

**Weisung
des Stadtrates an den Gemeinderat**

**Amt für Städtebau, Teilrevision Nutzungsplanung
Forchstrasse 395/399****1. Einleitung und Vorgeschichte**

Auf dem Grundstück Kat.-Nr. RI5397 befindet sich der Hauptsitz des Ingenieur-, Planungs- und Beratungsunternehmens Basler & Hofmann. Grundeigentümerin dieser Liegenschaft ist die Rehalp-Verwaltungs AG, eine Schwesterfirma des Ingenieurunternehmens.

Gemäss der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung (BZO) liegt dieses Grundstück innerhalb der zweigeschossigen Wohnzone mit einem Wohnanteil von 90 Prozent.

Das Gebiet entlang der Forchstrasse gilt als lärmvorbelastet und ist daher der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet.

Das Unternehmen Basler & Hofmann möchte die Büroräumlichkeiten am Hauptsitz Forchstrasse aufgrund steigender Mitarbeiterzahlen ausbauen. Da mit dem vorgesehenen Erweiterungsbau ausschliesslich Büroräume geschaffen werden, entsprechen die Nutzungen nicht dem im Zonenplan vorgeschriebenen Wohnanteil von 90 Prozent.

Mit der Baueingabe des Projekts wurde aus diesem Grund eine Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des Wohnanteils beantragt. Die Bausektion verwies auf die Notwendigkeit einer Teilrevision der Nutzungsplanung, um die Wohnanteilsreduktion vorzunehmen.

Im östlichen Bereich der Parzelle Kat.-Nr. RI5397 befinden sich heute die Liegenschaft Forchstrasse 399 sowie 43 Aussenparkplätze. In diesem Teil des Areals beabsichtigt Basler & Hofmann die Realisierung einer pavillonähnlichen Bürobaute.

Das projektierte Gebäude mit zwei Vollgeschossen und einem Flachdach vermag sich in seiner Volumetrie wie auch in seiner Körnigkeit in den umliegenden Kontext einzuordnen.

Das pavillonähnliche Erscheinungsbild des Erweiterungsbaus sowie der Verzicht auf ein Dachgeschoss werden durch einen Vertrag zwischen der Stadt Zürich und der Grundeigentümerin Rehalp-Verwaltungs AG gesichert.

Das bestehende Gebäude an der Forchstrasse 399 soll längerfristig erhalten bleiben, da es vor Kurzem saniert wurde und der Blumenladen sowie das Coiffeurgeschäft gut im Quartier verankert sind. Die bestehenden oberirdischen Parkplätze werden grösstenteils ins Untergeschoss des Neubaus verlegt.

2. Begründung der Teilrevision

Für die Stadt Zürich ist der Erhalt des renommierten und seit 1971 am Standort Rehalp ansässigen Unternehmens Basler & Hofmann von grosser Bedeutung. Das Unternehmen plant eine Erweiterung des Hauptsitzes um etwa 1000 m² Bürofläche und schafft somit rund 60 weitere qualifizierte und zu einem grossen Teil gar hochqualifizierte Arbeitsplätze.

Um die Realisierbarkeit von zusätzlichem Wohnraum beurteilen zu können, haben Stücheli Architekten anhand einer Studie den möglichen Wohnanteil überprüft. Diese Studie zeigt, dass auf der östlichen Parzellenhälfte unter der Berücksichtigung der erforderlichen 1000 m² Bürofläche ein Wohnanteil von 20 bis maximal 50 Prozent theoretisch realisierbar wäre.

Ein Wohnanteil von 50 Prozent wäre jedoch nur möglich, falls das bestehende Gebäude an der Forchstrasse 399 abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt würde.

Da das Gebäude Forchstrasse 399 erst 2005 saniert wurde und die im Erdgeschoss vorhandenen Gewerbenutzungen zur Quartiersversorgung beitragen, wird der Erhalt des bestehenden Gebäudes angestrebt. Zudem ist die Wohnnutzung im Bereich des Gebäudes Forchstrasse 399 aufgrund der starken Lärmbelastung durch die Forchstrasse eingeschränkt.

Im geplanten Erweiterungsbau wäre ein zusätzliches Wohngeschoss nur möglich, falls der Pavillon um etwa 1,2 m abgesenkt wird. Dies würde die Umsetzung eines anrechenbaren Untergeschosses für Büronutzungen ermöglichen. Somit könnten im Untergeschoss und im ersten Vollgeschoss rund 1000 m² Büroflächen und im zweiten Vollgeschoss sowie im Dachgeschoss rund 1500 m² Wohnflächen realisiert werden. Grundsätzlich ist es möglich, den geplanten Erweiterungsbau mit Wohnungen zu ergänzen. Das Unter- und Dachgeschoss sowie die getrennte Erschliessung führten jedoch zu einem wesentlich grösseren Gebäudevolumen und zu einer städtebaulich nicht erwünschten Terrainveränderung.

Dies hätte zur Folge, dass der Erweiterungsbau im Vergleich zu den bestehenden kleinräumigen Strukturen in der Umgebung zu massiv in Erscheinung treten würde.

Aufgrund dieser Argumente ist es aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, den Wohnanteil auf der ganzen Parzelle RI5397 von 90 Prozent auf 0 Prozent zu reduzieren.

3. Inhalt der vorliegenden Teilrevision

Damit die bestehenden Gebäude an der Forchstrasse 395/399 erhalten und der geplante pavillonähnliche Erweiterungsbau realisiert werden kann, ist der Wohnanteil auf dem Grundstück Kat.-Nr. RI5397 von rund 5700 m² von heute 90 Prozent auf 0 Prozent zu reduzieren.

Anhand eines Vertrags zwischen der Grundeigentümerin Rehalp-Verwaltungs AG und der Stadt Zürich wird das pavillonähnliche Erscheinungsbild des Erweiterungsbaus gesichert. Dabei werden der Verzicht auf ein Dachgeschoss und die maximale Höhenentwicklung des Erweiterungsbaus geregelt.

4. Mitwirkung und Vorprüfung durch die Baudirektion

Vom 18. November 2009 bis und mit 25. Januar 2010 wurde die Teilrevision der Nutzungsplanung Forchstrasse 395/399 gemäss § 7 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) öffentlich aufgelegt. Während dieser 60-tägigen Auflagefrist sind keine Einwendungsschreiben eingegangen.

Gleichzeitig mit dem Mitwirkungsverfahren fand die Vorprüfung durch die Baudirektion statt. Aus Sicht der Baudirektion bestehen keine Einwände gegen die Revision der Nutzungsplanung Forchstrasse 395/399.

5. Schlussbemerkung

Gesamthaft kann festgehalten werden, dass die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung den Zielen und Grundsätzen der übergeordneten Raumplanung sowie den Stadtentwicklungszielen entspricht.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen und der starken Lärmbelastung sind die Reduktion des Wohnanteils sowie die Realisierung eines Erweiterungsbaus am Hauptsitz von Basler & Hofmann für die Entwicklung des Quartiers Weinegg und die ganze Stadt richtig.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Der Zonenplan wird gemäss Planbeilage geändert.**
- 2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an den Festsetzungen in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Rechtsmittelverfahren 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.**

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrates

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

der Stadtschreiber

Dr. André Kuy