



Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Zonenplanänderung «Harsplen»
Zürich-Witikon, Kreis 7, Kanton Zürich

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

Herausgeberin:
Amt für Städtebau (AfS)
Arealentwicklung & Immobilienökonomie

Beteiligte Ämter der Stadt Zürich:
Amt für Städtebau
Rechtsdienst Hochbaudepartement

Fotos/Grafik/Pläne:
Amt für Städtebau (AfS)
Armon Semadeni Architekten
Planpartner AG
TEAMverkehr

stadt-zuerich.ch/hochbau

Inhalt

1	Ziele und Inhalte des Erläuterungsberichts	4
2	Ausgangslage	5
2.1	Anlass	5
2.2	Ziele der BZO-Teilrevision	6
2.3	Situation	6
2.4	Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung	8
2.5	Vorabklärungen und Rahmenbedingungen für die Arealerschliessung	9
2.6	Studienauftrag Arealüberbauung	12
2.7	Herleitung und Festlegung der Arealerschliessung	14
3	Gegenstand der BZO-Teilrevision	17
3.1	Änderung des Zonenplans	17
4	Übergeordnete Grundlagen und Rahmenbedingungen	19
4.1	Kantonaler Richtplan	19
4.2	Regionaler Richtplan	20
4.3	Kommunale Richtplanung	20
4.4	Weitere übergeordnete Gesetze und Grundlagen	24
5	Sachthemen / Auswirkungen	25
5.1	Bauzonenkapazität und –reserve	25
5.2	Mehrwertausgleich	25
5.3	Ortsbild-, Denkmal-, Natur- und Landschaftsschutz	26
5.4	Archäologie	26
5.5	Verkehr und Erschliessung	26
5.6	Freiraumversorgung	27
5.7	Öffentliche Infrastruktur	27
5.8	Naturgefahren	28
5.9	Umwelt	29
6	Interessenabwägung	33
7	Verfahren	34
7.1	Öffentliche Auflage	34
7.2	Kantonale Vorprüfung	34
7.3	Überarbeitung	34
7.4	Festsetzung Gemeinderat	34
7.5	Weiteres Verfahren	35

1 Ziele und Inhalte des Erläuterungsberichts

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

Zu diesem Zweck ist neben Planunterlagen ein Erläuterungsbericht gemäss RPV Art. 47 Absatz 1 zu erstellen.

2 Ausgangslage

2.1 Anlass

Das Areal Harsplen in Zürich-Witikon umfasst die Grundstücke Kat.-Nrn. WI4136 und WI4137. Eigentümerin ist die Stadt Zürich, welche die Grundstücke von der Swisscanto Anlagestiftung (Swisscanto) mitsamt dem Bauprojekt für 370 Wohnungen im März 2024 erwerben konnte. Das Bauprojekt ist das Ergebnis eines zweistufigen Studienauftrags, welchen die Swisscanto von Dezember 2019 bis Februar 2021 unter Mitwirkung verschiedener städtischer Dienstabteilungen durchgeführt hat. Die Stadt möchte das vorliegende Bauprojekt übernehmen und als städtische Wohnsiedlung weiterentwickeln. Das Bauprojekt entspricht den Anforderungen des städtischen Wohnungsbaus und den Nachhaltigkeitsanforderungen weitgehend. Mit der vorgesehenen Erstellung von rund 370 Wohnungen leistet die Stadt Zürich einen wichtigen Beitrag zum Ziel, den gemeinnützigen Teil des Mietwohnungsbestandes bis 2050 auf einen Drittel zu heben (Drittelsziel). Ausserdem ist Witikon eines der wenigen Quartiere ohne städtische Wohnsiedlung. Gemäss der im kommunalen Wohnungsbau üblichen Mindestbelegung würde die Überbauung Wohnraum für mindestens 700 Personen schaffen.

Das Areal Harsplen verfügt mit der Witikonerstrasse und der Katzenschwanzstrasse grundsätzlich über zwei Anschlussmöglichkeiten an das übergeordnete Strassennetz. Eine Erschliessung ab der südlich gelegenen Witikonerstrasse ist aus verschiedenen Gründen ungeeignet. Die Strasse ist eine regionale Verbindungsstrasse und damit von überkommunaler Bedeutung. Zudem ist diese Arealzufahrt aufgrund der stark abfallenden Topografie sehr ungünstig. Viel besser geeignet sowohl aus verkehrlicher wie auch aus städtebaulicher Sicht und entsprechend favorisiert wird die Erschliessung ab der westlich angrenzenden Katzenschwanzstrasse. Der vorgesehene Anschluss über die Katzenschwanzstrasse entspricht auch den rechtlichen Vorgaben gemäss Planungs- und Baugesetz (§ 240 Abs. 3 PBG), wonach im Bereich wichtiger Strassen die Erschliessung nach Möglichkeit rückwärtig zu erfolgen hat.

Grundstückerschliessungen müssen grundsätzlich vollständig über Bauzonen erfolgen. Weil die vorgesehene Zu- und Wegfahrt über die Katzenschwanzstrasse teilweise in der Erholungszone liegt, ist eine Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) erforderlich, so dass die Arealerschliessung vollständig innerhalb der Bauzone zu liegen kommt.

Mit Antrag GR Nr. 340/2023 hat der Stadtrat die BZO-Teilrevision «Harsplen» dem Gemeinderat zur Festsetzung überwiesen. Aufgrund des Antrags der damaligen Eigentümerin Swisscanto auf einen Rückzug der BZO-Teilrevision mit der Begründung, sie prüfe Alternativen, hat der Stadtrat mit Antrag GR Nr. 3709/2023 vom 13. Dezember 2023 die BZO-Teilrevision «Harsplen» wieder zurückgezogen. Am 13. März 2024 hat der Stadtrat beschlossen, das Areal Harsplen zu erwerben (STRB Nr. 859/2024). Als Eigentümerin des Areals Harsplen und zur Realisation des bereits vorliegenden Bauprojekts als städtische Wohnsiedlung hält die Stadt Zürich an dem aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen bevorzugten Anschluss ab Katzenschwanzstrasse fest. Entsprechend beantragt der Stadtrat erneut die dafür notwendige BZO-Teilrevision «Harsplen» dem Gemeinderat zur Festsetzung.

Die nochmalige Überweisung der BZO-Teilrevision «Harsplen» an den Gemeinderat erfolgt gegenüber dem Antrag GR Nr. 340/2023 inhaltlich in unveränderter Form. Entsprechend ist keine erneute öffentliche Auflage erforderlich. Die raumplanerischen bzw. materiell-rechtlichen Voraussetzungen sind unverändert.

2.2 Ziele der BZO-Teilrevision

Mit der vorliegenden BZO-Teilrevision wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die vorgesehene Erschliessung des Areals Harsplen über die Katzenschwanzstrasse geschaffen. Die dafür notwendige Umzonierung der geringfügigen Fläche von 130 m² von der Erholungszone E1 in die Wohnzone W4 erfolgt flächengleich, sodass insgesamt kein Verlust an Flächen in der Erholungszone resultiert.

2.3 Situation

Das Areal Harsplen liegt in Zürich-Witikon. Im Süden grenzt es an die Witikonerstrasse, im Westen an die Katzenschwanzstrasse. Eigentümerin der beiden Grundstücke mit den Kat.-Nrn. WI4136 und WI4137 ist die Stadt Zürich (Liegenschaften Stadt Zürich LSZ). Die Parzelle mit der Kat.-Nr. WI2428 ist eine städtische Strassenparzelle.

Katastrernummer	Grundstücksfläche	Eigentümerinnen
WI4136	24 384 m ²	Liegenschaften Stadt Zürich
WI4137	5 918 m ²	Liegenschaften Stadt Zürich
WI2428	2 516 m ²	Stadt Zürich

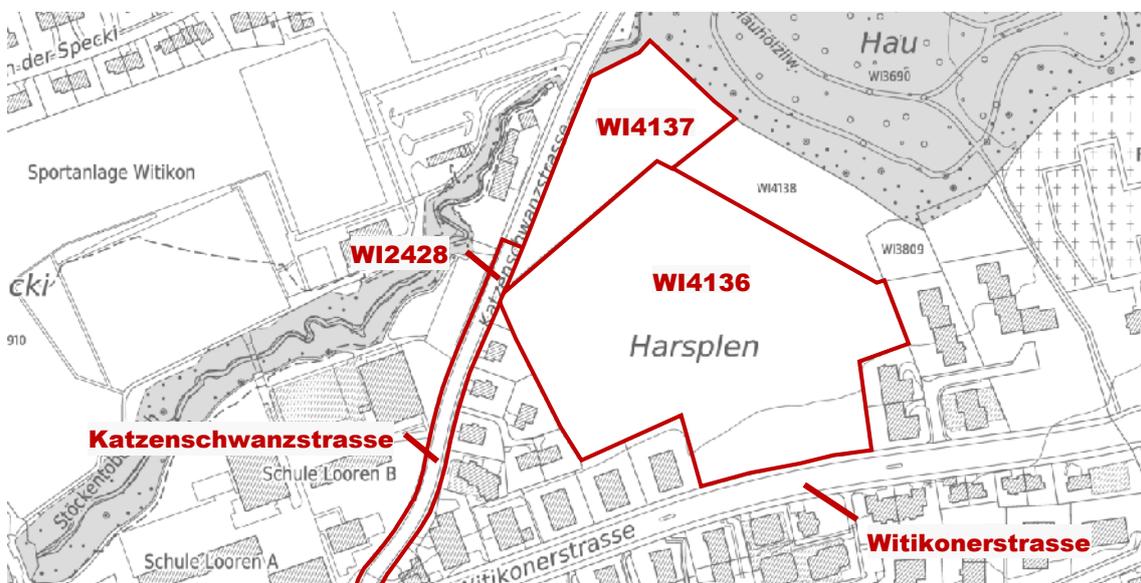


Abbildung 1: Katasterplan mit betroffenen Grundstücken Kat.-Nrn. WI4136 und WI4137 und Kat.-Nr. WI2428 (alle im Eigentum der Stadt Zürich) und den angrenzenden Strassen Katzenschwanzstrasse und Witikonerstrasse.



Abbildung 2: Luftbildaufnahme (Quelle: Google-Earth) mit betroffenen Grundstücken (rot)

2.4 Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung

Die von der Zonenplanänderung betroffenen Grundstücke liegen gemäss rechtskräftiger BZO in der Wohnzone W4 (Kat.-Nr. WI4136), in der Erholungszone E1 (Kat.-Nr. WI4137) und, was den änderungsunterworfenen Strassenabschnitt betrifft, in der Freihaltezone F (Kat.-Nr. WI2428). Es gelten die Lärm-Empfindlichkeitsstufen ES II (W4) und III (E1, F). In der W4 beträgt der Wohnanteil 75 %.

Gemäss dem Ergänzungsplan der Hochhausgebiete sind keine Hochhäuser zulässig. Aufgrund der Fläche des Grundstücks Kat.-Nr. WI4136 von 24 384 m² ist eine Arealüberbauung zulässig und auch vorgesehen.

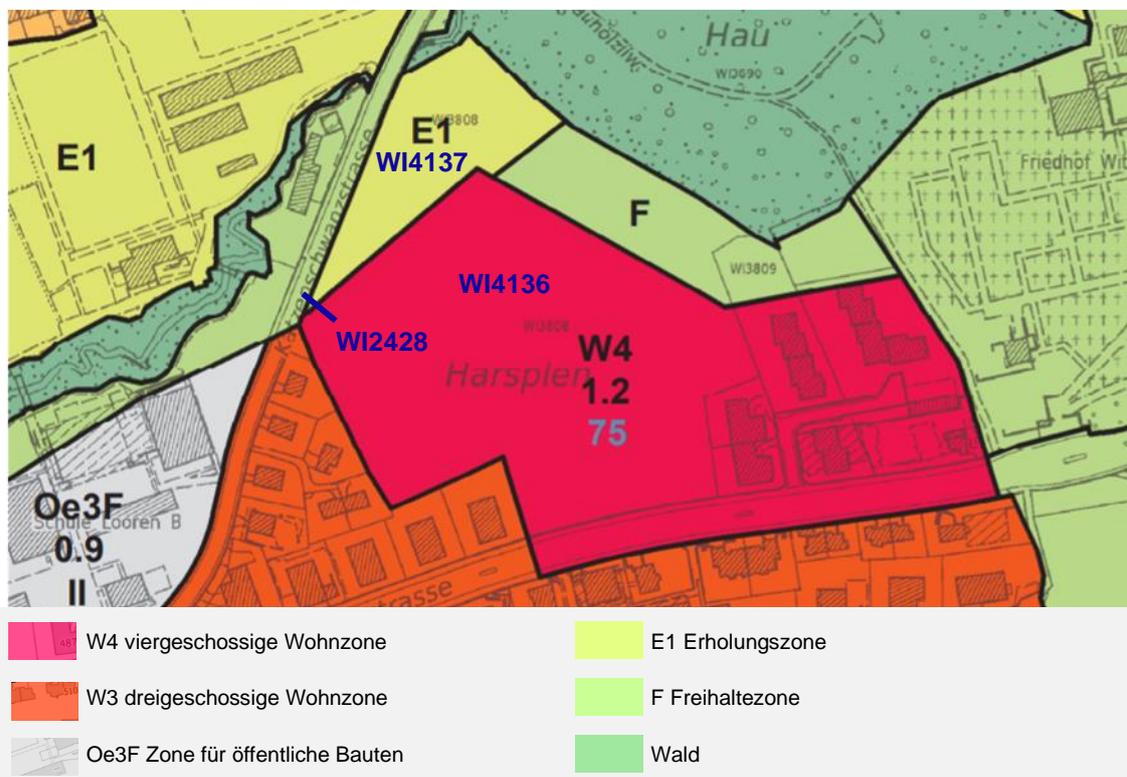


Abbildung 3: Ausschnitt rechtskräftige Bau- und Zonenordnung mit betroffenen Grundstücken (blau beschriftet)

2.5 Vorabklärungen und Rahmenbedingungen für die Arealerschliessung

2.5.1 Zu- und Wegfahrt ab Katzenschwanzstrasse

Die Möglichkeiten für eine Zu- und Wegfahrt zur geplanten Wohnüberbauung auf dem Areal Harsplen wurden vor dem Start des Studienauftrags (vgl. Kapitel 2.6) mit dem Amt für Städtebau, dem Tiefbauamt der Stadt Zürich und der Dienstabteilung Verkehr geklärt.

Die Abklärungen führten zu folgenden Erkenntnissen:

- Die Witikonerstrasse ist im Regionalen Richtplan als regionale Verbindungsstrasse eingestuft und somit von überkommunaler Bedeutung. Für Strassen dieser Klassierung soll ein möglichst durchgängiger, störungsfreier Verkehrsfluss gewährleistet werden. Das Abbiegemanöver ab der Witikonerstrasse in das Areal wäre voraussichtlich nur durch Massnahmen wie die Erstellung einer zusätzlichen Abbiegespur sowie die Reduktion von bestehenden Parkplätzen zu ermöglichen. Aber auch dann könnten die Abbiegemanöver noch immer zu einem grösseren Rückstau auf der Witikonerstrasse führen.
- Die Katzenschwanzstrasse ist als kommunale Strasse tiefer eingestuft als die Witikonerstrasse und auch weniger stark befahren.
- Gemäss § 240 Abs. 3 PBG haben Verkehrserschliessungen im Bereich wichtiger öffentlicher Strassen nach Möglichkeit rückwärtig (in der vorliegenden Situation über die Katzenschwanzstrasse) oder durch Zusammenfassung mehrerer Ausfahrten zu erfolgen.
- Die Areal-Topographie stellt eine weitere erschwerende Rahmenbedingung für eine Erschliessung ab der Witikonerstrasse dar. Das Gelände fällt in Nordrichtung stark ab; eine Erschliessung in diesem Bereich müsste einen Höhenunterschied von rund 14 m überwinden. Eine Zufahrt wäre mit einem Rampenbauwerk zu bewerkstelligen und hätte voraussichtlich Beeinträchtigungen des Ortsbildes zur Folge.
- Eine Zufahrt über die Katzenschwanzstrasse würde am tiefstmöglichen Geländepunkt des Areals liegen und wäre ohne Höhenunterschied machbar.

In Anbetracht dieser Rahmenbedingungen wird die Zu- und Wegfahrt zum Areal ab der Katzenschwanzstrasse als viel besser geeignet beurteilt und klar favorisiert. Diese Lösung liegt gleichermassen im Interesse der Stadt sowie der privaten Bauherrschaft.

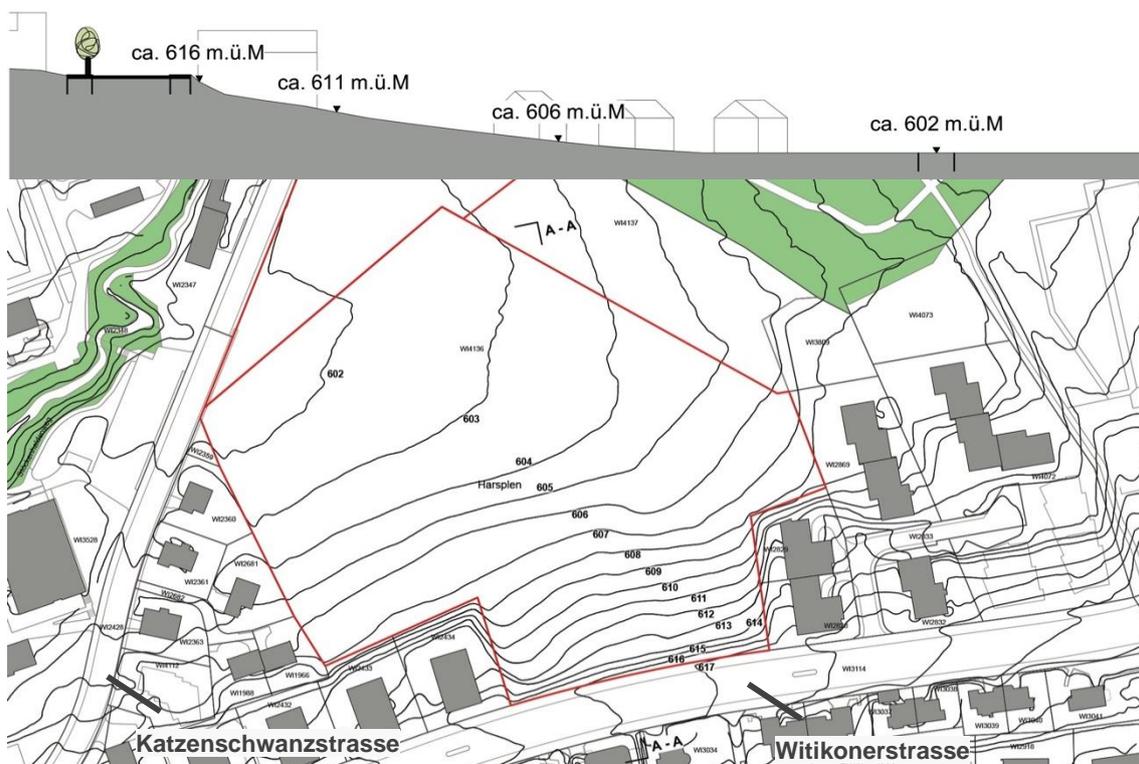


Abbildung 4: schematischer Geländeschnitt A-A und Höhenlinienplan

2.5.2 Sicherung Raumbedarf für Zu- und Wegfahrt in Bauzone

Mit einem Strassenanastoss der Baulandparzelle Kat.-Nr. WI4136 von 4 m Länge an die Katzenschwanzstrasse ist der Flächenbedarf für eine Zu- und Wegfahrt zum Areal nicht gedeckt. Der Flächenbedarf für die Zu- und Wegfahrt wurde durch ein Verkehrsplanungsbüro zunächst schematisch erhoben. Dabei wurde die Dimensionierung gemäss den Abklärungen mit dem Tiefbauamt der Stadt Zürich und der Dienstabteilung Verkehr vorgenommen. Basierend auf der Verkehrserschliessungsverordnung (VERV, LS 700.4, Anhang 1) wurde für den Begegnungsfall Personenwagen/Lastwagen (PW/LW) bei 30 km/h eine Spurbreite von 5.60 m, ein Bankett von 0.30 m, sowie ein einseitiges Trottoir mit einer Breite von 2.50 m vorgesehen. Gemäss VERV (Anhang 2) sind die Anforderungen gemäss Ausfahrts-Typ B/C massgebend, womit der Einlenkradius in die Katzenschwanzstrasse mit 10.00 m festgelegt wurde.

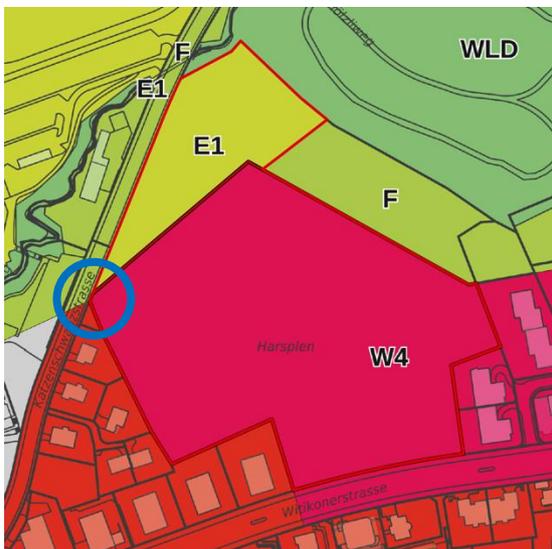


Abbildung 5: Zonenplan mit Anstossbereich W4 an Katzenschwanzstrasse (blau)

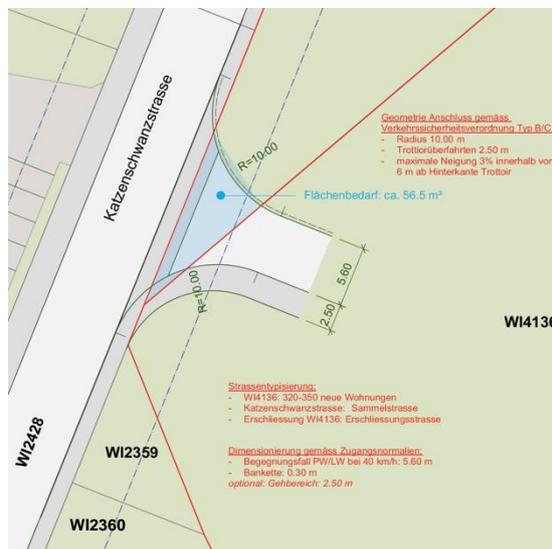


Abbildung 6: Flächenbedarf Zufahrt, TEAMverkehr, 05.11.2019, mit Anstossbereich WI4136 4 m

2.5.3 Vorentscheide Bausektion und Baudirektion

Mit dem Ziel, vorgängig zum Studienauftrag Planungssicherheit bzgl. Zu- und Wegfahrt zum Areal zu erhalten, wurde in Rücksprache mit dem Amt für Städtebau und dem Amt für Baubewilligungen (AfB) ein Gesuch um Erlass eines Vorentscheids an die Bausektion des Stadtrates der Stadt Zürich eingereicht. Mit Bauentscheid 1719/19 vom 25. September 2019 wird die Zufahrt für die Erschliessung einer Wohnüberbauung in der Erholungszone E1 als «nicht zonenkonform» ausgeschlossen. Die Umsetzung mittels Ausnahmegewilligung nach Artikel 24 Raumplanungsgesetz wird seitens der Baudirektion des Kantons Zürich ebenfalls ausgeschlossen. Es wird empfohlen, zur Realisierung der Zu- und Wegfahrt am vorgesehenen Standort eine Anpassung der Nutzungsplanung vorzunehmen.

2.5.4 Verhandlungen Landzukauf / Überfahrtsrechte

Die ehemalige Eigentümerin (Swisscanto Anlagestiftung) engagierte sich nach Erhalt des Bauentscheids für einen Zukauf der benachbarten Baulandparzelle Kat.-Nr. WI2359 an der Katzenschwanzstrasse (vgl. oben Abbildung 6) sowie für ein Überfahrtsrecht über die weiter südlich an der Katzenschwanzstrasse gelegenen Baulandparzelle Kat.-Nr. WI2360. Während der Durchführung des Studienauftrags ging sie von einem positiven Abschluss der Verhandlungen aus. Diese waren letztlich jedoch nicht erfolgreich.

2.5.5 Umzonung durch Flächenabtausch W4 – E1

Angesichts der gescheiterten Verhandlungen mit den Nachbarn wird eine Zu- und Wegfahrt ab der Katzenschwanzstrasse über die neu im städtischen Eigentum liegenden Grundstücke angestrebt. Aufgrund des abschlägigen Vorentscheids der Bausektion ist dazu jedoch eine Einzonung eines Teils der angrenzenden Erholungszone E1 in eine Wohnzone W4 erforderlich. Damit das Land in der Erholungszone E1 flächengleich insgesamt nicht reduziert wird, erfolgt mit der Einzonung eine flächengleiche Auszonung der Wohnzone W4 in eine Erholungszone E1.

2.6 Studienauftrag Arealüberbauung

Für die Findung eines Projektes, welches die erhöhten Anforderungen an eine Arealüberbauung gemäss Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich erfüllt, den Zielen des nachhaltigen, ökologischen und sozial verantwortlichen Investments der ehemaligen Eigentümerin Swisscanto entspricht und vorbildlich in den Kontext eingebettet ist, führte die Swisscanto im Zeitraum von Dezember 2019 bis Februar 2021 einen zweistufigen Studienauftrag durch. Anspruchsvolle Rahmenbedingungen waren u.a. der Parzellenzuschnitt, die Topographie mit starkem Gefälle von Süd nach Nord sowie eine hohe Lärmbelastung an der Witikonstrasse. Die Erschliessung war in den Projekten des Studienauftrags jeweils von der Katzenschwanzstrasse her vorzusehen. Der Studienauftrag wurde unter Mitwirkung des Amtes für Städtebau durchgeführt.

Als Ergebnis der ersten Stufe wählte das Beurteilungsgremium aus neun Beiträgen das Städtebaukonzept von Armon Semadeni Architekten mit Kolb Landschaftsarchitekten zur Weiterbearbeitung aus. Das Konzept wurde als hervorragend für den Ort geeignet beurteilt, vom Planungsteam zum Richtkonzept weiterentwickelt und diente als Bearbeitungsgrundlage der zweiten Stufe. Zugunsten der städtebaulichen Qualität wurde auf die Ausschöpfung der maximal zulässigen Ausnützung von 160 % verzichtet. Als Zielwert wurde eine Ausnützung von 150 % festgelegt.



Abbildung 7: Stufe 1: Konzeptvorschlag Team Armon Semadeni Architekten, 28.02.2020

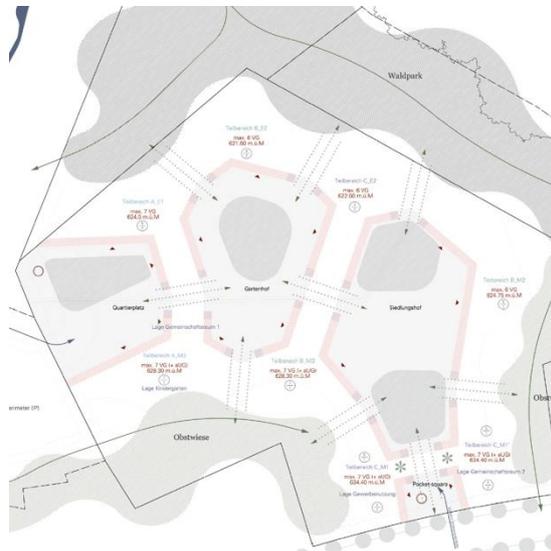


Abbildung 8: «Charta und Richtplan Harsplen»; Team Armon Semadeni Architekten, 18.8.2020

In der zweiten Stufe erarbeiteten fünf Planungsteams innerhalb der räumlichen Vorgaben des Richtkonzeptes konkrete Architektur- und Freiraumprojekte. Die Ziele einer vielfältigen Siedlung mit hoher Wohn- und Aussenraumqualität und einer hochstehenden Architektur sieht das Beurteilungsgremium in der Kombination der Architekturprojekte von Armon Semadeni Architekten, Galli Rudolf Architekten und BDE Architekten, eingebettet in das Aussen- und Freiraumkonzept von Krebs und Herde Landschaftsarchitekten, erfüllt. Es empfiehlt die sogenannte «Kombinatorik Harsplen» zur Weiterbearbeitung. Mit der Kombinatorik Harsplen kommt ein Projekt zur Umsetzung, welches

ein breites Spektrum qualitätvoller Wohnungen aufweist, sozialräumliche Aspekte wie Durchmischung und Begegnungen der Anwohnenden besonders berücksichtigt und gemeinschaftliche Nutzungen (z.B. einen Doppelkindergarten der Stadt Zürich mit Hort, ein Gemeinschaftszentrum, ein Café) integriert. Massgebender Projektbestandteil ist das Freiraumkonzept, welches hochwertige Aussenräume und die Anbindung an die Umgebung sicherstellt.

Die ökologische Nachhaltigkeit und das Lokalklima waren in der Bearbeitung und Beurteilung der Projekte beider Stufen wichtige Aspekte. Der Studienauftrag wurde von einer Fachperson begleitet, welche die Teams beriet und die Beurteilung der Projektbeiträge vornahm. In der ersten Stufe war mit der gewählten Siedlungsstruktur die Arealdurchlüftung zur Vermeidung von Hitzeinseln zu gewährleisten. In der zweiten Stufe galt es, die Projektvorschläge mit wirkungsvollen Massnahmen wie Beschattung, Begrünung, offenem Wasser etc. im Aussenraum und an den Gebäuden auszustatten. Das gewählte Freiraumkonzept von Krebs und Herde Landschaftsarchitekten zeichnet sich durch eine besonders hohe ökologische Qualität aufgrund der vielfältigen Aussenbereiche, geringen Unterbauungen der Aussenflächen und intelligent platzierte Retentionsflächen aus.

Verfahren und Ergebnisse sind in einem Schlussbericht dokumentiert. Seit Abschluss des Studienauftrags werden die Architekturprojekte und das Freiraumkonzept weiter aufeinander abgestimmt und entwickelt.



Abbildung 9: Kombinatorik der Architekturprojekte von Armon Semadeni Architekten, Galli Rudolf Architekten und BDE Architekten zusammen mit Krebs und Herde Landschaftsarchitekten (Aussen- und Freiraumkonzept), November 2021

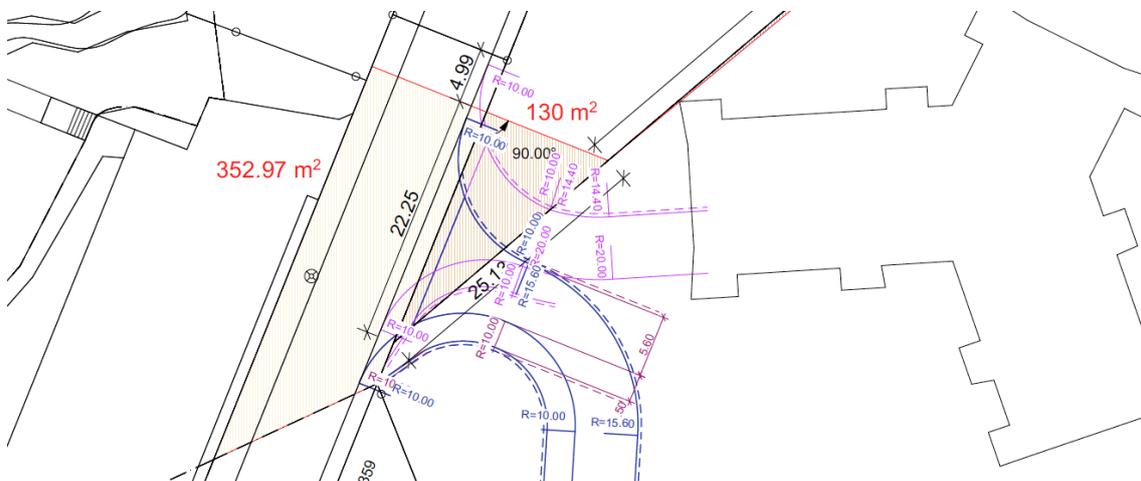


Abbildung 13: Zufahrt Variante 1 (blau) und Variante 4 (pink), TEAMverkehr, 27.10.2021 im Plan von Armon Semadeni Architekten 12.11.2021

Geometrie und Flächenmass der abzutauschenden Flächen wurden in Abstimmung mit der genauen Gebäudesetzung und den baurechtlichen Rahmenbedingungen, insbesondere den einzuhaltenden Grenzabständen vom Architektur- und Landschaftsarchitekturbüro festgelegt. Die Abgrenzung erfolgte als einfache Linienführung mit dem Ziel einer einfachen Geometrie der zukünftigen Parzellenabgrenzung.

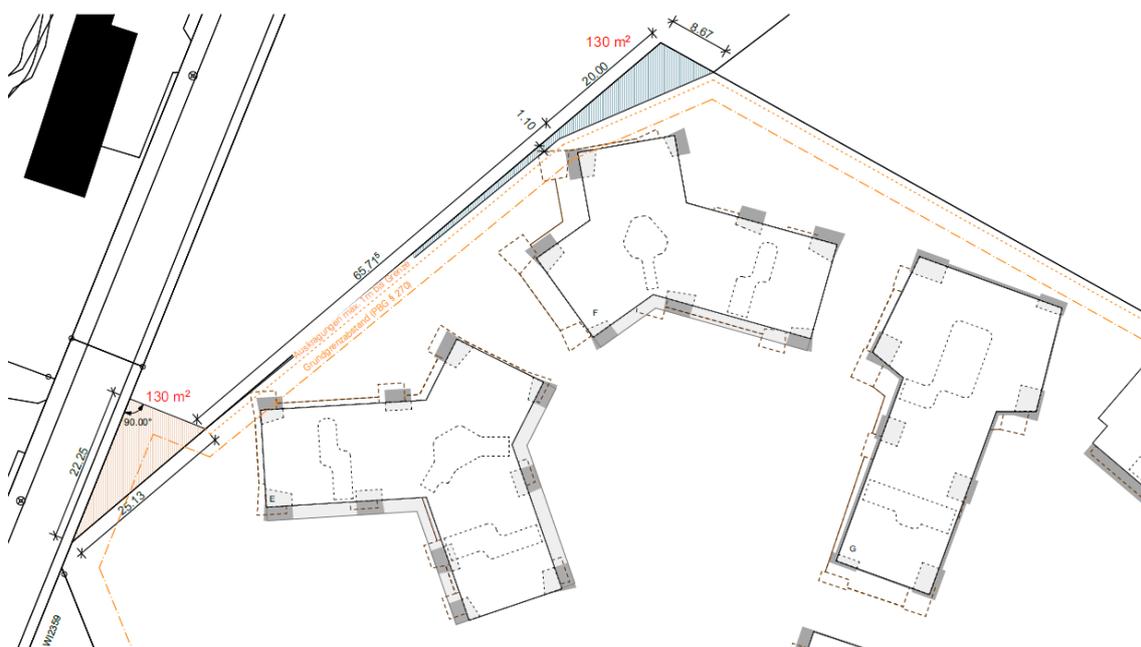


Abbildung 12: Abstimmung Gebäudesetzung und Erschliessung zur Herleitung des Flächenbedarfs für die Ein- und Auszoning (rote und blaue Fläche), Armon Semadeni Architekten, 30.06.2021

2.7.2 Leistungsbeurteilung Anschluss Katzenschwanzstrasse

Die Leistungsfähigkeit der Katzenschwanzstrasse hinsichtlich der neuen Zu- und Wegfahrt in das Areal Harsplen wurde ebenfalls durch das Verkehrsplanungsbüro beurteilt. Als Grundlage für die Leistungsbeurteilung wurde die Verkehrsmenge gemäss Gesamtverkehrsmodell des Kantons Zürich für den Zustand 2040 verwendet. Es wurden unter Berücksichtigung eines minimalen Parkplatzangebots von 217 und im Maximum 357 Parkfeldern zwei Zustände betrachtet. Auf der Katzenschwanzstrasse ist die Verkehrsqualität in beiden Zuständen sehr gut. Bei der Einmündung Harsplen wird eine Wartezeit von rund 13 bis 17 Sekunden erwartet und die Rückstaulänge beträgt eine Personewagenlänge. Insgesamt ist die notwendige Leistungsfähigkeit für die Zu- und Wegfahrt auf das Areal Harsplen ab der Katzenschwanzstrasse vorhanden. Es ist kein Ausbau der Katzenschwanzstrasse nötig.

2.7.3 Zu- und Wegfahrt ab Witikonerstrasse

Gemäss § 240 Abs. 3 PBG haben Verkehrserschliessungen im Bereich wichtiger öffentlicher Strassen nach Möglichkeit rückwärtig oder durch Zusammenfassung mehrerer Ausfahrten zu erfolgen.

Die Witikonerstrasse stellt eine wichtige öffentliche Strasse dar. Sie ist die direkte Verbindung von Zürich nach Fällanden und Ebmatingen/Maur. Auf der Witikonerstrasse werden mehrere regionale Buslinien geführt.

Eine rückwärtige Erschliessung des betroffenen Areals über die Katzenschwanzstrasse ist möglich. Die Katzenschwanzstrasse, auf welche die Erschliessung erfolgt, wird geordnet, mittels Lichtsignalanlage, in die Witikonerstrasse eingebunden. Bei der Katzenschwanzstrasse handelt es sich um eine untergeordnete Sammelstrasse. Die verkehrliche Belastung (Rückstau) ist vor allem auf wenige Spitzenstunden beschränkt, womit der daraus folgende Rückstau toleriert werden kann. Die Katzenschwanzstrasse selbst ist für das zu erwartende Verkehrsaufkommen genügend ausgebaut.

Die im PBG aufgezeigte alternative Lösung einer Zusammenfassung mehrerer Ausfahrten ist im vorliegenden Kontext aufgrund der Grundeigentumsverhältnisse schwierig umsetzbar und daher nicht zielführend. Die bestehenden Gebäude sind mit ihrer Erschliessung direkt zur Witikoner-, bzw. Katzenschwanzstrasse ausgerichtet und deren Zufahrten haben überdies Besitzstandsgarantie. Das Zusammenfassen von Ausfahrten würde bedeuten, dass diese im rückwärtigen Bereich der Gebäude erfolgen müsste, was zu erheblichen Aufwendungen seitens der Grundeigentümer führen würde. Die bestehenden Ausfahrten können aufgrund ihres jeweils geringen Verkehrsaufkommens heute als untergeordnet betrachtet werden.

2.7.4 Anpassung Parzellengrenze an neue Zonierung

Es wird empfohlen, im Nachgang zur BZO-Teilrevision die Parzellengrenzen an die neue Zonierung anzupassen.

3 Gegenstand der BZO-Teilrevision

3.1 Änderung des Zonenplans

Mit der BZO-Teilrevision erfolgt im Zonenplan ein flächengleicher Abtausch von je 130 m² zwischen der Wohnzone W4 (Kat.-Nr. WI4136) und der Erholungszone E1 (Kat.-Nr. WI4137). Diese Umzonung ist aus rechtlichen Gründen erforderlich, damit die Zu- und Wegfahrt zum Areal Harsplen von der Katzenschwanzstrasse vollständig in der Bauzone W4 realisiert werden kann.

Zusätzlich wird aus zonenplansystematischen Gründen die in der Freihaltezone F liegende, der Zufahrt vorgelagerte Strassenfläche ebenfalls der Wohnzone W4 zugewiesen.

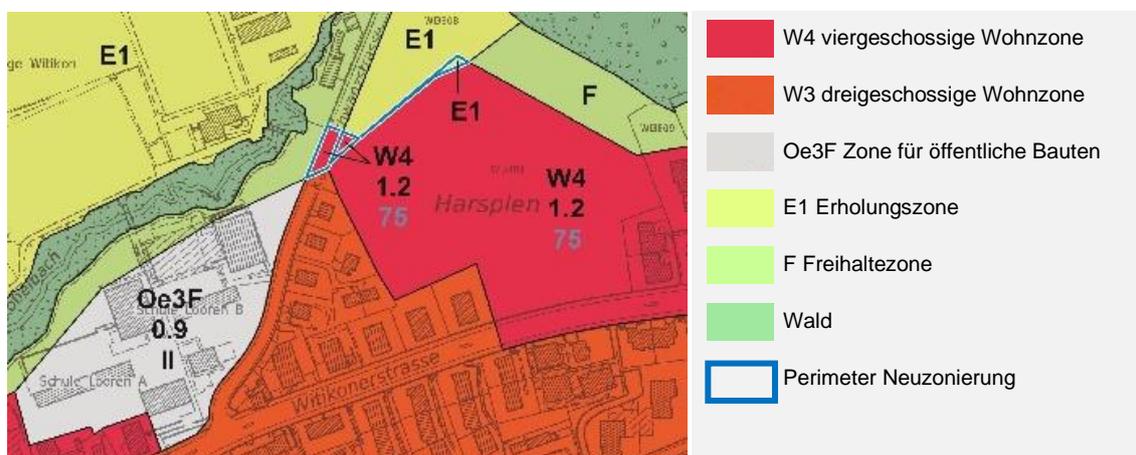


Abbildung 13: Ausschnitt neuer Zonenplan mit Perimeter Neuzonierung

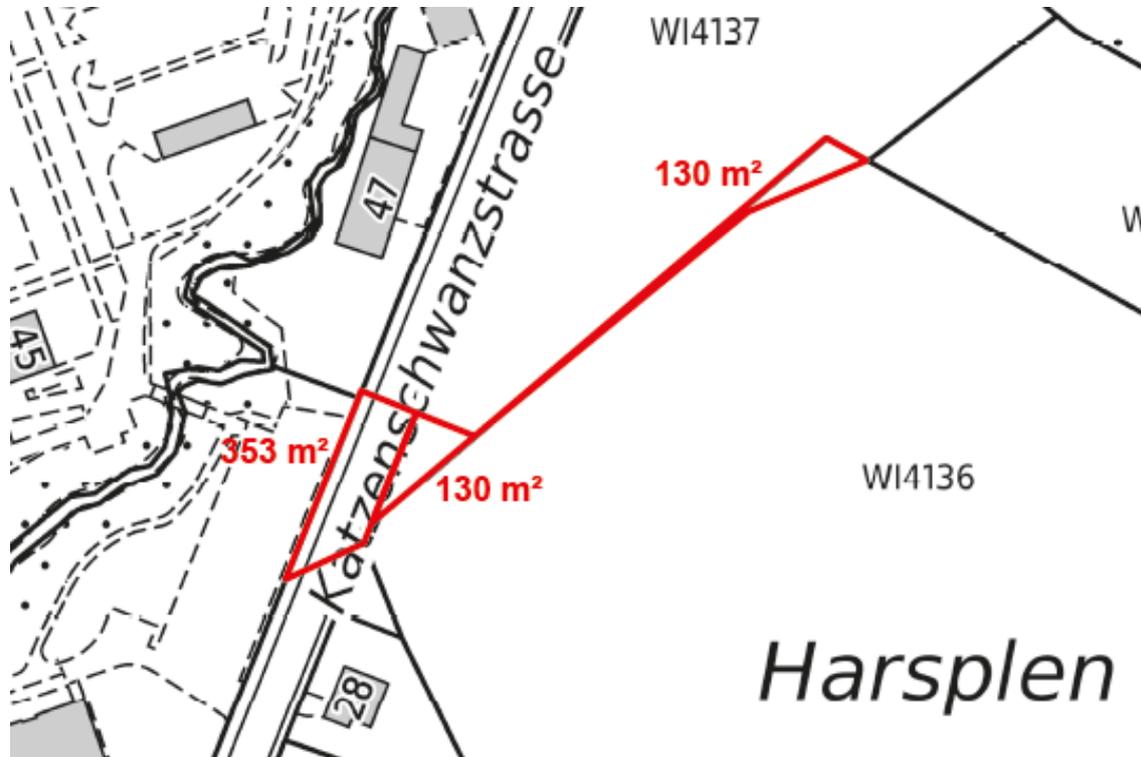


Abbildung 14: Ausschnitt Katasterplan mit flächengleichem Landabtausch zwischen Wohnzone W4 und Erholungszone E1 von je 130 m², Amt für Städtebau, 17.11.2021

4 Übergeordnete Grundlagen und Rahmenbedingungen

4.1 Kantonaler Richtplan

Gemäss kantonalem Richtplan befindet sich der Bereich der Zonenplanänderung im Siedlungsgebiet. Im Nordosten grenzt das Areal an ein Stück Waldgebiet, nördlich des Siedlungsgebietes verläuft eine Hochspannungsleitung.

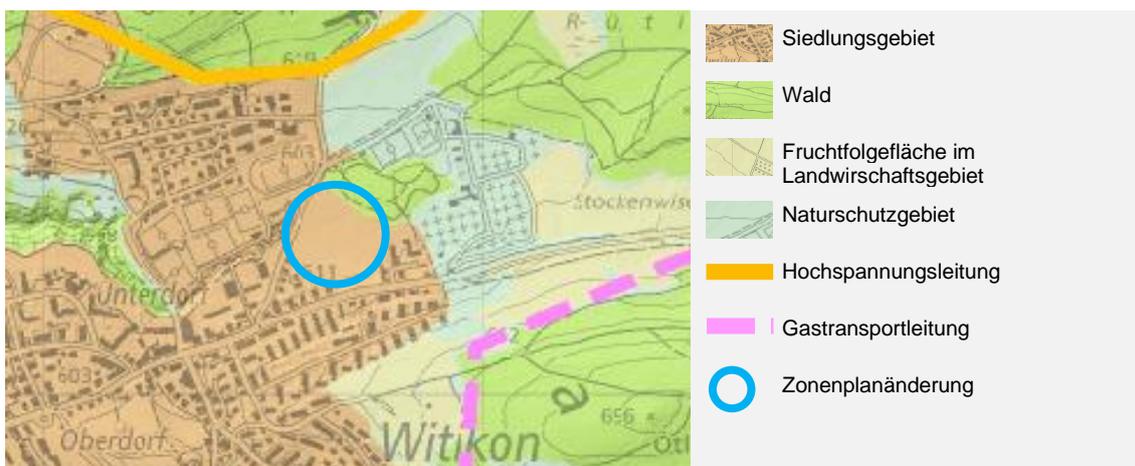


Abbildung 15: Kantonaler Richtplan, Ausschnitt Richtplankarte, Beschluss des Kantonsrates (Festsetzung) / Stand 5. Dez. 2022

4.2 Regionaler Richtplan

Das Areal Harsplen ist im regionalen Richtplan Stadt Zürich als Teil des kantonalen Siedlungsgebiets vermerkt. Nördlich davon verläuft ein regionales Erholungsgebiet, welches mit der Festlegung als regionales Landschaftsförderungsgebiet überlagert ist.

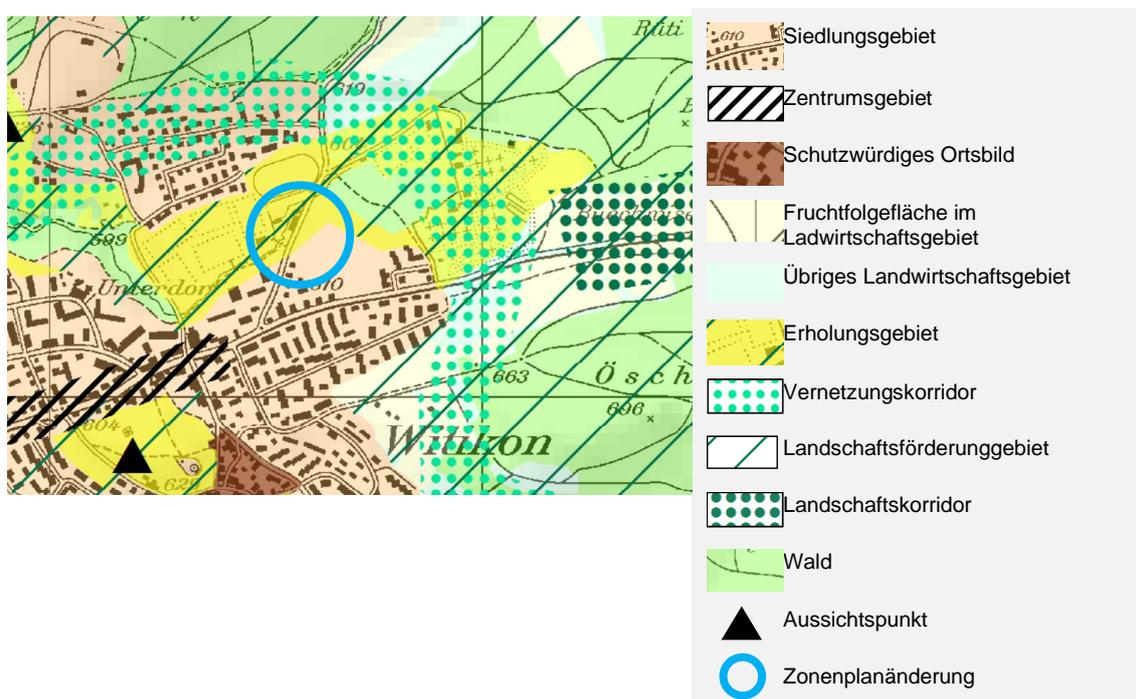


Abbildung 16: Ausschnitt Regionaler Richtplan, Siedlung und Landschaft, Fassung vom 30.3.2022

4.3 Kommunale Richtplanung

4.3.1 Kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen

Der kommunale Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen konkretisiert und ergänzt die Themen des regionalen Richtplans Stadt Zürich. Er zeigt auf, wie die Anforderungen an eine qualitätsvolle räumliche Entwicklung vor dem Hintergrund des anhaltenden Bevölkerungswachstums erfüllt werden können.

Zwischen Witikoner- und Katzenschwanzstrasse ist ein Gebiet mit baulicher Verdichtung über die BZO hinaus von mittlerer Dichte festgelegt, welches auch den südwestlichen Bereich des Areals Harsplen beinhaltet.

Die Erholungszone entlang der Katzenschwanzstrasse ist als bestehender Freiraum mit besonderer Erholungsfunktion zur Nutzung mit Schulspielwiesen und nicht städtischen Sportanlagen vermerkt. Die nordöstlich an das Areal angrenzende Zone ist ein Freiraum

mit allgemeiner Erholungsfunktion. Beide Zonen sind als siedlungsnaher Erholungsraum mit Handlungsbedarf klassiert.

Das Areal Harsplen befindet sich in einem Gebietsperimeter für die Standortsuche einer Werkbaute (neuer Stützpunkt Entsorgung + Recycling Zürich, ERZ).



Abbildung 17: Kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen (Inkraftsetzung 27.8.2022)

4.3.2 Kommunalen Richtplan Verkehr

Gemäss dem kommunalen Verkehrsrichtplan bestehen entlang der Katzenschwanzstrasse eine Veloroute sowie eine MIV-Sammelstrasse. Zudem ist auf dieser Strasse eine Busstrecke geplant. Die Witikonerstrasse ist als bestehende Fussverbindung festgelegt.

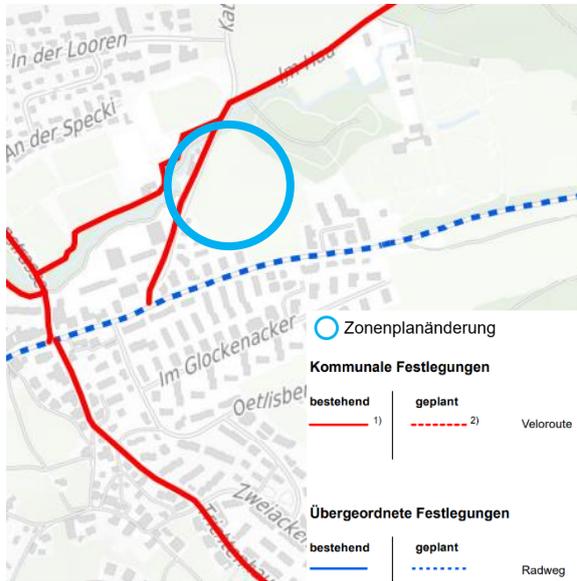


Abbildung 18: Kommunalen Richtplan Strassennetz, Velo-, Fuss- und Öffentlicher Verkehr (Inkraftsetzung 27.8.2022)

Das Areal Harsplen grenzt an die Witikonerstrasse, welche eine (übergeordnet festgelegte) Verbindungsstrasse für den motorisierten Individualverkehr (MIV) darstellt mit (übergeordnet festgelegtem) Bustrasse. Auf der Witikonerstrasse ist zudem ein (übergeordnet festgelegter) Radweg geplant; schliesslich ist sie als (kommunal festgelegte) bestehende Fussverbindung vermerkt.

Die nordöstlich entlang des Areals verlaufende Katzenschwanzstrasse ist eine (kommunal festgelegte) bestehende Sammelstrasse und Veloroute sowie geplante Busstrecke. Schliesslich ist die Katzenschwanzstrasse teilweise als (übergeordnet festgelegter) bestehender Fuss- und Wanderweg vermerkt.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung: Zonenplanänderung «Harsplen»
 Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV



4.4 Weitere übergeordnete Gesetze und Grundlagen

4.4.1 Preisgünstiger Wohnraum

Seit 1. November 2019 sind § 49b PBG sowie die dazu gehörende Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum (PWV, LS 700.8) in Kraft. Führen Zonenänderungen, Sonderbauvorschriften oder Gestaltungspläne zu erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten, kann gestützt auf § 49b PBG für ganze Zonen, gebietsweise oder für einzelne Geschosse, die ganz oder teilweise für Wohnzwecke bestimmt sind, ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum festgelegt werden. Einzelheiten regelt die PWV. Basierend darauf können die Gemeinden kommunale Regelungen in der BZO zum preisgünstigen Wohnraum treffen, die zukünftig bei Mehrausnutzungen anzuwenden sind.

Mit der vorliegenden BZO-Teilrevision, welche einen flächengleichen Abtausch zwischen der Wohnzone W4 und der Erholungszone E1 beinhaltet, entsteht insgesamt keine Erhöhung der Ausnutzungsmöglichkeiten. Somit wird mit der vorliegenden BZO-Teilrevision auch kein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum festgelegt. Die Stadt Zürich als neue Eigentümerin beabsichtigt die Erstellung einer städtischen Wohnsiedlung und somit die Erstellung von ausschliesslich preisgünstigem Wohnraum.

4.4.2 Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP)

Die Darstellung entspricht der Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen vom 11. Mai 2016 (VDNP; LS 701.12) und den von der Baudirektion in Anwendung von § 2 Abs. 2 VDNP gestatteten Abweichungen gemäss Schreiben vom 25. September 2018.

5 Sachthemen / Auswirkungen

5.1 Bauzonenkapazität und –reserve

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme hat keinen Einfluss auf die Bauzonenkapazität und –reserven, da es sich um einen flächengleichen Abtausch mit gleichbleibender Zonierung und die Einzonung einer Strassenparzelle handelt.

5.2 Mehrwertausgleich

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 Umzonung von 130 m² von der Erholungszone E1 in die Wohnzone W4 ist eine Planungsmassnahme, welche eine abgabepflichtige Einzonung nach § 2 Abs. 1 lit. a MAG darstellt. Damit erhebt der Kanton eine Mehrwertabgabe (§ 2 Abs. 1 MAG).

Die Mehrwertprognose erfolgte nach dem kantonalen Landpreismodell (Mehrwertprognose Amt für Raumentwicklung vom 09.12.2021). Diese Mehrwertprognose beinhaltet die Werte sämtlicher vom kantonalen Mehrwertausgleich betroffenen Grundstücke nach dem aktuellen Stand der Planung.

Mehrwertprognose

– Betroffene Fläche	130 m ²
– Landwert-Prognose ohne Planungsmassnahme	35 Fr./m ²
– Landwert-Prognose mit Planungsmassnahme	3069 Fr./m ²
– Differenz (Mehrwert)	3034 Fr./m ²
– Prognostizierter Mehrwert insgesamt	394 420 Fr.
– Kantonaler Mehrwertabgabesatz	20 %
– Prognostizierte kantonale Mehrwertabgabe	78 884 Fr.

Die mit dem Flächentausch verbundene Ein- und Auszonung führt zwar im vorliegenden Fall bei einer raumplanerischen Gesamtbetrachtung weder zu einem planungsbedingten Mehr- noch Minderwert, da die Bereinigung der Zonengrenze im betreffenden Gebiet die Flächen, die der Wohnzone W4 und der Erholungszone E1 zugeordnet sind, unverändert bleiben. Für die Bestimmung der kantonalen Mehrwertabgabepflicht ist gemäss § 2 Abs. 1 lit. a MAG aber einzig die einzuzonende Fläche massgeblich, im vorliegenden Fall entspricht dies den 130 m² in der Erholungszone, welche neu einer Wohnzone W4 zugeordnet werden. Im Kanton Zürich fehlt es derzeit an einer etablierten Praxis zur Frage, ob in Fällen wie dem vorliegenden eine Saldobilanz bei der Festsetzung der Mehrwertabgabe möglich bzw. mehrwertabgaberechtlich zulässig ist.

5.3 Ortsbild-, Denkmal-, Natur- und Landschaftsschutz

5.3.1 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung der Schweiz ISOS

Der Geltungsbereich der vorliegenden Revision tangiert keine ISOS Schutzziele.

5.3.2 Denkmalschutz

Der Geltungsbereich der vorliegenden Revision tangiert keine kommunalen und überkommunalen Schutz- und Inventarobjekte.

5.3.3 Natur- und Landschaftsschutz

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

5.4 Archäologie

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme hat keinen Einfluss auf die Archäologie.

5.5 Verkehr und Erschliessung

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme ermöglicht eine aus verkehrlicher und städtebaulicher Sicht sinnvolle sowie aus rechtlicher Sicht korrekte Arealerschliessung über die Katzenschwanzstrasse. Ein Ausbau der Katzenschwanzstrasse ist dafür nicht notwendig.

Als Grundlage für die Leistungsbeurteilung des Anschlusses der Katzenschwanz- in die Witikonstrasse wurde die Verkehrsmenge zur Morgen- und Abendspitzenstunde geprüft. Das prognostizierte zusätzliche Verkehrsaufkommen in Richtung Zentrum (Knoten Witikonstrasse) aufgrund der vorgesehenen Überbauung auf dem Areal Harsplen beträgt während der morgendlichen Spitzenstunde zwischen 7.00 bis 8.00 Uhr rund 60 bis 98 Fahrten. In der abendlichen Spitzenstunde zwischen 17.00 bis 18.00 Uhr liegt der Wert wesentlich tiefer bei zusätzlichen 24 bis 39 Fahrten.

Das Verkehrsaufkommen insgesamt auf der Katzenschwanzstrasse in Richtung Zentrum ist am Abend wesentlich höher als am Morgen. Es bestehen in der morgendlichen Spitzenstunde rund 364 Fahrten in Richtung Zürich Zentrum (Katzenschwanzstrasse in Richtung Witikonstrasse). In der abendlichen Spitzenstunde sind dies heute in Richtung Zürich Zentrum rund 545 Fahrten. Die zusätzlichen Fahrten, welche aufgrund der Erschliessung des Areals Harsplen (Grundstücks Kat.-Nr. WI4136) über die Katzenschwanzstrasse entstehen, führen zwar zu Mehrverkehr. Die dadurch entstehende Mehrbelastung, insbesondere was die Rückstaulänge zum Lichtsignal betrifft, ist

aufgrund der prognostizierten Verkehrsmenge und der Klassierung der Katzenschwanzstrasse aber tragbar, zumal es sich bei der Katzenschwanzstrasse um eine untergeordnete Sammelstrasse handelt und sich die Belastung vor allem auf wenige Spitzenstunden beschränkt.

Die Katzenschwanzstrasse wird mit einer Lichtsignalanlage in die übergeordnete Witikonerstrasse eingebunden. Um Verkehrsüberlastungen in die Innenstadt zu vermeiden, wird der stadteinwärts führende motorisierte Individualverkehr (MIV) sowohl in der Katzenschwanzstrasse wie auch in der Witikonerstrasse durch verlängerte Rotphasen künstlich zurückgehalten.

Des Weiteren ist die Lichtsignalanlage so geschaltet, dass der Verkehr auf der Witikonerstrasse, die als übergeordnete Verbindungsstrasse klassiert ist und zugleich eine wichtige Verbindung des öffentlichen Verkehrs darstellt, priorisiert behandelt wird. Aufgrund der Busbevorzugung können längere Grünphasen für Fahrzeuge auf der Witikonerstrasse sowie deren Abzweigung in die Katzenschwanzstrasse gesteuert werden, sodass möglichst wenig Rückstau auf der Witikonerstrasse entsteht.

Um die heute bereits bestehenden Lärmemissionen der Katzenschwanzstrasse zu reduzieren ist die Einführung einer Tempo-30-Zone vorgesehen. Die Temporeduktion wurde am 5. Oktober 2022 im städtischen Amtsblatt publiziert (Abschnitt zwischen Witikonerstrasse und Strasse Im Hau). Innerhalb der Rechtsmittelfrist sind keine Einsprachen eingegangen, womit die Temporeduktion Mitte November 2022 in Rechtskraft erwachsen ist. Die Umsetzung erfolgt in der ersten Hälfte des Jahres 2023. Mit der vorgesehenen Einführung von Tempo 30 auf der Katzenschwanzstrasse wird die Sicherheit bei Strassenquerungen für die Fussgänger*innen erhöht.

5.6 Freiraumversorgung

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme hat keinen Einfluss auf die Freiraumversorgung.

5.7 Öffentliche Infrastruktur

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

5.8 Naturgefahren

5.8.1 Hochwasserschutz / Oberflächenabfluss

Gemäss Gefahrenkarte (BDV Nr. 238 vom 13. Feb. 2009) liegt die von der Teilrevision betroffene Fläche teilweise in einer Hinweisfläche «Oberflächenabfluss/Vernässung». Die Gefahrenkarte wird derzeit revidiert.

Des Weiteren ist das Areal Harsplen in der Oberflächenabflusskarte mit einem Oberflächenabfluss von 0.1 m bis zu 0.25 m Fliesstiefe vermerkt. Diese Umstände müssen bei der Bebauung beachtet sowie geeignete konzeptionelle und bauliche Massnahmen eingeplant werden¹.

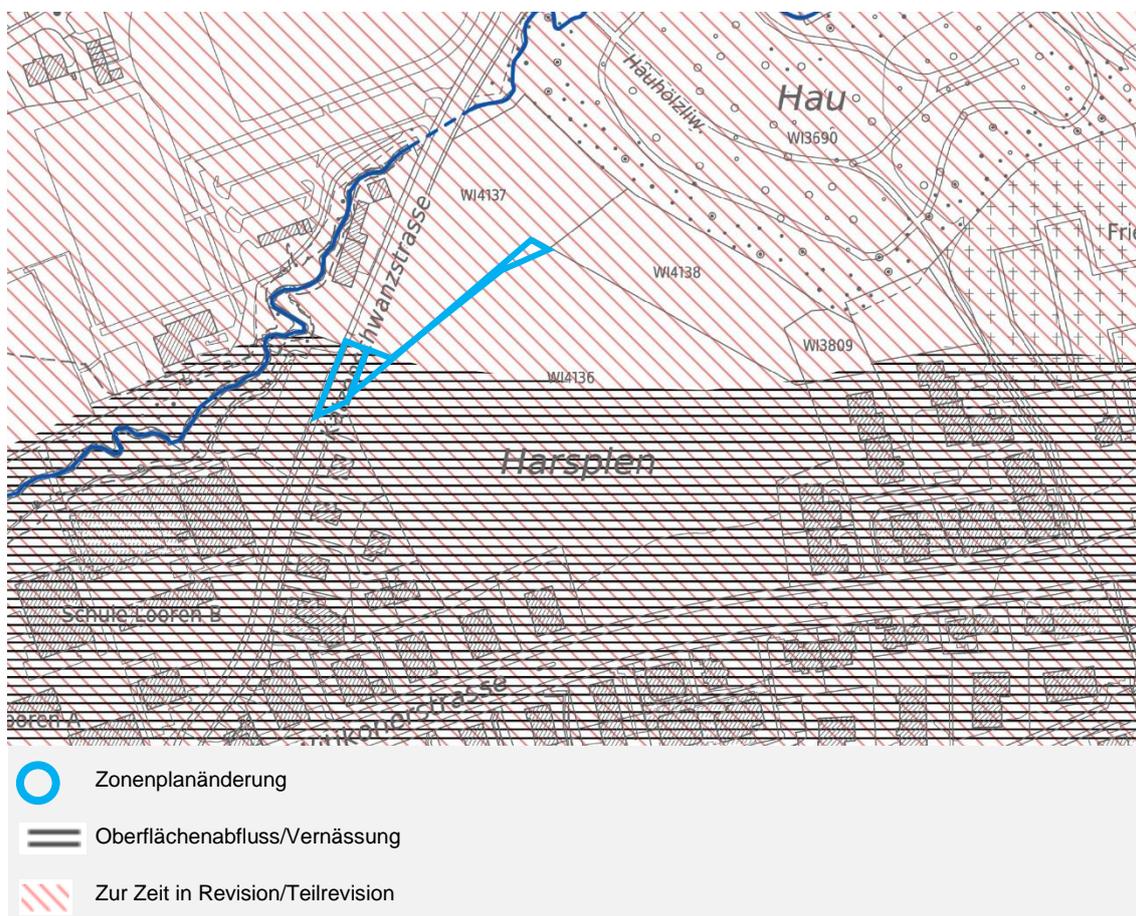


Abbildung 24: Ausschnitt aus der Synoptischen Gefahrenkarte (GIS-Browser Kanton Zürich, 15.11.2022)

¹ Die Informationsplattform www.schutz-vor-naturgefahren.ch/wasser zeigt das Spektrum der möglichen Schutzmassnahmen für Gebäude auf und bietet Planungshilfen für die Umsetzung.

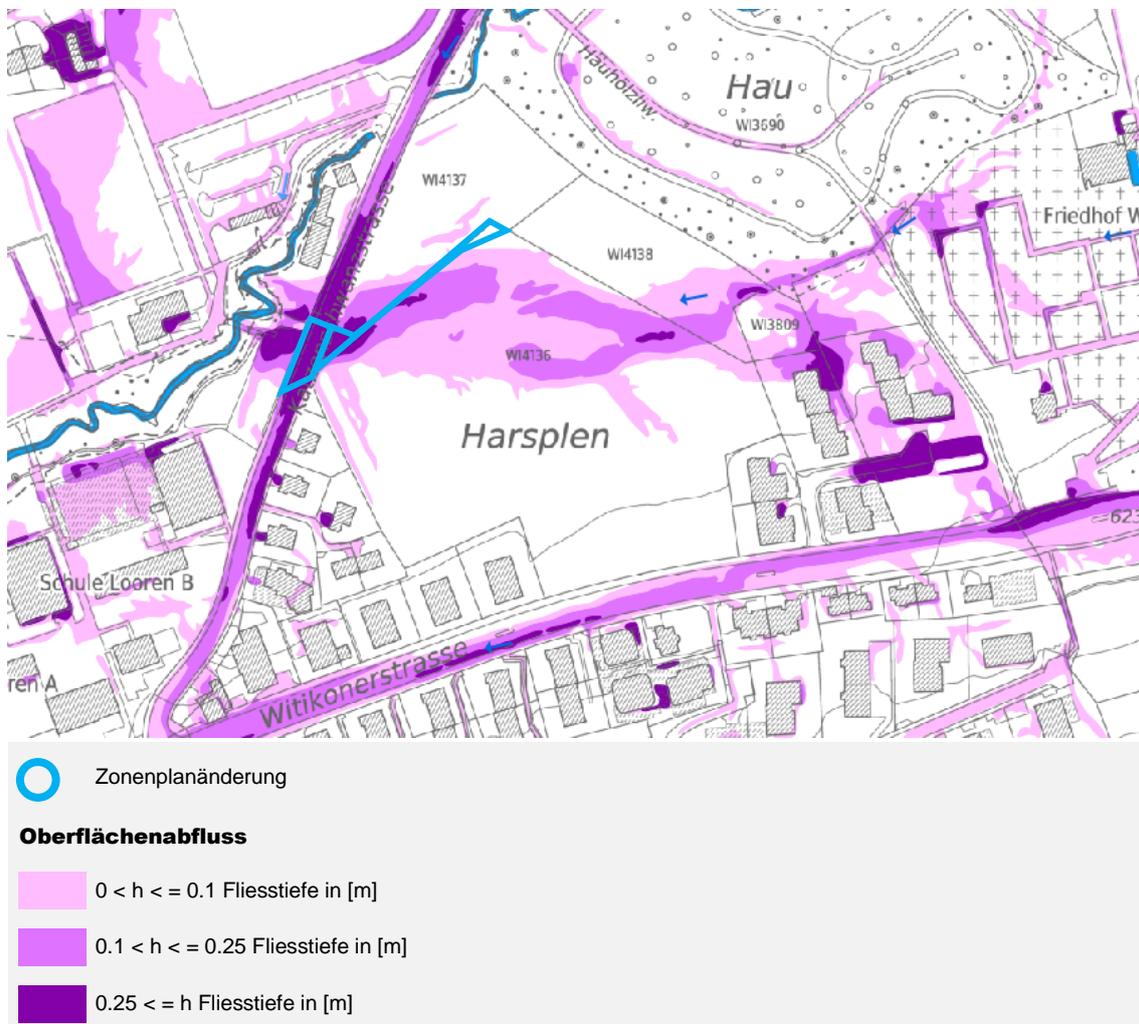


Abbildung 24: Ausschnitt aus der Karte «Oberflächenabfluss» maps.zh.ch, 23.11.2021

5.8.2 Massenbewegungen

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

5.9 Umwelt

5.9.1 Belastete Standorte / Bodenverschiebungen

Der Geltungsbereich der vorliegenden Revision tangiert keine belasteten Standorte.

Der Prüfperimeter für Bodenverschiebungen betrifft die Katzenschwanzstrasse als «Verkehrsträger». Dabei wird in der Regel von Belastungen durch Verbrennungsrückständen, Abrieb von Pneu/Fahrbahn/Bremsen, Tropfverlusten von Treibstoff/Öl/

Teilrevision Bau- und Zonenordnung: Zonenplanänderung «Harsplen»

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

Kühlflüssigkeit, Hilfsstoffen aus Winterunterhalt, Korrosion/Unterhalt von Fahrzeugen/Leitplanken/Signalisation/Beleuchtung ausgegangen.

Ausserhalb der vorliegenden Revision liegt das Areal Harsplen zudem im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen in einer «Ausgewählten Nutzungszone». Hier wird in der Regel von Emissionen durch Industrie/Gewerbe/Bauwesen ausgegangen.

Die Sachverhalte sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu berücksichtigen.

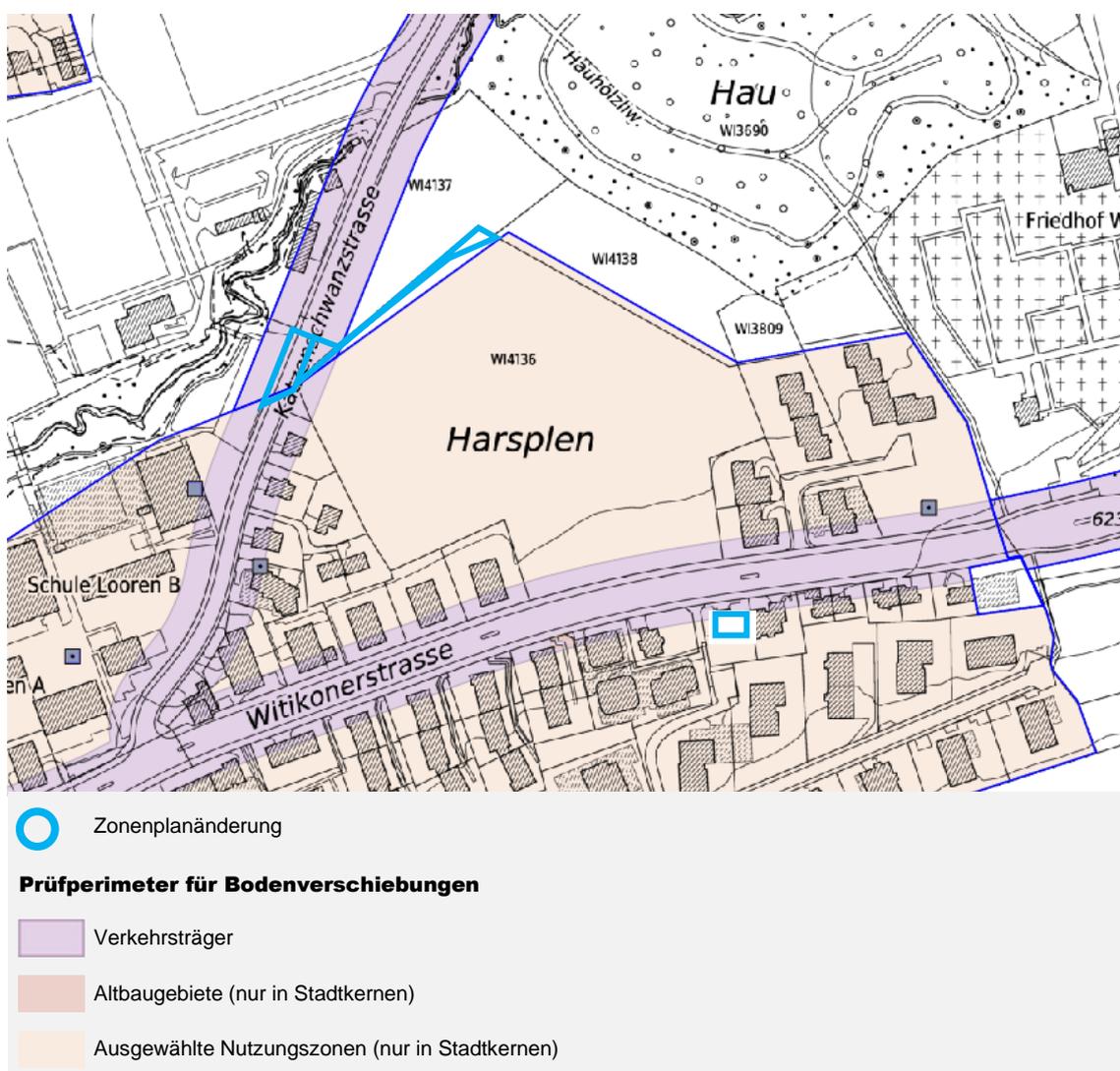


Abbildung 25: Ausschnitt aus der Karte «Prüfperimeter für Bodenverschiebungen (PBV)» maps.zh.ch, 23.11.2021

5.9.2 Lokalklima

Der Stadtrat hat am 4. März 2020 die Fachplanung Hitzeminderung beschlossen. Diese verfolgt drei Hauptziele mit jeweils unterschiedlichen Gewichtungen je nach Standort:

- die Überwärmung im gesamten Stadtgebiet vermeiden,
- vulnerable Stadtgebiete gezielt entlasten und
- das bestehende Kaltluftsystem der Stadt Zürich erhalten.

Die Fachplanung Hitzeminderung umfasst Grundlagen und Analysen sowie eine Toolbox zur Hitzeminderung, deren Erkenntnisse in drei Teilplänen zusammengefasst werden.

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme, welche einen flächengleichen Abtausch von je 130 m² zwischen Wohnzone W4 und Erholungszone E1 beinhaltet, hat keinen relevanten Einfluss auf das Lokalklima.

Im Rahmen der Arealentwicklung bzw. des Studienauftrags wurde von Anfang an eine Fachperson einbezogen, damit die Themen Nachhaltigkeit / Lokalklima ausreichend berücksichtigt und später umgesetzt werden. Sowohl die Arealdurchlüftung, als auch die städtebauliche Lösung mit konkreten Massnahmen im Aussenraum und das gewählte Freiraumkonzept entsprechen den Anforderungen zum Lokalklima.

5.9.3 Luft

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme sieht keine Änderung vor, die einen Einfluss auf die Luft haben könnte.

5.9.4 Grundwasser

Der Geltungsbereich der vorliegenden Revision tangiert keine Grundwasserschutzzone.

5.9.5 Oberflächengewässer / Gewässerschutz / Wassernutzung

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme sieht keine Änderung vor, die einen Einfluss auf die Gewässer und die Wassernutzung haben könnte.

5.9.6 Ökologische Vernetzungskorridore

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

5.9.7 Lärmschutz

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme sieht keine Änderung vor, die einen wesentlichen Einfluss auf den Lärm haben könnte.

Die BZO-Teilrevision ermöglicht die Erschliessung über die Katzenschwanzstrasse. Dies führt auf der Katzenschwanzstrasse zu einem geringfügigen Mehrverkehr. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen erzeugt jedoch kaum wahrnehmbar stärkere Lärmemissionen

auf der Katzenschwanzstrasse. Die vorliegende BZO-Teilrevision steht somit mit den lärmschutzrechtlichen Bestimmungen im Einklang.

5.9.8 Störfallvorsorge

Der Geltungsbereich der vorliegenden Revision tangiert keine Einträge des Chemie-Risikokatasters.

5.9.9 Energie

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme sieht keine Änderung vor, die einen relevanten Einfluss auf die Energie haben könnte.

5.9.10 Nichtionisierende Strahlung (NIS)

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme sieht keine Änderung vor, die einen relevanten Einfluss auf die Nichtionisierende Strahlung haben könnte.

5.9.11 Abfälle

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme hat keinen relevanten Einfluss auf die Entsorgung.

5.9.12 Neobiota

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme sieht keine Änderung vor, die einen Einfluss auf Neobiota haben könnte.

5.9.13 Boden

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme sieht keine Änderung vor, die einen Einfluss auf die Fruchtfolgeflächen haben könnte.

5.9.14 Wald

Der Geltungsbereich der vorliegenden Revision tangiert keinen Wald im Sinne von Art. 2 Abs. 1 und 2 des Bundesgesetzes über den Wald (Waldgesetz, AS 921.0) und § 2 des kantonalen Waldgesetzes (LS 921.1).

6 Interessenabwägung

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

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

Auf dem in der Wohnzone W4 gelegenen, unüberbauten Grundstück Kat.-Nr. WI4136 im Areal Harsplen soll zeitnah eine städtische Wohnsiedlung mit rund 370 Wohnungen entstehen.

Es liegt im öffentlichen Interesse, Bauland seiner bestimmungsgemässen Nutzung, nämlich der Überbauung, zuzuführen. Die für das Projekt nötige Erschliessung ist auf Grundlage der heutigen planerischen Voraussetzungen indessen nicht in hinreichender Weise zu realisieren. Eine Erschliessung ab der südlich gelegenen Witikonerstrasse ist aus verschiedenen Gründen ungeeignet. Die Strasse ist eine regionale Verbindungsstrasse und damit von überkommunaler Bedeutung. Zudem ist diese Arealzufahrt aufgrund der stark abfallenden Topografie sehr ungünstig. Viel besser geeignet sowohl aus verkehrlicher wie auch aus städtebaulicher Sicht und entsprechend favorisiert wird die Erschliessung ab der westlich angrenzenden Katzenschwanzstrasse. Der vorgesehene Anschluss über die Katzenschwanzstrasse entspricht auch den rechtlichen Vorgaben gemäss Planungs- und Baugesetz (§ 240 Abs. 3 PBG), wonach im Bereich wichtiger Strassen die Erschliessung nach Möglichkeit rückwärtig zu erfolgen hat. Insgesamt ist die notwendige Leistungsfähigkeit für die Zu- und Wegfahrt auf das Areal Harsplen ab der Katzenschwanzstrasse vorhanden. Es ist kein Ausbau der Katzenschwanzstrasse nötig.

Die vorliegende Teilrevision der BZO mit einem flächengleichen Abtausch von je 130 m² zwischen Wohn- und Erholungszone schafft die notwendige Planungsgrundlage für die Arealerschliessung ab der Katzenschwanzstrasse. Die Grösse der vom Landabtausch betroffenen Erholungszone wird nicht geschmälert, sondern bleibt wie heute erhalten. Vorliegend besteht ein Interesse an der Verkehrssicherheit (§ 240 PBG), welches mit der BZO-Teilrevision realisiert wird. Der Teilrevision der BZO stehen weder private noch öffentliche Interessen entgegen. Die vorliegende BZO-Teilrevision steht im Einklang mit den Grundsätzen der Raumplanung, den Sachplänen und Konzepten des Bundes, den Richtplänen sowie mit den übrigen bundesrechtlichen Bestimmungen.

7 Verfahren

7.1 Öffentliche Auflage

Die BZO-Teilrevision «Harsplen» wurde gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 25. Mai 2022 bis 27. Juli 2022 öffentlich aufgelegt. Während der Dauer der öffentlichen Auflage wurden sechs Einwendungen mit insgesamt neun Anträgen eingereicht. Die Einwendungen und die dazugehörigen Stellungnahmen sind im Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen festgehalten.

7.2 Kantonale Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf der genannten BZO-Teilrevision dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht.

In der Vorprüfung vom 15. August 2022 würdigt die Baudirektion die gemachten erschliessungstechnischen Abklärungen als umfassend bzw. nachvollziehbar und begrüsst die mit der Umzonung beabsichtigten Erschliessung des Areals Harsplen über die Katzenschwanzstrasse. Die Anforderungen von Art. 15 RPG an die Einzonung sind gemäss Baudirektion erfüllt. Die BZO-Teilrevision «Harsplen» wird als genehmigungsfähig eingestuft.

Die von der Baudirektion beantragte Korrektur im Erläuterungsbericht unter Kap. 5.8.1 zum Thema Hochwasserschutz/Oberflächenfluss wurde vorgenommen. Die Baudirektion empfiehlt darüber hinaus, die Parzellengrenze zwischen den Grundstücken Kat.-Nr. WI4136 und Kat.-Nr. WI4137 an die neue Zonierung anzupassen.

7.3 Überarbeitung

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

7.4 Festsetzung Gemeinderat

Die BZO-Teilrevision bedarf der Festsetzung durch den Gemeinderat.

7.5 Weiteres Verfahren

Referendums- und Stimmrechtsbeschwerdefrist

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

Genehmigung Kanton

Sind die beiden Fristen ungenutzt verstrichen oder ein allfälliges Referendum bzw. ein allfälliges Stimmrechtsrekursverfahren abgeschlossen, verfügt die kantonale Baudirektion die Genehmigung der Teilrevision.

Rekursfrist

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

Inkraftsetzung

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

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

Hochbaudepartement