

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 14. April 2021

Amt für Städtebau, Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Zonenplanänderung «Koch-Areal», Zürich Altstetten/Albisrieden, Kreis 9

1. Zweck der Vorlage

Die BZO-Teilrevision «Koch-Areal» schafft zusammen mit dem privaten Gestaltungsplan «Koch-Areal», der gleichzeitig mit einer separaten Weisung dem Gemeinderat überwiesen wird, die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für die Entwicklung des Koch-Areals basierend auf den Resultaten der vorher durchgeführten Wettbewerbe.

Mit dieser Weisung beantragt der Stadtrat dem Gemeinderat, die BZO-Teilrevision, Zonenplanänderung «Koch-Areal» festzusetzen.

Neben den erwähnten Planungsinstrumenten werden dem Gemeinderat gleichzeitig folgende Geschäfte zum Koch-Areal mit separaten Weisungen vorgelegt:

- die Baurechtsverträge mit drei Bauträgerinnen und
- der Objektkredit für den Quartierpark.

2. Geltungsbereich der BZO-Teilrevision

Das Koch-Areal liegt an der Quartiergrenze von Altstetten und Albisrieden, die durch das Areal verläuft. Es wird von der Flüela-, Rauti- und Flurstrasse sowie im Südwesten von privaten Liegenschaften und im Norden vom Areal Flur Süd der UBS AG begrenzt. Der Geltungsbereich der vorliegenden BZO-Teilrevision umfasst den überwiegenden Teil des Koch-Areals mit Ausnahme eines Bereichs im Südwesten, der in der Industrie- und Gewerbezone IG III verbleibt (vgl. Abb. 1 und Kapitel 6.1). Ausserdem sind die angrenzenden Abschnitte von Flüela- und Rautistrasse in den Geltungsbereich einbezogen. Dies erfolgt gemäss heutiger städtischer Praxis, wonach Strassenparzellen jeweils der sensibleren Zone der an die Strassenparzelle angrenzenden Zonen zugewiesen werden (vgl. Kapitel 6.2).

Das Koch-Areal umfasst die Grundstücke Kat.-Nrn. AL8734 und AR5422 und weist eine Grösse von 29 521 m² auf. Davon sind 25 620 m² Gegenstand dieser BZO-Teilrevision. Der gesamte Geltungsbereich der BZO-Teilrevision einschliesslich der Flächen von Flüela- und Rautistrasse umfasst 29 783 m².

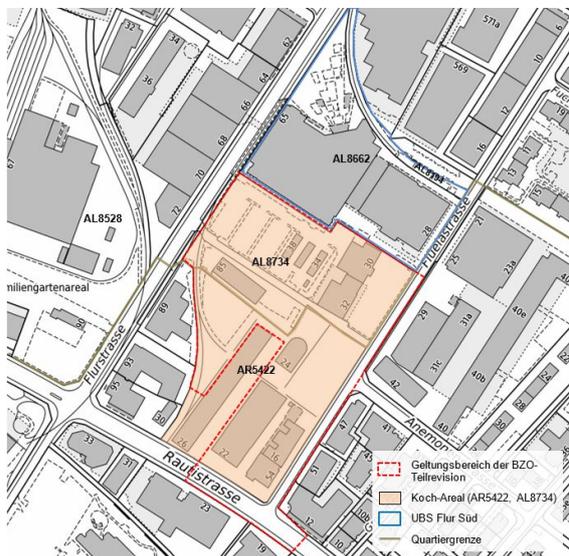


Abb. 1: Situation mit Geltungsbereich der BZO-Teilrevision

3. Ausgangslage

Die Stadt hat das Koch-Areal im Jahr 2013 mit der Absicht erworben, das in der Gemeindeordnung verankerte Drittelsziel zum Ausbau des preisgünstigen Wohnungs- und Gewerbeangebots in der Stadt Zürich zu stärken. Mit Umsetzung der geplanten Projekte entstehen in den nächsten Jahren auf dem ehemaligen Industriearéal ein gemischt genutzter und lebendiger Quartierteil mit rund 325 preisgünstigen Wohnungen für etwa 900 Personen und grosszügigen Flächen für das Gewerbe. Der rund 12 000 m² grosse, öffentlich zugängliche Quartierpark mit der im «Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung» aufgeführten Kohlenlagerhalle deckt den durch die neuen Überbauungen entstehenden Bedarf an öffentlichem Freiraum. Er bietet der Quartierbevölkerung einen Erholungsbereich und einen gemeinsamen Treffpunkt.

Die Stadt hat das Areal im Dezember 2013 für rund 70 Millionen Franken von der UBS AG erworben. Anschliessend wurden im Rahmen von städtebaulichen Machbarkeitsstudien die baulichen Potenziale des Areals geprüft und die Grundlagen für die Arealentwicklung geschaffen. Im September 2017 haben die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ, Teilgebiet B) sowie die Bau- und Wohnbaugenossenschaft Kraftwerk1 (Kraftwerk1, Teilgebiet C) den Zuschlag der Stadt für die Realisierung der gemeinnützigen Wohnungen und die Immobilienentwicklerin Senn Resources AG (Senn, Teilgebiet A) den Zuschlag für den Bau des Gewerbehauses erhalten. Der Quartierpark wird durch Grün Stadt Zürich (GSZ) realisiert. Die vier Bauträgerinnen haben eine gemeinsame Vision: Es soll ein lebendiges «Koch-Quartier» mit neuen Formen der Kooperation und des Austauschs unter Einbezug des umgebenden Quartiers entstehen.

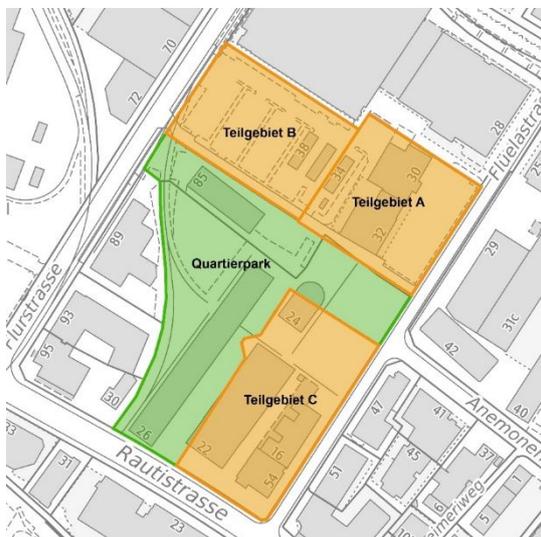


Abb. 2: Koch-Areal, Übersicht Teilgebiete

Im Sommer 2018 starteten – nach Zustimmung der Zürcher Stimmbevölkerung zur städtischen Vorlage «Gemeinnütziger Wohnungsbau auf dem Koch-Areal» und der gleichzeitigen Ablehnung der Volksinitiative «Wohnen und Leben auf dem Koch-Areal» – die Architekturwettbewerbe. Diese wurden in Form von vier parallelen, selektiven Wettbewerbsverfahren durchgeführt. Folgende Projekte gingen als Sieger aus den Verfahren hervor: auf dem Baufeld A (Gewerbehaus) «BLAUREGEN» der ARGE Käferstein & Meister AG und Murat Ekinci Architekt, Zürich; auf dem Baufeld B (gemeinnütziger Wohnungsbau mit Gewerbenutzung) «MOERAKI» von Enzmann Fischer Architekten, Zürich; auf dem Baufeld C (gemeinnütziger Wohnungsbau mit Gewerbenutzung) «SALE CON FRITAS» von Studio

Trachsler Hoffmann, Zürich und das Projekt «WILD AT HEART» von Krebs und Herde Landschaftsarchitekten, Winterthur, für den Quartierpark.

Basierend auf den Siegerprojekten haben die Bauträgerinnen ihre Projekte unter Einbezug von privaten und städtischen Fachexpertinnen und -experten sowie einem partizipativen Verfahren weiterentwickelt und aufeinander abgestimmt. Dabei wurden die Projekte insbesondere betreffend den Themenfeldern Nutzungen und Gebäudehöhen, Erschliessung und Parkierung, Freiraum, Nutzungskonzept Kohlenlagerhalle sowie Stadtklima koordiniert und optimiert.

4. Planungsrechtliche Situation

Der Geltungsbereich der vorliegenden BZO-Teilrevision «Koch-Areal» liegt gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO, AS 700.100) in der Industrie- und Gewerbezone IG III mit einer Freiflächenziffer von 15 Prozent und Empfindlichkeitsstufe IV nach Lärmschutzverordnung. Er ist zudem dem Hochhausgebiet III mit einer maximalen Gebäudehöhe von 40 m zugewiesen.

5. Ausgleich planungsbedingter Vorteile

Gemäss Raumplanungsgesetz (RPG, SR 700) haben die Kantone den angemessenen Ausgleich von erheblichen Vor- und Nachteilen, die durch Planungsmassnahmen entstehen, zu regeln. Dies ist im Kanton Zürich durch den Erlass eines Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG, LS 700.9) mit zugehöriger Mehrwertausgleichsverordnung (MAV, LS 700.91) erfolgt, die beide am 1. Januar 2021 in Kraft getreten sind.

Bei der vorliegenden BZO-Teilrevision handelt es sich um eine Umzonung (IG III in Z7) nach § 1 lit. d MAG und eine Auszonung (IG III in FP) nach § 1 lit. e MAG. Die Erhebung der Mehrwertabgabe fällt somit in die Zuständigkeit der Gemeinde (Art. 19 Abs. 1 MAG).

Die Gemeinden sind aufgefordert, den Ausgleich von Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, in ihrer Bau- und Zonenordnung zu regeln (Art. 19 Abs. 1 MAG). Die BZO-Teilrevision zur Umsetzung von Art. 19 MAG in der Stadt Zürich wurde mit Stadtratsbeschluss (STRB) Nr. 1127/ 2020 dem Gemeinderat überwiesen. Mit der Inkraftsetzung der BZO-Teilrevision wird frühestens ab September 2021 gerechnet.

Basierend auf dem Entwurf der BZO-Teilrevision «Koch-Areal» (datiert vom 8. Mai 2020) und des Gestaltungsplans «Koch-Areal» (datiert vom 11. Mai 2020), jeweils in der Fassung zur öffentlichen Auflage, wurde die städtische Schätzungskommission mit der Ermittlung einer Prognose des planungsbedingten Vorteils beauftragt.

Die Schätzungskommission kommt gemäss Schätzungsprotokoll vom 8. Juli 2020 (GV-Nr. 35/2020) zusammengefasst zu folgendem Ergebnis: Der mit den beiden Planungsmassnahmen entstehende planungsbedingte Vorteil wird durch die Abgabe der Teilgebiete B und C (gemäss Gestaltungsplan) an gemeinnützige Wohnbauträger mehr als ausgeglichen. Durch die Abgabe im Baurecht zum Richtlinienlandwert verzichtet die Stadt auf die Realisierung des vollen Verkehrswerts. Die Differenz zur Realisierung des vollen Verkehrswerts infolge der Abgabe der Teilgebiete B und C an gemeinnützige Bauträger von etwa Fr. 87 590 000.– übersteigt damit den erforderlichen Mehrwertausgleich von etwa Fr. 25 480 000.– um mehr als das Dreifache. Auch unter Vorbehalt von untergeordneten Veränderungen der zugrunde gelegten Rahmenbedingungen bis zur Einreichung der Baugesuche kann angesichts dieses Verhältnisses davon ausgegangen werden, dass im Zusammenhang mit den vorliegenden Planungsmassnahmen (BZO-Teilrevision «Koch-Areal» und privater Gestaltungsplan «Koch-Areal») kein zusätzlicher Mehrwertausgleich gemäss MAG eingefordert werden kann. Die Baurechtnehmerinnen sind während der Baurechtsdauer dazu verpflichtet, die Wohnungen nach

dem Selbstkostenprinzip zu bewirtschaften und zu vermieten. Im Rahmen der Mehrwertermittlung ist zu berücksichtigen, dass die Grundstücke dauerhaft für den gemeinnützigen Wohnungsbau gesichert sind (§ 13 Abs. 1 lit. c MAV).

6. Gegenstand der BZO-Teilrevision

Die geplante Entwicklung des Koch-Areals zu einem gemischt genutzten Stadtquartier ist im Rahmen der geltenden BZO nicht möglich. Die vorliegende BZO-Teilrevision ist erforderlich, um das Areal unter Berücksichtigung des kommunalen Richtplans Siedlung Landschaft öffentliche Bauten (SLöBA, STRB Nr. 939/2019) einer der geplanten Entwicklung entsprechenden Zone zuzuweisen. Insbesondere ist damit im Zonenplan die Grundlage für die künftige Realisierung von Wohnnutzung zu schaffen. Zusätzlich ist ein privater Gestaltungsplan notwendig, da die beabsichtigten Bauvorhaben die zulässige Ausnutzung der vorgesehenen Zentrumszone Z7 überschreiten, das geplante Hochhaus die zulässige maximale Höhe des Hochhausgebietes III (40 m) überschreitet und von der Höhenwirkung der Baulinie an der Flüelastrasse abgewichen wird.

6.1 Zonierung Koch-Areal

Allgemeines

Dementsprechend ist vorgesehen, das Koch-Areal grösstenteils wie folgt neu zu zonieren:

- Umzonung der drei Teilgebiete für die geplanten Bauten von ABZ, Kraftwerk1 und Senn von Industrie- und Gewerbezone IG III in die Zentrumszone Z7 mit Wohnanteil 43 Prozent, Freiflächenziffer 15 Prozent und Empfindlichkeitsstufe III.
- Auszonung des grössten Teils des geplanten Quartierparks von Industrie- und Gewerbezone IG III in die Freihaltezone Parkanlagen und Plätze FP mit Empfindlichkeitsstufe III.



Abb. 3: Beabsichtigte Zonenplanänderung

Der geplante Quartierpark soll sich über die gesamten Flächen des Koch-Areals einschliesslich der Kohlenlagerhalle und deren Umgebung erstrecken, die nicht neu der Z7 zugewiesen werden. Mit der vorliegenden BZO-Teilrevision ist jedoch nicht die Zuweisung des gesamten geplanten Parks zur FP vorgesehen. Hintergründe für den beabsichtigten Verbleib der Kohlenlagerhalle mit Umgebung in der IG III sind die Gewährleistung von Dienstbarkeiten zugunsten der UBS und Nutzungsüberlegungen der Kohlenlagerhalle:

Dienstbarkeiten zugunsten UBS

Mit dem Verkauf des Koch-Areals durch die UBS an die Stadt wurden drei Dienstbarkeiten im Grundbuch (SP2858, SP2861, SP2862) eingetragen, welche die Grundlage schaffen, dass von dem von der Stadt erworbenen Grundstück Kat.-Nr. AL8734 eine nutzbare Baumasse von 51 000 m³ sowie eine Freifläche von 1206 m² auf das Nachbarareal Flur Süd der UBS übertragen sind.

Eine Anpassung der Nutzungsplanung für das gesamte Koch-Areal an die geplante Entwicklung (einschliesslich Zuweisung des ganzen geplanten Quartierparks zur FP) würde die mit den Dienstbarkeiten geregelte Übertragung von Baumasse und Freifläche verunmöglichen. Ein solcher Transfer kann gemäss gängiger Praxis nur zwischen gleichen Zonen gemäss BZO erfolgen.

Um die Realisierbarkeit des Projekts sicherzustellen, wurde in Zusammenarbeit mit UBS eine Einigung bezüglich Dienstbarkeiten getroffen:

Die UBS beabsichtigt auf ihrem nördlich an das Koch-Areal angrenzenden Areal Flur Süd (Kat.-Nrn. AL8662 und AL8194) den Ausbau ihres Technik- und Dienstleistungszentrums für eigene Zwecke, basierend auf dem Masterplan «Zürich Altstetten. Arealentwicklung Flur Süd» (datiert 11. Mai 2020). Der Stadtrat hat dem Masterplan mit STRB Nr. 513/2020 zugestimmt. Die von UBS beabsichtigte Entwicklung ist im Rahmen der heute gültigen Zone IG III nicht möglich. Die erforderliche planungsrechtliche Grundlage soll mittels einem privaten Gestaltungsplan geschaffen werden. Wenn UBS darauf basierend auf ihrem Areal Flur Süd die gemäss Masterplan angestrebte Ausnützung realisieren kann, hat sich UBS bereit erklärt, die drei betroffenen Dienstbarkeiten zu löschen.

Falls die aufgrund des Masterplans angestrebte Anpassung der Nutzungsplanung für das Areal Flur Süd sich verzögert oder nicht rechtskräftig würde, z. B. infolge einer rechtskräftigen Ablehnung durch Gemeinderat oder Baudirektion, wegen Rechtsmittelentscheiden oder aus anderen Gründen, die die UBS nicht zu verantworten hat, zugleich aber die Anpassung der Nutzungsplanung für das Koch-Areal rechtskräftig geworden ist, soll die Aufrechterhaltung der drei Dienstbarkeiten im Einvernehmen mit UBS mittels folgender Verlegung gewährleistet werden:

- Die Dienstbarkeit SP2858 (51 000 m³ Baumasse) wird vom Grundstück Kat.-Nr. AL8734 auf das benachbarte städtische Grundstück Kat.-Nr. AL8528 verlegt (vgl. Abb. 1).
- Die Dienstbarkeiten SP2861 und SP2862 (1100 m² und 106 m² Freifläche) werden innerhalb des Koch-Areals vom Grundstück Kat.-Nr. AL8734 auf das Grundstück AR 5422 verlegt (vgl. Abb. 1).

Um die Dienstbarkeiten betreffend Freifläche in diesem Fall sicherstellen zu können, muss ein Teil des auf dem Grundstück AR5422 zu realisierenden Quartierparks, das Areal der ehemaligen Kohlenlagerhalle mit Umgebung, in der Industrie- und Gewerbezone IG III verbleiben (gleiche Zone wie Areal Flur Süd). Das Areal der Kohlenlagerhalle wird unter entsprechender Wertberichtigung im Rahmen der Weisung «Quartierpark Objektkredit» (Stadtratsbeschluss [STRB] Nr. 353/2021) gemeinsam mit den übrigen Parkflächen vom Finanzvermögen LSZ ins Verwaltungsvermögen von GSZ übertragen.

Nutzung Kohlenlagerhalle

Eine Überprüfung der Bewilligungsfähigkeit der beabsichtigten Nutzungen der Kohlenlagerhalle in der FP hat ergeben, dass insbesondere die Nutzungen des Zirkus Chnopf/Zirkusquartier in der FP nicht bewilligungsfähig sind. Weder ein dreimonatiger Probetrieb noch das dauerhafte Aufstellen von Zirkuswagen für die Zirkusnutzung wären in der FP zulässig.

Die Stadt stützt die Bestrebungen der Baurechtnehmerinnen, dem Zirkus Chnopf/Zirkusquartier innerhalb der Baurechtsperimeter Infrastruktur zur Verfügung zu stellen und dem Zirkus so einen Verbleib auf dem Areal zu ermöglichen. Sie ist daher bereit, dem Zirkus Chnopf/Zirkusquartier unter bestimmten Voraussetzungen gewisse Nutzungsmöglichkeiten in der Kohlenlagerhalle einzuräumen. Das erfordert eine andere Zonierung als FP.

BZO-Teilrevision und privater Gestaltungsplan regeln die generelle planungsrechtliche Zulässigkeit von Zirkusnutzungen. Die Bewilligungsfähigkeit der konkreten Zirkusnutzungen im Hinblick auf weitere einzuhaltende rechtliche Grundlagen (z.B. Lärmschutz) ist im Baubewilligungsverfahren zu klären.

6.2 Zonierung Flüela- und Rautistrasse

Neben der geschilderten Umzonung/Auszonung werden die Flüela- und die Rautistrasse in den an den Geltungsbereich dieser BZO-Teilrevision angrenzenden Abschnitten entsprechend der Zonierung der Umgebung umgezont:

- Die Flüelastrasse und die Rautistrasse im Bereich der Einmündung der Flüelastrasse von der Industrie- und Gewerbezone IG III in die Zentrumszone Z5 mit Wohnanteil 40 Prozent und Freiflächenziffer 20 Prozent;
- Die Rautistrasse im Bereich angrenzend an das Koch-Areal von der Industrie- und Gewerbezone IG III in die Zentrumszone Z7 mit Wohnanteil 43 Prozent und Freiflächenziffer 15 Prozent.

Dies erfolgt gemäss heutiger städtischen Praxis, Strassenparzellen der angrenzenden Zone entsprechend zu zonieren. Bei unterschiedlichen Zonen wird die jeweils sensiblere Zone gewählt.

Da die Zonierung des Strassenraums grundsätzlich keine Bedeutung hat, sind mit der geplanten Änderung der Zonierung der Flüela- und Rautistrasse weder Auswirkungen auf die Nachbarschaft entlang der betroffenen Strassenabschnitte noch für das Koch-Areal verbunden.

7. Lokalklima

Der Geltungsbereich der vorliegenden BZO-Teilrevision weist gemäss kantonalen Klimamodellkarten einen nächtlichen Wärmeinseleffekt von plus 2–3 °C um 4 Uhr auf. Er befindet sich aber auch im Bereich eines ausgeprägten Kaltluftstroms der von den Hängen des Uetlibergs abfliessenden Kaltluft.

Die Klimakarten des Kantons Zürich bilden eine zentrale Grundlage der Fachplanung Hitzeminderung (GR Nr. 2020/78). Diese verfolgt drei Hauptziele: Überwärmung im gesamten Stadtgebiet vermeiden, vulnerable Stadtgebiete gezielt entlasten und das bestehende Kaltluftsystem der Stadt Zürich stärken.

Die Erkenntnisse der Fachplanung Hitzeminderung sind bereits in die kommunalen Richtpläne Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten (SLöBA) und Verkehr eingeflossen (GR Nrn. 2019/436 und 2019/437). Der kommunale Richtplan SLöBA legt zudem mit der Funktion Parkanlage für den Bereich des Koch-Areals, in dem der Quartierpark vorgesehen ist, einen Freiraum mit besonderer Erholungsfunktion fest.

Mit der beabsichtigten Zonierung eines grossen Teils des Geltungsbereichs dieser BZO-Teilrevision als Freihaltezone FP soll die planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung des künftigen Quartierparks geschaffen werden. Damit werden die Ziele der Fachplanung Hitzeminderung insbesondere durch die Schaffung von einem grösseren Grünflä-

chenanteil und der Entsiegelung von Flächen verfolgt. Für die Bereiche, die neu der Zentrumszone Z7 zugeordnet werden sollen, werden im privaten Gestaltungsplan «Koch-Areal» detaillierte Vorschriften erlassen, die die Zielsetzung der Fachplanung Hitzeminderung unterstützen sollen.

8. Preisgünstiger Wohnraum

Seit 1. November 2019 ist § 49b Planungs- und Baugesetz (PBG, LS 700.1) sowie die dazu gehörende Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum (PWV, LS 700.8) in Kraft. Führen Zonenänderungen, Sonderbauvorschriften oder Gestaltungspläne zu erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten, kann gestützt auf § 49b PBG für ganze Zonen, gebietsweise oder für einzelne Geschosse, die ganz oder teilweise für Wohnzwecke bestimmt sind, ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum festgelegt werden. Einzelheiten regelt die PWV. Basierend darauf können die Gemeinden kommunale Regelungen in der BZO zum preisgünstigen Wohnraum treffen, die zukünftig bei Aufzonungen anzuwenden sind. Mit einer Inkraftsetzung der dafür erforderlichen BZO-Teilrevision (betreffend preisgünstiger Wohnraum) wird für die Stadt frühestens im Herbst 2021 gerechnet. Gestützt auf § 49b PBG i. V. m. § 79 ff. PBG und § 83 ff. PBG sind zudem separate Regelungen zum preisgünstigen Wohnraum in den Sondernutzungsplanungen (Sonderbauvorschriften, Gestaltungspläne) möglich.

Eine Regelung zum preisgünstigen Wohnraum aufgrund einer allfälligen erhöhten Ausnutzungsmöglichkeit infolge der vorliegenden BZO-Teilrevision «Koch-Areal» ist angesichts dieser Ausgangslage mit dieser BZO-Teilrevision noch nicht möglich. Im privaten Gestaltungsplan «Koch-Areal», der parallel dem Gemeinderat vorgelegt wird, sollen dagegen Vorschriften zum preisgünstigen Wohnraum im Sinne des § 49b PBG erlassen werden. Zudem sollen die Bauträgerinnen der geplanten Wohnbauten mit den Baurechtsverträgen dazu verpflichtet werden, alle Wohnungen als preisgünstigen und/oder gemeinnützigen Wohnraum zu erstellen.

9. Wertberichtigung der Fläche des Quartierparks

Aufgrund der zuvor beschriebenen Auszonung des grössten Teils des geplanten Quartierparks von der Industrie- und Gewerbezone IG III in die Freihaltezone FP ist eine Wertberichtigung der betroffenen Fläche erforderlich.

Diese Fläche hat insgesamt eine Grösse von ungefähr 8095 m² und wird aktuell mit einem Buchwert von insgesamt Fr. 14 956 095.– in der Anlagenbuchhaltung von Liegenschaften Stadt Zürich geführt. Bei einem von der städtischen Schätzungskommission angenommenen Wert für die Zone FP beim Koch-Areal von Fr. 100.–/m² (GV-Nr. 35/2020) ist von einem Abschreibungsbetrag von Fr. 14 146 595.– auszugehen. Der Buchwert dieser Fläche nach Auszonung und Abschreibung liegt neu bei insgesamt Fr. 809 500.–.

Übersicht:

Kat.-Nr.	Fläche (m ²)	Buchwert aktuell (Fr.)	Buchwert FP (Fr.)	Abschreibung (Fr.)
T.v. AL8734	2679	6 256 532	267 900	5 988 632
T.v. AR5422	5416	8 699 563	541 600	8 157 963
Total	8095	14 956 095	809 500	14 146 595

10. Öffentliches Mitwirkungsverfahren

Die öffentlichen Auflagen gemäss § 7 PBG von BZO-Teilrevision «Koch-Areal» und privatem Gestaltungsplan «Koch-Areal» fanden gleichzeitig vom 4. Juli 2020 bis 1. September 2020 statt. Während der Auflage ging keine Einwendung zur BZO-Teilrevision ein.

11. Vorprüfung durch die kantonalen Behörden

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf der BZO-Teilrevision «Koch-Areal» dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Diese wird von der Baudirektion in der Vorprüfung vom 28. September 2020 als rechtmässig, zweckmässig und angemessen und demzufolge als genehmigungsfähig eingestuft. Die Baudirektion stellt fest, dass die umfassend dargelegte Interessenabwägung im Erläuternden Bericht nachvollziehbar aufzeigt, dass die BZO-Teilrevision «Koch-Areal» die übergeordneten raumplanerischen Zielsetzungen in hoher Qualität umzusetzen vermag.

12. Regulierungsfolgenabschätzung

Gemäss Verordnung über die Verbesserung der Rahmenbedingungen für KMU (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.

13. Schlussbemerkung

Die vorliegende BZO-Teilrevision «Koch-Areal» ist mit den Grundsätzen der Raumplanung, den Sachplänen und Konzepten des Bundes, dem Planungs- und Baugesetz sowie mit den Festlegungen des kantonalen, regionalen und kommunalen Richtplans vereinbar. Den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung wird Rechnung getragen. Zusammen mit dem privaten Gestaltungsplan «Koch-Areal» schafft sie die nutzungsplanerische Voraussetzung für die erwünschte Entwicklung des Koch-Areals.

Die beabsichtigten Projekte für das Koch-Areal, bestehend aus den Vorhaben der Baurechtnehmerinnen sowie dem von GSZ geplanten angrenzenden Quartierpark, sind das Resultat eines sorgfältigen, mehrstufigen Planungsprozesses. In diesem Planungsprozess hat die Berücksichtigung sozialräumlicher Aspekte eine zentrale Rolle gespielt und war ein Grundgedanke für die Entwicklung des Areals. Die Aspekte «breites Wohnraumangebot», «Nutzungsvielfalt», «Soziale Infrastruktur», «lebendige Zentren und gute Nahversorgung», «Begegnungs- und Aufenthaltsräume» sowie «gute Erreichbarkeit» sind zentrale Anliegen der Vorhaben.

Die BZO-Teilrevision ermöglicht die städtebaulich verträgliche und nachhaltige Entwicklung des Koch-Areals. Sie bezweckt insbesondere die Realisierung eines öffentlichen Freiraums (Quartierpark) sowie die Schaffung von preisgünstigen Wohnungen und Gewerberäumlichkeiten.

Den im kommunalen Richtplan verankerten übergeordneten Interessen an einer qualitätsvollen baulichen Verdichtung von Teilen des Koch-Areals und einem Freiraum im übrigen Teil des Koch-Areals wird entsprochen. Dabei werden mit der vorliegenden BZO-Teilrevision insbesondere die Anliegen einer Innenentwicklung mit gemischter Nutzung, der Freiraumversorgung, des Umweltschutzes sowie der Auswirkungen auf das Lokalklima weitgehend berücksichtigt und miteinander in Einklang gebracht.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Der Zonenplan wird gemäss Beilage, datiert vom 14. Januar 2021, geändert.**
- 2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an den Festlegungen der Zonenplanänderung 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. Der Stadtrat setzt die Änderung nach Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.**

Unter Ausschluss des Referendums:

- 4. Vom Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (Beilage, datiert vom 14. Januar 2021) wird Kenntnis genommen.**

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti



Beilage 1 zu GR Nr. 2021/159

Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Zonenplan

Zonenplanänderung Koch-Areal, Zürich- Altstetten / Albisrieden, Kreis 9, Kanton Zürich

Umzonung von der Industrie- und Gewerbezone IG III in die Zentrumszone Z5 mit Wohnanteil 40% und Freiflächenziffer 20% und in die Zentrumszone Z7 mit Wohnanteil 43% und Freiflächenziffer 15% sowie Auszonung von der Industrie- und Gewerbezone IG III in die Freihaltezone FP.

Vom Gemeinderat festgesetzt mit GRB Nr. vom

Im Namen des Gemeinderats
die Präsidentin/der Präsident:

die Sekretärin/der Sekretär:

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. vom

für die Baudirektion

In Kraft gesetzt mit STRB Nr. vom auf den

M 1:5000



© Grundlageplan: Vermessungsamt der Stadt Zürich
© Zonenplan: Amt für Städtebau der Stadt Zürich

Festsetzungen

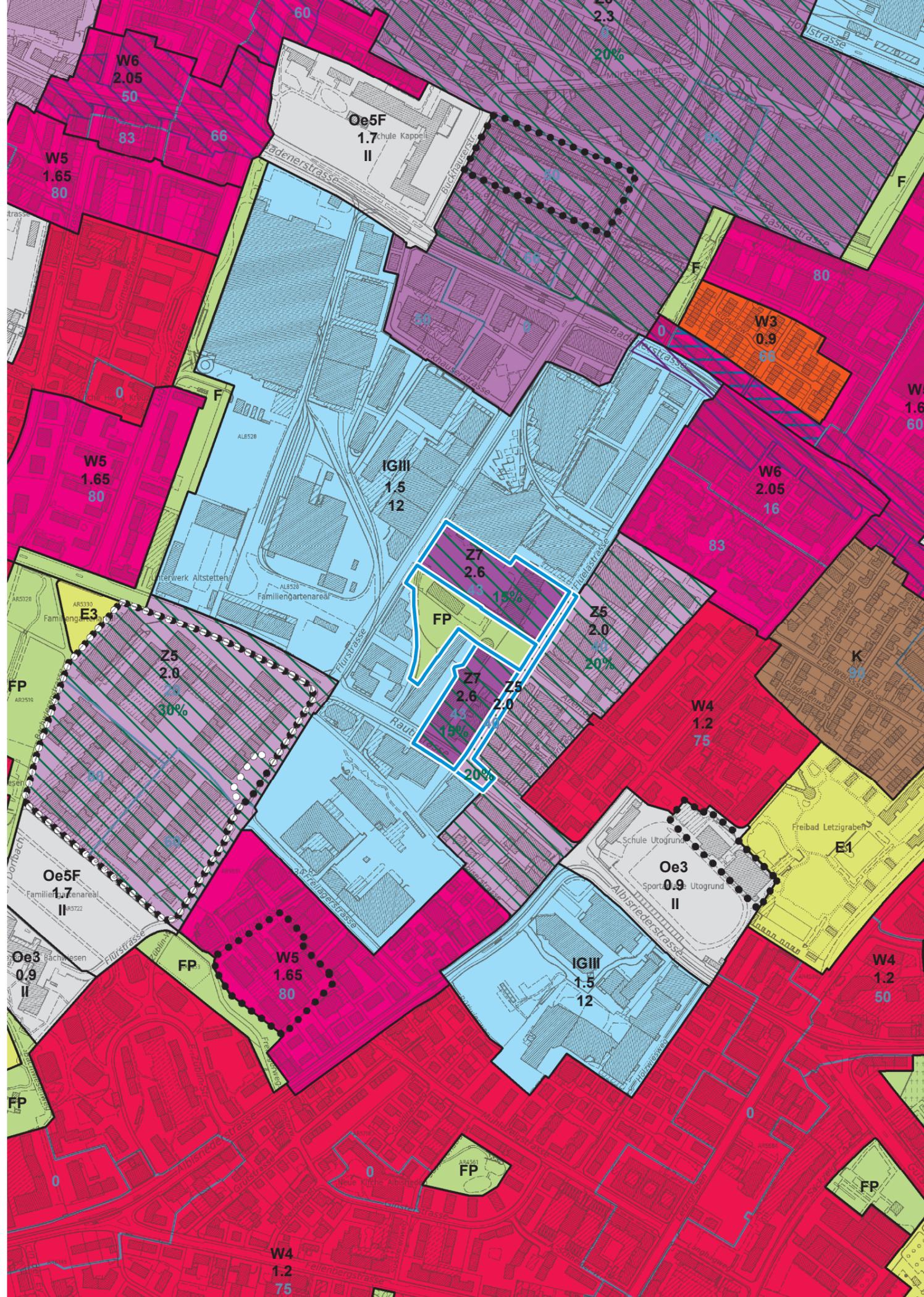
-  W2b Zweigeschossige Wohnzonen (I, II, III)
-  W2 Zweigeschossige Wohnzone
-  W3 Dreigeschossige Wohnzone
-  W4b Viergeschossige Wohnzone
-  W4 Viergeschossige Wohnzone
-  W5 Fünfgeschossige Wohnzone
-  W6 Sechsgeschossige Wohnzone
-  Z5 Fünfgeschossige Zentrumzone
-  Z6 Sechsgeschossige Zentrumzone
-  Z7 Siebengeschossige Zentrumzone
-  IG Industrie- und Gewerbebezonen (IG I, IG II, IG III)
-  Oe Zonen für öffentliche Bauten / Oe2 bis Oe7
-  Q Quartiererhaltungszone
-  K Kernzone
-  E Erholungszonen E1, E2, E3
 - E1/E2 Sport- und Freizeitanlagen
 - E3 Kleingärten
-  F Freihaltezonen A, C, D, E, P
 - A Allmend
 - C Schulsportwiesen, Fluss- und Seebäder
 - D Campingplatz
 - E Friedhöfe
 - P Parkanlagen und Plätze
-  Lk Landwirtschaftszone (kommunal)
-  R Reservezone
-  Lärmvorbelastetes Gebiet
-  0-90 Wohnanteilgrenze/Wohnanteil in %
-  Gebiet mit erhöhter Ausnützung
-  20-30 Gebiet mit Freiflächenziffer/Freiflächenziffer in %
-  Verlegungsgebiet Freiflächenziffer
-  0.65 Ausnützungsziffer gemäss Bauordnung
-  12 Baumassenziffer gemäss Bauordnung
-  Nicht zониert gemäss Bau- und Zonenordnung 1991. Zonierung nach massgebender früherer Bauordnung.

Informationen

-  Beantragte Festlegungen
-  Wald
-  Gewässer
-  FK Kantonale und regionale Freihaltezone
-  L Kantonale und regionale Landwirtschaftszone
-  Separates BZO-Teilrevisionsverfahren, öffentliche Auflage erfolgt, aber noch nicht rechtskräftig.
-  Kommunalen/Kantonalen Gestaltungsplan
-  Gestaltungsplanpflicht (gemäss Ergänzungsplan, Art.2 Abs.2 lit. k BZO)

Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Art.3 BZO

- ES II; sofern Wohnanteil < 90% ES III
- ES II; sofern Wohnanteil < 66% ES III
- ES II; sofern Wohnanteil < 83% ES III
- ES III
- ES IV
- ES II-IV
- ES II; sofern Wohnanteil < 90% ES III
- ES III
- ES III; FE = ES II
- ES III statt ES II



Beilage 2 zu GR Nr. 2021/159

Teilrevision Bau- und Zonenordnung Zonenplanänderung «Koch-Areal» Zürich-Altstetten/Albisrieden, Kreis 9, Kanton Zürich

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV



Zürich, 14. Januar 2021

Impressum

Herausgeberin

Stadt Zürich
Hochbaudepartement
Amt für Städtebau
Postfach, 8021 Zürich

Bezugsquelle:

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

Foto Titelseite:

Amt für Städtebau, Juliet Haller

Inhalt

1 Ziele und Inhalte des Erläuterungsberichts	4
2 Ausgangslage.....	4
2.1 Anlass.....	4
2.2 Ziele der BZO-Teilrevision	4
2.3 Situation	4
2.4 Bau- und Zonenordnung.....	6
2.5 Planungsgeschichte.....	7
2.6 Dienstbarkeiten.....	14
3 Gegenstand der BZO-Teilrevision.....	15
3.1 Änderung des Zonenplans.....	15
4 Übergeordnete Grundlagen und Rahmenbedingungen	18
4.1 Kantonale Richtplanung.....	18
4.2 Regionaler Richtplan	18
4.3 Kommunalen Richtplan	21
4.4 Weitere übergeordnete Gesetze und Grundlagen.....	25
5 Sachthemen / Auswirkungen.....	27
5.1 Bauzonenkapazität und –reserve.....	27
5.2 Ortsbild-, Denkmal-, Natur- und Landschaftsschutz	27
5.3 Verkehr und Erschliessung.....	29
5.4 Freiraumversorgung	29
5.5 Öffentliche Infrastruktur	29
5.6 Naturgefahren.....	29
5.7 Umwelt	30
5.8 Sozialräumliche Aspekte.....	36
6 Interessensabwägung.....	37
7 Verfahren	40
7.1 Öffentliche Auflage	40
7.2 Kantonale Vorprüfung.....	40
7.3 Überarbeitung.....	40
7.4 Festsetzung Gemeinderat.....	40
7.5 Weiteres Verfahren.....	40
Anhang	

1 Ziele und Inhalte des Erläuterungsberichts

Nebst Planunterlagen und Vorschriften gehört zur Nutzungsplanung ein Erläuterungsbericht (Art. 47 Raumplanungsverordnung, RPV¹).

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). Der Bericht hat zudem darzulegen, welche Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen bestehen und welche notwendigen Massnahmen in welcher zeitlichen Folge ergriffen werden, um die Reserven zu mobilisieren oder die Flächen einer zonenkonformen Überbauung zuzuführen (Art. 47 Abs. 2 RPV).

2 Ausgangslage

2.1 Anlass

Die Stadt Zürich hat im Jahr 2013 das Koch-Areal, bestehend aus den heutigen Grundstücken Kat.-Nrn. AL8734 und AR5422, von der UBS AG erworben, die weiterhin Eigentümerin der nördlich angrenzenden Flächen (Areal Flur Süd) ist. Seither ist es die Absicht der Stadt, das Koch-Areal nach den Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft zu einem urbanen, gemischt genutzten Stadtquartier mit preisgünstigem Wohnraum, Gewerbe- und Dienstleistungsflächen sowie einem Quartierpark zu entwickeln.

Basierend auf städtebaulichen Studien und vier parallel durchgeführten Wettbewerben für drei Baufelder und einen Quartierpark liegen inzwischen konkrete Vorstellungen zur städtebaulich und architektonisch qualitätvollen Entwicklung vor. Diese sind Grundlage für die nächsten Schritte zur Realisierung der Vorhaben.

2.2 Ziele der BZO-Teilrevision

Die vorliegende BZO-Teilrevision «Koch-Areal» hat das Ziel, zusammen mit dem privaten Gestaltungsplan «Koch-Areal», der parallel ausgearbeitet wird, die notwendigen nutzungsplanerischen Voraussetzungen für die Entwicklung des Koch-Areals basierend auf den durchgeführten Studien und Wettbewerbsresultaten zu schaffen.

2.3 Situation

Das Koch-Areal liegt an der Quartiergrenze von Altstetten und Albisrieden, die durch das Areal verläuft. Es wird von der Flüela-, Rauti- und Flurstrasse sowie im Südwesten von privaten Liegenschaften und im Norden vom Areal Flur Süd der UBS AG begrenzt. Der Geltungsbereich der vorliegenden BZO-Teilrevision umfasst den überwiegenden Teil des Koch-Areals mit Ausnahme eines Bereichs im Südwesten, der in der Industrie- und Gewerbezone IG III verbleibt (vgl. Abb. 1 und Kap. 3.1.1). Ausserdem sind die angrenzenden Abschnitte von Flüela- und Rautistrasse in den Geltungsbereich einbezogen. Dies erfolgt gemäss heutiger städtischer Praxis, wonach Strassenparzellen jeweils der sensibleren Zone der an die Strassenparzelle angrenzenden Zonierung entsprechen soll (vgl. Kap. 3.1.2).

¹ vom 28. Juni 2000, SR 700.1

Teilrevision BZO, Zonenplanänderung «Koch-Areal»
Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

Das Koch-Areal umfasst die Grundstücke Kat.-Nrn. AL8734 und AR5422 und weist eine Grösse von 29 521 m² auf. Davon sind 25 620 m² Gegenstand dieser BZO-Teilrevision. Der gesamte Geltungsbereich der BZO-Teilrevision einschliesslich der Flächen von Flüela- und Rautenstrasse umfasst 29 783 m².

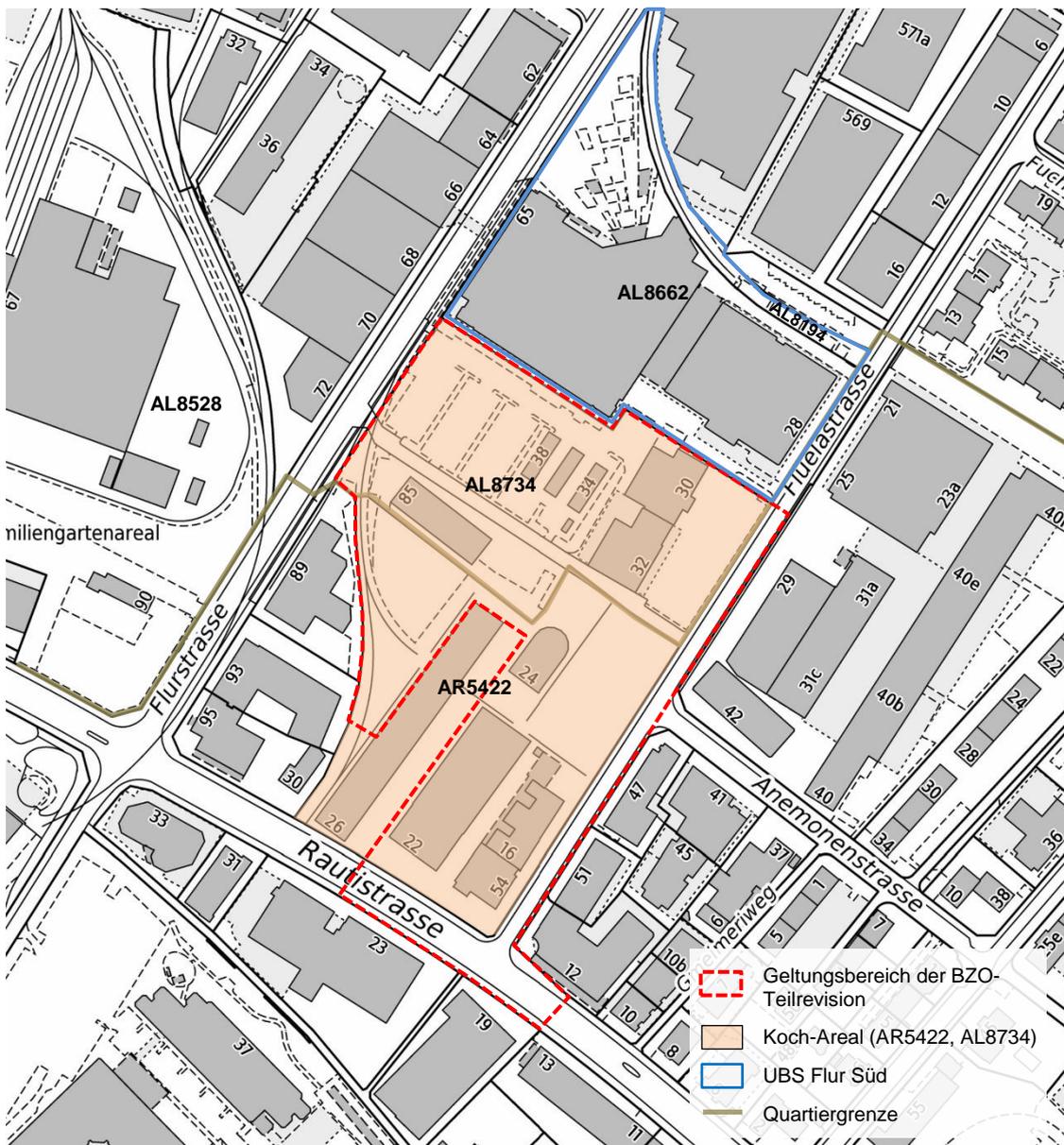


Abb. 1: Situation Katasterplan mit Geltungsbereich²

² Zur Abgrenzung des Geltungsbereichs vgl. Kap. 3.1.1.

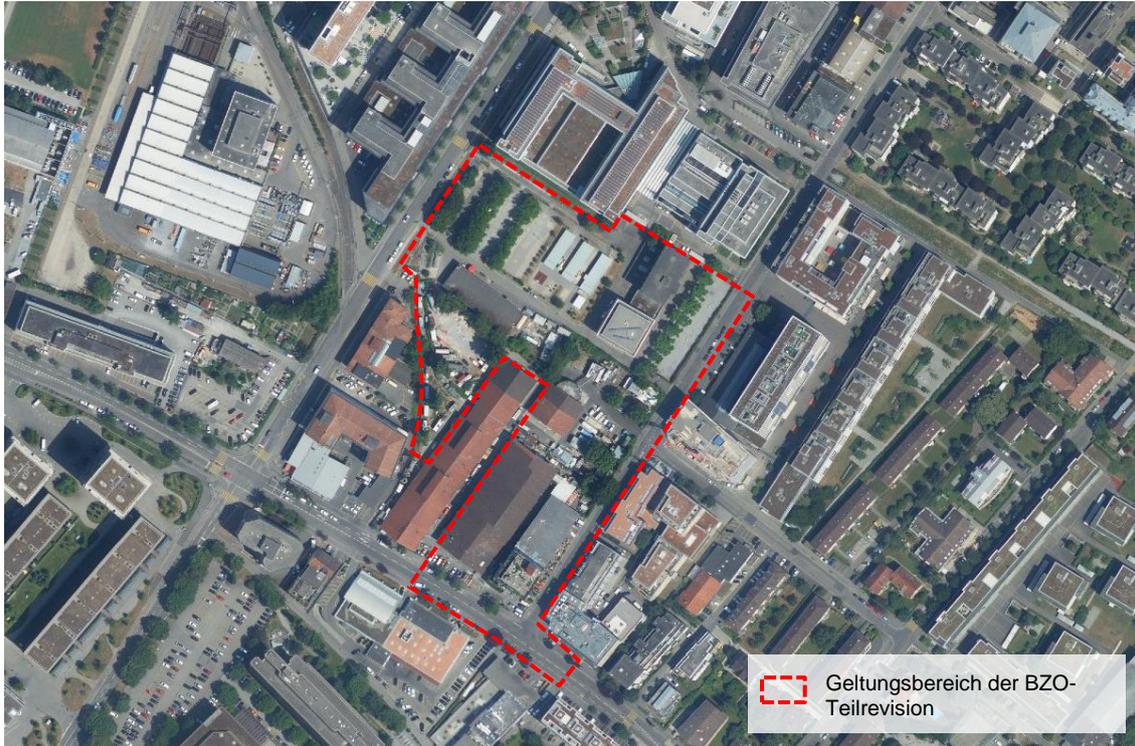


Abb. 2: Luftbild, Stadt Zürich, Geomatik + Vermessung, AV-online, Stand 2018

2.4 Bau- und Zonenordnung

2.4.1 Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung

Der Geltungsbereich der vorliegenden BZO-Teilrevision «Koch-Areal» liegt gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO) in der Industrie- und Gewerbezone IG III mit Freiflächenziffer von 15 % und Empfindlichkeitsstufe IV. Er ist zudem dem Hochhausgebiet III mit einer maximalen Gebäudehöhe von 40 m zugewiesen.

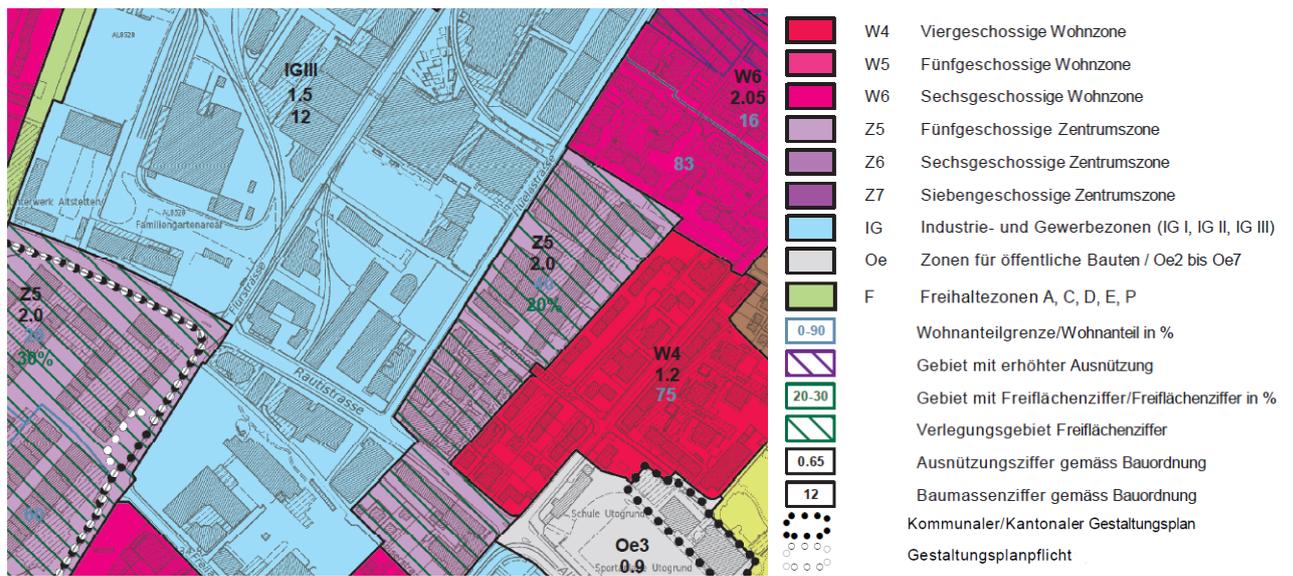


Abb. 3: Rechtskräftiger Zonenplan

2.5 Planungsgeschichte

2.5.1 Gebietsentwicklung Letzi

Das Koch-Areal liegt im Entwicklungsgebiet Letzi, das sich in den letzten 120 Jahren von einem durch Landwirtschaft geprägten Randgebiet zu einem dicht besiedelten, vielfältig genutzten Stadtteil gewandelt hat. Nicht zuletzt waren grosse Industrie- und Gewerbebetriebe wie die Motorenwagenfabrik Arbenz an der Flüelastrasse, das Zollfreilager an der Flurstrasse oder der städtische Schlachthof prägend für die Entwicklung. Hinzu kamen weitere Industrie-, Gewerbe- und Bürobauten, Wohnsiedlungen sowie Sport- und Freizeitanlagen. Heute präsentiert sich das Letzigebiet als urbanes Mischgebiet mit unterschiedlichen Nutzungen und Baustrukturen sowie einem engen Nebeneinander von alt und neu, niedrig und hoch.

Das Koch-Areal befand sich zu Beginn des Jahrtausends, wie auch das Areal Flur Süd heute noch, im Eigentum der UBS AG. Bereits in den Jahren 2004/2005 entstanden im Rahmen der Gebietsentwicklung Letzi in einem kooperativen Verfahren von UBS und Stadt Zürich erste Ideen für eine städtebauliche und nutzungsmässige Neuausrichtung des Koch-Areals. Nach Abschluss dieses Verfahrens wurde dies aber zunächst seitens UBS nicht weiterverfolgt.

2013 griff die UBS diese Überlegungen wieder auf und bereitete in Zusammenarbeit mit der Stadt Zürich (Amt für Städtebau AfS, Grün Stadt Zürich GSZ, Liegenschaften Stadt Zürich LSZ) einen Studienauftrag über das gesamte Areal vor. Währenddessen bot die UBS im Herbst 2013 den südlichen Teil des Areals, heute mit «Koch-Areal» bezeichnet, der Stadt Zürich zum Verkauf an. Der Stadtrat beschloss Ende 2013 das Land zu kaufen (STRB 1139/2013). Ein Teil des Areals war bereits besetzt, als die Stadt Zürich das Koch-Areal von der UBS gekauft hat. Zudem hat die Stadt als Rechtsnachfolgerin der UBS den befristeten Mietvertrag/Gebrauchsleihvertrag mit dem Zirkus Chnopf übernommen. UBS hatte dem Zirkus Chnopf, der dringend ein neues Quartier gesucht hatte, Landflächen und bestehende Bauten auf dem Koch-Areal zur Verfügung gestellt.

2.5.2 Städtebauliche Machbarkeitsstudie 2015

Nach dem Kauf des Koch-Areals durch die Stadt Zürich wurde unter Federführung der LSZ in Abstimmung mit den übrigen involvierten Amtsstellen ein Nutzungsprogramm für das Koch-Areal erstellt. Darauf basierend erarbeitete die Stadt Zürich unter Leitung des AfS mit einem externen Architekten eine städtebauliche Machbarkeitsstudie³. Ziel der Studie war, unter der Vorgabe einer hohen baulichen Dichte die baulichen Potenziale des Areals sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht zu prüfen. Neben der städtebaulichen und stadträumlichen Qualität wurde Wert auf die wirtschaftliche Tragfähigkeit gelegt. Folgende angestrebte Nutzungen waren Grundlage der Studie:

- Quartierpark 10 000 m²
- Gewerbenutzung mit rund 20 000 m² anrechenbarer Geschossfläche
- Möglichst grosse Anzahl gemeinnütziger Wohnungen
- öffentlich zugänglich Erdgeschossnutzungen entlang des Quartierparks und entlang von Flur- sowie Flüelastrasse
- 3-fach Kindergarten und Kinderhort

Aus der Machbarkeitsstudie wurden folgende wichtigste Schlussfolgerung basierend auf einer Gegenüberstellung von drei städtebaulichen Varianten gezogen:

Städtebau

Das Koch-Areal soll in vier Baufelder und einen Quartierpark aufgeteilt werden. Sämtliche Baufelder grenzen an den Quartierpark und haben mit einer Ausnutzung von insgesamt 3.0 – 3.2 eine hohe bauliche Dichte.

³ Stadt Zürich, Hochbaudepartement: Städtebauliche Machbarkeitsstudien 2015/2016, Kochareal Zürich-Letzigebiet, Werkstattbericht, Zürich, März 2017

Die grossvolumigen Bauten sind von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität und stärken den räumlichen Auftritt der Flur-, Flüela- und Rautistrasse. Die Lage, die Körnigkeit und der Fussabdruck der Bauten ordnen sich gut in die bauliche und stadträumliche Umgebung ein. Um den Park gruppierte Hochhäuser sind denkbar. Die Gebäudehöhe gemäss BZO der Stadt Zürich beträgt maximal 40 m. Aus ökonomischen Gründen soll aber höchstens ein Hochhaus die feuerpolizeilich relevante Höhe von 30 m überragen. Das Hochhaus soll entweder an der Flurstrasse oder an der Flüelastrasse platziert werden. Die Bebauung im Norden nimmt Rücksicht auf die städtebaulichen Gegebenheiten des benachbarten Areals Flur Süd der UBS AG.

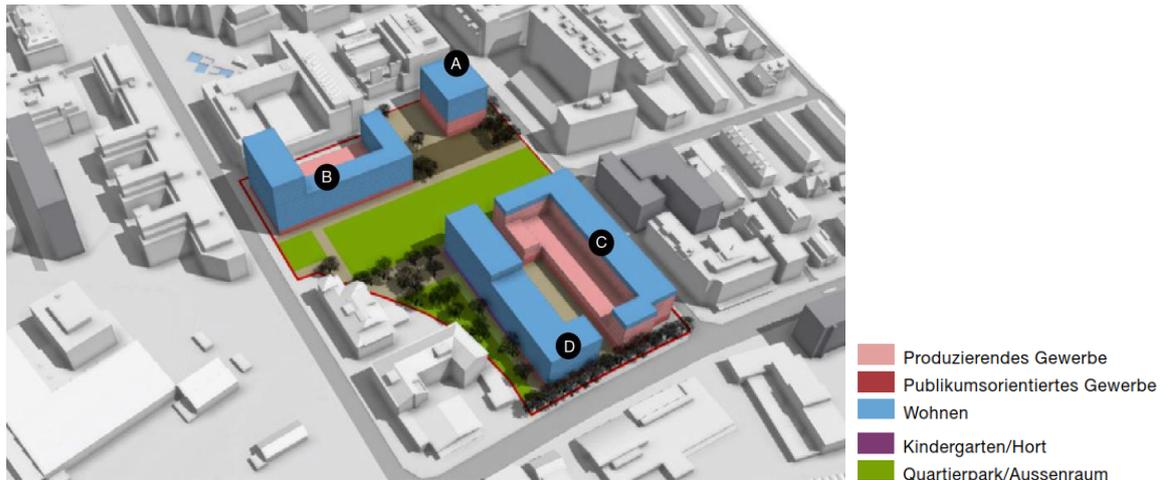


Abb. 4: 3D-Visualisierung einer möglichen Überbauung, Variante 3 (Machbarkeitsstudie 2015)

Freiraum

Der 10 000 m² grosse Quartierpark erstreckt sich von der Flüelastrasse bis zur Flurstrasse. Durch seine zentrale Lage schafft der Park verschiedene räumliche Bezüge auf dem Areal und vernetzt sich mit der baulichen und stadträumlichen Umgebung. Der Park ist multifunktional nutzbar und soll einen hohen Anteil an Grünflächen und Bäumen aufweisen. Baulich relevante Infrastrukturen (z.B. öffentlich zugängliche WC) sind in den Erdgeschossflächen der angrenzenden Überbauungen zu integrieren.

Nutzung

Der Nutzungsmix ist vielfältig. Damit das enge Nebeneinander von Arbeiten, Wohnen und Erholen möglich ist, müssen bestimmte Regeln berücksichtigt werden. So soll die Erschliessung und Anlieferung für das Gewerbe ausschliesslich an den Grundstücksrändern direkt ab Flüela- und Flurstrasse erfolgen.

Die grossflächigen Erdgeschosse sollen primär durch das Gewerbe genutzt werden. Entlang des Quartierparks soll die Gewerbenutzung publikumsorientiert sein. Auf Wohnnutzung im Erdgeschoss ist zu verzichten. Das Erdgeschoss der Überbauung von Baufeld D eignet sich für die Aufnahme des 3-fach Kindergartens.

Für das produzierende Gewerbe soll auf dem Baufeld C ein eigenständiger Gewerbebau realisiert werden. Die Lage direkt an der Flüelastrasse ist bezüglich Einordnung ins bauliche Umfeld und bezüglich Erschliessung ideal. Die Bauweise soll so sein, dass ab dem 2. Obergeschoss auch kleinteilige Gewerbenutzungen oder sogar Wohnungen möglich sind. Dadurch wird einer längerfristigen Nutzungsflexibilität Rechnung getragen.

Die beiden Baufelder A und B mit ihrer attraktiven Südlage am Park und das gegen Südwesten ausgerichtete Baufeld C eignen sich für Wohnnutzung. Neben den vorgesehenen 50 Wohnungen für die Stiftung für kinderreiche Familien soll ein vielfältiges Wohnungsangebot (gemeinnütziger Wohnungsbau) für unterschiedliche Altersgruppen und unterschiedliche Wohnformen entstehen. Je nach Wohnungsspiegel ist insgesamt mit rund 300 – 350 Wohnungen zu rechnen.

Etappierbare Entwicklung

Die Aufteilung und Erschliessung der Baufelder ist so angelegt, dass eine schrittweise Entwicklung der Baufelder möglich ist. Diese Möglichkeit nimmt Rücksicht auf allfällige unterschiedliche Zeithorizonte hinsichtlich Entwicklungs- und Bauabläufe der unterschiedlichen Trägerschaften.

Im Dezember 2015 wurde die Machbarkeitsstudie dem Baukollegium der Stadt Zürich zur Information vorgelegt. Das Baukollegium stimmte den Schlussfolgerungen aus der Studie zu.

2.5.3 Vertiefungsstudie 2016

In der Machbarkeitsstudie 2015 wurde von einem Abriss der ehemaligen Kohlelagerhalle (Rautistrasse 26) auf dem Areal ausgegangen. Zwischenzeitlich hatte die Denkmalpflege alle auf dem Areal bestehenden Bauten basierend auf dem Stadtratsbeschluss 621/2015 beurteilt und mit Ausnahme der Kohlelagerhalle als nicht schutzwürdig eingestuft. Im Fall der Kohlelagerhalle wurde eine potenzielle Schutzwürdigkeit genauer untersucht und der Denkmalpflegekommission am 7. März 2016 zur Stellungnahme vorgestellt. Die Kommission war vor allem von der Holzkonstruktion beeindruckt, die in Kombination mit der Verwendung von Rundhölzern und der Grösse des Gebäudes vermutlich schweizweit ohne Vergleich ist. Die Kommission kam zum Schluss, dass die offene Halle bzw. deren gesamtes Tragwerk ein hervorragender industriegeschichtlicher Zeuge sei und empfahl die Halle als schutzwürdig einzustufen.⁴

Vor diesem Hintergrund wurde 2016 eine Vertiefungsstudie erarbeitet, für die neben der Machbarkeitsstudie 2015 zusätzliche folgende Vorgaben zu berücksichtigen waren:

- Erhalt der Kohlelagerhalle (Rautistrasse 26) als Teil des Quartierparks mit Variante eines Teilerhalts.
- Die Ausnutzung soll im Vergleich zur Studie 2015 nicht geringer ausfallen. Der Ausnutzungsverlust von Baufeld D ist durch dichtere Bebauung der übrigen Baufelder zu kompensieren.



Abb. 5: Modelle einer möglichen Überbauung, Varianten 1 und 2 (Vertiefungsstudie 2016)

Aus der Vertiefungsstudie wurden folgende wesentlichen zusätzlichen Schlussfolgerungen gezogen:

Städtebau

Die Aufteilung des Grundstücks in drei separat erschlossene Baufelder und einen Quartierpark ist sowohl bei einem Komplett- als auch bei einem Teilerhalt der offenen Halle möglich. Bei der Bebauung der drei Baufelder ist von grossvolumigen Bebauungen mit hoher Dichte auszugehen. Die Ausnutzung des Areals liegt zwischen 3.0 und 3.2 und erfüllt die Ausnutzungsvorgaben. Dies setzt jedoch die Realisierung von einem Hochhaus mit einer Gebäudehöhe von 40 m voraus.

Der Erhalt der Kohlelagerhalle am bestehenden Standort überzeugt städtebaulich und funktional mehr als deren Verlegung.

⁴ Nach der Vertiefungsstudie 2016 wurde die Kohlelagerhalle vom Stadtrat mit Beschluss 807/2017 in das Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung aufgenommen, vgl. Kapitel 2.5.5 und 5.2.2.

Freiraum

Die bereits in den Vorgaben zur Machbarkeitsstudie festgehaltenen qualitativen und quantitativen Anforderungen an den Quartierpark und die Freiraumversorgung können in Variante 1 eingehalten werden, allerdings nur unter der Voraussetzung, dass die begrünten Wohnhöfe im 1. Obergeschoss der Überbauung auf den Baufeldern B und C an die Freiraumversorgung angerechnet werden können. In der Variante 2 kann die geforderte Freiraumversorgung aufgrund der höheren Anzahl Wohnungen knapp nicht erreicht werden.

Nutzung

Im Unterschied zur Machbarkeitsstudie 2015 ist der Gewerbebau für das produzierende Gewerbe nicht mehr auf dem Baufeld C sondern weiter nördlich auf dem Baufeld A platziert. Dies ermöglicht eine dichtere Bauweise für das Baufeld A im Hinblick auf den Zweistundenschatten des benachbarten James-Hochhauses. Zudem erscheint in unmittelbarer Nachbarschaft zur UBS-Energiezentrale Flüelastrasse 28 Gewerbenutzung geeigneter als Wohnnutzung.

Darauf basierend wurde für die weitere Entwicklung folgendes Fazit gezogen:

- Die Variante 1 «Verbleib der Kohlelagerhalle am bisherigen Standort» ist Grundlage für das Wettbewerbsprogramm.
- GSZ übernimmt die Investition und den Unterhalt der Kohlelagerhalle, sofern sich diese in einem vertretbaren Mass bewegen. Die Betriebsträgerschaft ist zu klären.
- Bezüglich Nutzung des Gewerbehauses wird vom Gewerbebegriff gemäss Studie «Gewerbefreundliches Zürich» ausgegangen.
- Es gibt Bedarf für 3 Kindergärten. Weiterer Schulraum ist nicht vorgesehen.

2.5.4 Ausschreibung Bauträger

Auf Grundlage der Machbarkeitsstudien hat die Stadt Zürich gemeinsam mit «wohnbaugenossenschaften zürich (wbg)» und Wüest Partner 2017 ein Ausschreibungsverfahren zur Ermittlung geeigneter Bauträgerinnen für die Überbauung auf dem Koch-Areal durchgeführt.⁵ Im Juni 2017 haben die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) sowie die Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 den Zuschlag für die Realisierung der gemeinnützigen Wohnungen und die Immobilienentwicklerin Senn Resources AG (SENN) den Zuschlag für den Bau des Gewerbehauses erhalten. Das jeweilige Land soll im Baurecht an die Bauträgerinnen abgegeben werden. Die Baurechtsverträge werden dem Gemeinderat gleichzeitig mit dieser BZO-Teilrevision sowie dem privaten Gestaltungsplan für das Koch-Areal vorgelegt.

Auf dem Areal sollen gemäss Ausschreibung rund 350 preisgünstige Wohnungen (Baufelder B und C), 16 200 m² Gewerbefläche – davon rund 10 000 m² im Gewerbehaus auf dem Baufeld A – und ein rund 13 000 m² grosser, öffentlich zugänglicher Quartierpark entstehen. Der öffentliche Quartierpark soll durch Grün Stadt Zürich (GSZ) realisiert werden.

2.5.5 Stadtratsbeschlüsse 2017

Im September 2017 wurden vom Stadtrat neben den Projektierungskrediten für die Wohnbaufelder, das Gewerbehaus und den Quartierpark (STRB 781/2017, 790/2017, 798/2017) folgende Beschlüsse zum Koch-Areal gefasst:

- Das Gebäude Rautistrasse 26, ehemalige offene Kohlenlagerhalle, wurde im «Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung» der Stadt Zürich ergänzt (STRB 807/2017, vgl. Kap. 5.2.2).
- Die auf den damaligen Parzellen Kat.-Nr. AL8663 und AR5422 (Koch-Areal) gelegenen Flächen des Objekts KSO30.21 «Pionier- und Ruderalfläche Flurstrasse Ost» aus dem Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte von kommunaler Bedeutung wurden nicht unter Schutz gestellt (STRB 797/2017, vgl. Kap. 5.2.3).

⁵ Stadt Zürich Liegenschaftenverwaltung, wohnbaugenossenschaften zürich, Wüest Partner: Ausschreibung Koch-Areal, Zürich Albisrieden/ Altstetten, Wohn- und Gewerbenutzungen, Juni 2017

2.5.6 Baukollegium 2018

Im nahen Umfeld des Koch-Areals waren in den Jahren vor 2018 bereits verschiedene 40 Meter hohe Häuser entstanden. Hochhäuser mit einer Höhe von 60m und mehr waren 2018 bereits im weiteren Umfeld in der Projektierung. Das Baukollegium der Stadt Zürich befand im April 2018, dass ein Hochhaus an der Flurstrasse im Baufeld B (vgl. Abb. 5) mit einer Gebäudehöhe von «60 Metern plus» die Bildung eines Hochhaus-Clusters im Gebiet stärken und ihm – zusammen mit dem Quartierpark – eine neue Mitte verleihen würde.

2.5.7 Volksabstimmung 2018

Die Zürcher Stimmbevölkerung hat im Juni 2018 dem Objektkredit in der Höhe von insgesamt 42 Millionen Franken für die Entwicklung des Koch-Areals mit deutlicher Mehrheit zugestimmt.

Gleichzeitig mit der Annahme der Vorlage des Stadtrats lehnte die Stimmbevölkerung die Volksinitiative «Wohnen und Leben auf dem Koch-Areal» ab. Diese verlangte, dass die Stadt Zürich das Land an den Meistbietenden verkauft, dies unter anderem mit der Auflage, auf dem Grundstück Wohnraum, Gewerbeflächen und einen Park zu erstellen.

2.5.8 Projektwettbewerbe

Auf der Basis der vorangegangenen Schritte wurden vom Amt für Hochbauten (AHB) im Auftrag der Bauträgerinnen und von GSZ 2018 drei Projektwettbewerben im selektiven Verfahren für die drei Baufelder und ein Konzeptwettbewerb im selektiven Verfahren für den Quartierpark durchgeführt.

Der Wettbewerbsperimeter umfasste vier Teilperimeter (vgl. Abb. 6).



Abb. 6: Baufelder und Quartierpark, Stand Wettbewerbsprogramm

Folgende Projekte gingen siegreich aus den Wettbewerben hervor:⁶

- Teilgebiet A (Gewerbehaus): «BLAUREGEN» der ARGE Käferstein & Meister AG und Murat E-kinci Architekt aus Zürich



Abb. 7: Teilgebiet A «BLAUREGEN»: Situationsplan und Ansicht Park (Quelle: Bericht des Preisgerichts, Mai 2019)

- Teilgebiet B (gemeinnütziger Wohnungsbau mit Gewerbenutzung): «MOERAKI» von Enzmann Fischer Partner Architekten aus Zürich



Abb. 8: Teilgebiet B, «MOERAKI»: Situationsplan und Ansicht Park (Quelle: Bericht des Preisgerichts, Mai 2019)

- Teilgebiet C (gemeinnütziger Wohnungsbau mit Gewerbenutzung): «SALE CON FRITAS» von Studio Trachsler Hoffmann aus Zürich



Abb. 9: Teilgebiet C «SALE CON FRITAS»: Situationsplan und Ansicht Park (Quelle: Bericht des Preisgerichts, Mai 2019)

⁶ Stadt Zürich, Amt für Hochbauten: Koch-Areal, Zürich-Albisrieden / Altstetten, Vier Wettbewerbe im selektiven Verfahren, Bericht des Preisgerichts, Mai 2019

- Quartierpark: «WILD AT HEART» von Krebs und Herde Landschaftsarchitekten aus Winterthur



Abb. 10: Quartierpark: «WILD AT HEART»: Situationsplan und Visualisierung (Quelle: Bericht des Preisgerichts, Mai 2019)

Die Wettbewerbsprojekte überzeugten nebst städtebaulichen, architektonischen und grundriss-technischen Aspekten insbesondere durch ihren Beitrag zur gemeinsamen Vision für ein lebendiges Koch-Quartier mit neuen Formen der Kooperation und des Austauschs. Eine vernetzende Rolle spielt der Quartierpark mit der ehemaligen, schutzwürdigen Kohlelagerhalle als gedeckter Freiraum für das Quartier. Als kulturelle Bereicherung für das Quartier ist im Teilgebiet C ein Raum für Kultur- und Zirkusnutzungen, insbesondere des Zirkus Chnopf geplant.

2.5.9 Dialogphase

Die materielle Abstimmung der vier Siegerprojekte haben die drei Bauträgerinnen ABZ, Kraftwerk1 und Senn AG sowie GSZ im Frühling / Sommer 2019 mit einer sogenannten Dialogphase vorgenommen. Einbezogen dabei waren die siegreichen Planungsteams, zwei unabhängige Fachexperten, die bereits im Preisgericht der Wettbewerbe vertreten waren, sowie nach Bedarf AfB und AfS. In dieser Dialogphase wurden in drei Workshops und einer Schlussbesprechung die fünf Themenfelder Nutzungen und Gebäudehöhen, Erschliessung und Parkierung, Freiraum, Nutzungskonzept Kohlelagerhalle sowie Stadtklima bearbeitet und offene Fragen geklärt. Damit wurden ergänzende Grundlagen für den Gestaltungsplan und für die Weiterbearbeitung der einzelnen Projekte geschaffen, die mit der Schlussbesprechung vom 10. Juli 2019 festgehalten wurden.



Abb. 11: Gesamtmodell Koch-Areal, Stand nach Dialogphase, Juli 2019

2.5.10 Nutzungskonzept Kohlelagerhalle

GSZ hat anschliessend an die Dialogphase unter Einbezug des Siegerteams des Landschaftsarchitekturwettbewerbs sowie einem Arbeitskreis aus dem Umfeld des Koch-Areals (Quartierverein, Baurechtnehmerinnen, Quartierbewohnende) ein Nutzungskonzept⁷ für die Kohlelagerhalle (Rautistrasse 26) erarbeitet. Dieses basiert auf den Anforderungen, dass die Halle der unmittelbaren spontanen Aneignung durch die Bevölkerung dienen, temporär und zeitlich beschränkt für Veranstaltungen zur Verfügung stehen und dem Zirkus Chnopf während drei Monaten im Jahr als Ort für Proben dienen soll. Es umfasst die baulichen und infrastrukturellen Massnahmen, das Nutzungsspektrum und die Nutzungsintensität der Halle und macht Aussagen zum künftigen Nutzungsmanagement und möglichen Kooperationen. Das Nutzungsspektrum steht unter der Prämisse «Vom Quartier für das Quartier!»; als unverbindliche Nutzungsideen werden Wochen- und Saisonmärkte, Quartierfeste, Aktivitäten von Zirkus Chnopf / Zirkusquartier sowie Spiel- und Bewegungsangebote genannt. Die Kohlelagerhalle soll nur mit minimaler Ausstattung bestückt werden.

2.6 Dienstbarkeiten

Auf dem Koch-Areal sind zahlreiche Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen. Relevant in Bezug auf die Nutzungsplanung sind die nachfolgenden Dienstbarkeiten, die mit dem Kauf des Koch-Areals 2013 zugunsten der angrenzend im Eigentum der UBS verbleibenden Grundstücke im Grundbuch eingetragen wurden:

- Baubeschränkung zG Kat.-Nr. AL8662 (UBS) und zL Kat.-Nr. AL8734 (Stadt), wonach es der Eigentümer des belasteten Grundstücks unterlässt, das belastete Grundstück im Umfang von 51 000 m³ auszunützen (Grundbucheintrag SP2858);
- Baubeschränkung zG Kat.-Nr. AL8662 (UBS) und zL Kat.-Nr. AL8734 (Stadt), wonach es der Eigentümer des belasteten Grundstücks unterlässt, Freiflächen im Sinne des PBG im Umfang von 1100 m² baulich auszunützen (Grundbucheintrag SP2861);
- Baubeschränkung zG Kat.-Nr. AL8194 (UBS) und zL Kat.-Nr. AL8734 (Stadt), wonach es der Eigentümer des belasteten Grundstücks unterlässt, Freiflächen im Sinne des PBG im Umfang von 106 m² baulich auszunützen.

Damit verpflichtete sich die Stadt Zürich vom Grundstück Kat.-Nr. AL8734 als Bestandteil des Kaufobjekts Koch-Areal eine nutzbare Baumasse von 51 000 m³ sowie eine Freifläche von 1206 m² auf das Nachbarareal Flur Süd der UBS zu übertragen.

⁷ Cabane Partner GmbH: Grün Stadt Zürich, Kohlelagerhalle Koch-Areal, Nutzungs- und Betriebskonzept, Dezember 2019

3 Gegenstand der BZO-Teilrevision

3.1 Änderung des Zonenplans

Die zuvor beschriebene geplante Entwicklung des Koch-Areals zu einem gemischt genutzten Stadtquartier ist mit der heute gültigen Bau- und Zonenordnung (BZO) nicht möglich. Neben der Erarbeitung eines privaten Gestaltungsplans für die drei Teilgebiete der geplanten Gebäude muss parallel auch zonenplanerisch die Grundlage geschaffen werden, damit die geplanten Nutzungen, wie insbesondere Wohnen zukünftig zugelassen werden können.

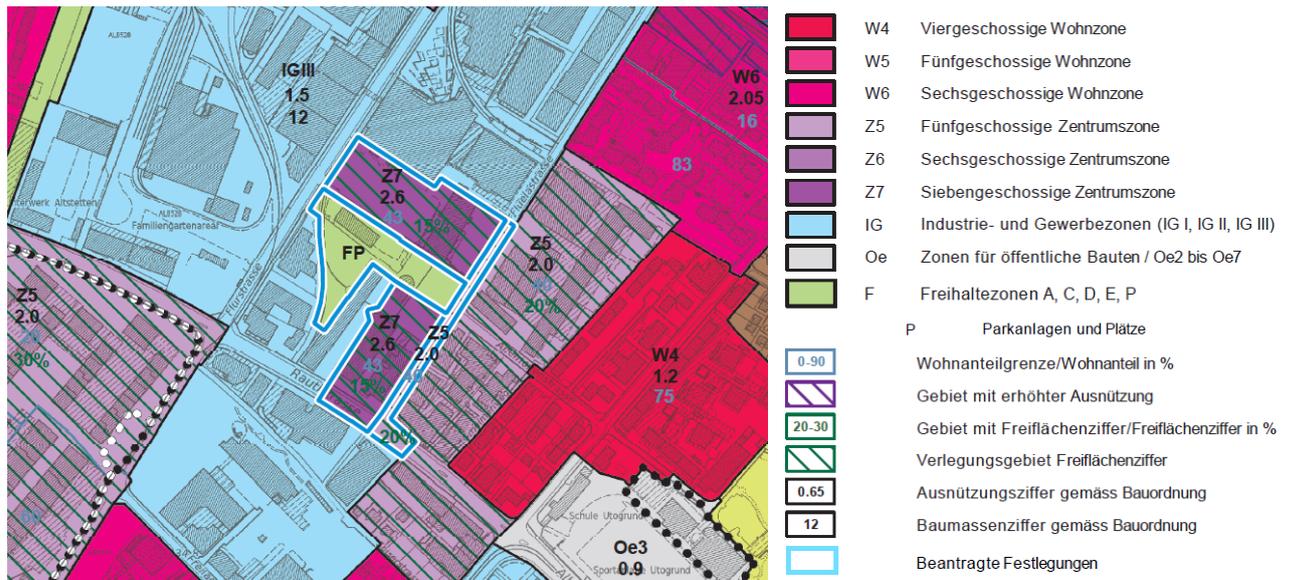


Abb. 12: Beabsichtigte Zonenplanänderung

3.1.1 Zonierung Koch-Areal

Es ist daher vorgesehen, das Koch-Areal grösstenteils wie folgt neu zu zonieren:

- Umzonung der drei Teilgebiete für die geplanten Bauten von ABZ, Kraftwerk1 und Senn AG von Industrie- und Gewerbezone IG III in die Zentrumzone Z7 mit Wohnanteil 43 %, Freiflächenziffer 15% und Empfindlichkeitsstufe III.
- Auszonung des grössten Teils des geplanten Quartierparks von Industrie- und Gewerbezone IG III in die Freihaltezone Parkanlagen und Plätze FP mit Empfindlichkeitsstufe III.

Die Zentrumzone ist für die geplante urbane Mischnutzung, bestehend aus insbesondere Wohnen, Gewerbe, Dienstleistung, Läden, Gastronomie und kulturellen Nutzungen die geeignete Zone für die Bereiche, in denen die geplanten Bauten entstehen sollen. Da eine hohe Dichte beabsichtigt ist, sollen diese Flächen mit der Z7 als Zentrumzone mit der höchsten Ausnutzung gemäss BZO zoniert werden. Die Freiflächenziffer von 15 % entspricht zum einen der heute gültigen Freiflächenziffer in der IG III, zum anderen der in den angestrebten Projekten tatsächlich realisierbaren Freiflächenziffer.

Der geplante Quartierpark soll sich über die gesamten Flächen des Koch-Areals einschliesslich der Kohlelagerhalle und deren Umgebung erstrecken, die nicht neu der Z7 zugewiesen werden (vgl. Erläuterungen im Kap. 2.5 und Abb. 11). Mit der vorliegenden BZO-Teilrevision ist jedoch nicht die Zuweisung des gesamten geplanten Parks zur FP vorgesehen. Hintergründe für den beabsichtigten Verbleib der Kohlelagerhalle mit Umgebung in der IG III sind die Gewährleistung der Dienstbarkeiten zu Gunsten der UBS und Nutzungsüberlegungen der Kohlelagerhalle:

Dienstbarkeiten zu Gunsten UBS

Mit dem Verkauf des Koch-Areals durch die UBS an die Stadt wurden die zuvor erwähnten Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen (vgl. Kap. 2.6). Eine Anpassung der Nutzungsplanung für das gesamte Koch-Areal an die geplante Entwicklung (einschliesslich Zuweisung des ganzen geplanten Quartierparks zur FP) würde die mit den Dienstbarkeiten geregelte Übertragung von Baumasse und Freifläche verunmöglichen. Ein solcher Transfer kann gemäss gängiger Praxis nur zwischen gleichen Zonen gemäss BZO erfolgen.

Um die Realisierbarkeit des Projekts sicherzustellen, wurde in Zusammenarbeit mit UBS eine Einigung bezüglich Dienstbarkeiten getroffen:

Die UBS beabsichtigt auf ihrem nördlich an das Koch-Areal angrenzenden Areal Flur Süd, Kat.-Nrn. AL8662 und AL8194 (vgl. Abb. 1, Seite 5), den Ausbau ihres Technik- und Dienstleistungszentrums für eigene Zwecke. Dies ist im Rahmen der heute gültigen Zone IG III nicht möglich. Die UBS benötigt hierfür ebenfalls eine Anpassung der Nutzungsplanung (Grundordnung und/oder Sondernutzungsplanung). Die Stadt erklärte sich bereit, mit der UBS ein entsprechendes kooperatives Planungsverfahren durchzuführen. Die erforderliche Ausnützung auf dem Areal Flur Süd soll nach vorausgegangener städtebaulicher Machbarkeitsstudie und nach Vorliegen eines Masterplans, dem der Stadtrat zugestimmt hat, nutzungsplanerisch festgelegt werden. Die planungsrechtliche Umsetzung soll mittels privatem Gestaltungsplan erfolgen.

Wenn UBS auf ihrem Areal Flur Süd aufgrund einer Anpassung der Nutzungsplanung die gemäss Masterplan angestrebte Ausnützung realisieren kann, hat sich UBS bereit erklärt, die drei betroffenen Dienstbarkeiten (vgl. Kap. 2.6) zu löschen.

Falls die aufgrund des Masterplans angestrebte Anpassung der Nutzungsplanung für das Areal Flur Süd nicht erreicht werden kann, z.B. infolge der rechtskräftigen Ablehnung durch den Gemeinderat oder die Baudirektion, von Rechtsmitteln oder anderen Gründen, die die UBS nicht zu verantworten hat, die Anpassung der Nutzungsplanung für das Koch-Areal jedoch rechtskräftig geworden ist, soll die Aufrechterhaltung der drei Dienstbarkeiten im Einvernehmen mit UBS mittels folgender Verlegung gewährleistet werden:

- Die Dienstbarkeit SP2858 (51 000 m³ Baumasse) wird vom Grundstück Kat.-Nr. AL 8734 auf das benachbarte städtische Grundstück Kat.-Nr. AL8528 verlegt (vgl. Abb. 1, Seite 5).
- Die Dienstbarkeiten SP2861 und SP2862 (1100 m² und 106 m² Freifläche) werden innerhalb des Koch-Areals vom Grundstück Kat.-Nr. AL8734 auf das Grundstück AR 5422 verlegt (vgl. Abb. 1, Seite 5).

Um die Dienstbarkeiten betr. Freifläche in diesem Fall sicherstellen zu können, muss ein Teil des auf dem Grundstück AR5422 zu realisierenden Quartierparks, das Areal der ehemaligen Kohlelagerhalle mit Umgebung, in der Industrie- und Gewerbezone IG III verbleiben (gleiche Zone wie Areal Flur Süd).

Nutzung Kohlelagerhalle

Das im Nutzungskonzept für die Kohlelagerhalle (vgl. Kap. 2.5.10) aufgeführte Nutzungsspektrum wurde auf seine Bewilligungsfähigkeit in der FP überprüft. Resultat dieser Prüfung war, dass insbesondere die Nutzungen des Zirkus Chnopf/Zirkusquartier in der FP nicht bewilligungsfähig sind. Weder ein dreimonatiger Probetrieb noch das dauerhafte Aufstellen von Zirkuswagen für die Zirkusnutzung wären in der FP zulässig. Zirkus Chnopf/Zirkusquartier befinden sich bereits heute auf dem Koch-Areal. Die Baurechtnehmerinnen haben bereits in ihrer Bewerbung (vgl. Kap. 2.5.4) den Willen geäussert, dem Zirkus Chnopf/Zirkusquartier durch die Zurverfügungstellung von Infrastruktur innerhalb der Baurechtsperimeter langfristig ein Zuhause auf dem Koch-Areal zu geben. Die Stadt Zürich stützt dies und ist bereit, dem Zirkus Chnopf/Zirkusquartier unter bestimmten Voraussetzungen gewisse Nutzungsmöglichkeiten in der Kohlelagerhalle einzuräumen. Das erfordert eine andere Zonierung als FP. In der heutigen Zone IG III sind diese Zirkusnutzungen zulässig.

Nicht zulässig in der IG III ist Wohnnutzung, auch nicht in Zirkuswagen oder temporär. Eine solche Wohnnutzung ist im Quartierpark und der Kohlelagerhalle planerisch nicht erwünscht. Im westlich angrenzenden Teilgebiet des Koch-Areals, in dem von Kraftwerk1 eine Überbauung geplant ist, werden im privaten Gestaltungsplan «Koch-Areal», der parallel zur BZO-Teilrevision ausgearbeitet wird, auch kulturelle Nutzungen zugelassen. Dazu zählen auch Zirkusnutzungen. In diesem Bereich (Teilgebiet C des Gestaltungsplans) wird auch Wohnnutzung zulässig sein.

BZO-Teilrevision und privater Gestaltungsplan regeln die generelle planungsrechtliche Zulässigkeit von Zirkusnutzungen. Die Bewilligungsfähigkeit der konkreten Zirkusnutzungen im Hinblick auf weitere einzuhaltende rechtliche Grundlagen (z.B. Lärmschutz) ist im Baubewilligungsverfahren zu klären.

3.1.2 Zonierung Flüela- und Rautistrasse

Neben der geschilderten Umzonierung der Flächen des Koch-Areals werden die Flüela- und die Rautistrasse in den an den Geltungsbereich dieser BZO-Teilrevision angrenzenden Abschnitten entsprechend der Zonierung der Umgebung umgezont:

- Die Flüelastrasse und die Rautistrasse im Bereich der Einmündung der Flüelastrasse von der Industrie- und Gewerbezone IG III in die Zentrumszone Z5 mit Wohnanteil 40 % und Freiflächenziffer 20%;
- Die Rautistrasse im Bereich angrenzend an das Koch-Areal von der Industrie- und Gewerbezone IG III in die Zentrumszone Z7 mit Wohnanteil 43 % und Freiflächenziffer 15%.

Dies erfolgt gemäss heutiger städtischen Praxis, Strassenparzellen der angrenzenden Zone entsprechend zu zonieren. Bei unterschiedlichen Zonen wird die jeweils sensiblere Zone gewählt. Erforderlich wird diese Umzonung, da die Flüela- und Rautistrasse in den betroffenen Abschnitten heute als IG III zониert sind. Die Flüelastrasse würde mit der geplanten Zonenplanänderung des Koch-Areals keiner auf beiden Seiten angrenzenden Zonierung entsprechen.

Da die Zonierung des Strassenraums grundsätzlich keine Bedeutung hat, sind mit der geplanten Änderung der Zonierung der Flüela- und Rautistrasse weder Auswirkungen auf die Nachbarschaft entlang der betroffenen Strassenabschnitte noch für das Koch-Areal verbunden.

3.1.3 Flächengrössen

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs dieser BZO-Teilrevision von 29 783 m² (vgl. Kap. 2.3) verteilt sich wie folgt auf die beabsichtigten neuen Zonen:

Z5: 3048 m²
Z7: 18 640 m²
FP: 8095 m²

Davon liegen folgende Flächenanteile innerhalb des Koch-Areals (Kat.-Nrn. AL8734 und AR5422):

Z7: 17 525 m²
FP: 8095 m²

Die Fläche des Koch-Areals, die in der IG III verbleibt, beträgt 3901 m². Zusammen mit der zukünftig als FP zониerten Fläche von 8095 m² bildet diese die Fläche des künftigen Quartierparks (insgesamt 11 996 m²).

4 Übergeordnete Grundlagen und Rahmenbedingungen

4.1 Kantonale Richtplanung

Im kantonalen Richtplan ist der Geltungsbereich der vorliegenden BZO-Teilrevision als Siedlungsgebiet festgelegt. Weitere Festlegungen werden im kantonalen Richtplan nicht getroffen.

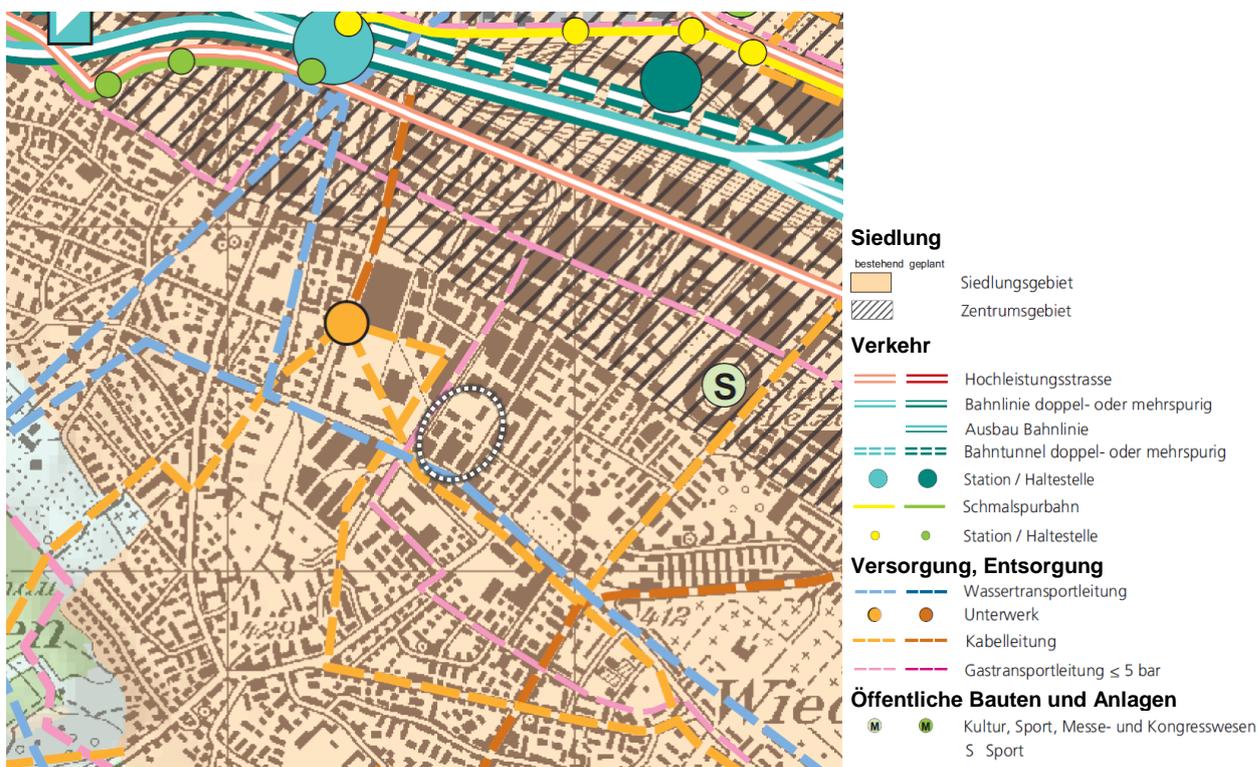


Abb. 13: Kantonaler Richtplan, Richtplankarte, Ausschnitt

4.2 Regionaler Richtplan

Basierend auf den im kantonalen Richtplan formulierten Entwicklungsvorstellungen soll mit dem 2017 festgesetzten regionalen Richtplan über den Horizont von 2030 hinaus eine Entwicklung von mindestens 80 000 zusätzlichen Bewohnerinnen und Bewohnern in der Stadt Zürich geschaffen werden. Mit dem «Zielbild der Stadt Zürich 2040» wird der Handlungsraum aus dem kantonalen Raumordnungskonzept präzisiert (vgl. Abb. 14). Es stellt die grundsätzlich angestrebte Dichteverteilung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, die funktionalen Schwerpunkte und zentralen räumlichen Strukturen und Infrastrukturen für den Zeithorizont 2040 dar. Anhand von fünf Dichtestufen werden die erwünschten Nutzungsdichten (Einwohner und Beschäftigte pro Hektar Bauzone) dargestellt.

Das Koch-Areal ist der Dichtekategorie «Sehr hohe Dichte» mit einer Personendichte von mehr als 300 Einwohnende und Beschäftigte pro Hektar zugewiesen (Reg. Richtplan, Kap. 1.3.2). Dies entspricht einer baulichen Dichte von 180-315 Prozent und mehr.

Teilrevision BZO, Zonenplanänderung «Koch-Areal»
Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV



Abb. 14: Regionaler Richtplan, Zielbild der Stadt Zürich, Ausschnitt

In der Gesamtstrategie Siedlung werden als Grundgerüst der Siedlungsentwicklung zwei Stadtstrukturen unterschieden. Das Koch-Areal wird dem kompakten Stadtkörper zugeordnet (vgl. Abb. 15), in dem die Bebauungen meist geschlossen angeordnet werden, sich auf den Strassenraum beziehen und den öffentlichen Raum definieren sollen. Es wird eine Vielfalt von Nutzungen angestrebt und öffentliche Plätze sowie halbprivate Innenhöfe bis hin zu kleinvolumigen Grünvolumen bieten Erholungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten (Reg. Richtplan, Kap. 2.1.2).



Abb. 15: Regionaler Richtplan, Differenzierung der Stadtstruktur: kompakter und durchgrünter Stadtkörper, Ausschnitt

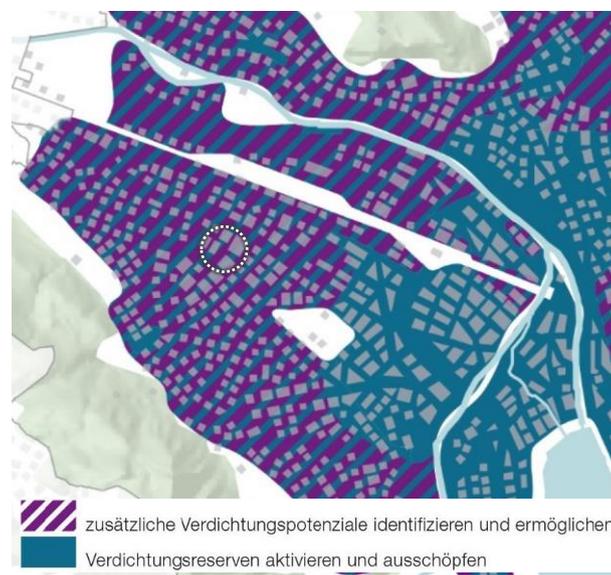


Abb. 16: Regionaler Richtplan, Strategien für die Siedlungsentwicklung, Ausschnitt

Weiter werden mit der Gesamtstrategie Siedlung im regionalen Richtplan Gebiete mit Verdichtungspotenzial bezeichnet, die als Rahmenbedingung für nachfolgende Planungsebenen dienen (vgl. Abb. 16). Das Koch-Areal ist der Kategorie «zusätzliche Verdichtungspotenziale identifizieren und ermöglichen» zugeordnet. Für zentral gelegene und sehr gut erschlossene Misch-, Wohn- und Arbeitsplatzgebiete sowie Industrie- und Bahnbrachen, wozu das Koch-Areal zu zählen ist, sind gemäss regionalem Richtplan neben der Aktivierung von Verdichtungsreserven der BZO weitere

Verdichtungspotenziale im Rahmen geeigneter Planungsverfahren zu identifizieren und zu sichern (reg. Richtplan, Kap. 2.1.2).

Der Geltungsbereich dieser BZO-Teilrevision liegt im regionalen Zentrumsgebiet «Zürich Altstetten/Letzi» gemäss regionalem Richtplan. Der Richtplan weist diesem folgende Zentrumsfunktion und Entwicklungsziele zu:

Gebietscharakter/ Dichte

- Erweiterung westliches Stadtzentrum
- Ehemalige Industriegebiete: Transformation weiterführen
- Gebietsweise Erhöhung der anzustrebenden baulichen Dichte (Referenz BZO 99)

Nutzung

- Potenzial für Ausbau Wohnen, Dienstleistung, Quartiersversorgung, produzierendes Gewerbe und Industrie erhalten und nutzen
- Freiflächen erhalten, aufwerten und neue schaffen

Das Koch-Areal liegt ausserhalb des Arbeitsplatzgebiets und ist nicht von landschaftsbezogenen Festlegungen betroffen.



Abb. 17: Regionaler Richtplan, Richtplankarte Siedlung und Landschaft, Ausschnitt

Gemäss regionaler Richtplankarte Verkehr ist der Geltungsbereich nicht von verkehrlichen Festlegungen betroffen. Auf der angrenzenden Rauti- und Flurstrasse sind verschiedene bestehende und geplante Verkehrsanlagen festgelegt (vgl. Abb. 18). Mit dem Realisierungshorizont «langfristig» ist auf der Rautistrasse eine geplante Tramverbindung zum Bahnhof Altstetten festgelegt, deren Nachfragepotenzial und Linienführung gemäss regionalem Richtplan (Kap. 4.3.2, Tab. 4.6) noch zu prüfen ist. In der Rautistrasse ist zudem kurzfristig ein betrieblich notwendiges Dienstgleis als Verbindung Luggweg- / Albisriederstrasse vorgesehen (Kap. 4.3.2, Tab. 4.8). Auf einer separaten Parzelle entlang der Flurstrasse (Kat.-Nr. AL8190), die zwischen Geltungsbereich und Flurstrasse liegt, ist ein bestehendes Anschlussgleis festgelegt.

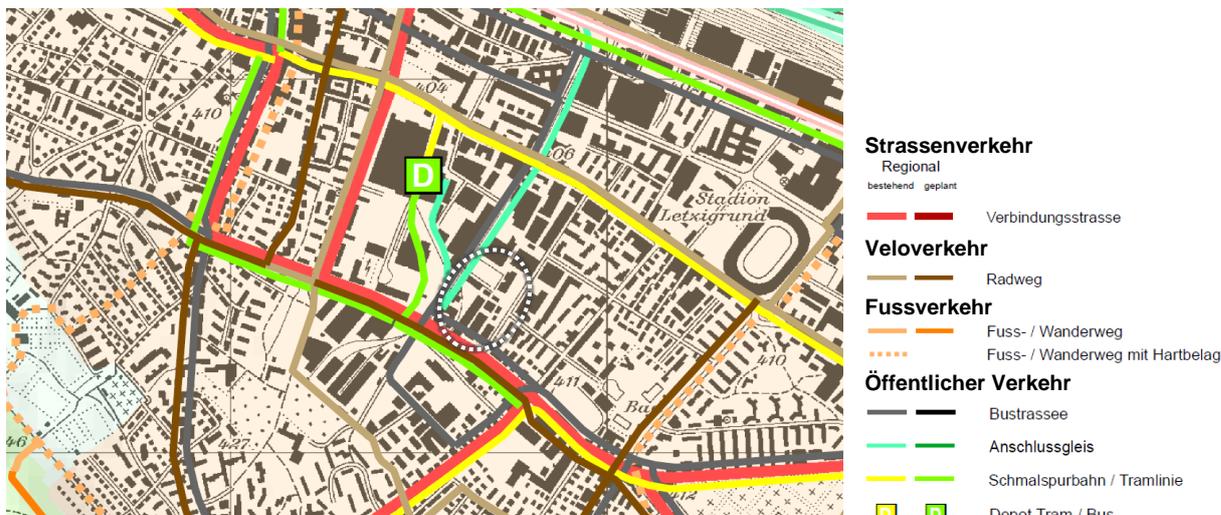


Abb. 18: Regionaler Richtplan, Richtplankarte Verkehr, Ausschnitt

Gemäss regionalem Richtplan liegt der Geltungsbereich der vorliegenden BZO-Teilrevision im Prioritätsgebiet für rohrliniengebundene Energieträger. Konkret handelt es sich um den bestehenden «Energieverbund UBS, Flurstrasse», dessen Erweiterung geplant ist (Kap. 5.4.2.2, Tab. 5.3).

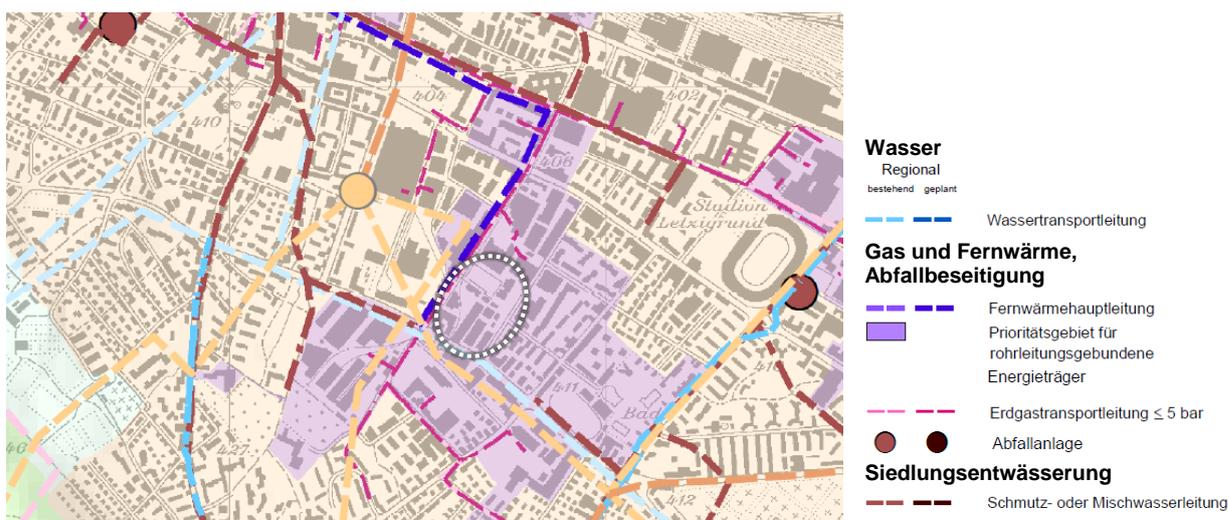


Abb. 19: Regionaler Richtplan, Richtplankarte Versorgung, Entsorgung, Ausschnitt

4.3 Kommunalen Richtplan

4.3.1 Verkehr

Der überarbeitete kommunale Richtplan Verkehr wurde vom Stadtrat mit Beschluss Nr. 950/2019 an den Gemeinderat überwiesen. Für den Geltungsbereich dieser BZO-Teilrevision bzw. deren Umfeld werden die nachfolgend beschriebenen Festlegungen getroffen.

In der Verlängerung der Anemonenstrasse ist eine Fussverbindung zwischen Flur- und Flüelaststrasse durch das Koch-Areal mit Realisierungshorizont «mittelfristig» festgelegt (Kap. 8.3, Tab. 8.1, A50). Für die an den Geltungsbereich der BZO-Teilrevision angrenzende Rauti- und Flurstrasse sind bestehende Fussverbindungen mit erhöhter Aufenthaltsqualität eingetragen. Die Fussverbindung in der Flurstrasse wird im kommunalen Verkehrsplan dabei den Spezialfällen zugeordnet, die als Fussverbindung bereits existieren, das angestrebte Zukunftsbild einer Verbindung mit erhöhter Aufenthaltsqualität aber noch weit verfehlen. Der kommunale Verkehrsplan legt für den Abschnitt Rauti- bis Hohlstrasse eine kurzfristige Transformation des heutigen Strassenraums zu einer Fussverbindung mit erhöhter Aufenthaltsqualität fest (Kap. 8.3, Tab. 8.3, C3).

Teilrevision BZO, Zonenplanänderung «Koch-Areal»
Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

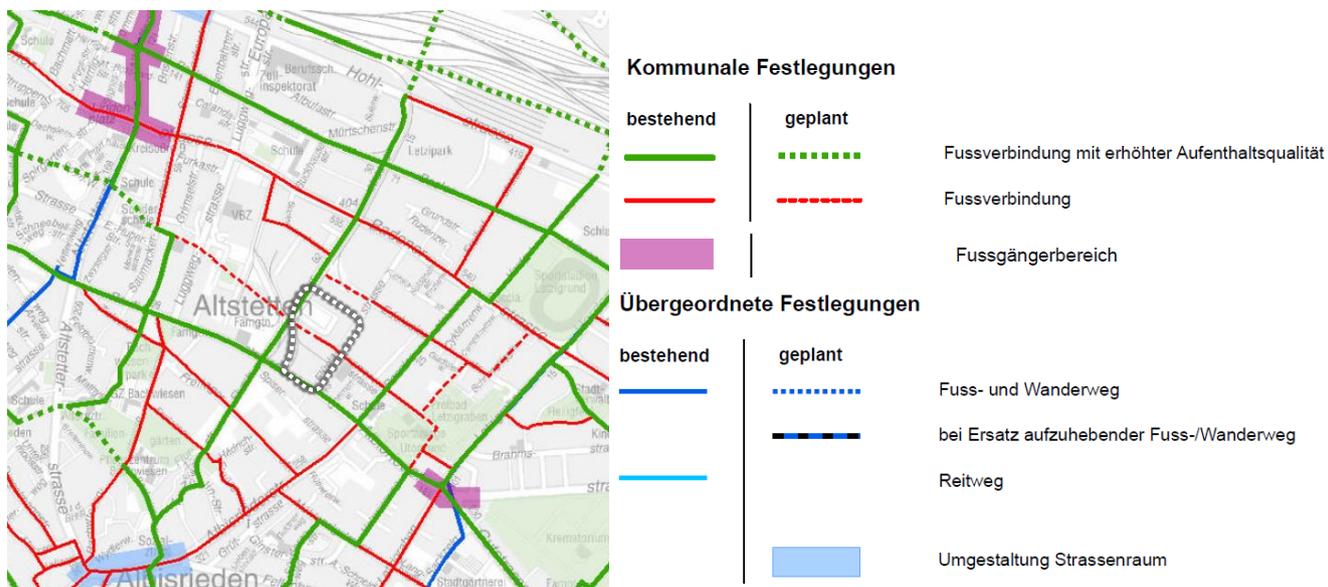


Abb. 20: Kommunalen Verkehrsplan Stadt Zürich, Fussverkehr, Ausschnitt (STRB 950/2019)

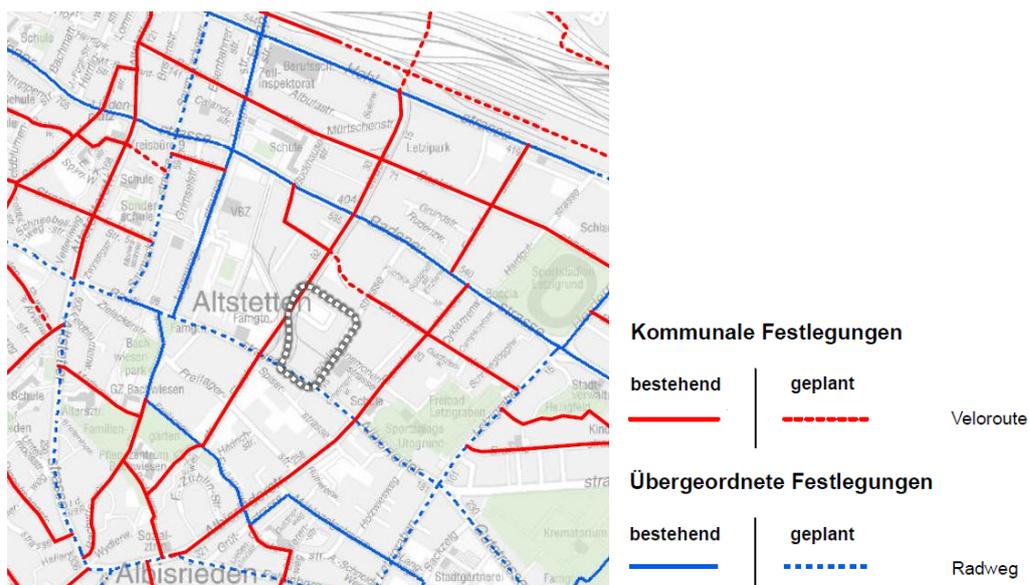


Abb. 21: Kommunalen Verkehrsplan Stadt Zürich, Veloverkehr, Ausschnitt (STRB 950/2019)

Für den Veloverkehr trifft der kommunale Richtplan keine Festlegungen, die den Geltungsbereich der vorliegenden BZO-Teilrevision betreffen. In der angrenzenden Flurstrasse wird eine bestehende Veloroute ausgewiesen.

Der kommunale Verkehrsplan trifft für den öffentlichen Verkehr keine kommunalen Festlegungen für den Geltungsbereich dieser BZO-Teilrevision bzw. für dessen Umfeld, die über die Festlegungen des regionalen Richtplanes hinausgehen.

Die angrenzende Flurstrasse ist gemäss kommunalem Verkehrsplan als Sammelstrasse für den MIV klassiert.

Teilrevision BZO, Zonenplanänderung «Koch-Areal»
 Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

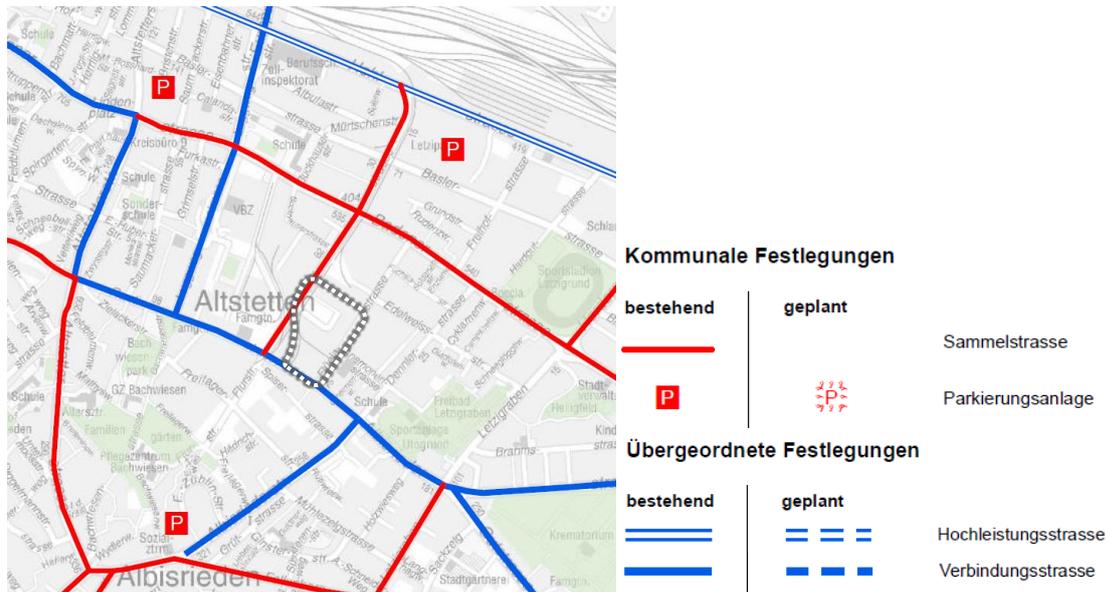


Abb. 22: Kommunalen Verkehrsplan Stadt Zürich, Strassennetz MIV, Parkierung, Ausschnitt (STRB 950/2019)

4.3.2 Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen

Die Stadt Zürich hat erstmalig einen kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen (SLöBA) erarbeitet. Dieser wurde vom Stadtrat mit Beschluss-Nr. 939/2019 an den Gemeinderat überwiesen. Mit dem kommunalen Richtplan SLöBA konkretisiert die Stadt Zürich, welche Gebiete für die zusätzliche bauliche Verdichtung geeignet sind und bezeichnet Flächen für die erforderliche Versorgung mit öffentlichen Freiräumen sowie für kommunale öffentliche Bauten und Anlagen. Die Festlegungen des regionalen Richtplans zu den Quartierzentren werden auf kommunaler Stufe konkretisiert und ergänzt. Der kommunale Richtplan ist zudem Koordinationsinstrument für eine umwelt-, natur- und sozialverträgliche Stadtentwicklung.

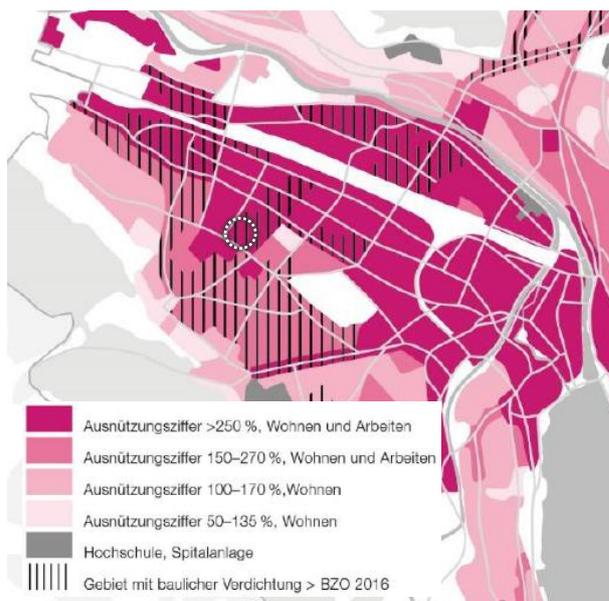


Abb. 23: Kommunalen Richtplan SLöBA, Konzeptkarte Bauliche Dichte, Ausschnitt (STRB 939/2019)

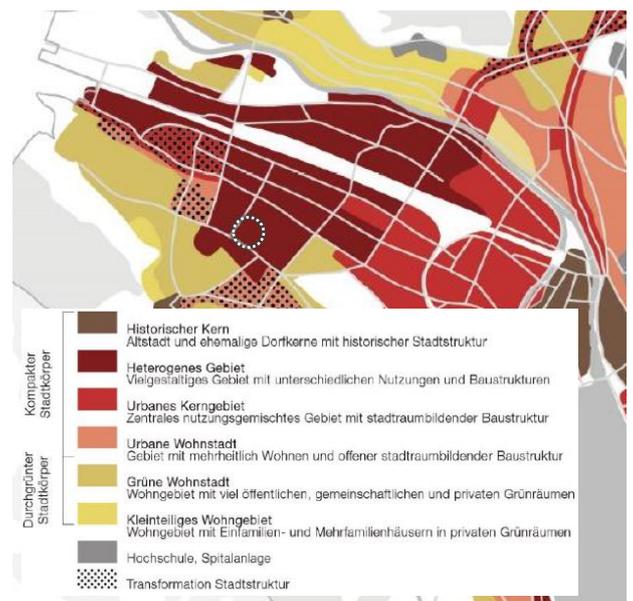


Abb. 24: Kommunalen Richtplan SLöBA, Konzeptkarte Stadtstruktur, Ausschnitt (STRB 939/2019)

In der «Konzeptkarte Bauliche Dichte» des kommunalen Richtplans SLöBA wird dem Geltungsbereich der vorliegenden BZO-Teilrevision eine sehr hohe Dichte mit einer Ausnutzungsziffer grösser 250 Prozent als Richtwert zugeordnet (vgl. Abb. 23). Diese Dichte ist im Geltungsbereich nur mit einer Verdichtung über die BZO 2016 zu erreichen. Im Hinblick auf qualitative Aspekte der baulichen Verdichtung ordnet der kommunale Richtplan SLöBA den Geltungsbereich dieser BZO-Teilrevision in der «Konzeptkarte Stadtstruktur» der Kategorie «Heterogenes Gebiet» zu (vgl. Abb. 24). Diese Kategorie bezeichnet vielgestaltige Gebiete, in denen unterschiedliche Nutzungen und Strukturen nebeneinander existieren, die in ihrer Gesamtheit abwechslungsreiche und funktionsfähige Stadtteile bilden (vgl. komm. Richtplan Kap. 3.1.2.).

Entsprechend dieser Einstufungen in den Konzeptkarten legt der kommunale Richtplan SLöBA in der Richtplankarte für Teile des Geltungsbereichs dieser BZO-Teilrevision ein «Gebiet mit baulicher Verdichtung über BZO 2016» fest. Dies betrifft den nördlichen und südöstlichen Teil des Areals (vgl. Abb. 25). Der Geltungsbereich liegt damit im Verdichtungsgebiet «Hard Letzi Altstetten», für das als Entwicklungsziele gebietsweise eine hohe und sehr hohe Dichte unter Transformation zur «urbanen Wohnstadt» mit einer Mischung von Wohn- und Nichtwohnnutzung genannt wird (vgl. komm. Richtplan Kap. 3.1.3.).

Für den übrigen Bereich legt der kommunale Richtplan einen geplanten Freiraum mit besonderer Erholungsfunktion mit der Funktion Parkanlage und einer Richtgrösse von 13 000 m² fest.

Entlang von Rauti- und Flurstrasse verortet der kommunale Richtplan geplante ökologische Vernetzungskorridore. Beide zählen zum Typ «Grünzug» mit der Ausprägung «Lineare, durchgehende Elemente im bebauten Gebiet (Siedlungsgehölze, Alleen, Grünstreifen usw.)», deren Hauptfunktion mit «Kommunale Leitstrukturen für Vögel, Fledermäuse und Kleinsäuger» definiert wird (Kap. 3.4.3, Tab. 8). Gemäss Erläuterungen des kommunalen Richtplans handelt es sich bei den ökologischen Vernetzungskorridoren um überlagernde Einträge ohne spezifische Flächenreservierung. Es besteht somit ein grosser Anordnungsspielraum für die nachfolgende Planung. Die jeweiligen Massnahmen sind bei der Umsetzung ortsspezifisch zu klären und festzulegen.

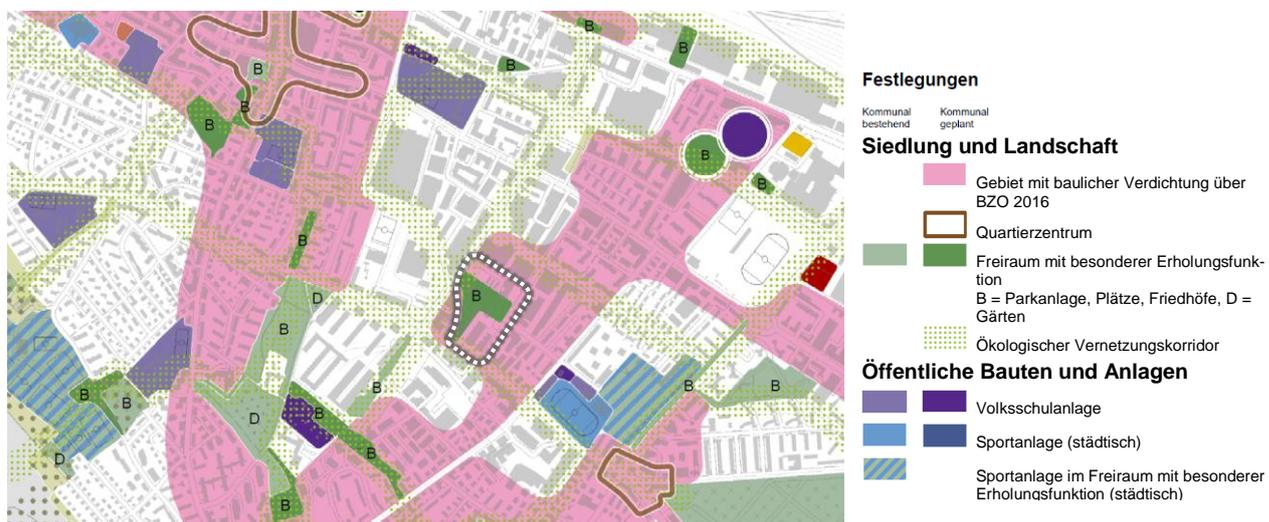


Abb. 25: Kommunaler Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen, Ausschnitt (STRB 939/2019)

4.4 Weitere übergeordnete Gesetze und Grundlagen

4.4.1 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 PBG-Teilrevision angepasst. Für die vorliegende BZO-Teilrevision «Koch-Areal» gelten die Baubegriffe gemäss dem Planungs- und Baugesetz (PBG)⁸ samt zugehöriger Verordnungen in der Fassung bis zum 28. Februar 2017.

4.4.2 Ausgleich planungsbedingter Vorteile

Gemäss Raumplanungsgesetz (RPG)⁹ haben die Kantone den angemessenen Ausgleich von erheblichen Vor- und Nachteilen, die durch Planungsmassnahmen entstehen, zu regeln. Dies ist im Kanton Zürich durch den Erlass eines Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG, LS 700.9) mit zugehöriger Mehrwertausgleichsverordnung (MAV, LS 700.91) erfolgt, die beide am 1. Januar 2021 in Kraft getreten sind.

Gemäss MAG wird auf Planungsvorteile, die durch Einzonungen und Umzonungen von Zonen für öffentliche Bauten entstehen, vom Kanton eine Mehrwertabgabe erhoben. Bei Aufzonungen und anderen Umzonungen liegt die Kompetenz zur Erhebung einer Mehrwertabgabe gemäss MAG bei den Gemeinden (§ 19 Abs. 1 MAG).

Bei der vorliegenden BZO-Teilrevision handelt es sich um eine Umzonung (IG III in Z7) nach § 1 lit. d MAG und eine Auszonung (IG III in FP) nach § 1 lit. e MAG. Die Erhebung der Mehrwertabgabe fällt somit in die Zuständigkeit der Gemeinde (Art. 19 Abs. 1 MAG). Die Gemeinden sind aufgefordert, den Ausgleich von Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, in ihrer Bau- und Zonenordnung zu regeln (Art. 19 Abs. 1 MAG). Das Amt für Raumentwicklung (ARE) des Kantons Zürich hat die Gemeinden mit Informationsschreiben vom 12. Februar 2020 zur kommunalen Umsetzung des Art. 19 MAG informiert und Unterstützung, z.B. in Form von Musterbestimmungen für die BZO, angeboten. Darin werden vom ARE u.a. folgende zentrale Aussagen getroffen:

- Ab Inkrafttreten von MAG/MAV bis Inkrafttreten einer entsprechenden kommunalen Regelung in der BZO findet bei Auf- und Umzonungen kein kommunaler Mehrwertausgleich statt.
- Bis zum Inkrafttreten des MAG rechtsgültig abgeschlossene städtebauliche Verträge haben über das Inkrafttreten des MAG hinaus Bestand.
- Der Abschluss städtebaulicher Verträge (oder deren Zustandekommen) ist ab Inkrafttreten des MAG erst dann zulässig, wenn auch die jeweils revidierte Bauordnung, welche die Erhebung der Mehrwertabgabe einführt, in Kraft getreten ist (§ 19 Abs. 1 i.V.m. Abs. 6 MAG).

Die BZO-Teilrevision zur Umsetzung von Art. 19 MAG wird derzeit in der zuständigen gemeinderätlichen Kommission beraten. Mit der Inkraftsetzung der BZO-Teilrevision wird frühestens ab September 2021 gerechnet. Zudem arbeitet das Hochbaudepartement gestützt auf § 23 MAG eine Vorlage aus für ein Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds (Weisung an den Gemeinderat).

Basierend auf dem Entwurf der BZO-Teilrevision «Koch-Areal» (datiert 8.05.2020) und des Gestaltungsplans «Koch-Areal» (datiert 11.05.2020), jeweils in der Fassung zur öffentlichen Auflage, wurde die städtische Schätzungskommission mit der Ermittlung einer Prognose des planungsbedingten Vorteils beauftragt.

Die Schätzungskommission kommt gemäss Schätzungsprotokoll vom 8. Juli 2020¹⁰ zusammengefasst zu folgendem Ergebnis: Der mit den beiden Planungsmassnahmen entstehende

⁸ vom 7. September 1975, LS 700.1

⁹ Vom 22. Juni 1979, SR 700

¹⁰ Stadt Zürich, Schätzungskommission: Schätzungsprotokoll GV-Nr. 35/2020, 8. Juli 2020

planungsbedingte Vorteil wird durch die Abgabe der Teilgebiete B und C (gemäss Gestaltungsplan) an gemeinnützige Wohnbauträger mehr als ausgeglichen. Durch die Abgabe zum Richtlinienlandwert verzichtet die Stadt Zürich auf die Realisierung des vollen Verkehrswerts.

Im Einzelnen wurde von der Schätzungskommission folgende Bewertung ermittelt (alle Angaben in CHF):

- Verkehrswert des Landes ohne Planungsmassnahme: ca. 92'580'000.-
- Verkehrswert des Landes mit Planungsmassnahme: ca. 157'380'000.-
- Prognose Planungsmehrwert: ca. 63'700'000.-
- Mehrwertausgleich (Ausgleichssatz 40 % gem. MAG): ca. 25'480'000.-
- Abgabe der Teilgebiete B und C an gemeinnützige Bauträger; damit Verzicht der Stadt Zürich auf Realisierung des vollen Verkehrswerts; Differenz: ca. 87'590'000.-

Die Differenz zur Realisierung des vollen Verkehrswerts infolge der Abgabe der Teilgebiete B und C an gemeinnützige Bauträger von ca. CHF 87'590'000.- übersteigt damit den erforderlichen Mehrwertausgleich von ca. CHF 25'480'000.- um mehr als das Dreifache. Auch unter Vorbehalt von untergeordneten Veränderungen der zugrunde gelegten Rahmenbedingungen bis zur Einreichung der Baugesuche kann angesichts dieses Verhältnisses davon ausgegangen werden, dass im Zusammenhang mit den vorliegenden Planungsmassnahmen (BZO-Teilrevision «Koch-Areal» und privater Gestaltungsplan «Koch-Areal») kein zusätzlicher Mehrwertausgleich gemäss MAG eingefordert werden kann.

4.4.3 Preisgünstiger Wohnraum

Seit 1. November 2019 ist § 49b PBG sowie die dazu gehörende Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum (PWV, LS 700.8) in Kraft. Führen Zonenänderungen, Sonderbauvorschriften oder Gestaltungspläne zu erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten, kann gestützt auf § 49b PBG für ganze Zonen, gebietsweise oder für einzelne Geschosse, die ganz oder teilweise für Wohnzwecke bestimmt sind, ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum festgelegt werden. Einzelheiten regelt die PWV. Basierend darauf können die Gemeinden kommunale Regelungen in der BZO zum preisgünstigen Wohnraum treffen, die zukünftig bei Aufzonungen anzuwenden sind. Mit einer Inkraftsetzung der dafür erforderlichen BZO-Teilrevision (betreffend preisgünstiger Wohnraum) wird für die Stadt Zürich frühestens im Herbst 2021 gerechnet. Gestützt auf § 49b PBG i.V.m. § 79 ff. PBG und § 83 ff. PBG sind zudem separate Regelungen zum preisgünstigen Wohnraum in den Sondernutzungsplanungen (Sonderbauvorschriften, Gestaltungspläne) möglich.

Eine Regelung zum preisgünstigen Wohnraum aufgrund einer allfälligen erhöhten Ausnutzungsmöglichkeit infolge der vorliegenden BZO-Teilrevision «Koch-Areal» ist angesichts dieser Ausgangslage mit dieser BZO-Teilrevision noch nicht möglich. Im privaten Gestaltungsplan «Koch-Areal», der parallel ausgearbeitet wird, sollen dagegen Vorschriften zum preisgünstigen Wohnraum im Sinne des § 49b PBG erlassen werden. Zudem sollen die Bauträgerinnen der geplanten Wohnbauten mit den Baurechtsverträgen dazu verpflichtet werden, alle Wohnungen als preisgünstigen und/oder gemeinnützigen Wohnraum zu erstellen. Die Baurechtsverträge werden dem Gemeinderat gleichzeitig mit dieser BZO-Teilrevision sowie dem privaten Gestaltungsplan für das Koch-Areal vorgelegt (vgl. Kap. 2.5.4).

5 Sachthemen / Auswirkungen

5.1 Bauzonenkapazität und –reserve

Die BZO bestimmt die Kapazität an baulichen Nutzflächen. Damit setzt sie den Rahmen für das mögliche Wachstum von Bevölkerung und Beschäftigten. Die Bauzonen sind auf die nächsten 15 Jahre gemäss erwartetem Wachstum zu dimensionieren (Art. 15 RPG). Im Rahmen der Erarbeitung der heute rechtskräftigen BZO wurden die vorhandenen Bauzonenkapazitäten und –reserven berechnet. Dabei wurde erkannt, dass heute über das gesamte Stadtgebiet rund ein Drittel der möglichen Bauzonenkapazität noch nicht ausgeschöpft ist. Die Inanspruchnahme der Ausnutzungsreserven hängt jedoch von der jeweiligen wirtschaftlichen und demografischen Situation ab. Im Erläuterungsbericht zur BZO 2016 wird das Koch-Areal als «Umstrukturierungsgebiet» klassifiziert. Bei dieser Gebietskategorie sind die Reserven noch beträchtlich, es wird davon ausgegangen, dass bis 2030 durchschnittlich 70 Prozent der Reserven in Anspruch genommen werden.¹¹

Das Koch-Areal soll dementsprechend neu entwickelt werden. Mit der vorliegenden BZO-Teilrevision werden folgende Flächen einer neuen Zone zugewiesen:

- 18 640 m² von der Industrie- und Gewerbezone IG III in die Zentrumszone Z7
- 8095 m² von der IG III in die Freihaltezone FP
- 3048 m² von der IG III in die Zentrumszone Z5

Die Bauzonenkapazität wird damit insgesamt flächenmässig zwar um rund 8095 m² verkleinert. Innerhalb der Bauzone der neuen Z7 werden jedoch in Verbindung mit dem privaten Gestaltungsplan «Koch-Areal», der parallel ausgearbeitet wird, im Sinne der Festlegungen des regionalen Richtplans und des kommunalen Richtplans SLöBA die Voraussetzungen für die angestrebte sehr hohe Dichte geschaffen. Ausserdem wird mit der beabsichtigten FP die im kommunalen Richtplan vorgesehene Parkanlage auf Stufe BZO verankert.

Strassenparzellen haben unabhängig von ihrer Zonierung keine Ausnutzung und sind daher nicht relevant für die Bauzonenkapazität. Dementsprechend hat die mit dieser BZO-Teilrevision verbundene Umzonierung von Abschnitten der Flüela- und Rautistrasse keine Bedeutung für die Bauzonenkapazität (Umzonierung von 1115 m² von IG III in Z7 sowie von 3048 m² von IG III in Z5).

5.2 Ortsbild-, Denkmal-, Natur- und Landschaftsschutz

5.2.1 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung der Schweiz ISOS

Für den Geltungsbereich dieser BZO-Teilrevision trifft das ISOS keine Festlegungen. Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme steht somit im Einklang mit den Schutzzielen des ISOS.

5.2.2 Denkmalschutz

Das Gebäude Rautistrasse 26, ehemalige offene Kohlelagerhalle, ist mit der für das Objekt wesentlichen Umgebung im «Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung» der Stadt Zürich aufgeführt. Zur Umgebung zählen insbesondere die auf dem Grundstück verlaufenden Schienen, welche den engen Zusammenhang zwischen Industrie und Eisenbahn veranschaulichen.¹² Es gilt die Selbstbindung gemäss § 204 PBG.

¹¹ Stadt Zürich, Hochbaudepartement: Teilrevision der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich, BZO 2014, Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV, Kapitel 3.2, 1. Oktober 2014

¹² Stadt Zürich, Stadtrat, Stadtratsbeschluss 807 vom 27. September 2017

Mit STRB 850/2020¹³ nahm der Stadtrat eine Inventarergänzung von SBB-Objekten in der Stadt Zürich vor. Zu diesen Objekten zählt auch das frühere Industriegleis entlang der Flurstrasse einschliesslich aller Abzweiger. Teilweise liegen diese Gleise im Geltungsbereich dieser BZO-Teilrevision bzw. grenzen im Westen unmittelbar an diesen an. Auch für die Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs gilt die Selbstbindung gemäss § 204 PBG.

Das Gebäude Rautistrasse 26 und die Gleisanlagen, sofern sie auf dem Koch-Areal liegen, werden in die Entwicklung des Koch-Areals integriert und sollen Teil der neuen Parkanlage werden. Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme steht somit im Einklang mit den denkmalpflegerischen Schutzziele.

5.2.3 Natur- und Landschaftsschutz

Der Geltungsbereich der vorliegenden BZO-Teilrevision tangiert keine kommunalen und überkommunalen Schutzgebiete und kein Natur- und Landschaftsschutzinventar. Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme steht somit im Einklang mit dem Natur- und Landschaftsschutz.

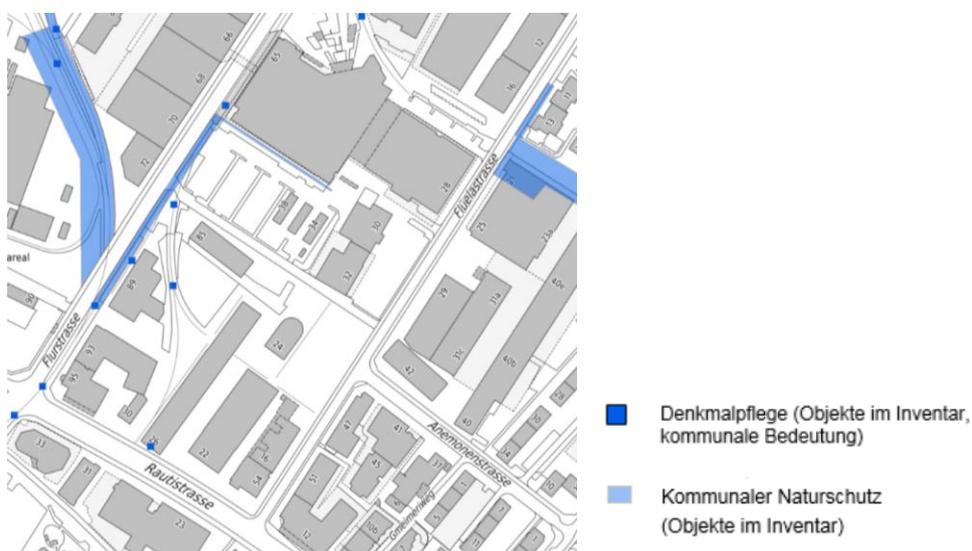


Abb. 26: Inventare Denkmalpflege und Naturschutz
(Katasterauskunft Stadt Zürich, maps.stadt-zuerich.ch, Stand Januar 2021)

Unmittelbar östlich und nördlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich auf den Grundstücken Kat.-Nrn. AL8190 und AL8662 eine Fläche, die im Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte von kommunaler Bedeutung aufgeführt ist: KSO-30.21, «Pionier- und Ruderalfläche Flurstrasse Ost». Zu Teilen dieses Objekts, die innerhalb des Geltungsbereichs dieser BZO-Teilrevision lagen, hat der Stadtrat mit Stadtratsbeschluss 797/2017¹⁴ beschlossen, diese nicht unter Schutz zu stellen. Mit dem erwähnten Stadtratsbeschluss wurde festgelegt, dass im Rahmen der weiteren Projektierung auf dem Koch-Areal Ersatzmassnahmen umzusetzen sind. Demnach sind 2000 bis 4000 m² des Freiraums auf dem Koch-Areal am Boden ökologisch zu begrünen, wobei diese Flächen nicht ausschliesslich im geplanten Quartierpark liegen dürfen. Zusätzlich sind Flachdächer mit einheimischer Wildflora zu begrünen.

Die designierten Baurechtnehmerinnen der Bereiche dieser BZO-Teilrevision, die zukünftig der Zentrumszone Z7 zugewiesen werden sollen, werden mit den Baurechtsverträgen zur anteiligen Übernahme dieser Massnahmen auf ihrem Areal verpflichtet.

¹³ Stadt Zürich, Stadtrat, Stadtratsbeschluss 850 vom 16. September 2020

¹⁴ Stadt Zürich, Stadtrat, Stadtratsbeschluss 797 vom 27. September 2017

5.2.4 Ökologische Vernetzungskorridore

Unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich der vorliegenden BZO-Teilrevision verlaufen in Flur- und Rautistrasse geplante kommunale Vernetzungskorridore (vgl. Kap. 4.3.2). Der geplante Quartierpark wird neben den intensiver genutzten Bereichen auch einen hohen Anteil an unversiegelten, begrüntem und ökologisch wertvollen Flächen erhalten. Zudem soll ein vielfältiger Baumbestand entstehen. Die Realisierung der Vernetzungskorridore entlang der Strassen wird dadurch unterstützt.

5.3 Verkehr und Erschliessung

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme hat keinen wesentlichen Einfluss auf die Verkehrserschliessung.

5.4 Freiraumversorgung

Der erstmals von der Stadt Zürich erarbeitete kommunale Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen (SLöBA)¹⁵ bezeichnet unter anderem auch Flächen für die erforderliche Versorgung mit öffentlichen Freiräumen. Für einen Teil des Geltungsbereichs dieser BZO-Teilrevision legt der kommunale Richtplan einen geplanten Freiraum mit besonderer Erholungsfunktion mit der Funktion Parkanlage und einer Richtgrösse von 13 000 m² fest. Mit der beabsichtigten Festlegung der Freihaltezone FP werden 8095 m² dieser Parkanlage auf Stufe BZO verankert. Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme stellt somit einen Teil des erforderlichen Freiraumbedarfs basierend auf dem kommunalen Richtplan sicher (zur Frage, warum nicht der gesamte geplante Park der FP zugewiesen wird, vgl. Kap 3.1.1).

5.5 Öffentliche Infrastruktur

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme dient teilweise selber der Umsetzung geplanter öffentlicher Infrastruktur für das Quartier. Mit der beabsichtigten Festlegung der Freihaltezone FP soll die planungsrechtliche Voraussetzung zur Realisierung der gemäss kommunalem Richtplan geplanten Parkanlage geschaffen werden. Die vorliegende BZO-Teilrevision steht damit im Einklang mit den Planungsgrundsätzen gemäss Art. 3 Raumplanungsgesetz (RPG, SR 700). Es sind keine weiteren Massnahmen im Bereich von öffentlichen Infrastrukturen erforderlich.

5.6 Naturgefahren

5.6.1 Hochwasserschutz / Oberflächenabfluss

Gemäss Gefahrenkarte für die Stadt Zürich¹⁶ liegen für Teile des Geltungsbereichs dieser Zonenplanänderung eine geringe Gefährdung in Bezug auf Hochwasser vor (Hinweisbereich). Im Hinweisbereich sind auf Stufe Nutzungsplanung keine Massnahmen erforderlich. Im Rahmen dieser BZO-Teilrevision sind daher keine planungsrechtlichen Massnahmen erforderlich.

¹⁵ Stadt Zürich, Stadtrat, Stadtratsbeschluss 939/2019, vgl. Kap. 4.3.2

¹⁶ Kanton Zürich, Baudirektion, Verfügung BDV Nr. 1881 vom 6. Oktober 2010

Teilrevision BZO, Zonenplanänderung «Koch-Areal»
Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

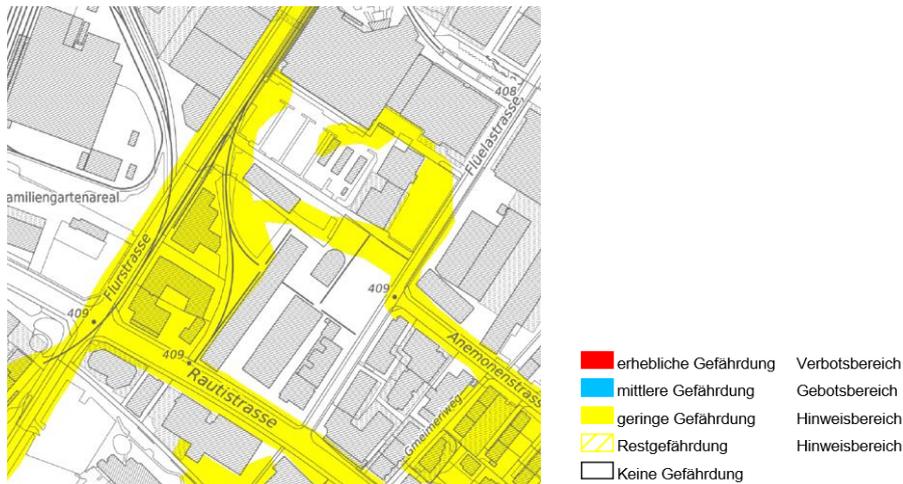


Abb. 27: Naturgefahrenkarte (Quelle GIS-Browser Kanton Zürich, Stand Januar 2021)

5.6.2 Massenbewegungen

Gemäss Gefahrenkarte für die Stadt Zürich¹⁷ liegen für den Geltungsbereich dieser Zonenplanänderung keine Gefährdungen durch Massenbewegungen vor.

5.7 Umwelt

5.7.1 Belastete Standorte/Bodenverschiebungen

Im Kataster der belasteten Standorte (KbS) sind innerhalb des Geltungsbereichs dieser BZO-Teilrevision folgende belastete Standorte aufgeführt:

- I.5176-7, Betriebsstandort: überwachungsbedürftiger belasteter Standort
- I.5176-6, I.5178-1, I.5178-2, I.5178-3, I.5178-4, Betriebsstandorte: belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten
- D.N97.-1, D.N97.-2, Ablagerungsstandorte: belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten

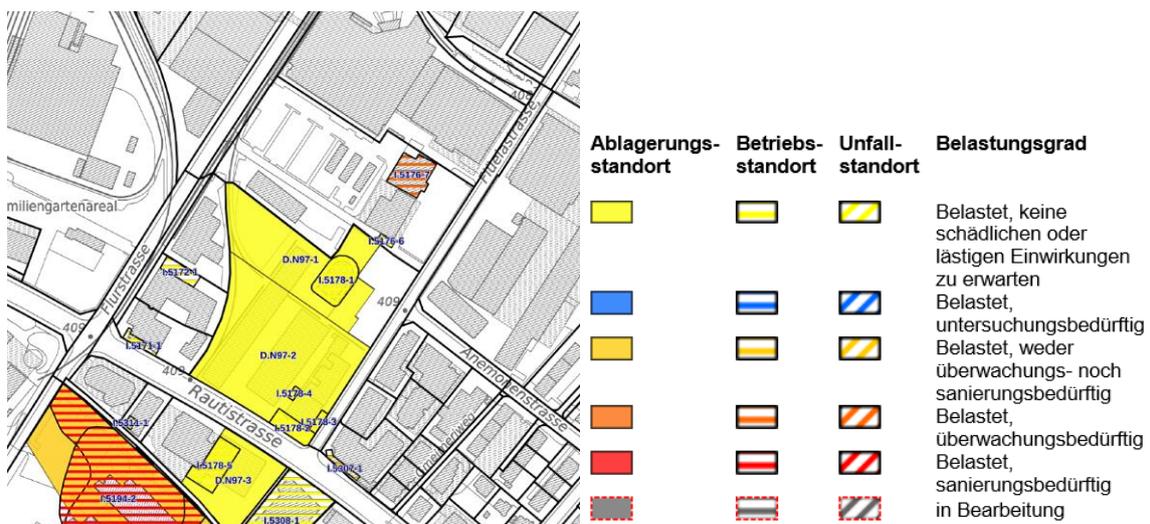


Abb. 28: Kataster der belasteten Standorte, KbS (Quelle GIS-Browser Kanton Zürich, Stand Januar 2021)

¹⁷ Kanton Zürich, Baudirektion, Verfügung BDV Nr. 1881 vom 6. Oktober 2010

Bei Bauvorhaben im Bereich von belasteten Standorten sind die Anforderungen an ein Bauvorhaben gemäss Art. 3 Altlasten-Verordnung (AltIV)¹⁸ sowie die Vorgaben der Abfallverordnung (VVEA)¹⁹ zu beachten. Die Bauarbeiten sind von einer altlastenkundigen Fachperson begleitet zu lassen. Mit dem Baugesuch ist dem AWEL für den überwachungsbedürftigen Standort eine baubedingte Gefährdungsabschätzung inklusive Überwachungskonzept einzureichen.

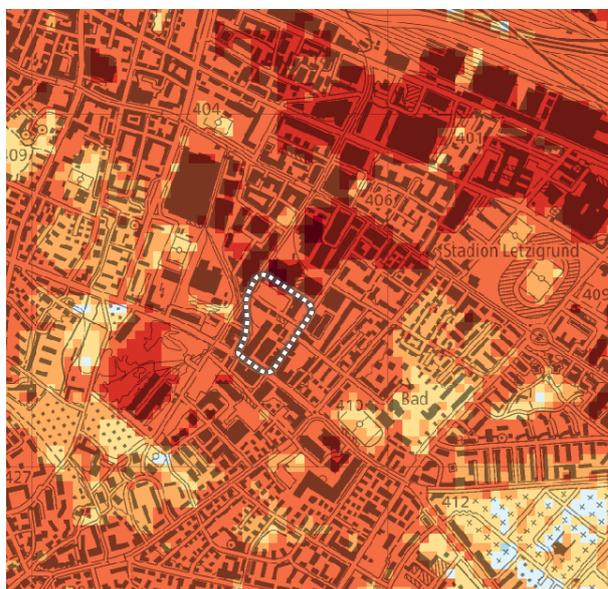
In der Karte Prüfperimeter für Bodenverschiebungen ist der gesamte Geltungsbereich dieser BZO-Teilrevision der Kategorie «Altbaugebiete» zugeordnet. Für den gesamten Geltungsbereich bestehen somit Hinweise auf Schwermetallbelastungen des Bodens über dem Richtwert gemäss Verordnung über Belastungen von Böden (VBBo). Für die gesetzeskonforme Verwertung bzw. Entsorgung von Aushubmaterial aus solchen Flächen muss vorgängig die tatsächliche Belastung erhoben werden.

Vor Realisierung der beabsichtigten Bauten und des Quartierparks ist eine Sanierung der Bodenbelastungen gemäss der gesetzlichen Anforderung in Bezug auf die geplanten Nutzungen vorgesehen.

5.7.2 Lokalklima

Der Kanton Zürich hat 2018 Klimamodellkarten zur heutigen und künftigen Situation im Kantonsgesamt veröffentlicht. Sie enthalten Informationen zu Lufttemperaturen, Kaltluftströmen und bioklimatischen Bedingungen am Tag und in der Nacht während einer sommerlichen Schönwetterlage.

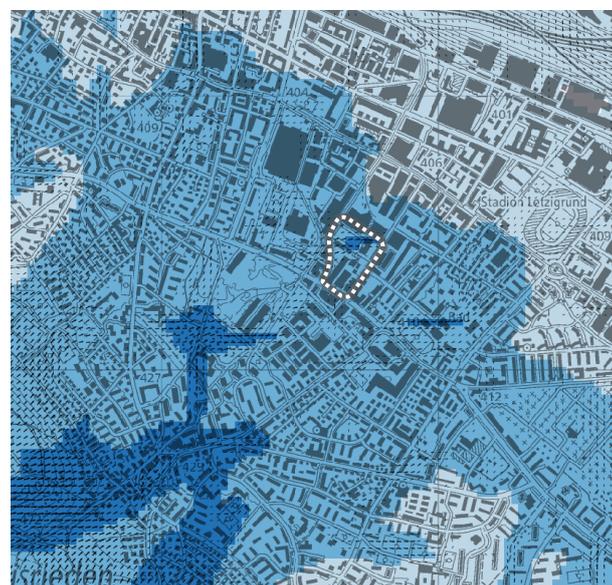
Der Geltungsbereich der vorliegenden BZO-Teilrevision weist demnach einen nächtlichen Wärmeineffekt von + 2-3 °C um 4 Uhr auf. Er befindet sich aber auch im Bereich eines ausgeprägten Kaltluftstroms der von den Hängen des Uetliberg abfliessenden Kaltluft.



Wärmeineffekt [°C], 4 Uhr

≤ -6	> -1.0
> -6 - -5	> 0.1
> -5 - -4	> 1.2
> -4 - -3	> 2.3
> -3 - -2	> 3.4
> -2 - -1	> 4

Abb. 29: Klimaanalysekarte, Wärmeineffekt, Nachtsituation 4 Uhr (Quelle: GIS-Browser Kanton Zürich, Stand Januar 2021)



Windrichtung und -geschwindigkeit [m/s], 4 Uhr

Kaltluftvolumenstrom [m³/s], 4 Uhr	↑ > 0.1 - 0.3
gering	↑ > 0.3 - 0.5
mässig	↑ > 0.5 - 0.7
hoch	↑ > 0.7 - 1.0
sehr hoch	↑ > 1.0 - 2.0
	↑ > 2.0

Abb. 30: Klimaanalysekarte, Kaltluftvolumenstrom und Windrichtung, Nachtsituation 4 Uhr (Quelle: GIS-Browser Kanton Zürich, Stand Januar 2021)

¹⁸ vom 26. August 1998, SR 814.680

¹⁹ vom 4. Dezember 2015, SR 814.600

Der Stadtrat hat am 4. März 2020²⁰ die Fachplanung Hitzeminderung beschlossen. Diese verfolgt drei Hauptziele:

- Überwärmung im gesamten Stadtgebiet vermeiden,
- vulnerable Stadtgebiete gezielt entlasten,
- bestehendes Kaltluftsystem der Stadt Zürich stärken.

Die Fachplanung Hitzeminderung umfasst Grundlagen und Analysen sowie eine Toolbox zur Hitzeminderung, deren Erkenntnisse in drei Teilplänen zusammengefasst werden:

Der *Teilplan «Hitzeminderung»* zeigt flächendeckend für das gesamte Stadtgebiet die möglichen Handlungsweisen zur Reduktion der Hitzebelastung in den verschiedenen Stadt- und Freiraumstrukturen. Der *Teilplan «Entlastungssystem»* legt dar, wie die Stadt in besonders vulnerablen Stadtgebieten (Hotspots) im Bestand mit rascher Wirkung entlastende Massnahmen umsetzen kann. Der *Teilplan «Kaltluftsystem»* zeigt die nächtliche Entstehung und Ausbreitung von kühler Luft und die damit verbundenen planerischen Empfehlungen auf.

Der Geltungsbereich dieser BZO-Teilrevision liegt gemäss Fachplanung Hitzeminderung im Massnahmenggebiet 1, in dem eine Verbesserung der bioklimatischen Situation am Tag und in der Nacht notwendig ist. Er wird im Teilplan «Hitzeminderung» basierend auf der heutigen Situation dem Stadtstrukturtyp «Heterogene Gebiete, 2.2 Gewerbe / Industrie» zugeordnet. Mit der vorliegenden BZO-Teilrevision und dem privaten Gestaltungsplan, der parallel erarbeitet wird, wird jedoch eine Entwicklung des Areals im Sinne des Stadtstrukturtyps «Heterogene Gebiete, 2.3 Mischgebiet Wohnen» sowie teilweise als Freiraum angestrebt.

Für den Strukturtyp «2.2 Gewerbe / Industrie» weist der Teilplan «Hitzeminderung» basierend auf der Untersuchung eines sogenannten Modellierungsgebiets folgende Handlungsansätze als besonders wirksam aus:

- Baukörper für günstiges Mikroklima optimieren,
- Aufenthalts-, Bewegungs- und Verkehrsräume beschatten,
- Dächer klimaökologisch begrünen,
- Fassaden klimaökologisch begrünen.



Abb. 31: Fachplanung Hitzeminderung, Teilplan Hitzeminderung, Ausschnitt (STRB 178/2020)

²⁰ Stadt Zürich, Stadtrat, Stadtratsbeschluss 178/2020 vom 4. März 2020

Für den Strukturtyp «2.3 Mischgebiet Wohnen» wurde kein Modellierungsgebiet untersucht. Im Rahmen der weiteren Projektentwicklung ist daher zu prüfen, welche Handlungsansätze im konkreten Fall der angestrebten Entwicklung des Koch-Areals besonders geeignet sind.

Der Teilplan «Entlastungssystem» beinhaltet bereits den im kommunalen Richtplan²¹ festgelegten geplanten Freiraum auf dem Koch-Areal. Als geplanter Freiraum wird diesem aber noch keine Freiraumstruktur zugewiesen. Das heisst, auch beim beabsichtigten Freiraum ist im Rahmen der Projektierung zu prüfen, welche Handlungsansätze aus der Toolbox der Fachplanung Hitzeminderung die beste Wirkung erzielen können. Die Rautenstrasse wird im Teilplan «Entlastungssystem» ebenfalls basierend auf dem kommunalen Richtplan²² als «Fussverbindung mit erhöhter Aufenthaltsqualität klimarelevant erhalten und weiterentwickeln» klassifiziert.

Im «Teilplan Kaltluftsystem» liegt der Geltungsbereich in Bezug auf das Windsystem Talabwind teilweise in einer primären Leitbahn und teilweise in einer sekundären Leitbahn. Für primäre und sekundäre Leitbahnbereiche empfiehlt die Fachplanung Hitzeminderung den Erhalt, Schutz und gegebenenfalls Ausbau des heutigen Grünanteils sowie die Optimierung versiegelter Bereiche (z.B. mittels Entsiegelung, hoher Albedo oder Beschattung).

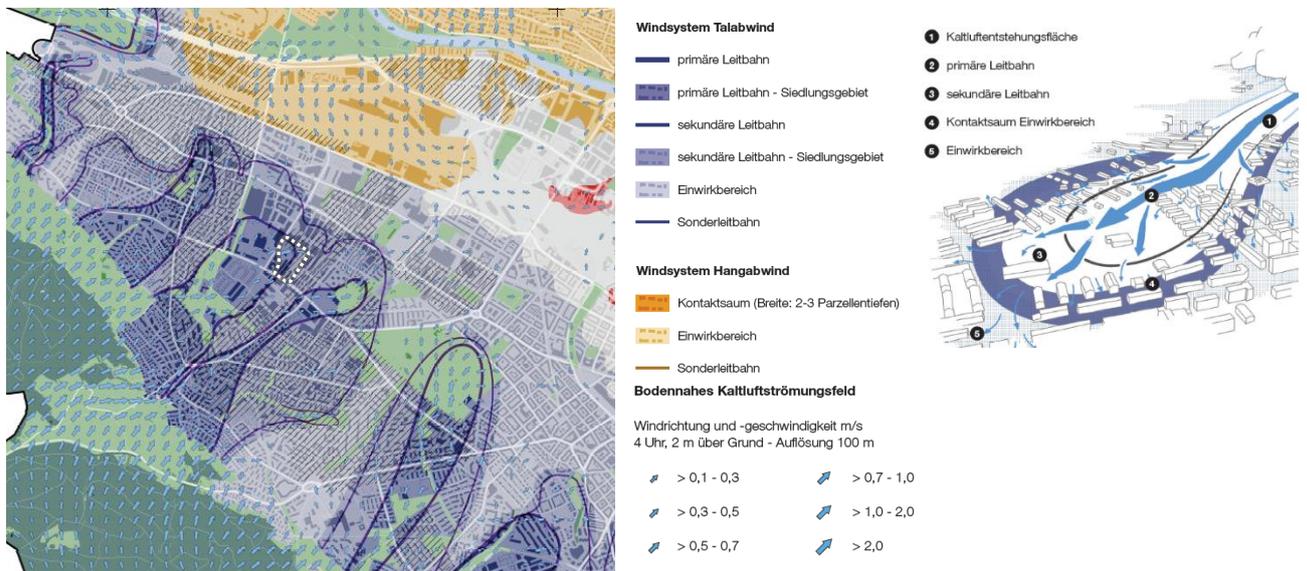


Abb. 32: Fachplanung Hitzeminderung, Teilplan Kaltluftsystem, Ausschnitt (STRB 178/2020)

Die Erkenntnisse der Fachplanung Hitzeminderung sind bereits in die kommunalen Richtpläne Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten (SLöBA) und Verkehr eingeflossen. Die vorliegende BZO-Teilrevision steht im Einklang mit den Festlegungen der kommunalen Richtpläne und soll zusammen mit dem privaten Gestaltungsplan, der parallel erarbeitet wird, die dementsprechende Entwicklung des Koch-Areals ermöglichen.

Mit der beabsichtigten Zonierung eines grossen Teils des Geltungsbereichs dieser BZO-Teilrevision als Freihaltezone FP soll die planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung des künftigen Quartierparks geschaffen werden. Damit werden die oben aufgezeigten Ziele der Fachplanung Hitzeminderung insbesondere durch die Schaffung von einem grösseren Grünflächenanteil und der Entsiegelung von Flächen verfolgt. Für die Bereiche, die neu der Zentrumszone Z7 zugeordnet werden sollen, werden im privaten Gestaltungsplan «Koch-Areal» detaillierte Vorschriften erlassen, die die Zielsetzung der Fachplanung Hitzeminderung unterstützen sollen.

²¹ Kommunaler Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen (SLöBA), Stand STRB Nr. 939/2019, vgl. Kap. 4.3.2

²² Kommunaler Richtplan Verkehr STRB Nr. 950/2019, vgl. Kap. 4.3.1

5.7.3 Luft

Im Geltungsbereich der Zonenplanänderung ist der Immissionsgrenzwert für Stickstoffdioxid (NO₂) von 30µg/m³ mit Stand 2015 eingehalten. Für 2020 wird eine weitere Abnahme auf 20-25µg/m³ prognostiziert. Der Immissionsgrenzwert für Feinstaub PM₁₀ von 20µg/m³ ist dagegen zum Zeitpunkt 2015 leicht überschritten. Dies ist auch in der Prognose für 2020 noch der Fall. Für die Belastung verantwortlich sind vor allem der motorisierte Strassenverkehr, die Feuerungen sowie die Anlagen von Industrie und Gewerbe.

Bei der weiteren Planung der Bauvorhaben ist generell darauf hinzuwirken, dass die Schadstoffbelastung möglichst nicht weiter zunimmt. Die Bauvorhaben generieren in der Bau- und Betriebsphase zusätzliche Luftschadstoffemissionen in einem Gebiet, in welchem die Immissionsgrenzwerte bereits teilweise überschritten sind. Durch diese BZO-Teilrevision werden bei der Langzeitbelastung jedoch keine messbaren Veränderungen erwartet.

Die gesetzlich vorgeschriebenen Auflagen zur Luftreinhaltung werden im ordentlichen Baubewilligungsverfahren integriert. Es gelten die Luftreinhalte-Verordnung (LRV)²³, die Baurichtlinie Luft²⁴ sowie das Reglement zum Massnahmenplan Luftreinhaltung 2011 der Stadt Zürich²⁵.

5.7.4 Grundwasser

Der Geltungsbereich der BZO-Teilrevision liegt gemäss Grundwasserkarte (Mittelwasserstand) im Gebiet geringer Grundwassermächtigkeit (meist weniger als 2 m) oder geringer Durchlässigkeit.

Das gesamte Areal befindet sich im Gewässerschutzbereich A_u. Der Gewässerschutzbereich A_u in der Gewässerschutzkarte des Kantons Zürich²⁶ bezeichnet die nutzbaren unterirdischen Gewässer und die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete. Gemäss Anhang 4 Ziffer 211 Abs. 2 der Gewässerschutzverordnung (GSchV)²⁷ dürfen im Gewässerschutzbereich A_u grundsätzlich keine Anlagen erstellt werden, die unter dem langjährigen, natürlichen mittleren Grundwasserspiegel liegen.

Die vorgesehene BZO-Teilrevision sieht keine Änderung vor, die einen Einfluss auf das Grundwasser hat.

5.7.5 Oberflächengewässer/ Gewässerschutz/ Wassernutzung

Weder im Geltungsbereich noch in dessen Umfeld befinden sich öffentliche Oberflächengewässer. Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme sieht damit keine Änderung vor, die einen Einfluss auf die Gewässer und die Wassernutzung haben könnte.

5.7.6 Lärmschutz

Mit der vorliegenden BZO-Teilrevision sollen auf dem Koch-Areal bezogen auf die Anforderungen an den Lärmschutz sensiblere Nutzungen zugelassen werden, als sie bisher zulässig waren. Für die künftig als Z7 und FP zonierte Bereiche gilt gemäss Art. 3 BZO jeweils die Empfindlichkeitsstufe (ES) III, während bisher in der IG III die mit geringeren Lärmschutzanforderungen verbundene ES IV massgebend war. Die ES IV gilt weiterhin für die an den Geltungsbereich dieser BZO-Teilrevision angrenzenden Bereiche in der IG III.

²³ vom 16. Dezember 1985, SR 814.318.142.1

²⁴ Bundesamt für Umwelt BAFU: Luftreinhaltung auf Baustellen (Baurichtlinie Luft), 2016

²⁵ vom 21. Dezember 2011, AS713.120

²⁶ vgl. GIS-Browser Kanton Zürich, <http://maps.zh.ch>

²⁷ vom 28. Oktober 1998, SR 814.201

Da die mit dieser Zonenplanänderung verbundene strengere ES III Auswirkungen auf die bestehenden Betriebe in der IG III haben könnte, wurden die Situation und die Entwicklungsmöglichkeiten hinsichtlich Anlagenlärm der umliegenden Gewerbebetriebe in einem Gutachten²⁸ untersucht (vgl. Beilage).

Das in Abstimmung mit den Lärmschutzfachstellen von Kanton und Stadt erarbeitete Gutachten kommt zum Schluss, dass der mit den Betrieben in ihrer heutigen Form verbundene Anlagenlärm weitgehend unkritisch ist. Lediglich in Bezug auf bestehende Lüftungsanlagen im Bereich Flurstrasse 64-72 sind schalldämmende Massnahmen erforderlich. Die Stadt Zürich steht diesbezüglich in Kontakt mit der Grundeigentümerin. Mit der infolge dieser BZO-Teilrevision sensibleren ES III auf dem Koch-Areal gehen keine wesentlichen zusätzlichen Einschränkungen für die umliegenden Betriebe einher, da teilweise bereits Einschränkungen für die Entwicklung von Betrieben aufgrund der in der Umgebung schon vorhandenen sensibleren Nutzungen (z.B. Areal Freilager) bestehen. Künftige Entwicklungen auf umliegenden Liegenschaften müssen die dazumal geltenden Lärmschutzanforderungen berücksichtigen.

In Bezug auf den Strassenverkehrslärm entlang der Flur- und Rautistrasse werden im privaten Gestaltungsplan «Koch-Areal» konkrete Vorgaben zum Schutz der geplanten Wohnnutzung festgelegt.

5.7.7 Störfallvorsorge

Der Geltungsbereich der vorliegenden BZO-Teilrevision tangiert keine Einträge des Chemie-Risikokatasters²⁹.

5.7.8 Energie

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

5.7.9 Nichtionisierende Strahlung (NIS)

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

5.7.10 Abfälle

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

5.7.11 Neobiota

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

5.7.12 Boden

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

5.7.13 Wald

Der Geltungsbereich der vorliegenden BZO-Teilrevision tangiert keinen Wald gemäss Waldgesetz (WaG)³⁰.

²⁸ Bakus GmbH: Bestandsaufnahme Anlagen 2, Kochareal Umgebung, Gutachten Anlagen Umgebung, Zürich 6.05.2020

²⁹ vgl. GIS-Browser Kanton Zürich, <http://maps.zh.ch>

³⁰ vom 4. Oktober 1991, SR 921.0

5.8 Sozialräumliche Aspekte

Bei der Projektentwicklung für die zukünftige Nutzung des Koch-Areals hat die Berücksichtigung sozialräumlicher Aspekte von Beginn an eine zentrale Rolle gespielt und war Grundgedanke der Projektidee. Die Aspekte «breites Wohnraumangebot», «Nutzungsvielfalt», «Soziale Infrastruktur», «lebendige Zentren und gute Nahversorgung», «Begegnungs- und Aufenthaltsräume» sowie «gute Erreichbarkeit» waren und sind zentrale Anliegen des Vorhabens.

So waren bereits zu Beginn der planerischen Überlegungen mit der Machbarkeitsstudie 2015 folgende Nutzungen Grundlage der Studie (vgl. Kap. 2.5.2 ff.):

- Quartierpark 10 000 m²;
- Gewerbenutzung mit rund 20 000 m² anrechenbarer Geschossfläche;
- Möglichst grosse Anzahl gemeinnütziger Wohnungen;
- öffentlich zugänglich Erdgeschossnutzungen entlang des Quartierparks und entlang von Flur- sowie Flüelastrasse;
- 3-fach Kindergarten und Kinderhort.

Dieses Grundkonzept wurde anschliessend in allen folgenden Planungsschritten weiterentwickelt und konkretisiert. So wurden mit der Ausschreibung der Bauträger 2017 z.B. mindestens 350 preisgünstige Wohnungen gefordert, von denen ein Drittel im subventionierten Wohnungsbau anzubieten waren.

Basierend auf den Wettbewerbsprogrammen umfassen die ausgewählten und nun konkret beabsichtigten Projekte folgende Nutzungen: Preisgünstigen Wohnraum, publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen, Gewerbe- und Dienstleistungen, 3-fach Kindergarten mit Betreuung, Gemeinschaftsräume, Betreutes Wohnen/Pflegewohngruppe, Integration von Zirkusnutzung sowie den Quartierpark.

Mit der vorliegenden BZO-Teilrevision wird diese Mischnutzung mit hoher Dichte und städtischem Freiraum in Form eines Quartierparks auf der Stufe der Nutzungsplanung ermöglicht. Im privaten Gestaltungsplan «Koch-Areal», der parallel ausgearbeitet wird, sollen für die zukünftig der Z7 zugewiesenen Bereiche verbindliche Vorschriften zu den zulässigen Nutzungen im Sinne der angestrebten Mischnutzung, zum Anteil preisgünstigen Wohnraums i.S. §49b PBG, zum Anteil publikumsorientierter Erdgeschossnutzungen sowie zur Freiraumgestaltung und Durchwegung getroffen werden.

6 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 Interessen aus den übergeordneten Grundlagen und Rahmenbedingungen (Kap. 0) sowie Sachthemen und Auswirkungen (Kap. 0) werden dementsprechend nachfolgend mit den Zielen der Planung (Kap. 2.1 und 2.2) abgewogen.

Die BZO-Teilrevision «Koch-Areal» hat das Ziel, zusammen mit dem privaten Gestaltungsplan «Koch-Areal», der parallel ausgearbeitet wird, die notwendigen nutzungsplanerischen Voraussetzungen für die Entwicklung des Koch-Areals zu einem urbanen, gemischt genutzten Stadtquartier mit preisgünstigem Wohnraum, Gewerbe- und Dienstleistungsflächen sowie einem Quartierpark basierend auf den durchgeführten Studien und Wettbewerbsresultaten zu schaffen.

Innenentwicklung

In Art. 1 und 3 RPG werden Ziele und Grundsätze der Raumplanung aufgeführt. So ist insbesondere die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität nach innen zu lenken und es sind kompakte Siedlungen zu schaffen. Dabei ist mit einer Erhöhung der baulichen Dichte mit gleichzeitiger Erhöhung der Nutzerdichte eine haushälterische Bodennutzung zu gewährleisten, um möglichst viel Raum für Einwohnerinnen und Einwohner sowie Beschäftigte zu schaffen. Wohn- und Arbeitsgebiete sind einander zweckmässig zuzuordnen und schwergewichtig an Orten, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind, zu planen. Dabei sind auch günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sicherzustellen. Es sind Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen zu treffen.

An einer verdichteten Bauweise mit Mehrausnutzung gegenüber der gültigen BZO sowie der Erhöhung der Nutzerdichte besteht vorliegend ein hohes Interesse. Die gesamträumlichen Entwicklungsvorstellungen in den übergeordneten Planungen verlangen für das Koch-Areal eine hohe Dichte in Kombination mit einem öffentlichen Freiraum. Sowohl der regionale Richtplan der Stadt Zürich als auch der kommunale Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen (SLöBA) der Stadt Zürich (Stand STRB 939/2019) sehen für das Koch-Areal bzw. Teile davon eine über die geltende BZO hinausgehende Verdichtung vor (vgl. Kap. 4.2 und 4.3.2).

Daneben gibt der regionale Richtplan für das Zentrumsgebiet «Zürich Altstetten/Letzi», in dem das Koch-Areal liegt, die Weiterführung der Transformation ehemaliger Industriegebiete als Ziel vor. Mit der vorliegenden Planung werden daneben insbesondere auch die Ziele der Erhaltung und Nutzung des Potenzials für den Ausbau von Wohnen, Dienstleistung, Quartiersversorgung, produzierendes Gewerbe sowie der Schaffung neuer Freiräume umgesetzt.

Die mit dieser BZO-Teilrevision vorgesehene Zuweisung von Flächen zur Zentrumszone Z7 erfolgt auf Grundlage der Festlegung des kommunalen Richtplans für diese Bereiche als «Gebiet mit baulicher Verdichtung über BZO 2016». Es ist vorgesehen, im privaten Gestaltungsplan «Koch-Areal» basierend auf den vorausgegangenen Planungsschritten weitergehende Vorschriften zur zulässigen Ausnutzung zu erlassen.

Der Geltungsbereich dieser BZO-Teilrevision eignet sich aufgrund der heute in Bezug auf die gültige BZO unternutzten Flächen in Bauzonen und der Siedlungsstruktur mit Erneuerungsbedarf besonders gut für eine Innenentwicklung und eine sehr hohe Dichte. Zudem verfügt der Standort über eine hohe Erschliessungsqualität. Der Geltungsbereich liegt innerhalb der zweithöchsten ÖV-Güteklasse B.

Freiraum und Lokalklima

Wie bereits erwähnt ist gemäss Art. 1 und 3 RPG bei der Siedlungsentwicklung nach innen eine angemessene Wohnqualität zu berücksichtigen. Durch die Erhöhung der Nutzungsdichte erhöht sich auch der Anspruch auf genügend nutzbare Freiräume. Deshalb erfordert die Innenentwicklung den Erhalt bzw. die Schaffung qualitätsvoller, vielseitig nutzbarer Freiräume sowie die Aufwertung von Strassenräumen.

Der regionale Richtplan nennt für das Zentrumsgebiet «Zürich Altstetten/Letzi» neben den zuvor erwähnten Zielen auch das Ziel, Freiflächen zu erhalten, aufzuwerten und neue zu schaffen. Der kommunale Richtplan SLöBA (Stand STRB 939/2019) legt für einen Teil des Koch-Areals einen neu zu schaffenden Freiraum mit besonderer Erholungsfunktion mit der Funktion Parkanlage fest. Für diesen Bereich wird mit dieser BZO-Teilrevision dementsprechend eine Freihaltezone FP festgelegt. Die Tatsache, dass ein Teil der geplanten Parkanlage in der Industrie- und Gewerbezone IG III verbleiben soll, liegt in der notwendigen Sicherstellung von bestehenden Dienstbarkeiten und der Unzulässigkeit der in der ehemaligen Kohlelagerhalle (Rautistrasse 26) beabsichtigten Zirkusnutzungen in der FP begründet (vgl. Kap. 3.1.1). Da sich das gesamte Areal im Eigentum der Stadt Zürich befindet, ist der Einbezug auch des Bereichs, der in der IG III verbleibt, in die künftige Parkanlage gemäss Gesamtkonzept für das Koch-Areal sichergestellt.

In Bezug auf die lokalklimatische Situation sind die Erkenntnisse der Fachplanung Hitzeminderung, die bereits im kommunalen Richtplan berücksichtigt wurden, in die vorliegende BZO-Teilrevision eingeflossen. Mit der beabsichtigten Zonierung eines grossen Teils des Geltungsbereichs als FP werden die Ziele der Fachplanung Hitzeminderung insbesondere durch die Schaffung von einem grösseren Grünflächenanteil und der umfangreichen Entsiegelung von Flächen umgesetzt. Im privaten Gestaltungsplan «Koch-Areal» werden darüber hinaus detaillierte Vorschriften erlassen, die die Zielsetzung der Fachplanung Hitzeminderung unterstützen sollen.

Umweltschutz

In Art. 1 und 3 RPG wird insbesondere der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und der Landschaft verlangt. Wohngebiete sollen vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden. Die Landschaft ist unter anderem durch den Erhalt genügender Flächen geeigneten Kulturlandes für die Landwirtschaft (insbesondere Fruchtfolgeflächen), die Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen und den Erhalt naturnaher Landschaften und Erholungsräume zu schonen. Gemäss Art. 2^{ter} Gemeindeordnung (GO)³¹ hat sich die Gemeinde für die Erreichung der Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft einzusetzen.

Wie in Kapitel 0 erläutert wird, stehen dieser BZO-Teilrevision keine umweltrelevanten Aspekte entgegen. Im Hinblick auf die bestehenden Bodenbelastungen ist vor Realisierung der beabsichtigten Bauten und des Quartierparks eine Sanierung gemäss der gesetzlichen Anforderung in Bezug auf die geplanten Nutzungen erforderlich und vorgesehen.

Hinsichtlich der Luftschadstoffbelastung werden durch die vorliegende BZO-Teilrevision bei der Langzeitbelastung keine messbaren Veränderungen erwartet. Bei der weiteren Planung der Bauvorhaben ist generell darauf hinzuwirken, dass die Schadstoffbelastung möglichst nicht weiter zunimmt. Mit diesem Ziel ist beabsichtigt, im privaten Gestaltungsplan «Koch-Areal» die Anzahl Abstellplätze für Personenwagen auf das Minimum des Normalbedarfs gemäss Parkplatzverordnung der Stadt Zürich (PPV)³² zu beschränken. Daneben sollen im Gestaltungsplan Vorgaben zum Energiebedarf, die über die Anforderungen der Wärmedämmvorschriften der Baudirektion des

³¹ vom 26. April 1970, AS 101.100

³² vom 11. Dezember 1996, AS 741.500

Kantons Zürich³³ hinaus gehen, sowie zum Anschluss an den bestehenden Energieverbund Flurstrasse erlassen werden.

Die vorgesehene BZO-Teilrevision sieht keine Änderungen vor, die einen Einfluss auf das Grundwasser oder Oberflächengewässer haben.

Mit einem Lärmschutzgutachten (vgl. Anhang) wurde nachgewiesen, dass die mit der beabsichtigten Festlegung der Z7 angestrebte Nutzung von Teilen des Geltungsbereichs dieser BZO-Teilrevision mit den bestehenden Betrieben in der Nachbarschaft verträglich ist. In Bezug auf den Strassenverkehrslärm sollen im privaten Gestaltungsplan «Koch-Areal» konkrete Vorgaben zum Schutz der geplanten Wohnnutzung festgelegt werden.

Ortsbild-, Denkmal-, Natur- und Landschaftsschutz

Es sind keine Schutz- oder Inventarobjekte von der vorliegenden BZO-Teilrevision betroffen. Die ausserhalb des Geltungsbereichs aber im Koch-Areal gelegene geschützte ehemalige Kohlelagerhalle soll in den künftigen Quartierpark integriert werden.

Fazit

Die Interessensabwägung ergibt unter Einbezug aller aufgeführten Aspekte, dass die vorliegende BZO-Teilrevision mit den Grundsätzen der Raumplanung, den Sachplänen und Konzepten des Bundes und den Richtplänen vereinbar ist. Den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung wird Rechnung getragen.

³³ Anhang Ziff. 1.11 zur Besonderen Bauverordnung I(BBV I) vom 6. Mai 1981, LS 700.21

7 Verfahren

7.1 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Zonenplanänderung «Koch-Areal» fand gleichzeitig mit dem privaten Gestaltungsplan «Koch-Areal» gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 4. Juli 2020 bis 1. September 2020 statt. Die Unterlagen konnten während der Auflage beim Amt für Städtebau der Stadt Zürich, Amtshaus IV, Lindenhofstrasse 19, Zürich, oder im Internet (www.stadt-zuerich.ch/hochbau) eingesehen werden.

Während der Auflage konnte sich jedermann zu der BZO-Teilrevision äussern. Innerhalb der Auflagefrist keine Einwendung zur BZO-Teilrevision ein.

7.2 Kantonale Vorprüfung

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

Die vorliegende BZO-Teilrevision wird von der Baudirektion in der Vorprüfung vom 28. September 2020 als rechtmässig, zweckmässig und angemessen und demzufolge als genehmigungsfähig eingestuft. Die Baudirektion stellt fest, dass die umfassend dargelegte Interessenabwägung im Erläuternden Bericht nachvollziehbar aufzeigt, dass die BZO-Teilrevision Koch-Areal die übergeordneten raumplanerischen Zielsetzungen in hoher Qualität umzusetzen vermag.

7.3 Überarbeitung

Aus der öffentlichen Auflage und der kantonalen Vorprüfung ergab sich kein Überarbeitungsbedarf. Aufgrund der Rückmeldungen aus der städtischen Ämtervernehmlassung wurden im Erläuterungsbericht Präzisierungen, Aktualisierungen und redaktionelle Anpassungen vorgenommen.

7.4 Festsetzung Gemeinderat

Die BZO-Teilrevision bedarf der Festsetzung durch den Gemeinderat.

7.5 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 Baudirektion die Genehmigung der Teilrevision.

Rekursfrist

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

Inkraftsetzung

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

Beilage

Bakus GmbH: Bestandsaufnahme Anlagen 2, Kochareal Umgebung, Gutachten Anlagen Umgebung, Zürich 26.10.2020