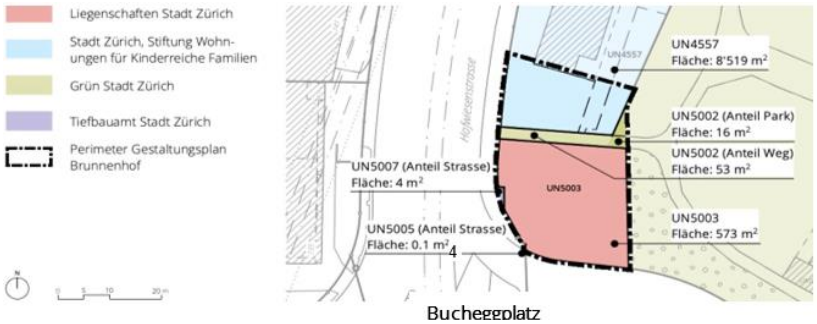
Der private Gestaltungsplan «Brunnenhof» schafft die planungs- und baurechtliche Grundlage für die Erstellung eines 40 m hohen Hochhauses der städtischen Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien (SWkF; aufgrund einer Namensänderung künftig «Stiftung für Familienwohnungen») am Bucheggplatz mit 20 gemeinnützigen Familienwohnungen. Er hat zum Ziel, einen städtebaulich und architektonisch hochwertigen Abschluss der bestehenden Siedlung zu ermöglichen und die notwendigen Aussenraumqualitäten und die Belebung des öffentlichen Raums zu gewährleisten. Mit diesem Antrag beantragt der Stadtrat dem Gemeinderat, dem privaten Gestaltungsplan «Brunnenhof» zuzustimmen.

Ein Teilbereich des Gestaltungsplanperimeters befindet sich heute im Eigentum der Stadt. Gleichzeitig mit der Zustimmung zum Gestaltungsplan beantragt der Stadtrat dem Gemeinderat dem diesbezüglichen Landverkauf im Umfang von 645 m^2 zuzustimmen.

2. Geltungsbereich des Gestaltungsplans

Der Gestaltungsplanperimeter liegt an der Hofwiesenstrasse, direkt angrenzend an den Bucheggplatz. Er umfasst die Parzelle Kat.-Nr. UN5003 sowie Teile der Parzellen Kat.-Nrn. UN4557 und UN5002. Im Osten befindet sich der Buchegg-Park mit dem Gemeinschaftszentrum «GZ Buchegg». Im Norden grenzt er an die bestehende Wohnsiedlung Brunnenhof der SWkF an. Südlich der Wohnsiedlung Brunnenhof verläuft ein Fussweg über den Gestaltungsplanperimeter. Dieser verbindet die Hofwiesenstrasse mit dem Buchegg-Park. Auf der Parzelle Kat.-Nr. UN5003 befindet sich ein Wohngebäude aus dem Jahr 1943. Die Fläche des Gestaltungsplanperimeters beträgt 937 m^2.

Die Parzelle Kat.-Nr. UN5003 ist im Eigentum von Liegenschaften Stadt Zürich, die Parzelle Kat.-Nr. UN5002 ist im Eigentum von Grün Stadt Zürich. Die Grenze gegenüber den Strassenparzellen (Eigentum Tiefbauamt) Kat.-Nr. UN5007 und Kat.-Nr. UN5004 wird bereinigt.



3. Ausgangslage

Anlass / Hintergrund

Das bestehende Wohnhaus auf der Parzelle Kat.-Nr. UN5003 wurde 1943 gebaut und später im Zuge des Ausbaus des Bucheggplatzes halbseitig abgebrochen. Dies erklärt die unmittelbare Nähe am Strassenrand mit hohen Lärmimmissionen und den schlechten Bauzustand. Die Parzelle befindet sich im Eigentum der Stadt. Der Verkauf an die städtische SWkF ermöglicht es dieser, ihre im Jahr 2007 fertiggestellte Arealüberbauung «Brunnenhof» von Anette Gigon / Mike Guyer Architekten mit einem Neubau zu erweitern. Für die Erweiterung der bestehenden Wohnsiedlung Brunnenhof plant die Stiftung ein 40 m hohes Hochhaus mit 20 gemeinnützigen Familienwohnungen.

Der Gestaltungsplanperimeter befindet sich gemäss rechtskräftigem Ergänzungsplan Hochhausgebiete nicht im Hochhausgebiet. Ein Hochhaus über 25 m Gebäudehöhe ist damit ohne Planungsmassnahme nicht zulässig. Mit dem Gestaltungsplan wird ein Hochhaus ermöglicht, indem von der gemäss Bau- und Zonenordnung (BZO, AS 700.100) zulässigen maximalen Gebäudehöhe und teilweise von den Abstandsvorschriften gestützt auf § 83 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz (PBG, LS 700.1) abgewichen werden kann.

Landveräusserung

Um das Projekt zu ermöglichen, soll eine Grundstücksfläche von rund 645 m² (Teile der städtischen Grundstücke Kat.-Nr. UN5003, UN5002, UN5007 und UN5004) von der Stadt an die SWkF veräussert werden (s. Kapitel 7). Weiter benötigt die SWkF für die Realisierung des Ergänzungsbaus ein Näherbaurecht.

Richtprojekt

Als Grundlage für den Gestaltungsplan dient das Richtprojekt von Anette Gigon / Mike Guyer Architekten in Zusammenarbeit mit Uniola AG Landschaftsarchitektur Stadtplanung.

Das Richtprojekt setzt das Konzept der mehrfach geknickten Zeilen der bestehenden Arealüberbauung fort. Das neue Hochhaus wird leicht abgeknickt und gegenüber dem Bestand zurückversetzt an diesen angebaut. Damit wird der Buchegg-Park gegenüber der Hofwiesenstrasse vor Lärmimmissionen geschützt. Die Variante eines Hochpunkts von knapp 40 m, der einen klaren Abschluss der Zeile zum Bucheggplatz bildet, wurde in einem Variantenstudium gegenüber Varianten mit tieferen Gebäudehöhen städtebaulich favorisiert. Der Gebäudezugang kommt an der Hofwiesenstrasse zu liegen. Den Variantenentscheid hat das Baukollegium in seiner Sitzung vom 18. Juni 2021 unterstützt und ein Hochhaus an diesem Standort als wünschenswert beurteilt. Im Rahmen der Weiterentwicklung wurden die Rückmeldungen des Baukollegiums in das Projekt aufgenommen.

Mit dem Bau des Hochhauses wird auch die Umgebung neugestaltet. Der Vorbereich zur Strasse und zum Platz soll sich gut in die Gesamtgestaltung einfügen und im Zusammenhang mit den quartierbezogenen Erdgeschossnutzungen einen öffentlichen Charakter und eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen. Der bestehende Fussweg wird verlegt, und führt südlich des neuen Gebäudes in den Park. Wo möglich, werden unversiegelte Flächen geschaffen und

Bäume gepflanzt. Dadurch kann ein ortsbaulicher Gewinn nach § 284 Abs. 1 PBG geschaffen werden.

Situation Gigon/Guyer Architekten

Visualisierung Gigon/Guyer Architekten

4. Planungsrechtliche Situation

Kantonaler und regionaler Richtplan

Gemäss kantonalem Richtplan befindet sich der Gestaltungsplanperimeter im Siedlungsgebiet. Die Hofwiesenstrasse ist im kantonalen Richtplan Verkehr als bestehende Hauptverkehrsstrasse eingetragen. Der Strassenabschnitt südlich des Gestaltungsplanperimeters ist gemäss Richtplaneintrag bei Umsetzung des Rosengartentunnels zur Abklassierung vorgesehen. Das Projekt Rosengartentunnel wurde allerdings von den Zürcher Stimmberechtigten im Februar 2022 abgelehnt. Der regionale Richtplan enthält keine für die Planung relevanten Einträge.

Kommunaler Richtplan

Gemäss kommunalem Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen (SLöBA) eignet sich das Gebiet für eine bauliche Verdichtung über die geltende BZO hinaus. Der Bucheggplatz wird als kommunales Quartierzentrum bezeichnet. Es sollen insbesondere im Erdgeschoss quartierbezogene Nutzungen erhalten und gefördert sowie private und öffentliche Räume aufeinander abgestimmt und funktionsfähig gestaltet werden. Die Parkanlage rund um das GZ Buchegg ist im kommunalen Richtplan als bestehender Freiraum mit besonderer Erholungsfunktion festgehalten. Ein ökologischer Vernetzungskorridor verbindet den Buchegg-Park mit dem Käferberg.

ISOS

Das Gebiet ist im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) verzeichnet. Der Gestaltungsplanperimeter 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, das grossvolumige Laden-/Bürokomplexe wie auch Mehrfamilienhäuser und kleinteilige Wohn- und Gewerbebauten (insbesondere entlang der Wehntalerstrasse) umfasst.

Bau- und Zonenordnung (BZO)

Der Gestaltungsplanperimeter liegt in der Wohnzone W4 mit einem Wohnanteil von 0 Prozent (Kat.-Nr. UN5003, Kat.-Nr. UN5002) und 75 % (Kat.-Nr. UN4557). Gemäss dem rechtskräftigen Ergänzungsplan Hochhausgebiete befindet er sich nicht im Hochhausgebiet. Der Ergänzungsplan Hochhausgebiete sowie die Hochhausrichtlinien von 2001 werden derzeit überarbeitet. Der Ergänzungsplan wurde vom 15. Dezember 2022 bis 27. Februar 2023 öffentlich aufgelegt. Demgemäss soll der Gestaltungsplanperimeter den Gebieten für Hochhäuser bis 40 m zugeteilt werden, falls der Gemeinderat (und allenfalls die Bevölkerung) die entsprechende Änderung befürwortet.

5. Mehrwertausgleich

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

6. Wichtigste Festlegungen des Gestaltungsplans

Im privaten Gestaltungsplan «Brunnenhof» werden Festlegungen zu den Bau- und Nutzungsbestimmungen, zum Freiraum, zur Erschliessung, zur Gestaltung, zur Erschliessung und Parkierung sowie zur Umwelt getroffen.

Allgemeine Bestimmungen (Art. 1 bis 3)

Der private Gestaltungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Siedlung Brunnenhof mit preisgünstigem Wohnraum (Art. 1). Er setzt sich aus den Gestaltungsplanvorschriften und dem zugehörigen Plan im Massstab 1:500 zusammen (Art. 2). Das dem Gestaltungsplan zu Grunde liegende Richtprojekt zur Architektur und Umgebung von Anette Gigon / Mike Guyer Architekten und Uniola AG ist zur Dokumentation und Information als Beilage enthalten, erlangt aber keine Verbindlichkeit. Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, finden die Bestimmungen der BZO im Geltungsbereich keine Anwendung. Es gelten die Begriffe des PBG in der Fassung bis zum 28. Februar 2017 samt zugehöriger Verordnungen. Die Wirkung der Baulinien bezüglich der Gebäudehöhe im Sinne von § 278 PBG ist während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans suspendiert (Art. 3).

Bau- und Nutzungsvorschriften (Art. 4 bis 17)

Gebäude sind innerhalb des im Situationsplan festgelegten Baubereichs anzuordnen. Der Zusammenbau mit der Bestandssiedlung Brunnenhof ist erlaubt (Art. 4 Abs. 2). Für Erker, Balkone und Vordächer werden gewisse Abweichungen vom Baubereich zugelassen (Art. 4 Abs. 3). Weil das neue Hochhaus an das bestehende Gebäude angebaut wird, muss der Fussweg zum Buchegg-Park umgelegt werden. Er wird gemäss Richtprojekt südlich entlang der neuen Fassade geführt, wodurch eine zusammenhängende Grünfläche mit Bäumen zum Bucheggplatz hin geschaffen werden kann. Auf die Einhaltung des Wegabstands wird zu Gunsten der Umgebungsgestaltung verzichtet. Um die bestehende Zeilentypologie weiterzuführen, kann der Grenzabstand gegenüber der Parkparzelle Kat.-Nr. UN5002 unterschritten

werden (Art. 5 Abs. 1). Wie auch schon bei der Bestandssiedlung ist auch beim Hochhaus ein Näherbaurecht gegenüber der Parkparzelle notwendig. Auch die Einhaltung der Zuschläge für die Mehrlänge und Mehrhöhe ist mit der Fortführung der Zeilentypologie nicht möglich, weshalb diese Bestimmungen der BZO und des PBG über den Mehrlängen- und den Mehrhöhenzuschlag keine Anwendung finden (Art 5. Abs. 2).

Die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche wird aus der künftigen Parzelle einschliesslich der bestehenden Arealüberbauung hergeleitet und beträgt 3566 m^2 (Art. 6 Abs. 1). Die Ausnützung überschreitet die zulässige anrechenbare Geschossfläche einschliesslich Arealüberbauungsbonus nach BZO nicht.

Die maximale vertikale Ausdehnung des Gebäudes wird mittels Höhenkote in m ü. M. geregelt (Art. 7 Abs. 1). 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. Angesichts des Umstands, dass bereits heute im Fall einer Arealüberbauung in der Zone W4 ein Gebäude mit sieben Geschossen zulässig ist und dass sich vor dem Hintergrund der Richtplanung eine Verdichtung im Bereich des Bucheggplatzes rechtfertigt, kann im Rahmen des vorliegenden Gestaltungsplans von der zonengemässen Regelbauhöhe gemäss Art. 13 BZO erheblich abgewichen werden, ohne dass die Grundordnung ihres Sinngehalts entleert würde (vgl. BGE 149 II 79). 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 (Art. 7 Abs. 3).

Um die Ausdehnung der unterirdischen Gebäudeteile zu beschränken, darf maximal ein Drittel 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 der Bäume zu sichern (Art. 9).

Die lichte Höhe wird über Teile des Erdgeschosses mit mindestens 4,5 m festgelegt (Art. 10). Dies sichert die baulichen Voraussetzungen für eine Einrichtung, welche der Quartierversorgung dient, wie dies im kommunalen Richtplan SLöBA vorgesehen ist.

Der Bau eines Hochhauses ist im Rahmen der maximalen Höhenkote zulässig (Art. 12 Abs. 1). Für den Nachweis eines dreistündigen Schattenwurfs wird ein Vergleichsprojekt festgelegt (Art. 12 Abs. 2 und 3).

Die Terraindifferenz über den gesamten Geltungsbereich beträgt etwa 2 m. Für Terrainveränderungen wird ein grundsätzliches Maximalmass von 0,75 m festgelegt (Art. 14 Abs. 2). Dieser Spielraum ist insbesondere notwendig, um die Terraindifferenz zwischen Buchegg-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 Buchegg-Park im Osten ausrichtet, ist die Möglichkeit für Abgrabungen notwendig.

Mit der Vorgabe des Mindestwohnanteils von 75 % (Art. 15 Abs. 2) wird ein Mindestmass des bezweckten gemeinnützigen Wohnraums gesichert. Die Vorgabe orientiert sich am bereits geltenden Mindestwohnanteil auf der Parzelle UN4557. Gemäss dem Stiftungszweck werden alle Wohnflächen dem gemeinnützigen Wohnen dienen (Art. 16). Die Stiftung bemisst gemäss ihren Statuten die Mietzinse nach dem Prinzip der Kostenmiete. 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 (Art. 17).

Freiraum (Art. 18 bis 20)

Die Begrünungsvorschrift für Flachdächer wird analog zur Regelung in der BZO übernommen (Art. 18 Abs. 1). Die Versiegelung von nicht mit Gebäuden überstellten Flächen ist möglichst gering zu halten (Art. 18 Abs. 2). Das Richtprojekt weist eine nicht überbaute Fläche von 565 m^2 auf. Von den nicht mit Gebäuden überstellten Flächen sind mindestens zwei Drittel zu begrünen (Art. 18 Abs. 3). Bei der Bepflanzung der Freiräume sind standortgerechte, möglichst einheimische Pflanzenarten einzusetzen (Art. 19 Abs. 1). Die Regelungen zum Freiraum sollen die Aufenthaltsqualität fördern, aber auch Lebensraum und Nahrungsgrundlage für Tiere und Pflanzen schaffen. Zudem tragen die Regelungen zur Hitzeminderung, zur ökologischen Vernetzung und zum ökologischen Ausgleich bei. Art. 19 Abs. 2 schreibt vor, eine angemessene Anzahl Bäume zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Die genauen Standorte und Anzahl der Bäume sind im Rahmen der Projektierung und in Zusammenarbeit mit den beteiligten städtischen Stellen festzulegen. In dem im Situationsplan bezeichneten Vorbereich ist ein Freiraum mit öffentlichem Charakter und hoher Aufenthaltsqualität zu erstellen, der sich gut in die Gesamtgestaltung einfügt (Art. 20 Abs. 1). Durch Bäume ist eine ausreichende Beschattung des Vorbereichs sicherzustellen (Art. 20 Abs. 2).

Gestaltung (Art. 21)

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben, Reklameanlagen und Beleuchtungen. Als Richtschnur dient das Richtprojekt (siehe Beilage zum Erläuterungsbericht).

Erschliessung und Parkierung (Art. 22 bis 23)

Zwischen Bucheggplatz und Buchegg-Park ist gemäss Bezeichnung im Situationsplan ein gut ersichtlicher, öffentlich zugänglicher Fussweg zu erstellen (Art. 22 Abs. 1). Der Fussweg muss eine Mindestbreite von 2,5 m aufweisen und ist mit einem sickerfähigen Belag auszuführen (Art. 22 Abs. 2). Der Fussweg, der 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. Für die Bemessung der Anzahl Abstellplätze für Velos, Motorräder und Personenwagen ist die zum Zeitpunkt der Baubewilligung rechtsgültige Verordnung über private Fahrzeugabstellplätze (Parkplatzverordnung, PPV, AS 741.500) anzuwenden (Art. 23 Abs. 1). Jedoch darf die in der Park-

platzverordnung vorgeschriebene Mindestanzahl von Abstellplätzen für Personenwagen nicht überschritten werden (Art. 23 Abs. 2). Veloabstellplätze für Bewohnerinnen und Bewohner sind innerhalb der Bauparzelle anzuordnen und dürfen nicht mehr als 100 m, diejenigen für Besucherinnen und Besucher nicht mehr als 30 m vom Gebäudeeingang angeordnet werden. Sämtliche erforderlichen Abstellplätze für Personenwagen inklusive derjenigen für Besucherinnen und Besucher sind innerhalb der Bauparzelle anzuordnen, dürfen jedoch ausserhalb des Geltungsbereichs innerhalb eines Umkreises von 200 m liegen (Art. 23 Abs. 3 und 4).

Umwelt (Art. 24 bis 28)

Der Geltungsbereich ist der Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV, SR 814.41) zugeordnet (Art. 24 Abs. 1). Wird im Baubereich mehr als 80 % der massgebenden Geschossflächen als Wohnen realisiert, muss jeder lärmempfindliche Raum über mindestens ein Fenster verfügen, bei dem bezüglich Strassenverkehrslärm der Pegel von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht nicht überschritten wird (Art. 24 Abs. 2). Im Hinblick auf den Lärmschutz wird mit dem Gestaltungsplan die Lage des Baukörpers festgelegt, womit eine Verbesserung des Lärmschutzes erreicht werden kann. Vor dem Hintergrund der Ausführungen im Erläuterungsbericht zur Lärmsituation ist davon auszugehen, dass in Bezug auf jene Wohnbereiche, in denen die Immissionsgrenzwerte überschritten werden, Ausnahmebewilligungen gemäss Art. 31 LSV erteilt werden können. Mit dem Gestaltungsplan werden überobligatorische Anforderungen in Bezug auf Energieverbrauch und -bezug verankert (Art. 25):

- Neubauten müssen die Anforderungen an den Heizwärmebedarf der Wärmedämmvorschriften um mindestens 20 % unterschreiten; sie müssen zudem den oberen Grenzwert für Graue Energie gemäss Minergie-Eco, Ausgabe 2018, einhalten.
- Umbauten müssen dieselben Anforderungen wie Neubauten erfüllen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist.
- Die Anlage zur Elektrizitätserzeugung gemäss § 10 c Energiegesetz (EnerG, LS 730.1) muss mindestens eine Leistung von 10 Watt pro m^2 Energiebezugsfläche aufweisen. Die bei hohen Bauten und beim Einsatz von Photovoltaikanlagen zum Tragen kommende Begrenzung nach § 47 b Abs. 1 zweiter Satz der besonderen Bauverordnung I (BBV I, LS 700.21) wird nicht angewendet.
- Die gemäss § 10 c EnerG resp. § 47 b BBV I vorgeschriebene Eigenstromproduktion bei Neubauten muss im Geltungsbereich erfolgen. Sollten zur Erfüllung von Abs. 3 zusätzliche Photovoltaikanlagen notwendig sein, können diese ausserhalb des Geltungsbereichs auf der Bauparzelle realisiert werden.

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 (Art. 26 Abs. 1). Art. 27 regelt die Entwässerung. Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 18b Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG, SR 451) und Art. 15 Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV,

SR 451.1) zu optimieren (Art. 28 Abs. 1). Mit dem Gestaltungsplan werden verschiedene Festlegungen getroffen, mit denen vorhandene sowie neue Naturwerte bestmöglich gefördert werden können. Die gleichen Festlegungen werden auch mit dem Ziel der Minimierung der negativen Auswirkungen auf das Lokalklima getroffen. Dies betrifft insbesondere die folgenden Festlegungen:

- Begrenzung der Baubereiche (Art. 4 und Plan)
- Minimierung unterirdischer Gebäude (Art. 9)
- Mindestanteil unversiegelter Flächen (Art. 18)
- Regelung zur Dachbegrünung (Art. 18)
- Pflicht zur Begrünung der Freiräume, insbesondere der Pflanzung Bäumen (Art. 18 und Art. 19)

7. Verkauf / Finanzielles

Gemäss § 121 Gemeindegesetz (GG, LS 131.1) umfasst das Verwaltungsvermögen jene Vermögenswerte, die unmittelbar der öffentlichen Aufgabenerfüllung dienen (Abs. 4) und das Finanzvermögen jene Vermögenswerte, die ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Aufgabenerfüllung veräussert werden können (Abs. 3). Aus diesen Definitionen folgt, dass ein Vermögenswert, der nicht mehr dauerhaft für die öffentliche Aufgabenerfüllung benötigt wird, ins Finanzvermögen zu übertragen ist. Die Übertragung der nachfolgend aufgeführten Teilflächen ins Finanzvermögen erfolgt zum Buchwert (§ 133 Abs. 1 GG) auf den Zeitpunkt der Eigentumsübertragung.

Kaufobjekte		**Übertrag ins FV**		**Finanzielles zum Verkauf gemäss Schätzungsprotokoll GV-Nr. 47/2023**		**Einnahmeverzicht**
Von Kat.–Nr.	**m², ca.**	**von**	**Buchwert per 31.12.2022**	**prov. Richtlinienlandwert, Fr.**	**Verkehrswert Fr.**	**Fr.**
UN5003	572	VV LSZ	965 918	1 354 195	5 595 845	4 241 650
UN5002	69	VV IMMO	0	163 356	675 023	511 667
UN5007	3	öff. Grund	0	7102	29 349	22 247
UN5004	1	öff. Grund	0	2367	9783	7416
Total	**645**		965 918	**1 527 020**	**6 310 000**	**4 782 980**

Nach § 133 Abs. 2 GG werden Vermögenswerte grundsätzlich zum Verkehrswert an Dritte veräussert. Der Wert kann jedoch auch tiefer festgesetzt werden, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse vorliegt. Die Richtlinie 65 definiert, in welchen Fällen und in welcher Höhe das öffentliche Interesse eine Abweichung vom Verkehrswert erlaubt. Die städtische Schätzungskommission hat den Verkehrswert der Kaufobjekte am 4. Oktober 2023 auf insgesamt Fr. 6 310 000.– geschätzt (GV-Nr. 47/2023). Das Verkaufsgeschäft erfüllt die Bedingungen der Richtlinien 65 und steht somit im öffentlichen Interesse. Der Verkaufspreis wird dabei auf Basis des von der Schätzungskommission ermittelten vorläufigen Richtlinienlandwerts berechnet und beträgt insgesamt Fr. 1 527 020.– (GV-Nr. 47/2023).

Neben dem Verkauf wird zu Gunsten des Kaufobjekts (SWkF) und zu Lasten des Grundstücks alt Kat.-Nr. UN5002 (Stadt) ein Näherbaurecht für Wohngebäude und Balkone eingeräumt. Gemäss Schätzungsprotokoll der städtischen Schätzungskommission beträgt die Höhe der

Entschädigung für das Näherbaurecht auf Basis des Verkehrswerts Fr. 5 174 400.– (GV-Nr. 47/2023). Der Wert kann jedoch analog Verkauf auch tiefer festgesetzt werden, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse vorliegt. Auch das Dienstbarkeitsgeschäft erfüllt die Bedingungen der Richtlinien 65 und steht somit im öffentlichen Interesse. Der Wert des Näherbaurechts nach Richtlinienlandwert beträgt gemäss Schätzungskommission Fr. 359 740.– (GV-Nr. 47/2023).

Die Differenz zwischen dem Verkaufspreis und dem Verkehrswert von Fr. 4 782 980.– und zwischen dem Wert des Näherbaurechts nach Richtlinienlandwert und dem Wert des Näherbaurechts auf Basis des Verkehrswerts von Fr. 4 814 660.–, insgesamt Fr. 9 597 640.–, stellt finanzrechtlich ein Einnahmenverzicht dar, welcher gemäss Art. 12 Abs. 1 lit. e Finanzhaushaltverordnung (FHVO, AS 611.101) als Ausgabe gilt.

Kaufvertrag

Der am 14. November 2023 zwischen der Stadt und der Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien (SWkF) öffentlich beurkundete Kaufvertrag enthält nachstehende wesentliche Vertragsbestimmungen:

Kaufobjekt	Teile von alt Kat.-Nr. UN5003, Kat.-Nr. UN5002, UN5007, UN5004, gemäss Mutationsvorschlag Nr. 35076 vom 9. März 2023: Gebäude Wohnen mit ca. 645 m² Gebäudegrundfläche, Wiese, Land, Strasse, Weg.
Kaufpreis	Der Kaufpreis berechnet sich nach den «Richtlinien für die Anrechnung von Land beim Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken» vom 3. Dezember 1965. Er beträgt gemäss Schätzung der Schätzungskommission (GV-Nr. 47/2023 vom 4. Oktober 2023) basierend auf dem Vorprojekt «Erweiterung Wohnsiedlung Brunnenhof, Vorprojekt III, von Gigon Guyer Architekten vom November 2022» Fr. 1 527 020.–.
Eigentumsübertragung	Eigentumsübertragung erfolgt innert 60 Tagen nach Vorliegen der Vollzugsbedingungen: Sind die Vollzugsbedingungen nicht bis am 31. Dezember 2026 erfüllt, kann jede Partei entschädigungslos vom Kaufvertrag zurücktreten.
Vollzugsbedingungen	Der Kaufvertrag wird unter den folgenden kumulativen Bedingungen abgeschlossen: – Rechtskräftige Genehmigung Kaufvertrag durch zuständige Instanzen der Stadt Zürich; – Genehmigung Kaufvertrag durch zuständige Instanzen der SFW; – Rechtskräftige Genehmigung privater Gestaltungsplan «Brunnenhof»; – Rechtskräftige Baubewilligung für projektierten Ergänzungsbau auf Kaufobjekt; – Vorliegen rechtskräftige Mutationsbewilligung / Mutationsurkunde bezüglich Kaufobjekt
Besitzesantritt	Mit der Eigentumsübertragung
Gewährleistung	Aufgehoben / Übernahme im bekannten Zustand
Altlasten	Kein Eintrag im Kataster der belasteten Standorte (KbS). Treten Belastungen des Untergrunds/Bodens oder beim Abbruch des Gebäudes Gebäudeschadstoffe auf, so hat die Stadt die durch die notwendige Entsorgung entstehenden Mehrkosten Dritter, die Fr. 200 000.– übersteigen, zu übernehmen.

Dienstbarkeiten	Einräumung folgender Dienstbarkeiten: a) Näherbaurecht für Wohngebäude und Balkone zugunsten Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien, zulasten Vertragsobjekt b) Fusswegrecht und Radfahrwegrecht für die Öffentlichkeit sowie beschränktes Fahrwegrecht für Unterhaltsfahrzeuge, mit Nebenleistungspflicht zugunsten Stadt, zulasten Vertragsobjekt c) Gegenseitiges Näherpflanzrecht zugunsten und zulasten Vertragsobjekt und Teile von Kat.-Nr. UN5002 Für Einräumung der Dienstbarkeit lit. a hat die Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien der Stadt eine Entschädigung von Fr. 359 740.– zu entrichten gemäss Schätzung der Schätzungskommission (GV-Nr. 47/2023 vom 4. Oktober 2023).
Gebühren und Auslagen	Bezahlung je hälftig unter solidarischer Haftung
Grundstückgewinnsteuer	Stadt ist von Leistung einer Grundstückgewinnsteuer befreit.
Mietverhältnisse	Übergang per Eigentumsübertragung

8. Öffentliches Mitwirkungsverfahren

Die öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG des privaten Gestaltungsplans «Brunnenhof» fand vom 21. Juni 2023 bis 21. August 2023 statt. Während der Dauer der öffentlichen Auflage wurden keine Einwendungen eingereicht.

9. Vorprüfung durch die kantonalen Behörden

Gleichzeitig mit dem öffentlichen Mitwirkungsverfahren wurde der Entwurf des privaten Gestaltungsplans «Brunnenhof» dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Im Rahmen des Vorprüfungsberichts vom 4. September 2023 wird ausführlich zum vorliegenden Gestaltungsplan Stellung genommen. Dem privaten Gestaltungsplan liege ein Architekturprojekt zugrunde, das aus einem qualifizierten Prozess entwickelt wurde und mit der Schaffung von gemeinnützigem 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 dem vorliegenden Gestaltungsplan im Sinne der übergeordneten Richtplanvorgaben grundeigentümerverbindlich verankert werden. Das Planungsvorhaben wird damit als rechtmässig, zweckmässig und angemessen und unter Berücksichtigung verschiedener Auflagen als genehmigungsfähig eingestuft. Die Auflagen betrafen Art. 18, Art. 23 und Art. 24 der Vorschriften. Einen Hinweis gab es zu Art. 10, zudem einen Hinweis zum Erläuterungsbericht. Die von der Baudirektion vorgebrachten Auflagen und Hinweise wurden geprüft und die betreffenden Gestaltungsplanvorschriften wurden entsprechend überarbeitet.

10. Regulierungsfolgenabschätzung

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

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

11. Schlussbemerkung

Der Gestaltungsplan schafft die planungs- und baurechtliche Grundlage für das Vorhaben der Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien und damit für den Ausbau an gemeinnützigem Wohnraum im städtischen Umfeld.

Den im kommunalen Richtplan SLöBA verankerten Interessen an einer qualitätsvollen baulichen Verdichtung, dem Erhalt und Förderung von quartierbezogenen Nutzungen, der Abstimmung von privaten und öffentlichen Aussenräumen sowie der Umsetzung der ökologischen Vernetzungskorridore wird entsprochen. Die Schutzziele des ISOS werden gewahrt. Der Gestaltungsplan schafft die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für die Realisierung eines Hochhauses mit gemeinnützigem Wohnraum für kinderreiche Familien mit niedrigem bis mittlerem Einkommen, das zur Innentwicklung sowie zur sozialräumlichen Entwicklung an dem Ort beiträgt. Mit den Vorgaben zur Erdgeschossnutzung und Gestaltung der Vorbereiche entsteht ein neuer attraktiver Stadtraum beim Bucheggplatz. Auch der Zugang zum Park wird gesichert und aufgewertet.

Die Vorgaben zur Unterbauung, Parkierung, Energie und Begrünung stellen sicher, dass das Vorhaben einen Beitrag zum Klimaschutzziel Netto-Null 2040 wie auch zur Hitzeminderung im städtischen Siedlungskörper leistet.

Dieser Sondernutzungsplanung stehen somit keine überwiegenden Interessen entgegen. Der vorliegende Gestaltungsplan «Brunnenhof» steht damit im Einklang mit den übergeordneten Planungen und Rahmenbedingungen. Den Anforderungen des Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, wird angemessen Rechnung getragen.

12. Zuständigkeiten

Die Festsetzung der Gestaltungspläne fällt gemäss Art. 56 Abs. 1 lit. c Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) in die Zuständigkeit des Gemeinderats.

Für die Entwidmung der Kaufobjekte ist gestützt auf Art. 79 Abs. 3 GO i. V. m. Art. 83 Abs. 1 Reglement über Organisation, Aufgaben und Befugnisse der Stadtverwaltung (ROAB, AS 172.101) der Stadtrat zuständig.

Für die Veräusserung von Liegenschaften des Finanzvermögens im Verkehrswert von mehr als Fr. 1 000 000.– ist der Gemeinderat zuständig (§ 117 Abs. 2 lit. a Gemeindegesetz [GG, LS 131.1] i. V. m. Art. 60 lit. a GO).

Für das städtische Grundstück alt Kat.-Nr. UN5002 bringt die Einräumung des Näherbaurechts keine baulichen Nachteile mit sich, was auch die Schätzungskommission gemäss ihrem Schätzungsbericht so einschätzt. Somit wird der Wert und die Nutzbarkeit des Grundstücks nicht

wesentlich beeinflusst. Gemäss geltender und mit dem städtischen Rechtskonsulenten abgesprochener Praxis bestimmt sich die Kompetenz in einem solchen Fall nach der Höhe der vereinbarten Entschädigung.

«Wird der Wert oder die Nutzbarkeit einer Liegenschaft nicht wesentlich beeinflusst, richtet sich die Zuständigkeit für die Einräumung von Dienstbarkeiten nach den Befugnissen für die Bewilligung von gebundenen Ausgaben (Art. 61 lit. b GO e contrario i. V m. Art 79 ROAB). Demnach ist für die Einräumung des vorliegenden Näherbaurechts bei einer Entschädigung von Fr. 359 740.– die Dienstchefin von Liegenschaften Stadt Zürich zuständig (Art. 66 Abs. 3 lit. a ROAB). Aus Effizienzgründen soll jedoch der Stadtrat darüber beschliessen (Art. 46 ROAB).

Für die Differenz zwischen dem Verkaufspreis (Richtlinienlandwert) und dem Verkehrswert sowie zwischen dem Wert des Näherbaurechts nach Richtlinienlandwert und dem Wert des Näherbaurechts auf Basis des Verkehrswerts ist ein Einnahmenverzicht als neue einmalige Ausgabe von insgesamt Fr. 9 597 640.– zu bewilligen. Für neue einmalige Ausgaben von zwei bis zwanzig Millionen Franken ist der Gemeinderat zuständig (Art. 59 lit. a GO).

Für den vertraglichen Vollzug von Grundbuchgeschäften in der Kompetenz Stadtrat sind vorbehältlich der Zustimmung der zuständigen städtischen Behörde die Projektleitenden zuständig, sofern keine abweichende Regelung getroffen wurde (Art. 45 Abs. 1 und 3 ROAB i. V. m. Ziffer IV., E.5.1 des Anhangs 3 «Liegenschaften Stadt Zürich» zum Organisationsreglement des Finanzdepartements [AS 172.310]).

Da die Realisierung der Geschäfte nur als Ganzes sinnvoll ist und diese einen engen sachlichen Zusammenhang aufweisen, werden sie nach dem Prinzip der Einheit der Materie gemeinsam dem Gemeinderat zur Genehmigung unterbreitet.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

1. **Dem privaten Gestaltungsplan «Brunnenhof», bestehend aus Gestaltungsplanvorschriften und Plan Mst. 1:500 (Beilagen 1 und 2), wird zugestimmt.**
2. **Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen am privaten Gestaltungsplan «Brunnenhof» in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sich diese als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind im Städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich sowie in der Amtlichen Sammlung zu veröffentlichen.**
3. **Der Stadtrat setzt den privaten Gestaltungsplan «Brunnenhof» nach Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.**
4. **Die Veräusserung von etwa 645 m^2 Land (Teile der Grundstücke alt Kat.-Nrn. UN5003, UN5002, UN5007, UN5004 gemäss Mutationsvorschlag Nr. 35076 vom 9. März 2023) an die Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien (SWkF) zum voraussichtlichen Richtlinienlandwert von insgesamt 1 527 020.– wird bewilligt.**

5. Für die Differenz zwischen dem Verkaufspreis (Richtlinienlandwert) und dem Verkehrswert sowie zwischen dem Wert des Näherbaurechts nach Richtlinienlandwert und dem Wert des Näherbaurechts auf Basis des Verkehrswerts (GV-Nr. 47/2023) werden neue einmalige Ausgaben von Fr. 9 597 640.– im Sinne eines Einnahmeverzichts bewilligt.

Unter Ausschluss des Referendums:

6. Vom Bericht nach Art. 47 RPV (Beilage 3) wird Kenntnis genommen.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Die Stadtschreiberin
Dr. Claudia Cuche-Curti