



Auszug aus dem substanziellen Protokoll 171. Ratssitzung vom 24. November 2021

4637. 2020/569

Weisung vom 09.12.2020:

Amt für Städtebau, Sonderbauvorschriften für das Gebiet Neu-Oerlikon, Teilrevision 2020 mit Umweltverträglichkeitsbericht, Zürich-Oerlikon, Kreis 11

Antrag des Stadtrats

1. Die Teilrevision der Sonderbauvorschriften für das Gebiet Neu-Oerlikon, bestehend aus Vorschriften, Plan Mst. 1:2000 und den Richtlinien (Beilagen, datiert 1. November 2020), wird festgesetzt.
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an der Festsetzung 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. Vom Bericht zu den Einwendungen (Beilage, datiert 1. November 2020) wird zustimmend Kenntnis genommen.
4. Von der Umweltverträglichkeitsprüfung (Beilage, datiert vom 3. Dezember 2020) wird Kenntnis genommen.
5. Der Stadtrat setzt die Änderungen gemäss Ziffer 1 nach Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.

Unter Ausschluss des Referendums:

6. Vom Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (Beilage, datiert 1. November 2020) und vom ergänzenden Umweltverträglichkeitsbericht (Beilage, datiert 16. September 2020, ergänzt 24. November 2020) wird Kenntnis genommen.

Referentin zur Vorstellung der Weisung:

Nicole Giger (SP): Die Teilrevision 2020 der Sonderbauvorschriften (SBV) schafft die Grundlage für die Weiterentwicklung des Gebiets nördlich des Bahnhofs Oerlikon. Das ehemalige Industrieareal umfasst eine Fläche von rund 60 Hektaren und zählt zu den grössten innerstädtischen Entwicklungsgebieten der Schweiz. Am stärksten von der Teilrevision betroffen ist das rund 13 Hektaren grosse Teilgebiet D, daneben betrifft die Teilrevision auch die Erdgeschossnutzung der Baufelder B4, B7 und B8 sowie der Lärmschutz des Baufelds C2. Mit separaten Weisungen befindet der Stadtrat über die Unterschutzstellungsverträge des historischen Gebäudes 87T und der Halle 550 und über die Vereinbarungen zum Mehrwertausgleich, die mit den drei Eigentümern ABB



Immobilien AG, AXA Leben AG und Kanton Zürich getroffen wurden. Im Jahr 1990 führten der Stadtrat und die Eigentümerschaft gemeinsam eine kooperative Planung durch, um das bis anhin geschlossene Industrieareal zu öffnen und ein lebendiges und durchmischtes Quartier zu planen. Im Jahr 1998 beschloss der Gemeinderat die SBV und im gleichen Jahr traten sie in Kraft. Im Jahr 2010 wurden sie das erste Mal revidiert. In einer zweiten Teilrevision wurden das Fahrtenmodell, Bestimmungen zur Energie und mögliche Zwischennutzungen aufgenommen. In den Jahren 2015 und 2016 wurde eine Testplanung für das Teilgebiet D durchgeführt mit dem Ziel, das Potenzial für eine städtebaulich verträgliche Verdichtung über die Ausnutzungsmöglichkeiten der geltenden SBV hinaus zu prüfen. Drei Architekturbüros wurden beauftragt, das Gesamtkonzept auszuarbeiten. Das Konzept von Giuliani Hönger Architekten überzeugte am meisten und bildet die Grundlage für die künftige Bebauung des Teilgebiets D. Die Baufelder sollen sich zu attraktiven Wohn- und Arbeitsstandorten entwickeln, eine substanzielle Verdichtung leisten und öffentliche und private Freiräume bieten sowie die historischen Gebäude als Zeitzeugen erhalten bleiben. Aus der Testplanung ging der Masterplan 2018 hervor. Er macht Angaben zum städtebaulich verträglichen Verdichten, zu den Standorten und der Höhe der Hochhäuser, zu verschiedenen Nutzungen, zu den Wohnanteilen, zum Fuss- und Veloverkehr, zur Erschliessung und Anlieferung sowie zum Umgang mit der historischen Bausubstanz. Der Stadtrat stimmte dem Masterplan 2018 zu, der somit die Grundlage zur Teilrevision bildet. Das betroffene Gebiet liegt grösstenteils in Zentrumszonen. Die Baufelder D12 und D13 liegen in der Industrie- und Gewerbezone. Der gesamte Perimeter der SBV befindet sich im Hochhausgebiet II, was zur Folge hat, dass Hochhäuser bis 80 Meter zulässig sind. Die Eigentümerschaft, die ABB Immobilien AG, die AXA Leben AG und der Kanton Zürich, die von den Planungsvorteilen der Teilrevision profitieren werden, hatten sich bereits mit der Testplanung 2015 bereit erklärt, den Mehrwertausgleich mit der Stadt vertraglich zu regeln. Die entsprechenden Vereinbarungen werden in separaten Beschlüssen genehmigt und haben nur Gültigkeit, wenn die Teilrevision ohne grosse Abweichungen überwiesen wird. Die ABB und die Stadt vereinbaren den Mehrwertausgleich in Form einer Landabtretung an die Stadt. Das betroffene Grundstück umfasst das Baufeld D6, bestehend aus der Halle 550 und dem nördlichen Baubereich, sowie grosse Teile des Baufelds D7. Der Baubereich mit dem Gebäude 87T und der historischen Chicago Halle auf dem Baufeld D7 bleibt im Eigentum der ABB. Nach Vollzug der Landabtretung übernimmt die Stadt die Baurechtsverträge, die die ABB mit dem Migros Genossenschaftsbund Zürich abgeschlossen hatte. Die Stadt profitiert mehrfach. Mit dem Baufeld D6 erhält sie eine grosse Fläche für kulturelle und öffentliche Nutzungen und auf dem Baufeld D7 kann sie preisgünstigen Wohnraum realisieren. Identitätsstiftende Bauten wie die Halle 550 und das ABB Historic Building werden geschützt und langfristig weitergenutzt. Mit den Grundeigentümerinnen AXA Immobilien AG und Kanton Zürich hat die Stadt je einen Vertrag abgeschlossen, wonach der Mehrwertausgleich in Form einer Zahlung in den noch zu errichtenden Mehrwertausgleichsfonds zu erfolgen hat. Mit dem Artikel 49 b) wird den Gemeinden neu die Möglichkeit eingeräumt, bei Auf- oder Einzonungen einen Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum festzulegen. In der vorliegenden Teilrevision wird davon Gebrauch gemacht. Es wird ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum von 50 Prozent der Mehrausnutzung vorgeschrieben. In den Baufeldern D11–D13 muss eine anrechenbare



Geschossfläche von mindestens 8000 Quadratmeter als preisgünstiger Wohnraum realisiert werden. Diese Fläche für preisgünstigen Wohnraum kann in Etappen erstellt werden und eine Verlegung ins Baufeld D7 ist zulässig. Zudem ist eine Mindest-Belegung vorgeschrieben. Das Baufeld D6 ist neu für kulturelle, quartierbezogene und öffentliche Nutzungen sowie Veranstaltungen reserviert. Neu werden am Max-Frisch-Platz, am Max-Bill-Platz und an der Therese-Giehse-Strasse publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen vorgeschrieben. Die Ausnutzungsmöglichkeiten erhöhen sich gegenüber den bisher geltenden SBV um gut 60 000 Quadratmeter. Die schützenswerten und historischen Bauten werden nicht an die maximal zulässige Ausnützung angerechnet, solange sie in ihren wesentlichen Teilen erhalten bleiben. Die Mindest-Wohnanteile werden verringert, um vor allem dem Lärmschutz Rechnung zu tragen. Die Freiflächenziffer wird zwar auch durch den Erhalt der Halle 550 reduziert, mit der Vergrößerung und Gestaltung der Vorzonen am Max-Frisch-Platz und an der Therese-Giehse-Strasse werden aber Freiräume verbessert und mit den Dachgärten neue geschaffen. Es gibt Bestimmungen zu Flächen, die nicht unterbaut werden dürfen und somit für Baumpflanzungen bestimmt sind. Auch muss die Versiegelung in allen Baufeldern auf ein Minimum beschränkt sein. Weiter gilt es die Fachplanung Hitzeminderung zu berücksichtigen und im Rahmen des Baugesuchs muss jeweils aufgezeigt werden, wie eine übermässige Erwärmung der Umgebung möglichst vermieden werden kann. Einen weiteren Beitrag zum Lokalklima, aber auch zur Freiraumversorgung, sollen Dachbegrünungen leisten. Mindestens 50 Prozent der Dachflächen müssen als begehbbare Terrassen gestaltet und intensiv begrünt werden. Ausgenommen davon sind Dachflächen der historischen Gebäude und der Hochhäuser. Die Teilrevision 2020 der SBV für das Gebiet Neu-Oerlikon lag im März 2020 öffentlich auf. Neun Einwendungsschreiben mit insgesamt 39 Anträgen sowie eine Stellungnahme gingen ein. Am häufigsten wurden der Erhalt des historischen Charakters und der baulichen Substanz erwähnt. Es gab aber auch Anträge zu Radwegverbindungen, zum motorisierten Individualverkehr und zu Freiflächen. Parallel wurde die Teilrevision dem Kanton vorgelegt. Die Baudirektion hielt fest, dass die geplante bauliche Verdichtung in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs Oerlikon, also an einer derart zentralen Lage, der richtplanerischen Vorgabe einer Siedlungsentwicklung nach innen entspricht und darum ausdrücklich begrüsst wird.

(Fraktionserklärung siehe Beschluss-Nr. 4638/2021)

Kommissionsmehrheit Dispositivziffern 1–5 / Kommissionsreferentin Dispositivziffer 6:

Nicole Giger (SP): *Eine deutliche Mehrheit der Kommission beantragt die Zustimmung zur Weisung. In Neu-Oerlikon wurde in der Vergangenheit leider einiges falsch gemacht, das ehemalige Industriequartier ist als solches nur noch ansatzweise wiederzuerkennen. Viele alte Industriebauten wurden abgerissen. Mit der jetzigen Teilrevision können wir einige historische Bauten unter Schutz stellen und so die allerletzten Zeitzeugen retten. Einen Schutzvertrag erhalten wichtige Teile der Halle 550 sowie das Gebäude 87T. Erhaltenswert sind auch die Chicago Halle und der Blue Corner. Da für beide eine Nichtanrechenbarkeit der Ausnutzung festgelegt wurde, gibt es einen grossen Anreiz, sie zu erhalten, was sie indirekt ebenfalls schützen wird. Bereits überwiesen wurde ein Kom-*



missionspostulat mit dem Ziel, den Hochkamin zu erhalten. Das sind Zeitzeugen, die bereits von weitem an die industrielle Geschichte von Oerlikon erinnern. Es freut mich sehr, dass wir uns von ganz links bis rechts gefunden haben. Das ist ein starkes Zeichen für den Kamin und das wird auch die Oerlikerinnen und Oerliker freuen, die teilweise sehr daran hängen. Nicht weniger wichtig als der Schutz der wenigen historischen Bauten ist die Schaffung von Wohnraum. Die Teilrevision trägt beträchtlich dazu bei. Zudem wir ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum im Umfang von mindestens 8000 Quadratmeter gesichert. Mit der Teilrevision wird verstärkt eine publikumsorientierte Nutzung angestrebt. Es soll Platz für Gewerbe, Kultur und Quartierangebote geben. Das ist wichtig und wird Neu-Oerlikon guttun. Bis anhin war das Gebiet nicht besonders lebendig. Die avisierte Publikums- und Quartiernutzung wird mehr Leben bringen, was sehr zu begrüßen ist. Oerlikon ist ein Quartierzentrum für die ganze Stadt. Mit einem der grössten Bahnhöfe der Schweiz ist das Quartier bestens erschlossen und angebunden. Das Areal ist für eine Verdichtung geeignet und dafür, dass noch mehr Menschen dort wohnen, arbeiten und leben werden. Es gibt Vereinzelt, wo noch Veränderungen gewünscht sind: Die einen wollen mehr Wohnraum, die anderen mehr Grünraum und wieder andere mehr alte Bausubstanz. Insgesamt darf festgehalten werden, dass die Teilrevision einen Gewinn für Oerlikon und eine deutliche Verbesserung der jetzt geltenden SBV bringt. Mit der vorgesehenen Verdichtung am Bahnhof Oerlikon entstehen mehr preisgünstige Wohnungen und eine Verbesserung des Nutzungsangebots für das ganze Quartier. Die bestehende Mischung aus Dienstleistungen und Wohnen wird mit kulturellen, kommerziellen und Quartierangeboten ergänzt. Der öffentliche Raum wird erweitert und aufgewertet. Publikumsorientierte Nutzungen, Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomieangebote entlang der Plätze und der Therese-Giehse-Strasse werden das Quartier beleben. Nicht zuletzt werden historische Bauten als Zeitzeugen erhalten.

Kommissionsminderheit Dispositivziffern 1–5:

Reto Brüesch (SVP): *Die SVP wird die Weisung in ihrer jetzigen Form ablehnen. Die Teilrevision 2020 der SBV Neu-Oerlikon tritt wie ein Vorweihnachtsbote auf. Geschenke werden verteilt, Geschenke werden angenommen und das geschieht auf Kosten der Stadtbevölkerung. Auch werden Geschenke gemacht, die mit Auflagen oder Änderungsvorschlägen, besser gesagt mit Forderungen, verpackt sind. Da hört der Spass auf. Bis in die 1990er-Jahre war Oerlikon von der Industrie geprägt. Das Messezentrum wurde in den 1990er-Jahren neu gebaut. Im Gegenzug mussten die alten Hallen an der Wallisellenstrasse abgebrochen werden. Darunter leidet man heute noch. Man kann keine grossen Messen mehr durchführen, man musste sich mit Basel zusammentun. Bei den SBV Neu-Oerlikon ist es ähnlich. Ende der 1990er-Jahre wurden sie unter der gleichen Hochbauvorsteherin verabschiedet. Es wurde zu einem Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsgebiet mit schlaflosen Schlafsilos. Nicht viel geschah. Der Max-Bill-Platz wurde ein wenig aufgewertet, aber es wurde nicht das erreicht, was gewünscht war. Seit über zehn Jahren arbeitet die Verwaltung mit den Grundeigentümern an einer Lösung für die städtebauliche Entwicklungsstrategie, für die Weiterentwicklung der SBV und um die Bausünden der Vergangenheit gutzumachen. Zürich-Nord ist ein Wirtschafts- und Verkehrsknotenpunkt. Der Bahnhof Oerlikon ist der siebtgrösste Bahnhof der Schweiz. Dementsprechend muss das Zentrum gefördert und dafür gesorgt werden, dass es in*



die entsprechende Richtung wachsen kann. Darum ist das Motto «Wachsen, aber richtig und nicht auf Kosten um jeden Preis». Auch wenn dieser Wunsch utopisch wirkt: Wir sind in der Vorweihnachtszeit, wir können glauben. Die Grundeigentümer traten mit Vorschlägen an die Stadtverwaltung. Mehrere Hochhäuser, die alle 80 Meter hoch sind, sollten gebaut werden, wie das im Hochhausreglement zugelassen ist. Dann sagte das Hochbauamt und das Schattengremium im Hintergrund, das Baukollegium, dass sie nicht solch hohe Häuser wollen. Das eine soll 54 Meter hoch sein, das andere 45 Meter. Und wenn das nicht akzeptiert wird, kommt es nicht zu einer Teilrevision. Gemäss dem kantonalen Richtplan ist an gut öffentlich erschlossenen Standorten vorzugsweise personenintensive Arbeitsplatznutzung anzusiedeln. Das gälte auch für Oerlikon und dient der Stadt der kurzen Wege. Stattdessen wird das Gewerbe in der gesamten Stadt verteilt, statt es an Knotenpunkten zu platzieren. Das Hochhausreglement stammt aus dem Jahr 2011, im letzten August hätte ein neues vorliegen sollen. Es liegt jedoch unter Verschluss und wir wissen warum: An diesem Wochenende wird über den Richtplan abgestimmt, in dem die Hochhauszone aufgelöst wird. Dann könnten noch mehr Hochhäuser gebaut werden. Alle hier wollen nicht, dass überall in der Stadt Hochhäuser wie Pilze aus dem Boden schiessen. Das ist aber leider die Konsequenz. Seit dem Jahr 2008 verhandelte der Stadtrat mit der ABB über den Verkauf der Industriehalle – obwohl die Kompetenz für Käufe damals beim Gemeinderat lag. In diesem Jahr verpflichtete sich die Stadtregierung mittels städtebaulichen Vertrags mit der ABB zum Kauf. Rund 55 Millionen Franken soll sie für die Industriehalle bezahlen, obwohl diese gemäss Baurechtsvertrag bis zum Jahr 2040 gratis von der Migros genutzt wird. Die Migros investierte Geld, aber sie bezahlt auch keinen Mietzins dafür. Es stellt sich die Frage, ob es die Aufgabe des Stadtrats nach der Gemeindeordnung ist, für solche Gebäude Geld zu bezahlen, um kommunale Aufgaben zu erfüllen. Es gibt andere Kulturstätten, in die Geld investiert werden soll. Neben dem Kauf der Industriehalle, in der früher die Krokodil-Lokomotiven gebaut wurden, wird zusätzlich ein Stück Land gekauft. Das Baufeld D7 ist ein 13 800 Quadratmeter grosses Land, das für 90 Millionen Franken gekauft werden soll und wo zirka 200 bis 250 gemeinnützige Wohnungen gebaut werden sollen. Ob das tatsächlich preisgünstige Wohnungen sein werden, bezweifle ich. Es sind 400 000 bis 450 000 Franken pro Wohnung, wenn lediglich das Land berücksichtigt wird. Es werden Geschenke dazu kommen: Man wird Abschreibungen in der Höhe von 20 oder 30 Millionen Franken machen. Am Ende bezahlt das der Steuerzahler. Es gibt ausserdem eine Ausnutzungsreserve von 16 000 Quadratmetern. Das hätte auf dem Baufeld D7 stattfinden sollen. Nun wird sie ohne Verpflichtungen der ABB für ihr Areal überlassen, wo sie mehr Ausnutzung hat, obwohl nach Artikel 49 b) des Planungs- und Baugesetzes 50 Prozent der Ausnutzung gemeinnütziger Wohnbau sein müsste. Am Ende sind alle Verhandlungspartner zufrieden und machen Geschenke. Das nächste Geschenk ist die Verkleinerung der Erholungsfläche. Auf die Erweiterung des MFO-Parks wird verzichtet, stattdessen entstehen kleine «Pocket-Parks». Das sind kleine Freiflächen nach städtebaulichem Kontext, die gärtnerisch aufgewertet werden. Es sind tote Winkel oder ungenutzte Brachen, wo Bäume gepflanzt oder Bänke aufgestellt werden. Das ist die neue Aufwertung des Quartiers. Zudem wird durch die Verdichtung eine Freifläche von 7300 Quadratmetern vernichtet. Dieses Gebiet in der Grösse eines Fussballfelds wird mit Gebäuden zugestellt. Nun zum letzten Geschenk. In der SBV hat jedes Gebiet Anrecht auf eine Anzahl von Parkplätzen nach dem Fahrtenmodell. Mit dem Kauf der



25 000 Quadratmeter hat die Stadt Anrecht auf 131 Parkplätze. Die Parkplätze werden jedoch der ABB geschenkt, weil sie Wohnungen baut. Auf die Frage, was sie macht, antwortet die Stadt, dass sie Parkplätze auf dem eigenen Grundstück baut. Wir wissen aber, dass in der Industriehalle keine Parkplätze erstellt werden können und dass unterhalb des gemeinnützigen Wohnbaus kaum ein Parkhaus entstehen wird. Die SVP lehnt die Weisung ab und hofft, dass Zürich nicht verbaut wird.

Weitere Wortmeldungen:

Sabine Koch (FDP): *Wenn ich in der Fraktion die Weisung GR Nr. 2020/569 zum wiederholten Mal als unendliche Geschichte ansprach, erhielt ich Augenrollen und Geräusche, unter anderem, weil wir die Weisung in der Kommission ursprünglich vor den Sommerferien abschliessen wollten. Aber wie es im politischen Leben ist, kann es zu Verzögerungen kommen. Das Gebiet Neu-Oerlikon gehört zu den Orten in Zürich, die sich in den letzten Jahrzehnten markant verändert haben. Ich sah in der alten, nicht mehr existierenden Fabrikhalle noch Musicals. Die ABB ging nach äusserst verhärteten Fronten im Jahr 2014 wieder auf die Stadt zu und versuchte, eine für alle Parteien optimale Lösung für das Gebiet zu finden. Die FDP sieht das Resultat als Win-win-Situation, nicht nur weil diese Leute bereits sehr viel Zeit und Herzblut in die neuen Pläne setzen, damit unter anderem die Gebäude erhalten werden können. Man darf nicht vergessen, dass die ABB nach der alten, noch gültigen BZO das Recht hat, die Gebäude abzureissen. Das kann geschehen, wenn die Weisung abgelehnt wird oder wenn einige Punkte hinzukommen, die des Guten zu viel sind. Es wäre ein Super-GAU, wenn das alles zu-nichte gemacht würde. Die Stadt erwirbt das Gebiet für 106 Millionen Franken inklusive dem Historic Building, das die ABB meiner Rechnung nach bereits drei Mal bezahlte. Die Stadt erhielt das ganze Areal zu einem Schnäppchenpreis. Ganz persönlich finde ich es gut, dass die bestehenden Zeitzeugen, die noch nicht abgerissen wurden, bleiben: das Historic Building, die Halle 550 und die Chicago Halle. Das Postulat mit dem Hochkamin liegt mir besonders am Herzen, auch wenn ich nicht von Oerlikon bin. Meiner Ansicht nach wurde das Ganze auch finanziell generös abgegeben. Die ABB sagte von sich aus, dass sie etwa 50 Prozent als Mehrwertausgleich bezahlt, lange bevor das heutige Mehrwertausgleichsgesetz vom Rat beschlossen wurde. Nach heutigem Recht müssten sie weniger bezahlen. Die FDP stimmt der Weisung zu, weil es Zeit ist, dass diese erfolgreich abgeschlossen wird und auch weil wir das Resultat aus den sehr zähen Verhandlungen für eine gute Lösung für alle Anwohnenden und Beteiligten halten.*

Dr. Christian Monn (GLP): *Nach dem Niedergang der Industrie in den 1970er- und 1980er-Jahren entwickelte sich in Oerlikon sehr viel Neues. Die alten Zeitzeugen und Industriehallen verschwanden leider, dafür erhielten wir aber etwas: ein schönes Schulhaus, neue Wohnbauten, Grünraum und Parkanlagen. Jetzt rückt die Entwicklung näher zum Bahnhof. Das durch den öffentlichen Verkehr sehr gut erschlossene Gebiet ist attraktiv. Die Parzellen befinden sich im Besitz von Privaten. Nach langjährigen Verhandlungen mit der Stadt wurden Weisungen, Vorschriften und Richtlinien erstellt. Daraus folgen ein neues, urbanes Zentrum; neue Wohnungen; der schöne Max-Frisch-Platz mit Gewerbe, publikumsorientierter Nutzung und Gaststätten; andere Plätze mit hoher Aufenthaltsqualität sowie die Arkaden und die Allee entlang der Therese-Giehse-Strasse.*



Die Stadt erhält ein Quartier mit 250 preisgünstigen Wohnungen und mit einer Kulturnutzung, die wir in der Halle 550 umsetzen können. Industriegeschichtliche Zeugen wie das Gebäude 87T und die Halle 550 bleiben erhalten. Leider bleibt die Halle 622 nicht erhalten, sie ist technisch jedoch auch keine gute Halle. Die Stadt erhält einen Mehrwertausgleich in Form von zwei neuen Parzellen, auf denen sie Wohnungen bauen kann, und der Halle 550. Der Standort ist gut und wir müssen dort etwas entwickeln. Zugegebenermassen entsteht ein Zentrum mit einer sehr hohen baulichen Dichte. Es handelt sich um ein Zentrumsgebiet, das eine Chance bietet, die Dichten auszunutzen. In der Kommission hatten wir viele Fragen, wie auch jetzt im Gemeinderat: Handelt es sich bei diesem geschnürten Paket um einen guten Deal für die Stadt und ihre Bevölkerung? Wir von der GLP halten sie für eine gute Weisung und wir stehen hinter den Vorschriften und Richtlinien, die wir heute genehmigen wollen. Bei einer solch grossen Weisung gibt es natürlich Raum für Verbesserungen. So könnte mehr Grünraum, flexiblere Nutzungen in den Erdgeschossen oder mehr Platz für mässig störendes Gewerbe entstehen. Wir werden der Weisung zustimmen und lehnen alle Anträge ab, die das Scheitern dieses Konstrukts bedeuten. Die Anträge der AL und der Grünen, Antrag 2 mit den Hotelnutzungen, werden wir annehmen wie auch den Antrag der SVP für eine Flexibilität bei den Gebäudehöhen. Was die AL sagte finde ich durchaus bemerkenswert und auch gut. Die Behandlung in der Kommission war nicht einfach. Bei vielen Fragen und Anträgen wurde gesagt, das Konstrukt würde in Frage gestellt, wenn dies angenommen würde. Was sollen der Gemeinderat oder die Kommission tun? Es handelt sich nicht um einen privaten Gestaltungsplan, sondern um eine Sonderbauvorschrift. Die politische Einflussnahme war also relativ klein. Wir verstehen, dass es ein Geben und Nehmen zwischen den Eigentümern und der Stadt war. Die Stadt verhandelte und verhandelte gut. Aber der politische Spielraum bleibt für uns trotzdem sehr klein. Wir lehnen die meisten Anträge ab und auch das Begleitpostulat, das in die Konstruktion eingreift, ab. Wir begrüssen die Chance und die Entwicklungsmöglichkeiten, die hier entstehen und freuen uns auf ein neues, lebendiges, urbanes Quartier in Neu-Oerlikon.

Walter Angst (AL): *Die Anpassung der SBV Neu-Oerlikon sind ein Meilenstein. Erstmals sehen wir, welche Wirkung wir mit den neuen planerischen Instrumenten, der Mehrwertabgabe und dem Mindestanteil preisgünstiger Wohnungen, erzielen können. Erstmals können wir auch beurteilen, wie sich der Stadtrat und die Verwaltung in der Verhandlung mit den Grundeigentümern geschlagen haben. Die grosse Erzählung lautet: «Wir kämpften wie die Löwen und holten 250 gemeinnützige Wohnungen im Südwesten des Areals heraus.» Im Vergleich zu der 8000 Quadratmeter grossen Untergeschossfläche und dem preisgünstigen Wohnraum, den die ABB realisieren müsste, wenn sie die 13 900 Quadratmeter grosse Parzelle im Süden des Areals nicht an die Stadt Zürich verkaufen würde, sind die 250 Wohnungen ein grosser Fisch. Betrachtet man jedoch die Gesamtmehrausnutzung von insgesamt 36 000 Quadratmetern, die wir der ABB schenken, wird der grosse Deal ein wenig kleiner. Auf dieser Fläche könnten 360 Wohnungen gebaut werden. Klar scheint auch, dass nicht mehr als die Fläche der Mehrausnutzung für den preisgünstigen Wohnraum reserviert werden könnte. Warum die Stadt aber nach wie vor behauptet, dass nur 50 Prozent der erhöhten Ausnutzungsmöglichkeit als Auflage zum Bau von preisgünstigem Wohnraum gemacht werden können, ist nicht nachvollziehbar. Damit können wir uns der Frage zuwenden, die bei der*



Beratung der Vorlage keine Rolle spielte: der Kaufpreis des Baufelds D7. Die Schätzungskommission legte den Verkaufswert des Grundstücks mit 145 Millionen Franken fest. Davon werden 22 Millionen Franken für die Übernahme der Verpflichtung zum Bau von 80 preisgünstigen Wohnungen durch die Stadt abgezogen. Abgezogen werden auch die 16,8 Millionen Franken, die die ABB als Mehrwertausgleich bezahlen muss. Es resultiert der Kaufpreis von 106 Millionen Franken. Sowohl die Geheimnistuerei um die Bemessungsgrundlagen als auch die Bemessungsgrundlagen selbst werfen Fragen auf. Die erste Frage betrifft den preisgünstigen Wohnraum: Hätte die Stadt die volle Ausnutzung, die die ABB auf den Baufeldern D11–D13 erhält, würde sich der Verkaufspreis des Baufelds D7 um 22 Millionen Franken verringern. Die zweite Frage betrifft die Nichtkommunikation der Methoden der Festsetzung des Mehrwertausgleichs: Ist es das alte Basler Modell mit einer Abgabe von 50 Prozent und vielen Abzugsmöglichkeiten oder ist es die auf dem Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) basierende Abgabe von 40 Prozent ohne Abzugsmöglichkeiten. Ich hörte von der FDP, dass es offenbar die 50 Prozent sind. Es wäre aber seltsam, wenn es sich um das Basler Modell handelt. Denn Basel selbst nahm im Mai 2020 Abstand von dieser Methode. Örtlich einen Abzug von Gebäudeabbruch- und Bodenbelastungskosten für die Baureifmachung einer Parzelle zu machen, ist grundsätzlich nicht gerechtfertigt. Denn diese Kosten fallen auch bei einer Nutzung ohne Mehrflächen an. Drittens ist es unverständlich, dass der Stadtrat die Bemessungsgrundlagen des Landdeals mit der ABB und den Kaufpreis nicht öffentlich macht. Laut der Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) müssen sie sowohl bei der Planaufgabe bei einem Erlass einer Änderung des Gemeinderats, als auch nach der Genehmigung durch die Baudirektion bekannt gegeben werden. Der Stadtrat zögert die Bekanntgabe bis zum Zeitpunkt der zweiten Veröffentlichung hinaus. Das Argument dafür ist, dass die MAV zum Zeitpunkt, als die Stadt die Auflage erstellte, noch nicht öffentlich war. Aus meiner Sicht ist das gegenüber der parlamentarischen Debatte stossend. Es ist nicht einzusehen, warum wir diese Informationen erst ein Jahr, nachdem wir die Beschlüsse fassten, erhalten. Sind Planungsinstrumente wirkungsvolle Instrumente? Wenn man sich beim preisgünstigen Wohnraum nicht auf das Minimum beschränkt und der Mehrwertausgleich auf der überholten Basler Methode basiert, dann ist das der Fall. Wie schloss der Stadtrat den Deal mit der ABB ab und wie ist er zu beurteilen? Eine abschliessende Aussage ist erst nach der Einsichtnahme in die geheimen Eckpunkte des Kaufgeschäfts möglich. Es scheint jedoch, dass der Deal für die ABB sehr attraktiv war.

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Hochbaudepartements Stellung.

STR André Odermatt: *Die Hochhausrichtlinien werden nicht mit dem kommunalen Richtplan aufgehoben; sie werden überarbeitet. Ich weiss nicht, woher die These kommt, dass die Hochhausbeschränkungen komplett aufgehoben würden. Bezüglich der Mehrausnutzung und dem Artikel 49 b) wird in den gesetzlichen Grundlagen «ein angemessener Anteil der Mehrausnutzung» festgehalten. Der angemessene Anteil entspricht den 50 Prozent. Wir werden sehen, ob das auch vor den Gerichten standhalten wird. Ein angemessener Anteil der Mehrausnutzung liegt jedoch nicht bei 100 Prozent. Es ist ein sehr komplizierter und detailreicher Vertrag; es ist ein Vertragswerk, das mehrere Verträge beinhaltet. Es ist das Resultat eines langjährigen Verhandlungsprozesses*



und ein Gesamtkunstwerk, das durchaus eine Grundlage für eine sehr attraktive Neugestaltung und Überarbeitung der SBV ist. In der zuständigen Kommission haben wir das Geschäft sehr genau und über eine lange Zeit hinweg studiert. Die Fragen zum Mehrwertausgleich wurden diskutiert. Der Mehrwertausgleich kann nicht von allen anderen Verträgen losgelöst werden, alle müssen zusammen betrachtet werden. Die Stadt profitiert vom Gesamtvertragswerk. Es zeigt die Hebel auf und es wird auch in Zukunft weiterhin ein Geben und Nehmen sein. Das ist insbesondere in grossen, komplexen Fragestellungen der Fall. Am Ende muss für alle Parteien eine faire Lösung gefunden werden. Die ABB profitiert und sie liefert wiederum der Stadt und der Öffentlichkeit etwas ab. Die Berechnung des Mehrwertausgleichs verlief korrekt und alles ging mit rechten Dingen zu. Das Ganze wurde dadurch komplizierter, dass während den Verhandlungen das Zürcher MAG noch nicht in Kraft getreten war; der Ausgang war ebenfalls noch nicht klar. Das Basler Modell legten wir damals als Praxis-Modell fest. Das war es seit dem Jahr 2014 nach den Mehrwertausgleichsverhandlungen mit der Zürich Versicherung. Das war ein öffentlich zugängliches Dokument. Kompliziert wurde es in der Zeit, als wir uns in der Schlussverhandlung zum Zürcher MAG befanden. Dann nahm der Regierungsrat von Basel-Stadt gewissermassen das Zürcher Modell vorweg. Die Abbruchaltlastenkosten, die abgezogen werden konnten, wurden rausgenommen und der Prozentsatz wurde um 10 Prozent auf 40 Prozent gesenkt. Im Wissen darum, dass das MAG im Kanton Zürich kommen wird, änderten wir unsere Praxisfestlegung nicht nochmals für einen kurzen Zeitraum. Das MAG ist mittlerweile in Kraft, die zugehörige Verordnung ist es noch nicht. Mit den privaten Verhandlungspartnern waren wir also mit unserer gefestigten Praxis unterwegs: dem alten Basler Modell. Wir warfen in die Diskussion ein, ob das neue MAG in letzter Minute angewendet werden sollte. Die ABB rechnete und hielt an der ursprünglichen Verhandlungslösung fest, denn die neuen 40 Prozent können mehr sein als die alten 50 Prozent in Bezug auf die Abzugsmöglichkeiten. So liegt nun eine saubere Verhandlungslösung vor, die von allen Seiten akzeptiert wird. Die ABB war von Anfang an mit der angewendeten Basler-Praxis unterwegs; das war ein gegenseitiges Einverständnis während den Verhandlungen. Diese Regelung ist gut für die Stadt. Das Gesamtpaket ist gut für die ABB, die AXA und den Kanton sowie auch für die Stadt und für die Kultur und das Wohnen in Oerlikon.

Antrag 1

Kommissionsminderheit/-mehrheit:

Reto Brüesch (SVP): Der Antrag der SVP betrifft das Baufeld D6, wo sich die Industriehalle befindet. Dort gibt es einen Anschluss, wo ein 40 oder 45 Meter hohes Hochhaus gebaut werden kann. Wir beantragen, dass in den Neubauten neben den zusätzlichen mässig störenden Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben auch Wohnungen angesiedelt werden dürfen. Das Gebäude, das auf dem Baufeld D6 erstellt werden kann, hat eine Geschossfläche von 21 000 Quadratmetern, was einer Ausnutzung von 200 Prozent entspricht. Wenn Wohnungen gebaut werden sollen, sollte dies auch hier möglich sein. Der Pflichtwohnanteil beträgt 0 Prozent. Aber wir wissen nicht, ob in zwanzig oder dreissig Jahren immer noch so viele Dienstleistungs- und Büroflächen gebraucht sind.



10 / 32

Nicole Giger (SP): Auf dem Areal ist viel Fläche für das Wohnen vorgesehen. Das Bau-
feld D6 wurde bewusst so gewählt, dass andere Nutzungen stattfinden können. Es
braucht Flächen für das Gewerbe, die Kultur und andere Quartierangebote. Es sind Nut-
zungen, die für ein lebendiges und funktionierendes Quartierleben essenziell sind.

Änderungsantrag 1 zu Dispositivziffer 1
Art. 5 «Nutzweisen» Abs. 3

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung des nachfolgenden Änderungs-
antrags.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt folgende Änderung von Art. 5 Abs. 3:

³ Im Baufeld D6 sind in den Bestandsbauten mässig störende kulturelle, quartierbezo-
gene und öffentliche Nutzungen sowie Veranstaltungen zulässig. Diesen Nutzungen
dienende Büros sind in untergeordnetem Mass gestattet. In den Neubauten dürfen
Wohnungen und zusätzlich mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe
angesiedelt werden.

Mehrheit:	Heidi Egger (SP) i. V. von Nicole Giger (SP), Referentin; Präsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Vizepräsidentin Brigitte Fürer (Grüne), Flurin Capaul (FDP), Marco Denoth (SP), Lisa Diggelmann (SP) i. V. von Dr. Mathias Egloff (SP), Regula Fischer Svosve (AL), Patrick Hadi Huber (SP), Sabine Koch (FDP), Dr. Christian Monn (GLP), Jürg Rauser (Grüne)
Minderheit:	Jean-Marc Jung (SVP)
Abwesend:	Reto Brüesch (SVP), Referent Minderheit

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 98 gegen 14 Stimmen (bei 0 Enthaltungen)
ZU.

Antrag 2

Kommissionsmehrheit/-minderheit:

Regula Fischer Svosve (AL): Es geht um einen neuen Absatz im Artikel 6, in dem prä-
zisiert wird, was nicht zum Wohnanteil in den Baufeldern D7 und D11–13 dazugezählt
werden darf. Auf beiden Baufeldern gibt es einen Pflichtanteil an Wohnungen. Explizit
dürfen Hotels nicht dem Wohnanteil angerechnet werden. Das gleiche gilt für Wohnun-
gen, die regelmässig befristet für eine kurze Zeit vermietet werden. Mit diesem Zusatz
wird verhindert, dass im ausgehandelten Wohnungskontingent Räumlichkeiten figuriert
werden, die eine gewerbliche Nutzung darstellen und mit Wohnen im Sinne vom Ort des
Lebensmittelpunkts wenig zu tun haben.

Reto Brüesch (SVP): Der Änderungsantrag ist eine unnötige Einschränkung der Nut-
zungsart. Vor kurzem verabschiedeten wir die Weisung GR Nr. 2020/538 zur «Nichtan-
rechenbarkeit an Wohnanteil». Dort wurde klar geregelt, wo man Hotels und Business-



11 / 32

Apartments bauen darf und wie lange Wohnungen untervermietet werden dürfen. Wenn das in die SBV aufgenommen wird, sind wir auf der Stufe, auf der im Baugesetz etwas verankert wird, das ein Detail ist. Zudem wissen wir nicht, wie die Situation in fünf oder zehn Jahren aussehen wird. Auf der gegenüberliegenden Seite des Bahnhofs wurde das Swissôtel geschlossen. Es kann sein, dass wieder ein Hotel gebraucht wird. Mit dieser Einschränkung befinden wir uns eine Stufe tiefer, die nicht in den SBV festgehalten werden sollte. Der Tourismus ist ebenfalls auf Möglichkeiten angewiesen.

Änderungsantrag 2 zu Dispositivziffer 1
Art. 6 «Wohnanteil», neuer Abs. 4

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt folgenden neuen Art. 6 Abs. 4:

4 In den Baufeldern D7 und D11–13 werden Hotels sowie Wohnungen als Ganzes dem Wohnanteil gemäss Abs. 1 nicht angerechnet, sobald sie oder Teile davon regelmässig befristet für weniger als ein Jahr gewerblich zur Verfügung gestellt werden und zugleich in der Wohnung keine Person ihren Hauptwohnsitz hat oder keine Person die Wohnung im Sinne von Art. 2 Abs. 3 lit. a, c oder g Zweitwohnungsgesetz nutzt.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung des Änderungsantrags.

Mehrheit:	Regula Fischer Svosve (AL), Referentin; Präsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Vizepräsidentin Brigitte Furer (Grüne), Flurin Capaul (FDP), Marco Denoth (SP), Lisa Diggelmann (SP) i. V. von Dr. Mathias Egloff (SP), Heidi Egger (SP) i. V. von Nicole Giger (SP), Patrick Hadi Huber (SP), Sabine Koch (FDP), Dr. Christian Monn (GLP), Jürg Rauser (Grüne)
Minderheit:	Jean-Marc Jung (SVP)
Abwesend:	Reto Brüesch (SVP), Referent Minderheit

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 102 gegen 13 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Antrag 3

Kommissionsminderheit/-mehrheit:

Reto Brüesch (SVP): *Wir beantragen die Streichung, weil die Stadt mit diesen drei Absätzen darauf verzichtet, dass die ABB günstigen Wohnraum erstellen muss. Wir sind ganz klar der Meinung, dass die Handhabung überall gleich sein soll. Das Baugesetz muss eingehalten werden und es sollen keine Geschenke mit partnerschaftlichen Verträgen gemacht werden. Überall soll günstiger Wohnraum erstellt werden. Die Stadt will die 50 Prozent und die 80 000 Quadratmeter zu sich nehmen. Aber wir wissen alle, dass auf dem Baufeld D7 der Stadt sowieso 100 Prozent der Wohnungen mit Kostenmiete entstehen. Das geht nicht auf.*



12 / 32

Nicole Giger (SP): *Dass der preisgünstige Wohnraum auch auf das Baufeld D7 verlegt werden kann, war die Bedingung der ABB. Den Bestimmungen zu den Verpflichtungen des preisgünstigen Wohnraums stimmte die ABB zu und sie wurden vertraglich festgehalten. Entsprechend wurde der Wert der Fläche bei der Berechnung des Mehrwertausgleichs reduziert. Alles in allem ergibt es also keinen Sinn, wenn diese Absätze gestrichen werden. Sie sind fester Bestandteil des ausgehandelten Vertrags.*

Änderungsantrag 3 zu Dispositivziffer 1
Art. 6a «Preisgünstiger Wohnraum» Abs. 2, 3 und 4

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung des nachfolgenden Änderungsantrags.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt Streichung von Art. 6a Abs. 2, 3 und 4 (Der bisherige Abs. 1 wird zu Art. 6a).

Mehrheit:	Heidi Egger (SP) i. V. von Nicole Giger (SP), Referentin; Präsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Vizepräsidentin Brigitte Fürer (Grüne), Flurin Capaul (FDP), Marco Denoth (SP), Lisa Diggelmann (SP) i. V. von Dr. Mathias Egloff (SP), Regula Fischer Svosve (AL), Patrick Hadi Huber (SP), Sabine Koch (FDP), Dr. Christian Monn (GLP), Jürg Rauser (Grüne)
Minderheit:	Jean-Marc Jung (SVP)
Abwesend:	Reto Brüesch (SVP), Referent Minderheit

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 96 gegen 15 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Antrag 4

Kommissionsminderheit/-mehrheit:

Regula Fischer Svosve (AL): *Wir wollen einen höheren Anteil an preisgünstigem Wohnraum im Baufeld D11–D13 festsetzen, um dem «Drittelsziel» näherzukommen und weil das mittels Mehrwertabgabe auch den Privaten Geld in die Kasse spült. Die anrechenbare Geschossfläche für preisgünstigen Wohnraum soll von 8000 Quadratmeter auf 16 000 Quadratmeter erhöht werden. Bei der Teilüberbauung des Baufelds soll der Anteil mindestens 28 Prozent statt 14 Prozent betragen. Mit Artikel 49 b) des Planungs- und Baugesetzes (PBG) wird den Gemeinden ermöglicht, einen Mindestanteil an preisgünstigen Wohnungen in der Nutzungsplanung festzulegen. Wir streiten uns bei der Auslegung des Artikels um die Verhältnismässigkeit. Die Verwaltung beziffert sie auf 50 Prozent. Das mag vor 15 Jahren, als die Verhandlungen begannen, in Ordnung gewesen sein. Aber beim ausgetrockneten Wohnungsmarkt für preisgünstige Wohnungen von heute ist das schlichtweg ein Hohn. Das wird der Nachfrage bei weitem nicht gerecht und kann nicht als angemessen bezeichnet werden.*



13 / 32

Nicole Giger (SP): Dieser Antrag wäre ein sogenannter «Deal Breaker» und gefährdet den gesamten Vertrag zwischen der Stadt und der Eigentümerschaft und somit die gesamte Weisung. Das kann nicht in unserem Sinne sein. Die SP ist inhaltlich zweifelsohne immer einverstanden mit noch mehr preisgünstigen Wohnungen. Hier muss aber das Gesamtpaket berücksichtigt werden. Die neuen SBV bringen gegenüber den alten einen deutlichen Fortschritt.

Weitere Wortmeldung:

Reto Brüesch (SVP): Der Antrag ist, dass effektiv 100 Prozent der Mehrausnutzung dem gemeinnützigen Wohnungsbau dient. Nach Artikel 49 b) des PBG ist 100 Prozent nicht machbar.

Änderungsantrag 4 zu Dispositivziffer 1
Art. 6a «Preisgünstiger Wohnraum» Abs. 1

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung des nachfolgenden Änderungsantrags.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt folgende Änderung von Art. 6a Abs. 1:

¹ Im Baufeld D11–D13 ist eine anrechenbare Geschossfläche von mindestens 8000 m² 16 000 m² oder bei Teilüberbauung des Baufeldes in jeder Etappe mindestens 14%28% der anrechenbaren Geschossfläche als preisgünstiger Wohnraum zu erstellen.

Mehrheit:	Heidi Egger (SP) i. V. von Nicole Giger (SP), Referentin; Präsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Flurin Capaul (FDP), Marco Denoth (SP), Lisa Diggelmann (SP) i. V. von Dr. Mathias Egloff (SP), Patrick Hadi Huber (SP), Jean-Marc Jung (SVP), Sabine Koch (FDP), Dr. Christian Monn (GLP)
Minderheit:	Regula Fischer Svosve (AL), Referentin; Vizepräsidentin Brigitte Fürer (Grüne), Jürg Rauser (Grüne)
Abwesend:	Reto Brüesch (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 88 gegen 26 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Antrag 5

Kommissionsminderheit/-mehrheit:

Reto Brüesch (SVP): Wir wollen etwas streichen, das sich auf Ausnahmeregelungen bezieht. Dazu gibt es verschiedene Bundesgerichtsentscheide. Es geht um die vom Kanton und der Stadt angewendeten Regelungen, ob ein Drittel der Räume lärmbelastet sein kann oder nicht. Es darf eigentlich nur ein kleiner Teil davon sein. Das Bundesgericht sagt klar, dass dieses «Drittelsziel» so nicht umsetzbar ist – es ist zu viel und darf



14 / 32

nicht als Praxis eingesetzt werden. Man muss dies von Fall zu Fall betrachten. Bei jedem Grundstück und jedem Bauprojekt muss einzeln eingeschätzt werden, ob eine Optimierung möglich ist. Wenn hier in den SBV festgehalten wird, dass dies nicht getan werden muss oder dass ein Drittel lärmhaltig sein darf, dann wird etwas vorgetäuscht, das nichts mit Rechtssicherheit zu tun hat. Denn sobald das Baugesuch eingereicht wird, müssen die Werte eingehalten werden. Darum können die drei Abschnitte gestrichen und es kann auf das gültige Recht verwiesen werden.

Nicole Giger (SP): Hiermit wird sichergestellt, dass überall dort, wo gewohnt wird und es relativ laut ist, mindestens bei einem Fenster, das sich für die Durchlüftung eignet, die Emissionsgrenzwerte eingehalten werden. Bei den restlichen zwei Dritteln gelten dann die strengeren Planungswerte gemäss der Lärmschutzverordnung. Es ist wichtig, dass das so bleibt.

Änderungsantrag 5 zu Dispositivziffer 1
Art. 8 «Lärmschutz»

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung des nachfolgenden Änderungsantrags.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt folgende Änderung von Art. 8:

~~¹In den Baufeldern C2, D7, D8.2, D11 bis D13 sowie D14 und D15 muss jede Wohneinheit bezüglich Lärm insgesamt eine gute Wohnqualität erreichen. Bei zwei Dritteln der lärmempfindlichen Wohnräume müssen zumindest an einem zur Lüftung geeigneten Fenster die Belastungen von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht eingehalten werden. Für den verbleibenden Drittel müssen zumindest die Immissionsgrenzwerte der ES III eingehalten werden.~~

~~²Bei den restlichen Baufeldern sind die Immissionsgrenzwerte der ES III massgebend.~~

~~³Bei lärmempfindlichen Betriebsräumen ist eine kontrollierte Belüftung als Massnahme zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte zulässig.~~

Mehrheit:	Heidi Egger (SP) i. V. von Nicole Giger (SP), Referentin; Präsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Vizepräsidentin Brigitte Fürer (Grüne), Flurin Capaul (FDP), Marco Denoth (SP), Lisa Diggelmann (SP) i. V. von Dr. Mathias Egloff (SP), Regula Fischer Svosve (AL), Patrick Hadi Huber (SP), Sabine Koch (FDP), Dr. Christian Monn (GLP), Jürg Rauser (Grüne)
Minderheit:	Jean-Marc Jung (SVP)
Abwesend:	Reto Brüesch (SVP), Referent Minderheit

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 98 gegen 15 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.



Antrag 6

Kommissionsminderheit/-mehrheit:

Reto Brüesch (SVP): In der geführten Liste sind verschiedene Ziffern aufgeführt: die Ausnutzungsziffern, die Ziffern zur anrechenbaren Geschossfläche, zu den Gebäudekoten und den Gebäudehöhen. Sie werden seit dem Jahr 1998 festgehalten. Im Teilgebiet D sollen jetzt plötzlich nicht mehr die gleichen Ansätze verwendet werden. Es wird neu auf die Geschossfläche verwiesen und auf die Gebäudehöhe, während vorher die Ausnutzungsziffern und die Gebäudekoten verwendet wurden. Zur Übersicht und damit es überall klar ist, sollte das hier gleich gehandhabt werden. In der anrechenbaren Geschossfläche fehlen einzelne Flächenangaben. Unser Änderungsantrag dient der Klarheit und Lesbarkeit der gesamten Sondernutzungsplanung.

Nicole Giger (SP): Die alten SBV aus dem Jahr 1998 wurden mit den damals üblichen Ausnutzungsbestimmungen als Prozent der Baufläche festgesetzt. Bei der vorliegenden Teilrevision werden die Ausnutzungsbestimmungen aktualisiert. Darum wird neu wie üblich die anrechenbare Geschossfläche in Quadratmeter angegeben. Der Kanton stufte das als nachvollziehbar und zweckmässig ein. Es gibt keinen Grund zur Änderung.

Änderungsantrag 6 zu Dispositivziffer 1
Art. 9 «Grundmasse und Wohnanteil»

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung des nachfolgenden Änderungsantrags.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt folgende Änderung von Art. 9:

Baufeld	Ausnutzungsziffer max. %	Anrechenbare Ge- schossfläche (aGF) max. m ²	[...]
[...]	[...]	[...]	[...]
D6	<u>200</u>	<u>21 000</u>	[...]
D7	<u>210</u>	<u>32 900</u>	[...]
D8.1	<u>300</u>	<u>23 600</u>	[...]
D8.2	<u>590</u>	<u>22 100</u>	[...]
[...]	[...]	[...]	[...]
D11-D13	<u>300</u>	<u>57 300</u>	[...]
D14	<u>390</u>	<u>13 400</u>	[...]
D15	<u>590</u>	<u>40 000</u>	[...]
[...]	[...]	[...]	[...]



16 / 32

Mehrheit: Heidi Egger (SP) i. V. von Nicole Giger (SP), Referentin; Präsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Vizepräsidentin Brigitte Fürer (Grüne), Flurin Capaul (FDP), Marco Denoth (SP), Lisa Diggelmann (SP) i. V. von Dr. Mathias Egloff (SP), Regula Fischer Svosve (AL), Patrick Hadi Huber (SP), Sabine Koch (FDP), Dr. Christian Monn (GLP), Jürg Rauser (Grüne)
Minderheit: Jean-Marc Jung (SVP)
Abwesend: Reto Brüesch (SVP), Referent Minderheit

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 100 gegen 14 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Antrag 7

Kommissionsminderheit/-mehrheit:

Brigitte Fürer (Grüne): *Wir sind der Meinung, dass die festgelegten Freiflächenziffern vor allem im Bereich Wohnen nicht ausreichen. Wir schlagen eine Erhöhung der Freiflächenziffern von 25 auf 40 Prozent vor. Im ersten Moment scheint das hoch zu sein. Wenn man aber weiss, dass bei den aktuellen SBV die Freiflächenziffer bei 35 Prozent liegt, ist diese Erhöhung nicht gross. Dasselbe gilt beim Baufeld D11–D13. Dort wollen wir, dass von 25 auf 30 Prozent erhöht wird. Aktuell liegt die Freiflächenziffer bei 28 Prozent. Wenn Grundeigentümerinnen in diesem Umfang zusätzliche Nutzungen erhalten, glauben wir, muss auch die Freiraumentwicklung Schritt halten. Es gilt darum bereits auf planerischer Stufe entsprechende Freiflächen zu sichern. Das ist leider aktuell nicht der Fall. Gegenüber den aktuell gültigen SBV werden Freiflächen um 7000 Quadratmeter dezimiert. Gerade in derart dicht überbauten Gebieten genügt es nicht, wenn die Freifläche dabei verbleibt. Im gesamten betroffenen Perimeter werden leider keine zusätzlichen Freiräume geschaffen. Wenn die Stadt ihre eigenen Kennwerte anwendet, wie sie im regionalen Richtplan behördenverbindlich festgelegt sind, müsste man pro Arbeitsplatz fünf Quadratmeter und pro Einwohnerin acht Quadratmeter öffentlichen Freiraum vorsehen. Der quantitative Rahmen soll dafür sorgen, dass öffentlicher Freiraum für die zukünftigen Angestellten und die Bevölkerung bereitsteht. Es müsste zusätzlicher Freiraum in der Grösse von 100 000 Quadratmetern geschaffen werden. Tatsächlich sind es nur 60 000 Quadratmeter. Die fehlenden Freiräume sollen auf die Dächer verlagert werden. Das führt aber nicht zur gewünschten Urbanität auf dem Boden, wenn sich die Leute vor allem oben aufhalten. Auch ist das kein Ersatz, weil die Dachflächen nicht öffentlich zugänglich sind und somit keinen öffentlichen Freiraum darstellen. Die Verlagerung auf die Dächer bringt zusätzliche Probleme. Die Dächer werden für Solaranlagen und hitzemindernde Dachbegrünungen gebraucht. Wir hörten, dass es sich um eine Verbesserung der SBV handelt. Ursula Koch setzte damals ihre Schwerpunkte anders. Bereits vor über dreissig Jahren erkannte sie, dass Parks für eine Stadt, in der sich Menschen wohlfühlen sollen, unverzichtbar sind. Das gilt auch für Neu-Oerlikon. Darum sorgte sie dafür, dass in Neu-Oerlikon Freiräume entstehen. Es ist schade, dass die Freiräume bei den Anpassungen der SBV einen weniger hohen Stellenwert haben.*



17 / 32

Nicole Giger (SP): Auch dieser Antrag wäre ein sogenannter «Deal Breaker» und riskiert den über viele Jahre ausgehandelten Vertrag und somit auch den Fortschritt, den die neuen SBV bedeuten. Auch die SP will möglichst viel Freifläche auf diesem Areal. Trotzdem müssen wir auch hier das Gesamtergebnis betrachten und den Antrag im Sinne des gesamten Konstrukts ablehnen.

Weitere Wortmeldung:

Ernst Danner (EVP): Die Parlamentsgruppe EVP hat bisher allen Mehrheitsanträgen zugestimmt. Grundsätzlich sind wir der Meinung, dass es sich um gute SBV handelt. Unser Wunsch nach Erhalt von historischen Gebäuden wurde erfüllt. Es geht hier auch um eine starke Verdichtung. Wir sind nicht gegen eine Verdichtung an diesem Ort, der sich in der Nähe von einem der grössten Bahnhöfe der Schweiz befindet. Verdichtung ist hier richtig. Trotzdem ist eine Verlagerung von Freiflächen auf Dächer keine Lösung. Wir sind der Meinung, dass Freiflächen auch in Verdichtungsgebieten erhalten werden müssen. Es braucht Luft und Umgebung um die Gebäude herum, da man sich sonst als Mensch nicht mehr wohl fühlt. Darum befürworten wir den Antrag für mehr Freifläche.

Änderungsantrag 7 zu Dispositivziffer 1
Art. 9 «Grundmasse und Wohnanteil»

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung des nachfolgenden Änderungsantrags.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt folgende Änderung von Art. 9:

Baufeld	[...]	Freiflächenziffer min. %:	[...]
[...]	[...]	[...]	[...]
D7	[...]	<u>2540</u>	[...]
[...]	[...]	[...]	[...]
D11-D13	[...]	<u>2530</u>	[...]
[...]	[...]	[...]	[...]

Mehrheit: Heidi Egger (SP) i. V. von Nicole Giger (SP), Referentin; Präsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Flurin Capaul (FDP), Marco Denoth (SP), Lisa Diggelmann (SP) i. V. von Dr. Mathias Egloff (SP), Patrick Hadi Huber (SP), Sabine Koch (FDP), Dr. Christian Monn (GLP)

Minderheit: Vizepräsidentin Brigitte Fürer (Grüne), Referentin; Regula Fischer Svosve (AL), Jean-Marc Jung (SVP), Jürg Rauser (Grüne)

Abwesend: Reto Brüesch (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 70 gegen 45 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.



Antrag 8

Kommissionsminderheit/-mehrheit:

Regula Fischer Svosve (AL): Auf dem Baufeld D6 will die Stadt auf einem Teil, wo heute die Halle 550 steht, ein Hochhaus bauen, das bewusst andere Nutzungen als Wohnungen zulassen soll. Das ist insofern verständlich, weil das Gebäude an der stark befahrenen Birchstrasse steht. Die anrechenbare Grundmasse beträgt 21 000 Quadratmeter. Etwa zwei Drittel sollte für «Arbeiten» reserviert sein. Hier kann man sich fragen, ob in der Zeit von Homeoffice und leeren Bürohäusern in der nahen Umgebung tatsächlich eine Nachfrage nach so viel Büroraum besteht. Die gesamte Planung des Hochhauses ist noch sehr ungenau. Darum fordern wir mehr kreative Lösungen und kreativere Wohnmöglichkeiten; beispielsweise für Kulturschaffende, für Musiker oder für Künstlerteliers. Wir beziehen uns auf das «Drittelsziel» und schlagen vor, dass ein Drittel der Grundmasse für speziellere Wohnungsnutzungen gebraucht werden kann.

Nicole Giger (SP): Die Mehrheit der Kommission beantragt die Ablehnung des Antrags. Wie bereits erwähnt sind grosse Flächen für Wohnen und Arbeiten vorgesehen. Auf dem Baufeld D6 sollen bewusst andere Nutzungen, die für ein funktionierendes Quartierleben wichtig und sinnvoll sind, zum Zug kommen. Beispiele dafür sind gewerbliche, kulturelle, quartierbezogene oder andere öffentliche Nutzungen. Auch dieser Antrag wäre ein «Deal Breaker», den wir im Sinne des Gesamtpakets ablehnen.

Änderungsantrag 8 zu Dispositivziffer 1
Art. 9 «Grundmasse und Wohnanteil»

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung des nachfolgenden Änderungsantrags.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt folgende Änderung von Art. 9:

Baufeld	[...]	Wohnanteil min. %:	[...]
[...]	[...]	[...]	[...]
D6	[...]	933	[...]
[...]	[...]	[...]	[...]

- Mehrheit: Heidi Egger (SP) i. V. von Nicole Giger (SP), Referentin; Präsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Flurin Capaul (FDP), Marco Denoth (SP), Lisa Diggelmann (SP) i. V. von Dr. Mathias Egloff (SP), Patrick Hadi Huber (SP), Sabine Koch (FDP), Dr. Christian Monn (GLP)
- Minderheit: Regula Fischer Svosve (AL), Referentin; Vizepräsidentin Brigitte Fürer (Grüne), Jean-Marc Jung (SVP), Jürg Rauser (Grüne)
- Abwesend: Reto Brüesch (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 73 gegen 39 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.



19 / 32

Antrag 9

Kommissionsminderheit/-mehrheit:

Reto Brüesch (SVP): *Wir beantragen die Streichung von Absatz 4. Dieser bedeutet, dass die Fläche der denkmalgeschützten Häuser, die 1050 Quadratmeter in Baufeld D6 und die 250 Quadratmeter in Baufeld D7, nicht bei den Ausnutzungsziffern und den Grundstückflächen mitgerechnet wird, obwohl sie dazugehört. Es ist eine formelle Sache, aber für eine einheitliche und klare Regelung sollte der Absatz gestrichen werden.*

Nicole Giger (SP): *Mit diesem Artikel wird der Erhalt von schützenswerten und historischen Bauten, der Chicago Halle und dem «Blue Corner», mit einem Ausnutzungsbonus unterstützt.*

Änderungsantrag 9 zu Dispositivziffer 1
Art. 10 «Ausnutzung» Abs. 4

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung des nachfolgenden Änderungsantrags.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt Streichung von Art. 10 Abs. 4.

Mehrheit:	Heidi Egger (SP) i. V. von Nicole Giger (SP), Referentin; Präsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Vizepräsidentin Brigitte Fürer (Grüne), Flurin Capaul (FDP), Marco Denoth (SP), Lisa Diggelmann (SP) i. V. von Dr. Mathias Egloff (SP), Regula Fischer Svosve (AL), Patrick Hadi Huber (SP), Sabine Koch (FDP), Dr. Christian Monn (GLP), Jürg Rauser (Grüne)
Minderheit:	Jean-Marc Jung (SVP)
Abwesend:	Reto Brüesch (SVP), Referent Minderheit

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 94 gegen 14 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Antrag 10

Kommissionsminderheit/-mehrheit:

Brigitte Fürer (Grüne): *Mit diesem Antrag wollen wir die Voraussetzungen schaffen, dass die Fläche entlang der Therese-Giehse-Strasse und vor dem Max-Frisch-Platz nicht mehr teilweise unterbaut werden kann. Wir wollen, dass überhaupt nicht unterbaut werden kann. Dafür schlagen wir den zusätzlichen Absatz 7 unter Artikel 16 vor. In der Masterplanung ist vorgesehen, dass der Max-Frisch-Platz zwischen den Bahnhof und den Hochhäusern sowie die Therese-Giehse-Strasse als publikumsorientierte öffentliche Räume ausgestaltet werden. Mit der Anpassung wollen wir erreichen, dass für bioklimatische Massnahmen bereits auf Planungsstufe ausreichend Platz gesichert wird. Die Einschränkung der Unterbaubarkeit ermöglicht den notwendigen Raum für die Wurzeln*



20 / 32

von grossen Bäumen und durchgehend entsiegelte Flächen. Das schafft zusätzlichen Raum für die Speicherung von Regenwasser, was vor allem im Hinblick auf die Zunahme von Starkniederschlägen wichtig ist. Es ist enttäuschend, dass an einer solchen Doppellage immer noch Tiefgaragen höher gewichtet werden als eine Arealentwicklung, die mit einer blau-grünen Infrastruktur aufgewertet wird. Neben solch wuchtigen Bauten von über 80 Metern Höhe braucht es auch grosszügige öffentliche Grünräume. In Paris wurde das bereits vor langer Zeit erkannt; in Zürich tragen solche SBV weiterhin wenig zu einer Grünraum- und Quartierentwicklung mit einer hohen Lebensqualität bei.

Nicole Giger (SP): *Auch dieser Antrag ist ein «Deal Breaker» und würde den Vertrag und die Weisung ins Wanken bringen. Das kann nicht in unserem Sinne sein. Wir teilen die Meinung der Grünen, dass es enorm wichtig ist, dass es Einschränkungen zur Unterbauung gibt. Einschränkungen sind durchaus vorhanden: Der Strassenraum darf grundsätzlich nicht unterbaut werden. Auch Teile von privaten Parzellen müssen bereits jetzt durch die Definition der Baubegrenzungslinien, die auch unterirdisch gelten, von der Unterbauung freigehalten werden, beispielsweise entlang der Arnold-Kübler-Strasse. Wir sind froh um Einschränkungen und wollen, dass es so viel Unterbauungsschutz wie möglich gibt, damit auch grosse Bäume wachsen können. Trotzdem sehen wir auch hier das Gesamtergebnis und wollen keine Zahlenklauberei betreiben. Wir gehen ausserdem davon aus, dass der Masterplan überprüfen kann, wie der Unterbauungsschutz ausgeweitet werden kann, ohne dass das ganze Projekt zu Fall kommt.*

Weitere Wortmeldung:

Ernst Danner (EVP): *Meines Wissens ist es das erste Mal, dass in einem solchen Instrument eine Art Unterbauungsziffer definiert wird. Die Freiflächenziffer ist ein vorhandenes Instrument, das in Zürich äusserst zurückhaltend angewendet wird. Mit der Unterbauungsziffer wird ein Instrument eingeführt, das wir uns wünschen können, um mehr echte Grünflächen zu erhalten. Ich wünschte mir dies auch für den Siedlungsrichtplan. Leider hatte die Mehrheit keine Ohren dafür. Wir stimmen hier allerdings mit der Mehrheit, weil wir die angegebenen Prozentzahlen für eine erstmalige Einführung für genügend halten. Es ist unseres Erachtens die flexiblere Lösung als die der Minderheit.*

Änderungsantrag 10 zu Dispositivziffer 1

Art. 16 «Bereiche mit beschränkter Bebaubarkeit» Abs. 7

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung des nachfolgenden Änderungsantrags.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt folgende Änderung von Art. 16 Abs. 7:

~~7 In den im Plan eingetragenen Bereichen G (Teilgebiet D) dürfen die Baubegrenzungslinien entlang der Therese-Giehse-Strasse unterirdisch bis zur Verkehrsbaulinie überstellt werden. Zur Ermöglichung von Baumpflanzungen müssen dabei mindestens folgende Flächenanteile der Bereiche G (Teilgebiet D) von Unterbauung freigehalten werden:~~



21 / 32

- ~~— Bereich G im Baufeld D8.2: 40%~~
- ~~— Bereich G im Baufeld D11–13: 30% der dreieckförmigen Vorzone am Nordende der Therese Giehse-Strasse~~
- ~~— Bereich G im Baufeld D14 und D15: 20% der Vorzone gegenüber dem Max-Frisch-Platz~~

Die an die Baufelder D8.2, D11–13, D14 und D15 angrenzende Fläche zwischen der Baubegrenzungs- und der Verkehrsbaulinie darf nicht unterbaut werden und ist als grüner Freiraum mit Grossbäumen klimaökologisch auszugestalten. Des Weiteren sind die Prinzipien der Schwammstadt zu berücksichtigen.

[Der Plan Mst. 1:2000 (Beilage 2) wird entsprechend angepasst.]

Mehrheit:	Heidi Egger (SP) i. V. von Nicole Giger (SP), Referentin; Präsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Flurin Capaul (FDP), Marco Denoth (SP), Lisa Diggelmann (SP) i. V. von Dr. Mathias Egloff (SP), Patrick Hadi Huber (SP), Sabine Koch (FDP), Dr. Christian Monn (GLP)
Minderheit:	Vizepräsidentin Brigitte Furer (Grüne), Referentin; Regula Fischer Svosve (AL), Jean-Marc Jung (SVP), Jürg Rauser (Grüne)
Abwesend:	Reto Brüesch (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 77 gegen 37 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Antrag 11

Kommissionsminderheit/-mehrheit:

Reto Brüesch (SVP): *Es handelt sich um eine formelle Anpassung. Artikel 18 «Hochhäuser» wird nicht nur in Artikel 9 verwendet, sondern auch in Artikel 12. Ausserdem haben wir, wie vorher beschlossen, nicht nur die Höhenkoten, sondern auch die Gebäudehöhen. Diese Änderung dient der Vereinheitlichung.*

Nicole Giger (SP): *Bei den alten SBV waren Hochhäuser überall möglich. Die vorliegende Teilrevision will Hochhäuser auf bestimmte Baufelder spezifizieren. So sind zwei Hochhaus-Akzente von jeweils 45 Metern, ein Hochhaus mit 54 Metern und ein Hochhaus mit 80 Metern geplant. Es ist also bereits sehr viel Hohes möglich. Wenn jetzt jemand ausserhalb davon ein Hochhaus bauen will, ist auch das grundsätzlich nicht unmöglich. Dazu braucht es eine neue Beurteilung, hingegen keine Änderung der SBV.*

Änderungsantrag 11 zu Dispositivziffer 1
Art. 18 «Hochhäuser» Abs. 1

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung des nachfolgenden Änderungsantrags.



Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt folgende Änderung von Art. 18 Abs. 1:

¹ Im Teilgebiet D und Baufeld A6 sind ungeachtet der in den Art. 9 und 12 festgesetzten Höhenkoten und Gebäudehöhen Hochhäuser gestattet, sofern die Voraussetzungen von § 284 PBG erfüllt sind.

Mehrheit:	Heidi Egger (SP) i. V. von Nicole Giger (SP), Referentin; Vizepräsidentin Brigitte Fürer (Grüne), Marco Denoth (SP), Lisa Diggelmann (SP) i. V. von Dr. Mathias Egloff (SP), Regula Fischer Svosve (AL), Patrick Hadi Huber (SP), Jürg Rauser (Grüne)
Minderheit:	Präsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Flurin Capaul (FDP), Jean-Marc Jung (SVP), Sabine Koch (FDP), Dr. Christian Monn (GLP)
Abwesend:	Reto Brüesch (SVP), Referent Minderheit

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 70 gegen 45 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Antrag 12

Kommissionsminderheit/-mehrheit:

Reto Brüesch (SVP): *Im Artikel 20 unter Absatz 4 wird festgehalten, dass im Baufeld D6 50 Prozent der Dachflächen als begehbare Flächen für den Aufenthalt ausgerüstet und intensiv begrünt werden sollen. Bei Hochhäusern und den schützenswerten, historischen Bauten aber «entfällt diese Pflicht». Darum kann «D6» gestrichen werden. Ausserdem sollen die begehbaren Dachterrassen auch begrünt werden. Wir sind ganz klar der Meinung, dass es entweder begehbare Dachterrassen oder begrünzte Dachflächen sein sollen. Die Forderung im Absatz 5, dass «auch dort, wo Solaranlagen installiert sind», begrünt werden muss, sollte nicht explizit festgehalten werden. Der nächste Satz ergänzt «soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist». Darum kann der Satz mit den Solaranlagen gestrichen werden.*

Nicole Giger (SP): *Die Bestimmung, dass 50 Prozent der Dachflächen intensiv zu begrünen und als Dachterrasse zugänglich zu machen sind, ist einerseits fürs Lokalklima wichtig und trägt zur Hitzeminderung bei und bietet andererseits zusätzliche Freifläche für die Bevölkerung. Darum sind in der betreffenden Vorschrift Aufenthalt und auch Begrünung festgehalten.*

Änderungsantrag 12 zu Dispositivziffer 1
Art. 20 «Dachgestaltung» Abs. 4 und 5

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung des nachfolgenden Änderungsantrags.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt folgende Änderung von Art. 20 Abs. 4 und 5:



23 / 32

⁴ In den Baufeldern ~~D6, D7~~, D11–D13, D14 und D15 sind mindestens 50% der Dachflächen als begehbbare Terrassen für den Aufenthalt auszurüsten ~~und oder~~ intensiv zu begrünen. Bei Hochhäusern, den schützenswerten und den historischen Bauten entfällt diese Pflicht.

⁵ Der nicht als begehbbare Terrasse genutzte Bereich eines Flachdachs ist ökologisch wertvoll zu begrünen, ~~auch dort, wo Solaranlagen installiert sind~~. Die Pflicht, ökologisch wertvoll zu begrünen, besteht, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist.

Mehrheit: Heidi Egger (SP) i. V. von Nicole Giger (SP), Referentin; Präsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Vizepräsidentin Brigitte Fürer (Grüne), Flurin Capaul (FDP), Marco Denoth (SP), Lisa Diggelmann (SP) i. V. von Dr. Mathias Egloff (SP), Regula Fischer Svosve (AL), Patrick Hadi Huber (SP), Sabine Koch (FDP), Dr. Christian Monn (GLP), Jürg Rauser (Grüne)
Minderheit: Jean-Marc Jung (SVP)
Abwesend: Reto Brüesch (SVP), Referent Minderheit

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 100 gegen 15 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Antrag 13

Kommissionsminderheit/-mehrheit:

Reto Brüesch (SVP): *Wir bauen im Baufeld D6 anstatt 120 000 Quadratmeter Nutzfläche 180 000 Quadratmeter Nutzfläche. Es sind also zusätzliche 50 Prozent oder 60 000 zusätzliche Quadratmeter Nutzfläche. Wir haben ein Parkleitsystem, das im Feld D pro Jahr insgesamt 1,46 Millionen Fahrten vorsieht. Jede Fahrt in das Center Eleven, zu und von den Wohnungen, in und aus dem Parkhaus oder zu den Büroflächen, jede Fahrt in den Cityport, in das Nordhaus und das Parkside wird dabei mitgezählt. Jetzt wird 50 Prozent zusätzliche Fläche gebaut. Wenn das Leitsystem belassen wird, haben wir nach sechs Monaten ein Problem: Die einen können nicht mehr kommen, sie müssen zusätzliche Gebühren bezahlen oder ihre Badges funktionieren nicht mehr. Wenn die Fläche so stark erhöht wird, dann muss etwas getan werden. Die linke Mehrheit aber will keine Parkplätze und keine Autos. Wer dort grosse Einkäufe tätigt oder wer als Vertreter hinfährt, ist auf das Auto angewiesen. Auch für die verschiedenen Nutzungen von Gewerbe und Wohnungen braucht es eine gewisse Anzahl von Parkplätzen. Es gibt bereits nur wenige Parkplätze in der Stadt, weshalb das Fahrtenmodell in der vorliegenden Form nicht ausgeführt werden sollte. Es sollte entweder höher eingesetzt oder vollständig gestrichen werden. Im Erdgeschoss entstehen überall zusätzliche Gewerbeflächen. Wir sahen es an der Hagenholzstrasse bei der Baugenossenschaft «mehr als wohnen», wo im Nachhinein zusätzliche Parkplätze erstellt werden mussten. Das muss im Zusammenhang mit dem Baufeld D6 und der zukünftigen Event-Halle berücksichtigt werden. Es darf nicht sein, dass ab einem gewissen Punkt keine Fahrten mehr möglich sind.*



24 / 32

Nicole Giger (SP): Das Fahrtenmodell hat der Gemeinderat im Jahr 2017 verabschiedet. Es nach so kurzer Zeit wieder zu streichen, widerspricht der Rechtsbeständigkeit und ist nicht gängige Praxis. Grundeigentümer und Bauwillige sollen davon ausgehen, dass die baurechtlichen Bestimmungen nicht bald wieder über den Haufen geworfen werden. Die Einführung des Fahrtenmodells machte damals und auch heute Sinn. So soll eine flexible Nutzung von Parkplätzen möglich sein, gerade wenn es eine starke Reduktion gibt.

Weitere Wortmeldung:

Sven Sobernheim (GLP): Ich habe heute gelernt, dass ich meinen Wocheneinkauf im Center Eleven nur mit dem Auto erledigen könne. Es geht um ein Gebiet, wo wir ein Industrieareal entwickelt und viel Baumasse hineingepackt haben. Wir konnten nicht alle Parkplätze unterbringen, die damals für diese Baumasse hätten gebaut werden müssen. Das ist der Grund, warum das Fahrtenmodell etabliert wurde, das besagt, welche Fahrtenzahl das übergeordnete Netz erträgt. Wenn ich jetzt an mein Umfeld denke, das noch den Bus 75 verwendet und regelmässig im Stau steht, bedeutet das eher, dass das Fahrtenmodell noch verschärft werden müsste: Das Verkehrsnetz befindet sich bereits am Anschlag. Das Fahrtenmodell zu streichen, ist nicht nur nicht rechtsbeständig, sondern zeigt auch ein Unverständnis für das Gebiet – scheinbar wurde auch nicht bemerkt, dass die Hochhäuser direkt neben dem Bahnhof Oerlikon liegen, einem der grössten Bahnhöfe der Schweiz. Wenn diesem die Anbindung nicht gelingt, dann hätten wir ein Problem und müssten mehr Parkhäuser bauen. Aber das Fahrtenmodell an diesem Ort in Frage zu stellen und mehr Parkplätze zu verlangen, ist absurd. Zudem nützt das Fahrtenmodell Coop und Aldi, weil sie Fahrten von Bewohnenden aufnehmen und so mehr Personen mit dem Auto kommen lassen können. Die beiden Einkaufsläden hätten ohne das Fahrtenmodell nie so viele Parkplätze erhalten. Daher ist es absurd, dass die SVP wieder gegen das Fahrtenmodell ankämpft und nicht akzeptiert, dass wir das Gebiet auf dessen Grundlage entwickelt haben.

Änderungsantrag 13 zu Dispositivziffer 1
Kapitel 4, Parkierung und Fahrtenmodell und Art. 27c–i

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung des nachfolgenden Änderungsantrags.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt folgende Änderung des Titels sowie Streichung der Art. 27c–i:

Parkierung und Fahrtenmodell



25 / 32

Mehrheit: Heidi Egger (SP) i. V. von Nicole Giger (SP), Referentin; Präsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Vizepräsidentin Brigitte Fürer (Grüne), Flurin Capaul (FDP), Marco Denoth (SP), Lisa Diggelmann (SP) i. V. von Dr. Mathias Egloff (SP), Regula Fischer Svosve (AL), Patrick Hadi Huber (SP), Sabine Koch (FDP), Dr. Christian Monn (GLP), Jürg Rauser (Grüne)
Minderheit: Jean-Marc Jung (SVP)
Abwesend: Reto Brüesch (SVP), Referent Minderheit

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 100 gegen 15 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Die Detailberatung ist abgeschlossen.

Die Vorlage wird stillschweigend an die Redaktionskommission (RedK) überwiesen.

Damit ist beschlossen:

Die geänderten Artikel der Sonderbauvorschriften für das Gebiet Neu-Oerlikon sind durch die RedK zu überprüfen (Art. 38 Abs. 3 in Verbindung mit Art. 64 Abs. 1 GeschO GR). Die Schlussabstimmung findet nach der Redaktionslesung statt.

Sonderbauvorschriften für das Gebiet Neu-Oerlikon

Art. 3 Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

Abs.1 unverändert

² Für die Sonderbauvorschriften gelten die Baubegriffe gemäss dem Planungs- und Baugesetz (PBG) in der Fassung bis zum 28. Februar 2017.

Art. 3a Schützenswerte Bauten

Für die im Plan bezeichneten schützenswerten Bauten gehen allfällige Schutzmassnahmen den vorliegenden Vorschriften vor.

Art. 4 Richtlinien

¹ Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, dienen folgende, in den Anhängen 1-10 wiedergegebenen Festlegungen als Richtlinien für das Bauen nach den Sonderbauvorschriften:

- Bebauungskonzept (Anhang 1);
- Freiraumkonzept (Anhang 2);
- Konzept öffentlicher Verkehr (Anhang 3);
- Konzept Fusswegverbindungen (Anhang 4);
- Konzept Radwegverbindungen (Anhang 5);
- Konzept motorisierter Individualverkehr und Anlieferung (Anhang 6);
- Konzept der oberirdischen Parkhäuser (Anhang 7);
- Versorgungs- und Entsorgungskorridore (Anhang 8);
- Etappierungskonzept Haupterschliessungs- und Erschliessungsstrassen und Anlieferung (Anhang 9);
- Etappierungskonzept Freihaltezonen (Anhang 10).



1. *Abs. 2 unverändert*

Art. 5 Nutzweisen

2. *Abs. 1 unverändert*
3. *Abs. 2 unverändert*

³ Im Baufeld D6 sind in den Bestandsbauten mässig störende kulturelle, quartierbezogene und öffentliche Nutzungen sowie Veranstaltungen zulässig. Diesen Nutzungen dienende Büros sind in untergeordnetem Mass gestattet. In den Neubauten dürfen zusätzlich mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe angesiedelt werden.

⁴ In den übrigen Baufeldern sind Wohnungen und höchstens mässig störende Betriebe gestattet.

Art. 5a Erdgeschossnutzung

In den im Plan bezeichneten Bereichen am Max-Frisch-Platz sind in den Erdgeschossen in der ersten Raumtiefe auf mindestens drei Vierteln und am Max-Bill-Platz und an der Therese-Giehse-Strasse auf mindestens der Hälfte der betreffenden Fassadenlänge nur publikumsorientierte gewerbliche Nutzungen zulässig.

Art. 6 Wohnanteil

Abs. 1 unverändert

² Die Wohnfläche kann innerhalb des Gebäudes und des Baufeldes verlegt werden. Ferner darf die Wohnfläche innerhalb des Teilgebietes in angrenzende Baufelder verlegt werden, solange der Wohnanteil in Baufeldern mit einem vorgeschriebenen Mindestwohnanteil von 33% mindestens 25%, in Baufeldern mit einem vorgeschriebenen Mindestwohnanteil von 50% mindestens 40% und in den Baufeldern mit vorgeschriebenem Mindestwohnanteil von 70% oder 80% mindestens 50% beträgt.

Abs. 3 unverändert

⁴ In den Baufeldern D7 und D11–13 werden Hotels sowie Wohnungen als Ganzes dem Wohnanteil gemäss Abs. 1 nicht angerechnet, sobald sie oder Teile davon regelmässig befristet für weniger als ein Jahr gewerblich zur Verfügung gestellt werden und zugleich in der Wohnung keine Person ihren Hauptwohnsitz hat oder keine Person die Wohnung im Sinne von Art. 2 Abs. 3 lit. a, c oder g Zweitwohnungsgesetz nutzt.

Art. 6a Preisgünstiger Wohnraum

¹ Im Baufeld D11–D13 ist eine anrechenbare Geschossfläche von mindestens 8000 m² oder bei Teilüberbauung des Baufeldes in jeder Etappe mindestens 14% der anrechenbaren Geschossfläche als preisgünstiger Wohnraum zu erstellen.

² Eine teilweise oder vollständige Verlegung dieser Fläche auf das Baufeld D7 ist zulässig. Diese Beschränkung ist vor Baubeginn im Grundbuch anzumerken.

³ Bei teilweiser oder vollständiger Verlegung gemäss Abs. 2 berechnet sich der in jeder Etappe mindestens zu erstellende Anteil preisgünstiger Wohnraum aus dem Verhältnis der verlegten Fläche zur insgesamt zulässigen anrechenbaren Geschossfläche auf dem Baufeld D7.

⁴ Für den preisgünstigen Wohnraum gilt die Belegungsvorschrift, dass die Personenzahl die Zahl ganzer Zimmer nicht mehr als um 1 unterschreiten darf.

Art. 8 Lärmschutz

¹ In den Baufeldern C2, D7, D8.2, D11 bis D13 sowie D14 und D15 muss jede Wohneinheit bezüglich Lärm insgesamt eine gute Wohnqualität erreichen. Bei zwei Dritteln der lärmempfindlichen Wohnräume müssen zumindest an einem zur Lüftung geeigneten Fenster die Belastungen von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht einhalten werden. Für den verbleibenden Drittel müssen zumindest die Immissionsgrenzwerte der ES III eingehalten werden.

² Bei den restlichen Baufeldern sind die Immissionsgrenzwerte der ES III massgebend.



³ Bei lärmempfindlichen Betriebsräumen ist eine kontrollierte Belüftung als Massnahme zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte zulässig.

Art. 8a Störfallvorsorge

¹ Innerhalb der Baufelder D8.1, D8.2, D14 und D15 sind bei Neubauten und neubauähnlichen Umbauten Fluchtwege auf der bahnabgewandten Seite vorzusehen.

² Zudem sind in diesen Baufeldern sowie in Baufeld D7 neue Nutzungen mit schwer evakuierbaren Personen wie beispielsweise Kindertagesstätten, Kindergärten oder Altenwohnheime nur zulässig, wenn ein ausreichender Schutz nachgewiesen werden kann.

³ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind die Massnahmen zur Störfallvorsorge von der für die Störfallvorsorge zuständigen kantonalen Stelle genehmigen zu lassen.

Art. 9 Grundmasse und Wohnanteil

Baufeld	Ausnützungsziffer max. %	Anrechenbare Geschossfläche (aGF) max. m ²	Wohnanteil min. %	Freiflächenziffer min. %	Gebäudehöhe h1 Hauptgebäude max. m.ü.M.	Grenzabstand min. m
A1	230		33	30	460	8,0
A2	210		80	40	457	8,0
A3	80		80	50	454	7,0
A4	110		0	15	459	3,5
A5	200		0	35	460	3,5
A6	180		0	10	460	3,5
A7	140		0	5	460	3,5
A8	110		0	15	455	3,5
A9	110		80	50	455	7,0
A10	160		0	30	460	8,0
B1	190		33	45	460	8,0
B2	210		80	40	456	8,0
B3	90		80	50	453	7,0
B4	300		33	15	459	8,0
B5	180		0	30	456	8,0
B6	150		80	50	453	8,0
B7	240		0	20	459	8,0
B8	350		0	20	460	8,0
B9	130		0	30	454	7,0
C1	290		0	5	460	3,5
C2	130		70	50	457	8,0
C3	70		0	60	457	8,0
C4	120		80	50	457	8,0
C5	260		0	5	460	3,5
D1	200		0	35	463	9,0



D2	250		0	40	463	9,0
D3	240		80	35	463	9,0
D4	220		0	40	463	9,0
D5	210		80	35	463	9,0
D6		21 000	0	0	gem. Art. 12	9,0
D7		32 900	50	25	gem. Art. 12	9,0
D8.1		23 600	0	10	464	9,0
D8.2		22 100	0	10	gem. Art. 12	9,0
D9	240		80	30	464	9,0
D10	260		0	20	464	9,0
D11- D13		57 300	50	25	gem. Art. 12	9,0
D14		13 400	0	10	gem. Art. 12	9,0
D15		40 000	0	10	gem. Art. 12	9,0
E1	90		80	45	454	7,0
E2	90		80	50	454	7,0
E3	90		0	10	454	7,0

Art. 10 Ausnützung

Abs. 1 unverändert

² Je nach Anordnung der Abstellplätze verändert sich die Ausnützung im jeweiligen Baufeld wie folgt:

- Mit jedem neu erstellten überdeckten oberirdischen Abstellplatz vermindert sich die anrechenbare Geschossfläche um 12,5m².
- In den Baufeldern A4 und A7 erhöht sich die anrechenbare Geschossfläche für jeden aufgehobenen Abstellplatz im jeweiligen oberirdischen Parkhaus um 12,5m².
- Soweit Abstellplätze in bestehenden Geländemulden angelegt werden und unter dem gestalteten Terrain liegen, werden sie den unterirdischen Plätzen zugerechnet.

Abs. 3 unverändert

⁴ In den Baufeldern D6 und D7 werden die im Plan bezeichneten schützenswerten und historischen Bauten nicht an die maximale Ausnützung gemäss Art. 9 angerechnet, solange sie in ihren wesentlichen Teilen (Fassaden, Dachflächen, Tragstruktur, die Hallen zudem in ihrem räumlichen Ausdruck) erhalten bleiben. In den Hallenbauten sind untergeordnete Einbauten mit einer zusätzlichen Ausnützung von 1050 m² in Baufeld D6 und 250 m² in Baufeld D7 zulässig.

Art. 11 Freiflächenziffer

Abs. 1 und 2 unverändert

³ In den Baufeldern A5, D3, D4, D7 und D11–D13 ist im Rahmen der Freiflächenziffer je ein Kleinstpark von mindestens 350m² Fläche anzulegen. Die Kleinstparks müssen öffentlich zugänglich sein, eine geeignete Form aufweisen und dürfen nicht unterkellert werden.

Abs. 4 unverändert



⁵ In den Baufeldern D7 und D11–D13 sind zur Gewährleistung einer natürlichen Versickerung sowie zur Sicherstellung einer angemessenen Begrünung mindestens 30% der nicht überbauten Baufeldflächen von Unterbauung freizuhalten und entsprechend zu gestalten und auszurüsten.

⁶ In den Baufeldern D6, D7, D8.2 und D11 bis D15 ist bei den Freiflächen der Versiegelungsgrad auf das notwendige Minimum zu beschränken.

Art. 12 Höhe

¹ Für die höchstzulässige Gebäudehöhe von Hauptgebäuden gelten unter Vorbehalt von Abs. 2 die in Art.9 festgelegten Koten (h1).

Abs. 2 unverändert.

³ In den Baufeldern D6, D7, D8.2, D11–D13, D14 und D15 gilt gemessen ab dem gewachsenen Boden eine maximale Gebäudehöhe für Hauptgebäude von 25 m.

⁴ Baulinien und Baubegrenzungslinien führen nicht zu einer Beschränkung der Gebäudehöhe im Sinne von § 278 f. PBG.

Art. 13 Geschosszahl

Abs. 1 unverändert

² In den Baufeldern D8.2, D14 und D15 sind anrechenbare Räume in maximal zwei Untergeschossen zulässig, sofern diese gebäudeintern über Atrien und dergleichen belichtet werden können oder keine natürliche Belichtung erfordern. Diese Nutzfläche darf insgesamt höchstens der Fläche innerhalb der jeweiligen Baubegrenzungslinien entsprechen. Diese Nutzfläche ist nicht an die maximale aGF gemäss Art. 9 anrechenbar.

³ In den im Plan als publikumsorientierte Erdgeschossnutzung bezeichneten Bereichen in den Baufeldern B4, B7, B8, D4, D5, D10 und D11–D13 sind in maximal einem Untergeschoss anrechenbare Nebenräume von publikumsorientierten Nutzungen (z. B. Garderoben, Toiletten usw.) zulässig, sofern diese gebäudeintern belichtet werden können oder keine natürliche Belichtung erfordern. Diese Nutzfläche ist nicht an die maximale aGF gemäss Art. 9 anrechenbar.

⁴ In den übrigen Baufeldern sind keine anrechenbaren Unter- und Dachgeschosse zulässig, soweit diese nicht ein Vollgeschoss ersetzen.

Art. 15 Baubegrenzungslinien

Abs. 1 unverändert

² Wo dies im Plan bezeichnet ist, sind Gebäude auf die Baubegrenzungslinie zu stellen. In den Baufeldern D11–D13, D14 und D15 gilt diese Vorschrift für das Erdgeschoss und die ersten zwei Obergeschosse.

³ Arkaden sind mit einer Tiefe von 4m ab Baubegrenzungslinie und einer lichten Höhe von mindestens 4,5m ab gestaltetem Terrain auszubilden.

Art. 16 Bereiche mit beschränkter Bebaubarkeit

Abs. 1 aufgehoben

Abs. 2 unverändert

³ Im Baufeld D8.1 darf der im Plan eingetragene Bereich C nur oberirdisch und unter Beachtung einer lichten Durchfahrtshöhe von 4,5m überbaut werden.

Abs. 4 unverändert

⁵ Südwestlich des Baufeldes D8.1 darf der im Plan eingetragene Bereich E ohne Beachtung von Abstandsvorschriften als neuer Standort für das verschobene Gebäude Assek.-Nr. 278 (Affolternstrasse 52) beansprucht werden. Im Zusammenhang mit der Verschiebung darf das bestehende Untergeschoss durch ein neues, nicht anrechenbares Untergeschoss ersetzt werden, das den gewachsenen Boden an keiner Stelle mehr als 1.50m überragen darf. Der bestehende westseitige Anbau ist ersatzlos abzubauen. Bauliche Änderungen des verschobenen Gebäudes im Rahmen des bestehenden Volumens sind



zulässig. Im Erdgeschoss sind auf einer Fläche von mindestens 200m² ausschliesslich publikumsorientierte Nutzungen wie Läden und Restaurants gestattet. Im Übrigen sind höchstens mässig störende Nutzungen zulässig. Wohnnutzungen sind nicht gestattet. Die für die Ausnutzungsziffer anrechenbare Geschossfläche wird weder einem Baufeld zugerechnet, noch darf sie bei einem Abbruch des Gebäudes kompensiert werden.

⁶ Zwischen den Baufeldern D11–D13 und D15 sind in dem im Plan eingetragenen Bereich F maximal zwei Passerellen zur funktionalen Verbindung der Gebäude zulässig. Es ist eine lichte Durchfahrts- höhe von 4,5 m zu gewährleisten. Die so geschaffene Geschossfläche belastet das Baufeld D15.

⁷ In den im Plan eingetragenen Bereichen G (Teilgebiet D) dürfen die Baubegrenzungslinien entlang der Therese-Giehse-Strasse unterirdisch bis zur Verkehrsbaulinie überstellt werden. Zur Ermöglichung von Baumpflanzungen müssen dabei mindestens folgende Flächenanteile der Bereiche G (Teilgebiet D) von Unterbauung freigehalten werden:

- Bereich G im Baufeld D8.2: 40%
- Bereich G im Baufeld D11–13: 30% der dreieckförmigen Vorzone am Nordende der Therese Giehse-Strasse
- Bereich G im Baufeld D14 und D15: 20% der Vorzone gegenüber dem Max-Frisch-Platz

Art. 18 Hochhäuser

¹ Im Teilgebiet D und Baufeld A6 sind ungeachtet der in Art. 9 festgesetzten Höhenkoten Hochhäuser gestattet, sofern die Voraussetzungen von § 284 PBG erfüllt sind.

² An den im Plan bezeichneten Lagen ist im Baufeld D8.2 eine Gesamthöhe von maximal 54 m, im Baufeld D15 eine Gesamthöhe von maximal 80 m und in den Baufeldern D6 und D11 bis 13 eine Gesamthöhe von maximal 45 m für Hochhäuser zulässig.

Art. 19 Gestaltung

¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass in den Baufeldern A4, A5, A6, A7, A8, C1, C5 und E3 eine gute und im Übrigen eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.

² Für die Baufelder D7 und D11–D13 ist bei einer etappierten Realisierung jeweils mit dem Baugesuch konzeptionell darzulegen, wie die Vorgaben zum Freiraum und die arealinterne Erschliessung bis zum Endausbau über das ganze Baufeld sichergestellt werden können.

³ An der Therese-Giehse-Strasse zwischen Max-Frisch-Platz und Sophie-Täuber-Strasse ist die gewerblich nutzbare Vorzone der Gebäude zwischen der Baubegrenzungslinie und öffentlichem Weg als Kiesbelag auszuführen. Davon ausgenommen sind untergeordnete Flächen für Zu- und Ausfahrten. Die Baumreihe auf öffentlichem Grund ist mit einer weiteren Baumreihe auf Privatgrund zu ergänzen.

Art. 20 Dachgestaltung

Abs. 1 und 2 unverändert

³ In den Teilgebieten B und D sowie in den Baufeldern A1, A2, A3, A9, A10, C2, C4, E1 und E2 dürfen Dachaufbauten auf Hauptgebäuden insgesamt nicht breiter als ein Fünftel der betreffenden Fassadenlänge und, ausgenommen Kamine, nicht höher als 3m sein. Brüstungen und andere für die Benützung als begehbare Terrassen nötige Einrichtungen sind, soweit erforderlich, von der Längenbeschränkung ausgenommen.

⁴ In den Baufeldern D6, D7, D11–D13, D14 und D15 sind mindestens 50% der Dachflächen als begehbare Terrassen für den Aufenthalt auszurüsten und intensiv zu begrünen. Bei Hochhäusern, den schützenswerten und den historischen Bauten entfällt diese Pflicht.

⁵ Der nicht als begehbare Terrasse genutzte Bereich eines Flachdachs ist ökologisch wertvoll zu begrünen, auch dort, wo Solaranlagen installiert sind. Die Pflicht, ökologisch wertvoll zu begrünen, besteht, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist.



Art. 21a Lokalklima

Die Bauten und Anlagen sowie Freiräume in den Baufeldern D6, D7, D8.2, D11–D13, D14 und D15 sind so zu gestalten, dass eine übermässige Erwärmung der Umgebung möglichst vermieden werden kann. Mit dem Baugesuch muss aufgezeigt werden, welche Auswirkungen die geplanten Neubauten und Veränderungen im Freiraum auf das Lokalklima haben und mit welchen kompensatorischen Massnahmen zur Hitzeminderung beigetragen wird.

3. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Art. 23 Trassees für den öffentlichen Verkehr und Strassen

Abs. 1 unverändert

² Die Zu- und Wegfahrt für die Parkierung und den Güterumschlag muss über die Haupterschliessungs- und die Erschliessungsstrassen erfolgen. Für die Anlieferung sind die in den Richtlinien zusätzlich vermerkten Strassen nutzbar. Eine direkte Erschliessung über die nördliche Strassenseite der Binzmühlestrosse (West) sowie ab den Hauptverkehrsstrassen ist nur gestattet, soweit die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.

Abs. 3 unverändert

Art. 24 Etappierung der Haupterschliessungs- und Erschliessungsstrassen

Abs. 1 unverändert

² Erstellung und Ausbau der Erschliessungsstrassen haben spätestens gemäss Etappierungskonzept (Anhang 9) zu erfolgen. Vorbehalten bleiben die Strassen zwischen den Baufeldern C1 und C5, die nur bzw. erst dann zu erstellen oder auszubauen sind, wenn dies mit den betrieblichen Bedürfnissen (Überbauung gemäss Art. 16 Abs. 1 bzw. Arealsicherung) zu vereinbaren ist.

Abs. 3 unverändert

[Art. 29 Energie]

Abs. 1 unverändert

² Abweichend von Abs. 1 müssen Neubauten in den Baufeldern D6, D7, D8.2, D11–D13, D14 und D15 die Anforderungen der Wärmedämmvorschriften der Baudirektion des Kantons Zürich, Ausgabe 2009, Abschnitt II. Teil 1, um mindestens 30% unterschreiten oder mindestens dem Grenzwert für den gewichteten Endenergiebedarf für Raumwärme, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung des Minergie-P Standards, Ausgabe 2017, entsprechen. Neubauten haben zudem den oberen Grenzwert für Graue Energie gemäss Minergie-Eco, Ausgabe 2018, einzuhalten. Der Stadtrat ist befugt, bei Änderungen der Minergie-Standards oder der Wärmedämmvorschriften die jeweils aktuelle Fassung für massgeblich zu erklären.

³ Abweichend von Abs. 1 müssen Umbauten in den Baufeldern D6, D7, D8.2, D11–D13, D14 und D15 die Anforderungen der Wärmedämmvorschriften der Baudirektion des Kantons Zürich, Ausgabe 2009, für Neubauten, Abschnitt II. Teil 1, einhalten oder mindestens dem Grenzwert für den gewichteten Endenergiebedarf für Raumwärme, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung des Minergie-Standards für Umbauten, Ausgabe 2017, entsprechen. Diese Vorgaben gelten, soweit deren Einhaltung technisch möglich und wirtschaftlich tragbar sowie mit den Schutzziele zu vereinbaren ist. Der Stadtrat ist befugt, bei Änderungen der Minergie-Standards oder der Wärmedämmvorschriften die jeweils aktuelle Fassung für massgeblich zu erklären.

⁴ Der Energiebedarf für Raumheizung und Warmwasser ist durch Fernwärme zu decken, soweit er nicht durch erneuerbare Energien oder Abwärme gedeckt wird. Andere Energieträger sind zulässig, falls keine Fernwärme zur Verfügung steht.

⁵ Von der Pflicht zum Anschluss an die Fernwärme gemäss Abs. 4 kann abgesehen werden, wenn bei einem Kältebedarf die kombinierte Bereitstellung von Wärme und Kälte im Vergleich zu einem Anschluss an die Fernwärmeanschluss und einer separaten Kältebereitstellung technisch und hinsichtlich der 2000-



32 / 32

Watt-Leitkriterien Primärenergieverbrauch und Treibhausgasemissionen gleichwertig und zudem wirtschaftlicher ist.

Art. 30 Regenabwasser

¹ Das im Planungsgebiet anfallende unverschmutzte Regenabwasser ist in geeigneter Weise Retentionsflächen, Vorflutern oder dem Grundwasser zuzuführen.

² Regenabwasser, das nicht versickert werden darf, ist im Sinne von Art. 7 des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes vom 24. Juni 1991 und nach Massgabe des generellen Entwässerungsplans abzuleiten.

[Art. 37 Bestehende Abstellplätze bzw. Fahrten für die Gebäude 87S und 550 des Baufeldes D6/D7]

² Diese von Art. 27e Abs. 3 abweichende Übergangsregelung gilt bis zum 31. Dezember 2025.

Mitteilung an den Stadtrat

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat