



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 8. Februar 2023

GR Nr. 2023/64

Amt für Städtebau, Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Ergänzungsplan- Änderung Kernzone City, «Schützengasse 4 / Waisenhausstrasse 5», Zürich-City, Kreis 1

1. Zweck der Vorlage und Geltungsbereich der BZO-Teilrevision

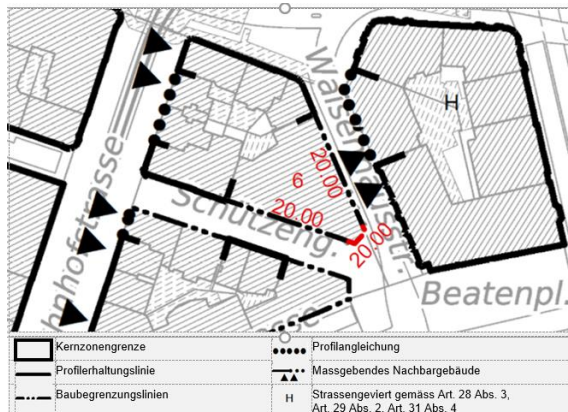
Die vorliegende Teilrevision der Bau- und Zonenordnung «Schützengasse 4 / Waisenhausstrasse 5» hat zum Ziel auf dem Grundstück Kat.-Nr. AA1782 an der Ecke Schützengasse / Waisenhausstrasse beim Beatenplatz in der Kernzone City eine ortsspezifische Überbauung zu ermöglichen, die sich in die bestehende Blockrandstruktur einfügt und der Ecksituation am Beatenplatz gerecht wird. Mit den geplanten Änderungen der Festlegungen im Ergänzungsplan «Kernzone City» werden die Voraussetzungen für ein Vorhaben geschaffen, das die erhöhten Einordnungsanforderungen der Kernzone erfüllt.

2. Ausgangslage

Das Grundstück an der Ecke Schützengasse / Waisenhausstrasse beim Beatenplatz ist gemäss geltender Bau- und Zonenordnung der Kernzone City zugeordnet. Die Bestimmungen der Kernzone verlangen unter anderem eine gute Einordnung. Zudem befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft kommunale Inventar- und Schutzobjekte, die eine besondere Rücksichtnahme erfordern. Die Festlegungen im massgeblichen Ergänzungsplan «Kernzone City, Kreis 1» orientieren sich am Gebäudebestand; auf der betroffenen Parzelle am bestehenden Gebäude aus den 1970er-Jahren, im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung der Schweiz ISOS beschrieben als «*Geschäftshaus, mit vertikal gestuften Fassaden, E. 20. Jh., in der Fassadenabwicklung aus der Struktur ausbrechender Eckbau*».

Ausgehend von feuerpolizeilichen Auflagen führte die Eigentümerin des Grundstücks Kat.-Nr. AA1782 im Jahr 2017 eine Machbarkeitsstudie mit verschiedenen Szenarien durch, von der Sanierung des Gebäudes bis zum vollständigen Neubau. Gemäss Rückmeldung des Baukollegiums vom September 2018 soll eine Schliessung des Blockrands für das Grundstück Kat.-Nr. AA1782 angestrebt werden. Mit der Angleichung der Traufhöhen an die Nachbargebäude und einer Akzentuierung zum Beatenplatz soll die vormalige städtebauliche Situation in Anlehnung an den Vorgängerbau, das Hotel «Stadthof», das um 1880 erbaut und 1976 durch das heutige Gebäude ersetzt wurde, wiederhergestellt werden. Gemäss der Beurteilung des Baukollegiums wird damit ein sinnvoller Beitrag zur Stadtreparatur geleistet. Aufgrund der Bedeutung des Orts und der Anforderungen an eine massgeschneiderte Lösung wurde durch das Baukollegium die Durchführung eines Konkurrenzverfahrens empfohlen, um ein möglichst präzises Referenzprojekt zu evaluieren. Das weiterbearbeitete Siegerprojekt des Konkurrenzverfahrens dient der vorliegenden BZO-Teilrevision als Referenzprojekt.

3. Inhalt der BZO-Teilrevision: Änderung Ergänzungsplan Kernzone City



Ausschnitt Ergänzungsplan Kernzone City mit Änderungen in rot

Das Grundstück Kat.-Nr. AA1782 wird mit dieser Teilrevision von einer 5-geschossigen in eine 6-geschossige Kernzone zugeteilt, die maximale Gebäudehöhe wird von 16,5 m neu auf 20 m festgelegt sowie die Baubegrenzungslinie gemäss der arrondierten Grundstücksgrenze angepasst.

Um die erwünschte Eckausbildung gegenüber dem Beatenplatz zu ermöglichen, wird eine Grundstücksfläche von 0,91 m² zwischen der Grundeigentümerin und der Stadt Zürich (Tiefbauamt) abgetauscht. Dieser Landabtauschvertrag wurde am 10. Januar 2023 öffentlich beurkundet. Zusätzlich wird die Baulinie in einem separaten, parallelen Verfahren angepasst. Die Verfahren von Baulinienanpassung und Zonenplanänderung sind so koordiniert, dass die erforderlichen Verfahrensschritte gleichzeitig erfolgen.

4. Ausgleich planungsbedingter Vorteile

Die Planungsmassnahme zur Änderung des Ergänzungsplans Kernzone City «Schützengasse 4 / Waisenhausstrasse 5» stellt eine abgabepflichtige Aufzoning nach § 19 Abs. 1 MAG dar. Mit einer individuellen Schätzung (Mehrwertermittlung städtische Schätzungskommission vom 2. März 2022, Schätzungsprotokoll GV-Nr. 53/2021) wurde der Mehrwert ermittelt. Die Mehrwertabgabe wird zusammen mit der maximalen Ausnützung in einem städtebaulichen Vertrag (unterschrieben am 11./17. Januar 2023) geregelt. Die vertraglich vereinbarte Ausgleichsleistung beträgt Fr. 1 418 000.–.

5. Öffentliches Mitwirkungsverfahren

Die Änderung des Ergänzungsplans Kernzone City «Schützengasse 4 / Waisenhausstrasse 5» wurde gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG, LS 700.1) vom 11. Mai 2022 bis und mit 12. Juli 2022 öffentlich aufgelegt. Während der Dauer der Auflage wurden keine Einwendungen eingereicht.

6. Vorprüfung durch die kantonalen Behörden

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf der Änderung des Ergänzungsplans Kernzone City «Schützengasse 4 / Waisenhausstrasse 5» dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht.



3/4

Der Vorprüfungsbericht begrüsst die städtebauliche Aufwertung des Orts, die nachvollziehbar vermittelt sei. Die Interessensabwägung sei nachvollziehbar und vollständig aufgeführt. Die Genehmigung der Vorlage wird ohne Auflagen in Aussicht gestellt.

7. Regulierungsfolgenabschätzung

Gemäss Verordnung über die Verbesserung der Rahmenbedingungen für KMU (AS 930.100) soll bei städtischen Erlassen auf die Verträglichkeit für KMU geachtet werden. Die Regulierungsfolgenabschätzung im Hinblick auf KMU ergibt Folgendes:

Die vorliegende BZO-Teilrevision löst zulasten der KMU weder neue Handlungspflichten noch Tätigkeiten mit administrativem oder finanziellem Mehraufwand aus. Es werden weder zusätzliche Prozessregulierungen geschaffen, noch werden solche reduziert.

8. Schlussbemerkungen und Interessensabwägung

Gesamthaft kann festgehalten werden, dass die vorliegende Änderung des Ergänzungsplans Kernzone City «Schützengasse 4 / Waisenhausstrasse 5» mit dem Planungs- und Baugesetz sowie mit den Festlegungen des kantonalen, regionalen und kommunalen Richtplans übereinstimmt. Die vorliegende BZO-Teilrevision, die zu einer punktuellen Ausnutzungserhöhung führt, steht im Einklang mit der übergeordneten Richtplanung, die eine Verdichtung an besonders gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Standorten fordert.

Kernzonen umfassen schutzwürdige Ortsbilder, mit dem Zweck den Gebietscharakter zu wahren durch Pflege der bestehenden Bau- und Grünsubstanz und deren eingepasste Ergänzung durch Bauten und Anlagen. Die Bestimmungen verlangen unter anderem eine gute Einordnung. Dies wird mit der vorliegenden BZO-Teilrevision, die sich an das Referenzprojekt und das ehemalige Hotel «Stadthof» anlehnt, ermöglicht. Mit dem Schliessen des Blockrands und der Kopfausbildung gegenüber dem Beatenplatz erfolgt ein sinnvoller Beitrag zur Stadtreparatur. Damit wird auch dem öffentlichen Interesse des Ortsbildschutzes gemäss ISOS entsprochen.

Die mit dieser Planung verbundenen, verschiedenen Interessen wurden sorgfältig ermittelt und gegeneinander abgewogen. Mit der vorliegenden Änderung des Ergänzungsplans Kernzone City «Schützengasse 4 / Waisenhausstrasse 5» wird den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere dem ISOS Rechnung getragen.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Der Ergänzungsplan Kernzone City Mst. 1:2500 wird im Bereich «Schützengasse 4 / Waisenhausstrasse 5», gemäss Beilage 1 geändert.**
- 2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an der Festsetzung in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sich diese als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind im Städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich sowie in der Amtlichen Sammlung zu veröffentlichen.**
- 3. Der Stadtrat setzt die Änderung nach Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.**



4/4

Unter Ausschluss des Referendums:

- 4. Vom Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV gemäss Beilage 2 wird Kenntnis genommen.**

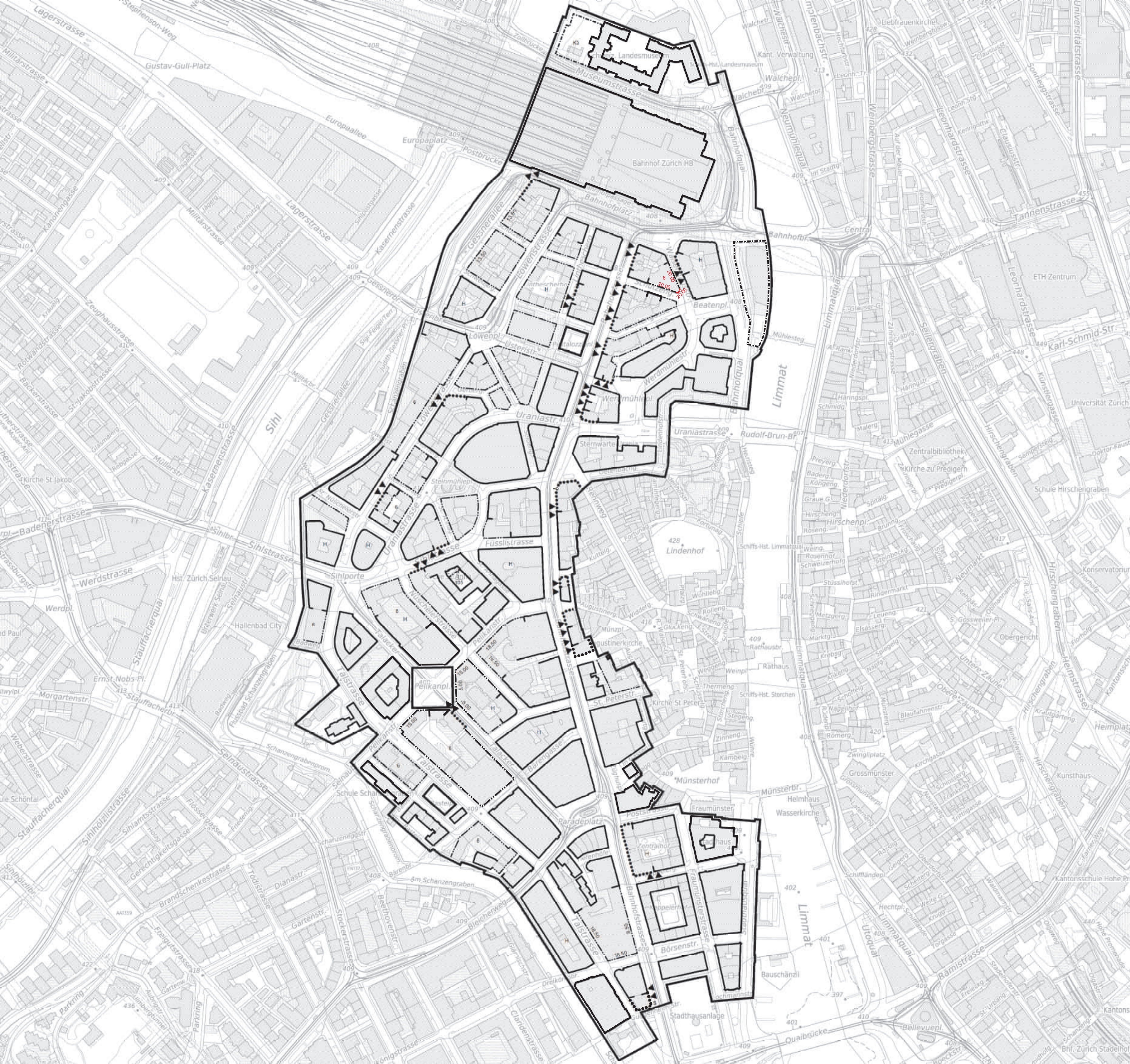
Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Die Stadtschreiberin
Dr. Claudia Cuche-Curti

Teilrevision Bau- und Zonenordnung Ergänzungsplan Kernzone City, Kreis 1



Änderung Schützengasse 4 / Waisenhausstrasse 5, Zürich-City, Kreis 1, Kanton Zürich

Vom Gemeinderat festgesetzt mit GRB Nr. vom

Im Namen des Gemeinderats
die Präsidentin/der Präsident:

die Sekretarin/der Sekretär:

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. vom

für die Baudirektion

In Kraft gesetzt mit STRB Nr. vom auf den



Stadt Zürich / Amt für Städtebau / Lindenhofstrasse 19 / Postfach / 8021 Zürich
Tel. 044 412 11 11 / www.stadt-zuerich.ch/hochbau / Erstellungsdatum: 19.01.2023 / afsms

Legende

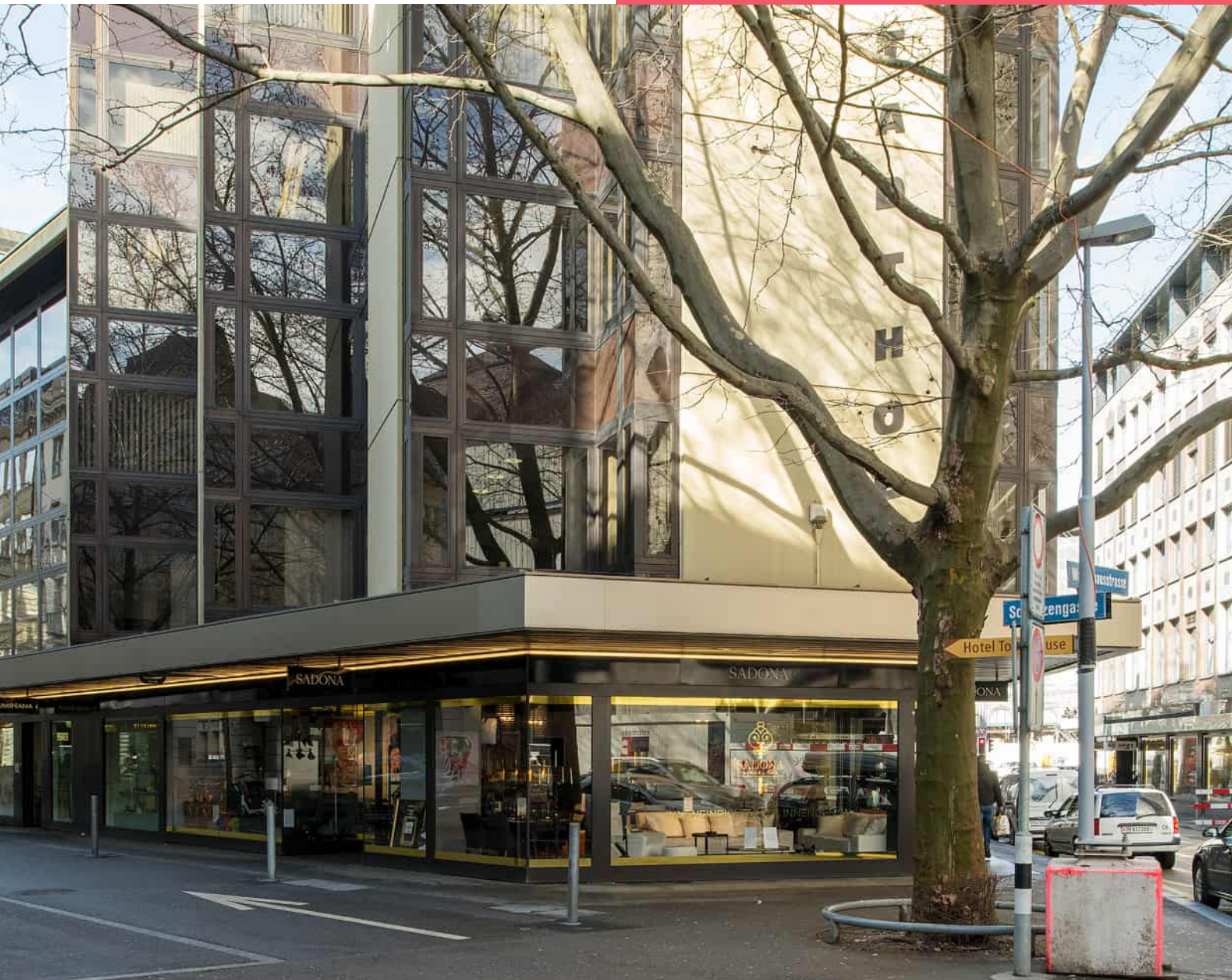
- Kernzonen-grenze
- Baubereich
- Gewünschte Lage Neubauten
- Abgrenzung Teilbereich I-III
- Profilerhaltungslinie
- Profilingleichung
- Baubegrenzungslinie
- Zulässige Gebäudehöhe
- Arkadenlinie
- Massgebendes Nachbargebäude
- Erhöhte Geschoszahl

Bau- und Zusatzvorschriften

- K2b-K5 Baubereich, Art.30 Abs.2
- $\frac{3}{100}$ Geschoszahl / Gebäudegrundfläche
- H Strassengeviert gemäss Art.28 Abs.3, Art. 29 Abs.2 und Art.31 Abs.4
- D Buchstabe verweist auf gebietsbezogene Zusatzvorschriften

Beantragte Festlegungen

- Änderung



Teilrevision Bau- und Zonenordnung

**Ergänzungsplan «Schützengasse 4 /
Waisenhausstrasse 5», Kernzone City,
Zürich-City, Kreis 1, Kanton Zürich**

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

Herausgeberin:
Amt für Städtebau (AfS)
Arealentwicklung & Immobilienökonomie

Beteiligte Ämter der Stadt Zürich:
Amt für Städtebau
Rechtsdienst Hochbaudepartement

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

stadt-zuerich.ch/hochbau

Inhalt

1	Ziele und Inhalte des Erläuterungsberichts	3
2	Ausgangslage	4
2.1	Anlass	4
2.2	Ziele der BZO-Teilrevision	5
2.3	Situation	5
2.4	Bau- und Zonenordnung	6
2.5	Planungsgeschichte	7
3	Gegenstand der BZO-Teilrevision	11
3.1	Änderung des Ergänzungsplans Kernzone City	11
4	Übergeordnete Grundlagen und Rahmenbedingungen	13
4.1	Kantonale Richtplanung	13
4.2	Regionaler Richtplan	14
4.3	Kommunaler Richtplan	16
4.4	Weitere übergeordnete Gesetze und Grundlagen	17
5	Sachthemen / Auswirkungen	19
5.1	Bauzonenkapazität	19
5.2	Ausgleich planungsbedingter Vorteile	19
5.3	Ortsbild-, Denkmal-, Natur- und Landschaftsschutz	20
5.4	Verkehr und Erschliessung	23
5.5	Freiraumversorgung	23
5.6	Öffentliche Infrastruktur	23
5.7	Naturgefahren	23
5.8	Umwelt	24
6	Interessensabwägung	28
7	Verfahren	29
7.1	Öffentliche Auflage	29
7.2	Kantonale Vorprüfung	29
7.3	Überarbeitung	29
7.4	Festsetzung Gemeinderat	29
7.5	Weiteres Verfahren	29

1 Ziele und Inhalte des Erläuterungsberichts

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

Gemäss Art. 47 RPV hat die Behörde, welche Nutzungspläne erlässt, der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht zu erstatten. Darin ist auszuführen, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Anregungen aus der Bevölkerung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes und den Richtplan berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen (Art. 47 Abs. 1 RPV).

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

2 Ausgangslage

2.1 Anlass

Das Grundstück Kat.-Nr. AA1782 ist gemäss geltender Bau- und Zonenordnung der Kernzone City zugeordnet. Die Bestimmungen der Kernzone verlangen unter anderem eine gute Einordnung. Zudem befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft kommunale Inventar- und Schutzobjekte, welche eine besondere Rücksichtnahme erfordern. Die Festlegungen im massgeblichen Ergänzungsplan «Kernzone City, Kreis 1» orientieren sich am Gebäudebestand; auf der betroffenen Parzelle am bestehenden Gebäude aus den 70er Jahren.

Ausgehend von feuerpolizeilichen Auflagen führte die Eigentümerin im Jahr 2017 eine Machbarkeitsstudie mit verschiedenen Szenarien, von der Sanierung des Gebäudes bis zum vollständigen Neubau durch. Gemäss Rückmeldung des Baukollegiums vom September 2018 soll eine Schliessung des Blockrandes für das Grundstück Kat.-Nr. AA1782 angestrebt werden. Mit der Angleichung der Traufhöhen an die Nachbargebäude und einer Akzentuierung zum Beatenplatz soll die vormalige städtebauliche Situation – vor dem heutigen Gebäude aus den 70er Jahren – wiederhergestellt werden. Gemäss der Beurteilung des Baukollegiums wird damit ein sinnvoller Beitrag zur Stadtreparatur geleistet. Diese Empfehlung und Beurteilung wird vom Amt für Städtebau geteilt.

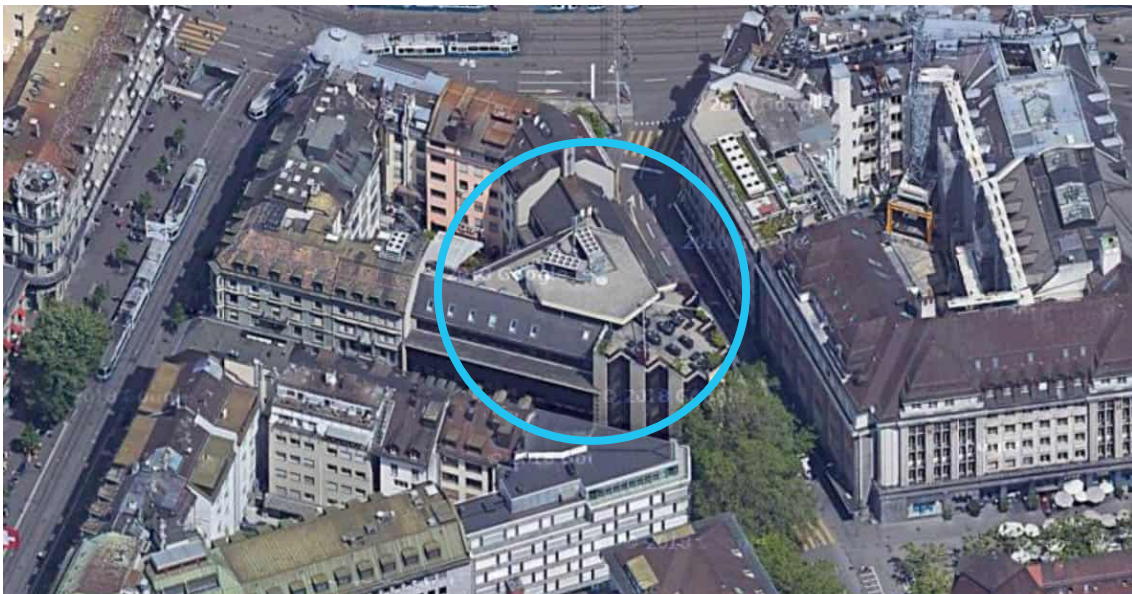


Abbildung 1: Luftbildaufnahme (Quelle: Google)

2.2 Ziele der BZO-Teilrevision

Die vorliegende BZO-Teilrevision «Schützengasse 4 / Waisenhausstrasse 5» hat zum Ziel, eine ortsspezifische Überbauung zu ermöglichen, welche sich in die bestehende Blockrandstruktur einfügt und der Ecksituation am Beatenplatz gerecht wird. Mit den geplanten Änderungen der Festlegungen im Ergänzungsplan «Kernzone City» sollen die Voraussetzungen für ein Vorhaben geschaffen werden, welches die erhöhten Einordnungsanforderungen der Kernzone erfüllt.

2.3 Situation

Auf dem Grundstück Kat.-Nr. AA1782 mit einer Fläche von 1109m² steht der Gebäudekomplex mit der Adresse Schützengasse 4 / Waisenhausstrasse 5. Das bestehende Geschäftshaus wurde 1976 nach Plänen von Werner Stücheli errichtet und ersetzte das um 1880 an dieser Stelle erbaute Hotel «Stadthof». Das Gebäude ist nicht im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte der Stadt Zürich aufgeführt.

Aktuell bietet die Liegenschaft im Erd- und in den Untergeschossen Verkaufs- bzw. Lagerflächen und eine mit Autolift erschlossene Einstellhalle auf zwei Geschossen. Die oberen Geschosse sind an zahlreiche Kleinunternehmen zur Büronutzung vermietet.

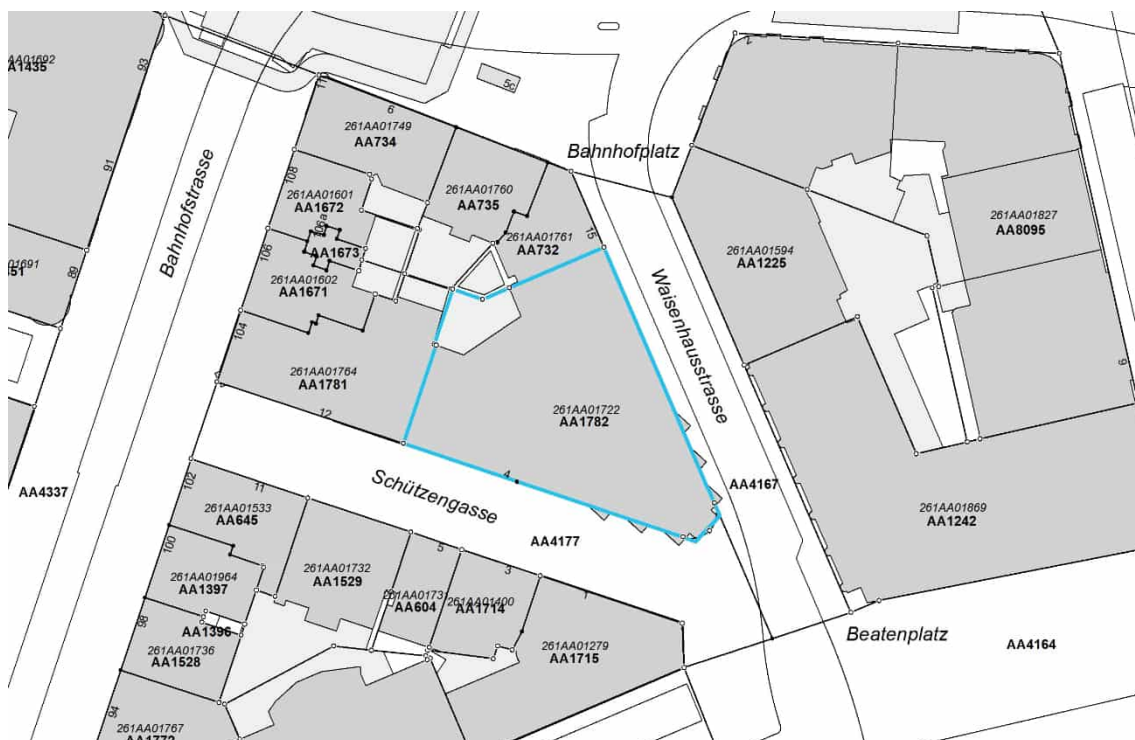


Abbildung 2: Situation Katasterplan mit Geltungsbereich, Parzelle Kat.-Nr. AA1782 blau dargestellt.

2.4 Bau- und Zonenordnung

2.4.1 Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung

Die Parzelle liegt gemäss rechtskräftiger BZO in der Kernzone. Sie ist der Lärm-Empfindlichkeitsstufe III zugewiesen und der Wohnanteil beträgt 0%. Kernzonen umfassen schutzwürdige Ortsbilder, die in ihrer Eigenschaft erhalten oder erweitert werden sollen. Um dieses Ziel zu erreichen, enthält die BZO verschiedene Instrumente, die eine differenzierte und grundstücksspezifische Regelung der Überbauung ermöglichen.



Abbildung 3: Rechtskräftiger Zonenplan

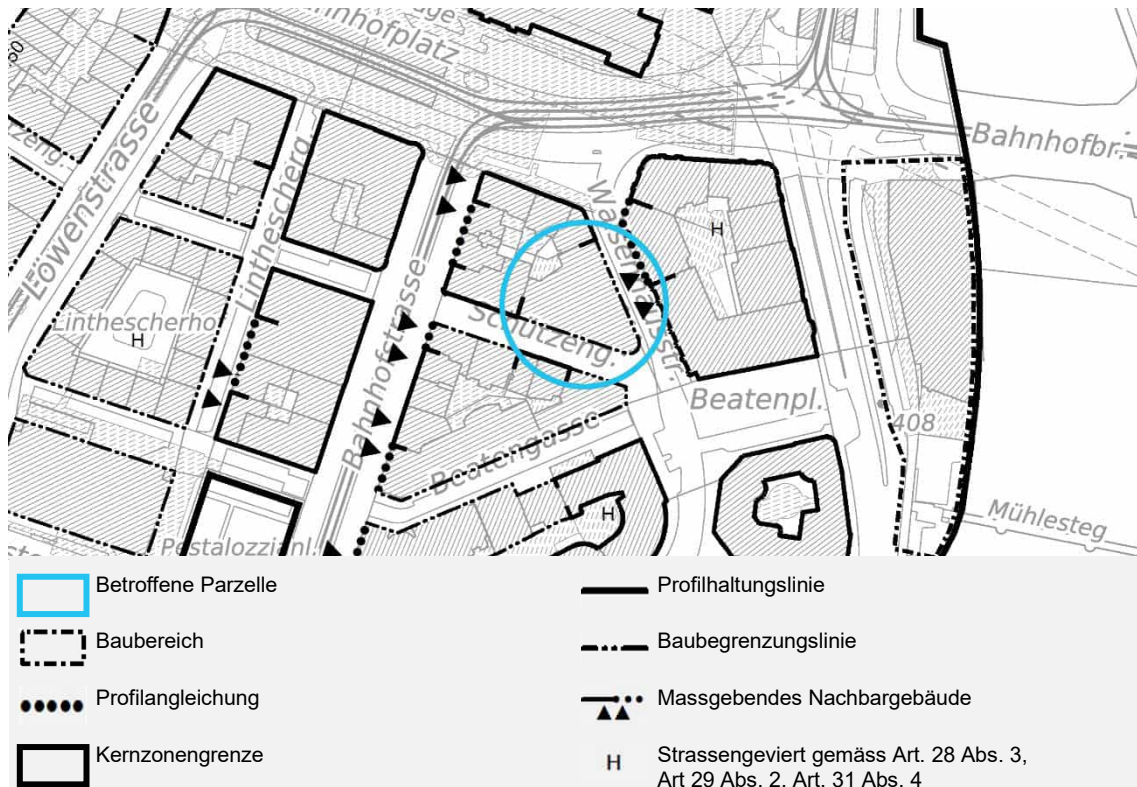


Abbildung 4: Ausschnitt Ergänzungsplan Kernzone City, Kreis 1

Die besagte Parzelle ist im «Ergänzungsplan Kernzone City, Kreis 1» aufgeführt und mit einer Baubegrenzungslinie belegt (Art. 2 Abs. 2 lit. a. und b. BZO). Hauptgebäude sind auf die Baubegrenzungslinie zu stellen (Art. 31 Abs. 3 BZO). Erlaubt sind 5 Vollgeschosse und eine Gebäudehöhe von maximal 16.5 m (Art. 31 Abs. 1 und Art. 32 BZO). Diese Höhe wird aber durch den Baulinienabstand auf rund 13.30 m reduziert.

Die rechtskräftige BZO sieht für alle Parzellen des Blocks, mit Ausnahme dieses Grundstücks (Kat.-Nr. AA1782), eine Profilerhaltung resp. eine Profilangleichung vor. Die bestehenden Nachbargebäude weisen Fassadenhöhen um 18m auf. Die Angleichung der Traufhöhen an die Nachbargebäude ist mit der rechtskräftigen BZO nicht möglich.

2.5 Planungsgeschichte

2.5.1 Anlass

Das bestehende Geschäfts- und Bürohaus weist einen Sanierungs- bzw. Erneuerungsbedarf auf. Insbesondere entspricht das Gebäude nicht mehr den Anforderungen des Brandschutzes. Für die weitere Nutzung wurde von einem zusätzlichen Treppenhause ausgegangen, aber auch die Konzeption der Lüftungsanlage entspricht nicht den heutigen Anforderungen. Damit stellte sich die Frage nach der Zukunft des Gebäudes und seiner Nutzung.

2.5.2 Städtebauliche Machbarkeitsstudie und Baukollegium

Mittels einer Machbarkeitsstudie wurden 2017 verschiedene Varianten mit unterschiedlicher Eingriffstiefe geprüft. Erarbeitet wurden verschiedene Szenarien, von der Sanierung des Gebäudes bis zum vollständigen Neubau. Die Bauherrschaft entschied sich für die Variante Teil-Ersatzneubau.

Diese Machbarkeitsstudie wurde im Herbst 2018 dem Baukollegium vorgestellt. Im Fokus des Baukollegiums stand die Frage bezüglich der Verbesserung der städtebaulichen Situation, auch wenn dadurch die geltenden Kernzonenvorschriften «City» für diese Parzelle nicht eingehalten werden. Im Sinne einer Stadtreparatur empfahl das Baukollegium die Übernahme der angrenzenden Traufhöhen mit einer städtebaulichen Reaktion auf den Beatenplatz (wie der Vorgängerbau – das Hotel Stadthof). Aufgrund der Bedeutung des Ortes und den Anforderungen an eine massgeschneiderte Lösung wurde zudem die Durchführung eines Konkurrenzverfahrens empfohlen, um ein möglichst präzises Referenzprojekt zu evaluieren.



Abbildungen 5 und 6: Hotel Stadthof, Ansichten Beatenplatz, Ausschnitt Postkarte um 1930 und mit Hotel Merkur, 1880



Abbildung 7: Historische Luftaufnahme, 1960

2.5.3 Konkurrenzverfahren und Weiterbearbeitung

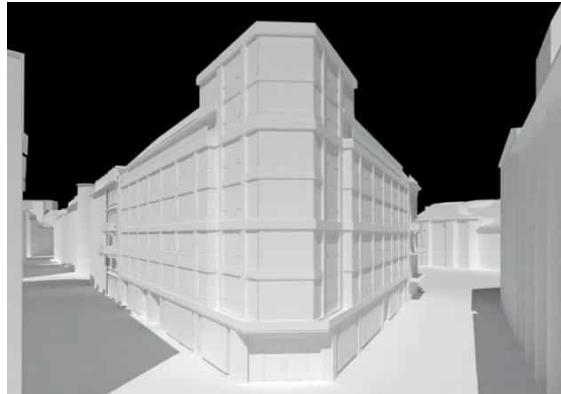
Anfang 2019 wurde das Konkurrenzverfahren gestartet. Gesucht wurde eine Lösung, welche die städtebaulichen und wirtschaftlichen Ziele auf langfristige Sicht erfüllt und miteinander vereint. Als Beurteilungskriterien galten u.a. Einfügen in das Stadtbild (Makrostruktur) und in die umgebende Bebauung (Mikrostruktur) sowie der ortsbauliche Gewinn. Entsprechend der Empfehlung des Baukollegiums wurde explizit die Suche nach einer städtebaulich und architektonisch besonders guten Lösung höher gewichtet, als das Einhalten der geltenden Zonierung. Fünf Architekturbüros nahmen am Konkurrenzverfahren teil. Grundlage für das Konkurrenzverfahren war der Teilersatz des Gebäudes ab dem Erdgeschoss und die Angleichung der Traufhöhen an die Nachbargebäude gemäss Empfehlung des Baukollegiums.

Die sorgfältig entwickelten Beiträge zeigten ein breites Spektrum von Lösungsansätzen. Die Jury entschied sich einstimmig für das Projekt von Meili Peter & Partner Architekten AG (heute infolge Büroteilung RINCKER Architekten). Das Projekt überzeugte insbesondere aufgrund der städtebaulichen Einfügung und der architektonischen Ausformulierung. Die Erkerausbildung zum Beatenplatz und die Dachgestaltung konnten aber noch nicht ganz überzeugen; darum empfahl die Jury eine Weiterbearbeitung.

Im Januar 2021 wurde der Jury das weiterbearbeitete Projekt vorgestellt. Diese kam zum Schluss, dass der Kopfbau zum Beatenplatz und die Dachgestaltung nun sehr gut gelöst worden seien. Das weiterbearbeitete Siegerprojekt des Konkurrenzverfahrens dient der vorliegenden BZO-Teilrevision als Referenzprojekt.

Die bestehenden Untergeschosse sollen weiterhin genutzt werden. Das Erdgeschoss und das erste Untergeschoss sollen auch zukünftig publikumsorientierten Nutzungen

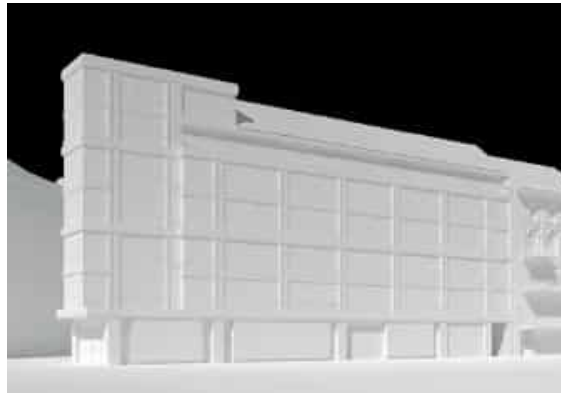
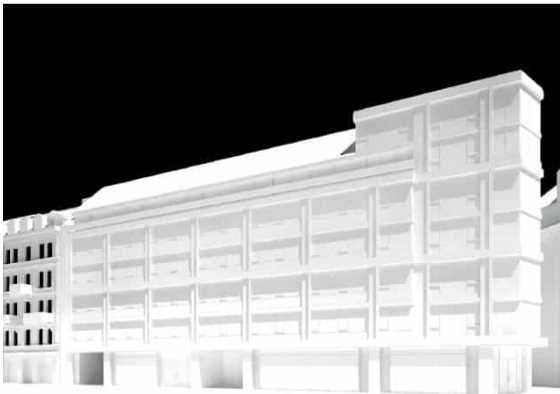
dienen. Die oberen Geschosse stehen für Dienstleistungen offen. Darüber hinaus sollen in den oberen Geschossen auch Wohnungen angeboten werden. Der heutige Gebäude-
durchgang wird nicht erhalten (keine Dienstbarkeit).



Abbildungen 8 und 9: Referenzprojekt, Modell im Stadtgefüge und Ansicht vom Beatenplatz



Abbildungen 10 und 11: Referenzprojekt, Modellfoto und Visualisierung



Abbildungen 12 und 13: Referenzprojekt, Modellfotos Schützengasse und Waisenhausstrasse

3 Gegenstand der BZO-Teilrevision

3.1 Änderung des Ergänzungsplans Kernzone City

Um eine Bebauung zu ermöglichen, die sich an das Referenzprojekt und an das ehemalige Hotel «Stadthof» anlehnt, den Blockrand schliesst und sich gut in den städtebaulichen Kontext einfügt, werden im Ergänzungsplan folgende Änderungen festgelegt:

- Anpassung Baubegrenzungslinie gemäss der arrondierten Grundstücksgrenze
- 6 Vollgeschosse
- Festlegung der Gebäudehöhe auf maximal 20.00 m an der Schützengasse, an der Waisenhausstrasse und zum Beatenplatz

Die neu festgesetzte Gebäudehöhe gemäss Ergänzungsplan geht der Festlegung der Gebäudehöhe aufgrund des Baulinienabstands gemäss § 279 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz (PBG) vor.

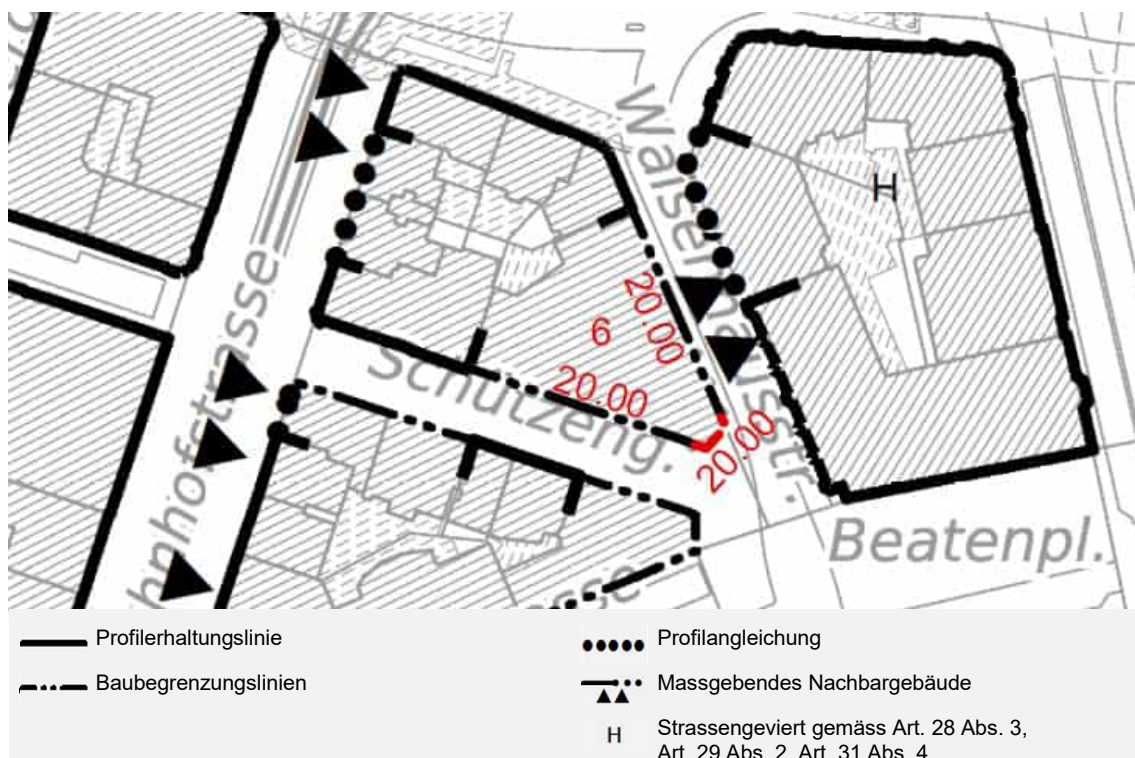


Abbildung 14: Änderungen des Ergänzungsplans Kernzone City, Kreis 1 in Rot



Abbildung 14: Detailausschnitt Änderung Parzellengeometrie und Abtauschflächen
Rot: Tauschfläche AA4177 (Stadt) an AA1782, blau: Tauschfläche AA1782 an AA4177 (Stadt)

Parallel zur Anpassung des Ergänzungsplans Kernzone City wird die Parzellengeometrie arrondiert. Im Landabtauschvertrag zwischen dem Tiefbauamt und der Grundeigentümerschaft wird der Abtausch von 0.91 m^2 (öffentlicher / privater Grundstücksfläche) vereinbart. Dieser wurde am 10. Januar 2023 öffentlich beurkundet und tritt gleichzeitig mit der Zonenplanänderung in Kraft. Die Neuparzellierung ist danach mit einem Bauentscheid sicherzustellen.

Die parallel zur Parzellengrenze verlaufende (Verkehrs-)Baulinie muss ebenfalls angepasst werden. Die Verfahren von Baulinienanpassung und Zonenplanänderung werden so koordiniert, dass die erforderlichen Verfahrensschritte gleichzeitig erfolgen.

4 Übergeordnete Grundlagen und Rahmenbedingungen

4.1 Kantonale Richtplanung

Die Parzelle liegt gemäss kantonalem Richtplan im Zentrumsgebiet sowie im schutzwürdigen Ortsbild von kantonaler Bedeutung. In Zentrumsgebieten ist eine der besonderen Lagegunst angemessene, überdurchschnittlich dichte Nutzung – in der Regel Mischnutzungen – anzustreben. Im schutzwürdigen Ortsbild ist die Nutzung der vorhandenen Potenziale sowohl in qualitativer als auch quantitativer Hinsicht auf die Schutzziele abzustimmen. Dabei ist den geänderten Ansprüchen der heutigen Gebäudenutzenden, der modernen Gebäudebautechnik und den Interessen der Eigentümerschaft gebührend Beachtung zu schenken.

Mit dem Schliessen des Blockrandes trägt die vorliegende Revision dem Eintrag zum schutzwürdigen Ortsbild Rechnung. Ausserdem entspricht die leicht erhöhte Ausnützung der Zielsetzung der Zentrumsgebiete.

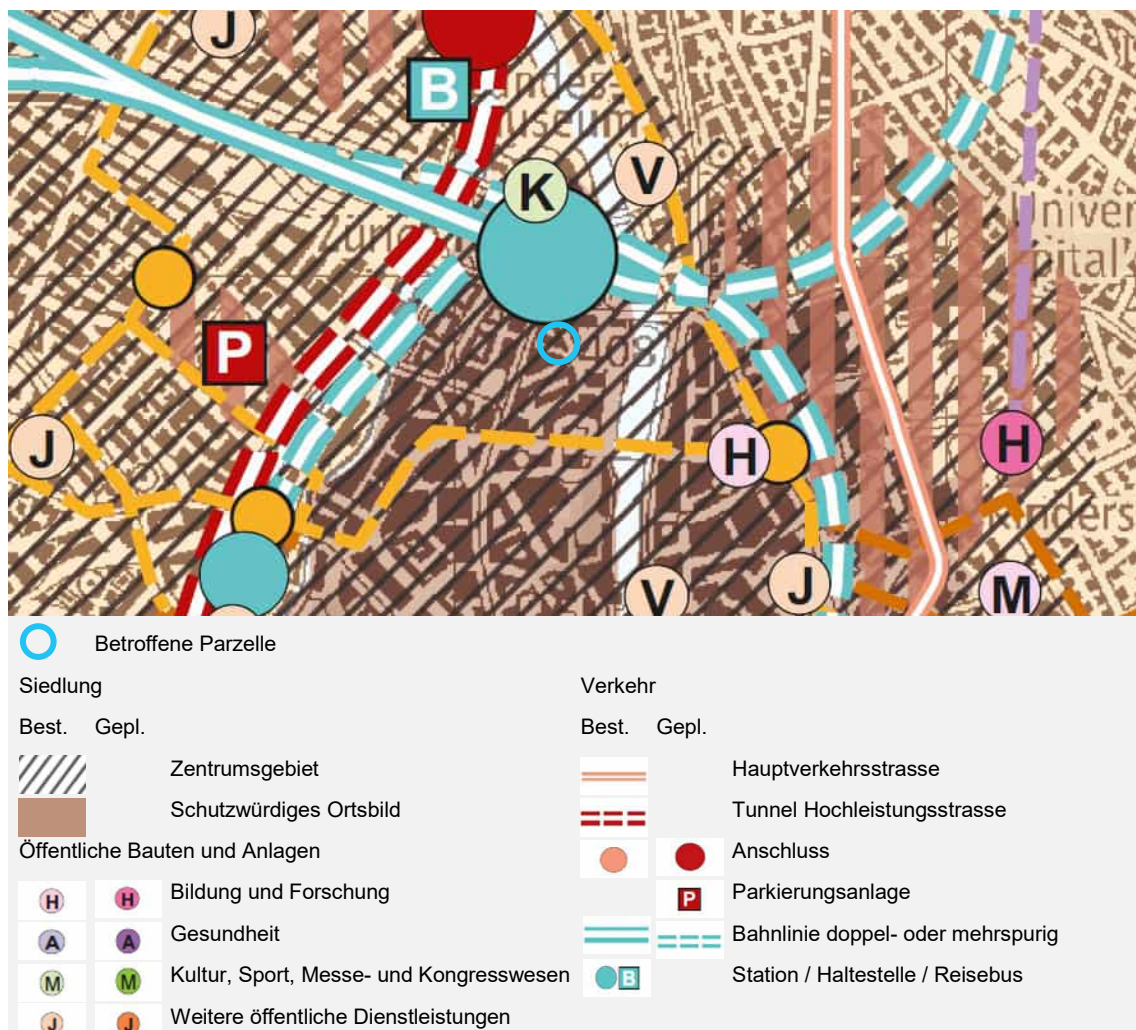


Abbildung 16: Kantonaler Richtplan, Richtplankarte, Ausschnitt (Stand: Festsetzung Kantonsrat 28. Oktober 2019)

4.2 Regionaler Richtplan

Gemäss der vom Gemeinderat am 6. April 2016 verabschiedeten und vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 576 am 21. Juni 2017 (RRB Nr. 576 / 2017) festgesetzten Gesamtüberarbeitung des regionalen Richtplans weist die Innenstadt bereits heute eine hohe Dichte auf. Dennoch werden auch in der Innenstadt Ausnützungserhöhungen nicht generell ausgeschlossen. Im Rahmen der Nutzungsplanung sind punktuell im Hinblick auf die Ausnützung sowohl leichte Erhöhungen als auch Reduktionen möglich. Dies ist jeweils im Rahmen geeigneter Planungsverfahren aufzuzeigen. (Kap. 2.1.2, Tab. 2.2 Regionaler Richtplan).

Bei der betroffenen Parzelle handelt es sich um eine punktuelle Ausnützungserhöhung, welche im Interesse der Stadtreparatur sowie der Gewährleistung einer guten Einordnung erfolgt und damit eine städtebaulich bessere Lösung ermöglicht.

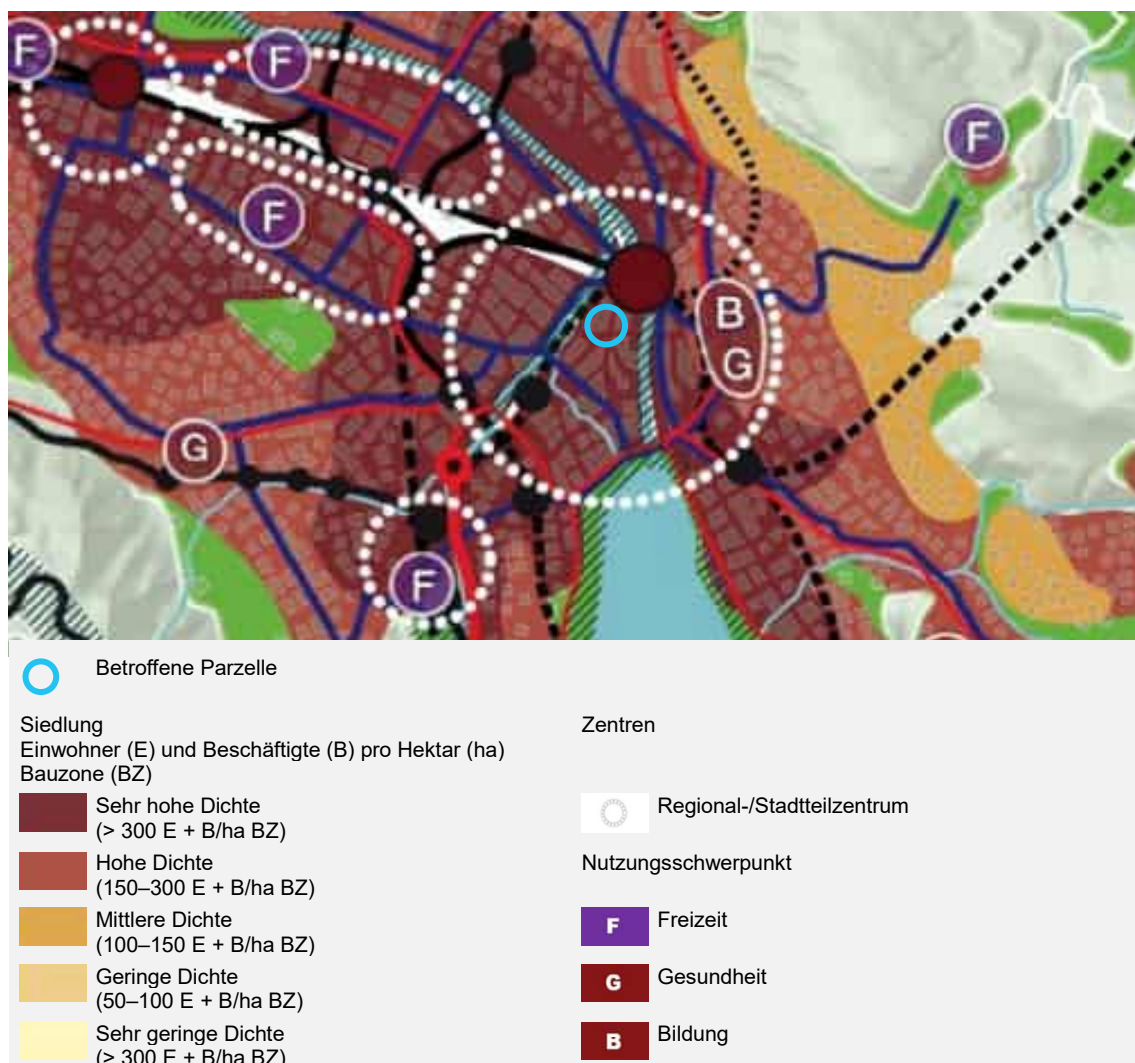


Abbildung 17: Regionaler Richtplan, Zielbild der Stadt Zürich 2040, Ausschnitt

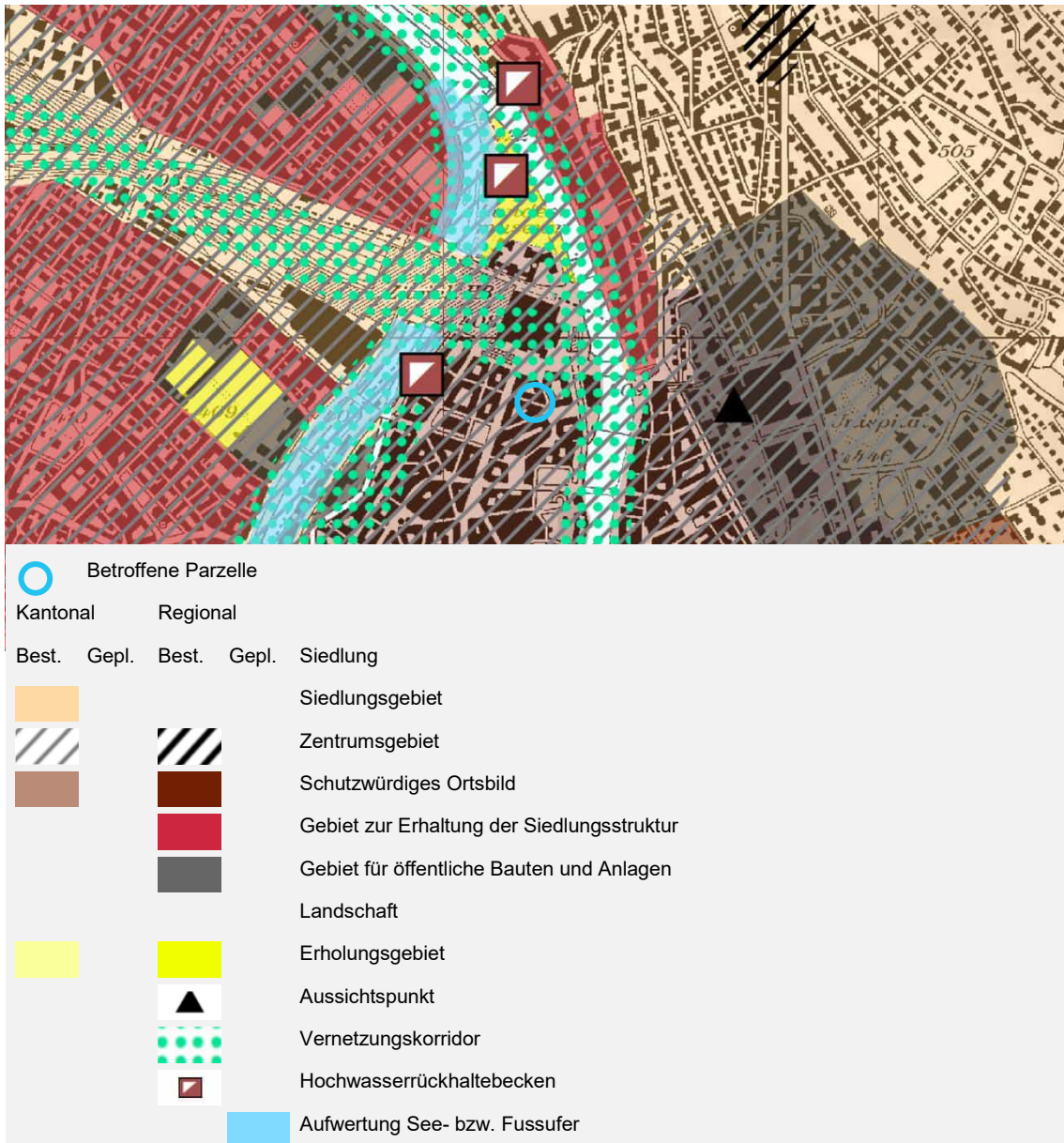


Abbildung 18: Regionaler Richtplan 2017, Ausschnitt Richtplankarte Siedlung und Landschaft, Beschluss des Regierungsrates (Festsetzung 21. Juni 2017)

4.3 Kommunalen Richtplan

Der erstmals erstellte kommunale Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen (GR Nr. 2019/437, [Kommunaler Richtplan - Stadt Zürich \(stadt-zuerich.ch\)](http://stadt-zuerich.ch)) konkretisiert und ergänzt die Themen des regionalen Richtplans. Er zeigt auf, wie die Anforderungen an eine qualitätsvolle räumliche Entwicklung vor dem Hintergrund des anhaltenden Bevölkerungswachstums erfüllt werden können.

Für den Bereich der geplanten BZO-Teilrevision sind keine Veränderungen vermerkt.

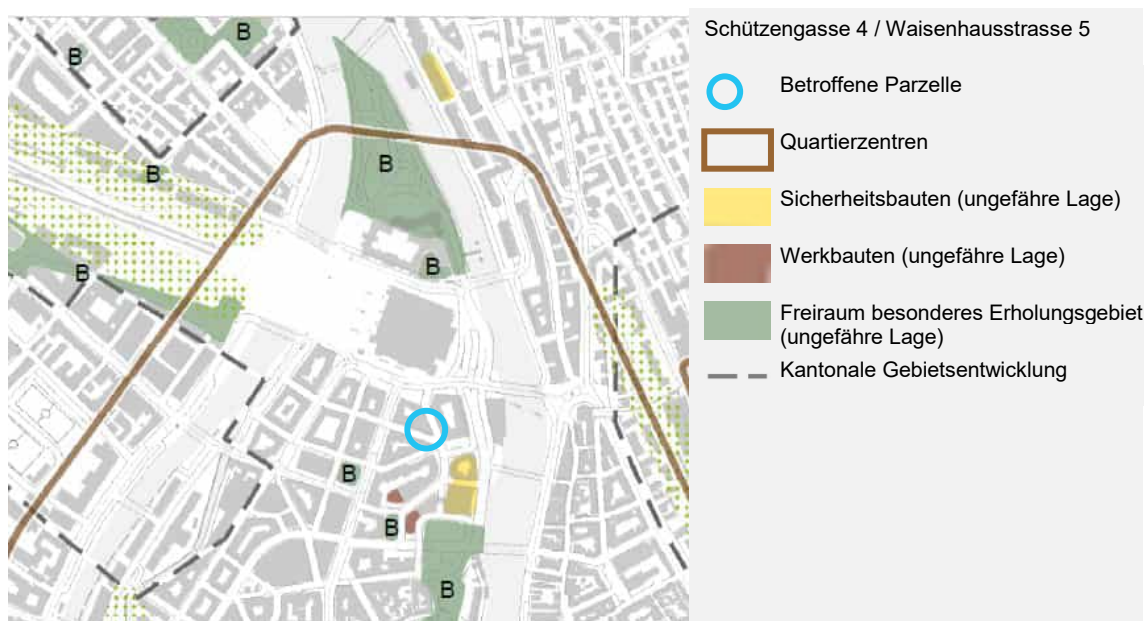


Abbildung 19: Kommunaler Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen

4.3.1 Verkehr

Der kommunale Richtplan Verkehr wurde kürzlich überarbeitet. (GR Nr. 2019/436 [Richtplanung und Baulinien - Stadt Zürich \(stadt-zuerich.ch\)](https://www.stadt-zuerich.ch/richtplanung-und-baulinien))

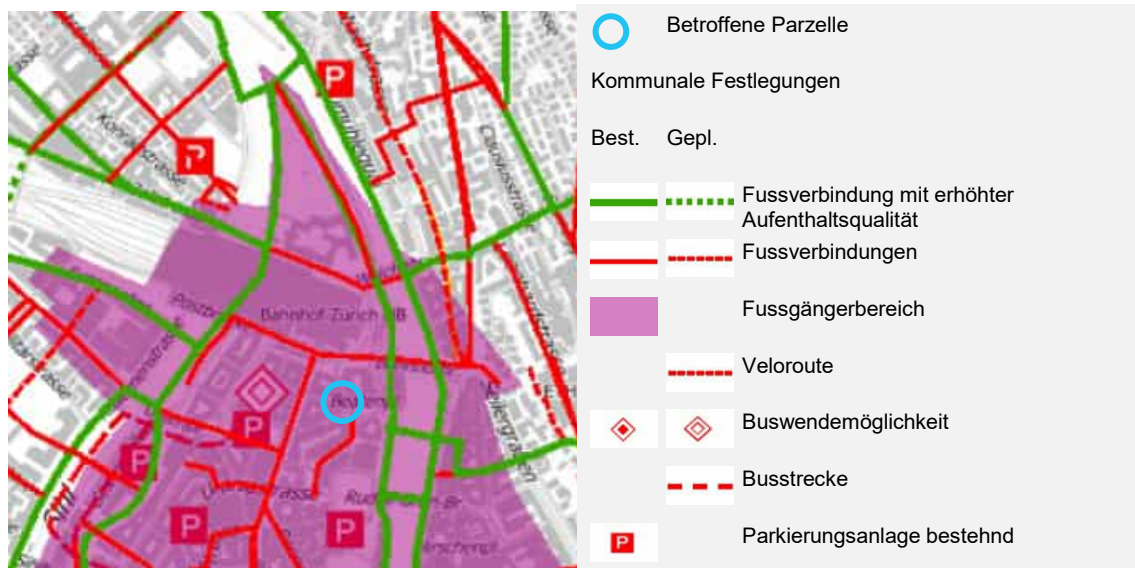


Abbildung 20: Kommunaler Richtplan Verkehr

Für den Bereich der geplanten BZO-Teilrevision sind keine Veränderungen vermerkt.

4.4 Weitere übergeordnete Gesetze und Grundlagen

4.4.1 Preisgünstiger Wohnraum

Seit 1. November 2019 sind § 49b PBG sowie die dazu gehörende Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum (PWV²) in Kraft. Führen Zonenänderungen, Sonderbauvorschriften oder Gestaltungspläne zu erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten, kann gestützt auf § 49b PBG für ganze Zonen, gebietsweise oder für einzelne Geschosse, die ganz oder teilweise für Wohnzwecke bestimmt sind, ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum festgelegt werden. Basierend darauf können die Gemeinden kommunale Regelungen in der Bau- und Zonenordnung treffen.

Da hier kein Wohnanteil festgesetzt ist, zudem die Fläche der Mehrausnutzung unter der Bagatellgrenze von 2000m² zusätzlicher Geschossfläche liegt, würden auch nach Inkraftsetzung der BZO-Teilrevision betreffend preisgünstigem Wohnraum keine Wohnungen gestützt auf § 49b PBG verlangt werden.

² Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum (PWV) vom 11. Juli 2018, LS 700.8

4.4.2 Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP)

Die Darstellung entspricht der Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP)³ und den von der Baudirektion in Anwendung von § 2 Abs. 2 VDNP gestatteten Abweichungen gemäss Schreiben vom 25. September 2018.

³ Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen³ vom 11. Mai 2016 (VDNP), LS 701.12

5 Sachthemen / Auswirkungen

5.1 Bauzonenkapazität

Die BZO bestimmt die Kapazität an baulichen Nutzflächen. Damit setzt sie den Rahmen für das mögliche Wachstum von Bevölkerung und Beschäftigten. Die Bauzonen sind auf die nächsten 15 Jahre gemäss erwartetem Wachstum zu dimensionieren (Art. 15 RPG⁴). Im Rahmen der Erarbeitung der heute rechtskräftigen BZO wurden die vorhandenen Bauzonenkapazitäten und -reserven berechnet. Dabei wurde erkannt, dass heute über das gesamte Stadtgebiet rund ein Drittel der möglichen Bauzonenkapazität noch nicht ausgeschöpft ist.

Die vorliegende BZO-Teilrevision ermöglicht auf dem betroffenen Grundstück eine leicht erhöhte Ausnützung. In einer Gesamtbetrachtung hat aber die erhöhte Ausnützung keinen relevanten Einfluss auf die Bauzonenkapazität und -reserven.

5.2 Ausgleich planungsbedingter Vorteile

Mit der Planungsmassnahme entsteht nach den Vorschriften des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG, LS 700.9) ein Mehrwert, der eine Abgabepflicht auslöst, entsprechend wird eine Mehrwertabgabe erhoben.

Die Planungsmassnahme stellt eine abgabepflichtige Aufzoning / Umzoning nach § 19 Abs. 1 MAG dar. Damit erhebt die Stadt eine Mehrwertabgabe (Art. 81d BZO-E i.V.m. § 20 Abs. 1 MAG).

Der Ausgleich des Mehrwerts erfolgt mittels eines städtebaulichen Vertrags (§ 19 Abs. 6 MAG i.V.m. § 21 MAG). Der Mehrwert wurde mit einer individuellen Schätzung ermittelt (Mehrwertermittlung städtische Schätzungskommission vom 2. März 2022) und die Mehrwertabgabe wird mit einem städtebaulichen Vertrag geregelt (unterschriebener städtebaulicher Vertrag vom 11./ 17. Januar 2023).

Die Mehrwertabgabe beinhaltet die Werte sämtlicher vom kommunalen Mehrwertausgleich betroffenen Parzellen innerhalb des im städtebaulichen Vertrags festgelegten Perimeters. Sollten zu einem späteren Zeitpunkt Anpassungen erfolgen, wird der städtebauliche Vertrag den neuen Verhältnissen angepasst.

Aufgrund der BZO-Teilrevision «Schützengasse 4 / Waisenhausstrasse 5» entsteht gegenüber der rechtskräftigen BZO eine zusätzliche oberirdische Geschossfläche (GF gemäss Norm 416 «Flächen und Volumen von Gebäuden» des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins SIA) von 1140m². Das vorliegende Bauvorhaben konsumiert jedoch nicht die ganze aufgrund der Kernzonenplanänderung mögliche Mehrfläche von 1140m², sondern lediglich 428m². Eine volle Ausnützung der möglichen Mehrfläche ist nicht im Interesse einer guten Einordnung in den städtebaulichen und

⁴ Raumplanungsgesetz (RPG) vom 22. Juni 1979, SR 700

architektonischen Kontext und würde auch dem Siegerprojekt des Konkurrenzverfahrens – und Referenzprojekt der BZO-Teilrevision – zuwiderlaufen.

Im städtebaulichen Vertrag nach § 21 MAG wird vereinbart, dass das zulässige Mass der Ausnützung auf das städtebaulich verträgliche Volumen reduziert wird und die maximal zulässige Ausnützung mit einer Anmerkung im Grundbuch zugunsten der Stadt Zürich gesichert wird. Die maximal zulässige Ausnützung soll 6305 m² oberirdische Geschossfläche (GF nach SIA 416) betragen. Diese Ausnutzungsbeschränkung ist in der Ermittlung des Mehrwerts mit Baubeschränkung berücksichtigt. Die Mehrfläche mit Ausnutzungsbeschränkung gegenüber der rechtskräftigen BZO beträgt 428 m².

Mehrwert mit Planungsmassnahme und Baubeschränkung

– Betroffene Fläche	1109 m ²
– Landwert mit Planungsmassnahme und Baubeschränkung	71 930 000 Fr.
– Landwert ohne Planungsmassnahme	67 910 000 Fr.
– Ausgleichspflichtiger Bodenmehrwert	4 020 000 Fr.
– Abzug Planungskosten (§ 19 Abs. 5 MAG)	- 374 000 Fr
– Reduktion Bodenmehrwert (§19 Abs. 3 MAG)	- 100 000 Fr
– Total reduzierter Mehrwert	3 546 000 Fr.
– Ausgleichssatz 40 % (Art. 81d Abs. 3 Bauordnung der Stadt Zürich)	
– Im städtebaulichen Vertrag vereinbarter kommunaler Mehrwertausgleich mit Baubeschränkung	1 418 000 Fr.

5.3 Ortsbild-, Denkmal-, Natur- und Landschafts- schutz

5.3.1 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung der Schweiz ISOS

Seit dem 1. Oktober 2016 ist das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) für die Stadt Zürich in Kraft. Das ISOS ist von seiner Natur her den Sachplänen und Konzepten im Sinne von Art. 13 RPG gleichgestellt und in diesem Umfang bei der Richt- und Nutzungsplanung mittelbar zu berücksichtigen. Die Interessen an der Erhaltung und Schonung der im ISOS bezeichneten Objekte sind in die Planung einzubeziehen und gegen andere mit der Planungstätigkeit verfolgte Interessen abzuwägen. Bei der Erfüllung von kantonalen oder kommunalen Aufgaben rechtfertigen dabei nicht nur höherwertige Interessen von ebenfalls nationaler Bedeutung einen Eingriff in die schützenswerten Bauten, sondern es genügen auch erhebliche Interessen von kantonaler oder kommunaler Bedeutung (Siedlungsentwicklung nach innen, Stadtentwicklung etc.).

Das von der geplanten BZO-Teilrevision betroffene Grundstück liegt gemäss ISOS (Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung) im Gebiet G Nr. 3 «Bahnhofstrasse», wie folgt beschrieben: «Cityquartier beidseits des 1864 / 65 über Aufschüttung des alten Stadt- oder sog. Fröschengrabens angelegten Boulevards mit Lindenallee, basierend auf Bebauungsplan; Blockrandbebauungen mit vorwiegend

repräsentativen Geschäfts- und Warenhäusern, ab 1860er bis 1930er-Jahre; mehrere qualitätsvolle Ersatzbauten, 2. H. 20. Jh.; leicht gekrümmter Verlauf der grösstenteils verkehrsberuhigten Verbindung vom Bahnhof zum See; Bankenzentrum und mondänste Einkaufsmeile der Stadt». Für das Gebiet wird das Erhaltungsziel A (Erhaltung der Substanz) festgelegt.

Das Gebäude (Nr. 3.0.4, Gebäude Stücheli) wird mit einem wertneutralen Hinweis wie folgt beschrieben: «Geschäftshaus, mit vertikal gestuften Fassaden, E. 20. Jh., in der Fassadenabwicklung aus der Struktur ausbrechender Eckbau».

Die vorgesehene BZO-Teilrevision erfolgt auf der Grundlage eines sorgfältigen Planungsprozesses (vgl. Kapitel 2.5). Sie ermöglicht die Schliessung des Blockrandes im Sinn einer Reparatur des schützenswerten Ortsbilds.

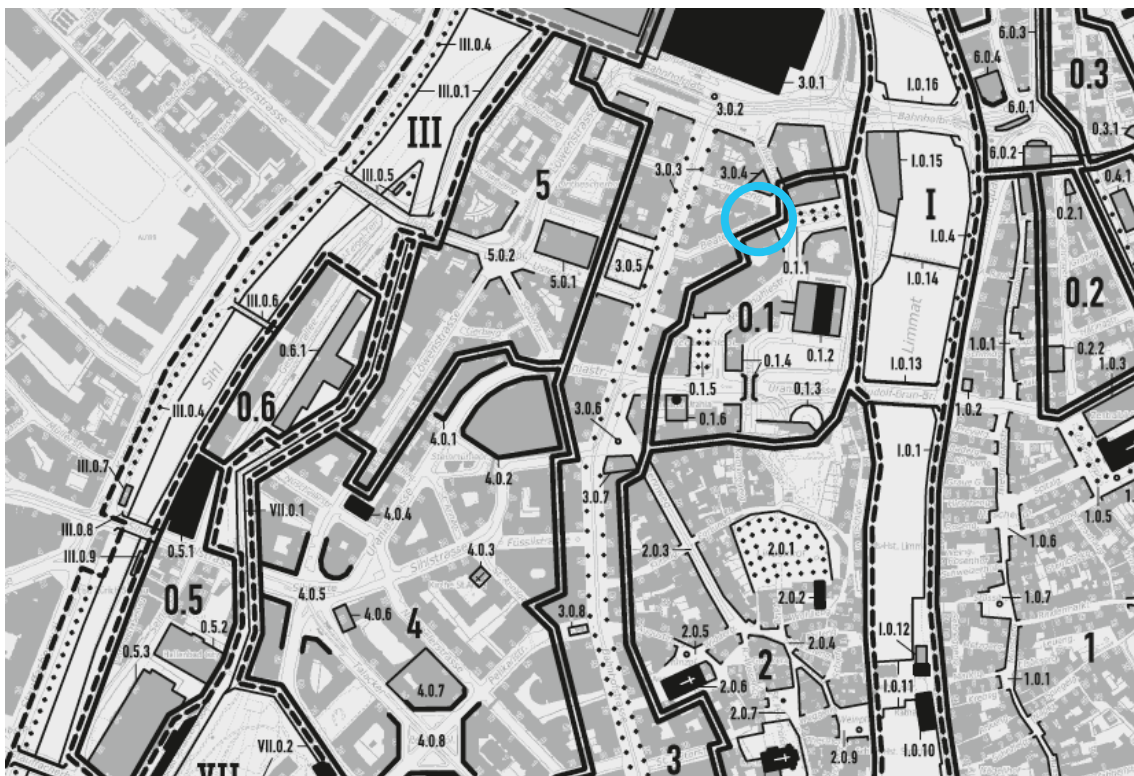


Abbildung 21: Ausschnitt ISOS, Gemeinde Zürich, Kanton Zürich, Kreis 1, Innenstadt, 2014

5.3.2 Denkmalschutz

Das Geschäftshaus «Zum Stadthof» (Schützengasse 4 / Waisenhausstrasse 5) ist nicht im kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte der Stadt Zürich aufgeführt. Mit der Rückstaffelung der vertikal gegliederten Eckbebauung durchbricht das Gebäude traditionelle Blockrandbebauung mit ihren einheitlichen Strassenfluchten und gleichbleibenden Trauffhöhen. Die plastisch gestaltete Eckbebauung steht in scharfem Kontrast zu den horizontal gelagerten Bürogeschossen. Die dunkelbraun getönten Gläser der Fassaden verstärken die optische Auflösung der traditionellen Blockrandbebauung.

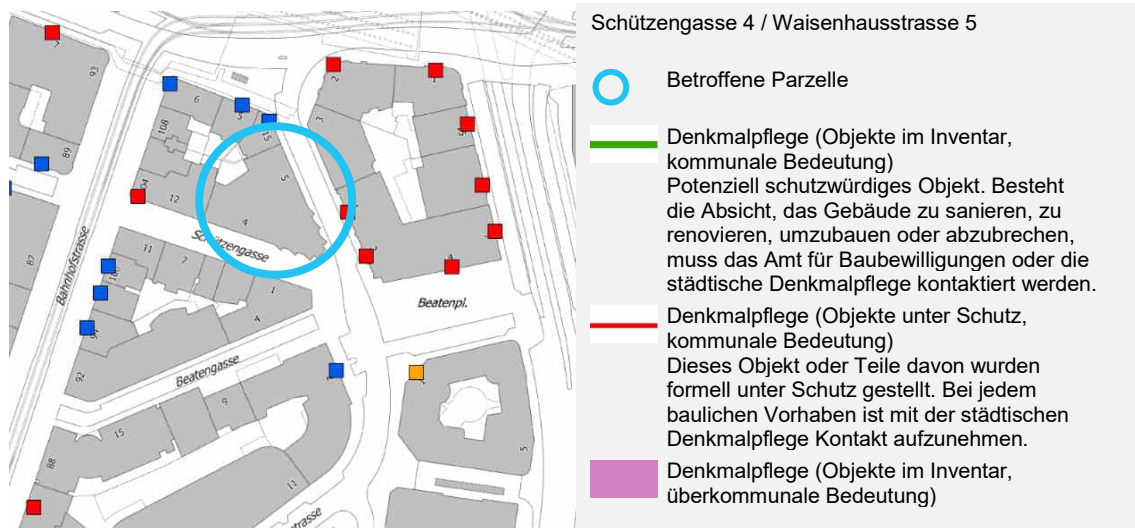


Abbildung 22: Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte, Ausschnitt (Katasterauskunft Stadt Zürich, maps.stadt-zuerich.ch, Stand April 2021)

In der näheren Umgebung rund um den Beatenplatz befinden sich zahlreiche Schutzobjekte aus dem 19. und 20. Jahrhundert, die als Teile von grossformatigen Blockrandbebauungen die Strassenzüge bis zum Bahnhofplatz prägen. Besonders zu erwähnen ist das Geschäftshaus «Du Pont» der Architekten Haller & Schindler (Bahnhofquai 7, Beatenplatz 4, Waisenhausstrasse 2, 4, unter Schutz) von 1917/1918. Die monumental wirkenden, farblich fein abgestuften Kunststeinfassaden erheben einen repräsentativen Anspruch und bringen die platzbildprägende Funktion der modernen City kurz nach 1900 paradigmatisch zum Ausdruck. Zusammen mit dem gegenüberliegenden städtischen Amtshaus II (Bahnhofquai 5, Beatenplatz 1, im kantonalen Inventar), das 1903–1904 nach Plänen von Gustav Gull erbaut wurde, verleiht das «Du Pont»-Gebäude dem Beatenplatz eine einheitliche Fassung. Das 1947–1949 von Rudolf Winkler realisierte Büro- und Geschäftshaus der Industriellen Betriebe (Beatenplatz 2, Waisenhausstrasse 15, im Inventar) bildet mit der Fassadenverkleidung aus Kalksteinplatten, den hervortretenden Fenstereinfassungen und dem zeittypischen Flugdach einen würdigen Platzabschluss gegen Westen. Das 1881 vom Architekten F. Schelling-Syz ausgeführte Eckgebäude an der Bahnhofstrasse 104 / Schützengasse 10, 12 (unter Schutz), welches unmittelbar an das Geschäftshaus «Zum Stadthof» angrenzt, bildet gemeinsam mit dem Haus Bahnhofstrasse 89 / Schützengasse 14 das Tor zum Bahnhofplatz. Durch den über Eck gestellten Erker und die Abrundung des Baukörpers wird das Gebäude in seiner städtebaulichen Wirkung noch gesteigert.

Im Vergleich zu den baukünstlerisch hochwertig gestalteten Inventar- und Schutzobjekten, die alle von Natur- und Kunststeinfassaden geprägt sind, erweist sich das Geschäftshaus «Zum Stadthof» als eigentlicher Fremdkörper im Quartier. Hinsichtlich Gestaltung und Materialisierung wirkt die demonstrativ zur Schau gestellte Anti-Ästhetik als Störfaktor, der die baukulturellen Werte der genannten Inventar- und Schutzobjekte radikal in Frage stellt. Demgegenüber wird mit der vorliegenden BZO-Teilrevision die geforderte besondere Rücksichtnahme gemäss § 238, Abs. 2 PBG, der zufolge Objekte des Natur- und Heimatschutzes in ihrem Schutzwert nicht beeinträchtigt werden dürfen, vollumfänglich erfüllt.

5.3.3 Archäologie

Die Parzelle AA1782 liegt zwar in der archäologischen Zone 1.001. Die vorgesehenen Anpassungen im Ergänzungsplan und die Änderung Parzellengeometrie sind aber aus archäologischer Sicht nicht relevant.

5.3.4 Natur- und Landschaftsschutz

Der Geltungsbereich der vorliegenden Revision tangiert keine kommunalen und überkommunalen Schutzgebiete und keine Natur- und Landschaftsschutzinventare.

5.3.5 Ökologische Vernetzungskorridore

Der Geltungsbereich der vorliegenden Revision tangiert keine kommunalen und überkommunalen ökologischen Vernetzungskorridore.

5.4 Verkehr und Erschliessung

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme hat keinen Einfluss auf die Verkehrserschliessung.

5.5 Freiraumversorgung

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme hat keinen Einfluss auf die Freiraumversorgung.

5.6 Öffentliche Infrastruktur

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

5.7 Naturgefahren

5.7.1 Hochwasserschutz / Oberflächenabfluss

Gemäss der Naturgefahrenkarte liegt die von der Teilrevision betroffene Parzelle im Gefahrenbereich mit geringer Gefährdung («gelbe Zone», Hinweisbereich). Es ist ein Teilersatzneubau unter Beibehaltung der vier bestehenden Untergeschosse geplant. Für den Strassenraum der Waisenhausstrasse wird für ein Hochwasser der Sihl der Kategorie HQ 300 (HQ 300: Ein Hochwasserereignis, welches statistisch einmal in 300 Jahren auftritt) Wassertiefenfläche von 25 cm bis 75 cm aufgeführt. Auf der Seite der Schützengasse ist mit Wassertiefen bis zu 25 cm zu rechnen. Bei einem Extremereignis (EHQ) müssen noch grössere Wassertiefen in Betracht gezogen werden. Von einer Überflutung betroffen sind die vier Untergeschosse und das Erdgeschoss.

Das Gebäude überschreitet bereits heute ein Volumen von 10 000 m³ und wird somit als Sonderrisiko-Objekt gewertet. Vom Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) des Kantons Zürich wird deshalb im Zuge des Baubewilligungsverfahrens ein Objektschutznachweis gefordert. Dabei muss auch der Schutz vor einem Extremereignis (EHQ) geprüft werden.

Mit der Umsetzung des geplanten Hochwasserentlastungsstollens Thalwil wird die Hochwassergefahr durch Ausuferung der Sihl in Zürich stark reduziert. Das Projekt wurde im Januar 2021 vom Regierungsrat festgesetzt, die Krediterteilung durch den Kantonsrat ist bereits erfolgt, ebenso der Baustart (März 2022). Die Bauzeit wird auf 3.5 Jahre geschätzt. Daher wird mittelfristig (5–10 Jahre) bei einem EHQ beim betroffenen Gebäude keine Überflutung mehr erwartet. Die einzige Gefährdung verbleibt bei einem Überlastfall bzw. einem Versagen des Entlastungsstollens.



Abbildung 23: Naturgefahrenkarte, Ausschnitt (Quelle GIS-Browser Kanton Zürich, Stand April 2021)

5.7.2 Massenbewegungen

Gemäss Gefahrenkarte liegt die von der Teilrevision betroffene Fläche ausserhalb des relevanten Gefahrenbereichs Massenbewegung.

5.8 Umwelt

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme hat keinen Einfluss auf: belastete Standorte, Bodenverschiebungen, Luft, Oberflächengewässer, Gewässerschutz, Wassernutzung, Störfallvorsorge, Energie, Nichtionisierende Strahlung (NIS), Abfälle, Neobiota, Boden oder Wald.

5.8.1 Lärmschutz

Die Parzelle AA1782 ist gemäss gültiger BZO einer Kernzone K mit Empfindlichkeitsstufe (ES) III zugeordnet, der Mindestwohnanteil beträgt 0%. Im Rahmen der vorliegenden Änderungen des Ergänzungsplans Kernzone City werden weder die Empfindlichkeitsstufe noch der Mindestwohnanteil geändert. Aus Sicht des Lärmschutzes sind die geplanten Änderungen des Ergänzungsplans Kernzone City als nicht lärmrelevant zu beurteilen.

5.8.2 Lokalklima

Der Stadtrat hat am 4. März 2020 die Fachplanung Hitzeminderung⁵ beschlossen. Diese verfolgt drei Hauptziele:

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

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

Der Geltungsbereich dieser BZO-Teilrevision liegt gemäss Fachplanung Hitzeminderung im Massnahmengebiet 1, in dem eine Verbesserung der bioklimatischen Situation am Tag und in der Nacht notwendig ist. Er wird dem Stadtstrukturtyp «Urbane Gebiete, 3.1 Kernblock» zugeordnet. Für diesen Strukturtyp weist der Teilplan «Hitzeminderung» folgende Handlungsansätze für Bauten aus:

- Dächer klimaökologisch begrünen
- Fassaden klimaökologisch begrünen
- Fassaden und Dachmaterialien mit hoher Albedo verwenden
- Gebäudenahen Aussenraum beschatten
- Energie effizient nutzen

⁵ Stadtratsbeschluss Nr. 0178/2020, 4. März 2020
















Massnahmegebiete (hergeleitet aus der Planhinweiskarte und den Planhinweisen des Kantons Zürich)		 Betroffene Parzelle
 Massnahmegebiet 1: Verbesserung der bioklimatischen Situation am Tag und in der Nacht notwendig	 Massnahmegebiet 2: Verbesserung der bioklimatischen Situation am Tag notwendig	
Stadtstrukturtypen Masterplan Klima		Freiraumstruktur
 1.1 Historische Kerne , 1.1 Historische Altstadt		 1 Gewässer
 3.1 Urbane Kernstadt, 3.1 Kernblock		 4 Grün- und Freiräume
 3.2 Urbane Kernstadt, 3.2 Geschl. Randbebauung (MG 03)		 7 Institutionelle Freiräume / Einrichtungen
 2.1 Heterogene Gebiete, 2.1 Büro / Verwaltung (MG 01)		 8–10 Platz und Strassenraum
 4.1 Urbane Wohnstadt, 4.1 Offene Randbebauung (MG 04)		 11 Sonstige Flächen

Abbildung 24: Fachplanung Hitzeminderung, Teilplan «Hitzeminderung», Ausschnitt (STRB 178/2020)

Der Teilplan «Entlastungssystem» macht für das Gebiet der Kernstadt keine Aussagen, da dieses nicht als vulnerabel eingestuft wird. Im Teilplan «Kaltluftsystem» ist ersichtlich, dass das betroffene Grundstück in keinem Windsystem liegt.

Durch die beabsichtigte Änderung des Ergänzungsplans Kernzone City entstehen keine negativen Auswirkungen auf das Stadtklima. In dem geplanten Teilersatzneubau können

die aufgeführten Handlungsansätze für den Strukturtyp «Urbane Gebiete, 3.1 Kernblock» aufgenommen werden.

5.8.3 Grundwasser

Die von der Teilrevision betroffene Fläche liegt ausserhalb der in Kraft gesetzten Grundwasserschutzzonen und ebenfalls ausserhalb der geplanten Grundwasserschutzareale. Es liegt in einem Gebiet mit grosser Grundwassermächtigkeit (10 bis 20m, Limmatgrundwasserstrom).

6 Interessensabwägung

Stehen den Behörden laut Art. 3 RPV bei Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben Handlungsspielräume zu, so wägen sie die Interessen gegeneinander ab, indem sie die betroffenen Interessen ermitteln sowie beurteilen und dabei insbesondere die Vereinbarkeit mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung und die möglichen Auswirkungen berücksichtigen.

Die Interessen aus den übergeordneten Grundlagen und Rahmenbedingungen (Kap. 4) sowie Sachthemen und Auswirkungen (Kap. 5) werden unter Berücksichtigung der Ziele der Planung (Kap. 2.2 und 2.5) gegeneinander abgewogen.

Diese vorliegende BZO-Teilrevision betrifft eine Kernzone. Kernzonen umfassen schutzwürdige Ortsbilder, die in ihrer Eigenschaft erhalten oder erweitert werden sollen. Gemäss Art. 25 BZO ist der Zweck der Kernzonen die Wahrung des Gebietscharakters durch Pflege der bestehenden Bau- und Grünsubstanz und deren eingepasste Ergänzung durch Bauten und Anlagen.

Ein Bauvorhaben muss die Bestimmungen der Kernzone erfüllen. Diese verlangen unter anderem eine gute Einordnung. Zudem befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft der Parzelle Kat.-Nr. AA1782 Inventar- und Schutzobjekte, welche eine besondere Rücksichtnahme erfordern. Die aktuellen Festlegungen im massgeblichen Ergänzungsplan «Kernzone City, Kreis 1» auf der betroffenen Parzelle orientieren sich an der Traufhöhe des bestehenden Gebäudes aus den 70er Jahren. Somit ist eine erwünschte Angleichung der Traufhöhen an die Nachbargebäude mit der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung (BZO) nicht möglich.

Mit der vorliegenden BZO-Teilrevision, welche sich an das Referenzprojekt und das ehemalige Hotel «Stadthof» anlehnt, werden das Schliessen des Blockrandes und eine Kopfausbildung gegenüber dem Beatenplatz ermöglicht, womit ein sinnvoller Beitrag zur Stadtreparatur geleistet wird. Damit wird dem öffentlichen Interesse des Ortsbildschutzes gemäss ISOS (siehe Kapitel 5.3.1 Gebiet G Nr. 3 «Bahnhofstrasse»), entsprochen.

Das revidierte Raumplanungsgesetz (Art. 1 Abs. 2 RPG) wie auch der kantonale Richtplan erteilen insbesondere der Stadt Zürich den Auftrag zur Siedlungsentwicklung nach innen. Die vorliegende BZO-Teilrevision, welche zu einer leicht erhöhten Ausnutzung resp. einer punktuellen Ausnutzungserhöhung führt, steht im Einklang mit der übergeordneten Richtplanung, die eine Verdichtung an besonders gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Standorten fordert.

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

7 Verfahren

7.1 Öffentliche Auflage

Die BZO-Teilrevision «Schützengasse 4 / Waisenhausstrasse 5» wurde gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) während 60 Tagen, vom 11. Mai 2022 bis und mit 12. Juli 2022 öffentlich aufgelegt.

Während der Dauer der Auflage wurden keine Einwendungen eingereicht.

7.2 Kantonale Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf der genannten BZO-Teilrevision dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Die Vorprüfung begrüsst die städtebauliche Aufwertung des Ortes, die nachvollziehbar vermittelt sei. Die Interessensabwägung sei nachvollziehbar und vollständig aufgeführt. Die Genehmigung der Vorlage wird ohne Auflagen in Aussicht gestellt. Gleichzeitig mit dieser Vorlage wurde die Vorlage der Baulinienanpassung Schützengasse 4 / Waisenhausstrasse 5 zur Vorprüfung eingereicht.

7.3 Überarbeitung

Aufgrund der Rückmeldungen aus der öffentlichen Auflage, der kantonalen Vorprüfung und der städtischen Ämtervernehmlassung wurden die Dokumente überarbeitet.

7.4 Festsetzung Gemeinderat

Die BZO-Teilrevision bedarf der Festsetzung durch den Gemeinderat. Die Festsetzung der Baulinienanpassung soll parallel erfolgen.

7.5 Weiteres Verfahren

Referendums- und Stimmrechtsrekursfrist

Nachdem der Gemeinderat die Teilrevision festgesetzt hat, wird die Referendumsfrist (60 Tage) und die Frist für den Rekurs in Stimmrechtssachen (5 Tage) angesetzt. Diese beginnen gleichzeitig. Für die Baulinienanpassung gilt das gleiche Vorgehen.

Genehmigung Kanton

Sind die beiden Fristen ungenutzt verstrichen oder ein allfälliges Referendum bzw. ein allfälliges Stimmrechtsrekursverfahren abgeschlossen, verfügt die kantonale Bau- und Zonenordnungsverwaltung die Genehmigung der Teilrevision. Die Baulinienanpassung wird parallel zur Genehmigung an die zuständige kantonale Stelle eingereicht.

Rekursfrist

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

Inkraftsetzung

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

Die Baulinienanpassung wird ebenfalls publiziert und nach Ablauf der Rekursfrist nachgeführt.

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

Hochbaudepartement