



Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Änderung der Bauordnung (Art. 9) sowie des Ergänzungsplans der Hochhausgebiete

Erlass von Sonderbauvorschriften für Hochhäuser (Art. 81c^{bis} ff.)

Aktualisierung der Richtlinien für die Planung und Beurteilung von Hochhausprojekten

Beilage 3 zum Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV: Interessenabwägung mit dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Interessen der Stadtentwicklung und Potenziale des Hochhauses

Je nach Lage im Stadtgebiet können einzelne oder mehrere der folgenden Entwicklungsinteressen dem jeweiligen ISOS-Erhaltungsziel gegenüberstehen. Die Interessen sowie die Argumente, aufgrund derer die Typologie des Hochhauses geeignet ist, das jeweilige Interesse umzusetzen, werden nachfolgend beschrieben. Neben der Umsetzung der Entwicklungsziele kann die Typologie des Hochhauses gleichzeitig zur grösstmöglichen Schonung eines Erhaltungsziels beitragen. Auch dieser Aspekt wird nachfolgend erwähnt.

A Aktivierung und Ausschöpfung der Ausnutzungsreserven

Das betroffene Gebiet ist gemäss BZO 2016 hoch zonierte und verfügt über grosse Ausnutzungsreserven. Diese sind gemäss kantonalem und regionalem Richtplan im gesamten Stadtgebiet zu aktivieren und auszuschöpfen. Gemäss regionalem Richtplan ist die Zieldichte hoch und es sollen zusätzliche Verdichtungspotenziale in geeigneten Gebieten geschaffen werden. Abhängig von den konkreten Rahmenbedingungen auf einer Parzelle, kann ein punktuell Hochhaus eine geeignete Typologie sein, um die Verdichtungspotenziale auszuschöpfen. Mit der Möglichkeit eines Hochhauses kann der Anordnungsspielraum auf einer Parzelle erhöht werden, die maximale Geschossigkeit der Grundordnung kann überschritten werden.

(Kantonaler Richtplan, Kapitel 2 Siedlung, 2.1 Gesamtstrategie, 2.1.1 Ziele; Regionaler Richtplan, Kapitel 2 Siedlung, 2.1. Gesamtstrategie, 2.1.1 Ziele, a) Siedlungswachstum durch Innenentwicklung, S.24)

B Erhöhte Ausnutzung an Stadtachsen

Ein Teil des betroffenen Gebietes verfügt gemäss geltender BZO über eine erhöhte Ausnutzung in der ersten Bebauungstiefe entlang einer oder mehrerer prägender Stadtachsen. Die Ausnutzungsreserven entlang der Achse sind daher hoch bis sehr hoch. Gemäss regionalem Richtplan sind die vorhandenen Ausnutzungsreserven im gesamten Stadtgebiet zu aktivieren und auszuschöpfen. Das Hochhaus ist geeignet, das vorhandene Ausnutzungspotenzial entlang der Achsen auszuschöpfen. Die prägenden Stadtachsen sind im kommunalen Richtplan bezeichnet und beschrieben. Demnach heben sie sich vom übrigen Strassennetz ab, gliedern das Stadtgebiet und dienen der Identitätsbildung und Orientierung. Hochhäuser sind geeignet, diese Ziele umzusetzen.

(Regionaler Richtplan, Kapitel 2 Siedlung, 2.1. Gesamtstrategie, 2.1.1 Ziele, a) Siedlungswachstum durch Innenentwicklung, S.24; Kommunaler Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen, Kapitel 3.2 Quartierzentren und Stadtachsen, S.47)

C Gebiet mit Verdichtung über die BZO 2016

Das betroffene Gebiet liegt gemäss kommunalem Richtplan ganz oder teilweise in einem Gebiet mit baulicher

Verdichtung über die BZO 2016 und verfügt daher über entsprechend hohe potenzielle Ausnutzungsreserven. Im kommunalen Richtplan wurde bereits eine Interessenabwägung mit den Zielen des ISOS zugunsten der Transformation und Verdichtung durchgeführt, an welche angeknüpft werden kann. In diesen Gebieten stellt das Hochhaus eine mögliche geeignete Typologie dar, um die Zieldichte zu erreichen. Mit der Möglichkeit eines Hochhauses kann der Anordnungsspielraum auf einer Parzelle erhöht werden, die maximale Geschossigkeit der Grundordnung kann überschritten werden. Sehr hohe Dichten können nur mit der Typologie des Hochhauses realisiert werden.

(Regionaler Richtplan, Kapitel 2 Siedlung, 2.1. Gesamtstrategie, 2.1.1 Ziele, a) Siedlungswachstum durch Innenentwicklung, S.24 und 2.1.2 Karteneinträge, c) Strategien für die Siedlungsentwicklung, S.26; Kommunaler Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen, Kapitel 3.1.2. Ziele, a) bauliche Verdichtung, S.27 und 3.2.3 Karteneinträge, S.37 ff)

D Bestandserhalt durch Konzentration der Dichte

Das betroffene Gebiet umfasst grosse, zusammenhängende Siedlungen mit meist nur einer Grundeigentümerin. Bei der Weiterentwicklung und Verdichtung dieser Gebiete bietet das Hochhaus das Potenzial, die Verdichtung punktuell zu bündeln, und dafür andere Gebäudestrukturen zu erhalten. Somit kann das Hochhaus einen Beitrag zum teilweisen Bestandserhalt und damit auch zum Ortsbildschutz leisten.

Darüber hinaus ist der Bestandserhalt wichtig, um vorhandene graue Energie zu nutzen und somit einen Beitrag zur Erreichung des Netto-Null-Ziels zu leisten sowie, um bestehenden Wohnraum zu erhalten.

(Kommunaler Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen, Kapitel 3.6.2. Ziele, Kapitel 3.6.3 Massnahmen, sozialverträgliche Innenentwicklung, Umgang mit baulichen Veränderungen, S.116/117)

E Sicherung der Durchgrünung

Das punktuell Hochhaus bietet durch den verhältnismässig kleinen Fussabdruck das Potenzial, vorhandene Qualitäten der Durchgrünung bei gleichzeitigem Verdichtungsauftrag gemäss kantonalem, regionalem und kommunalem Richtplan zu erhalten und zu fördern.

1. Das betroffene Gebiet liegt gemäss kommunalem Richtplan im durchgrünten Stadtkörper und ist dem Stadtstruktur-Typ «Grüne Wohnstadt» zugeordnet. Dieser Stadtstruktur-Typ kann auch einzelne Hochhäuser umfassen.
2. Das Gebiet liegt in einem Gebiet mit Gartenstadtcharakter gemäss kommunalem Richtplan und weist daher spezifische Freiraumqualitäten auf. Gemäss städtischem Leitfaden «Zukunft Gartenstadt Zürich», welcher die Vorgaben des kommunalen Richtplans umsetzt, können bei der Transformation dieser Gebiete «freistehende, kompositorisch gesetzte Hochpunkte die Siedlungsbilder ergänzen.»
3. Zum grösstmöglichen Erhalt der im ISOS-Beschrieb erwähnten Qualitäten des Grünraums bei gleichzeitiger massvoller Verdichtung, kann ein punktuell Hochhaus eine geeignete Typologie sein. Durch die

(Kommunaler Richtplan, Kapitel 3.1.2 Ziele, b) Bauliche Verdichtung – Qualitäten, S.30 ff)

(Kommunaler Richtplan, Kapitel 3.1.2 Ziele, d) Erneuerung der Gartenstadtquartiere, S.35/36; Leitfaden «Zukunft Gartenstadt Zürich», S.33)

Konzentration der Dichte in einem Hochhaus mit kleinem Fussabdruck können im Gegenzug Freiräume erhalten werden.

(Kommunaler Richtplan, Kapitel 3.4.4 Massnahmen, Ziffer f, S.44)

F Hitzeminderung

Das Gebiet ist Teil des Massnahmegebietes 1, 2 oder 3 Hitzeminderung gemäss kommunalem Richtplan, in dem eine Notwendigkeit besteht, die bioklimatische Situation zu verbessern. Singuläre Hochhäuser haben das Potenzial, durch den verhältnismässig kleinen Fussabdruck und die punktuelle Konzentration der Baumasse in der Höhe, auf Bodenniveau die Durchlüftung zu fördern. Darüber hinaus bieten sie das Potenzial, bestehende grosskronige Bäume zu erhalten oder neue Bäume zu pflanzen und können damit einen Beitrag zur Hitzeminderung leisten.

(Kommunaler Richtplan, Kapitel 3.5 Umweltverträgliche räumliche Entwicklung, S.102 ff; Fachplanung Hitzeminderung, Stadt Zürich, 2020)

G Städtebauliche Akzentuierung von Stadtachsen und Quartierzentren

Das Gebiet weist ein besonderes Potenzial für eine städtebauliche Akzentsetzung auf.

1. Es grenzt an eine oder mehrere Stadtachsen gemäss kommunalem Richtplan oder Stadtachsen gemäss kommunalem Richtplan führen durch das Gebiet.
2. Es grenzt an ein Quartierzentrum oder ein Quartierzentrum liegt in dem Gebiet.

(Kommunaler Richtplan, Kapitel 3.2 Quartierzentren und Stadtachsen, S.47 ff)

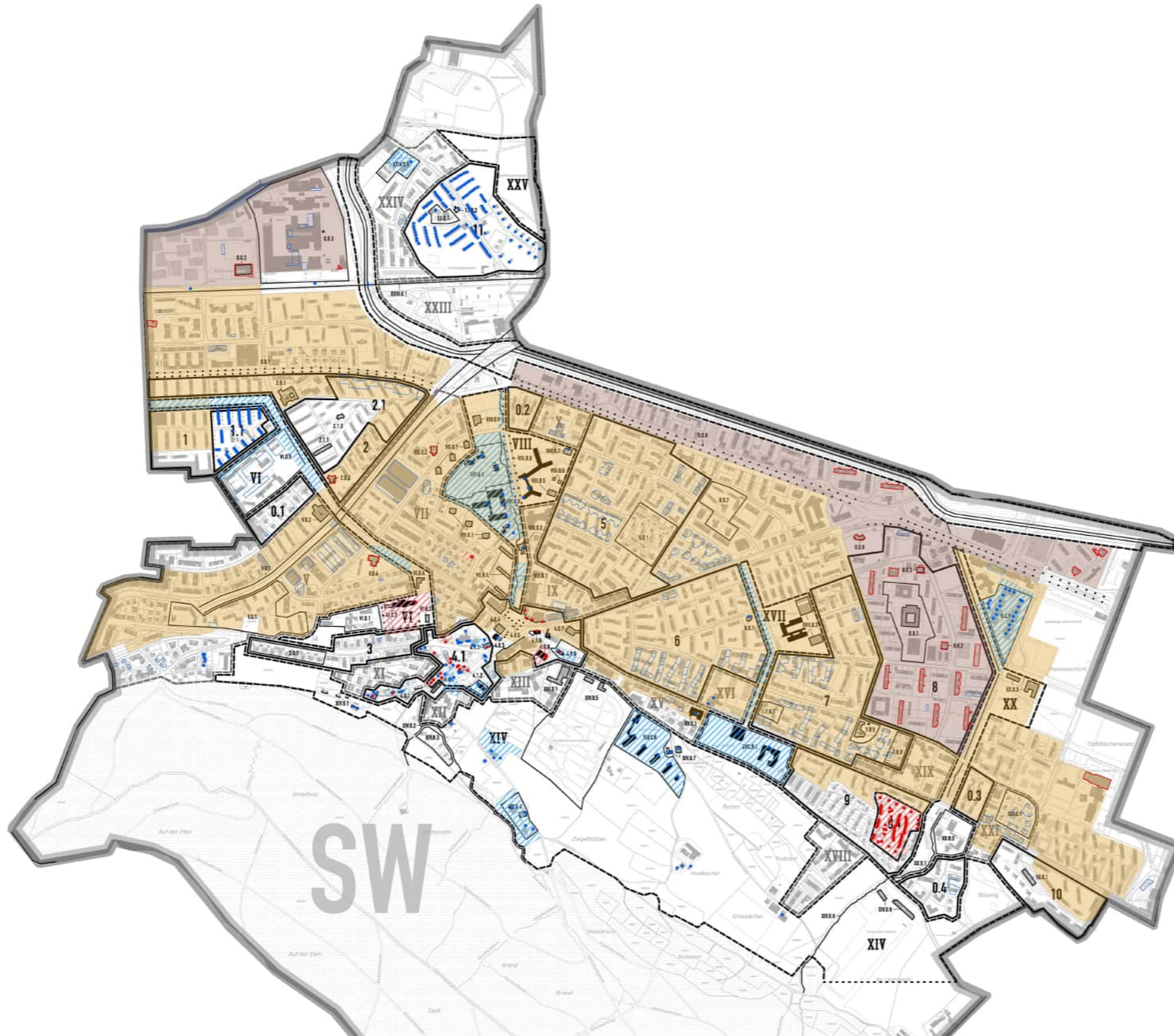
H Stadtstruktur-Typen

Das Gebiet liegt gemäss kommunalem Richtplan in einem Stadtstruktur-Typ, in dem auch Hochhäuser möglich sein sollen. Dies sind die Stadtstruktur-Typen «Heterogenes Gebiet», «Urbanes Kerngebiet», «Urbane Wohnstadt», «Grüne Wohnstadt».

1. Das Gebiet ist Teil des Struktur-Typs «Heterogenes Gebiet». Gemäss Beschreibung im Richtplan umfasst die Bebauung auch grossmassstäbliche Strukturen mit Hochhäusern, bspw. mit Hochhausclustern.
2. Das Gebiet ist Teil des Struktur-Typs «Urbanes Kerngebiet»: Gemäss Beschreibung im Richtplan ist die Bebauung mehrheitlich eine geschlossene Randbebauung, umfasst aber auch Strukturen mit Hochhäusern.
3. Das Gebiet ist Teil des Struktur-Typs «Urbane Wohnstadt». Gemäss Beschreibung im Richtplan gibt es punktuell auch grossmassstäbliche Baustrukturen mit Hochhäusern.
4. Das Gebiet ist Teil des Struktur-Typs «Grüne Wohnstadt». Gemäss Beschreibung im Richtplan gibt es punktuell auch grossmassstäbliche Baustrukturen mit Hochhäusern.
5. Die bestehende Stadtstruktur soll transformiert werden.

(Kommunaler Richtplan, Kapitel 3.1.2 Ziele, b) Bauliche Verdichtung – Qualitäten, S.30 ff)

Schwamendingen, Kreis 12



**ISOS Aufnahmeplan
in Überlagerung mit den Hochhausgebieten
(Stand öffentliche Auflage)**

- Gebäude unter Schutz
- Gebäude im Inventar
- ▨ Umgebung unter Schutz
- ▨ Umgebung im Inventar
- ▭ Bestehende Hochhäuser
- ▭ Projektierte Gebäude (Amtliche Vermessung 2024)
- Hochhausgebiet I (bis max. 40 Meter)
- Hochhausgebiet II (bis max. 60 Meter)
- Hochhausgebiet III (bis max. 80 Meter)

Schwamendingen, Kreis 12

Der ISOS-Beschrieb des Quartiers in Bezug auf Hochhäuser

Im ISOS wird Schwamendingen als Quartier mit grossflächigen Wohnsiedlungen aus den 40er und 50er Jahren mit Gartenstadtcharakter beschrieben. Wichtig sind gemäss ISOS die quartierverbindenden Grünzüge. Tatsächlich sind in Schwamendingen nebst den wichtigen Stadtachsen, die drei radialen Grünzüge entlang der Glattwiesenstrasse, der Herzogenmühlestrasse und entlang dem Leimbach/Hirzenbach sehr prägend, strukturieren den Raum und bieten hohe Qualitäten. Auch die Wohngebiete aus den 40er und 50er Jahren zeichnen sich durch einen hohen Grad an fliessendem Grünraum aus. Diesen fliessenden Grünraum gilt es in Schwamendingen trotz laufender Verdichtung beizubehalten und zu stärken. Um den Schwamendingerplatz finden sich einerseits städtische Strukturen mit einem hohen Gewerbeanteil und hangseitig insbesondere dörfliche Strukturen der Kernzone, welche vom ehemals ländlich geprägten Schwamendingen zeugen. Ein Grossteil der durchgrünten Wohnquartiere ist historisch von Zeilenbauten geprägt (Steinersche Gartenstadt), während sich einzelne Gebiete finden, die den Gartenstadtcharakter in einer eher modernistisch geprägten Manier umgesetzt haben (z.B. Hirzenbach), mittels grosser kompakter Baukörper, die den fliessenden Freiraum durch das Spiel in der Höhe ermöglichen. Dementsprechend werden im ISOS die in mehreren Gebieten von Schwamendingen verteilten Hochhäuser erwähnt, z.B. das Y-förmige Hochhaus der Siedlung Dreispitz von 1955, Hochhäuser östlich des Autobahneinschnitts aus den 1960er Jahren oder die erwähnten Scheiben- und Punkthochhäuser in orthogonaler Anordnung in Hirzenbach – ebenfalls aus 1960er Jahren.

Die Ziele der Stadtentwicklung für das Quartier

Historisch gesehen gehört das Wohnhochhaus, insbesondere in der späteren Periode der Gartenstadtentwicklung, zu Schwamendingen. Es sind mehrheitlich einzelne Hochhäuser, jeweils als Teil grösserer Siedlungen. Das Hochhaus ist somit bereits heute, neben den für Schwamendingen typischen Reihenhäusern und Zeilenbauten, eine prägende Typologie, welche Orientierungspunkte innerhalb von Schwamendingen bilden. Die Hochhäuser sind auch von den angrenzenden Landschaftsräumen an den Hängen sichtbar. Sie sind jeweils freistehend und von grosszügigem Grünraum umgeben.

Schwamendingen verfügt bereits in der jüngeren Vergangenheit über eine rege Entwicklungsdynamik, was die diversen Ersatzneubauten der jüngeren Zeit eindrücklich zeigen. Die Ausnutzungsreserven gemäss BZO sind noch lange nicht ausgeschöpft. Schwamendingen verfügt über viele grosse zusammenhängende Siedlungen, welche sich oft in genossenschaftlichem Eigentum befinden. Diese bieten sich für eine qualitativ hochstehende Verdichtung im Sinne der städtischen Ziele besonders an, also auch für die Vermehrung von gemeinnützigem Wohnraum.

Das Gebiet um den Schwamendingerplatz ist im Regionalen Richtplan als Zentrumsgebiet bezeichnet. Darin wird das Ziel für Zentrumsgebiete formuliert: «Das Potenzial der Zentrumsgebiete für zusätzliche bauliche Verdichtung – aufgrund ihrer zentralen Lage im Grossraum und in der Gesamtstadt, ihrer hervorragenden Erschliessungsqualität und Eignung für leitungsgebundene Wärmeversorgung – wird genutzt. An geeigneten Standorten erfolgt die bauliche Verdichtung durch Hochhäuser.» (Regionaler Richtplan, Kapitel 2.2 Zentrumsgebiete und Quartierzentren)

Gemäss kommunalem Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen (SLÖBA) sind entlang der wichtigsten Stadtachsen Gebiete mit einer Verdichtung über die BZO 2016 hinaus vorgesehen. (SLÖBA, Kapitel 3.1.2 Ziele)

Eine massvolle innere Verdichtung von Schwamendingen ist also einerseits bereits im Gange und wird auch zukünftig noch vermehrt stattfinden. Ein weiteres wichtiges Ziel gemäss kommunalem Richtplan ist die Erhaltung und die Weiterentwicklung der bestehenden Freiraumstruktur mit zusätzlichen öffentlichen Grünräumen im Quartier.

Auch stadtklimatische Ziele haben in Schwamendingen einen hohen Stellenwert: Schwamendingen ist grösstenteils Teil des Massnahmegebiets 2. Dies bedeutet, dass eine Verbesserung der bioklimatischen Situation am Tag notwendig ist. Zudem hat das Gebiet östlich der Winterthurerstrasse eine erhöhte Relevanz für das Kaltluftsystem.

Schwamendingen verfügt über ein wertvolles, aber leider schrumpfendes Baumvolumen. Dazu gibt es eine Baumanalyse, welches sich mit den Fragen des Baumerhalts und der Baumförderung in Schwamendingen auseinandersetzt.

Der Erhalt von Bestandesbauten und somit die Entwicklung grösserer Areale mit Teilersatz und der Ertüchtigung von Bestandesbauten für einen weiteren Lebenszyklus, bilden gesamtstädtisch einen wichtigen Baustein, wenn es um das Erreichen der Umweltziele geht.

Die Bedeutung des Hochhauses für die Umsetzung der Ziele der Stadtentwicklung

Die übergeordneten Ziele der ISOS-Ortsbildschutzes in Schwamendingen sind insbesondere der Gartenstadtcharakter und die quartierverbindenden Grünzüge. Einzelne Hochhäuser beeinträchtigen diese Qualitäten nicht zwingend.

Zusätzliche Hochhäuser sind geeignet, um die Ziele der Stadtentwicklung mit einer massvollen, qualitativen Verdichtung in Einklang zu bringen. Die grossen Ausnutzungsreserven gemäss BZO sind gemäss regionalem Richtplan im gesamten Stadtgebiet zu aktivieren und auszuschöpfen.

Singuläre Hochhäuser können die typische Durchgrünung und Offenheit der Quartiere sichern. Sie generieren auf Bodenniveau mehr Freiraum und fördern die Durchlüftung. Durch die punktuelle Konzentration der Baumasse in der Höhe können bestehende Strukturen und damit auch bestehende Ortsbilder gemäss ISOS ganz oder teilweise im Umfeld erhalten werden. Auch eignen sie sich mit dem kleineren Fussabdruck potenziell, um wichtige bestehende grosskronige Bäume zu erhalten oder neue zu pflanzen. Gemäss kommunalem Richtplan ist Schwamendingen Teil des Stadtstruktur-Typs «Grüne Wohnstadt», welcher auch punktuelle Hochhäuser umfassen kann. Zudem sind grosse Teile Schwamendingens als Gebiete mit Gartenstadtcharakter klassifiziert. Der auf dem Richtplan aufbauende Leitfaden «Zukunft Gartenstadt Zürich» beschreibt verschiedene Zukunftsbilder für die Transformation dieser Gebiete. Diese können durch freistehende, kompositorisch gesetzte Hochpunkte, ergänzt werden.

Deshalb ist Schwamendingen zu grossen Teilen dem Hochhausgebiet zugewiesen. Bezüglich der Höhe ist Schwamendingen mehrheitlich dem niedrigsten Gebiet I (bis max. 40 m) zugeteilt. Das Gebiet Hirzenbach befindet sich im Gebiet II (bis max. 60 m). Die Zuteilungen orientieren sich an den Höhen bestehender und projektierte Hochhäuser.

Gebiete, welche bezüglich der Setzung von Hochhäusern besonders sensibel sind, wurden bereits in einem ersten Abwägungsdurchgang ausgeschlossen. So sind beispielsweise die besonders sensiblen Hanglagen südlich der Dübendorferstrasse (G9, XV) sowie die Kernzone von Schwamendingen oder Auzelg, welches als Wohnzone W2 klassiert ist, nicht dem Hochhausgebiet zugeordnet. Weitere sensible Gebiete südlich der Dübendorfstrasse wurden aufgrund von Einwendungen im Rahmen der öffentlichen Auflage und aufgrund der vorliegenden Interessensabwägung aus dem Hochhausgebiet ausgeschlossen.

Schwamendingen, Kreis 12

Schutzinteressen ISOS							Gewichtung ISOS		Planerische Grundlagen und Entwicklungsinteressen				Gewichtung Entwicklung	Interessenabwägung
Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	ISOS Schutzinteressen	Hochhausgebiet	Zonierung BZO 16	Bestehende Hochhäuser ja / nein	Interessen der Stadtentwicklung und Potenziale des Hochhauses (siehe Erläuterungsbericht S. 52–54)	Interessen der Stadtentwicklung und Potenziale des Hochhauses	Interessenabwägung und Massnahmen zur Schonung
G	1	Wohnquartier Saatlen, Teil um Burriweg: mehrheitlich genossenschaftliche Siedlungen im Sinn der Gartentadtidee, planmässig erstellt in der Ebene im Spickel zwischen Tramstrasse und öffentlichem Grünzug; vorwiegend zweigeschossige Einfamilien- und dreigeschossige Mehrfamilienhauszeilen mit Satteldach, 1940er-Jahre, qualitätsvolle Ersatzsiedlung mit viergeschossigen Mehrfamilienhauszeilen, A. 21. Jh.; fließender Übergang der Rasenflächen und Gartenbereiche zwischen den giebelständig aufgereihten Hauszeilen in den quatierv verbindenden Grünstreifen	C	x	/	x	C	Gewichtung 2 Erhaltungsziel C: Das Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten ist zu bewahren, die für den Charakter wesentlichen Elemente sind integral zu erhalten. Die architekturhistorischen Qualitäten sind lediglich von gewisser Bedeutung. Das Gebiet hat räumlich besondere Qualitäten und ist von besonderer Bedeutung für das Ortsbild. Die räumlichen Qualitäten dieses Ortsbildbereichs liegen in der Querstellung der Wohnzeilen zum Grünzug und in den miteinander verbundenen Aussenräumen.	I (40m)	W3 (südlicher Teil) W4 (nördlicher Teil)	Das ISOS-Gebiet verfügt über keine Hochhäuser. Ein Teil des Gebietes befindet sich nicht im Hochhausgebiet.	A Ausnützungsreserven D Dichtekonzentration E1 Durchgrünung E2 Durchgrünung E3 Durchgrünung F2 Hitzeminderung H4 Stadtstruktur	Gewichtung 3 Es sind eine Vielzahl an Entwicklungsinteressen gegeben, welche sowohl an den regionalen, wie auch an den kommunalen Richtplan geknüpft sind, die eine Entwicklung mit einem potenziellen Hochhaus bekräftigen. Mit A Ausnützungsreserven, D Dichtekonzentration, und der Zuteilung in den Struktur-Typ H4 «Grüne Wohnstadt», welcher punktuell auch grossmassstäbliche Baustrukturen mit Hochhäusern umfasst, sind drei gewichtige Entwicklungsinteressen gegeben.	Es besteht in einem Teil des Gebietes (das Hochhausgebiet umfasst nur den nördlichen Bereich) ein Widerspruch zum Erhaltungsziel C (Charaktererhalt). Das Hochhausgebiet umfasst nur den nördlichen Bereich, welcher an den öffentlichen Fussweg längs der Saatelstrasse anschliesst. Die Zeilenbauweise am Rand dieses nördlichen Teil ist bereits durch eine flächige Einstellhalle ersetzt worden. Die Baugruppe 1.1 ISOS A ist nicht Teil des Hochhausgebietes und ist inventarisiert. Die gemäss ISOS charakteristische Querstellung der Wohnbauten und die miteinander verbundenen Grünräume können auch mit einem potenziellen Hochhaus weiterhin Bestand haben. Das Hochhaus bietet das Potenzial die Verdichtung punktuell zu bündeln und dafür andere charakteristische Eigenschaften, wie beispielsweise der Erhalt gewisser Bestandsbauten und die Durchgrünung, zu erhalten. Mit der vorhandenen Ausnützungsreserve, welche gemäss Richtplanung ausgeschöpft werden soll, ist ein wichtiges Entwicklungsinteresse gegeben. Die Interessenabwägung fällt zugunsten des Verbleibs im Hochhausgebiet aus. Bei der Beurteilung des ortsbaulichen Gewinns ist der hohen Durchgrünung, insbesondere der Anbindung an den Grünkorridor, ein hohes Gewicht bezumessen.
G	2	Wohnquartier Saatlen, Teil um Dreispitz: mehrheitlich genossenschaftliche Siedlungen im Sinn der Gartentadtidee, planmässig erstellt in der Ebene im Dreieck Saatlen-/Wallisellen-/Ueberlandstrasse, angeschlossen an quatierv verbindenden Grünzug mit teils fließendem Übergang in die Rasenflächen zwischen den giebelständig aufgereihten Hauszeilen; vorwiegend zweigeschossige Einfamilien- und dreigeschossige Mehrfamilienhauszeilen mit Satteldach, 1940er-Jahre, punktuelle Verdichtung ab 1955	C	x	/	x	C	–	I (40m)	W4 (Teil von zwei unterschiedlichen Gestaltungsplänen)	–	–	–	Das Gebiet ist bereits zu einem grossen Teil mit einer Sondernutzungsplanung basierend auf einem Masterplan beplant ist, welche Hochhäuser zulässt und explizit fordert und eine qualitätsvolle Antwort auf sowohl die Schaffung von Wohnraum als auch die Versorgung mit Grünraum gibt. Im Rahmen dieser Sondernutzungsplanung ist für dieses Gebiet die Interessenabwägung mit dem ISOS abschliessend durchgeführt worden. Das Gebiet verbleibt im Hochhausgebiet.
B	2.1	Genossenschaftssiedlung Dreispitz: unterschiedlich lange, zweigeschossige Reihenhauszeilen mit Giebel-dach, teils einseitig abgewinkelt, in strenger Gliederung um dreieckförmig angelegten Erschliessungsweg mit kleinen Plätzchen angeordnet, grosszügige Gartenbereiche, 1945–47	AB	x	x	x	A	–	I (40m)	W4	–	–	–	Die Baugruppe ist bereits zu einem grossen Teil mit einer Sondernutzungsplanung basierend auf einem Masterplan beplant, welche Hochhäuser zulässt und explizit fordert und eine qualitätsvolle Antwort auf sowohl die Schaffung von Wohnraum als auch die Versorgung mit Grünraum gibt. Im Rahmen dieser Sondernutzungsplanung ist für dieses Gebiet die Interessenabwägung mit dem ISOS abschliessend durchgeführt worden. Das Gebiet verbleibt im Hochhausgebiet.
G	4	Altes Dorf und Zentrumsbereich Schwamendingen: Kemsiedlung am Nordfuss des Zürichbergs um die hangansteigende alte Landstrasse nach Zürich und die diese kreuzende, 1833 angelegte neuere Landstrasse, die heutige Winterthurerstrasse; ehem. bäuerliche Vielzahlbauten und ländliche Wohnhäuser in verwinkelter Anordnung, 16.–1. D. 20. Jh., einige klassiz. geprägte Gebäude entlang der Winterthurerstrasse, 19. Jh.; Schwamendingerplatz, um 1950 neu angelegt, begrenzt von Gebäuderiegeln mit Läden, Restaurants und Dienstleistungsbetrieben, v. a. 2. H. 20. Jh.	C	/	/	x	C	Gewichtung 2 Erhaltungsziel C: Das Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten ist zu bewahren, die für den Charakter wesentlichen Elemente sind integral zu erhalten. Das Gebiet ist von besonderer Bedeutung für das Ortsbild. Die architekturhistorischen und räumlichen Qualitäten sind lediglich von gewisser Bedeutung. Die Qualitäten dieses Ortsbildbereichs liegen insbesondere im Bereich des alten Dorfkernes / den ehem. bäuerlichen Vielzahlbauten und den ländlichen Wohnhäusern. Dieser Teil ist nicht Teil des Hochhausgebietes. Die Gebäudetypologien um den Schwamendingerplatz sind heterogen. In der Spitze der Winterthurerstrasse und Dübendorfstrasse ist bereits eine grössere Planung im Gange, welche ein kleines Hochhaus von über 25 Metern umfasst. Der ISOS Beschrieb bildet nicht den Stand der aktuellen Planung ab.	I (40m)	K, W3 W5 (Teilweise mit erhöhter AZ) FP	Das ISOS-Gebiet verfügt über keine Hochhäuser. Ein Teil des Gebietes befindet sich nicht im Hochhausgebiet.	A Ausnützungsreserven B Verdichtung Stadtachsen E2 Durchgrünung F1 Hitzeminderung G1 Akzentbildung G2 Akzentbildung H4 Stadtstruktur	Gewichtung 3 Es sind eine Vielzahl an Entwicklungsinteressen gegeben, welche sowohl an den regionalen wie auch an den kommunalen Richtplan geknüpft sind, die eine Entwicklung mit einem potenziellen Hochhaus bekräftigen. Mit A Ausnützungsreserven, G2 Akzentuierung des Quartierzentrums und der Zuteilung in den Struktur-Typ H4 «Grüne Wohnstadt», welcher punktuell auch grossmassstäbliche Baustrukturen mit Hochhäusern umfasst, sind drei gewichtige Entwicklungsinteressen gegeben.	Es besteht in einem Teil des Gebietes (das Hochhausgebiet umfasst nicht die Kernzone) ein Widerspruch zum Erhaltungsziel C (Charaktererhalt). Der ISOS Beschrieb bildet nicht den Stand der aktuellen Planung ab. Hochhäuser sind insbesondere entlang der Stadtachsen und Quartierzentren (rund um den Schwamendingerplatz) städtebaulich geeignet, die identifizierten Entwicklungsinteressen umzusetzen. Mit der vorhandenen Ausnützungsreserve, welche gemäss Richtplanung ausgeschöpft werden soll, ist ein wichtiges Entwicklungsinteresse gegeben. Die Interessenabwägung fällt zugunsten des Verbleibs im Hochhausgebiet aus. In diesem Bereich sind mehrere Gebäude im kommunalen Inventar der schützenswerter Gebäude enthalten. Bei der Beurteilung des ortsbaulichen Gewinns ist einer präzisen Setzung und Akzentbildung zum Schwamendingerplatz ein hohes Gewicht bezumessen und der Berücksichtigung der besonderen Rücksichtnahme zu den inventarisierten Gebäuden.

Schwamendingen, Kreis 12

Schutzinteressen ISOS							Gewichtung ISOS		Planerische Grundlagen und Entwicklungsinteressen				Gewichtung Entwicklung		Interessenabwägung
Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	ISOS Schutzinteressen	Hochhausgebiet	Zonierung BZO 16	Bestehende Hochhäuser ja / nein	Interessen der Stadtentwicklung und Potenziale des Hochhauses (siehe Erläuterungsbericht S. 52–54)	Interessen der Stadtentwicklung und Potenziale des Hochhauses	Interessenabwägung und Massnahmen zur Schonung	
G	5	Wohnquartier um die Schürgi- und die Luegislandstrasse: verschiedene Siedlungen um annähernd orthogonales Strassennetz in der Ebene, 1945–60; vorwiegend dreigeschossige Mehrfamilienhauszeilen mit Giebeldach, trauf- oder giebelständig an den Strassen, einige auch leicht abgewinkelt angeordnet, ineinanderfliessende, von den Bauzeilen häufig reizvoll gefasste Grünräume; zahlreiche, teilweise tiefgreifende Veränderungen sowie wenige Ersatzbauten, ab 1970	C	/	/	/	C	Gewichtung 1 Erhaltungsziel C: Das Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten ist zu bewahren, die für den Charakter wesentlichen Elemente sind integral zu erhalten. Die architekturhistorischen und räumlichen Qualitäten sind lediglich von gewisser Bedeutung. Das Gebiet ist geprägt von Mehrfamilienhäusern der 1940/50er-Jahre und unterschiedlichen Siedlungen, die zum Teil durch Umbauten stark verändert wurden. Die Qualitäten dieses Ortsbildbereichs liegen in den ineinanderfliessenden, von mehrheitlich mit Bauzeilen gefassten, parkartigen Aussenräumen mit Wiesen, Baumgruppen und kleinen Plätzen, die teilweise auch nahtlos in die öffentlichen Grünflächen übergehen.	I (40m)	W3 W4	Das ISOS-Gebiet verfügt über keine Hochhäuser.	A Ausnutzungsreserven B Verdichtung Stadtachsen D Dichtekonzentration E1 Durchgrünung E2 Durchgrünung E3 Durchgrünung F2 Hitzeminderung G1 Akzentbildung H4 Stadtstruktur	Gewichtung 3 Es sind eine Vielzahl an Entwicklungsinteressen gegeben, welche sowohl an den regionalen, wie auch an den kommunalen Richtplan geknüpft sind, die eine Entwicklung mit einem potenziellen Hochhaus bekräftigen. Mit A Ausnutzungsreserven, D Dichtekonzentration, H4 Struktur-Typ «Grüne Wohnstadt», welche punktuell auch grossmasstäbliche Baustrukturen mit Hochhäusern umfasst, sind drei gewichtige Entwicklungsinteressen gegeben.	Es besteht nur bedingt ein Widerspruch zum Erhaltungsziel C (Charaktererhalt). Der ISOS-Beschrieb bildet nicht mehr ausschliesslich den Stand des bebauten Zustandes ab. Mehrere grosse Ersatzneubauten, die sich in der Bebauungsstruktur, der Gebäudehöhe und -tiefe vom Bestand unterscheiden, u.a. am Glattstegweg/Herrnwiesen (2012–2018) und Glattstegweg/Kreuzwiesen (2017–2025). Die Neubauten in diesem Bereich verändern das Ortsbild zumindest partiell massgeblich (Gebäudehöhen und -tiefen, Gebäudegeometrie und -ausrichtung). Das Hochhaus bietet das Potenzial, die Verdichtung punktuell zu bündeln und dafür andere charakteristische Eigenschaften, wie beispielsweise gewisse Bestandesbauten und die Durchgrünung, zu erhalten. Auch sind Hochhäuser insbesondere entlang der Stadtachsen städtebaulich geeignet, die identifizierten Entwicklungsinteressen umzusetzen. Mit der vorhandenen Ausnutzungsreserve, welche gemäss Richtplanung ausgeschöpft werden soll, ist ein gewichtiges Entwicklungsinteresse gegeben. Die mögliche Dichte und die Ausnutzungsreserven sind sehr hoch. Der nördliche Bereich des Gebietes liegt gemäss kommunalem Richtplan in einem Gebiet mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus. Die genannten Interessen für den Beibehalt des Hochhausgebiets (Interessen der Stadtentwicklung) werden höher gewichtet als die Erhaltungsinteressen gemäss ISOS.	
G	6	Wohnquartier im Spickel Winterthurer-/Dübendorfstrasse: fächerförmig in der Ebene aufgespannte Genossenschaftssiedlung nach dem Vorbild der Gartenstadt mit radial oder konzentrisch angeordneten Bauzeilen, umgeben von grossen, ineinanderfliessenden Grünräumen, 1947–56 in Etappen erstellt; zweigeschossige Reiheneinfamilienhäuser und zwei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser mit Giebeldach und sorgfältig gestalteten Details, im Zentrum platzartige Erweiterung mit Brunnen, Parkfeldern und Spielplatz, daneben winkelförmiger Kindergartenpavillon; am Rand vereinzelte Einfamilienhäuser und Blöcke mit leicht variierender Gestaltung von anderen Trägerschaften	AB	/	x	x	B	Gewichtung 2 Erhaltungsziel B: Das Erhalten der Struktur und die Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume sind zu bewahren und die für die Struktur wesentlichen Elemente und Merkmale sind integral zu erhalten. Die räumlichen Qualitäten sind lediglich von gewisser Bedeutung. Das Gebiet hat architekturhistorisch besondere Qualitäten und ist von besonderer Bedeutung für das Ortsbild. Die architekturhistorischen Qualitäten liegen in der guten Ablesbarkeit der Stadtplanung (durch Albert Heinrich Steiner in den 1940er Jahren). Es sind fächerförmig in der Ebene aufgespannte Siedlungen nach dem Vorbild der Gartenstadt mit radial oder konzentrisch angeordneten Bauzeilen, umgeben von grossen, ineinanderfliessenden Grünräumen. Allerdings entstanden im südlichen Bereich (vor allem an der Dübendorfstrasse und Altwiesenstrasse) mehrere grosse Ersatzneubauten, die sich in der Bebauungsstruktur, der Gebäudehöhe und -tiefe vom Bestand unterscheiden. Die bisherigen Neubauten in diesem Bereich verändern das Ortsbild zumindest partiell massgeblich (Gebäudehöhen und -tiefen, Gebäudegeometrie und -ausrichtung). Weitere Neubauten sind geplant. In der Spitze der Winterthurerstrasse und Dübendorfstrasse ist bereits eine grössere Planung im Gange, welche ein kleines Hochhaus von knapp über 25 Metern umfasst.	I (40m)	W4 (teilweis mit erhöhter AZ)	Das ISOS-Gebiet verfügt über keine Hochhäuser.	A Ausnutzungsreserven B Verdichtung Stadtachsen D Dichtekonzentration E2 Durchgrünung E3 Durchgrünung F2 Hitzeminderung G1 Akzentbildung G2 Akzentbildung H4 Stadtstruktur	Gewichtung 3 Es sind eine Vielzahl an Entwicklungsinteressen gegeben, welche sowohl an den regionalen, wie auch an den kommunalen Richtplan geknüpft sind, die eine Entwicklung mit einem potenziellen Hochhaus bekräftigen. Mit A Ausnutzungsreserven, D Dichtekonzentration, der Zuteilung in den Struktur-Typ H4 «Grüne Wohnstadt», welcher punktuell auch grossmasstäbliche Baustrukturen mit Hochhäusern umfasst und G2 Akzentuierung des Quartierzentrums, sind vier gewichtige Entwicklungsinteressen gegeben.	Es besteht ein Widerspruch zum Erhaltungsziel B (Strukturerhalt). Zwar wird die Bedeutung der architektonisch-historischen Qualität im ISOS als hoch eingestuft, jedoch ist das Erhaltungsziel B aus folgenden Gründen nur noch sehr beschränkt von Bedeutung: Insbesondere im südlichen Bereich (vor allem an der Dübendorfstrasse und Altwiesenstrasse) sind mehrere grosse Ersatzneubauten entstanden, die sich in der Bebauungsstruktur, der Gebäudehöhe und -tiefe vom Bestand unterscheiden. Die bisherigen Neubauten in diesem Bereich verändern das Ortsbild zumindest partiell massgeblich. In der Spitze der Winterthurerstrasse und Dübendorferstrasse ist bereits eine grössere Planung im Gange, welche ein kleines Hochhaus von 25 Metern umfasst. Der ISOS-Beschrieb bildet nicht mehr den aktuell bebauten Zustand ab. Hochhäuser sind insbesondere entlang der Stadtachsen und Quartierzentren (das Gebiet grenzt an den Schwamendingerplatz) städtebaulich geeignet, die Entwicklungsinteressen umzusetzen. Mit der vorhandenen Ausnutzungsreserve, welche gemäss Richtplanung ausgeschöpft werden soll, ist ein gewichtiges Entwicklungsinteresse gegeben. Die mögliche Dichte und die Ausnutzungsreserven sind sehr hoch. Das Hochhaus bietet das Potenzial, die Verdichtung punktuell zu bündeln und dafür andere charakteristische Eigenschaften, wie beispielsweise gewisser Bestandesbauten und die Durchgrünung, zu erhalten. Die gemäss ISOS festgestellten Qualitäten, der fächerförmig in der Ebene aufgespannte Siedlungen nach dem Vorbild der Gartenstadt mit radial oder konzentrisch angeordneten Bauzeilen, umgeben von grossen, ineinanderfliessenden Grünräumen, können auch mit punktuellen Hochhäusern, gerade entlang der Stadtachsen, erhalten bleiben. Die für dieses Gebiet festgestellten Interessen der Stadtentwicklung und für den Beibehalt des Hochhausgebiets werden höher gewichtet als das Erhaltungsziel gemäss ISOS. Bei der Beurteilung des ortsbaulichen Gewinns, ist dem Erhalt der ineinanderfliessenden Grünräume und der radial oder konzentrisch angeordneter Struktur, ein hohes Gewicht beizumessen.	

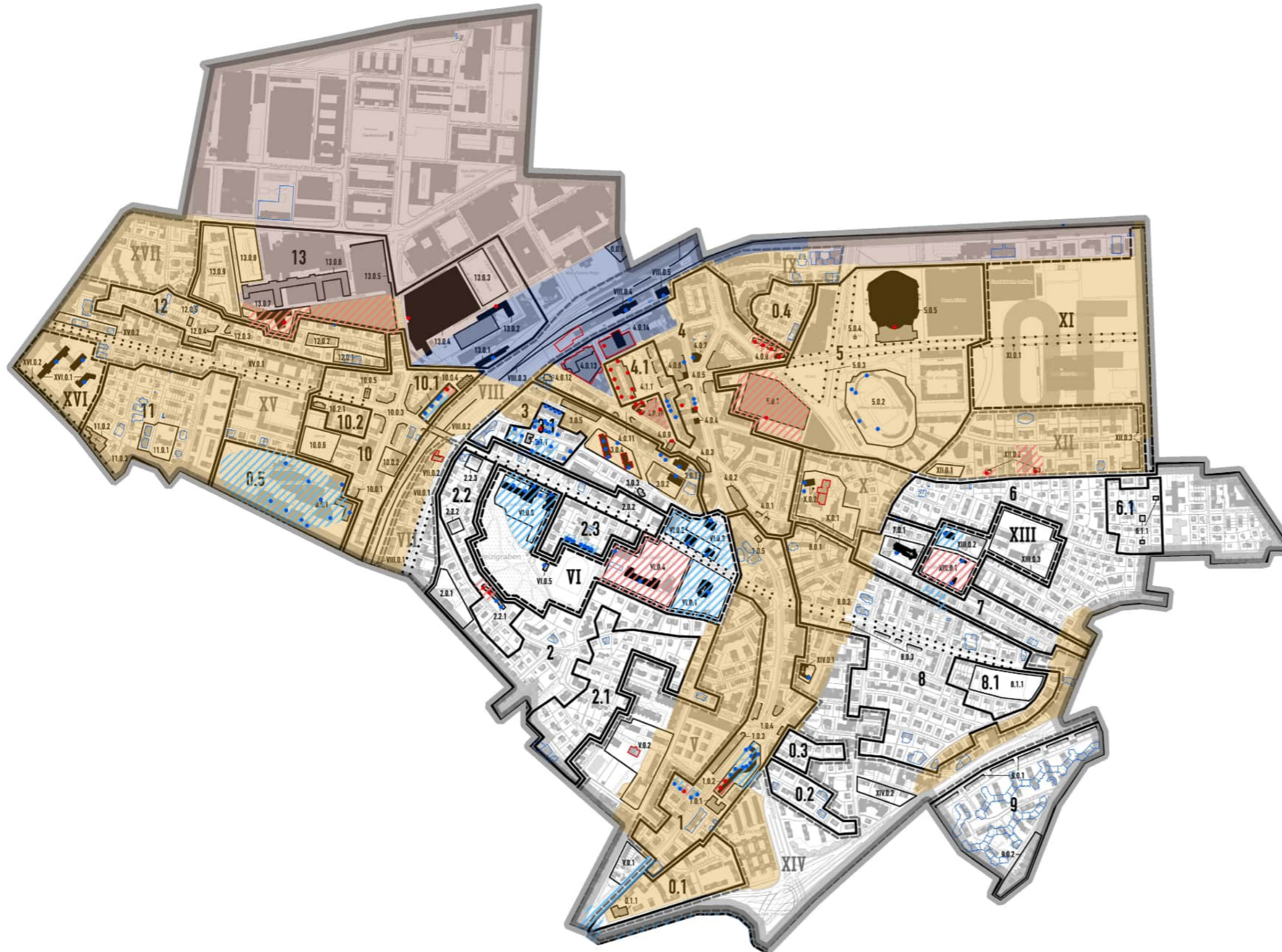
Schwamendingen, Kreis 12

Schutzinteressen ISOS						Gewichtung ISOS		Planerische Grundlagen und Entwicklungsinteressen				Gewichtung Entwicklung		Interessenabwägung
Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	ISOS Schutzinteressen	Hochhausgebiet	Zonierung BZO 16	Bestehende Hochhäuser ja / nein	Interessen der Stadtentwicklung und Potenziale des Hochhauses (siehe Erläuterungsbericht S. 52–54)	Interessen der Stadtentwicklung und Potenziale des Hochhauses	Interessenabwägung und Massnahmen zur Schonung
G	7	Wohnquartier in der Ebene zwischen der Glattwiesen- und der Luchswiesenstrasse: vorwiegend Siedlungen mit Mehrfamilienhauszeilen, in den Zwischenbereichen ineinanderfliessende Grünräume, zwei- bis fünfgeschossige Blöcke mit Giebel- oder Walmdach, trauf- oder giebelständig zu den Strassen und orthogonal oder leicht abgewinkelt zueinander angeordnet, teils genossenschaftlich, 1950–62; teilweise tiefgreifende Umbauten wie z.B. Ersatz der Flach- durch Walmdächer	BC	/	/	/	B	Gewichtung 2 Erhaltungsziel B: Das Erhalten der Struktur und die Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume sind zu bewahren und die für die Struktur wesentlichen Elemente und Merkmale sind integral zu erhalten. Die architekturhistorischen und räumlichen Qualitäten sind lediglich von gewisser Bedeutung. Das Gebiet ist lediglich von gewisser Bedeutung für das Ortsbild. Das Gebiet besteht mehrheitlich aus Siedlungen mit Mehrfamilienhauszeilen, in den Zwischenbereichen ineinanderfliessende Grünräume, zwei- bis fünfgeschossige Blöcke / trauf- oder giebelständig zu den Strassen und orthogonal oder leicht abgewinkelt zueinander angeordnet. Geplant sind viele grosse Ersatzneubauten im südlichen und mittleren Bereich (vor allem an der Dübendorfstrasse, Altwiesenstrasse und Grosswiesenstrasse), die sich in der Bebauungsstruktur, der Gebäudehöhe und -tiefe vom Bestand unterscheiden und den Ortsbildbereich grossenteils verändern werden. Gewisse Neubauten in diesem Bereich verändern das Ortsbild zumindest partiell massgeblich (Gebäudehöhen und -tiefen, Gebäudegeometrie und -ausrichtung). Die gewisse Bedeutung für das Ortsbildganze ist aber weiterhin gegeben (Strassenstruktur, Körnung).	I (40m)	W4 (teilweis mit erhöhter AZ) (teilweise Gestaltungsplan)	Das ISOS-Gebiet verfügt über keine Hochhäuser.	A Ausnutzungsreserven B Verdichtung Stadtachsen D Dichtekonzentration E2 Durchgrünung E3 Durchgrünung F2 Hitzeminderung G1 Akzentbildung H4 Stadtstruktur	Gewichtung 3 Es sind eine Vielzahl an Entwicklungsinteressen gegeben, welche sowohl an den regionalen, wie auch an den kommunalen Richtplan geknüpft sind, die eine Entwicklung mit einem potenziellen Hochhaus bekräftigen. Mit A Ausnutzungsreserven, D Dichtekonzentration, der Zuteilung in den Struktur-Typ H4 «Grüne Wohnstadt», welcher punktuell auch grossmasstäbliche Baustrukturen mit Hochhäusern umfasst, sind drei gewichtige Entwicklungsinteressen gegeben.	Es besteht ein Widerspruch zum Erhaltungsziel B (Strukturerhalt) gemäss ISOS. Im südlichen Perimeter sind mehrere grössere Ersatzneubauten geplant, welche die klassische Typologie der Zeilenbauweise freier interpretieren. Der ISOS-Beschrieb bildet nicht mehr den Stand des bebauten Zustands und der Planung ab. Hochhäuser sind insbesondere entlang der Stadtachsen und Quartierzentren (das Gebiet grenzt an den Schwamendingerplatz) städtebaulich geeignet, die Entwicklungsinteressen umzusetzen. Mit der vorhandenen Ausnutzungsreserve, welche gemäss Richtplanung ausgeschöpft werden soll, ist ein gewichtiges Entwicklungsinteresse gegeben. Die mögliche Dichte und die Ausnutzungsreserven sind sehr hoch. Das Hochhaus bietet das Potenzial, die Verdichtung punktuell zu bündeln und dafür andere charakteristische Eigenschaften, wie beispielsweise der Erhalt gewisser Bestandesbauten und die Durchgrünung, also die in den Zwischenbereichen ineinanderfliessende Grünräume, zu erhalten. Die Interessenabwägung fällt zugunsten des Verbleibs im im Hochhausgebiet aus. Deshalb werden die für dieses Gebiet identifizierten Stadtentwicklungsziele höher gewichtet als das Erhaltungsziel gemäss ISOS. Bei der Beurteilung des ortsbaulichen Gewinns ist dem Erhalt der ineinander fliessenden Grünräumen und der orthogonalen oder leicht zueinander abgewinkelten Ausrichtung, ein hohes Gewicht beizumessen.
G	8	Überbauung Hirzenbach: planmässig angelegtes Wohnquartier in der Ebene mit orthogonal zueinander angeordneten vier- bis neugeschossigen Scheibenhäusern sowie einigen Punkthochhäusern, teils grosse, begrünte Freiflächen in den Zwischenbereichen; im Zentrum Schulareal und pavillonartige, eingeschossige Ladenbauten, 1956–62; einige Ersatz- und Neubauten, A. 21. Jh.	C	/	x	x	C	–	II (60m)	W4	Das ISOS-Gebiet verfügt über Hochhäuser und wird entsprechend beschrieben.	–	–	Das Wohnquartier umfasst orthogonal zueinander angeordnete vier- bis neugeschossigen Scheibenhäuser sowie einige Punkthochhäuser, mit teils grossen, begrünten Freiflächen in den Zwischenbereichen. Hochhäuser sind in diesem Gebiet geeignet, um die Entwicklungsziele umzusetzen. Gewisse bestehende Gebäude eignen sich allenfalls für eine Aufstockung. Bei der Beurteilung des ortsbaulichen Gewinns von zusätzlichen Hochhäusern oder der allfälligen Erhöhung von bestehenden Hochhäusern ist ein spezielles Augenmerk auf die gebietstypische Komposition und Ausgewogenheit von Hoch- und Flachbauten zu legen. Ebenso ist einem hohen Durchgrünungsgrad und der spezifischen orthogonalen Anordnung ein hohes Gewicht beizumessen.
G	9	Wohnquartier am Hang südlich der Dübendorfstrasse: verschiedene, teils genossenschaftliche Siedlungen mit Gartenstadtcharakter; vorwiegend am Hang gestaffelte oder hangparallel angeordnete Reiheneinfamilienhäuser mit schmalen Gärten, 1940er-Jahre; im unteren Bereich im Westen Siedlung mit dreigeschossigen Mehrfamilienhauszeilen, 1950er-Jahre; oberhalb davon Siedlung mit in den Hang gebauten Reihenhäuserzeilen, 1980er-Jahre	BC	x	/	x	B	Gewichtung 3 Erhaltungsziel B: Das Erhalten der Struktur und die Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume sind zu bewahren und die für die Struktur wesentlichen Elemente und Merkmale sind integral zu erhalten. Die architekturhistorischen Qualitäten sind lediglich von gewisser Bedeutung. Das Gebiet hat räumlich besondere Qualitäten und ist von besonderer Bedeutung für das Ortsbild. Die gesamte Baugruppe 9.1 mit ISOS-Schutzziel A ist als geschütztes Objekt im kommunalen Inventar enthalten. Die räumlichen Qualitäten liegen im Gartenstadtcharakter, die Bedeutung für das Ortsbildganze in der regelmässigen Bebauungsstruktur. Durch die mehreren kleineren Umbauten hat sich das Ortsbild nur unwesentlich verändert.	I (40m)	W2bll W4 (teilweise mit erhöhter AZ) W3	Das ISOS-Gebiet verfügt über keine Hochhäuser. Ein Teil des Gebietes befindet sich nicht im Hochhausgebiet.	A Ausnutzungsreserven B Verdichtung Stadtachsen D Dichtekonzentration E1 Durchgrünung E2 Durchgrünung E3 Durchgrünung F2 Hitzeminderung G1 Akzentbildung H4 Stadtstruktur	Gewichtung 3 Es sind eine Vielzahl an Entwicklungsinteressen gegeben, welche sowohl an den regionalen, wie auch an den kommunalen Richtplan geknüpft sind, die eine Entwicklung mit einem potenziellen Hochhaus bekräftigen. Mit A Ausnutzungsreserven, D Dichtekonzentration, der Zuteilung in den Struktur-Typ H4 «Grüne Wohnstadt», welcher punktuell auch grossmasstäbliche Baustrukturen mit Hochhäusern umfasst, sind drei gewichtige Entwicklungsinteressen gegeben. Gleichzeitig ist der an die Dübendorferstrasse grenzende Teilbereich, bereits geplant.	Es besteht in einem Teil des Gebietes (der nördliche, an die Dübendorfstrasse angrenzende Bereich ist Teil des Hochhausgebietes) ein Widerspruch zum Erhaltungsziel B (Strukturerhalt). Zwar sind Hochhäuser, insbesondere entlang der Stadtachsen städtebaulich geeignet, die identifizierten Entwicklungsinteressen umzusetzen, die potenzielle Beeinträchtigung des ISOS Erhaltungsziel wird dennoch als schwerwiegend eingestuft, da der sich im Hochhausgebiet befindliche Perimeter nicht sehr weitläufig ist. In diesem Bereich sind darüberhinaus zahlreiche Einwendungen im Rahmen der öffentlichen Auflage eingegangen, welche die Entlassung aus dem Hochhausgebiet beantragen. Der sich im Hochhausgebiet befindliche Bereich ist bereits mit einer Arealüberbauung geplant, welche aus einem qualitativen Konkurrenzverfahren hervorgegangen ist. Die Interessenabwägung fällt zugunsten des Ausschlusses aus dem Hochhausgebiet aus.

Schwamendingen, Kreis 12

Schutzinteressen ISOS							Gewichtung ISOS		Planerische Grundlagen und Entwicklungsinteressen				Gewichtung Entwicklung	Interessenabwägung
Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	ISOS Schutzinteressen	Hochhausgebiet	Zonierung BZO 16	Bestehende Hochhäuser ja / nein	Interessen der Stadtentwicklung und Potenziale des Hochhauses (siehe Erläuterungsbericht S. 52–54)	Interessen der Stadtentwicklung und Potenziale des Hochhauses	Interessenabwägung und Massnahmen zur Schonung
G	10	Genossenschaftssiedlung Mattenhof, Teil südlich der Dübendorfstrasse: locker am Hang verteilte zweigeschossige Einfamilienhauszeilen, eine dreigeschossige Mehrfamilienhauszeile sowie eine Reihe mit Doppelhäusern; schlichte Giebelbauten mit privaten Gärten sowie grösseren gemeinschaftlichen Grünbereichen, 1946/47	B	x	/	x	B	Gewichtung 3 Erhaltungsziel B: Die Struktur und die Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume sind zu bewahren und die für die Struktur wesentlichen Elemente und Merkmale sind integral zu erhalten. Die architekturhistorischen Qualitäten sind lediglich von gewisser Bedeutung. Das Gebiet hat räumlich besondere Qualitäten und ist von besonderer Bedeutung für das Ortsbild. Die räumlichen Qualitäten liegen in der gleichmässigen Bebauungs- und Freiraumstruktur, die Bedeutung für das Ortsbildganze liegt in der Randlage innerhalb der regelhaften Stadtteilplanung. Es erfolgten keine wesentlichen Neubauten oder Umbauten.	I (40m)	W4 (teilweise mit erhöhter AZ)	Das ISOS-Gebiet verfügt über keine Hochhäuser. Ein Teil des Gebietes befindet sich nicht im Hochhausgebiet.	A Ausnutzungsreserven B Verdichtung Stadtachsen C Verdichtungsgebiet D Dichtekonzentration E1 Durchgrünung E2 Durchgrünung E3 Durchgrünung F2 Hitzeminderung G1 Akzentbildung G2 Akzentbildung H4 Stadtstruktur H5 Stadtstruktur	Gewichtung 3 Es sind eine Vielzahl an Entwicklungsinteressen gegeben, welche sowohl an den regionalen, wie auch an den kommunalen Richtplan geknüpft sind, die eine Entwicklung mit einem potenziellen Hochhaus bekräftigen. Mit A Ausnutzungsreserven, C Gebiet mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus, D Dichtekonzentration, mit der Zuteilung in den Struktur-Typ H4 «Grüne Wohnstadt», welcher punktuell auch grossmassstäbliche Baustrukturen mit Hochhäusern umfasst, G2 Akzentuierung des Quartierzentrums, sind fünf gewichtige Entwicklungsinteressen gegeben.	Es besteht in einem Teil des Gebietes (der nordöstliche, an die Dübendorfstrasse angrenzende Bereich, ist Teil des Hochhausgebietes) ein Widerspruch zum Erhaltungsziel B (Strukturerhalt). Ein Teil des Gebietes ist bereits aus dem Hochhausgebiet ausgeschlossen worden aufgrund der sensiblen Hanglage. Der verbleibende Gebietsteil grenzt an ein Quartierzentrum um den Bahnhof Stettbach. Die mögliche Dichte und die Ausnutzungsreserven gemäss gültiger BZO sind sehr hoch. Es bestehen grosse Entwicklungsinteressen gemäss Richtplanung. Das betroffene Gebiet liegt gemäss kommunalem Richtplan in einem Gebiet mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus. Die bauliche Zieldichte ist hoch und liegt bei einer Ausnutzungsziffer von 150–270%. Im kommunalen Richtplan wurde bereits eine Interessenabwägung mit den Zielen des ISOS zugunsten der Transformation und Verdichtung durchgeführt, an welche angeknüpft werden kann. Hochhäuser können in diesem Gebiet geeignet sein, um die identifizierten Entwicklungsziele umzusetzen. Das Gebiet verbleibt im Hochhausgebiet. Bei der Beurteilung des ortsbauischen Gewinns ist dem Erhalt der ineinander fließenden Grünräume und der gleichmässigen Bebauungs- und Freiraumstruktur ein hohes Gewicht beizumessen.
B	0.2	Reihenhausssiedlung an der Herzogenmühlestrasse: kompakte Anlage mit dörflichem Charakter; fächerförmig angeordnete, zweigeschossige Einfamilienhauszeilen mit Giebeldach, teils durch Schöpfe verbunden, im Innern stimmungsvolle Gartenbereiche und kleiner Platz, 1944	AB	x	/	/	A	Gewichtung 2 Erhaltungsziel A: Das Erhalten der Substanz bedeutet, alle Bauten, Anlagenteile und Freiräume integral zu erhalten und bestehende Beeinträchtigungen zu beseitigen. Die Baugruppe ist lediglich von gewisser Bedeutung für das Ortsbild. Die architekturhistorischen Qualitäten sind lediglich von gewisser Bedeutung. Die Baugruppe hat räumlich besondere Qualitäten. Die räumliche Qualität liegt insbesondere im Innern der Anlage mit den stimmungsvollen Gartenbereichen und dem kleinen Platz. Es erfolgten geringfügige Umbauten, ohne den Ortsbildcharakter zu verändern. Die Denkmalpflege des AfS hat im 2016 die Siedlung im Rahmen eines geplanten Neubaus geprüft und für nicht aufnahmewürdig befunden mit folgender Argumentation: «Die Siedlung liegt in einem äusserst lärm- und abgasbelasteten Gebiet an der Überlandstrasse, unweit der Autobahnein- und -ausfahrt Aurburg. Das Wohnen in diesen Häusern ist kaum zumutbar. Der Siedlungstyp (Reiheneinfamilienhäuser mit Holzschöpfen und Gärten) wird in Schwamendingen von der Siedlung Sunnige Hof abgedeckt. Aus diesen Gründen verzichtet die Denkmalpflege auf eine Intervention.»	I (40m)	W4	Die ISOS-Baugruppe verfügt über keine Hochhäuser.	A Ausnutzungsreserven C Verdichtungsgebiet E2 Durchgrünung F2 Hitzeminderung G1 Akzentbildung H4 Stadtstruktur H5 Stadtstruktur	Gewichtung 3 Es sind eine Vielzahl an Entwicklungsinteressen gegeben, welche sowohl an den regionalen, wie auch an den kommunalen Richtplan geknüpft sind, die eine Entwicklung mit einem potenziellen Hochhaus bekräftigen. Mit A Ausnutzungsreserven, C Gebiet mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus, der Zuteilung in den Struktur-Typ H4 «Grüne Wohnstadt», welche punktuell auch grossmassstäbliche Baustrukturen mit Hochhäusern umfasst, sind drei gewichtige Entwicklungsinteressen gegeben.	Es besteht ein Widerspruch zum Erhaltungsziel A (Substanzerhalt). In dieser Baugruppe bestehen grosse Entwicklungsinteressen gemäss Richtplanung. Die bauliche Zieldichte ist hoch und liegt bei einer Ausnutzungsziffer von 150–270%. Schon in Bezug zur BZO 2016 bestehen grosse Ausnutzungsreserven. Die potenzielle Beeinträchtigung des ISOS Erhaltungsziel wird dennoch als schwerwiegend eingestuft, da der sich im Hochhausgebiet befindliche Perimeter nicht sehr weitläufig ist. Die Interessenabwägung fällt trotz festgestellten, überwiegender Gewichtung der Entwicklungsinteressen, zugunsten des Ausschlusses der ISOS-Baugruppe aus dem Hochhausgebiet aus.
B	0.3	Genossenschaftssiedlung Moosacker: zwei leicht gekrümmte Reihenhauszeilen beidseits eines linsenförmigen, sanft nach Süden ansteigenden Erschliessungshofs; mehrheitlich zweigeschossige Giebelbauten, rückseitig längliche Gärten mit Schuppen, 1942; moderate Umbauten	B	x	/	/	B	Gewichtung 3 Erhaltungsziel B: Das Erhalten der Struktur und die Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume sind zu bewahren und die für die Struktur wesentlichen Elemente und Merkmale sind integral zu erhalten. Die architekturhistorischen Qualitäten sind lediglich von gewisser Bedeutung. Die Baugruppe ist lediglich von gewisser Bedeutung für das Ortsbild. Die Baugruppe hat räumlich besondere Qualitäten. Die räumlichen Qualitäten liegen in der Dorfansichtssituation der Siedlung und der linsenförmigen Anordnung der leicht gekrümmten Reihenhauszeilen. Keine Neubauten oder Umbauten. Im 2010 wurde entschieden, diese Siedlung nicht ins Inventar aufzunehmen und stattdessen die sich auf der anderen Strassenseite befindliche, ähnlich geartete Siedlung, unter Schutz zu stellen. Im Vergleich mit dieser unter Schutz gestellten Siedlung wurde die Baugruppe 0.3 als weniger wertvoll und das städtebauliche Konglomerat als schlechter eingebettet beurteilt.	I (40m)	W5 (teilweise mit erhöhter AZ)	Die ISOS-Baugruppe verfügt über keine Hochhäuser.	A Ausnutzungsreserven B Verdichtung Stadtachsen E1 Durchgrünung E2 Durchgrünung F1 Hitzeminderung H4 Stadtstruktur	Gewichtung 2 Es sind einige Entwicklungsinteressen gegeben, welche sowohl an den regionalen, wie auch an den kommunalen Richtplan geknüpft sind, die eine Entwicklung mit einem potenziellen Hochhaus bekräftigen. Mit A Ausnutzungsreserven und der Zuteilung in den Struktur-Typ H4 «Grüne Wohnstadt», welche punktuell auch grossmassstäbliche Baustrukturen mit Hochhäusern umfasst, sind zwei gewichtige Entwicklungsinteressen gegeben	Es besteht ein Widerspruch zum Erhaltungsziel B (Strukturerhalt). Die potenzielle Beeinträchtigung des ISOS Erhaltungsziel wird als schwerwiegend eingestuft, da die charakteristische Form der Siedlung und damit die erwähnten Qualitäten («linsenförmiger Erschliessungshof») mit einem Hochhaus nicht zu erhalten wäre. Die mögliche Dichte und die Ausnutzungsreserven gemäss gültiger BZO sind sehr hoch. Ein Hochhaus wäre jedoch ein schwerwiegender Eingriff, da der sich im Hochhausgebiet befindliche Perimeter nicht sehr weitläufig ist. Der Schattenwurf bei einem potenziellen Hochhaus entlang der Achse würde zu einer erheblichen Eigenverschattung führen. Es ist kein zwingender Ort für ein Hochhaus. Die Interessenabwägung fällt zugunsten des Ausschlusses aus dem Hochhausgebiet aus.

Oerlikon, Kreis 11



ISOS Aufnahmeplan
in Überlagerung mit den Hochhausgebieten
(Stand öffentliche Auflage)

- Gebäude unter Schutz
- Gebäude im Inventar
- ▨ Umgebung unter Schutz
- ▨ Umgebung im Inventar
- ▭ Bestehende Hochhäuser
- ▭ Projektierte Gebäude (Amtliche Vermessung 2024)
- Hochhausgebiet I (bis max. 40 Meter)
- Hochhausgebiet II (bis max. 60 Meter)
- Hochhausgebiet III (bis max. 80 Meter)

Oerlikon, Kreis 11

Der ISOS-Beschrieb des Quartiers in Bezug auf Hochhäuser

Im ISOS wird Oerlikon als einst bedeutender Industrieort am Rand des Glatttals beschrieben. Es ist das Herzstück von Zürich Nord mit einem Zentrumsbereich um den Marktplatz, sowie dem Messegelände mit Hallenstadion. Die Kirche und die Schulhäuser auf dem Gubel sind umgeben von offenen Wohnbebauungen. Die wichtigste Strassenachse ist die Schaffhauserstrasse, welche Oerlikon an die Kernstadt anbindet. Ansonsten gibt es mehrere wichtige Verbindungsachsen zwischen Schwamendingen und Affoltern, welche Oerlikon durchqueren, wie z.B die Regensbergstrasse. Oerlikon wird in weiten Teilen mit einem stark urbanen Charakter beschrieben, mit wenigen, dafür grosszügigen öffentlichen Grünflächen (Gubel und Sportanlage Neudorf). Beim Bahnhof bildet das Gleisfeld einen Einschnitt innerhalb des Stadtteils. Im Zentrumsbereich, insbesondere im Umfeld des Gleisfeldes, gibt es bestehende und neuere Hochhäuser, welche das eigentliche Zentrum von Oerlikon markieren. Es ist die Rede von dem sich im Umbruch befindlichen Bahnhofsbereich und von weiteren Hochhäusern, die geplant werden und welche den «Citycharakter» verstärken werden. Als eigentliches Herzstück Oerlikons wird der Marktplatz beschrieben, der in seiner Dimension und klaren Begrenzung in Zürich einzigartig ist. Das Hochhaus des Swissôtel setzt einen wahrzeichenhaften Merkpunkt an der Schmalseite des Platzes. In fast alle Richtungen geht die Bebauung von Oerlikon fliessend in die umgebenden Stadtteile über.

Die Ziele der Stadtentwicklung für das Quartier

Eine massvolle innere Verdichtung von Oerlikon ist bereits im Gange und wird auch zukünftig noch vermehrt stattfinden. Durch die prägende Quartiererhaltungszone im Zentrumsbereich, besteht aber eine ausgewogene Mischung von Alt und Neu, welche weiterhin Bestand haben wird. An Oerlikons Zentrum sind alle Epochen ablesbar, die diesen Stadtteil geprägt haben. Die Heterogenität und Urbanität der Bebauung, sogar die der, im Quervergleich, hohe Heterogenität der Quartiererhaltungszonen, macht Oerlikon einzigartig.

Im kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen (SLÖBA) ist Oerlikon mehrheitlich als Verdichtungsgebiet über die BZO 2016 bezeichnet. Die Zieldichte ist hoch bis sehr hoch (Ausnutzungsziffer von 150–270%), die Nutzung soll gemischt sein. Die Stadtstrukturtypen umfassen das «heterogene Gebiet», das «urbane Kerngebiet», die «urbane Wohnstadt» sowie im östlichen Bereich die «grüne Wohnstadt». Für all diese Stadtstrukturtypen sieht der kommunale Richtplan auch punktuelle grossmassstäbliche Baustrukturen mit Hochhäusern vor. (SLÖBA, Kapitel 3.1.2 Ziele)

Grosse Teile Oerlikon sind im kantonalen Richtplan als kantonales Zentrum bezeichnet. Im kantonalen Richtplan wird als Ziel der Gesamtstrategie Siedlung definiert: «Zentrumsgebiete und Bahnhofbereiche stärken: In Zentrumsgebieten sowie in Bahnhofbereichen mit überörtlicher Bedeutung ist eine der besonderen Lagegunst angemessene, überdurchschnittlich dichte Nutzung anzustreben. Standorte mit hervorragender Erschliessungsqualität eignen sich zudem in besonderem Masse für verkehrsentensive Einrichtungen. (Kantonaler Richtplan, Kapitel 2.1 Gesamtstrategie 2.1.1 Ziele Zentrumsgebiete und Quartierzentren)

Gemäss SLÖBA sind entlang der wichtigsten Stadtachsen Gebiete mit einer Verdichtung über die BZO 2016 hinaus vorgesehen. Dies gilt für Oerlikon entlang der Stadtachse Schaffhauserstrasse von der Hirschwiesenstrasse zum Gubelplatz. (SLÖBA, Kapitel 3.1.2 Ziele)

Ein weiteres wichtiges Ziel gemäss SLÖBA ist die Erhaltung und die Weiterentwicklung der bestehenden Freiraumstruktur mit zusätzlichen öffentlichen Grünräumen im Quartier. Die Qualitäten der zwei im ISOS als wichtigste öffentliche Grünflächen erwähnte Bereiche (Gubel und Sportanlage Neudorf) sind gesichert: Die Schulanlage Gubel wird grossräumig aus dem Hochhausgebiet ausgespart und die Sportanlage Neudorf erfährt gerade eine Aufwertung mit der Entwicklung des neuen Sportzentrum Oerlikons, samt Aufwertung der Umgebung.

Auch stadtklimatische Ziele haben in Oerlikon einen hohen Stellenwert. Der grosse Bereich um das Zentrum Oerlikon ist Teil des Massnahmegebietes 1. Dies bedeutet, dass die bioklimatische Situation sowohl tags- wie nachtsüber zu verbessern ist. Der restliche Bereich ist Teil des Massnahmegebietes 2. Dies bedeutet, dass eine Verbesserung der bioklimatischen Situation am Tag notwendig ist.

Die Bedeutung des Hochhauses für die Umsetzung der Ziele der Stadtentwicklung

Das Geschäfts- und Dienstleistungshochhaus gehört zum Charakter von Oerlikon, und unterstreicht den urbanen Charakter des Zentrumsbereichs. Die Hochhäuser um den Bahnhofsbereich sind Orientierungspunkte für ganz Zürich Nord. Sie sind auch von den angrenzenden Landschaftsräumen an den Hängen des Zürichbergs oder des Buhnhügels sichtbar. Die bestehenden Hochhäuser Oerlikons stehen in einem urbanen Gefüge und nehmen in der Höhe mittels Abstufungen Bezug zu der Regelbebauung des Quartiers. Die Hochhäuser haben das städtebauliche Potenzial, die Zäsur des Gleisfeldes, welches Oerlikon in zwei Teile trennt, städtebaulich zusammen lesbar zu machen.

Mit der Teilrevision der Sonderbauvorschriften für das Gebiet Neu-Oerlikon 2020 und 2022 wurde der Schritt zu einer weiteren Entwicklung von Neu-Oerlikon gemacht. Nebst dem Bewahren von wichtigen historischen Strukturen, der Aufwertung der Stadträume und dem Weiterentwickeln der grossvolumigen Baufelder, sieht die Teilrevision der SBV auch die Möglichkeit weiterer Hochhäuser vor.

Hochhäuser befinden sich in Oerlikon nicht nur im Zentrum, sondern einzelne Hochhäuser gehören auch darüber hinaus zum Quartier. Dies zeigt beispielsweise der acht- bis zwölfgeschossige Zentrumskomplex Dorflinde mit Altersheim, Geschäften und Schule an der Kreuzung Schwamendingerstrasse / Dörflistrasse (ISOS Hinweis OE X.0.2).

Zusätzliche Hochhäuser sind geeignet, um die Ziele der Stadtentwicklung mit einer massvollen, qualitativen Verdichtung in Einklang zu bringen. Die grossen Ausnutzungsreserven gemäss BZO sind gemäss regionalem Richtplan im gesamten Stadtgebiet zu aktivieren und auszuschöpfen.

Deshalb ist Oerlikon zu einem grossen Teil dem Hochhausgebiet zugewiesen. Bezüglich der Höhe ist Oerlikon mehrheitlich dem niedrigsten Gebiet I (bis max. 40 m) zugeteilt. In diesem Gebiet befinden sich auch die bestehende Überbauung zum Bauhof, Scheibenhochhäuser mit Wohnungen bzw. Büros, welche mit ihrer städtisch wirkenden Gestalt die Hangbebauung prägen (siehe ISOS-Hinweis OE X.04) oder der elfgeschossige Wohnblock mit Laubengangerschliessung, der einen Akzent an der Hofwiesenstrasse setzt (siehe ISOS-Hinweis OE VII.01).

Das Gebiet nördlich der Gleise (Neu-Oerlikon) befindet sich im Hochhausgebiet II (bis max. 60 m). Dies ist kongruent mit der Höhe der aktuellen Hochhausentwicklungen im Gebiet. Die Zuteilung des direkten Umfeldes des Gleisbereichs in das Hochhausgebiet III (bis max. 80 m) orientiert sich an den Höhen bestehender Hochhäuser Andreasturm, Franklinturm, Swissôtel, welche allesamt rund 80 Meter hoch sind.

Gebiete, welche bezüglich der Setzung von Hochhäusern besonders sensibel sind, wurden bereits in einem ersten Abwägungsdurchgang ausgeschlossen. So sind beispielsweise das durchgrünte Allenmoosquartier auf der weitläufigen Geländeterrasse G2, das topografisch sensible Gebiet G9 am Hangfuss des Zürichbergs oder die kleinteiligen Gebiete G6 und G8 nicht dem Hochhausgebiet zugeordnet. Weitere sensible Baugruppen (4.1 Marktplatz Oerlikon, 10.1 Handwerkerhäuser Oleanderstrasse, 0.4 Siedlung Neudorf) wurden aufgrund von Einwendungen im Rahmen der öffentlichen Auflage und der vorliegenden Interessensabwägung aus dem Hochhausgebiet ausgeschossen.

Oerlikon, Kreis 11

Schutzinteressen ISOS							Gewichtung ISOS		Planerische Grundlagen und Entwicklungsinteressen				Gewichtung Entwicklung		Interessenabwägung
Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	ISOS Schutzinteressen	Hochhausgebiet	Zonierung BZO 16	Bestehende Hochhäuser ja / nein	Interessen der Stadtentwicklung und Potenziale des Hochhauses (siehe Erläuterungsbericht S. 52–54)	Interessen der Stadtentwicklung und Potenziale des Hochhauses	Interessenabwägung und Massnahmen zur Schonung	
G	1	Abschnitt der Schaffhauserstrasse zwischen Milchbuck und Sternen Oerlikon mit beidseitiger durchmischter Bebauung: drei- bis sechsgeschossige Wohn-, Geschäfts- und Gewerbebauten aus verschiedenen Epochen mit unterschiedlichem Volumen und Gestalt, meist auf die in einem weiten Bogen nach Norden abfallende Ausfallachse ausgerichtet, an den schmalen Querstrassen in kleinen Gärten, v. a. 20. Jh.	C	/		x	C	Gewichtung 2 Erhaltungsziel C: Das Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten ist zu bewahren, die für den Charakter wesentlichen Elemente sind integral zu erhalten. Die architekturhistorischen Qualitäten sind ohne Bedeutung. Die räumlichen Qualitäten sind lediglich von gewisser Bedeutung. Das Gebiet ist von besonderer Bedeutung für das Ortsbild. Die nördlich anschliessende Bebauung beidseits der Schaffhauserstrasse ist sehr heterogen, drei- bis sechsgeschossige Wohn-, Geschäfts- und Gewerbebauten, die in Volumen und Gestalt unterschiedlich sind, wechseln sich im gebogenen Strassenlauf ab und leiten ins Zentrum von Oerlikon hinein. Die Bedeutung des Gebietes für das Ortsbildganze liegt in dem prägenden Strassenraum.	I (40m)	W5	Das ISOS-Gebiet verfügt über keine Hochhäuser.	A Ausnutzungsreserven B Verdichtung Stadtachsen C Verdichtungsgebiet F1 Akzentbildung G2 Akzentbildung H2 Stadtstruktur	Gewichtung 3 Es sind eine Vielzahl an Entwicklungsinteressen gegeben, welche sowohl an den regionalen, wie auch an den kommunalen Richtplan geknüpft sind, die eine Entwicklung mit einem potenziellen Hochhaus bekräftigen. Mit A Ausnutzungsreserven, C Gebiet mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus, G2 Akzentuierung des Quartierzentrums und der Zuteilung in den Struktur-Typ H2 «Urbanes Kerngebiet», welcher auch Strukturen mit Hochhäuser umfasst, sind vier gewichtige Entwicklungsinteressen gegeben.	Es besteht ein Widerspruch zum Erhaltungsziel C (Charaktererhalt). Der ISOS-Beschrieb weist auf eine heterogene Bebauung hin und die Bedeutung liegt im prägenden Strassenraum, der auch mit einem punktuellen Hochhaus zu erhalten wäre. Die mögliche Dichte und die Ausnutzungsreserven gemäss gültiger BZO sind sehr hoch. Es bestehen grosse Entwicklungsinteressen gemäss Richtplanung. Das betroffene Gebiet liegt gemäss kommunalem Richtplan in einem Gebiet mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus. Die bauliche Zieldichte ist hoch und liegt bei einer Ausnutzungsrate von 150–270%. Im kommunalen Richtplan wurde bereits eine Interessenabwägung mit den Zielen des ISOS zugunsten der Transformation und Verdichtung durchgeführt, an welche angeknüpft werden kann. Hochhäuser sind insbesondere entlang der Stadtachsen (Schaffhauserstrasse) und Quartierzentren (das Gebiet grenzt an den Berninaplatz) städtebaulich geeignet, die Entwicklungsinteressen umzusetzen. Die Interessenabwägung fällt zugunsten des Verbleibs im Hochhausgebiet aus. Bei der Beurteilung des ortsbaulichen Gewinns ist der Wirkung im Strassenraum ein hohes Gewicht beizumessen.	
G	2	Allenmoosquartier: durchgrüntes Wohnquartier mit kleinteiligem Bebauungsmuster auf weitflächiger Geländeterrasse rund um das grosszügige Schul- und Kirchareal von Oerlikon; zwei- und dreigeschossige Ein- und Doppelfamilienhäuser mit Sattel- oder Walmdach, locker gereiht in baumbestandenen Gärten, 1. V. 20. Jh.; dazwischen überdimensionierte, die Struktur unterbrechende Wohnblöcke mit Flachdach, ab 3. D. 20. Jh.	C	/	/	x	C	Gewichtung 2 Erhaltungsziel C: Das Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten ist zu bewahren, die für den Charakter wesentlichen Elemente sind integral zu erhalten. Die architekturhistorischen und die räumlichen Qualitäten sind lediglich von gewisser Bedeutung. Das Gebiet ist von besonderer Bedeutung für das Ortsbild. Das Allenmoosquartier hat eine hohe Bedeutung für das Ortsbildganze, weil es die typische offene Bebauung und starke Durchgrünung des Wohnquartiers rund um die Kuppe des Gubelhügels beinhaltet. Das Ortsbild hat sich in den letzten Jahren aufgrund einiger Umbauten und einzelner Neubauten nur geringfügig verändert.	I (40m)	W5	Das ISOS-Gebiet verfügt über keine Hochhäuser. Ein Grossteil des Gebietes befindet sich nicht im Hochhausgebiet.	A Ausnutzungsreserven C Verdichtungsgebiet D Dichtekonzentration E2 Durchgrünung E3 Durchgrünung F1 Hitzeminderung G1 Akzentbildung H2 Stadtstruktur	Gewichtung 3 Es sind eine Vielzahl an Entwicklungsinteressen gegeben, welche sowohl an den regionalen, wie auch an den kommunalen Richtplan geknüpft sind, die eine Entwicklung mit einem potenziellen Hochhaus bekräftigen. Mit A Ausnutzungsreserven, C Gebiet mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus, D Dichtekonzentration und der Zuteilung in den Struktur-Typ H2 «Urbanes Kerngebiet», welcher auch Strukturen mit Hochhäuser umfasst, sind drei gewichtige Entwicklungsinteressen gegeben.	Es besteht ein Widerspruch zum Erhaltungsziel C (Charaktererhalt). Es befindet sich nur ein sehr kleiner Abschnitt (erste Bautiefe entlang Oerlikonerstrasse) des ISOS-Gebietes im Hochhausgebiet. Die mögliche Dichte und die Ausnutzungsreserven gemäss gültiger BZO sind hoch. Es bestehen grosse Entwicklungsinteressen gemäss Richtplanung. Das betroffene Gebiet liegt gemäss kommunalem Richtplan in einem Gebiet mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus. Die bauliche Zieldichte ist hoch und liegt bei einer Ausnutzungsrate von 150–270%. Im kommunalen Richtplan wurde für Teile des Gebietes bereits eine Interessenabwägung mit den Zielen des ISOS zugunsten der Transformation und Verdichtung durchgeführt, an welche angeknüpft werden kann. Hochhäuser sind insbesondere entlang der Stadtachsen (Oerlikonerstrasse) städtebaulich geeignet, die Entwicklungsinteressen umzusetzen. Die Interessenabwägung fällt zugunsten des Verbleibs im im Hochhausgebiet aus. Bei der Beurteilung des ortsbaulichen Gewinns ist der Wirkung im Strassenraum ein hohes Gewicht beizumessen.	
G	3	Gubelhang: heterogene Bautenreihen aus zwei- bis sechsgeschossigen Wohn- und Wohn-/Geschäftshäusern, in offener sowie in geschlossener Anordnung entlang der hangparallelen Quartierstrassen Baumacker- und Gubelstrasse; akzentuiert von prägnanten Einzelgebäuden mit städtischem Charakter; E. 19./20. Jh., bildet den Übergangsbereich vom Geschäftszentrum Oerlikons ins Wohnquartier Allenmoos	BC	/	/	x	C	–	I (40m)	Q1	Das ISOS-Gebiet verfügt über zwei inventarisierte Hochhäuser. Ein Teil des Gebietes befindet sich nicht im Hochhausgebiet.	A Ausnutzungsreserven F1 Hitzeminderung G1 Akzentbildung G2 Akzentbildung H2 Stadtstruktur H3 Stadtstruktur	–	Das Wohnquartier umfasst im nördlichen Bereich (das Hochhausgebiet umfasst nur den nördlichen Teil des ISOS-Gebietes) bereits Hochhäuser. Siehe ISOS-Hinweis Oe 3.0.4: «Überbauung zum Bauhof, in den Hang gebaute Sockelzone mit zur Baumackerstrasse orientierten Läden, darüber zwei, auf mächtigen Pfeilern stehende Scheibenhochhäuser mit Wohnungen bzw. Büros, 1962–67, prägen mit städtisch wirkender Gestalt die Hangbebauung». Unter genügender Berücksichtigung der vorhandenen Qualitäten im ISOS-Gebiet, inklusive der ortsbildprägenden Qualitäten der bestehenden Hochhäuser, kann eine Ergänzung mit zusätzlichen Hochhäusern geprüft werden. Bei der Beurteilung des ortsbaulichen Gewinns ist der Situation am leicht abfallenden Gelände und einer entsprechenden Gebäudestellung, welche einen hohen Durchgrünungsgrad zulässt, Rechnung zu tragen.	
G	4	Oerlikon-Zentrum: vier- bis sechsgeschossige Zeilen- und Blockrandbebauung im Bereich beidseits der Hauptachsen Franklin- sowie Ohm-/Schaffhauserstrasse; Wohn-/Geschäftshäuser mit Läden in der Sockelzone und zurückhaltend instrumentierten Fassaden mit schmiedeeisernen Balkongeländern, E. 19./A. 20. Jh.; durchsetzt von parzellenübergreifenden Flachdachbauten in zeittypischer Gestalt, besonders aufdringlich bei Überschreitung der im Quartier üblichen Traufnienhöhe, ab 2. H. 20. Jh.	BC	x	x	x	C	Gewichtung 2 Erhaltungsziel C: Das Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten ist zu bewahren, die für den Charakter wesentlichen Elemente sind integral zu erhalten. Das Gebiet ist von architekturhistorischer und räumlicher Bedeutung. Das Gebiet ist von besonderer Bedeutung für das Ortsbild. Das Gebiet Oerlikon-Zentrum hat eine hohe Bedeutung für das Ortsbildganze, weil es das eigentliche Zentrum des Stadtquartiers bildet und in urbaner Weise durch eine Blockrandbebauung geprägt ist. Hohe architekturhistorische Qualitäten ergeben sich aus dem stilistischen Querschnitt vom späten 19. Jahrhundert über Bauten der 1930er Jahre bis hin zur Nachkriegsmoderne. Aufgrund der vielen Umbauten mitunter an grossen und bedeutenden Gebäuden hat sich das Ortsbild etwas verändert.	40m, 80 m	Q1, Z7	Das ISOS-Gebiet verfügt über Hochhäuser. (40 Meter Neumarkt-Gebäude, 80 Meter Swissôtel)	F1 Hitzeminderung G1 Akzentbildung G2 Akzentbildung H2 Stadtstruktur	Gewichtung 2 Es sind einige Entwicklungsinteressen gegeben, welche sowohl an den regionalen, wie auch an den kommunalen Richtplan geknüpft sind, die eine Entwicklung mit einem potenziellen Hochhaus bekräftigen. Mit der Zuteilung in den Struktur-Typ H2 «Urbanes Kerngebiet», welcher auch Strukturen mit Hochhäuser umfasst, G2 Akzentuierung des Quartierzentrums, sind zwei gewichtige Entwicklungsinteressen gegeben.	Das Gebiet verfügt bereits über bestehende Hochhäuser (40 Meter Neumarkt-Gebäude, 80 Meter Swissôtel). Siehe ISOS-Hinweis OE 4.0.14 «Swissôtel, Scheibenhochhaus mit 20 Stockwerken über doppelgeschossigem Sockel, 1973, weit sichtbarer Einzelbau und Wahrzeichen von Oerlikon» Siehe ISOS-Hinweis OE 4.0.13 Neumarkt Oerlikon, mehrteiliger Wohn-/Geschäftskomplex mit Einkaufszentrum im Stil der Postmoderne, 1980er-Jahre, an zum Bahnareal exponierter Position». Hochhäuser sind insbesondere entlang der Stadtachsen (Hofwiesenstrasse, Ohmstrasse) und Quartierzentren (Quartierzentrum Oerlikon) städtebaulich geeignet, die identifizierten Entwicklungsinteressen umzusetzen. Die bauliche Zieldichte ist sehr hoch und liegt bei einer Ausnutzungsrate von über 250%. Eine räumlich wie auch architektonisch-historische besondere Qualität und der Charakter des Ortsbildes können auch bei Erstellung weiterer Hochhäuser erhalten bleiben. Unter genügender Berücksichtigung der vorhandenen Qualitäten im ISOS-Gebiet, inklusive der ortsbildprägenden Qualitäten der bestehenden Hochhäuser, kann eine Ergänzung mit zusätzlichen Hochhäusern geprüft werden. Dieses Gebiet trägt nur an wenigen, ausgewählten Standorten (siehe städtebauliche Prinzipien in den Richtlinien) eine allfällige Ergänzung mit Hochhäusern. Bei der Beurteilung des ortsbaulichen Gewinns ist der Wirkung im Strassenraum, in dem von Blockrandbebauungen geprägten Gebiet, ein hohes Gewicht beizumessen.	

Oerlikon, Kreis 11

Schutzinteressen ISOS						Gewichtung ISOS		Planerische Grundlagen und Entwicklungsinteressen				Gewichtung Entwicklung		Interessenabwägung
Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	ISOS Schutzinteressen	Hochhausgebiet	Zonierung BZO 16	Bestehende Hochhäuser ja / nein	Interessen der Stadtentwicklung und Potenziale des Hochhauses (siehe Erläuterungsbericht S. 52–54)	Interessen der Stadtentwicklung und Potenziale des Hochhauses	Interessenabwägung und Massnahmen zur Schonung
B	4.1	Intakter Baubestand Markplatz und Edisonstrasse: viergeschossige Zeilen- und dichte gereihter Doppelbauten, mehrheitlich Wohn-/ Geschäftshäuser in Sichtbackstein oder verputzt, mit kleinen Läden in der durch Gurtgesimse abgesetzten Sockelzone, v. a. 1. V. 20. Jh.; Herzstück des Stadtteils	AB	x	x	x	A	Gewichtung 3 Erhaltungsziel A: Das Erhalten der Substanz bedeutet, alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral zu erhalten und bestehende Beeinträchtigungen zu beseitigen. Die Baugruppe am Markplatz, der 1927 als Resultat eines neuen Bebauungsplans entstand, bildet mit einer regelhaften Bebauung am rechteckigen Platz den Mittelpunkt und Hauptbezugspunkt des Stadtteils. Deshalb besitzt die Baugruppe hohe räumliche und architekturhistorische Qualitäten und eine hohe Bedeutung für das Ortsbildganze. Wegen der wenigen Umbauten hat sich das Ortsbild nicht verändert. Es befinden sich im Perimeter ein geschütztes und ein im kommunalen Inventar festgelegtes inventarisiertes und geschütztes Objekt.	I (40m)	Q1	Die ISOS-Baugruppe verfügt über keine Hochhäuser.	F1 Hitzeminderung G2 Akzentbildung H2 Stadtstruktur	Gewichtung 1 Es sind wenige Entwicklungsinteressen gegeben, welche sowohl an den regionalen, wie auch an den kommunalen Richtplan geknüpft sind, die eine Entwicklung mit einem potenziellen Hochhaus bekräftigen. Mit der Zuteilung in den Struktur-Typ H2 «Urbanes Kerngebiet», welcher auch Strukturen mit Hochhäuser umfasst, G2 Akzentuierung des Quartierzentrums, sind zwei gewichtige Entwicklungsinteressen gegeben.	Es besteht ein Widerspruch zu den Erhaltungszielen des ISOS. Das ISOS legt das Erhaltungsziel A (Erhalten der Substanz) fest und ist daher grundsätzlich sehr hoch zu gewichten. Die potenzielle Beeinträchtigung dieses Erhaltungsziels wird als schwerwiegend eingestuft, da mit einem potenziellen Hochhaus, die im ISOS erwähnte intakte Bausubstanz nicht zu erhalten wäre. Es ist kein zwingender Ort für ein Hochhaus und es sind nicht genügend Argumente für eine zwingende Entwicklung mit einem Hochhaus gegeben. Die Interessenabwägung fällt zugunsten des Ausschlusses aus dem Hochhausgebiet aus.
G	5	Messegelände: grosse Einzelbauten in individueller Gestalt um weite Strassenkreuzung der Thurgauer- und Wallisellenstrasse gruppiert; etappenweise entstandene Sport-, Kultur- und Wohnbauten, teils im gegenseitigen räumlichen Bezug stehend und mit verbindender, öffentlicher Freiraumgestaltung, ab 1912	C	/	/	x	C	Gewichtung 2 Erhaltungsziel C: Das Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten ist zu bewahren, die für den Charakter wesentlichen Elemente sind integral zu erhalten. Das Gebiet ist lediglich von gewisser architekturhistorischer und räumlicher Bedeutung. Das Gebiet ist von besonderer Bedeutung für das Ortsbild. Die Bedeutung dieses Gebietes liegt in der öffentlichen, verbindenden Freiraum- und Stadtraumgestaltung mit dem grosszügigen, erweiterten Strassenraum Wallisellenstrasse und den verteilten Grossbauten um die weiträumige Kreuzung Wallisellen-/Thurgauerstrasse.	I (40m)	W6, Z5	Das ISOS-Gebiet verfügt über keine Hochhäuser.	A Ausnutzungsreserven D Dichtekonzentration F1 Hitzeminderung G1 Akzentbildung G2 Akzentbildung E3 Durchgrünung H1 Stadtstruktur	Gewichtung 3 Es sind eine Vielzahl an Entwicklungsinteressen gegeben, welche sowohl an den regionalen, wie auch an den kommunalen Richtplan geknüpft sind, die eine Entwicklung mit einem potenziellen Hochhaus bekräftigen. Mit A Ausnutzungsreserven, der Zuteilung in den Struktur-Typ H2 «Heterogenes Gebiet», welcher auch grossmassstäbliche Strukturen mit Hochhäusern, bspw. mit Hochhausclustern umfasst, sind vier gewichtige Entwicklungsinteressen gegeben.	Es besteht ein Widerspruch zum Erhaltungsziel C (Erhalt des Charakters). Die mögliche Dichte und die Ausnutzungsreserven gemäss gültiger BZO sind hoch. Die bauliche Zieldichte ist hoch bis sehr hoch und liegt bei einer Ausnutzungsziffer von 150–270% und über 250%. Das Gebiet ist bereits mit grossvolumigen öffentlichen Gebäuden bestückt und Hochhäuser eignen sich, um die im ISOS Beschrieb hervorgehobenen freiräumlichen Qualitäten zu erhalten. Hochhäuser sind insbesondere entlang der Stadtachsen (Thurgauerstrasse, Wallisellenstrasse) städtebaulich geeignet, die Entwicklungsinteressen umzusetzen. Das Gebiet ist Teil des Struktur-Typs «Heterogenes Gebiet». Gemäss Beschreibung im Richtplan umfasst die Bebauung auch grossmassstäbliche Strukturen mit Hochhäusern, bspw. mit Hochhausclustern. Auszug aus Leitbild Wallisellenstrasse: «Die Wallisellenstrasse bildet das Rückgrat des Stadtquartiers zwischen Autobahn/Einhausung und Bahnlinie. Zukünftige bauliche Entwicklungen sowie Massnahmen im öffentlichen Raum entlang der Achse Wallisellenstrasse sollen sowohl räumlich als auch funktional dem Zielbild einer urbaneren und belebten Stadtstrasse folgen (Verdichtung, Akzentuierung, Mischnutzung, lokale Zentrumsbildung, Orientierung).» Die Interessenabwägung fällt zugunsten des Verbleibs im Hochhausgebiet aus. Bei der Beurteilung des ortsbaulichen Gewinns ist der Wirkung im Strassenraum und dem Beibehalt der verbindenden Freiraum- und Stadtraumgestaltung ein hohes Gewicht beizumessen.
G	7	Markante Bebauungssachse entlang des mittleren Abschnittes der Schwamendingenstrasse: dichte Anordnung von zwei- bis viergeschossigen Wohn- und Wohn-/Geschäftshäusern; v. a. im zentrumsnahen Teil mit grossen Sattel- oder Mansardwalmächern, teils mit schmalen Vorgärten, A. 20. Jh., einige schlichte Wohnbauten mit Walmdach, 1950er-Jahre; Bauzeugen der ersten Erweiterung Oerlikons	B	x	/	x	B	Gewichtung 3 Erhaltungsziel B: Das Erhalten der Struktur und die Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume sind zu bewahren und die für die Struktur wesentliche Elemente und Merkmale sind integral zu erhalten. Das Gebiet ist lediglich von gewisser architekturhistorischer Bedeutung. Das Gebiet ist von räumlicher Bedeutung. Eine besondere Bedeutung für das Ortsbildganze kann aufgrund der verbindenden Funktion zwischen den Stadtteilen Oerlikon und Schwamendingen postuliert werden.	I (40m)	W4, W5	Das ISOS-Gebiet verfügt über keine Hochhäuser. Es ist nur ein kleiner Teil des ISOS-Gebietes betroffen.	A Ausnutzungsreserven C Verdichtungsgebiet E1 Durchgrünung F1 Hitzeminderung G1 Akzentbildung H2 Stadtstruktur H3 Stadtstruktur H4 Stadtstruktur	Gewichtung 3 Es sind eine Vielzahl an Entwicklungsinteressen gegeben, welche sowohl an den regionalen, wie auch an den kommunalen Richtplan geknüpft sind, die eine Entwicklung mit einem potenziellen Hochhaus bekräftigen. Mit A Ausnutzungsreserven, C Gebiet mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus, der Zuteilung in den H2 Struktur-Typ «Urbanes Kerngebiet», welches auch Strukturen mit Hochhäuser umfasst und H3 Struktur-Typ «Urbane Wohnstadt» und H4 Struktur-Typ «Grüne Wohnstadt», welche auch punktuell grossmassstäbliche Baustrukturen mit Hochhäusern umfassen, sind vier gewichtige Entwicklungsinteressen gegeben.	Es besteht nur in einem sehr kleinen Teil des Gebietes (nur teilweise Zuweisung zum HH-Gebiet) ein Widerspruch zu den Erhaltungszielen des ISOS. Das ISOS legt das Erhaltungsziel B (Erhalten der Struktur) fest. Die Schwamendingenstrasse ist eine Stadtachse gemäss kommunalem Richtplan, im westlichen Spitz des ISOS-Gebietes kreuzt sie die Stadtachse Dörflistrasse. Dort soll eine städtebauliche Akzentbildung möglich sein. Der östliche Spitz des ISOS-Gebietes liegt an der städtebaulich prägnanten Kreuzung Überlandstrasse, auch dort soll eine städtebauliche Akzentuierung mit einem Hochhaus möglich sein. Die mögliche Dichte und die Ausnutzungsreserven gemäss gültiger BZO sind hoch. Es bestehen grosse Entwicklungsinteressen gemäss Richtplanung. Das betroffene Gebiet liegt gemäss kommunalem Richtplan in einem Gebiet mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus. Im kommunalen Richtplan wurde bereits eine Interessenabwägung mit den Zielen des ISOS zugunsten der Transformation und Verdichtung durchgeführt, an welche angeknüpft werden kann. Die Interessenabwägung fällt zugunsten des Verbleibs im im Hochhausgebiet aus. Bei der Beurteilung des ortsbaulichen Gewinns ist der Wirkung im Strassenraum ein hohes Gewicht beizumessen.

Oerlikon, Kreis 11

Schutzinteressen ISOS							Gewichtung ISOS		Planerische Grundlagen und Entwicklungsinteressen				Gewichtung Entwicklung		Interessenabwägung
Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	ISOS Schutzinteressen	Hochhausgebiet	Zonierung BZO 16	Bestehende Hochhäuser ja / nein	Interessen der Stadtentwicklung und Potenziale des Hochhauses (siehe Erläuterungsbericht S. 52–54)	Interessen der Stadtentwicklung und Potenziale des Hochhauses	Interessenabwägung und Massnahmen zur Schonung	
G	8	Durchmisches Wohnquartier im weitläufigen Bereich beidseits des östlichen Abschnittes der Regensbergstrasse: zwei- bis viergeschossige, schlichte Mehrfamilienhäuser, v. a. mit Sattel- oder Walmdach; im südlichen Teil an steiler Hanglage zwischen Viktoria- und Burstwiesenstrasse an parallelen Strassen locker und regelmässig gereiht, in der Ebene nördlich der Regensbergstrasse in uneinheitlicher, etwas dichter Anordnung, ab 1930; einige die Struktur unterbrechen- de überdimensionierte Bauten, ab 1990	C	/	/	/	C	Gewichtung 1 Erhaltungsziel C: Das Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten ist zu bewahren, die für den Charakter wesentlichen Elemente sind integral zu erhalten. Die architekturhistorischen Qualitäten sind ohne Bedeutung. Das Gebiet hat räumlich lediglich gewisse Qualitäten und ist lediglich von gewisser Bedeutung für das Ortsbild.	I (40m)	W4, W5	Das ISOS-Gebiet verfügt über keine Hochhäuser.	C Verdichtungsgebiet F1 Hitzeminderung G1 Akzentbildung G2 Akzentbildung H2 Stadtstruktur H3 Stadtstruktur H4 Stadtstruktur	Gewichtung 3 Es sind eine Vielzahl an Entwicklungsinteressen gegeben, welche sowohl an den regionalen, wie auch an den kommunalen Richtplan geknüpft sind, die eine Entwicklung mit einem potenziellen Hochhaus bekräftigen. Mit C Gebiet mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus, G2 Akzentuierung des Quartierzentrums, der Zuteilung in den Struktur-Typ H2 «Urbanes Kerngebiet», welcher auch Strukturen mit Hochhäuser umfasst und der Zuteilung in den Struktur-Typ H3 «Urbane Wohnstadt» und der Zuteilung in den Struktur-Typ H4 «Grüne Wohnstadt», welche auch punktuell grossmassstäbliche Baustrukturen mit Hochhäusern umfassen, sind drei gewichtige Entwicklungsinteressen gegeben.	Es besteht nur in einem kleinen Teil des Gebietes (nur teilweise Zuweisung zum HH-Gebiet, im Umfeld der wichtigen Stadtachsen im Osten und Westen des Gebietes) ein Widerspruch zu den Erhaltungszielen des ISOS. Das ISOS legt das Erhaltungsziel C (Erhalt des Charakters) fest. Der im ISOS Beschrieb erwähnte südliche Teil an steiler Hanglage ist nicht Teil des Hochhausgebietes. Im grösseren Umfeld der Achsen Dörfli- und Schaffhauserstrasse und entlang der Stadtachse Winterthurerstrasse / Schöneichtunell, welches zudem ein Quartierszentrum gemäss komm. Richtplan ist, soll eine städtebauliche Akzentbildung möglich sein. Es bestehen grosse Entwicklungsinteressen gemäss Richtplanung. Das betroffene Gebiet liegt gemäss kommunalem Richtplan in einem Gebiet mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus. Die bauliche Zieldichte ist hoch und liegt bei einer Ausnutzungsziffer von 150–270%. Im kommunalen Richtplan wurde bereits eine Interessenabwägung mit den Zielen des ISOS zugunsten der Verdichtung durchgeführt, an welche angeknüpft werden kann. Die Interessenabwägung fällt zugunsten des Verbleibs im im Hochhausgebiet aus. Bei der Beurteilung des ortsbaulichen Gewinns ist der Wirkung im Strassenraum ein hohes Gewicht beizumessen.	
G	10	Durchmischte Strassenbebauung im Bereich um den Birchplatz: drei- und viergeschossige Wohn- und Wohn-/Geschäftshäuser, unterschiedlich in Volumen und Gestalt, wenige Gewerbebauten, einzeln oder zeilenartig die breite Birch- und Regensbergstrasse fassend, v. a. 1930–70	C	/	/	x	C	Gewichtung 2 Erhaltungsziel C: Das Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten ist zu bewahren, die für den Charakter wesentlichen Elemente sind integral zu erhalten. Das Gebiet ist lediglich von gewisser architekturhistorischer und räumlicher Bedeutung. Das Gebiet ist von besonderer Bedeutung für das Ortsbild. Die wichtigste Achse ist hier die Regensbergstrasse. Die Kreuzung mit der Birchstrasse, kurz nach der Regensbergbrücke, wird räumlich prägnant durch Blockrandbebauungen mit abgeschragten Eckpartien gefasst, ansonsten ist die Bebauung von unterschiedlichen Volumina geprägt.	I (40m)	W4, W5	Das ISOS-Gebiet verfügt über keine Hochhäuser.	C Verdichtungsgebiet F1 Hitzeminderung G1 Akzentbildung G2 Akzentbildung H1 Stadtstruktur H3 Stadtstruktur H5 Stadtstruktur	Gewichtung 3 Es sind eine Vielzahl an Entwicklungsinteressen gegeben, welche sowohl an den regionalen, wie auch an den kommunalen Richtplan geknüpft sind, die eine Entwicklung mit einem potenziellen Hochhaus bekräftigen. Mit C Gebiet mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus, G2 Akzentuierung des Quartierzentrums, der Zuteilung in den Struktur-Typ H1 «Heterogenes Gebiet», welcher auch grossmassstäbliche Strukturen mit Hochhäusern bspw. mit Hochhausclustern umfasst und der Zuteilung in den Struktur-Typ H3 «Urbane Wohnstadt», welcher auch punktuell grossmassstäbliche Baustrukturen mit Hochhäusern umfasst, sind drei gewichtige Entwicklungsinteressen gegeben.	Es besteht ein Widerspruch zu den Erhaltungszielen dem Erhaltungsziel C (Erhalt des Charakters). Das ISOS-Gebiet verfügt bereits über unterschiedliche Volumina und ist heterogen. Hochhäuser sind insbesondere entlang der Stadtachsen (Regensbergstrasse, Birchstrasse) und Quartierszentren (Birchstrasse) städtebaulich geeignet, die Entwicklungsinteressen umzusetzen. Es bestehen grosse Entwicklungsinteressen gemäss Richtplanung. Das betroffene Gebiet liegt gemäss kommunalem Richtplan in einem Gebiet mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus. Die bauliche Zieldichte ist hoch und liegt bei einer Ausnutzungsziffer von 150–270%. Im kommunalen Richtplan wurde bereits eine Interessenabwägung mit den Zielen des ISOS zugunsten der Transformation und Verdichtung durchgeführt, an welche angeknüpft werden kann. Die Interessenabwägung fällt zugunsten des Verbleibs im im Hochhausgebiet aus. Bei der Beurteilung des ortsbaulichen Gewinns ist, dem von abgeschragten Eckpartien gefassten Stadtraum, eine hohe Gewichtung beizumessen.	
B	10.1	Ensemble von typenähnlichen Arbeiter- und Handwerkerwohnhäusern an der Oleanderstrasse: zweigeschossige Zweifamilienbauten locker in kleinen Gärten oberhalb des Bahnareals gereiht, verputzt oder in Sichtbackstein mit Satteldach und Quergiebel, 1891	A	x	x	x	A	Gewichtung 3 Erhaltungsziel A: Das Erhalten der Substanz bedeutet, alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral zu erhalten und bestehende Beeinträchtigungen zu beseitigen. Die Baugruppe besteht aus einem Ensemble von an der Bahnlinie aufgereihten, freistehenden und unter sich ähnlichen Arbeiter- und Handwerkerwohnhäusern, erstellt Ende des 19. Jahrhunderts grossenteils mit Sichtbacksteinfassaden. Sie haben somit hohe räumliche und architekturhistorische Qualitäten, eine hohe Bedeutung für das Ortsbildganze kann im Zusammenhang mit dem nahen Bahnhof und den nahen Industriearealen gesehen werden. Das Ortsbild blieb hier in den letzten Jahren unverändert.	I (40m)	W5	Die ISOS-Baugruppe verfügt über keine Hochhäuser.	A Ausnutzungsreserven C Verdichtungsgebiet F1 Hitzeminderung G1 Akzentbildung G2 Akzentbildung H1 Stadtstruktur H3 Stadtstruktur	Gewichtung 3 Es sind eine Vielzahl an Entwicklungsinteressen gegeben, welche sowohl an den regionalen, wie auch an den kommunalen Richtplan geknüpft sind, die eine Entwicklung mit einem potenziellen Hochhaus bekräftigen. Mit A Ausnutzungsreserven, C Gebiet mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus, G2 Akzentuierung des angrenzenden Quartierzentrums, der Zuteilung in den Struktur-Typ H1 «Heterogenes Gebiet», welcher auch grossmassstäbliche Strukturen mit Hochhäusern bspw. mit Hochhausclustern umfasst und in den Struktur-Typ H3 «Urbane Wohnstadt», welcher auch punktuell grossmassstäbliche Baustrukturen mit Hochhäusern umfasst, sind vier gewichtige Entwicklungsinteressen gegeben.	Es besteht ein Widerspruch zu den Erhaltungszielen des ISOS. Das ISOS legt das höchste Erhaltungsziel A (Erhalt der Substanz) fest und ist daher sehr hoch zu gewichten. Die mögliche Dichte und die Ausnutzungsreserven gemäss gültiger BZO sind hoch. In dieser Baugruppe bestehen grosse Entwicklungsinteressen gemäss Richtplanung. Die bauliche Zieldichte ist hoch und liegt bei einer Ausnutzungsziffer von 150–270%. Die potenzielle Beeinträchtigung dieses Erhaltungsziels wird jedoch als schwerwiegend eingestuft, da die Baugruppe sowohl kleinteilig, als auch intakt und homogen ist und der Perimeter nicht sehr weitläufig ist. Es ist kein zwingender Ort für ein Hochhaus. Die Interessenabwägung fällt zugunsten eines Ausschlusses aus dem Hochhausgebiet aus.	

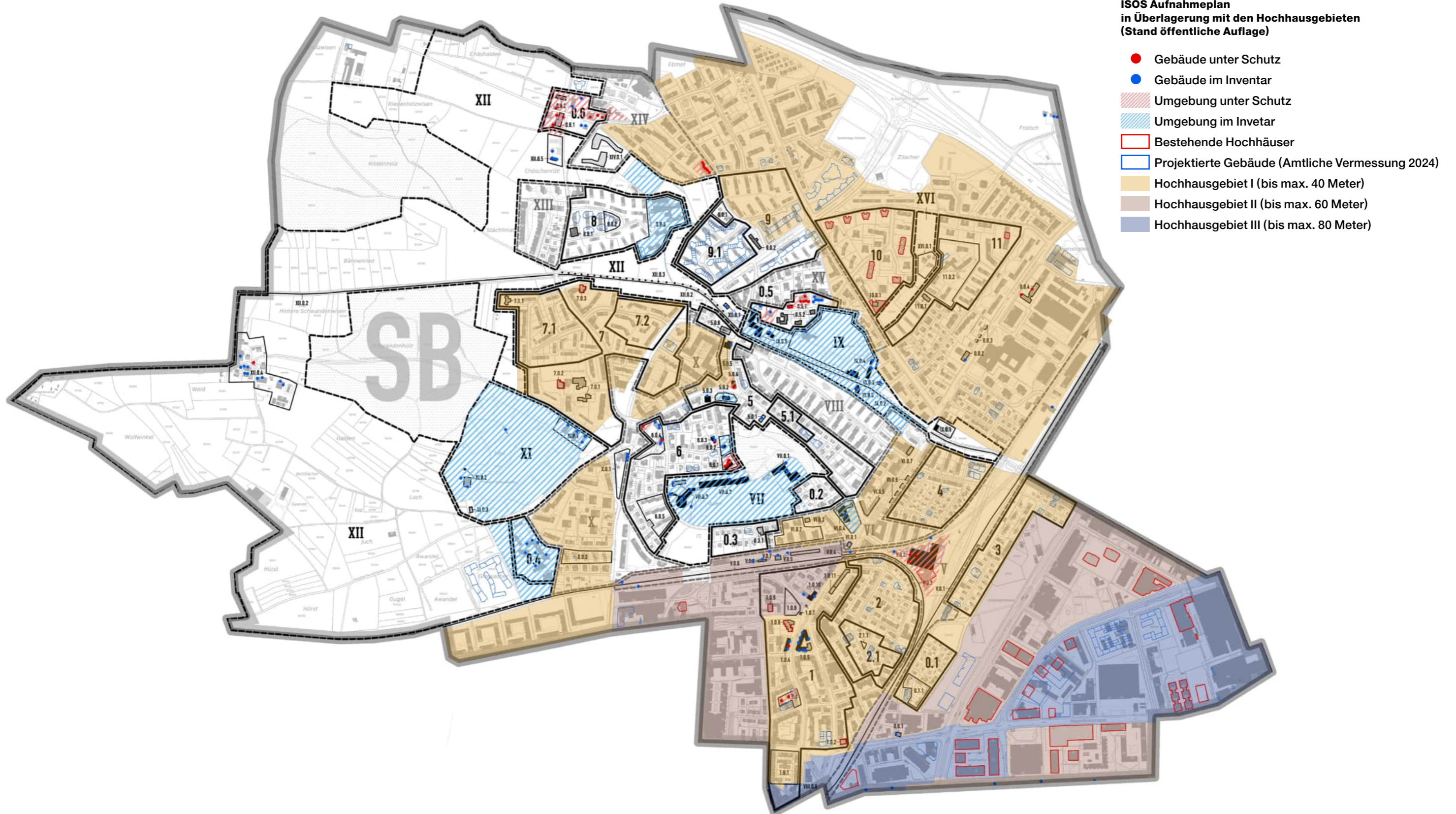
Oerlikon, Kreis 11

Schutzinteressen ISOS							Gewichtung ISOS		Planerische Grundlagen und Entwicklungsinteressen				Gewichtung Entwicklung		Interessenabwägung
Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	ISOS Schutzinteressen	Hochhausgebiet	Zonierung BZO 16	Bestehende Hochhäuser ja / nein	Interessen der Stadtentwicklung und Potenziale des Hochhauses (siehe Erläuterungsbericht S. 52–54)	Interessen der Stadtentwicklung und Potenziale des Hochhauses	Interessenabwägung und Massnahmen zur Schonung	
B	10.2	Kolonie 8: genossenschaftliche Wohnsiedlung aus dreigeschossigen, typengleichen Mehrfamilienhauszeilen mit Walmdach, quadratisch um den begrünten Holunderhof gruppiert, 1931	AB	x	/	/	B	–	I (40m)	–	Die ISOS-Baugruppe verfügt über keine Hochhäuser.	–	–	Hier ist die gesamte ISOS-Baugruppe bereits mit einem grossformatigen Ersatzneubau bebaut worden. Der ISOS-Beschrieb bildet nicht die heute bestehende Bebauung ab.	
G	11	Wohnquartier im Bereich beidseits des südlichen Abschnitts der Oberwiesenstrasse: offenes Bebauungsmuster aus Ein- und Mehrfamilienhäusern mit Sattel- oder Walmdach in Gärten; dreigeschossige Mehrfamilienhauszeilen in typenähnlicher Gestalt und dichter Anordnung östlich der Oberwiesenstrasse, 1944/51; besonders kleinteiliges Bebauungsmuster aus ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern in Gärten im westlichen Quartiersbereich, 2. V. 20. Jh.	BC	x	/	/	C	Gewichtung 1 Erhaltungsziel C: Das Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten ist zu bewahren, die für den Charakter wesentlichen Elemente sind integral zu erhalten. Die architekturhistorischen Qualitäten sind lediglich von gewisser Bedeutung. Das Gebiet ist lediglich von gewisser Bedeutung für das Ortsbild. Das Gebiet hat räumlich besondere Qualitäten. Die Qualitäten liegen insbesondere in dem offenen Bebauungsmuster und den Gärten.	I (40m)	W4	Das ISOS-Gebiet verfügt über keine Hochhäuser.	A Ausnutzungsreserven C Verdichtungsgebiet D Dichtekonzentration E3 Durchgrünung F1 Hitzeminderung G1 Akzentbildung H3 Stadtstruktur H5 Stadtstruktur	Gewichtung 3 Es sind eine Vielzahl an Entwicklungsinteressen gegeben, welche sowohl an den regionalen, wie auch an den kommunalen Richtplan geknüpft sind, die eine Entwicklung mit einem potenziellen Hochhaus bekräftigen. Mit A Ausnutzungsreserven, C Gebiet mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus, D Dichtekonzentration, Struktur-Typ H3 «Urbane Wohnstadt», welcher auch punktuell grossmassstäbliche Baustrukturen mit Hochhäusern umfasst, sind vier gewichtige Entwicklungsinteressen gegeben.	Es besteht ein Widerspruch zum Erhaltungsziel C (Erhalt des Charakters). Das Hochhaus bietet das Potenzial, die Verdichtung punktuell zu bündeln und dafür andere charakteristische Eigenschaften, wie beispielsweise gewisse Bestandesbauten und die Durchgrünung, zu erhalten. Die mögliche Dichte und die Ausnutzungsreserven gemäss gültiger BZO sind hoch. Es bestehen grosse Entwicklungsinteressen gemäss Richtplanung. Das betroffene Gebiet liegt gemäss kommunalem Richtplan in einem Gebiet mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus. Die bauliche Zieldichte ist hoch und liegt bei einer Ausnutzungsrate von 150–270%. Im kommunalen Richtplan wurde bereits eine Interessenabwägung mit den Zielen des ISOS zugunsten der Transformation und Verdichtung durchgeführt, an welche angeknüpft werden kann. Hochhäuser sind insbesondere entlang der Stadtachsen (Regensbergstrasse) städtebaulich geeignet, die Entwicklungsinteressen umzusetzen. Die Interessenabwägung fällt zugunsten des Verbleibs im Hochhausgebiet aus. Bei der Beurteilung des ortsbaulichen Gewinns ist dem Beibehalt des offenen Bebauungsmusters zugunsten einer hohen Durchgrünung ein hohe Gewichtung beizumessen.	
G	12	Wohnbebauung nördlich der Affolternstrasse: kleinteilige, ein- und zweigeschossige Häuser, verputzt oder in Sichtbackstein, locker in Gärten gereiht entlang der eben verlaufenden Affolternstrasse und an leichter Hanglage; Doppelbauten und Reiheneinfamilienhauszeilen im Heimatstil, schlichte Arbeiterwohnhäuser mit Satteldach, E. 19./1. V. 20. Jh., wenige Neubauten, A. 21. Jh.	B	/	/	/	B	Gewichtung 2 Erhaltungsziel B: Das Erhalten der Struktur und die Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume sind zu bewahren und die für die Struktur wesentliche Elemente und Merkmale sind integral zu erhalten. Die architekturhistorischen Qualitäten sind lediglich von gewisser Bedeutung. Das Gebiet ist lediglich von gewisser Bedeutung für das Ortsbild. Das Gebiet hat räumlich gewisse Qualitäten. Die Qualitäten liegen insbesondere in dem offenen Bebauungsmuster und den Gärten. In diesem Gebiet entstanden in den letzten Jahren einige Ersatzneubauten und bestehende Bauten wurden erneuert, sodass sich das Ortsbild hier insgesamt laufend etwas verändert. Die Kleinteiligkeit der offenen Bebauung weicht zunehmend grösseren Bauvolumen.	I (40m)	W4	Das ISOS-Gebiet verfügt über keine Hochhäuser.	A Ausnutzungsreserven C Verdichtungsgebiet F1 Hitzeminderung G1 Akzentbildung H3 Stadtstruktur H5 Stadtstruktur	Gewichtung 3 Es sind eine Vielzahl an Entwicklungsinteressen gegeben, welche sowohl an den regionalen, wie auch an den kommunalen Richtplan geknüpft sind, die eine Entwicklung mit einem potenziellen Hochhaus bekräftigen. Mit A Ausnutzungsreserven, C Gebiet mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus und die Zuteilung in den Struktur-Typ H3 «Urbane Wohnstadt», welches auch punktuell grossmassstäbliche Baustrukturen mit Hochhäusern umfasst, sind drei gewichtige Entwicklungsinteressen gegeben.	Es besteht ein Widerspruch zum Erhaltungsziel B (Erhalt der Struktur). Die mögliche Dichte und die Ausnutzungsreserven gemäss gültiger BZO sind hoch. Es bestehen grosse Entwicklungsinteressen gemäss Richtplanung. Das betroffene Gebiet liegt gemäss kommunalem Richtplan in einem Gebiet mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus. Die bauliche Zieldichte ist hoch und liegt bei einer Ausnutzungsrate von 150–270%. Im kommunalen Richtplan wurde bereits eine Interessenabwägung mit den Zielen des ISOS zugunsten der Transformation und Verdichtung durchgeführt, an welche angeknüpft werden kann. Das Gebiet ist Teil des Struktur-Typs «Urbane Wohnstadt». Gemäss Beschreibung im Richtplan sind für diesen Struktur-Typ punktuell auch grossmassstäbliche Baustrukturen mit Hochhäusern vorgesehen. An einer Stelle (Kreuzungsbereich) stösst das ISOS-Gebiet an die Regensbergstrasse, welche eine Stadtachse ist. Hochhäuser sind insbesondere entlang der Stadtachsen städtebaulich geeignet, die Entwicklungsinteressen umzusetzen. Die Interessenabwägung fällt zugunsten des Verbleibs im Hochhausgebiet aus. Bei der Beurteilung des ortsbaulichen Gewinns ist dem Beibehalt des offenen Bebauungsmusters zugunsten einer hohen Durchgrünung ein hohe Gewichtung beizumessen.	
G	13	Wohn- und Dienstleistungszentrum Neu-Oerlikon: Nutzungsdurchmischer Quartiersteil auf dem ehem. Areal der Maschinenfabrik Oerlikon MFO, mit dicht nebeneinanderstehenden, voluminösen Alt- und Neubauten sowie kleinen, zeitgenössisch gestalteten Parkanlagen; ehem. Industriebauten, teils in Sichtbackstein, 2. H. 19./A. 20. Jh., sechs- bis zehngeschossige Bauten mit Rasterfassaden und Flachdach, E. 20./A. 21. Jh.	AC	/	x	x	C	–	40m, 60m	W4, IG1	Das ISOS-Gebiet verfügt über keine Hochhäuser.	–	–	Das östliche Gebiet des ISOS-Perimeter gehört zum Gebiet der Teilrevision der SBV für das Gebiet Neu-Oerlikon, 2020 und 2022. Auf Stufe Nutzungsplanung ist für dieses Gebiet die Interessenabwägung mit dem ISOS abschliessend durchgeführt worden. Das restliche Gebiet gehört zur Sondernutzungsplanung Oerlikon.	

Oerlikon, Kreis 11

Schutzinteressen ISOS				Gewichtung ISOS				Planerische Grundlagen und Entwicklungsinteressen				Gewichtung Entwicklung		Interessenabwägung	
Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	ISOS Schutzinteressen	Hochhausgebiet	Zonierung BZO 16	Bestehende Hochhäuser ja / nein	Interessen der Stadtentwicklung und Potenziale des Hochhauses (siehe Erläuterungsbericht S. 52–54)	Interessen der Stadtentwicklung und Potenziale des Hochhauses	Interessenabwägung und Massnahmen zur Schonung	
B	0.1	Genossenschaftssiedlung Hirschwiese: im Spickel der Schaffhauser- und Hirschwiesenstrasse locker angeordnete Mehrfamilienhäuser in leicht geneigtem Gelände, verschiedenartige Aussenräume durch die freie Stellung und Grösse der mehrheitlich dreigeschossigen Satteldachbauten; Ladenlokal an der Schaffhauserstrasse, 1952/53	AB	x	/	/	B	Gewichtung 2 Erhaltungsziel B: Das Erhalten der Struktur und die Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume sind zu bewahren und die für die Struktur wesentliche Elemente und Merkmale sind integral zu erhalten. Die architekturhistorischen Qualitäten sind lediglich von gewisser Bedeutung. Die Baugruppe ist lediglich von gewisser Bedeutung für das Ortsbild. Die Baugruppe hat räumlich besondere Qualitäten. Die Qualitäten liegen insbesondere in dem offenen Bebauungsmuster und den Gärten. In dieser Baugruppe entstanden in den letzten Jahren einige Ersatzneubauten und bestehende Bauten wurden erneuert, sodass sich das Ortsbild hier insgesamt laufend etwas verändert. Die Kleinteiligkeit der offenen Bebauung weicht zunehmend grösseren Bauvolumen. Die Siedlung Hirschwiese besitzt aufgrund der einheitlichen Bebauung mit Mehrfamilienhauszeilen hohe räumliche Qualitäten. Der Grossteil des Perimeters ist bereits mit einer Arealüberbauung beplant.	I (40m)	W4	Die ISOS-Baugruppe verfügt über keine Hochhäuser.	A Ausnutzungsreserven B Verdichtung Stadtachsen C Verdichtungsgebiet D Dichtekonzentration E3 Durchgrünung F1 Hitzeminderung G1 Akzentbildung H2 Stadtstruktur	Gewichtung 3 Es sind eine Vielzahl an Entwicklungsinteressen gegeben, welche sowohl an den regionalen, wie auch an den kommunalen Richtplan geknüpft sind, die eine Entwicklung mit einem potenziellen Hochhaus bekräftigen. Mit A Ausnutzungsreserven, C Gebiet mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus, D Dichtekonzentration und H2 Struktur-Typ «Urbane Wohnstadt», welches auch punktuell grossmassstäbliche Strukturen mit Hochhäusern umfasst, sind vier gewichtige Entwicklungsinteressen gegeben.	Es besteht ein Widerspruch zum Erhaltungsziel B (Erhalt der Struktur). Das Hochhaus bietet das Potenzial, die Verdichtung punktuell zu bündeln und dafür andere charakteristische Eigenschaften, wie beispielsweise gewisse Bestandesbauten und die Durchgrünung, zu erhalten. Die mögliche Dichte und die Ausnutzungsreserven gemäss gültiger BZO sind sehr hoch. Es bestehen grosse Entwicklungsinteressen gemäss Richtplanung. Die betroffene Baugruppe liegt gemäss kommunalem Richtplan in einem Gebiet mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus. Die bauliche Ziel-dichte ist hoch und liegt bei einer Ausnutzungs-ziffer von 150–270%. Im kommunalen Richtplan wurde bereits eine Interessenabwägung mit den Zielen des ISOS zugunsten der Verdichtung durchgeführt, an welche angeknüpft werden kann. Hochhäuser sind insbesondere entlang der Stadtachsen (Schaffhauserstrasse, Winterthurerstrasse) städtebaulich geeignet, die Entwicklungsinteressen umzusetzen. Die zwei Stadtachsen markieren in dieser Baugruppe einen prägnanten städtebaulich exponierten Spickel. Die Interessenabwägung fällt zugunsten des Verbleibs im Hochhausgebiet aus. Bei der Beurteilung des ortsbaulichen Gewinns ist dem Beibehalt des offenen Bebauungsmusters zugunsten einer hohen Durchgrünung ein hohe Gewichtung beizumessen.	
B	0.4	Siedlung Neudorf: zweigeschossige, schlichte Doppelhäuser mit Satteldach, hufeisenförmig beidseits einer gegabelten Seitenstrasse angeordnet, mit Nutz- und Ziergärten und einem zentralen Gartenhof; im Westen mehrteilig zu einer raumwirksamen Zeile zusammengebaut und akzentuiert durch gleichmässige Baumreihe, 1928–30	AB	x	/	/	A	Gewichtung 3 Erhaltungsziel A: Das Erhalten der Substanz bedeutet, alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral zu erhalten und bestehende Beeinträchtigungen zu beseitigen. Die architekturhistorischen Qualitäten sind lediglich von gewisser Bedeutung. Die Baugruppe ist lediglich von gewisser Bedeutung für das Ortsbild. Die Baugruppe hat räumlich besondere Qualitäten. Die Siedlung Neudorf besitzt aufgrund der hufeisenförmigen Bebauung mit gleichartigen Mehrfamilienhauszeilen hohe räumliche Qualitäten. Bisher hat sich das Ortsbild nur unwesentlich verändert.	I (40m)	W6	Die ISOS-Baugruppe verfügt über keine Hochhäuser.	A Ausnutzungsreserven C Verdichtungsgebiet F1 Hitzeminderung G2 Akzentbildung H1 Stadtstruktur H2 Stadtstruktur	Gewichtung 3 Es sind einige Entwicklungsinteressen gegeben, welche sowohl an den regionalen, wie auch an den kommunalen Richtplan geknüpft sind, die eine Entwicklung mit einem potenziellen Hochhaus bekräftigen. Mit A Ausnutzungsreserven, C Gebiet mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus, der Zuteilung in den Struktur-Typ H1 «Heterogenes Gebiet», welcher auch grossmassstäbliche Strukturen mit Hochhäusern bspw. mit Hochhausclustern umfasst und den Struktur-Typ H2 «Urbanes Kerngebiet», welcher auch Strukturen mit Hochhäusern umfasst, sind vier gewichtige Entwicklungsinteressen gegeben.	Es besteht ein Widerspruch zu den Erhaltungszielen des ISOS. Das ISOS legt das Erhaltungsziel A (Erhalten der Substanz) fest und ist daher grundsätzlich sehr hoch zu gewichten. Die mögliche Dichte und die Ausnutzungsreserven gemäss gültiger BZO sind hoch. Die betroffene Baugruppe liegt gemäss kommunalem Richtplan in einem Gebiet mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus. Die potenzielle Beeinträchtigung dieses Erhaltungsziels wird als schwerwiegend eingestuft, da mit einem Hochhaus die raumwirksamen Zeilen und hufeisenförmige Anordnung beeinträchtigt werden würden. Es ist kein zwingender Ort für ein Hochhaus. Die Interessenabwägung fällt zugunsten eines Ausschlusses aus dem Hochhausgebiet aus.	
B	0.5	Kantonsschule Zürich Nord: mehrteilige Schulanlage westlich der Birchstrasse, zwei gestaffelt angeordnete Gebäudezeilen sowie ein abgerückter Kubus, alle mit Sichtbetonfassaden, Fensterbändern und Flachdach, Umraum naturnah gestaltet mit einheimischen Gehölzgruppen und Wasserlauf, im westlichen Bereich grosszügiger Sportplatz, 1973–75, Erweiterungsbau, um 1990	AB	/	/	x	A	Gewichtung 3 Erhaltungsziel A: Das Erhalten der Substanz bedeutet, alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral zu erhalten und bestehende Beeinträchtigungen zu beseitigen. Die Baugruppe ist lediglich von gewisser architekturhistorischer und räumlicher Bedeutung. Die Baugruppe ist von besonderer Bedeutung für das Ortsbild, diese liegt insbesondere im naturnah gestalteten Umraum mit einheimischen Gehölzgruppen und Wasserlauf und dem grosszügigen Sportplatz. Der Substanzerhalt ist mit den Inventareinträgen im kommunalen Inventar gesichert.	I (40m)	Oe5	Die ISOS-Baugruppe verfügt über keine Hochhäuser	C Verdichtungsgebiet D Dichtekonzentration E3 Durchgrünung F1 Hitzeminderung H2 Stadtstruktur	Gewichtung 3 Es sind einige Entwicklungsinteressen gegeben, welche sowohl an den regionalen, wie auch an den kommunalen Richtplan geknüpft sind, die eine Entwicklung mit einem potenziellen Hochhaus bekräftigen. Mit C Gebiet mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus, D Dichtekonzentration, der Zuteilung in den Struktur-Typ H2 «Urbanes Kerngebiet», welcher auch Strukturen mit Hochhäusern umfasst, sind drei gewichtige Entwicklungsinteressen gegeben.	Es besteht ein Widerspruch zum Erhaltungsziel A (Erhalt der Substanz). Mit einem Hochhaus kann in Form beispielsweise einer Aufstockung ein Teil der Substanz erhalten werden. Bei Oe-Zonen steht das öffentliche Interesse der Schulaumentwicklung im Fokus. Bei einer Verdichtung oder Weiterentwicklung einer bestehenden Schulanlage oder einer anderen öffentlichen Nutzung, ist der Spielraum in die Höhe essenziell, um den Fussabdruck möglichst klein zu halten und Bestandesbauten optimal ergänzen oder erhalten zu können und den Freiraum bestmöglich zu sichern. Ein Hochhaus kann dabei eine geeignete Typologie sein, um die genannten Interessen bestmöglich in Einklang zu bringen. Es bestehen grosse Entwicklungsinteressen gemäss Richtplanung. Die betroffene Baugruppe liegt gemäss kommunalem Richtplan in einem Gebiet mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus. Die bauliche Zieldichte ist hoch und liegt bei einer Ausnutzungs-ziffer von 150–270%. Im kommunalen Richtplan wurde bereits eine Interessenabwägung mit den Zielen des ISOS zugunsten der Transformation und Verdichtung durchgeführt, an welche angeknüpft werden kann. Die Kantonsschule ist im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung aufgeführt. Durch den damit einhergehenden Prozess kann eine hohe Qualitätssicherung auch des Ortsbildschutzes garantiert werden. Die Interessenabwägung fällt zugunsten des Verbleibs im im Hochhausgebiet aus. Bei der Beurteilung des ortsbaulichen Gewinns ist dem Beibehalt der hohen Durchgrünung und Freiraumqualität und einem möglichst grossen Erhalt der Gebäudestruktur, eine hohe Gewichtung beizumessen.	

Seebach, Kreis 11



Seebach, Kreis 11

Der ISOS-Beschrieb des Quartiers in Bezug auf Hochhäuser

Im ISOS-Beschrieb wird der an Oerlikon angrenzende Stadtteil mit einem städtischen Charakter umschrieben. Stadtauswärts herrschen dann Wohnsiedlungen mit engem Landschaftsbezug vor. Der Buhn Hügel wird als fernwirksamer Orientierungspunkt genannt.

Zum städtischen Charakter gehört sicherlich das Gebiet G1, welches starke Akzente in Form von strassendominanten Eckhäusern und ein freistehendes Hochhaus aus den 70er Jahren umfasst. Zu den Wohnsiedlungen mit engem Landschaftsbezug, welche locker verteilt beidseits des Katzenbachs liegen, gehören vornehmlich die Gebiete 7–11. In den Anlagen nahe der Waldgrenze des Schwandenholzes (G7) sowie am nordöstlichen Stadtteilrand um den Kolbenacker (G10) definieren die frei angeordneten, unterschiedlich hohen Bauten variantenreiche Freiräume. Einige Hochhäuser setzen innerhalb des Bebauungsteppichs silhouettenwirksame Akzente, beispielsweise der bronzefarbene Wohnturm neben der Schule Heumatt.

Die Ziele der Stadtentwicklung für das Quartier

Im kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen (SLÖBA) ist Seebach zum grossen Teil als Verdichtungsgebiet über die BZO 2016 bezeichnet. Die Stadtstrukturtypen umfassen hauptsächlich die «grüne Wohnstadt». Für diesen Stadtstrukturtyp sieht der kommunale Richtplan auch punktuelle grossmassstäbliche Baustrukturen mit Hochhäusern vor. (SLÖBA, Kapitel 3.1.2 Ziele)

Seebach verfügt bereits in der jüngeren Vergangenheit über eine steigende Entwicklungsdynamik, was diverse Ersatzneubauten der jüngeren Zeit eindrücklich zeigen. Die Ausnutzungsreserven gemäss BZO sind noch lange nicht ausgeschöpft.

Eine massvolle innere Verdichtung von Seebach ist also einerseits bereits im Gange und wird auch zukünftig noch vermehrt stattfinden. Ein weiteres wichtiges Ziel gemäss kommunalem Richtplan ist die Erhaltung und die Weiterentwicklung der bestehenden Freiraumstruktur mit zusätzlichen öffentlichen Grünräumen im Quartier. Die wichtigsten Grünräume sind der Buhn Hügel (VII) und der Freiraum am Katzenbach (IX), welcher ein bedeutendes Naherholungsgebiet bietet. Diese Freiräume sind vom Hochhausgebiet grossräumig ausgespart.

Seebach verfügt über viele grosse zusammenhängende Siedlungen, welche sich oft in genossenschaftlichem Eigentum befinden. Diese bieten sich für eine qualitativ hochstehende Verdichtung im Sinne der städtischen Ziele besonders an, also auch für die Vermehrung von gemeinnützigem Wohnraum.

Auch stadtklimatische Ziele haben in Seebach einen hohen Stellenwert. Gemäss kommunalem Richtplan ist Seebach hauptsächlich dem Massnahmegebiet 2 zugeordnet. Dies bedeutet, dass eine Verbesserung der bioklimatischen Situation am Tag notwendig ist.

Die Bedeutung des Hochhauses für die Umsetzung der Ziele der Stadtentwicklung

Seit den 1960er Jahren und bis heute gehören Hochhäuser zum Stadtbild von Seebach – einerseits in den Gebieten mit urbanem Charakter im Anschluss an Oerlikon und andererseits in den stark durchgrüneten Gebieten, in welchen Hochhäuser innerhalb des Bebauungsteppichs silhouettenwirksame Akzente setzen.

Für das Gebiet 7 sind Verdichtungspotenziale im kommunalen Richtplan ausgewiesen und es umfasst bereits heute Hochhäuser.

Hochhäuser sind potenziell geeignet, die Entwicklungsziele umzusetzen. An den wichtigen Strassenachsen, Kreuzungspunkten der urbanen Gebiete können Hochhäuser eine geeignete Typologie sein, um einerseits einen städtebaulichen Akzent zu setzen und andererseits die hohen Zieldichten umzusetzen. In den durchgrüneten Gebieten kann ein Hochhaus situativ geeignet sein, durch die Konzentration der Dichte auf kleinem Fussabdruck die bestehende Durchgrünung zu sichern und neue Freiräume freizuspielen. Seebach wird dem Hochhausgebiet I (bis max. 40 m) zugeordnet. Damit wird der Horizont bestehender Hochhäuser berücksichtigt und nicht überschritten. Hochhäuser bis max. 40 m können verträglich in die Umgebung eingefügt werden.

Gebiete, welche bezüglich der Setzung von Hochhäusern besonders sensibel sind, wurden bereits in einem ersten Abwägungsdurchgang ausgeschlossen (vgl. Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV Kapitel «Herleitung der Hochhausgebiete»). So ist beispielsweise der Buhn Hügel mit seinen grosszügigen Grünräumen und der wertvollen Schulanlage und das Gebiet 6 am Nordwesthang des Buhn Hügels und ein Grossteil des Gebietes 5 am Nordhang des Buhn Hügels nicht Teil des Hochhausgebietes. Er ist topographisch exponiert und wird deshalb grossräumig ausgespart. Auch das Gebiet 8 der Genossenschaftssiedlung Schönauring ist bereits ausgespart worden.

Weitere sensible Gebiete wie das Wohnquartier Bühl (G2) zusammen mit der einheitlichen Wohnbebauung (B 2.1) entlang der Bühlwiesenstrasse und ein Teil des Wohnquartiers Schärenfeld (G4) und das kleinparzellierte Wohnquartier östlich der Bahnlinie nach Bülach (B 0.1) wurden aufgrund von Einwendungen im Rahmen der öffentlichen Auflage und aufgrund der vorliegenden Interessenabwägung aus dem Hochhausgebiet ausgeschossen.

Seebach, Kreis 11

Schutzinteressen ISOS							Gewichtung ISOS		Planerische Grundlagen und Entwicklungsinteressen				Gewichtung Entwicklung		Interessenabwägung
Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	ISOS Schutzinteressen	Hochhausgebiet	Zonierung BZO 16	Bestehende Hochhäuser ja / nein	Interessen der Stadtentwicklung und Potenziale des Hochhauses (siehe Erläuterungsbericht S. 52–54)	Interessen der Stadtentwicklung und Potenziale des Hochhauses	Interessenabwägung und Massnahmen zur Schonung	
G	1	Wohn- und Geschäftsquartier im Anschluss an Oerlikon beidseits der geschwungenen Schaffhauser- und der Friesstrasse: unregelmässige Baufelder in der Ebene mit dicht angeordneter, offener oder geschlossener Bebauung mit städtischem Charakter; mehrheitlich drei- bis fünfgeschossige Mietshäuser mit Sattel- oder Walmdach und Läden im Erdgeschoss, v. a. 1. H. 20. Jh.; zahlreiche Ersatzbauten mit Flachdach, ab 1960er-Jahre	C	/	/	x	C	Gewichtung 1 Erhaltungsziel C: Das Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten ist zu bewahren, die für den Charakter wesentlichen Elemente sind integral zu erhalten. Das Gebiet ist lediglich von gewisser architekturhistorischer und räumlicher Bedeutung. Das Gebiet ist von besonderer Bedeutung für das Ortsbild. Das Gebiet hat eine hohe Bedeutung für das Ortsbildganze, weil es die Verbindung zwischen Seebach und Oerlikon entlang der Schaffhauserstrasse, einer wichtigen Ausfallachse, herstellt. Die Bebauung ist relativ heterogen (offene oder geschlossene Bebauung). Trotz einiger Neubauten und Umbauten in den letzten Jahren blieb das Ortsbild gleich.	I (40m) II (60m)	Quez, W5	Das ISOS-Gebiet verfügt über Hochhäuser.	A Ausnutzungsreserven B Verdichtung Stadtachsen C Verdichtungsgebiet D Dichtekonzentration F1 Hitzeminderung G1 Akzentbildung G2 Akzentbildung H2 Stadtstruktur H3 Stadtstruktur	Gewichtung 3 Es sind eine Vielzahl an Entwicklungsinteressen gegeben, welche sowohl an den regionalen, wie auch an den kommunalen Richtplan geknüpft sind, die eine Entwicklung mit einem potenziellen Hochhaus bekräftigen. Mit A Ausnutzungsreserven, C Gebiet mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus, D Dichtekonzentration, G2 Akzentuierung des Quartierzentrums, und der Zuteilung in den Struktur-Typ H2 «Urbanes Kerngebiet», welcher auch Strukturen mit Hochhäusern umfasst und der Zuteilung in den Struktur-Typ H3 «Urbane Wohnstadt», welcher auch punktuell grossmassstäbliche Baustrukturen mit Hochhäusern umfasst, sind fünf gewichtige Entwicklungsinteressen gegeben.	Das Gebiet verfügt bereits über drei bestehende Hochhäuser. Diese finden sich auch in den ISOS-Hinweisen erwähnt: ISOS-Hinweis SB 1.0.6 «Zwölfgeschossiges Wohnhochhaus, gestaffelter Baukörper mit Eternitverschalung und klarer Fassadengliederung, zur Hauptstrasse Läden im Sockelbereich, 1970er-Jahre, akzentuiert den Strassenraum», ISOS Hinweis SB 1.0.9 «Neugeschossiges Hochhaus, bildet mit den eingeschossigen Flachdachbauten den Hauptkomplex der Siedlung Felsenrain, 1958, städtebaulich bedeutender Hintergrund der Felsenrainanlage» ISOS Hinweis SB 1.0.2: «Hochhaus, 14-geschossig mit Geschäften in der Sockelzone, horizontal betonte Gliederung durch Balkone und Friese an den beiden Stirnseiten, A. 1960er-Jahre, markiert die Kreuzung Fries-/Binzmühlestrasse» Die mögliche Dichte und die Ausnutzungsreserven gemäss gültiger BZO sind sehr hoch. Es bestehen grosse Entwicklungsinteressen gemäss Richtplanung. Der nördliche Bereich des betroffenen Gebietes liegt gemäss kommunalem Richtplan in einem Gebiet mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus. Die bauliche Zieldichte ist hoch bis sehr hoch und liegt bei einer Ausnutzungsziffer von 150–270% und über 250%. Im kommunalen Richtplan wurde bereits eine Interessenabwägung mit den Zielen des ISOS zugunsten der Verdichtung durchgeführt, an welche angeknüpft werden kann. Hochhäuser sind geeignet, um insbesondere entlang der Schaffhauserstrasse diese Ziele umzusetzen. Unter genügender Berücksichtigung der vorhandenen Qualitäten im ISOS-Gebiet, inklusive der ortsbildprägenden Qualitäten der bestehenden Hochhäuser, kann eine Ergänzung mit zusätzlichen Hochhäusern geprüft werden. Dieses Gebiet verträgt nur an wenigen, ausgewählten Standorten (siehe städtebauliche Prinzipien in den Richtlinien) eine allfällige Ergänzung mit Hochhäusern. Bei der Beurteilung des ortsbaulichen Gewinns ist der Wirkung im Strassenraum, in dem von Blockrandbebauungen geprägten Gebiet, eine hohes Gewicht beizumessen.	
G	2	Wohnquartier Bühl: lockere und offene Bebauung innerhalb des Bahngleisbogens an kleiner, hügelartiger Geländeerhebung; zwei- und dreigeschossige Mehrfamilienhäuser, mehrheitlich mit Sattel- oder Walmdach und kleinen Giebeln; v. a. im östlichen Bereich mit kleinen Gärten, 2. V. 20. Jh., einige jüngere Bauten mit Flachdach, ab 3. D. 20. Jh.	BC	/	/	/	C	Gewichtung 1 Erhaltungsziel C: Das Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten ist zu bewahren, die für den Charakter wesentlichen Elemente sind integral zu erhalten. Die architekturhistorischen Qualitäten sind ohne Bedeutung. Das Gebiet hat räumlich lediglich gewisse Qualitäten und ist lediglich von gewisser Bedeutung für das Ortsbild. Die Qualitäten des Wohnquartiers, liegen in der kleinteiligen, lockeren und offenen Bebauung und den kleinen Gärten an der hügelartigen Geländeerhebung.	I (40m)	W4	Das ISOS-Gebiet verfügt über keine Hochhäuser	A Ausnutzungsreserven C Verdichtungsgebiet F1 Hitzeminderung H3 Stadtstruktur	Gewichtung 2 Es sind einige Entwicklungsinteressen gegeben, welche sowohl an den regionalen, wie auch an den kommunalen Richtplan geknüpft sind, die eine Entwicklung mit einem potenziellen Hochhaus bekräftigen. Mit A Ausnutzungsreserven, C Gebiet mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus, der Zuteilung in den Struktur-Typ H3 «Urbane Wohnstadt», welcher auch punktuell grossmassstäbliche Baustrukturen mit Hochhäusern umfasst, sind drei gewichtige Entwicklungsinteressen gegeben.	Es besteht ein Widerspruch zum Erhaltungsziel C (Charaktererhalt). Die potenzielle Beeinträchtigung des ISOS Erhaltungsziels wird aufgrund der topographisch sensiblen Hügellage und der kleinteiligen Bebauung als schwerwiegend eingeschätzt. Die mögliche Dichte und die Ausnutzungsreserven gemäss gültiger BZO sind hoch. In diesem Gebiet bestehen grosse Entwicklungsinteressen gemäss Richtplanung. Die bauliche Zieldichte ist hoch und liegt bei einer Ausnutzungsziffer von 150–270%. Das Gebiet ist im Rahmen der Einwendungen mehrfach als für Hochhäuser ungeeignet erwähnt worden. Aufgrund der topographisch sensiblen Hügellage, der kleinteiligen Bebauung der mässigen Gewichtung der Entwicklungsinteressen und insbesondere der zahlreichen Einwendungen fällt die Interessenabwägung zugunsten eines Ausschlusses aus dem Hochhausgebiet aus.	
B	2.1	Einheitliche Wohnbebauung entlang des Strassendreiecks Bühlwiesen-/Stoffel-/Federnstrasse: zweigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Walm- oder Krüppelwalmdach, locker angeordnet in baumbestandenen Gärten, v. a. 1920/30er-Jahre	B	/	/	/	B	Gewichtung 2 Erhaltungsziel B: Das Erhalten der Struktur und die Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume sind zu bewahren und die für die Struktur wesentliche Elemente und Merkmale sind integral zu erhalten. Die architekturhistorischen Qualitäten sind lediglich von gewisser Bedeutung. Die Baugruppe ist lediglich von gewisser Bedeutung für das Ortsbild. Die Baugruppe hat räumlich gewisse Qualitäten. Die gewissen Qualitäten liegen in der einheitlichen Wohnbebauung der mehrheitlich zweigeschossigen Mehrfamilienhäuser und der lockeren Anordnung in den baumbestandenen Gärten.	I (40m)	W4	Die ISOS-Baugruppe verfügt über keine Hochhäuser	A Ausnutzungsreserven C Verdichtungsgebiet F1 Hitzeminderung H3 Stadtstruktur H5 Stadtstruktur	Gewichtung 2 Es sind einige Entwicklungsinteressen gegeben, welche sowohl an den regionalen, wie auch an den kommunalen Richtplan geknüpft sind, die eine Entwicklung mit einem potenziellen Hochhaus bekräftigen. Mit A Ausnutzungsreserven, C Gebiet mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus, der Zuteilung in den Struktur-Typ H3 «Urbane Wohnstadt», welcher auch punktuell grossmassstäbliche Baustrukturen mit Hochhäusern umfasst, sind drei gewichtige Entwicklungsinteressen gegeben.	Es besteht ein Widerspruch zum Erhaltungsziel B (Strukturerhalt). In diesem Gebiet bestehen grosse Entwicklungsinteressen gemäss Richtplanung. Die bauliche Zieldichte ist hoch und liegt bei einer Ausnutzungsziffer von 150–270%. Die potenzielle Beeinträchtigung des ISOS Erhaltungsziels wird aufgrund der topographisch sensiblen Hügellage und der kleinteiligen Bebauung als schwerwiegend eingeschätzt. Die Baugruppe ist im Rahmen der Einwendungen mehrfach als für Hochhäuser ungeeignet erwähnt worden. Aufgrund der topographisch sensiblen Hügellage, der kleinteiligen Bebauung, den zahlreichen Einwendungen und der mässigen Gewichtung der Entwicklungsinteressen, fällt die Interessenabwägung zugunsten eines Ausschlusses aus dem Hochhausgebiet aus.	

Seebach, Kreis 11

Schutzinteressen ISOS						Gewichtung ISOS		Planerische Grundlagen und Entwicklungsinteressen				Gewichtung Entwicklung		Interessenabwägung
Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	ISOS Schutzinteressen	Hochhausgebiet	Zonierung BZO 16	Bestehende Hochhäuser ja / nein	Interessen der Stadtentwicklung und Potenziale des Hochhauses (siehe Erläuterungsbericht S. 52–54)	Interessen der Stadtentwicklung und Potenziale des Hochhauses	Interessenabwägung und Massnahmen zur Schonung
G	3	Wohnquartier östlich, längs der Bahnlinie nach Bülach: in Gärten angeordnete, ein- und zweigeschossige Einfamilienhäuser mit Satteldach, 1930er-Jahre; besonders einheitlich mit gleicher Firstrichtung ausgerichtet an der Steffenstrasse, dazwischen Mehrfamilienhäuser, 1950er-Jahre; verschiedene spätere Veränderungen	BC	/	/	/	C	Gewichtung 1 Erhaltungsziel C: Das Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten ist zu bewahren, die für den Charakter wesentlichen Elemente sind integral zu erhalten. Die architekturhistorischen und räumlichen Qualitäten sind lediglich von gewisser Bedeutung. Das Gebiet ist lediglich von gewisser Bedeutung für das Ortsbild. Die gewissen Qualitäten liegen in der einheitlichen Wohnbebauung der mehrheitlich zweigeschossigen Mehrfamilienhäuser und der lockeren Anordnung in den baumbestandenen Gärten.	I (40m)	W3	Das ISOS-Gebiet verfügt über keine Hochhäuser	A Ausnutzungsreserven C Verdichtungsgebiet F1 Hitzeminderung H1 Stadtstruktur H5 Stadtstruktur	Gewichtung 2 Es sind einige Entwicklungsinteressen gegeben, welche sowohl an den regionalen, wie auch an den kommunalen Richtplan geknüpft sind, die eine Entwicklung mit einem potenziellen Hochhaus bekräftigen. Mit A Ausnutzungsreserven, C Gebiet mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus, der Zuteilung in den Struktur-Typ H1 «Heterogenes Gebiet», welcher auch grossmassstäbliche Strukturen mit Hochhäusern bspw. mit Hochhausclustern umfasst, sind drei gewichtige Entwicklungsinteressen gegeben.	Es besteht ein Widerspruch zum Erhaltungsziel C (Charaktererhalt). In diesem Gebiet bestehen grosse Entwicklungsinteressen gemäss Richtplanung. Die bauliche Zieldichte ist hoch und liegt bei einer Ausnutzungsziffer von 150–270%. Das Gebiet ist im Rahmen der Einwendungen mehrfach als für Hochhäuser ungeeignet erwähnt worden. Aufgrund der kleinteiligen Bebauung, der mässigen Gewichtung der Entwicklungsinteressen und insbesondere aufgrund der zahlreichen Einwendungen fällt die Interessenabwägung zugunsten eines Ausschlusses aus dem Hochhausgebiet aus.
G	4	Wohnquartier Schärenfeld: regelmässig angeordnete Bebauung mit durchgrüneten Zwischenbereichen in der Ebene zwischen Schaffhauserstrasse und Bahnlinie; zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser trauf- oder giebelständig gereiht entlang paralleler Quartierswege, 2. V. 20. Jh.; viergeschossige, typengleiche Mehrfamilienhauszeilen mit Satteldach beidseits der Schärenmoosstrasse, 1950er-Jahre	B	x	/	/	B	Gewichtung 2 Erhaltungsziel B: Das Erhalten der Struktur und die Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume sind zu bewahren und die für die Struktur wesentliche Elemente und Merkmale sind integral zu erhalten. Die architekturhistorischen Qualitäten sind lediglich von gewisser Bedeutung. Das Gebiet ist lediglich von gewisser Bedeutung für das Ortsbild. Das Gebiet Schärenfeld besitzt räumliche besondere Qualitäten aufgrund seiner durchgrüneten Zwischenbereichen und der regelhaften Bebauungsstruktur, da es im südlichen Bereich eine kleinteilige Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern aufweist und im nördlichen Bereich Mehrfamilienhauszeilen beidseits der Schärenmoosstrasse. Die jüngsten Neubauten sowohl im südlich, als auch im nördlichen Bereich, sind grösser dimensioniert als die älteren Bauten und unterscheiden sich auch in der architektonischen Gestaltung vom bisherigen Quartiercharakter. Durch diese andersartigen Ersatzneubauten werden die Ortsbildqualitäten zunehmend geschwächt.	I (40m)	W3, W4	Das ISOS-Gebiet verfügt über keine Hochhäuser	A Ausnutzungsreserven C Verdichtungsgebiet F1 Hitzeminderung H1 Stadtstruktur H5 Stadtstruktur	Gewichtung 2 Es sind einige Entwicklungsinteressen gegeben, welche sowohl an den regionalen, wie auch an den kommunalen Richtplan geknüpft sind, die eine Entwicklung mit einem potenziellen Hochhaus bekräftigen. Mit A Ausnutzungsreserven, C Gebiet mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus, der Zuteilung in den Struktur-Typ H1 «Heterogenes Gebiet», welcher auch grossmassstäbliche Strukturen mit Hochhäusern bspw. mit Hochhausclustern umfasst, sind drei gewichtige Entwicklungsinteressen gegeben.	Es besteht ein Widerspruch zum Erhaltungsziel C (Strukturerhalt). Es bestehen grosse Entwicklungsinteressen gemäss Richtplanung. Das betroffene Gebiet liegt gemäss kommunalem Richtplan in einem Gebiet mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus. Die bauliche Zieldichte ist hoch bis sehr hoch und liegt bei einer Ausnutzungsziffer von 150–270% und über 250%. Im kommunalen Richtplan wurde bereits eine Interessenabwägung mit den Zielen des ISOS zugunsten der Transformation und Verdichtung durchgeführt, an welche angeknüpft werden kann. Die potenzielle Beeinträchtigung des ISOS Erhaltungsziels wird im südlichen Bereich der Schärenmoosstrasse (kleinteilige Bebauung) als schwerwiegend eingeschätzt. Dieser Teil des Gebietes ist im Rahmen der Einwendungen mehrfach als für Hochhäuser ungeeignet erwähnt worden. Aufgrund der kleinteiligen Bebauung und weil sich das Gebiet nicht zwingend für Hochhäuser eignet, fällt die Interessenabwägung im südlichen Bereich zugunsten des Ausschlusses aus dem Hochhausgebiet aus. Im nördlichen Bereich der Schärenmoosstrasse, im Bereich der Mehrfamilienhauszeilen, fällt die Interessenabwägung zugunsten des Verbleibs im Hochhausgebiet aus. Im nördlichen Bereich überwiegen insbesondere die Entwicklungsinteressen gemäss Richtplanung. Bei der Beurteilung des ortsbaulichen Gewinns für den nördlichen Bereich, welcher im Hochhausgebiet verbleibt, ist dem Beibehalt der hohen Durchgrünung eine hohe Gewichtung beizumessen.
G	5	Oberdorf: durchmischte Bebauung am nördlichen Fuss des Bunnhügels entlang eines Abschnitts der Seebacherstrasse sowie an der hangabwärts nach Norden abzweigenden Hertensteinstrasse; zwei- bis viergeschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser mit Sattel- oder Walmdach, Wohn-/Geschäftshäuser, Schule und alte Kirche Seebach, 19./20. Jh.; Zentrierung von öffentlichen Bauten um Strassengabelung	C	/	/	x	C	Gewichtung 2 Erhaltungsziel C: Das Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten ist zu bewahren, die für den Charakter wesentlichen Elemente sind integral zu erhalten. Das Gebiet ist lediglich von gewisser architekturhistorischer und räumlicher Bedeutung. Das Gebiet ist von besonderer Bedeutung für das Ortsbild. Das Gebiet hat eine hohe Bedeutung für das Ortsbildganze, weil das Gebiet halbkreisförmig den Bunnhügel umschliesst.	I (40m)	W4	Es ist nur ein sehr kleiner Teil des Gebietes im Hochhausgebiet. Das ISOS-Gebiet verfügt über keine Hochhäuser.	A Ausnutzungsreserven E1 Durchgrünung F1 Hitzeminderung H4 Stadtstruktur	Gewichtung 2 Es sind einige Entwicklungsinteressen gegeben, welche sowohl an den regionalen, wie auch an den kommunalen Richtplan geknüpft sind, die eine Entwicklung mit einem potenziellen Hochhaus bekräftigen. Mit A Ausnutzungsreserven, der Zuteilung in den Struktur-Typ H4 «Grüne Wohnstadt», welcher auch grossmassstäbliche Strukturen mit Hochhäusern bspw. mit Hochhausclustern umfasst, sind zwei gewichtige Entwicklungsinteressen gegeben.	Es besteht in einem kleinen Teil des Gebietes ein Widerspruch zum Erhaltungsziel C (Charaktererhalt). Die mögliche Dichte und die Ausnutzungsreserven gemäss gültiger BZO sind hoch. Aufgrund der topographisch sensiblen Lage und der mässigen Gewichtung der Entwicklungsinteressen, fällt die Interessenabwägung zugunsten des Ausschlusses aus dem Hochhausgebiet aus.

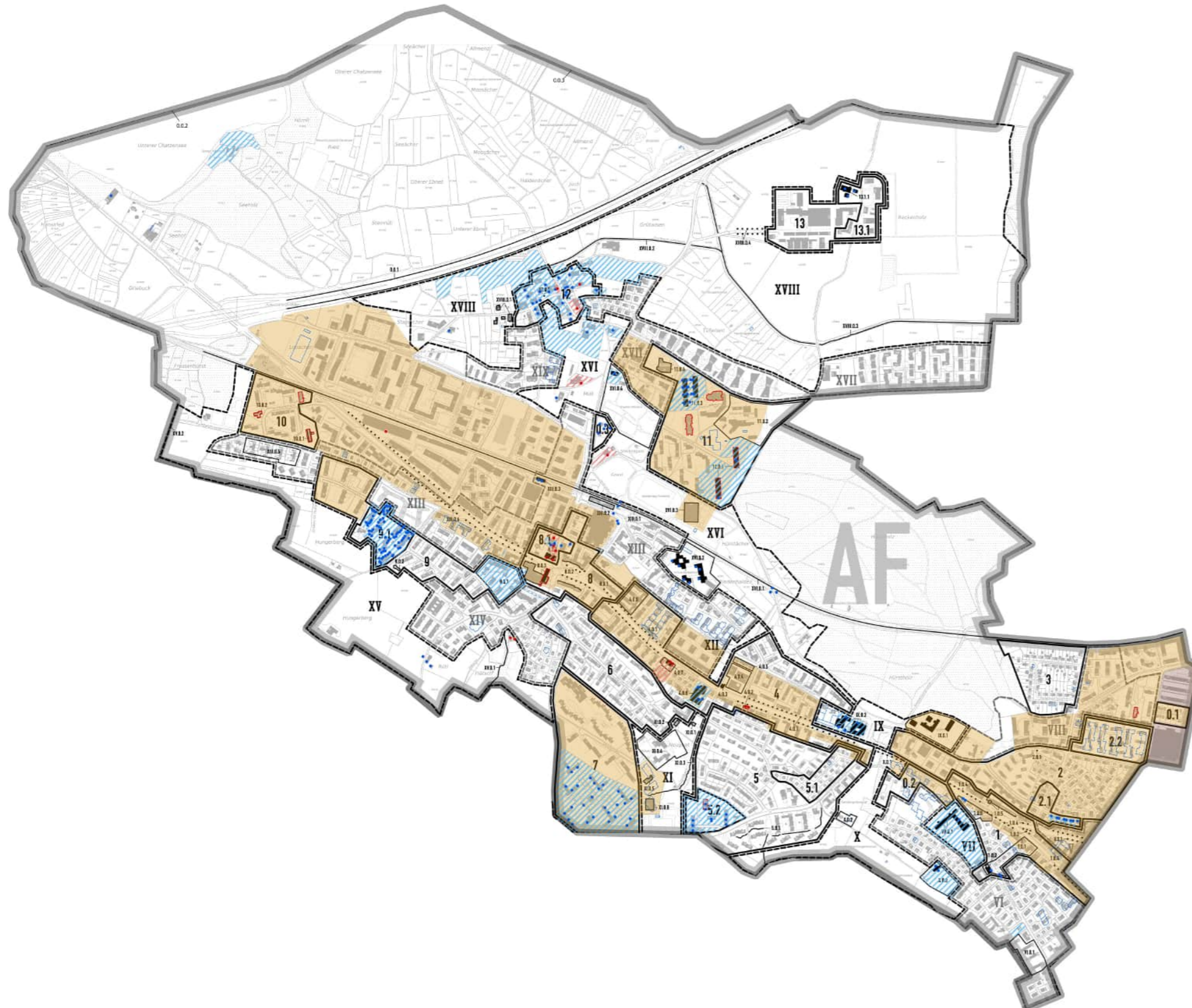
Seebach, Kreis 11

Schutzinteressen ISOS							Gewichtung ISOS		Planerische Grundlagen und Entwicklungsinteressen				Gewichtung Entwicklung	Interessenabwägung
Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	ISOS Schutzinteressen	Hochhausgebiet	Zonierung BZO 16	Bestehende Hochhäuser ja / nein	Interessen der Stadtentwicklung und Potenziale des Hochhauses (siehe Erläuterungsbericht S. 52–54)	Interessen der Stadtentwicklung und Potenziale des Hochhauses	Interessenabwägung und Massnahmen zur Schonung
G	7	Nördlicher Teil des Wohnquartiers Schwandenholz: lockere Einbettung von verschiedenen Wohnsiedlungen mit integrierter Schulanlage Heumatt im zum Katzenbach leicht abfallenden Gelände; zwei- bis fünfgeschossige Mehrfamilienhäuser mit Satteldach, fünf- und sechsgeschossige Wohnblöcke mit Flachdach, akzentuiert durch zwei Hochhäuser, 3. V. 20. Jh.	C	/	/	x	C	–	I (40m)	W3	Das ISOS-Gebiet verfügt über Hochhäuser und wird entsprechend beschrieben.	–	–	Es gibt bereits bestehende Hochhäuser. Siehe ISOS-Hinweis SB 7.0.2: «19-geschossiges Wohnhochhaus, 1972/73, Fassadenverkleidung aus bronzefarbenen Aluminiumwellblech und Loggien mit kräftiger Farbgebung, 2004/05, mit grosser Fernwirkung» und ISOS-Hinweis SB 7.0.3.: «16-geschossiges Wohnhochhaus der Genossenschafts-siedlung Schwellistrasse/Köschenrütistrasse, Akzent am Katzenbach, 1963/64, Eternitverschalung, 1994». Es bestehen grosse Entwicklungsinteressen gemäss Richtplanung. Das betroffene Gebiet liegt gemäss kommunalem Richtplan in einem Gebiet mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus. Hochhäuser sind in diesem Gebiet geeignet, um die Entwicklungsziele umzusetzen. Unter genügender Berücksichtigung der vorhandenen Qualitäten im ISOS-Gebiet, inklusive der ortsbildprägenden Qualitäten der bestehenden Hochhäuser, kann eine Ergänzung mit zusätzlichen Hochhäusern geprüft werden. Gewisse bestehende Gebäude eignen sich allenfalls für eine Aufstockung. Bei der Beurteilung des ortsbaulichen Gewinns von zusätzlichen Hochhäusern oder der allfälligen Erhöhung von bestehenden Hochhäusern ist einem hohen Durchgrünungsgrad und einer offenen Anordnung ein hohes Gewicht beizumessen.
B	7.1	Siedlung um Schwandenacker und Schwandenwiesen: unterschiedlich lange Mehrfamilienhauszeilen mit regelmässigen Fensteröffnungen, rhythmisierenden Balkonkuben und flachem Satteldach, mehrheitlich fünfgeschossig, im südlichen Bereich auch drei- und viergeschossig, abwechslungsreiche Stellung der typengleichen Bauten, zeittypische Zwischenräume und harmonische Einbindung in die Umgebung, 1957	AB	x	/	x	B	Gewichtung 3 Erhaltungsziel B: Das Erhalten der Struktur und die Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume sind zu bewahren und die für die Struktur wesentliche Elemente und Merkmale sind integral zu erhalten. Die Baugruppe ist lediglich von gewisser architekturhistorischer Bedeutung. Die Baugruppe ist von räumlicher Bedeutung. Die räumlichen Qualitäten liegen in der nicht rechtwinkligen Anordnung der Mehrfamilienhauszeilen und den fließenden Grünräumen dazwischen. Eine hohe Bedeutung für das Ortsbildganze kann in der prägnanten Siedlungsstruktur, der grossen Ausdehnung und der Lage am Ortsrand gesehen werden.	I (40m)	W3, F	Die ISOS-Baugruppe verfügt über keine Hochhäuser.	A Ausnutzungsreserven C Verdichtungsgebiet D Dichtekonzentration E1 Durchgrünung E2 Durchgrünung F1 Hitzeminderung H4 Stadtstruktur	Gewichtung 3 Es sind eine Vielzahl an Entwicklungsinteressen gegeben, welche sowohl an den regionalen, wie auch an den kommunalen Richtplan geknüpft sind, die eine Entwicklung mit einem potenziellen Hochhaus bekräftigen. Mit A Ausnutzungsreserven, C Gebiet mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus, D Dichtekonzentration, der Zuteilung in den Struktur-Typ H4 «Grüne Wohnstadt», welcher auch grossmassstäbliche Strukturen mit Hochhäusern bspw. mit Hochhausclustern umfasst, sind vier gewichtige Entwicklungsinteressen gegeben.	Es besteht ein Widerspruch zum Erhaltungsziel B (Strukturerhalt). Das Hochhaus bietet das Potenzial, die Verdichtung punktuell zu bündeln und dafür andere charakteristische Eigenschaften, wie beispielsweise gewisse Bestandesbauten und die Durchgrünung, zu erhalten. Die mögliche Dichte und die Ausnutzungsreserven gemäss gültiger BZO sind hoch. Es bestehen grosse Entwicklungsinteressen gemäss Richtplanung. Die betroffene Baugruppe liegt gemäss kommunalem Richtplan in einem Gebiet mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus. Hochhäuser sind in dieser Baugruppe geeignet, um die Entwicklungsziele umzusetzen. In den angrenzenden Siedlungen befinden sich bestehende Hochhäuser (siehe Gebiet 7). Die Interessenabwägung fällt zugunsten des Verbleibs im Hochhausgebiet aus. Bei der Beurteilung des ortsbaulichen Gewinns, ist dem Beibehalt der fließenden Grünräume und einer nicht rechtwinkligen Anordnung der Bauten eine hohe Gewichtung beizumessen.
B	7.2	Wohnsiedlung Schwellistrasse: zwei- und dreigeschossige, unterschiedlich lange Wohnzeilen mit schlichter Fassadengestaltung und Satteldach, häufig zusammengesetzt aus zwei Gebäuden in abgewinkelter Stellung und einem eingeschossigen Flachdach-zwischenbau, locker angeordnet und umgeben von Rasenflächen, schmalen Fussgängerwegen und einzelnen Bäumen, 1952	B	/	/	/	B	Gewichtung 2 Erhaltungsziel B: Das Erhalten der Struktur und die Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume sind zu bewahren und die für die Struktur wesentliche Elemente und Merkmale sind integral zu erhalten. Die architekturhistorischen Qualitäten sind lediglich von gewisser Bedeutung. Die Baugruppe ist lediglich von gewisser Bedeutung für das Ortsbild. Die Baugruppe hat räumlich gewisse Qualitäten, die in der abgewinkelten Stellung und der lockeren Anordnung und umgebenden Rasenflächen und einzelnen Bäumen liegen.	I (40m)	W3, F	Die ISOS-Baugruppe verfügt über keine Hochhäuser	A Ausnutzungsreserven C Verdichtungsgebiet D Dichtekonzentration E1 Durchgrünung E2 Durchgrünung F1 Hitzeminderung H4 Stadtstruktur	Gewichtung 3 Es sind eine Vielzahl an Entwicklungsinteressen gegeben, welche sowohl an den regionalen, wie auch an den kommunalen Richtplan geknüpft sind, die eine Entwicklung mit einem potenziellen Hochhaus bekräftigen. Mit A Ausnutzungsreserven, C Gebiet mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus, D Dichtekonzentration, der Zuteilung in den Struktur-Typ H4 «Grüne Wohnstadt», welcher auch grossmassstäbliche Strukturen mit Hochhäusern bspw. mit Hochhausclustern umfasst, sind vier gewichtige Entwicklungsinteressen gegeben.	Es besteht ein Widerspruch zum Erhaltungsziel B (Strukturerhalt). Das Hochhaus bietet das Potenzial, die Verdichtung punktuell zu bündeln und dafür andere charakteristische Eigenschaften, wie beispielsweise gewisse Bestandesbauten und die Durchgrünung, zu erhalten. Die mögliche Dichte und die Ausnutzungsreserven gemäss gültiger BZO sind hoch. Es bestehen grosse Entwicklungsinteressen gemäss Richtplanung. Die betroffene Baugruppe liegt gemäss kommunalem Richtplan in einem Gebiet mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus. Hochhäuser sind in dieser Baugruppe geeignet, um die Entwicklungsziele umzusetzen. Die Interessenabwägung fällt zugunsten des Verbleibs im Hochhausgebiet aus. Bei der Beurteilung des ortsbaulichen Gewinns, ist dem Beibehalt der fließenden Grünräume und der abgewinkelten Anordnung der Bauten eine hohe Gewichtung beizumessen.

Seebach, Kreis 11

Schutzinteressen ISOS						Gewichtung ISOS		Planerische Grundlagen und Entwicklungsinteressen				Gewichtung Entwicklung		Interessenabwägung
Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	ISOS Schutzinteressen	Hochhausgebiet	Zonierung BZO 16	Bestehende Hochhäuser ja / nein	Interessen der Stadtentwicklung und Potenziale des Hochhauses (siehe Erläuterungsbericht S. 52–54)	Interessen der Stadtentwicklung und Potenziale des Hochhauses	Interessenabwägung und Massnahmen zur Schonung
G	9	Genossenschaftliche und kommunale Wohnsiedlungen beidseits der Birch- und Rümliangstrasse: regelmässige und lockere Anordnung von zwei- bis viergeschossigen Ein- und Mehrfamilienhauszeilen mit Satteldach, an leichter Hanglage im Norden und in der Ebene im Süden; 1940/50er-Jahre, teils mit jüngeren Balkonbauten; entlang der Birchstrasse breiter, öffentlicher Grünstreifen zum Katzenbach	B	x	/	x	B	Gewichtung 2 Erhaltungsziel B: Das Erhalten der Struktur und die Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume sind zu bewahren und die für die Struktur wesentlichen Elemente und Merkmale sind integral zu erhalten. Das Gebiet ist lediglich von gewisser architekturhistorischer Bedeutung. Das Gebiet ist von räumlicher Bedeutung. Die räumlichen Qualitäten liegen in der regelmässigen und lockeren Anordnung der Mehrfamilienhauszeilen, entlang der Birchstrasse und dem breiten, öffentlichen Grünstreifen zum Katzenbach. Die zentral situierten Wohnsiedlungen beidseits der Birchstrasse, die hohe räumliche Qualitäten aufwiesen sowie eine hohe Bedeutung für das Ortsbildganze hatten, werden derzeit etappenweise durch grossvolumige Neubauten ersetzt, womit sich das Ortsbild hier grundlegend verändert.	I (40m)	W4, F	Nur der nördliche Teil des Gebietes ist Teil des Hochhausgebietes. Das ISOS-Gebiet verfügt über keine Hochhäuser.	A Ausnutzungsreserven B Verdichtung Stadtachsen D Dichtekonzentration E1 Durchgrünung E2 Durchgrünung E3 Durchgrünung F1 Hitzeminderung G1 Akzentbildung H4 Stadtstruktur	Gewichtung 3 Es sind eine Vielzahl an Entwicklungsinteressen gegeben, welche sowohl an den regionalen, wie auch an den kommunalen Richtplan geknüpft sind, die eine Entwicklung mit einem potenziellen Hochhaus bekräftigen. Mit A Ausnutzungsreserven, C Gebiet mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus, D Dichtekonzentration, der Zuteilung in den Struktur-Typ H4 «Grüne Wohnstadt», welcher auch grossmassstäbliche Strukturen mit Hochhäusern bspw. mit Hochhausclustern umfasst, sind vier gewichtige Entwicklungsinteressen gegeben.	Es besteht in einem Teil des Gebietes (nur der nördliche Bereich ist Teil des Hochhausgebietes, der südliche Bereich zum öffentlichen Grünstreifen des Katzenbachs hin ist nicht Teil des Hochhausgebietes) ein Widerspruch zum Erhaltungsziel B (Strukturhalt). Der ISOS-Beschrieb bildet nicht mehr den Stand der letzten Entwicklung ab. Das Hochhaus bietet das Potenzial, die Verdichtung punktuell zu bündeln und dafür andere charakteristische Eigenschaften, wie beispielsweise der Erhalt gewisser Bestandesbauten und die Durchgrünung, zu erhalten. Die mögliche Dichte und die Ausnutzungsreserven gemäss gültiger BZO sind sehr hoch. Hochhäuser sind insbesondere entlang der Stadtachsen (Glattalstrasse) städtebaulich geeignet, die Entwicklungsinteressen umzusetzen. Es bestehen grosse Entwicklungsinteressen gemäss Richtplanung. Die Interessenabwägung fällt zugunsten des Verbleibs im im Hochhausgebiet aus. Bei der Beurteilung des ortsbaulichen Gewinns, ist der lockeren Anordnung der Bauten und der Wirkung im Strassenraum eine hohe Gewichtung beizumessen.
G	10	Wohnüberbauung beidseits des Kolbenackers: vier- bis neugeschossige Wohnblöcke mit Flachdach und einfacher Fassadengliederung, eingeschossiger Bau mit Kindergarten Frohbühl; in lockerer und zueinander stimmiger Anordnung, zeittypische Aussenräume mit einzelnen Baumgruppen, 1960er-Jahre, teils saniert; bildet ein seltenes Wohnquartier der 1960er-Jahre mit hoher räumlicher Qualität	B	x	/	/	B	–	I (40m)	W4	Das ISOS-Gebiet verfügt über Hochhäuser und wird in der Benennung entsprechend beschrieben.	A Ausnutzungsreserven D Dichtekonzentration E1 Durchgrünung E2 Durchgrünung E3 Durchgrünung F1 Hitzeminderung G1 Akzentbildung H4 Stadtstruktur	–	Es gibt bereits acht bestehende Hochhäuser. Siehe auch ISOS-Hinweis SB 10.0.1: «Wohnhochhaus auf breiter Sockelzone, 1970er-Jahre, in markanter Situation an der Ausfallstrasse.» Die mögliche Dichte und die Ausnutzungsreserven gemäss gültiger BZO sind hoch. Hochhäuser sind in diesem Gebiet geeignet, um die Entwicklungsziele umzusetzen. Unter genügender Berücksichtigung der vorhandenen Qualitäten im ISOS-Gebiet, inklusive der ortsbildprägenden Qualitäten der bestehenden Hochhäuser, kann eine Ergänzung mit zusätzlichen Hochhäusern geprüft werden. Gewisse bestehende Gebäude eignen sich allenfalls für eine Aufstockung. Bei der Beurteilung des ortsbaulichen Gewinns von zusätzlichen Hochhäusern oder der allfälligen Erhöhung von bestehenden Hochhäusern ist ein spezielles Augenmerk auf die gebietstypische Komposition und Ausgewogenheit von Hoch- und Flachbauten zu legen. Ebenso ist einem hohen Durchgrünungsgrad und der spezifischen, lockeren Anordnung ein hohes Gewicht beizumessen.
G	11	Heterogene Wohnbebauung im Bereich der Mattacker- und Stiglenstrasse: verschiedene Gebäudetypologien grossräumig und locker um Schulanlage Kolbenacker angeordnet; zwei- und dreigeschossige Ein- und Mehrfamilienhauszeilen mit Satteldach in regelmässiger, paralleler Stellung, 1940/50er-Jahre, sowie zwei Zeilen mit gestaffelten und versetzt zueinander angeordneten vier- bis sechsgeschossigen Mehrfamilienhäusern, 1968/2005; bildet mit der Wohnbebauung westlich der Sportanlage ein ausgedehntes Quartier der Nachkriegszeit	C	/	/	/	C	–	I (40m)	W3	Das ISOS-Gebiet verfügt bereits über ein neugeschossiges Hochhaus.	A Ausnutzungsreserven D Dichtekonzentration E1 Durchgrünung E2 Durchgrünung F1 Hitzeminderung H4 Stadtstruktur	–	Es gibt bereits ein bestehendes Hochhaus. Die mögliche Dichte und die Ausnutzungsreserven gemäss gültiger BZO sind hoch. Hochhäuser sind in diesem Gebiet geeignet, um die Entwicklungsziele umzusetzen. Unter genügender Berücksichtigung der vorhandenen Qualitäten im ISOS-Gebiet, inklusive der ortsbildprägenden Qualitäten der bestehenden Hochhäuser, kann eine Ergänzung mit zusätzlichen Hochhäusern geprüft werden. Gewisse bestehende Gebäude eignen sich allenfalls für eine Aufstockung. Bei der Beurteilung des ortsbaulichen Gewinns von zusätzlichen Hochhäusern ist einem hohen Durchgrünungsgrad und der spezifischen, lockeren Anordnung ein hohes Gewicht beizumessen.
B	0.1	Kleinparzelliertes Wohnquartier östlich der Bahnlinie nach Bülach: mehrheitlich in kleinen Gärten angeordnete ein- und zweigeschossige Einfamilienhäuser mit Walmdach, v. a. 1920er-Jahre, einzelne neuere Mehrfamilienhäuser, E. 20./A. 21. Jh.	BC	/	/	/	C	Gewichtung 1 Erhaltungsziel C: Das Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten ist zu bewahren, die für den Charakter wesentlichen Elemente sind integral zu erhalten. Die architekturhistorischen und räumlichen Qualitäten sind lediglich von gewisser Bedeutung. Die Baugruppe ist lediglich von gewisser Bedeutung für das Ortsbild. Es finden sich in den schmalen Wohnquartieren längs der Gleise regelmässige, mehrheitlich giebelständig angeordnete, schlichte Ein- und Zweifamilienhäuser in kleinen Gärten. Im südlichsten Zipfel hebt sich eine Reihenhausiedlung durch ihre räumliche Geschlossenheit heraus.	I (40m)	W3	Die ISOS-Baugruppe verfügt über keine Hochhäuser.	A Ausnutzungsreserven C Verdichtungsgebiet F1 Hitzeminderung H1 Stadtstruktur	Gewichtung 2 Es sind einige Entwicklungsinteressen gegeben, welche sowohl an den regionalen, wie auch an den kommunalen Richtplan geknüpft sind, die eine Entwicklung mit einem potenziellen Hochhaus bekräftigen. Mit A Ausnutzungsreserven, C Gebiet mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus, der Zuteilung in den Struktur-Typ H1 «Heterogenes Gebiet», welcher auch grossmassstäbliche Strukturen mit Hochhäusern bspw. mit Hochhausclustern umfasst, sind drei gewichtige Entwicklungsinteressen gegeben.	Es besteht ein Widerspruch zum Erhaltungsziel C (Charaktererhalt). Die mögliche Dichte und die Ausnutzungsreserven gemäss gültiger BZO sind hoch. In dieser Baugruppe bestehen grosse Entwicklungsinteressen gemäss Richtplanung. Die bauliche Zieldichte ist hoch und liegt bei einer Ausnutzungsrate von 150–270%. Das Gebiet ist im Rahmen der Einwendungen mehrfach als für Hochhäuser ungeeignet erwähnt worden. Aufgrund der kleinteiligen Bebauung, der mässigen Gewichtung der Entwicklungsinteressen und insbesondere der zahlreichen Einwendungen fällt die Interessenabwägung zugunsten des Ausschlusses aus dem Hochhausgebiet aus.

Affoltern, Kreis 11



**ISOS Aufnahmeplan
in Überlagerung mit den Hochhausgebieten
(Stand öffentliche Auflage)**

- Gebäude unter Schutz
- Gebäude im Inventar
- Umgebung unter Schutz
- Umgebung im Inventar
- Bestehende Hochhäuser
- Projektierte Gebäude (Amtliche Vermessung 2024)
- Hochhausgebiet I (bis max. 40 Meter)
- Hochhausgebiet II (bis max. 60 Meter)
- Hochhausgebiet III (bis max. 80 Meter)

Affoltern, Kreis 11

Der ISOS-Beschrieb des Quartiers in Bezug auf Hochhäuser

Im ISOS-Beschrieb wird Affoltern als langgestreckter Stadtteil mit durchgrüntem Wohnquartieren an den Nordhängen von Käfer- und Höggerberg und am Rand der Glattalebene beschrieben. Affoltern umfasst qualitätsvolle Siedlungen ab den 1930er Jahren. Des Weiteren wird der gut erhaltene alte Kern von Unteraffoltern herausgestrichen.

Der ISOS-Beschrieb unterscheidet also grob zwischen zwei Teilbereichen. Einerseits ist dies der Bereich um die Wehntalerstrasse mit ihren stark durchgrüntem Wohnquartieren. Dazu gehört Neuaffoltern (G1, G2, G3, 0.1) und der mittlere Abschnitt der Wehntalerstrasse mit dem Zentrumsbereich Oberaffoltern (G4, G8). Ein weiterer Teilbereich gemäss ISOS-Beschrieb sind die Wohnquartiere am Hang und die Stadtrandsiedlungen (G5, G6, G7, G9, G10, G11). In beiden Teilbereichen werden prägende Hochhäuser erwähnt. In den Hanglagen ist die Rede von «voluminösen, in der Höhe stark differierende, locker in grosszügigen Grünräumen angeordnete Bauten» und entlang der Wehntalerstrasse werden nebst den prägenden Sakralbauten auch die dominierenden Hochhäuser des Zentrums Kronenhof und das aus der Fassadenflucht vorspringende Hochhaus von Neuaffoltern erwähnt.

Gemäss ISOS-Beschrieb kann festgestellt werden, dass zum Ortsbildcharakter von Affoltern Höhenakzente gehören, einerseits in Form von Einzelakzenten an wichtigen Quartierszentren oder Kreuzungen entlang der Wehntalerstrasse und andererseits in Form von Hochhausstrukturen innerhalb des durchgrüntem Bebauungsteppichs als Teil von Wohnsiedlungen.

Die Ziele der Stadtentwicklung für das Quartier

Affoltern ist ein bedeutendes Entwicklungsgebiet im Nordwesten der Stadt Zürich, das in den vergangenen Jahren stark gewachsen ist, was diverse Ersatzneubauten der jüngeren Zeit eindrücklich zeigen. Die Ausnützungsreserven gemäss BZO sind noch lange nicht ausgeschöpft. Mit der geplanten Tramlinie entlang der Wehntalerstrasse werden zusätzliche Kapazitäten geschaffen, und Affoltern erhält eine direkte Anbindung an die Innenstadt.

Im kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen (SLÖBA) ist Affoltern zum grossen Teil als Verdichtungsgebiet über die BZO 2016 bezeichnet. Die Stadtstrukturtypen umfassen hauptsächlich die «urbane Wohnstadt» sowie die «grüne Wohnstadt». Für diese Stadtstrukturtypen sieht der kommunale Richtplan auch punktuelle grossmassstäbliche Baustrukturen mit Hochhäusern vor. (SLÖBA, Kapitel 3.1.2 Ziele)

Auch stadtklimatische Ziele haben in Affoltern einen hohen Stellenwert. Gemäss kommunalem Richtplan ist Affoltern hauptsächlich dem Massnahmegebieten 2 zugeordnet. Dies bedeutet, dass eine Verbesserung der bioklimatischen Situation am Tag notwendig ist. Zudem hat ein Teil des Stadtteils eine erhöhte Relevanz für das Kaltluftsystem (SLÖBA, Kapitel 3.5 Umweltverträgliche räumliche Entwicklung).

Die Bedeutung des Hochhauses für die Umsetzung der Ziele der Stadtentwicklung

Seit den 1960er Jahren und bis heute gehören Hochhäuser zum Stadtbild von Affoltern, einerseits in den Gebieten entlang der Wehntalerstrasse (Kronenhof, Neuaffoltern) und andererseits in den stark durchgrüntem Gebieten am Hang oder in den Stadtrandsiedlungen, in welchen Hochhäuser innerhalb des Bebauungsteppichs silhouettenwirksame Akzente setzen.

Alle Gebiete im Umfeld der Wehntalerstrasse sind entsprechend Teil des Hochhausgebietes. Von den ISOS-Gebieten am Hang und an den Stadträndern ist nur das Gebiet 7 Teil des Hochhausgebietes, also der «Lerchenberg» mit den Scheibenhochhäusern und der westliche Abschnitt des Gebiets 9, welcher ebenfalls hohe Scheibenhäuser umfasst. Die restlichen Gebiete eignen sich aufgrund ihrer Hanglage nicht als Hochhausgebiet. Die Gebiete, welche am Stadtrand liegen, sind nicht Teil des Hochhausgebietes, ausgenommen die Grossüberbauung «Im Isengrind» der 60er Jahre in Unteraffoltern (G11) welche von Hochhäusern geprägt ist.

Hochhäuser sind potenziell geeignet, die Entwicklungsziele umzusetzen. An den wichtigen Strassenachsen und Kreuzungspunkten der urbanen Gebiete können Hochhäuser eine geeignete Typologie sein, um einerseits einen städtebaulichen Akzent zu setzen und andererseits die hohen Zieldichten umzusetzen. In den durchgrüntem Gebieten kann ein Hochhaus situativ geeignet sein, durch die Konzentration der Dichte auf kleinem Fussabdruck die bestehende Durchgrünung zu sichern und neue Freiräume freizuspielen.

Affoltern wird dem Hochhausgebiet I (bis max. 40 m) zugeordnet. Damit wird der Horizont bestehender Hochhäuser berücksichtigt und nicht überschritten. Hochhäuser bis max. 40 m können vertraglich in die Umgebung eingefügt werden.

Gebiete, welche bezüglich der Setzung von Hochhäusern besonders sensibel sind, wurden bereits im einem ersten Abwägungsdurchgang ausgeschlossen (vgl. Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV Kapitel «Herleitung der Hochhausgebiete»). Weitere sensible Baugruppen wie die beidseitig der Hürststrasse gereihten Baumeisterhäuser (B 2.1), die ländlichen Bebauungen von Oberdorf (B 8.1) und die Siedlung Arnikaweg (0.1) wurden nach der öffentlichen Auflage und aufgrund der vorliegenden Interessensabwägung aus dem Hochhausgebiet ausgeschlossen.

Affoltern, Kreis 11

Schutzinteressen ISOS						Gewichtung ISOS		Planerische Grundlagen und Entwicklungsinteressen				Gewichtung Entwicklung		Interessenabwägung
Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	ISOS Schutzinteressen	Hochhausgebiet	Zonierung BZO 16	Bestehende Hochhäuser ja / nein	Interessen der Stadtentwicklung und Potenziale des Hochhauses (siehe Erläuterungsbericht S. 52–54)	Interessen der Stadtentwicklung und Potenziale des Hochhauses	Interessenabwägung und Massnahmen zur Schonung
G	1	Wehntalerstrasse, Abschnitt Neuaaffoltern: gemischte Bebauung unterschiedlicher Nutzung und aus verschiedenen Baupochen, vorwiegend 2. H. 20. Jh.; entlang Hauptachse v. a. drei- bis fünfgeschossige, unregelmässig gereichte Wohn-/Geschäftshäuser mit Läden und Tankstelle, in den hinteren Bereichen am gegen Süden ansteigenden Hang zwei- bis dreigeschossige Wohnhäuser	C	/	/	/	C	Gewichtung 1 Erhaltungsziel C: Das Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten ist zu bewahren, die für den Charakter wesentlichen Elemente sind integral zu erhalten. Die architekturhistorischen Qualitäten sind ohne Bedeutung. Das Gebiet hat räumlich lediglich gewisse Qualitäten und ist lediglich von gewisser Bedeutung für das Ortsbild. Der durchgrünte gegen Süden ansteigende Hang ist für die räumliche Qualität bestimmend.	I (40m)	W4	Das ISOS-Gebiet verfügt über Hochhäuser, siehe ISOS-Hinweis 1.0.5 «achtgeschossiges Hochhaus, 1960er Jahre». Es gibt bereits drei bestehende Hochhäuser im Gebiet. Der südliche Teil des Gebietes befindet sich nicht im Hochhausgebiet. Nur die erste Bautiefe entlang den Stadtachsen liegt im Hochhausgebiet.	A Ausnutzungsreserven C Verdichtungsgebiet F1 Hitzeminderung G1 Akzentbildung G2 Akzentbildung H2 Stadtstruktur H3 Stadtstruktur H5 Stadtstruktur	Gewichtung 3 Es sind eine Vielzahl an Entwicklungsinteressen gegeben, welche sowohl an den regionalen, wie auch an den kommunalen Richtplan geknüpft sind, die eine Entwicklung mit einem potenziellen Hochhaus bekräftigen. Mit A Ausnutzungsreserven, C Gebiet mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus, G2 Akzentuierung des Quartierzentrums (Neuaaffoltern), der Zuteilung in den Struktur-Typ H2 «Urbanes Kerngebiet», welcher auch Strukturen mit Hochhäuser umfasst und der Zuteilung in den Struktur-Typ H3 «Urbane Wohnstadt», welcher auch punktuell grossmassstäbliche Baustrukturen mit Hochhäuser umfasst, sind vier gewichtige Entwicklungsinteressen gegeben.	Das Gebiet verfügt bereits über ein hohes Haus (ISOS-Hinweis 1.0.5 «achtgeschossiges Hochhaus, 1960er Jahre»). Das Hochhaus ist im ISOS-Gebietstext nicht erwähnt, der Text lässt aber auf eine heterogene Bebauung schliessen. Das markante Gebäude ist bei der Frage des Ortsbildcharakters zu beachten. Unter genügender Berücksichtigung der vorhandenen Qualitäten im ISOS-Gebiet, inklusive der ortsbildprägenden Qualitäten der bestehenden Hochhäuser, kann eine Ergänzung mit zusätzlichen Hochhäusern geprüft werden. Die mögliche Dichte und die Ausnutzungsreserven sind hoch. Es bestehen grosse Entwicklungsinteressen gemäss Richtplanung. Die bauliche Zieldichte liegt bei einer Ausnutzungsrate von 150–270%. Im kommunalen Richtplan wurde bereits eine Interessenabwägung mit den Zielen des ISOS zugunsten der Transformation und Verdichtung durchgeführt, an welche angeknüpft werden kann. Bei der Beurteilung des ortsbaulichen Gewinns, ist dem gegen Süden ansteigenden, durchgrünten Hang und einem entsprechend geringfügigen Eingriff in die bestehende Topographie eine hohe Gewichtung beizumessen.
G	2	Neuaaffoltern, Wohnquartiere nördlich Wehntaler-/ Regensbergstrasse: mehrere genossenschaftliche Siedlungen auf nach Norden leicht abfallendem Gelände; vorwiegend zwei- bis dreigeschossige, teils grosszügige Grünhöfe definierende Mehr- und Reiheneinfamilienhäuser, dazwischen kleinparzellierte, volumetrisch und stilistisch durchmischte Wohnbebauung mit mehreren Ersatz- und Neubauten, vorwiegend 1940–70; an Hürst-/Zelglistrasse Relikt älterer Siedlungserweiterung mit Arbeiterhäusern unterschiedlicher Grösse, E. 19./A. 20. Jh.	C	/	/	/	C	Gewichtung 1 Erhaltungsziel C: Das Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten ist zu bewahren, die für den Charakter wesentlichen Elemente sind integral zu erhalten. Die architekturhistorischen Qualitäten sind lediglich von gewisser Bedeutung. Das Gebiet ist ohne räumliche Qualitäten. Das Gebiet ist lediglich von gewisser Bedeutung für das Ortsbild. Das Ortsbild ist von relativ heterogenen Bebauungen geprägt, die gewisse Bedeutung liegt in den teils grosszügigen Grünhöfen und der relativ lockeren Setzung der Baukörper.	I (40m)	W3	Das ISOS-Gebiet verfügt über keine Hochhäuser.	A Ausnutzungsreserven C Verdichtungsgebiet D Dichtekonzentration E3 Durchgrünung F1 Hitzeminderung G1 Akzentbildung H3 Stadtstruktur H5 Stadtstruktur	Gewichtung 3 Es sind eine Vielzahl an Entwicklungsinteressen gegeben, welche sowohl an den regionalen, wie auch an den kommunalen Richtplan geknüpft sind, die eine Entwicklung mit einem potenziellen Hochhaus bekräftigen. Mit A Ausnutzungsreserven, C Gebiet mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus, D Dichtekonzentration, der Zuteilung in den Struktur-Typ H3 «Urbane Wohnstadt», welcher auch punktuell grossmassstäbliche Baustrukturen mit Hochhäuser umfasst, sind vier gewichtige Entwicklungsinteressen gegeben.	Es besteht ein Widerspruch zum Erhaltungsziel C. Der ISOS-Beschrieb weist auf eine heterogene, relativ durchgrünte Bebauung hin, lediglich von gewisser Bedeutung. Die mögliche Dichte und die Ausnutzungsreserven gemäss gültiger BZO sind hoch. In diesem Gebiet bestehen grosse Entwicklungsinteressen gemäss Richtplanung. Entsprechend soll die bestehende Stadtstruktur ein Strukturwandel erfahren, hinsichtlich der «urbanen Wohnstadt». Das betroffene Gebiet liegt gemäss kommunalem Richtplan in einem Gebiet mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus. Die bauliche Zieldichte ist hoch bis sehr hoch und liegt bei einer Ausnutzungsrate von 150–270% und über 250%. Im kommunalen Richtplan wurde bereits eine Interessenabwägung mit den Zielen des ISOS zugunsten der Transformation und Verdichtung durchgeführt, an welche angeknüpft werden kann. Hochhäuser sind insbesondere entlang der Stadtachsen (Binzmühlestrasse) städtebaulich geeignet, die Entwicklungsinteressen umzusetzen. Die Interessenabwägung fällt zugunsten des Verbleibs im Hochhausgebiet aus. Bei der Beurteilung des ortsbaulichen Gewinns ist der Wirkung im Strassenraum und einem angemessenen Durchgrünungsgrad eine hohe Gewichtung beizumessen.
B	2.1	Nördlicher Teil der älteren Bebauungssachse Neuaaffolterns: beidseits der Hürststrasse regelmässig gereichte, zweigeschossige Baumeisterhäuser mit Mansardwalm- oder Zwerchdach und einfacher Fassadengliederung in kleinen Gärten, teils noch originale Lanzettzäune auf niederen Mauersockeln, 1890–1910; an der Zelglistrasse Reihe kleinmassstäblicher Doppel- und Einfamilienhäuser mit Satteldach, Quergiebel und strassenseitigen Veranden im Schweizer Holzstil, 1898, zahlreiche Eingriffe	B	/	/	/	B	Gewichtung 2 Erhaltungsziel B: Das Erhalten der Struktur und die Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume sind zu bewahren und die für die Struktur wesentliche Elemente und Merkmale sind integral zu erhalten. Die architekturhistorischen Qualitäten sind lediglich von gewisser Bedeutung. Die Baugruppe ist lediglich von gewisser Bedeutung für das Ortsbild. Die Baugruppe hat räumlich gewisse Qualitäten, die in der Regelmässigkeit der kleinteiligen Typologie liegen. Das Ortsbild blieb in diesem Bereich unverändert.	I (40m)	I (40m)	Die ISOS-Baugruppe verfügt über keine Hochhäuser.	A Ausnutzungsreserven C Verdichtungsgebiet E3 Durchgrünung F1 Hitzeminderung H3 Stadtstruktur H5 Stadtstruktur	Gewichtung 2 Es sind einige Entwicklungsinteressen gegeben, welche sowohl an den regionalen, wie auch an den kommunalen Richtplan geknüpft sind, die eine Entwicklung mit einem potenziellen Hochhaus bekräftigen. Mit A Ausnutzungsreserven, C Gebiet mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus, der Zuteilung in den Struktur-Typ H3 «Urbane Wohnstadt», welcher auch punktuell grossmassstäbliche Baustrukturen mit Hochhäuser umfasst, sind drei gewichtige Entwicklungsinteressen gegeben.	Es besteht ein Widerspruch zum Erhaltungsziel B (Strukturerhalt). In dieser Baugruppe bestehen grosse Entwicklungsinteressen gemäss Richtplanung. Die potenzielle Beeinträchtigung des ISOS Erhaltungsziels wird aufgrund der kleinteiligen und regelmässigen Bebauung als schwerwiegend eingeschätzt. Aufgrund der kleinteiligen Bebauung und der kaum vorhandenen Veränderung im Ortsbild, und der massigen Gewichtung der Entwicklungsinteressen, fällt die Interessenabwägung zugunsten eines Ausschlusses aus dem Hochhausgebiet aus.
B	2.2	Genossenschaftssiedlung Binzmühlestrasse: gemischte Bebauung aus ursprünglich erhaltenen zweigeschossigen Einfamilienhauszeilen im westlichen und dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit flachem Satteldach im östlichen Teil, in der Mitte platzartige Weitung des Erschliessungswegs, gepflegte Grünräume mit Ziergärten und Bäumen, 1948/49	A	x	/	/	A	–	I (40m)	W3	Die ISOS-Baugruppe verfügt über keine Hochhäuser.	–	–	Es besteht ein Widerspruch zum Erhaltungsziel A (Substanzerhalt). Hier ist die gesamte ISOS-Baugruppe jedoch bereits mit einem Ersatzneubau entwickelt worden. Dazu gibt es einen rechtskräftigen Bauentscheid, welcher auch eine ISOS-Abwägung umfasst. Die Abwägung fällt zugunsten des Ersatzneubaus aus.

Affoltern, Kreis 11

Schutzinteressen ISOS						Gewichtung ISOS		Planerische Grundlagen und Entwicklungsinteressen				Gewichtung Entwicklung		Interessenabwägung
Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	ISOS Schutzinteressen	Hochhausgebiet	Zonierung BZO 16	Bestehende Hochhäuser ja / nein	Interessen der Stadtentwicklung und Potenziale des Hochhauses (siehe Erläuterungsbericht S. 52–54)	Interessen der Stadtentwicklung und Potenziale des Hochhauses	Interessenabwägung und Massnahmen zur Schonung
G	4	Wehntalerstrasse: Wohnbebauung zu beiden Seiten der Ausfallachse auf vorwiegend ebenem Gelände, v. a. 1940–70, von Laubbaumreihen gegliederter, nordseitig von trauf-, südseitig von giebelständigen, regelmässig gereihten, dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit flachem Satteldach gefasster Hauptstrassenraum, dazwischen einzelne ländliche und vorstädtische Bauten des 19. Jh.; ähnliche Anordnung der Bauten auch in den hinteren Bereichen an der Riederhaldenstrasse	BC	x	/	/	C	Gewichtung 1 Erhaltungsziel C: Das Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten ist zu bewahren, die für den Charakter wesentlichen Elemente sind integral zu erhalten. Die architekturhistorischen Qualitäten sind lediglich von gewisser Bedeutung. Das Gebiet ist lediglich von gewisser Bedeutung für das Ortsbild. Die besonderen räumlichen Qualitäten liegen insbesondere in der ähnlichen Anordnung der Gebäude zum Strassenraum, indem die Gebäude wechselweise längs oder quer zur Strasse stehen. Das Ortsbild wird durch Neubauten und Umbauten laufend verändert.	I (40m)	W4	Das ISOS-Gebiet verfügt über keine Hochhäuser.	A Ausnutzungsreserven B Verdichtung Stadtachsen C Verdichtungsgebiet F1 Hitzeminderung G1 Akzentbildung H2 Stadtstruktur H3 Stadtstruktur H5 Stadtstruktur	Gewichtung 3 Es sind eine Vielzahl an Entwicklungsinteressen gegeben, welche sowohl an den regionalen, wie auch an den kommunalen Richtplan geknüpft sind, die eine Entwicklung mit einem potenziellen Hochhaus bekräftigen. Mit A Ausnutzungsreserven, C Gebiet mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus, der Zuteilung in den Struktur-Typ H2 «Urbanes Kerngebiet», welcher auch Strukturen mit Hochhäuser umfasst und der Zuteilung in den Struktur-Typ H3 «Urbane Wohnstadt», welcher auch punktuell grossmassstäbliche Baustrukturen mit Hochhäusern umfasst, sind drei gewichtige Entwicklungsinteressen gegeben.	Es besteht in einem Teil des Gebietes (das Hochhausgebiet spart den nördlichen Bereich aus) ein Widerspruch zum Erhaltungsziel C (Charaktererhalt). Die mögliche Dichte und die Ausnutzungsreserven gemäss gültiger BZO sind sehr hoch. Hochhäuser sind insbesondere entlang der Stadtachsen (Wehntalerstrasse) städtebaulich geeignet, die Entwicklungsinteressen umzusetzen und das vorhandene Ausnutzungspotenzial (erhöhte Ausnutzung entlang der Achse gemäss BZO) auszuschöpfen. In diesem Gebiet bestehen grosse Entwicklungsinteressen gemäss Richtplanung. Entsprechend soll die bestehende Stadtstruktur ein Strukturwandel erfahren, hinsichtlich der «urbanen Wohnstadt». Das betroffene Gebiet liegt gemäss kommunalem Richtplan in einem Gebiet mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus. Die bauliche Zieldichte ist hoch bis sehr hoch und liegt bei einer Ausnutzungsziffer von 150–270% und über 250%. Im kommunalen Richtplan wurde bereits eine Interessenabwägung mit den Zielen des ISOS zugunsten der Transformation und Verdichtung durchgeführt, an welche angeknüpft werden kann. Die Interessenabwägung fällt zugunsten des Verbleibs im Hochhausgebiet aus. Bei der Beurteilung des ortsbaulichen Gewinns ist der charakteristischen Anordnung und Wirkung zum Strassenraum eine hohe Gewichtung beizumessen.
G	7	Lerchenberg: Grossüberbauungen der Hochkonjunktur in leichtem Hanggefälle; mehrere Bandsiedlungen aus vier- bis zehngeschossigen, vorwiegend hangparallel angeordneten Wohnbauten, grosszügige, teils differenziert gestaltete Grünbereiche; in der obersten Siedlung radiales Erschliessungssystem mit zentraler Ringstrasse um Gemeinschaftspavillon, 1969–74; teils aufdringliche Aussendämmung	BC	/	/	/	B	–	I (40m)	W4	Das ISOS-Gebiet verfügt über hohe Häuser (vier- bis zehngeschossig).	A Ausnutzungsreserven D Dichtekonzentration E1 Durchgrünung E2 Durchgrünung E3 Durchgrünung F1 Hitzeminderung G1 Akzentbildung H4 Stadtstruktur	–	Das Gebiet verfügt bereits über hohe Häuser. Eine gewisse räumliche wie auch architektonisch-historische Qualität und die gewisse Bedeutung des Ortsbildes können voraussichtlich auch bei Erstellung weiterer Hochhäuser erhalten bleiben. Unter genügender Berücksichtigung der vorhandenen Qualitäten im ISOS-Gebiet, inklusive der ortsbildprägenden Qualitäten der bestehenden Hochhäuser kann eine Ergänzung mit zusätzlichen Hochhäusern geprüft werden. Gewisse bestehende Gebäude eignen sich allenfalls für eine Aufstockung. Bei der Beurteilung des ortsbaulichen Gewinns von zusätzlichen Hochhäusern oder der allfälligen Erhöhung von bestehenden Hochhäusern ist ein spezielles Augenmerk auf einen hohen Durchgrünungsgrad und der spezifischen hangparallelen Anordnung ein hohes Gewicht beizumessen.
G	8	Zentrum Oberaffoltern um Platzkreuzung: Nebeneinander von Wohn-/ Geschäftshäusern, reinen Wohnbauten unterschiedlichen Volumens und Stils, dörflicher Restbebauung an Wehntalerstrasse und Holderbachweg sowie Quartierzentrum Kronenhof am Zehntenhausplatz, v. a. 1950–80, älteste Bauten 17./18. Jh.	C	/	/	x	C	–	I (40m)	W5	Das ISOS-Gebiet verfügt über hohe Häuser (Quartierzentrum Kronenhof neungeschossiges Scheibenhochhaus)	A Ausnutzungsreserven C Verdichtungsgebiet F1 Hitzeminderung G1 Akzentbildung G2 Akzentbildung H2 Stadtstruktur	–	Das Gebiet verfügt bereits über ein Hochhaus. Hinweis AF 8.0.3. «Zentrum Kronenhof, markantes, auf Stelzen in den Strassenraum vorspringendes, neungeschossiges Scheibenhochhaus und durch Ladensockel verbundenes dreigeschossiges Hotel um kleinen Vorplatz, 1970» Auf der nördlichen Seite der Wehntalerstrasse ist ebenfalls ein Hochhaus geplant (positiver Entscheid Baukollegium und anschliessendes qualitatives Konkurrenzverfahren mit Einsitz AfS), welches mittels Gestaltungsplan erstellt werden soll. Der ISOS-Beschrieb bildet nicht den Stand der Planung ab. Eine gewisse räumliche wie auch architektonisch-historische Qualität und die besondere Bedeutung des Ortsbildes können voraussichtlich auch bei Erstellung weiterer Hochhäuser erhalten bleiben. Die mögliche Dichte und die Ausnutzungsreserven sind hoch. Es bestehen grosse Entwicklungsinteressen gemäss Richtplanung. Die bauliche Zieldichte ist hoch und liegt bei einer Ausnutzungsziffer von 150–270%. Unter genügender Berücksichtigung der vorhandenen Qualitäten im ISOS-Gebiet, inklusive der ortsbildprägenden Qualitäten der bestehenden Hochhäuser, kann eine Ergänzung mit zusätzlichen Hochhäusern geprüft werden. Bei der Beurteilung des ortsbaulichen Gewinns ist der besonderen Rücksichtnahme zur angrenzenden ISOS-Baugruppe 8.1 eine hohe Gewichtung beizumessen.
B	8.1	Oberdorf: Geviert mit Relikten ländlicher, kleinteiliger Bebauung aus Gasthaus, ehem. Zehntenhaus, ländlichen Wohnbauten, ehem. Gewerbe- und bäuerlichem Mehrzweckbau, rückwärtig grosse Gärten und Schuppen, 17.–19. Jh.	AB	/	x	x	A	Gewichtung 3 Erhaltungsziel A: Das Erhalten der Substanz bedeutet, alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral zu erhalten und bestehende Beeinträchtigungen zu beseitigen. Die Baugruppe ist lediglich von gewisser räumlicher Bedeutung. Die Baugruppe Oberdorf besteht aus den ältesten erhaltenen Häusern im Stadtteil Affoltern und besitzt daher eine hohe architekturhistorische Bedeutung. Aufgrund der zentralen Lage an der Kreuzung von Wehntalerstrasse und Zehntenhausstrasse kommt ihr zudem eine hohe Bedeutung für das Ortsbildganze zu. Eine Mehrheit der Bauten in dieser Baugruppe sind im kommunalen Inventar der schützenswerten Bauten erfasst.	I (40m)	W5	Die ISOS-Baugruppe verfügt über keine Hochhäuser.	A Ausnutzungsreserven C Verdichtungsgebiet F1 Hitzeminderung G1 Akzentbildung G2 Akzentbildung H2 Stadtstruktur	Gewichtung 2 Es sind einige Entwicklungsinteressen gegeben, welche sowohl an den regionalen, wie auch an den kommunalen Richtplan geknüpft sind, die eine Entwicklung mit einem potenziellen Hochhaus bekräftigen. Mit C Gebiet mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus, G2 Akzentuierung des Quartierzentrums, der Zuteilung in den Struktur-Typ H2 «Urbanes Kerngebiet», welcher auch Strukturen mit Hochhäuser umfasst, sind drei gewichtige Entwicklungsinteressen gegeben.	Es besteht ein Widerspruch zum Erhaltungsziel A (Substanzerhalt). Die architekturhistorische Qualität gemäss ISOS-Bewertung ist von hoher Bedeutung. Die architekturhistorischen besonderen Qualitäten der Baugruppe sind mit einem Hochhaus nicht zu erhalten. Die potenzielle Beeinträchtigung des ISOS Erhaltungsziels wird als schwerwiegend eingeschätzt. Hochhäuser eignen sich im restlichen ISOS-Gebiet 8 und nicht im Perimeter der Baugruppe. Die Interessenabwägung fällt zugunsten des Ausschlusses aus dem Hochhausgebiet aus.

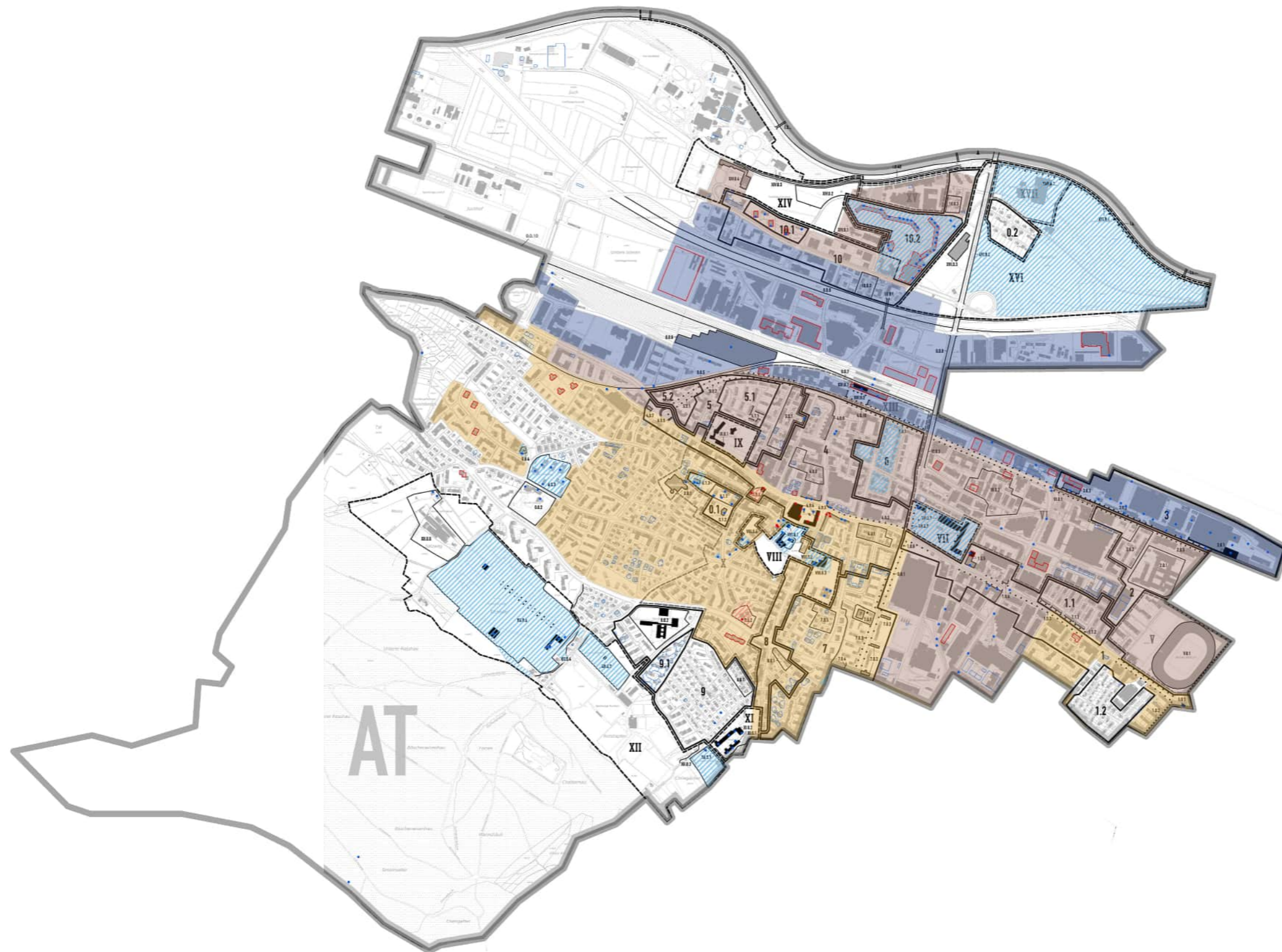
Affoltern, Kreis 11

Schutzinteressen ISOS						Gewichtung ISOS		Planerische Grundlagen und Entwicklungsinteressen				Gewichtung Entwicklung		Interessenabwägung
Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	ISOS Schutzinteressen	Hochhausgebiet	Zonierung BZO 16	Bestehende Hochhäuser ja / nein	Interessen der Stadtentwicklung und Potenziale des Hochhauses (siehe Erläuterungsbericht S. 52–54)	Interessen der Stadtentwicklung und Potenziale des Hochhauses	Interessenabwägung und Massnahmen zur Schonung
G	9	Wohnsiedlungen Furtal: fast durchwegs quer zum Hang gerichtete Mehrfamilien- und Reiheneinfamilienhauszeilen aus unterschiedlichen Bauepochen; im östlichen Hangabschnitt zwei- bis dreigeschossige Satteldachbauten der 1950er-Jahre mit durchfliessenden Grünkorridoren; im mittleren Abschnitt verschachtelte Flachdachsiedlung, 1978–80; im Westen stark durchgrünte Scheibenhaussiedlung der späten 1960er-Jahre	C	/	/		C	Gewichtung 1 Erhaltungsziel C: Das Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten ist zu bewahren, die für den Charakter wesentlichen Elemente sind integral zu erhalten. Das Gebiet ist lediglich von gewisser architekturhistorischer und räumlicher Bedeutung. Das Gebiet ist nicht von Bedeutung für das Ortsbild. Die gewisse räumliche Bedeutung liegt insbesondere in den durchfliessenden Grünkorridoren.	I (40m)	W3	Das ISOS-Gebiet verfügt über keine Hochhäuser. Nur der westliche Zipfel des Gebietes ist Teil des Hochhausgebietes	C Verdichtungsgebiet D Dichtekonzentration E1 Durchgrünung E2 Durchgrünung E3 Durchgrünung F1 Hitzeminderung H4 Stadtstruktur	Gewichtung 3 Es sind eine Vielzahl an Entwicklungsinteressen gegeben, welche sowohl an den regionalen, wie auch an den kommunalen Richtplan geknüpft sind, die eine Entwicklung mit einem potenziellen Hochhaus bekräftigen. Mit A Ausnutzungsreserven, C Gebiet mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus, D Dichtekonzentration, der Zuteilung in den Struktur-Typ H4 «Grüne Wohnstadt», welcher punktuell auch grossmassstäbliche Baustrukturen mit Hochhäusern umfasst, sind vier gewichtige Entwicklungsinteressen gegeben.	Es besteht in einem Teil des Gebietes (nur der westliche Zipfel des Gebietes ist Teil des Hochhausgebietes) ein Widerspruch zum Erhaltungsziel C (Charaktererhalt). Die betroffene stark durchgrünte Scheibenhaussiedlung der späten 1960er-Jahre ist bereits heute zum Teil achtgeschossig bebaut. Es bestehen grosse Entwicklungsinteressen gemäss Richtplanung. Die betroffene Baugruppe liegt gemäss kommunalem Richtplan in einem Gebiet mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus. Im kommunalen Richtplan wurde bereits eine Interessenabwägung mit den Zielen des ISOS zugunsten der Verdichtung durchgeführt, an welche angeknüpft werden kann. Hochhäuser können in diesem Gebiet geeignet sein, um die identifizierten Entwicklungsziele umzusetzen. Die Interessenabwägung fällt zugunsten eines Verbleibs im Hochhausgebiet aus. Bei der Beurteilung des ortsbaulichen Gewinns ist dem Erhalt der ineinander fließenden Grünräumen und der gleichmässigen Bebauungs- und Freiraumstruktur, ein hohes Gewicht beizumessen.
G	10	Im Holzerhud: in leicht nach Norden abfallendem Gelände nach den zeittypischen städtebaulichen Idealen in differenzierter Bauweise erstellte genossenschaftliche Stadtrandsiedlung; orthogonal um zwei wechselseitig geöffnete Gartenhöfe angeordnete Punkt- und Scheibenhäuser, mit leichtem Versatz zusammengebaute Mehrfamilienhäuser sowie eine Reiheneinfamilienhauszeile; in einem der Höfe Genossenschaftspavillon und Kindergarten, 1964/66/73; unterschiedliche Aussendämmungen	BC	x	/		C	–	I (40m)	W3	Das ISOS-Gebiet verfügt über Hochhäuser.	A Ausnutzungsreserven C Verdichtungsgebiet D Dichtekonzentration E1 Durchgrünung E2 Durchgrünung E3 Durchgrünung F1 Hitzeminderung G1 Akzentbildung H4 Stadtstruktur	–	Das Gebiet verfügt bereits über Hochhäuser. Siehe auch ISOS-Hinweis AF 10.0.1 «Zwölfgeschossiges Scheibenhochhaus auf Pilotis mit auffallenden, in den Fassadenplatten der Schmalseiten eingegossenen Reliefs, 1971» und ISOS- Hinweis AF 10.0.2 «18-geschossiges Punkthochhaus im Gelenkpunkt der Siedlung, drei schlanke, mit leichtem Versatz um das zentrale Treppenhaus zusammengefügte Baukörper, 1966» Die mögliche Dichte und die Ausnutzungsreserven gemäss gültiger BZO sind hoch. Es bestehen grosse Entwicklungsinteressen gemäss Richtplanung. Das betroffene Gebiet liegt gemäss kommunalem Richtplan in einem Gebiet mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus. Eine besondere räumliche wie auch die gewisse architektonisch-historische Qualität können voraussichtlich auch bei Erstellung weiterer Hochhäuser erhalten bleiben. Unter genügender Berücksichtigung der vorhandenen Qualitäten im ISOS-Gebiet, inklusive der ortsbildprägenden Qualitäten der bestehenden Hochhäuser, kann eine Ergänzung mit zusätzlichen Hochhäusern geprüft werden. Gewisse bestehende Gebäude eignen sich allenfalls für eine Aufstockung. Bei der Beurteilung des ortsbaulichen Gewinns von zusätzlichen Hochhäusern oder der allfälligen Erhöhung von bestehenden Hochhäusern ist ein spezielles Augenmerk auf die gebietstypische Komposition und Ausgewogenheit von Hoch- und Flachbauten zu legen. Ebenso ist einem hohen Durchgrünungsgrad und der spezifischen orthogonalen Anordnung ein hohes Gewicht beizumessen.
G	11	Im Isengrind: gemäss Gesamttrichtplan Unteraffoltern der 1960er-Jahre erstellte Grossüberbauung mit kommunalen und genossenschaftlichen Wohnsiedlungen, Schule und Gemeinschaftszentrum; konsequent in Nord-Süd-Richtung angeordnete Bandsiedlungen und markante Scheibenhochhäuser, dazwischen parkartige, fließend in die umliegenden Sportanlagen übergehende Grünräume, 1970er-/frühe 1980er-Jahre	BC	/	x	/	C	–	I (40m)	W4, Oef, F	Das ISOS-Gebiet verfügt über Hochhäuser.	A Ausnutzungsreserven D Dichtekonzentration E1 Durchgrünung E2 Durchgrünung E3 Durchgrünung F1 Hitzeminderung G1 Akzentbildung H4 Stadtstruktur	–	Das Gebiet verfügt bereits über Hochhäuser. Siehe auch ISOS-Hinweis AF 11.0.1 «An Le Corbusiers Leitbild der vertikalen Stadt anlehrende, prägnante, 14-geschossige Scheibenhochhäuser auf mächtigen Betonstützen mit je zwei aus der Fassadenflucht hervorstechenden Geschossen, 1967–70». Die mögliche Dichte und die Ausnutzungsreserven gemäss gültiger BZO sind hoch. Es bestehen grosse Entwicklungsinteressen gemäss Richtplanung. Das betroffene Gebiet liegt gemäss kommunalem Richtplan in einem Gebiet mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus. Die parkartig fließenden in die umliegenden Sportanlagen übergehenden Grünräume können voraussichtlich auch mit weiteren Hochhäusern erhalten werden. Bei der Beurteilung des ortsbaulichen Gewinns von zusätzlichen Hochhäusern oder der allfälligen Erhöhung von bestehenden Gebäuden, ist ein spezielles Augenmerk auf die parkartig fließenden Grünräume und die spezifische gebietstypische Anordnung zu legen.

Affoltern, Kreis 11

Schutzinteressen ISOS						Gewichtung ISOS		Planerische Grundlagen und Entwicklungsinteressen				Gewichtung Entwicklung		Interessenabwägung
Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	ISOS Schutzinteressen	Hochhausgebiet	Zonierung BZO 16	Bestehende Hochhäuser ja / nein	Interessen der Stadtentwicklung und Potenziale des Hochhauses (siehe Erläuterungsbericht S. 52–54)	Interessen der Stadtentwicklung und Potenziale des Hochhauses	Interessenabwägung und Massnahmen zur Schonung
B	0.1	Siedlung Arnikaweg: beidseits schmaler Stichstrasse regelmässig und traufständig gereiht, schlichte, zweigeschossige Giebelhäuser mit kubischem, erkerartigem Vorbau in grossen Gärten, 1939; teils verändert	AB	/	x	/	B	Gewichtung 3 Erhaltungsziel B: Das Erhalten der Struktur und die Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume sind zu bewahren und die für die Struktur wesentliche Elemente und Merkmale sind integral zu erhalten. Das Gebiet ist lediglich von gewisser räumlicher Bedeutung. Das Gebiet ist von besonderer architekturhistorischer Bedeutung. Der Baugruppe kommt eine gewisse Bedeutung für das Ortsbildganze zu. In der Siedlung Arnikaweg kann eine hohe architekturhistorische Bedeutung darin gesehen werden, dass 1939, also zu Beginn des Zweiten Weltkriegs, beidseits einer Stichstrasse regelmässig Einfamilienhäuser mit grossen Gärten aufgereiht wurden. Abgesehen vom radikalen Umbau eines Hauses blieb das Ortsbild unverändert.	I (40m)	W3	Die ISOS-Baugruppe verfügt über keine Hochhäuser.	A Ausnutzungsreserven C Verdichtungsgebiet F1 Hitzeminderung H1 Stadtstruktur	Gewichtung 2 Es sind einige Entwicklungsinteressen gegeben, welche sowohl an den regionalen, wie auch an den kommunalen Richtplan geknüpft sind, die eine Entwicklung mit einem potenziellen Hochhaus bekräftigen. Mit A Ausnutzungsreserven, C Gebiet mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus, der Zuteilung in den Struktur-Typ H1 «Heterogenes Gebiet», welcher auch grossmassstäbliche Strukturen mit Hochhäusern bspw. mit Hochhausclustern umfasst, sind drei gewichtige Entwicklungsinteressen gegeben.	Es besteht ein Widerspruch zum Erhaltungsziel B (Strukturerhalt). Die mögliche Dichte und die Ausnutzungsreserven gemäss gültiger BZO sind hoch. In dieser Baugruppe bestehen grosse Entwicklungsinteressen gemäss Richtplanung. Die bauliche Zieldichte liegt bei einer Ausnutzungsziffer von 150–270%. Die potenzielle Beeinträchtigung des ISOS Erhaltungsziels wird jedoch als schwerwiegend eingeschätzt. Die architekturhistorischen besonderen Qualitäten der Baugruppe sind mit einem Hochhaus nicht zu erhalten. Aufgrund der kleinteiligen Bebauung und der mässigen Gewichtung der Entwicklungsinteressen, fällt die Interessenabwägung zugunsten eines Ausschlusses aus dem Hochhausgebiet aus.
B	0.2	Obsthaldenstrasse: am flachen Hang gestaffelte Doppelreihe vorwiegend kleiner, eingewachsener, ein- und zweigeschossiger Einfamilienhäuser mit Sattel- oder Walmdach, in grossen Gärten, 1930–50	B	/	/	/	B	–	I (40m)	W3, W4	Die ISOS-Baugruppe verfügt über keine Hochhäuser.	–	Der Bereich der ISOS-Baugruppe, welcher im Hochhausgebiet liegt, ist bereits mit Ersatzneubauten bebaut worden. Der ISOS-Beschrieb bildet nicht den bestehenden baulichen Zustand ab.	

Altstetten, Kreis 9



**ISOS Aufnahmeplan
in Überlagerung mit den Hochhausgebieten
(Stand öffentliche Auflage)**

- Gebäude unter Schutz
- Gebäude im Inventar
- Umgebung unter Schutz
- Umgebung im Inventar
- Bestehende Hochhäuser
- Projektierte Gebäude (Amtliche Vermessung 2024)
- Hochhausgebiet I (bis max. 40 Meter)
- Hochhausgebiet II (bis max. 60 Meter)
- Hochhausgebiet III (bis max. 80 Meter)

Altstetten, Kreis 9

Der ISOS-Beschrieb des Quartiers in Bezug auf Hochhäuser

Im ISOS wird Altstetten als gemischtes Quartier mit Wohn-, Büro- und Gewerbebauten entlang der Bahnlinie und der Ausfallachsen beschrieben. Das Strassenetz zeichnet sich dadurch aus, dass die meisten Hauptachsen nahezu parallel zueinander sowie zu den Gleisfeldern in Talrichtung verlaufen. An den flachen Hängen liegen durchgrünte Wohnquartiere. Der Lindenplatz wird als städtisch geprägtes Zentrum aus der Nachkriegszeit genannt. Als fernwirksame Grosssiedlung wird die aus Hochhäusern bestehende Siedlung Grünau erwähnt. Seit den 1960er Jahren entstanden zahlreiche Hochhäuser in Altstetten – sowohl Wohn- als auch Bürohochhäuser, die eine Ausstrahlung und eine Fernwirkung über das Quartier hinaus haben. Im ISOS sind diese Hochhäuser und Akzentsetzungen beschrieben. In Richtung Innenstadt markieren grossflächige Anlagen sowie die ältesten Wohntürme Zürichs den Übergang zu den Stadtteilen Aussersihl und Wiedikon. Auch die grosse Entwicklungsdynamik des Quartiers und die sehr gute Erschliessung durch den Bahnhof Altstetten werden erwähnt. Für das Gebiet südlich der Badenerstrasse und westlich der Altstetterstrasse, welches dem Hochhausgebiet I (bis 40m) zugeordnet ist, enthält das ISOS keine Erhaltungsziele.

Die Ziele der Stadtentwicklung für das Quartier

Grosse Teile Altstettens sind in den Richtplänen als kantonales und regionales Zentrum bezeichnet. Im regionalen Richtplan wird das Ziel für Zentrumsgebiete formuliert: «Das Potenzial der Zentrumsgebiete für zusätzliche bauliche Verdichtung – aufgrund ihrer zentralen Lage im Grossraum und in der Gesamtstadt, ihrer hervorragenden Erschliessungsqualität und Eignung für leitungsgebundene Wärmeversorgung – wird genutzt. An geeigneten Standorten erfolgt die bauliche Verdichtung durch Hochhäuser». (Regionaler Richtplan, Kapitel 2.2 Zentrumsgebiete und Quartierzentren)

Im kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen (SLÖBA) ist Altstetten mehrheitlich ebenfalls als Verdichtungsgebiet über die BZO 2016 bezeichnet. Die Zieldichte ist hoch bis sehr hoch, die Nutzung soll gemischt sein. Die Stadtstrukturtypen umfassen das «heterogene Gebiet», das «urbane Kerngebiet», die «urbane Wohnstadt» sowie im südlichen Bereich die «grüne Wohnstadt». Für all diese Stadtstrukturtypen sieht der kommunale Richtplan auch punktuelle grossmassstäbliche Baustrukturen mit Hochhäusern vor. (SLÖBA, Kapitel 3.1.2 Ziele)

Die Entwicklungsdynamik hat in Altstetten in den letzten Jahren weiter zugenommen, was die diversen Neubauten der jüngeren Zeit eindrücklich zeigen. Dabei entstanden auch Hochhäuser, insbesondere in Gleisnähe und entlang der prägenden Strassenachsen. Weitere Hochhäuser sind in Planung.

Auch stadtklimatische Ziele haben in Altstetten einen hohen Stellenwert. Gemäss kommunalem Richtplan ist Altstetten grösstenteils Teil des Massnahmegebiets 1. Dies bedeutet, dass die bioklimatische Situation sowohl tags- wie nachtsüber zu verbessern ist. Zudem hat das Gebiet südlich der Baslerstrasse eine erhöhte Relevanz für das Kaltluftsystem. (SLÖBA, Kapitel 3.5 Umweltverträgliche räumliche Entwicklung)

Die Bedeutung des Hochhauses für die Umsetzung der Ziele der Stadtentwicklung

Seit den 1960er Jahren und bis heute gehören Hochhäuser zum Stadtbild von Altstetten.

Für die Stadtentwicklung und speziell die Innenentwicklung hat Altstetten eine grosse Bedeutung. Nicht zuletzt aufgrund der sehr guten Erschliessung sind die Verdichtungspotenziale gross.

Hochhäuser sind insbesondere im Bereich des Gleisraums und entlang den Ausfallachsen geeignet, diese Entwicklungspotenziale umzusetzen. Auch städtebaulich sind diese Gebiete geeignet für eine Entwicklung mit Hochhäusern. Altstetten ist daher in grossen Teilen den Hochhausgebieten II (bis max. 60 m) und III (bis max. 80 m) zugeordnet. Gebiete südlich der Badenerstrasse sind dem Hochhausgebiet I (bis max. 40 m) zugeordnet. Auch in diesen Gebieten können einzelne Hochhäuser geeignet sein, die Entwicklungsziele umzusetzen. Gleichzeitig können Hochhäuser hier aufgrund ihres kleinen Fussabdrucks auch aus stadtklimatischer Sicht (Durchlüftung) Vorteile bieten.

Im Rahmen des kommunalen Richtplans wurde für die dort bezeichneten Verdichtungsgebiete bereits die Interessenabwägung der Entwicklungsziele mit den Zielen des ISOS durchgeführt. Die Gebiete, welche ausserhalb dieser Verdichtungsgebiete liegen und ebenfalls als Hochhausgebiete bezeichnet sind, sind mehrheitlich nicht im ISOS enthalten. Eine Interessenabwägung ist für diese Gebiete daher nicht erforderlich.

Der Siedlungsteppich Altstettens liegt grösstenteils auf dem ebenen Boden des Limmattals. Nur im Südwesten hat Altstetten einen schmalen Bebauungsstreifen in Hanglage. Diese kleinteiligen, niedrig zonierte Gebiete (G9) an ausgeprägten Hanglagen sind nicht geeignet für Hochhäuser und wurden daher bereits in einem ersten Abwägungsdurchgang als Hochhausgebiet ausgeschlossen. Eine weitere sensible Baugruppe (0.1 Schulbezirk Dachslernstarsse) wurde nach der öffentlichen Auflage und aufgrund der vorliegenden Interessensabwägung aus dem Hochhausgebiet ausgeschossen. (vgl. Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV Kapitel «Herleitung der Hochhausgebiete»)

Altstetten, Kreis 9

Schutzinteressen ISOS							Gewichtung ISOS		Planerische Grundlagen und Entwicklungsinteressen				Gewichtung Entwicklung		Interessenabwägung
Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	ISOS Schutzinteressen	Hochhausgebiet	Zonierung BZO 16	Bestehende Hochhäuser ja / nein	Interessen der Stadtentwicklung und Potenziale des Hochhauses (siehe Erläuterungsbericht S. 52–54)	Interessen der Stadtentwicklung und Potenziale des Hochhauses	Interessenabwägung und Massnahmen zur Schonung	
G	1	Badenerstrasse: wegen der vielen Autoverkaufshäuser auch Automeile genannter Abschnitt der Ausfallachse; gefasst mit dicht gereihten, drei- bis fünfgeschossigen Geschäftshäusern, Industrie- und Gewerbebauten sowie reinen Wohnbauten, darunter einzelne Baumeisterhäuser, vorwiegend 1. H. 20. Jh.; in der zweiten Reihe grössere, von der Gartenstadtidee inspirierte Wohnsiedlungen, 1930er-Jahre	C	/	/	x	C	Gewichtung 2 Erhaltungsziel C: Das Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten ist zu bewahren, die für den Charakter wesentlichen Elemente sind integral zu erhalten. Das Gebiet ist lediglich von gewisser architekturhistorischer und räumlicher Bedeutung. Das Gebiet entlang der Badenerstrasse im östlichen Teil von Altstetten hat eine besondere Bedeutung für das Ortsbild-ganze, aufgrund der kontinuierlichen strassenraumprägenden Bebauung entlang dieser wichtigen, fast gradlinigen Verkehrsachse. Grosse Wohn- und Geschäftshäuser betonen die Baulinien entlang der Strassenachse und verdeutlichen den Strassenraster. Die Umbauten und wenigen Neubauten in den letzten Jahren haben den urbanen Charakter des Ortsbilds weiter verstärkt.	I (40m) II (60m)	W5 (teils mit erhöhter AZ) K IHD Oe5F F W6 (teils mit erhöhter AZ)	Das ISOS-Gebiet verfügt über Hochhäuser.	A Ausnutzungsreserven B Verdichtung Stadtachsen C Verdichtungsgebiet F2 Hitzeminderung G1 Akzentbildung G2 Akzentbildung H1 Stadtstruktur	Gewichtung 3 Es sind eine Vielzahl an Entwicklungsinteressen gegeben, welche sowohl an den regionalen, wie auch an den kommunalen Richtplan geknüpft sind, die eine Entwicklung mit einem potenziellen Hochhaus bekräftigen. Mit A Ausnutzungsreserven, C Gebiet mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus, D Dichtekonzentration, G2 Akzentuierung des Nachbarschaftszentrums (Kreuzung Furttalstrasse, Badenerstrasse), der Zuteilung in den Struktur-Typ H1 «Heterogenes Gebiet», welcher auch grossmassstäbliche Strukturen mit Hochhäusern bspw. mit Hochhausclustern umfasst, sind vier gewichtige Entwicklungsinteressen gegeben.	Das Gebiet verfügt bereits über Hochhäuser. Siehe ISOS-Hinweis AT 1.0.5 «Geschäftshauskomplex Ecke Badener-/Buckhauserstrasse, zweiteilige Gesamtanlage aus Verwaltungsbauten und Ladenpavillon, städtebaulicher Akzent wegen des zehngeschossigen Bürohochhauses auf quadratischem Grundriss mit Aluminiumfasaden und geschossweise versetzten Fenstern, 1961–65». Das Hochhaus ist im ISOS-Gebietstext nicht erwähnt, das markante Gebäude ist bei der Frage des Ortsbildcharakters zu beachten. Der ISOS-Gebietstext lässt auf eine heterogene Bebauung schliessen. Ein zusätzliches Hochhaus ist im östlichen Bereich an der Kreuzung Furttalstrasse, Badenerstrasse geplant. Das Projekt ging aus einem qualitativen Wettbewerbsverfahren mit Einsitz AfS hervor. Die mögliche Dichte und die Ausnutzungsreserven sind sehr hoch (erhöhte Ausnutzung entlang der Achse). Es bestehen grosse Entwicklungsinteressen gemäss Richtplanung. Die bauliche Zieldichte ist sehr hoch und liegt bei einer Ausnutzungsziffer über 250%. Hochhäuser ermöglichen die Verfolgung der identifizierten Stadtentwicklungsziele. Unter genügender Berücksichtigung der vorhandenen Qualitäten im ISOS-Gebiet, inklusive der ortsbildprägenden Qualitäten der bestehenden Hochhäuser, kann eine Ergänzung mit zusätzlichen Hochhäusern geprüft werden. Bei der Beurteilung des ortsbaulichen Gewinns, ist der Wirkung im Stadtraum und der kontinuierlichen strassenraumprägender Bebauung eine hohe Gewichtung beizumessen.	
B	1.1	Rudenzweg: hinter viergeschossigen Mehrfamilienhäusern verborgene Gartenvorstadt; straffe Reihenhauszeilen mit zurückhaltenden Fassaden und durchgehendem Giebeldach beidseits eines leicht gekrümmten Wegs, vorwiegend 1930er-Jahre; Bauten teils verändert, ehem. Pflanzgärten und Vorbereiche verbaut	B	x	/	/	B	Gewichtung 2 Erhaltungsziel B: Das Erhalten der Struktur und die Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume sind zu bewahren und die für die Struktur wesentliche Elemente und Merkmale sind integral zu erhalten. Die architekturhistorischen Qualitäten sind lediglich von gewisser Bedeutung. Das Gebiet ist lediglich von gewisser Bedeutung für das Ortsbild. Die Baugruppe Rudenzweg weist gewisse Qualitäten auf, sie entspricht in der zweiten Bautiefe dem Gartenstadtcharakter. Die Siedlung ist bei der Inventarüberprüfung der Denkmalpflege nicht ins Inventar aufgenommen worden.	II (60m)	W3 W5 mit erhöhter AZ	Die ISOS-Baugruppe verfügt über keine Hochhäuser.	A Ausnutzungsreserven B Verdichtung Stadtachsen C Verdichtungsgebiet D Dichtekonzentration F2 Hitzeminderung G1 Akzentbildung H1 Stadtstruktur	Gewichtung 3 Es sind eine Vielzahl an Entwicklungsinteressen gegeben, welche sowohl an den regionalen, wie auch an den kommunalen Richtplan geknüpft sind, die eine Entwicklung mit einem potenziellen Hochhaus bekräftigen. Mit A Ausnutzungsreserven, C Gebiet mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus, D Dichtekonzentration, der Zuteilung in den Struktur-Typ H1 «Heterogenes Gebiet», welcher auch grossmassstäbliche Strukturen mit Hochhäusern bspw. mit Hochhausclustern umfasst, sind vier gewichtige Entwicklungsinteressen gegeben.	Es besteht ein Widerspruch zum Erhaltungsziel B (Strukturerhalt). Das Hochhaus bietet das Potenzial, die Verdichtung punktuell (beispielsweise in der ersten Bautiefe der Badenerstrasse) zu bündeln und dafür andere charakteristische Eigenschaften, wie beispielsweise der Erhalt gewisser Bestandesbauten und die Durchgrünung, zu erhalten. Die mögliche Dichte und die Ausnutzungsreserven gemäss gültiger BZO sind sehr hoch (erhöhte Ausnutzung entlang der Achse). Es bestehen grosse Entwicklungsinteressen gemäss Richtplanung. Das betroffene Gebiet liegt gemäss kommunalem Richtplan in einem Gebiet mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus. Die bauliche Zieldichte ist sehr hoch und liegt bei einer Ausnutzungsziffer von über 250%. Im kommunalen Richtplan wurde bereits eine Interessenabwägung mit den Zielen des ISOS zugunsten der Verdichtung durchgeführt, an welche angeknüpft werden kann. Hochhäuser sind insbesondere entlang der Stadtachsen und Quartierzentren städtebaulich geeignet, die identifizierten Entwicklungsinteressen umzusetzen. Gleichzeitig besteht durch die punktuelle Konzentration der Dichte in einem Hochhaus die Möglichkeit, auch die Ziele des ISOS – mindestens teilweise – zu berücksichtigen. Die Interessenabwägung fällt zugunsten des Verbleibs im Hochhausgebiet aus. Bei der Beurteilung des ortsbaulichen Gewinns, ist einer hohen Qualität der Durchgrünung eine hohe Gewichtung beizumessen.	
G	2	Freihof-/Hohlstrasse: Mischbebauung um ehem. Druckerei auf grosszügigem Areal; ehem. Gewerbebauten, viergeschossige Baumeisterhäuser und zu langen Zeilen verbundene, dreigeschossige Mehrfamilienhäuser, teilweise mit gewerblich genutzten Anbauten in den Hinterhöfen, um 1930er- bis 1960er-Jahre	C	/	/	/	C	Gewichtung 1 Erhaltungsziel C: Das Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten ist zu bewahren, die für den Charakter wesentlichen Elemente sind integral zu erhalten. Die architekturhistorischen und räumlichen Qualitäten sind lediglich von gewisser Bedeutung. Das Gebiet ist lediglich von gewisser Bedeutung für das Ortsbild. Die gewissen räumlichen und architekturhistorischen Qualitäten liegen just in der Heterogenität des Gebietes, mit unterschiedlichsten Bautypologien und den beschriebenen Mischbebauungen. Im Gebiet gibt es mehrere grössere Bauentwicklungen (auch ein Hochhaus). Der ISOS-Beschrieb bildet nicht den Stand der aktuellen Planung ab.	II (60m)	W5 Z6 F	Das ISOS-Gebiet verfügt über keine Hochhäuser.	A Ausnutzungsreserven C Verdichtungsgebiet F2 Hitzeminderung G1 Akzentbildung G2 Akzentbildung H1 Stadtstruktur	Gewichtung 3 Es sind eine Vielzahl an Entwicklungsinteressen gegeben, welche sowohl an den regionalen, wie auch an den kommunalen Richtplan geknüpft sind, die eine Entwicklung mit einem potenziellen Hochhaus bekräftigen. Mit A Ausnutzungsreserven, C Gebiet mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus, der Zuteilung in den Struktur-Typ H1 «Heterogenes Gebiet», welches auch grossmassstäbliche Strukturen mit Hochhäusern bspw. mit Hochhausclustern umfasst, sind drei gewichtige Entwicklungsinteressen gegeben.	Es besteht ein Widerspruch zum Erhaltungsziel C (Charaktererhalt). Der Gebietscharakter gemäss ISOS ist jedoch bereits verändert durch Neubauten. Die gewissen räumlichen und architekturhistorischen Qualitäten liegen in der Heterogenität des Gebietes. Es ist bereits ein Hochhaus in Planung. Die mögliche Dichte und die Ausnutzungsreserven gemäss gültiger BZO sind sehr hoch (erhöhte Ausnutzung entlang der Achse). Es bestehen grosse Entwicklungsinteressen gemäss Richtplanung. Das betroffene Gebiet liegt gemäss kommunalem Richtplan in einem Gebiet mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus. Die bauliche Zieldichte ist sehr hoch und liegt bei einer Ausnutzungsziffer von über 250%. Im kommunalen Richtplan wurde bereits eine Interessenabwägung mit den Zielen des ISOS zugunsten der Verdichtung durchgeführt, an welche angeknüpft werden kann. Hochhäuser sind insbesondere entlang der Stadtachsen (Baslerstrasse, Hohlstrasse) und Quartierzentren städtebaulich geeignet, die identifizierten Entwicklungsinteressen umzusetzen. Die Interessenabwägung fällt zugunsten des Verbleibs im Hochhausgebiet aus. Bei der Beurteilung des ortsbaulichen Gewinns, ist der volumetrischen Wirkung innerhalb der heterogenen Bebauung eine hohe Gewichtung beizumessen.	

Altstetten, Kreis 9

Schutzinteressen ISOS							Gewichtung ISOS		Planerische Grundlagen und Entwicklungsinteressen				Gewichtung Entwicklung	Interessenabwägung
Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	ISOS Schutzinteressen	Hochhausgebiet	Zonierung BZO 16	Bestehende Hochhäuser ja / nein	Interessen der Stadtentwicklung und Potenziale des Hochhauses (siehe Erläuterungsbericht S. 52–54)	Interessen der Stadtentwicklung und Potenziale des Hochhauses	Interessenabwägung und Massnahmen zur Schonung
G	3	SBB Hauptwerkstätten Altstetten: in zwei Schichten parallel zur Strasse angeordneter grossindustrieller Werkstattbetrieb mit Lokomotivreparaturhalle, Dreherei, Schlosserei und Hallen für den Wagenunterhalt, mehrheitlich intakte Sichtbacksteinfronten, hauptsächlich 1905–11; Erweiterungen, 1940/60er-Jahre; einzelne Neu- und Anbauten sowie Aufstockungen, 2. H. 20./A. 21. Jh.	AC	x	/	/	C	–	III (60m)	Z6 IG1	Bestehende Hochhäuser. Bestehende Masterplanung mit Hochhäusern.	A Ausnutzungsreserven C Verdichtungsgebiet D Dichtekonzentration F2 Hitzeminderung G1 Akzentbildung H1 Stadtstruktur	–	Bestehender Masterplan, welcher den Schutzzumfang der Schutzobjekte vollumfänglich berücksichtigt. Gemäss Masterplan sind unter Einhaltung der Schutzverordnung Hochhäuser möglich. Aufgrund der bereits bestehenden kantonalen Schutzverordnung und dem bestehenden Masterplan, ist keine Interessenabwägung mehr erforderlich.
G	4	Altstetten City-Bereich: uneinheitliche Bebauung auf weitgehend regelmässigem Strassenmuster zwischen Badener- und Hohlstrasse; dicht gereihete, entlang der Hauptachsen Badener-, Basler- und Hohlstrasse zu längeren Zeilen verbundene, vier- bis fünfgeschossige Wohn-/Geschäftshäuser und Gewerbebauten, an den Seitenstrassen und südlich der Badenerstrasse grossvolumige Mehrfamilienhäuser, hauptsächlich ab 1940er-Jahre; verstreute Wohn-/Gewerbebauten des ehem. Vororts, 4. V. 19. Jh.	C	/		x	C	–	I (40m) II (60m)	Z5 W4 W5 (teils mit erhöhter AZ) W6	Grosses heterogenes Gebiet mit unterschiedlichsten Bautypologien, einschliesslich Hochhäuser.	A Ausnutzungsreserven B Verdichtung Stadtachsen C Verdichtungsgebiet F2 Hitzeminderung G1 Akzentbildung G2 Akzentbildung H1 Stadtstruktur H5 Stadtstruktur	–	Es gibt bereits bestehende Hochhäuser. Die mögliche Dichte und die Ausnutzungsreserven sind sehr hoch (erhöhte Ausnutzung entlang der Achse). Es bestehen grosse Entwicklungsinteressen gemäss Richtplanung. Die bauliche Zieldichte ist sehr hoch und liegt bei einer Ausnutzungsziffer von über 250% Hochhäuser sind in diesem Gebiet geeignet, um die ermittelten Entwicklungsziele umzusetzen. Unter genügender Berücksichtigung der vorhandenen Qualitäten im ISOS-Gebiet, inklusive der ortsbildprägenden Qualitäten der bestehenden Hochhäuser, kann eine Ergänzung mit zusätzlichen Hochhäusern geprüft werden. Bei der Beurteilung des ortsbaulichen Gewinns, ist der Wirkung im Stadtraum eine hohe Gewichtung beizumessen.
G	5	Wohnquartier im Spickel der zusammenlaufenden Hohl- und Badenerstrasse: kommunale und bürgerliche Kolonien in offener, mehrheitlich lockerer Anordnung, 1940/50er-Jahre; entlang Bachmattstrasse und -weg Restbestand dichter Bebauung des ehem. Arbeiter- und Handwerkerorts, 1880–1920	BC	x	/	/	C	–	II (60m)	W5 (teils mit erhöhter AZ) Z5	Das ISOS-Gebiet verfügt mit der Baugruppe B 5.1 über Hochhaus-typologien.	A Ausnutzungsreserven B Verdichtung Stadtachsen C Verdichtungsgebiet F1 Hitzeminderung G1 Akzentbildung G2 Akzentbildung H1 Stadtstruktur H5 Stadtstruktur	–	Die Baugruppe 5.2 als Teil des Gebiets besteht gemäss ISOS-Beschrieb aus Scheibenhochhäusern. Die mögliche Dichte und die Ausnutzungsreserven sind sehr hoch (erhöhte Ausnutzung entlang der Achse). Es bestehen grosse Entwicklungsinteressen gemäss Richtplanung. Die bauliche Zieldichte ist sehr hoch und liegt bei einer Ausnutzungsziffer von über 250%. Hochhäuser sind in diesem Gebiet geeignet, um die ermittelten Entwicklungsziele umzusetzen. Unter genügender Berücksichtigung der vorhandenen Qualitäten im ISOS-Gebiet, inklusive der ortsbildprägenden Qualitäten der bestehenden Hochhäuser, kann eine Ergänzung mit zusätzlichen Hochhäusern geprüft werden. Bei der Beurteilung des ortsbaulichen Gewinns, ist die mehrheitlich lockere Anordnung zu berücksichtigen.
B	5.1	Im Herrlig: genossenschaftliche Wohnkolonie; dreigeschossige Mehrfamilienhäuser in angewinkelten Reihen oder Grünhöfe bildend, entlang der Wegachse Robert-Seidel-Hof orthogonal angeordnete, zweigeschossige Reiheneinfamilienhäuser, 1946–48; durch Balkonbauten teils stark verändert	B	/	/	/	B	Gewichtung 2 Erhaltungsziel B: Das Erhalten der Struktur und die Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume sind zu bewahren und die für die Struktur wesentlichen Elemente und Merkmale sind integral zu erhalten. Die architekturhistorischen Qualitäten sind lediglich von gewisser Bedeutung. Die Baugruppe ist lediglich von gewisser Bedeutung. Die Baugruppe ist lediglich von gewisser Bedeutung. Die Baugruppe hat räumlich gewisse Qualitäten, die in der Anordnung, welche Grünhöfe bildet, liegen.	II (60m)	W5	Die ISOS-Baugruppe verfügt über keine Hochhäuser.	A Ausnutzungsreserven C Verdichtungsgebiet D Dichtekonzentration F1 Hitzeminderung G1 Akzentbildung H1 Stadtstruktur H5 Stadtstruktur	Gewichtung 3 Es sind eine Vielzahl an Entwicklungsinteressen gegeben, welche sowohl an den regionalen, wie auch an den kommunalen Richtplan geknüpft sind, die eine Entwicklung mit einem potenziellen Hochhaus bekräftigen. Mit A Ausnutzungsreserven, C Gebiet mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus, D Dichtekonzentration, der Zuteilung in den Struktur-Typ H1 «Heterogenes Gebiet», welcher auch grossmassstäbliche Strukturen mit Hochhäusern bspw. mit Hochhausclustern umfasst, sind vier gewichtige Entwicklungsinteressen gegeben.	Es besteht ein Widerspruch zum Erhaltungsziel B (Strukturerhalt). Die mögliche Dichte und die Ausnutzungsreserven gemäss gültiger BZO sind hoch. Es bestehen grosse Entwicklungsinteressen gemäss Richtplanung. Die betroffene Baugruppe liegt gemäss kommunalem Richtplan in einem Gebiet mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus. Die bauliche Zieldichte liegt bei einer Ausnutzungsziffer von über 250%. Im kommunalen Richtplan wurde bereits eine Interessenabwägung mit den Zielen des ISOS zugunsten der Transformation der Stadtstruktur und Verdichtung durchgeführt, an welche angeknüpft werden kann. Hochhäuser sind insbesondere entlang der Stadtachsen (Hohlstrasse) städtebaulich geeignet, die identifizierten Entwicklungsinteressen umzusetzen. Gleichzeitig besteht durch die punktuelle Konzentration der Dichte in einem Hochhaus die Möglichkeit, auch die Ziele des ISOS, hier beispielsweise der hohe Durchgrünungsgrad, mindestens teilweise zu berücksichtigen. Die Interessenabwägung fällt zugunsten dem Verbleib im Hochhausgebiet aus. Bei der Beurteilung des ortsbaulichen Gewinns, ist der baugruppenspezifischen Anordnung, welche Grünhöfe bildet, eine hohe Gewichtung beizumessen.
B	5.2	Städtische Wohnkolonie Farbhof: auf den Platz ausgerichtet, versetzt angeordnete, angewinkelte, siebengeschossige Scheibenhochhäuser mit Laubengangerschliessung sowie entlang der Hohlstrasse dreigeschossige Flachdachbauten, 1957; qualitativ voll baulicher Akzent am Stadteingang, zusammen mit Gewerbepavillons die Bus- und Tramschlaufe im Halbkreis fassend	AB	x	x	/	A	–	II (60m)	W5 (teils mit erhöhter AZ)	Gemäss ISOS besteht die Baugruppe aus Hochhäusern.	A Ausnutzungsreserven B Verdichtung Stadtachsen C Verdichtungsgebiet F1 Hitzeminderung G1 Akzentbildung G2 Akzentbildung H1 Stadtstruktur H5 Stadtstruktur	–	Die Baugruppe 5.2 besteht gemäss ISOS-Beschrieb aus Scheibenhochhäusern. Unter genügender Berücksichtigung der vorhandenen Qualitäten in der ISOS-Baugruppe, inklusive der ortsbildprägenden Qualitäten der bestehenden Hochhäuser, kann eine Ergänzung mit zusätzlichen Hochhäusern geprüft werden.

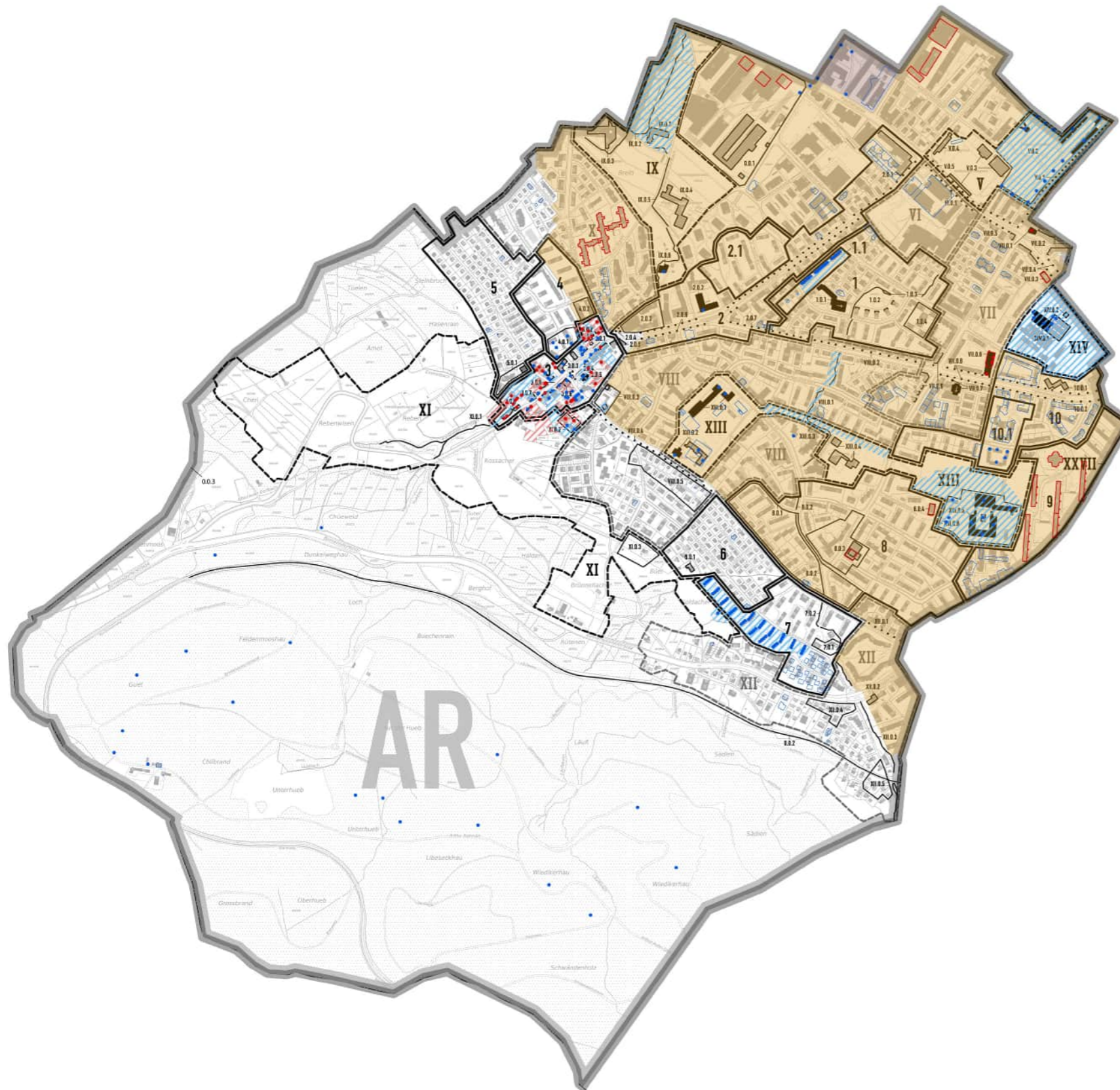
Altstetten, Kreis 9

Schutzinteressen ISOS						Gewichtung ISOS		Planerische Grundlagen und Entwicklungsinteressen				Gewichtung Entwicklung		Interessenabwägung
Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	ISOS Schutzinteressen	Hochhausgebiet	Zonierung BZO 16	Bestehende Hochhäuser ja / nein	Interessen der Stadtentwicklung und Potenziale des Hochhauses (siehe Erläuterungsbericht S. 52–54)	Interessen der Stadtentwicklung und Potenziale des Hochhauses	Interessenabwägung und Massnahmen zur Schonung
G	6	Eisenbahner-Kolonie: einheitliches Wohnviertel auf orthogonalem Strassenmuster, 1920/30er-Jahre; halb offene Hofrandbebauung mit parkähnlichen Innenhöfen, darunter eine quartierbildprägende baugenossenschaftliche Siedlung aus dreigeschossigen Walmdachhäusern mit knappen Dachvorsprüngen, schlichten Fassaden und gerundeten Balkonen; an den Kreuzungen entlang der Basterstrasse gerundete oder abgeschrägte Eckbauten, 1924; grösstenteils verändert	AB	/	x	/	B	Gewichtung 2 Erhaltungsziel B: Das Erhalten der Struktur und die Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume sind zu bewahren und die für die Struktur wesentliche Elemente und Merkmale sind integral zu erhalten. Das Gebiet ist lediglich von gewisser räumlicher Bedeutung. Das Gebiet ist von besonderer architekturhistorischer Bedeutung. Der Baugruppe kommt eine gewisse Bedeutung für das Ortsbildganze zu. Die Eisenbahner-Siedlung in Altstetten hat eine hohe Bedeutung in der Geschichte des Zürcher und Schweizer Siedlungsbaus und besitzt daher hohe architekturhistorische Qualitäten. Das östlichste Geviert der halb offenen Hofrandbebauung wurde an drei Seiten durch eine 2016–2020 ausgeführte Neubebauung unter Beibehaltung des Gartenhofs geschlossen, was den Ortbildcharakter in diesem Bereich massgeblich verändert hat.	II (60m)	W5 (teils mit erhöhter AZ)	Das ISOS-Gebiet verfügt über keine Hochhäuser.	A Ausnutzungsreserven B Verdichtung Stadtachsen C Verdichtungsgebiet F1 Hitzeminderung G1 Akzentbildung G2 Akzentbildung H1 Stadtstruktur H5 Stadtstruktur	Gewichtung 3 Es sind eine Vielzahl an Entwicklungsinteressen gegeben, welche sowohl an den regionalen, wie auch an den kommunalen Richtplan geknüpft sind, die eine Entwicklung mit einem potenziellen Hochhaus bekräftigen. Mit A Ausnutzungsreserven, C Gebiet mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus, G2 Akzentuierung des Quartierzentrums) der Zuteilung in den Struktur-Typ H1 «Heterogenes Gebiet», welcher auch grossmassstäbliche Strukturen mit Hochhäusern bspw. mit Hochhausclustern umfasst, sind vier gewichtige Entwicklungsinteressen gegeben.	Es besteht ein Widerspruch zum Erhaltungsziel B (Strukturerhalt). Die mögliche Dichte und die Ausnutzungsreserven gemäss gültiger BZO sind sehr hoch. Es bestehen grosse Entwicklungsinteressen gemäss Richtplanung. Das betroffene Gebiet liegt gemäss kommunalem Richtplan in einem Gebiet mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus. Die bauliche Zieldichte ist sehr hoch und liegt bei einer Ausnutzungsziffer von über 250%. Im kommunalen Richtplan wurde bereits eine Interessenabwägung mit den Zielen des ISOS zugunsten der Transformation der Stadtstruktur und Verdichtung durchgeführt, an welche angeknüpft werden kann. Hochhäuser sind insbesondere entlang der Stadtachsen städtebaulich geeignet, die Entwicklungsinteressen umzusetzen. Dieses Gebiet wird gleich von drei wichtigen Stadtachsen durchquert (Hohlstrasse, Luggwegstrasse und Baslerstrasse). Die Interessenabwägung fällt zugunsten des Verbleibs im Hochhausgebiet aus. Bei der Beurteilung des ortsbaulichen Gewinns, ist der zum Strassenraum offenen Anordnung, eine hohe Gewichtung beizumessen.
G	7	Wohnquartier Luggwegstrasse: genossenschaftliche und kommunale Kolonien an parallel verlaufenden, gegen Süden leicht ansteigenden Erschliessungsstrassen, vorwiegend dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Satteldach in lockerer Anordnung mit meist hangparalleler Firstrichtung, entlang der Quartierhauptstrassen traufständig, 1940–60; grosszügige dazwischenliegende Grünflächen, entlang der Quartierstrassen Laubbaumreihen	BC	/	/	/	C	Gewichtung 1 Erhaltungsziel C: Das Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten ist zu bewahren, die für den Charakter wesentlichen Elemente sind integral zu erhalten. Die architekturhistorischen und räumlichen Qualitäten sind lediglich von gewisser Bedeutung. Die Baugruppe ist lediglich von gewisser Bedeutung für das Ortsbild. Die bereits mit zahlreichen Ersatz- und Neubauten der letzten Jahrzehnte stark durchsetzten Quartiere am Hangfuss zu beiden Seiten der Eugen-Huber-Strasse befanden sich zum Zeitpunkt der Aufnahme in einem Erneuerungsprozess. Durch die realisierten Neubauten bildet der ISOS-Beschrieb nicht mehr den Stand der jüngsten Entwicklungen ab. Die gewissen räumlichen und architekturhistorischen Qualitäten liegen in der lockerer Anordnung der Bauten mit dazwischenliegenden Grünflächen.	I (40m)	W4 W5 FP	Das ISOS-Gebiet verfügt über keine Hochhäuser.	A Ausnutzungsreserven C Verdichtungsgebiet E3 Durchgrünung F1 Hitzeminderung G1 Akzentbildung H3 Stadtstruktur H5 Stadtstruktur	Gewichtung 3 Es sind eine Vielzahl von Entwicklungsinteressen gegeben, welche sowohl an den regionalen, wie auch an den kommunalen Richtplan geknüpft sind, die eine Entwicklung mit einem potenziellen Hochhaus bekräftigen. Mit A Ausnutzungsreserven, C Gebiet mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus, der Zuteilung in den Struktur-Typ H3 «Urbane Wohnstadt», welcher auch punktuell grossmassstäbliche Baustrukturen mit Hochhäusern umfasst, sind drei gewichtige Entwicklungsinteressen gegeben.	Es besteht zum Teil ein Widerspruch zum Erhaltungsziel C (Charaktererhalt). Der östliche Bereich des Gebietes umfasst bereits drei Wohnhochhäuser. ISOS-Hinweis AT 7.0.2: «Wohnhochhäuser der kommunalen Siedlung Luggweg, achtgeschossige Laubenganghäuser mit leicht vorkragendem Flachdach, eines mit neuer Aussendämmung und Fassadenlift, Akzente im drei- bis viergeschossigen Wohnsiedlungssteppich, 1959/60». Die mögliche Dichte und die Ausnutzungsreserven gemäss gültiger BZO sind hoch. Es bestehen grosse Entwicklungsinteressen gemäss Richtplanung. Das betroffene Gebiet liegt gemäss kommunalem Richtplan in einem Gebiet mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus. Die bauliche Zieldichte ist hoch und liegt bei einer Ausnutzungsziffer von 150–270%. Im kommunalen Richtplan wurde bereits eine Interessenabwägung mit den Zielen des ISOS zugunsten der Transformation der Stadtstruktur und Verdichtung durchgeführt, an welche angeknüpft werden kann. Hochhäuser sind insbesondere entlang der Stadtachsen (Rautistrasse, Luggwegstrasse) städtebaulich geeignet, die Entwicklungsinteressen umzusetzen. Gleichzeitig besteht durch die punktuelle Konzentration der Dichte in einem Hochhaus die Möglichkeit, auch die Ziele des ISOS – insbesondere bezogen auf die Freiraumqualitäten – zu berücksichtigen. Die Interessenabwägung fällt zugunsten des Verbleibs im Hochhausgebiet aus. Bei der Beurteilung des ortsbaulichen Gewinns, ist einer lockeren Anordnung und einem Beibehalt des durchfliessenden Grünraums eine hohe Gewichtung beizumessen.
G	8	Obere Altstetterstrasse: von eng gereihten, traufständigen, drei- bis viergeschossigen Wohn- und Wohngeschäftshäusern gefasste alte Verbindungsstrasse nach Albisrieden, ab 2. V. 20. Jh.; um Abzweigung Zielackerstrasse Ansatz eines kleinteiligen Bebauungsarms, E. 19./A. 20. Jh.	C	/	/	x	C	Gewichtung 2 Erhaltungsziel C: Das Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten ist zu bewahren, die für den Charakter wesentlichen Elemente sind integral zu erhalten. Das Gebiet ist lediglich von gewisser architekturhistorischer und räumlicher Bedeutung. Das Gebiet entlang der Altstetterstrasse hat eine besondere Bedeutung für das Ortsbildganze, durch die strassenraumdefinierende Bebauung mit Einzelbauten und Zeilenbauten in mehrheitlich offener Bauweise, welche die Verbindungsachse zwischen den Zentren von Altstetten und Albisrieden bildet. Die wenigen Neu- und Umbauten in diesem Gebiet haben den Ortsbildcharakter nur unwesentlich verändert.	I (40m)	W4	Das ISOS-Gebiet verfügt über keine Hochhäuser.	A Ausnutzungsreserven B Verdichtung Stadtachsen C Verdichtungsgebiet F1 Hitzeminderung G1 Akzentbildung H3 Stadtstruktur H5 Stadtstruktur	Gewichtung 3 Es sind eine Vielzahl von Entwicklungsinteressen gegeben, welche sowohl an den regionalen, wie auch an den kommunalen Richtplan geknüpft sind, die eine Entwicklung mit einem potenziellen Hochhaus bekräftigen. Mit A Ausnutzungsreserven, C Gebiet mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus, der Zuteilung in den Struktur-Typ H3 «Urbane Wohnstadt», welcher auch punktuell grossmassstäbliche Baustrukturen mit Hochhäusern umfasst, sind drei gewichtige Entwicklungsinteressen gegeben.	Es besteht ein Widerspruch zum Erhaltungsziel C (Charaktererhalt). Hochhäuser können in diesem Gebiet geeignet sein, um die Entwicklungsziele umzusetzen. Die mögliche Dichte und die Ausnutzungsreserven gemäss gültiger BZO sind hoch. Es bestehen grosse Entwicklungsinteressen gemäss Richtplanung. Das betroffene Gebiet liegt gemäss kommunalem Richtplan in einem Gebiet mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus. Die bauliche Zieldichte ist hoch und liegt bei einer Ausnutzungsziffer von 150–270%. Im kommunalen Richtplan wurde bereits eine Interessenabwägung mit den Zielen des ISOS zugunsten der Transformation der Stadtstruktur und Verdichtung durchgeführt, an welche angeknüpft werden kann. Hochhäuser sind insbesondere entlang der Stadtachsen (Altstetterstrasse) städtebaulich geeignet, die Entwicklungsinteressen umzusetzen. Gleichzeitig besteht durch die punktuelle Konzentration der Dichte in einem Hochhaus die Möglichkeit, auch die Ziele des ISOS – insbesondere bezogen auf die Freiraumqualitäten – zu berücksichtigen. Die Interessenabwägung fällt zugunsten des Verbleibs im Hochhausgebiet aus. Bei der Beurteilung des ortsbaulichen Gewinns, ist einer lockeren Anordnung und einem Beibehalt des durchfliessenden Grünraums eine hohe Gewichtung beizumessen.

Altstetten, Kreis 9

Schutzinteressen ISOS							Gewichtung ISOS		Planerische Grundlagen und Entwicklungsinteressen				Gewichtung Entwicklung		Interessenabwägung
Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	ISOS Schutzinteressen	Hochhausgebiet	Zonierung BZO 16	Bestehende Hochhäuser ja / nein	Interessen der Stadtentwicklung und Potenziale des Hochhauses (siehe Erläuterungsbericht S. 52–54)	Interessen der Stadtentwicklung und Potenziale des Hochhauses	Interessenabwägung und Massnahmen zur Schonung	
G	10	Grünau: Stadtrandquartier mit heterogener und gemischt genutzter, überwiegend offener Bebauung zu beiden Seiten der Bändlistrasse; südlich der Erschliessungsachse dicht gereihete, zwei- bis vier- geschossige Wohn-, Gewerbe- und Industriebauten; nördlich davon vorwiegend Wohnsiedlungen mit bis zu 19-geschossigen Hochhäusern in grosszügigen Grünbereichen, 20. Jh.	C	/	/	x	C	–	II (60m) III (80m)	W4	Zahlreiche bestehende Hochhäuser.	A Ausnützungsreserven B Verdichtung Stadtachsen C Verdichtungsgebiet F1 Hitzeminderung G1 Akzentbildung H1 Stadtstruktur H4 Stadtstruktur	–	Das Gebiet besteht gemäss ISOS-Beschrieb aus 19-geschossigen Hochhäusern. Unter genügender Berücksichtigung der vorhanden Qualitäten im ISOS-Gebiet, inklusive der ortsbildprägenden Qualitäten der bestehenden Hochhäuser, kann eine Ergänzung mit zusätzlichen Hochhäusern geprüft werden. Bei der Beurteilung des ortsbaulichen Gewinns, ist der überwiegend offenen Anordnung der Bauten und den grosszügigen Grünbereichen ein hohes Gewicht beizumessen.	
B	10.1	Siedlung Bändlistrasse: schräg gestellte, gestaffelte, 15-geschossige Wohnhochhäuser aus vorgefertigten Platten mit umlaufenden Fenster- und Brüstungsbändern in Beton; zwischen den Hochhäusern Kindergartenpavillon und Heizzentrale, 1961–67	A	/	/	/	A	–	II (60m)	W4	Baugruppe besteht aus Hochhäusern	–	Die Baugruppe 10.1 besteht gemäss ISOS-Beschrieb aus 15-geschossigen Wohnhochhäusern. Unter genügender Berücksichtigung der vorhanden Qualitäten in der ISOS-Baugruppe, inklusive der ortsbildprägenden Qualitäten der bestehenden Hochhäuser, kann eine Ergänzung mit zusätzlichen Hochhäusern geprüft werden.		
B	10.2	Wohnsiedlung Grünauring: gemeinsam von Stadt und vier Genossenschaften realisierte Grossüberbauung; Randbebauung um grossen Grünraum aus zwei im rechten Winkel zueinander angeordneten, mehrfach abgewinkelten, sieben- bis neugeschossigen Zeilenwohnhäusern mit durchgehenden Betonbrüstungen, der östliche auf Sockelgeschoss mit Laden- und Gewerbelokalen; im Zentrum 19-geschossiges, scharfkantiges Hochhaus auf polygonalem Grundriss, 1972–77	AB	x	/	/	A	–	I (40m)	W4	Baugruppe besteht aus Hochhäusern	–	Die Baugruppe 10.2 besteht gemäss ISOS-Beschrieb aus sehr hohen Zeilenwohnhäusern und einem 19-geschossigen Hochhaus. Unter genügender Berücksichtigung der vorhanden Qualitäten in der ISOS-Baugruppe, inklusive der ortsbildprägenden Qualitäten der bestehenden Hochhäuser, kann eine Ergänzung mit zusätzlichen Hochhäusern geprüft werden.		
B	0.1	Schulbezirk Dachslernstrasse: älteste Schulhausbauten Altstettens, um Pausenhöfe gruppiert, sowie Gasthof und Ortsmuseum, vorwiegend 19. Jh.; zwischen den ehem. Ortskernen Unter- und Oberdorf	AB	/	x	x	A	Gewichtung 3 Erhaltungsziel A: Das Erhalten der Substanz bedeutet, alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral zu erhalten und bestehende Beeinträchtigungen zu beseitigen. Die architekturhistorischen Qualitäten sind von besonderer Bedeutung. Die räumlichen Qualitäten sind lediglich von gewisser Bedeutung. Die Baugruppe ist von besonderer Bedeutung für das Ortsbild. Es befinden sich Objekte im Inventar (kommunale Bedeutung).	I (40m)	Oe4F W4	Die ISOS-Baugruppe verfügt über keine Hochhäuser.	C Verdichtungsgebiet F1 Hitzeminderung H3 Stadtstruktur H4 Stadtstruktur	Gewichtung 2 Es sind einige Entwicklungsinteressen gegeben, welche sowohl an den regionalen, wie auch an den kommunalen Richtplan geknüpft sind, die eine Entwicklung mit einem potenziellen Hochhaus bekräftigen. Mit C Gebiet mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus, der Zuteilung in den Struktur-Typ H3 «Urbane Wohnstadt», welcher auch punktuell grossmassstäbliche Baustrukturen mit Hochhäusern umfasst und der Zuteilung in den Struktur-Typ H4 «Grüne Wohnstadt», welcher punktuell auch grossmassstäbliche Baustrukturen mit Hochhäusern umfasst, sind zwei gewichtige Entwicklungsinteressen gegeben.	Es besteht ein Widerspruch zum Erhaltungsziel A (Substanzerhalt). Es bestehen Entwicklungsinteressen gemäss Richtplanung. Die betroffene Baugruppe liegt gemäss kommunalem Richtplan in einem Gebiet mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus. Die Interessenabwägung fällt jedoch aufgrund der mässigen Gewichtung der Interessen, welche für die Umsetzung der Entwicklungsziele mit einem Hochhaus sprechen, sowie den hoch gewichteten Schutzinteressen des ISOS für den Ausschluss aus dem Hochhausgebiet aus.	

Albisrieden, Kreis 9



**ISOS Aufnahmeplan
in Überlagerung mit den Hochhausgebieten
(Stand öffentliche Auflage)**

- Gebäude unter Schutz
- Gebäude im Inventar
- ▨ Umgebung unter Schutz
- ▨ Umgebung im Inventar
- ▭ Bestehende Hochhäuser
- ▭ Projektierte Gebäude (Amtliche Vermessung 2024)
- Hochhausgebiet I (bis max. 40 Meter)
- Hochhausgebiet II (bis max. 60 Meter)
- Hochhausgebiet III (bis max. 80 Meter)

Albisrieden, Kreis 9

Der ISOS-Beschrieb des Quartiers in Bezug auf Hochhäuser

Im ISOS werden neben dem alten Ortskern (G3) und den kleinteiligen Einfamilienhausquartieren am Hang die ausgedehnten Wohnquartiere mit Mehrfamilienhaus-siedlungen ab den 1950er Jahren erwähnt. Es handelt sich vorwiegend genossen-schaftliche Mehrfamilienhaussiedlungen. (G1, G4, G7-G10) Diese prägen mit den grossen, ineinanderfliessenden Freiräumen das heutige Quartier. Neben diesen Wohnsiedlungen sind gemäss ISOS aber auch grosse Geschäftshäuser (G2), In-dustriestrukturen (G2), Hochhausakzente (G8, VII) sowie die Hochhausscheiben der Göhnersiedlung (G9) prägend für den Stadtteil. Erwähnt wird auch der starke Veränderungsdruck, dem der Stadtteil ausgesetzt ist. Albisrieden verfügt über grosszügige öffentliche Grünräume, welche den Siedlungsteppich durchziehen. Die Albisriedenstrasse kann als Rückgrat des Stadtteils angesehen werden. An ihr liegen sowohl das neue Quartierszentrum als auch der alte Dorfkern.

Die Ziele der Stadtentwicklung für das Quartier

Grosse Teile Albisriedens sind im regionalen Richtplan als Zentrumsgebiet be-zeichnet. Darin wird das Ziel für Zentrumsgebiete formuliert: «Das Potenzial der Zentrumsgebiete für zusätzliche bauliche Verdichtung – aufgrund ihrer zentralen Lage im Grossraum und in der Gesamtstadt, ihrer hervorragenden Erschlies-sungsqualität und Eignung für leitungsgebundene Wärmeversorgung – wird ge-nutzt. An geeigneten Standorten erfolgt die bauliche Verdichtung durch Hochhäu-ser». (Regionaler Richtplan, Kapitel 2.2 Zentrumsgebiete und Quartierzentren)

Im kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen (SLÖBA) ist Albisrieden mehrheitlich ebenfalls als Verdichtungsgebiet über die BZO 2016 bezeichnet. Die Zieldichte ist hoch bis sehr hoch, die Nutzung soll ge-mischt sein. Die Stadtstrukturtypen umfassen das «heterogene Gebiet», die «ur-bane Wohnstadt» sowie die «grüne Wohnstadt». Für all diese Stadtstrukturtypen sieht der kommunale Richtplan auch punktuelle grossmassstäbliche Baustruktu-ren mit Hochhäusern vor. (SLÖBA, Kapitel 3.1.2 Ziele)

Die Entwicklungsdynamik hat in Albisrieden in den letzten Jahren weiter zugenom-men, was die diversen Neubauten der jüngeren Zeit eindrücklich zeigen. Dabei entstanden auch Hochhäuser und grossmassstäbliche Strukturen wie beispiels-weise auf dem Freilager-Areal.

Auch stadtklimatische Ziele haben in Albisrieden einen hohen Stellenwert. Ge-mäss kommunalem Richtplan ist Albisrieden den Massnahmegebieten 1 und 2 zugeordnet. Dies bedeutet, dass die bioklimatische Situation sowohl tags- wie nachtsüber zu verbessern ist. Zudem hat der gesamte Stadtteil eine erhöhte Rele-vanz für das Kaltluftsystem. (SLÖBA, Kapitel 3.5 Umweltverträgliche räumliche Entwicklung)

Die Bedeutung des Hochhauses für die Umsetzung der Ziele der Stadtentwicklung

Seit den 1960er Jahren und bis heute gehören Hochhäuser zum Stadtbild von Al-bisrieden – insbesondere östlich des Letzigrabens und in jüngerer Zeit auch nörd-lich und südlich der Rautistrasse.

Für die Stadtentwicklung und speziell die Innenentwicklung hat Albisrieden eine grosse Bedeutung. Die Verdichtungspotenziale sind im kommunalen Richtplan ausgewiesen. Auch für die Freiraumentwicklung ist Albisrieden bedeutend. Im Richtplan sind geplante Freiräume für die Erholung eingetragen.

Hochhäuser sind potenziell geeignet, die Entwicklungsziele umzusetzen. An den wichtigen Strassenachsen, Kreuzungspunkten und Zentren können Hochhäuser eine geeignete Typologie sein, um einerseits einen städtebaulichen Akzent zu set-zen und andererseits die hohen Zieldichten umzusetzen. In den durchgrüneten Ge-bieten kann ein Hochhaus situativ geeignet sein, durch die Konzentration der Dichte auf kleinem Fussabdruck die bestehende Durchgrünung zu sichern, neue Freiräume freizuspüren und so nicht zuletzt auch die Durchlüftung positiv zu be-einflussen. Albisrieden wird dem Hochhausgebiet I (bis max. 40 m) zugeordnet. Damit wird der Horizont bestehender Hochhäuser berücksichtigt und nicht über-schritten. Hochhäuser bis max. 40 m können verträglich in die Umgebung einge-fügt werden.

Kleinteilige, niedrig zonierte Gebiete (G3, G5, G6, G7) an den ausgeprägten Hanglagen am südwestlichen Rand des Stadtteils sowie auch der alte Ortskern sind nicht geeignet für Hochhäuser und wurden daher bereits in einem ersten Abwägungsdurchgang als Hochhausgebiet ausgeschlossen. Weitere sensible Baugruppen (1.1 Häuserzeilen und Einfamilienhäuser Grütstrasse, 2.1 Siedlungs-genossenschaft Sunnige Hof und 10.1 Alterssiedlung Espenhof) wurden nach der öffentlichen Auflage und aufgrund der vorliegenden Interessensabwägung aus dem Hochhausgebiet ausgeschlossen. Diese Gebiete sind im ISOS den Erhal-tungszielen B (Strukturerhalt) oder A (Substanzerhalt) zugeordnet.

Albisrieden, Kreis 9

Schutzinteressen ISOS							Gewichtung ISOS		Planerische Grundlagen und Entwicklungsinteressen				Gewichtung Entwicklung		Interessenabwägung
Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	ISOS Schutzinteressen	Hochhausgebiet	Zonierung BZO 16	Bestehende Hochhäuser ja / nein	Interessen der Stadtentwicklung und Potenziale des Hochhauses (siehe Erläuterungsbericht S. 52–54)	Interessen der Stadtentwicklung und Potenziale des Hochhauses	Interessenabwägung und Massnahmen zur Schonung	
G	1	Wohnquartier um Mühlezelg-/Ginsterstrasse mit Kirchbezirk: in der Ebene, abseits wichtiger Strassenachsen zumeist regelmässig angeordnete Ein- oder Mehrfamilienhäuser unterschiedlicher Gestalt und Baupochen, u. a. grosse, teilweise um öffentliche Grünanlage angeordnete Nachkriegssiedlung, ab 1930er-Jahre; mit eingezäunten Gärten um die Einfamilienhäuser und mit gemeinschaftlichen Grünräumen in den Wohnsiedlungen	BC	/	/	x	C	Gewichtung 2 Erhaltungsziel C: Das Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten ist zu bewahren, die für den Charakter wesentlichen Elemente sind integral zu erhalten. Das Gebiet ist lediglich von gewisser architekturhistorischer und räumlicher Bedeutung. Das Ortsbildgebiet Mühlezelg-/Ginsterstrasse rund um die Neue Kirche Albisrieden wird mit einer hohen Bedeutung für das Ortsbildganze eingestuft, weil es in Übereinstimmung mit dem ursprünglichen Steiner-Plan steht. Zahlreiche Umbauten und einige Neubauten haben das Ortsbild nicht völlig verändert, aber doch seiner entstehungszeitlichen Homogenität enthoben.	I (40m)	W4, FP	Das ISOS-Gebiet verfügt über keine Hochhäuser.	A Ausnutzungsreserven C Verdichtungsgebiet D Dichtekonzentration E3 Durchgrünung F1 Hitzeminderung G1 Akzentbildung H3 Stadtstruktur H5 Stadtstruktur	Gewichtung 3 Es sind eine Vielzahl an Entwicklungsinteressen gegeben, welche sowohl an den regionalen, wie auch an den kommunalen Richtplan geknüpft sind, die eine Entwicklung mit einem potenziellen Hochhaus bekräftigen. Mit A Ausnutzungsreserven, C Gebiet mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus, D Dichtekonzentration und der Zuteilung in den Struktur-Typ H3 «Urbane Wohnstadt», welcher auch punktuell grossmassstäbliche Baustrukturen mit Hochhäusern umfasst, sind vier gewichtige Entwicklungsinteressen gegeben.	Es besteht ein Widerspruch zum Erhaltungsziel C (Charaktererhalt). Die mögliche Dichte und die Ausnutzungsreserven gemäss gültiger BZO sind hoch. Es bestehen grosse Entwicklungsinteressen gemäss Richtplanung. Das betroffene Gebiet liegt gemäss kommunalem Richtplan in einem Gebiet mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus. Die bauliche Zieldichte ist hoch und liegt bei einer Ausnutzungsrate von 150–270%. Im kommunalen Richtplan wurde bereits eine Interessenabwägung mit den Zielen des ISOS zugunsten der Transformation der Stadtstruktur und Verdichtung durchgeführt, an welche angeknüpft werden kann. Hochhäuser können insbesondere entlang der Stadtachsen (z.B. Fellenbergstrasse) städtebaulich geeignet sein, die Entwicklungsinteressen umzusetzen. Gleichzeitig besteht durch die punktuelle Konzentration der Dichte in einem Hochhaus die Möglichkeit, auch die Ziele des ISOS (den Erhalt des Charakters) mehrheitlich zu berücksichtigen. Die Interessenabwägung fällt zugunsten des Verbleibs im Hochhausgebiet aus. Bei der Beurteilung des ortsbaulichen Gewinns, ist der lockeren Anordnung der Bauten und einem Beibehalt des durchfliessenden Grünraums eine hohe Gewichtung beizumessen.	
B	1.1	Grütstrasse: typengleiche, zweigeschossige Häuserzeilen unter durchgehendem Walmdach sowie Reihe von Einfamilienhäusern im Heimatstil mit zur Strasse gerichteten, geschweiften Giebeln; kleine, eingezäunte Vorgärten und rückseitige Pflanzplätze, 1920er-Jahre	A	/	x	/	A	Gewichtung 3 Erhaltungsziel A: Das Erhalten der Substanz bedeutet, alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral zu erhalten und bestehende Beeinträchtigungen zu beseitigen. Die Baugruppe ist von gewisser Bedeutung für das Ortsbildganze. Die räumlichen Qualitäten sind von besonderer Bedeutung. Die Baugruppe an der Grütstrasse besitzt hohe architekturhistorische Qualitäten, das es sich um einen einheitliche Bebauung aus typengleichen Häuserzeilen, sowie einer Reihe von Einfamilienhäusern im Heimatstil handelt, die den Ortsbildbereich nach Westen hin abschliesst.	I (40m)	W4	Die ISOS-Baugruppe verfügt über keine Hochhäuser.	A Ausnutzungsreserven C Verdichtungsgebiet E3 Durchgrünung F1 Hitzeminderung H3 Stadtstruktur	Gewichtung 2 Es sind einige Entwicklungsinteressen gegeben, welche sowohl an den regionalen, wie auch an den kommunalen Richtplan geknüpft sind, die eine Entwicklung mit einem potenziellen Hochhaus bekräftigen. Mit A Ausnutzungsreserven, C Gebiet mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus und der Zuteilung in den Struktur-Typ H3 «Urbane Wohnstadt», welcher auch punktuell grossmassstäbliche Baustrukturen mit Hochhäusern umfasst, sind drei gewichtige Entwicklungsinteressen gegeben.	Es besteht ein Widerspruch zum Erhaltungsziel A (Substanzerhalt). Es bestehen Entwicklungsinteressen gemäss Richtplanung. Die betroffene Baugruppe liegt gemäss kommunalem Richtplan in einem Gebiet mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus. Die Interessenabwägung fällt jedoch aufgrund der mässigen Gewichtung der Interessen, welche für die Umsetzung der Entwicklungsziele mit einem Hochhaus sprechen, sowie den hoch gewichteten Schutzinteressen des ISOS, für den Abschluss aus dem Hochhausgebiet aus.	
G	2	Albisriederstrasse: zumeist offene Bebauung beidseits der aus der Ebene leicht ansteigenden Hauptstrasse zum alten Dorf; in Form und Gestaltung unterschiedliche, zwei- bis viergeschossige Wohnhäuser, ab 1920er-Jahre; Quartierzentrum beim Albisriederhaus mit Restaurant und Läden, den Strassenraum mitprägende Wohnblöcke der Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof	BC	/	/	x	C	Gewichtung 2 Erhaltungsziel C: Das Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten ist zu bewahren, die für den Charakter wesentlichen Elemente sind integral zu erhalten. Das Gebiet ist lediglich von gewisser architekturhistorischer und räumlicher Bedeutung. Das Ortsbildgebiet entlang der Albisriederstrasse wird mit einer hohen Bedeutung für das Ortsbildganze eingestuft, weil die Bebauung diese wichtige, in Richtung Stadtzentrum führende Verkehrsachse begleitet und den Strassenraum prägt. Umbauten und Neubauten sowie im Bau befindliche Projekte verändern den Ortsbildbereich fortwährend, wobei der wesentliche Charakter der inhomogenen, strassenbegleitenden Bebauung entlang der Verkehrsachse fortbesteht.	I (40m)	W4, W5, Z5	Das ISOS-Gebiet verfügt über keine Hochhäuser.	A Ausnutzungsreserven C Verdichtungsgebiet E1 Durchgrünung F1 Hitzeminderung G1 Akzentbildung H1 Stadtstruktur H3 Stadtstruktur H4 Stadtstruktur	Gewichtung 3 Es sind eine Vielzahl an Entwicklungsinteressen gegeben, welche sowohl an den regionalen, wie auch an den kommunalen Richtplan geknüpft sind, die eine Entwicklung mit einem potenziellen Hochhaus bekräftigen. Mit A Ausnutzungsreserven, C Gebiet mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus und der Zuteilung in den Struktur-Typ H1 «Heterogenes Gebiet», welcher auch grossmassstäbliche Strukturen mit Hochhäusern bspw. mit Hochhausclustern umfasst, der Zuteilung in den H3 Struktur-Typ «Urbane Wohnstadt», welcher auch punktuell grossmassstäbliche Baustrukturen mit Hochhäusern umfasst und der Zuteilung in den Struktur-Typ H4 «Grüne Wohnstadt», welcher auch grossmassstäbliche Strukturen mit Hochhäusern bspw. mit Hochhausclustern umfasst, sind drei gewichtige Entwicklungsinteressen gegeben.	Es besteht ein Widerspruch zum Erhaltungsziel C (Charaktererhalt). Das Gebiet ist bautypologisch heterogen und umfasst realisierte sowie geplante Neubauten. Die mögliche Dichte und die Ausnutzungsreserven gemäss gültiger BZO sind hoch. Es bestehen grosse Entwicklungsinteressen gemäss Richtplanung. Das betroffene Gebiet liegt gemäss kommunalem Richtplan in einem Gebiet mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus. Die bauliche Zieldichte ist hoch und liegt bei einer Ausnutzungsrate von 150–270%. Im kommunalen Richtplan wurde bereits eine Interessenabwägung mit den Zielen des ISOS zugunsten der Verdichtung durchgeführt, an welche angeknüpft werden kann. Hochhäuser können insbesondere entlang der Stadtachsen (z.B. Albisriederstrasse) städtebaulich geeignet sein, um die Entwicklungsziele umzusetzen. Die Interessenabwägung fällt zugunsten des Verbleibs im Hochhausgebiet aus. Bei der Beurteilung des ortsbaulichen Gewinns, ist der Wirkung im Strassenraum eine hohe Gewichtung beizumessen.	

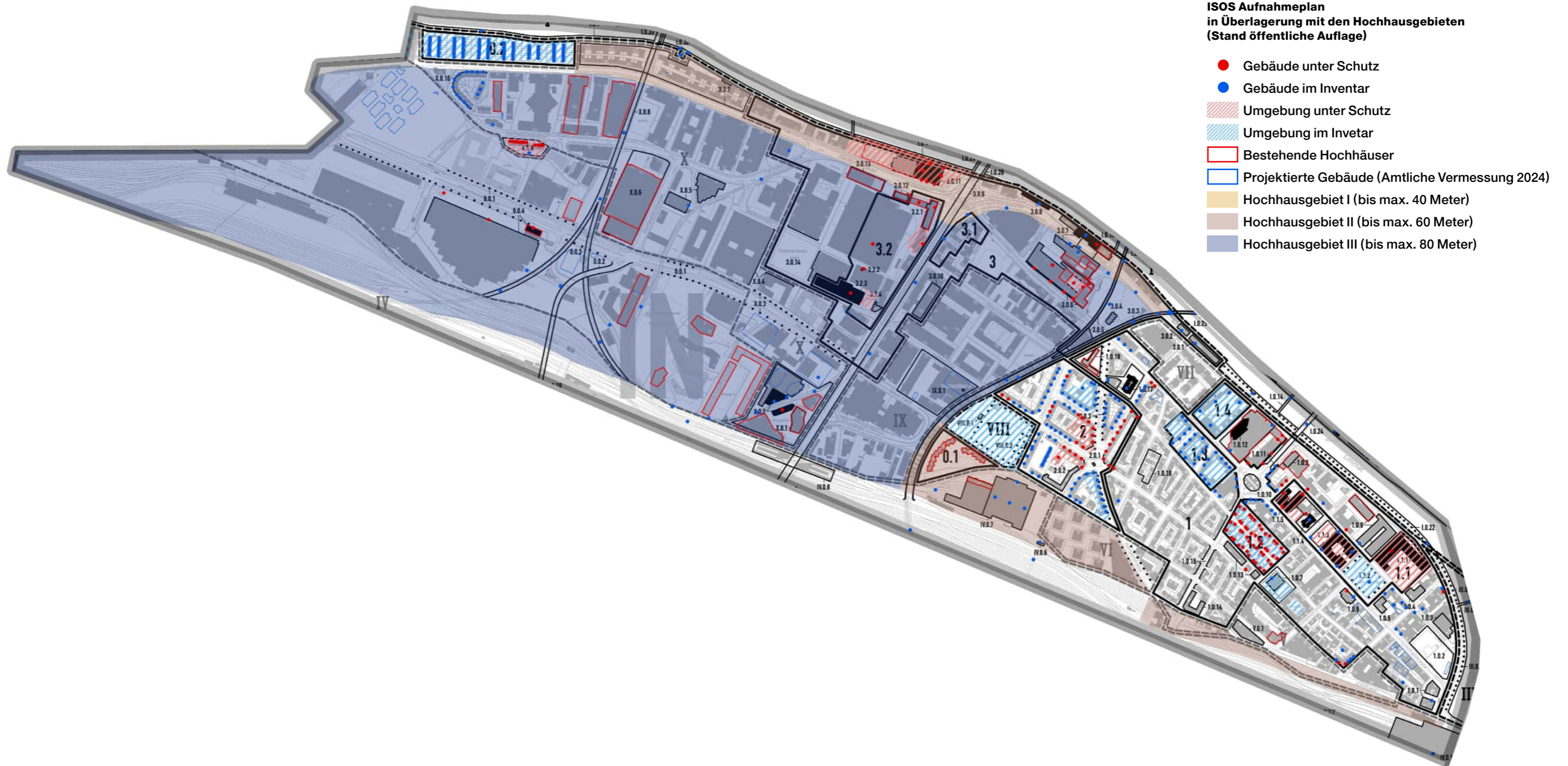
Albisrieden, Kreis 9

Schutzinteressen ISOS						Gewichtung ISOS		Planerische Grundlagen und Entwicklungsinteressen				Gewichtung Entwicklung		Interessenabwägung
Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	ISOS Schutzinteressen	Hochhausgebiet	Zonierung BZO 16	Bestehende Hochhäuser ja / nein	Interessen der Stadtentwicklung und Potenziale des Hochhauses (siehe Erläuterungsbericht S. 52–54)	Interessen der Stadtentwicklung und Potenziale des Hochhauses	Interessenabwägung und Massnahmen zur Schonung
B	2.1	Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof: drei- bis fünfgeschossige Mehrfamilienhäuser mit Satteldach, zu ungleich langen, gestaffelten Zeilen zusammengefügt und um unterschiedlich ausgestaltete innere Grünräume angeordnet, 1950/52	AB	x	/	/	A	Gewichtung 3 Erhaltungsziel A: Das Erhalten der Substanz bedeutet, alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral zu erhalten und bestehende Beeinträchtigungen zu beseitigen. Das Baugruppe ist lediglich von gewisser architekturhistorischen Qualität. Das Gebiet ist von gewisser Bedeutung für das Ortsbildganze. Die Siedlung Sunnige Hof weist in der hufeisenförmigen Anordnung der Mehrfamilienhauszeilen hohe räumliche Qualitäten auf. Die erfolgten Umbauten haben den Ortsbildcharakter nicht verändert, am westlichen Rand entstand aber ein völlig anders gearteter Neubau.	I (40m)	W4, FP	Die ISOS-Baugruppe verfügt über keine Hochhäuser.	A Ausnutzungsreserven C Verdichtungsgebiet D Dichtekonzentration E1 Durchgrünung E2 Durchgrünung E3 Durchgrünung F1 Hitzeminderung G1 Akzentbildung H4 Stadtstruktur	Gewichtung 3 Es sind eine Vielzahl an Entwicklungsinteressen gegeben, welche sowohl an den regionalen, wie auch an den kommunalen Richtplan geknüpft sind, die eine Entwicklung mit einem potenziellen Hochhaus bekräftigen. Mit A Ausnutzungsreserven, C Gebiet mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus, D Dichtekonzentration und der Zuteilung in den Struktur-Typ H4 «Grüne Wohnstadt», welcher auch grossmassstäbliche Strukturen mit Hochhäusern bspw. mit Hochhausclustern umfasst, sind vier gewichtige Entwicklungsinteressen gegeben.	Es besteht ein Widerspruch zum Erhaltungsziel A (Substanzerhalt). Es bestehen grosse Entwicklungsinteressen gemäss Richtplanung. Die betroffene Baugruppe liegt gemäss kommunalem Richtplan in einem Gebiet mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus. Hochhäuser sind grundsätzlich geeignet, um insbesondere entlang der Albisriederstrasse diese Ziele umzusetzen. Die Interessenabwägung fällt jedoch aufgrund den hoch gewichteten Schutzinteressen des ISOS für den Ausschluss aus dem Hochhausgebiet aus. Der westliche Teil der Baugruppe, welcher bereits mit einem, gänzlich anders gearteten Nebau bebaut wird, wird im Hochhausgebiet belassen.
G	4	Bockhornstrasse: zwei- und dreigeschossige, hell verputzte Mehrfamilienhäuser mit Satteldach, vorwiegend in der Falllinie des Hangs gestaffelt, 1952/53; neue grössere Balkone, A. 21. Jh.; an der Diggelmannstrasse lange, hangparallele Zeile von zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern; grosszügige Freiräume zwischen den Häuserzeilen	AB	/	/	/	B	Gewichtung 2 Erhaltungsziel B: Das Erhalten der Struktur und die Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume sind zu bewahren und die für die Struktur wesentliche Elemente und Merkmale sind integral zu erhalten. Die architekturhistorischen Qualitäten sind lediglich von gewisser Bedeutung. Das Gebiet ist lediglich von gewisser Bedeutung für das Ortsbild, die in der Nachbarschaft zum alten Dorfkern liegen. Das Gebiet hat räumlich gewisse Qualitäten, welche in den grosszügigen Freiräumen zwischen den Häuserzeilen liegen.	I (40m)	W3, W4	Das Gebiet befindet sich nur teilweise in einem Hochhausgebiet. Das ISOS-Gebiet verfügt über keine Hochhäuser.	A Ausnutzungsreserven C Verdichtungsgebiet D Dichtekonzentration E1 Durchgrünung E2 Durchgrünung E3 Durchgrünung F1 Hitzeminderung G1 Akzentbildung G2 Akzentbildung H4 Stadtstruktur	Gewichtung 3 Es sind eine Vielzahl an Entwicklungsinteressen gegeben, welche sowohl an den regionalen, wie auch an den kommunalen Richtplan geknüpft sind, die eine Entwicklung mit einem potenziellen Hochhaus bekräftigen. Mit A Ausnutzungsreserven, C Gebiet mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus, D Dichtekonzentration und der Zuteilung in den Struktur-Typ H4 «Grüne Wohnstadt», welcher auch grossmassstäbliche Strukturen mit Hochhäusern bspw. mit Hochhausclustern umfasst, sind vier gewichtige Entwicklungsinteressen gegeben.	Es besteht ein Widerspruch zum Erhaltungsziel B (Strukturerhalt), jedoch nur für den östlichen Bereich entlang der Altstetterstrasse. Der Grossteil des Gebietes ist nicht Teil des Hochhausgebietes. Die mögliche Dichte und die Ausnutzungsreserven gemäss gültiger BZO sind hoch. Es bestehen grosse Entwicklungsinteressen gemäss Richtplanung. Das betroffene Gebiet liegt gemäss kommunalem Richtplan in einem Gebiet mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus. Die bauliche Zieldichte ist hoch und liegt bei einer Ausnutzungsrate von 150–270%. Im kommunalen Richtplan wurde bereits eine Interessenabwägung mit den Zielen des ISOS zugunsten der Verdichtung durchgeführt, an welche angeknüpft werden kann. Hochhäuser können entlang der Stadtachse Altstetterstrasse städtebaulich geeignet sein, die Entwicklungsinteressen umzusetzen. Gleichzeitig besteht durch die punktuelle Konzentration der Dichte in einem Hochhaus die Möglichkeit, auch die Ziele des ISOS – mindestens teilweise – zu berücksichtigen. Die Interessenabwägung fällt zugunsten des Verbleibs im Hochhausgebiet aus. Bei der Beurteilung des ortsbaulichen Gewinns, ist der lockeren Anordnung der Bauten und einem Beibehalt des durchfliessenden Grünraums eine hohe Gewichtung beizumessen.
G	8	In der Ey/Wydäckerring: Wohnsiedlungen in schwacher Hanglage aus verschiedenen Epochen, 2. H. 20. Jh., jeweils zeittypische Anlagen mit grosszügigen Grünräumen zwischen den vorwiegend hangparallel oder in der Falllinie angeordneten Mehrfamilienhauszeilen; bei der Verzweigung Wydäckerring/Letzigraben kleines Quartierzentrum mit Läden und Restaurant, markiert durch Hochhäuser, 1970/80er-Jahre; einige Neubauten, A. 21. Jh.; Laubbaumreihe längs der Triemlistrasse	BC	/	/	/	C	–	I (40m)	W4	Heterogenes Gebiet mit bestehenden Hochhäusern.	A Ausnutzungsreserven C Verdichtungsgebiet E1 Durchgrünung E3 Durchgrünung F1 Hitzeminderung H4 Stadtstruktur	–	Der Zeilenbau herrscht vor, die Ausrichtung der Häuser und deren Gestalt unterscheiden sich entsprechend der Entstehungszeit. Dazwischen setzen Hochhäuser Akzente. Siehe auch ISOS-Hinweis AR 8.0.3. «Kleines Quartierzentrum mit Läden und Restaurants in den Erdgeschossen von Wohnkomplexen, 1970/80er-Jahre, elfgeschossiges Punkthochhaus auf grossem Ladensockel, 1970er-Jahre» und ISOS-Hinweis A4 8.0.4: «Wohnhochhaus mit 15 Geschossen auf Ladensockel, 1960–62, markanter Teil einer Genossenschaftssiedlung». Unter genügender Berücksichtigung der vorhandenen Qualitäten im ISOS-Gebiet, inklusive der ortsbildprägenden Qualitäten der bestehenden Hochhäuser, kann eine Ergänzung mit zusätzlichen Hochhäusern geprüft werden. Bei der Beurteilung des ortsbaulichen Gewinns, ist der lockeren Anordnung der Bauten und einem Beibehalt des durchfliessenden Grünraums eine hohe Gewichtung beizumessen.
G	9	Bebauungsgürtel westlich des Triemlifusswegs: Wohnsiedlungen unterschiedlichen Charakters und abwechslungsreich gestaltete Grünräume; geprägt von sechs- bis zwölfgeschossigen, gestuften Scheibenhäusern in Plattenbauweise in der Falllinie des leicht geneigten Hangs, nach 1970	BC	/	/	/	C	–	I (40m)	W4	Das Gebiet besteht mehrheitlich aus Hochhäusern entlang des Triemlifusswegs.	A Ausnutzungsreserven C Verdichtungsgebiet D Dichtekonzentration E1 Durchgrünung E2 Durchgrünung F Hitzeminderung H4 Stadtstruktur	–	Das Gebiet besteht gemäss ISOS-Beschrieb aus sechs- bis zwölfgeschossigen, gestuften Scheibenhäusern. Unter genügender Berücksichtigung der vorhandenen Qualitäten im ISOS-Gebiet, inklusive der ortsbildprägenden Qualitäten der bestehenden Hochhäuser, kann eine Ergänzung mit zusätzlichen Hochhäusern geprüft werden. Bei der Beurteilung des ortsbaulichen Gewinns, ist der lockeren Anordnung der Bauten und einem Beibehalt des durchfliessenden Grünraums eine hohe Gewichtung beizumessen.

Albisrieden, Kreis 9

Schutzinteressen ISOS						Gewichtung ISOS		Planerische Grundlagen und Entwicklungsinteressen				Gewichtung Entwicklung		Interessenabwägung
Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	ISOS Schutzinteressen	Hochhausgebiet	Zonierung BZO 16	Bestehende Hochhäuser ja / nein	Interessen der Stadtentwicklung und Potenziale des Hochhauses (siehe Erläuterungsbericht S. 52–54)	Interessen der Stadtentwicklung und Potenziale des Hochhauses	Interessenabwägung und Massnahmen zur Schonung
G	10	Fellenberg-/Langgrütstrasse: v. a. Genossenschaftssiedlungen aus schlichten, dreigeschossigen Mehrfamilienhauszeilen mit Sattel- oder Walmdach, 1930–70; bildet den Anschluss an den Stadtteil Wiedikon	B	/	/	/	B	Gewichtung 2 Erhaltungsziel B: Das Erhalten der Struktur und die Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume sind zu bewahren und die für die Struktur wesentliche Elemente und Merkmale sind integral zu erhalten. Die architekturhistorischen Qualitäten sind lediglich von gewisser Bedeutung. Das Gebiet ist lediglich von gewisser Bedeutung für das Ortsbild. Das Gebiet hat räumlich gewisse Qualitäten, welche in den fließenden Grünräumen liegen. In diesem Ortsbildbereich Fellenberg-/Langgrütstrasse ist der Ersatzneubau der Genossenschaftssiedlung Langgrüt vorgesehen, welcher einen Grossteil des ISOS-Perimeters umfasst. Dieser wird das Ortsbild verändern, doch es sind wiederum grosse, fließende Grünräume geplant. Der ISOS-Beschrieb bildet nicht mehr den Stand der letzten Entwicklungen ab.	I (40m)	W4, FP	Das ISOS-Gebiet verfügt über keine Hochhäuser.	A Ausnutzungsreserven C Verdichtungsgebiet D Dichtekonzentration E1 Durchgrünung E2 Durchgrünung F1 Hitzeminderung H4 Stadtstruktur H5 Stadtstruktur	Gewichtung 3 Es sind eine Vielzahl an Entwicklungsinteressen gegeben, welche sowohl an den regionalen, wie auch an den kommunalen Richtplan geknüpft sind, die eine Entwicklung mit einem potenziellen Hochhaus bekräftigen. Mit A Ausnutzungsreserven, C Gebiet mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus. D Dichtekonzentration, und der Zuteilung in den Struktur-Typ H4 «Grüne Wohnstadt», welcher auch grossmassstäbliche Strukturen mit Hochhäusern bspw. mit Hochhausclustern umfasst, sind vier gewichtige Entwicklungsinteressen gegeben.	Es besteht ein Widerspruch zum Erhaltungsziel B (Strukturerhalt). Die mögliche Dichte und die Ausnutzungsreserven gemäss gültiger BZO sind hoch. Es bestehen grosse Entwicklungsinteressen gemäss Richtplanung. Das betroffene Gebiet liegt gemäss kommunalem Richtplan in einem Gebiet mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus. Die bauliche Zieldichte ist hoch und liegt bei einer Ausnutzungsrate von 150–270%. Im kommunalen Richtplan wurde bereits eine Interessenabwägung mit den Zielen des ISOS zugunsten der Transformation der Stadtstruktur und Verdichtung durchgeführt, an welche angeknüpft werden kann. Unmittelbar angrenzenden an das ISOS-Gebiet befinden sich bestehende Hochhäuser. Hochhäuser können städtebaulich geeignet sein, um die Entwicklungsziele umzusetzen. Gleichzeitig besteht durch die punktuelle Konzentration der Dichte in einem Hochhaus die Möglichkeit, auch die Ziele des ISOS – mindestens teilweise – zu berücksichtigen. Die Interessenabwägung fällt zugunsten des Verbleibs im Hochhausgebiet aus. Bei der Beurteilung des ortsbauischen Gewinns, ist der lockeren Anordnung der Bauten und einem Beibehalt des durchfließenden Grünraums eine hohe Gewichtung beizumessen.
B	10.1	Alterssiedlung Espenhof: um offene Hofräume komponierte, zwei- bis viergeschossige Laubenganghäuser mit Satteldach, angrenzend an Grünzug, 1952–61; Prototyp einer städtischen Alterssiedlung	A	x	/	/	A	Gewichtung 3 Erhaltungsziel A: Das Erhalten der Substanz bedeutet, alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral zu erhalten und bestehende Beeinträchtigungen zu beseitigen. Das Baugruppe ist lediglich von gewisser architekturhistorischen Qualität. Die Baugruppe ist von gewisser Bedeutung für das Ortsbildganze. Die Alterssiedlung Espenhof sieht einen grossen Ersatzneubau im nördlichen Teilbereich vor, auch anstelle von Inventarobjekten. Das Projekt sieht eine ähnliche Überbauungsstruktur vor, doch mit höheren und damit dichteren Bauten. Die besonderen räumlichen Qualitäten, die bisher vor allem in den Grünhöfen und fließenden Grünräumen bestanden, werden beim Neubauprojekt berücksichtigt – aber nicht der im ISOS geforderte Substanzerhalt.	I (40m)	W4, FP	Die ISOS-Baugruppe verfügt über keine Hochhäuser.	A Ausnutzungsreserven C Verdichtungsgebiet E1 Durchgrünung E2 Durchgrünung F Hitzeminderung H4 Stadtstruktur	Gewichtung 2 Es sind einige Entwicklungsinteressen gegeben, welche sowohl an den regionalen, wie auch an den kommunalen Richtplan geknüpft sind, die eine Entwicklung mit einem potenziellen Hochhaus bekräftigen. Mit A Ausnutzungsreserven, C Gebiet mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus und der Zuteilung in den Struktur-Typ H4 «Grüne Wohnstadt», welcher auch grossmassstäbliche Strukturen mit Hochhäusern bspw. mit Hochhausclustern umfasst, sind drei gewichtige Entwicklungsinteressen gegeben.	Die Interessenabwägung bezieht sich nur auf den südlichen Teil, da der nördliche Teil (Siedlung Espenhof Nord) ersetzt wird. Es besteht ein Widerspruch zum Erhaltungsziel A (Substanzerhalt). Aufgrund mittlerer Gewichtung der Interessen für die Umsetzung der Entwicklungsziele mit einem Hochhaus, sowie den hohen Schutzinteressen des ISOS wird die Baugruppe aus dem Hochhausgebiet ausgeschlossen.

Industrie, Kreis 5



Industrie, Kreis 5

Der ISOS-Beschrieb des Quartiers in Bezug auf Hochhäuser

Der Stadtteil wird im ISOS als zweigeteiltes Quartier beschrieben. Der östliche Teil ist geprägt von regelmässigen Gevierten mit Blockrandbebauung und verschiedenen Schulbauten. Der westlich des Viadukts liegende, ehemals industriell geprägte Teil, wird als Hochhauslandschaft beschrieben.

Die Ziele der Stadtentwicklung für das Quartier

Das Quartier ist in den Richtplänen als kantonales und regionales Zentrum bezeichnet. Im regionalen Richtplan wird das Ziel für Zentrumsgebiete formuliert: «Das Potenzial der Zentrumsgebiete für zusätzliche bauliche Verdichtung – aufgrund ihrer zentralen Lage im Grossraum und in der Gesamtstadt, ihrer hervorragenden Erschliessungsqualität und Eignung für leitungsggebundene Wärmeversorgung – wird genutzt. An geeigneten Standorten erfolgt die bauliche Verdichtung durch Hochhäuser». (Regionaler Richtplan, Kapitel 2.2 Zentrumsgebiete und Quartierzentren)

Im kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen (SLÖBA) ist das Quartier westlich des Viadukts als Verdichtungsgebiet über die BZO 2016 bezeichnet. Die Zieldichte ist sehr hoch, die Nutzung soll gemischt sein. Die Stadtstrukturtypen umfassen das «heterogene Gebiet» und das «urbane Kerngebiet». Für diese Stadtstrukturtypen sieht der kommunale Richtplan auch grossmassstäbliche Baustrukturen mit Hochhäusern vor. (SLÖBA, Kapitel 3.1.2 Ziele)

Einträge zu geplanten Freiräumen im kommunalen Richtplan zeigen, dass neben der baulichen Entwicklung auch zusätzliche Freiräume im Quartier geschaffen werden sollen.

Im Zuge der Transformation des ehemaligen industriell geprägten Teils entstanden zahlreiche Hochhäuser, welche die Stadtsilhouette des Limmattals heute massgeblich prägen. Weitere Hochhäuser sind in Planung.

Auch stadtklimatische Ziele haben einen hohen Stellenwert. Gemäss kommunalem Richtplan ist das Quartier Teil des Massnahmegebiets 1. Dies bedeutet, dass die bioklimatische Situation sowohl tags- wie nachtsüber zu verbessern ist.

Die Bedeutung des Hochhauses für die Umsetzung der Ziele der Stadtentwicklung

Hochhäuser stehen insbesondere in den Gebieten westlich des Viadukts nicht im Widerspruch mit dem Quartiercharakter. Im Gegenteil, sie prägen hier den Stadtteil und haben eine grossräumige Ausstrahlung. Hochhäuser befinden sich im Stadtbildteil Industrie mehrheitlich ausserhalb der vom Blockrand geprägten Quartiererhaltungszonen östlich des Viadukts. Mit der Zuordnung dieser Gebiete ins Hochhausgebiet soll auch zukünftig eine Umsetzung der Entwicklungsziele mit der Typologie des Hochhauses möglich sein. Die gemäss Zonenplan und Richtplan angestrebten sehr hohen Dichten sind vielfach nur mit der Typologie des Hochhauses realisierbar. Auch aus städtebaulichen Gründen ist Zürich West geeignet für Hochhäuser zur Akzent- oder Clusterbildung – beispielsweise im Umfeld des Bahnhofs Hardbrücke.

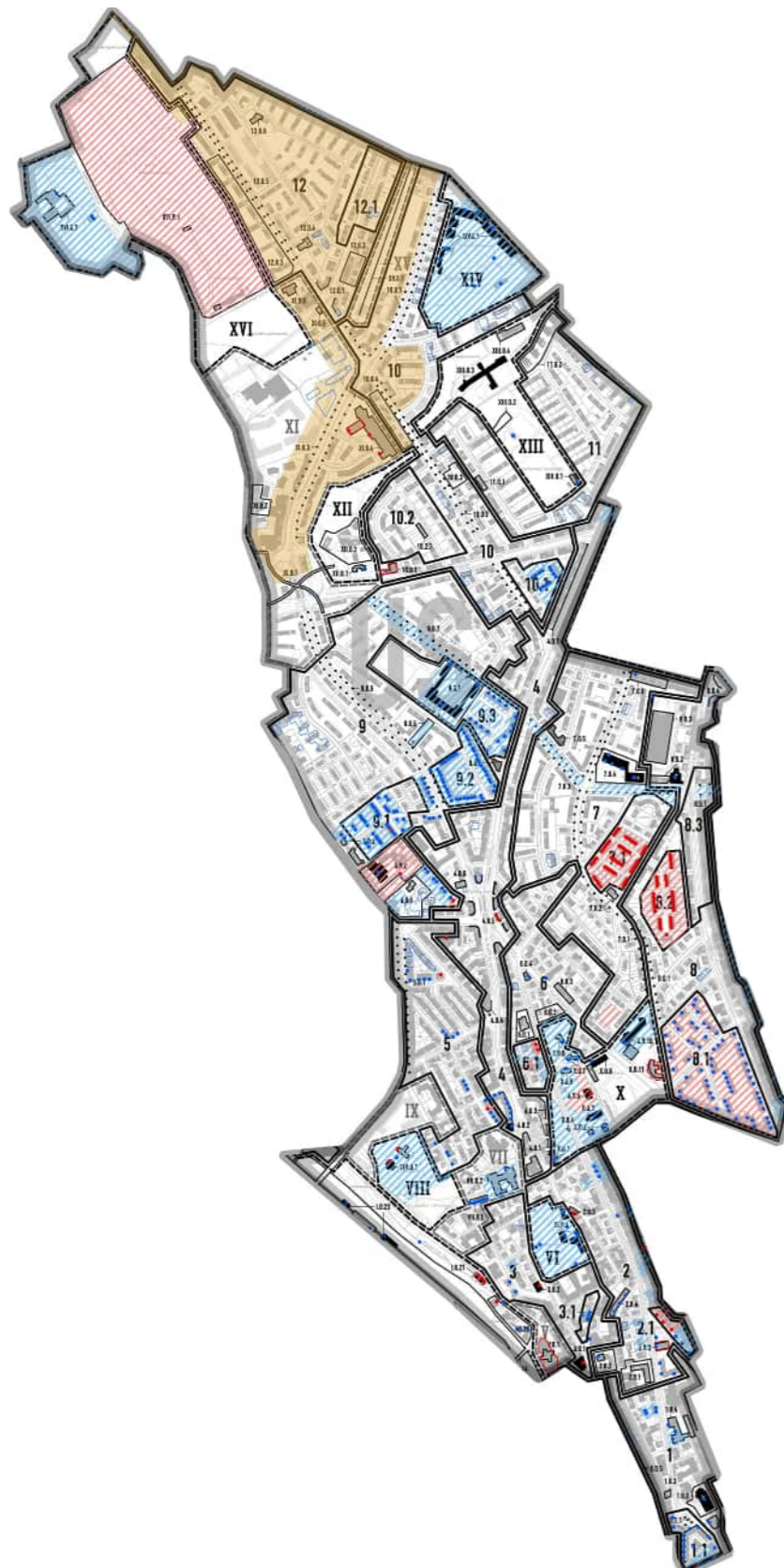
Ausgeschlossen aus dem Hochhausgebiet sind dagegen die Blockrandquartiere der Quartiererhaltungszonen östlich des Viadukts. Bis auf die wenigen bestehenden Hochhäuser an speziellen Lagen, widersprechen Hochhäuser grundsätzlich den Erhaltungszielen des ISOS. Diese Gebiete sind im ISOS mehrheitlich dem Erhaltungsziel A (Substanzerhalt) oder B (Strukturerhalt) zugeordnet.

Eine weitere sensible Baugruppe (3.1 Blockrandbebauung am Escher-Wyss-Platz) wurde nach der öffentlichen Auflage und der vorliegenden Interessensabwägung aus dem Hochhausgebiet ausgeschlossen.

Industrie, Kreis 5

Schutzinteressen ISOS							Gewichtung ISOS		Planerische Grundlagen und Entwicklungsinteressen				Gewichtung Entwicklung		Interessenabwägung
Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	ISOS Schutzinteressen	Hochhausgebiet	Zonierung BZO 16	Bestehende Hochhäuser ja / nein	Interessen der Stadtentwicklung und Potenziale des Hochhauses (siehe Erläuterungsbericht S. 52–54)	Interessen der Stadtentwicklung und Potenziale des Hochhauses	Interessenabwägung und Massnahmen zur Schonung	
G	3	Escher-Wyss-Quartier, ältester Teil: heterogene Bebauung beidseits der Hardbrücke, Verzahnung von Industrie, Gewerbe, Dienstleistungsbetrieben, Schulgebäuden und Wohnen, 19./20. Jh.; exponierte Reihe mit frühen Fabrik- und Gewerbebauten an der Limmat, 18./19. Jh.; Entwicklung zum Trendquartier Zürich-West mit zahlreichen Umnutzungen ehem. Industriegebäude sowie mehreren Neubauten, darunter einige Hochhäuser, seit 1990	C	/	/	x	C	–	II (60m) III (80m)	Q I, Z6, W5, IG I	Das ISOS-Gebiet umfasst auch Hochhäuser	A Ausnutzungsreserven C Verdichtungsgebiet F1 Hitzeminderung G1 Akzentbildung G2 Akzentbildung H1 Stadtstruktur	–	Das Gebiet besteht gemäss ISOS-Beschrieb auch aus Hochhäusern. Es gibt zahlreiche bestehende Hochhäuser. Hochhäuser sind in diesem Gebiet geeignet, um die Entwicklungsziele umzusetzen. Unter genügender Berücksichtigung der vorhandenen Qualitäten im ISOS-Gebiet, inklusive der ortsbildprägenden Qualitäten der bestehenden Hochhäuser, kann eine Ergänzung mit zusätzlichen Hochhäusern geprüft werden. Bei der Beurteilung des ortsbaulichen Gewinns, ist dem Beibehalt des Industriecharakters eine hohe Gewichtung beizumessen.	
B	3.1	Blockrandbebauung am Escher-Wyss-Platz: vier- und fünfgeschossige Mehrfamilienhauszeilen mit Läden und Restaurants, mehrheitlich polychromer Sichtbackstein über steinernen Sockelgeschossen, E. 19./A. 20. Jh.	AB	/	/	/	A	Gewichtung 3 Erhaltungsziel A: Das Erhalten der Substanz bedeutet, alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral zu erhalten und bestehende Beeinträchtigungen zu beseitigen. Die Baugruppe ist von gewisser Bedeutung für das Ortsbildganze. Die räumlichen und architekturhistorischen Qualitäten sind von gewisser Bedeutung. Die Bedeutung liegt in der zeittypischen, homogenen und intakten Blockrandbebauung, welche vom Ende des 19. und Anfangs des 20. Jahrhunderts zeugt.	III (80m)	QI	Die ISOS-Baugruppe verfügt über keine Hochhäuser.	A Ausnutzungsreserven C Verdichtungsgebiet F1 Hitzeminderung G1 Akzentbildung G2 Akzentbildung H1 Stadtstruktur	Gewichtung 3 Es sind einige Entwicklungsinteressen gegeben, welche sowohl an den regionalen, wie auch an den kommunalen Richtplan geknüpft sind, die eine Entwicklung mit einem potenziellen Hochhaus bekräftigen. Mit A Ausnutzungsreserven, C Gebiet mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus, G2 Akzentuierung des Quartierszentrums, der Zuteilung in den Struktur-Typ H1 «Heterogenes Gebiet», welcher auch grossmassstäbliche Strukturen mit Hochhäusern bspw. mit Hochhausclustern umfasst sind vier gewichtige Entwicklungsinteressen gegeben.	Es besteht ein Widerspruch zum Erhaltungsziel A (Substanzerhalt). Es bestehen grosse Entwicklungsinteressen gemäss Richtplanung. Die betroffene Baugruppe liegt gemäss kommunalem Richtplan in einem Gebiet mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus. Bei der Baugruppe handelt es sich um die einzige Blockrandbebauung in einem von grossmassstäblichen Strukturen geprägten Umfeld. Die potenzielle Beeinträchtigung des ISOS Erhaltungsziels wird als schwerwiegend eingeschätzt. Trotz gleichzeitig hohen Interessen der Stadtentwicklung, wird aufgrund der hohen Schutzinteressen des ISOS, die Baugruppe aus dem Hochhausgebiet ausgeschlossen.	
B	3.2	Altbauten der ehem. Maschinenfabrik Escher Wyss: kompaktes Ensemble mit verschiedenartigen Bauten mehrheitlich in Sichtbackstein, räumlich eindrücklich teils schmale Werkstrassen fassend oder um platzartige Erweiterungen angeordnet; älteste Bauten, darunter mächtige Hallen mit Sheddächern, E. 19./A. 20. Jh., teilweise mehrfach erw.; in der Höhe variierende Flachdachbauten, prägend am Escher-Wyss-Platz und der Hardstrasse, 1948–1960er-Jahre; bedeutende Zeugen der industriellen Vergangenheit des Quartiers	AB	x	x	x	A	–	III (80m)	Z6, IG I	Die ISOS-Baugruppe umfasst Hochhäuser	A Ausnutzungsreserven C Verdichtungsgebiet F1 Hitzeminderung G1 Akzentbildung G2 Akzentbildung H1 Stadtstruktur	–	Ein Hochhaus ist Teil der Baugruppe. Siehe ISOS-Hinweis IN 3.2.1 «Markantes Verwaltungsgebäude der ehem. Maschinenfabrik Escher Wyss» (Hochhaus). Die Bauten der Maschinenfabrik sind als Schutzobjekte im kommunalen Inventar der Denkmalpflege enthalten. Durch den damit einhergehenden Prozess kann eine hohe Qualitätssicherung auch des Ortsbildschutzes garantiert werden. Der rechtsgültige Rahmengestaltungsplan Escherwyss ermöglicht Hochhäuser in diesem Baufeld. Unter genügender Berücksichtigung der vorhandenen Qualitäten in der ISOS-Baugruppe, inklusive der ortsbildprägenden Qualitäten der bestehenden Hochhäuser, kann eine Ergänzung mit zusätzlichen Hochhäusern geprüft werden. Bei der Beurteilung des ortsbaulichen Gewinns, ist dem Beibehalt des Industriecharakters eine hohe Gewichtung beizumessen.	
B	0.1	Wohnsiedlung an der Neugasse: zwei sechs- bis zwölfgeschossige, leicht gebogene Gebäuderiegel mit abgetreppten und gestaffelten Bauteilen mit Flachdächern, annähernd rechtwinklig zueinander am Rand einer gestalteten Grünfläche mit kleinen Hügeln angeordnet, 1970er-Jahre, Umbau und Fassadenerneuerung, 2000–01	B	/	/	/	B	–	II (60m)	W6	Die ISOS Baugruppe besteht aus Hochhäusern	–	–	Die Baugruppe besteht gemäss ISOS-Beschrieb aus sechs- bis zwölfgeschossigen, leicht gebogenen Gebäuderiegeln. Unter genügender Berücksichtigung der vorhandenen Qualitäten in der ISOS-Baugruppe, inklusive der ortsbildprägenden Qualitäten der bestehenden Hochhäuser, kann eine Ergänzung mit zusätzlichen Hochhäusern oder eine Aufstockung der bestehenden Hochhäuser geprüft werden. Bei der Beurteilung des ortsbaulichen Gewinns, ist dem hohen Durchgrünungsgrad eine hohe Gewichtung beizumessen.	

Unterstrass, Kreis 6



**ISOS Aufnahmeplan
in Überlagerung mit den Hochhausgebieten
(Stand öffentliche Auflage)**

- Gebäude unter Schutz
- Gebäude im Inventar
- ▨ Umgebung unter Schutz
- ▨ Umgebung im Inventar
- Bestehende Hochhäuser
- Projektierte Gebäude (Amtliche Vermessung 2024)
- Hochhausgebiet I (bis max. 40 Meter)
- Hochhausgebiet II (bis max. 60 Meter)
- Hochhausgebiet III (bis max. 80 Meter)

Unterstrass, Kreis 6

Der ISOS-Beschrieb des Quartiers in Bezug auf Hochhäuser

Unterstrass ist gemäss ISOS-Beschrieb ein Stadtteil entlang einer Ausfallachse des 19. Jahrhunderts und reicht von der Limmat den unteren Hang des Zürichbergs entlang bis über den Geländesattel zwischen Zürich- und Käferberg.

Rückgrat von Unterstrass ist die Stampfenbach-/ Schaffhauserstrasse und die nach Affoltern führende Wehntalerstrasse. Entlang dieser beiden Achsen sind die verschiedenen Wachstumsringe der Stadt noch ablesbar. In Unterstrass sind vereinzelt Hochhäuser zu finden (siehe ISOS X.0.11, V.0.1, 2.03 und XI.0.4), von welchen insbesondere das Hotelhochhaus Marriott aus den 70ern (V.0.1) als Merkzeichen an der Limmat eine spezielle Erwähnung findet.

Grob lassen sich drei Abschnitte unterscheiden. Der erste Abschnitt reicht von der Innenstadt bis auf die Höhe des Schaffhauserplatzes mit urbanen Quartieren, die in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts und im beginnenden 20. Jahrhunderts entstanden sind (G1, G2, G3, G6). Der zweite Abschnitt umfasst den Sattel beim Milchbuck. Diesen bedecken ausgedehnte Wohnquartiere der Zwischenkriegszeit (G7, G9, südlicher Bereich G10, G8). Der dritte Abschnitt ist der nördliche Zipfel von Unterstrass, welcher von Siedlungen aus den späten 1930er und 1940er Jahre (nördlicher Teil von G10, G11 und G12) geprägt ist, die um Grünflächen oder an deren Rändern angeordnet sind. Der erste und zweite Abschnitt sind nicht Teil des Hochhausgebietes, insbesondere aufgrund der ausgeprägten Hanglage.

Die Ziele der Stadtentwicklung für das Quartier

Die im Hochhausgebiet verbleibenden Gebiete von Unterstrass sind im kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen (SLÖBA) als Verdichtungsgebiet über die BZO 2016 bezeichnet. Die Stadtstrukturen umfassen alle Typen, was die Heterogenität und Vielfalt des Quartiers widerspiegeln. Für alle Stadtstrukturtypen sieht der kommunale Richtplan auch punktuelle grossmassstäbliche Baustrukturen mit Hochhäusern vor. (SLÖBA, Kapitel 3.1.2 Ziele)

Unterstrass hat im Vergleich zu anderen Stadtteilen relativ viele, kleine öffentliche Parks. Grossflächige Anlagen sind der Friedhof Nordheim, am Osthang des Käferbergs (XVI) sowie ein Teil des Irchelparks, welche beide nicht Teil des Hochhausgebietes sind.

Auch stadtklimatische Ziele haben in Unterstrass einen hohen Stellenwert. Gemäss kommunalem Richtplan ist Unterstrass den Massnahmegebieten 1 und 2 zugeordnet. Dies bedeutet, dass die bioklimatische Situation sowohl tags- wie nachtsüber zu verbessern ist. Zudem hat der nördliche Bereich eine erhöhte Relevanz für das Kaltluftsystem. (SLÖBA, Kapitel 3.5 Umweltverträgliche räumliche Entwicklung)

Die Bedeutung des Hochhauses für die Umsetzung der Ziele der Stadtentwicklung

Im Hochhausgebiet ist nur der letzte, nördliche Abschnitt des Stadtbildteils enthalten (Teile von G10, G12). Dieser Abschnitt ist topografisch flacher als die restlichen Abschnitte von Unterstrass. Dieser Bereich geht fließend in die Bebauung der angrenzenden Quartiere von Affoltern und Oerlikon über. In diesem Bereich liegt auch das bestehende Hochhaus des Radiostudios mit seinem achtgeschossigen Hochhaus von 1971. (ISOS XI.0.4)

In den diesen Gebieten kann ein Hochhaus situativ geeignet sein, durch die Konzentration der Dichte auf kleinem Fussabdruck die bestehende Durchgrünung zu sichern, neue Freiräume freizuspüren und so nicht zuletzt auch die Durchlüftung positiv zu beeinflussen.

Die Gebiete, welche Teile des Hochhausgebiets sind, werden dem Hochhausgebiet I (bis max. 40 m) zugeordnet. Damit wird der Horizont bestehender Hochhäuser berücksichtigt und nicht überschritten. Hochhäuser bis max. 40 m können verträglich in die Umgebung eingefügt werden.

Ein weiterer sensibler Stadtbildteil, die Mehrfamilienhäuser an der Birchstrasse (B 12.1) wurde nach der öffentlichen Auflage und aufgrund der vorliegenden Interessenabwägung aus dem Hochhausgebiet ausgeschlossen.

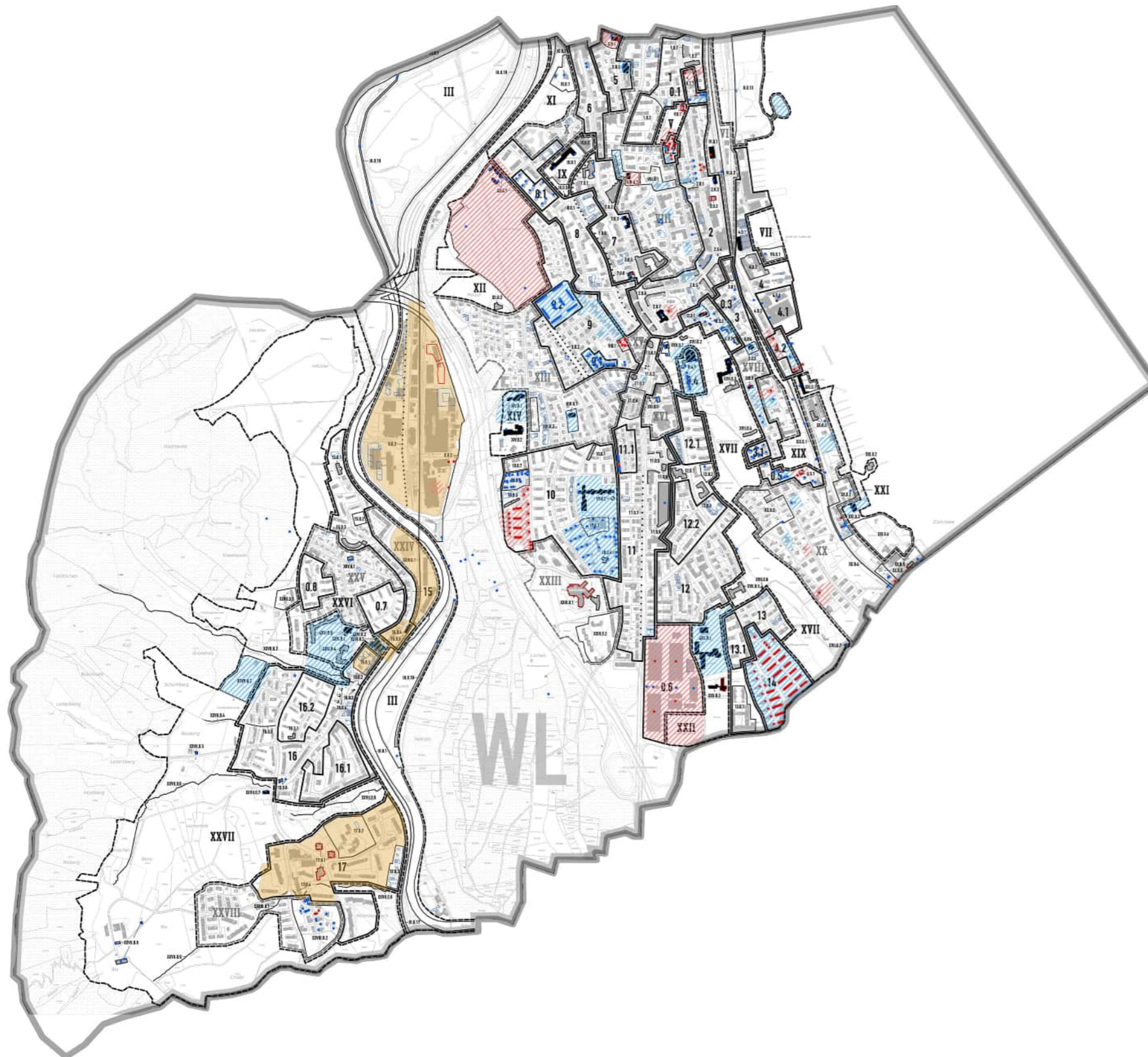
Unterstrass, Kreis 6

Schutzinteressen ISOS							Gewichtung ISOS		Planerische Grundlagen und Entwicklungsinteressen				Gewichtung Entwicklung		Interessenabwägung
Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	ISOS Schutzinteressen	Hochhausgebiet	Zonierung BZO 16	Bestehende Hochhäuser ja / nein	Interessen der Stadtentwicklung und Potenziale des Hochhauses (siehe Erläuterungsbericht S. 52–54)	Interessen der Stadtentwicklung und Potenziale des Hochhauses	Interessenabwägung und Massnahmen zur Schonung	
G	10	Durchmischte Bebauung um die leicht nach Nordwesten abfallende Wehntalerstrasse und in angrenzenden Bereichen: vorwiegend zwei- und dreigeschossige Mehrfamilienhäuser sowie kleine Einfamilien- und Doppelhäuser, v. a. 1920/30er-Jahre, um die Kreuzungen mit zwei grossen Querachsen vermehrt Gewerbebauten, Restaurants und Läden, 1920er- bis 1950er-Jahre; verschiedenartige Flachdachbauten insbesondere an der geradlinigen, 1875 erstellten Wehntalerstrasse, ab 1960; eindruckliche Abfolge gleichartiger Bauten an der breiten, nach Norden abfallenden Hofwiesenstrasse, im Westen traufständige lange Zeilen, im Osten kürzere giebelständige Häuser am Rand des Freibads Allenmoos, 1930er-Jahre	C	/	/	/	C	Gewichtung 1 Erhaltungsziel C: Das Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten ist zu bewahren, die für den Charakter wesentlichen Elemente sind integral zu erhalten. Die architekturhistorischen und räumlichen Qualitäten sind lediglich von gewisser Bedeutung. Das Gebiet ist lediglich von gewisser Bedeutung für das Ortsbild. Die Bebauung ist in diesem Gebiet sehr heterogen. In den Kreuzungsbereichen mit zwei grossen Querachsen, der Bucheggstrasse und der Hofwiesenstrasse, finden sich vermehrt Gewerbebauten, Restaurants und Läden.		W4 W4b FP E3	Das ISOS-Gebiet verfügt über keine Hochhäuser.	A Ausnutzungsreserven C Verdichtungsgebiet D Dichtekonzentration E1 Durchgrünung F1 Hitzeminderung G1 Akzentbildung G2 Akzentbildung H2 Stadtstruktur H4 Stadtstruktur H5 Stadtstruktur	Gewichtung 3 Es sind eine Vielzahl an Entwicklungsinteressen gegeben, welche sowohl an den regionalen, wie auch an den kommunalen Richtplan geknüpft sind, die eine Entwicklung mit einem potenziellen Hochhaus bekräftigen. Mit A Ausnutzungsreserven, C Gebiet mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus, D Dichtekonzentration, G2 Akzentuierung des Quartierzentrums, der Zuteilung in den Struktur-Typ H2 «Urbanes Kerngebiet», welcher auch Strukturen mit Hochhäuser umfasst, der Zuteilung in den H4 Struktur-Typ «Grüne Wohnstadt», welcher punktuell auch grossmassstäbliche Baustrukturen mit Hochhäusern umfasst, sind fünf gewichtige Entwicklungsinteressen gegeben.	Es besteht ein Widerspruch zum Erhaltungsziel C (Charaktererhalt). Die mögliche Dichte und die Ausnutzungsreserven gemäss gültiger BZO sind hoch. Es bestehen grosse Entwicklungsinteressen gemäss Richtplanung. Das betroffene Gebiet liegt gemäss kommunalem Richtplan in einem Gebiet mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus. Die bauliche Zieldichte ist hoch und liegt bei einer Ausnutzungsrate von 150–270%. Im kommunalen Richtplan wurde bereits eine Interessenabwägung mit den Zielen des ISOS zugunsten der Transformation der Stadtstruktur und Verdichtung durchgeführt, an welche angeknüpft werden kann. Hochhäuser sind insbesondere entlang der Stadtachsen und Quartierzentren (Kreuzung Hofwiesenstrasse, Wehntalerstrasse) städtebaulich geeignet, die identifizierten Entwicklungsinteressen umzusetzen. Gleichzeitig besteht durch die punktuelle Konzentration der Dichte in einem Hochhaus die Möglichkeit, auch die Ziele des ISOS – mindestens teilweise – zu berücksichtigen. Die Interessenabwägung fällt zugunsten des Verbleibs im Hochhausgebiet aus. Bei der Beurteilung des ortsbauischen Gewinns, ist den publikumsorientierten Nutzungen und dem durchfliessenden Grünraums eine hohe Gewichtung beizumessen.	
B	10.1	Wohnhäuser an der Wehntalerstrasse und Siedlung Häderlihof: gleichartige, dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Walmdach, vier hinter Wiesenstreifen und leicht störender Tankstelle von der Strasse zurückgesetzt, zwei im Grundriss und in der Stellung leicht variierende Bauten als seitliche Begrenzung, 1920er-Jahre; dahinter U-förmig um begrünten Innenhof angeordnete Reihenhauszeilen mit Walmdach, 1920er-Jahre, umgeben von kleinen Gärten	AB	x	/	/	A			W4b					
B	10.2	Wohnsiedlungen um die Grebelacker- und die Langackerstrasse: traufseitig entlang der Strassen aufgereichte Mehrfamilienhäuser mit Mansarddach; räumlich besonders reizvolle Abfolge an der gekrümmten Grebelackerstrasse, um 1930, zwei winkelförmig angelegte Giebelhäuser von 1960 sowie vereinzelt spätere Anbauten; Doppelmehrfamilienhäuser mit Walmdach hinter Gärten östlich der geradlinigen Langackerstrasse, 1920er-Jahre	B	x	/	/	B			W4b					
G	12	Wohnquartier im Spickel Wehntaler-/Birchstrasse: Zwischenkriegs- und Nachkriegssiedlungen im annähernd ebenen Gelände nordöstlich des Käferbergs; mehrheitlich dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Walm- oder Giebeldach sowie zweigeschossige Reiheneinfamilienhäuser, strassenparallel angeordnet, um Gartenbereiche gruppiert oder in parkartiger Grünfläche gestaffelt, 1920–50; vereinzelt Ersatzbauten oder Neubauten in Baulücken, meist mit Flachdach, ab 1960	BC	/	/	/	C	Gewichtung 1 Erhaltungsziel C: Das Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten ist zu bewahren, die für den Charakter wesentlichen Elemente sind integral zu erhalten. Die architekturhistorischen und räumlichen Qualitäten sind lediglich von gewisser Bedeutung. Das Gebiet ist lediglich von gewisser Bedeutung für das Ortsbild. Die Bebauung ist in diesem Gebiet sehr heterogen. Abgetrennt durch den Bahneinschnitt der Linie nach Oerlikon (ISOS XV) befindet sich im nördlichsten Zipfel von Unterstrass ein Wohnquartier, das zu einem Grossteil eine Genossenschaftssiedlung der 1940er-Jahre umfasst.		W4	Das ISOS-Gebiet verfügt über keine Hochhäuser.	A Ausnutzungsreserven C Verdichtungsgebiet D Dichtekonzentration E3 Durchgrünung F1 Hitzeminderung G1 Akzentbildung H2 Stadtstruktur H3 Stadtstruktur H5 Stadtstruktur	Gewichtung 3 Es sind eine Vielzahl an Entwicklungsinteressen gegeben, welche sowohl an den regionalen, wie auch an den kommunalen Richtplan geknüpft sind, die eine Entwicklung mit einem potenziellen Hochhaus bekräftigen. Mit A Ausnutzungsreserven, C Gebiet mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus, D Dichtekonzentration, der Zuteilung in den Struktur-Typ H2 «Urbanes Kerngebiet», welcher auch Strukturen mit Hochhäuser umfasst, der Zuteilung in den Struktur-Typ H3 «Urbane Wohnstadt», welcher auch punktuell grossmassstäbliche Baustrukturen mit Hochhäusern umfasst, sind vier gewichtige Entwicklungsinteressen gegeben.	Es besteht ein Widerspruch zum Erhaltungsziel C (Charaktererhalt). Die mögliche Dichte und die Ausnutzungsreserven gemäss gültiger BZO sind hoch. Es bestehen grosse Entwicklungsinteressen gemäss Richtplanung. Das betroffene Gebiet liegt gemäss kommunalem Richtplan in einem Gebiet mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus. Die bauliche Zieldichte ist hoch und liegt bei einer Ausnutzungsrate von 150–270%. Im kommunalen Richtplan wurde bereits eine Interessenabwägung mit den Zielen des ISOS zugunsten der Transformation der Stadtstruktur und Verdichtung durchgeführt, an welche angeknüpft werden kann. Hochhäuser sind insbesondere entlang der Stadtachsen (Wehntalerstrasse, Birchstrasse) städtebaulich geeignet sein, die identifizierten Entwicklungsinteressen umzusetzen. Gleichzeitig besteht durch die punktuelle Konzentration der Dichte in einem Hochhaus die Möglichkeit, auch die Ziele des ISOS – mindestens teilweise – zu berücksichtigen. Die Interessenabwägung fällt zugunsten des Verbleibs im Hochhausgebiet aus. Bei der Beurteilung des ortsbauischen Gewinns, ist der lockeren Anordnung der Bauten und einem Beibehalt des durchfliessenden Grünraums eine hohe Gewichtung beizumessen.	

Unterstrass, Kreis 6

Schutzinteressen ISOS						Gewichtung ISOS		Planerische Grundlagen und Entwicklungsinteressen				Gewichtung Entwicklung		Interessenabwägung
Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	ISOS Schutzinteressen	Hochhausgebiet	Zonierung BZO 16	Bestehende Hochhäuser ja / nein	Interessen der Stadtentwicklung und Potenziale des Hochhauses (siehe Erläuterungsbericht S. 52–54)	Interessen der Stadtentwicklung und Potenziale des Hochhauses	Interessenabwägung und Massnahmen zur Schonung
B	12.1	Mehrfamilienhäuser an der Birchstrasse: beidseitig längs der Strasse aufgereihete, dreigeschossige Zeilen mit Walmdach, 1920er-Jahre; schmale Vorgärten, vereinzelt aufgebrochen durch Autoabstellplätze, und rückseitig grössere Gartenbereiche	B	/	/	/	B	Gewichtung 2 Erhaltungsziel B: Das Erhalten der Struktur und die Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume sind zu bewahren und die für die Struktur wesentliche Elemente und Merkmale sind integral zu erhalten. Die architekturhistorischen Qualitäten sind lediglich von gewisser Bedeutung. Die Baugruppe ist lediglich von gewisser Bedeutung für das Ortsbild. Die Baugruppe hat räumlich gewisse Qualitäten, welche insbesondere in den grosszügigen und zusammenhängenden Vorzonen und Gärten zur Bahnlinie und den regelmässigen längs der Strasse aufgereihten Zeilen bestehen. Während der letzten zehn Jahre wurde ein Neubau nahe der Bahnlinie erstellt und ein bestehendes Wohnhaus saniert. Dadurch hat sich das Ortsbild geringfügig verändert.		W4	Die ISOS-Baugruppe umfasst keine Hochhäuser.	A Ausnutzungsreserven C Verdichtungsgebiet E3 Durchgrünung F1 Hitzeminderung G1 Akzentbildung H3 Stadtstruktur	Gewichtung 2 Es sind einige von Entwicklungsinteressen gegeben, welche sowohl an den regionalen, wie auch an den kommunalen Richtplan geknüpft sind, die eine Entwicklung mit einem potenziellen Hochhaus bekräftigen. Mit A Ausnutzungsreserven, C Gebiet mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus, der Zuteilung in den Struktur-Typ H2 «Urbanes Kerngebiet», welcher auch Strukturen mit Hochhäuser umfasst, sind drei gewichtige Entwicklungsinteressen gegeben.	Es besteht ein Widerspruch zum Erhaltungsziel B (Strukturerhalt). Es bestehen grosse Entwicklungsinteressen gemäss Richtplanung. Die betroffene Baugruppe liegt gemäss kommunalem Richtplan in einem Gebiet mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus. Die Interessenabwägung fällt jedoch bei gleich gewichteten Interessen, aufgrund der verhältnismässig kleinen Ausdehnung der Baugruppe ISOS, für den Abschluss aus dem Hochhausgebiet aus.

Wollishofen/Leimbach, Kreis 2



**ISOS Aufnahmeplan
in Überlagerung mit den Hochhausgebieten
(Stand öffentliche Auflage)**

- Gebäude unter Schutz
- Gebäude im Inventar
- ▨ Umgebung unter Schutz
- ▨ Umgebung im Inventar
- ▭ Bestehende Hochhäuser
- ▭ Projektierte Gebäude (Amtliche Vermessung 2024)
- ▭ Hochhausgebiet I (bis max. 40 Meter)
- ▭ Hochhausgebiet II (bis max. 60 Meter)
- ▭ Hochhausgebiet III (bis max. 80 Meter)

Wollishofen/Leimbach, Kreis 2

Der ISOS-Beschrieb des Quartiers in Bezug auf Hochhäuser

Dieser Stadtbildteil besteht gemäss ISOS aus durchgrünt Wohnquartieren. In Wollishofen liegen diese auf den parallel zum linken Seeufer verlaufenden Moränenzügen, in Leimbach im Sihltal und am Hang des Üetlibergs. Als wichtige Gebäudeanlagen werden die Werkbundsiedlung Neubühl als Monument des «Neuen Bauens» und die Kirche Egg mit ihrer Fernwirkung erwähnt. Das Seeufer ist von Villen und Fabriken geprägt. Wollishofen ist nur in Teilen einem Hochhausgebiet zugeordnet. Deshalb wird im Folgenden nur auf die Gebiete entlang des Sihltals eingegangen. Das Gebiet Sihlweid (G17) verfügt über drei prägende siebzehnbis zwanzigeschossige Punkthochhäuser aus den 70er Jahren (ISOS-Hinweis WL.17.0.1)

Die Ziele der Stadtentwicklung für das Quartier

Eine massvolle innere Verdichtung ist bereits im Gange und wird auch zukünftig noch vermehrt stattfinden. Die grossen Ausnützungsreserven gemäss BZO sind gemäss regionalem Richtplan im gesamten Stadtgebiet zu aktivieren und auszuschöpfen. Zusätzliche Hochhäuser sind geeignet, um die Ziele der Stadtentwicklung mit einer massvollen, qualitativen Verdichtung in Einklang zu bringen.

Die Gebiete sind Teil des Struktur-Typs «Urbanes Kerngebiet». Der kommunale Richtplan sieht für diesen Stadtstrukturtyp auch Strukturen mit Hochhäusern vor. (SLÖBA, Kapitel 3.1.2 Ziele)

Auch stadtklimatische Ziele haben die Quartiere einen hohen Stellenwert. Gemäss kommunalem Richtplan sind sie den Massnahmegebieten 2 zugeordnet. Dies bedeutet, dass die bioklimatische Situation tagsüber zu verbessern ist. Zudem hat der gesamte Bereich eine erhöhte Relevanz für das Kaltluftsystem. (SLÖBA, Kapitel 3.5 Umweltverträgliche räumliche Entwicklung)

Die Bedeutung des Hochhauses für die Umsetzung der Ziele der Stadtentwicklung

Die im Hochhausgebiet befindlichen Gebiete Unterleimbach (G15) zusammen mit dem nördlichen Zipfel von (G16) und die Zone Sihlweid (G17) eignen sich für Hochhäuser. Sie stehen grundsätzlich nicht im Widerspruch mit dem Quartiercharakter von Leimbach. In den stark durchgrünt Gebieten können Hochhäuser innerhalb des Bebauungsteppichs silhouettenwirksame Akzente setzen. Im Falle von Unterleimbach gibt es bereits drei prägende Hochhäuser.

Singuläre Hochhäuser können die typische Durchgrünung und Offenheit der Quartiere sichern. Sie generieren auf Bodenniveau mehr Freiraum und fördern die Durchlüftung. Durch die punktuelle Konzentration der Baumasse in der Höhe können bestehende Strukturen und damit auch bestehende Ortsbilder gemäss ISOS ganz oder teilweise im Umfeld erhalten werden. Auch eignen sie sich mit dem kleineren Fussabdruck potenziell, um wichtige bestehende grosskronige Bäume zu erhalten oder neue zu pflanzen.

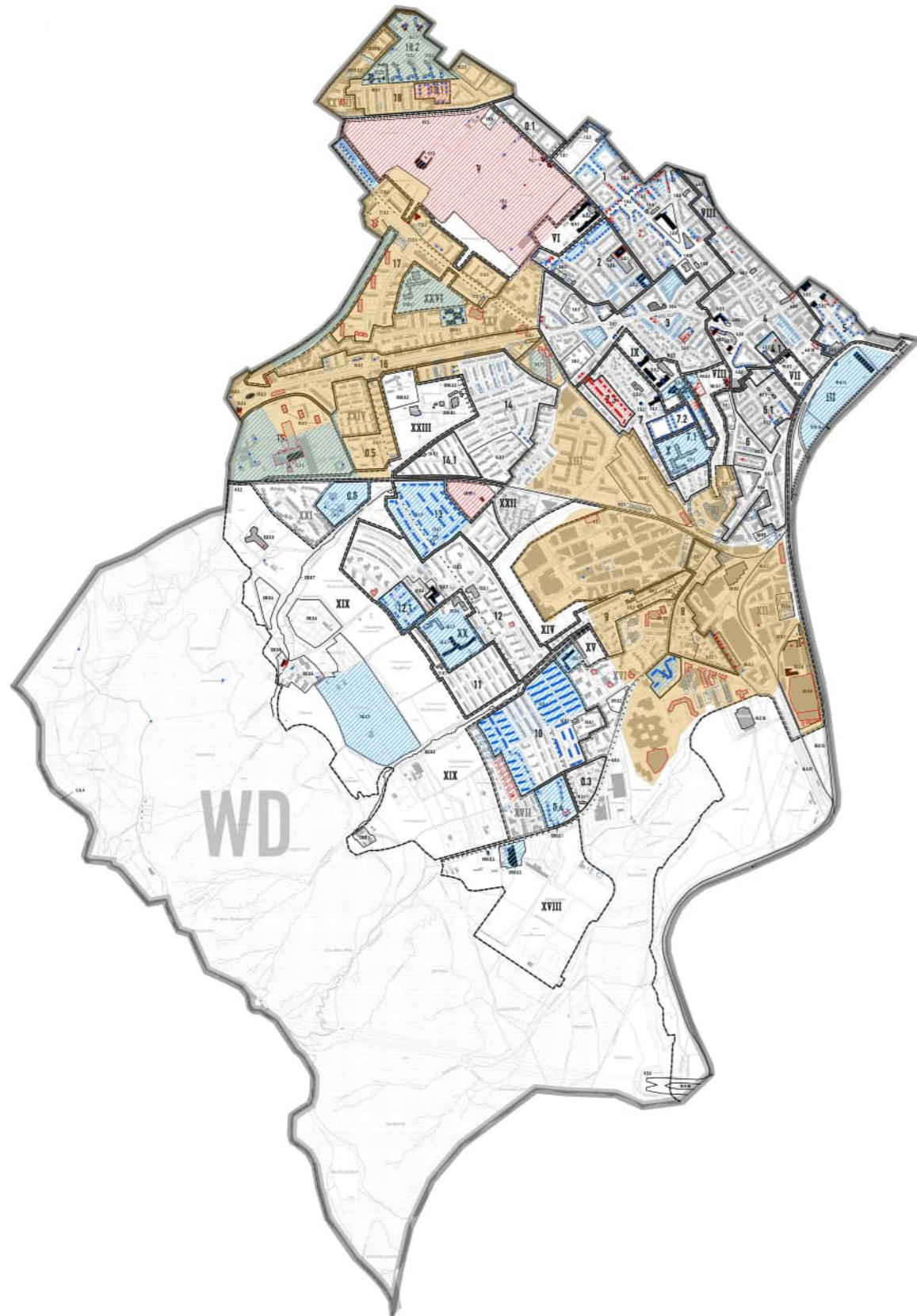
Aus diesen Gründen sind die spezifischen Gebiete im Sihltal dem Hochhausgebiet zugewiesen. Bezüglich der Höhe sind sie dem niedrigsten Hochhausgebiet I (bis max. 40 m) zugeteilt.

Gebiete, welche bezüglich der Setzung von Hochhäusern besonders sensibel sind, wurden bereits in einem ersten Abwägungsdurchgang ausgeschlossen (vgl. Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV Kapitel «Herleitung der Hochhausgebiete»). So sind die Stadtbildteile an den Ausläufern des Uetlibergs nicht Teil des Hochhausgebietes.

Wollishofen/Leimbach, Kreis 2

Schutzinteressen ISOS						Gewichtung ISOS		Planerische Grundlagen und Entwicklungsinteressen				Gewichtung Entwicklung		Interessenabwägung
Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	ISOS Schutzinteressen	Hochhausgebiet	Zonierung BZO 16	Bestehende Hochhäuser ja / nein	Interessen der Stadtentwicklung und Potenziale des Hochhauses (siehe Erläuterungsbericht S. 52–54)	Interessen der Stadtentwicklung und Potenziale des Hochhauses	Interessenabwägung und Massnahmen zur Schonung
G	15	Unterleimbach: kleines Quartierzentrum am Hangfuss mit Bahnstation und entlang einer weiten Kurve der alten Landstrasse nach Zürich regelmässig gereihten zwei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhäusern, teils mit Läden im Erdgeschoss, 1940er-Jahre; in nördlicher Fortsetzung am flachen Hang Wohnhäuser und Genossenschaftssiedlung Zwirnerhalde/Zwirnerstrasse, ab 1920	BC	/	/	/	C	Gewichtung 1 Erhaltungsziel C: Das Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten ist zu bewahren, die für den Charakter wesentlichen Elemente sind integral zu erhalten. Die räumlichen Qualitäten sind lediglich von gewisser Bedeutung. Die architekturhistorischen Qualitäten sind ohne Bedeutung. Das Gebiet ist lediglich von gewisser Bedeutung für das Ortsbild. Nur leicht über dem Talboden erhöht, erstreckt sich entlang des mäandrierenden Flusses eine gemischte Bebauung. Die gewisse räumliche Bedeutung liegt in der teilweise hohen Durchgrünung zum Flussraum. Der Ortsbildbereich blieb aufgrund der äusserst wenigen Neu- und Umbauten unverändert.	I (40m)	W4 W3 FP	Das ISOS-Gebiet verfügt über keine Hochhäuser. Der ISOS-Perimeter überschneidet sich nur teilweise mit einem Hochhausgebiet.	A Ausnutzungsreserven E2 Durchgrünung F2 Hitzeminderung G2 Akzentbildung H2 Stadtstruktur	Gewichtung 2 Es sind einige Entwicklungsinteressen gegeben, welche sowohl an den regionalen, wie auch an den kommunalen Richtplan geknüpft sind, die eine Entwicklung mit einem potenziellen Hochhaus bekräftigen. Mit A Ausnutzungsreserven, G2 Akzentuierung des Quartierzentrums, der Zuteilung in den Struktur-Typ H2 «Urbanes Kerngebiet», welcher auch Strukturen mit Hochhäuser umfasst, sind drei gewichtige Entwicklungsinteressen gegeben.	Es besteht ein Widerspruch zum Erhaltungsziel C (Charaktererhalt). Es befindet sich nur ein gewisser Bereich des ISOS-Gebiets im Hochhausgebiet. Die mögliche Dichte und die Ausnutzungsreserven gemäss gültiger BZO sind hoch. Die bauliche Zieldichte liegt bei einer Ausnutzungsziffer von 150–270%. Der Bereich, welcher sich innerhalb des Hochhausgebiets befindet, ist in der Ebene gelegen und Teil des Quartierzentrums, vis à vis des Bahnhofs. Hochhäuser sind insbesondere entlang der Stadtachsen (Leimbachstrasse) und im Quartierzentren städtebaulich geeignet, die identifizierten Entwicklungsinteressen umzusetzen. Die Interessenabwägung fällt zugunsten des Verbleibs im Hochhausgebiet aus. Bei der Beurteilung des ortsbaulichen Gewinns, ist den publikumsorientierten Nutzungen und der naturnahen Gestaltung zum Fluss eine hohe Gewichtung beizumessen.
G	16	Leimbachstrasse: Wohnquartier mit genossenschaftlichen Siedlungen an steil ansteigendem Hang zwischen zwei Bachtobeln; eindrücklich gestaffelte, vorwiegend mit Satteldächern gedeckte Mehrfamilien- und Reiheneinfamilienhäuser, grosse, teils terrassierte Grünhöfe definierend; im obersten Hangabschnitt viele Pflanzgärten; entlang der Leimbachstrasse Läden und öffentliche Einrichtungen, v. a. 1925–60; lang gezogene Neubauten 2012/13	C	/	/	/	C	Gewichtung 1 Erhaltungsziel C: Das Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten ist zu bewahren, die für den Charakter wesentlichen Elemente sind integral zu erhalten. Die architekturhistorischen und räumlichen Qualitäten sind lediglich von gewisser Bedeutung. Das Gebiet ist lediglich von gewisser Bedeutung für das Ortsbild. Die gewissen räumlichen Qualitäten liegen in der sensiblen Reaktion auf das steile Gelände.	I (40m)	W3 F FE E3	Das ISOS-Gebiet verfügt über keine Hochhäuser. Der ISOS-Perimeter überschneidet sich nur teilweise mit einem Hochhausgebiet.	A Ausnutzungsreserven C Verdichtungsgebiet E2 Durchgrünung F2 Hitzeminderung G2 Akzentbildung H2 Stadtstrukturu	Gewichtung 3 Es sind einige Entwicklungsinteressen gegeben, welche sowohl an den regionalen, wie auch an den kommunalen Richtplan geknüpft sind, die eine Entwicklung mit einem potenziellen Hochhaus bekräftigen. Mit A Ausnutzungsreserven, C Gebiet mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus, G2 Akzentuierung des Quartierzentrums, der Zuteilung in den Struktur-Typ H2 «Urbanes Kerngebiet», welcher auch Strukturen mit Hochhäuser umfasst, sind vier gewichtige Entwicklungsinteressen gegeben.	Es besteht ein Widerspruch zum Erhaltungsziel C (Charaktererhalt). Es befindet sich jedoch nur ein sehr kleiner Bereich (der nördlichste Zipfel) des ISOS-Gebiets im Hochhausgebiet. Die mögliche Dichte und die Ausnutzungsreserven gemäss gültiger BZO sind hoch. Es bestehen grosse Entwicklungsinteressen gemäss Richtplanung. Das betroffene Gebiet liegt gemäss kommunalem Richtplan in einem Gebiet mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus. Die bauliche Zieldichte ist hoch und liegt bei einer Ausnutzungsziffer von 150–270%. Im kommunalen Richtplan wurde bereits eine Interessenabwägung mit den Zielen des ISOS zugunsten der Verdichtung durchgeführt, an welche angeknüpft werden kann. Der Bereich, welcher sich innerhalb des Hochhausgebiets befindet, ist in der Ebene gelegen und Teil des Quartierzentrums, vis à vis des Bahnhofs. Hochhäuser sind insbesondere entlang der Stadtachsen (Soodstrasse) und in Quartierzentren städtebaulich geeignet, die identifizierten Entwicklungsinteressen umzusetzen. Die Interessenabwägung fällt zugunsten des Verbleibs im Hochhausgebiet aus. Bei der Beurteilung des ortsbaulichen Gewinns, ist den publikumsorientierten Nutzungen und der Einbettung ins Gelände eine hohe Gewichtung beizumessen.
G	17	Sihlweid: Wohnquartier aus grossflächigen Wohnüberbauungen mit Ladenzentrum, Hallenbad, Kindergarten, Schule, Altersheim und -siedlung, 1975–80; ausschliesslich grossvolumige, locker angeordnete und differenziert gestufte Flachdachbauten, am Hang gestaffelt, dazwischen durchfliessendes Grün mit vielen Bäumen	C	/	/	/	C	–	I (40m)	W4 Oe3F F FC	Das ISOS-Gebiet umfasst Hochhäuser.	–	–	Dieser Ortsbildbereich Sihlweid, ist durch drei Hochhaustürme und lange, gestaffelte Wohnzeilen sowie ein Ladenzentrum mit Hallenbad charakterisiert. Der Ortsbildteil erfuhr in den letzten zehn Jahren einige Auffrischungen vor allem der Hochhäuser und des Zentrums; diese veränderten den architektonischen Ausdruck des Ortsbilds, nicht aber dessen Struktur. Siehe auch ISOS Hinweis: WL 17.0.1. : «Wohntürme und Alterspflegezentrum auf Hangkante, aus dem engen und schattigen Talabschnitt herausragende siebzehn- bis zwanzigeschossige Punkthochhäuser, 1970er-Jahre». Unter genügender Berücksichtigung der vorhanden Qualitäten im ISOS-Gebiet, inklusive der ortsbildprägenden Qualitäten der bestehenden Hochhäuser, kann eine Ergänzung mit zusätzlichen Hochhäusern geprüft werden. Bei der Beurteilung des ortsbaulichen Gewinns ist der Situation am Hang und einer entsprechenden Gebäudestellung, welche einen hohen Durchgrünungsgrad zulässt, Rechnung zu tragen.

Wiedikon, Kreis 3



**ISOS Aufnahmeplan
in Überlagerung mit den Hochhausgebieten
(Stand öffentliche Auflage)**

- Gebäude unter Schutz
- Gebäude im Inventar
- Umgebung unter Schutz
- Umgebung im Inventar
- Bestehende Hochhäuser
- Projektierte Gebäude (Amtliche Vermessung 2024)
- Hochhausgebiet I (bis max. 40 Meter)
- Hochhausgebiet II (bis max. 60 Meter)
- Hochhausgebiet III (bis max. 80 Meter)

Wiedikon, Kreis 3

Der ISOS-Beschrieb des Quartiers in Bezug auf Hochhäuser

Wiedikon besteht gemäss ISOS aus ausgedehnten gemeinnützigen Siedlungen mit Gartenstadtcharakter am Friesenberg sowie urbanen Quartieren mit Blockrandbebauung in der Ebene. Erwähnt werden auch die zahlreichen Wohnhochhäuser, welche das Quartier seit den 1950er Jahren ebenfalls prägen, Akzente setzen und weiträumig sichtbar sind. Hierzu gehören beispielsweise die ersten städtischen Wohnhochhäuser im Heiligfeld, die Scheibenhochhäuser am Triemlifussweg sowie das Triemlispital mit den umliegenden Wohnhochhäusern. Wichtige Stadtachsen wie beispielsweise die Birmensdorferstrasse gliedern das Quartier.

Die Ziele der Stadtentwicklung für das Quartier

Teile des Quartiers (nördlich des Friedhofs Sihlfeld, östlicher Abschnitt der Birmensdorferstrasse) sind im Regionalen Richtplan als Zentrumsgebiet bezeichnet. Darin wird das Ziel für Zentrumsgebiete formuliert: «Das Potenzial der Zentrumsgebiete für zusätzliche bauliche Verdichtung – aufgrund ihrer zentralen Lage im Grossraum und in der Gesamtstadt, ihrer hervorragenden Erschliessungsqualität und Eignung für leitungsgebundene Wärmeversorgung – wird genutzt. An geeigneten Standorten erfolgt die bauliche Verdichtung durch Hochhäuser». (regionaler Richtplan, Kapitel 2.2 Zentrumsgebiete und Quartierzentren)

Im kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen (SLÖBA) ist Wiedikon in grossen Teilen ebenfalls als Verdichtungsgebiet über die BZO 2016 bezeichnet. Die Zieldichten variieren, in den Blockrandgebieten der Ebene sind sie sehr hoch, an den Hanglagen des Friesenbergs liegen sie im mittleren Bereich. Die Stadtstrukturen umfassen alle Typen, was die Heterogenität und Vielfalt des Quartiers widerspiegeln. Für alle Stadtstrukturtypen sieht der kommunale Richtplan auch punktuelle grossmassstäbliche Baustrukturen mit Hochhäusern vor. (SLÖBA, Kapitel 3.1.2 Ziele)

Die Entwicklungsdynamik zeigt sich insbesondere entlang und im Umfeld der wichtigen Stadtachsen, beispielsweise der Birmensdorfer- und der Gutstrasse. Hier sind auch Hochhäuser entstanden oder in Planung.

Einträge zu geplanten Freiräumen im kommunalen Richtplan zeigen, dass neben der baulichen Entwicklung auch zusätzliche Freiräume im Quartier geschaffen werden sollen.

Auch stadtklimatische Ziele haben in Wiedikon einen hohen Stellenwert. Gemäss kommunalem Richtplan ist Altstetten den Massnahmegebieten 1 und 2 zugeordnet. Dies bedeutet, dass die bioklimatische Situation sowohl tags- wie nachtsüber zu verbessern ist. Zudem hat der gesamte Stadtteil eine erhöhte Relevanz für das Kaltluftsystem. (SLÖBA, Kapitel 3.5 Umweltverträgliche räumliche Entwicklung)

Die Bedeutung des Hochhauses für die Umsetzung der Ziele der Stadtentwicklung

Seit den 1950er Jahren mit den ersten Wohnhochhäusern der Stadt im Heiligfeld und bis heute gehören Hochhäuser zum Stadtbild von Wiedikon. Sie schaffen Orientierung und markieren stadträumlich wichtige Orte, beispielsweise die Schmiede Wiedikon als Knotenpunkt des öffentlichen Verkehrs. Aber auch die gemeinnützigen Wohnsiedlungen mit Gartenstadtcharakter sind durchsetzt mit einzelnen Wohnhochhäusern.

Für die Stadtentwicklung und speziell die Innenentwicklung ist Wiedikon bedeutend. Die Entwicklungs- und Verdichtungspotenziale sind im kommunalen Richtplan ausgewiesen. Auch die qualitative Transformation der Gebiete mit Gartenstadtcharakter gehören zu den Zielen der Stadtentwicklung.

Hochhäuser sind potenziell geeignet, die Entwicklungsziele umzusetzen. An den wichtigen Strassenachsen, Kreuzungspunkten und Zentren können Hochhäuser eine geeignete Typologie sein, um einerseits einen städtebaulichen Akzent zu setzen und andererseits die hohen Zieldichten umzusetzen. In den durchgrünten Gebieten kann ein Hochhaus situativ geeignet sein, durch die Konzentration der Dichte auf kleinem Fussabdruck die bestehende Durchgrünung zu sichern, neue Freiräume freizuspielen und so nicht zuletzt auch die Durchlüftung positiv zu beeinflussen.

Die Gebiete, welche Teile des Hochhausgebiets sind, werden dem Hochhausgebiet I (bis max. 40 m) zugeordnet. Damit wird der Horizont bestehender Hochhäuser berücksichtigt und nicht überschritten. Hochhäuser bis max. 40 m können verträglich in die Umgebung eingefügt werden.

Wiedikon wird jedoch nur in Teilgebieten dem Hochhausgebiet zugeordnet. Die stark durchgrünten, niedrig zonierten Gartenstadtgebiete an den Hanglagen des Friesenbergs sowie die dichten Blockrandquartiere der Quartiererhaltungszone werden nicht dem Hochhausgebiet zugeordnet. Diese Stadtstrukturen eignen sich nicht für Hochhäuser. (vgl. Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV Kapitel «Herleitung der Hochhausgebiete»). Die Gebiete befinden sich zudem mehrheitlich im ISOS mit Erhaltungsziel A (Substanzerhalt), B (Strukturerhalt) oder C (Charaktererhalt).

Weitere sensible Stadtbildteile, so die kleinteilige Bebauung an der Bachtobelstrasse, oberhalb der Binz (G9) und der restliche Teil der Wasserschöpfli (G14), die Siedlung Heiligfeld (B18.1) und die Siedlung im Laubegg (B0.2) wurden aufgrund von Einwendungen im Rahmen der öffentlichen Auflage und aufgrund der vorliegenden Interessenabwägung aus dem Hochhausgebiet ausgeschlossen.

Wiedikon, Kreis 3

Schutzinteressen ISOS				Gewichtung ISOS				Planerische Grundlagen und Entwicklungsinteressen				Gewichtung Entwicklung		Interessenabwägung	
Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	ISOS Schutzinteressen	Hochhausgebiet	Zonierung BZO 16	Bestehende Hochhäuser ja / nein	Interessen der Stadtentwicklung und Potenziale des Hochhauses (siehe Erläuterungsbericht S. 52–54)	Interessen der Stadtentwicklung und Potenziale des Hochhauses	Interessenabwägung und Massnahmen zur Schonung	
G	8	Bebauung entlang der Uetliberg- und Giesshübelstrasse: heterogene, zwei- bis viergeschossige Wohn- und Wohn-/Geschäftshäuser am Hangfuss; in dichter Reihe entlang der beiden Hauptstrassen, locker und unregelmässig angeordnet mit durchgrüntem Zwischenräumen im rückwärtigen Bereich, v. a. 2. V. 20. Jh.; Übergangsbereich zwischen dem ehem. Industriereal Giesshübel und der Wohnbebauung am Hang	C	/	/	/	C	Gewichtung 1 Erhaltungsziel C: Das Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten ist zu bewahren, die für den Charakter wesentlichen Elemente sind integral zu erhalten. Die räumlichen Qualitäten sind lediglich von gewisser Bedeutung. Die architekturhistorischen Qualitäten sind ohne Bedeutung. Das Gebiet ist lediglich von gewisser Bedeutung für das Ortsbild. Die Babauung ist heterogen. Die gewissen räumlichen Qualitäten liegen in den den durchgrüntem Zwischenräumen.	I (40m)	Z5, W4, W5	Das ISOS-Gebiet verfügt über keine Hochhäuser.	A Ausnutzungsreserven G1 Akzentsetzung G2 Akzentbildung E3 Durchgrünung H1 Stadtstruktur	Gewichtung 2 Es sind einige Entwicklungsinteressen gegeben, welche sowohl an den regionalen, wie auch an den kommunalen Richtplan geknüpft sind, die eine Entwicklung mit einem potenziellen Hochhaus bekräftigen. Mit A Ausnutzungsreserven, G2 Akzentuierung des Quartierzentrums (S-Bahn Haltestelle Zürich Binz), der Zuteilung in den Struktur-Typ H1 «Urbanes Kerngebiet», welcher auch Strukturen mit Hochhäuser umfasst, sind drei gewichtige Entwicklungsinteressen gegeben.	Es besteht ein Widerspruch zum Erhaltungsziel C (Charaktererhalt). Das Gebiet ist baupologisch heterogen. Im direkten Umfeld gibt es bestehende sowie projektierte Hochhäuser. Auch innerhalb des Perimeters ist ein Hochhaus (Uetlibergstrasse 65) geplant. Nördlich grenzt das ISOS-Gebiet an das Quartierzentrum um die Haltestelle Binz der S-Bahn. Die mögliche Dichte ist in Teilen hoch, die Ausnutzungsreserven sollen möglichst ausgeschöpft werden. Hochhäuser können insbesondere entlang der Stadtachse (Uetlibergstrasse) sowie im Bereich des Quartierzentrums städtebaulich geeignet sein, um die Entwicklungsziele umzusetzen. Die Interessenabwägung fällt zugunsten des Verbleibs im Hochhausgebiet aus. Bei der Beurteilung des ortsbau-lichen Gewinns, ist der lockeren Anordnung der Bauten und dem Beibehalt der durchgrüntem Zwischenräume eine hohe Gewichtung beizumessen.	
G	9	Kleinteilige Bebauung an Bachtobelstrasse: v. a. zwei- geschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser regelmä- sig gereiht in Obstgärten beidseits der steil verlaufen- den Quartierstrasse; im unteren Bereich v. a. trauf-, im oberen giebelständig, 1920–50; zwei- und dreige- schossige Genossenschaftssiedlung, wirkungsvoll um Wendekreis gruppiert, 1952; Fortsetzung des Grün- keils entlang des Kolbenbaches	B	/	/	/	B	Gewichtung 2 Erhaltungsziel B: Das Erhalten der Struktur und die Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume sind zu bewahren und die für die Struktur wesentliche Elemente und Merkmale sind integral zu er- halten. Die architekturhistorischen Qualitäten sind lediglich von gewisser Bedeutung. Das Gebiet ist ledig- lich von gewisser Bedeutung für das Ortsbild. Das Gebiet hat räumlich gewisse Qualitäten, welche in der Grünraumqualität um den Kolbenbach liegt. Die gewis- sen Qualitäten für das Ortsbildganze liegen in der Lage oberhalb des ehemaligen Industriereals Binz.	I (40m)	W4	Das ISOS-Gebiet verfügt über keine Hochhäuser.	A Ausnutzungsreserven E3 Durchgrünung H4 Stadtstruktur	Gewichtung 1 Es sind wenige Entwick- lungsinteressen gegeben, welche sowohl an den regionalen, wie auch an den kom- munalen Richtplan geknüpft sind, die eine Entwicklung mit einem potenziellen Hochhaus bekräftigen. Mit A Ausnüt- zungsreserven, der Zuteilung in den Struk- tur-Typ H4 «Grüne Wohnstadt», welcher punktuell auch grossmassstäbliche Bau- strukturen mit Hochhäuser umfasst, sind nur zwei gewichtige Entwicklungsinteressen gegeben.	Es besteht ein Widerspruch zum Erhaltungsziel B (Strukturerhalt). Die mögliche Dichte ist in Teilen hoch, die Ausnutzungsreserven sollen möglichst ausgeschöpft werden. Das Gebiet liegt an der oberen Hangkante zum Quartier Binz (ehemalige Lehmgrube) und ist dadurch topographisch exponiert. Darin liegt auch die gewisse Bedeutung für das Ortsbildganze. Die potenzielle Beeinträchtigung des ISOS Erhaltungsziels wird als schwerwiegend eingeschätzt. Aufgrund der niedrigen Gewichtung der Interessen für die Umsetzung der Entwicklungsziele mit einem Hochhaus und der hohen Gewichtung der Schutzinteressen des ISOS sowie der sensiblen topographischen Lage, wird das Gebiet aus dem Hochhausgebiet ausgeschlossen.	
G	14	Wasserschöpfli im Heuried: einheitlich geplantes und gestaltetes Wohnquartier am leicht abfallenden Hang- fuss; offene Bebauungsstruktur mit weiten Grünzügen, v. a. dreigeschossige, zu Zeilen verbundene Mehrfami- lienhäuser mit flachem Satteldach, giebel- bzw. trauf- ständig entlang der schmalen Strassen, v. a. um 1940; z. T. eingreifende Renovationen, Ersatzneubauten, ab E. 20. Jh.; ehem. Areal der Ziegelei Heuried	BC	x	/	/	C	Gewichtung 1 Erhaltungsziel C: Das Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten ist zu bewahren, die für den Charakter wesentlichen Elemente sind integral zu erhalten. Die architekturhistorischen Qualitäten sind lediglich von gewisser Bedeutung. Das Gebiet ist ledig- lich von gewisser Bedeutung für das Ortsbild. Die be- sonderen räumlichen Qualitäten liegen insbesondere in dem baumbestandenen Gelände und den weitläufigen Grünzügen.	I (40m)	W4	Das Gebiet befin- det sich nur teil- weise in einem Hochhausgebiet. Das ISOS-Gebiet verfügt über keine Hochhäuser.	A Ausnutzungsreserven B Verdichtung Stadtachse E1 Durchgrünung E2 Durchgrünung H4 Stadtstruktur	Gewichtung 2 Es sind einige Entwick- lungsinteressen gegeben, welche sowohl an den regionalen, wie auch an den kom- munalen Richtplan geknüpft sind, die eine Entwicklung mit einem potenziellen Hochhaus bekräftigen. Mit A Ausnüt- zungsreserven, der Zuteilung in den Struk- tur-Typ H4 «Grüne Wohnstadt», welcher punktuell auch grossmassstäbliche Bau- strukturen mit Hochhäuser umfasst, sind nur zwei gewichtige Entwicklungsinteressen gegeben.	Es besteht ein Widerspruch zum Erhaltungsziel C (Charaktererhalt). Die mögliche Dichte ist in Teilen hoch, die Ausnutzungsreserven sollen möglichst ausgeschöpft werden. Es ist jedoch nur ein sehr kleiner Teil im Bereich der Stadtachse Birmensdorferstrasse betroffen. In diesem Bereich besetzt ein projektiertes Ersatzneubau den Grossteil des im ISOS enthaltenen Hochhausgebiets. Aufgrund der mässigen Gewichtung der Inter- essen für die Umsetzung der Entwicklungsziele mit einem Hochhaus, sowie der Be- rücksichtigung des östlich angrenzenden Siedlungsbereichs, welcher homogen und nicht Teil des Hochhausgebiets ist, wird das Teilgebiet dennoch aus dem Hochhaus- gebiet ausgeschlossen.	
G	15	Stadtsptal Triemli: mehrteilige Anlage auf ansteigen- dem, leicht hügeligem, baumbestandenen Gelände; Hauptkomplex mit markantem Bettenhaus und mächt- igem, viergeschossigem Behandlungstrakt; ergänzt von Frauenklinik Maternité, Personalhäusern und Nebengebäuden, alle mit Flachdach, 1963–70; Erwei- terungs- und Umbauphasen, ab 1990er-Jahre; mächtiger Erweiterungstrakt im Bau 2014	C	/	/	x	C	–	I (40m)	W4, Oe3	Das Gebiet um- fasst mehrere Hochhäuser	B Verdichtung Stadtachsen F Hitzeminderung G1 Akzentbildung	–	Das Gebiet besteht aus mehreren Hochhäusern. Siehe auch ISOS-Hinweis WD 15.0.2: «Personalhäuser, drei gestaffelt angeordnete, 15-geschossige Scheibenhochhäuser, eröffnet 1970» und ISOS-Hinweis WD 15.0.1: «Bettenhaus, weithin sichtbares Schei- benhochhaus mit knapp 70m Höhe, 1962–70, Wahrzeichen des Triemlispitals». Unter- genügender Berücksichtigung der vorhandenen Qualitäten im ISOS-Gebiet, inklusive der ortsbildprägenden Qualitäten der bestehenden Hochhäuser, kann eine Ergänzung mit zusätzlichen Hochhäusern geprüft werden. Bei der Beurteilung des ortsbau-lichen Gewinns ist der Situation am ansteigendem Gelände und einer entsprechenden Ge- bäudestellung, welche einen hohen Durchgrünungsgrad zulässt, Rechnung zu tragen.	

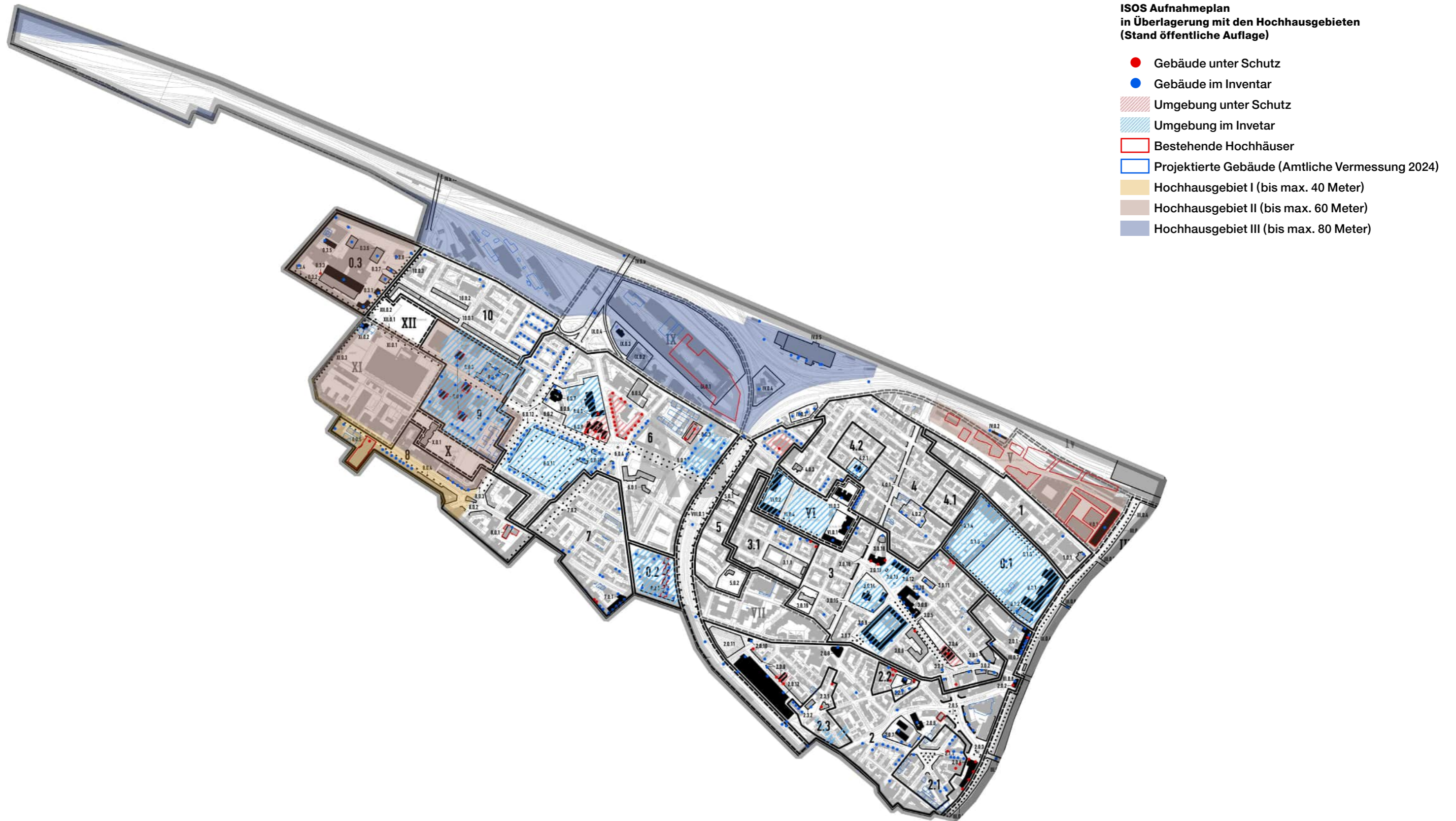
Wiedikon, Kreis 3

Schutzinteressen ISOS							Gewichtung ISOS		Planerische Grundlagen und Entwicklungsinteressen				Gewichtung Entwicklung		Interessenabwägung
Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	ISOS Schutzinteressen	Hochhausgebiet	Zonierung BZO 16	Bestehende Hochhäuser ja / nein	Interessen der Stadtentwicklung und Potenziale des Hochhauses (siehe Erläuterungsbericht S. 52–54)	Interessen der Stadtentwicklung und Potenziale des Hochhauses	Interessenabwägung und Massnahmen zur Schonung	
G	16	Bebauung entlang der Birmensdorferstrasse: breite ehem. Landstrasse und Ausfallachse mit beidseitig giebel- bzw. traufständigen, durchmischten, v. a. drei- bis fünfgeschossigen Wohn- und Wohn-/Geschäftshäusern, v. a. 3. D. 20. Jh.; Strasse 1830 angelegt und 1847 zur Kunststrasse ausgebaut, 1926 Tramlinienverlängerung Heuried-Triemli	C	/		x	C	–	I (40m)	W4, W5	Das Gebiet umfasst mehrere Hochhäuser	A Ausnutzungsreserven B Verdichtung Stadtachsen C Verdichtungsgebiet G1 Akzentbildung G2 Akzentbildung H2 Stadtstruktur H5 Stadtstruktur	–	Die mögliche Dichte und die Ausnutzungsreserven gemäss gültiger BZO sind sehr hoch. Das betroffene Gebiet liegt gemäss kommunalem Richtplan in einem Gebiet mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus. Die bauliche Zieldichte ist hoch und liegt bei einer Ausnutzungsnummer von 150–270%. Das Gebiet umfasst vier Hochhäuser. Siehe auch ISOS-Hinweis WD 16.0.4: «Wohnhochhaus in Sichtbeton mit 15 Geschossen, differenziert gegliedert mit betonter Vertikale, 1958–66; weit sichtbare Landmarke am Stadtrand» In diesem Gebiet sind bereits drei neue Hochhäuser entstanden seit der ISOS-Aufnahme, so an der Kreuzung Birmensdorfer-/Gutstrasse und an der Haltestelle Triemli. Unter genügender Berücksichtigung der vorhandenen Qualitäten im ISOS-Gebiet, inklusive der ortsbildprägenden Qualitäten der bestehenden Hochhäuser, kann eine Ergänzung mit zusätzlichen Hochhäusern geprüft werden. Bei der Beurteilung des ortsbaulichen Gewinns ist Rücksicht auf die Wirkung und ortsbildprägenden Qualitäten der bestehenden Hochhäuser zu nehmen.	
G	17	Bebauungsachsen Gut- und Schaufelbergerstrasse: offen konzipierter Bereich südwestlich des Friedhofs Sihlfeld; v. a. drei- bis fünf- geschossige Siedlungen sowie neungeschossige Scheibenhochhäuser entlang des Triemlifusswegs, 1950/60er-Jahre, teils tiefgreifend saniert; zwei lang gestreckte, achtgeschossige Neubauten anstelle Teilbereich der Genossenschafts-siedlung Im Gut, 2010–14; prägnante Verflechtung aller Bauten mit Freiräumen	BC	/	/	x	C	–	I (40m)	W4	Das Gebiet umfasst mehrere Hochhäuser	A Ausnutzungsreserven C Verdichtungsgebiet F Hitzeminderung G1 Akzentbildung H4 Stadtstruktur	–	Die mögliche Dichte und die Ausnutzungsreserven gemäss gültiger BZO sind hoch. Das betroffene Gebiet liegt gemäss kommunalem Richtplan in einem Gebiet mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus. Die bauliche Zieldichte ist hoch und liegt bei einer Ausnutzungsnummer von 150–270%. Das Gebiet umfasst sieben Hochhäuser. Unter genügender Berücksichtigung der vorhandenen Qualitäten im ISOS-Gebiet, inklusive der ortsbildprägenden Qualitäten der bestehenden Hochhäuser, kann eine Ergänzung mit zusätzlichen Hochhäusern geprüft werden. Bei der Beurteilung des ortsbaulichen Gewinns ist Rücksicht auf einen hohe Durchgrünungsgrad zu nehmen.	
G	18	Heiligfeld: Wohnbebauung nördlich des Friedhofs Sihlfeld zwischen Albisrieder- und Brahmstrasse; viergeschossige, zu langen Zeilen verbundene Reihenmehrfamilienhäuser mit Satteldächern, konzipiert als offene Blockrandbebauung sowie in paralleler Anordnung mit durchgrünter Zwischenbereichen, v. a. 1940er-Jahre, jüngere Sanierungen; wenige Flachdachbauten, ab 2. H. 20. Jh.	BC	x	/	/	C	Gewichtung 1 Erhaltungsziel C: Das Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten ist zu bewahren, die für den Charakter wesentlichen Elemente sind integral zu erhalten. Die architekturhistorischen Qualitäten sind lediglich von gewisser Bedeutung. Das Gebiet ist lediglich von gewisser Bedeutung für das Ortsbild. Die besonderen räumlichen Qualitäten liegen in den durchgrünter Zwischenbereichen.	I (40m)	W5, W6	Das Gebiet umfasst mehrere Hochhäuser	A Ausnutzungsreserven B Verdichtung Stadtachsen C Verdichtungsgebiet F Hitzeminderung G1 Akzentbildung G2 Akzentbildung H4 Stadtstruktur	Gewichtung 3 Es sind einige Entwicklungsinteressen gegeben, welche sowohl an den regionalen, wie auch an den kommunalen Richtplan geknüpft sind, die eine Entwicklung mit einem potenziellen Hochhaus bekräftigen. Mit A Ausnutzungsreserven, C Gebiet mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus, G2 Akzentuierung des Quartierzentrums (Kreuzung Albisriederstrasse, Letziggraben), der Zuteilung in den H4 Struktur-Typ «Urbane Wohnstadt», welcher auch punktuell grossmassstäbliche Baustrukturen mit Hochhäusern umfasst, sind vier gewichtige Entwicklungsinteressen gegeben.	Die mögliche Dichte und die Ausnutzungsreserven gemäss gültiger BZO sind sehr hoch. Das betroffene Gebiet liegt gemäss kommunalem Richtplan in einem Gebiet mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus. Die bauliche Zieldichte ist hoch bis sehr hoch und liegt bei einer Ausnutzungsnummer von 150–270% und über 250%. Es gibt bereits drei bestehende Hochhäuser. Siehe auch ISOS-Hinweis WD 18.2.1: «Hochhäuser am Letziggraben, städtebaulicher Akzent am Parkrand, zwei dreiflügelige, zwölfgeschossige Solitärbauten mit Flugdach, flankiert von Pavillons mit Gewerbe, 1952; erste Zürcher Wohnhochhäuser». Hochhäuser sind in diesem Gebiet geeignet, um die Entwicklungsziele umzusetzen. Unter genügender Berücksichtigung der vorhandenen Qualitäten im ISOS-Gebiet, inklusive der ortsbildprägenden Qualitäten der bestehenden Hochhäuser, kann eine Ergänzung mit zusätzlichen Hochhäusern geprüft werden. Bei der Beurteilung des ortsbaulichen Gewinns ist Rücksicht auf die Wirkung und ortsbildprägenden Qualitäten der bestehenden Hochhäuser zu nehmen.	
B	18.1	Kommunale Siedlung Heiligfeld I: viergeschossige Zeilenbauten und rechtwinklig angebaute eingeschossige Künstlerateliers, durch Erker und feingliedrige Eingangsbereiche rhythmisierte Fassaden, 1947/48, begrenzen begrünte Gartenhöfe	A	x	/	x	A	Gewichtung 3 Erhaltungsziel A: Das Erhalten der Substanz bedeutet, alle Bauten, Anlagenteile und Freiräume integral zu erhalten und bestehende Beeinträchtigungen zu beseitigen. Die Baugruppe ist lediglich von gewisser architekturhistorischen Qualität. Die Baugruppe ist von besonderer Bedeutung für das Ortsbildganze. Die besonderen räumlichen Qualitäten liegen in der architektonischen Ausgestaltung der Gebäude.	I (40m)	W5	Die ISOS-Baugruppe verfügt über keine Hochhäuser.	A Ausnutzungsreserven D Dichtekonzentration E1 Durchgrünung E2 Durchgrünung E3 Durchgrünung F Hitzeminderung H4 Stadtstruktur	Gewichtung 3 Es sind eine Vielzahl von Entwicklungsinteressen gegeben, welche sowohl an den regionalen, wie auch an den kommunalen Richtplan geknüpft sind, die eine Entwicklung mit einem potenziellen Hochhaus bekräftigen. Mit A Ausnutzungsreserven, D Dichtekonzentration, der Zuteilung in den Struktur-Typ H4 «Urbane Wohnstadt», welcher auch punktuell grossmassstäbliche Baustrukturen mit Hochhäusern umfasst, sind drei gewichtige Entwicklungsinteressen gegeben.	Es besteht ein Widerspruch zum Erhaltungsziel A (Substanzerhalt). Die mögliche Dichte und die Ausnutzungsreserven gemäss gültiger BZO sind hoch. Die bauliche Zieldichte ist hoch und liegt bei einer Ausnutzungsnummer von 150–270%. Die potenzielle Beeinträchtigung des ISOS Erhaltungsziels wird aufgrund der geringen Ausdehnung der Baugruppe als schwerwiegend eingeschätzt. Die Interessenabwägung fällt aufgrund den hohen Schutzinteressen des ISOS für den Ausschluss aus dem Hochhausgebiet aus.	

Wiedikon, Kreis 3

Schutzinteressen ISOS							Gewichtung ISOS		Planerische Grundlagen und Entwicklungsinteressen				Gewichtung Entwicklung		Interessenabwägung
Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	ISOS Schutzinteressen	Hochhausgebiet	Zonierung BZO 16	Bestehende Hochhäuser ja / nein	Interessen der Stadtentwicklung und Potenziale des Hochhauses (siehe Erläuterungsbericht S. 52–54)	Interessen der Stadtentwicklung und Potenziale des Hochhauses	Interessenabwägung und Massnahmen zur Schonung	
B	18.2	Gesamtanlage aus intakten Siedlungen und grosszügigem Freiraum: Hochhäuser am Letzigraben und Siedlung Heiligfeld III, locker angeordnet um parkartig gestaltete Grünanlage mit üppigem Baumbestand, mittig angeordneter Rasenfläche, Schlittelhügel und Kindergarten, 1950er-Jahre, erstellt statt Kiesgrube	AB	x	x	x	A	–	I (40m)	W6	Die ISOS-Baugruppe umfasst Hochhäuser	A Ausnutzungsreserven C Verdichtungsgebiet D Dichtekonzentration E1 Durchgrünung E2 Durchgrünung E3 Durchgrünung F Hitzeminderung G1 Akzentbildung H4 Stadtstruktur	–	Die mögliche Dichte und die Ausnutzungsreserven gemäss gültiger BZO sind hoch. Die bauliche Zieldichte ist hoch und liegt bei einer Ausnutzungsrate von 150–270%. Die Baugruppe umfasst zwei Hochhäuser. Unter genügender Berücksichtigung der vorhandenen Qualitäten in der ISOS-Baugruppe, inklusive der ortsbildprägenden Qualitäten der bestehenden Hochhäuser, kann eine Ergänzung mit zusätzlichen Hochhäusern geprüft werden. Bei der Beurteilung des ortsbaulichen Gewinns ist Rücksicht auf die Wirkung und ortsbildprägenden Qualitäten der bestehenden Hochhäuser zu nehmen.	
B	0.2	Siedlung Im Laubegg: mehrfach abgewinkelte Zeile von zwei-geschossigen Reiheneinfamilienhäusern im Heimatstil, einen dreieckigen, begrünten Hof fassend, 1920/21, eine der ersten Genossenschaftssiedlungen Zürichs; heute isoliert inmitten grösserer Baukomplexe	A	x	x	/	A	Gewichtung 3 Erhaltungsziel A: Das Erhalten der Substanz bedeutet, alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral zu erhalten und bestehende Beeinträchtigungen zu beseitigen. Das Baugruppe ist von besonderer architekturhistorischen und räumlichen Qualität. Das Gebiet ist von gewisser Bedeutung für das Ortsbildganze. Die besonderen räumlichen Qualitäten liegen in der abgewinkelten Zeile, welche einen Hof fassen. Die architekturhistorische Qualität besteht darin, dass die Siedlung eine der ersten Genossenschaftssiedlungen Zürichs ist. Die Siedlung ist im kommunalen Inventar der schützenswerter Gebäude enthalten.	I (40m)	W2	Die ISOS-Baugruppe verfügt über keine Hochhäuser.	E2 Durchgrünung H1 Stadtstruktur	Gewichtung 1 Es sind kaum Entwicklungsinteressen gegeben, welche sowohl an den regionalen, wie auch an den kommunalen Richtplan geknüpft sind, die eine Entwicklung mit einem potenziellen Hochhaus bekräftigen. Mit A Ausnutzungsreserven, D Dichtekonzentration, der Zuteilung in den H1 Struktur-Typ «Urbanes Kerngebiet», welcher auch Strukturen mit Hochhäuser umfasst, ist nur ein gewichtiges Entwicklungsinteresse gegeben.	Es besteht ein Widerspruch zum Erhaltungsziel A (Substanzerhalt). Die potenzielle Beeinträchtigung des ISOS Erhaltungsziels wird aufgrund der geringen Ausdehnung der Baugruppe als schwerwiegend eingeschätzt. Aufgrund fehlender zwingender Interessen für die Umsetzung der Entwicklungsziele mit einem Hochhaus, sowie der hohen Gewichtung der Schutzinteressen des ISOS wird das Gebiet aus dem Hochhausgebiet ausgeschlossen.	
B	0.5	Wohnbauten am Rand der Freizeitanlage Heuried: kurze, dreigeschossige Mehrfamilienhauszeilen mit Walm- oder Giebeldach, regelmässig hintereinander zwischen Grünraum und Schweighofstrasse aufgereiht, v. a. 1930/40er-Jahre, verschiedene Veränderungen; westlich der Strasse Genossenschaftssiedlung Schweigmatt, zwei- und dreigeschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser mit Satteldach, reizvoll in parkartiger Gartenlandschaft gruppiert, 1948	B	/	/	/	B	Gewichtung 2 Erhaltungsziel B: Das Erhalten der Struktur und die Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume sind zu bewahren und die für die Struktur wesentliche Elemente und Merkmale sind integral zu erhalten. Die architekturhistorischen Qualitäten sind lediglich von gewisser Bedeutung. Die Baugruppe ist lediglich von gewisser Bedeutung für das Ortsbild. Die Baugruppe hat gewisse räumliche Qualitäten, die in der regelmässigen Anordnung und der parkartigen Gartenlandschaft liegen. Das Erscheinungsbild des östliche Teils der Schweighofstrasse ist bereits relativ stark überformt.	I (40m)	W4	Die ISOS-Baugruppe verfügt über keine Hochhäuser.	A Ausnutzungsreserven D Dichtekonzentration E1 Durchgrünung E2 Durchgrünung E3 Durchgrünung F1 Hitzeminderung G1 Akzentbildung G2 Akzentbildung H4 Stadtstruktur	Gewichtung 3 Es sind eine Vielzahl an Entwicklungsinteressen gegeben, welche sowohl an den regionalen, wie auch an den kommunalen Richtplan geknüpft sind, die eine Entwicklung mit einem potenziellen Hochhaus bekräftigen. Mit A Ausnutzungsreserven, D Dichtekonzentration, G2 Akzentuierung des Nachbarschaftszentrums (Bereich Haltestelle S-Bahn Schweighof), der Zuteilung in den Struktur-Typ H4 «Urbane Wohnstadt», welcher auch punktuell grossmassstäbliche Baustrukturen mit Hochhäusern umfasst, sind drei gewichtige Entwicklungsinteressen gegeben.	Es besteht ein Widerspruch zum Erhaltungsziel B (Strukturerhalt). Unmittelbar angrenzend an das ISOS-Gebiet befinden sich bestehende Hochhäuser. Es bestehen grosse Entwicklungsinteressen gemäss Richtplanung in dieser Baugruppe. Die mögliche Dichte und die Ausnutzungsreserven gemäss gültiger BZO sind hoch. Hochhäuser sind insbesondere entlang der Stadtachse (Birmensdorferstrasse) und im Platzbereich des Nachbarschaftszentrums zum S-Bahngleis (Haltestelle Zürich Schweighof), städtebaulich geeignet, die Entwicklungsinteressen umzusetzen. Gleichzeitig besteht durch die punktuelle Konzentration der Dichte in einem Hochhaus die Möglichkeit, auch die Ziele des ISOS – mindestens teilweise – zu berücksichtigen. Die Interessenabwägung fällt zugunsten des Verbleibs im Hochhausgebiet aus. Bei der Beurteilung des ortsbaulichen Gewinns, ist der regelmässigen Anordnung der Bauten und einem Beibehalt des parkartigen Grünraums eine hohe Gewichtung beizumessen.	

Aussersihl, Kreis 4



Aussersihl, Kreis 4

Der ISOS-Beschrieb des Quartiers in Bezug auf Hochhäuser

Neben den Blockrandstrukturen wird das Quartier Aussersihl ausserhalb des Gleisbogens geprägt von Wohnkolonien der Zwischenkriegszeit und Hochhäusern der Hochkonjunktur, als vertikale Akzente. Herausragend sind das Lochergut sowie die Wohnsiedlung Hard mit den vier Punkthochhäusern, welche die Stadtsilhouette bis weit ins Limmattal hinaus prägen. Entlang der Badenerstrasse werden die markanten Bauten von Autofirmen erwähnt. Ein solches Hochhaus befindet sich beispielweise in der Nähe des Albisriederplatzes.

Die Ziele der Stadtentwicklung für das Quartier

Aussersihl ist in den Richtplänen als kantonales und regionales Zentrum bezeichnet. Im regionalen Richtplan wird das Ziel für Zentrumsgebiete formuliert: «Das Potenzial der Zentrumsgebiete für zusätzliche bauliche Verdichtung – aufgrund ihrer zentralen Lage im Grossraum und in der Gesamtstadt, ihrer hervorragenden Erschliessungsqualität und Eignung für leitungsgebundene Wärmeversorgung – wird genutzt. An geeigneten Standorten erfolgt die bauliche Verdichtung durch Hochhäuser». (Regionaler Richtplan, Kapitel 2.2 Zentrumsgebiete und Quartierzentren)

Im kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen (SLÖBA) sind Teile des Quartiers als Verdichtungsgebiet über die BZO 2016 bezeichnet. Die Zieldichte ist sehr hoch, die Nutzung soll gemischt sein. Die Stadtstrukturtypen umfassen das «heterogene Gebiet» und das «urbane Kerngebiet». Für diese Stadtstrukturtypen sieht der kommunale Richtplan auch grossmassstäbliche Baustrukturen mit Hochhäusern vor. (SLÖBA, Kapitel 3.1.2 Ziele)

Einträge zu geplanten Freiräumen im kommunalen Richtplan, beispielsweise auf dem Schlachthofareal, zeigen, dass neben der baulichen Entwicklung auch zusätzliche Freiräume im Quartier geschaffen werden sollen.

Die grösste bauliche Entwicklung in Aussersihl hat in der «Europaallee» stattgefunden. Hier ist ein dichtes neues Stadtquartier mit bis zu 60 m hohen Hochhausbauten entstanden.

Auch stadtklimatische Ziele haben in Aussersihl einen hohen Stellenwert. Gemäss kommunalem Richtplan ist Aussersihl Teil des Massnahmegebiets 1. Dies bedeutet, dass die bioklimatische Situation sowohl tags- wie nachtsüber zu verbessern ist.

Die Bedeutung des Hochhauses für die Umsetzung der Ziele der Stadtentwicklung

In den Gebieten westlich der Hardstrasse, dem Korridor entlang der Badenerstrasse sowie dem Streifen zwischen Hohlstrasse und Gleisfeld sind Hochhäuser mit grossräumiger Ausstrahlung prägend. Sie befinden sich mehrheitlich ausserhalb der vom Blockrand geprägten Quartiererhaltungszonen. Mit der Zuordnung dieser Gebiete ins Hochhausgebiet, soll auch zukünftig eine Umsetzung der Entwicklungsziele mit der Typologie des Hochhauses möglich sein.

Ein Grossteil des Stadtbildteils Aussersihl ist bereits in einem ersten Abwägungsdurchgang ausgeschlossen worden (vgl. Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV Kapitel «Herleitung der Hochhausgebiete»). Ausgeschlossen aus dem Hochhausgebiet sind die Blockrandquartiere der Quartiererhaltungszonen. Bis auf die wenigen bestehenden Hochhäuser an speziellen Lagen, widersprechen Hochhäuser grundsätzlich den Erhaltungszielen des ISOS. Diese Gebiete sind im ISOS mehrheitlich dem Erhaltungsziel A (Substanzerhalt) oder B (Strukturerhalt) zugeordnet.

Aussersihl, Kreis 4

Schutzinteressen ISOS						Gewichtung ISOS		Planerische Grundlagen und Entwicklungsinteressen				Gewichtung Entwicklung		Interessenabwägung
Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	ISOS Schutzinteressen	Hochhausgebiet	Zonierung BZO 16	Bestehende Hochhäuser ja / nein	Interessen der Stadtentwicklung und Potenziale des Hochhauses (siehe Erläuterungsbericht S. 52–54)	Interessen der Stadtentwicklung und Potenziale des Hochhauses	Interessenabwägung und Massnahmen zur Schonung
G	6	Hard, Quartierbereich zwischen Seebahneinschnitt und Hardau: geschlossene Bebauungsstruktur geprägt durch die in der Diagonale verlaufende Sihlfeldstrasse, dem ehem. sogenannten Schrägweg; die meisten Strassen mit Alleen; grosszügige, einheitliche Hofrand- bebauungen wie Erismann- und Bullingerhof; Kindergärten und Spielwiesen in den Höfen, 1920/30er-Jahre; mehrheitlich erstellt durch die Stadt und Baugenossenschaften, eindruckliche Beispiele für die städt. Massnahmen gegen die Wohnungsnot der Zwischenkriegsjahre	AB	x	x	x	A	Gewichtung 3 Erhaltungsziel A: Das Erhalten der Substanz bedeutet, alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral zu erhalten und bestehende Beeinträchtigungen zu beseitigen. Das Gebiet ist von besonderer architekturhistorischen und räumlichen Qualität. Das Gebiet ist von besonderer Bedeutung für das Ortsbildganze. Die besonderen räumlichen Qualitäten liegen in den einheitlichen Hofrandbebauungen mit grosszügigen durchgrünten Höfen und den einheitlichen Strassenräumen.	II (60m)	W5	Es befindet sich nur ein sehr kleiner Teil des ISOS-Gebiets im Hochhausgebiet. Das ISOS-Gebiet verfügt über keine Hochhäuser.	A Ausnutzungsreserven B Verdichtung Stadtachsen C Verdichtungsgebiet F1 Hitzeminderung G1 Akzentbildung H1 Stadtstruktur	Gewichtung 3 Es sind eine Vielzahl Entwicklungsinteressen gegeben, welche sowohl an den regionalen, wie auch an den kommunalen Richtplan geknüpft sind, die eine Entwicklung mit einem potenziellen Hochhaus bekräftigen. Mit A Ausnutzungsreserven, C Gebiet mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus, der Zuteilung in den Struktur-Typ H1 «Urbanes Kerngebiet», welcher auch Strukturen mit Hochhäuser umfasst, sind drei gewichtige Entwicklungsinteressen gegeben.	Es besteht ein Widerspruch zum Erhaltungsziel A (Substanzerhalt). Es befindet sich jedoch nur eine einzelne Gebäudezeile an der Hard-/Bullingerstrasse in diesem grossräumigen betroffenen ISOS-Perimeter. In der städtischen Lesart wird diese Gebäudezeile dem westlich angrenzenden Gebiet (G9) zugeordnet. Dies bildet sich auch im Richtplan (Grenze der Stadtstrukturtypen) sowie in der BZO (Grenze der Quartiererhaltungszone) ab. Die mögliche Dichte und die Ausnutzungsreserven gemäss gültiger BZO sind sehr hoch. Es bestehen für die betroffene Zeile grosse Entwicklungsinteressen gemäss Richtplanung. Das betroffene Gebiet liegt gemäss kommunalem Richtplan in einem Gebiet mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus. Die bauliche Zieldichte liegt ist sehr hoch und liegt bei einer Ausnutzungsrate von über 250%. Im kommunalen Richtplan wurde bereits eine Interessenabwägung mit den Zielen des ISOS zugunsten der Verdichtung durchgeführt, an welche angeknüpft werden kann. Hochhäuser können städtebaulich an dieser Kreuzungssituation geeignet sein, um die Entwicklungsziele umzusetzen. Die Interessenabwägung fällt zugunsten des Verbleibs im Hochhausgebiet aus. Bei der Beurteilung des ortsbaulichen Gewinns, ist der städtebaulichen Wirkung im einheitlich gefassten Strassenraum, eine hohe Gewichtung beizumessen.
G	8	Teil der Badenerstrasse um Albrisriederplatz: mehrheitlich geschlossene, fünfgeschossige Gebäudezeilen, Geschäfts- und Wohnhäuser unterschiedlicher Ausgestaltung, ab E. 19./1. V. 20. Jh.; Quartierzentrum mit Läden und Restaurants am Schnittpunkt zweier Stadtteile	C	x	/	x	C	–	I (40m) II (60m)	QI, W6	Das Gebiet umfasst mehrere Hochhäuser	A Ausnutzungsreserven B Verdichtung Stadtachsen C Verdichtungsgebiet F1 Hitzeminderung G1 Akzentbildung G2 Akzentbildung H1 Stadtstruktur	–	Es gibt bereits bestehende Hochhäuser. Siehe auch ISOS-Hinweis AS 8.0.1. «Franz-Haus, zehngeschossiges Bürogebäude mit Metallfassade über zweigeschossigem, verglastem Sockel, 1962, markanter städtebaulicher Kontrast zur Blockrandbebauung» und ISOS-Hinweis AS 8.0.5: «Ehem. Citroën-Garage, qualitätsvoller Garagenbau mit prägnantem Rampenturm, 1951; gehört zur Abfolge von Autohäusern an der Badenerstrasse». Unter genügender Berücksichtigung der vorhandenen Qualitäten im ISOS-Gebiet, inklusive der ortsbildprägenden Qualitäten der bestehenden Hochhäuser, kann eine Ergänzung mit zusätzlichen Hochhäuser geprüft werden. Bei der Beurteilung des ortsbaulichen Gewinns ist Rücksicht auf die Wirkung und ortsbildprägenden Qualitäten der bestehenden Hochhäuser und die Wirkung auf den Strassenraum zu nehmen.
G	9	Hardau: Grosssiedlung, charakterisiert durch vier Wohntürme von 72 bis 92 m Höhe zwischen vier- bis sechsgeschossigen Flachdachbauten, verbunden durch eingeschossigen Trakt mit Gemeinschaftsräumen; Komplex von Wohnungen, Altersheim und -siedlung sowie Schulbauten beidseits der teilweise überdachten Bullingerstrasse mit zeittypischer Umgebungsgestaltung, ab 1960er-Jahre	AC	x	/	x	C	–	II (60m)	W5	Das Gebiet umfasst mehrere Hochhäuser	A Ausnutzungsreserven B Verdichtung Stadtachsen C Verdichtungsgebiet F1 Hitzeminderung G1 Akzentbildung H1 Stadtstruktur	–	Die bestehenden Hochhäuser charakterisieren das Gebiet. Unter genügender Berücksichtigung der vorhandenen Qualitäten im ISOS-Gebiet, inklusive der ortsbildprägenden Qualitäten der bestehenden Hochhäuser, kann eine Ergänzung mit zusätzlichen Hochhäuser geprüft werden. Bei der Beurteilung des ortsbaulichen Gewinns ist Rücksicht auf die Wirkung und ortsbildprägenden Qualitäten der bestehenden Hochhäuser zu nehmen.
B	0.3	Schlachthofareal: grosse Fabrikanlage, weitgehend einheitlich in gelbem Sichtbackstein mit roten Zierelementen; überragender Hauptbau, beidseits davon Industrieflachdachbauten wie Schlachthallen, Stallungen und Remisengebäude; repräsentative Eingangspartie und Vorplatz mit Bäumen und Brunnen vor der Südostfassade der vierteiligen Anlage, 1903–09; Um- und Neubauten, 2. H. 20. Jh.; erste industrielle Grossschlachthanlage der Schweiz	AC	/	x	/	C	Gewichtung 1 Erhaltungsziel C: Das Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten ist zu bewahren, die für den Charakter wesentlichen Elemente sind integral zu erhalten. Die Baugruppe ist von besonderer architekturhistorischen Qualität aufgrund ihrer einheitlichen Erscheinung aus Sichtbackstein. Die Baugruppe ist lediglich von gewisser räumlichen Qualität. Die Baugruppe ist lediglich von gewisser Bedeutung für das Ortsbildganze.	II (60m)	IG I	Die ISOS-Baugruppe verfügt über keine Hochhäuser.	A Ausnutzungsreserven F1 Hitzeminderung G1 Akzentbildung G2 Akzentbildung H1 Stadtstruktur	Gewichtung 2 Es sind einige Entwicklungsinteressen gegeben, welche sowohl an den regionalen, wie auch an den kommunalen Richtplan geknüpft sind, die eine Entwicklung mit einem potenziellen Hochhaus bekräftigen. Mit A Ausnutzungsreserven, G2 Akzentuierung des Quartierszentrums, der Zuteilung in den Struktur-Typ H1 «Urbanes Kerngebiet», welcher auch Strukturen mit Hochhäuser umfasst, sind drei gewichtige Entwicklungsinteressen gegeben.	Es besteht ein Widerspruch zum Erhaltungsziel C (Charaktererhalt). Die mögliche Dichte und die Ausnutzungsreserven gemäss gültiger BZO sind hoch. Es bestehen für die betroffene Zeile grosse Entwicklungsinteressen gemäss Richtplanung. Die bauliche Zieldichte ist sehr hoch und liegt bei einer Ausnutzungsrate von über 250%. 2023 ist im Baukollegium Zürich und in einem qualifizierten Wettbewerbsverfahren mit Einsitz des Amt für Städtebaus der ortsbauliche Gewinn eines Hochhauses bis 60 m bestätigt worden. Hochhäuser sind insbesondere entlang der Stadtachsen (Baslerstrasse, Herdernstrasse, Hohlstrasse) und im Kreuzungsbereich des Quartierzentrums Baslerstrasse/ Herdernstrasse, städtebaulich geeignet, die Entwicklungsinteressen umzusetzen. Gleichzeitig kann die inventarisierte Fabrikanlage des Schlachthofs erhalten werden. Das Schlachthofareal ist im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung aufgeführt. Durch den damit einhergehenden Prozess kann eine hohe Qualitätssicherung auch des Ortsbildschutzes garantiert werden. Die Interessenabwägung fällt zugunsten des Verbleibs im Hochhausgebiet aus. Bei der Beurteilung des ortsbaulichen Gewinns, ist einer gelungenen Integration in den Bestand eine hohe Gewichtung beizumessen.

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

Hochbaudepartement