



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 6. Juli 2022

GR Nr. 2022/310

Amt für Städtebau, «Sonderbauvorschriften für das Gebiet Neu-Oerlikon», Teilrevision 2022

Zweck der Vorlage

Mit dieser Teilrevision 2022 der «Sonderbauvorschriften für das Gebiet Neu-Oerlikon» (AS 700.220), nachfolgend SBV Neu-Oerlikon, soll der in der Teilrevision 2020 irrtümlich erfolgte Planfehler hinsichtlich Unterbaubarkeit des Bereichs zwischen den Baufeldern D14 und D15 korrigiert werden.

Geltungsbereich der Teilrevision SBV Neu-Oerlikon 2022

Die SBV Neu-Oerlikon umfassen das ehemalige Industriegebiet nördlich des Bahnhofs Oerlikon mit einer Fläche von rund 60 Hektaren. Die betroffenen Baufelder befinden sich innerhalb des Teilgebiets D. Von der vorliegenden Teilrevision betroffen ist ausschliesslich der schmale Streifen beziehungsweise Durchgang zwischen den Baufeldern D14 und D15, welcher direkt an den Max-Frisch-Platz beim Bahnhof Oerlikon grenzt.

Ausgangslage

Mit der vom Gemeinderat mit Beschluss Nr. 4821 vom 12. Januar dieses Jahres beschlossenen Teilrevision 2020 der Sonderbauvorschriften Neu-Oerlikon (GR Nr. 2020/569) wurden die Vorschriften insbesondere für das Teilgebiet D (Baufelder D6, D7, D8.2, D11–D13, D14 und D15) grundlegend angepasst. Dieser Teilrevision vorausgegangen ist eine Testplanung beziehungsweise die Ausarbeitung eines Masterplans, welcher eine substantielle Verdichtung dieses Gebiets direkt beim Bahnhof Oerlikon u. a. mit Hochhäusern vorsieht.

Die vom Gemeinderat beschlossene Teilrevision der Sonderbauvorschriften Neu-Oerlikon wurde im Mai 2022 der kantonalen Baudirektion zur Genehmigung eingereicht. Beim Erstellen der Genehmigungsunterlagen wurde leider ein Planfehler entdeckt. Der Zwischenraum zwischen den Baufeldern D14 und D15 wurde fälschlicherweise nicht mit der Signatur versehen, wonach eine Unterbauung zulässig ist. Diese Unterbaumöglichkeit ist aber für die Grundeigentümerinnen von wesentlicher Bedeutung, damit ihre Tiefgaragen beziehungsweise Untergeschosse miteinander verbunden werden können. Darüber herrschte stets Konsens zwischen Stadt und Grundeigentümerschaften. In Rücksprache mit den betroffenen Grundeigentümerinnen soll dieser Planfehler nun korrigiert werden, wozu eine erneute Teilrevision der SBV Neu-Oerlikon («Teilrevision 2022») erforderlich ist.

Die vorliegende Teilrevision der SBV Neu-Oerlikon 2022 zur Behebung des Planfehlers hat keinen Einfluss auf das laufende Genehmigungsverfahren der vom Gemeinderat am 12. Januar 2022 beschlossenen, vorangehenden Teilrevision 2020. Es entsteht auch kein Konflikt bezüglich der Planbeständigkeit, weil die nun vorgesehene, untergeordnete Änderung nur die beiden Grundeigentümerinnen der Baufelder D14 und D15 hinsichtlich der Unterbaumöglichkeit betrifft und diese mit der Behebung des Planfehlers einverstanden sind beziehungsweise dies ausdrücklich wünschen.



2/4

Mit der vorgesehenen Änderung des Plans wird keine zusätzliche anrechenbare Geschossfläche geschaffen; die Behebung des Planfehlers generiert keinen Planungsvorteil; der Verkehrswert i. S. v. § 3 Mehrwertausgleichsgesetz (MAG, LS 700.9) bleibt unverändert. Die mit den Grundeigentümerinnen im Rahmen der vorangehenden SBV-Teilrevision abgeschlossenen städtebaulichen Verträge aus dem Jahr 2020 müssen nicht angepasst werden.

Inhalt der Teilrevision 2022

Änderung Plan

Im Plan wird der Bereich zwischen den beiden Baufeldern D14 und D15 neu mit der Signatur «Bereich mit beschränkter Bebaubarkeit» sowie mit dem Buchstaben «G» bezeichnet, womit dieser Zwischenraum unterbaut werden darf, so wie es von allen Beteiligten angedacht war. Ausserdem werden gegenüber dem Max-Frisch-Platz in diesem Zwischenbereich die Signaturen «Baubegrenzungslinie mit Pflicht darauf zu bauen und Arkade» sowie «publikumsorientierte Erdgeschossnutzung» gestrichen. Diese sind unnötig, weil hier oberirdisch nicht gebaut werden darf.

Änderung Vorschriften (Art. 16 Abs. 6)

Die Plan-Korrektur bedingt ebenfalls eine Neuformulierung des Art. 16 Abs. 6 «Bereiche mit beschränkter Bebaubarkeit». Da die Signatur im Plan die konkrete Lage der Bereiche abschliessend bezeichnet, sind keine weiteren Ortsangaben nötig. Diese Streichung hat keine Konsequenzen für die anderen «Bereiche mit beschränkter Überbaubarkeit», ist von untergeordneter Bedeutung und hat keine Auswirkungen auf Dritte. In den «Bereichen mit beschränkter Bebaubarkeit» wird die Unterbauung gemäss Art. 16 Abs. 6 zum Teil beschränkt, um Baumpflanzungen zu ermöglichen. Demgegenüber war der Raum zwischen D14 und D15 bereits im Freiraumkonzept des Masterplans als «erschliessungsorientierter öffentlicher Raum» vorgesehen. Absehbar ist, dass an den Zwischenraum von D14 und D15 («öffentliche Wege mit Anschlussbereichen» gemäss Plan) nebst der unterirdischen Verbindung der beiden Untergeschosse auch oberirdisch viele funktionale Anforderungen gestellt werden, wie Feuerwehrezufahrt und Standplatz, Veloparkierung und öffentlicher Fussweg. Auf eine Beschränkung der Unterbauung wurde verzichtet, um die genannten Erschliessungsfunktionen im Zwischenraum von D14 und D15 nicht zu behindern.

Öffentliches Mitwirkungsverfahren

Auf eine öffentliche Auflage (Mitwirkung nach § 7 PBG, LS 700.1) wird verzichtet, da es sich um eine untergeordnete Änderung handelt, die weder raumwirksam ist noch Konsequenzen auf das Fahrtenmodell hat. Drittinteressen oder öffentliche Interessen bleiben unberührt.

Vorprüfung durch die kantonalen Behörden

Aufgrund der untergeordneten Änderung ohne relevanten Auswirkungen wurde auf eine kantonale Vorprüfung verzichtet. Der Kanton (ARE) wurde aber über die beabsichtigte Teilrevision mündlich informiert.

Nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat wird der Vorsteher des Hochbaudepartements die Genehmigung bei der Baudirektion des Kantons Zürich einholen.



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 vorliegenden Sonderbauvorschriften lösen 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.

Schlussbemerkung

Gesamthaft kann festgehalten werden, dass die vorliegende Teilrevision der Sonderbauvorschriften Neu-Oerlikon mit dem Planungs- und Baugesetz sowie mit den Festlegungen des kantonalen, regionalen und kommunalen Richtplans übereinstimmt.

Diese Teilrevision ist weder raumwirksam noch berührt sie weitere andere öffentliche Interessen nachteilig. Sie hat keine Konsequenzen auf das Verkehrsaufkommen, da keine anrechenbare Geschossfläche generiert wird und zudem für das Gebiet der SBV Neu-Oerlikon das Fahrtenmodell gilt.

Für die Grundeigentümerinnen ist eine durchgehende Unterbauung ihrer Baufelder D14 und D15 bedeutsam. Aufgrund der vorausgegangenen Verhandlungen wurde erwartet, dass die Sonderbauvorschriften erlauben, dass ihre Tiefgaragen beziehungsweise Untergeschosse miteinander verbunden werden können. Diese Unterbaumöglichkeit erlaubt eine funktional und ökonomisch optimierte Überbauung mit einer für beide Baufelder gemeinsamen Garagenzufahrt und Anlieferung. Dies ist auch im Interesse der Öffentlichkeit, weil damit der öffentliche Raum weniger beansprucht und somit attraktiver und flexibler gestaltet werden kann.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Die Teilrevision der Sonderbauvorschriften für das Gebiet Neu-Oerlikon, bestehend aus den Vorschriften und dem Plan Mst. 1:2000 (beide datiert 15. Juni 2022), wird festgesetzt.**
- 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.**



4/4

Unter Ausschluss des Referendums:

- 4. Vom Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (Beilage, datiert 15. Juni 2022) 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. 2022/310

**Sonderbauvorschriften für das
«Gebiet Neu-Oerlikon» AS 700.220
Teilrevision 2022**

Zürich-Oerlikon, Kreis 11, Kanton Zürich

Vorschriften

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



vom [...]

Der Gemeinderat,

gestützt auf Art. 41 lit. k GO¹ und nach Einsichtnahme in die Weisung des Stadtrats vom 6. Juli 2022²,

beschliesst:

2. Bau- und Nutzungsvorschriften

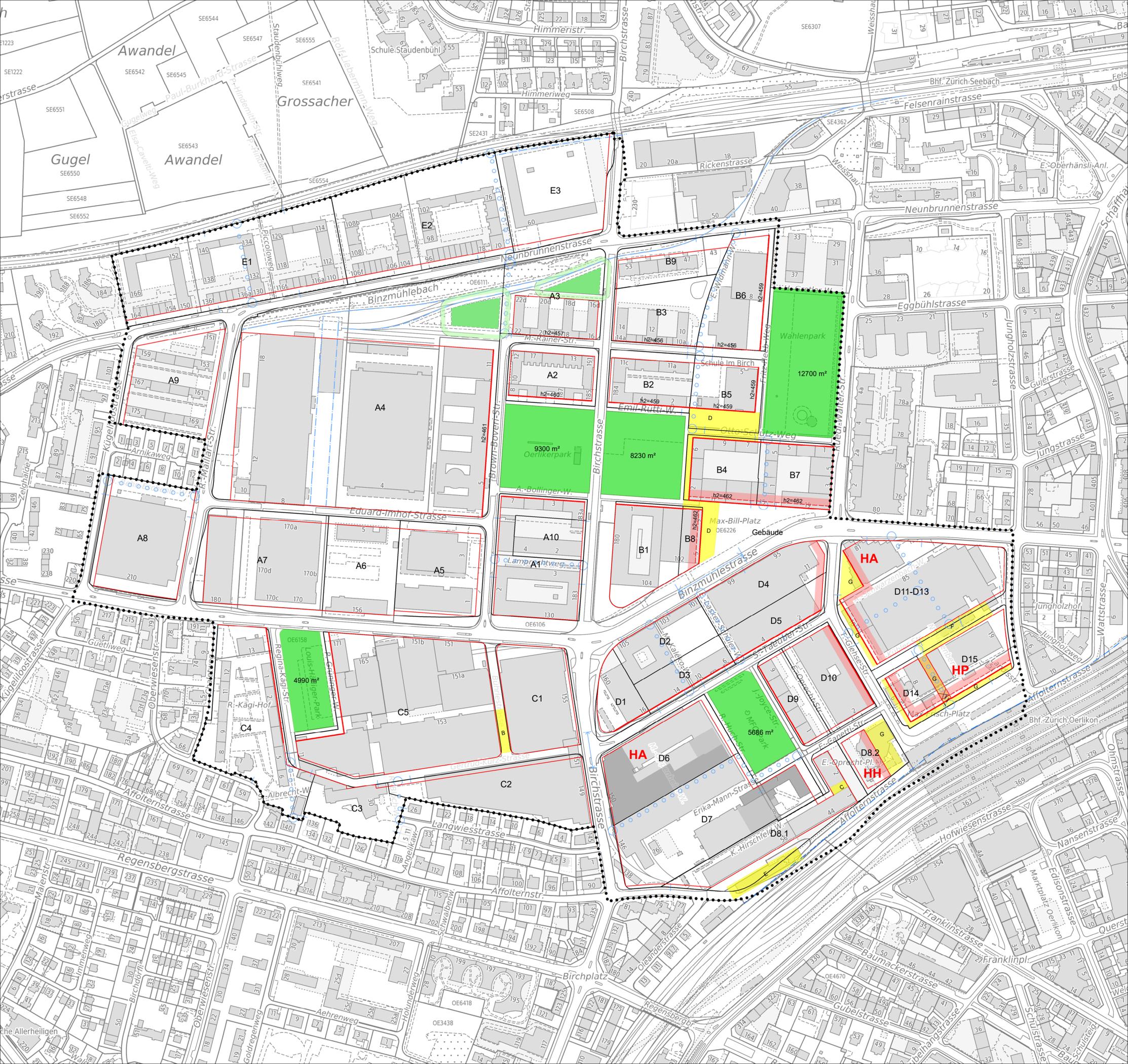
Art. 16 6 In den im Plan eingetragenen Bereichen G (Teilgebiet D) dürfen die Baubegrenzungslinien ~~entlang der Therese-Giehse-Strasse~~ unterirdisch ~~bis zur Verkehrsbaulinie~~ überstellt werden. Zur Ermöglichung von Baumpflanzungen müssen dabei mindestens folgende Flächenanteile der Bereiche G (Teilgebiet D) von Unterbauung freigehalten werden:

Bereiche mit beschränkter Bebaubarkeit

- a. Bereich G im Baufeld D8.2: 40 %;
- b. Bereich G im Baufeld D11–13: 30 % der dreieckförmigen Vorzone am Nordende der Therese-Giehse-Strasse;
- c. Bereich G in den Baufeldern D14 und D15: 20 % der Vorzone gegenüber dem Max-Frisch-Platz.

¹ AS 101.100

² STRB Nr. 622/2022 vom 6. Juli 2022



- Beilage 2 zu GR Nr. 2022/310**
Festlegungen
- Perimeter
 - Freilichtzonen
 - A7 Baufelder
 - Interessengrenze SBB
 - Baubegrenzungslinie
 - Baubegrenzungslinie mit Pflicht darauf zu bauen
 - Baubegrenzungslinie mit Pflicht darauf zu bauen und Arkade
 - h2=457 Erhöhte Gebäudehöhen entlang Baubegrenzungslinie in Metern über Meer
 - B-G Bereich mit beschränkter Bebaubarkeit
 - ⊕ Öffentliche Wege mit Anschlussbereichen
 - ↔ Übergangsbereich Fuss- und Radwege
 - Vorgesprochenes Anschlussgleis bzw. Verschiebebahne
 - Publikumsorientierte Erdgeschossnutzung
 - schützenswerte Bauten
 - historische Bauten
 - HP Hochpunkt am Max-Frisch-Platz, Gebäudehöhe max. 80 m
 - HH Hochhaus am Max-Frisch-Platz, Gebäudehöhe max. 54 m
 - HA Höhenakzent im Norden, Gebäudehöhe max. 45 m
- Änderungen**
- G Bereich mit beschränkter Bebaubarkeit neu
 - Baubegrenzungslinie mit Pflicht darauf zu bauen und Arkade aufheben
 - ⊗ Publikumsorientierte Erdgeschossnutzung aufheben
- Informationsinhalt**
- Waldabstandslinie gemäss BZO
 - Wald
 - bestehende Gebäude



Sonderbauvorschriften für das Gebiet Neu-Oerlikon
Teilrevision 2022

Zürich-Oerlikon, Kreis 11, Kanton Zürich

Plan 1:2000

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



Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Sonderbauvorschriften für das Gebiet
Neu-Oerlikon Teilrevision 2020
Zürich-Oerlikon, Kreis 11, Kanton Zürich

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV



Herausgeberin:
Amt für Städtebau (AfS)
Arealentwicklung & Immobilienökonomie

Beteiligte Ämter der Stadt Zürich:
Amt für Städtebau
Rechtsdienst Hochbaudepartement

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

stadt-zuerich.ch/hochbau

Inhalt

1	Ziele und Inhalte des Erläuterungsberichts	3
2	Ausgangslage	4
2.1	Anlass	4
2.2	Ziele der Teilrevision	5
2.3	Situation	6
2.4	Sonderbauvorschriften Neu-Oerlikon	7
3	Gegenstand der Teilrevision	8
3.1	Änderung der Sonderbauvorschriften für das Gebiet Neu-Oerlikon	8
4	Übergeordnete Grundlagen und Rahmenbedingungen	10
4.1	Richtplanung	10
4.2	Weitere übergeordnete Gesetze und Grundlagen	10
5	Sachthemen / Auswirkungen	11
5.1	Bauzonenkapazität und –reserve	11
5.2	Mehrwertausgleich	11
5.3	Ortsbild-, Denkmal-, Natur- und Landschaftsschutz, Archäologie	11
5.4	Verkehr und Erschliessung	11
5.5	Freiraumversorgung	11
5.6	Öffentliche Infrastruktur	12
5.7	Naturgefahren	12
5.8	Umwelt	12
6	Interessensabwägung	13
7	Verfahren	14
7.1	Öffentliche Auflage	14
7.2	Kantonale Vorprüfung	14
7.3	Festsetzung Gemeinderat	14
7.4	Weiteres Verfahren	14

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).

¹ Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000, SR 700.1

2 Ausgangslage

2.1 Anlass

Mit der vom Gemeinderat am 12. Januar 2022 beschlossenen Teilrevision der Sonderbauvorschriften für das Gebiet Neu-Oerlikon (GR 2020/569) wurden die Vorschriften insbesondere für das Teilgebiet D (Baufelder D6, D7, D8.2, D11–D13, D14 und D15) grundlegend angepasst. Dieser Teilrevision vorausgegangen ist eine Testplanung bzw. die Ausarbeitung eines Masterplans, welcher eine substanzielle Verdichtung dieses Gebiets direkt beim Bahnhof Oerlikon u.a. mit Hochhäusern vorsieht. Nebst grösseren Ausnutzungsmöglichkeiten beinhaltete die Teilrevision 2020 auch Themen wie den Erhalt schützenswerter Bausubstanz, Vorgaben zur Realisierung von preisgünstigem Wohnraum und für publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen, die Sicherung von Grün- und Freiräumen sowie die notwendige Aktualisierung aufgrund geänderter gesetzlicher Bestimmungen wie Lärmschutz, Störfall und Energie.

Parallel zu dieser Teilrevision 2020 wurden mit den Grundeigentümern ABB, AXA und Kanton Zürich (IMA) städtebauliche Verträge zum Ausgleich des planungsbedingten Mehrwerts abgeschlossen. Mit der ABB wurde zusätzlich eine Abtretung der Baufelder D6 und D7 an die Stadt Zürich sowie Schutzverträge zur Halle 550 und zum Gebäude 87T vereinbart.

Die am 12. Januar 2022 vom Gemeinderat beschlossene Teilrevision der Sonderbauvorschriften für das Gebiet Neu-Oerlikon (nachfolgend «Teilrevision 2020» genannt) wurde im Mai 2022 der kantonalen Baudirektion zur Genehmigung eingereicht. Beim Erstellen der Genehmigungsunterlagen wurde leider ein Planfehler entdeckt. Der Zwischenraum zwischen den Baufeldern D14 und D15 wurde fälschlicherweise nicht mit der Signatur versehen, wonach eine Unterbauung zulässig ist. Diese Unterbaumöglichkeit ist aber für die Grundeigentümer von grosser Bedeutung, damit ihre Tiefgaragen beziehungsweise Untergeschosse miteinander verbunden werden können. Darüber herrschte immer Konsens zwischen Stadt und Grundeigentümern.

In Rücksprache mit den betroffenen Grundeigentümern soll dieser Planfehler nun korrigiert werden, wozu eine erneute Teilrevision der SBV Neu-Oerlikon (genannt «Teilrevision 2022») erforderlich ist. Diese erneute Teilrevision zur Behebung des Planfehlers hat keinen Einfluss auf das laufende Genehmigungsverfahren der vorangehenden, vom Gemeinderat am 12. Januar 2022 beschlossenen Teilrevision. Da die vorgesehene Änderung nur die Grundeigentümer betrifft und sie damit einverstanden sind, entsteht kein Konflikt bezüglich der Planbeständigkeit.

Mit der vorgesehenen Änderung wird keine zusätzliche anrechenbare Geschossfläche generiert und somit entstehen keine Konsequenzen für den Mehrwertausgleich. Somit müssen auch nicht die mit den Grundeigentümern im Rahmen der vorangehenden SBV-Teilrevision abgeschlossenen städtebaulichen Verträge zum Mehrwertausgleich angepasst werden.

2.2 Ziele der Teilrevision

Die vorliegende Teilrevision der SBV Neu-Oerlikon hat zum Ziel, die in der vorangehenden Teilrevision irrtümlicherweise unterlassene Festlegung eines unterbaubaren Bereiches zwischen den Baufeldern D14 und D15 zu korrigieren. Dies bedingt eine Anpassung des Plans sowie eine Anpassung der entsprechenden Vorschrift.

Da diese «Teilrevision 2022» auf der vorangehenden «Teilrevision 2020» unmittelbar aufbaut und nur sehr geringe Auswirkungen hat, wird auf eine nochmalige umfassende Erläuterung der ganzen Planung im vorliegenden Bericht verzichtet bzw. dazu auf den Erläuterungsbericht der vorangehenden «Teilrevision 2020» verwiesen. An den Zielen und übergeordneten Rahmenbedingungen hat sich seither nichts verändert.

2.3 Situation

Die Sonderbauvorschriften Neu-Oerlikon umfassen das ehemalige Industriegebiet nördlich vom Bahnhof Oerlikon mit einer Fläche von rund 60 Hektaren. Die betroffenen Baufelder befinden sich innerhalb des Teilgebiets D. Von der vorliegenden Teilrevision betroffen ist ausschliesslich der schmale Streifen beziehungsweise Durchgang zwischen den Baufeldern D14 und D15, welcher direkt an den Max-Frisch-Platz grenzt. Auf der Südseite des Platzes liegt der Bahnhof Oerlikon.

Der von der vorliegenden Teilrevision betroffene Bereich befindet sich vollumfänglich im Baufeld D15, das der ABB gehört. Die indirekt betroffene Nachbarliegenschaft (Baufeld D14) ist im Besitz des Immobilienamts des Kantons Zürich.

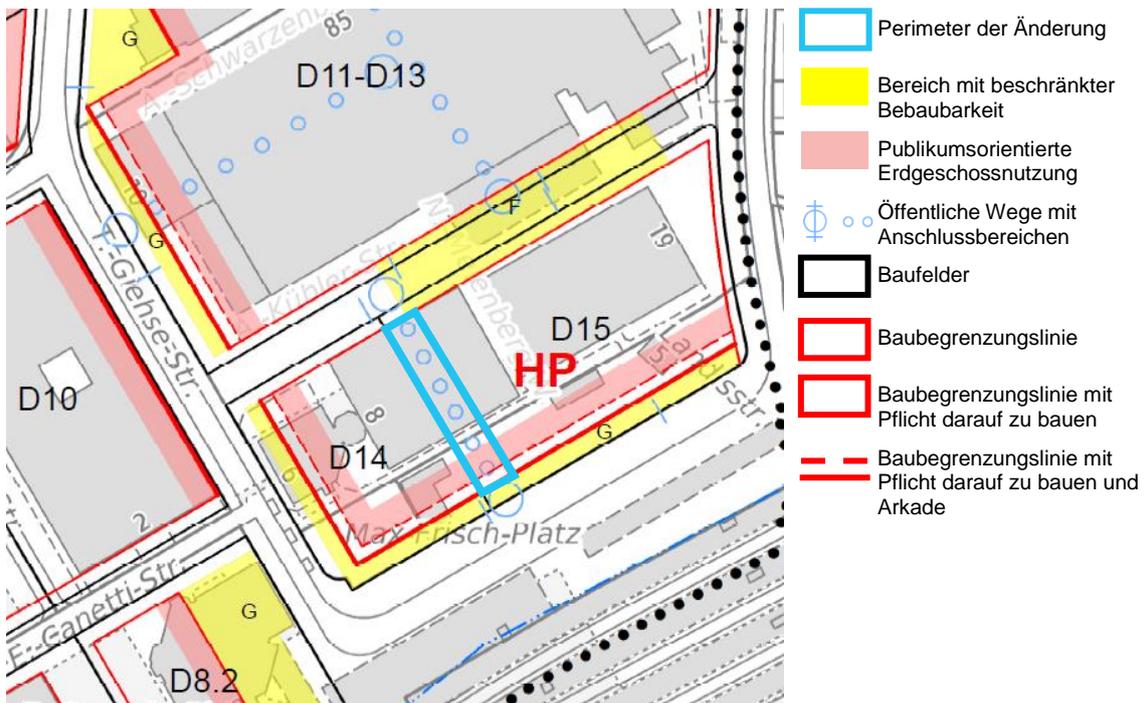


Abbildung 1: Planausschnitt Genehmigungsplan SBV Neu-Oerlikon Teilrevision 2020 (GRB vom 12. Januar 2022) mit Perimeter der Änderung der vorliegenden Teilrevision 2022

2.4 Sonderbauvorschriften Neu-Oerlikon

2.4.1 Rechtskräftige Sonderbauvorschriften

Die Sonderbauvorschriften für das Gebiet Neu-Oerlikon wurden 1998 festgesetzt. Im Jahre 2010 erfolgte die erste Teilrevision (Gleis 9), im Jahre 2017 eine weitere (Fahrtenmodell). Aktuell sind die SBV Neu-Oerlikon mit Änderungen bis 14. Juni 2017 rechtskräftig².

Ab 2015 wurde zusammen mit den drei Grundeigentümern der noch nicht überbauten Baufelder im Teilgebiet D (ABB, AXA und IMA) eine weitere Teilrevision ausgearbeitet, welche vom Gemeinderat am 12. Januar 2022 festgesetzt wurde. Deren Unterlagen wurden im Mai 2022 der kantonalen Baudirektion zur Genehmigung eingereicht.

² rechtskräftige SBV Neu Oerlikon [Sonderbauvorschriften für das Gebiet Neu-Oerlikon - Stadt Zürich \(stadt-zuerich.ch\)](https://www.stadt-zuerich.ch/sbv/sonderbauvorschriften-fuer-das-gebiet-neu-oerlikon)

3 Gegenstand der Teilrevision

3.1 Änderung der Sonderbauvorschriften für das Gebiet Neu-Oerlikon

3.1.1 Änderung des Plans

Im Plan wird der Bereich zwischen den beiden Baufeldern D14 und D15 neu mit der Signatur «Bereich mit beschränkter Bebaubarkeit» sowie mit dem Buchstaben «G» bezeichnet, womit dieser Zwischenraum unterkellert werden darf. Ausserdem werden gegenüber dem Max-Frisch-Platz in diesem Zwischenbereich die Signaturen «Baubegrenzungslinie mit Pflicht darauf zu bauen und Arkade» sowie «publikumsorientierte Erdgeschossnutzung» gestrichen. Diese sind unnötig, weil hier oberirdisch nicht gebaut werden darf.

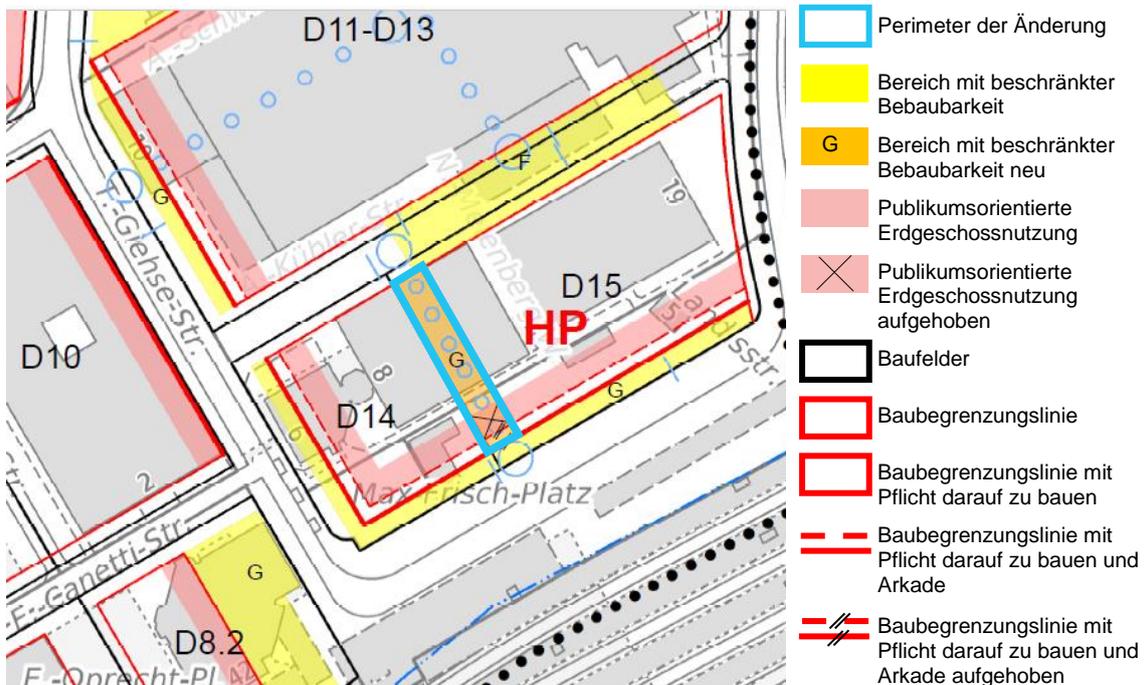


Abbildung 2: Planausschnitt SBV Neu-Oerlikon mit den Änderungen

3.1.2 Änderung der Vorschrift Art. 16 Abs. 6

Die Plan-Korrektur bedingt folgende Änderung des Art. 16 Abs. 6 «Bereiche mit beschränkter Bebaubarkeit»:

In den im Plan eingetragenen Bereichen G (Teilgebiet D) dürfen die Baubegrenzungslinien ~~entlang der Therese-Giehse-Strasse~~ unterirdisch ~~bis zur Verkehrsbaulinie~~ überstellt werden. Zur Ermöglichung von Baumpflanzungen müssen dabei mindestens folgende Flächenanteile der Bereiche G (Teilgebiet D) von Unterbauung freigehalten werden:

- a. Bereich G im Baufeld D8.2: 40 %;
- b. Bereich G im Baufeld D11–13: 30 % der dreieckförmigen Vorzone am Nordende der Therese-Giehse-Strasse;
- c. Bereich G in den Baufeldern D14 und D15: 20 % der Vorzone gegenüber dem Max-Frisch-Platz.

Die Streichung von «entlang der Therese-Giehse Strasse» ist nötig, weil der Bereich zwischen den Baufeldern D14 und D15, welcher mit vorliegender Teilrevision neu unterirdisch bebaut werden darf, gar nicht an die Therese-Giehse Strasse grenzt. Diese Streichung hat keine Konsequenzen für die anderen «Bereiche mit beschränkter Überbaubarkeit», weil der Plan abschliessend deren konkrete Lage bezeichnet.

Auch der Hinweis «bis zur Verkehrsbaulinie» kann folgenlos gestrichen werden, weil das übergeordnete Recht sowieso keine Unterbauung im Verkehrsbaulinienbereich erlaubt.

4 Übergeordnete Grundlagen und Rahmenbedingungen

4.1 Richtplanung

Die im Erläuterungsbericht zur vorangehenden Teilrevision (GRB vom 12. Januar 2022) gemachten Aussagen zum kantonalen, regionalen und kommunalen Richtplan sind unverändert gültig bzw. es wurden seither keine Änderungen an den Richtplänen vorgenommen. Die vorliegende, untergeordnete SBV-Teilrevision steht im Einklang mit den Vorgaben der Richtplanung.

4.2 Weitere übergeordnete Gesetze und Grundlagen

4.2.1 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 Teilrevision «Sonderbauvorschriften für das Gebiet Neu-Oerlikon 2022» gelten die Baubegriffe gemäss dem Planungs- und Baugesetz (PBG)³ in der derzeit gültigen Fassung.

4.2.2 Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP)

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

³ Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 7. September 1975, LS 700.1

⁴ Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) vom 11. Mai 2016, LS 701.12

5 Sachthemen / Auswirkungen

5.1 Bauzonenkapazität und –reserve

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme hat keinen Einfluss auf die Bauzonenkapazität und –reserven.

5.2 Mehrwertausgleich

Da durch die vorliegende Änderung der SBV Neu-Oerlikon keine zusätzliche anrechenbare Geschossfläche generiert wird, hat sie keine Konsequenzen für den Planungsvorteil und die diesbezüglichen Abmachungen in den städtebaulichen Verträgen, die im Rahmen der vorangehenden Teilrevision abgeschlossen wurden.

5.3 Ortsbild-, Denkmal-, Natur- und Landschaftsschutz, Archäologie

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme tangiert keine Schutzziele, weder des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung der Schweiz (ISOS) noch der kommunalen und überkommunalen Schutz- und Inventarobjekte. Es sind auch keine kommunalen und überkommunalen Schutzgebiete oder Natur- und Landschaftsschutzinventare oder ökologische Vernetzungskorridore betroffen.

Zudem hat die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme keinen Einfluss auf die Archäologie.

5.4 Verkehr und Erschliessung

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme hat keinen Einfluss auf die Verkehrserzeugung und -erschliessung.

5.5 Freiraumversorgung

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme hat keinen Einfluss auf die Freiraumversorgung.

5.6 Öffentliche Infrastruktur

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme steht im Einklang mit den Planungsgrundsätzen gemäss Art. 3 RPG⁵. Es sind keine Massnahmen im Bereich von öffentlichen Infrastrukturen erforderlich.

5.7 Naturgefahren

Die von der Teilrevision betroffene Fläche liegt gemäss den Gefahrenkarten Hochwasserschutz und Massenbewegung ausserhalb der relevanten Gefahrenbereiche.

5.8 Umwelt

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme hat keinen relevanten Einfluss auf folgende Umweltthemen: Belastete Standorte, Bodenverschiebungen, Lokalklima, Luft, Grundwasser, Oberflächengewässer, Gewässerschutz, Wassernutzung, Lärmschutz, Störfallvorsorge, Energie, Nichtionisierende Strahlung (NIS), Abfälle, Neobiota, Boden oder Wald.

⁵ Raumplanungsgesetz (RPG) vom 22. Juni 1979, SR 700

6 Interessensabwägung

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

Im Rahmen der Erarbeitung der vorangehenden Teilrevision der Sonderbauvorschriften (SBV Neu-Oerlikon 2020) bestand immer Konsens zwischen Stadt und Grundeigentümern, dass im Bereich zwischen den Baufeldern D14 und D15 eine Unterbauung zulässig sein muss. Leider wurde die dafür notwendige Signatur irrtümlich im Plan nicht dargestellt. Dieser Planfehler soll nun korrigiert werden.

Für die Grundeigentümer ist eine durchgehende Unterbauung ihrer Baufelder D14 und D15 von grosser Wichtigkeit, damit ihre Tiefgaragen beziehungsweise Untergeschosse miteinander verbunden werden können. Diese Unterbauungsmöglichkeit erlaubt eine funktional und ökonomisch optimierte Überbauung mit einer für beide Baufelder gemeinsamen Garagenzufahrt und Anlieferung. Dies ist auch im Interesse der Öffentlichkeit, weil damit der öffentliche Raum weniger beansprucht wird und somit attraktiver und flexibler gestaltet werden kann.

Die vorliegende Teilrevision berücksichtigt die übergeordneten Grundlagen und Rahmenbedingungen beziehungsweise präjudiziert diese nicht negativ. Zudem ist diese Änderung weder raumwirksam noch berührt sie weitere andere öffentliche Interessen nachteilig. Sie hat ausserdem keine Konsequenzen auf das Verkehrsaufkommen, da keine anrechenbare Geschossfläche generiert wird und zudem gemäss SBV Neu-Oerlikon das Fahrtenmodell gilt. Die in den SBV vorgeschriebene öffentliche Durchwegung zwischen den Baufeldern D14 und D15 wird durch die Unterbauungsmöglichkeit nicht beeinträchtigt.

7 Verfahren

7.1 Öffentliche Auflage

Auf eine öffentliche Auflage (Mitwirkung nach § 7 PBG) wurde verzichtet, da es sich um eine untergeordnete Änderung handelt, welche weder raumwirksam ist noch Konsequenzen auf die anrechenbare Nutzfläche bzw. das Fahrtenmodell hat. Drittinteressen oder spezifische öffentliche Interessen bleiben unberührt.

7.2 Kantonale Vorprüfung

Aufgrund der untergeordneten Änderung ohne relevanten Auswirkungen wurde auf eine kantonale Vorprüfung verzichtet. Der Kanton (ARE) wurde aber über die beabsichtigte Teilrevision mündlich informiert.

7.3 Festsetzung Gemeinderat

Die Teilrevision der SBV Neu-Oerlikon bedarf der Festsetzung durch den Gemeinderat.

7.4 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 Teilrevision der SBV Neu-Oerlikon während 30 Tagen zum Rekurs aufgelegt.

Inkraftsetzung

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

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

Hochbaudepartement