



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 5. Oktober 2022

GR Nr. 2022/483

Amt für Städtebau, Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Zonenplanänderung «Siedlung Stüdli», Zürich-Hard, Kreis 4

1. Zweck der Vorlage

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) «Siedlung Stüdli» schafft die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für die Realisierung eines Ersatzneubaus basierend auf den Resultaten einer Machbarkeitsstudie (2018), eines Wettbewerbs (2019) und eines Richtprojekts vom Juni 2020.

Mit dieser Vorlage beantragt der Stadtrat dem Gemeinderat, die BZO-Teilrevision «Siedlung Stüdli» festzusetzen.

2. Geltungsbereich der BZO-Teilrevision

Die Teilrevision bezieht sich auf das Grundstück Kat.-Nr. AU6418 mit einer Fläche von 7187 m² (siehe Abb. 1). Das Grundstück liegt zwischen Hohl- und Ernastrasse nördlich vom Bullingerplatz. Eigentümerin dieses sowie des östlich angrenzenden Grundstücks Kat.-Nr. AU6878 ist die Gemeinnützige Bau- und Mietergenossenschaft Zürich (GBMZ), während die sechs Parzellen entlang der Zypressenstrasse und das südöstlich angrenzende Grundstück im Eigentum von verschiedenen anderen Privaten stehen.

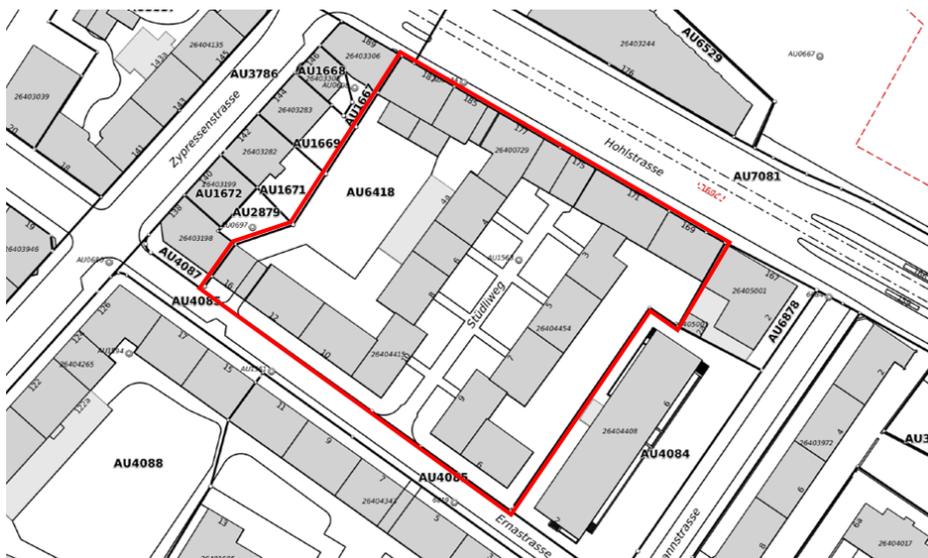


Abb. 1: Situation mit Geltungsbereich der BZO-Teilrevision

3. Ausgangslage

Die Siedlung «Stüdli» ist eine von sechs Stammsiedlungen der GBMZ aus den 1920er und 1930er Jahren in Zürich-Aussersihl. Sie verfügt mit vorwiegend klein geschnittenen 3-Zimmerwohnungen über ein Wohnungsangebot, das sich kaum an Familien richtet. Ebenso

sind die bestehenden Wohnungen nicht barrierefrei. Hinzu kommt, dass ein Teil der Siedlung hin zur stark lärmbelasteten Hohlstrasse ausgerichtet ist.

Die Defizite des Bestandes können nicht mit einer Sanierung der Siedlung behoben werden. In der Folge setzte sich die GBMZ den Ersatz der Siedlung zum Ziel, um so die Unzulänglichkeiten und Mängel der bestehenden Siedlung zu beheben (Strategieentscheid Vorstand 2007; Generalversammlung 2008). Eine Machbarkeitsstudie legte hierzu 2018 dar, dass zur Realisierung möglichst vieler Wohnungen eine moderate Aufzoning angezeigt sei. Darauf aufbauend und in Absprache mit den zuständigen Ämtern führte die GBMZ im Jahr 2019 einen Projektwettbewerb für den Ersatzneubau der Siedlung durch.

Das Gebiet um die Siedlung «Stüdi» entwickelt sich dynamisch. So entsteht nördlich angrenzend das neue Polizei- und Justizzentrum Zürich (PJZ) mit über 2000 Arbeitsplätzen, das 2022 bezogen wird. Das PJZ wird massgeblich zur Belebung und Aufwertung der Umgebung beitragen. Zudem ist vorgesehen, die benachbarte «Casa d'Italia» zum neuen italienischen Generalkonsulat umzunutzen und entsprechend instand zu setzen.



Abb. 2: Luftbildaufnahme Siedlung «Stüdi»

Mit der vorgesehenen BZO-Teilrevision soll eine moderate Verdichtung ermöglicht werden. In diesem Zusammenhang soll mehr gemeinnütziger, darunter auch 20 Prozent subventionierter Wohnraum geschaffen sowie das Wohnungsangebot auch für Familien sowie Menschen mit einer Einschränkung in ihrer Mobilität erweitert werden. Die fragmentierte Zonierung des Grundstücks (vgl. Abbildung 4) soll zudem vereinheitlicht oder bereinigt werden.

Ziel ist es somit, die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für die Realisierung eines Ersatzneubaus zu schaffen. Konkret können damit gemäss Richtprojekt insgesamt 151 barrierefreie, auch auf Familien zugeschnittene und lärmabgewandte Wohnungen entstehen (Bestand: 142 Kleinwohnungen). Die BZO-Teilrevision leistet damit einen Beitrag zur nachhaltigen Innenentwicklung und zum Erhalt und Ausbau des gemeinnützigen Wohnraums.

4. Planungsrechtliche Situation

Das Grundstück Kat.-Nr. AU6418 liegt in der Quartiererhaltungszone I.

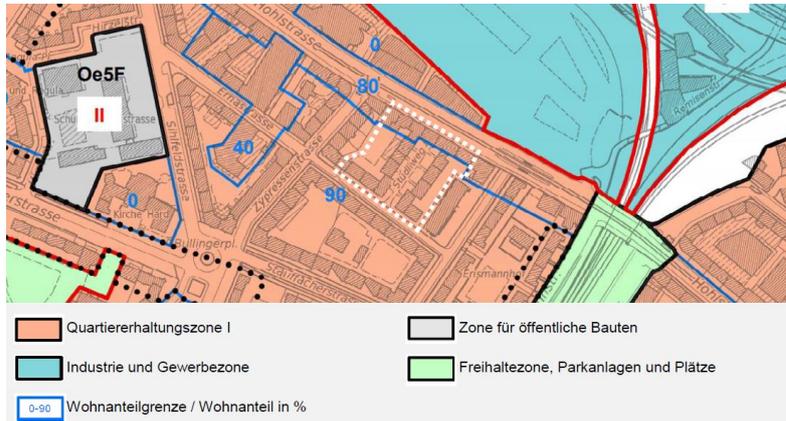


Abb. 3: Rechtskräftiger Zonenplan

Entlang der Hohlstrasse gelten ein Mindestwohnanteil von 80 Prozent und die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III sowie rückwärtig ein Mindestwohnanteil von 90 Prozent und die ES II. Das Grundstück liegt zudem im Hochhausgebiet III, worin Gebäude mit einer maximalen Gesamthöhe von 40 m zulässig sind.

Die Quartiererhaltungszone I ist auf dem Grundstück Kat.-Nr. AU6418 wie folgt gegliedert (Erläuterungen zu den Zonentypen siehe Abbildung 5):

- QI5c Quartiererhaltungszone I 5 Vollgeschosse Typ c
- QI4c Quartiererhaltungszone I 4 Vollgeschosse Typ c
- QI4b Quartiererhaltungszone I 4 Vollgeschosse Typ b

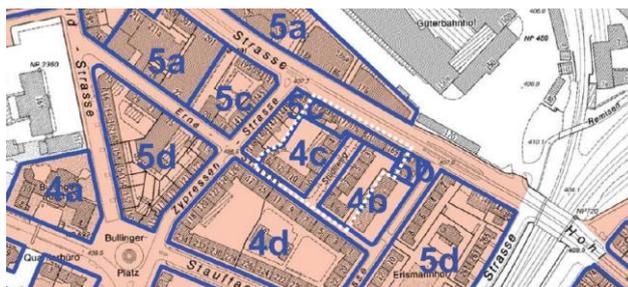


Abb. 4: Ergänzungsplan Quartiererhaltungszone

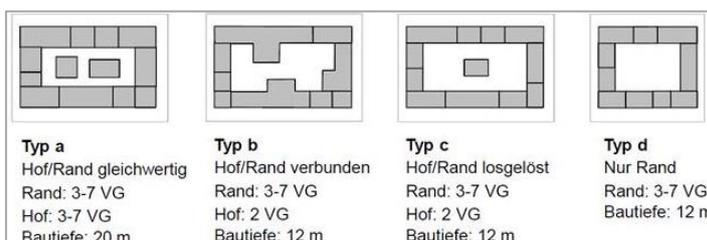


Abb. 5: Typen der Quartiererhaltungszone

5. Gegenstand der BZO-Teilrevision

Die BZO-Teilrevision umfasst folgende Änderungen für das betreffende Grundstück:

4/9

- Aufzoning von einer fragmentierten Quartiererhaltungszone I (QI5c, QI4c und QI4b) in eine einheitliche QI5a.
- Bereinigung der Wohnanteilsgrenze im Zonenplan. Die bestehende Grenze zwischen den Gebieten mit Mindestwohnanteil 80 Prozent und 90 Prozent folgt der bestehenden Südfassade. Neu wird die Grenze in einer geraden Linie zwischen den Wohnanteils-grenzen der Nachbargrundstücke östlich und westlich gezogen. Damit verschiebt sich gleichzeitig die Grenze zwischen den beiden Empfindlichkeitsstufen II und III leicht.

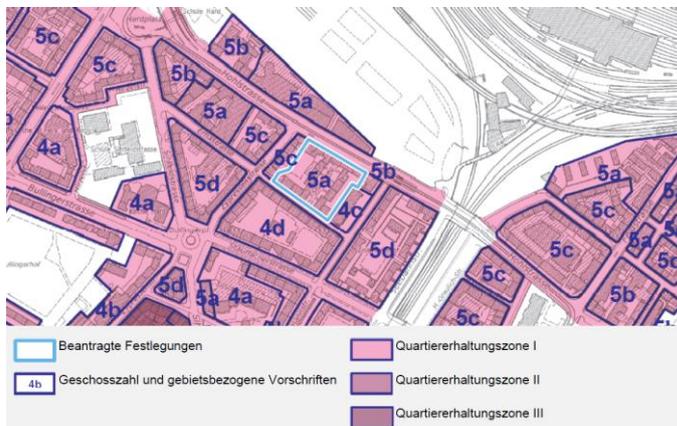


Abb. 6: Beabsichtigte Ergänzungsplanänderung bzw. Aufzoning

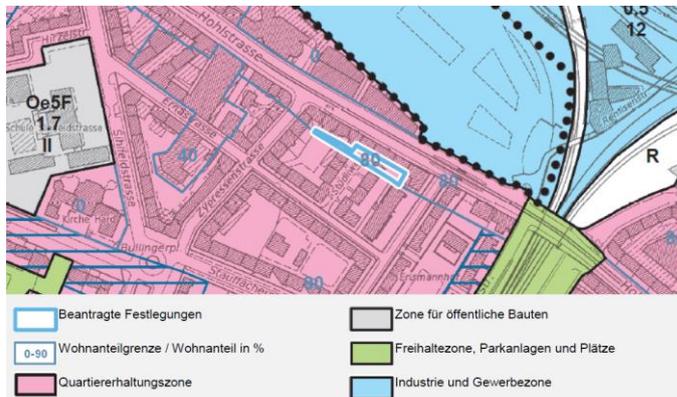


Abb. 7: Beabsichtigte Zonenplanänderung bzw. Bereinigung der Wohnanteilsgrenze, WA 90 Prozent hin zu WA 80 Prozent

6. Mehrwertausgleich

Zwischen der Stadt und der GBMZ wurde am 25. Juni 2020 und damit vor der Inkraftsetzung des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG, LS 700.9) ein Vorvertrag betreffend Mehrwertausgleich abgeschlossen. Die Ermittlungsweise des Mehrwertausgleichs wurde darin detailliert mit der Bauherrschaft geregelt. Gestützt auf die Übergangsbestimmungen des MAG sind diese anwendbar und vollziehbar (vgl. § 29 Abs. 2 letzter Satz MAG).

Gemäss der im Vorvertrag vereinbarten Berechnungsgrundlage und nach Einschätzung der städtischen Schätzungskommission entsteht kein Planungsmehrwert und entsprechend ist auch kein Mehrwertausgleich erforderlich.



7. Subventionierter Wohnungsbau

Bei Planungsverfahren, die zu einer erhöhten Ausnützung führen, erwartet der Stadtrat, dass gemeinnützige Wohnbauträger 20 Prozent subventionierte Wohnungen bezogen auf den Neubauanteil erstellen.

Die GBMZ ist eine gemeinnützige Wohnbauträgerin. In einem Letter of Intent (LOI) vom 23. Oktober 2020 zwischen der Stadt (Finanzdepartement) und der GBMZ wurde festgehalten, dass beim geplanten Ersatzneubau mit 100 Prozent Neubauanteil 20 Prozent der Wohnungen (31 Wohnungen, Stand Richtprojekt vom Juni 2020) als subventionierte Wohnungen an Personen mit geringem Einkommen abgegeben werden sollen.

8. Preisgünstiger Wohnraum gemäss § 49b PBG

Seit 1. November 2019 ist § 49b Planungs- und Baugesetz (PBG, LS 700.1) sowie die dazu gehörende Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum (PWV, LS 700.8) in Kraft. Führen Zonenänderungen, Sonderbauvorschriften oder Gestaltungspläne zu erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten, kann gestützt auf § 49b Abs. 1 PBG für ganze Zonen, gebietsweise oder für einzelne Geschosse, die ganz oder teilweise für Wohnzwecke bestimmt sind, ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum festgelegt werden. Einzelheiten regelt die PWV. Basierend darauf können die Gemeinden Regelungen in der BZO zum preisgünstigen Wohnraum treffen, die zukünftig bei planerisch geschaffenen Mehrausnutzungsmöglichkeiten anzuwenden sind.

Bislang enthält die BZO keine Bestimmungen zum preisgünstigen Wohnraum. Der Stadtrat hat die BZO-Teilrevision «Einführung von Mindestanteilen an preisgünstigem Wohnraum bei Arealüberbauungen» am 14. Juli 2022 an den Gemeinderat überwiesen. Die vorliegende BZO-Teilrevision «Siedlung Stüdli» ist davon nicht betroffen, da Arealüberbauungen auf Wohnzonen, Zentrumszonen und Zonen für öffentliche Bauten beschränkt sind (Art. 8 Abs. 1 BZO). Die Einführung von Mindestanteilen an preisgünstigem Wohnraum in der Quartiererhaltungszone ist somit nicht möglich.

9. Ortsbild- und Denkmalschutz

Per 1. Oktober 2016 ist die Stadt Zürich in das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) aufgenommen worden. Gemäss ISOS Aussersihl liegt die Siedlung «Stüdli» im «Gebiet 6», das wie folgt beschrieben ist:

«Hard, Quartierbereich zwischen Seebahneinschnitt und Hardau: geschlossene Bebauungsstruktur geprägt durch die in der Diagonale verlaufende Sihlfeldstrasse, dem ehemals sogenannten Schrägweg; die meisten Strassen mit Alleen; grosszügige, einheitliche Hofrandbebauungen wie Erismann- und Bullingerhof; Kindergärten und Spielwiesen in den Höfen, 1920/30er-Jahre; mehrheitlich erstellt durch die Stadt und Baugenossenschaften, eindruckliche Beispiele für die städtischen Massnahmen gegen die Wohnungsnot der Zwischenkriegsjahre.»

Für das Gebiet 6 gilt das ISOS-Erhaltungsziel «A» (Erhalt der Substanz). Die Anliegen des ISOS waren Gegenstand der raumplanerischen Interessensabwägung, siehe im Detail Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV, Kap. 6, und unten Schlussbemerkung.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Revision tangiert im Übrigen keine kommunalen und überkommunalen Schutz- und Inventarobjekte.



10. Lokalklima

Der Geltungsbereich der vorliegenden BZO-Teilrevision weist einen nächtlichen Wärmeinseleffekt von $>2-3^{\circ}\text{C}$ oder $>3-4^{\circ}\text{C}$ um 4 Uhr auf. Er befindet sich zudem im Bereich eines geringen Stroms der von den Hängen des Uetlibergs abfliessenden Kaltluft. Die Klimakarten des Kantons Zürich bilden eine zentrale Grundlage der Fachplanung Hitzeminderung (Stadtratsbeschluss [STRB] Nr. 178/2020). Diese verfolgt drei Hauptziele: Überwärmung im gesamten Stadtgebiet vermeiden, vulnerable Stadtgebiete gezielt entlasten und das bestehende Kaltluftsystem der Stadt Zürich stärken.

Angelehnt an die Handlungsansätze (HA) aus der Fachplanung Hitzeminderung leistet die BZO-Teilrevision mit dem Sieger- oder Richtprojekt diverse Beiträge an das Lokalklima:

- HA 01, 04, 12: Die sich einwindende Raumfigur ermöglicht eine Abfolge von je nach Tageszeit beschatteten Freiräumen und führt zu einem angenehmen thermischen Komfort für die in der Siedlung lebenden Menschen.
- HA 03, 04, 05, 08: Der bewusst nicht unterbaute gemeinschaftliche Gartenhof mit grosskronigen Bäumen sowie die Spielflächen leisten einen positiven Beitrag hinsichtlich Versiegelung, Aufenthaltsqualität, Begrünung und Mikroklima. Dasselbe lässt sich für die Vorgärten entlang der Ernastrasse feststellen. Weitere Bepflanzungen sind in der Wohngasse sowie im gesamten 1. OG vorgesehen.
- HA 09, 13: Der Ersatzneubau verfügt über eine Photovoltaikanlage, wird teilweise mit Minergie-P-Standard geplant und sieht eine extensive Begrünung des Daches vor.

Für das nachgelagerte Bauprojekt wird bewusst ein Spielraum offen gelassen. Die Projektierenden sollen sich im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens weiterer Handlungsansätze annehmen und den Nachweis erbringen, dass sie den lokalklimatischen Anliegen Genüge tun.

11. Netto-Null

Der Stadtrat hat ein neues Klimaschutzziel Netto-Null 2040 beschlossen (vgl. STRB Nr. 381/2021). Diesem hat die Zürcher Stimmbevölkerung mit einer klaren Mehrheit zugestimmt und es damit in der Gemeindeordnung verankert. Das neue Klimaschutzziel ist eine Verschärfung des bisherigen Ziels in Bezug auf die Treibhausgasemissionen. Neu soll die Stadt Zürich bis 2040 klimaneutral werden. Die Stadtverwaltung soll das neue Klimaschutzziel bereits bis 2035 erreichen.

Als wichtiger Umsetzungsschritt sind die städtischen Regulierungen, Strategien und Planungen auf ihre Zielkonformität zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen (vgl. STRB Nr. 381/2021). Zurzeit prüft das Amt für Städtebau, welchen Beitrag die Nutzungsplanung zur Erreichung des neuen Klimaschutzziels zusätzlich leisten kann.

Bei einer Anpassung der Grundordnung (Auf- und Umzonungen) ist bezüglich Treibhausgasemissionen das revidierte kantonale Energiegesetz massgebend. Dieses ist seit 1. September 2022 in Kraft und gilt somit auch für diese Planung.

12. Lärmschutz

Gemäss Art. 24 Umweltschutzgesetz (USG, SR 814.01) gelten für Wohngebäude bei Ausscheidung neuer Bauzonen oder in einer bestehenden, aber noch nicht erschlossenen



Bauzone grundsätzlich die Planungswerte. Die Umzonung von Bauzonen gilt hingegen nicht als Ausscheidung neuer Bauzonen (Art. 24 Abs. 1 letzter Satz USG). Auf dem Grundstück Kat.-Nr. AU6418 gilt in der ersten Bautiefe entlang der Hohlstrasse die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III und rückwärtig die ES II. Das Grundstück ist erschlossen. Bei der vorliegenden BZO-Teilrevision handelt es sich somit um eine Umzonung im Sinne von Art. 24 Abs. 1 Satz 2 USG. Entsprechend gelten die Immissionsgrenzwerte.

Die GBMZ liess die Grundrisse des Richtprojekts aufgrund der Lärmproblematik an der Hohlstrasse mehrfach überarbeiten. Das Lärmgutachten von Wichser Akustik Bauphysik vom 28. Juni 2022 stellte fest, dass für die lärmexponierten Wohnungen an der Hohlstrasse im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Ausnahmebewilligungen nach Art. 31 Abs. 2 Lärmschutz-Verordnung (LSV, SR 814.41) erforderlich seien, da die Immissionsgrenzwerte aus städtebaulichen und sozialräumlichen Gründen teilweise nicht eingehalten werden können.

13. Öffentliches Mitwirkungsverfahren

Die BZO-Teilrevision «Siedlung Stüdli» wurde gemäss § 7 PBG vom 5. März 2022 bis zum 3. Mai 2022 öffentlich aufgelegt. Während der Dauer der Auflage wurde eine Einwendung eingereicht, die den Verzicht auf die vorliegende BZO-Teilrevision «Siedlung Stüdli» verlangte. Die in der Einwendung genannten Argumente konnten mit Verweis auf die hohe Qualität der Umsetzung der übergeordneten raumplanerischen Zielsetzungen entkräftet werden (siehe im Detail Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV, Kap. 7.2).

14. Vorprüfung durch die kantonalen Behörden

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf der BZO-Teilrevision «Siedlung Stüdli» der Baudirektion des Kantons Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Die Baudirektion beurteilte die Planungsabsicht und die Planungsinhalte als verständlich und nachvollziehbar. Das Planungsvorhaben steht demnach im Einklang mit den übergeordneten Richtplanvorgaben. Bei der Interessensabwägung waren die ortsbaulichen Auswirkungen der vorgesehenen erweiterten planungsrechtlichen Bebauungsmöglichkeiten auf das ISOS zu präzisieren bzw. zu ergänzen. Zudem wurden ein nachträgliches Gutachten (Risikobericht) zur Störfallvorsorge sowie eine Aktualisierung des Lärmgutachtens in Auftrag gegeben und die entsprechenden Kapitel ergänzt. Unter Berücksichtigung der aufgeführten Auflagen konnte die Genehmigung der Vorlage in Aussicht gestellt werden.

15. Regulierungsfolgenabschätzung

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

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



16. Schlussbemerkung

Die vorliegende BZO-Teilrevision ist 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 ebenfalls Rechnung getragen.

Durch die moderate Verdichtung wird die Anzahl Wohneinheiten 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. Schliesslich wird mit dem Wettbewerbsverfahren die städtebauliche und architektonische Qualität gewährleistet.

Neben der quantitativen Erhöhung der Anzahl Wohnungen wird auch der qualitative und energetische Gebäudestandard deutlich verbessert. Zudem kann die Vielfalt an Wohnformen erhöht, auf die aktuellen Wohnbedürfnisse reagiert sowie die Quartiersversorgung den künftigen Bedürfnissen angepasst werden. Mit der baulichen Entwicklung wird das Angebot an gemeinschaftlichen Begegnungs- und Freiräumen erhöht.

Das auf die vorliegende BZO-Teilrevision abgestützte Richtprojekt (Stand Juni 2020) erfüllt als Ersatzneubau das ISOS-Erhaltungsziel «A» (Erhalt der Substanz) des ISOS zwar nicht. Es setzt jedoch die Vorgaben der Quartiererhaltungszone I präzise um (geschlossene Bauweise, hohe Dichte, prägnante Strassenräume, Hofgebäude, Sockelgeschoss und Traufbereich), womit das nächststrengere Erhaltungsziel «B» (Erhalt der Struktur) erfüllt wird und der Gebietscharakter gewahrt bleibt. Durch die an die Nachbarschaft angepasste Geschossigkeit und Dachlandschaft und die zurückhaltende Materialisierung (Nah- und Fernwirkung) wird dem historischen Kontext genügend Rechnung getragen. Angesichts dieser Umstände sowie der Tatsache, dass die Siedlung aus denkmalpflegerischer Sicht nicht inventarwürdig ist, sind die Interessen an einem Ersatz des Bestands höher zu gewichten, als die im ISOS formulierten Schutzziele. Ein Ersatzneubau kann an dieser schwierigen, stark lärmbelasteten Lage die heutigen Anforderungen besser erfüllen.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Der Zonenplan und der Ergänzungsplan Quartiererhaltungszone werden gemäss Beilagen (datiert vom 2. August 2022) geändert.**
- 2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an den Festlegungen der BZO-Teilrevision 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 gemäss Bericht nach Art. 47 RPV wird gesamthaft zugestimmt.**
- 4. Der Stadtrat setzt die Änderungen nach Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.**



9/9

Unter Ausschluss des Referendums:

5. Vom Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (datiert vom 21. September 2022) 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



Teilrevision Bau- und Zonenordnung Zonenplan

Zonenplanänderung «Siedlung Stüdi», Zürich-Hard, Kreis 4, Kanton Zürich

Bereinigung der Wohnanteilsgrenze (WA 90% hin zu WA 80%).

Vom Gemeinderat festgesetzt mit GRB Nr. vom

Im Namen des Gemeinderats
die Präsidentin/der Präsident:

die Sekretärin/der Sekretär:

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. vom

Für die Baudirektion:

In Kraft gesetzt mit STRB Nr. vom auf den

M 1: 5 000



Festsetzungen

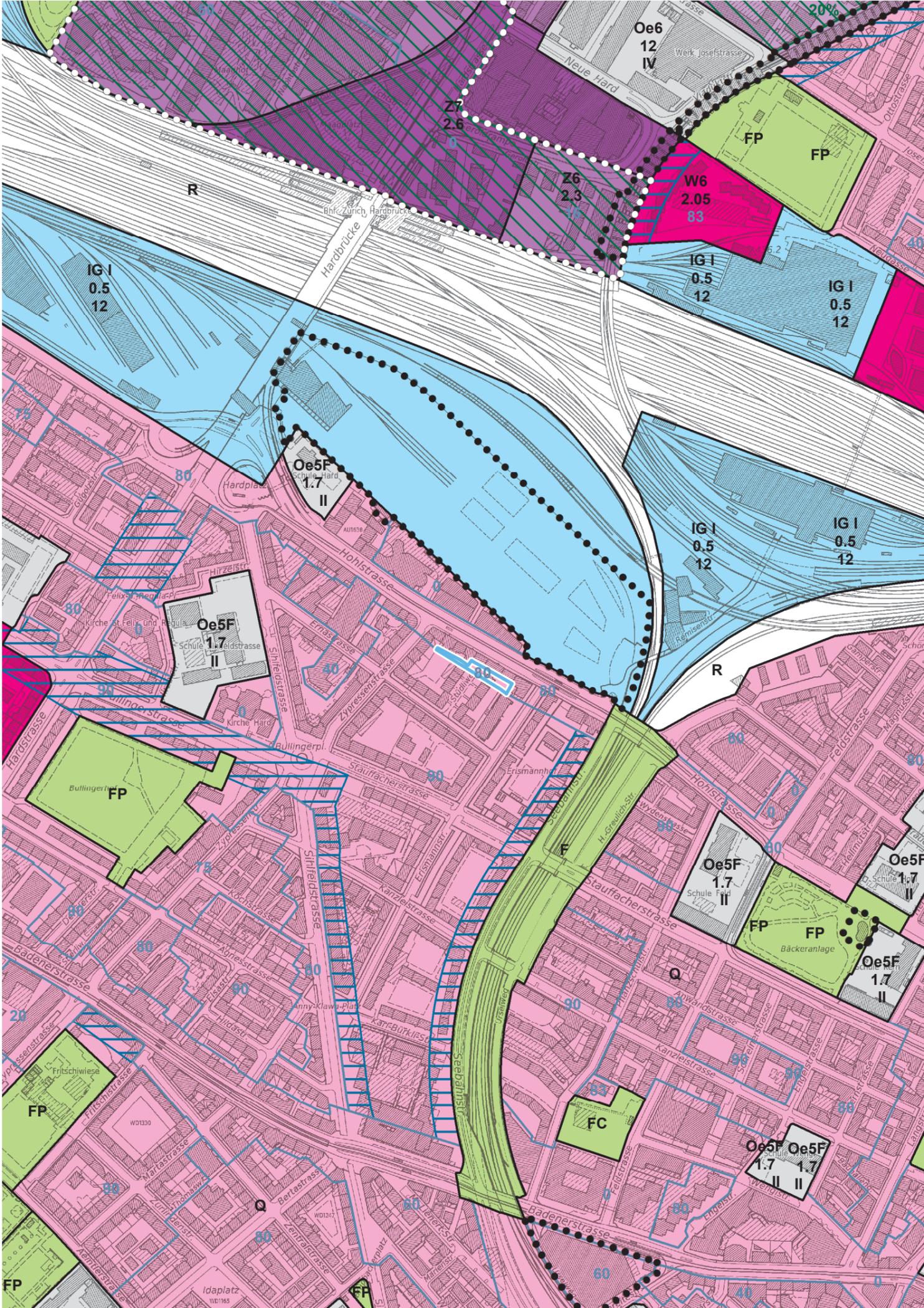
- W2b Zweigeschossige Wohnzonen (I, II, III)
- W2 Zweigeschossige Wohnzone
- W3 Dreigeschossige Wohnzone
- W4b Viergeschossige Wohnzone
- W4 Viergeschossige Wohnzone
- W5 Fünfgeschossige Wohnzone
- W6 Sechsgeschossige Wohnzone
- Z5 Fünfgeschossige Zentrumszone
- Z6 Sechsgeschossige Zentrumszone
- Z7 Siebengeschossige Zentrumszone
- IG Industrie- und Gewerbebezonen (IG I, IG II)
- IHD Industriezone mit Handels- und Dienstleistungsbetrieben
- Oe Zonen für öffentliche Bauten / Oe2 bis Oe7
- Q Quartiererhaltungszone
- K Kernzone
- E Erholungszone E1, E2, E3
 - E1/E2 Sport- und Freizeitanlagen
 - E3 Kleingärten
- F Freihaltezone A, C, D, E, P
 - A Allmend
 - C Schulsportwiesen, Fluss- und Seebäder
 - D Campingplatz
 - E Friedhöfe
 - P Parkanlagen und Plätze
- Lk Landwirtschaftszone (kommunal)
- R Reservezone
- Lärmvorbelastetes Gebiet
- Wohnanteilgrenze/Wohnanteil in %
- Gebiet mit erhöhter Ausnutzung
- Gebiet mit Freiflächenziffer/Freiflächenziffer in %
- Verlegungsgebiet Freiflächenziffer
- Ausnutzungsziffer gemäss Bauordnung
- Baumassenziffer gemäss Bauordnung
- Nicht zониert gemäss Bau- und Zonenordnung 1991. Zonierung nach massgebender früherer Bauordnung.

Informationen

- Beantragte Festlegungen
- Wald
- Gewässer
- FK Kantonale und regionale Freihaltezone
- L Kantonale und regionale Landwirtschaftszone
- Separates BZO-Teilrevisionsverfahren, mindestens öffentliche Auflage erfolgt, aber noch nicht rechtskräftig.
- Kommunal-/Kantonaler Gestaltungsplan
- Gestaltungsplanpflicht gemäss Art.4 BZO

Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Art.3 BZO

- ES II; sofern Wohnanteil < 90% ES III
- ES II; sofern Wohnanteil < 66% ES III
- ES II; sofern Wohnanteil < 83% ES III
- ES III
- ES IV
- ES II-IV
- ES II; sofern Wohnanteil < 90% ES III
- ES III
- ES III; FE = ES II
- ES III statt ES II





Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Ergänzungsplan Quartiererhaltungszonen

Zonenplanänderung «Siedlung Stüdli», Zürich-Hard, Kreis 4, Kanton Zürich

Aufzoning von einer Q15c, Q14c und Q14b in eine Q15a.

Vom Gemeinderat festgesetzt mit GRB Nr. vom

Im Namen des Gemeinderats
die Präsidentin/der Präsident:

die Sekretärin/der Sekretär:

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. vom

Für die Baudirektion:

In Kraft gesetzt mit STRB Nr. vom auf den

M 1: 5 000

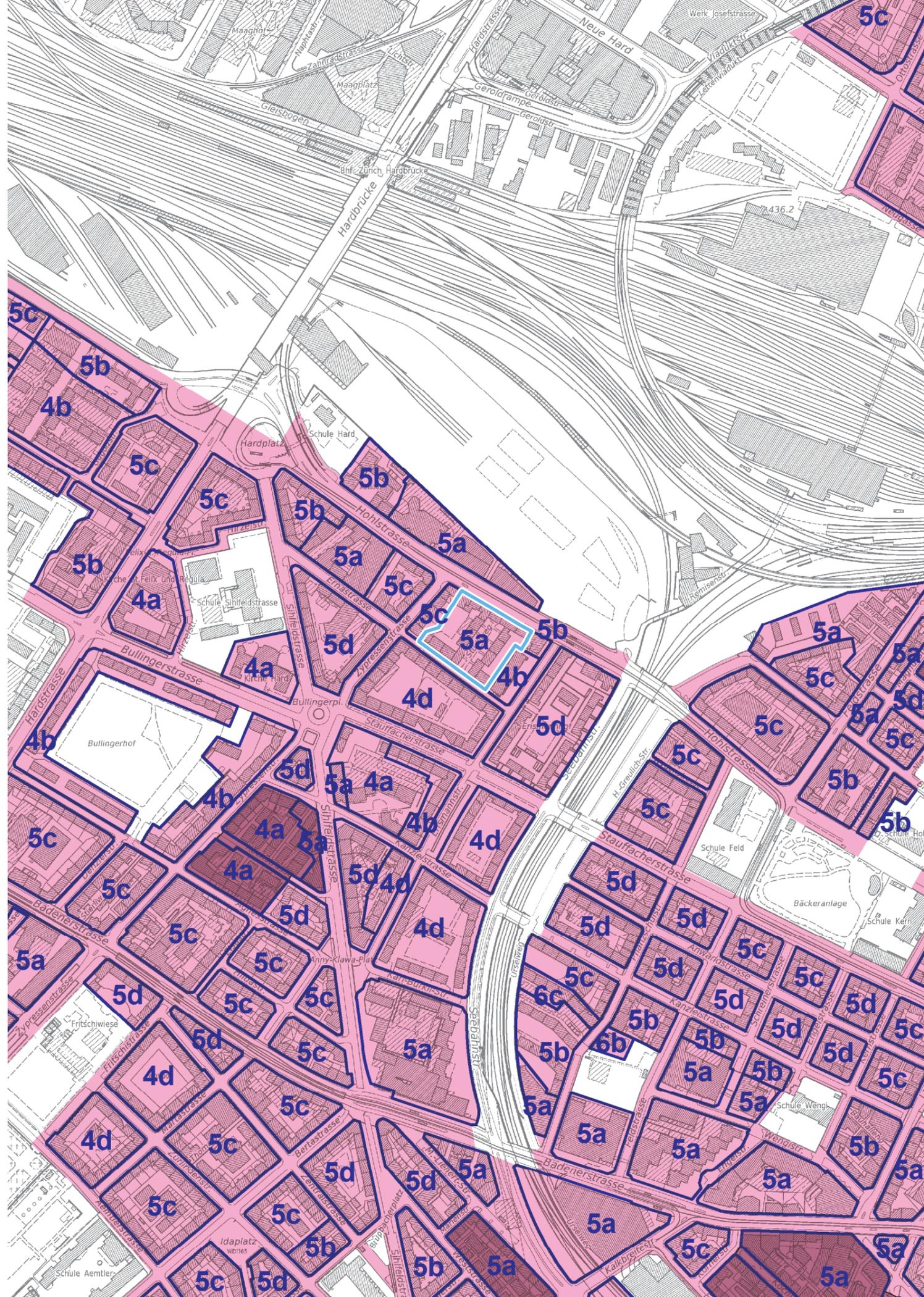


Festsetzungen

-  Quartiererhaltungszone I
-  Quartiererhaltungszone II
-  Quartiererhaltungszone III
-  4b Geschosszahl und gebietsbezogene Vorschriften

Information

-  Beantragte Festlegungen





Teilrevision Bau- und Zonenordnung

**Zonenplanänderung «Siedlung Stüdli»
Zürich-Aussersihl, Kreis 4, Kanton Zürich**

**Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV
Fassung zur öffentlichen Auflage**

Herausgeberin:
Amt für Städtebau (AfS)
Arealentwicklung & Immobilienökonomie

Beteiligte Ämter der Stadt Zürich:
Amt für Städtebau
Rechtsdienst Hochbaudepartement

Fotos/Grafik/Pläne:
Amt für Städtebau (AfS)

stadt-zuerich.ch/hochbau

Inhalt

1	Ziele und Inhalte des Erläuterungsberichts	3
2	Ausgangslage	4
2.1	Anlass	4
2.2	Ziele der BZO-Teilrevision	5
2.3	Situation	5
2.4	Bau- und Zonenordnung	6
2.5	Leitbild Quartier Seebahn- / Hohlstrasse (2010)	7
2.6	Machbarkeitsstudie «Potenzial Ersatzneubau Hohlstrasse / Ernastrasse» (2018)	8
2.7	Wettbewerb «GBMZ Siedlung 6 Stüdi» (2019)	9
2.8	Paralleles Quartierplanverfahren	9
3	Gegenstand der BZO-Teilrevision	11
3.1	Änderung des Zonenplans	11
3.2	Änderung des Ergänzungsplans Quartiererhaltungszonen	12
4	Übergeordnete Grundlagen und Rahmenbedingungen	13
4.1	Kantonaler Richtplan	13
4.2	Regionaler Richtplan	14
4.3	Kommunaler Richtplan	18
4.4	Weitere übergeordnete Gesetze und Grundlagen	19
5	Sachthemen / Auswirkungen	20
5.1	Bauzonenkapazität und -reserve	20
5.2	Mehrwertausgleich	20
5.3	Subventionierter Wohnungsbau	21
5.4	Preisgünstiger Wohnraum gemäss § 49b PBG	21
5.5	Ortsbild-, Denkmal-, Natur- und Landschaftsschutz	21
5.6	Archäologie	23
5.7	Verkehr und Erschliessung	23
5.8	Freiraumversorgung	24
5.9	Sozialräumliche Aspekte	24
5.10	Öffentliche Infrastruktur	25
5.11	Naturgefahren	25
5.12	Umwelt	25
6	Interessensabwägung	36
7	Verfahren	41
7.1	Öffentliche Auflage	41
7.2	Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen	41
7.3	Kantonale Vorprüfung	43
7.4	Überarbeitung	43
7.5	Festsetzung Gemeinderat	43
7.6	Weiteres Verfahren	43

1 Ziele und Inhalte des Erläuterungsberichts

Nebst Planunterlagen und Vorschriften gehört zur Nutzungsplanung ein Erläuterungsbericht (Art. 47 Raumplanungsverordnung, RPV¹).

Gemäss Art. 47 RPV hat die Behörde, welche Nutzungspläne erlässt, der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht zu erstatten. Darin ist auszuführen, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Anregungen aus der Bevölkerung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes und den Richtplan berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen (Art. 47 Abs. 1 RPV).

¹ Vom 28. Juni 2000, SR 700.1

2 Ausgangslage

2.1 Anlass

Die Siedlung «Stüdli» ist eine von sechs Stammsiedlungen der gemeinnützigen Bau- und Mietergenossenschaft Zürich (GBMZ) aus den 1920er und 1930er Jahren in Zürich-Aussersihl. Sie verfügt mit vorwiegend klein geschnittenen 3-Zimmerwohnungen über ein Wohnungsangebot, welches sich kaum an Familien richtet. Ebenso sind die bestehenden Wohnungen nicht barrierefrei. Hinzu kommt, dass ein Teil der Wohnungen hin zur stark lärmbelasteten Hohlstrasse ausgerichtet ist.



Abbildung 1: Luftbildaufnahme Siedlung «Stüdli», rot umrandet

Die Defizite des Bestandes können nicht mit einer Sanierung der Siedlung behoben werden. In der Folge setzte sich die GBMZ den Ersatz der Siedlung zum Ziel, um so die Unzulänglichkeiten und Mängel der bestehenden Siedlung zu beheben (Strategieentscheid Vorstand 2007; Generalversammlung 2008). Eine Machbarkeitsstudie legte hierzu 2018 dar, dass zur Realisierung möglichst vieler Wohnungen eine moderate Aufzonung angezeigt ist. Das Amt für Städtebau stimmte anschliessend einer Aufzonung zu. Darauf aufbauend führte die GBMZ im Jahr 2019 einen Projektwettbewerb für den Ersatzneubau der Siedlung durch.

Das Gebiet um die Siedlung «Stüdli» entwickelt sich dynamisch. In der Nachbarschaft sind zahlreiche Bautätigkeiten im Gange. So entsteht nördlich angrenzend das neue Polizei- und Justizzentrum Zürich (PJZ) mit über 2000 Arbeitsplätzen, das 2022 bezogen werden soll. Dieses wird massgeblich zur Belebung und Aufwertung der Umgebung beitragen. Zudem ist vorgesehen, die benachbarte «Casa d'Italia» zum neuen italienischen Generalkonsulat umzunutzen und entsprechend instand zu setzen.

2.2 Ziele der BZO-Teilrevision

Mit der vorgesehenen BZO-Teilrevision soll eine moderate Verdichtung ermöglicht werden. In diesem Zusammenhang soll mehr gemeinnütziger Wohnraum geschaffen sowie das Wohnungsangebot auch für Familien sowie Menschen mit einer Einschränkung in ihrer Mobilität erweitert werden. Die fragmentierte Zonierung des Grundstücks (vgl. Abbildung 4) soll zudem vereinheitlicht bzw. bereinigt werden.

Ziel ist es somit, die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für die Realisierung eines Ersatzneubaus zu schaffen. Damit können gemäss Richtprojekt (Stand: Juni 2020) insgesamt 151 barrierefreie, auch auf Familien zugeschnittene und lärmabgewandte Wohnungen entstehen (Bestand: 142 Kleinwohnungen). Die BZO-Teilrevision soll damit einen Beitrag zur Verwirklichung der öffentlichen Interessen Innenentwicklung und genügendes Angebot an gemeinnützigem Wohnraum leisten.

2.3 Situation

Die Teilrevision bezieht sich auf das Grundstück Kat.-Nr. AU6418 der GBMZ mit einer Fläche von 7'187 m². Das Grundstück liegt zwischen Hohl- und Ernastrasse nördlich vom Bullingerplatz. Eigentümerin dieses sowie des östlich angrenzenden Grundstücks Kat.-Nr. AU6878 ist die GBMZ, während die sechs Parzellen entlang der Zypressenstrasse und das südöstlich angrenzende Grundstück im Eigentum von verschiedenen anderen Privaten stehen.

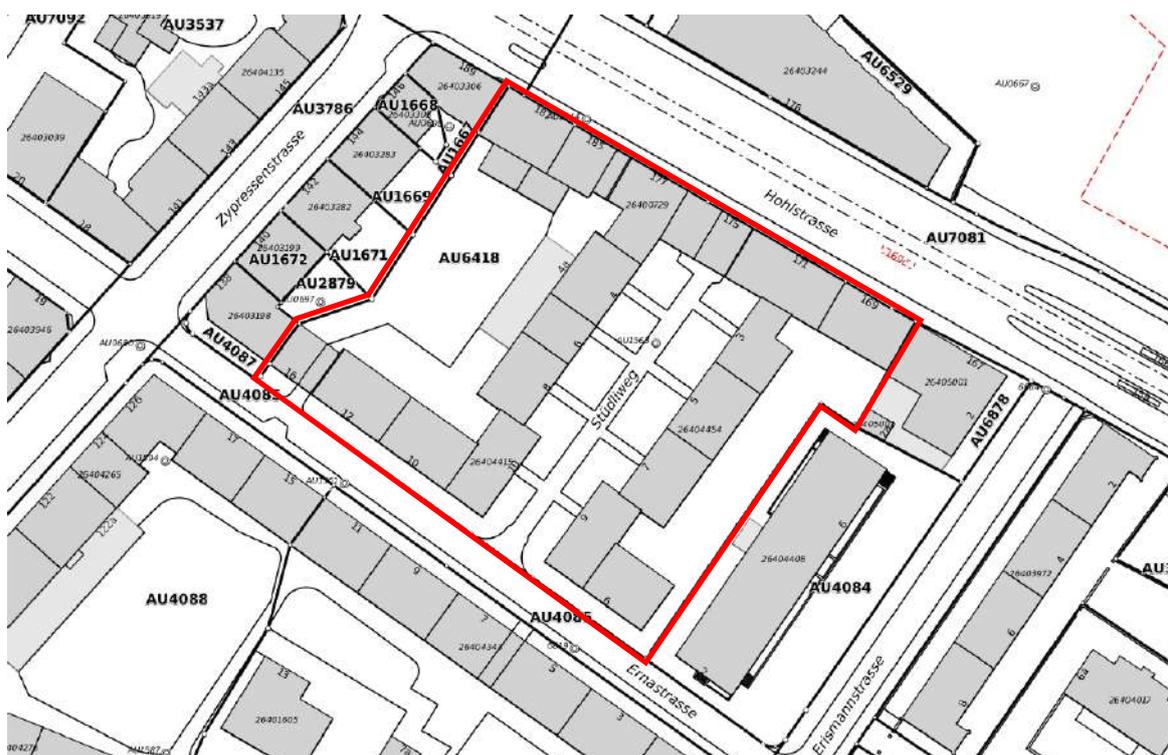


Abbildung 2: Situation Katasterplan mit Geltungsbereich, rot umrandet

2.4 Bau- und Zonenordnung

Das Grundstück Kat.-Nr. AU6418 liegt in der Quartiererhaltungszone I:

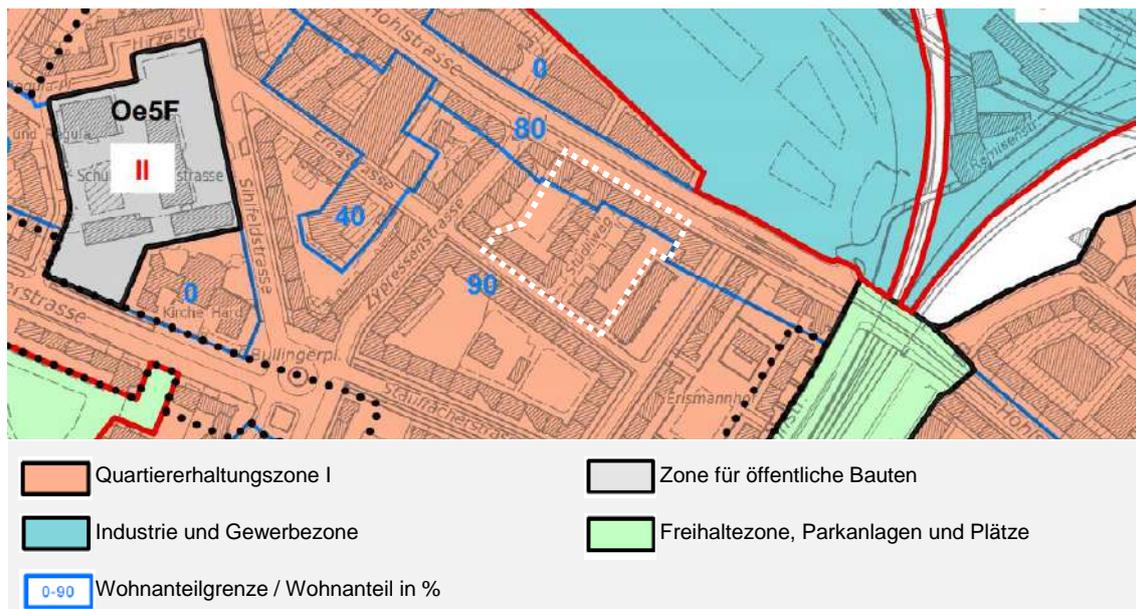


Abbildung 3: Rechtskräftiger Zonenplan

Entlang der Hohlstrasse gelten ein Mindestwohnanteil von 80 % und die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III sowie rückwärtig ein Mindestwohnanteil von 90 % und die ES II. Das Grundstück liegt zudem im Hochhausgebiet III, in dem Gebäude mit einer maximalen Gesamthöhe von 40 m zulässig sind (Art. 9 Abs. 2 BZO).

Die Quartiererhaltungszone I ist auf dem Grundstück Kat.-Nr. AU6418 wie folgt gegliedert (Erläuterungen zu den Zonentypen siehe Abbildung 5):

- Q15c Quartiererhaltungszone I 5 Vollgeschosse Typ c
- Q14c Quartiererhaltungszone I 4 Vollgeschosse Typ c
- Q14b Quartiererhaltungszone I 4 Vollgeschosse Typ b

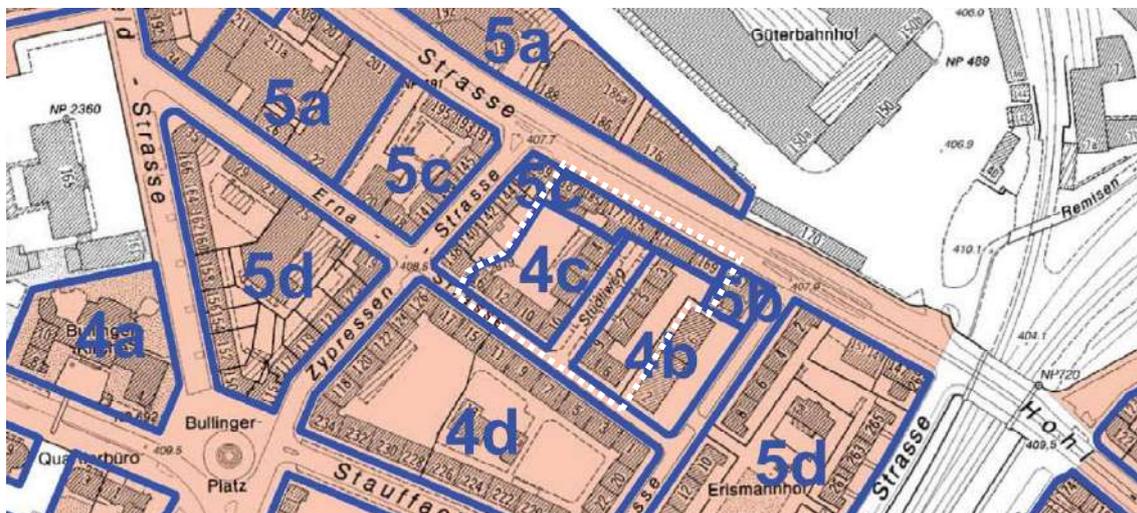


Abbildung 4: Ergänzungsplan Quartiererhaltungszonen

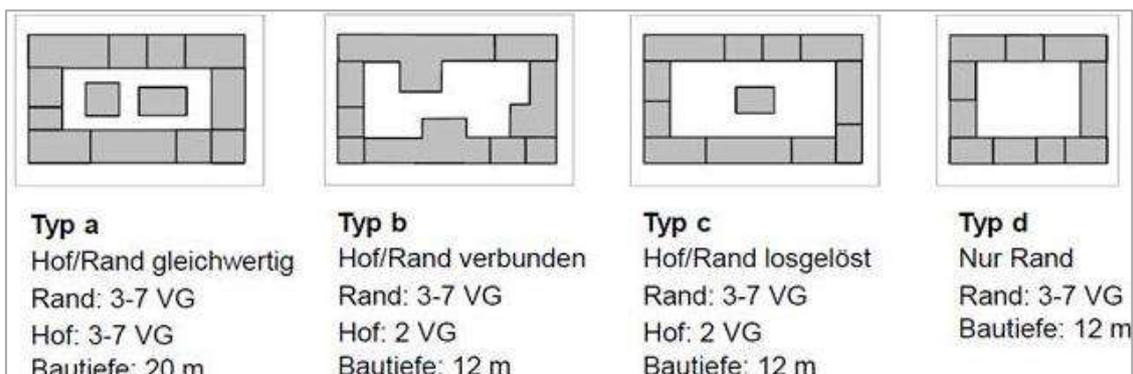


Abbildung 5: Typen der Quartiererhaltungszone (Quelle: Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV, BZO 2016)

Die fragmentierte Gliederung zeugt von einer Zonierung gemäss Bestand. Die direkte Umgebung ist ebenfalls der Quartiererhaltungszone I mit 4 bis 5 Vollgeschossen zugewiesen. Eine Bereinigung der planungsrechtlichen Grundlagen bzw. eine parzelleninterne Vereinheitlichung erweisen sich als sinnvoll.

2.5 Leitbild Quartier Seebahn- / Hohlstrasse (2010)

Um die Möglichkeiten der Erneuerung der genossenschaftlichen Wohnsiedlungen, deren Auswirkungen auf das Quartier sowie den dadurch resultierenden Handlungsbedarf aufzuzeigen, liessen die drei Baugenossenschaften GBMZ, die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) und die Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals (BEP) gemeinsam mit dem Quartierverein und der Stadt Zürich (Amt für Städtebau, AfS; Stadtentwicklung Zürich, STEZ; Grün Stadt Zürich, GSZ) im Jahr 2010 ein Leitbild von

Planpartner AG erarbeiteten. Gemäss Leitbild vom 6. Oktober 2010 (siehe www.seebahnhoefe.ch) liess sich im Quartier Hard hinsichtlich Bewohnerstruktur und Durchmischung eine tendenziell ungünstige Entwicklung feststellen (überdurchschnittlich viele ältere Menschen sowie Migrantinnen und Migranten, wenig mittelständische Familien etc.). Neue Siedlungen sollen einen positiven Einfluss auf die Quartierentwicklung haben und mehr Familien, auch mittelständische, mehr junge Menschen in Ausbildung und Kreativberufen anziehen.

Gemeinnützige Wohnbauträger sind Eigentümer von rund 50 % aller Wohnungen in diesem Quartier. Einige der Siedlungen entsprechen nicht mehr den heutigen Bedürfnissen und Anforderungen. Aufgrund von zahlreichen Defiziten hinsichtlich Wohnungsmix und Wohnungsgrössen, Energieverbrauch, Alters- und Behindertenfreundlichkeit, Lärmschutz sowie Statik kommt eine Sanierung gewisser Siedlungen für die Baugenossenschaften nicht in Frage. Ziel des Leitbilds war dabei die Schaffung von Grundlagen für die Erfüllung des durch die Stadt erfolgten wohnpolitischen Auftrags, nämlich die Erstellung zusätzlicher preiswerter und vielfältig nutzbarer gemeinnütziger Wohnungen in einem breiten Mix mit einem attraktiven Umfeld. Das Leitbild umfasst acht gemeinsam erarbeitete Leitsätze zu Themen wie Infrastruktur, Begegnung, Durchmischung, Aussenräume, Verkehr und Energie, mit deren Hilfe eine sozialverträgliche und qualitativ hochwertige Siedlungserneuerung im Quartier stattfinden soll.

2.6 Machbarkeitsstudie «Potenzial Ersatzneubau Hohlstrasse / Ernastrasse» (2018)

Das Verdichtungspotenzial der Siedlung «Stüdli» wurde im Rahmen einer (ebenso die südwestlich an die Ernastrasse anstossende Nachbarsiedlung «Erna» integrierende) Untersuchung ermittelt. In der Folge erarbeitete das Büro planzeit GmbH eine umfangreiche Machbarkeitsstudie (April 2018) mit dem Ziel einer Variantenüberprüfung als Grundlage für ein allfälliges Planungsinstrument.

Untersucht wurden neun Varianten mit verschiedenen Geschossigkeiten und Gebäude-tiefen. Diese wurden anhand städtebaulicher Kriterien und ihrer planungsrechtlichen Auswirkungen (Baulinien, Dienstbarkeiten, Mehrwertausgleich etc.) sowie der Notwendigkeit einer BZO-Teilrevision oder eines Gestaltungsplans bewertet. Das beste Kosten-Nutzen-Verhältnis mit dem grössten Gewinn an Geschossflächen konnten die Varianten mit sechs Vollgeschossen ausweisen. Aufgrund des Massstabssprungs zu den Nachbarsiedlungen unterstützte das Amt für Städtebau jedoch die Varianten mit fünf Vollgeschossen, welche ebenfalls als gut beurteilt wurden.

Die Machbarkeitsstudie kommt zum Schluss, dass mit einer moderaten Aufzoning in eine Q15a entlang der Ernastrasse / Stüdliweg und der damit verbundenen Erhöhung der Gebäudetiefe eine bedeutende Steigerung der Wohnfläche erreicht werden kann (etwa +1'200 m² gegenüber dem Bestand).

2.7 Wettbewerb «GBMZ Siedlung 6 Stüdli» (2019)

Aufbauend auf den Erkenntnissen der Machbarkeitsstudie und der anschliessend mit dem Amt für Städtebau abgestimmten Geschossigkeit (5 Vollgeschosse) hat die GBMZ ab Juni 2018 einen anonymen Projektwettbewerb mit 15 Teams im selektiven Verfahren durchgeführt. Im Februar 2019 wurde der Beitrag «HOHL STÜDLI ERNA COMBO» vom Team Oester Pfenninger Ulrich Weiz Architekten und Nipkow Landschaftsarchitektur zum Sieger gekürt.

Das Siegerprojekt überzeugte insbesondere aufgrund seiner städtebaulichen Qualitäten. Wesentliche Merkmale des Entwurfs sind die zahlreichen Begegnungsräume im 1. Obergeschoss sowie flexible Atelierwohnungen im Erdgeschoss. Ausserdem sind ein Hort, ein neuer Kindergarten, eine neue Geschäftsstelle für die GBMZ sowie ein Kiosk/Café vorgesehen. Die Fusswegverbindung zwischen Ernastrasse und Hohlstrasse wird neu geführt und es entstehen mit dem Gartenhof und einer Wohngasse zwei verschiedenartige Freiräume.

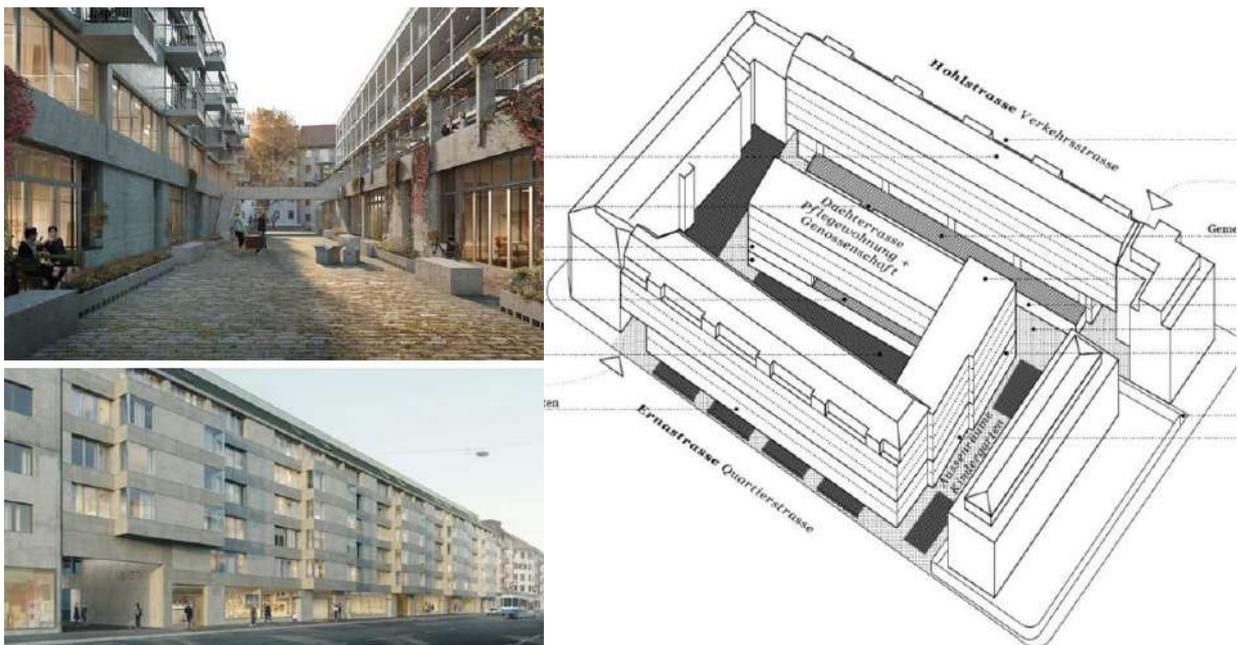


Abbildung 6: Sieger Projektwettbewerb «HOHL STÜDLI ERNA COMBO» (Oester Pfenninger Ulrich Weiz Architekten, 2019)

2.8 Paralleles Quartierplanverfahren

Neben der BZO-Teilrevision bedingt das Siegerprojekt auch eine Bereinigung der Baulinien entlang des grundstücksquerenden Stüdlwegs (vgl. Abbildung 4).

Da diese im Rahmen eines Quartierplanverfahrens festgelegt wurden, ist zu deren Aufhebung eine amtliche Quartierplanrevision durchzuführen. Die Revision beschränkt sich auf eine Teilmassnahme, weshalb sie in einem vereinfachten Quartierplanverfahren im

Sinne von § 160 b Planungs- und Baugesetz (PBG) erfolgen kann. Dies bedeutet, dass von den üblichen acht Verfahrensschritten eines Quartierplans nur zwei notwendig sind (Einleitung und Festsetzung).

Das Quartierplanverfahren wird parallel, aber separat und unabhängig vom Verfahren der vorliegenden BZO-Teilrevision durchgeführt. Nach Festsetzung des Quartierplans durch den Stadtrat ist das Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich dessen Genehmigungsbehörde.

3 Gegenstand der BZO-Teilrevision

3.1 Änderung des Zonenplans

Im rechtsgültigen Zonenplan folgt die Grenze zwischen den Gebieten mit Mindestwohnanteil 80 % und 90 % der bestehenden Südfassade der Gebäude an der Hohlstrasse (vgl. Abbildung 3). Neu soll die Grenze in einer geraden Linie zwischen den Wohnanteilsgrenzen der Nachbargrundstücke östlich und westlich gezogen werden.

In Gebieten mit Mindestwohnanteil 80 % gilt zudem die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III und im Gebiet mit 90 % die ES II (Art. 3 Abs. 1 lit. d und Abs. 2 lit. d BZO). Entsprechend führt die Bereinigung der Wohnanteilsgrenze dazu, dass im Geltungsbereich die Fläche mit ES III auf Kosten der Fläche mit ES II ausgedehnt wird.

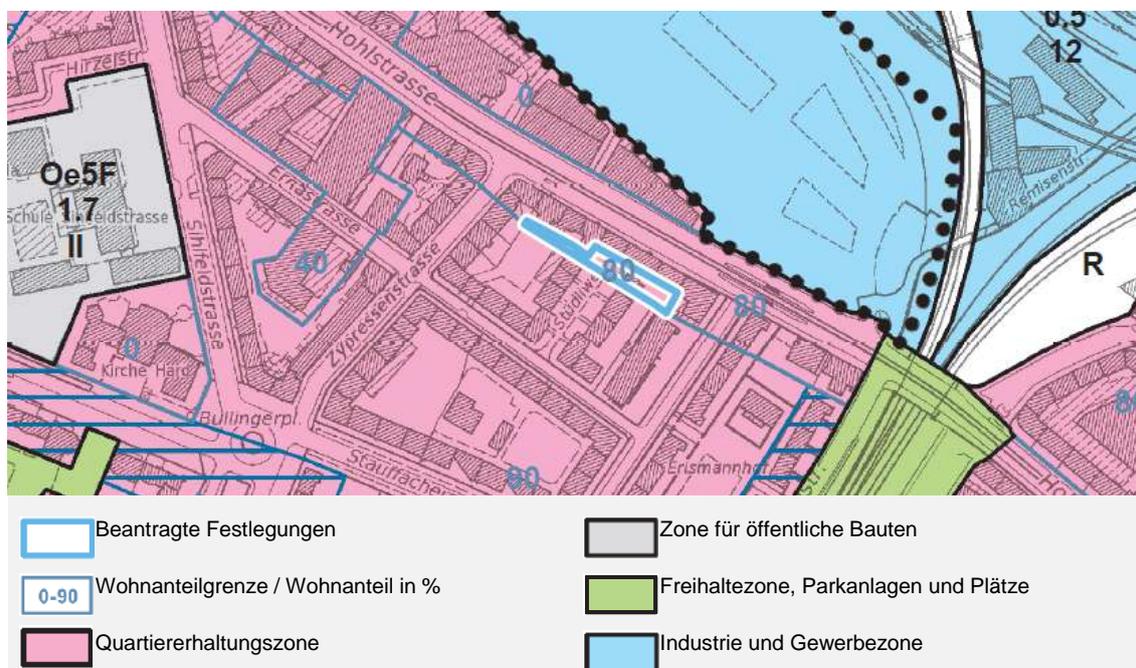


Abbildung 7: Beabsichtigte Zonenplanänderung bzw. Bereinigung der Wohnanteilsgrenze, WA 90 % hin zu WA 80 %

3.2 Änderung des Ergänzungsplans Quartiererhaltungszonen

Das Grundstück Kat.-Nr. AU6418, das in drei Typen der Quartiererhaltungszone I unterteilt ist (QI5c, QI4c und QI4b; Erläuterungen zu den Zonentypen siehe oben 2.3 und Abbildung 5), wird neu in eine einheitliche QI5a aufgezont.

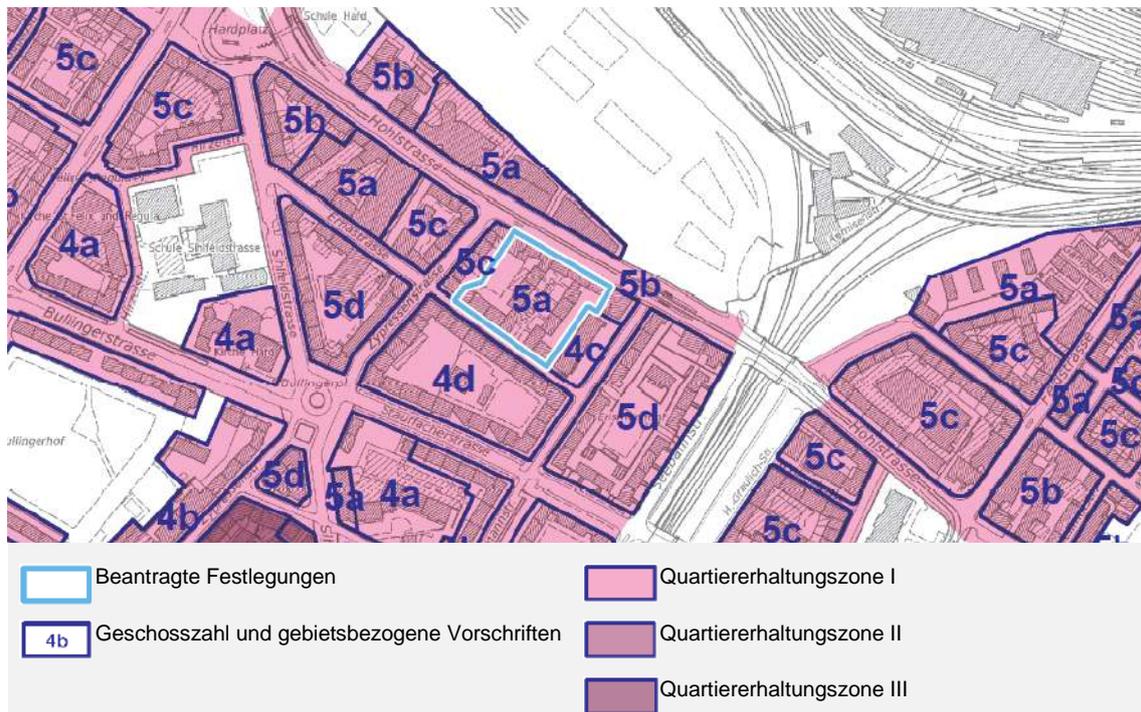


Abbildung 8: Beabsichtigte Ergänzungsplanänderung

4 Übergeordnete Grundlagen und Rahmenbedingungen

4.1 Kantonaler Richtplan

Der rechtsgültige kantonale Richtplan weist das Areal als Siedlungsgebiet sowie als Zentrumsgebiet aus, in dem dichte Siedlungsteile mit hoher Siedlungsqualität geschaffen werden sollen. Die nördlich angrenzende Hohlstrasse ist als bestehende Hauptverkehrsstrasse klassifiziert.



Abbildung 9: Kantonaler Richtplan, Richtplankarte, Ausschnitt (Stand: 7. Juni 2021)

4.2 Regionaler Richtplan

Basierend auf den im kantonalen Richtplan formulierten Entwicklungsvorstellungen soll mit dem 2017 festgesetzten regionalen Richtplan über den Horizont von 2030 hinaus eine Entwicklung von mindestens 80'000 zusätzlichen Bewohnerinnen und Bewohnern in der Stadt Zürich geschaffen werden. Mit dem «Zielbild der Stadt Zürich 2040» wird der Handlungsraum aus dem kantonalen Raumordnungskonzept präzisiert (vgl. Abbildung 10). Es stellt die grundsätzlich angestrebte Dichteverteilung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, die funktionalen Schwerpunkte und zentralen räumlichen Strukturen und Infrastrukturen für den Zeithorizont 2040 dar. Anhand von fünf Dichtestufen werden die erwünschten Nutzungsdichten (Einwohner und Beschäftigte pro Hektar Bauzone) dargestellt.

Die Siedlung «Stüdl» ist der Dichtekategorie «Sehr hohe Dichte» mit einer Personendichte von mehr als 300 Einwohnende und Beschäftigte pro Hektar zugewiesen (reg. Richtplan, Kap. 1.3.2). Dies entspricht einer baulichen Dichte von 180-315 Prozent und mehr.

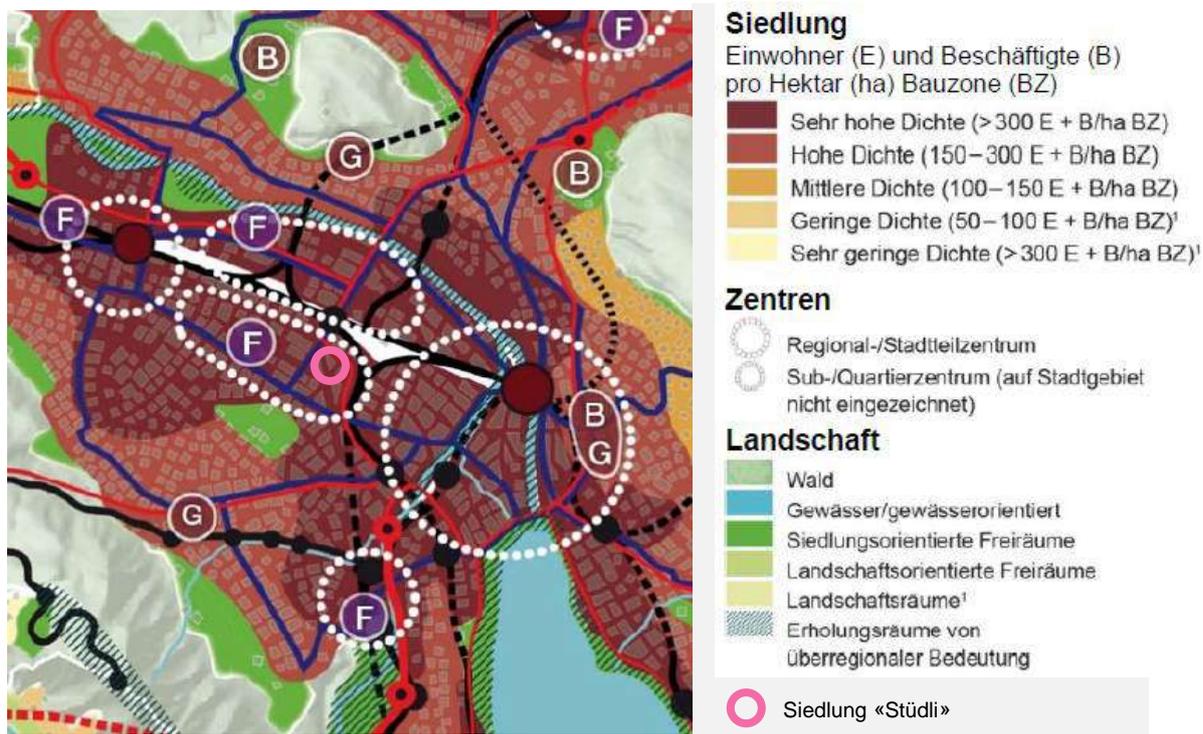


Abbildung 10: Regionaler Richtplan, Zielbild der Stadt Zürich, Ausschnitt (Stand: 7. Juni 2021)

In der Gesamtstrategie Siedlung werden als Grundgerüst der Siedlungsentwicklung zwei Stadtstrukturen unterschieden. Die Siedlung «Stüdl» wird dem kompakten Stadtkörper zugeordnet (vgl. Abbildung 11), in dem die Bebauungen meist geschlossen angeordnet werden, sich auf den Strassenraum beziehen und den öffentlichen Raum definieren sol-

len. Es wird eine Vielfalt von Nutzungen angestrebt und öffentliche Plätze sowie halbprivate Innenhöfe bis hin zu kleinvolumigen Grünvolumen sollen Erholungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten bieten (reg. Richtplan, Kap. 2.1.2).

Weiter werden mit der Gesamtstrategie Siedlung im regionalen Richtplan Gebiete mit Verdichtungspotenzial bezeichnet, die als Rahmenbedingung für nachfolgende Planungsebenen dienen (vgl. Abbildung 12). Die Siedlung «Stüdli» ist hinsichtlich Strategien für die Siedlungsentwicklung der Kategorie «Verdichtungsreserven aktivieren und ausschöpfen» zugeordnet.

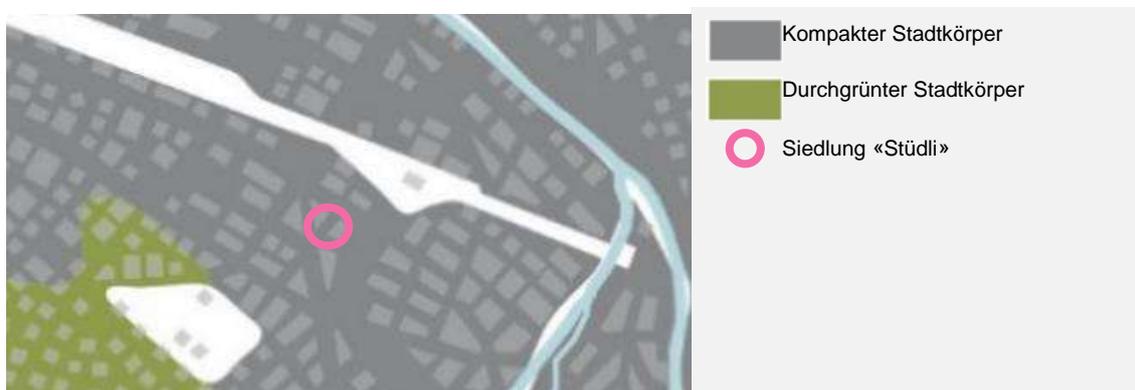


Abbildung 11: Regionaler Richtplan, Differenzierung der Stadtstruktur, Ausschnitt (Stand: 7. Juni 2021)



Abbildung 12: Regionaler Richtplan, Strategien für die Siedlungsentwicklung, Ausschnitt (Stand: 7. Juni 2021)

Der Geltungsbereich liegt sodann gemäss regionalem Richtplan (vgl. Abbildung 13) im kantonalen Zentrumsgebiet «Zürich-Hard/Letzi». Der Richtplan weist diesem folgende Zentrumsfunktion und Entwicklungsziele zu:

Gebietscharakter / Dichte

- Teilgebiete transformieren oder weiterentwickeln
- gebietsweise Erhöhung der anzustrebenden baulichen Dichte (Referenz BZO 99) und Prüfung geeigneter weiterer Hochhausstrukturen

Nutzung

- Potenzial für Ausbau der Zentrumsfunktion (Bildung, Verwaltung, Kultur), Wohnen, Dienstleistung, Quartiersversorgung, produzierendes Gewerbe und Industrie erhalten und nutzen
- Freiflächen erhalten, aufwerten und entwickeln

Quartierzentren

- Badenerstrasse mit Albisriederplatz: Quartiersversorgung; regional bedeutender öffentlicher Raum

Die Siedlung «Stüdl» liegt zudem ausserhalb des Arbeitsplatzgebiets und ist auch nicht von landschaftsbezogenen Festlegungen betroffen.

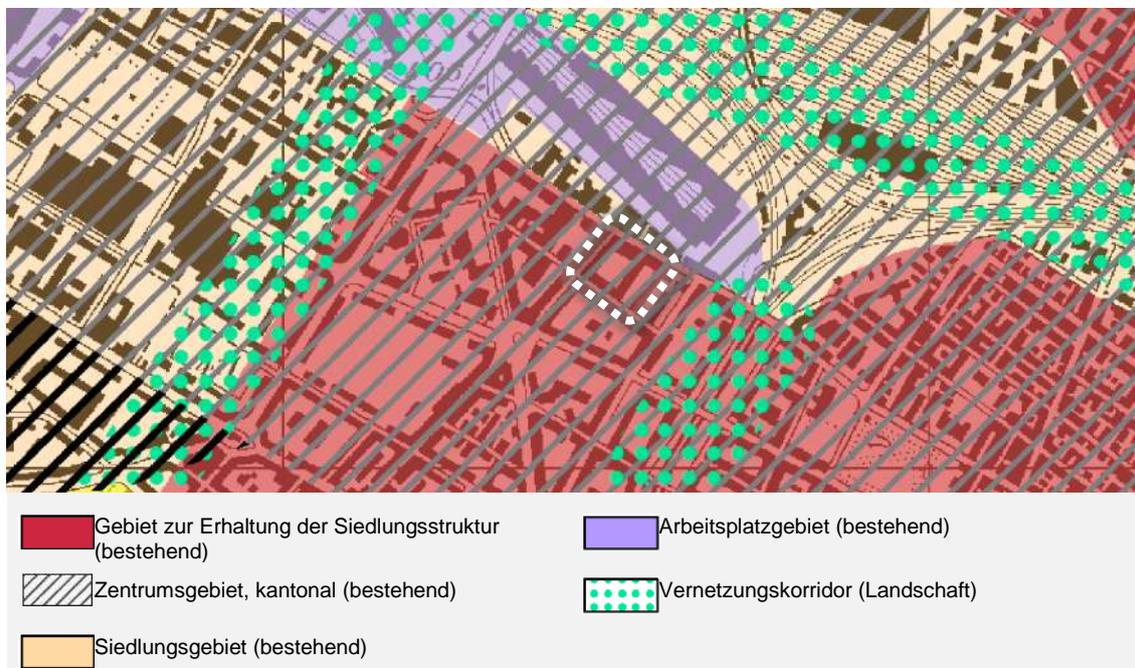


Abbildung 13: Regionaler Richtplan, Richtplankarte Siedlung und Landschaft, Ausschnitt (Stand: 21. Juni 2017)

Gemäss regionaler Richtplankarte Verkehr (vgl. Abbildung 14) ist der Geltungsbereich nicht von verkehrlichen Festlegungen betroffen. Auf der nördlich angrenzenden Hohlstrasse ist ein geplanter regionaler Radweg eingetragen.

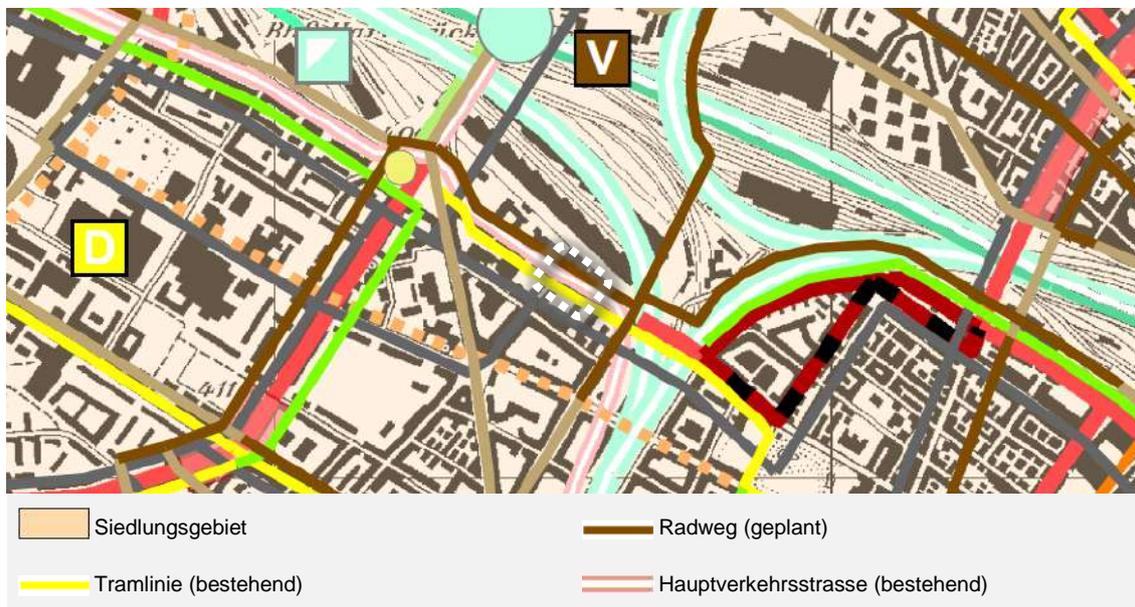


Abbildung 14: Regionaler Richtplan, Richtplankarte Verkehr, Ausschnitt (Stand: 21. Juni 2017)

Gemäss regionaler Richtplankarte Versorgung, Entsorgung (vgl. Abbildung 15) ist der Geltungsbereich von keinen relevanten Festlegungen betroffen.

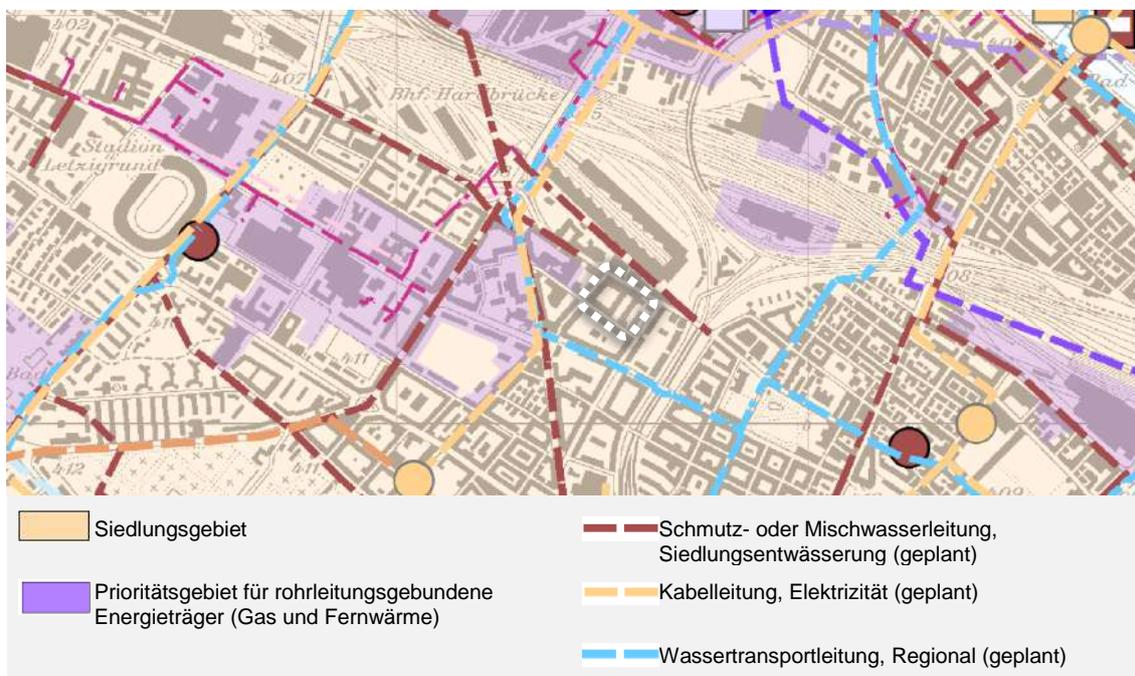


Abbildung 15: Regionaler Richtplan, Richtplankarte Versorgung, Entsorgung, Ausschnitt (Stand: 21. Juni 2017)

4.3 Kommunalen Richtplan

Der kommunale Richtplan konkretisiert und ergänzt die Themen des regionalen Richtplans. Er zeigt auf, wie die Anforderungen an eine qualitätsvolle räumliche Entwicklung vor dem Hintergrund des anhaltenden Bevölkerungswachstums erfüllt werden können.

4.3.1 Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen

Gemäss dem kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen SLÖBA (GR Nr. 2019/437, www.stadt-zuerich.ch/kommunaler-richtplan) ist der Geltungsbereich dieser BZO-Teilrevision von keinen relevanten Festlegungen betroffen.

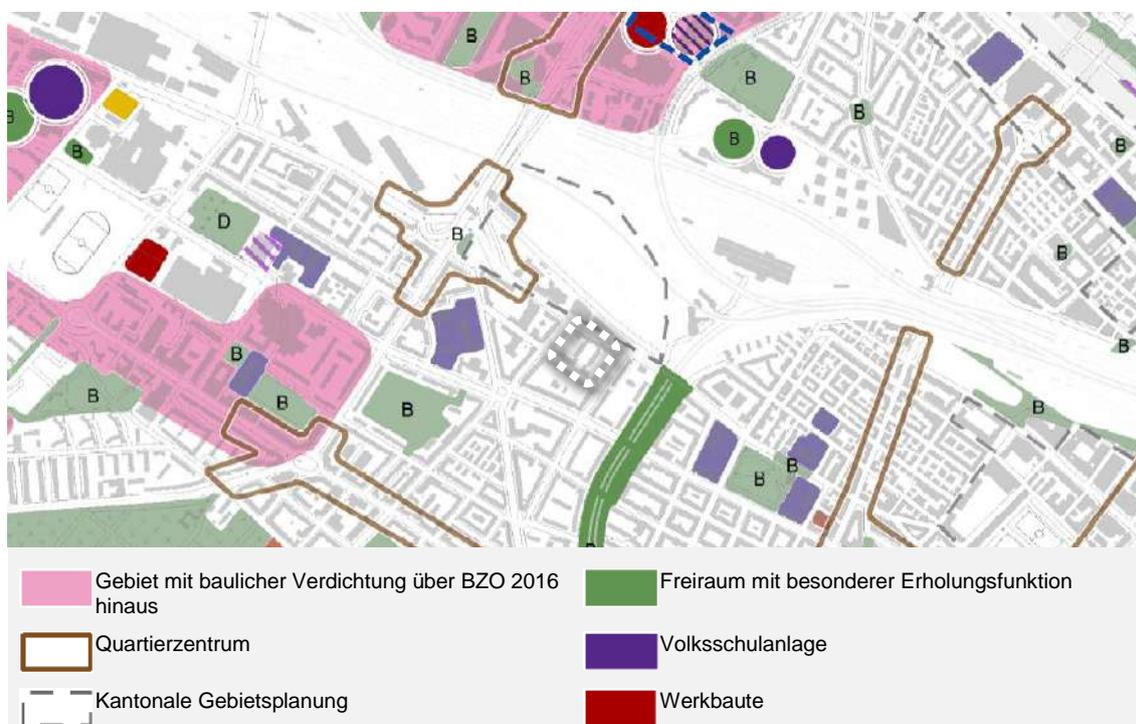


Abbildung 16: Kommunalen Richtplan SLÖBA, Ausschnitt (GR Nr. 2019/437, www.stadt-zuerich.ch/kommunaler-richtplan)

4.3.2 Verkehr

Im aktuell noch rechtsgültigen kommunalen Richtplan Verkehr (Regierungsratsbeschluss Nr. 1438 vom 22. September 2004) sind in den Plänen Fussverkehr, Veloverkehr, ÖV und Strassennetz MIV keine Festlegungen enthalten, die für den Geltungsbereich der vorliegende BZO-Teilrevision relevant sind. In der angrenzenden Hohlstrasse wird ein geplanter übergeordneter Radweg ausgewiesen (siehe Abbildung 17).

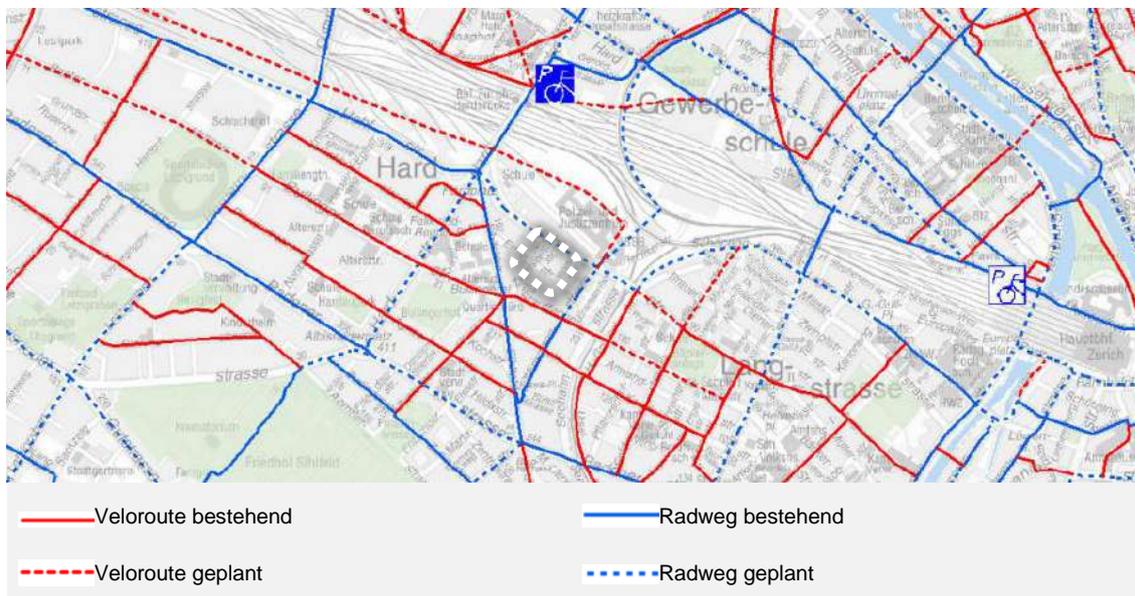


Abbildung 17: Kommunalen Verkehrsplan Velo, Ausschnitt (Stand: Regierungsratsbeschluss vom 22.09.2004)

Im revidierten kommunalen Richtplan Verkehr (Stand: Gemeinderatsbeschluss vom 10. April 2021, Genehmigung ausstehend) sind ebenfalls keine den Geltungsbereich betreffende Festlegungen enthalten.

4.4 Weitere übergeordnete Gesetze und Grundlagen

4.4.1 Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP)

Die Darstellung entspricht der Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen vom 11. Mai 2016 (VDNP; LS 701.12) und den von der Baudirektion in Anwendung von § 2 Abs. 2 VDNP gestatteten Abweichungen gemäss Schreiben vom 25. September 2018.

5 Sachthemen / Auswirkungen

5.1 Bauzonenkapazität und -reserve

Da in der Quartiererhaltungszone keine Ausnutzungsziffer (AZ) zur Anwendung kommt, ist für die Bestimmung der theoretischen Ausnutzungsreserve ein Vergleichsprojekt beizuziehen.

Das Vorprojekt (Stand: August 2021) nützt das mit der vorliegenden BZO-Teilrevision ermöglichte maximale Ausnutzungspotenzial im Interesse einer angemessenen Wohnhygiene (Belichtung, Städtebau) nicht vollständig aus. So betragen die Bautiefen 15 bzw. 17.5 m und liegen damit unter dem in der vorgesehenen Q15a zulässigen maximalen Wert von 20 m (Art. 24g Abs. 5 lit. a BZO). Massgebend für die Bestimmung des Deltas ist jedoch die maximal mögliche Ausnutzung. Damit ergeben sich folgende Kennzahlen:

Potenzial		
..gemäss geltender BZO (Q1 4b, 4c, 5c) basierend auf dem Vergleichsprojekt	..gemäss geplanter BZO-Teilrevision basierend auf den Plänen zum Vorprojekt (<i>nicht massgeblich</i>)	..gemäss geplanter BZO-Teilrevision mit maximal möglicher Ausnutzung (<i>massgeblich</i>)
19'624 m ² aGF	ca. 18'655 m ² aGF	ca. 19'883 m ² aGF
Max. Geschosszahl		
5 Vollgeschosse entlang Hohlstrasse 4 Vollgeschosse rückwärtig 2 Dachgeschosse	5 Vollgeschosse 2 Dachgeschosse	5 Vollgeschosse 2 Dachgeschosse
Berechnete Ausnutzungsziffer inkl. Dachgeschosse		
273 %	260 %	277 %

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme hat mit einer Erhöhung der AZ um +4 % einen moderaten Einfluss auf die Bauzonenkapazität und -reserve sowie auf die gesamtstädtischen Kapazitäten. Die Nutzungsart verändert sich durch die Aufzoning nicht.

5.2 Mehrwertausgleich

Zwischen der Stadt Zürich und der GBMZ wurde am 25. Juni 2020 und damit vor der Inkraftsetzung des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG, LS 700.9) ein Vorvertrag betreffend Mehrwertausgleich abgeschlossen. Die Ermittlungsweise des Mehrwertausgleichs wurde darin detailliert mit der Bauherrschaft geregelt. Gestützt auf die Übergangsbestimmungen des MAG sind diese anwendbar und vollziehbar (§ 29 Abs. 2 letzter Satz MAG).

Gemäss der vereinbarten Berechnungsgrundlage im Vorvertrag und nach Einschätzung der städtischen Schätzungskommission entsteht kein Planungsmehrwert und entsprechend ist auch kein Mehrwertausgleich erforderlich.

5.3 Subventionierter Wohnungsbau

Bei Planungsverfahren, welche zu einer erhöhten Ausnützung führen, erwartet der Stadtrat von Zürich, dass gemeinnützige Wohnbauträger 20 % subventionierte Wohnungen auf den Neubauanteil erstellen.

Die GBMZ ist eine gemeinnützige Wohnbauträgerin. In einem Letter of Intent (LOI) vom 23. Oktober 2020 zwischen der Stadt Zürich (Finanzdepartement) und der GBMZ wurde festgehalten, dass vom vorliegenden Ersatzneubau mit 100 % Neubauanteil 20 % der Wohnungen (31 Wohnungen, Stand: Richtprojekt vom Juni 2020) als subventionierte Wohnungen an Personen mit geringem Einkommen abgegeben werden sollen.

5.4 Preisgünstiger Wohnraum gemäss § 49b PBG

Seit 1. November 2019 ist § 49b PBG sowie die dazu gehörende Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum (PWV) in Kraft. Führen Zonenänderungen, Sonderbauvorschriften oder Gestaltungspläne zu erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten, kann gestützt auf § 49b PBG für ganze Zonen, gebietsweise oder für einzelne Geschosse, die ganz oder teilweise für Wohnzwecke bestimmt sind, ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum festgelegt werden. Einzelheiten regelt die PWV. Basierend darauf können die Gemeinden Regelungen in der BZO zum preisgünstigen Wohnraum treffen, die zukünftig bei planerisch geschaffenen Mehrausnutzungsmöglichkeiten anzuwenden sind.

Bislang enthält die BZO der Stadt Zürich keine Bestimmungen zum preisgünstigen Wohnraum. Der Stadtrat hat die BZO-Teilrevision «Einführung von Mindestanteilen an preisgünstigem Wohnraum bei Arealüberbauungen» am 14. Juli 2022 an den Gemeinderat überweisen. Die vorliegende BZO-Teilrevision «Siedlung Stüdli» wäre davon ohnehin nicht betroffen, da Arealüberbauungen auf Wohnzonen beschränkt sind (Art. 8 Abs. 1 BZO) und damit eine solche in der Quartiererhaltungszone nicht zulässig wäre.

5.5 Ortsbild-, Denkmal-, Natur- und Landschaftsschutz

5.5.1 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung der Schweiz ISOS

Per 1. Oktober 2016 ist die Stadt Zürich ins Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) aufgenommen worden. Gemäss ISOS Aussersihl liegt die Siedlung «Stüdli» im «Gebiet 6», das wie folgt beschrieben ist:

«Hard, Quartierbereich zwischen Seebahneinschnitt und Hardau: geschlossene Bebauungsstruktur geprägt durch die in der Diagonale verlaufende Sihlfeldstrasse, dem ehemals sogenannten Schrägweg; die meisten Strassen mit Alleen; grosszügige, einheitliche Hofrandbebauungen wie Erismann- und Bullingerhof; Kindergärten und Spielwiesen



Abbildung 19: GBMZ-Siedlungen 4, 5 und 6 (rot: Schutzobjekte, blau: Inventarobjekte)

5.5.3 Natur- und Landschaftsschutz

Der Geltungsbereich der vorliegenden Revision tangiert keine kommunalen und überkommunalen Schutzgebiete und kein Natur- und Landschaftsschutzinventar.

5.6 Archäologie

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme hat keinen Einfluss auf die Archäologie.

5.7 Verkehr und Erschliessung

Das Grundstück ist sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen (ÖV-Güteklasse A). Die Erschliessung für den Motorisierten Individualverkehr (MIV) wird in Absprache mit dem Tiefbauamt der Stadt Zürich von der Erismannstrasse her erfolgen. Da der bestehende Stüdlweg über die Siedlung «Stüdl» hinaus keine Erschliessungsfunktion hat, wird die neu geplante Fusswegverbindung zwischen Ernastrasse und Hohlstrasse als arealinterner Privatweg ausgestaltet. Die Verkehrserschliessung ist gewährleistet.

5.8 Freiraumversorgung

Gemäss der Freiraumversorgungskarte der Stadt Zürich ist der Versorgungsgrad mit öffentlich nutzbarem Freiraum der Wohnbevölkerung für das entsprechende Gebiet ca. 50 %, was eine genügende Versorgung bedeutet. Nahegelegene öffentliche Freiräume sind der Bullingerplatz, der Bullingerhof, der Hardplatz, der Erismannhof und die Bäckeranlage.

Für die unmittelbare Naherholung der Bewohnenden sind gemäss Richtprojekt (Stand: Juni 2020) drei neue Freiräume geplant: ein begrünter Gartenhof, eine Wohngasse sowie eine Spielfläche für den Kindergarten.

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme hat einen geringen Einfluss auf die öffentliche Freiraumversorgung.

5.9 Sozialräumliche Aspekte

Die Berücksichtigung sozialräumlicher Aspekte hat auf allen Stufen der Projektentwicklung (Leitbild, Machbarkeitsstudie, Wettbewerb) eine wichtige Rolle gespielt. Die Aspekte «breites Wohnraumangebot», «Nutzungsvielfalt», «soziale Infrastruktur», «lebendige Zentren und gute Nahversorgung», «Begegnungs- und Aufenthaltsräume» sowie «gute Erreichbarkeit» waren und sind zentrale Anliegen des Vorhabens.

So waren bereits ganz zu Beginn der planerischen Überlegungen im Jahr 2010 mit dem «Leitbild Quartier Seebahn-/Hohlstrasse» folgende Leitsätze Grundlage für die weiteren Planungsschritte im Sinne einer sozialverträglichen und qualitativ hochwertigen Siedlungserneuerung (vgl. Kap. 2.5):

- Leitsatz 1: Infrastrukturen für Begegnungen schaffen
- Leitsatz 2: Begegnungen fördern
- Leitsatz 3: Soziale Durchmischung verbessern
- Leitsatz 4: Aussenräume auf drei Ebenen gestalten
- Leitsatz 5: Vor (Verkehrs)-Emissionen schützen
- Leitsatz 6: Verkehrsarmes (in Teilen verkehrsfreies) Quartier schaffen
- Leitsatz 7: Kooperationen fördern
- Leitsatz 8: Energieeffizienz steigern

Diese Leitsätze wurden in der darauffolgenden Machbarkeitsstudie sowie im Wettbewerbsprogramm für die Ersatzneubausiedlung «Stüdl» weiterentwickelt und konkretisiert (vgl. Kap. 2.6 f.).

Basierend auf den Zielen der Machbarkeitsstudie und dem Wettbewerbsprogramm umfasst das Richtprojekt (Stand: Juni 2020) konkret folgende Nutzungen: 151 gemeinnützige Wohnungen, davon 31 subventionierte (20 %), eine 12-Zimmer-Pflegewohnung, publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen an der Hohlstrasse, ein Doppelkindergarten, ein Hort, ein Gemeinschaftsraum, verschiedene Aussenräume und ein Kiosk/Café.

Das Wohnungsangebot umfasst neu eine grosse Bandbreite (2.5 bis 5.5-Zimmer) «lebensphasenflexibler» Wohnungen und schliesst damit breite Bevölkerungskreise mit ein.

Mit der vorliegenden BZO-Teilrevision wird damit eine sorgfältige Siedlungserneuerung unter Berücksichtigung hoher sozialverträglicher und qualitativer Standards ermöglicht.

5.10 Öffentliche Infrastruktur

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme steht im Einklang mit den Planungsgrundsätzen. Durch die moderate Erhöhung der Wohnungszahl (+9 Wohneinheiten) sind keine Massnahmen im Bereich von öffentlichen Infrastrukturen erforderlich.

5.11 Naturgefahren

5.11.1 Hochwasserschutz / Oberflächenabfluss

Gemäss Gefahrenkarte liegt die von der Teilrevision betroffene Fläche ausserhalb des relevanten Gefahrenbereichs Hochwasser.

5.11.2 Massenbewegungen

Gemäss Gefahrenkarte liegt die von der Teilrevision betroffene Fläche ausserhalb des relevanten Gefahrenbereichs Massenbewegung.

5.12 Umwelt

5.12.1 Belastete Standorte / Bodenverschiebungen

Der Geltungsbereich der vorliegenden Revision tangiert keine belasteten Standorte.

5.12.2 Lokalklima

Der Kanton Zürich hat im Jahr 2018 Klimamodellkarten zur heutigen und künftigen Situation im Kantonsgebiet veröffentlicht. Sie enthalten Informationen zu Lufttemperaturen, Kaltluftströmen und bioklimatischen Bedingungen am Tag und in der Nacht während einer sommerlichen Schönwetterlage.

Der Geltungsbereich der vorliegenden BZO-Teilrevision weist demnach einen nächtlichen Wärmeinseleffekt von >2-3 bzw. >3-4 °C um 4 Uhr auf. Er befindet sich zudem im Bereich eines geringen Stroms der von den Hängen des Uetlibergs abfliessenden Kaltluft.



Abbildung 20: Klimaanalysekarte, Wärmeinseleffekt (Quelle GIS-Browser Kanton Zürich, Stand November 2021)

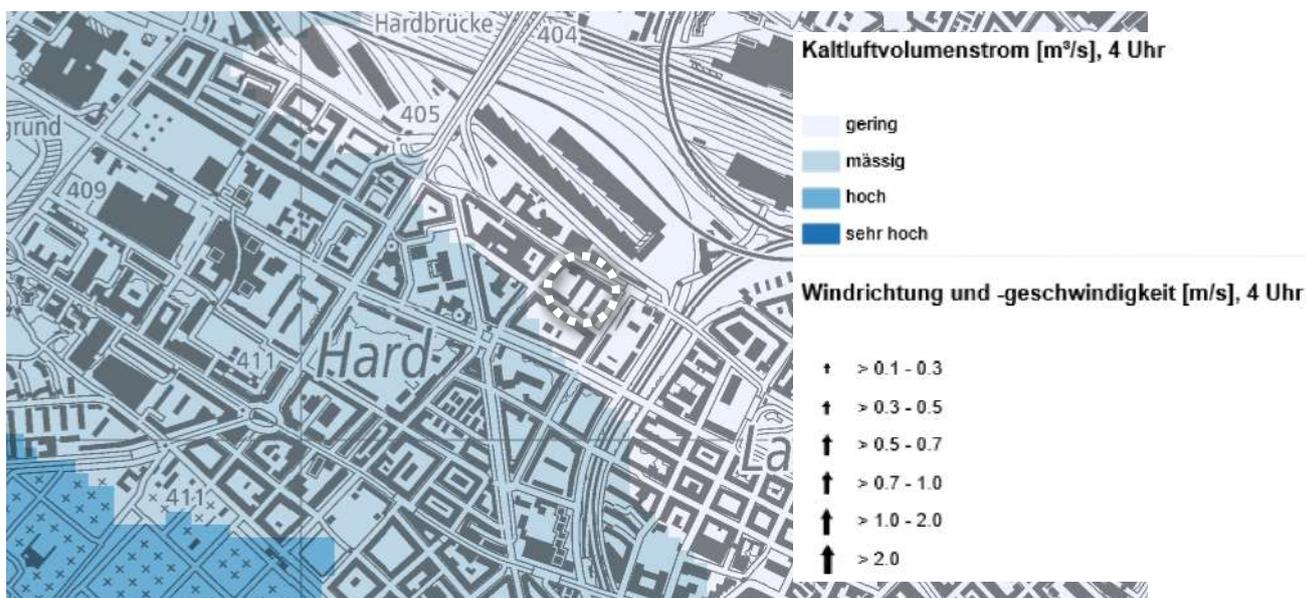


Abbildung 21: Klimaanalysekarte, Kaltluftvolumenstrom und Windrichtung (Quelle GIS-Browser Kanton Zürich, Stand November 2021)

Der Stadtrat hat am 4. März 2020 die Fachplanung Hitzeminderung beschlossen (STRB Nr. 178/2020). Sie verfolgt drei Hauptziele:

- Überwärmung im gesamten Stadtgebiet vermeiden,
- vulnerable Stadtgebiete gezielt entlasten,
- bestehendes Kaltluftsystem der Stadt Zürich stärken.

Die Fachplanung Hitzeminderung umfasst Grundlagen und Analysen sowie eine Toolbox zur Hitzeminderung, deren Erkenntnisse in drei Teilplänen zusammengefasst werden:

Der Teilplan «Hitzeminderung» zeigt flächendeckend für das gesamte Stadtgebiet die möglichen Handlungsanweisungen zur Reduktion der Hitzebelastung in den verschiedenen Stadt- und Freiraumstrukturen. Der Teilplan «Entlastungssystem» legt dar, wie die Stadt in besonders vulnerablen Stadtgebieten (Hotspots) im Bestand mit rascher Wirkung entlastende Massnahmen umsetzen kann. Der Teilplan «Kaltluftsystem» zeigt die nächtliche Entstehung und Ausbreitung von kühler Luft und die damit verbundenen planerischen Empfehlungen auf.

Im Teilplan «Hitzeminderung» (vgl. Abbildung 22) liegt der Geltungsbereich im Massnahmegebiet 1, wo Verbesserungen der bioklimatischen Situation am Tag und in der Nacht notwendig sind. Der Geltungsbereich wird dem Stadtstrukturtyp 3 «Urbane Kerngebiete» und «geschlossene Randbebauung» zugeordnet. Demnach werden gemäss Bericht zur Fachplanung Hitzeminderung (vgl. S. 152 ff.) basierend auf einem entsprechenden Modellierungsgebiet folgende Handlungsansätze (HA) und Massnahmen als besonders wirksam erachtet:

- Baukörper für günstiges Mikroklima optimieren (HA 01)
- Gebäudestellung auf Luftaustausch ausrichten (HA 02)
- Grünflächen klimaökologisch gestalten (HA 03)
- Aufenthalts-, Bewegungs- und Verkehrsräume beschatten (HA 04)
- Aufenthalts- und Bewegungsoberflächen entsiegeln und begrünen (HA 05)
- Materialien mit hoher Albedo für Strassen- und Platzoberflächen verwenden (HA 06)
- Wasser im städtischen Raum etablieren (HA 07)
- Regenwasser zurückhalten und versickern (HA 08)
- Dächer klimaökologisch begrünen (HA 09)
- Fassaden klimaökologisch begrünen (HA 10)
- Fassaden- und Dachmaterialien mit hoher Albedo verwenden (HA 11)
- Gebäudenahen Aussenraum beschatten (HA 12)
- Energie effizient nutzen (HA 13)

Angelehnt an diese Handlungsansätze leistet die BZO-Teilrevision mit dem Sieger- bzw. Richtprojekt diverse Beiträge an das Lokalklima:

- HA 01, 04, 12: Die sich einwindende Raumfigur ermöglicht eine Abfolge von je nach Tageszeit beschatteten Freiräumen und führt zu einem angenehmen thermischen Komfort für die in der Siedlung lebenden Menschen.
- HA 03, 04, 05, 08: Der bewusst nicht unterbaute gemeinschaftliche Gartenhof mit grosskronigen Bäumen sowie die Spielflächen leisten einen positiven Beitrag hinsichtlich Versiegelung, Aufenthaltsqualität, Begrünung und Mikroklima. Das Gleiche lässt sich für die Vorgärten entlang der Ernastrasse sagen. Weitere Bepflanzungen sind in der Wohngasse sowie im gesamten 1. OG vorgesehen.

- HA 09, 13: Der Ersatzneubau verfügt über eine Photovoltaikanlage, wird teilweise mit Minergie-P-Standard geplant und sieht eine extensive Begrünung des Daches vor.

Für das nachgelagerte Bauprojekt wird bewusst ein Spielraum offen gelassen. Die Projektierenden müssen sich im Rahmen des Baugesuchsverfahrens weiterer Handlungsansätze aus der Toolbox der Fachplanung Hitzeminderung annehmen und den Nachweis erbringen, dass sie den lokalklimatischen Anliegen Genüge tun.

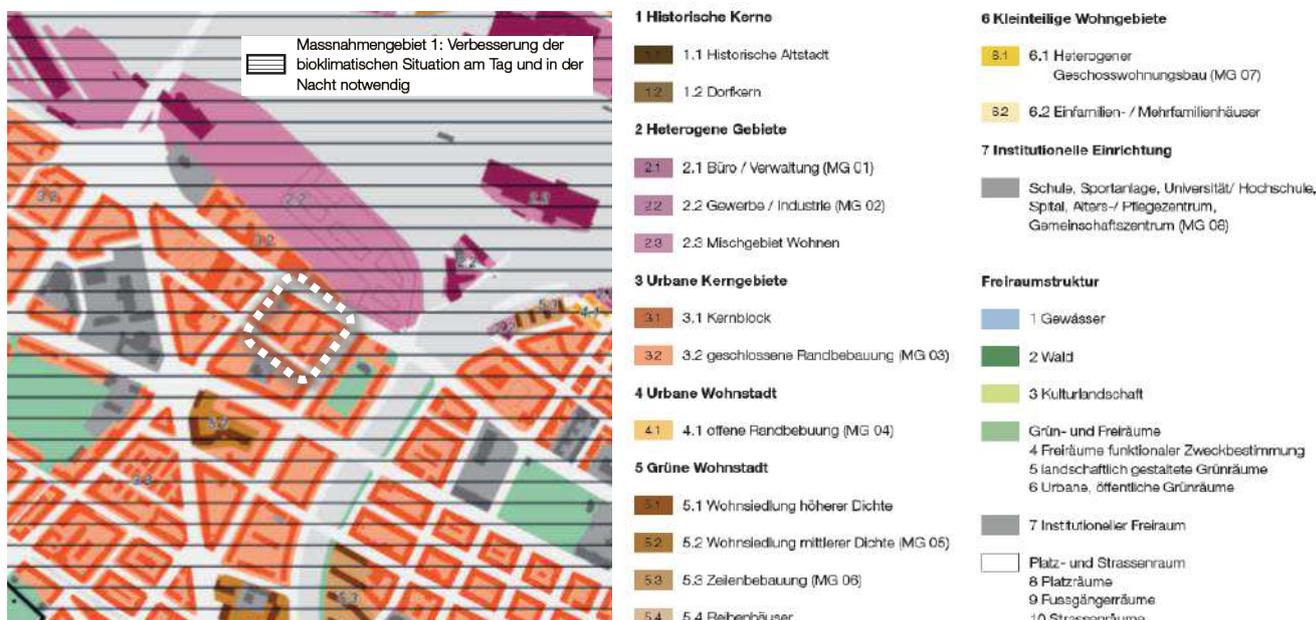


Abbildung 22: Fachplanung Hitzeminderung, Teilplan Hitzeminderung, Ausschnitt (STRB Nr. 178/2020)

Im Teilplan «Entlastungssystem» (vgl. Abbildung 23) liegt der Perimeter am Rand eines vulnerablen Gebietes bzw. eines Hotspots Tag und Nacht. Es werden jedoch keine konkreten Handlungsanweisungen für das betreffende Areal ausgewiesen.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung: Zonenplanänderung «Siedlung Stüdi»
 Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV



Abbildung 23: Fachplanung Hitzeminderung, Teilplan Entlastungssystem, Ausschnitt (STRB Nr. 178/2020)

Im Teilplan «Kaltluftsystem» (vgl. Abbildung 24) liegt der Perimeter in keinem Gebiet mit Windsystem.

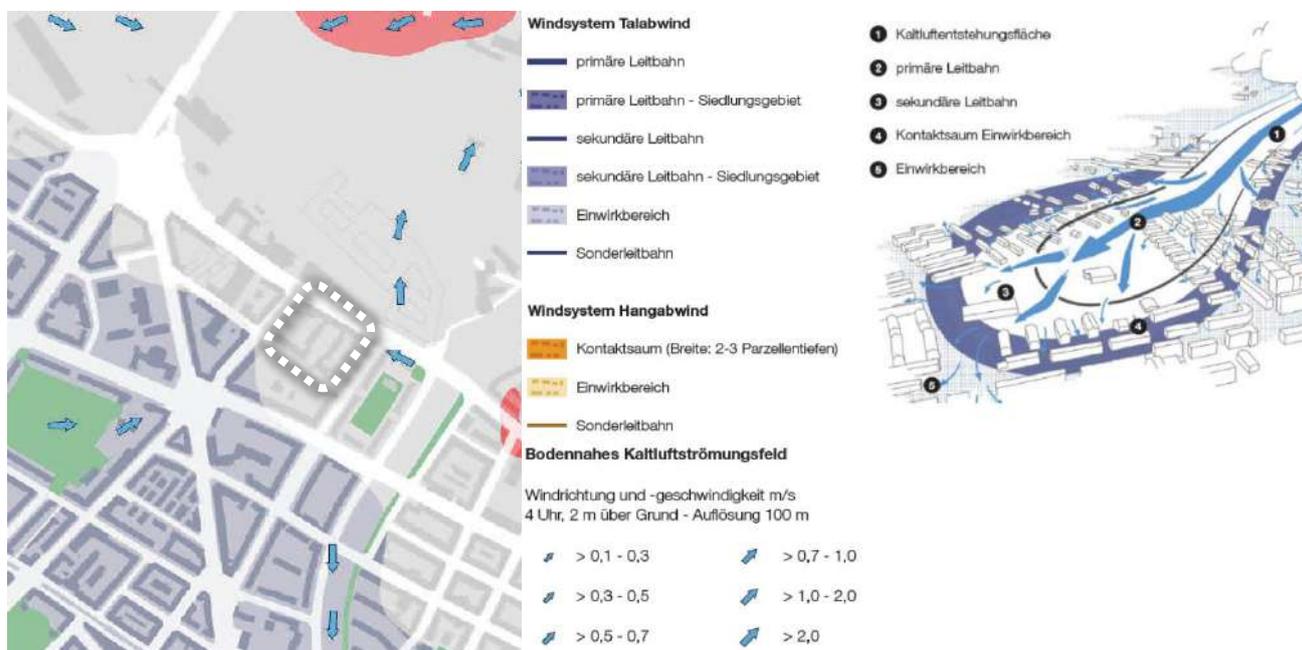


Abbildung 24: Fachplanung Hitzeminderung, Teilplan Kaltluftsystem, Ausschnitt (STRB Nr. 178/2020)

5.12.3 Netto-Null

Der Stadtrat hat ein neues Klimaschutzziel Netto-Null 2040 beschlossen (vgl. STRB 0381/2021). Diesem hat die Zürcher Stimmbevölkerung mit einer klaren Mehrheit zugestimmt und es damit in der Gemeindeordnung verankert.

Das neue Klimaschutzziel ist eine Verschärfung des bisherigen Ziels in Bezug auf die Treibhausgasemissionen. Neu soll die Stadt Zürich bis 2040 klimaneutral werden. Die Stadtverwaltung soll das neue Klimaschutzziel bereits bis 2035 erreichen.

Als wichtiger Umsetzungsschritt sind die städtischen Regulierungen, Strategien und Planungen auf ihre Zielkonformität zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen (vgl. STRB 0381/2021).

Zurzeit prüft das Amt für Städtebau welchen Beitrag die Nutzungsplanung zur Erreichung des neuen Klimaschutzziels zusätzlich leisten kann.

Bei einer Anpassung der Grundordnung (Auf- und Umzonungen) ist bezüglich Treibhausgasemissionen das revidierte kantonale Energiegesetz massgebend. Dieses ist seit 1. September 2022 in Kraft und gilt somit auch für diese Planung.

5.12.4 Luft

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme sieht keine Änderung vor, die einen Einfluss auf die Luft haben könnte.

5.12.5 Grundwasser

Der Geltungsbereich der vorliegenden Revision tangiert keine Grundwasserschutzzone.

5.12.6 Oberflächengewässer / Gewässerschutz / Wassernutzung

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme sieht keine Änderung vor, die einen Einfluss auf die Gewässer und die Wassernutzung haben könnte.

5.12.7 Ökologische Vernetzungskorridore

Der Geltungsbereich der vorliegenden Revision tangiert keine kommunalen und überkommunalen ökologischen Vernetzungskorridore (vgl. Abbildung 13)

5.12.8 Lärmschutz

Auf dem Grundstück Kat.-Nr. AU6418 gilt in der ersten Bautiefe entlang der Hohlstrasse die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III und rückwärtig die ES II (Art. 3 Abs. 1 lit. d und Abs. 2 lit. d BZO). Das Grundstück ist erschlossen. Die BZO-Teilrevision wird als Umzonung im Sinne von Art. 24 Abs. 1 Satz 2 Umweltschutzgesetz (USG, SR 814.01) qualifiziert. Entsprechend gelten die Immissionsgrenzwerte. Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

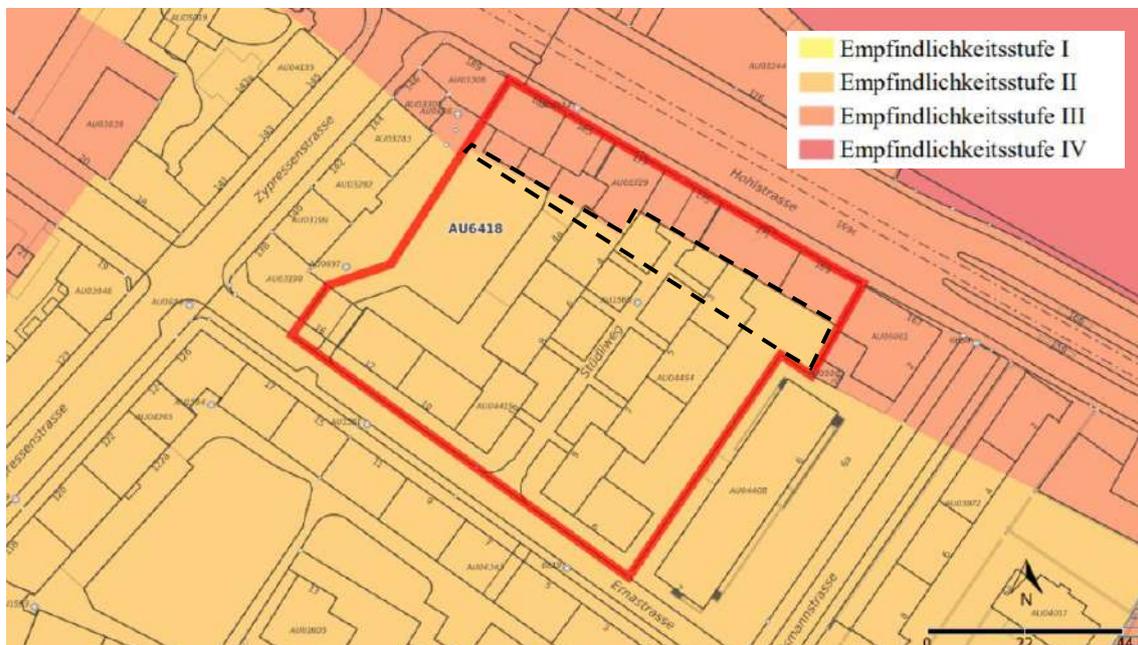


Abbildung 25: Lärmempfindlichkeitsstufen in Nutzungszonen, Ausschnitt (ÖREB-Kataster, 17. Januar 2022); schwarzer Perimeter: zukünftig ES III-Gebiet infolge BZO-Teilrevision (vgl. Kap. 3.1)

Lärmoptimiertes Projekt / Lärmgutachten

Seit Anfang 2020 hat sich die Rechtsprechung zur lärmrechtliche Ausnahmebewilligungen gemäss Art. 31 Lärmschutz-Verordnung (LSV, SR 814.41) verschärft. In der Folge wurden mehrere Ausnahmebewilligungen der zuständigen kantonalen Fachstelle Lärmschutz (FALS) aufgehoben.

Die GBMZ liess die Grundrisse des Richtprojektes aufgrund der Lärmproblematik an der Hohlstrasse mehrfach überarbeiteten. Das aktualisierte Lärmgutachten von Wichser Akustik Bauphysik vom 28. Juni 2022 (siehe Beilage 1) stellt fest, dass für die lärmexponierten Wohnungen an der Hohlstrasse im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Ausnahmebewilligungen nach Art. 31 Abs. 2 LSV erforderlich sind:

Das Wohnhaus «Ernastrasse» ist komplett lärmabgewandt (IGW der ES II am Tag und in der Nacht an allen Fenstern eingehalten). Beim Wohnhaus «Hohlstrasse» werden im Sinne der Lärmoptimierung möglichst viele lärmunempfindliche Räume (Treppenhäuser und Arbeitsküche unter 10m²) zur Hohlstrasse angeordnet. Alle Schlafzimmer aller Wohnungen werden nur zum ruhigen Innenhof angeordnet (IGW der ES II am Tag und in der Nacht eingehalten).

Die teilweise zur Hohlstrasse exponierten Wohnzimmer können dank einer durchgehenden Raumlüftung über den Innenhof lärmabgewandt belüftet werden und alle Wohnzimmer verfügen dementsprechend mindestens über ein lärmabgewandtes Fenster zu dem Innenhof. Ausserdem werden (zur Optimierung) nur Festverglasungen bei den betroffenen Wohnzimmern zur Hohlstrasse geplant und der Tagesbereich (Eingang/Essbereich) wird zur Hohlstrasse ausgerichtet, bzw. die Ruhezone zum Innenhof.



Abbildung 26: Lärmgutachten Wichser Akustik Bauphysik, Ausschnitt 1. OG (28. Juni 2022)

Alle Wohnungen ohne gelbe Wohnzimmer bzw. nur mit grünen Räumen zu planen würde gemäss Lärmgutachten bedeuten, dass keine lärmempfindlichen Räume zur Hohlstrasse hin angeordnet werden können. Dies würde im vorliegenden Fall zu städtebaulichen/sozialräumlichen und wohnhygienischen Nachteilen führen: Eine sogenannte «WC/Reduit/Bad-Fassade» würde die Interaktion zwischen den Wohnungen und deren städtischen Umgebung (soziale Kontrolle) verunmöglichen und tief durchgestreckte Wohnzimmer würden zu einem Lichtmangel führen.

Das Lärmgutachten wägt zudem Pro- und Contra-Argumente gemäss FALS-Anleitung für das geplante Richtprojekt ab und kommt zum Schluss:

Von allen zu überprüfenden Argumenten spricht eine Mehrheit von Pro-Argumenten für ein überwiegendes Interesse an einer Wohnnutzung. Das Verbesserungspotential für das Quartier und die lärmoptimierte Raumanordnung mit wenigen lärmexponierten Wohnungen und einer lärmabgewandten Lüftungsmöglichkeit für alle Wohnräume sind in der Abwägung aller Kriterien besonders relevant. Die geplanten Wohn- und Geschäftshäuser stellen trotz der IGW-Überschreitung zur Hohlstrasse ein lärmschutztechnisch optimiertes Bauprojekt dar.

5.12.9 Störfallvorsorge

Der Chemie-Risikokataster weist die Hohlstrasse als «Durchgangsstrasse» aus (dunkelblau). Die vorgesehene Zonenplanänderung liegt zu rund zwei Dritteln im «Konsultationsbereich Durchgangsstrasse» (hellblau).



Abbildung 27: Chemie-Risikokataster, Ausschnitt (GIS-ZH, Kanton Zürich, 17. Januar 2022)

Im Rahmen eines externen Gutachtens der EBP Schweiz AG vom 15. Juli 2022 wurden die zukünftigen Störfallrisiken der Hohlstrasse unter Berücksichtigung der vorgesehenen Nutzung des Planungsperimeters ermittelt und dokumentiert. Der Risikobericht kommt zu folgendem Resultat:

Der betrachtete Strassenabschnitt der Hohlstrasse weist bereits heute ein hohes Verkehrsaufkommen auf. Zudem ist die Umgebung um den untersuchten Perimeter dicht bebaut, es bestehen vielseitige Nutzungen mit Arbeitsplätzen und Wohneinheiten. Dies führt dazu, dass die aktuellen Risiken (...) bereits relativ hoch sind.

Der geplante Ersatzneubau der GMBZ schliesst eine hohe Personendichte hinsichtlich der Anwohner mit ein. Zusätzlich sind gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Zusammen mit der hohen Personendichte des PJZ und einer Erhöhung des DTV bis 2030, ist dies der Grund dafür, dass sich die Störfallrisiken im Vergleich zum Ist-Zustand erhöhen.

Übergeordnet trägt die Umsetzung des Ersatzneubaus dazu bei, dass die Risiken, die von Störfällen auf der Hohlstrasse ausgehen, zunehmen. Die Risiken sind jedoch nach wie vor im Übergangsbereich (mittlerer Bereich). Aus Sicht der geltenden Beurteilungskriterien sind deshalb risikomindernde Massnahmen wünschbar.

Anschliessend macht das Gutachten vier Empfehlungen für planerische, organisatorische und baulich/technische Schutzmassnahmen zur Minimierung der Störfallrisiken zur vertieften Abklärung bzw. Prüfung:

- Fluchtwege: Fluchtwege werden deutlich markiert und sollten von Risikoanlagen wegführen. Fluchtwege sollten möglichst die alltäglichen Wege nutzen. Insbesondere gilt dies bei publikumsintensiven Nutzungen und Nutzungen mit schwer zu evakuierenden Personen (z.B. Alterswohnen, Kindergarten).
 - Im Baubewilligungsverfahren verbindlich abzuklären und festzusetzen.

- Gebäudetechnik: *Luftansaugstellen der Lüftungsanlagen und Klimageräten von den Risikoanlagen abgewandt sowie möglichst hoch über dem Boden platzieren (mindestens 1. Obergeschoss).*
 - Im Baubewilligungsverfahren verbindlich abzuklären und festzusetzen.

- Nutzungsformen: *Im Haus entlang der Hohlstrasse ist auf empfindliche Einrichtungen zu verzichten, z.B. Kindergärten, Spitäler, Altersheime.*
 - Im Rahmen des Projektwettbewerbs (2019) und im Richtprojekt bereits berücksichtigt und umgesetzt.

- Bauweise und Infrastruktur:
 - *Entlang der vertikalen Fluchtwege sollten die Fenster entlang der Hohlstrasse mindestens einen EI30-Schutz aufweisen. Am Gebäude entlang der Hohlstrasse sind Balkone auf der strassen-abgewandten Seite anzubringen (keine Balkone auf der Nordseite).*
 - *Auf der Gebäudeseite zur Hohlstrasse hin sollten keine Anreize geschaffen werden, dass sich Personen im Freien aufhalten (Stühle, Bänke, Baumscheiben mit Sitzgelegenheit etc.).*
 - *Grossflächige Dachterrassen sollten im Gebäude an der Hohlstrasse vermieden werden.*
 - *Es ist darauf zu achten, dass der Gehsteig entlang der Hohlstrasse ein Gefälle in Richtung der Strasse aufweist.*
 - Im Baubewilligungsverfahren verbindlich abzuklären und festzusetzen bzw. teilweise im Richtprojekt bereits berücksichtigt und umgesetzt.

5.12.10 Energie

Das Gebiet liegt aktuell in keinem Fernwärmegebiet. Zwischen der GBMZ und dem Elektrizitätswerk der Stadt Zürich ewz werden zurzeit Verhandlungen geführt, ob die Siedlung an ein zukünftiges Fernwärmenetz angeschlossen werden könnte.

Bei der Wärme- und Kälteversorgung für den Ersatzneubau wird auf fossile Energiequellen verzichtet. Der Gebäuderiegel entlang der Hohlstrasse soll zudem den Minergie-P-Standard erfüllen und gemäss Richtprojekt (Stand: Juni 2020) soll auf dem Dach eine Photovoltaikanlage angebracht werden.

5.12.11 Nichtionisierende Strahlung (NIS)

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme sieht keine Änderung vor, die einen relevanten Einfluss auf die nichtionisierende Strahlung haben könnte.

5.12.12 Abfälle

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme hat keinen relevanten Einfluss auf die Entsorgung.

5.12.13 Neobiota

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme sieht keine Änderung vor, die einen Einfluss auf Neobiota haben könnte.

5.12.14 Boden

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme sieht keine Änderung vor, die einen Einfluss auf die Fruchtfolgeflächen haben könnte.

5.12.15 Wald

Der Geltungsbereich der vorliegenden Revision tangiert keinen Wald (gemäss Art. 10 Waldgesetz, SR 921.0).

6 Interessensabwägung

Stehen den Behörden laut Art. 3 der Verordnung über die Raumplanung des Bundes vom 28. Juni 2000 (RPV) bei Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben Handlungsspielräume zu, so wägen sie die Interessen gegeneinander ab, indem sie die betroffenen Interessen ermitteln sowie beurteilen und dabei insbesondere die Vereinbarkeit mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung und die möglichen Auswirkungen berücksichtigen.

Die BZO-Teilrevision «Siedlung Stüdli» hat das Ziel, die notwendigen nutzungsplanerischen Voraussetzungen für die Realisierung eines Ersatzneubaus zu schaffen und so mehr gemeinnützigen Wohnraum, eine moderate Verdichtung sowie ein Wohnungsangebot für breitere Bevölkerungsschichten zu ermöglichen.

Innenentwicklung

In Art. 1 und 3 RPG werden Ziele und Grundsätze der Raumplanung aufgeführt. So ist insbesondere die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität nach innen zu lenken und es sind kompakte Siedlungen zu schaffen. Dabei ist mit einer Erhöhung der baulichen Dichte mit gleichzeitiger Erhöhung der Nutzerdichte eine haushälterische Bodennutzung zu gewährleisten, um möglichst viel Raum für Einwohnerinnen und Einwohner sowie Beschäftigte zu schaffen. Wohn- und Arbeitsgebiete sind einander zweckmässig zuzuordnen und schwergewichtig an Orten, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind, zu planen. Dabei sind auch günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sicherzustellen. Es sind Massnahmen zur besseren Nutzung der ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen zu treffen.

An einer verdichteten Bauweise sowie der moderaten Erhöhung der Nutzerdichte besteht vorliegend ein hohes Interesse. Die gesamtäumlichen Entwicklungsvorstellungen in den übergeordneten Planungen stufen den Geltungsbereich zusammenfassend in ein Mischgebiet mit sehr hoher Dichte ein. So weist der kantonale Richtplan das Areal als «Zentrumsgebiet» aus. Die BZO-Teilrevision steht im Einklang mit den Zielen des regionalen Richtplans, insbesondere dem Zielbild «sehr hohe Dichte», der Stadtstruktur «kompakter Stadtkörper» und der Strategie «Verdichtungsreserven ausschöpfen». Gemäss dem kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen (SLÖBA) soll zudem der nahegelegene Hardplatz zu einem Quartierzentrum entwickelt werden. Für das nördlich angrenzende Gebiet ist eine «Kantonale Gebietsplanung» im Gange, welche dazu führt, dass mit dem neuen Polizei- und Justizzentrum (PJZ) sowie mit einer neuen Kantonsschule zahlreiche neue Personengruppen das Quartier beleben werden und die Aufwertung der Umgebung fortgeführt wird.

Der Standort ist hinsichtlich der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr der höchsten Güteklasse A zugewiesen und gilt deshalb als «sehr gut» erschlossen. Die Infrastruktur für eine weitere Siedlungsentwicklung nach innen (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Einrichtungen für Gesundheit, Kultur und Freizeit) in unmittelbarer Nachbarschaft ist vorhanden. Im Quartier sind zudem weitere Projekte im Sinne einer Siedlungserneuerung nach denselben Grundsätzen des «Leitbilds Quartier Seebahn- / Hohlstrasse» in Vorbereitung, so z.B. die Ersatzneubausiedlungen «ABZ Kanzlei» und «BEP Seebahn».

Mit der vorliegenden Planung werden insbesondere auch die Ziele der haushälterischen Bodennutzung, der Erhaltung und Nutzung des Potenzials für den Ausbau von Wohnen, Dienstleistung, Quartiersversorgung sowie der Schaffung neuer Freiräume umgesetzt.

Die mit dieser Zonenplanänderung vorgesehene Aufzoning eines Grundstücks mit den fragmentierten Zonentypen Q15c, Q14c und Q14b in eine einheitliche Q15a erfolgt auf Grundlage der gesamträumlichen Entwicklungsvorstellungen in den übergeordneten Planungen sowie der Ergebnisse einer Machbarkeitsstudie «Potenzial Ersatzneubau Hohlstrasse / Ernastrasse» (vgl. Kap. 2.6).

Zusammengefasst eignet sich der Geltungsbereich dieser BZO-Teilrevision aufgrund seiner Siedlungsstruktur mit Erneuerungsbedarf besonders gut für eine Innenentwicklung und eine sehr hohe Dichte. Zudem verfügt der Standort über eine hohe Erschliessungsqualität.

Wohnpolitische Interessen

Der Zürcher Stadtrat betreibt eine aktive Wohnpolitik. Mit der deutlichen Annahme der wohnpolitischen Grundsatzbestimmungen in der Zürcher Gemeindeordnung (seit dem 1. Januar 2022 in Art. 17-19 der Gemeindeordnung, GO, AS 101.100) in der Volksabstimmung vom 27. November 2011 sprachen sich die Zürcherinnen und Zürcher klar für eine künftig noch forciere Rolle der Stadt in der Wohnpolitik aus. Bis ins Jahr 2050 soll der Anteil gemeinnütziger Wohnungen in der Stadt einen Drittel der Mietwohnungen betragen. In der Stadt Zürich sollen zudem Menschen in jedem Alter und aus jeder gesellschaftlichen Schicht ihren Platz finden, die soziale Vielfalt soll erhalten und gefördert werden. Darüber hinaus dient der subventionierte Wohnungsbau im Zusammenspiel mit gemeinnützigen Bauträgern als wichtiges Instrument, um eine sozialverträgliche Innenentwicklung zu fördern und eine soziale Durchmischung der Bevölkerung zu unterstützen.

Mit der vorliegenden Planung werden die wohnpolitischen Ziele konsequent umgesetzt. Es entsteht qualitativ besserer und quantitativ mehr gemeinnütziger Wohnraum (gemäss Richtprojekt 151 statt 142 Wohneinheiten), davon werden neu gemäss Letter of Intent vom 23. Oktober 2020 31 Wohnungen subventioniert und sind somit ausschliesslich für Personen mit geringem Einkommen reserviert. Das neue Wohnungsangebot ist zudem breiter und lebensphasenflexibler und damit nachhaltiger. Es schliesst breite Bevölkerungskreise, u.a. grössere Familien und Menschen mit Behinderung, mit ein. Auch die neu geschaffenen Begegnungsorte und Erdgeschossnutzungen (Gewerbe, Doppelkindergarten, Hort, Kiosk/Café) leisten einen Beitrag zur Verbesserung der sozialen Durchmischung und Belebung des Quartiers.

Umweltschutz

In Art. 1 und 3 RPG wird insbesondere der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und der Landschaft verlangt. Wohngebiete sollen vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden. Gemäss Art. 10 Abs. 3 Gemeindeordnung hat sich die Gemeinde für die Erreichung der Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft einzusetzen.

Die zu ersetzende Siedlung stammt aus dem Jahr 1932 und ist in energetischer Hinsicht, bezüglich der Schallisolation gegen Innen- und Aussenlärm sowie hinsichtlich der Wohnungsgrundrisse unbefriedigend. Durch den Ersatzneubau kann für heutige Ansprüche attraktiver und vielfältiger Wohnraum geschaffen werden, der hohen Energiestandards (Verzicht auf fossile Energiequellen, Photovoltaikanlage, teilweise Minergie-P-Standard) gerecht wird und den Lärmschutz in den Wohnungen deutlich verbessert.

Ortsbild- und Denkmalschutz

Beim ISOS handelt es sich um ein Bundesinventar, das von seiner Natur her den Sachplänen und Konzepten im Sinne von Art. 13 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) gleichgestellt ist und in diesem Umfang bei der Richt- und Nutzungsplanung mittelbar berücksichtigt werden muss. Berücksichtigung heisst, die Interessen an der Erhaltung und Schonung der im ISOS bezeichneten Objekte in die Planung einzubeziehen und gegen andere mit der Planungstätigkeit verfolgte Interessen abzuwägen. Bei der Erfüllung von kantonalen und kommunalen Aufgaben rechtfertigen dabei nicht nur höherwertige Interessen von ebenfalls nationaler Bedeutung einen Eingriff in Schutzobjekte, sondern es genügen auch erhebliche Interessen von kantonaler und kommunaler Bedeutung.

Der Perimeter der BZO-Teilrevision «Siedlung Stüdli» liegt in einem Gebiet mit Erhaltungsziel «A» (Erhalt der Substanz), was einem Abbruchverbot gleichkommt (vgl. Kap 5.5.1). Ein Ersatzneubau steht 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. In Rahmen der Präzisierung werden die Erhaltungsziele des ISOS mit den kantonalen bzw. kommunalen Schutzinteressen abgestimmt, fachlich überprüft und differenziert und konkretisiert. Erst wenn das Schutzinteresse «konsolidiert» ist, fliesst es in die Interessenabwägung ein.

Beurteilung der GBMZ-Stammsiedlungen durch die städtische Denkmalpflege

Die 1924 gegründete Gemeinnützige Bau- und Mietergenossenschaft (GBMZ) erstellte bis 1932 in den damaligen Stadterweiterungsgebieten der Quartiere Aussersihl und Wiedikon insgesamt sechs Wohnsiedlungen mit insgesamt 650 Wohnungen. Die in der Pionierphase des genossenschaftlichen Wohnungsbaus erbauten Wohnanlagen werden von der GBMZ als «Stammsiedlungen» (Siedlungsetappen 1–6) bezeichnet. Für den Bau dieser sechs Siedlungen wurde durchwegs der Architekt Wilhelm Pfister-Picault (1875–1948) engagiert.

Die Siedlung 5 «Erna» (Erismannstrasse 20–24, Ernastrasse 1–11, 13, 15, 17, Zypressenstrasse 118–126, Stauffacherstrasse 218–234) ist zu einem Teil im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung verzeichnet, die Siedlungen 4 (Ernastrasse 18, Zypressenstrasse 141–145, Hohlstrasse 191, 193, 195, 197) und 6 «Stüdli» hingegen nicht. Die drei Siedlungen wurden fast zeitgleich errichtet (4: 1928–1929; 5: 1929–1931; 6: 1931–1932).

Bei der Siedlung 6 «Stüdli» (Stüdliweg 3–9, 4–10, Ernastrasse 6, 10, 12, 16, Hohlstrasse 169, 171, 175, 177, 185, 187), handelt es sich um eine städtebauliche Sonderform im Bullingerquartier, die an den Blockrand an der Zypressenstrasse anschliesst und durch

die Lage der benachbarten Casa d'Italia (Erismannstrasse 9, Ernastrasse 2; im Inventar mitbedingt ist. An der Hohlstrasse steht ein repräsentatives fünfgeschossiges Portalgebäude der Siedlung 6 «Stüdli» mit einem von Ecklisenen betonten Hofdurchgang. Die horizontal durchlaufenden Balkonbauten akzentuieren die zentrale Mittelachse. An das monumentale Portalgebäude schliesst die interne Erschliessung Stüdlweg an, die die Hohlstrasse mit der Ernastrasse verbindet. Der Stüdlweg weitet sich in der Mitte in Anlehnung an die Typologie des barocken Ehrenhofs und findet mit zwei Kopfbauten an der Ernastrasse seinen Abschluss. Während die Bauten an der Hohlstrasse fünf Geschosse aufweisen, sind die Bauten zum Quartier nur viergeschossig.

Die Siedlungsanlage mit repräsentativem Portalgebäude und Verbindungsweg mit Hof ist städtebaulich interessant. Die besondere Anlage geht aber einher mit Nachteilen für die Wohnungen an der Hohlstrasse: Die Wohnungen an der Hohlstrasse weisen eine ungünstige Orientierung auf: Ihre Hauptwohnräume mit Balkon sind zur Hohlstrasse orientiert, was zwar zu einer repräsentativen Fassade führt. Dadurch sind die Wohnungen aber nach Norden und zum Strassenlärm hin ausgerichtet. Die Siedlung 5 weist – wie die Siedlung 6 «Stüdli» – eine einheitliche architektonische Gestaltung auf. Bei der Siedlung 5 sind aber die Hauptwohnräume mit Balkonen zur Sonne ausgerichtet sind.

Der Vergleich der Siedlungen 5 und 6 zeigt, dass die Siedlung 5 mehr Qualitäten aufweist. Deshalb wurde ein Teil der Siedlung 5 «Erna», nicht aber die Siedlung 6 «Stüdli» ins Inventar aufgenommen.

Die ISOS-Festlegung für das Gebiet 6 ist aus denkmalfachlicher Sicht grundsätzlich nachvollziehbar. Insgesamt zeigt sich aber, dass nicht alle Siedlungen im fraglichen Gebiet mit Erhaltungsziel «A» gleich qualitativ sind. Mit einem Ersatz der Siedlung 6 «Stüdli» können Qualitäten der heutigen Siedlung (z.B. Fusswegverbindung zwischen Hohl- und Ernastrasse) erhalten und zusätzlich neue Qualitäten geschaffen werden.

Die Denkmalpflege der Stadt Zürich beurteilt damit die Qualität und den Erhaltungswert der Nachbarsiedlung «Erna» höher als jenen der Siedlung «Stüdli». Das zeigt sich auch an der Tatsache, dass die Siedlung «Stüdli» aus Sicht der Denkmalpflege nicht inventarwürdig ist. Zugleich anerkennt sie die wohnhygienischen Mängel (Lärm, Belichtung) der Siedlung «Stüdli», welche nur durch einen Ersatzneubau behoben werden können. Damit wird die für das gesamte Gebiet 6 geltende, grossflächige Anordnung des ISOS-Erhaltungsziels «A» für die Siedlung «Stüdli» relativiert und das daraus resultierende, faktische Abbruchverbot entkräftet.

Auswirkungen auf den Freiraum bzw. den Hofraum im Blockrand

Die Aufzonierung bzw. die Erhöhung der maximalen Gebäudetiefe von 12 m auf 20 m ermöglicht einen wichtigen Spielraum, um die quartierverträgliche bauliche Dichte im Zusammenspiel mit Freiräumen von hoher Aufenthaltsqualität zu eruieren. Das vorliegende, aus einem Wettbewerb hervorgegangene Richtprojekt sieht die typische Schliessung des Blockrands mit einer Hofbebauung vor, wobei ein ausgewogenes Verhältnis von Baukörper und Freiraum ausgelotet wurde. Um die Qualität der beiden unterschiedlich gestalteten Hofräume sicherstellen zu können, betragen die maximalen Baukörpertiefen 15 m bzw. 17 m.

Fazit

Die Interessensabwägung ergibt unter Einbezug aller aufgeführten Aspekte, dass die vorliegende BZO-Teilrevision mit den Grundsätzen der Raumplanung, den Sachplänen und Konzepten des Bundes, den Richtplänen sowie den kommunalen wohnpolitischen Interessen grundsätzlich vereinbar ist. Den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, wird Rechnung getragen.

Durch die moderate Verdichtung wird die Anzahl Wohneinheiten 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. Und über das Wettbewerbsverfahren wird die städtebauliche und architektonische Qualität gewährleistet.

Neben der quantitativen Erhöhung der Anzahl Wohnungen wird auch der qualitative und energetische Gebäudestandard deutlich verbessert. Zudem kann die Vielfalt an Wohnformen erhöht, auf die aktuellen Wohnbedürfnisse reagiert sowie die Quartiersversorgung den künftigen Bedürfnissen angepasst werden. Mit der baulichen Entwicklung wird das Angebot an gemeinschaftlichen Begegnungs- und Freiräumen erhöht.

Das auf die vorliegende BZO-Teilrevision abgestützte Richtprojekt (Stand: Juni 2020) erfüllt als Ersatzneubau das Erhaltungsziel «A» (Erhalt der Substanz) des ISOS zwar nicht. Es setzt jedoch die Vorgaben der Quartiererhaltungszone I präzise um (geschlossene Bauweise, hohe Dichte, prägnante Strassenräume, Hofgebäude, Sockelgeschoss und Traufbereich) womit das nächststrengere Erhaltungsziel «B» (Erhalt der Struktur) erfüllt wird und der Gebietscharakter gewahrt bleibt. Durch die an die Nachbarschaft angepasste Geschossigkeit und Dachlandschaft und die zurückhaltende Materialisierung (Nah- und Fernwirkung) wird dem historischen Kontext genügend Rechnung getragen. Angesichts dieser Umstände sowie der Tatsache, dass die Siedlung aus denkmalpflegerischer Sicht nicht inventarwürdig ist, sind die Interessen an einem Ersatz des Bestands höher zu gewichten, als die im ISOS formulierten Schutzziele. Ein Ersatzneubau kann an dieser schwierigen, stark lärmbelasteten Lage die heutigen Anforderungen besser erfüllen.

7 Verfahren

7.1 Öffentliche Auflage

Die BZO-Teilrevision «Siedlung Stüdli» wurde gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 05.03.2022 bis 03.05.2022 öffentlich aufgelegt.

Während der Dauer der Auflage wurde eine Einwendung eingereicht.

7.2 Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Antrag:

Auf die Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Zonenplanänderung «Siedlung Stüdli» Zürich-Hard, Kreis 4 ist zu verzichten.

Thema Schutzziele/Bestand:

Die Aufzonierung bzw. der Ersatzneubau stehen in Widerspruch zum ISOS-Erhaltungsziel «A» (Erhaltung der Substanz) und zu den Vorgaben der Quartiererhaltungszone.

Stellungnahme:

Im Rahmen der Interessenabwägung (Kap. 6, Erläuterungsbericht) wurden diese Anliegen berücksichtigt, sorgfältig gegeneinander abgewogen und in Bezug auf die im ISOS formulierten Schutzziele begründet, weshalb die Interessen an einem Ersatz des Bestands höher zu gewichten sind. Eine moderate Aufzonierung mit Ersatzneubau erwiesen sich an dieser Lage als sinnvoll und quartierverträglich. Der Ersatzneubau hat weiter die Vorgaben der Quartiererhaltungszone, welche einer Siedlungserneuerung nicht entgegensteht, einzuhalten.

Thema Klima/Grünflächen:

Die Aufzonierung bzw. der Ersatzneubau zerstören den bestehenden, klimatisch wertvollen Innenhof samt altem Baumbestand. Der zukünftige Innenhof wird gemäss Richtprojekt weitgehend bebaut und ein Grossteil der Flächen versiegelt. Dies widerspricht den Leitgedanken des regionalen und des kantonalen Richtplans. Es ist zudem nicht hinreichend gesichert, ob das projektierte Bauvorhaben das Klimaziel Netto-Null wird erreichen können.

Stellungnahme:

Wie im Kapitel 5.8 Freiraumversorgung des Erläuterungsberichts aufgezeigt, weist die Freiraumversorgungskarte der Stadt Zürich für das betreffende Gebiet eine genügende Versorgung aus.

Für die unmittelbare Naherholung der Bewohnenden sind zudem genügend neue Freiräume geplant, gemäss Richtprojekt ein begrünter Gartenhof ohne Unterkellerung, eine Wohngasse sowie eine Spielfläche für den Kindergarten. Die Baudirektion des Kantons Zürich hat zudem im Rahmen der Vorprüfung festgestellt, dass die BZO-Revision den richtplanerischen Vorgaben aller Stufen entspricht.

Das Bauprojekt wird zur Erlangung der Baubewilligung sämtliche gesetzlichen Massnahmen zur Umsetzung des Klimaziels einzuhalten haben. Der Bauherrschaft steht es frei, darüber hinaus gehende Klimaschutzmassnahmen zu realisieren.

Thema Verdichtung:

Der Wohnraumgewinn durch die Planungsmassnahme ist sehr gering. Die Interessensabwägung fällt entsprechend viel zu stark zulasten bestehender Qualitäten aus.

Stellungnahme:

Wie in der Interessenabwägung (Kap. 6, Erläuterungsbericht) dargelegt, wird das Wohnungsangebot nicht allein quantitativ erhöht, es richtet sich zusätzlich an breitere Bevölkerungskreise und ist damit nachhaltiger. Eine stärkere Verdichtung als die gewählte moderate liegt nicht im öffentlichen Interesse, da das betreffende Grundstück gemäss kommunalem Richtplan SLÖBA nicht im Verdichtungsgebiet liegt.

Thema Mehrwertausgleich:

Die Planungsmassnahme löst keinen Mehrwertausgleich an die Stadt und die Steuererzahlenden aus.

Stellungnahme:

Die Nutzungsplanung – und damit auch die vorliegende BZO-Teilrevision – stellt sicher, dass die in den Richtplänen enthaltenen Ziele und Massnahmen erreicht werden können. Die Leistung einer Mehrwertabgabe ist demgegenüber nicht Zweck der Planung, sondern etwaige Folge einer Planungsmassnahme und richtete sich allein nach den einschlägigen ökonomischen und rechtlichen Grundlagen, insbesondere dem MAG. Aus dem Umstand, dass die vorliegende BZO-Teilrevision keinen Abgabetatbestand auslöst, kann deshalb nicht gefolgert werden, dass keine öffentlichen Interessen verfolgt werden (was der Interessenabwägung zu entnehmen ist).

Thema Wertminderung:

Das Vorhaben führt zu einer Verschlechterung der Wohnlage an der Zypressenstrasse und einer Wertminderung dieser Immobilien (durch Verlust ruhiger Innenhofatmosphäre, Beschattung der Balkone, Lärm im Innenhof durch Kindergarten).

Stellungnahme:

Das Richt- wie auch das spätere Bauprojekt haben die gesetzlichen primären Baubeschränkungsnormen wie Grenz- und Gebäudeabstände, Geschosshöhen und Ausnützungsvorschriften sowie die Lärmschutzvorschriften einzuhalten, womit die nachbarlichen Interessen in genügender Weise respektiert sind. Der Kindergarten/Hort kommt ferner gemäss Richtprojekt am südöstlichen, äusseren Rand der Überbauung zu liegen und führt somit zu keinen zusätzlichen Lärmemissionen im Innenhof.

Entscheid:

Antrag nicht berücksichtigt. Auf die BZO-Teilrevision wird nicht verzichtet.

7.3 Kantonale Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf der genannten BZO-Teilrevision dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht.

Der Kanton beurteilte die Planungsabsicht und die Planungsinhalte als verständlich und nachvollziehbar. Das Planungsvorhaben stehe im Einklang mit den übergeordneten Richtplanvorgaben. Bei der Interessensabwägung waren die ortsbaulichen Auswirkungen der vorgesehenen erweiterten planungsrechtlichen Bebauungsmöglichkeiten auf das ISOS zu präzisieren bzw. zu ergänzen. Zudem wurden ein nachträgliches Gutachten (Risikobericht) zur Störfallvorsorge sowie eine Aktualisierung des Lärmgutachtens in Auftrag gegeben und die entsprechenden Kapitel ergänzt. Unter Berücksichtigung der aufgeführten Auflagen konnte die Genehmigung der Vorlage in Aussicht gestellt werden.

7.4 Überarbeitung

Aufgrund der Rückmeldungen aus der öffentlichen Auflage, der kantonalen Vorprüfung und der städtischen Ämtervernehmlassung wurden die Dokumente überarbeitet.

7.5 Festsetzung Gemeinderat

Die BZO-Teilrevision bedarf der Festsetzung durch den Gemeinderat.

7.6 Weiteres Verfahren

Referendums- und Stimmrechtsbeschwerdefrist

Nachdem der Gemeinderat die Teilrevision festgesetzt hat, wird die Referendumsfrist (60 Tage) und die Frist für den Rekurs in Stimmrechtssachen (5 Tage) angesetzt. Diese beginnen gleichzeitig.

Genehmigung Kanton

Sind die beiden Fristen ungenutzt verstrichen oder ein allfälliges Referendum bzw. ein allfälliges Stimmrechtsrekursverfahren abgeschlossen, verfügt die kantonale Baudirektion die Genehmigung der Teilrevision.

Rekursfrist

Mit Bekanntmachung der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion wird die BZO-Teilrevision während 30 Tagen zum Rekurs aufgelegt.

Inkraftsetzung

Ist die Rekursfrist ungenutzt verstrichen oder sind allfällige Rechtsmittelverfahren abgeschlossen, setzt der Stadtrat die BZO-Teilrevision in Kraft. Der Stadtratsbeschluss betreffend Inkraftsetzung wird während 30 Tagen zum Rekurs aufgelegt. Wird kein Rechtsmittel gegen die Inkraftsetzung ergriffen, erlangt die Vorlage ihre Rechtskraft.

Stadt Zürich
Amt für Städtebau (AfS)
Lindenhofstrasse 19
8021 Zürich
T + 41 44 412 11 11
stadt-zuerich.ch/hochbau

Hochbaudepartement