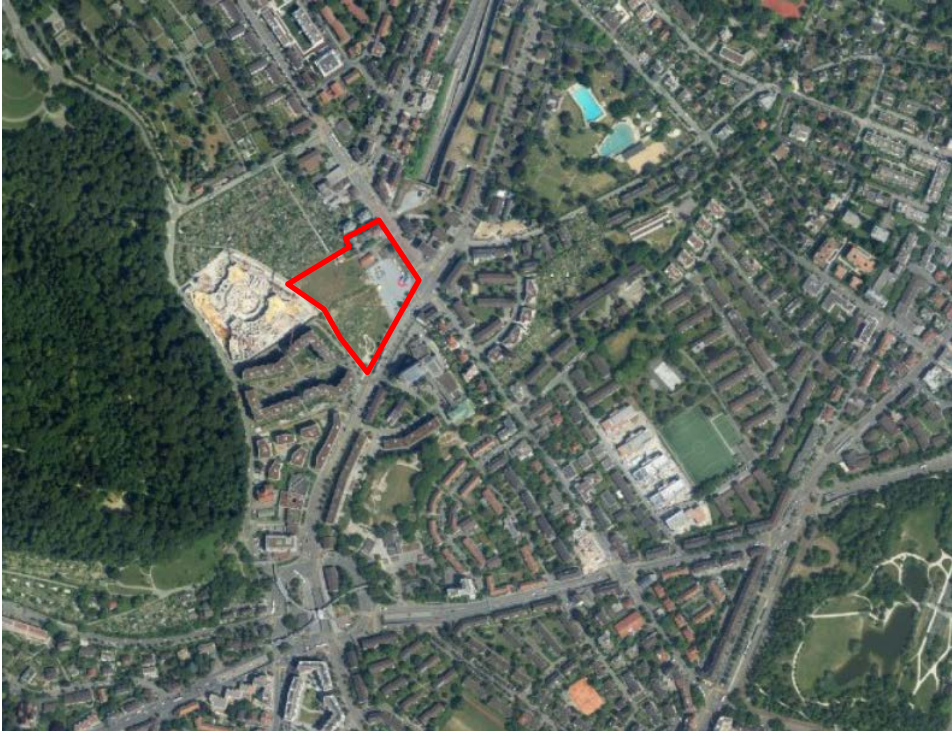


Beilage 2 zu GR Nr. 2019/458



**Teilrevision Bau- und Zonenordnung
Zonenplanänderung «Areal Guggach III»
Zürich-Unterstrass, Kreis 6, Kanton Zürich**

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

Zürich, 24. September 2019

Impressum

Herausgeberin

Stadt Zürich
Hochbaudepartement
Amt für Städtebau
Postfach, 8021 Zürich

Bezugsquelle:

Stadt Zürich
Amt für Städtebau (AfS)
Lindenhofstrasse 19
8021 Zürich
Tel. 044 412 11 11
Fax 044 44 212 12 66
www.stadt-zuerich.ch/hochbau
afs@zuerich.ch

Foto Titelseite:

Orthofoto Kanton Zürich, Sommer 2018

Inhalt

1 Ziele und Inhalte des Planungsberichts	4
2 Ausgangslage.....	4
2.1 Anlass.....	4
2.2 Ziele der BZO-Teilrevision	4
2.3 Situation	5
2.4 Bau- und Zonenordnung (BZO)	5
2.5 Planungsgeschichte.....	6
3 Gegenstand der BZO-Teilrevision.....	9
3.1 Änderung des Zonenplan.....	9
4 Übergeordnete Grundlagen und Rahmenbedingungen	10
4.1 Kantonale Richtplanung.....	10
4.2 Regionaler Richtplan	10
4.3 Kommunaler Richtplan	11
4.4 Weitere übergeordnete Gesetze und Grundlagen.....	13
5 Sachthemen / Auswirkungen.....	13
5.1 Bauzonenkapazität und –reserve.....	13
5.2 Ortsbild-, Denkmal-, Natur- und Landschaftsschutz	14
5.3 Verkehr und Erschliessung.....	14
5.4 Freiraumversorgung	15
5.5 Öffentliche Infrastruktur	15
5.6 Naturgefahren.....	15
5.7 Umwelt	15
6 Interessensabwägung.....	19
6.1 Öffentliche Interessen.....	19
6.2 Schlussfolgerung	21
7 Verfahren	21
7.1 Öffentliche Auflage	21
7.2 Kantonale Vorprüfung.....	21
7.3 Überarbeitung.....	21
7.4 Festsetzung Gemeinderat.....	22
7.5 Weiteres Verfahren.....	22

1 Ziele und Inhalte des Planungsberichts

Nebst Planunterlagen und Vorschriften gehört zur Nutzungsplanung ein Planungsbericht (Art. 47 Raumplanungsverordnung, RPV, SR 700.1).

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).

2 Ausgangslage

2.1 Anlass

Die Stadt ist Eigentümerin eines 48 000 m² grossen Areals im Gebiet Guggach im Quartier Unterstrass. Das Gebiet Guggach befindet sich seit einigen Jahren in einem Umwandlungsprozess von einem Freizeitgebiet mit Familiengärten und Sportanlagen hin zu einem Wohnquartier. Der südliche Arealteil «Guggach III» an der Kreuzung Hofwiesen-/ Wehntalerstrasse mit einer Fläche von rund 19 200 m² bildet den Gegenstand dieser Vorlage (vgl. Abb. 1).

Am 2. Juli 2014 wurde der Stadtrat durch Überweisung der Motion GR Nr. 2013/405 beauftragt, dem Gemeinderat eine Vorlage zu unterbreiten, um auf dem Areal «Guggach III» eine kommunale Wohnsiedlung zu erstellen oder eine Überbauung durch eine gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft zu ermöglichen. Die Motion verlangte, dass im Erdgeschoss eine auf die Quartierbedürfnisse ausgerichtete Nutzung angeordnet werden soll (Gewerberäume, ev. Kindertagesstätten und Kindergarten) und die Grün- und Freiräume auf dem Areal einheitlich mit der Siedlung geplant werden.

Durch die vergangene und zukünftige Zunahme an Wohnungen im Quartier wird die Anzahl der schulpflichtigen Kinder weiterhin ansteigen und damit einhergehend der Bedarf an Schulraum zunehmen.

Aufgrund der Motion und dem ausgewiesenen Schulraumbedarf hat die Stadt Zürich 2015 in einer Machbarkeitsstudie untersucht, wie sich die verschiedenen Nutzungen zweckmässig anordnen lassen und wie sich das Areal «Guggach III» unter Berücksichtigung der Anliegen der Quartierbevölkerung qualitativ entwickeln lässt. Basierend auf diesen Erkenntnissen wurde zwischen Dezember 2017 und Juni 2018 ein Projektwettbewerb für das gesamte Areal durchgeführt. Neben ca. 112 gemeinnützigen Wohnungen sollen Gewerbeflächen, ein Kindergarten, eine Schule mit Doppeltturnhalle sowie ein Quartierpark entstehen. Einen Teil des Grundstücks wird die Stadt im Baurecht der neuen städtischen Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen - Einfach Wohnen (SEW) abgeben. Die Motion wurde zusammen mit dem Projektierungskredit für die Wohnsiedlung, die Schulanlage und den Quartierpark mit Gemeinderatsbeschluss Nr. 116 vom 13. Juni 2018 (GR Nr. 2017/401) abgeschrieben.

2.2 Ziele der BZO-Teilrevision

Das Areal «Guggach III» liegt gemäss Bau- und Zonenordnung (BZO) teilweise in der Wohnzone W4 und grösstenteils in der Erholungszone E3 (Familiengärten). Um das Wettbewerbsresultat um-

zusetzten, ist eine Teilrevision der BZO notwendig. Für den Quartierpark sollen 4777 m² in die Freihaltezone FP (Park und Plätze) umgezont werden, für die Schule ca. 5871 m² in die Zone für öffentliche Bauten. Entlang der Hofwiesenstrasse soll eine Fläche von 6247 m² der Wohnzone W4 zugeordnet werden.

2.3 Situation

Das städtische Areal «Guggach III» (Grundstücke Kat.-Nrn. UN4644 und UN4201) umfasst eine Fläche von ca. 19 200 m². Ursprünglich handelte es sich um ein Familiengartenareal mit den entsprechenden Infrastrukturbauten und -anlagen. Dieses wurde zugunsten der Bauinstallationsflächen für den Bau der Durchmesserlinie aufgehoben. Das Areal war zwischen 2007 und 2015 durch die Baustelleninstallation der SBB belegt. Nach der Rekultivierung der Fläche durch die SBB dient die Brache seit 2015 im Rahmen einer Zwischennutzung als Erholungs- und Freiraum für das Quartier. Die Fläche wird gärtnerisch und kulturell genutzt. Es finden verschiedene Veranstaltungen statt und es werden Projekte durchgeführt, die aus dem Quartier heraus initiiert werden.

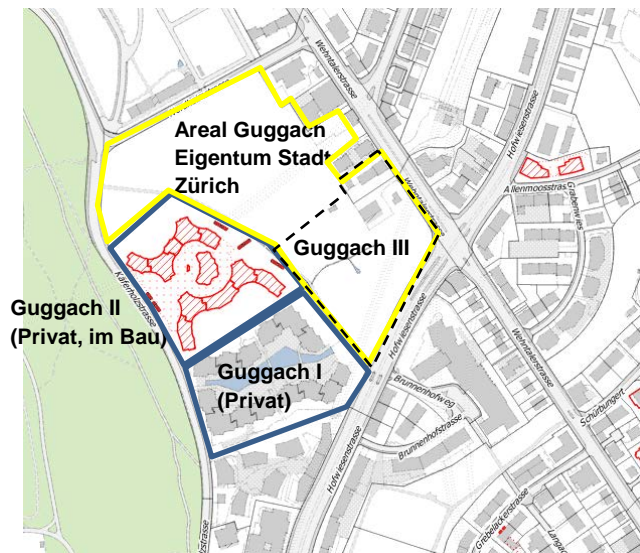


Abb. 1: Situationsplan Guggach

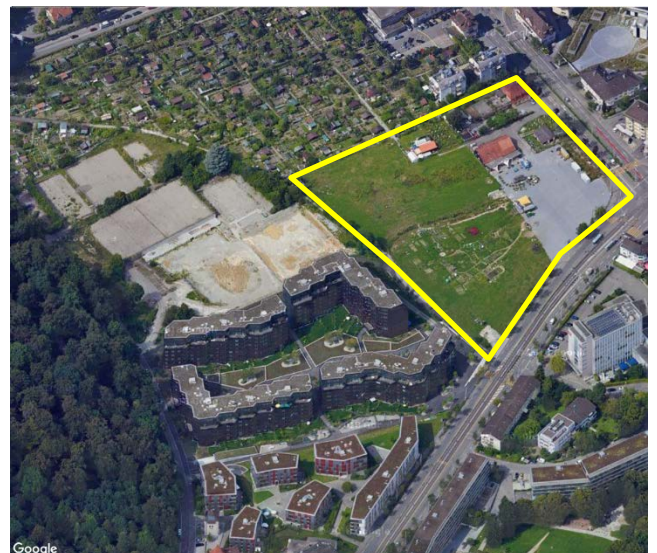


Abb. 2: Luftbildaufnahme Guggach III (gelb), Sommer 2018

2.4 Bau- und Zonenordnung (BZO)

2.4.1 Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung

Die BZO 2016 wurde am 5. Juli 2017 von der Baudirektion genehmigt. Gegen die entsprechende Genehmigungsverfügung und den Gemeinderatsbeschluss vom 30. November 2016 (GR Nr. 2014/335) betreffend die Festsetzung der BZO 2016 wurden diverse Rekurse eingelegt. Die Teilkraftsetzung der von den Rechtsmitteln nicht betroffenen Festlegungen erfolgte auf den 1. November 2018. Das Areal «Guggach III» ist nicht von Rekursen betroffen. Es liegt gemäss BZO 2016 teilweise in der Wohnzone W4, Wohnanteil 0% sowie 50%, und grösstenteils in der Erholungszone E3 (Familiengärten). Für den Kreuzungsbereich Wehntaler-/ Hofwiesenstrasse ist im Ergänzungsplan «Erdgeschossnutzung» festgelegt, dass die den massgeblichen Platz- und Strassenräumen zugewandten Erdgeschosse in der ersten Raumtiefe gewerbliche Nutzungen aufweisen müssen.

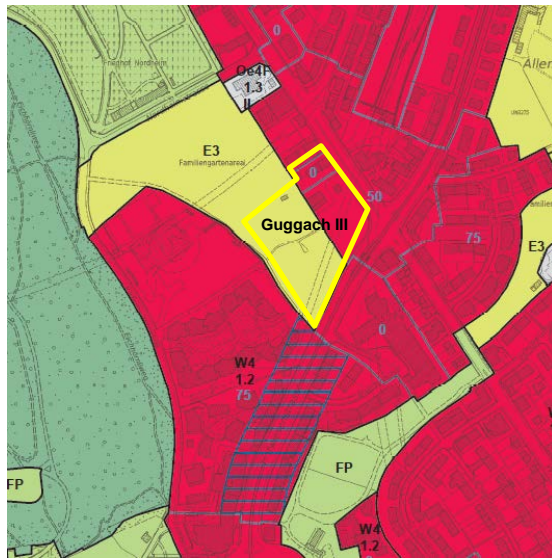


Abb. 3: Rechtskräftiger Zonenplan, Ausschnitt



Abb. 4: Ergänzungsplan Erdgeschossnutzung, Ausschnitt

2.5 Planungsgeschichte

2.5.1 Machbarkeitsstudie

Als Vorbereitung für das Wettbewerbsverfahren hat die Stadt Zürich im Jahr 2015 eine Machbarkeitsstudie erarbeitet. Darin wurden Überlegungen zur Grösse und Anordnung der verschiedenen Nutzungen (Wohnen, Schule, Park) getroffen und wichtige Eckwerte als Rahmenbedingungen für den Projektwettbewerb festgehalten. So wurden städtebauliche Prinzipien, wie z.B. die strassenbegleitende Bebauung, aber auch Anforderungen an Wegverbindungen und Freiräume, formuliert. Nutzungsbedürfnisse aus dem Quartier, wie z.B. ein Lebensmittelgeschäft, öffentliche Nutzungen im Erdgeschoss oder der Wunsch nach einem Gemeinschaftsraum, wurden ebenfalls mitberücksichtigt. Die Erkenntnisse aus der Machbarkeitsstudie sind im «Synthesepan Guggach III» zusammengefasst.



Abb.5: Machbarkeitsstudie Entwicklung Guggach III, Syntheseplan Guggach III

2.5.2 Projektwettbewerb

Von Dezember 2017 bis Juni 2018 wurde ein Projektwettbewerb im selektiven Verfahren durchgeführt. Zwölf Teams, zusammengesetzt aus den Fachdisziplinen Architektur, Landschaftsarchitektur, Statik und Gebäudetechnik, hatten die Aufgabe, für das Gesamtareal (Wohnüberbauung, Schule, Park) einen Lösungsvorschlag zu erarbeiten. Die vorgeschlagene Überbauung soll ein zukunftsfähiges Modell für eine qualitativ hochwertige Quartierentwicklung in urbaner Dichte darstellen. Zudem soll sie ein lebendiges urbanes Zentrum werden, welches das Quartier und insbesondere den Strassenraum belebt und mit seinen ausgedehnten Aussenräumen dem Quartier und den Bewohnenden Erholungsmöglichkeiten anbietet. Gewonnen hat das Projekt «WANINC» von der ARGE Donet Schäfer Reimer Architekten, Zürich, mit Weyell Zipse Architekten, Basel und Atelier Loidl Landschaftsarchitekten, Berlin. Das Projekt «WANINC» schlägt eine Bebauung des Areals mit einfachen, präzise gesetzten Bauten vor, die sich über ihre Geometrie und ihren architektonischen Ausdruck zu einem lose gefügten Ensemble verbinden. Die vier Gebäude werden rechteckig zueinander angeordnet und umfassen damit das Gelände L-förmig. Parallel zum räumlich prägenden Radiostudio besetzen zwei versetzt angeordnete, als ungleiches Gebäudepaar wahrnehmbare Wohnbauten den Raum zur Hofwiesenstrasse und schaffen so zwei sehr unterschiedliche Aussenräume. Zur Strasse und zur Tramhaltestelle entsteht eine Art Quartierplatz und zum Park wird ein Raum ausgeschieden, der mit einem pavillonartigen Volumen für den Kindergarten

besetzt ist. Im zentralen Bereich zwischen den beiden Wohnbauten entsteht ein als «Nachbarschaftsterrasse» bezeichneter Raum, der den Quartierplatz mit dem Park verbindet. Im südwestlichen Bereich wird ein zweigeschossiger Gewerbesockel angeordnet. Ergänzt wird das Ensemble durch einen tiefen dreigeschossig in Erscheinung tretenden Schulhausbau an der Wehntalerstrasse¹.

Wohnnutzung

Ein Teil des Grundstücks Kat.-Nr. UN4644 wird an die Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen - Einfach Wohnen (SEW) abgegeben. Die öffentlich-rechtliche Stiftung besteht seit dem 1. Oktober 2013, ist gemeinnützig und verfolgt keine Gewinnabsichten. Die Stiftung bezweckt die Bereitstellung, Vermietung und Erhaltung von preisgünstigen und ökologisch vorbildlichen Wohnungen und Gewerberäumen, die über einen einfachen und nachhaltigen Standard verfügen. Geplant sind ca. 112 gemeinnützige Wohnungen. Angesichts der vielen familienorientierten Siedlungen in der Umgebung, die bereits bestehen oder in den nächsten Jahren gebaut werden, soll die Wohnsiedlung Guggach III einen Schwerpunkt für das Wohnen in der Vor- und Nachfamilienphase setzen. In den Erdgeschossen sind Gewerbeflächen vorgesehen, zudem ist ein Kindergarten geplant.

Schulhaus

Die neue Primarschule Guggach wird zwölf Klassen und eine Betreuungsinfrastruktur mit Mensa aufnehmen. Zur Schule gehören zudem eine Doppelsporthalle und Aussenanlagen. Letztere sollen ausserhalb der Schulzeiten dem Quartier zur Verfügung stehen. Um eine hohe Aufenthaltsqualität zu gewährleisten, sind die Aussenanlagen der Schule zum Quartierpark hin orientiert. Die Spielwiese der Schulanlage wird in den Quartierpark integriert.

Quartierpark

Der neue Quartierpark Guggach soll ein multifunktionaler Erholungsraum für die Quartierbewohnerinnen und -bewohner, wie auch ein Ort der Kurzzeiterholung für die Beschäftigten im Umfeld werden. Ein Teil der schulbezogenen Freiräume (Spielwiese) wird in die Anlage integriert. Zudem übernimmt der Quartierpark wichtige ökologische Funktionen. Die Anliegen der zukünftigen Nutzenden an die Ausstattung der Parkanlage werden im Rahmen eines Dialogverfahrens ermittelt und in das Gestaltungskonzept integriert.

¹ Vgl. Neubau Areal Guggach III, Zürich-Unterstrass, Projektwettbewerb im selektiven Verfahren, Bericht des Preisgerichtes



Abb.6: Situationsmodell Siegerprojekt «WANINC»

3 Gegenstand der BZO-Teilrevision

3.1 Änderung des Zonenplan

Für die geplanten Wohn- und Gewerbebauten entlang der Hofwiesenstrasse wird ein Teilbereich der Erholungszone E3 (Familiengärten) in eine Wohnzone W4 mit einem Mindestwohnanteil von 50% (6247 m²) umgezont. Die Wohnzone W4 entspricht der Zonenzuteilung im Umfeld. Auf dem Areal kann eine Arealüberbauung realisiert werden (Art. 8 BZO).

Für die Schulanlage wird ein Teil der E3 (1786 m²) sowie ein Teil der Wohnzone W4 an der Wehntalerstrasse (4085 m²) in eine Zone für öffentliche Bauten (Oe5F) mit der Lärmempfindlichkeitsstufe II umgezont. Gemäss der neuen Zonierung sind fünf Vollgeschosse sowie ein anrechenbares Untergeschoss zulässig (Art. 24a BZO). Damit wird die Realisierung eines Schulhauses mit dem vorgesehenen Raumprogramm ermöglicht. Mit dem Buchstaben «F» im Nutzungsplan wird sichergestellt, dass der Freiraum gleichermassen der Erfüllung von Schulbedürfnissen und der Quartierbevölkerung dient (Art. 24a Abs. 2 BZO). Zudem muss eine Freiflächenziffer von mindestens 40% eingehalten werden.

Der zukünftige Quartierpark wird der Freihaltezone Parkanlagen und Plätze (FP) zugeordnet. Dieser Zonentyp entspricht der geplanten Nutzung des Parks als multifunktionaler Freiraum für die Bevölkerung (E3 in FP: 4734 m², W4 in FP: 33 m²).

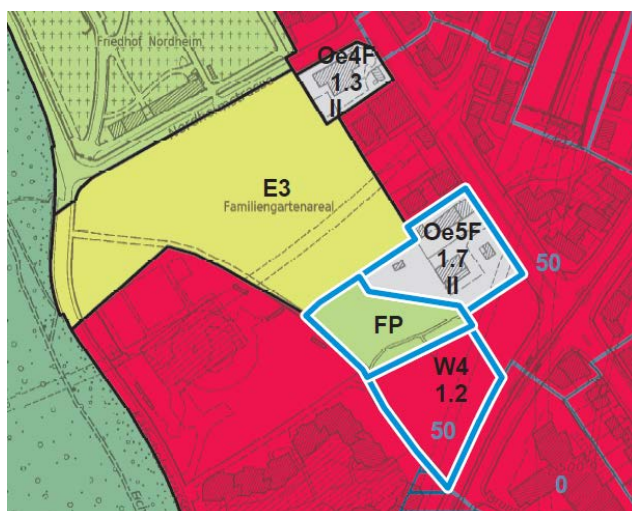


Abb. 7: Beabsichtigte Zonenplanänderung
(Darstellung gemäss Verordnung über die Darstellung
von Nutzungsplänen, LS 701.12)



Abb. 8: Flächenangaben Zonenplanänderung

4 Übergeordnete Grundlagen und Rahmenbedingungen

4.1 Kantonale Richtplanung

Im kantonalen Richtplan liegt das Areal «Guggach III» im Siedlungsgebiet und grenzt an zwei bestehende Hauptverkehrsstrassen (Wehntaler- und Hofwiesenstrasse). Durch das Areal verlaufen zwei Bahntunnels (Käferberg- und Wipkingertunnel) sowie eine Kabelleitung. Die Bahntunnels befinden sich in einer Tiefe von rund 19 bis 25 m unter Terrain. Gemäss Auskunft SBB können sie grundsätzlich überbaut werden, sofern dies keine unzulässigen statischen Auswirkungen auf die Bahntunnels hat.

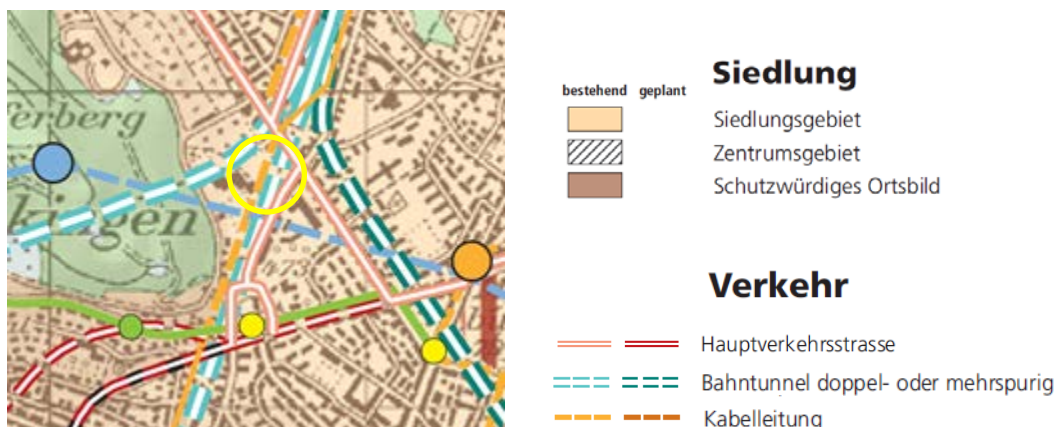


Abb. 9: Kantonaler Richtplan (Stand 2015), Richtplankarte, Ausschnitt

4.2 Regionaler Richtplan

Gemäss der vom Gemeinderat am 6. April 2016 verabschiedeten und vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 576 am 21. Juni 2017 (RRB Nr. 576/2017) festgesetzten Gesamtüberarbeitung des regionalen Richtplans ist das Areal als Siedlungsgebiet ausgewiesen. Es liegt gemäss Kapitel 2.1.2

im «durchgrünten Stadtkörper». Im «durchgrünten Stadtkörper» soll die Bebauung eine mittlere bis hohe bauliche Dichte aufweisen. In Verdichtungsgebieten sind zusammenhängende öffentliche Freiflächen und ökologische Vernetzungskorridore zu sichern. Gemäss Richtplankarte verläuft ein bestehender Vernetzungskorridor durch das Gebiet (vgl. dazu 5.2.4).

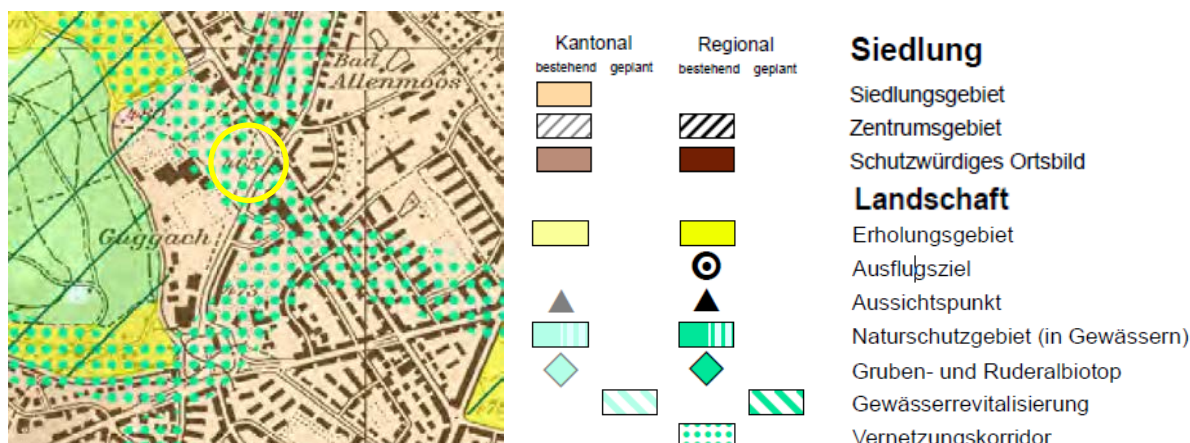


Abb. 10: Regionaler Richtplan, Richtplankarte Siedlung und Landschaft, Ausschnitt

An der Wehntalerstrasse ist eine neue Tramlinie geplant. Diese befindet sich zurzeit in der Projektierung. Im Kreuzungsbereich Wehntaler-/ Hofwiesenstrasse soll der Radweg ergänzt werden.

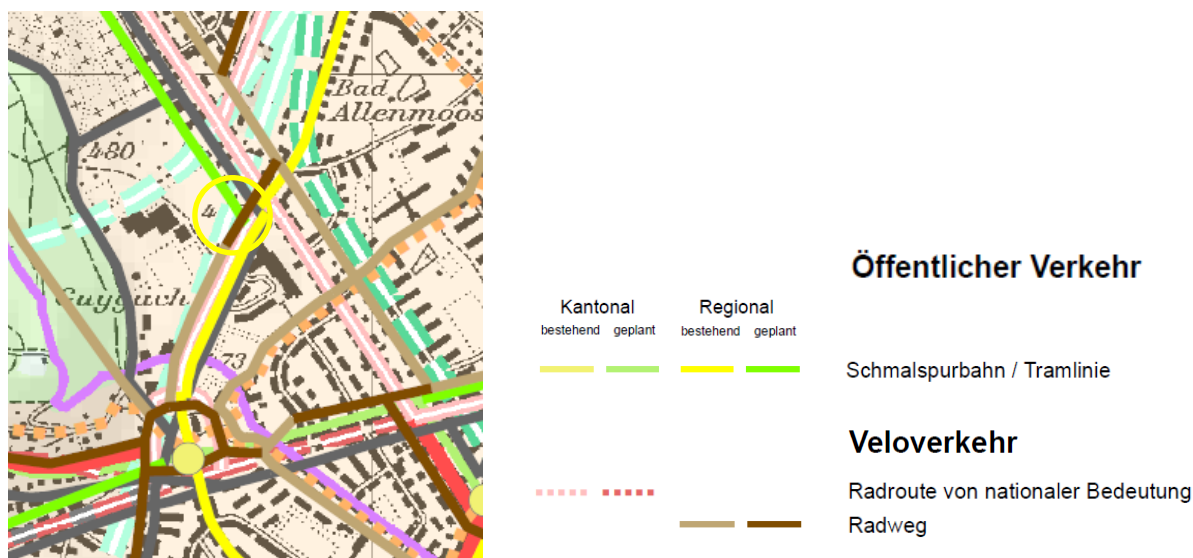


Abb. 11: Regionaler Richtplan, Richtplankarte Verkehr, Ausschnitt

4.3 Kommunalen Richtplan

4.3.1 Verkehr

Der rechtskräftige kommunale Richtplan Verkehr (RRB Nr. 1438 vom 22. September 2004) sieht keine weiteren für die Planung relevanten Inhalte vor.

Der kommunale Richtplan Verkehr wird zurzeit zusammen mit der erstmaligen Erarbeitung eines kommunalen Richtplans Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten aktualisiert (vgl. 4.3.2). Die bestehende Fusswegverbindung von der Hofwiesenstrasse zur Käferholzstrasse ist im Richtplan als Fusswegverbindung dargestellt.

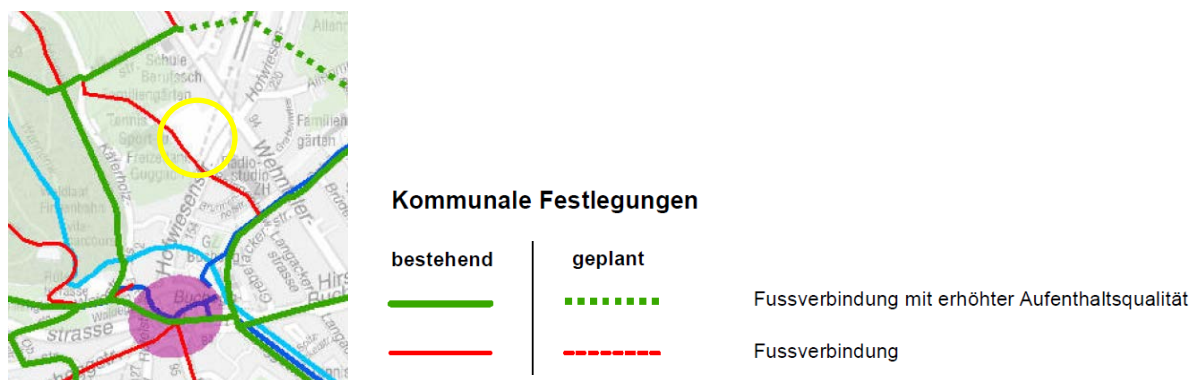


Abb. 12: Entwurf kommunaler Richtplan (Stand öffentliche Auflage 2018), Richtplankarte Verkehr, Ausschnitt

4.3.2 Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen (SLöBA)

Der Entwurf des kommunalen Richtplans Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen (SLöBA) lag vom 24. September 2018 bis am 29. November 2018 öffentlich auf. Nach der öffentlichen Auflage wird er bereinigt und nach der Beratung im Gemeinderat von diesem festgesetzt. Das Areal «Guggach III» befindet sich gemäss kommunalen Richtplan in einem Gebiet, das sich für eine Verdichtung über die geltende BZO hinaus eignet. Als Referenz für die Ausnutzungsziffer wird eine Dichte von 150% bis 270% angegeben. Die Parkanlage und das geplante Primarschulhaus sind ebenfalls im Richtplan eingetragen. Im Rahmen der Wohnzone W4 wird mit der Arealüberbauung eine Dichte von 160% erreicht.

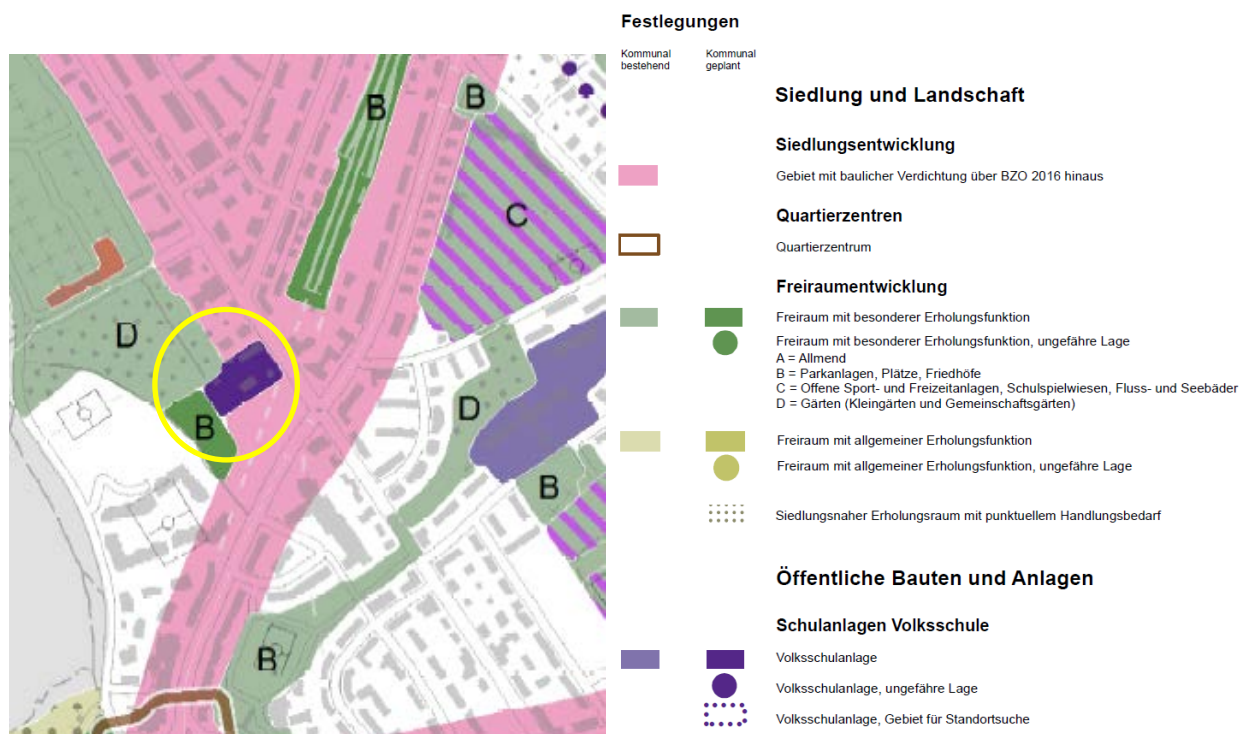


Abb. 13: Entwurf kommunaler Richtplan (Stand öffentliche Auflage 2018), Richtplankarte SLöBA, Ausschnitt

4.4 Weitere übergeordnete Gesetze und Grundlagen

4.4.1 Einzonungsverbot gemäss Art. 52a Abs. 5 Raumplanungsverordnung

Da der Kanton Zürich die Frist für eine Regelung eines angemessenen Ausgleichs für planerische Vor- und Nachteile ungenutzt verstreichen liess (Art. 38a Abs. 4 RPG), wurde der Kanton Zürich gestützt auf Art. 52a Abs. 5 der Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1) in die Liste der Kantone aufgenommen, für die ab 1. Mai 2019 ein Einzonungsverbot gilt. Mit Kreisschreiben vom 18. April 2019 bzw. vom 19. Juli 2019 (Änderung) betreffend «Mehrwertausgleich, Umsetzung des Gesetzgebungsauftrags (Art. 5 und Art. 38a Abs. 4 und 5 RPG), Einzonungsverbot» wurden die Gemeinden angewiesen, ab 1. Mai 2019 keine Planungsakte vorzunehmen, die vom Einzonungsverbot erfasst sind. Gemäss den erwähnten Kreisschreiben ist unter einer Einzonung die Zuweisung von Land aus einer Nichtbauzone in eine Bauzone zu verstehen.

Die Unterscheidung von Bauzonen und Nichtbauzonen wird abschliessend vom Bundesrecht definiert. Die Erholungszonen nach zürcherischem Planungsrecht sind Spezialzonen im Sinn von Art. 18 RPG. Ob es sich dabei um eine Bauzone oder um Nichtbauzone handelt, muss mit Blick auf die Funktion der Zone, ihre Reglementierung und ihre Lage bezogen auf das Siedlungsgebiet beantwortet werden. Eingeschränkte Bauzonen gemäss Art. 18 RPG gelten in jedem Fall als Bauzonen, wenn sie von einer Bauzone umgeben sind und dazu dienen, Grünflächen im Siedlungsgebiet zu erhalten.

Die fragliche Erholungszone E3 liegt im Siedlungsgebiet (kantonaler Richtplan) und ist auf drei Seiten von einer Wohnzone umgeben sowie erschlossen. Ausserdem sind hier Bautätigkeiten zulässig.

Aufgrund dieser Ausführungen ist die fragliche Erholungszone E3 als Bauzone zu beurteilen (vgl. auch Schreiben Hochbaudepartement der Stadt Zürich an Amt für Raumentwicklung vom 22. Mai 2019).

4.4.2 PBG-Teilrevision vom 14. September 2015 (Harmonisierung der Baubegriffe)

Die Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich ist noch nicht an die harmonisierten Baubegriffe gemäss der seit 1. März 2017 in Kraft stehenden PBG-Teilrevision angepasst. Für die vorliegende BZO-Teilrevision «Areal Guggach III» gelten die Baubegriffe gemäss dem Planungs- und Baugesetz (PBG) in der Fassung bis zum 28. Februar 2017.

5 Sachthemen / Auswirkungen

5.1 Bauzonenkapazität und –reserve

Durch die Umzonungen (E3 in W4 6247m², W4 in FP/Oe5F 4118 m²) wird die Wohnzone (W4) insgesamt um 2129 m² vergrössert. Für den Bau eines dringend benötigten Schulhauses werden 5871 m² von der E3 und der W4 in die Oe5F umgezont.

5.2 Ortsbild-, Denkmal-, Natur- und Landschaftsschutz

5.2.1 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung der Schweiz ISOS

Das Areal liegt in der Umgebungszone US XI, welche das ISOS wie folgt umschreibt: «Bereich im Umbruch um den Bucheggplatz, die Hofwiesen- und die Wehntalerstrasse: grossvolumige Laden-/Bürokomplexe, Mehrfamilienhäuser sowie kleinteilige Wohn- und Gewerbebauten, insbesondere an der Wehntalerstrasse, v. a. 20. Jh.; zwei Wohnüberbauungen, 21. Jh.; Siedlung anstelle Sportplatz, im Bau 2014». Es gilt das Erhaltungsziel b (Erhalten der wesentlichen Eigenschaften für die Beziehung zu Ortsteilen). Gemäss ISOS weist die Umgebungszone weder in räumlicher noch in architekturhistorischer Hinsicht besondere Qualitäten auf. Dennoch wird ihr insgesamt eine gewisse Bedeutung zugeschrieben.

Die vorgesehene Revision der Bau- und Zonenordnung erfolgt auf der Grundlage eines sorgfältigen und mehrstufigen Planungsprozesses. Die Bauzone orientiert sich an der Höhe und Dichte der umliegenden Zonierung. Ein Teil der Erholungszone wird der Freihaltezone FP (Park und Plätze) zugeteilt und ökologisch und gestalterisch aufgewertet. Zudem beträgt die Freiflächenziffer in der Oe5F mindestens 40%. Insbesondere mit der Aufwertung der Freiflächen trägt die vorgesehene Zonenplanänderung den Zielen des ISOS Rechnung und steht insofern im Einklang mit den Schutzzielen des ISOS. Sollte im Umstand, dass ein Teil der Erholungszone der Wohnzone bzw. die Zone für öffentliche Bauten zugewiesen wird, eine Beeinträchtigung des Schutzziels erblickt werden, ist diese als höchstens untergeordnet zu beurteilen. Ausserdem überwiegen vorliegend andere öffentliche Interessen die Interessen des ISOS (vgl. Kap. 6).

5.2.2 Denkmalschutz

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

5.2.3 Natur- und Landschaftsschutz

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

5.2.4 Ökologische Vernetzungskorridore

Der Geltungsbereich der vorliegenden Revision tangiert einen überkommunalen ökologischen Vernetzungskorridor. Der Quartierpark wird neben den stärker genutzten Flächen auch einen hohen Anteil an unversiegelten, begrünten und ökologisch wertvollen Flächen erhalten. Zudem soll ein vielfältiger Baumbestand entstehen. Der Vernetzungskorridor wird nicht beeinträchtigt.

5.3 Verkehr und Erschliessung

Das Areal «Guggach III» ist sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen (ÖV-Güteklasse A) und wird mit dem Bau der Tramlinie Affoltern nochmals verbessert. Die Erschliessung für den Motorisierten Individualverkehr (MIV) und die Anlieferung des Grossverteilers wird im rechts-/ rechts-Regime von der Hofwiesenstrasse her erfolgen. Die Verkehrserschliessung ist gewährleistet.

5.4 Freiraumversorgung

Mit der geplanten Teilrevision der BZO wird ein Teilbereich der bestehenden Erholungszone einer Wohnzone bzw. einer Zone für öffentliche Bauten zugeschieden. Die verbleibenden Freiflächen werden aufgewertet und als öffentlich zugänglicher Quartierpark attraktiv gestaltet. Die Freiraumversorgung wird dadurch verbessert.

5.5 Öffentliche Infrastruktur

Die Teilrevision der BZO steht im Einklang mit den Planungsgrundsätzen gemäss Art. 3 Raumplanungsgesetz (RPG, SR 700). Mit der Schule und dem Park wird an gut erreichbarer Lage Infrastruktur für das Quartier zur Verfügung gestellt. Es sind keine weiteren Massnahmen im Bereich von öffentlichen Infrastrukturen erforderlich.

5.6 Naturgefahren

5.6.1 Hochwasserschutz / Oberflächenabfluss

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

5.6.2 Massenbewegungen

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

5.7 Umwelt

5.7.1 Belastete Standorte/Bodenverschiebungen

Der Geltungsbereich der vorliegenden Revision tangiert keine belasteten Standorte.

5.7.2 Klimaanalyse

Das Gebiet ist gemäss Klimaanalyse- und Planhinweiskarten des Kantons Zürich kaum vom Wärmeinseleffekt betroffen und hat eine hohe bioklimatische Bedeutung. Es ist ein Kaltluftentstehungsgebiet, das den Strom, der vom Käferberg in Richtung Wehntalerstrasse fliesst, stärkt, aber nicht weit in den Siedlungsraum jenseits der Hofwiesen- und Wehntalerstrasse hinein vordringt.

Gemäss Klimaanalyse der Stadt Zürich (KLAZ) gilt in diesem Gebiet die Stossrichtung, dass Kaltluftbildung erhalten, Vernetzung und Luftaustausch vom Umland mit der Siedlung gesichert, hohe Durchgrünung erhalten und im Zusammenhang mit Neubauten/Verdichtungen keine neuen Defizite geschaffen (Abwärme, Abstrahlung, Luftschadstoffe) werden.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Zonenplanänderung «Areal Guggach III»

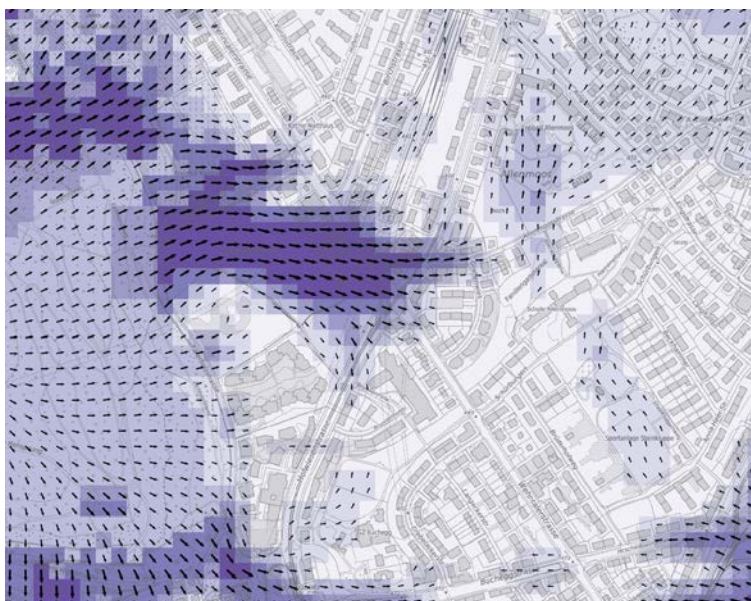


Abb. 14: Bodennahe Kaltluftströme, Klimaanalysekarte Kanton Zürich, Windgeschwindigkeiten >1-2 m/s

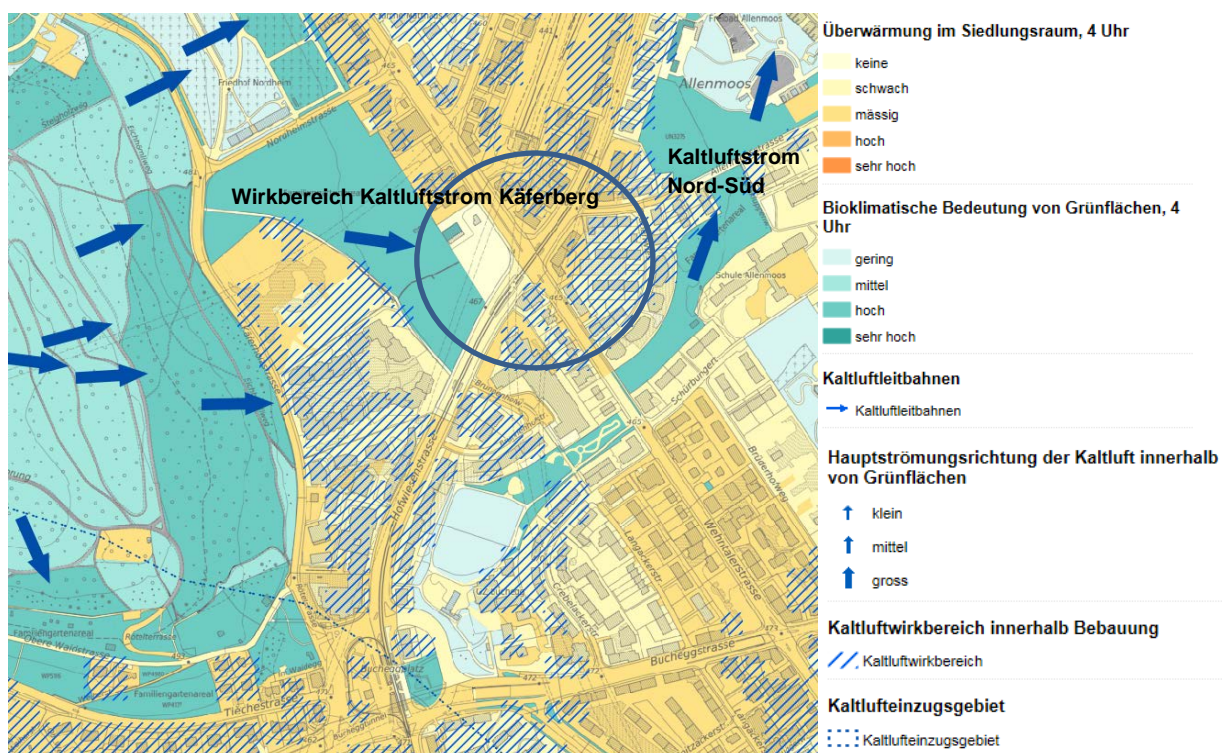


Abb. 15: Klimamodell: Planhinweiskarte, Kanton Zürich

Mit der Zonenplanänderung werden Teilbereiche der Erholungszone in Wohnzone und Zone für öffentliche Bauten umgezont. Aufgrund der zusätzlichen Versiegelung der Bodenoberfläche und der Verschlechterung der Durchlüftungssituation durch die Neubauten wird die nächtliche abkühlende Wirkung des Kaltluftstroms und der heute noch begrünter Flächen vermindert. Dadurch wird die Aufheizung tagsüber verstärkt. Um die zukünftigen Nutzerinnen und Nutzer auf dem Projektareal und den angrenzenden Wohngebieten vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen möglichst zu verschonen (Art. 3 Abs. 3 Bst. b und Art. 3 Abs. 4 Bst. c RPG), sind bei den nachfolgenden Pla-

nungen Massnahmen zu entwickeln, die eine übermässige Aufwärmung vermeiden (z.B. Grünflächen klimawirksam gestalten, Bäume anpflanzen, Beschattung fördern, klimawirksame Dachbegrünung).

5.7.3 Luft

Im Gebiet der Zonenplanänderung (Hofwiesenstrasse und Wehntalerstrasse) liegen die Immissionsgrenzwerte für Stickstoffdioxid (NO₂) und Feinstaub PM_{2.5} zum heutigen Zeitpunkt im oder über dem Bereich des Grenzwertes. Bei der Feinstaubbelastung PM₁₀ liegen die Werte grossflächig unter dem Grenzwert. Für die Belastung verantwortlich sind vor allem der motorisierte Strassenverkehr, die Feuerungen sowie die Anlagen von Industrie und Gewerbe.

Bei der Planung ist generell darauf hinzuwirken, dass die Schadstoffbelastung möglichst nicht weiter zunimmt. Das Bauvorhaben generiert in der Bau- und Betriebsphase zusätzliche Luftschadstoffemissionen in einem Gebiet, in welchem die Immissionsgrenzwerte bereits überschritten sind und in Zukunft überschritten sein werden. Durch die Umzonung werden bei der Langzeitbelastung jedoch keine messbaren Veränderungen erwartet.

Die gesetzlich vorgeschriebenen Auflagen zur Luftreinhaltung werden im ordentlichen Baubewilligungsverfahren integriert. Es gelten die Luftreinhalte-Verordnung (LRV), die Baurichtlinie Luft sowie das Reglement zum Massnahmenplan Luftreinhaltung 2011 der Stadt Zürich.

5.7.4 Grundwasser

Der Geltungsbereich der vorliegenden Revision tangiert keine Grundwasserschutzzone.

5.7.5 Oberflächengewässer/ Gewässerschutz/ Wassernutzung

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme sieht keine Änderung vor, die einen Einfluss auf die Gewässer und die Wassernutzung haben könnte. Das auf dem Areal befindliche Gewässer gilt nicht als öffentliches Oberflächengewässer.

5.7.6 Lärmschutz

Heute gilt für das Areal die Lärmempfindlichkeitsstufe III (ES III) gemäss Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV, SR 814.41). Durch die Umzonung in die W4 mit Wohnanteil 50% gilt nach Art. 3 BZO für diese Zone weiterhin die ES III. Die Zone für öffentliche Bauten wird der ES II zugeteilt. Das Areal «Guggach III» grenzt allseitig an öffentliche Strassen und gilt als erschlossen. Bei der Erholungszone E3 handelt es sich um eine beschränkte Bauzone/Spezialbauzone im Sinn von Art. 18 RPG. Die geplante BZO-Teilrevision wird als Umzonung im Sinne von Art. 24 Abs. 1 Satz 2 Umweltschutzgesetz (USG, SR 814.01) qualifiziert. Es gelten die Immissionsgrenzwerte. Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

5.7.7 Störfallvorsorge

Der Geltungsbereich der vorliegenden Revision tangiert keine Einträge des Chemie-Risikokatasters.

5.7.8 Energie

Das Gebiet Guggach III liegt gemäss gültiger Energieplankarte der Stadt Zürich (STRB Nr. 1077/2016) in einem Gebiet mit Fokus auf dezentrale Nutzung von Abwärme und erneuerbaren

Energien, das direkt an das bestehende ERZ Fernwärmegebiet angrenzt. Im Rahmen der aktuell laufenden Überarbeitung der Energieplanung wird geprüft, ob im Gebiet «Guggach III» ein Wärmeverbund mit Energie aus der bestehenden Fernwärmeversorgung realisiert werden könnte. Diese Prüfung erfolgt durch die Energie360°AG.

Gemäss Art. 8 Abs. 8 BZO gelten für Arealüberbauungen zudem erhöhte Anforderungen in Bezug auf die Energieversorgung.

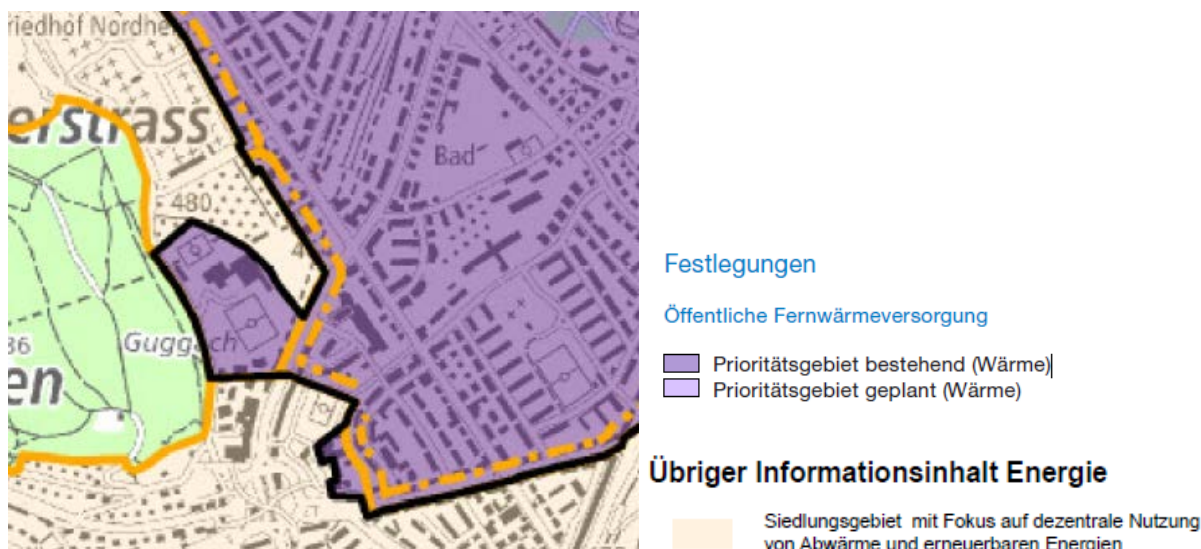


Abb. 16: Energieplankarte Stadt Zürich (Stand 2017)

5.7.9 Nichtionisierende Strahlung (NIS)

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

5.7.10 Abfälle

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

5.7.11 Neobiota

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

5.7.12 Boden

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

5.7.13 Wald

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

6 Interessensabwägung

Die nachfolgenden Ausführungen sollen einen Überblick geben, wie die Interessenabwägung im Rahmen des bisherigen Verfahrens vorgenommen wurde.

6.1 Öffentliche Interessen

6.1.1 Innenentwicklung

Das Areal «Guggach III» liegt gemäss kantonalem Richtplan im Siedlungsgebiet. Das revidierte Raumplanungsgesetz (Art. 1 Abs. 2 RPG) wie auch der kantonale Richtplan erteilen insbesondere der Stadt Zürich den Auftrag zur Siedlungsentwicklung nach innen. Gemäss regionalem Richtplan liegt das Areal in einem Gebiet, in welchem zusätzliche Verdichtungspotenziale identifiziert und ermöglicht werden sollen. Mit der erstmaligen Erarbeitung des kommunalen Richtplans Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen konkretisiert die Stadt Zürich, welche Gebiete für die bauliche Verdichtung geeignet sind, und bezeichnet Flächen für die Versorgung mit öffentlichen Freiräumen sowie für kommunale öffentliche Bauten und Anlagen. Gemäss kommunalem Richtplan eignet sich das Gebiet grundsätzlich für eine Verdichtung (AZ 150 % bis 270 %). Zudem wird im Richtplan der Bedarf für eine Volksschulanlage und einen öffentlichen Freiraum B (Parkanlagen, Plätze, Friedhöfe) ausgewiesen.

Mit der vorliegenden Teilrevision der BZO werden ca. 8000 m² von der Erholungszone E3 (Familiengärten) in die Wohnzone und die Zone für öffentliche Bauten umgezont. Eine Fläche von ca. 4770 m² wird von der Erholungszone und der Wohnzone in die Freihaltezone FP überführt.

6.1.2 Erhöhung Anteil preisgünstiger attraktiver Wohnungen, Umsetzung Energieziele, Verbesserung der Quartiersversorgung, Erholungsraum

Die Zürcher Stimmbevölkerung hat im Jahr 2011 der Stadt mit einer Mehrheit von 76% den Auftrag erteilt, den Anteil an preisgünstigem Wohnraum stetig zu erhöhen. Insbesondere die Zahl der Wohnungen im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgerinnen, die ohne Gewinnabsichten dem Prinzip kostendeckender Mieten verpflichtet sind, soll auf einen Anteil von einem Drittel an allen Mietwohnungen erhöht werden (Art. 2^{quater} Gemeindeordnung, GO). Ferner hat sich die Stadt Zürich für die Erreichung der Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft einzusetzen (Art. 2^{ter} GO). Die geplante Wohn- und Gewerbeüberbauung wird im Baurecht an die Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen – Einfach Wohnen abgegeben. Die öffentlich-rechtliche Stiftung hat zum Ziel, einfache, bezahlbare und ökologisch vorbildliche Wohnungen und Gewerberäume zu vermieten. Auf dem Areal in der Wohnzone sollen im Erdgeschoss Gewerbenutzungen und in den Obergeschossen ca. 112 preisgünstige Wohnungen erstellt werden. Ausserdem soll die Vorlage den Bau einer Primarschule sowie eines Quartierparks ermöglichen. Der neue Quartierpark wird Erholungsraum sowohl für die Quartierbewohnerinnen und -bewohner als auch für die Beschäftigten in der Umgebung sein. Das Areal «Guggach III» ist zudem sehr gut an den öffentlichen Verkehr angeschlossen.

6.1.3 Schutzinteressen ISOS

Beim ISOS handelt es sich um ein Bundesinventar, das von seiner Natur her den Sachplänen und Konzepten im Sinne von Art. 13 RPG gleichgestellt ist (BGE 135 II 209) und in diesem Umfang bei der Richt- und Nutzungsplanung mittelbar berücksichtigt werden muss. «Berücksichtigen» heisst, die Interessen an der Erhaltung und Schonung der im ISOS bezeichneten Objekte in die Planung

einzubeziehungen 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 (Erfordernis der Siedlungsentwicklung nach innen, nachhaltige Stadtentwicklung, Verkehrs- und Versorgungsinteressen, preisgünstiger oder gemeinnütziger Wohnungsbau).

Wie in Kapitel 5.2.1 dargestellt, liegt das Areal gemäss ISOS in der Umgebungszone US XI, für welche das Erhaltungsziel b gilt (Erhalten der wesentlichen Eigenschaften für die Beziehung zu Ortsteilen). Die Situation ist gekennzeichnet durch die Lärmbelastung der stark befahrenen Hofwiesen- und Wehntalerstrasse einerseits und das ruhige Naherholungsgebiet von Familiengärten und Käferbergwald andererseits. Das Gelände fällt vom Käferberg zur Wehntalerstrasse hin leicht ab. Auf den südwestlich anschliessenden Arealen «Guggach I und II» entstanden in den letzten 15 Jahren meist grosse siebengeschossige Wohnbauten, während im Norden entlang der Wehntalerstrasse kleinere Wohn- und Gewerbebauten aus dem 20. Jh. vorherrschen. Räumlich prägend ist das südöstlich gelegene Radiostudio. Die Kreuzung Hofwiesen-/ Wehntalerstrasse ist heute ein Verkehrsknotenpunkt ohne grosse Aufenthaltsqualität.

Die von der Umzonung betroffene Fläche diente während des Baus der Durchmesserlinie der SBB als Baustelleninstallationsfläche. Nach 2015 wurde die Fläche teilweise rekultiviert und wird seither im Sinne einer Zwischennutzung gärtnerisch und kulturell genutzt. Es handelt sich dabei um eine Brache, die vom Strassenverkehr stark belastet ist und keine besonderen landschaftlichen Qualitäten aufweist. Die Fläche besitzt keine wesentlichen Eigenschaften, die für die «Beziehung zu Ortsteilen» (s. Erhaltungsziel) erhalten werden müssten.

Durch die geplante Umzonung von der Erholungszone in die Wohnzone entlang der Hofwiesenstrasse kann die Strasse räumlich gefasst und der dahinterliegende Park vor Lärm geschützt werden. Die Umzonung von der Erholungszone in eine Freihaltezone schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ökologische und gestalterische Aufwertung dieses Grün- und Freiraums. Das Wettbewerbsresultat zeigt, dass mit den zwei versetzt angeordneten Wohnbauten auf die bestehende Bebauung reagiert, die bestehenden Weg- und Sichtbeziehungen erhalten und qualitätsvolle Aussenräume geschaffen werden können. Ergänzt wird das Ensemble durch einen tiefen dreigeschossigen Schulhausbau an der Wehntalerstrasse, der einen adäquaten Übergang zu den angrenzenden Wohnbauten und dem Familiengartenareal bildet (vgl. Kapitel 2.5.2).

Die Umzonung ermöglicht eine qualitätsvolle Weiterentwicklung der bestehenden Baustrukturen und vermittelt zwischen den neueren Überbauungen auf den Arealen «Guggach I und II» und den bestehenden Siedlungsstrukturen.

6.1.4 Lokalklima

In Kapitel 5.7.2 wird die lokalklimatische Ausgangslage für das Areal «Guggach III» dargelegt. Künftig wird ein Teil des heute vorwiegend unbebauten Gebietes überbaut. Die Freifläche wird verringert, was ihre Kaltluftbildende Wirkung reduziert. Es ist zudem davon auszugehen, dass die geplanten Neubauten den Wirkungsbereich des Kaltluftstroms einschränken. Dadurch wird sich die Durchlüftungssituation insbesondere im unmittelbaren Bereich der Kreuzung Wehntaler-/ Hofwiesenstrasse verschlechtern. Der östlich der Hofwiesenstrasse von Süd nach Nord ziehende Kaltluftstrom wird voraussichtlich höchstens in geringem Masse beeinträchtigt werden (vgl. Abb. 15). Der grosszügige Park mit Grünflächen und Bäumen im Zentrum der Bebauung (Freihaltezone, OeF) wirkt sich grundsätzlich positiv auf die das Stadtklima aus.

Innerhalb des bebauten Gebiets werden im Rahmen der Projektierung Massnahmen ergriffen, um die Erhöhung der sommerlichen Wärmebelastung möglichst zu vermeiden. Um die Verdunstung und damit kühlende Wirkung zu fördern, ist geplant, die kleinen Plätze zu chaussieren. Zwischen den Plätzen ist ein offenporiger Asphaltbelag vorgesehen, der die Verdunstung ebenfalls fördert. Der Vorplatz zur Hofwiesenstrasse wird nicht unterbaut, so dass fünf grosskronige Bäume gepflanzt werden können. Auch die Spiel- und Pausenbereiche der Schule sollen grossflächig beschattet werden. Zudem werden die Dächer mehrheitlich extensiv und ökologisch begrünt. Die Wohnbauten sind mit hellem Fassadenputz mit guten Albedo-Werten geplant.

6.2 Schlussfolgerung

6.2.1 ISOS

Insbesondere mit der Aufwertung der Freiflächen trägt die vorgesehene Zonenplanänderung den Zielen des ISOS Rechnung und steht insofern im Einklang mit den Schutzzielen des ISOS. Sollte im Umstand, dass ein Teil der Erholungszone der Wohnzone bzw. der Zone für öffentliche Bauten zugewiesen wird, eine Beeinträchtigung des Schutzziels erblickt werden, ist diese als höchstens untergeordnet zu beurteilen. Ausserdem überwiegen vorliegend andere öffentliche Interessen (Kap. 6.1) die Interessen des ISOS.

6.2.2 Lokalklima

Insbesondere mit der Zuteilung eines Teils der Erholungszone E3 (Familiengärten) in die Wohnzone W4 aber auch in Zone für öffentliche Bauten (Oe5F) wird die lokalklimatische Situation verschlechtert. Die Interessen an der Innenentwicklung mit der Schaffung von preisgünstigem Wohnraum, einem Schulhaus und einem für die Öffentlichkeit nutzbaren Freiraum, werden im vorliegenden Fall stärker gewichtet als die möglichen negativen stadtklimatischen Auswirkungen, die insbesondere für ein relativ kleines Gebiet rund um die Kreuzung Hofwiesen-/ Wehntalerstrasse zu erwarten sind.

7 Verfahren

7.1 Öffentliche Auflage

Die BZO-Teilrevision «Guggach III» wurde gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 24. Mai 2019 bis und mit 29. Juli 2019 öffentlich aufgelegt. Es sind keine Einwendungen eingegangen.

7.2 Kantonale Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf der genannten BZO-Teilrevision dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom 30. Juli 2019 stellt der Kanton die Genehmigung der Vorlage unter Berücksichtigung von zwei Präzisierungen zum Lokalklima und zum ISOS im vorliegenden Erläuterungsbericht in Aussicht.

7.3 Überarbeitung

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

7.4 Festsetzung Gemeinderat

Die BZO-Teilrevision bedarf der Festsetzung durch den Gemeinderat.

7.5 Weiteres Verfahren

Referendums- und Stimmrechtsrekursfrist

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.