

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 26. September 2018

Amt für Städtebau, Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Reduktion des Wohnanteils von 90 Prozent auf 0 Prozent, Oberer Heuelsteig, Freie-/Englischviertelstrasse, Zürich-Hottingen, Kreis 7

1. Zweck der Vorlage

Mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung soll auf den Grundstücken Kat.-Nrn. HO4064, HO3002, HO247 der Wohnanteil von 90 Prozent auf 0 Prozent gesenkt werden. Dadurch wird eine rechtmässige und zweckmässige Grundordnung für die bereits bestehenden öffentlichen Nutzungen im betroffenen Wohngebiet geschaffen.

Bis anhin konnten öffentliche Nutzungen in Gebieten mit Mindestwohnanteil von 90 Prozent mittels Ausnahmegenehmigung bewilligt werden. Diese von der Stadt viele Jahre angewandte Praxis wurde von den Gerichten nur teilweise gestützt. Auch bestehende Ausnahmegenehmigungen können nun nicht mehr verlängert werden. Um Rechts- und Planungssicherheit zu erlangen, ist die Stadt Zürich deshalb dazu übergegangen, den Wohnanteil auf Grundstücken mit öffentlichen Nutzungen, welche nicht in einer Zone für öffentliche Bauten liegen, zu reduzieren oder ganz aufzuheben.

Auch für die drei von der vorliegenden BZO-Teilrevision betroffenen Grundstücke ist zur langfristigen planungsrechtlichen Sicherung der schulischen und kulturellen Nutzung (Kinder- und Jugendtheater Metzenthin, Teile der Kantonsschule Hottingen, Museum Kulturama und die neue zweisprachige Tagesschule Cantaleum mit Schwerpunkt Musik) eine Reduktion des Mindestwohnanteils von 90 Prozent auf 0 Prozent im öffentlichen Interesse und erforderlich. Dadurch können zukünftig baulich notwendige Sanierungen vorgenommen werden, wodurch die schulischen und kulturellen Nutzungen auch weiterhin einen wichtigen Beitrag zur Durchmischung und Belebung der Wohnquartiere leisten werden.

2. Inhalt der Zonenplanänderung Oberer Heuelsteig, Freie-/Englischviertelstrasse

Die vorliegende Teilrevision der BZO beinhaltet die Änderung des Zonenplans für die Grundstücke Kat.-Nrn. HO4064, HO3002, HO247, in dem der Wohnanteil von 90 Prozent auf 0 Prozent gesetzt wird. Die Zuweisung der Bauzonen mit den entsprechenden Bestimmungen in der Bauordnung zur baulichen Ausnutzung bleibt unverändert. Durch die Reduktion der Mindestwohnanteile werden die eidgenössischen und kommunalen Inventareinträge der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte nicht tangiert.

3. Verhältnis zur BZO-Teilrevision 2016

Die BZO-Teilrevision 2016 (BZO 2016) wurde am 5. Juli 2017 von der Baudirektion genehmigt. Gegen die entsprechende Genehmigungsverfügung und den Gemeinderatsbeschluss vom 30. November 2016 (GR Nr. 2014/335) betreffend die Festlegung der BZO 2016 wurden diverse Rekurse eingelegt. Die Teilkraftsetzung der BZO 2016 ist auf den 1. November 2018 vorgesehen.

Die von der vorliegenden BZO-Teilrevision betroffenen Grundstücke sind von der BZO-Teilrevision 2016 nicht betroffen.

4. Öffentliches Mitwirkungsverfahren

Die vorliegende Teilrevision der Bau- und Zonenordnung wurde für die öffentliche Mitwirkung gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 3. Mai bis zum 3. Juli 2018 öffentlich aufgelegt. Es wurden keine Einwendungen eingereicht.

5. Vorprüfung durch die kantonalen Behörden

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf der BZO-Teilrevision dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Das Anliegen der planungsrechtlichen Sicherung der für das Quartier Zürich-Hottingen wichtigen öffentlichen Nutzungen ist für den Kanton nachvollziehbar. In seiner Stellungnahme stellt der Kanton die Genehmigung der Zonenplanänderung in Aussicht.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Der Zonenplan wird gemäss den Planbeilagen geändert (beide Auszüge des Zonenplans datieren vom 15. August 2018).**
- 2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an den Festsetzungen in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sich diese als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind im Städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich sowie in der Amtlichen Sammlung zu veröffentlichen.**
- 3. Vom Erläuterungsbericht (Beilage, datiert vom 3. September 2018) nach Art. 47 RPV wird Kenntnis genommen.**
- 4. Der Stadtrat setzt die Änderungen gemäss Dispositiv-Ziffer 1 und 2 nach Genehmigung durch die kantonalen Instanzen in Kraft.**

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti



Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Zonenplan

Zonenplanänderung Oberer Heuelsteig, Zürich-Hottingen, Kreis 7, Kanton Zürich

Reduktion des Wohnanteils von 90% auf 0%

Beilage 1 zu GR Nr. 2018/374

Vom Gemeinderat festgesetzt mit GRB Nr. vom

Im Namen des Gemeinderats
die Präsidentin/der Präsident:

die Sekretärin/der Sekretär:

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. vom

für die Baudirektion

In Kraft gesetzt mit STRB Nr. vom auf den

M 1:5000



© Grundlageplan: Vermessungsamt der Stadt Zürich
© Zonenplan: Amt für Städtebau der Stadt Zürich

Festsetzungen

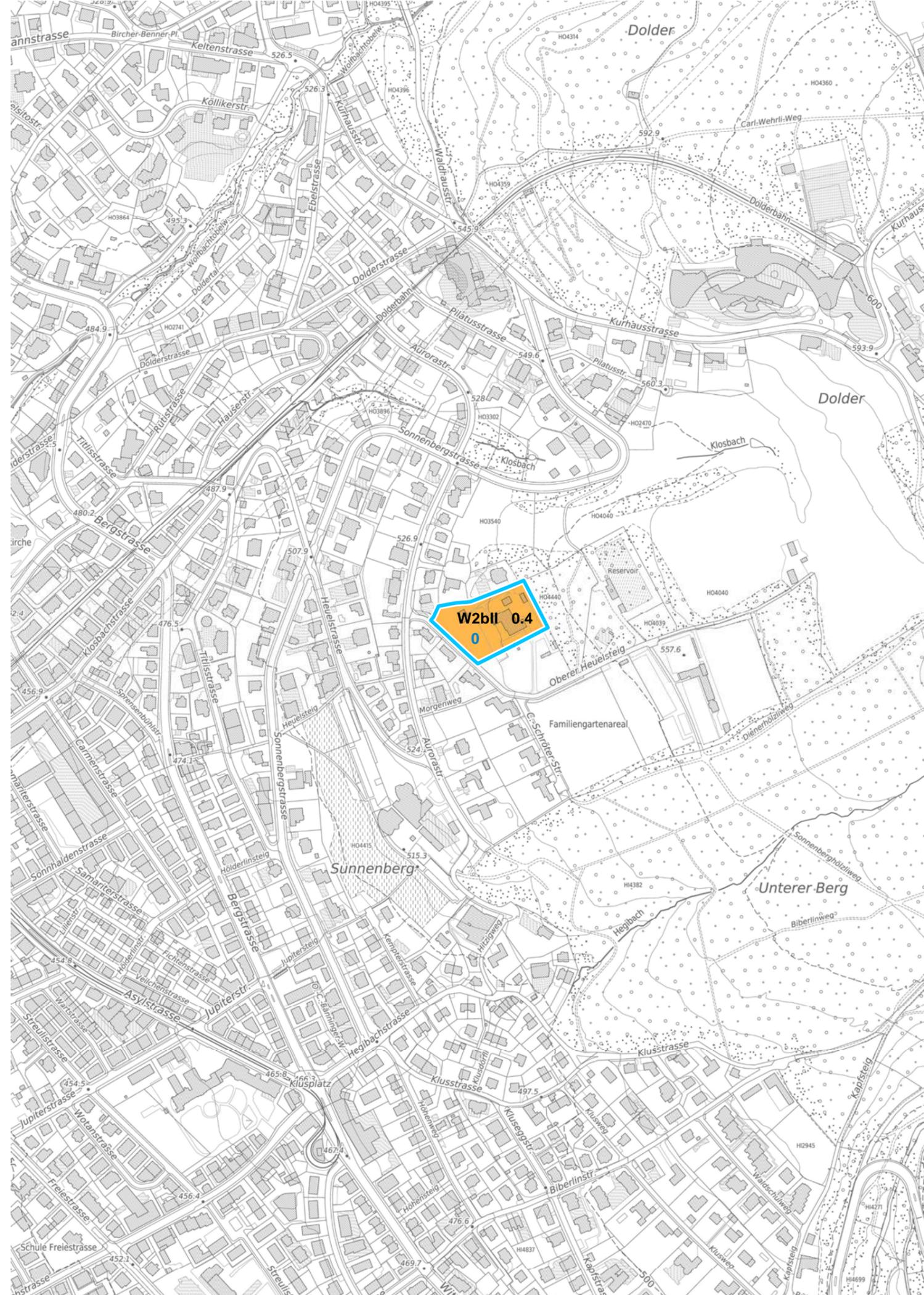
 W2b Zweigeschossige Wohnzone (II) / Empfindlichkeitsstufe ES III

 0.4 Ausnutzungsziffer gemäss Bauordnung

 0 Wohnanteilgrenze / Wohnanteil in %

Information

 Beantragte Festlegung





Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Zonenplan

Zonenplanänderung Freie-/ Englischviertelstrasse, Zürich-Hottingen, Kreis 7, Kanton Zürich

Reduktion des Wohnanteils von 90% auf 0%

Beilage 2 zu GR Nr. 2018/374

Vom Gemeinderat festgesetzt mit GRB Nr.		vom	
Im Namen des Gemeinderats		
die Präsidentin/der Präsident:		
die Sekretärin/der Sekretär:		
Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr.		vom	
für die Baudirektion		
In Kraft gesetzt mit STRB Nr.		vom	
		auf den	

M 1:5000



© Grundlageplan: Vermessungsamt der Stadt Zürich
© Zonenplan: Amt für Städtebau der Stadt Zürich

Beilage 3 zu GR Nr. 2018/374

Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Reduktion des Wohnanteils von 90% auf 0%

Oberer Heuelsteig, Zürich-Hottingen, Kreis 7
Freie- / Englischviertelstrasse, Zürich-Hottingen, Kreis 7

Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 RPV



Zürich, 03. September 2018

Inhalt

1	Ausgangslage	3
1.1	Anlass der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung	3
1.2	Ziele und Inhalte des Erläuterungsberichts	3
2	Gegenstand der BZO-Teilrevision	5
2.1	Situation/Ausgangslage	5
2.2	Änderungen Zonenplan	11
2.3	Verhältnis zur BZO-Teilrevision 2016	12
3	Übergeordnete Grundlagen und Rahmenbedingungen	13
3.1	Konzepte, Sachpläne, Inventare des Bundes	13
3.2	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)	13
3.3	Kantonaler Richtplan	15
3.4	Regionaler Richtplan	16
3.5	Kommunaler Richtplan Stadt Zürich	18
3.6	Inventar von kommunaler Bedeutung	19
3.7	Fazit	19
4	Auswirkungen	20
4.1	Verkehr	20
4.2	Ortsbild	20
4.3	Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung	21
4.4	Archäologische Stätten	21
4.5	Landschaft	21
4.6	Umwelt	21
5	Planungsprozess	25
5.1	Ablauf	25
5.2	Resultate aus Mitwirkungsverfahren	26

1 Ausgangslage

1.1 Anlass der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

Bis anhin konnten öffentliche Nutzungen in Gebieten mit Mindestwohnanteil 90% mittels Ausnahmegenehmigungen bewilligt werden. Diese von der Stadt lange Jahre angewandte Praxis wurde von den Gerichten nur teilweise gestützt. Auch bestehende Ausnahmegenehmigungen können nicht mehr verlängert werden.

Um Rechts- und Planungssicherheit zu erlangen, ist die Stadt Zürich dazu übergegangen, den Wohnanteil in der Nutzungsplanung für öffentliche Nutzungen, welche nicht in einer Zone für öffentliche Bauten liegen (vgl. zum Ganzen auch: BZO-Revision 2014, Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPG, Ziffer 2.2, S.10) zu reduzieren oder ganz aufzuheben. Deshalb wird zur langfristigen planungsrechtlichen Sicherung verschiedener öffentlicher Nutzungen in Zürich-Hottingen (Kinder- und Jugendtheater Metzenthin, Teile der Kantonsschule Hottingen, Museum Kulturama und die neue zweisprachige Tagesschule Cantaleum mit Schwerpunkt Musik) für die entsprechenden Grundstücke eine Reduktion des Mindestwohnanteils von 90 % auf 0 % erforderlich.

Die planungsrechtliche Sicherung der betroffenen schulischen und kulturellen Nutzungen mittels vorliegender BZO-Teilrevision liegt im öffentlichen Interesse. Diese öffentlichen Nutzungen in Wohngebieten leisten einen Beitrag zur Quartierversorgung und fördern die Durchmischung und Belebung der Quartiere.

1.2 Ziele und Inhalte des Erläuterungsberichts

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

Aufgabe des Berichts ist es aufzuzeigen, wie die Nutzungspläne die übergeordneten Ziele und Vorgaben von Bund und Kanton berücksichtigen (Art. 47 Abs. 1 RPV). Der Bericht hat zudem die Ziele der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO-Teilrevision) aufzuzeigen und darzulegen, welche Wirkungen aufgrund der Änderungen erwartet werden. Dazu werden die Änderungen gegenüber der geltenden BZO erläutert und begründet.

Im Erläuterungsbericht sind damit die für jede raumplanerische Tätigkeit zentralen Interessen dokumentiert. Dies ist eine wichtige Voraussetzung für effiziente Vorprüfungs-, Mitwirkungs- und Genehmigungsverfahren. Der Erläuterungsbericht begleitet die kantonale Vorprüfung und dient dazu, die Genehmigungsbehörde (kantonale Baudirektion) über die Vorlage und deren Zweckmässigkeit zu

¹ vom 28. Juni 2000, SR 700.1

informieren. Der Erläuterungsbericht richtet sich auch an die Bevölkerung und an die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die sich im Rahmen der öffentlichen Auflage zur Teilrevision äussern können. Die wichtigsten Änderungen gegenüber der Fassung der öffentlichen Auflage werden im Kapitel über die öffentliche Auflage aufgeführt; die nicht berücksichtigten Einwendungen aus dem Mitwirkungsverfahren werden in einem gleichnamigen separaten Bericht veröffentlicht.

Der vorliegende Erläuterungsbericht ist des Weiteren eine wichtige Grundlage für den Gemeinderat, der die Teilrevision der BZO festsetzt.

Nach der Genehmigung der BZO-Teilrevision durch die kantonale Baudirektion ist der Bericht eine Orientierungshilfe für die Baugesuchstellerinnen und -gesuchsteller, aber auch für die Baubehörde. In Rechtsmittelverfahren gibt der Erläuterungsbericht Auskunft über die Absichten und Erwägungen des Gesetzgebers (Interessenabwägung).

2 Gegenstand der BZO-Teilrevision

2.1 Situation/Ausgangslage

Die vorliegende BZO-Teilrevision umfasst drei Grundstücke, die sich in Zürich-Hottingen befinden.

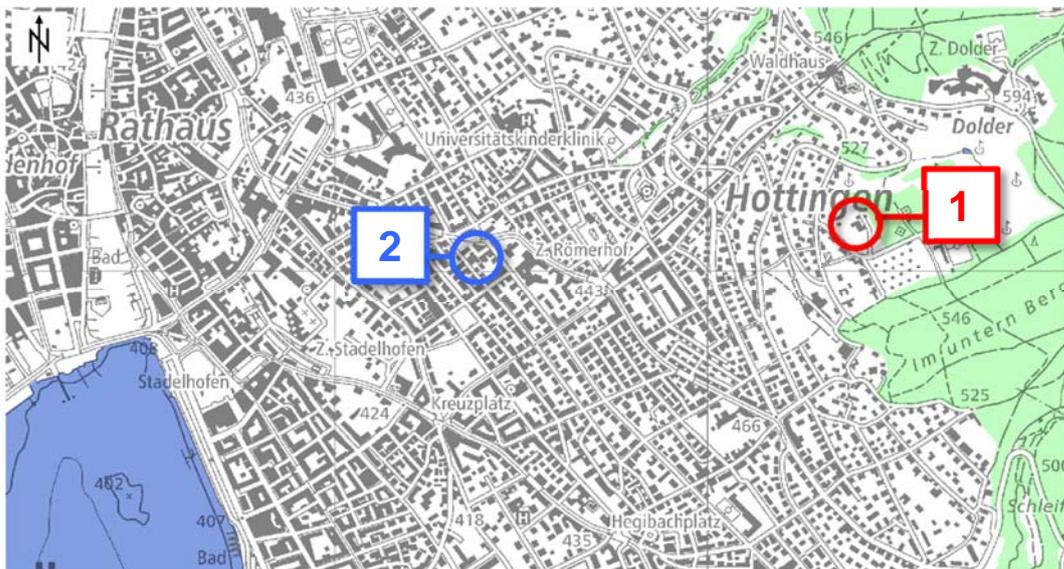


Bild 1: Lage im Stadtgebiet

Quelle: Kanton Zürich, GIS-ZH

Planlegende

- 1 Grundstück „Oberer Heuelsteig Nr. 17“, Kat.-Nr. HO4064
- 2 Grundstücke „Freiestrasse Nr. 56/58“, Kat.-Nr. HO3002 / „Englischviertelstrasse Nr. 9/11“, Kat.-Nr. HO247

2.1.1 Oberer Heuelsteig Nr. 17 (Kat.-Nr. HO4064)

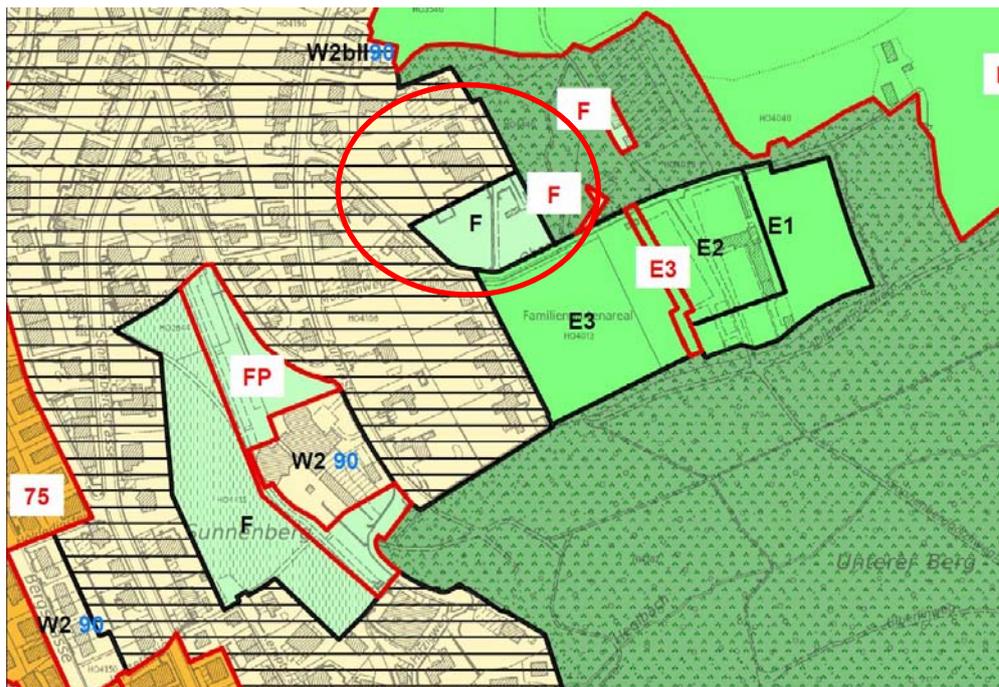


Bild 2: Zonenplan BZO-Teilrevision 2016; Teilweise Genehmigung Baudirektion vom 05. Juli 2017

Quelle: stadt-zuerich.ch/hbd

Planlegende

 Grundstück "Oberer Heuelsteig Nr. 17", Kat.-Nr. HO4064

Die Gebäude auf der Parzelle Kat.-Nr. HO4064 sind im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung aufgeführt und sind im Besitz der Stadt Zürich. Sie wurden 1911 von Stadtbaumeister Friedrich Fissler und den Architekten Max Häfeli und Friedrich Wehrli als Waisenhaus erbaut. Die Nutzung der Gebäude und der dazugehörigen Anlagen als Waisenhaus dauerte von 1911 bis 1990. Nach 1990 dienten die Gebäude als Unterkunft und Schulraum für das städtische Amt für Kinder- und Jugendeinrichtungen, bzw. der Stiftung Zürcher Kinder- und Jugendheime (ZKJ). Die Anforderungen an eine Heiminfrastruktur änderten sich jedoch im Laufe der Jahre, weshalb die Stiftung ab 2013 für ihre Zwecke geeignetere Objekte bezog. Im Sinne einer Zwischennutzung wurden die Gebäude am oberen Heuelsteig an die Asyl-Organisation Zürich und die Studentische Wohngenossenschaft Zürich für unbegleitete minderjährige Asylsuchende und Studierende vermietet. Diese Zwischennutzung lief Ende Juni 2017 aus.

Um eine optimale langfristige Nutzung für die Gebäude zu finden, wurde durch die Stadt Zürich das Programm „Neue Nutzung und Betrieb für die Liegenschaft

Haus Sonnenberg“ definiert und durch den Projektstab Stadtrat öffentlich ausgeschrieben. Ein wichtiges Kriterium war, dass die neue Nutzung einen möglichst geringen Eingriff in die Bausubstanz erfordert, da es sich beim ehemaligen Waisenhaus Sonnenberg um ein Objekt im Inventar der Denkmalpflege handelt. Die Gewinnerin der Ausschreibung war die neu gegründete gemeinnützige Stiftung Cantaleum als Trägerin einer Privatschule für Kinder und Jugendliche von 4 bis 16 Jahren. Die Privatschule legt den Schwerpunkt auf Gesang und Musik, wobei der Lehrplan des Kantons Zürich die Grundlage des Unterrichts bildet. Das Projekt Cantaleum ist unter anderem wegen seinem behutsamen Umgang mit den Gebäuden und dem Garten ausgewählt worden. Ein weiteres Argument, welches für die Stiftung Cantaleum gesprochen hat, ist die Absicht, das Gebäude mit Musik- und Gesangsvorträgen für ein breites Publikum zu öffnen. Mit der Privatschule wird die Liegenschaft weiterhin von Kindern und Jugendlichen genutzt, was zur Kontinuität der ursprünglichen Nutzung beiträgt und das Angebot an vielfältigen Schulformen in der Stadt Zürich fördert. Heute werden bereits Flächen im Erdgeschoss und im Untergeschoss durch die Ganztageschule in Anspruch genommen. Die nicht durch die Tagesschule genutzten Räume wie die Obergeschosse und das ehemalige Personalhaus werden als Wohnungen vermietet. Diese sollen zukünftig auch durch das Cantaleum genutzt werden, wozu die vorliegende BZO-Teilrevision zur Aufhebung des Mindestwohnanteiles erforderlich ist.



Bild 3: Ehemaliges Waisenhaus, Ostseite



Bild 4: Ehemaliges Waisenhaus, Westseite



Bild 5: Aufenthaltsraum



Bild 6: Musizierzimmer

Quelle Bilder 4-7: Stadt Zürich, AfS

Die Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich als Eigentümerin möchte gerne an den bisherigen etablierten Nutzungen und den entsprechenden, langjährigen Mietverhältnissen festhalten. Auch die städtische Denkmalpflege unterstützt die Weiterführung der bisherigen, gemischten Nutzungen, weil diese der ursprünglichen Zweckbestimmung als Wohn- und Gewerbebau entsprechen.



Bild 8: Gebäude Freiestrasse 58
Quelle: Planpartner



Bild 9: Gebäude Freiestrasse 56 und 58. Im Vordergrund Eingang des Theaters Metzenthin
Quelle: Planpartner

2.1.3 Englischviertelstrasse 9/11 (Kat.-Nr. HO247)

Die Liegenschaft der Englischviertelstrasse 9/11 mit der Kat.-Nr. HO247 ist im städtischen Besitz und grenzt direkt an das städtische Grundstück der Freiestrasse 56/58.

Seit dem Jahr 2000 wird die Liegenschaft dem Kulturama vermietet. Das Museum versteht sich als interdisziplinäres Lernmuseum, vermittelt für alle verständlich Wissen und Wissenschaft über den Menschen und besteht bereits seit 1978. Sein Erfolg lässt sich an den Besucherzahlen ablesen. 2016 erzielte das Kulturama mit 25'316 Besuchenden seinen Besucherrekord (gemäss „Statistischem Jahrbuch Stadt Zürich“ Platz 8 aller Museen in Zürich). Zudem wurden im Jahr 2016 insgesamt 561 museumspädagogische Angebote für Schulklassen und Gruppen realisiert.

Betrieben wird das Museum durch die Kulturama-Stiftung. Für eine langfristige Nutzungsmöglichkeit wurde von der Liegenschaftsverwaltung der Stadt Zürich mit dem Kulturama ein Mietvertrag für die Dauer von 20 Jahren geschlossen, der sich automatisch verlängert. Wegen der langjährigen Nutzung durch die Stiftung wurde die Liegenschaft mit der Weisung 2013/844 vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen übertragen. Mit gleicher Weisung wurde vom Gemeinderat der Kredit für eine Aufstockung bewilligt.

Um langfristig die bestehende Museumsnutzung planungsrechtlich zu sichern, soll der Wohnanteil von 90% auf 0% reduziert werden.



Bild 10: Kulturama

Quelle: Planpartner

2.2 Änderungen Zonenplan

2.2.1 Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)

Grundstücke	Parzelle Kat.-Nr.	Grundstücksgrösse	Zonierung	Wohnanteil
Oberer Heuelsteig	HO4064	7 030 m ²	W2b II	90 %
Freiestrasse	HO3002	1 104 m ²	Q II	90 %
Englischviertelstrasse	HO247	1 102 m ²	Q II	90 %

Tabelle 1: Von der Teilrevision betroffene Grundstücke

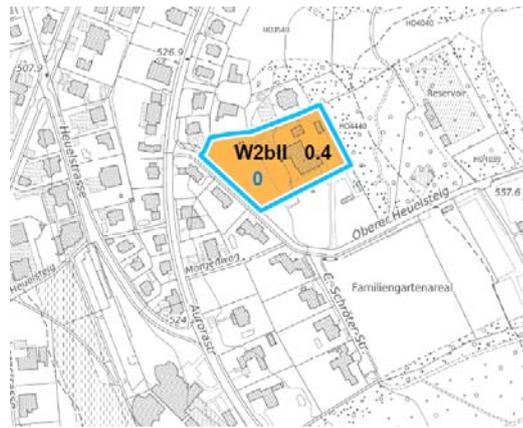
2.2.2 Reduktion Wohnanteil von 90 % auf 0 %

Der Mindestanteil für Wohnnutzungen beträgt auf den drei Grundstücken 90 %. Dieser soll mit der vorliegenden BZO-Teilrevision auf 0 % reduziert werden. Dadurch können die bestehenden schulischen und kulturellen Nutzungen, die im öffentlichen Interesse sind, langfristig planungsrechtlich gesichert werden. Auch mit einem Wohnanteil von 0% sind weiterhin Wohnnutzungen zulässig.

Die vorliegende BZO-Teilrevision befreit lediglich von einer Wohnanteilspflicht und betrifft lediglich die Nutzweisen der Liegenschaften. Die jeweilige Zonierung sowie die entsprechenden Bestimmungen in der Bauordnung, welche die bauliche Ausnützung und Dimension von möglichen Bebauungen definieren, bleiben unverändert.



**Bild 11: Zonenplan
 „Freie- / Englischviertelstrasse“**



**Bild 12: Zonenplan
 „Oberer Heuelsteig“**

Planlegende

Festsetzungen

- Q Quartiererhaltungszone / Empfindlichkeitsstufe ES III
- 0 Wohnanteilgrenze / Wohnanteil in %

Information

- Beantragte Festlegung

Planlegende

Festsetzungen

- W2b Zweigeschossige Wohnzone (II) / Empfindlichkeitsstufe ES III
- 0.4 Ausnutzungsziffer gemäss Bauordnung
- 0 Wohnanteilgrenze / Wohnanteil in %

Information

- Beantragte Festlegung

2.3 Verhältnis zur BZO-Teilrevision 2016

Die BZO-Teilrevision 2016 (BZO 2016) wurde am 5. Juli 2017 von der Baudirektion genehmigt. Gegen die entsprechende Genehmigungsverfügung und den Gemeinderatsbeschluss vom 30. November 2016 (GR Nr. 2014/335) betreffend die Festlegung der BZO 2016 wurden diverse Rekurse eingelegt. Die Teilinkraftsetzung der BZO 2016 ist für den 01. November 2018 vorgesehen.

Die von der vorliegenden BZO-Teilrevision betroffenen Grundstücke sind von der BZO-Teilrevision 2016 nicht betroffen.

3 Übergeordnete Grundlagen und Rahmenbedingungen

3.1 Konzepte, Sachpläne, Inventare des Bundes

Die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) beinhalten keine Festlegungen im Gebiet der BZO-Teilrevision. Von den Bundesinventaren enthält einzig das ISOS massgebliche Einträge (vgl. nachfolgend, Ziff. 3.2).

3.2 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)

Das ISOS der Stadt Zürich wurde am 1. Oktober 2016 vom Bundesrat in Kraft gesetzt. Dieses ist zu berücksichtigen. Berücksichtigen heisst, dass die Interessen an der Erhaltung und Schonung der im ISOS aufgeführten Inhalte in die Planung einzubeziehen sind. Wo verschiedene Interessen einander gegenüberstehen, nimmt die zuständige Behörde eine Interessensabwägung vor.

Von nationaler Bedeutung sind topografische, räumliche und architekturhistorische Qualitäten. Das ISOS beurteilt demnach die Ortsbilder in ihrer Gesamtheit, bzw. nach dem Verhältnis der Bauten untereinander sowie der Qualität der Räume zwischen den Häusern und dem Verhältnis der Bebauung zur Nah- und Fernumgebung.



Bild 13: Inhalte des ISOS

Quelle: Bundesamt für Kultur

Planlegende

- 1 Grundstück „Oberer Heuelsteig“
- 2 Grundstücke „Freie- / Englischviertelstrasse“

3.2.1 ISOS-Eintrag Bereich “Oberer Heuelsteig”

Nr. XIV: Umgebungszone, Erhaltungsziel a, Erhalten der Beschaffenheit

„Dolderpark: weich modellierte Wiesen im Hanggefälle, gegliedert durch Waldpartien und Buschgruppen; im oberen Bereich Golfplatz, im unteren Tennisplätze, Schrebergärten und zwei Villen an exponierter Lage hoch überm Oberen Heuelsteig; betont den Bebauungsrand von Hottingen und hebt die Hotelanlage im Stadtgefüge hervor.“

Nr. XIV.0.1: Einzelelement, Erhaltungsziel A, Erhalten der Substanz

„Ehem. Waisenhaus Sonnenberg, monumentaler Heimatstilbau mit Walmdach und rückseitigem Treppenhausturm, 1910/11, heute Kinder- und Jugendheim.“

3.2.2 ISOS-Eintrag Bereich „Freie- / Englischviertelstrasse“

Die Qualitäten werden mit „besondere Bedeutung der räumlichen Qualität und Bedeutung sowie mit gewisser architekturhistorischer Bedeutung“ bewertet.

Nr. 4 Gebiet mit Erhaltungsziel B, Erhalten der Struktur

„Englischviertel: planmässig angelegte Bebauung auf orthogonalem Strassennetz zwischen Minervastrasse und hangaufwärts bis Römerhofplatz; regelmässige Reihen von zwei- bis viergeschossigen, zurückhaltend instrumentierten Villen und Mehrfamilienhäusern in Gärten, v. a. E. 19./A. 20. Jh.; beidseits Klosbach- und Asylstrasse und um Römerhofplatz meist Wohn-/Geschäftsbauten in dichter Anordnung, 2. H. 19.–A. 20. Jh.; gut erhaltene regelmässige Struktur trotz verschiedener Eingriffe und Umnutzungen von Dienstleistungsbetrieben, 2. H. 20. Jh.“

3.2.3 ISOS und BZO-Teilrevision

Die vorliegende BZO-Teilrevision ist mit den Festlegungen des ISOS vereinbar. Die Reduktion des Wohnanteils von 90 % auf 0 % hat keine negativen Auswirkungen auf die ISOS-Erhaltungsziele.

3.3 Kantonaler Richtplan

Gemäss dem rechtskräftigen kantonalen Richtplan (Festsetzung durch Kantonsrat am 18. September 2015) befinden sich die von der BZO-Teilrevision betroffenen Grundstücke innerhalb des Siedlungsgebiets. Östlich des Bereichs „Oberer Heuelsteig“ besteht zudem eine Wassertransportleitung mit Reservoir von kantonomer Bedeutung. Entlang der Englischviertelstrasse besteht eine Kabelleitung und entlang der Freiestrasse ist eine Kabelleitung geplant. Diese verläuft unterirdisch und ist deshalb für die künftige Nutzung der betroffenen Parzellen ohne Bedeutung.

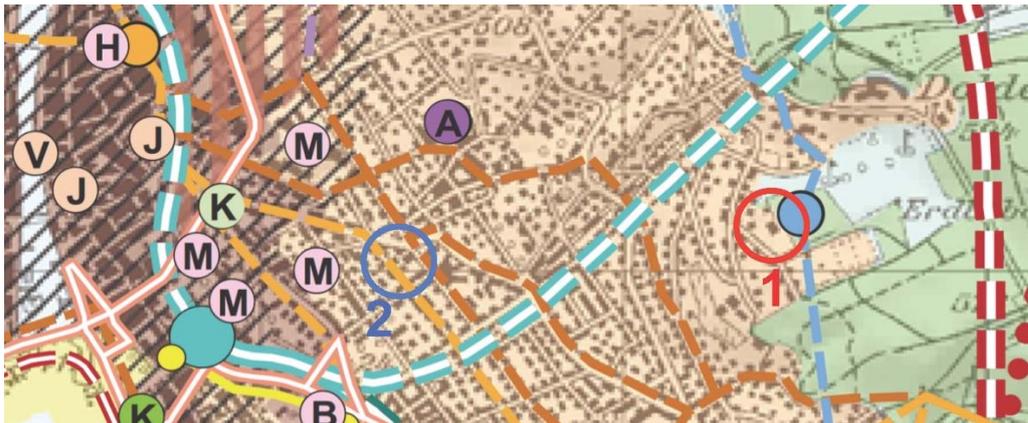


Bild 14: Auszug kantonalen Richtplan

Quelle: Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung

Planlegende:

-  Siedlungsgebiet
-  übriges kantonales Landwirtschaftsgebiet
-  Wald
-  Bestehendes Reservoir mit Wassertransportleitung
-  Bestehende Kabelleitung
-  Geplante Kabelleitung
-  1 Grundstück „Oberer Heuelsteig“
-  2 Grundstücke „Freie- / Englischviertelstrasse“

3.4 Regionaler Richtplan

Im rechtskräftigen regionalen Richtplan (Beschluss des Regierungsrates RRB Nr. 894/2000) werden für die betroffenen Grundstücke keine weiteren regionalen Festlegungen getroffen, die für die vorliegende Zonenplanänderung relevant sind.

Der regionale Richtplan der Stadt Zürich wurde am 21. Juni 2017 durch den Regierungsrat festgesetzt. Die Festsetzungen in den verschiedenen Karten werden im Folgenden zusammengefasst:

3.4.1 Siedlung und Landschaft



Bild 15: Auszug regionaler Richtplan Stadt Zürich, Siedlung und Landschaft

Quelle: Stadt Zürich

Planlegende:

-  Siedlungsgebiet
-  regionales Erholungsgebiet
-  regionales Gebiet zur Erhaltung der Siedlungsstruktur
-  übriges kantonales Landwirtschaftsgebiet
-  regionaler Vernetzungskorridor
-  regionales Landschaftsförderungsgebiet
-  1 Grundstück "Oberer Heuelsteig"
-  2 Grundstücke „Freie- / Englischviertelstrasse“

Grundstück „Oberer Heuelsteig“

Die im Zonenplan als Freihaltezone bezeichnete angrenzende Fläche, ist im regionalen Richtplan sowohl als Erholungsgebiet als auch als Landschaftsförderungsgebiet eingetragen. Dem Erholungsgebiet Nr. 27 (Sonnenberg) ist die Funktion Kleingärten zugeordnet.

Für das Landschaftsförderungsgebiet Nr. 2 (Gubrist– Hönggerberg– Zürichberg– Adlisberg) gilt: „Die Landschaft des Hügelzugs Gubrist–Hönggerberg–Zürichberg–Adlisberg wird als parkartige Kulturlandschaft mit landwirtschaftlicher Nutzung und hohem Naturwert entwickelt. Die glazial geprägte Topografie ist zu schützen und bleibt als identitätsstiftende Form der Landschaft wahrnehmbar“.

Grundstücke „Freie- / Englischviertelstrasse“

Die Parzellen im Bereich „Freie- / Englischviertelstrasse“ werden dem Gebiet zur Erhaltung der Siedlungsstruktur (Nr.10) Englischviertel zugewiesen mit dem Erhaltungsziel der mehrheitlich offenen Bauweise mit Durchgrünung und Baumbestand.

Der im Plan eingetragene Vernetzungskorridor vom Typ „Grünzug“ soll folgende Ausprägung aufweisen: „lineare, durchgehende Elemente im bebauten Gebiet (Siedlungsgehölze, Alleen, Grünstreifen usw.) in der Hauptfunktion „Leitstrukturen für Vögel, Fledermäuse und Kleinsäuger“.

3.4.2 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Entlang der Freiestrasse verläuft eine regionale Veloroute. In der Karte Ver- und Entsorgung sind für die betroffenen Bereiche keine relevanten Inhalte enthalten.

3.5 Kommunalen Richtplan Stadt Zürich

Der kommunale Richtplan Siedlung, Landschaft und öffentliche Bauten der Stadt Zürich wird derzeit erarbeitet. Der rechtskräftige kommunale Verkehrsplan wurde am 22. September 2004 genehmigt.

Die Karte Fussverkehr weist einen bestehenden kommunalen Fuss- und Wanderweg entlang der Freiestrasse aus. Die übrigen Karten weisen keine für die betroffenen Bereiche tangierende Festlegungen auf.

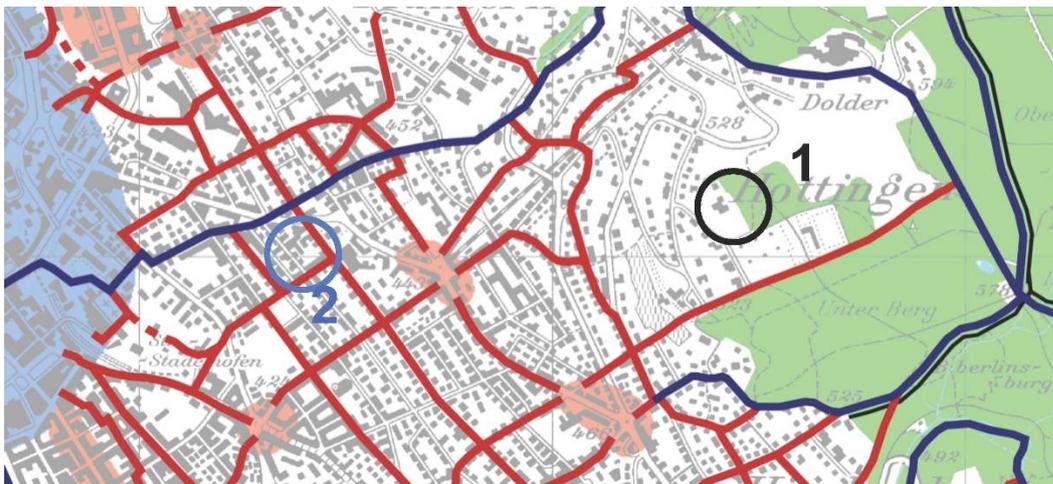


Bild 16: Auszug kommunaler Verkehrsplan Stadt Zürich, Karte Fussverkehr
Quelle: Stadt Zürich

Planlegende:

-  bestehender Fuss- und Wanderweg
-  1 Grundstück „Oberer Heuelsteig“
-  2 Grundstücke „Freie- / Englischviertelstrasse“

3.6 Inventar von kommunaler Bedeutung

Im Gebiet der BZO-Teilrevision sind die Gebäude an der Freiestrasse 56/58 als auch die Gebäude am „Oberen Heuelsteig“ im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung der Stadt Zürich aufgeführt. Der Garten am „Oberen Heuelsteig“ ist im Inventar der schützenswerten Gärten und Anlagen aufgeführt. Das parkartige Wiesland und die Gärten sind im Inventar der schützenswerten Gärten und Anlagen von kommunaler Bedeutung erfasst.

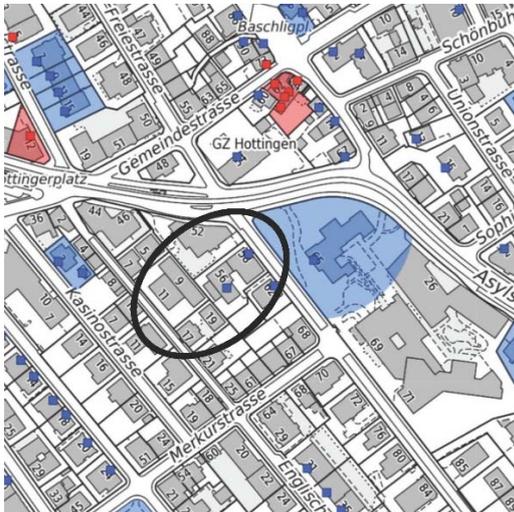


Bild 17: „Freie- / Englischviertelstrasse“

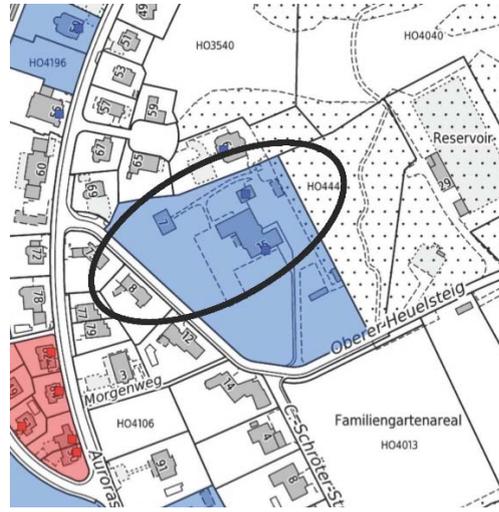


Bild 18: „Oberer Heuelsteig“

Auszüge Katasterauskunft Stadt Zürich, Karte Inventar Denkmalschutz

Quelle: Stadt Zürich, GeoZ

Planlegende

- Denkmalpflege (Objekte im Inventar)
- Gartendenkmalpflege (Objekte im Inventar)
- Grundstücke der BZO-Teilrevision

Auf die Inventarobjekte ist bei der Gestaltung von Bauten, Anlagen und Umschwung besondere Rücksicht zu nehmen (§ 238 Abs. 2 PBG).

3.7 Fazit

Die BZO-Teilrevision steht im Einklang mit den verbindlichen Festlegungen des kantonalen Richtplanes (Art. 8 RPG) sowie des regionalen Richtplanes und beachtet sämtliche weitere übergeordnete Grundlagen und Rahmenbedingungen.

4 Auswirkungen

4.1 Verkehr

Die BZO-Teilrevision hat keine relevanten Auswirkungen auf die Verkehrsbelastung des motorisierten Individualverkehrs (MIV). Auf den öffentlichen Verkehr (ÖV) hat die Teilrevision keinen Einfluss.

Der Bereich der Teilrevision „Freie- / Englischviertelstrasse“ hat die ÖV-Erschliessungsgüteklasse A. Da die heutigen schulischen und kulturellen Nutzungen bereits seit langem existieren, gibt es auch mit der BZO-Teilrevision keine Auswirkungen auf die Kapazität des Verkehrssystems.

Das Gebiet der Teilrevision „Oberer Heuelsteig“ befindet sich in der ÖV-Erschliessungsgüteklasse C. Die für die Qualität des ÖV massgeblichen Haltestellen sind die Haltestellen Titlisstrasse der Dolderbahn sowie die Haltestellen Klosbach und Hölderlinsteig der Buslinie Nr. 33. Diese werden durch eine längerfristig intensivere Schulnutzung durch das Cantaleum voraussichtlich zu Schulbeginn und Schulende stärker ausgelastet.

Aufgrund des weiten Einzugsgebietes, der peripheren Lage und der jungen Schülerinnen und Schüler kann davon ausgegangen werden, dass ein Teil der Schülerinnen und Schüler individuell mit dem Auto zum Cantaleum gefahren werden. In Bezug auf den motorisierten Individualverkehr ist deswegen längerfristig mit zusätzlichen Fahrten auf dem „Oberer Heuelsteig“ sowie auf der Aurorastrasse zu rechnen.

Mit der Einführung zweier nicht öffentlichen Shuttle-Busangeboten ab dem Bahnhof Stadelhofen sowie ab Volketswil (bei Bedarf auch ab Zollikon und Meilen) hat das Cantaleum bereits Massnahmen zur Reduktion des motorisierten Individualverkehrs ergriffen.

Die Anzahl der erforderlichen und zulässigen Abstellplätze ist gemäss jeweils gültiger Parkplatzverordnung zu bestimmen und im Baugesuchsverfahren zu definieren, wenn weitere Wohnungen in Schul- oder Betreuungsräume umgenutzt werden sollen. Mit dem Baugesuch wird zudem jeweils aufzuzeigen sein, wie viele zusätzliche Fahrten generiert werden und ob das vorhandene Strassensystem die zusätzlichen Fahrten umweltverträglich aufnehmen kann. Sollten sich Kapazitätsprobleme zeigen, wird mit dem Baugesuch aufzuzeigen sein, welche Massnahmen im Sinne eines Verkehrs- oder Mobilitätskonzepts ergriffen werden können.

4.2 Ortsbild

Die Grundstücke der vorliegenden Teilrevision sind im Perimeter des ISOS (Zürich-Hottingen) enthalten. Die vorliegende Teilrevision ist im Sinne des ISOS, da

die Inventarobjekte durch geeignete Nutzungen erhalten werden können. Die vorgesehene Teilrevision hat keine negative Auswirkung auf das Ortsbild.

4.3 Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung

Sämtliche von der Teilrevision betroffenen Gebäude können denkmalpflegerisch vertraglich genutzt werden, da nur geringe bauliche Eingriffe notwendig sind.

Die vorliegende Teilrevision hat keine negativen Auswirkungen auf das Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung und keine negativen Auswirkungen auf die schützenswerten Gärten und Anlagen von kommunaler Bedeutung.

4.4 Archäologische Stätten

In den von der BZO-Teilrevision betroffenen Bereichen liegen keine archäologischen Schutzzonen. Die BZO-Teilrevision hat keine Auswirkungen auf bekannte archäologische Stätten.

4.5 Landschaft

Die BZO-Teilrevision „Oberer Heuelsteig“ grenzt an einen Wald, dessen Waldgrenze und Waldabstand festgesetzt sind. Die Teilrevision hat keine Auswirkungen auf den Wald.

Auch das angrenzende regionale Erholungsgebiet und der regionale Vernetzungskorridor sind von der Teilrevision nicht betroffen.

4.6 Umwelt

4.6.1 Lärm

Die drei Grundstücke sind sowohl in der gültigen BZO 99 als auch in der BZO-Teilrevision 2016 der Empfindlichkeitsstufe II (ES II) zugeordnet (Art. 3 Abs. 2 BZO, Art. 3 Abs. 2 BZO 2016). Aufgrund der Wohnanteilsreduktion von 90% auf 0% ändert sich die ES-Zuteilung und die Grundstücke werden neu der ES III zugeteilt.

Mit der Höhereinstufung ändern die Anforderungen hinsichtlich der in der Zone zulässigen Nutzungen. Gemäss Art. 43 LSV sind in der ES II nur «nicht störende Betriebe», in Zonen der ES III hingegen «mässig störende Betriebe» zulässig. Mit

der Änderung der ES-Stufe kann somit bei künftigen Umnutzungen ein potenzieller Konflikt zwischen der zulässigen Nutzung (mässig störend) und der Einhaltung der Lärmgrenzwerte bei den umliegenden Parzellen entstehen, die der ES II zugeordnet sind. Die Nutzungen auf den betroffenen Grundstücken müssen jedoch gegenüber der Nachbarschaft die strengeren Lärmschutzgrenzwerte einhalten.

Auf Grund der geringen Lärmbelastungen durch den Strassenverkehr hat die Änderung der ES-Stufe beim Grundstück am „Oberen Heuelsteig“ keine Auswirkungen auf allfällig lärmempfindliche Nutzungen (z.B. Wohnen). Bei den Parzellen Freiestrasse 56/58 (HO3002) und Englischviertelstrasse 9/11 (HO247) führt die Höhereinstufung hingegen dazu, dass an den lärmexponierten Fassadenabschnitten die Immissionsgrenzwerte für Wohnen neu eingehalten sind (um 5 dB höherer Belastungsgrenzwert) und somit entlang dieser Fassadenbereiche lärmempfindliche Wohnnutzungen zulässig würden. Da die Wohnanteilsreduktion jedoch genau den Zweck verfolgt, Nutzungen im öffentlichen Interesse und eben keine zusätzlichen Wohnnutzungen an diesen Orten anzubieten, hat die Änderung nur theoretisch eine Auswirkung auf die Wohnnutzung.

4.6.2 Störfallvorsorge, Katastrophenschutz

Im Risikokataster ist kein Eintrag vorhanden. Es sind durch die Teilrevision keine Auswirkungen auf weitere Objekte des Risikokatasters zu erwarten.

4.6.3 Altlasten

Im Kataster der belasteten Standorte sind für die betroffenen Gebiete keine Einträge vorhanden. Die BZO-Teilrevision hat hierzu keine Auswirkungen.

4.6.4 Naturgefahren

Im Gebiet „Oberer Heuelsteig“ sind in den Naturgefahrenkarten keine Einträge vorhanden (Gefahrenkarte für die Stadt Zürich²; BDV Nr. 1881 vom 6. Oktober 2010). Im Gebiet „Freie- / Englischviertelstrasse“ sind in der Naturgefahrenkarte Hinweisflächen auf Oberflächenabfluss / Vernässung verzeichnet. Entsprechende Massnahmen sind im Rahmen von Bauvorhaben zu treffen. Die BZO-Teilrevision hat hierzu keine Auswirkungen.

² <http://maps.zh.ch/?topic=AwelGKHWSynoptischZH>



Bild 19: Ausschnitt Naturgefahrenkarte

Quelle: Kanton Zürich, GIS-ZH

Planlegende

 **Synoptische Gefahrenkarte:** geringe Gefährdung (Hinweisbereich)

 **Hinweisfläche:** Oberflächenabfluss / Vernässung

 Grundstücke „Freie- / Englischviertelstrasse“

4.6.5 Nichtionisierende Strahlung (NIS)

Die BZO-Teilrevision hat keine Auswirkungen auf Anlagen, die der NIS-Verordnung (NISV) unterstehen. Die nächsten Mobilfunkanlagen, die von der NISV erfasst werden befinden sich in ca. 270 m Entfernung der Teilrevision „Oberer Heuelsteig“ (GSM) und ca. 110 m von der Teilrevision „Freie- / Englischviertelstrasse“ (UMTS).

4.6.6 Grundwasser

Die Festlegungen der BZO-Teilrevision haben keine Auswirkungen in Bezug auf das Thema Grundwasser.

4.6.7 Boden

Beide Gebiete sind im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen eingetragen, die Freiestrasse als Verkehrsträger und die übrigen Bereiche der Teilrevision als Altbaugebiete. Somit sind Bodenverschiebungen im Baubewilligungsverfahren auf Schadstoffbelastungen zu untersuchen. Die BZO-Teilrevision hat keine Auswirkungen auf das Thema Boden.

4.6.8 Bodenversiegelung

Die Reduktion des Wohnanteils hat keine negativen Auswirkungen auf die vorhandene Bodenversiegelung. Beim Perimeter „Oberer Heuelsteig“ sind der Pausenhof und die Abstellplätze bereits asphaltiert. Die übrigen Bereiche sind als Parkanlage inventarisiert, eine Vergrößerung der versiegelten Fläche ist daher nicht angezeigt.

Beim Perimeter “Freie- / Englischviertelstrasse” sind heute bereits die grössten Teile, die nicht durch Gebäude überstellt sind, versiegelt. Eine weitere Versiegelung ist daher nicht möglich.

4.6.9 Abfälle, Abluft, Entwässerung, umweltgefährdende Stoffe und Organismen

Die BZO-Teilrevision hat keine Auswirkungen auf diese Umweltthemen. Sie sind im Rahmen der Baubewilligungsverfahren zu klären.

4.6.10 Luftreinhaltung

Die Grenzwerte der Stickstoffdioxidbelastung (NO₂) werden bereits seit 2015 in den Gebieten eingehalten und liegen gemäss GiS-ZH unter dem Grenzwert von 30 µg/m³.

Für die Feinstaubbelastung (PM₁₀) beträgt der Immissionsgrenzwert für das Feinstaubjahresmittel 20 µg/m³. Dieser Wert wird in der “Freie- / Englischviertelstrasse” überschritten. Im Gebiet “Oberer Heuelsteig” wird dieser Wert seit 2015 eingehalten.

Die BZO-Teilrevision trägt nicht zur Verschärfung dieser Situation bei und hat keine Auswirkungen auf diese Umweltthemen.

4.6.11 Fazit

Es kann festgehalten werden, dass die BZO-Teilrevision keine Auswirkung auf die Umwelt hat.

5 Planungsprozess

5.1 Ablauf

Für die vorliegende BZO-Teilrevision ist folgender Planungsablauf vorgesehen:

Kantonale Vorprüfung:

Die BZO-Teilrevision wurde parallel zur öffentlichen Auflage der Baudirektion zur kantonalen Vorprüfung zugestellt. Das Amt für Raumentwicklung hat die Genehmigungsfähigkeit der ausgearbeiteten Vorlage mit dem Vorprüfungsbericht vom 02. Juli 2018 bestätigt. Die Unterlagen wurden aufgrund der Hinweise aus der kantonalen Vorprüfung geringfügig angepasst.

Öffentliche Auflage:

Die BZO-Teilrevision „Oberer Heuelsteig“ und „Freie- / Englischviertelstrasse“ wurde gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes vom 03. Mai 2018 bis zum 03. Juli 2018 öffentlich aufgelegt. Publiziert wird die öffentliche Auflage im städtischen Amtsblatt vom 03. Mai 2018 und im Amtsblatt des Kantons Zürich vom 04. Mai 2018.

Städtische Ämtervernehmlassung:

Die städtische Ämtervernehmlassung erfolgte zeitgleich mit der öffentlichen Auflage.

Überarbeitung:

Aufgrund von Rückmeldungen aus der öffentlichen Auflage und der städtischen Ämtervernehmlassung konnten die Dokumente überarbeitet werden.

Stadtratsbeschluss:

Die BZO-Teilrevision ist vom Stadtrat zur Überweisung an den Gemeinderat zu beschliessen.

Festsetzung Gemeinderat:

Die BZO-Teilrevision bedarf der Festsetzung durch den Gemeinderat.

Referendums- und Stimmrechtsbeschwerdefrist:

Nachdem der Gemeinderat die BZO-Teilrevision festgesetzt hat, wird die Referendums- (60 Tage) und die Stimmrechtsbeschwerdefrist (20 Tage) gleichzeitig angesetzt.

Genehmigung Kanton:

Sind die beiden Fristen ungenutzt verstrichen oder abgeschlossen, verfügt die kantonale Baudirektion die Genehmigung der BZO-Teilrevision.

Rekursfrist:

Nach der Genehmigung der BZO-Teilrevision erfolgt die Rekursfrist von 30 Tagen.

Inkraftsetzung:

Ist die Rekursfrist ungenutzt verstrichen oder sind allfällige Rechtsmittelverfahren abgeschlossen, setzt der Stadtrat die BZO-Teilrevision in Kraft.

5.2 Resultate aus Mitwirkungsverfahren

Die Teilrevision Nutzungsplanung, Zonenplanänderung, Reduktion des Wohnanteils von 90% auf 0%, Oberer Heuelsteig, Freie-/Englischviertelstrasse, Zürich-Hottingen, Kreis 7 wurde für die öffentliche Mitwirkung gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 03. Mai 2018 bis und mit 03. Juli 2018 öffentlich aufgelegt. Während der Dauer der Auflage wurden keine Einwendungen eingereicht.