



Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Änderung Ergänzungsplan
Erdgeschossnutzung «Römerhofplatz»
Zürich-Hottingen, Kreis 7, Kanton Zürich

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV



Herausgeberin:
Amt für Städtebau (AfS)
Raumentwicklung & Architektur

Beteiligte Ämter der Stadt Zürich:
Amt für Städtebau
Rechtsdienst Hochbaudepartement
Tiefbauamt

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

stadt-zuerich.ch/hochbau

Inhalt

Ziele und Inhalte des Erläuterungsberichts	4
Ausgangslage	5
2.1 Anlass	5
2.2 Ziele der BZO-Teilrevision	6
2.3 Situation	6
2.4 Bau- und Zonenordnung	8
Gegenstand der BZO-Teilrevision	10
3.1 Änderung des Ergänzungsplans Erdgeschossnutzung, Plannummer 41	10
Übergeordnete Grundlagen und Rahmenbedingungen	11
4.1 Kantonaler Richtplan	11
4.2 Regionaler Richtplan	12
4.3 Kommunaler Richtplan	13
4.4 Weitere übergeordnete Gesetze und Grundlagen	16
Sachthemen / Auswirkungen	17
5.1 Bauzonenkapazität und -reserve	17
5.2 Mehrwertausgleich	17
5.3 Ortsbild-, Denkmal-, Natur- und Landschaftsschutz	17
5.4 Archäologie	18
5.5 Verkehr und Erschliessung	19
5.6 Freiraumversorgung	19
5.7 Sozialräumliche Aspekte	19
5.8 Öffentliche Infrastruktur	19
5.9 Naturgefahren	19
5.10 Umwelt	20
Interessensabwägung	23
Verfahren	24
7.1 Öffentliche Auflage	24
7.2 Kantonale Vorprüfung	24
7.3 Überarbeitung	24
7.4 Festsetzung Gemeinderat	24
7.5 Weiteres Verfahren	24

Ziele und Inhalte des Erläuterungsberichts

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

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

Ausgangslage

2.1 Anlass

Baulinienvorlage Römerhofplatz

Als Mitte der 1950er-Jahre ein Ausbau der Verkehrsflächen am Römerhofplatz geplant war, wurden diverse Baulinien am Platz selbst sowie in der näheren Umgebung angepasst. Die Baulinienänderungen auf der Südseite des Platzes – an der Ecke Asyl-/Klosbachstrasse – wurden zwischenzeitlich realisiert und die angrenzende Neubebauung mit Arkade erstellt. Hingegen wurde die zurückversetzte Baulinie auf der gegenüberliegenden Platzseite an der Ecke Asyl-/Ilgenstrasse nicht realisiert, da die Ilgenstrasse bis heute keinen nennenswerten motorisierten Individualverkehr aufweist. Eine entsprechende Erweiterung der Verkehrsanlagen in diesem Bereich drängte sich daher bisher nie auf. Eine massgebende Änderung der Verkehrssituation an der Ilgenstrasse ist auch zukünftig nicht zu erwarten. Daher wurde auf Gesuch der betroffenen Grundeigentümerschaft Ilgenstrasse Nr. 22 (Kataster-Nr. HO3552) vom Stadtrat eine Anpassung der Baulinie an die heutigen Gegebenheiten bzw. Wiederherstellung des früheren Baulinienverlaufs initiiert. Die entsprechende Revision der Baulinie wurde vom Stadtrat mit dem Antrag GR Nr. 2020/356 vom 26. August 2020 dem Gemeinderat zur Festsetzung überwiesen. Die Vorlage wurde später mit Stadtratsbeschluss Nr. 394/2022 vom 11. Mai 2022 zurückgezogen, nachdem festgestellt wurde, dass aufgrund der Baulinienrevision der Ergänzungsplan Erdgeschossnutzung im Bereich Römerhofplatz angepasst werden muss und beide Revisionen koordiniert zu erfolgen haben.

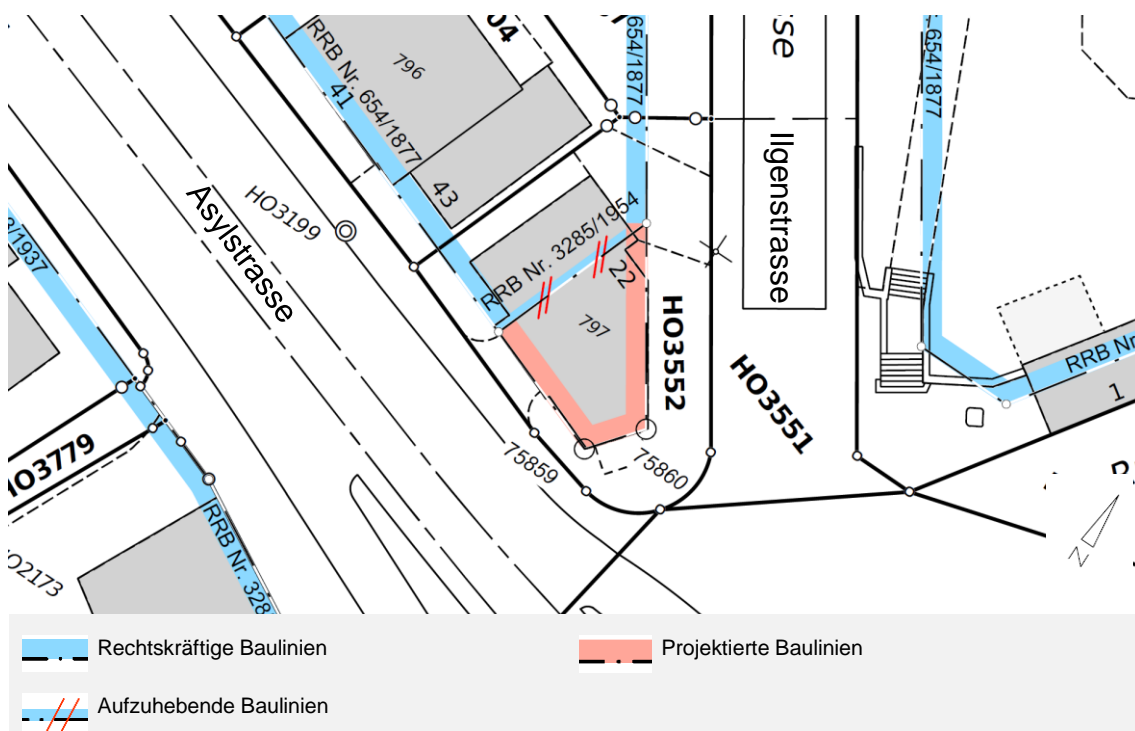


Abbildung 1: Ausschnitt Baulinienvorlage Römerhofplatz, Plan Nr. 2020-19

Deckungsgleich mit der bestehenden Baulinie verläuft die im Ergänzungsplan Erdgeschossnutzung (gemäss Art. 6a Bau- und Zonenordnung (BZO, AS 700.100)) festgesetzte Signatur der dem Platz- oder Strassenraum zugewandten Erdgeschossnutzung.

Koordination mit dem Ergänzungsplan Erdgeschossnutzung

Gemäss Art. 2 Abs. 3 RPV ist, wenn raumwirksame Tätigkeiten einander ausschliessen, behindern, bedingen oder ergänzen, deren Abstimmung erforderlich. Vorliegend ist eine Abstimmung des Ergänzungsplans Erdgeschossnutzung mit der Baulinie erforderlich, wie dies im Erläuterungsbericht der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich aus dem Jahr 2014 ausgeführt wird (GR Nr. 2014/335). Die Planungen bedingen sich. Die Baulinienfestlegung stellt die Grundlage für die räumliche Verortung der quartier- und publikumsorientierten Erdgeschossnutzung dar. Erfolgen diese Planungen nicht aufeinander abgestimmt, können bestehende Festlegungen zu Erdgeschossnutzungen unzweckmässig oder widersprüchlich werden. In diesem Fall entspricht die Signatur der Erdgeschossnutzung nicht mehr der der zur Festsetzung beantragten Baulinie und damit nicht mehr der planerischen Absicht, die Erdgeschossnutzung entlang der Ränder von Platz- und Strassenräumen festzulegen.

Daher hat der Stadtrat mit Beschluss Nr. 394/2022 vom 11. Mai 2022 seine Weisung an den Gemeinderat GR Nr. 2020/356 vom 26. August 2020 zurückgezogen. Zur Sicherstellung der Koordination sollen die Baulinienvorlage und die Revision des Ergänzungsplans gemeinsam dem Gemeinderat zur Beratung vorgelegt werden. Die Festsetzung und Genehmigung sollen anschliessend parallel erfolgen (siehe auch Kapitel 7 Verfahren).

2.2 Ziele der BZO-Teilrevision

Der Ergänzungsplan Erdgeschossnutzung, Plan-Nr. 41 wird dahingehend geändert, dass die Signatur der dem Platz- oder Strassenraum zugewandten Erdgeschossnutzung der mit Stadtratsbeschluss Nr. 1993/2024 an den Gemeinderat zur Festsetzung überwiesenen Baulinie entspricht. Inhaltlich hat sich der aktuelle Stadtratsbeschluss gegenüber dem Früheren Nr. 752/2020 nicht verändert. Die Erdgeschossnutzungslinie wird entlang der Baulinie festgelegt. Die Grundzonierung wird nicht verändert.

2.3 Situation

Die BZO-Teilrevision betrifft das Grundstück Kat.-Nr. HO3552. Dieses misst 335 m² und wird von der Asylstrasse, dem Römerhofplatz und der Ilgenstrasse umschlossen. Das Grundstück befindet sich in Privateigentum.

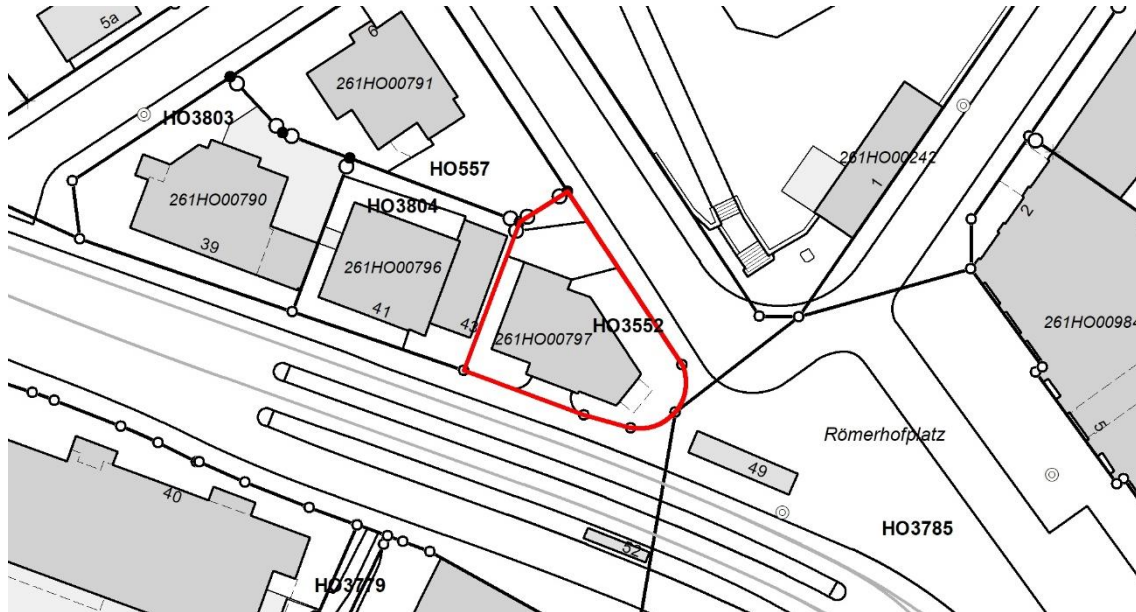


Abbildung 2: Situation Katasterplan mit Geltungsbereich

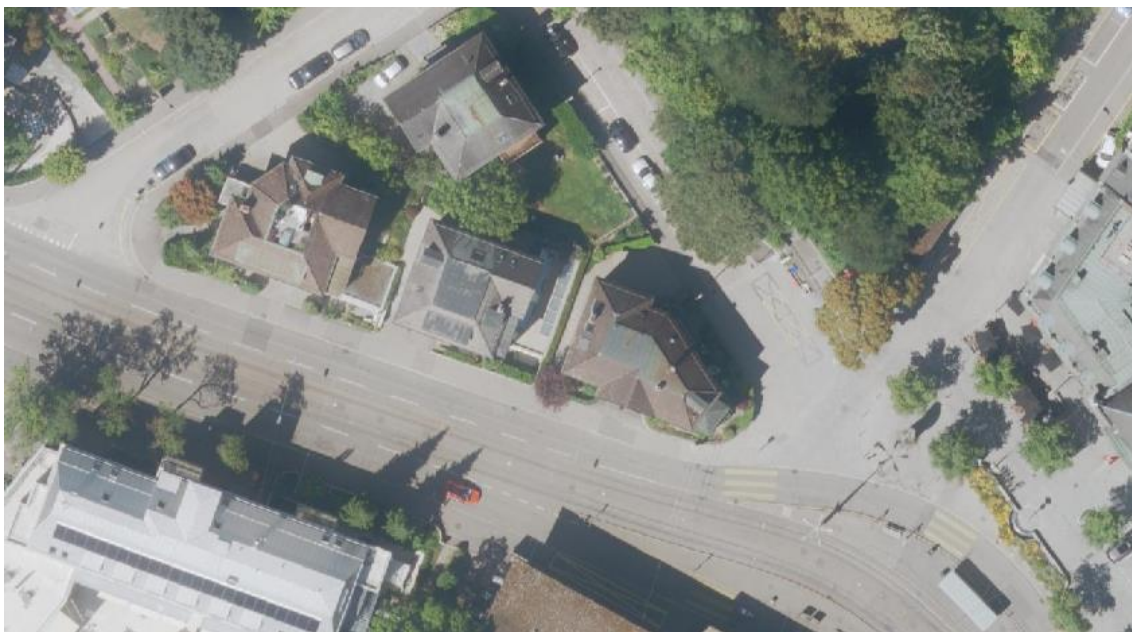


Abbildung 3: Orthofoto Sommer 2020 (ARE Zürich)

2.4 Bau- und Zonenordnung

2.4.1 Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung

Das Grundstück Kat.-Nr. HO3552 befindet sich in der viergeschossigen Wohnzone W4 und im Gebiet mit erhöhter Ausnutzung. Es gilt ein minimaler Wohnanteil von 50%. Gemäss Art. 6a Abs. 3 BZO darf in der Zone W4 der Wohnanteil auch bei einer vorgeschriebenen Erdgeschossnutzung nicht tiefer als 50% liegen. Damit hat die in Art. 6a Abs. 1 vorgeschriebene Erdgeschossnutzung keine Auswirkung auf die Wohnanteilsgrenze des Gebäudes.

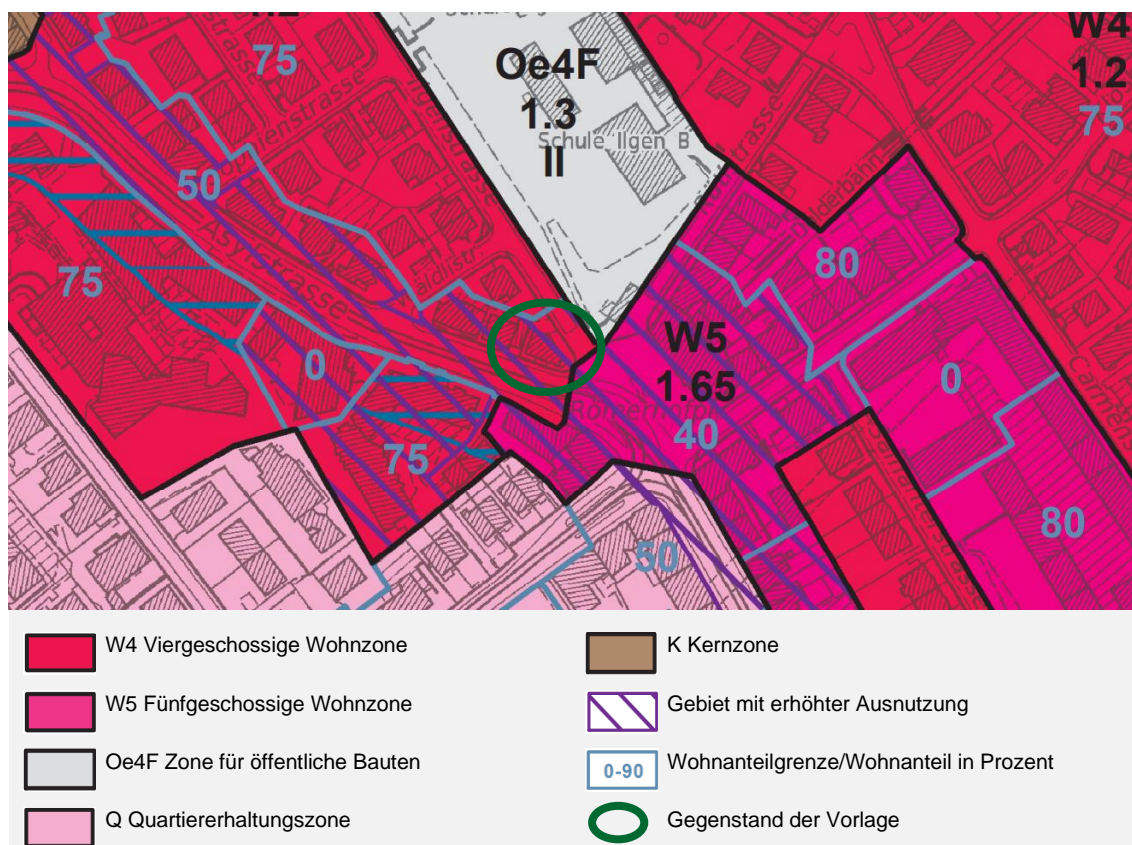


Abbildung 4: Zonenplan, Stand 19. Dezember 2018

2.4.2 Ergänzungsplan Erdgeschossnutzung

Der Römerhofplatz ist im Ergänzungsplan Erdgeschossnutzung, Plan-Nr. 41 als massgeblicher Platz- oder Strassenraum mit dessen zugewandter Erdgeschossnutzung festgehalten. Der Ergänzungsplan Erdgeschossnutzung wurde im Rahmen der BZO-Revision 2016 in Kraft gesetzt. Er umfasst 55 Platz- und Strassenräume, für die eine Erdgeschossnutzung gemäss Art. 6a BZO vorgeschrieben ist. Mit den Vorschriften zur Nutzung der Erdgeschosse werden verschiedene Ziele verfolgt: An Passantenlagen mit Zentrumsfunktion soll quartier- und publikumsorientiertes Gewerbe für die Versorgung

und zur Belebung des Stadtraums gesichert und gefördert werden. Absicht ist es, einerseits belebte Orte mit einer hohen Nutzungsvielfalt zu erhalten oder neu zu schaffen, andererseits eine dezentrale Quartiersversorgung sicherzustellen.

Die Nutzungsbestimmungen gelten jeweils nur für die erste Raumtiefe des Erdgeschosses, das den gemäss Ergänzungsplänen bezeichneten massgeblichen Platz- und Strassenräumen zugewandt ist. Gemäss Erläuterungsbericht zur Teilrevision der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich aus dem Jahr 2014 wird die entsprechende Signatur im Ergänzungsplan jeweils entlang der Baulinie festgelegt.

Da der Römerhofplatz keine Kern-, Quartiererhaltungs- oder Zentrumszone tangiert, sind im Erdgeschoss gewerbliche Nutzungen und nicht explizit publikumsorientierte Nutzungen vorgeschrieben (Art. 6a Abs. 1 BZO).

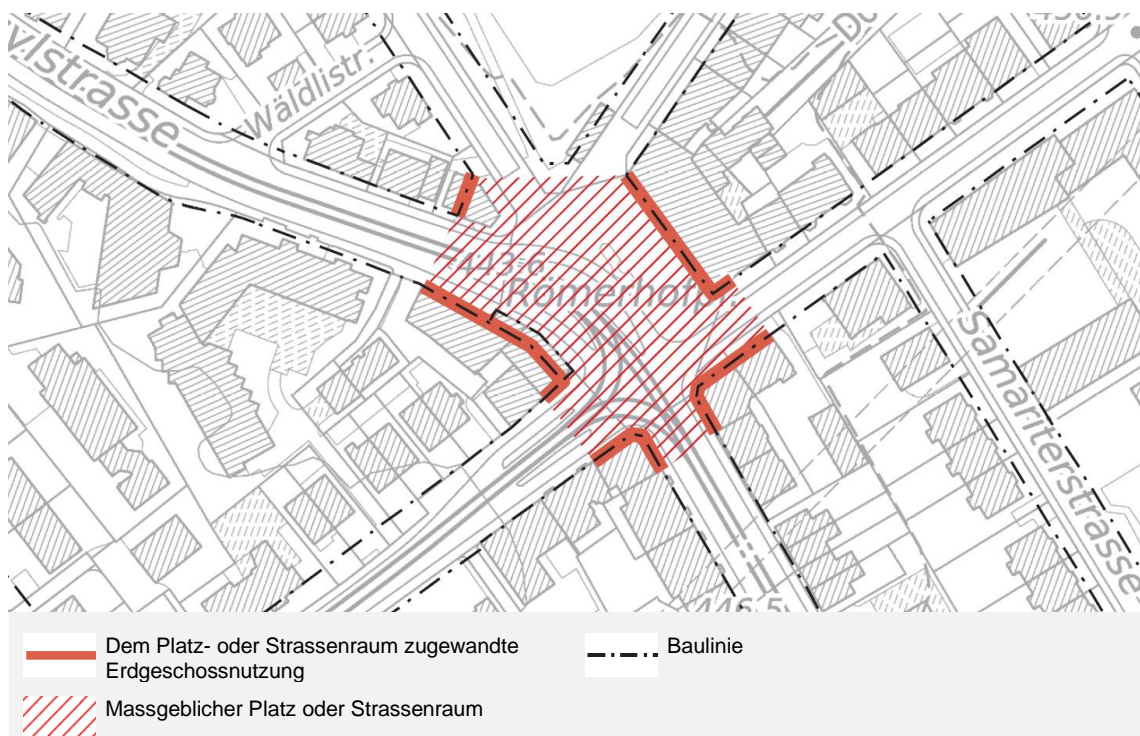


Abbildung 5: Ergänzungsplan Erdgeschossnutzung vom 05. Juli 2017 (Genehmigungsverfügung der kantonalen Baudirektion 0432/17), Plan-Nr. 41, Römerhofplatz

Gegenstand der BZO-Teilrevision

3.1 Änderung des Ergänzungsplans Erdgeschossnutzung, Plannummer 41

Die bestehende Baulinie (RRB Nr. 3285/1954) auf dem Grundstück HO3552 am Römerhofplatz wird verlegt, aufgrund dessen, dass der durch die Baulinie zusätzlich gesicherte Strassenraum längerfristig nicht gebraucht wird. Mit der geplanten Umlegung der Baulinie (STRB Nr. 1993/2024), ist der Ergänzungsplan Erdgeschossnutzung Nr. 41 zum Römerhofplatz ebenfalls zu bereinigen. Die Erdgeschossnutzungslinie wird umgelegt an die Fassade entlang des bestehenden Gebäudes Ilgenstrasse Nr. 22. Die Umlegung erfolgt analog zur Verschiebung der Baulinie.

Die Linie zur Bezeichnung der Erdgeschossnutzung wird neu näher zum Platz gerückt, sodass das bestehende Gebäude umschlossen wird. Dadurch passt sich die Signatur der heutigen Gegebenheiten an.

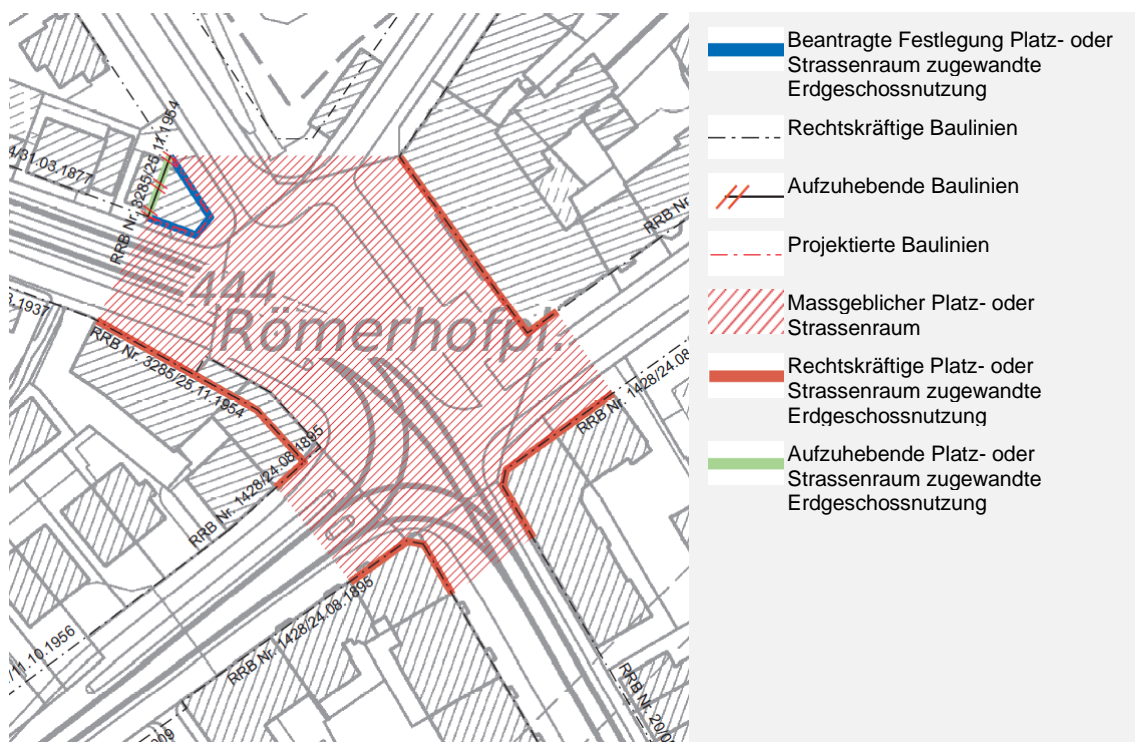


Abbildung 6: Beabsichtigte Änderung des Ergänzungsplans Erdgeschossnutzung, Plan-Nr. 41, Römerhofplatz

Übergeordnete Grundlagen und Rahmenbedingungen

4.1 Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan tangiert das betroffene Grundstück Kat.-Nr. HO3552 nur mit einer geplanten Kabelleitung, welche jedoch nicht das Grundstück beeinträchtigt, sondern in der Strasse zu liegen kommt. Es bestehen somit keine direkten Aussagen zum betroffenen Grundstück im kantonalen Richtplan.

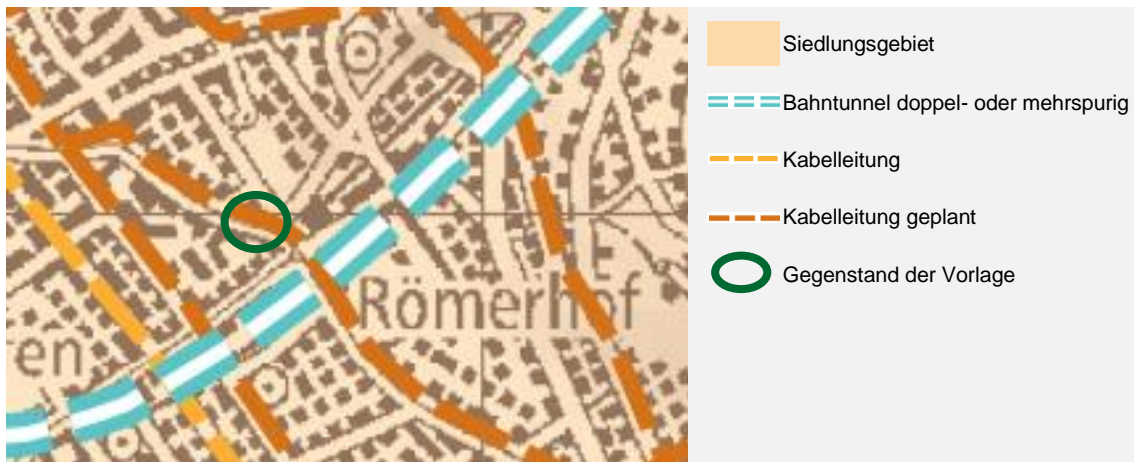


Abbildung 7: Ausschnitt Kantonaler Richtplan vom 7. Juni 2021

4.2 Regionaler Richtplan

Der regionale Richtplan tangiert das betroffene Grundstück Kat.-Nr. HO3552 nur indirekt von der Asylstrasse her, wo Inhalte festgelegt sind. Es werden keine Aussagen auf der Parzelle, die Gegenstand der Teilrevision ist, oder zur Erdgeschossnutzung gemacht.

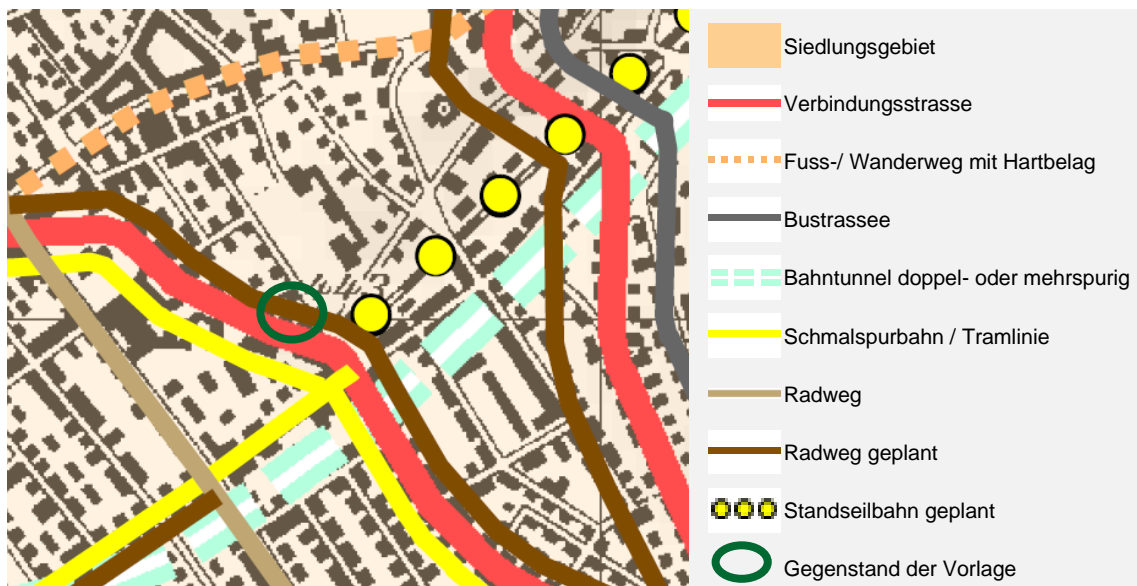


Abbildung 8: Ausschnitt Regionaler Richtplan Verkehr vom 21. Juni 2017

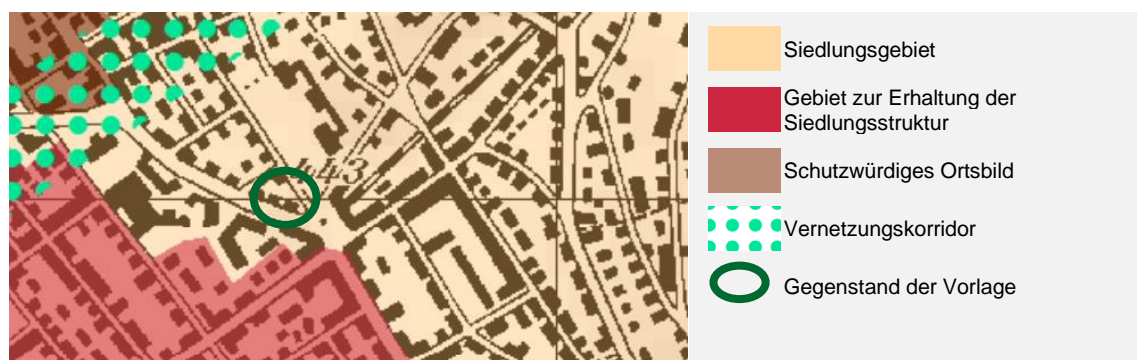


Abbildung 9: Ausschnitt Regionaler Richtplan Siedlung und Landschaft vom 21. Juni 2017



Abbildung 10: Ausschnitt Regionaler Richtplan Versorgung, Entsorgung vom 21. Juni 2017

4.3 Kommunalen Richtplan

Die Stadt Zürich hat den erstmals erarbeiteten kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen mit Gemeinderatsbeschluss Nr. 3812 vom 10. April 2021 und durch die Volksabstimmung am 28. November 2021 verabschiedet.

Zudem hat die Stadt Zürich die Revision des kommunalen Richtplans Verkehr (RRB Nr. 1438, 22. September 2004) mit Gemeinderatsbeschluss Nr. 4144 vom 2. Juli 2021 und durch die Volksabstimmung am 28. November 2021 festgesetzt. Die kommunalen Richtpläne wurden am 13. Juni 2022 von der Baudirektion genehmigt und am 14. September 2022 rechtskräftig publiziert.

4.3.1 Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen

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

Gemäss kommunalen Richtplan SLÖBA liegt der Geltungsbereich der vorliegenden Teilrevision in einem geplanten Quartierzentrum sowie im Bereich eines geplanten ökologischen Vernetzungskorridors. Im Richtplantext ist der Römerhofplatz als Zentrum mit folgenden Entwicklungszielen beschrieben: Quartierbezogene Nutzungen (insbesondere Erdgeschossnutzungen) erhalten und fördern, private Aussenräume und öffentlichen Raum abstimmen und funktionsfähig gestalten. Die Revision des Ergänzungsplans Erdgeschossnutzung Nr. 41 steht im Einklang mit den Richtplanvorgaben.



Abbildung 11: Ausschnitt Kommunalen Richtplans Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen (Festsetzung GRB 10. April 2021)

4.3.2 Verkehr

Der kommunale Richtplan Verkehr regelt unter anderem Sammelstrassen, Quartierbuslinien und Fusswege. Dabei sind die Vorgaben aus den übergeordneten Richtplänen zu übernehmen und zu konkretisieren. Der Verkehrsplan ist für die Behörden verbindlich, entfaltet jedoch keine Rechtswirkung auf Private.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Teilrevision tangiert einen Fussgängerbereich. Fussgängerbereiche dienen gemäss Richtplantext als grosszügige Zirkulations- und Aufenthaltsflächen. Östlich, entlang der Ilgenstrasse, ist eine Fussverbindung, eine Veloroute und eine Dienst- und Umleitungsrouten des öffentlichen Verkehrs den Geltungsbereich tangiert. Südwestlich, entlang der Asylstrasse, ist ein geplanter Radweg, eine Schmalspurbahn/Tramlinie des öffentlichen Verkehrs sowie eine Verbindungsstrasse des motorisierten Individualverkehrs den Geltungsbereich tangiert. Es ergibt sich keine direkte Auswirkung dieser Themen bei der vorliegenden Verschiebung der Erdgeschossnutzungslinie.

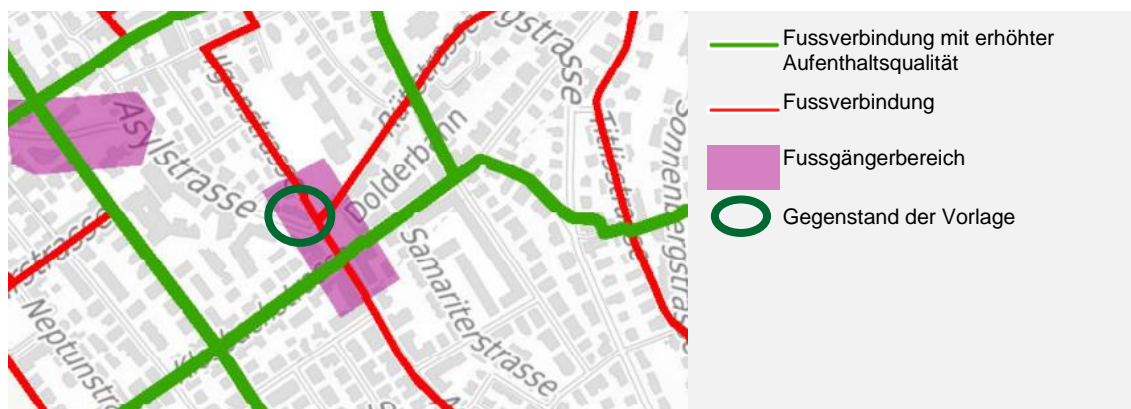


Abbildung 12: Ausschnitt Kommunalen Richtplans Verkehr, Fussverkehr (Stand GRB 4144/2021)



Abbildung 13: Ausschnitt Kommunalen Richtplan Verkehr, Veloverkehr (Stand GRB 4144/2021)

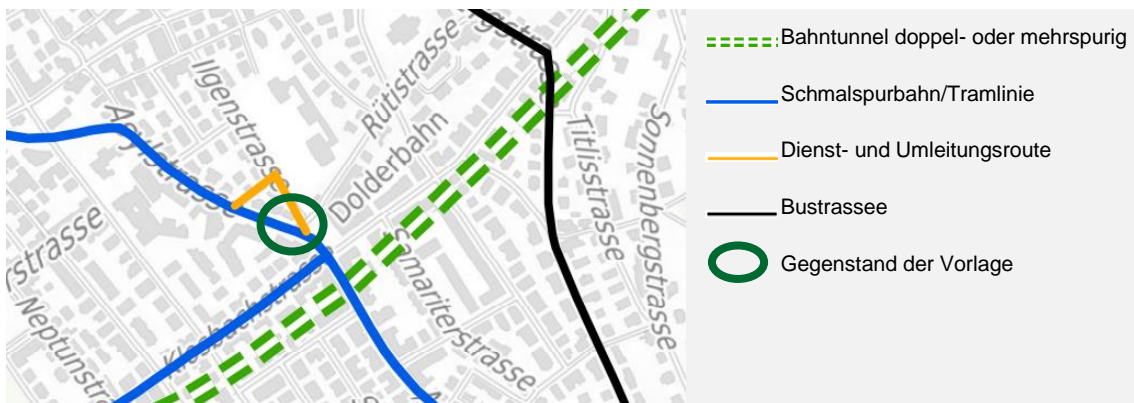


Abbildung 14: Ausschnitt Kommunalen Richtplan Verkehr, Öffentlicher Verkehr, Reisebusverkehr, Güterverkehr (Stand GRB 4144/2021)

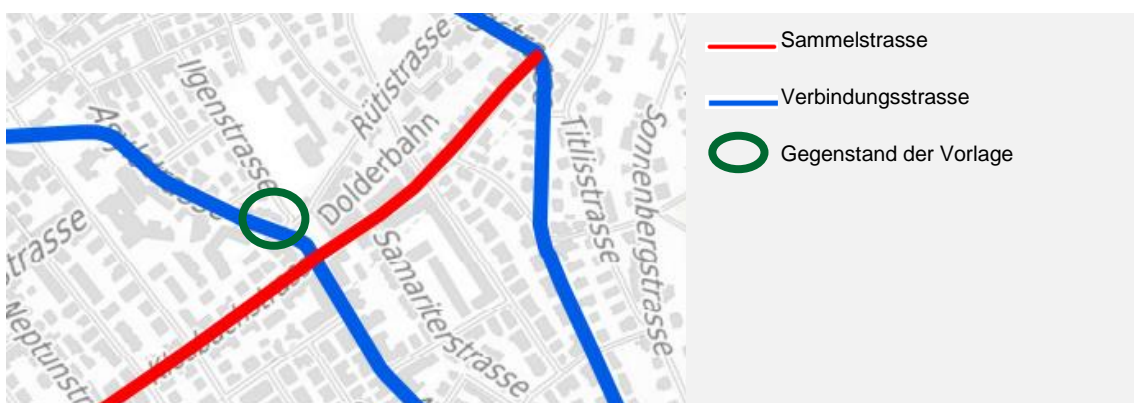


Abbildung 15: Ausschnitt Kommunalen Richtplan Verkehr, Strassennetz MIV, Parkierung im öffentlichen Interesse (Stand GRB 4144/2021)

4.4 Weitere übergeordnete Gesetze und Grundlagen

4.4.1 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.

Sachthemen / Auswirkungen

5.1 Bauzonenkapazität und -reserve

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme sieht keine Veränderung der Grundzonierung vor und hat deshalb keinen Einfluss auf die Bauzonenkapazität und -reserven. Es wird lediglich die volle Ausschöpfung des Ausnutzungspotenzials ermöglicht.

5.2 Mehrwertausgleich

Mit der Planungsmassnahme entsteht nach den Vorschriften des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG, LS 700.9) kein planungsrechtlicher Mehrwert, der eine Abgabepflicht auslöst, entsprechend wird keine Mehrwertabgabe erhoben. Die Bauzonenkapazität und -reserve bleibt unverändert. Bei der Massnahme handelt es sich weder um eine Einzonung nach § 2 Abs. 1 lit. a MAG oder um eine Umzonung einer Zone für öffentliche Bauten nach § 2 Abs. 1 lit. b MAG, noch um eine Auf- oder Umzonungen nach § 19 Abs. 1 MAG.

5.3 Ortsbild-, Denkmal-, Natur- und Landschaftsschutz

5.3.1 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung der Schweiz ISOS

Das Gebäude Ilgenstrasse 22 befindet sich im ISOS-Gebiet 5 der Stadt Zürich. Das Gebiet hat das Erhaltungsziel B. Demnach sind die Anordnung und die Gestalt der Bauten und Freiräume zu bewahren und die für die Struktur wesentlichen Elemente und Merkmale integral zu erhalten.

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme steht im Einklang mit den Schutzzielen des ISOS. Durch die Verschiebung der Erdgeschossnutzungslinie an ihren ursprünglichen Verlauf entlang der Fassade des Bestandsgebäudes wird das Erhaltungsziel begünstigt und gegenüber dem heutigen Zustand verbessert.



Abbildung 16: Ausschnitt Aufnahmeplan, ISOS Band 6, Stadt Zürich, Ortsbildaufnahme Hottingen, 1. Fassung vom Juni 2014

5.3.2 Denkmalschutz

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

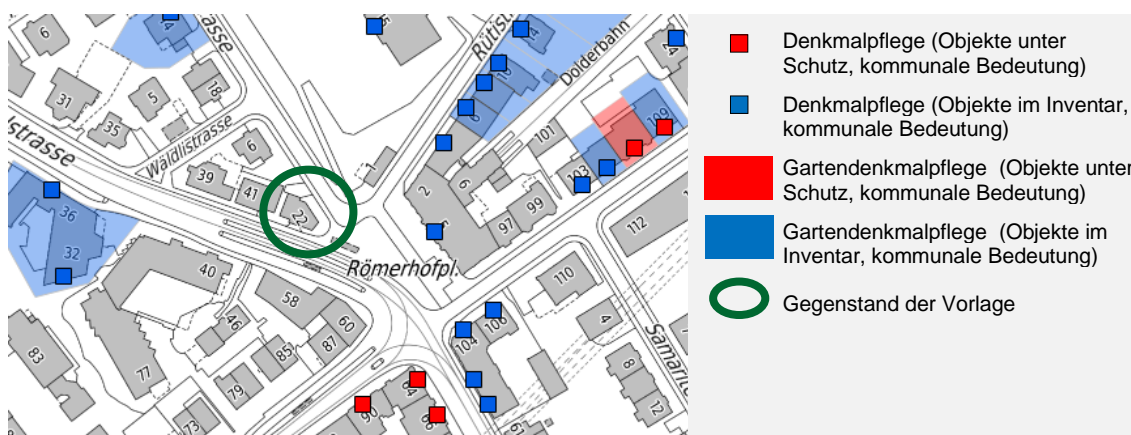


Abbildung 17: Inventar Denkmalschutz (Quelle: Katasterauskunft Stadt Zürich, Zugriff 11.08.2022)

5.3.3 Natur- und Landschaftsschutz

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

5.4 Archäologie

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme hat keinen Einfluss auf die Archäologie.

5.5 Verkehr und Erschliessung

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme erfolgt im Rahmen einer Baulinienanpassung. Diese findet statt aufgrund des Nichtgebrauchs des aktuell durch Baulinien überdimensionierten, gesicherten Strassenraumes. Infolgedessen muss auch der Ergänzungsplan Erdgeschosse Nr. 41 angepasst werden, da die Signatur jeweils entlang der Baulinie zu liegen kommt. Diese Massnahme ist damit direkt abgestimmt mit der Baulinienanpassung. Zugleich gibt es keine weiteren Einflüsse auf die Verkehrser-schliessung.

5.6 Freiraumversorgung

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme hat keinen Einfluss auf die Freiraum-versorgung.

5.7 Sozialräumliche Aspekte

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme hat keinen Einfluss auf sozialräumli-che Aspekte.

5.8 Öffentliche Infrastruktur

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

5.9 Naturgefahren

5.9.1 Hochwasserschutz / Oberflächenabfluss

Gemäss Gefahrenkarte liegt die von der Teilrevision betroffene Fläche ausserhalb des relevanten Gefahrenbereichs Hochwasser. Der Römerhofplatz liegt teilweise im mittlere-n Gefahrenbereich (Gebotsbereich). Das Grundstück Kat.-Nr. HO3552 ist potenziell durch Oberflächenabfluss gefährdet. Diese Gefahrenzuteilung zieht keine planungs-rechtlichen Massnahmen nach sich.

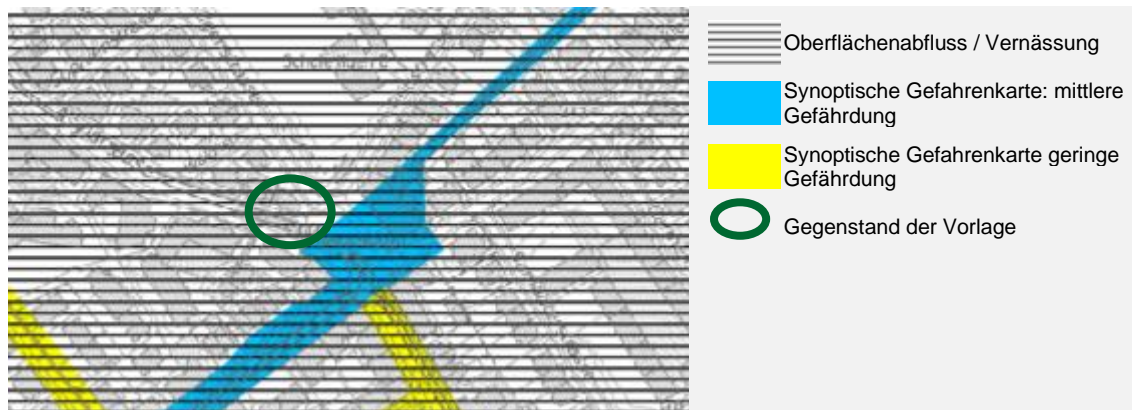


Abbildung 18: Naturgefahrenkartierung (Quelle: GIS-Browser Kanton Zürich, Zugriff 11.08.2022)



Abbildung 19: Oberflächenabfluss (Quelle: GIS-Browser Kanton Zürich, Zugriff 11.08.2022)

5.9.2 Massenbewegungen

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

5.10 Umwelt

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

Alle für die vorgesehenen planungsrechtliche Massnahme tangierten Umwelthemen werden in den folgenden Kapiteln behandelt.

5.10.1 Lokalklima

Ausgangslage

Die vom Kanton Zürich veröffentlichten Klimamodellkarten zur heutigen und künftigen Situation im Kantonsgebiet enthalten Informationen zu Lufttemperaturen, Kaltluftströmen und bioklimatischen Bedingungen am Tag und in der Nacht während einer sommerlichen Schönwetterlage.

Gemäss der Klimaanalysekarte zum Wärmeinseleffekt weist das von der Teilrevision betroffene Grundstück sowie der gesamte Römerhofplatz einen mittleren Wärmeinseleffekt von 2–3 °C auf. Gemäss der Klimaanalysekarte Kaltluftvolumenstrom zieht ein Wind von Norden über das Schulgelände Ilgen zur Ilgenstrasse 22 hin, wo er das Grundstück mit einer geringen Windgeschwindigkeit durchströmt.

Basierend auf den kantonalen Klimakarten hat die Stadt Zürich die Fachplanung Hitzeminderung¹ erarbeitet, die folgende drei Hauptziele verfolgt: Überwärmung im gesamten Stadtgebiet vermeiden, vulnerable Stadtgebiete gezielt entlasten und bestehendes Kaltluftsystem der Stadt Zürich stärken.

Gemäss Teilplan «Kaltluftsystem» befindet sich der Planungssperimeter teils in einer sekundären Leitbahn sowie dem Einwirkungsbereich eines Talabwindsystems.

Im Teilplan «Hitzeminderung» kommt die untersuchte Parzelle im Massnahmengebiet 2 zu liegen, welches eine Verbesserung der Situation am Tag vorsieht. Zudem gelten die Handlungsansätze zur Stadtstruktur «Offene Randbebauung».

Der Teilplan «Entlastungssystem» kategorisiert das untersuchte Grundstück als Hotspot Tag und Nacht. Der Römerhofplatz wird mit der Massnahme «bestehenden Freiraum klimarelevant entwickeln» belegt.

Auswirkungen auf das Lokalklima

Die oben genannten Anliegen aus den Teilplänen der Fachplanung Hitzeminderung werden durch die vorliegende planungsrechtliche Massnahme der Verschiebung der Erdgeschossnutzungslinie nicht beeinträchtigt.

5.10.2 Ökologische Vernetzungskorridore

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

¹ Stadt Zürich, Stadtrat, Stadtratsbeschluss 178/2020 vom 4. März 2020

Der Geltungsbereich der vorliegenden Revision liegt im Bereich eines kommunalen ökologischen Vernetzungskorridors. Die Zielsetzung zur Umsetzung des Korridors wird durch die Baulinienverschiebung nicht eingeschränkt.

5.10.3 Netto-Null

Der Stadtrat hat das Klimaschutzziel Netto-Null 2040 beschlossen (vgl. STRB Nr. 381/2021). Diesem hat die Zürcher Stimmbevölkerung mit einer klaren Mehrheit zugestimmt und es damit in Art. 10 Abs. 3 lit. b Gemeindeordnung (AS 101.100) verankert.

Für die direkten Treibhausgasemissionen auf dem Stadtgebiet setzt sich die Stadt das Ziel Netto Null bis zum Jahr 2040. Für die indirekten Treibhausgasemissionen pro Einwohnerin und Einwohner strebt die Stadt bis zum Jahr 2040 eine Reduktion von dreissig Prozent gegenüber 1990 an. Die Stadt setzt sich das Ziel, sämtliche Massnahmen für die Reduktion der Treibhausgasemissionen (THGE) in ihrem Einflussbereich bis 2035 umzusetzen, ausgenommen ist der Bereich der Wärmeversorgung.

Die Massnahmen für die Reduktion der THGE sollen unter Berücksichtigung der qualitätsvollen Innenentwicklung erfolgen. Die qualitätsvolle Innenentwicklung an zentralen Lagen ist der wichtigste Beitrag der Raumplanung zum Netto-Null-Ziel. Mit der Konzentration der baulichen Entwicklung nach Innen soll in erster Linie die weitere Zersiedlung der Landschaft der Schweiz verhindert werden.

Die Anpassung des Zonenplans hat in der Regel keinen direkten Einfluss auf die Netto Null-Thematik, trotzdem sollen die in einer Entwicklungsplanung involvierten Akteure diesbezüglich frühzeitig sensibilisiert werden.

Die vorliegende planungsrechtliche Massnahme beeinflusst die Thematik Netto-Null weder positiv noch negativ, da nur die Erdgeschossnutzungslinie verschoben wird. Es betrifft also nur die Nutzung des Erdgeschosses und hat keine direkte bauliche Konsequenz.

Interessensabwägung

Den Behörden stehen gemäss Art. 3 RPV eine Interessenabwägung zu bei der Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben Handlungsspielräume. Dabei werden die verschiedenen Interessen ermittelt, bewertet und schliesslich gegeneinander abgewogen. Zudem wird auf die Vereinbarkeit mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung und deren möglichen Auswirkungen geachtet.

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

Die Signatur im Ergänzungsplan Erdgeschossnutzung wurde entlang der Baulinie festgelegt. Diese Baulinie wird aufgrund eines nicht mehr notwendigen Ausbaus der Verkehrsflächen im Bereich der Ilgenstrasse Nr. 22 an die heutigen Gegebenheiten angepasst. Die Verschiebung der Baulinie erfolgte um wenige Meter.

Durch die vorliegende Anpassung der Erdgeschossnutzungslinie wird eine unzweckmässige und widersprüchliche Planung vermieden. Die Planungen zur Baulinie und zur Verortung der quartiers- und publikumsorientierten Erdgeschossnutzung erfolgen damit aufeinander abgestimmt. Sie stehen im Einklang mit den im kommunalen Richtplan SLÖBA formulierten Zielen zur Entwicklung des Quartierzentrums. Mit der Massnahme werden quartierbezogene Nutzungen (insbesondere Erdgeschossnutzungen) erhalten und gefördert.

Bei der Behandlung der Sachthemen und deren Auswirkungen wurden keine gegenläufigen Interessen eruiert. Aus den übergeordneten Grundlagen und Rahmenbedingungen ergeben sich ausschliesslich Hinweise, die jedoch nicht durch die Verschiebung der Erdgeschossnutzungslinie geschmälert werden. Damit stehen der Teilrevision der BZO keine öffentlichen Interessen entgegen. Auch entgegenstehende private Interessen sind nicht eruiert worden. Die übergeordneten Planungen und das übergeordnete Recht werden eingehalten.

Verfahren

7.1 Öffentliche Auflage

Die BZO-Teilrevision «Römerhofplatz» wurde gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 15.11.2023 bis 15.01.2024 öffentlich aufgelegt.

Während der Dauer der Auflage wurde keine Einwendung eingereicht.

7.2 Kantonale Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf dieser Teilrevision der Bau- und Zonenordnung dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Mit dem Schreiben vom 12. Februar 2024 stellt das ARE für die Vorlage eine Genehmigung in Aussicht. Es gab keine Überarbeitungsaufträge von Seiten des Kantons.

7.3 Überarbeitung

Aufgrund der Rückmeldungen aus der öffentlichen Auflage, der kantonalen Vorprüfung und der städtischen Ämtervernehmlassung gab es keinen Anlass (keine Anträge), die Dokumente zu überarbeiten.

7.4 Festsetzung Gemeinderat

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

7.5 Weiteres Verfahren

Referendums- und 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. Für die Baulinienanpassung gilt das gleiche Vorgehen.

Genehmigung Kanton

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

Rekursfrist

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

Inkraftsetzung

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

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

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

Hochbaudepartement