



## **Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat**

vom 17. April 2024

GR Nr. 2024/176

### **Tiefbauamt, Baulinienvorlage Max-Högger-Strasse, Festsetzung**

#### **1. Ausgangslage**

Die Baulinien an der Max-Högger-Strasse (damals noch Altstetterstrasse) wurden erstmals im Jahr 1898 festgesetzt. Im März 1959 (Regierungsratsbeschluss [RRB] Nr. 1960/2348) erfolgte im Zuge der Erstellung der heutigen Europabrücke eine Neufestsetzung bzw. Abänderungen verschiedener Bau- und Niveaulinien nördlich des Bahnhofs Altstetten. Es bestand die Absicht, dass die Altstetterstrasse künftig vor allem als Fussgängerverbindung zwischen Altstetten und Höngg dienen soll. Zudem war vorgesehen, diese als Grünzug auszubilden, was zu einer Rücklegung der östlichen Baulinie um 17 m führte und den Baulinienabstand auf 35 m erhöhte. Mit RRB Nr. 796/2003 verfügte die Baudirektion eine weitere Teilrevision, wobei die Lage der westseitigen Baulinie an der Max-Högger-Strasse unverändert blieb.

Gemäss rechtskräftiger kommunaler Richtplanung besteht im Bereich der vorliegenden Baulinienanpassung keine Festlegung zur Umsetzung eines Grünzugs in den mit der Baulinie gesicherten Ausmassen. Die Max-Högger-Strasse befindet sich aber innerhalb eines «Gebiets mit hoher baulicher Verdichtung über BZO 2016». In diesen Gebieten sind planerische Voraussetzungen zu schaffen, um durch bauliche Verdichtung Flächen für zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner sowie Beschäftigte bis ins Jahr 2040 zu ermöglichen. Die Machbarkeitsabklärungen der Engpassbeseitigung im Bereich Personenunterführung-West (PU-West zeigen zudem, dass das Ausbauvorhaben weniger Raum beanspruchen wird, als mit dem jetzigen Baulinienverlauf gesichert ist.

Direkt angrenzend an den nördlichen Ausgang der PU-West plant die UBS das Areal VZA1 (Kat-Nr. AL8499) baulich zu entwickeln und das bestehende Gebäude durch einen Neubau zu ersetzen. Aufbauend auf einem Masterplan wurde hierfür ein privater Gestaltungsplan erarbeitet, mit dem die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die zukünftige Bebauung des Grundstücks definiert wurden.

Im Rahmen der Erarbeitung des Gestaltungsplans galt es auch, den Umgang mit den bestehenden Baulinien an der Aargauer-, Max-Högger- und Vulkanstrasse zu klären, die in erster Linie der Sicherung von Land bestehender und geplanter Infrastrukturbauten der öffentlichen Hand dienen. Dazu gehört auch eine bestehende Hauptleitung mit einem Durchmesser von 800 mm der Wasserversorgung, die im kantonalen Richtplan behördenverbindlich eingetragen ist.

Die Baubereiche des Gestaltungsplans wurden auf die Ausbauvorhaben im Umfeld abgestimmt. Im Sinne des Koordinationsprinzips werden mit der vorliegenden Anpassung die Baulinien entlang der Max-Högger-Strasse in Übereinstimmung mit dem Gestaltungsplan auf die



2/4

Baubereiche angepasst. Damit wird sowohl die bauliche Entwicklung des Areals VZA1 ermöglicht als auch der zukünftige Raumbedarf für die Engpassbeseitigung der PU-West und für die Umsetzung der Velovorzugsroute gesichert.

## **2. Gestaltungsplan**

Der private Gestaltungsplan «Areal VZA1», den der Gemeinderat am 10. April 2024 verabschiedet hat, basiert auf dem «Masterplan Zürich Altstetten, Arealentwicklung VZA» und bezweckt die Weiterentwicklung des Dienstleistungscampus beim Bahnhof Altstetten sowie die Belebung und Aufwertung des öffentlichen Raums beim nördlichen Zugang zum Bahnhof Altstetten.

Die geplanten Baubereiche erstrecken sich entlang der Max-Högger-Strasse innerhalb des Baulinienraums der bestehenden kommunalen Baulinie Max-Högger-Strasse RRB Nr. 796/2003. Mit Art. 5 Abs. 1 der Gestaltungsplanbestimmungen wird die Wirkung dieser Baulinien während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans suspendiert.

Entlang der Aargauerstrasse befinden sich die Baubereiche ausserhalb des Baulinienraums. In diesem Abschnitt wird die Wirkung der Baulinien gemäss Art. 5 Abs. 2 der Gestaltungsplanbestimmungen nur in Bezug auf die Gebäudehöhe im Sinne von § 278 ff. Planungs- und Baugesetz (PBG, LS 700.1) suspendiert. Weiter dürfen in Abweichung von § 100 PBG Gebäudevorsprünge gemäss Art. 8 Abs. 3 lit. b der GP-Bestimmungen ohne Beseitigungsrevers auf der ganzen Fassadenlänge auf allen Geschossen höchstens 2 m über Verkehrsbaulinien und Baulinien für Versorgungsleitungen und Industriegleise hinausragen.

## **3. Baulinienverschiebung**

Die vorliegende Baulinienrevision richtet sich nach den Ausbauvorhaben im Bereich PU-West und ist gleichzeitig auf die Baubereiche des Gestaltungsplans VZA1 abgestimmt. Der Baulinienverlauf wird im Abschnitt zwischen Vulkanstrasse und Aargauerstrasse angepasst und auf die im Gestaltungsplan «Areal VZA1» definierten Baubereiche abgestimmt. Folgende Wirkungen der projektierten Baulinien werden mit den Gestaltungsplanvorschriften (Art. 5 Abs. 3) suspendiert:

- Die Wirkung bezüglich der Gebäudehöhe im Sinne von § 278 ff. PBG

Weiter dürfen in Abweichung von § 100 PBG Gebäudevorsprünge (in der Definition gemäss Gestaltungsplan) ohne Beseitigungsrevers auf der ganzen Fassadenlänge auf allen Geschossen höchstens 2 m sowie zwischen den Koordinatenpunkten 01 und 02 des Gestaltungsplans «Areal VZA1» höchstens 2.5 m über Verkehrsbaulinien und Baulinien für Versorgungsleitungen und Industriegleise hinausragen.

In allen übrigen Punkten entfaltet die Baulinie ihre Wirkung. Die Lage der künftigen Baulinien wurde so gewählt, dass der Raum für den geplanten Ausbau der Personenunterführung inklusive der Umsetzung einer durchgehenden Veloinfrastruktur (im Ausbaustandard einer Velovorzugsroute) sowie des Fusswegs mit erhöhter Aufenthaltsqualität gesichert ist. Die Aussenraumgestaltung der davon im Gestaltungsplan tangierten Bereiche «Freiraum West» und «Freiraum Süd» sind entsprechend darauf abzustimmen.



#### **4. Die Vorlage im Einzelnen (Beilage)**

Die östliche Baulinie der Max-Högger-Strasse wird auf Kat.-Nr. AL8499 zwischen der Vulkanstrasse und der Aargauerstrasse parallel zur bestehenden Lage um rund 13 bis 14 m auf die im Gestaltungsplan «Areal VZA1» vorgesehenen Baubereiche verschoben.

Für die detaillierten Einmessungen gelten die folgenden Definitionen der Dienstabteilung Geomatik + Vermessung:

Punkt Nr.	E-Koordinate	N-Koordinate
75884	2679240.75	1249581.01
75885	2679243.69	1249588.60
75886	2679256.54	1249621.81
75887	2679283.50	1249653.39
75888	2679286.22	1249655.47

Die vorliegende Baulinienanpassung sichert den Raum für die Umsetzung der Ausbautvorhaben im Zusammenhang mit der Engpassbeseitigung beim Zugang zum Bahnhof Altstetten (Ausbau PU-West) und ermöglicht die Umsetzung des privaten Gestaltungsplans «Areal VZA1», den der Gemeinderat am 10. April 2024 verabschiedet hat. Die Anpassung erfolgt deshalb auch unter der Voraussetzung, dass die Leitungen der Wasserversorgung mit einer eigentümerverbindlichen Regelung im Grundbuch gesichert sind.

#### **5. Vorprüfung durch die kantonalen Behörden**

Der Entwurf der Baulinienrevision Max-Högger-Strasse wurde dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Mit Vorprüfungsbericht vom 14. November 2023 wurde die Genehmigung der Vorlage ohne Auflagen in Aussicht gestellt.

#### **6. Zuständigkeit**

Der Gemeinderat ist zuständig für die Festsetzung von Baulinien. Diese Zuständigkeit ergibt sich aus Art. 56 Abs. 1 lit. a Gemeindeordnung (AS 101.100) und aus der Systematik des PBG, wonach Baulinien ein Element der kommunalen Nutzungsplanung sind.

#### **7. Finanzielle Auswirkungen**

Baulinienfestlegungen führen im Regelfall nur zu einer Entschädigungspflicht, wenn die Planungsmaßnahme einer Enteignung gleichkommt. Die vorliegende Planungsmaßnahme stellt eine Verbesserung hinsichtlich der Überbaubarkeit der Grundstücke dar. Die Baulinienrevision führt deshalb weder zu einer Entschädigungspflicht aus materieller Enteignung noch zu einem Anspruch auf Heimschlagrecht gemäss § 102 ff. PBG. Der Ausgleich planungsbedingter Vorteile wurde im Zusammenhang mit dem Privaten Gestaltungsplan «Areal VZA1» vertraglich geregelt (vgl. STRB Nrn. 2378/2023 und 2394/2023).



4/4

**Dem Gemeinderat wird beantragt:**

- 1. Die Baulinie entlang der Max-Högger-Strasse wird gemäss Vorlage des Stadtrats, Baulinienplan Nr. 2024-01 (Beilage) gelöscht und neu festgesetzt.**
- 2. Der Stadtrat wird ermächtigt, untergeordnete Änderungen am Baulinienplan Nr. 2024-01 (Beilage) in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Rekursen oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind im städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich zu veröffentlichen.**

**Die Berichterstattung im Gemeinderat ist der Vorsteherin des Tiefbau- und Entsorgungsdepartements übertragen.**

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin  
Corine Mauch

Die Stadtschreiberin  
Dr. Claudia Cuche-Curti