



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 20. März 2024

GR Nr. 2024/110

Amt für Städtebau, Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Zonenplanänderung und Änderung Ergänzungsplan Waldabstandslinien «Werkhof Bederstrasse», Zürich-Enge, Kreis 2

1. Zweck der Vorlage

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO, AS 700.100) «Werkhof Bederstrasse» schafft die planungsrechtliche Grundlage für den Ausbau des bestehenden Werkhofs.

Mit dieser Weisung beantragt der Stadtrat dem Gemeinderat, die BZO-Teilrevision «Werkhof Bederstrasse», Zonenplanänderung und Änderung des Ergänzungsplans Waldabstandslinien, festzusetzen.

2. Geltungsbereich der BZO-Teilrevision

Der bestehende Werkhof ist Teil der städtischen, 39 502 m² grossen Parzelle Kat.-Nr. EN2496 in Zürich-Enge. Ein grosser Teil der Parzelle wird als Park «Klopstockwiese» genutzt und ist im Zonenplan einer Freihaltezone FP zugeteilt. Ein Teil der Parzelle ist der Zone Wald sowie der Freihaltezone F zugewiesen.

Eingezont wird eine 2400 m² grosse Teilfläche des Werkhofes Bederstrasse. Der im Süden der Parzelle liegende und an die Bederstrasse grenzende Werkhof ist einer Freihaltezone F zugewiesen. Im Norden und Osten grenzt der Werkhof an die Zone Wald. Die Grösse und Lage des Geltungsbereichs resultiert aus den heutigen Ausmassen des Werkhofs, der Berücksichtigung eines Waldabstandes von 15 m im Norden und einer Berücksichtigung der bestehenden westseitigen Baulinie. Zudem gehört die Umzonung des Waldfortsatzes von 445 m² in eine Freihaltezone auch zum Geltungsbereich dieser BZO-Teilrevision.



Abbildung 1: Situation Katasterplan mit Geltungsbereich der BZO-Teilrevision



3. Ausgangslage

Zu den Aufgaben des Tiefbauamtes der Stadt Zürich (TAZ) gehört die Planung, der Bau und Unterhalt von Strassen, Brücken, Plätzen, Wegen usw. auf öffentlichen Grund sowie die Stadt- und Strassenreinigung. Dies organisiert das TAZ in der Stadt gebietsweise für die Gebiete Nord, Ost, West und Süd. Jedem Gebiet ist ein Werkhof zugeordnet. Der Werkhof Bederstrasse dient der Aufgabenerfüllung im Gebiet Süd. Zusätzlich ist nur der Standort Bederstrasse gesamtstädtisch für die Lagerung der städtischen Festmöblierung sowie der Terror-Elemente der Stadtpolizei im alten EWZ-Notstrombunker zuständig.

Das TAZ muss aufgrund neuer städtischer Vorschriften zum Schutz der Fahrzeugabstellplätze einen offenen Unterstand für die Fahrzeuge erstellen. Die Ausbaumöglichkeiten für standortgebundene Bauten und Anlagen sind bereits ausgeschöpft und das Bauvorhaben ist zum heutigen Zeitpunkt aus planungsrechtlicher Sicht nicht bewilligungsfähig. Im Hinblick auf die Aufgabenerfüllung ist das TAZ mindestens auf die bisher benötigte Grundfläche des Werkhofs angewiesen.

Vor diesem Hintergrund wurden verschiedene Massnahmen geprüft. Eine Aufhebung des Werkhofs Bederstrasse und somit eine Verteilung der TAZ-Tätigkeiten auf die übrigen drei Standorte in der Stadt Zürich ist wegen den längeren Distanzen zu den übrigen Werkhöfen ökologisch und ökonomisch nicht sinnvoll sowie organisatorisch nicht möglich. Am Standort Bederstrasse, respektive in der näheren Umgebung, muss das TAZ aufgrund der Erreichbarkeit zwingend über einen vierten Werkhof verfügen.

Im Hinblick auf die Erreichbarkeit der TAZ-Standorte wurden sodann mögliche Ersatzstandorte im Perimeter Wiedikon/Enge von Immobilien Stadt Zürich geprüft: Schule Rebhügel, Schule Gabler, Schule Lavater, Schule Bachtobel und Standort Manessestrasse. Die Prüfung ergab, dass keiner der aufgeführten Standorte als Ersatzstandort geeignet ist. Bei allen geprüften Ersatzstandorten müssten sehr hohe Investitionskosten (15–25 Millionen Franken) getätigt werden. Im Weiteren müsste durch den Abriss des bestehenden funktionierenden Werkhofs eine Vernichtung von grauer Energie (Energie, welche für die Erstellung von Gebäuden benötigt wird) in Kauf genommen werden, was dem städtischen Ziel Netto-Null Treibhausgasemissionen bis 2035 entgegenlaufen würde. Zusätzlich ist die Erschliessung über engere Nebenstrassen oder über eine Hauptstrasse, die ein heute schon sehr hohes Verkehrsaufkommen aufweist, nicht zweckmässig. Ausserdem wird bei allen Standorten, bei denen die Nachbarschaft einen hohen Wohnanteil aufweist, aus Gründen der Verkehrssicherheit eine Umsetzung aufgrund grossen LKWs sowie den dadurch entstehenden Emissionen/Immissionen nicht möglich sein. Da die Ersatzstandorte auf Parzellen mit bestehenden, teilweise denkmalgeschützten Liegenschaften realisiert werden müssten, würde auch deren Umsetzung aufgrund der denkmalpflegerischen Anforderungen erschwert oder verunmöglicht.

Der aktuelle TAZ-Standort Werkhof Bederstrasse besteht seit Mitte des 19. Jahrhunderts und erweist sich – ausser hinsichtlich der aktuellen Zonierung – als ein idealer Standort. Beim bestehenden, funktionierenden Werkhof müssen keine hohen Investitionen getätigt werden und die Emissionen/Immissionen des Betriebes sind aufgrund des baulichen und stadträumlichen

Kontextes nicht problematisch. Abschliessend macht die Erschliessung durch eine Hauptstrasse, bei der das Verkehrsaufkommen nicht zu hoch ist, den jetzigen Standort an der Bederstrasse zu einem idealen Standort. Auch wenn bestehende Baulinien zu Baubeschränkungen führen und die geplante Zonenplanänderung aus Rücksicht auf ökologische und naturschützerische Aspekte nicht den vollen Werkhofbereich umfassen kann, ist die Zonenplanänderung für den Weiterbetrieb und den vorschriftsgemässen Ausbau des Werkhofs notwendig.

Der schmale südöstliche Waldfortsatz weist heute zu wenig Waldcharakter auf, weshalb eine Bereinigung im Sinne einer Umzonung zur Freihaltezone angezeigt ist.

4. Planungsrechtliche Situation

Der Perimeter der vorliegenden BZO-Teilrevision «Werkhof Bederstrasse» liegt gemäss rechtskräftiger BZO der Stadt Zürich grösstenteils in der Freihaltezone F. Im Osten ist er der Zone Wald zugeteilt. Im Norden, Osten und Westen grenzt der Geltungsbereich an die Freihaltezone F, mit Ausnahme eines kurzen Abschnittes, der im Norden an die Zone Wald grenzt. Im Süden liegt eine fünfgeschossige Wohnzone mit 90 Prozent Wohnanteil.

Im kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen ist der Werkhof Bederstrasse in der Richtplankarte als bestehende Werkbaute aufgeführt.

5. Gegenstand der BZO-Teilrevision

5.1 Änderung des Zonenplans

Die oben erwähnte Entwicklung des Werkhofs ist gemäss heutiger Zonierung nicht möglich. Daher ist folgende neue Zonenzuweisung vorgesehen:

Einzonung von 2400 m² von der Freihaltezone F in eine dreigeschossige Zone für öffentliche Bauten Oe3.

Umzonung von 445 m² von der Zone Wald in eine Freihaltezone FP.

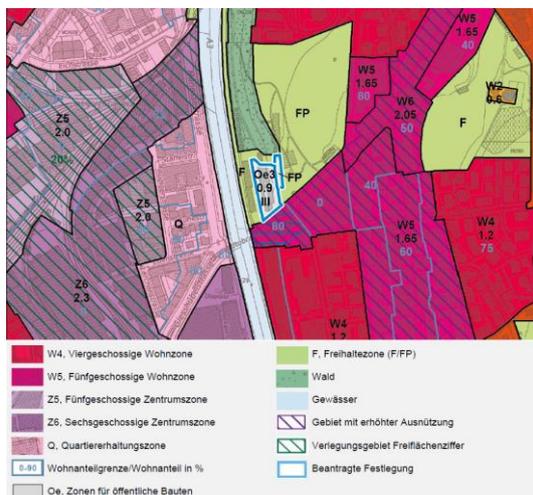


Abbildung 2: Beabsichtigte Zonenplanänderung

5.2 Änderung des Ergänzungsplans Waldabstandslinien

Aktuell sind gegenüber dem Zoneintrag Wald im Norden und Osten keine Waldabstandslinien festgelegt. Gemäss gesetzlichen Vorgaben muss bei der Revision von Nutzungsplänen der Wald festgestellt und die Waldgrenze in den Zonenplan eingetragen werden, wo Bauzonen an Wald grenzen oder in Zukunft grenzen werden (Art. 10 und 13 Bundesgesetz über den Wald [Waldgesetz, WaG; SR 921.0]) Gestützt auf die Waldfeststellung sind in den Bauzonen Waldabstandslinien festzulegen (§ 66 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz [PBG, LS 700.1]). Die rechtsgültige Festsetzung der Waldgrenze erfolgte durch den Waldforstmeister des Amts für Landschaft und Natur (ALN) des Kantons Zürich am 12. Oktober 2022. Mit der Festsetzung der Waldabstandslinien wird der Wald statisch, und der einzuhaltende Abstand zum Wald wird planerisch festgesetzt.

Im Bereich der nördlich angrenzenden Waldfläche wird eine Waldabstandslinie von 15 m festgelegt. Gemäss der Waldfeststellung des ALN des Kantons Zürich hat der schmale, ostseitig an den Werkhof angrenzende Waldfortsatz heute zu wenig Waldcharakter. Bei der Waldfeststellung wurde dieser Streifen entsprechend aus dem Waldareal entlassen. Dementsprechend kann die Umzonung der kleinen Fläche von einer Zone Wald in eine Freihaltezone FP vorgenommen werden. Der Abstand der Waldabstandslinie zur Waldgrenze nimmt Rücksicht auf Objekte des kommunalen Naturschutzes im Waldbereich und umfasst 15 m.



Abbildung 3: Beabsichtigte Waldabstandslinie

6. Ausgleich planungsbedingter Vorteile

Die Zuweisung der Fläche von 2400 m² von einer Freihaltezone F in eine Zone für öffentliche Bauten Oe3 als Planungsmassnahme stellt eine abgabepflichtige Einzonung im Sinne des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG, LS 700.9) dar. Damit erhebt der Kanton eine Mehrwertabgabe (§ 2 Abs. 1 MAG). Die Mehrwertprognose erfolgte durch das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich. Der prognostizierte Mehrwert beträgt insgesamt Fr. 3 585 912.–, woraus eine prognostizierte Mehrwertabgabe von Fr. 717 182.– resultiert.



5/7

Die Umzonung der heute dem Wald zugewiesenen Teilfläche in eine Freihaltezone FP löst keine Mehrwertabgabe aus.

7. Ortsbild- und Denkmalschutz

Im Bundesinventar der schützenswerten Ortbilder von nationaler Bedeutung der Schweiz (ISOS) liegt der Perimeter der vorliegenden BZO-Teilrevision in der Umgebungszone «Sihlraum» mit Erhaltungsziel a. Für eine Umgebungszone mit Erhaltungsziel a gilt: *«Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche. Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten bewahren, störende Veränderungen beseitigen»*. Konkret wird es wie folgt erläutert: *«Im Stadtzentrum kanalisiertes Bett mit mehrheitlich grasbewachsenen Böschungen sowie teils mit durch Baumreihen akzentuierten Promenaden; stadtauswärts weites, ebenes Wiesengelände, geteilt durch mäandrierenden Flusslauf in Allmend Brunau und Wollishofer Allmend; beim Sihlhölzli Verlegung des Flusslaufs nach Osten wegen Tieflegung der linksufrigen Zürichseebahn, 1918-27; wichtiges Naherholungsgebiet.»* Ein Grossteil des Bestands wurde bereits 1865 erstellt und gehört somit zu den ältesten Bauten entlang des Sihlufers auf städtischem Gebiet. Sie stehen im siedlungshistorischen Zusammenhang mit der gewerblich geprägten Bebauung entlang der Sihl in diesem Bereich. Die Denkmalpflege der Stadt Zürich schätzt ein, dass das bestehende Erhaltungsziel wie folgt konkretisiert werden kann: Die Beschaffenheit und die landschaftsgestalterischen und ökologischen Qualitäten der begrünt und mit Bäumen bewachsenen Böschung inkl. Fuss- und Veloweg, die nördlich angrenzende Waldfläche und die östliche angrenzende Parkfläche sind zu erhalten. Unter Berücksichtigung des Erhaltungsziels a wäre ein Rückbau des Werkhofs zwar denkbar, die Gebäude sind in der ISOS-Ortsbildaufnahme jedoch weder als störend noch als wertneutraler Hinweis verzeichnet. Die Anliegen des ISOS waren Gegenstand der raumplanerischen Interessenabwägung (siehe Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV, Kap. 6, und unten Schlussbemerkung).

Überkommunale Schutz- und Inventarobjekte werden durch die BZO-Teilrevision nicht tangiert.

Betreffend kommunale Schutz- und Inventarobjekte sind nur Nr. KSO-34 «Moräne Giesshübel» und KSO-39.09 «Alpensegler-Objekt Wald entlang Sihlpromenade (Höhe Sihlberg) mit Wildkirsche» von der BZO-Teilrevision tangiert. Jedoch beeinträchtigt die vorliegende BZO-Teilrevision beide Objekte nur gering.

8. Klimaschutzziel Netto-Null

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme ermöglicht den langfristigen Erhalt der Bestandesbauten des Werkhofs. Der Werkhof muss nicht durch einen Ersatzneubau an einem anderen Ort ersetzt werden. Dadurch können indirekte Treibhausgas-Emissionen (graue Energie), die durch einen Ersatzneubau entstehen würden, vermieden werden. Der geplante Fahrzeugunterstand soll begrünt und mit einer Fotovoltaikanlage versehen werden.

9. Öffentliches Mitwirkungsverfahren

Die BZO-Teilrevision «Werkhof Bederstrasse» wurde gemäss § 7 PBG vom 10. Juli bis und mit 8. September 2023 öffentlich aufgelegt. Während der Dauer der öffentlichen Auflage wurden keine Einwendungen eingereicht.



10. Vorprüfung durch die kantonalen Behörden

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

Die Absicht, das bestehende Werkhofareal gestützt auf die Richtplaneinträge seiner sinngemässen Zonierung zuzuweisen, wurde als nachvollziehbar eingeschätzt. Mit dem Planungsvorhaben können die übergeordneten Richtplanfestlegungen in der Nutzungsplanung grundeigentümerverbindlich verankert werden. Zu den Themen Hochwasserschutz und Lärmschutz beantragt der Kanton Anpassungen und Präzisierungen im Erläuterungsbericht. Unter Berücksichtigung dieser Auflagen wurde eine Genehmigung der Vorlage in Aussicht gestellt.

11. Regulierungsfolgenabschätzung

Gemäss Verordnung über die Verbesserung der Rahmenbedingungen für KMU vom 9. März 2011 (AS 930.100) soll bei städtischen Erlassen auf die Verträglichkeit für KMU geachtet werden. Die Regulierungsfolgenabschätzung im Hinblick auf KMU ergibt Folgendes:

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

12. Schlussbemerkung

Der seit 1865 in Betrieb stehende Werkhof Bederstrasse dient der Aufgabenerfüllung des TAZ und ist standortgebunden. Im kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen ist der Werkhof als bestehende Werkbaute eingetragen. Mit der vorliegenden BZO-Teilrevision und der darin enthaltenen Festlegung der Waldabstandslinien wird die planungsrechtliche Grundlage geschaffen, um die betrieblich notwendige und im öffentlichen Interesse liegende Realisierung eines nötigen Ausbaus des bestehenden Werkhofs zu ermöglichen.

Die vorliegende BZO-Teilrevision «Werkhof Bederstrasse» hält die Grundsätze der Raumplanung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes, die Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes sowie die Festlegungen des kantonalen und regionalen Richtplans sowie der kommunalen Richtpläne ein.

Den Anliegen des ISOS und dem Interesse des Landschaftsschutzes, dem Interesse des Erhalts des im regionalen Richtplan eingetragenen ökologischen Vernetzungskorridors sowie dem Interesse nach einem Erhalt der heutigen Freihaltezone F wird insofern Rechnung getragen, als dass die Einzonung der Freihaltezone F in eine Zone für öffentliche Bauten Oe3 auf der Westseite – in gebührendem Abstand zum Sihlufer – erst ab der bestehenden rechtskräftigen Baulinie erfolgt und flächenmässig auf die kleinstmögliche Fläche (2400 m²) beschränkt wird. Diese Planungsmassnahme trägt auch der Bedeutung der entlang des Sihlufers führenden Fussverbindung mit erhöhter Aufenthaltsqualität Rechnung. Lage und Ausmass der vorgesehenen Einzonung in eine Zone für öffentliche Bauten und deren bauliche Möglichkeiten



7/7

nach Art. 24a Abs. 1 BZO berücksichtigen die Gegebenheiten der Umgebung in angemessener Weise.

Aus diesen Gründen ist die vorliegende Planungsmassnahme rechtmässig, zweckmässig und angemessen.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Der Zonenplan Mst. 1:5000 wird gemäss Beilage 1 geändert.**
- 2. Der Ergänzungsplan Waldabstandslinien Mst. 1:1000 wird gemäss Beilage 2 ergänzt.**
- 3. 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 Zürichs sowie in der Amtlichen Sammlung zu veröffentlichen.**
- 4. Der Stadtrat setzt die Änderungen gemäss Ziffern 1 und 2 nach Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.**

Unter Ausschluss des Referendums:

- 5. Vom Bericht nach Art. 47 RPV (Beilage 3) wird Kenntnis genommen.**

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartments übertragen.

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Die Stadtschreiberin
Dr. Claudia Cuche-Curti