



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 11. September 2024

GR Nr. 2024/419

Amt für Städtebau, Privater Gestaltungsplan «Seebahn-Höfe», Zürich-Aussersihl, Kreis 4

1. Zweck der Vorlage

Der private Gestaltungsplan «Seebahn-Höfe» schafft die planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung von Ersatzneubauten basierend auf zwei separaten Wettbewerben. Damit sollen mehr gemeinnütziger Wohnraum, eine qualitätsvolle Innenentwicklung und Verdichtung sowie ein Wohnungsangebot für breitere Bevölkerungskreise ermöglicht werden. Grundlage für die entsprechenden Festlegungen im Gestaltungsplan sind zwei Richtprojekte vom 16. April 2020, revidiert am 31. Januar 2024.

Vorliegend beantragt der Stadtrat dem Gemeinderat, dem privaten Gestaltungsplan «Seebahn-Höfe» zuzustimmen.



Abb. 1: Richtprojekte vom 16. April 2020, revidiert am 31. Januar 2024 (vorne: Siedlung ABZ, hinten: Siedlung BEP)

2. Geltungsbereich des Gestaltungsplans

Der Geltungsbereich umfasst zwei Grundstücke an der Seebahnstrasse in Zürich-Aussersihl, Kreis 4. Auf der 11 389 m² grossen Parzelle Kat.-Nr. AU3970 befindet sich die Wohnsiedlung «Kanzlei» im Eigentum der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ). Auf der nördlich angrenzenden 7 313 m² grossen Parzelle Kat.-Nr. AU4074 befindet sich die Wohnsiedlung «Seebahn» im Eigentum der Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals (BEP). Die beiden Genossenschaftssiedlungen wurden beide 1930 als Blockrandbebauungen mit begrünten Innenhöfen errichtet.

2/15

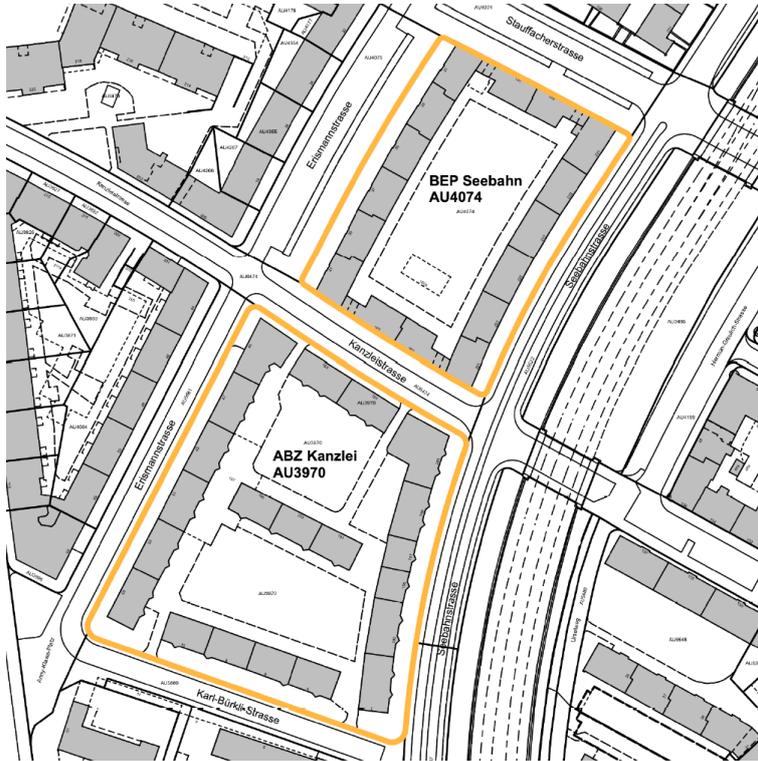


Abb. 2: Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans «Seebahn-Höfe» (gelb)

3. Ausgangslage

Die beiden bestehenden Wohnsiedlungen haben Defizite in den Bereichen Wohnungsangebot, Lärmschutz und Behindertengerechtigkeit, die sich nicht mit einer Sanierung beheben lassen. Deshalb planen ABZ und BEP jeweils einen Ersatzneubau. Vorgesehen sind neben gemeinnützigen Wohnungen auch Flächen für Gemeinschaftseinrichtungen, Kinderbetreuung, Gewerbe, Dienstleistungen, Verkauf/Quartiersversorgung sowie Gastronomie. Zudem sollen beide Siedlungen je einen gemeinschaftlichen, öffentlich zugänglichen und begrünten Innenhof bereitstellen.

Basierend auf den Leitsätzen zur Quartierentwicklung (2009), dem Leitbild Seebahn-/Hohlstrasse (2011) und zwei separaten Wettbewerben (BEP 2014, ABZ 2015) liegen konkrete Vorstellungen zur städtebaulich und architektonisch qualitätsvollen Entwicklung der Siedlungen vor. Bei beiden Siegerprojekten würdigte die Jury die gute Umsetzung der Leitbildvorgaben und die harmonische Einpassung der neuen Bauvolumen in die bestehende Quartierstruktur. Neben qualitativen Zielen sind auch sozialräumliche Aspekte zentrale Anliegen des Vorhabens.

Mit dem Gestaltungsplan erhöht sich die Wohnungszahl gemäss den beiden Richtprojekten um etwa 30 Prozent von heute 269 auf rund 350 Wohnungen, sodass Wohnraum für 1000 anstelle von heute 500 Bewohnende geschaffen wird. Das Wohnungsangebot, das sich bei



3/15

beiden Siedlungen heute aus überwiegend Drei- bis Vierzimmer-Wohnungen zusammensetzt, wird zudem für ein breites Bewohnerspektrum erweitert (1,5- bis 9,5-Zimmer-Wohnungen) und vom Lärm abgewandt. Ein Teil der Wohnungen (die Hälfte der Mehrausnutzung) wird als preisgünstiger Wohnraum gemäss § 49b PBG langfristig gesichert. Ein Fünftel aller Wohnungen wird zudem subventioniert und wird damit einkommensschwachen Haushalten vorbehalten sein. Die Gemeinnützigkeit wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen ABZ, BEP und der Stadt Zürich detailliert geregelt und für 100 Jahre sichergestellt. Der private Gestaltungsplan leistet damit einen wesentlichen Beitrag zum bundesrechtlichen Raumplanungsziel der Siedlungsentwicklung nach Innen und erhöht das Angebot an gemeinnützigem Wohnraum.

4. Planungsrechtliche Situation

Im kantonalen Richtplan wird der Geltungsbereich des Gestaltungsplans «Seebahn-Höfe» dem Zentrumsgebiet (Siedlungsgebiet bestehend) zugewiesen und liegt an einer Hochleistungsstrasse (Seebahnstrasse) sowie einer mehrspurigen Bahnlinie (im Seebahneinschnitt).

Der regionale Richtplan teilt den Geltungsbereich des Gestaltungsplans «Seebahn-Höfe» der Dichtekategorie «sehr hohe Dichte» zu. Es wird eine Nutzungsdichte von über 300 Einwohnende und Beschäftigte pro Hektar Bauzone angestrebt, was einer baulichen Dichte von 180 Prozent und mehr entspricht. Weiter sieht die Strategie für die Siedlungsentwicklung vor, dass hier die vorhandenen Verdichtungsreserven aktiviert und ausgeschöpft werden sollen.

Im kommunalen Siedlungsrichtplan (Richtplan Siedlung, Landschaft, Öffentliche Bauten und Anlagen, SLÖBA) bestehen für den Geltungsbereich keine besonderen Festlegungen.

Der vorliegende private Gestaltungsplan «Seebahn-Höfe» entspricht den übergeordneten kantonalen, regionalen und kommunalen Vorgaben.

Gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung (BZO) liegen die beiden betreffenden Grundstücke Kat.-Nr. AU3970 und AU4074 in der Quartiererhaltungszone I mit maximal vier Vollgeschossen (QI4d). Es gilt ein Mindestwohnanteil von 90 Prozent. Der Grossteil der Grundstücke ist der Empfindlichkeitsstufe (ES) II zugeordnet (Art. 3 Abs. 1 lit. D BZO). Ein rund 25 m breiter Streifen entlang der Seebahnstrasse wird als «Lärmvorbelastetes Gebiet» gekennzeichnet, wofür die ES III gilt (Art. 3 Abs. 5 BZO). Die Grundstücke liegen aktuell im Hochhausgebiet III, in dem Gebäude mit einer maximalen Gesamthöhe von 40 m zulässig sind (Art. 9 Abs. 2 BZO). Im Rahmen der laufenden Aktualisierung der Hochhausrichtlinien werden die beiden Grundstücke aus dem Hochhausgebiet entlassen.

5. Wichtigste Festlegungen des Gestaltungsplans

Wichtigster Regelungsinhalt des privaten Gestaltungsplans sind präzise festgelegte Baubereiche und Gebäudemantel, die die Lage und das maximale Volumen der Gebäude definieren und damit eine quartierverträgliche Verdichtung ermöglichen. Damit und mit weiteren Festlegungen wird die Einhaltung der erhöhten Gestaltungsanforderungen gewährleistet. Gegenüber der Regelbauweise in der QI4d ermöglicht der Gestaltungsplan «Seebahn-Höfe» folgende Abweichungen:

	Regelbauweise Q14d (BZO)	GP; Baubereich A (ABZ)	GP; Baubereich B (BEP)
Bautiefe max.	20 m	15,4 m (-23 %) (geregelt durch Baubereich und Gebäudemantel)	16,8 m (-16 %) (geregelt durch Baubereich und Gebäudemantel)
Gebäudehöhe max.	14,7 m	23,2 m (+18 %) (geregelt durch Höhenkoten in m ü. M.)	25,5 m (+29 %) (geregelt durch Höhenkoten in m ü. M.)
Firsthöhe max.	5 m		
Vollgeschosse max.	4	keine Festlegung zur Geschossigkeit, jedoch limitiert durch Höhenkoten; UG: Festlegung nur bzgl. Anrechenbarkeit, nicht bzgl. Anzahl; Richtprojekt weist 1 zusätzliches Vollgeschoss aus	keine Festlegung zur Geschossigkeit, jedoch limitiert durch Höhenkoten; UG: Festlegung nur bzgl. Anrechenbarkeit, nicht bzgl. Anzahl; Richtprojekt weist 1 zusätzliches Vollgeschoss aus
anrechenbare Untergeschosse max.	1		
anrechenbare Dachgeschosse max.	2		
seitlicher Grenzabstand min.	3,5 m	kein Grenzabstand; Gebäudeflucht auf bestehenden Verkehrsbaulinien	kein Grenzabstand; Gebäudeflucht auf bestehenden Verkehrsbaulinien
anrechenbare Geschossfläche	ca. 18 300 m ² (ABZ) ca. 14 000 m ² (BEP) berechnet mittels theoretischem Vergleichsprojekt	25 000 m ² (+36 %) effektiv realisierbare Mehrausnutzung zusätzlich durch Mantellinien limitiert, Richtprojekt: 23 200 m ² (+27 %)	18 500 m ² (+32 %) effektive realisierbare Mehrausnutzung zusätzlich durch Mantellinien limitiert, Richtprojekt: 17 900 m ² (+27 %)



Abb. 3: Situationsplan privater Gestaltungsplan «Seebahn-Höfe»



Bau- und Nutzungsbestimmungen

Art. 5–13 Gestaltungsplanvorschriften (GPV) bestimmen die Gebäudemantel für oberirdische Gebäude und Anlagen (Richtprojekte mit Spielraum), zulässige Abweichungen davon (Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen, die ausserhalb des Gebäudemantels erstellt werden oder über ihn hinausragen dürfen) sowie die maximal zulässige Ausnützung.

Art. 14 GPV regelt die zulässige Nutzweise. Hauptnutzung ist Wohnen. Darüber hinaus sieht der Gestaltungsplan zur Belebung des Quartiers ein Angebot an publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen mit öffentlichem Charakter vor (Art. 14 Abs. 3 GPV).

Mit den beiden geplanten Wohnsiedlungen verfolgen die beiden Genossenschaften vielfältige wohnpolitische und sozialräumliche Zielsetzungen. Es sind dies:

- Schaffung von zusätzlichem gemeinnützigem Wohnraum (etwa 30 Prozent mehr Wohnungen) in einem vielfältigen, behindertengerechten Wohnungsangebot;
- zusätzlich gewährleistet der städtebauliche Vertrag einen Anteil subventionierter Wohnungen (mind. 20 Prozent der Hauptnutzfläche Wohnen);
- Schaffung von zwei gemeinschaftlichen, öffentlich zugänglichen und begrünten Innenhöfen;
- Siedlungslokale, die von den Bewohnenden wie auch von anderen Interessengruppen aus dem Quartier zur Nutzung gemietet werden können;
- Gastronomie-Flächen, die zu günstigen Konditionen gemietet werden können und einen Beitrag zum Quartierleben leisten (Parzelle Kat.-Nr. AU3970);
- Kindergarten und Kindertagesstätte;
- preisgünstige Ateliers und Gewerbeflächen, die auch von Nicht-Genossenschaftsmitgliedern gemietet werden können und einen Beitrag zur Belebung und Vielfaltigkeit des Quartiers leisten.

Hohe Qualität der Gebäude und der Freiräume

Der Gestaltungsplan legt einen besonders hohen Massstab für die Ersatzneubauten an, insbesondere auch im Hinblick auf den Ortschutz, den Erhalt des Quartiercharaktes und die städtebauliche Verträglichkeit sowie Rücksichtnahme auf die Nachbarschaft.

In Art. 16–24 GPV werden die Qualitätsanforderungen an die Gebäude und die Freiräume definiert:

Gemäss Art. 16–20 und 23 GPV sind Gebäude, Anlagen und Freiräume für sich und ihrem Zusammenhang mit dem baulichen und stadträumlichen Kontext so zu gestalten, dass sie sich gut einfügen und eine besonders gute städtebauliche, architektonische und aussenräumliche Gesamtwirkung erreicht wird.



6/15

Die Neubauten müssen sich in das schützenswerte Ortsbild «Gebiet 6, Hard, Quartierbereich zwischen Seebahneinschnitt und Hardau» gemäss Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) einfügen und dieses wahren. Der Gebietscharakter der Quartiererhaltungszone Q14d gemäss BZO muss erhalten werden.

Um die oben erwähnten erhöhten ortsbildlichen und städtebaulichen Anforderungen sowie die hohe Qualität der Gebäude und der Freiräume zu gewährleisten, wurden zwei Wettbewerbe durchgeführt.

Freiräume

Art. 16–20 GPV regeln, in Ergänzung zu Art. 23 GPV, die Gestaltung der Freiräume und definiert, welche Anforderungen sie in Bezug auf die lokale Freiraumversorgung und das Lokalklima zu erfüllen haben und den ökologischen Ausgleich.

Die Höfe leisten primär einen Beitrag an die Freiraumversorgung der Bewohnerschaft. Sie müssen einen gemeinschaftlichen Charakter aufweisen und mit Anlagen für Kinderspiel, Bewegung, Aufenthalt und Erholung ausgestattet werden. (Art. 17 Abs. 3 GPV). Eine Nutzung der Höfe durch die lokale Quartierbevölkerung ist aufgrund der öffentlichen Zugänglichkeit möglich.

Die im Gestaltungsplan eingetragenen Fusswegverbindungen durch die Höfe leisten auch zukünftig einen wichtigen Beitrag zur Fusswegvernetzung im Quartier. Sie sind gut, sicher und hindernisfrei zu gestalten und angemessen zu beleuchten. Sie sind dauernd als durchgehende Verbindungen für die Allgemeinheit freizuhalten (ohne Dienstbarkeit für die Öffentlichkeit).

Zeitlich begrenzte Einschränkungen der öffentlichen Zugänglichkeit bleiben vorbehalten, sofern dies aufgrund der Sicherheit oder wegen unzumutbarer Störungen erforderlich ist (Art. 23 GPV).

Erschliessung und Parkierung

Die bestehenden Wohnüberbauungen Kanzlei (ABZ) und Seebahn (BEP) verfügen über keine eigenen Personenwagen-Abstellplätze, d. h. alle Anwohnenden und Besuchenden parkieren bislang auf öffentlichen Parkplätzen («Blaue Zone») in den umliegenden Quartierstrassen. Mit den Neubauvorhaben wird eine neue, gemeinsame Tiefgarage für beide Siedlungen auf der Parzelle Kat.-Nr. AU4074 (BEP) realisiert (Art. 27 Abs. 3 GPV). Diese wird über die Stauffacherstrasse erschlossen (Art. 25 Abs. 1 GPV). Diese Erschliessung ist verkehrstechnisch machbar und führt nicht zu einer Beeinträchtigung des übergeordneten Verkehrssystems.

Die Erschliessung ab der Stauffacherstrasse bietet den Vorteil, dass der zusätzliche Verkehr fast ausschliesslich nur auf der Seebahn- und der Stauffacherstrasse zu erwarten ist. Die Kanzleistrasse wird kaum durch zusätzlichen Verkehr belastet.

Die beiden gemeinnützigen Wohnbauträger ABZ und BEP verpflichten sich aufgrund von Umwelt- und Klimaaspekten mindestens 30 Prozent weniger Abstellplätze als das Minimum gemäss Parkplatzverordnung (PPV) zu erstellen (Art. 26 Abs. 2 GPV). Dies ermöglicht auch



7/15

eine flächensparende Konzeption der Tiefgarage, so dass hochstämmige, mittel- bis grosskronige Bäume, die zur angestrebten Qualität der begrünten Innenhöfe und zur Hitzeminderung beitragen, im natürlichen Boden gut gedeihen können.

Das Minimum der Abstellplätze gemäss der zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen Parkplatzverordnung wird mit einem Mobilitätskonzept im Rahmen des Baubewilligungsverfahren unterschritten (gemäss PPV Art. 8 Abs. 5 ff). Die Richtprojekte gehen von einer Reduktion der Pflichtparkplätze von 30 Prozent aus, so dass etwa nur jede vierte Wohnung einen Personenwagen-Abstellplatz erhalten wird. Im Falle einer Etappierung wird das Mobilitätskonzept mit dem ersten Baugesuch eingereicht. Insgesamt sind 13 oberirdische und 85 unterirdische Personenwagen-Abstellplätze vorgesehen.

Anzahl, Lage, Gestaltung und Gebrauch der Velo-Abstellplätze bestimmen sich gemäss der zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen PPV (Art. 28 Abs. 1 GPV). Mit dem autoarmen Wohnen gemäss Art. 26 Abs. 2 GPV muss die Anzahl Velo-Abstellplätze über das Minimum gemäss dazumal rechtskräftiger PPV erhöht werden (Art. 28 Abs. 3 GPV).

Die Richtprojekte halten die gesetzlichen Anforderungen ein bzw. gehen bzgl. der Abstellplätze noch darüber hinaus. Insgesamt sind 1153 Velo-Abstellplätze vorgesehen:

Der Nachweis über alle Abstellplätze wird im Verkehrsbericht IBV Hüsler AG vom 29. Februar 2020 (rev. 30. Juni 2021 und rev. 13. Februar 2024) erbracht.

Umwelt

Lokalklima

Obwohl der städtebauliche Spielraum für die Ersatzneubauten sehr gering bzw. gar nicht vorhanden ist (ISOS, Quartiererhaltungszone als Grundzone), werden viele dem Lokalklima zuträgliche Massnahmen mit den Vorschriften des Gestaltungsplans verbindlich sichergestellt. Zusätzliche Massnahmen werden bei der weiteren Planung der Gebäude geprüft und nach Möglichkeit berücksichtigt. Folgende Massnahmen sind im Gestaltungsplan geregelt:

In Art. 34 GPV wird festgelegt, dass Gebäude, Anlagen und Freiräume so zu gestalten sind, dass eine übermässige Erwärmung der Umgebung möglichst vermieden werden kann. Konkret sehen der Gestaltungsplan und die Richtprojekte hinsichtlich Lokalklima folgende Massnahmen vor:

Eine grosszügige, begrünte Gestaltung der Höfe ist vorgeschrieben. Die nicht mit Gebäuden überstellte Fläche jedes Hofes muss zu mindestens 50 Prozent begrünt bzw. nicht versiegelt werden (Art. 17 GPV).

Der Hof der Parzelle Kat.-Nr. AU3970 (ABZ) darf nur zu maximal 10 Prozent unterbaut werden (Art. 18 GPV). Dies ermöglicht den Erhalt des wertvollen geschützten Baumbestands, die Pflanzung neuer Bäume und Sträucher / Hecken auf dem Grundstück sowie eine natürliche Versickerung des Regenwassers im Hof. Gemäss dem heutigen Stand der Planung sind im Hof der ABZ weitere Massnahmen vorgesehen, die zur Hitzeminderung und zum ökologischen Ausgleich beitragen:



8/15

- Ein Wasserbecken als Gestaltungs- und Spielelement.
- Ein naturnaher Spielbereich mit einem Heckenkörper als Abschluss für den Aussenraum des Kindergartens.
- Gemeinschaftsgärten für die Bewohnenden.

Damit im Hof der Parzelle Kat.-Nr. AU4074 (BEP) die mindestens zwölf hochstämmigen, mittel- bis grosskronigen Laubbäume gut gedeihen können, sind mindestens 30 Prozent der Hoffläche von einer Unterbauung freizuhalten (Art. 19 GPV). Bei den begrüntem Teilen des Hofes ist eine Erdüberdeckung von mindestens 0,70 m vorgeschrieben, was die nachhaltige Pflanzung mit Sträuchern ermöglicht.

Die Vorgartenbereiche sind mit einer raumwirksamen Begrünung auszugestalten. Mindestens 2/3 der Fläche der Vorgartenbereiche sind zu begrünen bzw. dürfen nicht oberflächlich versiegelt werden. Es sind nur untergeordnete, funktional erforderliche Einbauten (Parkierung, Briefkastenanlagen, Container und dergleichen) zulässig (Art. 20 GPV).

Aufgrund der Relevanz ist das Thema der Regenwasserbewirtschaftung möglichst früh in die Planung einzubeziehen, damit die Vorgaben der Gesetzgebung erfüllt werden können und zusätzliche, zweckdienliche Optionen offenstehen und mit ERZ abgestimmt werden können. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Kanalisations-/Entwässerungsplan einzureichen. Als Grundlage dafür ist ein Flächenentwässerungskonzept zu erstellen, wobei die aktuellen Richtlinien und Normen, insbesondere die massgeblichen Einleitungsbedingungen, zu berücksichtigen sind.

Siedlungsökologie

Massnahmen für das Lokalklima wie bspw. Begrünung und Entsiegelung leisten bereits wichtige Beiträge für die Siedlungsökologie. Darüber hinaus beinhaltet der Gestaltungsplan weitere Festlegungen und Massnahmen zugunsten der Siedlungsökologie vorgesehen.

Im Art. 35 Abs. 2 lit. a.–d. GPV wird festgelegt, dass in ausreichender Anzahl Bäume und Sträucher zu pflanzen beziehungsweise zu erhalten, die Höfe und Vorgärten grosszügig zu begrünen und Flachdächer, soweit technisch und betrieblich tragbar, ökologisch wertvoll zu begrünen sind.

Die Flachdächer der ABZ-Siedlung werden ökologisch wertvoll begrünt (Art. 35 Abs. 2 lit. d. GPV) und die Bestimmungen zur Freiraumgestaltung (Art. 16 bis Art. 20 GPV) stellen sicher, dass sich genügend Flächen für Versickerung und Retention eignen.

Klimaschutzziel Netto-Null 2040

Der Stadtrat hat ein neues Klimaschutzziel Netto-Null 2040 beschlossen (vgl. Stadtratsbeschluss [STRB] Nr. 381/2021). Diesem hat die Zürcher Stimmbevölkerung mit einer klaren Mehrheit zugestimmt und damit in der Gemeindeordnung verankert (Art. 10 Abs. 3 lit. b i. V. m. Art. 152 Gemeindeordnung der Stadt Zürich, AS 101.100, GO). Das neue Klimaschutzziel ist eine Verschärfung des bisherigen Ziels. Neu soll die Stadt Zürich bis 2040 klimaneutral werden.



9/15

Bei dieser Planung werden für die Konformität des neuen Klimaschutzziels in Anlehnung an den SIA-Effizienzpfad Energie vier Handlungsfelder betrachtet: Die Erstellung, der Betrieb, die Mobilität sowie der Aussenraum.

Beim **Handlungsfeld Erstellung** haben die Neubauten den oberen Grenzwert für Graue Energie gemäss Minergie-Eco, Ausgabe 2018, einzuhalten (Art. 32, Abs. 1 GPV). Dies entspricht den aktuellen Energievorschriften der Stadt Zürich in Sondernutzungsplanungen.

Die Vorgabe im Wettbewerb 2013 für die Richtprojekte war, die Energiekennzahl von Minergie-P (für Wohnen Mehrfamilienhaus: 30 kWh/m²) sowie die Graue Energie gemäss Minergie-Eco zu erreichen. Seither wurden die Anforderungen für Minergie verschärft. Die Anforderungen mit der Umstellung von SIA 380/1:2009 neu auf SIA 380/1:2016 sind erheblich strenger geworden.

Bezüglich **Handlungsfeld Betrieb** der Neubauten ist das revidierte kantonale Energiegesetz massgebend. Dieses ist seit 1. September 2022 in Kraft und gilt somit auch für diese Planung. Ergänzend zum Energiegesetz hat der Stadtrat von Zürich am 2. Dezember 2020 eine Novellierung der kommunalen Energieplanung beschlossen. Im Rahmen dieser Überarbeitung wurde das Gebiet, in dem die «Seebahn-Höfe» liegen, in der Energieplankarte von einem «Prüfgebiet für einen Energieverbund mit Gebietsauftrag» in ein «Prioritätsgebiet geplant für einen Energieverbund mit Gebietsauftrag» umgewidmet. Der Energieverbund ist bislang behördenverbindlich prioritär geplant, die Umsetzung zum Zeitpunkt der Eingabe des Gestaltungsplans jedoch technisch und finanziell noch nicht sichergestellt. Im Zuge der Baubewilligung kann, sofern der Energieverbund dann bestehend ist, eine Anschlusspflicht verfügt werden. Dies, sofern die Wärme zu technisch und wirtschaftlich gleichwertigen Bedingungen angeboten wird und soweit der Wärmebedarf nicht durch gebäude- oder arealinterne Abwärmenutzung gedeckt wird (Art. 33 GPV).

Sollte kein Anschluss an ein öffentliches Fernwärmenetz erfolgen, muss der Energiebedarf für Heizung und Warmwasser aus erneuerbaren Energien erzeugt werden (Art. 33, Abs. 3 GPV).

Bezüglich **Handlungsfeld Mobilität** liegt die Planung in einem sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Gebiet und die Anbindung an das Langsamverkehrsnetz ist ebenfalls sehr gut. Bei den Abstellplätzen für Motorfahrzeuge und Motorräder wird autoarmes Wohnen nach Art. 8 Abs. 5 PPV realisiert (Art. 26 Abs. 2 GPV). Ebenfalls werden Abstellplätze für leichte Zweiräder (Velos) erstellt, wobei mindestens die Hälfte an gut zugänglichen, witterungsgeschützten und diebstahlsicheren Lagen innerhalb der Parzelle angeordnet werden (Art. 28 Abs. 2 GPV). Das Mobilitätskonzept sieht weitere Kompensationsmassnahmen vor. Die Voraussetzungen für eine nachhaltige Mobilität sind damit gegeben.

Beim **Handlungsfeld Aussenraum** trägt die Ausgestaltung des Freiraumes zu einem guten Lokalklima bei. Dieses wirkt sich unter anderem positiv auf den Energieverbrauch im Betrieb der Neubauten aus. Konkret werden in dieser Planung Freiräume mit besonders guter gestalterischer Qualität umgesetzt (Art. 16 GPV). Weiter muss mindestens 50 Prozent der nicht mit Gebäuden überstellten Fläche jedes Hofes begrünt bzw. darf oberflächlich nicht versiegelt werden (Art. 17 Abs. 2 GPV). In den Vorschriften werden Erhalt, Schutz oder Neupflanzung von Bäumen festgelegt (Art. 18 und 19 GPV). Die Bauten und Anlagen sowie die Freiräume



10/15

sind so zu gestalten, dass eine übermässige Erwärmung der Umgebung möglichst vermieden werden kann. Es ist aufzuzeigen, welche Auswirkungen die geplanten Neubauten und Veränderungen im Freiraum auf das Lokalklima haben und mit welchen kompensatorischen Massnahmen zur Hitzeminderung beigetragen werden kann (Art. 34 GPV).

Alle genannten Vorschriften zu den Handlungsfeldern Erstellung, Betrieb, Mobilität und Ausserraum leisten einen wesentlichen Beitrag zur Minimierung der Treibhausgasemissionen.

Lärmschutz

Die «Seebahn-Höfe» liegen unmittelbar an der Seebahnstrasse, einer viel befahrenen, wichtigen Hauptverkehrsstrasse, die innerstädtischen Verkehr und Transitverkehr aufnimmt. Die Seebahnstrasse wurde im Rahmen der flankierenden Massnahmen zur Westumfahrung 2009–2012 umgestaltet, aber die Verkehrsbelastung hat weniger als erhofft abgenommen und ist weiterhin sehr hoch.

Tiefergelegt zur Seebahnstrasse verläuft die namensgebende Seebahn («linksufrige Zürich-seebahn»), also die Eisenbahnlinie Zürich – Thalwil – Ziegelbrücke / Chur bzw. Zug.

Durch die Lärmimmissionen aus dem Strassenverkehr entstehen entlang der Seebahnstrasse wesentliche Überschreitungen der Lärmgrenzwerte (IGW) tags und nachts. Nachts werden die IGW auch durch den Eisenbahnverkehr überschritten.

Die hohe Lärmbelastung und ein optimaler Umgang damit war ein zentrales Thema im gesamten Planungsprozess der «Seebahn-Höfe» (u. a. Leitbild Seebahn-/Hohlstrasse, Machbarkeitsstudie, Inventarentlassung, Architekturwettbewerbe). Ziel in allen Planungsschritten war die Verbesserung des Lärmschutzes für die Bewohnerinnen und Bewohner gegenüber der heutigen Situation.

Bei der Lärmoptimierung der Projekte nach den Architekturwettbewerben wurden die beiden Planungsteams durch Lärmfachleute unterstützt und die Optimierungen durch Lärmgutachten in den Jahren 2015 und 2019 (Praxisverschärfung nach Bundesgerichtsurteil zur Lüftungsfensterregelung Kanton Zürich) nachgewiesen.

Die Richtprojekte vom 16. April 2020 sind aufgrund der Lärmbelastung des Strassenverkehrs entlang der Seebahnstrasse auf etliche Ausnahmegewilligungen angewiesen. Aufgrund der zwischenzeitlich veränderten Beurteilungspraxis des Kantons und der Stadt Zürich hinsichtlich der Ausnahmegewilligungen beim Strassenlärm wurde die Frage nach der weiteren Verbesserung des Lärmschutzes in den Mittelpunkt der weiteren Projektentwicklung gestellt. Deshalb wurden im Rahmen der Projektierung die Grundrisse in Bezug auf den Lärmschutz noch weiter optimiert. Die optimierten Grundrisse sind im revidierten Richtprojekt vom 31. Januar 2024 dokumentiert und dienen als Grundlage für das Lärmgutachten (Lemon Consult AG, 30. Oktober 2019; rev. 19. April 2024).

Dank weiterer Optimierungen konnten die Ausnahmegewilligungen aufgrund der hohen Lärmbelastung entlang der Seebahnstrasse auf ein Minimum reduziert werden. Die roten Räume konnten vollständig eliminiert und die Räume mit einer Grenzwertüberschreitung (gelbe Räume) auf rund 10 Prozent der lärmempfindlichen Räume reduziert werden. Dies im Sinne



11/15

einer «Ultima Ratio» gemäss der aktuellen Rechtsprechung. Die detaillierten Ergebnisse können dem Lärmgutachten entnommen werden.

Die Sicherstellung des Lärmschutzes erfolgt durch Art. 31 GPV. Demzufolge gilt neu für den ganzen Perimeter des Gestaltungsplans die Lärmempfindlichkeitsstufe II. Somit gelten strengere Lärmgrenzwerte als im Zonenplan, wo in einem Streifen entlang der Seebahnstrasse eine Höhereinstufung mit ES III gilt.

Bei der erwähnten Optimierung der beiden Richtprojekte in Bezug auf den Lärmschutz wurden alle in Betracht fallenden baulichen und gestalterischen Massnahmen sorgfältig geprüft und in den beiden Projekten von ABZ und BEP berücksichtigt. Gemäss Umsetzungsplanung Strassenlärmisanierung dritte Etappe der Stadt Zürich wird auf dem betroffenen Strassenabschnitt der Seebahnstrasse künftig Tempo 30 eingeführt. Während der Planaufgabe zur Temporeduktion Schimmel-/Seebahnstrasse im Sommer 2024 gingen keine Einsprachen ein. Die Verkehrsberuhigung ist somit rechtskräftig und im Baubewilligungsverfahren können die reduzierten Immissionspegel von Tempo 30 berücksichtigt werden.

6. Mehrwertausgleich

Mit der Planungsmassnahme ergibt sich eine Aufzoning. Nach dem Mehrwertausgleichsgesetz vom 28. Oktober 2019 (MAG, LS 700.9) entsteht ein Planungsvorteil, der gemäss Regelung der BZO auszugleichen ist (§ 19 Abs. 1 MAG). Die Stadt erhebt eine Mehrwertabgabe von 40 Prozent des um Fr. 100 000.– gekürzten Mehrwerts (Art. 81d BZO i. V. m. § 20 Abs. 1 und § 19 Abs. 3 MAG).

Die Mehrwertprognose erfolgte mit einer individuellen Schätzung (Mehrwertprognose städtische Schätzungskommission vom 10. Mai 2023).

Mehrwert ohne städtebaulichen Vertrag

Die Mehrwertprognose ergab für die Planungsmassnahme ohne städtebaulichen Vertrag eine kommunale Mehrwertabgabe von Fr. 9 769 000.– (ABZ) bzw. Fr. 6 481 000.– (BEP).

Mehrwert mit städtebaulichem Vertrag

Die Mehrwertabgabe wird mit einem städtebaulichen Vertrag geregelt (städtebaulicher Vertrag vom 11. Juli 2024, siehe Beilage 5). Dieser Vertrag wird im Grundbuch angemerkt (§ 22 Abs. 3 MAG).

Wird im Rahmen einer Sondernutzungsplanung ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum nach § 49b PBG festgelegt und gemeinnütziger Wohnungsbau vertraglich vereinbart, wird dieser Umstand bei der Bemessung des Mehrwerts berücksichtigt.

Im städtebaulichen Vertrag verpflichten sich die Genossenschaften ABZ und BEP dauerhaft und ohne Unterbruch während mindestens 100 Jahren seit Baufreigabe nur gemeinnützige, gemeinschaftsfördernde Wohnungen nicht gewinnstrebig, nach den Regeln der Kostenmiete gemäss §§ 15 und 16 der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung (WBFV) zu vermieten.



12/15

Aufgrund dieser Verpflichtung der Eigentümerinnen wird der Mehrwert gemäss dem zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung gültigen Diskontierungszinssatz über 100 Jahre diskontiert (ab Baufreigabe). Der Diskontierungssatz beträgt im Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung 2,81 Prozent. Gestützt auf diese Diskontierung ergab die Mehrwertprognose für die Planungsmassnahme mit städtebaulichem Vertrag eine reduzierte kommunale Mehrwertabgabe von Fr. 611 000.– (ABZ) bzw. Fr. 406 000.– (BEP).

Ausgleichsleistungen

ABZ und BEP haben sich zum Ziel gesetzt, die gesetzliche Mehrwertausgleichspflicht möglichst vollständig in Sachleistungen (Ausgleichsleistungen) zu erbringen.

Im Zeitpunkt der Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrages haben sich die Parteien auf folgende Ausgleichsleistungen geeinigt, die mit der Mehrwertausgleichspflicht verrechnet werden:

Die Eigentümerinnen verpflichten sich, 20 Prozent der Hauptnutzfläche für Wohnen als subventionierte Wohnungen im Sinne der WBFV zu erstellen. Es ist eine Subventionierung während 30 Jahren umzusetzen. Zudem wurde eine Mietzinsreduktion für den städtischen Kindergarten auf der Parzelle Kat.-Nr. AU3970 (ABZ) vereinbart.

Bleibt nach der Verrechnung der obigen Ausgleichsleistungen mit der Mehrwertausgleichspflicht ein Restbetrag bestehen, beraten die Parteien über weitere mögliche Ausgleichsleistungen in den neuen Siedlungen oder in der direkten Nachbarschaft (z. B. Begegnungszone in der Kanzleistrasse zwischen den Siedlungen), die verrechnet werden können. Kommt keine Einigung über weitere Ausgleichsleistungen zustande, ist der Restbetrag als Mehrwertabgabe in den Mehrwertausgleichsfonds zu bezahlen.

7. Ortsbild- und Denkmalschutz

Der Perimeter des Gestaltungsplanes «Seebahn-Höfe» liegt gemäss ISOS in einem Gebiet mit Erhaltungsziel «A» (Erhalt der Substanz), was einem Abbruchverbot gleichkommt. Ersatzneubauten stehen damit den Zielen des ISOS entgegen. Die Erhaltungsziele können jedoch nicht direkt in die Interessenabwägung einfließen. Sie müssen zuerst durch die planenden Behörden präzisiert oder «übersetzt» und auf ihre Aktualität überprüft werden.

Gestützt auf das Leitbild «Seebahn-/Hohlstrasse» und die Wettbewerbsresultate für die Ersatzneubauten hat der Stadtrat der Stadt Zürich 2016 eine umfassende Abwägung aller öffentlichen und privaten Interessen durchgeführt und beschlossen, die beiden Wohnüberbauungen Seebahn (BEP) und Kanzlei (ABZ) nicht unter Denkmalschutz zu stellen und mit den Aussenräumen suspensiv bedingt aus dem Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte (Baudenkmalschutzinventar bzw. Gartendenkmalschutzinventar) der Stadt zu entlassen.

Diese Beschlüsse wurden sowohl vom Baurekursgericht als auch vom Verwaltungsgericht des Kantons Zürich gestützt. Beide kantonalen Gerichte haben sich eingehend mit den öffentlichen Interessen, die mit den beiden Ersatzneubauten umgesetzt werden können, befasst und diese für massgeblich befunden. Das Verwaltungsgericht hat sich auch eingehend mit den ISOS-



13/15

Interessen auseinandergesetzt (VGr, 7. Juni 2018, VB.2017.00361 und VB.2017.00362, E. 5.6). Da kein Weiterzug an das Bundesgericht erfolgt ist, ist die suspensiv bedingte Entlassung der beiden Siedlungen rechtskräftig geworden. Damit wird die für das gesamte Gebiet geltende, grossflächige Anordnung des ISOS-Erhaltungsziels «A» für die beiden Siedlungen relativiert und das daraus resultierende, faktische Abbruchverbot entkräftet.

8. Öffentliches Mitwirkungsverfahren

Die öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG fand vom 24. Juli bis 22. September 2023 statt. Während der Auflage ging ein Einwendungsschreiben zum Gestaltungsplan ein, in dem der Erhalt der beiden Siedlungen gefordert wurde. Die Einwendung wurde mit Verweis auf die rechtskräftige suspensiv bedingte Inventarentlassung nicht berücksichtigt. Die detaillierte Begründung kann dem Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen entnommen werden.

9. Vorprüfung durch die kantonalen Behörden

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf des Gestaltungsplans dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Dieser wurde von der Baudirektion in der Vorprüfung vom 21. November 2023 insgesamt positiv gewürdigt: *«Dem Gestaltungsplan liegt mit den beiden Richtprojekten, welche aus zwei Wettbewerbsverfahren und gestützt auf das Leitbild Seebahn-/Hohlstrasse hervorgingen, ein zielführendes qualifiziertes Verfahren zugrunde. Mit den im Gestaltungsplan festgelegten baulichen Entwicklungsmöglichkeiten wird ein wertvoller Beitrag zur qualitativen Innenentwicklung geleistet. Die Bebauungsstruktur mit den Blockrandbebauungen sowie die lokalklimatisch wertvollen Innenhöfe werden beibehalten. Die Entwicklungsabsichten sind nachvollziehbar dargelegt und der Gestaltungsplan erfüllt die übergeordneten Richtplanvorgaben. Mit dem Gestaltungsplan wird eine gelungene Einordnung ins schutzwürdige Ortsbild angestrebt. Die Schutzinteressen des ISOS wurden der Planung zu Grunde gelegt und sind vollständig in die Planung eingeflossen. Die Interessenabwägung zwischen dem Bauvorhaben und den Erhaltungszielen des ISOS sind im Bericht vollständig dargelegt.»*

Im Einzelnen wird an dieser Stelle auf folgende Anträge und Empfehlungen des Kantons eingegangen:

- Die Erschliessung der Tiefgarage und die Anlieferung sowie die Platzierung der oberirdischen Parkplätze wurden verortet;
- Um auf zusätzliche Lärmschutzbestimmungen im Gestaltungsplan verzichten zu können, haben die beiden Genossenschaften entschieden, gemäss bisheriger kantonaler Praxis den Geltungsbereich des Gestaltungsplans der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II zuzuordnen. Auf die grossen Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes entlang der Seebahnstrasse wurde mit einer Optimierung der Grundrisse reagiert, sodass keine lärmempfindlichen Räume zur Seebahnstrasse hin orientiert werden;
- Das Lärmgutachten wurde unter Berücksichtigung des aktuellen Modells sonROAD18 und den entsprechenden Emissionsdaten überarbeitet. Dieser Überarbeitung wurden auch die hinsichtlich des Lärms weiter optimierten Grundrisse zugrunde gelegt;



14/15

- Die im Gutachten Störfallvorsorge vorgeschlagenen Schutzmassnahmen zur Minimierung der Störfallrisiken wurden in die Gestaltungsplanvorschriften aufgenommen;
- Die Dachform wurde bereits in den Architekturwettbewerben thematisiert und festgelegt. Die Empfehlung auch für den Neubau der ABZ, zumindest entlang der Erismannstrasse, geneigte Dachflächen vorzusehen, konnte nicht mehr berücksichtigt werden.

Das überarbeitete Lärmgutachten wurde der Fachstelle Lärmschutz (FALS) nochmals zur Prüfung zugestellt. Gestützt darauf hat sie die Genehmigung des Gestaltungsplans auch in Bezug auf den Lärmschutz in Aussicht gestellt. Auf eine vom Kanton empfohlene zweite Vorprüfung konnte somit verzichtet werden. Unter Berücksichtigung der oben erwähnten Punkte wurde die Vorlage vom Kanton als genehmigungsfähig beurteilt.

10. Regulierungsfolgenabschätzung

Gemäss Verordnung über die Verbesserung der Rahmenbedingungen für KMU vom 9. März 2011 (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. Fazit, Interessenabwägung

Der vorliegende Gestaltungsplan und der städtebauliche Vertrag sind mit den Grundsätzen der Raumplanung, den Sachplänen und Konzepten des Bundes, den Richtplänen sowie den kommunalen wohnpolitischen Interessen grundsätzlich vereinbar. Den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, wird in hohem Masse Rechnung getragen. Dies gilt auch für das städtische Ziel der Umsetzung Netto-Null bis 2040.

Durch die Verdichtung wird die Anzahl Wohneinheiten erheblich erhöht und damit ein Beitrag zur Innenentwicklung wie auch zur Erhöhung des gemeinnützigen Wohnraums in der Stadt Zürich geschaffen. Mit den hohen sozialräumlichen Standards aus dem Leitbild und der Machbarkeitsstudie wird ein sozialverträglicher Erneuerungsprozess sichergestellt. Über die Wettbewerbsverfahren wird die städtebauliche und architektonische Qualität gewährleistet.

Neben der quantitativen Erhöhung der Anzahl preisgünstiger Wohnungen wird auch der qualitative Gebäudestandard deutlich verbessert. Es wird auf die Vielfalt möglicher Wohnformen und auf die aktuellen Wohnbedürfnisse mit einem breiten Wohnungsangebot reagiert und die Quartiersversorgung kann den heutigen Bedürfnissen angepasst werden. Mit der baulichen Entwicklung wird auch das Angebot an gemeinschaftlichen Begegnungs- und Freiräumen erhöht.

Die auf den vorliegenden Gestaltungsplan abgestützten Richtprojekte der Ersatzneubauten, die Ergebnis zweier qualifizierter Konkurrenzverfahren sind, setzen die Vorgaben der Quartiererhaltungszone I um (geschlossene Bauweise, hohe Dichte, prägnante Strassenräume, So-



15/15

ckelgeschoss und Traufbereich), womit der Gebietscharakter gewahrt bleibt und dem historischen Kontext Rechnung getragen wird. Angesichts dieser Umstände sind die Interessen an einem Ersatz des Bestands höher zu gewichten als das im ISOS formulierte Erhaltungsziel. Ersatzneubauten nach Massgabe des privaten Gestaltungsplans können an dieser schwierigen, stark lärmbelasteten Lage die heutigen Anforderungen besser erfüllen.

Die Festlegungen im Gestaltungsplan und im städtebaulichen Vertrag führen zu einer baulichen Umsetzung unter weitestgehender Berücksichtigung der Interessen von Siedlungsinneentwicklung, kommunaler Wohnpolitik, Umwelt / Lokalklima sowie Lärm-, Ortsbild- und Denkmalschutz.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Dem privaten Gestaltungsplan «Seebahn-Höfe», bestehend aus Gestaltungsplanvorschriften und Plan Mst. 1:500 vom 22. April 2024 (Beilagen 1 und 2), wird zugestimmt.**
- 2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen am privaten Gestaltungsplan «Seebahn-Höfe» 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. Dem Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen (Beilage 3) wird gesamthaft zugestimmt.**
- 4. Der Stadtrat setzt den privaten Gestaltungsplan «Seebahn-Höfe» nach Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.**

Unter Ausschluss des Referendums:

- 5. Vom Bericht nach Art. 47 RPV (Beilage 4) wird Kenntnis genommen.**

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorstehenden des Hochbaudepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Der Stadtschreiber
Thomas Bolleter