



Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Änderung Ergänzungsplan und
Bauordnung «Kernzone Ottenweg»
Zürich Seefeld, Kreis 8, Kanton Zürich

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV



Herausgeberin:
Amt für Städtebau (AfS)
Arealentwicklung & Immobilienökonomie

Beteiligte Ämter der Stadt Zürich:
Amt für Städtebau
Rechtsdienst Hochbaudepartement

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

stadt-zuerich.ch/hochbau

Inhalt

1	Ziele und Inhalte des Erläuterungsberichts	4
2	Ausgangslage	5
2.1	Anlass	5
2.2	Ziele der BZO-Teilrevision	5
2.3	Situation	6
2.4	Bau- und Zonenordnung	8
2.5	Prüfung zusätzlicher Überbaumöglichkeiten	9
3	Gegenstand der BZO-Teilrevision	11
3.1	Änderung des Ergänzungsplans «Kernzone Ottenweg»	11
3.2	Änderung der Bauordnung	12
3.3	Kantonaler Richtplan	12
3.4	Regionaler Richtplan	13
3.5	Kommunaler Richtplan	15
3.6	Weitere übergeordnete Gesetze und Grundlagen	16
4	Sachthemen / Auswirkungen	17
4.1	Bauzonenkapazität und –reserve	17
4.2	Mehrwertausgleich	17
4.3	Ortsbild-, Denkmal-, Natur- und Landschaftsschutz	18
4.4	Archäologie	21
4.5	Verkehr und Erschliessung	21
4.6	Freiraumversorgung	21
4.7	Öffentliche Infrastruktur	22
4.8	Naturgefahren	22
4.9	Umwelt	23
5	Interessensabwägung	29
6	Verfahren	34
6.1	Öffentliche Auflage	34
6.2	Kantonale Vorprüfung	34
6.3	Überarbeitung	34
6.4	Festsetzung Gemeinderat	34
6.5	Weiteres Verfahren	34

1. Ziele und Inhalte des Erläuterungsberichts

Nebst Planunterlagen und Vorschriften gehört zur Nutzungsplanung ein Erläuterungsbericht (Art. 47 Raumplanungsverordnung, RPV ¹).

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

¹ vom 28. Juni 2000, SR 700.1

2. Ausgangslage

2.1 Anlass

Das Geviert rund um den Ottenweg ist anlässlich der BZO-Teilrevision 2016 von der Quartiererhaltungszone Q I/3a in die neu eingeführte «Kernzone Ottenweg» umgezont worden.

Gegen die im Kernzonenplan Ottenweg auf den Grundstücken Feldeggstrasse 87 und Ottenweg 11 / Delphinstrasse 23 getroffenen Festlegungen wurde jeweils im Zusammenhang mit der BZO-Teilrevision 2016 Rekurs erhoben. Einzelne Rügepunkte wurden teilweise gutgeheissen und die Planungsbehörde zur Bereinigung im Sinne der erfolgten Rechtsmittelentscheide angewiesen.

In Bezug auf die Liegenschaft Ottenweg 11 / Delphinstrasse 23 wird die Planungsbehörde aufgefordert, einen zusätzlichen Baubereich im Innenhof der Parzelle festzusetzen, weil für die Freihaltung des Innenhofs keine überwiegenden Interessen des Ortsbildschutzes geltend gemacht werden konnten (Entscheid des Baurekursgerichts vom 24. August 2018, BRGE I Nr. 0129/2018). Mit der neu eingeführten «Kernzone Ottenweg» war für die Liegenschaft Ottenweg 11 / Delphinstrasse 23 lediglich ein Baubereich entlang des Ottenwegs mit einer möglichen Gebäudegrundfläche von 290 m² und vier Geschossen vorgesehen. Der ebenfalls auf dem gleichen Grundstück liegende Innenhof war nicht zur Bebauung vorgesehen.

Hinsichtlich der Liegenschaft Feldeggstrasse 87 soll im Rahmen einer Interessenabwägung die vorgesehene Profilerhaltungslinie noch einmal überprüft und gegebenenfalls anstelle der Profilerhaltungslinie ein angemessener Baubereich festgesetzt werden (Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 27. März 2019, VB.2018.00629). Im Rahmen der BZO-Teilrevision 2016 wurde das bestehende Gebäude der Liegenschaft Feldeggstrasse 87 aufgrund seiner für das Ortsbild wesentlichen äusseren Erscheinung, Volumetrie und Lage mit einer Profilerhaltungslinie belegt.

Die Entscheide des Baurekurs- bzw. Verwaltungsgerichts sind rechtskräftig und bilden somit die Grundlage für die vorliegende BZO-Teilrevision «Kernzone Ottenweg». Die im Rahmen der Rechtsmittelverfahren beteiligten Gerichte (Baurekurs- und Verwaltungsgericht) halten indes ausdrücklich fest, dass die seinerzeitige Festsetzung der Kernzone Ottenweg rechtmässig ist. Mit STRB Nr. 12/2020 wurde die Kernzone Ottenweg am 8. Januar 2020 in Kraft gesetzt.

2.2 Ziele der BZO-Teilrevision

Ziel dieser BZO-Teilrevision ist es, auf Basis der Rechtsmittelentscheide eine angemessene Baumöglichkeit für die Liegenschaften Ottenweg 11 / Delphinstrasse 23 und Feldeggstrasse 87 zu schaffen.

2.3 Situation

Ottenweg 11 / Delphinstrasse 23 (Kat.-Nr. RI5227)

Die Liegenschaft Ottenweg 11 beinhaltet eine viergeschossige Randbebauung aus dem Jahr 1959 mit jeweils einem anrechenbaren Untergeschoss und einem anrechenbaren Dachgeschoss. Daran schliesst die Liegenschaft Delphinstrasse 23 an, ein kleinerer dreigeschossiger Anbau aus dem Jahr 1991 mit anrechenbarem Dachgeschoss. Beide Objekte liegen auf dem Grundstück Kat.-Nr. RI5227. Im Erdgeschoss der beiden Gebäude und im Untergeschoss von Ottenweg 11 befindet sich zurzeit eine gewerbliche Nutzung, konkret eine Autowerkstatt. Die Ober- und Dachgeschosse beider Gebäude dienen der Wohnnutzung. Zusammen mit den Gebäuden an der Kleinstrasse entsteht eine auf zwei Seiten geschlossene Randbebauung. Auf deren rückwärtigen Seite befindet sich der unbebaute Hofbereich, der heute als Abstell- und Umschlagplatz für die in Arbeit stehenden Autos genutzt wird. Auf der südwestlichen Seite des Hofbereichs befinden sich die rückwärtigen Fassaden des Baumeisterhauses Delphinstrasse 19 und der zusammengebauten Baumeisterhäuser Delphinstrasse 15 und 17. Gegen Norden grenzt das Grundstück an die Liegenschaft Ottenweg 17, ebenfalls ein Baumeisterhaus, das jedoch mit einem modernen Anbau ergänzt worden ist. Die erwähnten angrenzenden Baumeisterhäuser sind alle im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung aufgeführt.

Feldeggstrasse 87 (Kat.-Nr. RI399)

Das dreigeschossige Hauptgebäude Feldeggstrasse 87 auf der Parzelle RI399 wurde 1872 erbaut. Es dient heute als Wohnheim und Arbeitsstätte für Menschen mit psychischer Beeinträchtigung. Im Erdgeschoss wird ein öffentlich zugängliches Restaurant betrieben.

Das Gebäude grenzt im Osten unmittelbar an die Feldeggstrasse und lässt dadurch auf der Rückseite trotz des jüngeren zweigeschossigen Anbaus eine unbebaute Fläche frei, welche als Gartenfläche mit einem markanten Baumbestand ausgestaltet ist. An den westlich gelegenen Garten grenzt das Schulhaus Mühlebach (im kommunalen Inventar), welches zwischen 1874 und 1876 im spätklassizistischen Stil errichtet wurde. Nördlich und südlich grenzen je Liegenschaften aus jüngerer bzw. jüngster Zeit an, so die 1994 erbaute Liegenschaft Feldeggstrasse 85 und die noch unter Geltung der Quartiererhaltungszone 2016 errichtete Ersatzneubaute Feldeggstrasse 89. Auf der Parzelle RI399 befinden sich zudem ein 1971 erbautes Garagengebäude (Feldeggstrasse 87a) sowie in der nordöstlichen Grundstückecke ein 1950 erbautes Kleingebäude (Feldeggstrasse 87b).

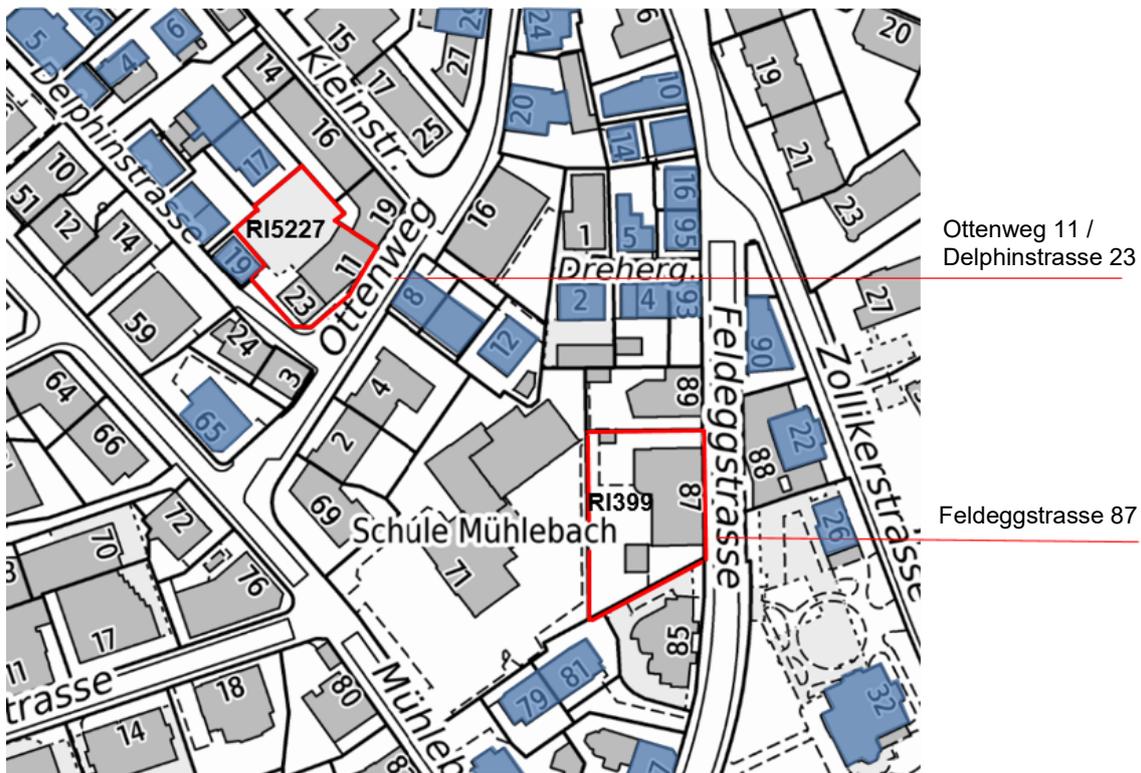


Abbildung 1: Situation Katasterplan mit den von der BZO-Teilrevision betroffenen Grundstücken (rot) und Häusern, die der Baumeisterzeit zugehörig sind (blau)

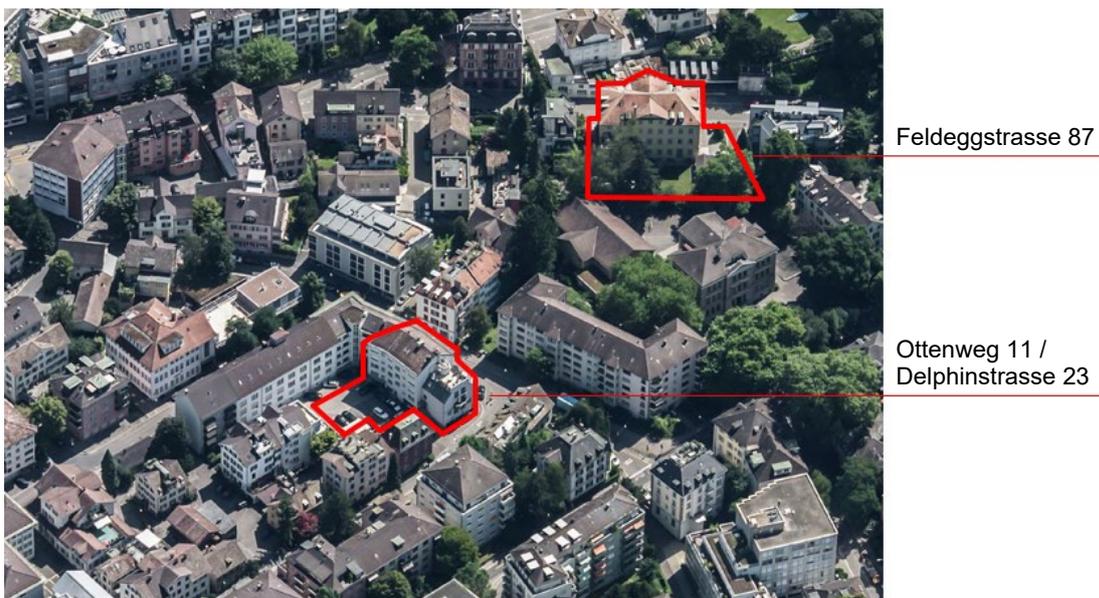


Abbildung 2: Luftbildaufnahme eines Teils des Mühlebachquartiers (Microsoft Schrägbilder, 2019) mit den von der BZO-Teilrevision betroffenen Grundstücke (rot)

2.4 Bau- und Zonenordnung

2.4.1 Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO) ²

Die beiden Grundstücke Ottenweg 11 / Delphinstrasse 23 (Kat.-Nr. RI5227) und Feldeggstrasse 87 (Kat.-Nr. RI399) sind mit der BZO 2016 von der Quartiererhaltungszone Q I/3a in die «Kernzone Ottenweg» (Art. 2 Abs. 2 lit. b und 70b BZO 2016, AS 700.100) umgezont worden. Gegen diese Festsetzung erhoben die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer der Liegenschaften Ottenweg 11 / Delphinstrasse 23 und Feldeggstrasse 87 Rekurs. Gestützt auf die erfolgten Gerichtsentscheide, die die Rechtmässigkeit der Umzoning in die «Kernzone Ottenweg» bestätigten, setzte der Stadtrat mit STRB Nr. 12/2020 am 8. Januar 2020 die «Kernzone Ottenweg» in Kraft. Lediglich die Profilerhaltungslinie auf der Parzelle RI399 wurde mit Urteil des Verwaltungsgerichts aufgehoben (VB.2018.00629). Seither gilt auf allen von der Umzoning betroffenen Parzellen, einschliesslich den Parzellen RI5227 und RI399, die «Kernzone Ottenweg» (ohne Profilerhaltungslinie auf RI399).

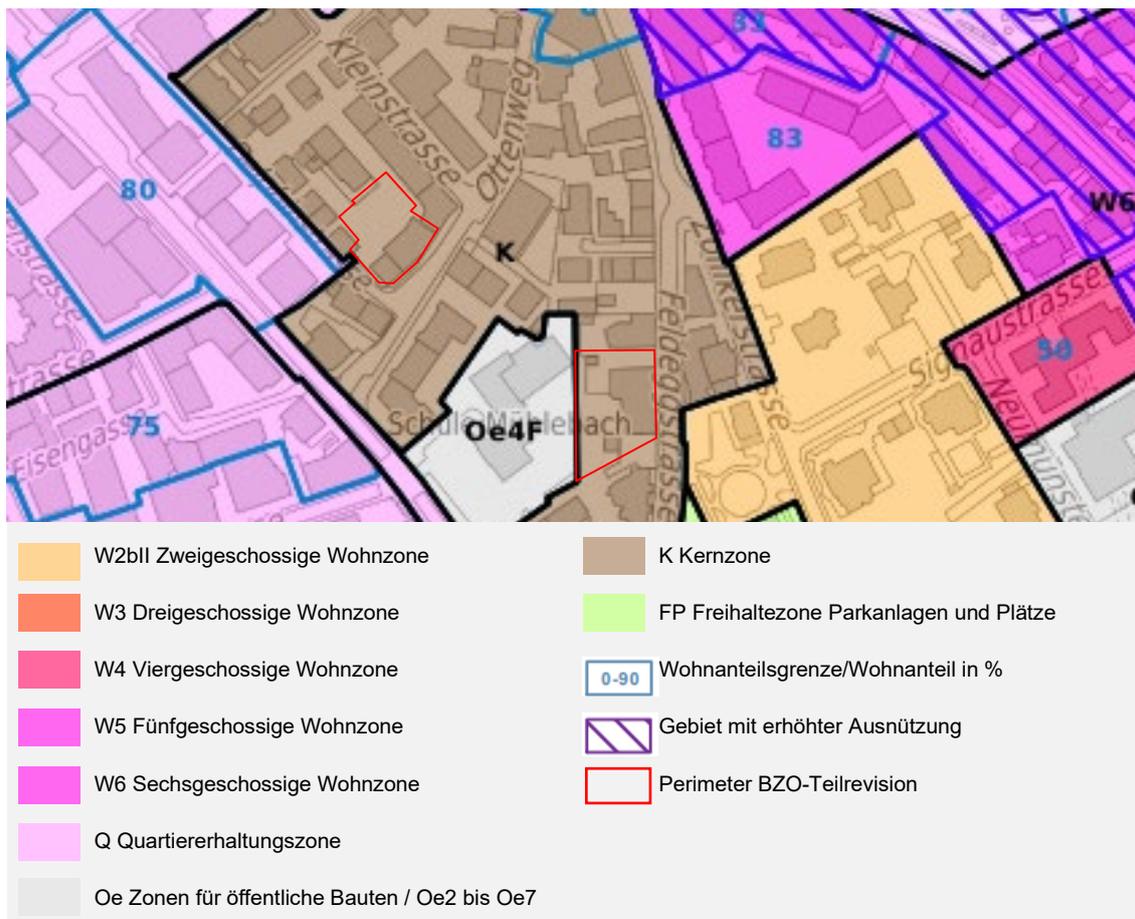


Abbildung 3: Rechtskräftiger Zonenplan

² vom 23. Oktober 1991, AS 700.100

2.5 Prüfung zusätzlicher Überbaumöglichkeiten

Ottenweg 11 / Delphinstrasse 23 (Kat.-Nr. RI5227)

Der Entscheid des Baurekursgerichts weist die Stadt an, im Innenhof eine weitere Baumöglichkeit im Sinne von Art. 30 Abs. 2 lit. c und d BZO festzusetzen, welche dem Anliegen des Ortsbildschutzes insbesondere mit Blick auf die umliegenden Baumeisterhäuser Rechnung trägt. Die städtebauliche Prüfung des möglichen Bauvolumens hat mit Blick auf das charakteristische Ortsbild ergeben, dass die Innenhofbebauung bezüglich ihres Volumens und ihrer Platzierung den Charakter eines Hofgebäudes aufzuweisen und sich damit an der bestehenden Hofbebauung bzw. der umliegenden Baumeisterhäuser orientiert und sich klar von der Randbebauung abzusetzen hat. Es wird deshalb ein Baubereich vorgeschlagen, der mit einer länglich rechteckigen Gebäudegrundfläche von 120 m² und drei möglichen Vollgeschossen die Volumetrie der umliegenden Baumeisterhäuser aufnimmt. Durch die klare Absetzung von den angrenzenden Randgebäuden wird der vorgesehene Ergänzungsbau als eigenständiges Hofgebäude in Erscheinung treten. Die Fläche des Baubereichs ist geringfügig grösser als die zulässige Gebäudegrundfläche, um einen angemessenen Spielraum in der Projektierung zu ermöglichen.

Feldeggstrasse 87 (Kat.-Nr. RI399)

Wie vom Verwaltungsgericht angewiesen, wurde im Sinne des Urteils mittels städtebaulicher Studie geprüft, ob die festgelegte Profilerhaltungslinie für das Gebäude Feldeggstrasse 87 zur Wahrung der Anliegen des Ortsbildschutzes geeignet und erforderlich ist oder ob stattdessen ein Baubereich festgesetzt werden könnte. Hierfür wurde die Bedeutung des bestehenden Bauvolumens bzw. dessen Formensprache für die «Kernzone Ottenweg» geprüft. Das bestehende Gebäude weist ein eindrückliches Volumen und eine für das Ortsbild und den Strassenraum prägende Setzung unmittelbar an der Strassengrenze aus. Mit dessen klaren Kubatur, der symmetrischen Fassadengliederung und den abschliessenden Dreiecksgiebeln weist das Gebäude typische Gestaltungselemente der für das Ortsbild wichtigen Baumeisterhausarchitektur auf. Aus diesem Grund bildet es ein für das charakteristische Ortsbild wichtiges Bindeglied zu den weiteren, entlang der Feldeggstrasse angeordneten Baumeisterhäusern, wie südlich das Wohn- und Gewerbehause Feldeggstrasse 77 (im Inventar) oder weiter nördlich das Gebäude Feldeggstrasse 93. Das Volumen und die Formensprache des Gebäudes Feldeggstrasse 87 sind ein wichtiger ‚Baustein‘ im Ensemble der «Kernzone Ottenweg».

Das Volumen des bestehenden Gebäudes soll zur Feldeggstrasse hin erhalten und planerisch gesichert werden. An der Festlegung der Profilerhaltung der Hauptfassade gegen die Feldeggstrasse und der seitlichen Fassaden des bestehenden Hauptgebäudes wird deshalb festgehalten. Im rückwärtigen Bereich ergibt sich jedoch Spielraum. Bei dem von der Strasse abgewandten Teil des Gebäudes kann eine zusätzliche Baumöglichkeit geschaffen werden. Diese hat sich jedoch dem bestehenden Gebäude volumetrisch unterzuordnen. Die Prüfung im Rahmen der städtebaulichen Studie ergab, dass ein dreigeschossiger Anbau mit einer begrenzten Grundfläche von rund 240 m² eine angemessene bauliche Entwicklung im Kontext der «Kernzone Ottenweg» zulässt und das Erscheinungsbild des Hauptgebäudes auf der Hofseite sowie das

inventarisierte Schulhaus und dessen inventarisierte Umgebung angemessen berücksichtigt. Der Anbau soll jedoch als Flachdachbau in Erscheinung treten, womit auf ein Dachgeschoss zu verzichten ist.

Das Hauptgebäude verfügt über drei überdurchschnittlich hohe Vollgeschosse. Im Bereich des rückwärtigen Anbaus kann hierzu Spielraum geschaffen werden. Auf ein anrechenbares Untergeschoss kann zu Gunsten eines Vollgeschosses verzichtet werden, womit für den Anbau drei statt zwei Vollgeschosse (Art. 32 Bauordnung) festgelegt werden können. Die Gebäudehöhe des Anbaus liegt damit unterhalb des Daches bzw. der Trauflinie des mit der Profilerhaltung gesicherten Gebäudes.

Mittels der städtebaulichen Studie konnte aufgezeigt werden, dass unter Berücksichtigung der Anliegen des Ortsbildschutzes unterschiedliche Varianten eines Anbaus möglich sind. Angrenzend an das Hauptgebäude wurde deshalb die Grösse des Baubereichs so gewählt, dass verschiedene der geprüften, möglichen Varianten umsetzbar sind.

Der Baubereich wurde angrenzend an das Hauptgebäude angeordnet, womit die bestehenden Nutzflächen gebührend erweitert werden können.

Für die Grundeigentümerin ergibt sich damit ein angemessener Spielraum zur Entwicklung ihres Grundstücks. In Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen wird an der Festlegung der Profilerhaltungslinie an den zur Feldeggstrasse hin einsehbaren Fassaden des bestehenden Gebäudes festgehalten (Süd-, Ost- und Nordfassade). Zur baulichen Erweiterung wird im Hof ein im städtebaulichen Kontext der Kernzone angemessener Baubereich für eine bauliche Entwicklung geschaffen.

3. Gegenstand der BZO-Teilrevision

3.1 Änderung des Ergänzungsplans «Kernzone Ottenweg»

Ottenweg 11 / Delphinstrasse 23 (Kat.-Nr. RI5227)

Zusätzlich zum bestehenden Baubereich der Randgebäude wird im rückwärtigen Hofbereich ein neuer Baubereich eingefügt. Die Gebäudegrundfläche wird auf 120 m², die Anzahl Geschosse auf drei Vollgeschosse festgelegt. Zudem sind jeweils ein anrechenbares Unter- und Dachgeschoss möglich. Die kantonalen Grenz- und Gebäudeabstände werden eingehalten.

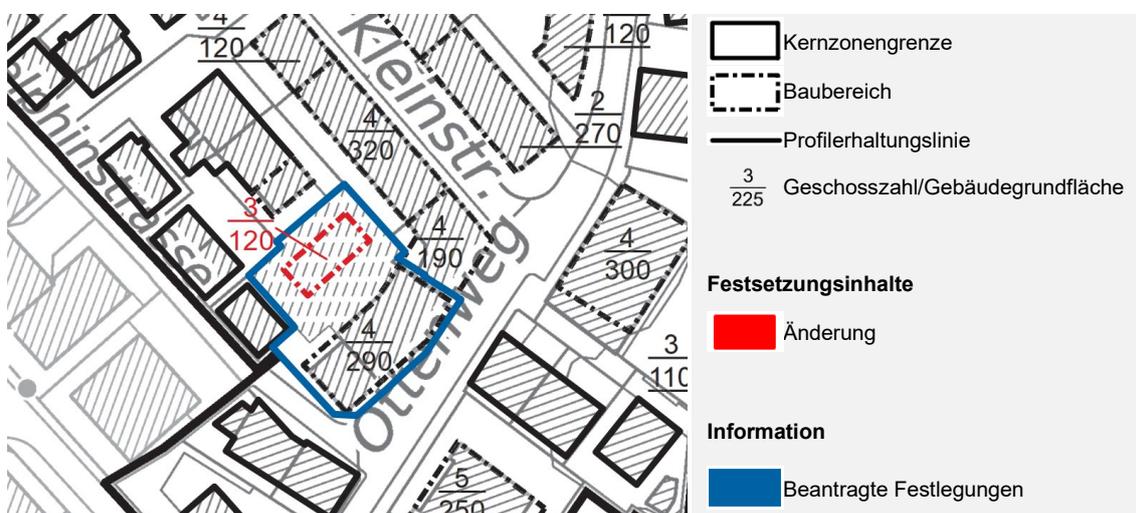


Abbildung 4: Änderung Ergänzungsplan «Kernzone Ottenweg», Ottenweg 11 / Delphinstrasse 23

Feldeggstrasse 87 (Kat.-Nr. RI399)

An der mit der BZO 2016 vorgeschlagenen Profilerhaltungslinie (Art. 28 BZO 2016, AS 700.100) für das Hauptgebäude wird an den von der Feldeggstrasse einsehbaren Fassaden festgehalten. Ausgenommen von der Profilerhaltung ist die rückwärtige Längsfassade, die durch eine Baubereichslinie ersetzt wird (vgl. Art. 28 Abs. 3 BZO 2016, AS 700.100). Des Weiteren wird gemäss Art. 30 Abs. 2 lit. b, c und d BZO ein Baubereich festgelegt, mit dessen Festsetzung ein Gebäude mit einer Grundfläche von 240 m² und drei möglichen Vollgeschossen ohne anrechenbares Unter- und Dachgeschoss (siehe Kap. 3.2) erstellt werden kann. Vom Baubereich wird zum westlichen und nördlichen Grundstück der kantonale Grenz- und Gebäudeabstand eingehalten. Zum südlich gelegenen Grundstück (Parzelle Kat.-Nr. RI5175) unterschreitet der Baubereich den kantonalen Grenzabstand geringfügig.

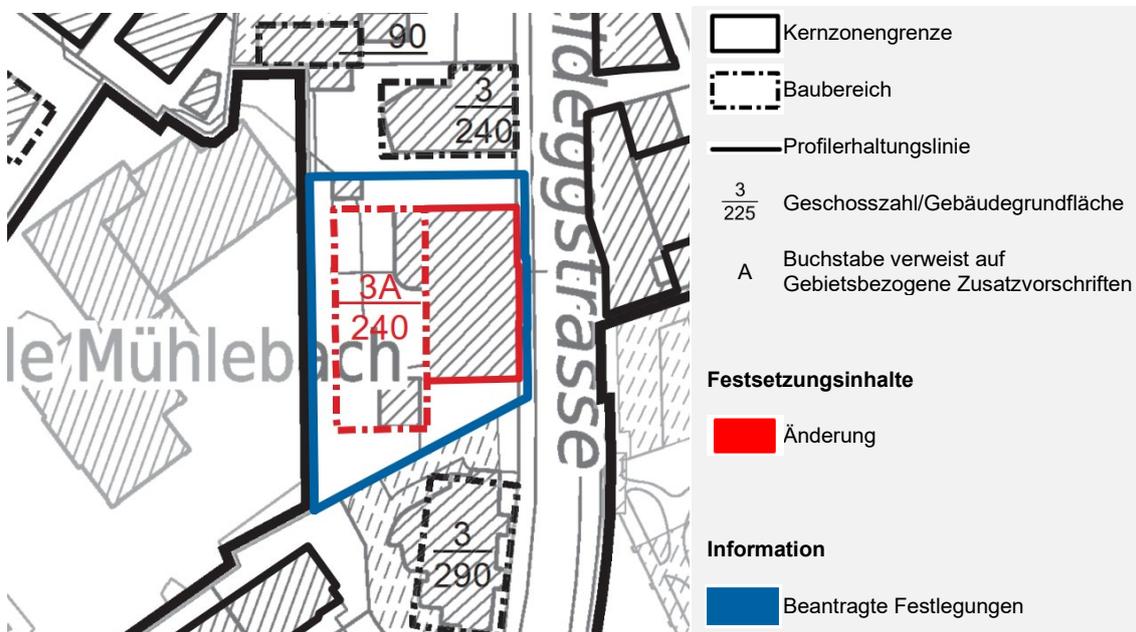


Abbildung 5: Änderung Ergänzungsplan «Kernzone Ottenweg», Feldeggstrasse 87

3.2 Änderung der Bauordnung

Ottenweg, Art. 70b Gebietscharakter

Die Bauordnung wird wie folgt geändert (die Änderungen sind rot gekennzeichnet):

Art. 70b Das Gebiet ist von kleinteiligen Handwerkerhäusern, Werkstätten und frühen Mietshäusern in der sich ab etwa 1830 entwickelnden Baumeisterarchitektur geprägt. Grössere moderne Wohn- und Gewerbebauten durchsetzen das Quartier.	Gebietscharakter (unverändert)
Art. 70b ^{bis} Zusätzliche Bauvorschriften A:	Zusatzvorschriften
anrechenbares Untergeschoss max. 0	(neu)
anrechenbares Dachgeschoss max. 0	

3.3 Kantonaler Richtplan

Die Gebäude Ottenweg 11 / Delphinstrasse 23 und Feldeggstrasse 87 befinden sich gemäss kantonalem Richtplan im Siedlungsgebiet und sind von keinen weiteren Richtplanvorgaben tangiert. Die «Kernzone Ottenweg» befindet sich südlich des Kreuzplatzes. Der Kreuzplatz stellt einen Knotenpunkt im motorisierten Individualverkehr und öffentlichen Verkehr dar. In der näheren Umgebung befindet sich jeweils einen Eintrag für Berufsbildungsschulen (B) und einer allgemeinen Psychiatrie. Diese Festlegungen

haben keinen Einfluss auf die planungs-rechtliche Massnahme der vorliegenden Teilrevision. Die Zonenplanänderung steht im Einklang mit den Vorgaben des kantonalen Richtplans.

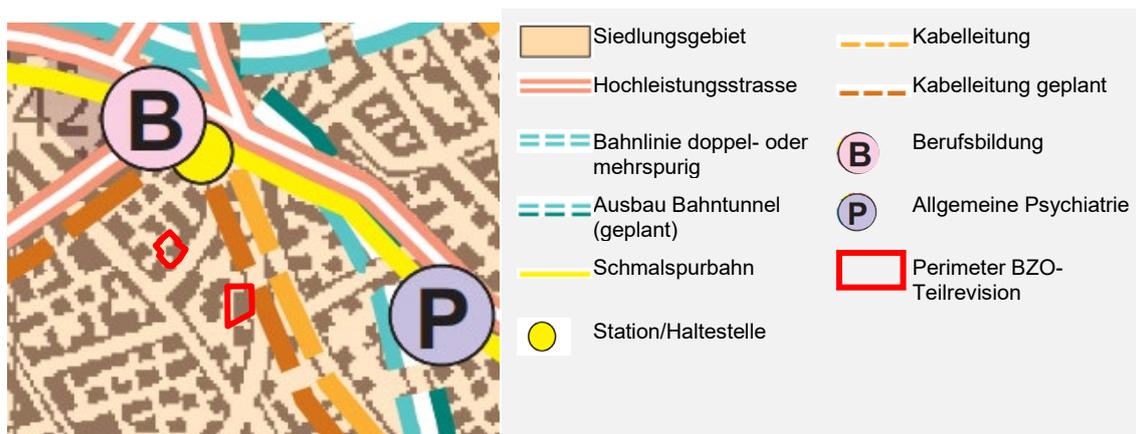


Abbildung 6: Kantonaler Richtplan Zürich, Ausschnitt Richtplankarte, Beschluss des Kantonsrates (Festsetzung) / Stand 6. Februar 2023

3.4 Regionaler Richtplan

Gemäss regionalem Richtplan «Siedlung und Landschaft» sind beide Grundstücke Teil des regional schutzwürdigen Ortsbildes «Ottenweg» (vgl. Kapitel 2.3 des Richtplankartentexts). Ziel dieser Festlegung ist es, das kulturelle Erbe, das sich in der Gestaltung der Siedlungen widerspiegelt, zu schützen und dadurch einen wichtigen Zeugen einer sozialen und baukünstlerischen Epoche zu wahren. Die im Gebiet «Ottenweg» gelegenen Grundstücke umfassen ein zusammenhängendes Gebiet mit typischer vorstädtischer und städtischer Wohnbebauung aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts und aus dem frühen 20. Jahrhundert in offener Bebauung.

Das schutzwürdige Ortsbild «Ottenweg» grenzt südlich und westlich an ein Gebiet zur Erhaltung der Siedlungsstruktur. Nördlich befindet sich, wie schon im kantonalen Richtplan erwähnt, der als Zentrumsgebiet gekennzeichnete Kreuzplatz. Ansonsten tangieren keine weiteren Festlegungen die beiden in dieser Teilrevision behandelten Parzellen. Das Ziel, das charakteristische Ortsbild zu erhalten, ist gemäss regionalem Richtplan bei der Festlegung der zulässigen Baumöglichkeiten zu berücksichtigen und in einer Interessenabwägung einzubeziehen. Die beabsichtigte Zonenplanänderung entspricht unter diesen Voraussetzungen den Zielen des regionalen Richtplans «Siedlung und Landschaft».

In den Richtplankarten «Verkehr» und «Versorgung, Entsorgung» sind keine für den betroffenen Bereich relevanten Informationen enthalten. Die vorliegende Planung steht damit im Einklang mit den Vorgaben aus dem regionalen Richtplan.

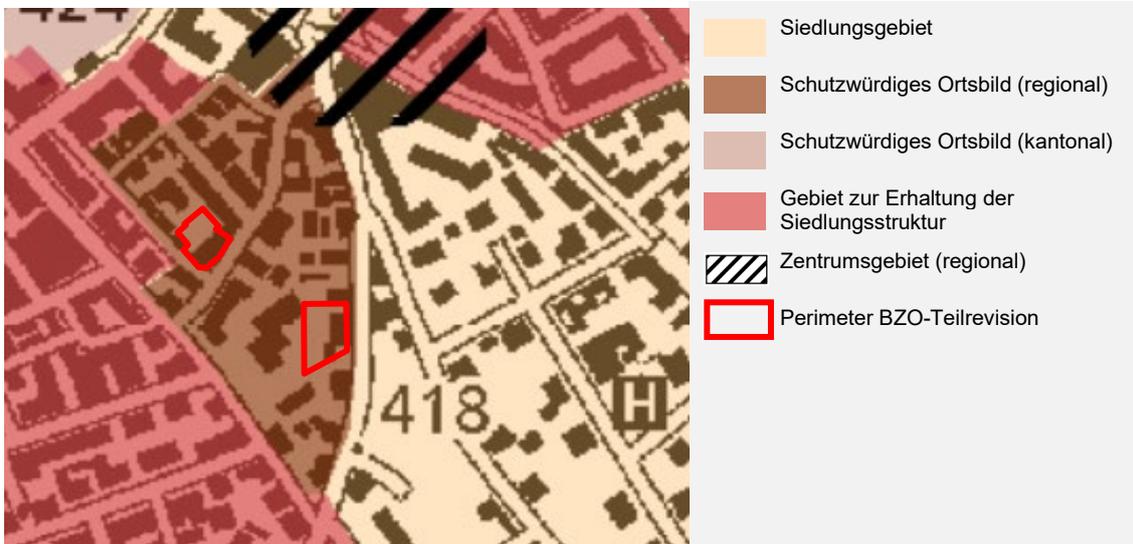


Abbildung 7: Regionaler Richtplan Stadt Zürich, Ausschnitt Richtplankarte Siedlung und Landschaft, Beschluss des Regierungsrates (Festsetzung) / Stand 30. März 2022

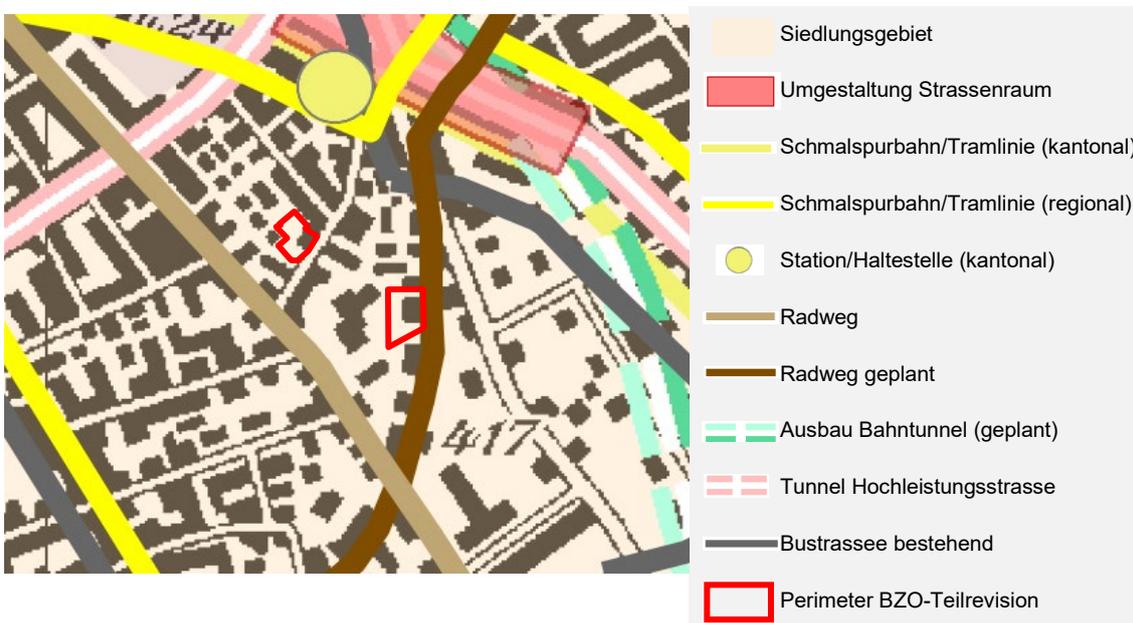


Abbildung 8: Regionaler Richtplan Stadt Zürich, Ausschnitt Richtplankarte Verkehr, Beschluss des Regierungsrates (Festsetzung) / Stand 30. März 2022

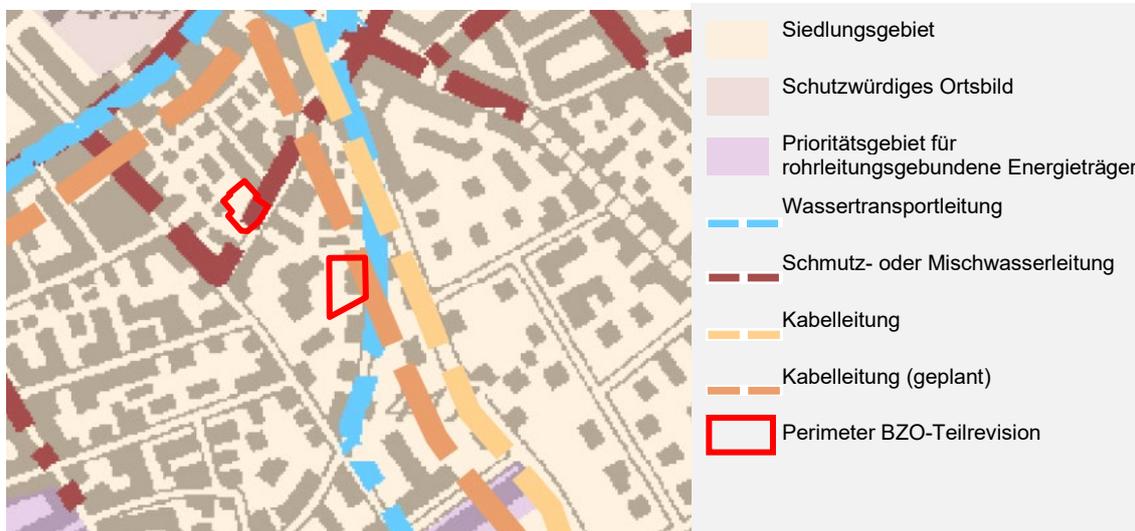


Abbildung 9: Regionaler Richtplan Stadt Zürich, Ausschnitt Richtplankarte Versorgung, Entsorgung, Beschluss des Regierungsrates (Festsetzung) / Stand 30. März 2022

3.5 Kommunalen Richtplan

3.5.1 Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen

Die BZO-Teilrevision «Kernzone Ottenweg» wird vom Eintrag der Schulanlage Mühlebach und einem Vernetzungs-/Grünkorridor tangiert. Die Schulanlage Mühlebach grenzt an das Grundstück der Feldeggstrasse 87. Die Wahrnehmung des Freiraums der Schulanlage wird durch nachbarliche Bauten beeinflusst. Dementsprechend soll laut Richtplantext die Gestaltung der privaten Räume mit der Gestaltung der öffentlichen Räume koordiniert erfolgen (Richtplantext Kommunalen Richtplan SLÖBA, S. 41). Die Schulanlage und deren Umgebung sind in den kommunalen Schutzinventaren aufgeführt, womit die besondere Rücksichtnahme gilt. Ausserdem gelten gemäss Art. 43 Abs. 1 BZO erhöhte Anforderungen an den Aussenraum. Die beabsichtigte Teilrevision ist damit auf die Vorgaben aus dem kommunalen Richtplan abgestimmt.

Der kommunale Richtplan legt unter anderem Gebiete fest, welche über die BZO 2016 hinaus verdichtet werden sollen. In den übrigen Gebieten, wozu auch die «Kernzone Ottenweg» zählt, soll die Entwicklung innerhalb der bestehenden Stadtstrukturen im Rahmen der Potenziale der BZO 2016 stattfinden.

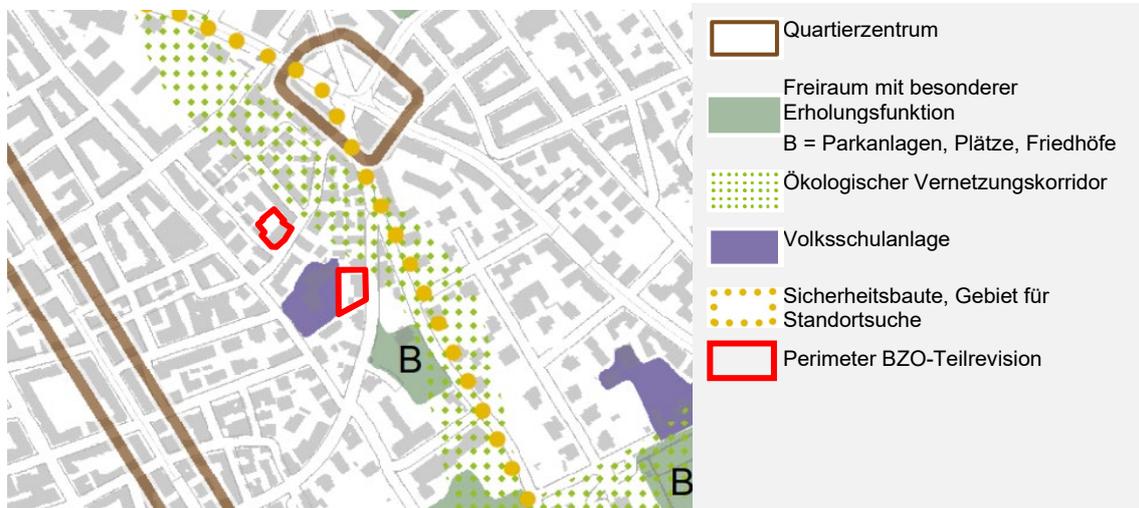


Abbildung 10: Kommunaler Richtplan, Ausschnitt Richtplankarte Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen, Beschluss des Gemeinderates (Festsetzung) / Stand 10. April 2021

3.5.2 Verkehr

Im Gebiet der «Kernzone Ottenweg» liegen bestehende Fusswegverbindungen, Radwege und Sammelstrassen. Entlang des Ottenwegs sowie der Mühlebachstrasse verläuft eine Fusswegverbindung mit erhöhter Aufenthaltsqualität. Entlang der Feldeggstrasse ist ein geplanter Radweg verzeichnet. Der kommunale Richtplan Verkehr, Beschluss des Gemeinderates (Festsetzung), Stand 2. Juli 2021, hat keine Auswirkungen auf die vorliegende BZO-Teilrevision.

3.6 Weitere übergeordnete Gesetze und Grundlagen

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

Die Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich ist noch nicht an die harmonisierten Baubegriffe gemäss der seit 1. März 2017 in Kraft stehenden Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes (PBG)³ angepasst. Für die vorliegende BZO-Teilrevision «Ergänzungsplan «Kernzone Ottenweg» gelten die Baubegriffe gemäss PBG in der derzeit gültigen Fassung.

3.6.2 Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP)

Die Darstellung entspricht der Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen vom 11. Mai 2016 (VDNP)⁴ und den von der Baudirektion in Anwendung von § 2 Abs. 2 VDNP gestatteten Abweichungen gemäss Schreiben vom 25. September 2018.

³ vom 7. September 1975, LS 700.1

⁴ vom 11. Mai 2016, LS 701.12

4. Sachthemen / Auswirkungen

Nachfolgend sind wichtige raumplanerische Sachthemen kurz umschrieben und deren Auswirkungen durch die vorliegende Planung erläutert.

4.1 Bauzonenkapazität und –reserve

Die Bau- und Zonenordnung bestimmt die mögliche Gesamtkapazität an baulichen Nutzflächen für die Stadt Zürich. Damit gibt die BZO auch den Rahmen für das mögliche Bevölkerungs- und Beschäftigungswachstum vor.

Die Liegenschaft Ottenweg 11 / Delphinstrasse 23 ist bereits im heutigen Zustand sehr gut ausgenutzt (Ausnützung von rund 116 %). Die Kernzonenvorschriften schränken diese Nutzung mit der Festsetzung eines viergeschossigen Baubereichs für die Randgebäude entlang des Ottenwegs mit einer Gebäudegrundfläche von 290 m² in keiner Weise ein. Im Gegenteil haben diese Vorschriften zur Folge, dass die ehemals baurechtswidrige Baute in der Q I/3a nunmehr baurechtskonform wird und ohne Weiteres in der bisherigen Form weitergenutzt und – insbesondere im Bereich der Delphinstrasse 23 – sogar noch erweitert werden kann. Durch die Gewährung eines zusätzlichen Baubereichs im Innenhof, welcher zusätzliche anrechenbare Flächen von insgesamt 500 m² ermöglicht, wird die Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks weiter verbessert.

Die Liegenschaft Feldeggstrasse 87 ist mit den grosszügigen Abmessungen des bestehenden Gebäudes baulich gut ausgenutzt. Mit der Festlegung der Profilerhaltungslinie für das Gebäude Feldeggstrasse 87 wird weiterhin eine bauliche Ausnutzung des Grundstücks im bisherigen Rahmen ermöglicht. Die Setzung des zusätzlichen Baubereichs im rückwärtigen Teil des Grundstücks ermöglicht eine zusätzliche Ausnutzung im Umfang von insgesamt 720 m². Im Falle einer baulichen Erweiterung wird somit ausreichend Spielraum hinsichtlich Anordnung von Räumen und Erschliessung gewährleistet.

In diesem Sinne leistet die vorliegende BZO-Teilrevision durch die zusätzlich definierten Baubereiche einen weiteren Beitrag zum angestrebten Ziel der baulichen Verdichtung.

4.2 Mehrwertausgleich

Mit der Planungsmassnahme entsteht nach den Vorschriften des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) ⁵ kein Mehrwert, der eine Abgabepflicht auslöst, entsprechend wird keine Mehrwertabgabe erhoben.

Da es sich bei der Anpassung der Kernzonenbestimmungen bei beiden Grundstücken um den Vollzug der Gerichtsentscheide aus der BZO 2016 handelt, bilden für die Berechnung des Mehrwertes die Festlegungen der BZO 99 (Quartiererhaltungszone Q I/3a) die Referenzgrösse für die Bemessung des Landwerts ohne Planungsmass-

⁵ vom 28. Oktober 2019, LS 700.9

nahme. Mit den Kernzonenbestimmungen wird das Nutzungsmass der Quartiererhaltungszone Q I/3a leicht reduziert, womit infolge der Planungsmassnahme kein Mehrwert im Sinne des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) entsteht und somit keine Mehrwertabgabe fällig wird.

4.3 Ortsbild-, Denkmal-, Natur- und Landschaftsschutz

4.3.1 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung der Schweiz ISOS

Die beiden Grundstücke am Ottenweg 11 / Delphinstrasse 23 und der Feldeggstrasse 87 befinden sich im ISOS-Gebiet 3 (Zürich-Riesbach), dem Mühlebachquartier. Das Mühlebachquartier ist durch eine unregelmässige, vorwiegend offene Bebauung um ein verzweigtes Wegenetz in leicht gegen Nordosten ansteigendem Gelände gekennzeichnet. Im Gebiet befinden sich zwei- und dreigeschossige Wohnbauten mit Giebel- oder Mansarddach vor allem aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts. An- und Umbauten wurden Ende des 20. Jahrhunderts vorgenommen. Nebst diesen älteren Bauten finden sich dazwischen auch drei- bis fünfgeschossige Wohn-, Geschäfts- und Mehrfamilienhäuser, die ab 1950 erbaut wurden. Für das Quartier Mühlebach ist das Erhaltungsziel B «Erhalten der Struktur» festgelegt. Dies bedeutet, dass gemäss ISOS die Anordnung und Gestalt von Bauten und Freiräumen bewahrt und die für die Struktur wesentlichen Elemente und Merkmale integral erhalten werden sollen. Der Abbruch von Altbauten soll nur in Ausnahmefällen zugelassen werden und es sollen besondere Vorschriften für Umbauten und zur Eingliederung von Neubauten gelten.

Der Innenhof der Liegenschaft Ottenweg 11 / Delphinstrasse 23 gehört im ISOS der Baugruppe 3.1 an, das heisst, einem Ortsteil von geringerer Grösse, der aber dank räumlich ausgeprägter Wechselbeziehung der Bauten als Ganzheit ablesbar ist. Diese Wohn- und Gewerbebauten an der Wagner- und der Delphinstrasse bilden ein kompaktes Ensemble mit schlichten, zwei- und dreigeschossigen Giebelhäusern, teilweise mit verbindenden Passerellen und Werkstatthanbauten vor allem aus dem 19. Jahrhundert. Für die Baugruppe 3.1 gilt das Erhaltungsziel A «Erhalten der Substanz». Alle Bauten, Anlageteile und Freiräume sind integral zu erhalten und störende Eingriffe zu beseitigen.

Das Schulhaus Mühlebach (Nr. 3.0.3), welches an die Liegenschaft Feldeggstrasse 87 grenzt, wird als Einzelelement aufgeführt. Der Bau mit Walmdach und Mittelrisalit wurde in den Jahren 1874 bis 1876 errichtet, die nordöstlich gelegene Turnhalle ist 1881 entstanden. Der Gebäudekomplex ist von einem asphaltierten Pausenplatz und einem schmalen Grünstreifen mit hohen Bäumen umgeben. Das Schulhaus (ohne die Turnhalle) ist ebenfalls dem Erhaltungsziel A zugewiesen.

Mit der Festlegung einer Kernzone, einschliesslich des zugehörigen Ergänzungsplans für das Gebiet Ottenweg ist den Schutzzielen des ISOS Rechnung getragen worden. Die Anordnung und Gestalt von Bauten und Freiräumen kann mit den Kernzonenvorschriften bewahrt werden. Die parzellenscharfen Bauvorschriften dienen zudem der guten Einordnung von Neubauten, zumal für diese die strengeren Anforderungen von § 238 Abs. 2 PBG gelten werden.

Den Vorgaben des ISOS entsprechen in diesem Sinne auch die vorgesehenen Anpassungen des Kernzonenplans für die betroffenen zwei Parzellen, indem Baubereiche vorgeschlagen werden, die sich mit ihrer Kubatur gut in das bauliche Umfeld und damit in die bestehende Struktur eingliedern werden.

Durch die Festsetzung der Profilerhaltungslinie für das Gebäude an der Feldeggstrasse 87 (ausgenommen der rückwärtigen Längsfassade) wird zudem ein für die Struktur wesentliches Element erhalten. Ein allfälliger Ersatzneubau muss die wesentlichen Erscheinungselemente und Volumetrie übernehmen. Damit kann im Sinne des ISOS die Gestalt der Baute bewahrt werden, so dass auch ein Neubau weiterhin die Bindegliedfunktion innerhalb der Häuserzeile entlang der Feldeggstrasse wahrnehmen und damit das schützenswerte Ortsbild erhalten werden kann (vgl. vorne Kap. 3.1). Der rückwertige Baubereich schafft eine angemessene bauliche Weiterentwicklung im Sinne der «Kernzone Ottenweg».

In gewissem Widerspruch zu den Festlegungen des ISOS steht der vorgesehene Baubereich im Innenhof der Liegenschaft Ottenweg 11 / Delphinstrasse 23. Dieser mit dem Schutzziel A belegte Innenhof soll gemäss ISOS freigehalten werden. Der Baubereich ist indes so angelegt, dass er sich mit seiner Volumetrie gut in die Umgebung der umliegenden Baumeisterhäuser eingliedern kann. Durch seine Dimensionierung und seine Abstände zu den bestehenden Bauten wird der Neubau zudem klar als Hofgebäude in Erscheinung treten und dadurch die Charakteristik des Raums als Innenhof nicht aufheben. Der bestehende Innenhof, welcher ein durchgehend, durch eine Tiefgarage unterbauter Raum darstellt, kann bei Realisierung des Neubaus aufgewertet werden. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass das Baurekursgericht die Interessen des Ortsbildschutzes an einer vollständigen Freihaltung des Innenhofes aufgrund dessen Lage und der modernen Randbebauung auf zwei Seiten des Innenhofes als lediglich von geringer Natur eingestuft hat (BRGE I 0129/2018, E. 7.1.3).

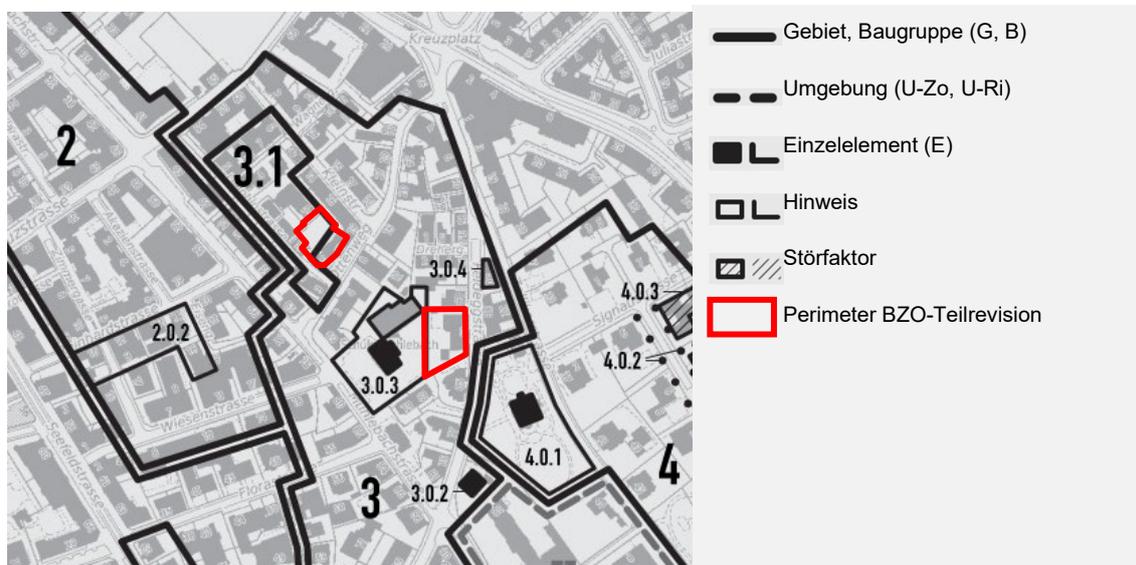


Abbildung 15: Ausschnitt ISOS, Riesbach, Ausschnitt Nordwest, Kreis 8, Gemeinde Zürich, Kanton Zürich

4.3.2 Denkmalschutz

Nordöstlich angrenzend an den Hofbereich des Ottenweg 11 / Delphinstrasse 23 befinden sich Gebäude, die im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung aufgeführt sind. Namentlich sind dies Delphinstrasse 9, 11, 15, 17 und 19 sowie Ottenweg 17.

Westlich der Feldeggstrasse 87 befinden sich das Schulhaus Mühlebach samt Turnhalle im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung. Die Umgebung des Schulhauses ist im Inventar der schützenswerten Gärten und Anlagen von kommunaler Bedeutung aufgelistet.

Die hier aufgeführten Gebäude befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu den in dieser Teilrevision behandelten Parzellen. Der Geltungsbereich der vorliegenden Revision enthält keine kommunalen und überkommunalen Schutz- und Inventarobjekte.

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme steht im Einklang mit dem denkmalpflegerischen Ziel des ungeschmälernten Erhalts der Inventarobjekte.

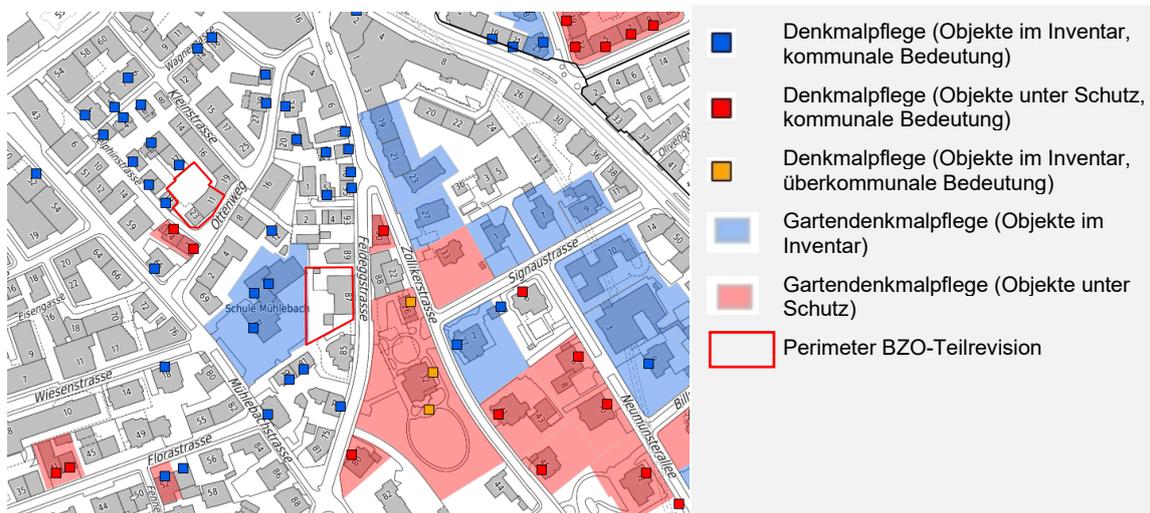


Abbildung 16: Inventar Denkmalschutz (Quelle: Katasterauskunft Stadt Zürich, Zugriff 06.09.2022)

4.3.3 Natur- und Landschaftsschutz

Der Geltungsbereich der vorliegenden Revision tangiert keine kommunalen und überkommunalen Schutzgebiete (Natur- und Landschaftsschutzinventare).

4.4 Archäologie

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme hat keinen Einfluss auf die Archäologie.

4.5 Verkehr und Erschliessung

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme hat keinen Einfluss auf die Verkehrserschliessung.

4.6 Freiraumversorgung

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme hat keinen Einfluss auf die Freiraumversorgung.

4.7 Öffentliche Infrastruktur

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme steht im Einklang mit den Planungsgrundsätzen gemäss Art. 3 RPG. Es sind keine Massnahmen im Bereich von öffentlichen Infrastrukturen erforderlich.

4.8 Naturgefahren

4.8.1 Hochwasserschutz / Oberflächenabfluss

Gemäss Gefahrenkarte liegt die von der Teilrevision betroffene Fläche ausserhalb des relevanten Gefahrenbereichs Hochwasser. Es liegen jedoch Hinweise bezüglich Oberflächenabfluss vor. Diese sind im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens zu beachten.

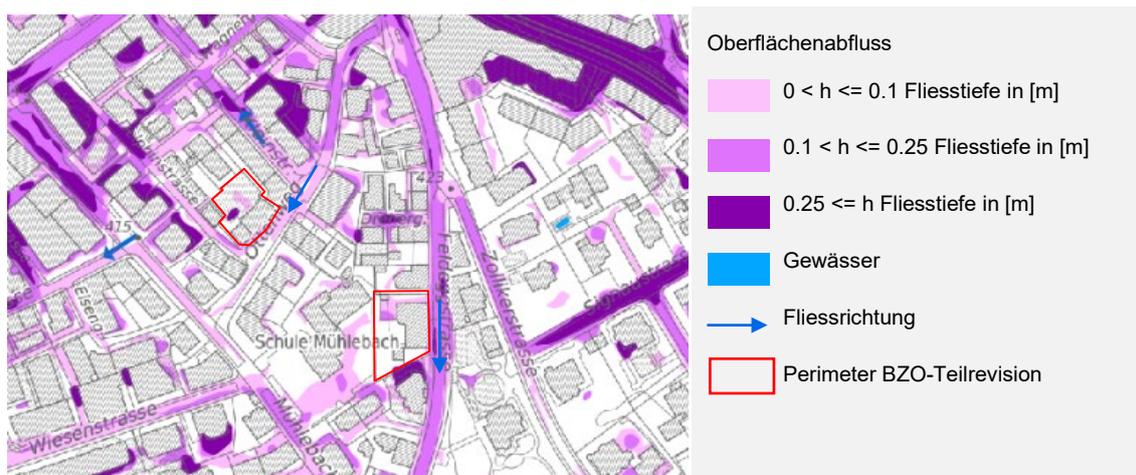


Abbildung 17: Oberflächenabfluss (Quelle: GIS-Browser Kanton Zürich, Zugriff 06.09.2022)



Abbildung 20: Klimaanalysekarte Kaltluftvolumenstrom, Kaltluftvolumenstrom [m³/s], 4 Uhr
 (Quelle: GIS-Browser Kanton Zürich, Zugriff 07.09.2022)

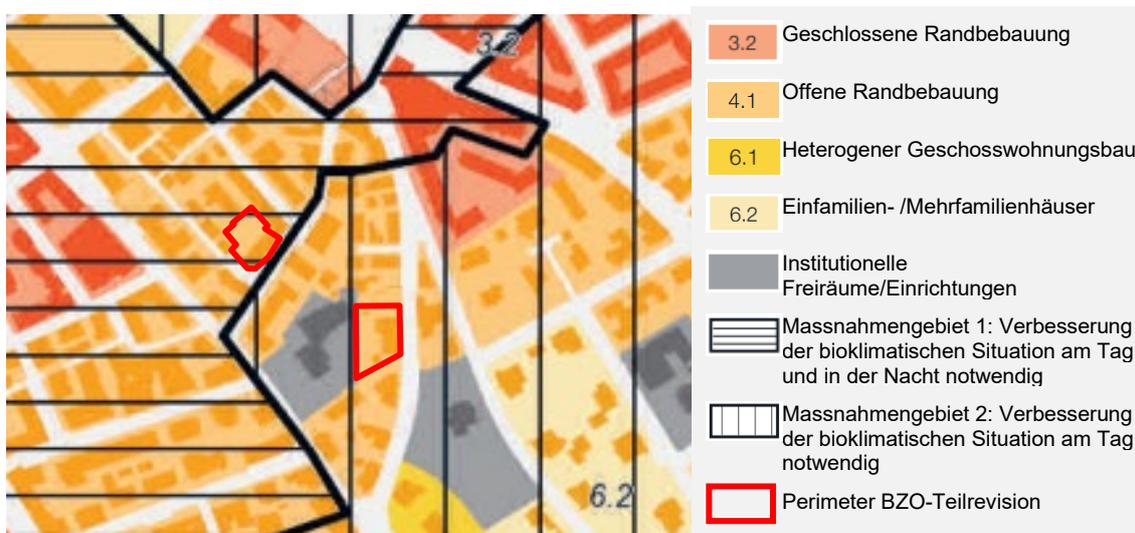


Abbildung 21: Fachplanung Hitzeminderung, Teilplan Hitzeminderung, Stand Januar 2021

4.9.3 Luft

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

4.9.4 Grundwasser

Der Geltungsbereich der vorliegenden Revision tangiert keine Grundwasserschutzzone.

4.9.5 Oberflächengewässer / Gewässerschutz / Wassernutzung

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

4.9.6 Ökologische Vernetzungskorridore

Der Geltungsbereich der vorliegenden Revision tangiert keine kommunalen und überkommunalen ökologischen Vernetzungskorridore.

4.9.7 Lärmschutz

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

4.9.8 Störfallvorsorge

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

4.9.9 Energie

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

Für die direkten Treibhausgasemissionen auf dem Stadtgebiet setzt sich die Stadt das Ziel Netto Null bis zum Jahr 2040. Für die indirekten Treibhausgasemissionen pro Einwohnerin und Einwohner strebt die Stadt bis zum Jahr 2040 eine Reduktion von dreissig Prozent gegenüber 1990 an. Die Stadt setzt sich das Ziel, sämtliche Massnahmen für die Reduktion der Treibhausgasemissionen (THGE) in ihrem Einflussbereich bis 2035 umzusetzen, ausgenommen ist der Bereich der Wärmeversorgung.

Bereits 2008 haben sich die Stimmberechtigten der Stadt Zürich in einer Volksabstimmung klar zum Energieziel der 2000-Watt-Gesellschaft und der Verankerung in der Gemeindeordnung bekennt. Mit dem neuen Klimaschutzziel Netto-Null 2040 wurde das bisherige 2000-Watt-Ziel verschärft. Um in Übereinstimmung mit dem Klimaschutzziel zu sein, muss der Primärenergiebedarf bereits bis 2040 auf 2000 Watt pro Person gesenkt und der Anteil Endenergie aus erneuerbaren Energiequellen, Abfall und Abwärme bis 2040 auf 95% erhöht werden (vgl. Masterplan Energie).

Die Massnahmen für die Reduktion der THGE sollen unter Berücksichtigung der qualitätsvollen Innenentwicklung erfolgen. Die qualitätsvolle Innenentwicklung an zentralen Lagen ist der wichtigste Beitrag der Raumplanung zum Netto-Null-Ziel (vgl. STRB Nr. 0819/2023 vom 22. März 2023). Mit der Konzentration der baulichen Entwicklung nach Innen soll in erster Linie die weitere Zersiedlung der Landschaft der Schweiz verhindert werden. Neben der wichtigen Sicherung und Schonung der wertvollen Landschaftsräumen und natürlichen CO₂-Senken ausserhalb des Siedlungsgebiets ermöglicht die Innenentwicklung auch eine effizientere Nutzung der bestehenden Infrastrukturen und generell eine ressourcenschonendere Siedlungsentwicklung innerhalb des Siedlungsgebiets.

Für eine Netto-Null konforme Siedlungsentwicklung sind vier Handlungsfelder besonders relevant: Das **Handlungsfeld «Erstellung»** bildet die Treibhausgasemissionen ab, die bei der Erstellung von Bauten ausgestossen werden. Das **Handlungsfeld «Betrieb»** berücksichtigt die Treibhausgasemissionen, welche durch den Bedarf an Raumwärme, Warmwasser, Lüftung, Beleuchtung und die Betriebseinrichtungen eines Gebäudes ent-

stehen. Unter dem **Handlungsfeld «Mobilität»** sind die Treibhausgasemissionen gemeint, welche durch das Mobilitätsverhalten der Benutzerinnen und Benutzer ausgestossen werden. Für eine Netto-Null-konforme räumliche Entwicklung spielt das **Handlungsfeld «Freiraum»** eine wichtige Rolle. Mit Freiraum ist die Gesamtheit der nicht bebauten Flächen wie zum Beispiel Strassen, Plätze, öffentliche Freiräume, private Grünflächen und auch Dachflächen gemeint.

Die vorliegende BZO-Teilrevision leistet einen Beitrag zur qualitätsvollen Innenentwicklung. Sie ermöglicht ein massvolles Verdichten der bestehenden Baustruktur resp. ein Anbauen an das bestehende Gebäude Feldeggstrasse 87 und die Erstellung eines kleinvolumigen Hofeinbaus anstelle des bestehenden Autoabstellplatzes auf dem Grundstück Ottenweg 11 / Delphinstrasse 23. Das bestehende Gebäude Feldeggstrasse 87 kann erhalten werden. Anbauten als auch der Hofeinbau können energieeffizient gebaut werden. Die BZO-Teilrevision ermöglicht eine massvolle Verdichtung an einer mit öffentlichen Verkehrsmitteln hervorragend erschlossenen Lage.

Mit lokalen Begrünungsmassnahmen oder Baumpflanzungen können die Auswirkungen der sommerlichen Überhitzung zudem reduziert werden. Bei Realisierung von Neubauten in den Baubereichen sind nicht begehbare Flachdächer zu begrünen (Art. 11 Abs. 1 BZO 2016, AS 700.100).

Der rückwärtige Bereich des Ottenwegs 11 / Delphinstrasse 23 ist heute befestigt und wird als Autoabstellfläche benutzt. Bei Überbauung des Baubereichs wird der nicht überbaute Aussenraum zu einem Drittel zu begrünen sein (Art. 43a BZO 2016, AS 700.100).

Entscheidend für die THGE ist das konkrete Bauvorhaben. Relevant ist dabei insbesondere das revidierte kantonale Energiegesetz, welches seit 1. September 2022 in Kraft ist. Weiterführende Vorgaben werden nicht im Rahmen der Nutzungsplanung gemacht.

4.9.10 Nichtionisierende Strahlung (NIS)

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

4.9.11 Abfälle

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

4.9.12 Neobiota

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

4.9.13 Boden

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

4.9.14 Wald

Der Geltungsbereich der vorliegenden Revision tangiert keinen Wald (gemäss Art. 10 WaG).

5. Interessensabwägung

Stehen den Behörden laut Art. 3 RPV bei Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben Handlungsspielräume zu, so wägen sie die Interessen gegeneinander ab, indem sie die betroffenen Interessen ermitteln sowie beurteilen und dabei insbesondere die Vereinbarkeit mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung und die möglichen Auswirkungen berücksichtigen.

Die verschiedenen Interessen aus den übergeordneten Grundlagen und Rahmenbedingungen, Sachthemen und Auswirkungen werden unter Berücksichtigung der Ziele gegeneinander abgewogen.

Vorliegend von Bedeutung ist das öffentliche Interesse am Erhalt des schutzwürdigen Ortsbildes. Zu berücksichtigen ist ferner das Interesse an einer Siedlungsverdichtung nach innen. Schliesslich sind die betroffenen privaten Interessen zu ermitteln und in die Interessenabwägung einzubeziehen. Zu dieser Interessenabwägung ist die Planungsbehörde vorliegend speziell aufgefordert infolge der erwähnten Urteile des Baurekursgerichts und des Verwaltungsgerichts, deren Umsetzung die vorliegende Planung dient (vgl. Kap. 2.1).

Interessen des Ortsbildschutzes

Aus der übergeordneten Richtplanung (vgl. Kap. 4.2) ergibt sich für das Gebiet des Ottenwegs ein wesentliches öffentliches Interesse am Erhalt des schutzwürdigen, durch die Epoche der Baumeisterhäuser geprägten Ortsbildes. Dieses öffentliche Interesse ist bestätigt worden durch die beiden der vorliegenden Planung zu Grunde liegenden Urteile des Baurekursgerichts sowie des Verwaltungsgerichts. So hat das Baurekursgericht festgestellt, dass sich das der Kernzone Ottenweg zugewiesene Gebiet durch zahlreiche schutzwürdige Gebäude und Gebäudegruppen sowie Orts- und Strassenbilder aus der Baumeisterhausepoche auszeichnet. Die Annahme eines schutzwürdigen Ortsbildes beruht auf einer ohne Weiteres nachvollziehbaren Würdigung der massgebenden Verhältnisse. Die Festsetzung der Kernzone erweist sich angesichts des wesentlichen öffentlichen Interesses als rechtmässig, zweckmässig und angemessen (vgl. BRGE I Nr. 0129/2018, E. 5.6 f.). Dies ist vom Verwaltungsgericht bestätigt worden (vgl. VB.2018.00629, E. 7.3).

Dass vorliegend ein öffentliches Interesse am Ortsbildschutz besteht, bestätigen auch die Festlegungen des ISOS (vgl. Kap. 5.3.1). Mit der Aufnahme eines Ortsbildes in das ISOS wird dargetan, dass es in besonderem Masse die ungeschmälerterte Erhaltung, jedenfalls aber unter Einbezug von Wiederherstellungs- und Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung verdient (Art. 6 Abs. 1 NHG; SR 451). Das ISOS entfaltet eine unmittelbare Wirkung allerdings nur im Rahmen der Erfüllung von Bundesaufgaben. Bei der Erfüllung kantonaler und kommunaler Aufgaben – und damit insbesondere im Bereich der Nutzungsplanung – wird der Schutz von Ortsbildern demgegenüber in erster Linie durch kantonales und kommunales Recht gewährleistet. Dabei ist das ISOS im Sinne eines Sachplans indes ebenfalls zu berücksichtigen, was insbesondere einen Einbezug der Festlegungen des ISOS in die raumplanerische Interessenabwägung erfordert (BGE 135 II 203 E. 2.1, VB.2018.00629, E. 6.2.1 ff.).

Mit der Festlegung des Schutzziels A für die Baugruppe 3.1 bezweckt das ISOS einen integralen Erhalt hinsichtlich der darin enthaltenen Bauten wie auch der Freiräume, wozu auch der Innenhof der Liegenschaft Ottenweg 11 / Delphinstrasse 23 gehört. Mit Blick auf das gesamte Gebiet Mühlebach strebt das ISOS den Strukturhalt an. Die Anordnung und Gestalt von Bauten und Freiräumen soll bewahrt werden. Dabei sollen für die Struktur wesentliche Elemente und Merkmale integral erhalten und der Abbruch von Altbauten höchstens in Ausnahmefällen zugelassen werden. Für Umbauten und zur Eingliederung von Neubauten sollen besondere Vorschriften erlassen werden.

Mit der Festlegung einer Kernzone für das Gebiet Ottenweg ist den Schutzzielen des ISOS weitgehend Rechnung getragen worden. Die Anordnung und Gestalt von Bauten und Freiräumen kann mit den Kernzonenvorschriften bewahrt werden. Die parzellenscharfen Bauvorschriften dienen zudem der guten Einordnung von Neubauten, zumal für diese die strengeren Anforderungen von § 238 Abs. 2 PBG gelten werden. Den Vorgaben des ISOS entsprechen in diesem Sinne auch die vorgesehenen Anpassungen des Kernzonenplans für die betroffenen zwei Parzellen, indem Baubereiche vorgeschlagen werden, die sich mit ihrer Kubatur gut in das bauliche Umfeld und damit in die bestehende Struktur eingliedern werden.

Durch die Festsetzung der Profilerhaltungslinie für das Gebäude an der Feldeggstrasse 87 wird zudem ein für die Struktur wesentliches Element erhalten. Zwar kann mit der Profilerhaltung nicht die Erhaltung der Substanz bewirkt werden. Indes muss ein Neubau an dieser Stelle die wesentlichen Erscheinungselemente übernehmen. Damit kann im Sinne des ISOS die Gestalt der Baute bewahrt werden, so dass auch ein Neubau weiterhin die Bindegliedfunktion innerhalb der Häuserzeile entlang der Feldeggstrasse wahrnehmen und damit das schützenswerte Ortsbild erhalten werden kann (vgl. Kap. 5.3.1). Hieran besteht ein wesentliches öffentliches Interesse.

In gewissem Widerspruch zu den Festlegungen des ISOS steht der vorgesehene Baubereich im Innenhof der Liegenschaft Ottenweg 11 / Delphinstrasse 23. Dieser mit dem Schutzziel A belegte Innenhof soll gemäss ISOS freigehalten werden. Der Baubereich ist indes so angelegt, dass er sich mit seiner Volumetrie gut in die Umgebung der umliegenden Baumeisterhäuser eingliedern kann. Durch seine Dimensionierung und seine Abstände zu den bestehenden Bauten wird der Neubau zudem klar als Hofgebäude in Erscheinung treten und dadurch die Charakteristik des Raums als Innenhof nicht aufheben.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass ein wesentliches öffentliches Interesse am Schutz des Ortsbildes im Gebiet Ottenweg besteht und die baulich mögliche Nutzung der Grundstücke daher so festzulegen ist, dass die für das Ortsbild typischen Erscheinungselemente gewahrt werden können. Diesen Anforderungen tragen die vorgesehenen Anpassungen des Kernzonenplans Rechnung, wenn auch mit der Überbauung des Innenhofs der Liegenschaft Ottenweg 11 / Delphinstrasse 23 eine gewisse Abweichung von den Festlegungen des ISOS erfolgt. Diese kann als untergeordnet qualifiziert werden.

Interesse an innerer Verdichtung

Das Raumplanungsgesetz des Bundes und die hierauf abgestützte Richtplanung erteilen den Kantonen und insbesondere den Kernstädten einen Auftrag zur Verdichtung nach innen. Dieses wichtige raumplanerische Ziel soll indes einhergehen mit einer hohen Siedlungsqualität, welche auch den Anliegen des Heimatschutzes Rechnung zu tragen hat. Die Verdichtungspotentiale sollen in diesem Sinne räumlich differenziert genutzt werden und die Innenentwicklung den historischen Charakter und die Stärkung der Identität der Quartiere berücksichtigen. In diesem Sinne – und unter Berücksichtigung, dass die regionale Richtplanung und die BZO 2016 die Verdichtung an hierfür geeigneten Orten vorsehen – haben sowohl das Baurekursgericht wie auch das Verwaltungsgericht das Interesse am Schutz des Ortsbildes im Gebiet der «Kernzone Ottenweg» höher gewichtet als das Interesse an der Verdichtung nach innen (BRGE I 0129/2018, E. 5.11, VB.2018.00629, E. 7.3.1).

Auch im Bereich von Kernzonen kann dem Anliegen der Verdichtung nach innen Rechnung getragen werden, solange das schutzwürdige Ortsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird. Hieran besteht ein öffentliches Interesse. Dieses Anliegen der räumlich differenzierten Verdichtung kann durch die in der BZO-Teilrevision «Kernzone Ottenweg» getroffenen Festlegungen berücksichtigt werden.

Private Interessen

Private, einem Nutzungsplan entgegenstehende Interessen von Grundeigentümerschaften haben grundsätzlich wenig Gewicht, wenn der Plan den im öffentlichen Interesse liegenden Planungszielen entspricht; unberücksichtigt bleiben insbesondere finanzielle Interessen. Anders ist die Situation dagegen, wenn eine Massnahme zu klar lokalisierbaren individuellen Einschränkungen führt oder entsprechende Wirkungen zeitigt und das Interesse der Grundeigentümerschaft somit nicht in einem grösseren Zusammenhang steht, sondern einzeln zu beurteilen ist. In diesem Fall ist den privaten Interessen innerhalb des bestehenden Planungsspielraums Rechnung zu tragen (Jeannerat/Moor, in: Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Zürich etc. 2016, Art. 14 N 43 f.). Während bei der Festsetzung der Kernzone als solcher demnach den privaten Interessen nur wenig Gewicht zuzugestehen ist, sind diese zu beachten, wenn zu beurteilen ist, ob bzw. inwieweit die spezifischen, ein einzelnes Grundstück betreffenden Festsetzungen gerechtfertigt sind, wobei diesbezüglich angeknüpft werden kann an die Interessenabwägung für individuell-konkrete Schutzmassnahmen. Rentabilitätsüberlegungen sind dabei umso geringer zu gewichten, je schutzwürdiger ein Objekt, bzw. auf die vorliegende Frage übertragen eine Ortsbildsituation ist (VB.2018.00629, E. 8.4.2 und 8.4.5).

In diesem Sinne haben sowohl das Baurekursgericht wie auch das Verwaltungsgericht der Stadt den Auftrag gegeben, bei der Überprüfung der Festlegungen auf diesen konkreten Grundstücken die privaten Interessen der Grundeigentümerschaft in die Interessenabwägung miteinzubeziehen und dabei auch zu prüfen, ob dem Interesse des Ortsbildschutzes auch durch mildere Massnahmen hinreichend Rechnung getragen werden kann.

Zu berücksichtigen ist vorliegend insbesondere das wirtschaftliche Interesse der Grundeigentümer, dass sie ihre Grundstücke weiterhin wirtschaftlich sinnvoll nutzen können.

Dabei ist allerdings nicht von der Rendite auszugehen, die mit einer Neuüberbauung erzielt werden könnte, sondern ob mit der Weiterführung der bisherigen Nutzung oder mit einer Nutzungsänderung ein akzeptabler Ertrag erzielt werden kann. Nicht massgebend ist demnach auch der mit den Kernzonenvorschriften einhergehende Ausnutzungsverlust gegenüber der bisherigen Zonierung (VB.2018.00629, E. 8.4.5 f.).

Die Liegenschaft Ottenweg 11 / Delphinstrasse 23 ist bereits im heutigen Zustand sehr gut ausgenutzt (Ausnutzung von rund 116 %). Die Kernzonenvorschriften schränken diese Nutzung mit der Festsetzung eines viergeschossigen Baubereichs mit einer Gebäudegrundfläche von 290 m² in keiner Weise ein. Im Gegenteil haben diese Vorschriften zur Folge, dass die ehemals baurechtswidrige Baute nunmehr baurechtskonform wird und ohne Weiteres in der bisherigen Form weitergenutzt und – insbesondere im Bereich der Delphinstrasse 23 – sogar noch erweitert werden kann. Auch ein Neubau wäre zulässig. Eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung der Liegenschaft bleibt damit auch mit den Kernzonenvorschriften in jedem Fall möglich. Durch die Gewährung eines zusätzlichen Baubereichs im Innenhof, welcher eine Ausnutzung von rund 500 m² ermöglicht, wird die Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks weiter verbessert. Hieran hat der Grundeigentümer ein berechtigtes privates Interesse.

Die Liegenschaft Feldeggstrasse 87 ist mit den grosszügigen Abmessungen des bestehenden Gebäudes baulich gut ausgenutzt (Ausnutzung von rund 80 %). Eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung des Grundstücks ist damit möglich, zumal der klare und einfache dreigeschossige Gebäudekörper selber zu keinen Einschränkungen führt. Mit der Festlegung der Profilerhaltungslinie für das Gebäude Feldeggstrasse 87 wird weiterhin eine bauliche Ausnutzung des Grundstücks im bisherigen Rahmen ermöglicht, wobei das Gebäude auch ersetzt werden kann. Möglich ist zudem auch hier die Setzung eines zusätzlichen Baubereichs im rückwärtigen Bereich des Grundstücks, mit welcher eine zusätzliche Ausnutzung im Umfang von 720 m² geschaffen werden kann. Hieran hat die Grundeigentümerschaft ein berechtigtes privates Interesse.

Fazit

Die Ermittlung und Gewichtung der von der vorliegenden Planung betroffenen Interessen hat gezeigt, dass ein wesentliches öffentliches Interesse an der Wahrung des schutzwürdigen Ortsbilds im Gebiet Ottenweg besteht. Dass sich die Kernzone als solches zum Schutz dieses Ortsbildes als rechtmässige, zweckmässige und angemessene Planungsmassnahme erweist, ist von den Gerichten, deren Urteile rechtskräftig sind, bestätigt worden. Es bleibt indes mit Blick auf die konkreten Festlegungen für die einzelnen Grundstücke ein gewisser Planungsspielraum, innerhalb dessen die berechtigten privaten Interessen der Grundeigentümerschaft an einer wirtschaftlichen Nutzung ihrer Grundstücke berücksichtigt werden können, ohne dass dadurch die Interessen des Ortsbildschutzes übermässig tangiert würden. So ist es möglich, sowohl im Innenhof der Liegenschaft Ottenweg 11 / Delphinstrasse 23 als auch im rückwärtigen Bereich der Liegenschaft Feldeggstrasse 87 einen zusätzlichen Baubereich zu setzen.

Dies führt bei der Liegenschaft Ottenweg 11 / Delphinstrasse 23 zwar zu einer gewissen Beeinträchtigung der Schutzziele des ISOS. Durch eine gute Einpassung des Baubereichs in das bauliche Umfeld kann den denkmalpflegerischen Interessen indes Rechnung getragen werden. Angesichts der berechtigten privaten Interessen an einer wirtschaftlichen Nutzung ihres Grundstücks und dem öffentlichen Interesse an einer

inneren baulichen Verdichtung, welche unter Berücksichtigung der Anliegen des Ortsbildschutzes in differenzierter Form auch in Kernzonen ermöglicht werden soll, kann diese untergeordnete Beeinträchtigung der Schutzinteressen des ISOS hingenommen werden. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass das Baurekursgericht die Interessen des Ortsbildschutzes an einer vollständigen Freihaltung des Innenhofes aufgrund dessen Lage und der modernen Randbebauung auf zwei Seiten des Innenhofes als lediglich von geringer Natur eingestuft hat (BRGE I 0129/2018, E. 7.1.3).

Bei der Liegenschaft Feldeggstrasse 87 ist der Planungsspielraum hinsichtlich der Festlegung einer Profilerhaltungslinie für das bestehende Gebäude noch einmal ausgelotet worden. Die Überprüfung kommt zum Ergebnis, dass zur Wahrung des charakteristischen Ortsbildes die Erhaltung der wesentlichen Erscheinungselemente des Gebäudes Feldeggstrasse 87 erforderlich ist, was nur mittels einer Profilerhaltungslinie bewirkt werden kann. Durch das mildere Mittel des Baubereichs kann den Anliegen des Ortsbildschutzes dagegen nicht angemessen Rechnung getragen werden (vgl. Kap. 3.1). Mit einer reinen «Baubereichsbaute», welche sich insbesondere gegen den Strassenraum baulich gut zwischen die beidseitig angrenzenden modernen Bauten einfügen müsste, ginge das charakteristische Ortsbild an diesem Ort verloren. Die an der Feldeggstrasse heute noch bestehende Zeile von Baumeisterhausbauten wäre durch die allzu grosse Lücke nicht mehr ablesbar. Eine weitergehende Berücksichtigung der privaten Interessen hätte daher eine Beeinträchtigung der Ortsbildschutzinteressen zur Folge, was sich angesichts des als wesentlich gewichteten Interesses am Schutz des vorliegenden Ortsbildes und der bestehenden guten Ausnützung des Grundstücks – welche zudem anderweitig noch erweitert werden kann – nicht rechtfertigt. Zudem könnte ein Baubereich auch nicht wesentlich grösser ausfallen als das bestehende Bauvolumen, womit ein solcher trotz erheblicher Beeinträchtigung der Interessen des Ortsbildschutzes die privaten Interessen nicht massgeblich besser berücksichtigen könnte. Indes kann den Eigentümerinteressen durch die Setzung eines zusätzlichen Baubereichs im rückwärtigen Bereich Rechnung getragen werden. Der Baubereich wird so platziert, dass die Freiraumqualität des Schulhauses Mühlebach nicht geschmälert wird und den Blick von der Feldeggstrasse zum Schulhaus Mühlebach nach wie vor ermöglicht. Der derart eingefügte Baubereich ist mit den Anliegen des Ortsbildschutzes vereinbar, weshalb sich diesbezüglich die Berücksichtigung der privaten Interessen rechtfertigt. Damit kann zusätzlich auch hier dem öffentlichen Interesse an der baulichen Verdichtung in angemessener Form Rechnung getragen werden.

6. Verfahren

6.1 Öffentliche Auflage

Die BZO-Teilrevision «Kernzone Ottenweg» (Änderung Ergänzungsplan und Bauordnung) wurde gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 15. Februar 2023 bis und mit 17. April 2023 öffentlich aufgelegt.

Während der Dauer der Auflage wurden keine Einwendungen eingereicht.

6.2 Kantonale Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf der genannten BZO-Teilrevision dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom 21. April 2023 stellt das ARE die Genehmigung der BZO-Teilrevision «Kernzone Ottenweg» in Aussicht.

6.3 Überarbeitung

Aufgrund der öffentlichen Auflage, der kantonalen Vorprüfung und der städtischen Ämtervernehmlassung war keine inhaltliche Überarbeitung der Dokumente erforderlich.

6.4 Festsetzung Gemeinderat

Die BZO-Teilrevision bedarf der Festsetzung durch den Gemeinderat.

6.5 Weiteres Verfahren

Referendums- und Stimmrechtsbeschwerdefrist

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

Genehmigung Kanton

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

Rekursfrist

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

Inkraftsetzung

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

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

Hochbaudepartement