

## Zürich - Aussersihl, Kreis 4 (Kanton Zürich)

# PRIVATER GESTALTUNGSPLAN "SEEBAHN-HÖFE"

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV, 11. Juli 2024 – rev.



## Impressum

### AuftraggeberIn

Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ)

Gertrudstrasse 103

8003 Zürich

Vertreten durch:

Sabine Merz, Leiterin Bau und Entwicklung

### Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals (BEP)

Imfeldstrasse 60

8037 Zürich

Vertreten durch:

Rolf-Werner Wirtz, Leiter Bau und Entwicklung a.i.

### Auftragnehmerin

Planpartner AG

Heinz Beiner, Susanne Frohn, Lars Kundert, Urs Meier,

Stephan Schubert, Christoph Stäheli, Michael Ziegenbein

Obere Zäune 12, 8001 Zürich

+41 44 250 58 80

planpartner.ch

### Bearbeitung:

Urs Brüngger, dipl. Architekt ETH / SIA, Planer FSU / REG A

Wolfgang Letsche, dipl. Ing. Raumplaner TH

Lars Kundert, dipl. Architekt FH, MAS ETH in Raumplanung

Gianluca Coduti, BSc FHO in Raumplanung

### Titelbild

Visualisierungen Richtprojekte Seebahn-Höfe, Stand Februar 2020

### Ablage Bilder

29528\_05A\_240103\_Abbildungen

## INHALT

1	Ausgangslage	5
1.1	Eigentümerschaft	5
1.2	Planungsgebiet	6
1.3	Quartierentwicklung	8
1.4	Bestandesbauten	9
1.5	Denkmal- und Ortsbildschutz	10
1.6	Mehrwertausgleich / städtebaulicher Vertrag	11
	1.6.1 Mehrwert ohne städtebaulichen Vertrag	11
	1.6.2 Mehrwert mit städtebaulichem Vertrag	12
	1.6.3 Ausgleichsleistungen	13
2	Planerische Vorhaben	14
2.1	Gesuch um Inventarentlassung	14
2.2	Quartierentwicklungsprozess	14
2.3	Leitbild Seebahn- / Hohlstrasse	15
2.4	Architekturwettbewerbe	16
2.5	Inventarentlassung	16
2.6	Gemeinsamer Gestaltungsplan	17
2.7	Kurzbeschreibung Richtprojekte	17
3	Planungs- und Baurechtliche Rahmenbedingungen	20
3.1	Übergeordnete Rahmenbedingungen	20
3.2	Kommunale Rahmenbedingungen	20
3.3	Nutzungsplanung	22
3.4	Lokalklima / Hitzeminderung	22
4	Privater Gestaltungsplan	24
4.1	Zweck und Ziele	24
4.2	Bestandteile	26
4.3	Räumlicher Geltungsbereich, geltendes Recht	26
4.4	Bau- und Nutzungsbestimmungen	27
4.5	Hohe Qualität der Gebäude und der Freiräume	28
4.6	Freiräume	29
4.7	Erschliessung und Parkierung	30

4.8	Umwelt	32
	4.8.1 Lokalklima	33
	4.8.2 Siedlungsökologie	35
	4.8.3 Klimaschutzziel Netto-Null 2040	36
	4.8.4 Lärmschutz	38
	4.8.5 Erschütterungen	41
	4.8.6 Nichtionisierende Strahlung	41
	4.8.7 Störfall	41
5	Interessenabwägung	43
	5.1 Innenentwicklung	43
	5.2 Wohnpolitische Interessen	44
	5.3 Umwelt / Lokalklima	45
	5.4 Ortsbild- und Denkmalschutz	46
	5.5 Fazit	47
6	Verfahren	49
	6.1 Städtische Vernehmlassung	49
	6.2 Kantonale Vorprüfung	49
	6.3 Öffentliche Auflage	50
	6.4 Meilensteine	51
A	Anhang	52
	A 1 Richtprojekt ABZ Kanzlei	52
	A 2 Richtprojekt BEP Seebahn	52
B	Beilagen	53
	B 1 Fachbericht Verkehr	53
	B 2 Fachbericht Lärmschutz	53
	B 3 Fachbericht Erschütterungen / NIS / Störfall	53



## 1 AUSGANGSLAGE

### 1.1 Eigentümerschaft

ABZ Kanzlei + BEP Seebahn  
in Zürich-Aussersihl Die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) und die Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals (BEP) sind Eigentümerinnen der beiden Genossenschaftssiedlungen Kanzlei (Parzelle AU3970, ABZ) und Seebahn (Parzelle AU4074, BEP).

Eigentümerin ABZ Die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) ist eine gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft mit über 5'000 Wohnungen in der Stadt und im Grossraum Zürich sowie mit rund 8'700 Genossenschaftler\*innen und 12'500 Bewohnenden. Die ABZ steht allen Menschen offen, unabhängig von deren Geschlecht, Zivilstand, Religion und Nationalität. Sie versteht sich als eine lebendige und vielfältige Gemeinschaft, in der man sich mit Respekt, Toleranz und Wertschätzung begegnet. Gegründet wurde sie 1916.

Die ABZ baut und handelt sozial, ökonomisch und ökologisch nachhaltig und stellt die Menschen und nicht die Rendite in den Mittelpunkt. Sie verpflichtet sich der Kostenmiete und entzieht Bauland der Spekulation. Zudem setzt sie sich für genossenschaftliche Ideen ein: Ihre Mitglieder bestimmen als kollektive Eigentümerschaft bei grundlegenden Themen mit und tragen die Genossenschaft so gemeinsam.

Die ABZ erstellt, beschafft und unterhält bezahlbaren und gemeinschaftsfördernden Wohnraum. Sie vermietet diesen Wohnraum an diejenigen, die darauf angewiesen sind, insbesondere auch an Familien. Neben konventionellem Wohnen bietet die ABZ Raum für Wohn- und Hausgemeinschaften, kombiniertes Wohnen / Arbeiten (Ateliers), Kultur und Soziales (Gemeinschaftsräume, usw.) sowie Tagesbetreuung für Kinder.

Eigentümerin BEP Die Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals (BEP) ist mit 1'800 Wohnungen eine der grössten gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften in der Stadt Zürich. 1910 gegründet von Lokomotivführern, Weichenwärtern und Stationsbeamten, prägte sie mit ihren Siedlungen das Lettenquartier ebenso wie die Gegend um den Röntgenplatz. Heute engagiert sich die BEP baulich nicht nur auf dem Stadtgebiet mit Sanierungen und Ersatzneubauten, sie ist auch in der Agglomeration mit Siedlungen und Neubauprojekten präsent.

Die BEP strebt als gemeinnützige Baugenossenschaft den Erhalt und die Erweiterung ihres preisgünstigen und qualitativ guten Wohnungsangebots an. Dabei soll das Angebot die Bedürfnisse aller Wohn- und Lebensformen abdecken. Die BEP fördert



das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität.

## 1.2 Planungsgebiet

**Bullingerquartier** Die beiden Genossenschaftssiedlungen Kanzlei und Seebahn befinden sich an der Seebahnstrasse / am Seebahneinschnitt im Bullingerquartier in Zürich-Aussersihl, Kreis 4.



Abb. 1: Lage in der Stadt Zürich



Abb. 2: Planungsgebiet im Luftbild

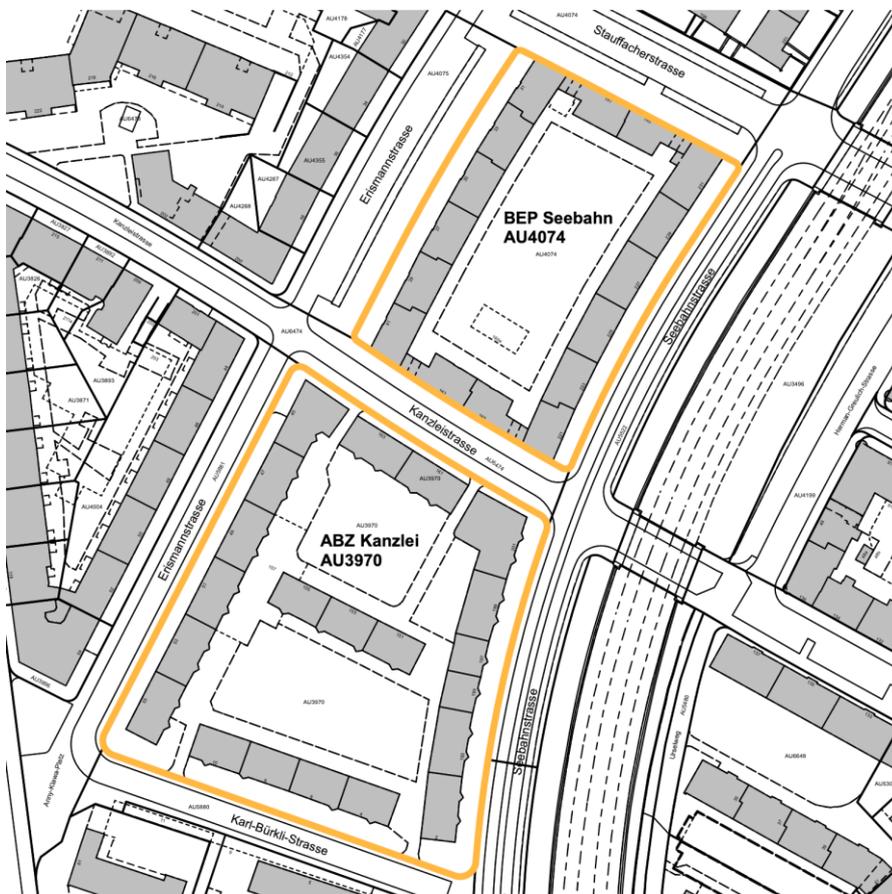


Abb. 3: Bestehende Bauten, mit Perimeter Gestaltungsplan



### 1.3 Quartierentwicklung

Quartier Aussersihl Mehr noch als alle anderen Quartiere der Stadt Zürich ist das Quartier Aussersihl von seiner Vergangenheit als Arbeiterquartier geprägt. Die von einem rasanten Bevölkerungswachstum begleitete bauliche Entwicklung in den letzten Jahrzehnten des 19. Jahrhunderts wurde von Spekulanten und kapitalschwachen Kleinunternehmern und Handwerkern mit der forcierten Erstellung billiger Mietshäuser unter grösstmöglicher Parzellenausnutzung für die wenig privilegierten Bevölkerungsschichten dominiert.

Der spekulative Wohnungsbau löste im Quartier Aussersihl unkontrollierte Urbanisierungsprozesse aus und führte zu einem Mangel an erschwinglichen Wohnungen. Untermiete bzw. Mehrfachbelegung von grossen Wohnungen und damit prekäre soziale und wohnhygienische Verhältnisse waren die Folge.

Die daraus entstandenen sozialen Spannungen führten zu Protesten gegen die Ausbeutung und ungesunde Wohnverhältnisse, denen erstmals 1893 mit dem wohnhygienisch und sozialmedizinisch motivierten Erlass des kantonalen Baugesetzes begegnet wurde. Die 1924 vom Stadtrat beschlossenen «Richtlinien zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus» schufen die Voraussetzungen für den Aufschwung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus. Zudem sicherte sich die Stadt mit einer aktiven Bodenpolitik frühzeitig Landreserven, die an gemeinnützige Baugenossenschaften zu günstigen Konditionen abgegeben wurden. Die städtische Wohnbauförderung war an gestalterische und soziale Auflagen gebunden, mit denen gleichzeitig stadtplanerische Ziele im Sinne der Ergebnisse des Wettbewerbs für Gross-Zürich von 1918 durchgesetzt werden konnten. Sie schuf die Voraussetzung für den durch das «Rote Zürich» ab 1928 verfolgten Gemeindesozialismus, der sich im städtebaulichen Musterquartier des Sihlfelds beispielhaft niederschlug. Die geordnete Quartierbebauung zeugt nicht nur von der auf sozialen Ausgleich bedachten Wohnbaupolitik. Die beiden Siedlungen sind auch ein Sinnbild für die neue soziale Ordnung im Quartier Aussersihl und zeugen zugleich von der gesellschaftlichen Integration der Arbeiterbewegung.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> vgl. Inventarentlassung Kanzlei und Seebahn, Stadtrat, 24.8.2016



## 1.4 Bestandesbauten

**Wohnsiedlung Kanzlei (ABZ)** Die Wohnsiedlung Kanzlei (ABZ) wurde 1930 als offene Blockrandbebauung mit einem Wohnmitteltrakt und zwei begrünten Innenhöfen errichtet. Das Grundstück (AU3970) umfasst 11'389 m<sup>2</sup>. Die fünf Häuserblöcke bzw. 21 viergeschossigen Hauseinheiten umfassen 156 Wohnungen (2-Zi.-Whg., 3-Zi.-Whg., 4-Zi.-Whg.). Die Siedlung umfasst zudem einen Gemeinschaftssaal, zwei Ladenlokale und einen Kindergarten. Der durch die mittlere Bauzeile in zwei Kammern gegliederte Innenhof wird von mächtigen Buchen und einem mit Linden gesäumten Platz geprägt.

**Wohnsiedlung Seebahn (BEP)** Nördlich anschliessend befindet sich die Wohnsiedlung Seebahn (BEP), welche 1930 als Blockrandbebauung mit einem begrünten Innenhof errichtet wurde. Das Grundstück AU4074 umfasst 7'313 m<sup>2</sup>. Die vier Häuserblöcke bzw. 16 viergeschossigen Hauseinheiten umfassen 113 Wohnungen (1-Zi.-Whg. bis 5-Zi.-Whg.) mit konventioneller, kleinteiliger Struktur. Der grosszügige Innenhof besteht aus einer zusammenhängenden Grünfläche mit grossen Bäumen und einem umlaufenden Weg.

**Erneuerungsbedarf** Bei beiden Siedlungen ist der heutige Wohnungsmix einseitig (hoher Anteil an Kleinwohnungen), der Wohnungsstand ist veraltet (u.a. sehr geringe Wohnflächen, bescheidene Ausstattung der Küchen und Bäder, ungenügender Schallschutz im Gebäudeinneren, problematische Ausrichtung der Wohnungen zur verkehrsbelasteten Seebahnstrasse hin, keine behinderten- oder altersgerechten Wohnungen). Trotz der Entlastung durch die Südwestumfahrung befinden sich die beiden Siedlungen weiterhin in der zweittiefsten Lageklasse im Kanton Zürich, u.a. aufgrund der hohen Lärm- und Luftschadstoffbelastung.

**Strategie Ersatzneubau** ABZ und BEP haben für die notwendige Erneuerung ihrer Siedlungen verschiedene Eingriffstiefen geprüft. Die Strukturen der Grundrisse mit ihrer grossteils zum Strassenraum ausgerichteten Zimmeranordnung sowie das Wohnhaus im ABZ-Hof verhindern eine gute Durchmischung für Personen mit unterschiedlichen Bedürfnissen und machen eine gute, bezahlbare Lösung innerhalb der inventarisierten Bausubstanz de facto unmöglich. Die erwähnten Mängel könnten auch mit einem Umbau nicht behoben werden, würden aber zu hohen Kosten führen.

Der Kernauftrag der beiden Genossenschaften ist die Schaffung von gutem, preiswertem und nachhaltigem Wohnraum. Damit verbunden ist der Wille, kontinuierlich und massvoll zu wachsen. Ausgehend von den strukturellen Defiziten und in Anbetracht des



hohen Potenzials der Seebahn-Höfe, zusätzlichen Personen eine preisgünstige Wohnung zu bieten, haben die Genossenschaften entschieden, für die Erneuerung der Siedlungen die Strategie von Ersatzneubauten zu verfolgen. Aufgrund der Belegungsvorschriften, welche in den Genossenschaften gelten, kann durch die Erhöhung der Wohnungsanzahl gegenüber dem Bestand um ein Drittel eine Verdopplung der Bewohnenden auf derselben Grundfläche erreicht werden. Somit trägt die verdichtete Bauweise der Strategie von Ersatzneubauten zu einer substanziellen Erhöhung der Nutzungsdichte bei. Um diese Strategie verfolgen zu können, wurden die Gebäude aus dem Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekten der Stadt Zürich durch den Stadtrat entlassen.

## 1.5 Denkmal- und Ortsbildschutz

**Denkmalschutz** Die Wohnüberbauungen Kanzlei (ABZ) und Seebahn (BEP) waren mit den Aussenräumen im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte der Stadt Zürich (Bau- bzw. Gartendenkmalschutzinventar) und damit potenzielle, kommunale Denkmalschutzobjekte.

Im Jahr 2016 hat der Stadtrat der Stadt Zürich beschlossen, dass die beiden Wohnsiedlungen Seebahn und Kanzlei nicht unter Denkmalschutz gestellt und mit den Aussenräumen aus dem Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte (Baudenkmalschutzinventar resp. Gartendenkmalschutzinventar) der Stadt Zürich suspensiv bedingt entlassen werden (vgl. Kap. 2.5)<sup>2</sup>.

**Ortsbildschutz** Das umgebende Quartier und die beiden Siedlungen zeichnen sich durch eine geschlossene Bebauungsstruktur und einheitliche Hofrandbebauungen aus den 1920er und 1930er Jahren aus. Das Quartier ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS<sup>3</sup>) mit dem Erhaltungsziel A belegt. Da im vorliegenden Fall aufgrund der Interessenabwägung der Rückbau der bestehenden Gebäude vorgesehen ist (vgl. Kapitel 5), besteht insbesondere ein Erhaltungsinteresse an der städtebaulichen Situation.

Mit seiner massvollen und verträglichen inneren Verdichtung gewährleistet der vorliegende Gestaltungsplan den Erhalt der

---

<sup>2</sup> vgl. Inventarentlassung Kanzlei und Seebahn, Stadtrat, 24. August 2016

<sup>3</sup> Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung, Bundesamt für Kultur BAK, April 2014, Aussersihl, Kreis 4, Gemeinde Zürich, Kanton Zürich



schützenswerten Quartierstrukturen (Hofrandbebauung, Vorgartenbereiche). Beide Neubauten fügen sich harmonisch in die bestehenden Quartierstrukturen ein.

**Quartiererhaltungszone** Die beiden Siedlungen befinden sich gemäss Bau- und Zonenordnung BZO<sup>4</sup> in einer Quartiererhaltungszone Q1 4d, die den Grundcharakter des Quartiers mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen sichern und so die Siedlungsqualität bewahren und fördern will. Es geht dabei nicht um den Erhalt der Bausubstanz, sondern um den Erhalt des Charakters des Quartiers (Siedlungsmorphologie, städtebauliche Ausprägung der Gebäude).

## 1.6 Mehrwertausgleich / städtebaulicher Vertrag

**Mehrwertabgabe** 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 nach § 19 Abs. 1 MAG dar. Damit erhebt die Stadt eine Mehrwertabgabe (Art. 81d BZO i.V.m. § 20 Abs. 1 MAG).

Der Mehrwert wurde mit einer individuellen Schätzung ermittelt (Mehrwertermittlung städtische Schätzungskommission vom 10. Mai 2023).

Die Mehrwertabgabe beinhaltet die Werte sämtlicher vom kommunalen Mehrwertausgleich betroffenen Parzellen innerhalb des Geltungsbereichs des privaten Gestaltungsplanes «Seebahn-Höfe» unter Berücksichtigung der im Gestaltungsplan und im städtebaulichen Vertrag getroffenen Festlegungen.

### 1.6.1 Mehrwert ohne städtebaulichen Vertrag

Es werden folgende Mehrwerte und -abgaben prognostiziert:

**Mehrwertprognose ABZ**

#### **Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (AU3970)**

- Betroffene Fläche 11'389 m<sup>2</sup>
- Prognostizierter Bodenmehrwert insgesamt 24'423'600 Fr.
- Kommunaler Mehrwertabgabesatz 40 %
- Prognostizierte kommunale Mehrwertabgabe 9'769'000 Fr.

<sup>4</sup> vom 23. Oktober 1991 (Stand: 24. April 2019), AS 700.100.



Mehrwertprognose BEP **Baugenossenschaft des Eidgenössischen Personals (AU4074)**

- Betroffene Fläche 7'313 m<sup>2</sup>
- Prognostizierter Bodenmehrwert insgesamt 16'201'800 Fr.
- Kommunaler Mehrwertabgabesatz 40 %
- Prognostizierte kommunale Mehrwertabgabe 6'481'000 Fr.

### 1.6.2 Mehrwert mit städtebaulichem Vertrag

Die Mehrwertabgabe wird mit einem städtebaulichen Vertrag geregelt (städtebaulicher Vertrag vom 22. April 2024). Dieser Vertrag wird im Grundbuch angemerkt (§ 22 Abs. 3 MAG).

Gemeinnütziger Wohnungsbau  
für 100 Jahre

Wird im Rahmen einer Sondernutzungsplanung ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum nach § 49b PBG festgelegt und gemeinnütziger Wohnungsbau vertraglich vereinbart, wird dieser Umstand bei der Bemessung des Mehrwerts berücksichtigt.

Im Städtebaulichen Vertrag verpflichten sich die Genossenschaften ABZ und BEP, dauerhaft und ohne Unterbruch mindestens während 100 Jahren seit Baufreigabe nur gemeinnützige, gemeinschaftsfördernde Wohnungen nicht gewinnstrebig, nach den Regeln der Kostenmiete gemäss §§ 15 und 16 der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung zu vermieten.<sup>5</sup>

Diskontierung Mehrwert über  
100 Jahre

Aufgrund dieser Verpflichtung der Eigentümerinnen wird der Mehrwert gemäss dem zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung gültigen Diskontierungszinssatz über 100 Jahre diskontiert (ab Baufreigabe). Der Diskontierungssatz beträgt im Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung 2.81 %.

Gestützt auf diese Diskontierung werden folgende Mehrwerte und -abgaben prognostiziert:

Mehrwertprognose ABZ **Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (AU3970)**

- Bodenmehrwert um 100 Jahre diskontiert 1'528'500 Fr.
- Kommunaler Mehrwertabgabesatz 40 %
- Prognostizierte kommunale Mehrwertabgabe 611'000 Fr.

<sup>5</sup> WBFV; LS 841.1



Mehrwertprognose BEP **Baugenossenschaft des Eidgenössischen Personals (AU4074)**

- Bodenmehrwert um 100 Jahre diskontiert 1'014'000 Fr.
- Kommunalen Mehrwertabgabebesatz 40 %
- Prognostizierte kommunale Mehrwertabgabe. 406'000 Fr.

### 1.6.3 Ausgleichsleistungen

Ausgleichsleistungen ABZ und BEP haben sich zum Ziel gesetzt, die gesetzliche Mehrwertausgleichspflicht möglichst vollständig in Sachleistungen (Ausgleichsleistungen) zu erbringen.

Im Zeitpunkt der Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrages haben sich die Parteien auf folgende Ausgleichsleistungen geeinigt, die mit der Mehrwertausgleichspflicht verrechnet werden:

20 % subventionierte Wohnungen während 30 Jahren Die Eigentümerinnen verpflichten sich, 20 % der Hauptnutzfläche für Wohnen als subventionierte Wohnungen im Sinne der WBFV zu erstellen. Es ist eine Subventionierung während 30 Jahren umzusetzen. Gemäss Prognose im Rahmen der Ermittlung des planungsbedingten Mehrwerts weist diese Ausgleichsleistung bei der ABZ einen Wert von ca. CHF 315'000.- und bei der BEP von ca. CHF 342'000.- auf.

Mietzinsreduktion städtischer Kindergarten Mietzinsreduktion für städtischen Kindergarten auf der Parzelle Kat. Nr. AU3970 (ABZ). Gemäss Prognose im Rahmen der Ermittlung des planungsbedingten Mehrwerts weist diese Ausgleichsleistung einen Wert von ca. CHF 487'000.- auf.

Prüfung weiterer Ausgleichsleistungen Bleibt nach der Verrechnung der obigen Ausgleichsleistungen mit der Mehrwertausgleichspflicht ein Restbetrag bestehen, beraten die Parteien über weitere mögliche Ausgleichsleistungen in den neuen Siedlungen oder in der direkten Nachbarschaft (z.B. Begegnungszone in der Kanzleistrasse zwischen den Siedlungen), die verrechnet werden können.

Kommt keine Einigung über weitere Ausgleichsleistungen zustande, ist der Restbetrag als Mehrwertabgabe in den Mehrwertausgleichsfonds zu bezahlen.



## 2 PLANERISCHE VORHABEN

### 2.1 Gesuch um Inventarentlassung

Erneuerungsabsichten 2004 ersuchte die BEP im Zusammenhang mit ihrer Gesamterneuerungsplanung die Denkmalpflege der Stadt Zürich, die Schutzwürdigkeit der Wohnüberbauung Seebahn abzuklären bzw. die Siedlung aus dem Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte der Stadt Zürich zu entlassen.

2008 trat dann die ABZ mit demselben Anliegen - Prüfung der Schutzwürdigkeit der Wohnüberbauung Kanzlei und Entlassung aus dem Inventar - an die Stadt Zürich heran. Die ABZ wünschte ebenfalls Planungssicherheit für die Erneuerung.

Aufgrund der Gesuche der Eigentümerinnen wurde die Schutzwürdigkeit beider Siedlungen abgeklärt. Die Fachstelle Denkmalpflege der Stadt Zürich stufte die beiden Siedlungen aufgrund der baukünstlerischen und städtebaulichen Bedeutung als Schutzobjekte gemäss § 203 lit. c PBG ein. Die Denkmalpflegekommission der Stadt Zürich folgte dieser Einschätzung und erklärte beide Wohnüberbauungen als grundsätzlich schutzwürdig.

### 2.2 Quartierentwicklungsprozess

Leitsätze zur Quartierentwicklung Zur gleichen Zeit wurde ein Quartierentwicklungsprozess angestossen, in dem die Stadt Zürich (STEZ, AfS, TAZ, UGZ, Schulamt, Gemeinwesenarbeit Kreise 3, 4 und 5) zusammen mit dem Schweizerischen Verband für Wohnungswesen, Quartierorganisationen und den Baugenossenschaften ABZ, BEP und GBMZ Leitsätze für eine zukunftsgerichtete, sozialverträgliche Entwicklung des Bullingerquartiers erarbeitete. Diese Leitsätze wurden vom Stadtrat verabschiedet.

Die Leitsätze besagen, dass einerseits die bestehenden städtebaulichen Qualitäten erhalten bleiben sollen, andererseits die Rahmenbedingungen und Spielräume für eine nachhaltige, sozialverträgliche Quartierentwicklung gegeben sind, etwa mit der Schaffung zusätzlicher bedürfnisgerechter Infrastruktur, der Gestaltung von Aussenräumen und dem Schutz vor Verkehrsimmissionen und der Förderung von Kooperationen. Ein wichtiges Ziel dabei war es, dass zusätzlicher preisgünstiger und vielfältig nutzbarer gemeinnütziger Wohnraum in einem breiten Mix mit einem attraktiven Umfeld geschaffen wird.



Behutsame und verträgliche  
Quartiersentwicklung als  
zentrale Aufgabe

Im Bullingerquartier gibt es viele ältere Wohnüberbauungen, ein grosser Teil davon städtebaulich, architektonisch und freiräumlich besonders und wertvoll. Viele der Überbauungen stehen unter explizitem Schutz oder sind im Bau- bzw. Gartendenkmalschutzinventar der Stadt Zürich aufgeführt, einige wurden in letzter Zeit unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten behutsam saniert und erneuert. Bei einzelnen Überbauungen wurde gemeinsam nach eingehender Auseinandersetzung und sorgfältiger Abwägung aller Belange festgestellt, dass das Potenzial eines Ersatzneubaus grösser ist als das Erhaltungsinteresse. Diese Neubauten sind nur möglich, wenn die bestehenden Bauten aus dem Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte der Stadt Zürich entlassen werden und das enge Korsett der Quartiererhaltungszone gelockert wird. Dies unter der Prämisse, dass das Quartier behutsam und verträglich weiterentwickelt wird und mit den Neubauten vielfältige, hohe Zielsetzungen (u.a. eine besonders gute städtebauliche Gesamtwirkung) erreicht werden.

### 2.3 Leitbild Seebahn- / Hohlstrasse

Leitbild Seebahn- / Hohlstrasse

Zur Präzisierung der Leitsätze zur Quartierentwicklung gab die Stadt Zürich (STEZ, AfS, GSZ) zusammen mit den Genossenschaften ABZ, BEP und GBMZ eine städtebauliche Machbarkeitsstudie in Auftrag. Im Rahmen dieser Studie wurden die wichtigsten städtebaulichen Rahmenbedingungen für Ersatzneubauten, wie Dichte, Geschossigkeit, Erschliessung, Parkierung, Freiraum und Lärmschutz, ausgelotet.

Parallel zur Erarbeitung der Studie wurden auch die sozioökonomischen und umweltspezifischen Aspekte untersucht. Sämtliche Erkenntnisse flossen in das im Jahr 2010 abgeschlossene Leitbild Seebahn- / Hohlstrasse ein.

Mit der Verabschiedung des Leitbilds stellte der Stadtrat 2011 der ABZ und der BEP in Aussicht, die Voraussetzungen für Ersatzneubauten zu prüfen (also eine allfällige Inventarentlassung), sofern mit den Neubauprojekten die im Leitbild festgelegten Ziele erfüllt werden können.

Die behutsame, verträgliche Weiterentwicklung des Quartiers unter Wahrung des Gebietscharakters war zentrale Aufgabe des Planungsprozesses 2008 – 2011. Der Umgang mit den Denkmalschutzanliegen (Schutz von Einzelobjekten resp. besondere Rücksichtnahme auf Einzelobjekte in der Umgebung) und das rücksichtsvolle Einfügen allfälliger Ersatzneubauten in das schützenswerte Ortsbild und Wahrung desselben (Schutz des



Gebietscharakters und der städtebaulichen Situation) wurden eingehend untersucht, diskutiert und behandelt.

## 2.4 Architekturwettbewerbe

Behutsame Quartierentwicklung  
/ Qualitätssicherung durch  
Architekturwettbewerbe

Eine erste Qualitätssicherung für die Neubauprojekte erfolgte durch qualifizierte architektonische Konkurrenzverfahren, auf Basis des Leitbilds Seebahn- / Hohlstrasse.

Die beiden Architekturwettbewerbe wurden vom Amt für Hochbauten (AHB) der Stadt Zürich organisiert und begleitet. Sie wurden von ABZ und BEP sorgfältig aufeinander abgestimmt (u.a. gleiche Fachjury) und unter engem Einbezug der städtischen Ämter durchgeführt.

Den Projektwettbewerb im selektiven Verfahren für den Ersatz der Siedlung Seebahn (BEP) gewann 2014 das Projekt «Pinarelllo» von Harder Spreyermann Architekten, Zürich und dem Landschaftsarchitekten Martin Klauser, Rorschach. Den Studienauftrag auf Einladung für den Ersatz der Siedlung Kanzlei (ABZ) gewann 2015 das Projekt von Müller Sigrist Architekten, Zürich und dem Landschaftsarchitekturbüro Westpol, Basel.

Bei beiden Siegerprojekten würdigte die Jury die gute Umsetzung der Leitbildvorgaben und die harmonische Einpassung der neuen Bauvolumen in die bestehende Quartierstruktur.

Richtprojekte

Beide Siegerprojekte aus den Wettbewerben wurden anschliessend laufend optimiert und weiterentwickelt. Der momentan vorliegende Stand bildet im Sinne von städtebaulichen Richtprojekten die Grundlage für den Gestaltungsplan (vgl. Kapitel 2.7).

## 2.5 Inventarentlassung

Suspensiv bedingte  
Inventarentlassung

Nach Vorliegen der Wettbewerbsresultate hat der Stadtrat der Stadt Zürich 2016 eine umfassende Abwägung aller öffentlicher und privater Belange durchgeführt (Interessenabwägung, u.a. Quartiererhaltungszone versus innere Verdichtung) und nach eingehender Beratung beschlossen, dass die beiden Wohnüberbauungen Seebahn (BEP) und Kanzlei (ABZ) nicht unter Denkmalschutz gestellt und mit den Aussenräumen suspensiv bedingt aus dem Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte (Baudenkmalschutzinventar resp. Gartendenkmalschutzinventar) der Stadt Zürich entlassen werden.



Zwei Blutbuchen und sechs Sommerlinden im Innenhof der ABZ-Überbauung Kanzlei wurden parallel dazu unter Schutz gestellt, während im Innenhof der BEP-Überbauung Seebahn auf eine Unterschutzstellung einzelner Bäume verzichtet wurde, da es sich hier um kurzlebige Weichholzarten handelt.

**Rekurs Zürcher Heimatschutz** Gegen die Inventarentlassung rekurrierte der Zürcher Heimatschutz (ZVH) beim Baurekursgericht und beantragte, den Entscheid des Stadtrates aufzuheben. Diesen Rekurs wies das Baurekursgericht am 5. Mai 2017 ab. Am 8. Juni 2017 erhob der ZVH dagegen Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich. Diese Beschwerde wurde am 7. Juni 2018 vom Verwaltungsgericht ebenfalls abgewiesen. Beide kantonalen Gerichte haben sich eingehend mit den öffentlichen Interessen, welche mit den beiden Ersatzneubauten umgesetzt werden können, befasst und diese für massgeblich befunden.

Nachdem der Zürcher Heimatschutz auf die Anrufung des Bundesgerichtes verzichtet hat, ist die suspensiv bedingte Entlassung der beiden Siedlungen rechtskräftig geworden.

## 2.6 Gemeinsamer Gestaltungsplan

**Privater Gestaltungsplan** Ende 2018 beschlossen ABZ und BEP, den vorliegenden gemeinsamen privaten Gestaltungsplan über die Seebahn-Höfe zu erarbeiten. Die optimierten Siegerprojekte aus den Wettbewerben bilden die Grundlage dafür. Das erwähnte Leitbild Seebahn- / Hohlstrasse (siehe Kapitel 2.3) war ebenfalls wegleitend bei der Erarbeitung des Gestaltungsplanes. Diejenigen Vorgaben des Leitbildes, welche öffentliche Interessen betreffen und für die Inventarentlassung massgeblich waren, sind im Gestaltungsplan berücksichtigt.

## 2.7 Kurzbeschrieb Richtprojekte

**Richtprojekte** Beide neuen Blockrandbauten orientieren sich zur Erismannstrasse hin an der Traufhöhe der benachbarten Bauten entlang der Strasse. An den Seitenstrassen erfolgt eine Erhöhung zur Seebahnstrasse hin, die architektonisch je Blockrand eigenständig ausgebildet ist. Die Wohnungsanzahl erhöht sich um ca. 30 % von heute 269 auf etwa 350. Der Wohnungsmix, welcher sich bei beiden Siedlungen heute aus überwiegend 3.0- bis 4.0-Wohnungen zusammensetzt, wird für eine breite Bewohnerschaft erweitert: im Neubau der ABZ auf 1.5- bis 6.5-Zimmer-Wohnungen



sowie gemeinschaftlichen Wohnformen in Grosswohnungen, bei der BEP auf 2.5- bis 6.5-Zimmer-Wohnungen sowie die Möglichkeiten von zumietbaren Zimmern. In Teilen der Erdgeschosse sind sowohl Gewerbe- und Gemeinschaftsnutzungen für eine Belebung des Quartiers wie auch Wohnungen in Hochparterres vorgesehen. Auf die Lärmsituation entlang der Seebahnstrasse wurde mit geeigneten Grundrisstypen reagiert.

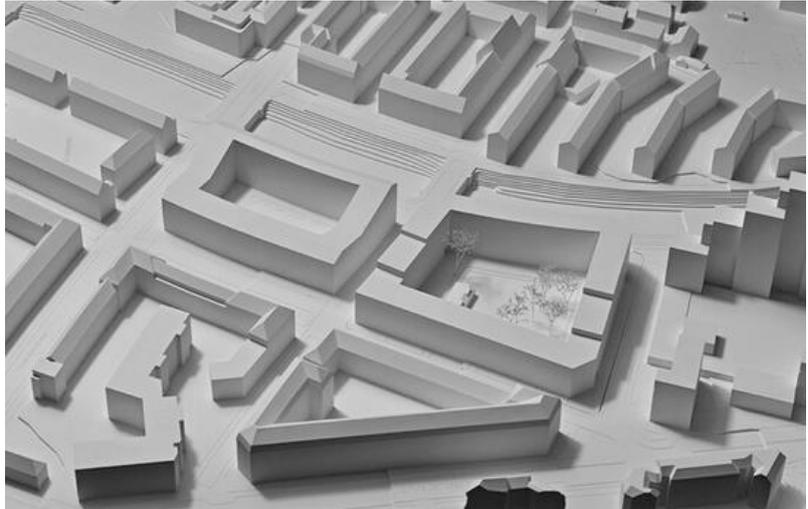


Abb. 4: Ausschnitt Modellphoto mit den beiden Siegerprojekten in der Mitte, rechts davon das Lochergut, vorne die Sihlfeldstrasse und hinten der Seebahn-Einschnitt

Beide Innenhöfe werden künftig öffentlich zugänglich sein und mit ihrer überwiegend begrünten Gestaltung einen wichtigen Beitrag zur siedlungsinternen Freiraumversorgung sowie zum Lokalklima und der Stadtnatur im innerstädtischen Bullinger-Quartier leisten. Der heute bestehende Wohnbau im Hof der ABZ wird zugunsten eines grosszügigen Hofraumes nicht ersetzt – es ist nur noch ein zweigeschossiges pavillonartiges Gebäude für gemeinschaftliche Nutzungen vorgesehen. Der Baumbestand hier steht teilweise unter Schutz und bleibt daher zum überwiegenden Teil bestehen. Die strassenbegleitenden Vorgärten werden bei beiden Neubauten als quartiertypisches Element wieder vorgesehen und je nach angrenzender Nutzung im Gebäude entsprechend gestaltet und bepflanzt. 2/3 der Fläche der Vorgärten werden begrünt oder nicht versiegelt.

Der Innenhof des BEP-Neubaus wird grundlegend neugestaltet und mit neuen Bäumen bepflanzt, da er teilweise von einer Tiefgarage unterbaut wird. Deren Zufahrt liegt an der Stauffacherstrasse. Die Garage wird von beiden Siedlungen genutzt. Eine untergeordnete Anzahl an Kunden- und



Besucherparkplätzen ist im Aussenraum des ABZ-Neubaus sowie in der Tiefgarage vorgesehen. Als Kompensation zum autoarmen Wohnen werden in beiden Siedlungen u.a. eine erhöhte Anzahl an Veloabstellplätzen sowie ein Car-Sharing-Angebot zur Verfügung stehen.

Die Generalversammlungen von ABZ (20. Juni 2015) und BEP (12. Juni 2015) stimmten dem Planungs- und Baukredit für die Ersatzneubauten zu. Der Kostenrahmen für den kostengünstigen Wohnungsbau zugunsten einer breiten Bewohnerschaft in allen Lebensphasen ist somit verbindlich definiert.

Die Richtprojekte vom 16. April 2020 wurden nach der öffentlichen Auflage von den Genossenschaften im Rahmen der Projektierung weiterentwickelt. Entsprechend wurde die Dokumentation der Richtprojekte insbesondere bezüglich folgender Punkte aktualisiert:

- **Verkleinerung Einstellhalle**  
Die bisher angedachte Reduktion der Pflichtparkplätze um 30% wurde aufgrund von Umwelt- und Klimaaspekten mit dem Gestaltungsplan für verbindlich erklärt.
- **Vertiefung Ver- und Entsorgungskonzept**  
Das Ver- und Entsorgungskonzept wurde im Dialog mit TAZ und DAV vertieft. Der aktuelle Stand des Ver- und Entsorgungskonzepts wurde dem Verkehrsgutachten zu Grunde gelegt (vgl. Verkehrsbericht, Planbeilage „Verkehrstechnischer Plan“).
- **Optimierung Lärmschutz**  
Das Richtprojekt vom 16. April 2020 ist aufgrund der Lärmbelastung des Strassenverkehrs entlang der Seebahnstrasse auf etliche Ausnahmegewilligungen angewiesen. Deshalb wurden im Rahmen der Projektierung die Grundrisse in Bezug auf den Lärmschutz noch weiter optimiert. Die optimierten Grundrisse sind im Richtprojekt dokumentiert und bilden die Grundlage für das vorliegende Lärmgutachten (vgl. Beilage A1 und A2).



### 3 PLANUNGS- UND BAURECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

#### 3.1 Übergeordnete Rahmenbedingungen

- Kantonaler Richtplan** Im kantonalen Richtplan<sup>6</sup>, der behördenverbindlichen Grundlage auf kantonaler Ebene für die räumliche Entwicklung, ist das Areal der Seebahn-Höfe dem Zentrumsgebiet (Siedlungsgebiet bestehend) zugewiesen und liegt an einer Hochleistungsstrasse (Seebahnstrasse) sowie einer mehrspurigen Bahnlinie (im Seebahneinschnitt).
- Regionaler Richtplan** Der regionale Richtplan<sup>7</sup> teilt das Areal der Seebahn-Höfe der Dichtekategorie «sehr hohe Dichte» zu. Es wird eine Nutzungsdichte von über 300 Einwohner und Beschäftigte pro Hektar Bauzone angestrebt, was einer baulichen Dichte von 180 % und mehr entspricht. Weiter sieht die Strategie für die Siedlungsentwicklung vor, dass hier die vorhandenen Verdichtungsreserven aktiviert und ausgeschöpft werden sollen. Im Gebiet «2b Zürich-Hard / Letzi» sind Teilgebiete zu transformieren oder weiterzuentwickeln, mit einer gebietsweisen Erhöhung der baulichen Dichte. Das umgebende Quartier wird aber auch als «Gebiet mit Erhalt der Siedlungsstruktur» eingestuft. Darüber hinaus ist die Freiraumversorgung im Bestand zu verbessern. Die Seebahnstrasse wird als bestehende Hauptverkehrsstrasse und Teil des Innenstadt- / Oerlikerrings klassifiziert.
- GP hält Vorgaben ein** Der vorliegende Gestaltungsplan entspricht den übergeordneten kantonalen und regionalen Vorgaben.

#### 3.2 Kommunale Rahmenbedingungen

- Kommunale Richtplanung** Die kommunale Richtplanung ist die behördenverbindliche Grundlage auf Gemeindeebene für die räumliche Entwicklung. Sie konkretisiert die kantonale und die regionale Richtplanung. Auf Ebene der Stadt Zürich gibt es einen Siedlungsrichtplan und einen Verkehrsrichtplan.
- Siedlungsrichtplan Stadt Zürich** Gemäss dem kommunalen Siedlungsrichtplan (Richtplan Siedlung, Landschaft, Öffentliche Bauten und Anlagen)<sup>8</sup> bestehen für die Parzellen von ABZ und BEP keine besonderen Festlegungen.

<sup>6</sup> vom Kantonsrat festgesetzt 22. Oktober 2018

<sup>7</sup> vom Regierungsrat beschlossen am 21. Juni 2017 (Stand: 30. Juni 2017), RRB Nr. 576/2017

<sup>8</sup> Am 10. April 2021 hat der Gemeinderat den kommunalen Richtplan festgesetzt.



In der Konzeptkarte zur baulichen Dichte befindet sich das Areal in einem Bereich sehr hoher Dichte (Ausnützungsziffer > 250 %) mit der Hauptfunktion Wohnen und Arbeiten.

Der Seebahneinschnitt ist im Siedlungsrichtplan als geplanter Freiraum mit besonderer Erholungsfunktion ausgewiesen. Es handelt sich damit um einen Ort, der künftig für eine Erholungsnutzung relevant sein soll. Es ist geplant, den Gleiseinschnitt langfristig zu überdecken und die Überdeckung als neue Parkanlage mit ökologischer Vernetzungsfunktion zu nutzen. Dies ist eine Handlungsanweisung an die öffentliche Hand, ausserhalb des Perimeters der Seebahn-Höfe.

Durchgehende Vernetzungskorridore ziehen sich gemäss Zielsetzung des Kommunalen Richtplanes Siedlung, Landschaft und öffentliche Bauten, als lineare Strukturen als Teil des Netzwerks ökologisch wertvoller Lebensräume durch das Siedlungsgebiet und vernetzen die Naturschutzgebiete sowie die nicht inventarisierten Lebensräume. Sie sind Teil des Freiraumsystems, dienen der funktionalen Verbindung von Populationen in getrennten Lebensräumen und fördern die ökologische Durchlässigkeit des Siedlungsgebiets sowie die Anbindung an die umgebende Landschaft.

Die Stauffacherstrasse und der Seebahneinschnitt werden im kommunalen Siedlungsrichtplan als ökologische Vernetzungskorridore aufgeführt. Die Stauffacherstrasse gehört der Kategorie Grünzug an, da sie eine durchgehend begrünte Allee aufweist. Der Seebahneinschnitt gehört der Kategorie Ruderalkorridor<sup>9</sup> an. Ruderalkorridore richten sich mit ihrem Angebot an unterschiedliche Arten und tragen zur Biodiversität bei.

Der kommunale Richtplan thematisiert auch das Lokalklima in der Stadt Zürich. Dabei betreffen die Einträge «Hotspot Tag» und «Hotspot Nacht» das Planungsgebiet direkt (klimatische Vorbelastung). Es sind koordinative Massnahmen vorgesehen. Zu diesen zählt die Beschattung von Fuss- und Verkehrswegen sowie die Erhöhung des Anteils begrünter Flächen.

Verkehrsrichtplan Stadt Zürich

Gemäss Revision des kommunalen Verkehrsrichtplans (Richtplan Verkehr)<sup>10</sup> ist die Seebahnlinie als mehrspurige Bahnlinie und die Seebahnstrasse als Hauptverkehrsstrasse ausgewiesen.

---

<sup>9</sup> Ruderalvegetation wird die Pflanzenwelt auf vom Menschen überprägten Standorten genannt, deren Zusammensetzung nicht beabsichtigt wurde, sondern sich von selbst einstellt.

<sup>10</sup> Am 2. Juli 2021 hat der Gemeinderat den kommunalen Richtplan Verkehr festgesetzt.



Zudem besteht entlang der Erismannstrasse eine übergeordnete Festlegung als Radweg. Die Stauffacher- und die Kanzleistrasse werden als kommunale Velorouten deklariert. Die Stauffacherstrasse wird zudem als Fusswegverbindung mit erhöhter Aufenthaltsqualität ausgewiesen.

### 3.3 Nutzungsplanung

Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich suspendiert

Das Planungsgebiet liegt gemäss Bau- und Zonenordnung in der Quartiererhaltungszone Q1 4d. Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, findet die Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich keine Anwendung.

### 3.4 Lokalklima / Hitzeminderung

Massnahmegebiet 1

Von der Fachplanung Hitzeminderung der Stadt Zürich wird der Gestaltungsplanperimeter der Massnahmenstufe 1 zugeordnet (Abb. 4). Dies bedeutet, dass Massnahmen zur Verbesserung der bioklimatischen Situation am Tag und in der Nacht notwendig sind. Damit wird dem Untersuchungsgebiet die höchste Priorität für Handlungsbedarf in Bezug auf das Lokalklima zugewiesen.

Massnahmegebiete (hergeleitet aus der Planhinweis-karte und den Planhinweisen des Kantons Zürich)

-  Massnahmegebiet 1: Verbesserung der bioklimatischen Situation am Tag und in der Nacht notwendig
-  Massnahmegebiet 2: Verbesserung der bioklimatischen Situation am Tag notwendig
-  Massnahmegebiet 3: Erhaltung oder Verbesserung der bioklimatischen Situation empfohlen



15103\_Zch\_vS\_200304\_SRB\_Fachplanung-Hitzeminderung

Abb. 4 Teilplan Hitzeminderung mit Planungsgebiet (schwarz punktiert)

Handlungsansätze

Das Planungsgebiet des Gestaltungsplanes Seebahn-Höfe ist dem Stadtstrukturtyp "Geschlossene Randbebauung" (MG 03) zugeordnet. Für diesen werden in der Fachplanung Hitzeminderung folgende besonders wirksamen Handlungsansätze bzw.



Massnahmen beschrieben, welche im Gestaltungsplan gesichert oder in den Projekten vorgesehen sind (vgl. dazu Kapitel 4.8.1):

- Baumpflanzungen in Strassenräumen lohnen sich, insbesondere auf der Strassenord- und ostseite, wo die Bäume neben Strassen- und Gehwegflächen auch die Fassaden der Gebäude beschatten.
- Fassadenbegrünungen sind auf Süd- und Westfassaden sehr wirksam, sowohl zum Strassenraum als auch zum Innenhof hin.
- Entsiegelungen und Begrünungen (Rasen, Sträucher) öffentlicher und privater Flächen erzeugen tags und nachts eine Temperaturabsenkung. Helle Oberflächen wirken zusätzlich positiv.
- Öffentliche klimaökologische Freiräume sind zur Mittags- und Nachmittagszeit in jeder Grösse von Nutzen. Sie können in Verbindung mit Wasser, Bäumen und Sonnensegeln für eine substantielle Minderung der Wärmebelastung und eine angenehme Aufenthaltsqualität sorgen.
- Die Wirksamkeit wird mithilfe umfangreich begrünter Innenhöfe dank der Kombination von Fassadenbegrünung, Entsiegelung, Begrünung und Bäumen erhöht.



## 4 PRIVATER GESTALTUNGSPLAN

### 4.1 Zweck und Ziele

- Zweck** Der private Gestaltungsplan «Seebahn-Höfe» schafft die rechtlichen Voraussetzungen, um auf den Parzellen AU3970 (ABZ) und AU4074 (BEP) neue Wohnbauten zu realisieren und stellt sicher, dass diese städtebaulich, architektonisch und aussenräumlich hochstehend sind.
- Städtebauliche Ziele** Die Neubauten müssen sich in das schützenswerte Ortsbild «Gebiet 6, Hard, Quartierbereich zwischen Seebahneinschnitt und Hardau» gemäss Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) einfügen und dieses wahren. Der Gebietscharakter der Quartiererhaltungszone Q1 4d gemäss Bau- und Zonenordnung (BZO)<sup>11</sup> muss erhalten werden. Die Bauten und Anlagen müssen eine besonders gute städtebauliche Gesamtwirkung aufweisen, welche die durchgehende Quartierstruktur aus Blockrandbebauungen und strassenraumprägenden, geschlossenen Fassadenfluchten fortschreibt, den Hofraum als quartierstypische Grün- und Freifläche interpretiert und das Quartier behutsam weiterentwickelt (Art. 23, Abs. 1-2 GPV).
- Wohnpolitische Ziele** Es ist gemeinnütziges, gemeinschaftsförderndes und preisgünstiges Wohnen vorgesehen. Das Wohnungsangebot richtet sich vornehmlich an Menschen mit niedrigen bis mittleren Einkommens- und Vermögensverhältnissen über alle Lebensphasen (Art. 1, Abs. 2 GPV).
- Die Hälfte der durch den Gestaltungsplan ermöglichten Mehrausnutzung ist als preisgünstiger Wohnraum gemäss § 49b PBG zu erstellen und zu erhalten (Art. 15 Abs. 1 GPV).
- Mit dem städtebaulichen Vertrag verpflichten sich die Genossenschaften zudem, 20 % der Hauptnutzfläche für Wohnen als subventionierte Wohnungen im Sinne der WBFV<sup>12</sup> zu erstellen. Es ist eine Subventionierung während 30 Jahren umzusetzen.
- Im weiteren sieht der Gestaltungsplan zur Belebung des Quartiers ein Angebot an publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen mit öffentlichem Charakter vor (Art. 14, Abs. 3 GPV, vgl. Kap. 4.4).

<sup>11</sup> vom 23. Oktober 1991 (Stand: 24. April 2019), AS 700.100.

<sup>12</sup> Wohnbauförderungsverordnung; LS 841.1



- Weitere Ziele** Die gemeinnützigen Wohnbauträger bekennen sich zu einem hohen Standard bezüglich Sozialverträglichkeit der Ersatzneubauvorhaben (Der Umgang mit den heutigen Bewohner\*innen ist im folgenden Absatz beschrieben).
- Keine Etappierung** Gemäss dem Leitbild aus dem Jahre 2010 (siehe Kapitel 2.3) ist eine Etappierung der Neubauvorhaben im Sinne der Sozialverträglichkeit über einen Zeitraum von 15 Jahren vorgesehen. Inzwischen sind 14 Jahre vergangen und der Instandhaltungsbedarf steigt stetig. Es ist daher das Ziel der Wohnbauträger, die beiden Neubauvorhaben möglichst bald zu realisieren. Ob eine Etappierung der beiden Vorhaben noch möglich ist, ist daher fraglich.

Es gibt noch weitere Gründe, die für eine zeitgleiche Realisierung der beiden Vorhaben sprechen:

- Immobilien Schulbauten Stadt Zürich hat bereits darauf hingewiesen, dass es bei einem Bezug der BEP-Siedlung vor der Fertigstellung des Doppelkindergartens auf dem ABZ-Grundstück zu einem Kapazitätsengpass kommen könnte;
- Die beiden Neubauvorhaben werden nur über eine Tiefgarage auf dem Grundstück der BEP verfügen. Es wäre zweckmässig, wenn die Parkplätze für die Bewohnenden gleichzeitig zur Verfügung stehen würden;
- Zwei zeitlich ungleiche Grossbaustellen haben eine Belastung für das Quartier über einen längeren Zeitraum zur Folge;
- Bei einer gut koordinierten Termin- und Baustellenlogistik kann die Verkehrsbelastung und -behinderung im Quartier reduziert werden.

Aus diesen Gründen ist im Gestaltungsplan keine Etappierung vorgesehen.

Es wird von den gemeinnützigen Wohnbauträgern aber sichergestellt, dass die Sozialverträglichkeit der Neubauvorhaben gewährleistet ist.<sup>13</sup> Folgende Massnahmen sind vorgesehen:

- Die vom Neubau betroffenen Genossenschafter\*innen haben Anspruch, dauernd oder temporär in andere Siedlungen innerhalb der Genossenschaften umzusiedeln;
- Betroffene Genossenschafter\*innen werden bei der Erstvermietung der neuen Wohnungen bevorzugt berücksichtigt;

---

<sup>13</sup> vgl. Absichtserklärung der Grundeigentümerinnen zhd. Stadt Zürich, 6. Dezember 2019



- Die Genossenschaften bieten ihren Mieter\*innen Beratungen und Unterstützung bei der Umsiedlung an.
- Die Mieter\*innen werden vorzeitig informiert und in das Ersatzneubauprojekt miteinbezogen.

Zudem besteht die Chance, dass sich die beiden Genossenschaften bei der Umsiedlung ihrer Mieter\*innen gegenseitig unterstützen.

## 4.2 Bestandteile

Verbindliche Bestandteile	Rechtsverbindliche Bestandteile des privaten Gestaltungsplans «Seebahn-Höfe» sind die Vorschriften und der zugehörige Plan im Massstab 1:500.
Orientierende Bestandteile	Orientierende, erläuternde Bestandteile des Gestaltungsplans sind dieser Planungsbericht (Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung, inkl. Mitberichte) und die Richtprojekte «ABZ Kanzlei» und «BEP Seebahn».

## 4.3 Räumlicher Geltungsbereich, geltendes Recht

Räumlicher Geltungsbereich	Festlegungen, welche der Gestaltungsplan trifft, sind nur innerhalb der im Plan ausgewiesenen Perimeter verbindlich (Art. 3 GPV).
Baubegriffe und Messweisen gemäss bisherigem Recht	Mit Ausnahme der Definition der anrechenbaren Geschossfläche (aGF) gelten die Baubegriffe und Messweisen des Planungs- und Baugesetzes (PBG) <sup>14</sup> vom 7. September 1975 mit Änderungen bis zum 28. Februar 2017 samt zugehöriger Verordnungen (Art. 4, Abs. 3 GPV).
§ 49b PBG	Hinsichtlich des preisgünstigen Wohnraums gilt zusätzlich die Neuerung von § 49b PBG, in Kraft seit dem 1. November 2019.
Gestaltungsplan suspendiert BZO und Zonenplan	Der private Gestaltungsplan «Seebahn-Höfe» suspendiert als Sondernutzungsplanung die allgemeine Nutzungsplanung der Stadt Zürich (Bau- und Zonenordnung, Zonenplan), d.h. es gelten die Bestimmungen des Gestaltungsplans (Plan, Vorschriften). Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, wird die allgemeine Nutzungsplanung für den Perimeter des Gestaltungsplans nicht angewendet und damit ausser Kraft gesetzt (Art. 4, Abs. 2 GPV).

<sup>14</sup> vom 7. September 1975 (Stand: 28. Februar 2017), LS 700.1.



Vorrang übergeordneten Rechts	Zwingendes übergeordnetes (eidgenössisches oder kantonales) Recht bleibt vorbehalten, d.h. es gilt bei abweichenden Bestimmungen vorrangig die jeweils aktuelle, rechtskräftige Fassung des übergeordneten Rechts (Art. 4, Abs. 1 GPV).
Gebäudehöhe aufgrund der Verkehrsbaulinien	Die Definition der zulässigen Gebäudehöhe aufgrund der Baulinien gemäss § 279 Abs. 2 PBG findet keine Anwendung (Art. 4, Abs. 4 GPV).
Kein Wegabstand gemäss § 265 PBG	Gegenüber den im Plan 1:500 bezeichneten Fusswegverbindungen für die Allgemeinheit sind keine Wegabstände gemäss § 265 PBG einzuhalten (Art. 4, Abs. 5 GPV).

#### 4.4 Bau- und Nutzungsbestimmungen

Gebäudemantel und Abweichungen, maximal zulässige Ausnützung	<p>Art. 5 bis Art. 13 der Gestaltungsplanvorschriften bestimmen den Gebäudemantel für oberirdische Gebäude und Anlagen (Richtprojekte mit Spielraum), zulässige Abweichungen davon (Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen, die ausserhalb des Gebäudemantels erstellt werden oder über ihn hinausragen dürfen) sowie die maximal zulässige Ausnützung.</p> <p>Weil die anrechenbaren Geschossflächen in allen Geschossen angerechnet werden, kommt gemäss Art. 7 Abs. 2 GPV § 255 Abs. 2 PBG nicht zur Anwendung. Hingegen gelangt § 255 Abs. 3 PBG zur Anwendung, wonach bspw. Gemeinschaftsräume gemäss §10 ABV nicht anrechenbar sind.</p>
Nutzweise	Art. 14 der Gestaltungsplanvorschriften regelt die zulässige Nutzweise. Hauptnutzung ist Wohnen.
Publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen	Darüber hinaus sieht der Gestaltungsplan zur Belebung des Quartiers ein Angebot an publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen mit öffentlichem Charakter vor (Art. 14, Abs. 3 GPV). Da Gemeinschaftsräume der Belebung des Quartiers dienen, dürfen diese an die erforderlichen Flächen gemäss Art. 14 Abs. 3 lit. a. und b. GP angerechnet werden.
Wohnpolitische und sozialräumliche Ziele	<p>Mit den beiden geplanten Wohnsiedlungen verfolgen die beiden Genossenschaften vielfältige wohnpolitische und sozialräumliche Zielsetzungen. Es sind dies:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schaffung von zusätzlichem gemeinnützigem Wohnraum (ca. 30 % mehr Wohnungen) in einem vielfältigen, behindertengerechten Wohnungsangebot;</li> </ul>



- Siedlungslokale, welche von den Bewohnenden wie auch von anderen Interessengruppen aus dem Quartier zur Nutzung gemietet werden können;
- Gastronomie-Flächen, die zu günstigen Konditionen gemietet werden können und einen Beitrag zum Quartierleben leisten (Parzelle AU3970);
- Kindergarten und Kindertagesstätte, sofern danach ein Bedürfnis besteht;
- Preisgünstige Ateliers und Gewerbeflächen, die auch von Nicht-Genossenschaftsmitgliedern gemietet werden können und einen Beitrag zur Belebung und Vielfaltigkeit des Quartiers leisten.
- Zusätzlich gewährleistet der Städtebauliche Vertrag einen Anteil subventionierter Wohnungen (mind. 20 % HNF Wohnen).

#### 4.5 Hohe Qualität der Gebäude und der Freiräume

Qualitätssicherung Der Gestaltungsplan legt eine hohe Messlatte für die Ersatzneubauten an, insbesondere auch im Hinblick auf den Ortsbildschutz, den Quartiercharakter und die städtebauliche Verträglichkeit sowie Rücksichtnahme auf die Nachbarschaft.

In Art. 16 bis Art. 24 GPV werden die Qualitätsanforderungen an die Gebäude und die Freiräume definiert:

Gemäss Art. 16 bis Art. 20, und 23 und 24 GPV sind Gebäude, Anlagen und Freiräume für sich und ihrem Zusammenhang mit dem baulichen und stadträumlichen Kontext so zu gestalten, dass sie sich gut einfügen und eine besonders gute städtebauliche, architektonische und aussenräumliche Gesamtwirkung erreicht wird.

Wie erwähnt, müssen sich die Neubauten in das schützenswerte Ortsbild «Gebiet 6, Hard, Quartierbereich zwischen Seebahneinschnitt und Hardau» gemäss Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) einfügen und dieses wahren. Der Gebietscharakter der Quartiererhaltungszone Q1 4d gemäss Bau- und Zonenordnung (BZO)<sup>15</sup> muss erhalten werden.

Um die in Kapitel 4.1 definierten städtebaulichen Ziele sowie die hohe Qualität der Gebäude und der Freiräume zu gewährleisten, wurden zur Evaluation der Richtprojekte Wettbewerbe durchgeführt.

---

<sup>15</sup> vom 23. Oktober 1991 (Stand: 24. April 2019), AS 700.100.



## 4.6 Freiräume

Art. 16 bis Art. 20 GPV regelt, in Ergänzung zu Art. 23 GPV, die Gestaltung der Freiräume und definiert, welche Anforderungen sie in Bezug auf die lokale Freiraumversorgung und das Lokalklima (vgl. auch Kapitel 4.8.1) sie zu erfüllen haben und den ökologischen Ausgleich.

siedlungsinterne Freiraumversorgung Die Höfe leisten primär einen Beitrag an die Freiraumversorgung der Bewohnerschaft. Sie müssen einen gemeinschaftlichen Charakter aufweisen und mit Anlagen für Kinderspiel, Bewegung, Aufenthalt und Erholung ausgestattet werden. (Art. 17, Abs. 3 GPV). Eine Nutzung der Höfe durch die lokale Quartierbevölkerung ist aufgrund der öffentlichen Zugänglichkeit möglich.

In der Freiraumplanung werden Bereiche vorgesehen, die nur im Sinne einer Grundausstattung hergerichtet werden. Die Festlegung der Ausstattung erfolgt voraussichtlich erst in der Betriebsphase unter Mitwirkung der zukünftigen Bewohnerschaft.

Freiraumversorgung im Umfeld Aktuell ist die Umgebung des Gestaltungsplanperimeters genügend bis gut mit öffentlich nutzbarem Freiraum versorgt. Verbesserung der öffentlichen Freiraumversorgung im Umfeld des Gestaltungsplanperimeters ist hauptsächlich von einer Überdeckung des Gleiseinschnitts abhängig und damit von einem sehr langfristigen Projekt. Des weiteren wird im Zusammenhang mit den Ausgleichsleistungen zur Mehrwertabgabe geprüft, in der Kanzlei-Strasse zwischen den Siedlungen eine Begegnungszone umzusetzen.

Die im Gestaltungsplan eingetragenen Fusswegverbindungen durch die Höfe (Lage schematisch) leisten auch zukünftig einen wichtigen Beitrag zur Fusswegvernetzung im Quartier. Sie sind gut, sicher und hindernisfrei zu gestalten und angemessen zu beleuchten. Sie sind dauernd als durchgehende Verbindungen für die Allgemeinheit freizuhalten (ohne Dienstbarkeit für die Öffentlichkeit). Zeitlich begrenzte Einschränkungen der öffentlichen Zugänglichkeit bleiben vorbehalten, sofern dies aufgrund der Sicherheit oder wegen unzumutbarer Störungen erforderlich ist (Art. 23 GPV).

Terrainveränderung Es sind nur geringfügige Terrainveränderungen (Abgrabungen und Aufschüttungen) zulässig (Art. 22, Abs. 1 GPV). Das gestaltete Terrain des Hofes der Parzelle AU4074 (BEP) darf maximal 1.3 m über dem gewachsenen Terrain liegen (Art. 22, Abs. 2 GPV). Das Richtprojekt der BEP sieht strassen-seitig weitgehend die quartiertypische Hochparterrelösung vor. Hofseitig liegen die Wohnungen nahezu ebenerdig zum Hof. Um



über den Hof eine behindertengerechte Erschliessung sicherzustellen sowie den Aushub zu minimieren, liegt der Hof der BEP bis zu maximal 1.3 m über dem gewachsenen Terrain des angrenzenden Gehweges. Massgeblich sind die Koten entlang des Gestaltungsplan-Perimeters.

#### 4.7 Erschliessung und Parkierung

**Erschliessung motorisierter Verkehr** Die bestehenden Wohnüberbauungen Kanzlei (ABZ) und Seebahn (BEP) verfügen über keine eigenen Personenwagen-Abstellplätze, d.h. alle Anwohner\*innen und Besucher\*innen parkieren bislang auf öffentlichen Parkplätzen («Blaue Zone») in den umliegenden Quartierstrassen. Mit den Neubauvorhaben wird eine neue, gemeinsame Tiefgarage für beide Siedlungen auf der Parzelle AU4074 (BEP) realisiert (Art. 27, Abs. 2 GPV). Diese wird über die Stauffacherstrasse erschlossen (Art. 25, Abs. 1 GPV). Diese Erschliessung ist verkehrstechnisch machbar und führt nicht zu einer Beeinträchtigung des übergeordneten Verkehrssystems.

Die Erschliessung ab der Stauffacherstrasse bietet den Vorteil, dass der zusätzliche Verkehr fast ausschliesslich nur auf der Seebahn- und der Stauffacherstrasse zu erwarten ist. Die Kanzleistrasse wird kaum durch zusätzlichen Verkehr belastet. Vgl. hierzu Verkehrsbericht IBV Hüsler AG, 29. Februar 2020 (rev. 30. Juni 2021 und rev. 13. Februar 2024).

Für die Realisierung der Tiefgarageneinfahrt darf kein bestehender Baum an der Strasse gefällt werden (Art. 25, Abs. 2 GPV). Es wurde eine solche Lösung aufgezeigt. Diese sieht zudem vor, dass der Grünstreifen, in dem die Alleebäume stehen, mit einer perforierten Überfahrt überbrückt werden kann, so dass auf keinem Teil des Grünstreifens eine vollständige Versiegelung erfolgen muss.

**Personenwagen-Abstellplätze** Die beiden gemeinnützigen Wohnbauträger ABZ und BEP verpflichten sich aufgrund von Umwelt- und Klimaaspekten mindestens 30% weniger Abstellplätze als das Minimum gemäss PPV zu erstellen (Art. 26, Abs. 2 GPV). Dies ermöglicht auch eine flächensparende Konzeption der Tiefgarage, so dass hochstämmige, mittel- bis grosskronige Bäume, die zur angestrebten Qualität der begrünter Innenhöfe und zur Hitzeminderung beitragen, im natürlichen Boden gut gedeihen können.

Im Rahmen der Projektierung wird gegenwärtig geprüft, die Anzahl Personenwagen-Abstellplätze noch weiter zu reduzieren und



damit den Ressourcenaufwand für die Einstellhalle weiter zu minimieren.

**Mobilitätskonzept** Das Minimum der Abstellplätze gemäss der zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen Parkplatzverordnung (PPV) wird mit einem Mobilitätskonzept im Rahmen des Baubewilligungsverfahren unterschritten (gemäss PPV Art. 8, Abs. 5 ff). Das Richtprojekt geht von einer Reduktion der Pflichtparkplätze von 30 % aus, so dass nur ca. jede vierte Wohnung einen Personenwagen-Abstellplatz erhalten wird. Im Falle einer Etappierung wird das Mobilitätskonzept mit dem ersten Baugesuch eingereicht.

Insgesamt ist folgende Anzahl Personenwagen-Abstellplätze vorgesehen:

oberirdisch	unterirdisch	total
13	85	98

Tab. 1 Übersicht Anzahl Personenwagen-Abstellplätze

Der Nachweis über die Personenwagen-Abstellplätze sowie mögliche Massnahmen im Rahmen eines Mobilitätskonzepts werden im Verkehrsbericht IBV Hüsler AG, 29. Februar 2020 (rev. 30. Juli 2021 und rev. 13. Februar 2024) erläutert.

**Parkierung leichte Zweiräder** Anzahl, Lage, Gestaltung und Gebrauch der Velo-Abstellplätze bestimmen sich gemäss der zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen PPV (Art. 28, Abs. 1 GPV).

Mit dem autoarmen Wohnen gemäss Art. 26, Abs. 2 GPV muss die Anzahl Velo-Abstellplätze über das Minimum gemäss dann-zumal rechtskräftiger PPV erhöht werden (Art. 28, Abs. 3 GPV).

Die Richtprojekte halten die gesetzlichen Anforderungen ein bzw. gehen bzgl. der Abstellplätze noch darüber hinaus. Insgesamt ist folgende Anzahl Velo-Abstellplätze vorgesehen:

UG	EG im Gebäude	Aussenraum gedeckt	Aussenraum ungedeckt	Total
496	160	234	263	1'153

Tab. 2 Übersicht Anzahl Velo-Abstellplätze

Der Nachweis über die Velo-Abstellplätze werden im Verkehrsbericht IBV Hüsler AG, 29. Februar 2020 (rev. 30. Juli 2021 und rev. 13. Februar 2024) erläutert.



- Anlieferung / Abfallentsorgung Für die Anlieferung zu gewerblichen Nutzungen sowie für die Abfallentsorgung sind an geeigneten Lagen die nötigen Flächen vorzusehen (Art. 29 GPV). Die geplanten Anlieferungsbereiche sind im Verkehrsbericht, Planbeilage „Verkehrstechnischer Plan“ dargestellt (vgl. IBV Hüsler AG, 29. Februar 2020 (rev. 30. Juni 2021 und rev. 13. Februar 2024)).
- Feuerwehr und Rettungsdienst In der weiteren Projektbearbeitung sind mit steigendem Detaillierungsgrad die folgenden Aspekte zwingend zu berücksichtigen:
- Bei den künftigen Neu- und Umbauten sind bestehende und neue Zufahrten für Feuerwehr und Rettungsdienst zu Fassaden und Innenhöfe in der Regel gemäss der «FKS Richtlinie für Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen» vom 4. Februar 2015 anzupassen, respektive zu erstellen. Im Rahmen der Projektierung haben die Genossenschaften mit Schutz & Rettung konkrete Lösungen für Stellflächen definiert, welche die Befahrbarkeit und das Anleitern trotz Bäumen an der Stauffacherstrasse gewährleisten.
  - Allfällige Überflurhydranten sind im Einvernehmen mit der Einsatzplanung von Schutz & Rettung und der Wasserversorgung Stadt Zürich vorzusehen.
  - Bei Parzellierungen von Grundstücken (inkl. Grenzaufhebungen, Grenzzusammenführungen) sowie bei Neu- und Umbauten sind genügende Brandschutzabstände vorzusehen oder es sind entsprechende Ersatzmassnahmen (Brandmauern, Brandschutzfassaden) einzuplanen. Weitere brandschutztechnische Bedingungen (Fluchtwege, Brandabschnitte, Tragwerke, Fassadenbegrünung, Brandmeldeanlagen, Sprinkleranlagen usw.) werden im Zuge der Baugesuche genau definiert.

#### 4.8 Umwelt

- Relevante Regelungen im Gestaltungsplan Obwohl der städtebauliche Spielraum für die Ersatzneubauten sehr gering bzw. gar nicht vorhanden ist (ISOS, Quartiererhaltungszone), werden viele Massnahmen mit den Vorschriften des Gestaltungsplanes verbindlich sichergestellt. Weitere werden bei der weiteren Planung der Gebäude geprüft und nach Möglichkeit berücksichtigt. Folgende Massnahmen sind im Gestaltungsplan geregelt:



#### 4.8.1 Lokalklima

- Lokalklima** In Art. 34 GPV wird festgelegt, dass Gebäude, Anlagen und Freiräume so zu gestalten sind, dass eine übermässige Erwärmung der Umgebung möglichst vermieden werden kann.
- Konkret sehen der Gestaltungsplan und die Richtprojekte hinsichtlich Lokalklima folgende Massnahmen vor:
- Gestaltung der Höfe** Eine grosszügige, begrünte Gestaltung der Höfe ist vorgeschrieben. Die nicht mit Gebäuden überstellte Fläche jedes Hofes muss zu mindestens 50 % begrünt bzw. nicht versiegelt werden (Art. 17 GPV).
- Der Hof der Parzelle AU3970 (ABZ) darf nur zu maximal 10 % unterbaut werden (Art. 18 GPV). Dies ermöglicht den Erhalt des wertvollen geschützten Baumbestands, die Pflanzung neuer Bäume und Sträucher / Hecken auf dem Grundstück sowie eine natürliche Versickerung des Regenwassers im Hof. Gemäss dem heutigen Stand der Planung sind im Hof der ABZ weitere Massnahmen, welche zur Hitzeminderung und zum ökologischen Ausgleich beitragen könnten, vorgesehen:
- Ein Wasserbecken als Gestaltungs- und Spielelement.
  - Ein naturnaher Spielbereich mit einem Heckenkörper als Abschluss für den Aussenraum des Kindergartens.
  - Gemeinschaftsgärten für die Bewohnenden.
- Damit im Hof der Parzelle AU4074 (BEP) die mindestens 12 hochstämmigen, mittel- bis grosskronigen Laubbäume gut gedeihen können, sind mindestens 30 % der Hoffläche von einer Unterbauung freizuhalten (Art. 19 GPV). Bei den begrünten Teilen des Hofes ist eine Überdeckung von mindestens 0,70 m vorgeschrieben, was die nachhaltige Pflanzung mit Sträuchern ermöglicht.
- Rechnet man bei mittel- bis grosskronigen Bäumen mit 75 m<sup>2</sup> Kronenfläche pro Baum, resultiert bei 12 Bäumen eine Kronenprojektion von ca. 900 m<sup>2</sup>. Dies entspricht einer Kronenbedeckung von etwa 1/3 der Hoffläche, was der Zielsetzung der Fachplanung Stadtbäume in den Wohnumfeldern der Stadtstruktur «urbanes Kerngebiet» entspricht. Damit die erforderlichen Bäume gut gedeihen können, sind sie entweder in nicht unterbauten Teilen im natürlichen Boden oder in ausreichend grossen, nicht unterbauten Bauminseln vorzusehen.
- Gemäss dem heutigen Stand der Planung sind im Hof der BEP weitere Massnahmen, welche zur Hitzeminderung und der



Schaffung ökologisch wertvoller Flächen beitragen könnten, vorgesehen:

- Der Aussenraum vor dem Bereich Kita / Gewerbe wird mit einer aus verschiedenen, vorwiegend einheimischen Gehölzen zusammengesetzten Hecke eingefriedet.
- Der innenliegende Grünraum wird gefasst durch Hecken aus verschiedenen vorwiegend einheimischen Gehölzen, aus denen einzelne Arten herauswachsen und so aufgeastet werden, dass sie eine zweite grüne Ebene über der unter Sichthöhe gehaltenen Hecke bilden.
- Gemeinschaftsgärten für die Bewohnenden.
- Begrünung der Balkone mit Kletterpflanzen an Rankhilfen.

Gestaltung der Vorgartenbereiche

Die Vorgartenbereiche sind mit einer raumwirksamen Begrünung auszugestalten. Mindestens 2/3 der Fläche der Vorgartenbereiche sind zu begrünen bzw. dürfen nicht oberflächlich versiegelt werden. Es sind nur untergeordnete, funktional erforderliche Einbauten (Parkierung, Briefkastenanlagen, Container und dgl.) zulässig (Art. 20 GPV).

Für die Vorgartenbereiche der Parzelle AU3970 (ABZ) könnten diese Vorgaben gemäss aktuellem Richtprojekt beispielsweise durch folgende Massnahmen umgesetzt werden:

- Das übergeordnete Alleenkonzert von Grün Stadt Zürich wird aufgenommen und in der Erismannstrasse und der Seebahnstrasse mit jeweils einer Baumreihe gestärkt.
- An der Karl-Bürkli-Strasse sind jeweils in den Eckbereichen der Gebäude Baumpflanzungen vorgesehen.
- Mit Ausnahme der Eingangsbereiche werden die Vorzonen zur Erismann- und Karl-Bürkli-Strasse hin unversiegelt bzw. chaussiert ausgestaltet. Sträucher bilden einen grünen Filter zwischen den privaten Vorzonen und dem Strassenraum.
- An der Seebahnstrasse wirken Stauden und Sträucher im Vorgartenbereich als grüne Filter für die erdgeschossigen Wohnungen.

Für die Parzelle AU4074 (BEP) könnten die Vorgaben für die Vorgartenbereiche gemäss aktuellem Richtprojekt beispielsweise durch folgende Massnahmen umgesetzt werden:

- Hecken, zusammengesetzt aus verschiedenen schnittverträglichen, teils bewehrten und Früchte tragenden Gehölzarten als Begleitung der quartiertypischen Einfriedung der



Vorgärten mit einer Sockelmauer. Die Hecke versteht sich dabei als zeitgemässe Interpretation der flächigen Bepflanzung der Vorgärten im Quartier mit vorwiegend einheimischen Arten mit einem maximalen Beitrag zur Biodiversität.

- Wildstaudenflächen in nicht durch Veloabstellplätze belegten Flächen in den Vorgärten als zeitgemässe Interpretation der Bepflanzung der Vorgärten im Quartier.
- Kleinkronige hochstämmige Laubbäume mit hohem Zierwert beidseits der Zugänge zu den Häusern durch die Vorgärten an der Seebahnstrasse.

**Regenwasserbewirtschaftung** Aufgrund der Relevanz ist das Thema der Regenwasserbewirtschaftung möglichst früh in die Planung einzubeziehen, damit die Vorgaben der Gesetzgebung erfüllt werden können und zweckdienliche Optionen noch offenstehen und mit ERZ abgestimmt werden können.

**Flächenentwässerungskonzept** Im Rahmen des Baubewilligungsverfahren ist ein Kanalisations- / Entwässerungsplan einzureichen. Als Grundlage dafür ist ein Flächenentwässerungskonzept zu erstellen, wobei die aktuellen Richtlinien und Normen, insbesondere die massgeblichen Einleitungsbedingungen, zu berücksichtigen sind.

Zur Sicherstellung einer optimalen Entwässerung dürfen die nicht mit Gebäuden überstellten Flächen der Höfe je maximal zu 50 % ihrer Fläche oberflächlich versiegelt werden (Art. 17 GPV).

#### 4.8.2 Siedlungsökologie

**Synergien mit Massnahmen zur Hitzeminderung** Massnahmen für das Lokalklima wie bspw. Begrünung und Entsigelung leisten bereits wichtige Beiträge für die Siedlungsökologie. Darüber hinaus beinhaltet der Gestaltungsplan verschiedene Festlegungen und es sind gemäss Planung weitere Massnahmen zu Gunsten der Siedlungsökologie vorgesehen.

**Vernetzungskorridor** Der Geltungsbereich des vorliegenden Gestaltungsplans liegt im Bereich kommunaler ökologischer Vernetzungskorridore. Dies wurde bei den Festlegungen zur Freiraumgestaltung, insbesondere betreffend die Vorgartenbereiche, berücksichtigt.

**Ökologischer Ausgleich** Im Art. 35, Abs. 2 lit. a.-d. GPV wird festgelegt, dass in ausreichender Anzahl Bäume und Sträucher zu pflanzen beziehungsweise zu erhalten, die Höfe und Vorgärten grosszügig zu begrünen und Flachdächer, soweit technisch und betrieblich tragbar, ökologisch wertvoll zu begrünen sind.



	<p>Die Flachdächer der ABZ-Siedlung werden ökologisch wertvoll begrünt (Art. 35, Abs. 2, lit. d. GPV).</p> <p>Im Baubewilligungsverfahren gelangen die Vorgaben „Dachbegrünung (Checkliste-Erhöhte Anforderungen)“ des Amts für Hochbauten zur Anwendung.</p>
Versickerungs- und Retentionsflächen	<p>Die Bestimmungen zur Freiraumgestaltung (Art. 16 bis Art. 20 GPV) stellen sicher, dass sich genügend Flächen für Versickerung und Retention eignen.</p> <p>Das in den Vorgärten anfallende Oberflächenwasser wird über die begrünten Flächen und über die Chaussierung direkt versickert. Für den Fall von langanhaltendem oder starkem kurzfristigen Regen werden die Wildstaudenflächen als leichte Mulde angelegt in denen sich das Wasser kurzfristig bis zu 10 cm Tiefe anstauen kann. Kurzfristiger niedriger Wasseranstau in den Randbereichen wird toleriert.</p> <p>Im Hof wird das Oberflächenwasser zu einem grossen Teil über die Grünflächen zurückbehalten oder über den Bodenaufbau aufgenommen und verzögert in den Untergrund abgegeben. In unterbauten Bereichen wird allfälliges Restwasser durch eine wasserführende Schicht über die Schulter in den Untergrund geleitet.</p>
Standortgemässe Bepflanzungen	<p>Standortgemässe Bepflanzungen sind wertvolle Massnahmen des ökologischen Ausgleichs. Detaillierte Erläuterungen können im Zusammenhang mit der Gestaltung der Höfe und der Vorgärtenbereiche im vorhergehenden Kapitel entnommen werden.</p>

#### 4.8.3 Klimaschutzziel Netto-Null 2040

Neues Klimaschutzziel Netto-Null 2040	<p>Der Stadtrat hat ein neues Klimaschutzziel Netto-Null 2040 beschlossen (vgl. STRB 0381/2021). Diesem hat die Zürcher Stimmbewölkerung mit einer klaren Mehrheit zugestimmt und damit in der Gemeindeordnung verankert. Das neue Klimaschutzziel ist eine Verschärfung des bisherigen Ziels in Bezug auf die Treibhausgasemissionen (THG-Emissionen). Neu soll die Stadt Zürich bis 2040 klimaneutral werden.</p> <p>Bei dieser Planung werden für die Konformität des neuen Klimaschutzziels in Anlehnung an den SIA-Effizienzpfad Energie vier Handlungsfelder betrachtet: Die Erstellung, der Betrieb, die Mobilität sowie der Aussenraum.</p>
Handlungsfeld Erstellung	<p>Beim Handlungsfeld Erstellung haben die Neubauten den oberen Grenzwert für Graue Energie gemäss Minergie-Eco, Ausgabe 2018, einzuhalten (Art. 32, Abs. 1 GPV). Dies entspricht den</p>



aktuellen Energievorschriften der Stadt Zürich in Sondernutzungsplanungen.

Infolge der ausserordentlichen langen Planungszeit (vgl. 6.4) sollen allfällige Änderungen des Minergie-Standards oder der Wärmedämmvorschriften erst im Rahmen von Erneuerungs- und Sanierungsmassnahmen berücksichtigt werden müssen.

Die Vorgabe im Wettbewerb 2013 für die Richtprojekte war es, die Energiekennzahl von Minergie-P (für Wohnen Mehrfamilienhaus: 30 kWh/m<sup>2</sup>) sowie die Graue Energie gemäss Minergie-Eco zu erreichen. Seither wurden die Anforderungen für Minergie verschärft. Die Anforderungen mit der Umstellung von SIA 380/1:2009 neu auf SIA 380/1:2016 sind erheblich strenger geworden. Gemäss Gestaltungsplan gelten bereits der Minergie-P Standard, Ausgabe 2017 bzw. Minergie-Eco, Ausgabe 2018. Bei einer erneuten Verschärfung stellen die Planer wie auch die Genossenschaften die Umsetzung und Machbarkeit der beiden Vorhaben in Frage.

Die Genossenschaften unterstützen nachhaltiges Bauen. In Anbetracht des langen Planungsprozesses der Seebahn-Höfe streben die beiden Genossenschaften mit der Einführung eines Stichtatums für eine Verschärfung des Energiestandards Planungssicherheit für die weitere Projektierung an.

#### Handlungsfeld Betrieb

Bezüglich Handlungsfeld Betrieb der Neubauten ist das revidierte kantonale Energiegesetz massgebend. Dieses ist seit 1. September 2022 in Kraft und gilt somit auch für diese Planung. Ergänzend zum Energiegesetz hat der Stadtrat von Zürich am 2. Dezember 2020 eine Novellierung der kommunalen Energieplanung beschlossen. Im Rahmen dieser Überarbeitung wurde das Gebiet, in dem die Seebahn-Höfe liegen, in der Energieplankarte von einem "Prüfgebiet für einen Energieverbund mit Gebietsauftrag" in ein "Prioritätsgebiet geplant für einen Energieverbund mit Gebietsauftrag" umgewidmet. Der Energieverbund ist bislang behördenverbindlich prioritär geplant, die Umsetzung zum Zeitpunkt der Eingabe des Gestaltungsplans jedoch technisch und finanziell noch nicht sichergestellt. Im Zuge der Baubewilligung kann, sofern der Energieverbund dann bestehend ist, eine Anschlusspflicht verfügt werden. Dies, sofern die Wärme zu technisch und wirtschaftlich gleichwertigen Bedingungen angeboten wird und soweit der Wärmebedarf nicht durch gebäude- oder arealinterne Abwärmenutzung gedeckt wird (Art. 33 GPV).

Sollte kein Anschluss an ein öffentliches Fernwärmenetz erfolgen, muss der Energiebedarf für Heizung und Warmwasser aus erneuerbaren Energien erzeugt werden (Art. 33, Abs. 3 GPV).



- Handlungsfeld Mobilität** Bezüglich Handlungsfeld Mobilität liegt die Planung in einem sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Gebiet und die Anbindung an das Langsamverkehrsnetz ist ebenfalls sehr gut. Bei den Abstellplätzen für Motorfahrzeuge und Motorräder wird autoarmes Wohnen nach Art. 8, Abs. 5 PPV realisiert (Art. 26, Abs. 2 GPV). Ebenfalls werden Abstellplätze für leichte Zweiräder (Fahrräder) erstellt, wobei mindestens die Hälfte an gut zugänglichen, witterungsgeschützten und diebstahlsicheren Lagen innerhalb der Parzelle angeordnet werden (Art. 28, Abs. 2). Das Mobilitätskonzept sieht weitere Kompensationsmassnahmen vor. Die Voraussetzungen für eine nachhaltige Mobilität sind damit gegeben.
- Handlungsfeld Aussenraum** Beim Handlungsfeld Aussenraum trägt die Ausgestaltung des Freiraumes zu einem guten Lokalklima bei. Dieses wirkt sich unter anderem positiv auf den Energieverbrauch im Betrieb der Neubauten aus. Konkret werden in dieser Planung Freiräume mit besonders guter gestalterischer Qualität umgesetzt (Art. 16 GPV). Weiter muss mindestens 50 % der nicht mit Gebäuden überstellten Fläche jedes Hofes begrünt bzw. darf oberflächlich nicht versiegelt werden (Art. 17, Abs. 2 GPV). In den Vorschriften werden Erhalt, Schutz oder Neupflanzung von Bäumen festgelegt (Art. 18 und Art. 19). Die Bauten und Anlagen sowie die Freiräume sind so zu gestalten, dass eine übermässige Erwärmung der Umgebung möglichst vermieden werden kann. Es ist aufzuzeigen, welche Auswirkungen die geplanten Neubauten und Veränderungen im Freiraum auf das Lokalklima haben und mit welchen kompensatorischen Massnahmen zur Hitzeminderung beigetragen werden kann (Art. 34 GPV).
- Alle genannten Vorschriften zu den Handlungsfeldern Erstellung, Betrieb, Mobilität und Aussenraum leisten einen wesentlichen Beitrag zur Minimierung der Treibhausgasemissionen.

#### 4.8.4 Lärmschutz

- Seebahnstrasse mit hoher Verkehrsbelastung** Die Seebahn-Höfe liegen unmittelbar an der Seebahnstrasse, einer viel befahrenen, wichtigen Hauptverkehrsstrasse, die innerstädtischen Verkehr und Transitverkehr aufnimmt. Die Seebahnstrasse wurde im Rahmen der flankierenden Massnahmen zur Westumfahrung 2009 - 2012 umgestaltet, aber die Verkehrsbelastung hat weniger als erhofft abgenommen und ist weiterhin sehr hoch.



Eisenbahnlinie im Seebahneinschnitt	Tiefergelegt zur Seebahnstrasse verläuft die namensgebende Seebahn («linksufrige Zürichseebahn»), also die Eisenbahnlinie Zürich – Thalwil – Ziegelbrücke / Chur bzw. Zug.
Hohe Lärmbelastung durch Strassen- und Eisenbahnverkehr	Durch die Lärmimmissionen aus dem Strassenverkehr entstehen entlang der Seebahnstrasse wesentliche Überschreitungen der Lärmgrenzwerte (IGW) tags und nachts. Nachts werden die IGW auch durch den Eisenbahnverkehr überschritten.
Lärmbelastung als zentrales Thema im Planungsprozess	<p>Die hohe Lärmbelastung und ein optimaler Umgang damit im Rahmen der Quartiererneuerung war ein zentrales Thema im gesamten Planungsprozess der Seebahn-Höfe (u.a. Leitbild Seebahn- / Hohlstrasse / Machbarkeitsstudie, Inventarentlassung, Architekturwettbewerbe). Ziel in allen Planungsschritten war die Verbesserung des Lärmschutzes für die Bewohnerinnen und Bewohner gegenüber der heutigen Situation.</p> <p>Wie erwähnt, ist der städtebauliche Spielraum für die Ersatzneubauten sehr gering bzw. gar nicht vorhanden (ISOS, Quartiererhaltungszone als Grundzone), so dass mit der Setzung der Gebäudekörper nicht auf die Lärmbelastung reagiert werden kann. Deshalb wurde bereits in der Machbarkeitsstudie und insbesondere in den Architekturwettbewerben ein besonderes Augenmerk auf eine lärmschutzoptimierte Gestaltung der Grundrisse und der Aussenräume der Wohnungen sowie auf die ruhigen Innenhöfe gelegt.</p> <p>Bei der Weiterbearbeitung der Projekte nach den Architekturwettbewerben wurden die Planungsteams durch Lärmfachleute unterstützt und die Optimierungen durch Lärmgutachten in den Jahren 2015 und 2019 (Praxisverschärfung nach Bundesgerichtsurteil zur Lüftungsfensterregelung Kanton Zürich) nachgewiesen.</p>
Optimierung Richtprojekte in Bezug auf Lärmschutz	<p>Das Richtprojekt vom 16. April 2020 ist aufgrund der Lärmbelastung des Strassenverkehrs entlang der Seebahnstrasse auf etliche Ausnahmegewilligungen angewiesen. Aufgrund der zwischenzeitlich veränderten Beurteilungspraxis des Kantons und der Stadt Zürich hinsichtlich der Ausnahmegewilligungen beim Strassenlärm wurde die Frage nach der weiteren Verbesserung des Lärmschutzes in den Mittelpunkt der weiteren Projektentwicklung gestellt. Deshalb wurden im Rahmen der Projektierung die Grundrisse in Bezug auf den Lärmschutz noch weiter optimiert. Die optimierten Grundrisse sind im Richtprojekt vom 31.01.2024 dokumentiert (vgl. Beilage A1 und A2) und dienen als Grundlage für das Lärmgutachten.</p> <p>Dank grosser Bemühungen und Optimierungen in den bisherigen Planungsschritten konnten die Ausnahmegewilligungen aufgrund</p>



der hohen Lärmbelastung entlang der Seebahnstrasse auf ein Minimum reduziert werden. Die roten Räume konnten vollständig eliminiert und die Räume mit einer Grenzwertüberschreitung (gelbe Räume) auf rund 10% der lärmempfindlichen Räume reduziert werden. Dies im Sinne einer «Ultima Ratio» gemäss der aktuellen Rechtsprechung.

Die detaillierten Ergebnisse können dem Lärmgutachten entnommen werden (Lemon Consult AG, 30. Oktober 2019 (rev. 19. April 2024 und rev. 25. Juni 2024)). Da die beiden Genossenschaften beabsichtigen, unmittelbar nach Inkraftsetzung des GP die Baueingabe einzureichen (vgl. Kapitel 6.4), wurde in den Berechnungen kein Projektierungszuschlag berücksichtigt.

- |   |  |
|---|--|
| Fassadenansicht<br>Seebahnstrasse       | Die Lärmoptimierung der Grundrisse und die damit verbundenen Veränderungen an der Fassade infolge lärmunempfindlicher Räume wurden durch das Amt für Städtebau begleitet. In einer Sitzung mit dem AfS vom 09. Juni 2022 wurde die Vereinbarkeit der Lärmoptimierung mit der Erscheinung als Hauptfassade entlang der Seebahnstrasse besprochen und als bewilligungsfähig beurteilt.   |
| Lärmschutz im GP                        | Die Sicherstellung des Lärmschutzes erfolgt durch Art. 31 GPV. Demzufolge gilt neu für den ganzen Perimeter des Gestaltungsplans die Lärmempfindlichkeitsstufe II. Somit gelten strengere Lärmgrenzwerte als im Zonenplan, wo in einem Streifen entlang der Seebahnstrasse eine Höhereinstufung mit ES III gilt. Die detaillierten Lärmemissionen können dem Lärmgutachten entnommen werden. (Lemon Consult AG, 30. Oktober 2019 (rev. 19. April 2024 und rev. 25. Juni 2024))   |
| Rasche Einführung<br>Tempo 30 anstreben | <p>Gemäss Umsetzungsplanung Strassenlärmsanierung dritte Etappe der Stadt Zürich soll auf dem betroffenen Strassenabschnitt der Seebahnstrasse künftig Tempo 30 eingeführt werden.</p> <p>Bei der erwähnten Optimierung der beiden Richtprojekte in Bezug auf den Lärmschutz wurden alle in Betracht fallenden baulichen und gestalterischen Massnahmen sorgfältig geprüft und in den beiden Projekten von ABZ und BEP berücksichtigt. Daneben haben die beiden Genossenschaften die hohe Relevanz einer Temporeduktion auf der Seebahnstrasse früh erkannt und hatten dazu bereits in den Jahren 2021 und 2022 einen Austausch mit verschiedenen Mitgliedern des Stadt Zürcher Stadtrats.</p> <p>Nachdem ABZ und BEP alles zur Optimierung des Lärmschutzes unternommen haben, kann nur die Reduktion des Lärms an der Quelle eine weitere Verbesserung der Lärmsituation bringen. Deshalb werden sich ABZ und BEP weiterhin für eine</p> |



beschleunigte Umsetzung des Tempo 30 Plans der Stadt auf der Seebahnstrasse einsetzen.

Während der Planaufgabe zur Temporeduktion Schimmel-/Seebahnstrasse im Sommer 2024 gingen keine Einsprachen ein. Die Verkehrsberuhigung ist somit rechtskräftig. Demnach können im Baubewilligungsverfahren die reduzierten Immissionspegel von Tempo 30 berücksichtigt werden.

Durch die Geschwindigkeitsreduktion auf der Seebahnstrasse von heute Tempo 50 auf Tempo 30 verringert sich der Immissionspegel im Einflussbereich der Seebahnstrasse um ca. 4 dB(A). Damit können die notwendigen Ausnahmegewilligungen auf die Hälfte reduziert werden, was einem Anteil von ca. 4% der totalen Anzahl der geplanten Zimmer entspricht.

#### 4.8.5 Erschütterungen

Erschütterungen Der Eisenbahnverkehr im Seebahneinschnitt führt zu Erschütterungen und Körperschall. Die potenziellen Auswirkungen auf die Neubauprojekte der Seebahn-Höfe wurden in einem Gutachten der CSD Ingenieure AG vom 16. Dezember 2019 untersucht. Die gesetzlichen Anforderungen werden eingehalten.

#### 4.8.6 Nichtionisierende Strahlung

Nichtionisierende Strahlung (Elektrosmog) Das Planungsgebiet liegt in der Nähe der elektrifizierten Bahnlinie Zürich - Thalwil (Seebahn). Die Fahr- / Stromleitungen der Eisenbahn erzeugen elektrische und magnetische Felder (nichtionisierende Strahlungen, umgangssprachlich als Elektrosmog bezeichnet). Die Belastung durch nichtionisierende Strahlung wurde in einem Gutachten der CSD Ingenieure AG vom 16. Dezember 2019 untersucht. Die Immissionsgrenzwerte und der vorsorgliche Anlagegrenzwert werden deutlich eingehalten. Es sind keine Massnahmen erforderlich.

#### 4.8.7 Störfall

Störfallvorsorge (Unfälle beim Transport von Gefahrgütern) Als Störfall gilt ein ausserordentliches Ereignis, bei dem erhebliche Einwirkungen auf die Umwelt auftreten (z.B. Chemie-Unfall durch Bahnunglück). Das Areal grenzt an die Seebahnstrasse und die Eisenbahnlinie Zürich – Thalwil. Sowohl die Strasse als auch die Bahnlinie werden im Chemie-Risikokataster des Kantons Zürich aufgeführt, d.h. es handelt sich um Routen für den Transport von Gefahrgütern. Die Ersatzneubauten der



Seebahn-Höfe liegen im Konsultationsbereich dieser Routen. Die Gefährdung durch potenzielle Störfälle samt vorbeugender Massnahmen wurde im Sinne der Umweltvorsorge durch ein Gutachten der CSD Ingenieure AG vom 16. Dezember 2019 untersucht, in Abstimmung mit der Abteilung Störfallvorsorge des Kantons Zürich, basierend auf den Richtprojekten.

Die künftig zulässigen Nutzungen entsprechenden heute zulässigen Nutzungen gemäss BZO. Hauptnutzung im Bestand und in den Ersatzneubauten ist Wohnen. Durch die verdichtete Bauweise steigt allerdings die Personenbelegungszahl von heute ca. 500 auf künftig bis zu 1'000 Personen an.

In Art. 37 GPV wurden die im Gutachten Störfallvorsorge vorgeschlagenen Schutzmassnahmen zur Minimierung der Störfallrisiken in die Gestaltungsplanvorschriften aufgenommen.



## 5 INTERESSENABWÄGUNG

**Interessenabwägung** Stehen den Behörden laut Art. 3 der Verordnung über die Raumplanung des Bundes vom 28. Juni 2000 (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.

Der Gestaltungsplan Seebahn-Höfe hat das Ziel, die notwendigen nutzungsplanerischen Voraussetzungen für die Realisierung von Ersatzneubauten zu schaffen und so mehr gemeinnützigen Wohnraum, eine Verdichtung sowie einen Wohnungsspiegel für breitere Bevölkerungsschichten zu ermöglichen.

### 5.1 Innenentwicklung

**Innenentwicklung** In Art. 1 und 3 RPG werden Ziele und Grundsätze der Raumplanung aufgeführt. So ist insbesondere die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität nach innen zu lenken und es sind kompakte Siedlungen zu schaffen. Dabei ist mit einer Erhöhung der baulichen Dichte mit gleichzeitiger Erhöhung der Nutzerdichte eine haushälterische Bodennutzung zu gewährleisten, um möglichst viel Raum für Einwohnerinnen und Einwohner sowie Beschäftigte zu schaffen. Wohn- und Arbeitsgebiete sind einander zweckmässig zuzuordnen und schwergewichtig an Orten, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind, zu planen. Dabei sind auch günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sicherzustellen. Es sind Massnahmen zur besseren Nutzung der ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen zu treffen.

An einer verdichteten Bauweise sowie der Erhöhung der Nutzerdichte besteht vorliegend ein hohes Interesse. Die gesamtäumlichen Entwicklungsvorstellungen in den übergeordneten Planungen stufen den Geltungsbereich zusammenfassend in ein Mischgebiet mit sehr hoher Dichte ein. So weist der kantonale Richtplan das Areal als «Zentrumsgebiet» aus. Der Gestaltungsplan steht im Einklang mit den Zielen des regionalen Richtplans, insbesondere dem Zielbild «sehr hohe Dichte», der Stadtstruktur «kompakter Stadtkörper» und der Strategie «Verdichtungsreserven ausschöpfen».



Der Standort ist hinsichtlich der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr der höchsten Güteklasse A zugewiesen und gilt deshalb als «sehr gut» erschlossen. Die Infrastruktur für eine weitere Siedlungsentwicklung nach innen (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Einrichtungen für Gesundheit, Kultur und Freizeit) in unmittelbarer Nachbarschaft ist vorhanden. Im Quartier ist zudem ein weiteres Projekt im Sinne einer Siedlungserneuerung nach denselben Grundsätzen des Leitbildes «Seebahn- / Hohlstrasse» (vgl. Kap. 2.3) in Vorbereitung. Es handelt sich um die Ersatzneubauten der Siedlung «Stüdl» der GBMZ.

Mit der vorliegenden Planung werden insbesondere auch die Ziele der haushälterischen Bodennutzung, der Erhaltung und Nutzung des Potenzials für den Ausbau von Wohnen, Dienstleistung, Quartiersversorgung sowie der Schaffung neuer Freiräume umgesetzt.

Die mit dem Gestaltungsplan vorgesehene Mehrausnutzung zweier Grundstücke erfolgt auf Grundlage der gesamträumlichen Entwicklungsvorstellungen in den übergeordneten Planungen, der Ergebnisse einer Machbarkeitsstudie sowie des Leitbildes «Seebahn- / Hohlstrasse».

Zusammengefasst eignet sich der Geltungsbereich des Gestaltungsplans aufgrund seiner Siedlungsstruktur mit Erneuerungsbedarf besonders gut für eine Innenentwicklung und eine sehr hohe Dichte. Zudem verfügt der Standort über eine hohe Erschliessungsqualität.

## 5.2 Wohnpolitische Interessen

Wohnpolitische Interessen Der Zürcher Stadtrat betreibt eine aktive Wohnpolitik. Mit der deutlichen Annahme der wohnpolitischen Grundsatzbestimmungen in der Zürcher Gemeindeordnung (seit dem 1. Januar 2022 in Art. 17-19 der Gemeindeordnung, GO, AS 101.100) in der Volksabstimmung vom 27. November 2011 sprachen sich die Zürcherinnen und Zürcher klar für eine künftig noch forcierte Rolle der Stadt in der Wohnpolitik aus. Bis ins Jahr 2050 soll der Anteil gemeinnütziger Wohnungen in der Stadt einen Drittel der Mietwohnungen betragen. In der Stadt Zürich sollen zudem Menschen in jedem Alter und aus jeder gesellschaftlichen Schicht ihren Platz finden, die soziale Vielfalt soll erhalten und gefördert werden. Darüber hinaus dient der subventionierte Wohnungsbau im Zusammenspiel mit gemeinnützigen Bauträgern als wichtiges Instrument, um eine sozialverträgliche Innenentwicklung zu



fördern und eine soziale Durchmischung der Bevölkerung zu unterstützen.

Mit der vorliegenden Planung werden die wohnpolitischen Ziele konsequent umgesetzt. Es entsteht qualitativ besserer und quantitativ mehr gemeinnütziger Wohnraum. Gemäss Richtprojekten erhöht sich die Wohnungsanzahl um rund 30 % von heute 269 auf etwa 350. Durch die verdichtete Bauweise steigt die Personenbelegungszahl von heute ca. 500 auf künftig bis zu 1'000 Personen an. Der Wohnungsmix, welcher sich bei beiden Siedlungen heute aus überwiegend 3.0- bis 4.0-Zimmer-Wohnungen zusammensetzt, wird auf ein Spektrum von 1.5- bis 9.5-Zimmer-Wohnungen erweitert. Der neue Wohnungsspiegel ist somit breiter und lebensphasenflexibler und damit nachhaltiger. Er schliesst breite Bevölkerungskreise, auch grössere Familien und Menschen mit Behinderung, mit ein. Zudem werden neu gemäss dem Städtebaulichen Vertrag 20 % der Hauptnutzfläche für Wohnen subventioniert und ausschliesslich für Personen mit geringem Einkommen reserviert.

Darüber hinaus leisten auch die neuen Begegnungsorte und ein Mix von nicht-kommerziellen und kommerziellen Erdgeschossnutzungen (öffentlich zugängliche Höfe, Siedlungslokale, Ateliers/Gewerbe, Kindergarten, Kindertagesstätte, Gastronomie) einen Beitrag zur Verbesserung der sozialen Durchmischung und Belebung des Quartiers.

### 5.3 Umwelt / Lokalklima

Umwelt / Lokalklima In Art. 1 und 3 RPG wird insbesondere der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und der Landschaft verlangt. Wohngebiete sollen vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden. Gemäss Art. 10, Abs. 3 Gemeindeordnung hat sich die Stadt Zürich für die Erreichung der Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft einzusetzen.

Der Umsetzung des Ziels Netto-Null bis 2040 bezüglich Erstellung, Betrieb und Mobilität wird Rechnung getragen. Dabei werden auch Aspekte des Lokalklimas (Hitzeminderung) und der Ökologie berücksichtigt.

Die Festlegungen im vorliegenden privaten Gestaltungsplan stehen im Einklang mit der Umsetzung des Ziels Netto-Null bis 2040 und berücksichtigen das seit dem 1. September 2022 in Kraft gesetzte revidierte Energiegesetz des Kanton Zürich.



Zudem wird sich die hohe Beeinträchtigung der Bewohner\*innen durch die Lärmbelastung entlang der Seebahnstrasse massiv verringern.

#### 5.4 Ortsbild- und Denkmalschutz

Ortsbild- und Denkmalschutz Beim ISOS handelt es sich um ein Bundesinventar, das von seiner Natur her den Sachplänen und Konzepten im Sinne von Art. 13 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) gleichgestellt ist und in diesem Umfang bei der Richt- und Nutzungsplanung mittelbar berücksichtigt werden muss. Berücksichtigung heisst, die Interessen an der Erhaltung und Schonung der im ISOS bezeichneten Objekte in die Planung einzubeziehen und gegen andere mit der Planungstätigkeit verfolgte Interessen abzuwägen. Bei der Erfüllung von kantonalen und kommunalen Aufgaben rechtfertigen dabei nicht nur höherwertige Interessen von ebenfalls nationaler Bedeutung einen Eingriff in Schutzobjekte, sondern es genügen auch erhebliche Interessen von kantonalen und kommunalen Bedeutung.

Der private Gestaltungsplan Seebahn-Höfe trifft keine Festlegungen, die zu einer Beeinträchtigung weiterer Bundesinteressen führen. Eine ISOS-Direktanwendung wird deshalb nicht ausgelöst bzw. ist aktuell nicht absehbar.

Der Perimeter des Gestaltungsplanes «Seebahn-Höfe» liegt gemäss ISOS in einem Gebiet mit Erhaltungsziel «A» (Erhalt der Substanz), was einem Abbruchverbot gleichkommt. Ersatzneubauten stehen damit den Zielen des ISOS entgegen. Die Erhaltungsziele können jedoch nicht direkt in die Interessenabwägung einfließen. Sie müssen zuerst durch die planenden Behörden präzisiert oder «übersetzt» und auf ihre Aktualität überprüft werden.

Gestützt auf das Leitbild «Seebahn- / Hohlstrasse» und die Wettbewerbsresultate für die Ersatzneubauten hat der Stadtrat der Stadt Zürich 2016 eine umfassende Interessenabwägung aller öffentlicher und privater Belange durchgeführt und beschlossen, die beiden Wohnüberbauungen Seebahn (BEP) und Kanzlei (ABZ) nicht unter Denkmalschutz zu stellen und mit den Aussenräumen suspensiv bedingt aus dem Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte (Baudenkmalschutzinventar resp. Gartendenkmalschutzinventar) der Stadt Zürich zu entlassen.

Dieser Beschluss wurde sowohl vom Baurekursgericht als auch vom Verwaltungsgericht des Kantons Zürich gestützt. Beide



kantonale Gerichte haben sich eingehend mit den öffentlichen Interessen, welche mit den beiden Ersatzneubauten umgesetzt werden können, befasst und diese für massgeblich befunden. Da kein Weiterzug an das Bundesgericht erfolgt ist, ist die suspensiv bedingte Entlassung der beiden Siedlungen rechtskräftig geworden. Damit wird die für das gesamte Gebiet geltende, grossflächige Anordnung des ISOS-Erhaltungsziels «A» für die beiden Siedlungen relativiert und das daraus resultierende, faktische Abbruchverbot entkräftet.

Mit den beiden Blockrändern gemäss Gestaltungsplan werden das typische Ortsbild der Blockrandstruktur respektiert und weiterentwickelt sowie die ortsbildprägenden Strassenfluchten gewahrt.

## 5.5 Fazit

**Fazit** Die Interessenabwägung ergibt unter Einbezug aller aufgeführten Aspekte, dass der vorliegende Gestaltungsplan und der Städtebauliche Vertrag mit den Grundsätzen der Raumplanung, den Sachplänen und Konzepten des Bundes, den Richtplänen sowie den kommunalen wohnpolitischen Interessen grundsätzlich vereinbar ist. Den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, wird in hohem Masse Rechnung getragen. Dies gilt auch für das städtische Ziel der Umsetzung Netto-Null THG bis 2040.

Durch die Verdichtung wird die Anzahl Wohneinheiten erhöht und damit ein Beitrag zur Innenentwicklung wie auch zur Erhöhung des gemeinnützigen Wohnraums in der Stadt Zürich geschaffen. Mit den hohen sozialräumlichen Standards aus dem Leitbild und der Machbarkeitsstudie wird ein sozialverträglicher Erneuerungsprozess sichergestellt. Und über die Wettbewerbsverfahren wird die städtebauliche und architektonische Qualität gewährleistet.

Neben der quantitativen Erhöhung der Anzahl gemeinnütziger Wohnungen wird auch der qualitative Gebäudestandard deutlich verbessert. Es wird auf die Vielfalt möglicher Wohnformen und auf die aktuellen Wohnbedürfnisse reagiert, die Quartiersversorgung kann den heutigen Bedürfnissen angepasst werden. Mit der baulichen Entwicklung wird auch das Angebot an gemeinschaftlichen Begegnungs- und Freiräumen erhöht.

Die auf den vorliegenden Gestaltungsplan abgestützten Richtprojekte der Ersatzneubauten, die Ergebnis zweier qualifizierter Konkurrenzverfahren sind, setzen die Vorgaben der



Quartiererhaltungszone I um (geschlossene Bauweise, hohe Dichte, prägnante Strassenräume, Sockelgeschoss und Traufbereich), womit das nächststrengere Erhaltungsziel «B» (Erhalt der Struktur) des ISOS problemlos erfüllt wird, der Gebietscharakter gewahrt bleibt und dem historischen Kontext gut Rechnung getragen wird. Angesichts dieser Umstände sind die Interessen an einem Ersatz des Bestands höher zu gewichten als die im ISOS formulierten Schutzziele. Ersatzneubauten können an dieser schwierigen, stark lärmbelasteten Lage die heutigen Anforderungen besser erfüllen.

Unter Abwägung der getroffenen Festlegungen im Gestaltungsplan und im Städtebaulichen Vertrag, welche die Interessen von Innenentwicklung, Wohnpolitik, Umwelt / Lokalklima sowie Ortsbild- und Denkmalschutz weitgehend berücksichtigen, kann ein übergeordnetes Interesse an einer qualitativen baulichen Verdichtung und Erhöhung der Raumnutzerdichte im Geltungsbereich des Gestaltungsplans Seebahn-Höfe ausgewiesen werden.



## 6 VERFAHREN

### 6.1 Städtische Vernehmlassung

Anträge grossmehrheitlich integriert Die Gestaltungsplanunterlagen wurden durch die städtischen Amtsstellen geprüft und das Resultat wurde den Grundeigentümerinnen mitgeteilt. Die Anträge und Stellungnahmen wurden geprüft und in mehreren Sitzungen mit den jeweiligen Amtsstellen vertieft und detailliert besprochen. Die Anträge konnten, soweit sie den Gestaltungsplan und die Mitberichte betreffen, grossmehrheitlich in den Planungsentwurf integriert werden.

### 6.2 Kantonale Vorprüfung

Positive Würdigung Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung<sup>16</sup> wurde der Private Gestaltungsplan «Seebahn-Höfe» insgesamt positiv gewürdigt: *Dem Gestaltungsplan liegt mit den beiden Richtprojekten, welche aus zwei Wettbewerbsverfahren und gestützt auf das Leitbild Seebahn-/Hohlstrasse hervorgingen, ein zielführendes qualifiziertes Verfahren zugrunde. Mit den im Gestaltungsplan festgelegten baulichen Entwicklungsmöglichkeiten wird ein wertvoller Beitrag zur qualitativen Innenentwicklung geleistet. Die Bebauungsstruktur mit den Blockrandbebauungen sowie die lokalklimatisch wertvollen Innenhöfe werden beibehalten. Die Entwicklungsabsichten sind nachvollziehbar dargelegt und der Gestaltungsplan erfüllt die übergeordneten Richtplanvorgaben. Mit dem Gestaltungsplan wird eine gelungene Einordnung ins schutzwürdige Ortsbild angestrebt. Die Schutzinteressen des ISOS wurden der Planung zu Grunde gelegt und sind vollständig in die Planung eingeflossen. Die Interessenabwägung zwischen dem Bauvorhaben und den Erhaltungszielen des ISOS sind im Bericht vollständig dargelegt.*

Beurteilung im Einzelnen Im Einzelnen wird an dieser Stelle auf folgende Anträge und Empfehlungen des Kantons eingegangen:

- Die Erschliessung der Tiefgarage und die Anlieferung sowie die Platzierung der oberirdischen Parkplätze wurden verortet;
- Um auf zusätzliche Lärmschutzbestimmungen im Gestaltungsplan verzichten zu können, haben die beiden Genossenschaften entschieden, gemäss bisheriger kantonaler Praxis den Geltungsbereich des Gestaltungsplans der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II zuzuordnen. Auf die grossen

---

<sup>16</sup> Amt für Raumentwicklung, Referenz Nr. ARE 23-0518 vom 21. November 2023



Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes entlang der Seebahnstrasse wurde mit einer Optimierung der Grundrisse reagiert, sodass keine lärmempfindlichen Räume zur Seebahnstrasse hin orientiert werden;

- Das Lärmgutachten wurde unter Berücksichtigung des aktuellen Modells sonROAD18 und den entsprechenden Emissionsdaten überarbeitet. Dieser Überarbeitung wurden auch die hinsichtlich des Lärms weiter optimierten Grundrisse zu Grunde gelegt;
- Die im Gutachten Störfallvorsorge vorgeschlagenen Schutzmassnahmen zur Minimierung der Störfallrisiken wurden in die Gestaltungsplanvorschriften aufgenommen;
- Die Dachform wurde bereits in den Architekturwettbewerben thematisiert und festgelegt. Die Empfehlung, auch für den Neubau der ABZ, zumindest entlang der Erismannstrasse, geneigte Dachflächen vorzusehen, konnte nicht mehr berücksichtigt werden.

Gestaltungsplan  
genehmigungsfähig

Das überarbeitete Lärmgutachten wurde der FALS nochmals zur Prüfung zugestellt. Gestützt darauf hat sie die Genehmigung des Gestaltungsplan auch in Bezug auf den Lärmschutz in Aussicht gestellt. Unter Berücksichtigung der oben erwähnten Punkte, wurde die Vorlage vom Kanton als genehmigungsfähig beurteilt.

### 6.3 Öffentliche Auflage

Eine Einwendung eingegangen

Während der öffentlichen Auflage des privaten Gestaltungsplan der Seebahn-Höfe ist eine Einwendung eingegangen. Diese wurde nicht berücksichtigt. Die Begründung kann dem Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen entnommen werden.



## 6.4 Meilensteine

Verfahrensschritt	Zeitraum
Erneuerungsabsicht BEP / Gesuch zur Abklärung der Schutzwürdigkeit der Siedlung Seebahn	2004
Erneuerungsabsicht ABZ / Gesuch zur Abklärung der Schutzwürdigkeit der Siedlung Kanzlei	2008
Workshop-Prozess zur Erarbeitung der Leitsätze Quartiererneuerung Bullinger	2008
Erarbeitung städtebauliche Machbarkeitsstudie / Leitbild Seebahn- / Hohlstrasse	2009 - 2010
Verabschiedung Leitbild durch Stadtrat	2011
Architekturwettbewerbe Seebahn / Kanzlei	2014 / 2015
Suspensiv bedingte Inventarentlassung Seebahn / Kanzlei	2016
Rekurse Heimatschutz abgewiesen / Suspensiv bedingte Inventarentlassung rechtskräftig	2016 - 2018
Weiterbearbeitung Wettbewerbsprojekte, Vorabklärungen / Erarbeitung GP	seit 2019
Eingabe GP bei Stadt Zürich	April 2020
Gesuchprüfung durch städtische Ämter (Ämterkoordination), Erarbeitung Städtebaulicher Vertrag, städtische Schätzungskommission	
Laufende Anpassung der GP-Unterlagen aufgrund von geänderten gesetzlichen Vorgaben	bis Mai 2023
Öffentliche Auflage / städtische Vernehmlassung kantonale Vorprüfung	24. Juli - 22. September 2023 24. Juli - 22. November 2023
Bereinigung GP / Einwendungsbericht	September 2023 - August 2024
Beschluss Stadtrat	voraussichtlich September 2024
Zustimmung Gemeinderat	voraussichtlich Dezember 2024
Genehmigung Kanton, Inkraftsetzung Stadtrat	voraussichtlich Juli 2025
Bauprojekte	parallel (ab Zustimmung GR)
Baueingabe	voraussichtlich 1. Hälfte 2025
Start Realisierung mit Rückbau	voraussichtlich 1. Hälfte 2026



## A ANHANG

### A 1 Richtprojekt ABZ Kanzlei

#### **Richtprojekt (Stand 16. April 2020, rev. 31.01.2024)**

*Ersatzneubau Wohnsiedlung Kanzleistrasse Zürich  
Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ)*

- Müller Sigrist Architekten AG, Zürich
- Westpol Landschafts Architektur, Basel

### A 2 Richtprojekt BEP Seebahn

#### **Richtprojekt (Stand 16. April 2020, rev. 31.01.2024)**

*Ersatzneubau Wohnsiedlung Seebahnstrasse Zürich  
Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals (BEP)*

- Harder Spreyermann Architekten AG, Zürich
- Martin Klauser Landschaftsarchitekt, Rorschach



## B BEILAGEN

### B 1 Fachbericht Verkehr

#### **Verkehrsbericht zum privaten Gestaltungsplan (Stand 13. Februar 2024)**

*Ersatzneubauten Seebahn-Höfe Zürich  
Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ)  
Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals (BEP)*

- IBV Hüsler AG, Zürich

### B 2 Fachbericht Lärmschutz

#### **Lärmgutachten gemäss LSV für Strassenverkehrs-, Eisenbahn- und Parkieranlagenlärm (Stand 25. Juni 2024)**

*Ersatzneubauten Seebahn-Höfe Zürich  
Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ)  
Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals (BEP)*

- Lemon Consult AG, Zürich

### B 3 Fachbericht Erschütterungen / NIS / Störfall

#### **Gutachten Erschütterungen / Nichtionisierende Strahlung / Störfallvorsorge (Stand 16. Dezember 2019)**

*Ersatzneubauten Seebahn-Höfe Zürich  
Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ)  
Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals (BEP)*

- CSD Ingenieure AG, Zürich