



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 24. Mai 2023

GR Nr. 2020/359

Motion von Marco Denoth und Brigitte Fürer betreffend Anpassung der Zonierung und der entsprechenden Bestimmungen für das Geviert Eidmatt-, Neptun-, Hegibach- und Streulistrasse unter Berücksichtigung der Interessen des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) und der Auflagen des Entscheids des Verwaltungsgerichts, Antrag auf Fristerstreckung

Am 26. August 2020 reichten die Mitglieder des Gemeinderats Marco Denoth (SP) und Brigitte Fürer (Grüne) folgende Motion, GR Nr. 2020/359, ein:

Der Stadtrat wird beauftragt, dem Gemeinderat eine Vorlage zur Revision der Bau- und Zonenordnung zu unterbreiten, mit welcher für das Geviert Eidmatt-, Neptun-, Hegibach- und Streulistrasse eine Zonierung mit entsprechenden Bestimmungen vorsieht, welche den Interessen des ISOS besser Rechnung trägt und die Auflagen des Entscheides des Verwaltungsgerichtes vom 14. Mai 2020 berücksichtigt.

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 30. November 2016 (2014/335) wurde in der 820 2016 für das Geviert Eidmatt-, Neptun-, Hegibach- und Streulistrasse neu von der Wohnzone 3 (W3) in die Quartiererhaltungszone (QE) II/3 festgelegt. Gegen diesen Beschluss wurde Rekurs beim Baurekursgericht erhoben, der abgewiesen wurde. Die Rekurentinnen und Rekurrenten zogen das Urteil weiter ans Verwaltungsgericht, das in seinem Urteil vom 14. Mai 2020 (VB.2018.00500) zu deren Gunsten entschieden hat. Die Rekurentinnen und Rekurrenten haben die Festlegung der Quartiererhaltungszone gerügt. Diese würde nicht ausreichen, um die Erhaltung der durch das ISOS hervorgehobenen Charakteristika des Gebiets sicherzustellen. Dazu bedürfe es einer maximal zulässigen Gebäudelänge sowie Nutzungsziffern. Konkret wurde die Umzonung des Geviertes Eidmatt-, Neptun-, Hegibach- und Streulistrasse rückgängig gemacht und die Angelegenheit zu neuem Entscheid an die Stadt Zürich zurückgewiesen. Nach Eintreten der Rechtskraft des Urteils wird das Geviert wieder der Wohnzone 3 (W3) zugeordnet. Das Geviert Eidmatt-, Neptun-, Hegibach- und Streulistrasse umfasst etwa 90 000 m².

Ausgangslage

Aufgrund des Entscheids des Verwaltungsgerichts und der Motion von Marco Denoth (SP) und Brigitte Fürer (Grüne) wurde ein Projekt zur Erarbeitung einer Anpassung der Nutzungsplanung gestartet, mit der die Erhaltungsziele des ISOS besser berücksichtigt und die Quartierstruktur rechtsgenügend gewahrt werden können.

Städtebauliche Analyse

Um die ortsspezifischen Qualitäten unter Berücksichtigung des ISOS konkretisieren zu können, wurde eine städtebauliche Analyse im Rahmen des Projekts durchgeführt. In diesem Zusammenhang wurden auch die unterschiedlichen Erhaltungsziele des ISOS und dessen Abgrenzungen überprüft und durch die Analyse grundsätzlich bestätigt. Anhand der Erkenntnisse wurden anschliessend mögliche bauliche Entwicklungen und deren Auswirkungen auf die vorhandenen Qualitäten überprüft.

Im Wesentlichen konnten folgende Erkenntnisse gewonnen werden:



2/3

Schutzstatus

- Ein erheblicher Teil der Liegenschaften im Geviert ist im Denkmalpflege-Inventar sowie im Gartendenkmalpflege-Inventar der Stadt enthalten. Zusätzlich befinden sich mehrere Bauten unter kommunalem Denkmalschutz.
- Durch die bereits inventarisierten Objekte (Denkmalpflege und Gartendenkmalpflege) besteht ein ausgeprägtes Grundgerüst, das dem Ortsbildschutz gemäss ISOS gerecht wird.
- Insbesondere in den Gebieten mit dem höchsten Erhaltungsziel A (erhalten der Substanz) gemäss ISOS ist eine annähernd flächendeckende Überlagerung durch Inventareinträge vorhanden. Für einzelne Objekte wurde in der Analyse die Prüfung einer Inventarergänzung vorgeschlagen.

Freiraumstruktur

- Die ortsbaulichen Qualitäten werden von der hochwertigen Bebauung und dem stark von Grünelementen geprägten Strassenraum (Saum) bestimmt. Durch die zurückversetzten Fassaden entsteht eine Vorgartensituation mit einem abgestuften Übergang vom öffentlichen Strassenraum zu den privaten Bereichen.
- Grünelemente wie Strassenbäume und Vorgärten sorgen für Wiedererkennung und Identität im Gebiet.

Bauliche Potenziale

- Bei einem Teil der Liegenschaften im Geviert ist das Ausnutzungspotenzial bereits ausgeschöpft oder sind die Parzellen übernutzt.
- Bei einem Teil der Liegenschaften können aufgrund der Parzellengrösse und des Parzellenzuschnitts die theoretischen Reserven nicht aktiviert werden.
- Bei wenigen Parzellen besteht auf der Grundlage der aktuell geltenden Wohnzone W3 nach BZO 1999 ein erhebliches Potential zur Verdichtung.
- Die Parzellenstruktur ist mehrheitlich kleinteilig. Grossräumige Entwicklungen sind daher unwahrscheinlich.
- Eine Umzonung in die QE II/3 hätte ein grösseres bauliches Potenzial als die W3 BZO 1999 ermöglicht.
- Weitere grössere Veränderungen sind nur durch die Zusammenlegung von Parzellen möglich. Das Risiko hierfür wird aufgrund der verschiedenen Rahmenbedingungen, wie z. B. die Eigentumsstrukturen, kurz- bis mittelfristig als gering eingeschätzt.

Unzureichende Instrumente nach heutigem PBG

Die städtebauliche Analyse zeigt weiter, dass viele der erkannten Freiraumqualitäten (Vorgartensituationen, abgestufte Übergänge vom öffentlichen Strassenraum zu den privaten Bereichen, grosszügige Gärten und teils grosse Einzelbäume) sich mit den heutigen planungsrechtlichen Werkzeugen nur unzureichend sichern lassen. Mit der laufenden Revision des Pla-



3/3

nungs- und Baugesetzes (PBG) zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung stehen den Gemeinden voraussichtlich demnächst weitere, geeignetere Werkzeuge zur Sicherung in der BZO zur Verfügung.

Erfordernis der Integration in eine umfassende BZO-Revision

Neben den neuen Möglichkeiten, die die PBG-Revision in Aussicht stellt, bestehen auch Abhängigkeiten zu weiteren Themen, die im Rahmen der gestarteten BZO-Revision bearbeitet werden. Unter anderem sind dies: Die Umsetzung der Aufträge des kommunalen Richtplans SLöBA mit den Themen Hitzeminderung, Kaltluftströme, bauliche Dichte und Stadtstrukturen sowie Ersatzregelungen für den Mehrlängenzuschlag. Parallel zur BZO-Revision werden aktuell zudem Inventarergänzungen von Gebäuden im ISOS-Perimeter geprüft.

Weiter ist zu beachten, dass eine vorgezogene Teilrevision allein für das in Frage stehende Geviert aufgrund der nach Raumplanungsgesetz (RPG) verlangten Planbeständigkeit eine erneute Anpassung im Rahmen der anstehenden BZO-Revision erschwert oder sogar verunmöglicht.

Durch die inhaltlichen Abhängigkeiten der verschiedenen Aspekte ist eine materielle Koordination notwendig. Insbesondere der Umgang mit dem ISOS in der Nutzungsplanung verlangt eine methodisch koordinierte Herangehensweise.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass für die nutzungsplanerische Sicherung der vorhandenen Qualitäten im Geviert Eidmatt-, Neptun-, Hegibach- und Streulistrasse im Sinne der Erhaltungsziele gemäss ISOS eine Bearbeitung im Rahmen einer umfassenden, materiell koordinierten Revision der Bau- und Zonenordnung auf der Grundlage eines revidierten PBG, erfolgen muss. Wie die städtebauliche Analyse aufgezeigt hat, besteht bis zur nutzungsplanerischen Umsetzung aufgrund der vorhandenen Rahmenbedingungen ein äusserst geringes Risiko für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele gemäss ISOS.

Wir beantragen aus oben genannten Gründen eine weitere Fristerstreckung um ein Jahr.

Dem Gemeinderat wird zur sofortigen materiellen Behandlung beantragt:

Die Frist zur Erfüllung der am 9. September 2020 überwiesenen Motion, GR Nr. 2020/359, von Marco Denoth (SP) und Brigitte Fürer (Grüne) vom 26. August 2020 betreffend Anpassung der Zonierung und der entsprechenden Bestimmungen für das Geviert Eidmatt-, Neptun-, Hegibach- und Streulistrasse unter Berücksichtigung der Interessen des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) und der Auflagen des Entscheids des Verwaltungsgerichts, wird ein zweites Mal um zwölf Monate bis zum 9. September 2024 verlängert.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Die Stadtschreiberin
Dr. Claudia Cuche-Curti