



Auszug aus dem substanziellen Protokoll 92. Ratssitzung vom 10. April 2024

3079. 2023/528

Weisung vom 15.11.2023:

Amt für Städtebau, Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Änderung Ergänzungsplan und Bauordnung «Kernzone Ottenweg», Zürich-Seefeld, Kreis 8

Antrag des Stadtrats

1. Die Bau- und Zonenordnung wird gemäss Beilagen 1 und 2 geändert.
 - a. Art. 70b^{bis} Bauordnung (Beilage 1).
 - b. Ergänzungsplan «Kernzone Ottenweg» Mst. 1:1250 (Beilage 2).
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an der Festsetzung in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sich diese als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind im Städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich sowie in der Amtlichen Sammlung zu veröffentlichen.
3. Der Stadtrat setzt die Änderungen nach Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.

Unter Ausschluss des Referendums:

4. Vom Bericht nach Art. 47 RPV (Beilage 3) wird Kenntnis genommen.

Referat zur Vorstellung der Weisung / Kommissionsreferat:

Brigitte Fürer (Grüne): Zwei Gerichtsurteile führten zu den in dieser Weisung behandelten Änderungen. Bei der Bau- und Zonenordnung (BZO) des Jahrs 2016 wurden Grundstücke von der Quartiererhaltungszone QI/3a in die Kernzone Ottenweg zugewiesen. Im Grundsatz wurden diese Zuweisungen von den Gerichten nicht bestritten. Die vorliegende BZO-Anpassung soll die von den Gerichten gerügten Punkte verbessern. Am Ottenweg 11 und an der Delphinstrasse 23 bemängelte das Baurekursgericht, dass für die Freihaltung des Innenhofs kein überwiegendes öffentliches Interesse im Sinn des Ortsbildschutzes bestehe. Es sei zu prüfen, wie zusätzliche Baumöglichkeiten im Innenhof geschaffen werden können. Die Liegenschaft von 1959 am Ottenweg 11 ist Teil einer Randbebauung. Im Innenhof werden Fahrzeuge der ansässigen Garage abgestellt. Die angrenzenden Gebäude sind grösstenteils im kommunalen Inventar der kunst- und



*kulturhistorischen Schutzobjekte aufgeführt. Bei der Ausscheidung des Baufelds im Innenhof ging es um das Schaffen zusätzlicher Baumöglichkeiten. Mit dem vorliegenden Baufeld wird ein dreigeschossiges Gebäude mit einer Fläche von 120 Quadratmetern ermöglicht. Der ermöglichte Baubereich steht zwar im Widerspruch zum Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS), das Baurekursgericht äusserte in seinem Entscheid aber bereits, dass die Freihaltung des Innenhofs als gering eingestuft werde. Da die aktuelle Parzelle sowieso mit einer Garage und Parkplätzen belegt ist, ist das nachvollziehbar. Zur Liegenschaft Feldeggstrasse 87 hat das Verwaltungsgericht die Stadt angewiesen, im Rahmen einer Interessensabwägung zu überprüfen, ob statt der vorgesehenen Profilerhaltungslinie ein Baufeld festgesetzt werden könne. Mit einer Profilerhaltungslinie werden lediglich das Volumen und die Lage eines Gebäudes gesichert. Es kann abgebrochen, aber im selben Volumen wieder aufgebaut werden. Da die Stellung und das Volumen des Gebäudes für das Ortsbild wichtig sind, wird an der Profilerhaltungslinie an der Feldeggstrasse festgehalten. Zusätzliche Möglichkeiten werden im rückwärtigen Bereich der Parzelle geschaffen. Es wird ein dreigeschossiges Gebäude mit einer Grundfläche von 240 Quadratmetern ohne Dach- und Untergeschoss ermöglicht. Das ausgeschiedene Baufeld ermöglicht unterschiedliche bauliche Varianten ans Hauptgebäude, die im Rahmen einer städtebaulichen Studie ermittelt wurden. Diese haben dem Ortsbild und der angrenzenden Schule Mühlebach Rechnung zu tragen und den Grundeigentümer*innen bauliche Weiterentwicklungen zu ermöglichen. Mehrwert hat die Stadt bei beiden Grundstücken nicht. Die Bebaubarkeit der Grundstücke wird verbessert, doch gegenüber der ursprünglich festgelegten Quartiererhaltungzone ergeben sich keine zusätzlichen planerischen Ausnutzungsmöglichkeiten. Für beide Parzellen sind Massnahmen zur Hitzeminderung notwendig, die im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens umgesetzt werden. Für grössere Bäume sind die Voraussetzungen auf beiden Grundstücken schlecht. Im Rahmen der Auflage gingen keine Einwände ein. Die Vorprüfung beim Kanton stellte eine Genehmigung in Aussicht. Die Umzonung wurde in der Kommission einstimmig angenommen. Die Grünen schätzen das Geschäft als klassische Planung, die den Rechtsmittelentscheid nachvollzieht, ein. Die Stadt musste dem Spagat zwischen Grundeigentümern und baulicher Entwicklung Rechnung tragen. Ob das Gebäude an der Feldeggstrasse erhalten werden kann, ist unklar. Das wäre aus unserer Sicht nicht zwingend, aber in Hinsicht auf das Netto-Null-Ziel und die graue Energie wünschenswert. Neubauten weisen selten die unaufgeregte, solide Qualität der Baumeisterhäuser auf. Zentral ist, dass die grossen Bäume auf dem Schulareal und der angrenzenden Parzelle erhalten bleiben und nicht durch die Umbau- oder Erweiterungsprojekte tangiert werden. Trotz Vorbehalten stimmen wir der Weisung zu.*

Weitere Wortmeldungen:

Angelica Eichenberger (SP): *Die SP stimmt der Weisung zu. Brigitte Fürer (Grüne) führte die Sachlage gut aus. Die Grundeigentümer legten Beschwerde ein. Auf dieser Basis musste der Gemeinderat den Ergänzungsplan mit Baufeldern erarbeiten. Die Eigentümer wurden nach der Erarbeitung konsultiert und sind nun einverstanden.*



3 / 3

Nicolas Cavalli (GLP): Die Weisung ist für uns ein guter Kompromiss. Durch die erneute Prüfung wurden die Optionen abgewägt, was eine massvolle Verdichtung und den Erhalt des Ortsbilds ermöglichte. Das begrüssen wir.

Die Detailberatung ist abgeschlossen.

Die Vorlage wird stillschweigend an die Redaktionskommission (RedK) überwiesen.

Damit ist beschlossen:

Der neue Artikel der Bauordnung ist durch die RedK zu überprüfen (Art. 70 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 213 GeschO GR). Die Schlussabstimmung findet nach der Redaktionslesung statt.

n. Ottenweg

Art. 70b unverändert

Änderung: neuer Art. 70b^{bis}

Zusatz-
vorschriften

Art. 70b^{bis} Zusätzliche Bauvorschriften A:

Anrechenbares Untergeschoss max.	0
Anrechenbares Dachgeschoss max.	0

Mitteilung an den Stadtrat

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat