



3. Ausgangslage

Das Grundstück der Stadtgärtnerei ist heute teilweise mit Betriebs- und Lagergebäuden, Gewächshäusern, öffentlich zugänglichen Schauhäusern sowie zwei Wohnhäusern bebaut. Die Bauten entstanden seit 1931 in mehreren Etappen. Die unbebauten Flächen werden gärtnerisch genutzt. Neben der gärtnerischen Produktion ist die Stadtgärtnerei mit ihren öffentlich zugänglichen Schauhäusern (Tropen- und Palmenhaus), der historischen Parkanlage und dem grünen Freiraum ein hoch geschätzter Naherholungsraum für die Quartierbevölkerung.

Das Grundstück Kat.-Nr. AR5500 befindet sich im Verwaltungsvermögen der Stadt. Die Stadtgärtnerei wird von GSZ betrieben und durch Immobilien Stadt Zürich (IMMO) verwaltet. Neben der Stadtgärtnerei befindet sich auf dem Areal auch der Betrieb «Werkstätten und Logistik» von GSZ.

Der Auftrag der Stadtgärtnerei ergibt sich aus dem «Grünbuch der Stadt Zürich». Die heutigen Entwicklungsabsichten von GSZ für das Areal der Stadtgärtnerei gehen zurück auf die im Grünbuch aus dem Jahr 2006 für die Stadtgärtnerei und die «Grüne Bildung» (damals «Grünes Wissen») festgelegten strategischen Schwerpunkte (Stadtratsbeschluss [STRB] Nr. 792/2006). Auf dieser Grundlage wurde basierend auf STRB Nr. 1348/2011 eine erste Etappe zur Instandsetzung der bestehenden Gebäude beschlossen und veranlasst.

Inzwischen wurde das Grünbuch aktualisiert und liegt in einer Neuauflage vom 17. April 2019 vor (STRB Nr. 320/2019). Demgemäss produziert die Stadtgärtnerei Zierpflanzen, Kräuter, Setzlinge und Blumenspezialitäten für die Floristik, die eigenen Märkte sowie für Schul- und Schülergärten. In den kommenden Jahren soll das Areal schrittweise erneuert und verstärkt der Stadt- und Quartierbevölkerung zugänglich gemacht werden. Auf dem Gelände soll zukünftig vermehrt «Grünes Wissen» vermittelt und Biodiversität erlebbar gemacht werden. Der Aufbau eines Bildungszentrums gemäss dem «Grünbuch der Stadt Zürich» sowie dem STRB Nr. 1348/2011 und die damit verbundenen Nutzungsänderungen von Gebäuden und Umgestaltungen von Freiflächen bilden die Grundlage für eine betriebliche Ergänzung des Produktionsbetriebs.

GSZ hat als Grundlage für die weitere Entwicklung der Stadtgärtnerei ein Nutzungskonzept erarbeitet, das der vorliegenden BZO-Teilrevision beigelegt ist.

4. Planungsrechtliche Situation

Der rechtskräftige Zonenplan bildet weder die heutige noch die geplante Nutzung des Areals ab. Die bestehenden Gebäude in der Erholungszone sind heute dort zonenwidrig. Die einer gewerblichen Nutzung vergleichbare Nutzung der Stadtgärtnerei und von GSZ («Werkstätten und Logistik») sind wiederum hinsichtlich Wohnanteil und Lärmempfindlichkeit in der Wohnzone nicht zonenkonform. Eine gemäss «Grünbuch der Stadt Zürich» und Nutzungskonzept von GSZ beabsichtigte Weiterentwicklung der Stadtgärtnerei, aber auch eine allfällige Weiterentwicklung des Standorts «Werkstätten und Logistik» ist unter diesen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen nicht möglich.

Es ist daher erforderlich, für die beabsichtigte Weiterentwicklung der Stadtgärtnerei und des Standorts «Werkstätten und Logistik» die nutzungsplanerischen Grundlagen zu schaffen.

5. Gegenstand der BZO-Teilrevision

5.1 Änderung des Zonenplans

Vor dem beschriebenen Hintergrund ist vorgesehen, die bisher in der Wohnzone W4 und der Erholungszone E3 liegenden Flächen des Grundstücks Kat.-Nr. AR5500 einer neuen Zone für öffentliche Bauten «Stadtgärtnerei» zuzuweisen. Dabei wird zwischen dem überwiegend bebauten Bereich (Teilbereich I) und dem weitgehend unbebauten Teil des Areals (Teilbereich II) unterschieden:

- Umzonung von Wohnzone W4 mit Wohnanteil 75 Prozent (Ausnutzungsziffer 1.2, Empfindlichkeitsstufe [ES] II) in Zone für öffentliche Bauten Oe «Stadtgärtnerei I» mit einer Ausnutzungsziffer von 0.7 und ES III (17 257 m²).
- Umzonung von Erholungszone E3 (ES III) in Zone für öffentliche Bauten Oe «Stadtgärtnerei II» mit einer Ausnutzungsziffer von 0.04 und ES III (12 792 m²).

Die bestehende Freihaltezone FP auf dem Areal bleibt unverändert.

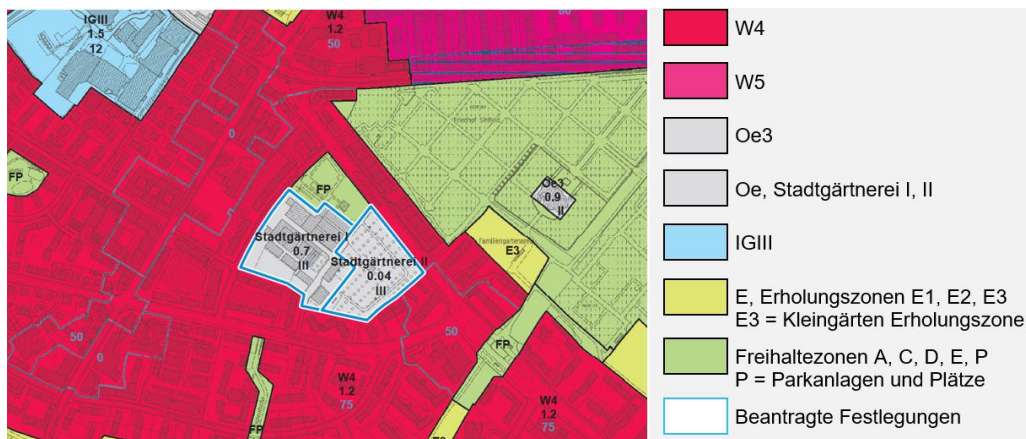


Abbildung 2: Beabsichtigte Zonenplanänderung

5.2 Änderung der Bauordnung

Art. 3 Abs. 4 «Empfindlichkeitsstufen»

Die ES für die Zonen für öffentliche Bauten werden im Zonenplan direkt festgelegt (Art. 3 Abs. 4 Satz 1 Bauordnung). Dabei werden gemäss Art. 3 Abs. 4 Satz 2 und 3 der Bauordnung die Zonen für öffentliche Bauten mit Spital- und Krankenheimnutzungen sowie Ausbildungseinrichtungen der ES II, die übrigen Zonen für öffentliche Bauten Oe2–Oe5 und Oe7 sowie die davon nicht erfassten gebietsspezifischen Zonen Reckenholz und Wasserschutzpolizei Mythenquai der ES III und die Zonen für öffentliche Bauten Oe6 der ES IV zugeordnet. Bei der mit dieser BZO-Teilrevision beabsichtigten Festlegung einer neuen Zone für öffentliche Bauten «Stadtgärtnerei» handelt es sich um eine gebietsspezifische Zone, die somit ebenfalls in Art. 3 Abs. 4 der Bauordnung aufgeführt werden muss, um eine eindeutige Zuordnung der ES sicherzustellen.



Art. 3 Abs. 4 der Bauordnung wird dementsprechend wie folgt ergänzt (Abs. 1–3 und Abs. 5–6 bleiben unverändert):

⁴ Für die Zonen für öffentliche Bauten gilt die im Zonenplan festgelegte Empfindlichkeitsstufe. Dabei werden Zonen für öffentliche Bauten mit Spital- und Krankenheimnutzungen sowie Ausbildungseinrichtungen der ES II zugeordnet.

Die übrigen Zonen für öffentliche Bauten Oe2 bis Oe5 und Oe7 sowie Reckenholz, **Stadtgärtnerei** und Wasserschutzpolizei Mythenquai werden der Empfindlichkeitsstufe III und Zonen für öffentliche Bauten Oe6 der ES IV zugeordnet.

Art. 23a «Stadtgärtnerei» (neu)

In der Bauordnung wird ein neuer Art. 23a aufgenommen:

Art. 23a Stadtgärtnerei

¹ Es gelten folgende Grundmasse:

	Teilbereiche	
	I	II
Vollgeschosse max.	3	2
anrechenbares Untergeschoss max.	1	1
anrechenbares Dachgeschoss max.	1	1
Gebäudehöhe max.	14 m	8,5 m
Grundgrenzabstand min.	3,5 m	3,5 m
Ausnutzungsziffer max.	70 %	4 %

² Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, sind die Grenzabstände jener Zone einzuhalten, soweit diese den zonengemässen Abstand übersteigen.

³ Im Teilbereich II sind mindestens 75 Prozent der nicht von Gebäuden überstellten Flächen unversiegelt zu belassen und gärtnerisch zu nutzen oder zu begrünen; temporäre Abdeckungen mit Folien und dergleichen im Rahmen der gärtnerischen Nutzung sind bis maximal drei Monate pro Jahr zulässig.

Gemäss § 60 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz (PBG, LS 700.1) können Grundstücke einer Zone für öffentliche Bauten zugewiesen werden, die von ihren Eigentümern zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden. Bei der Stadtgärtnerei handelt es sich u. a. aus folgenden Gründen um eine Nutzung zur Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe i. S. v. § 60 Abs. 1 PBG:

- Das Grundstück ist dem Verwaltungsvermögen zugeordnet. Das Verwaltungsvermögen umfasst jene Vermögenswerte, die unmittelbar der öffentlichen Aufgabenerfüllung dienen (§ 121 Abs. 4 Gemeindegesetz, [GG, LS 131.1]).
- Gemäss Art. 44 lit. d (ab 1.1.2023 Ziffer 7.2.4 lit. f) Anhang 2 des Reglements über Organisation, Aufgaben und Befugnisse der Stadtverwaltung (ROAB, LS 172.101) ist die Stadtgärtnerei GSZ zugeordnet.
- Im kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen ist der Bereich des Areals, der bisher in der W4 liegt, als Bereich mit bestehenden Werkbauten aufgeführt.



5/9

- Die aktuellen und geplanten Nutzungen der Stadtgärtnerei decken sich mit den im «Grünbuch der Stadt Zürich» (Neuausgabe 2019) für die Stadtgärtnerei formulierten langfristigen Zielen. Das Grünbuch wurde vom Stadtrat zur Kenntnis genommen (STRB Nr. 320/2019).

Die Zone für öffentliche Bauten ist daher die geeignete Zone für die durch die Stadtgärtnerei genutzten Flächen.

Ausgehend von der heutigen Bebauungs- und Freiraumstruktur sowie vom Nutzungskonzept soll eine gebietsspezifische Zone für öffentliche Bauten differenziert in zwei Teilbereiche festgelegt werden. Die beabsichtigten Grundmassen orientieren sich am heutigen Bestand und erlauben einen begrenzten Entwicklungsspielraum für die Bauten. Im Teilbereich II, der bis auf das bestehende Gärtnerhaus und wenige Nebengebäude unbebaut ist, wird mit den zulässigen Grundmassen nur der Weiterbestand der bestehenden Gebäude mit untergeordnetem Erweiterungsspielraum planungsrechtlich gesichert. Weitere Gebäude sind in diesem Teilbereich weder beabsichtigt noch wären sie mit der zulässigen Ausnützung von 4 Prozent möglich.

Mit dem Ziel, die Versiegelung im Teilbereich II im Einklang mit der dort bestehenden und auch zukünftig beabsichtigten freiräumlichen und gärtnerischen Nutzung verbindlich zu begrenzen, wird zudem für diesen Teilbereich festgelegt, dass mindestens 75 Prozent der nicht von Gebäuden überstellten Flächen unversiegelt zu belassen und gärtnerisch zu nutzen oder zu begrünen sind. Im Zusammenhang mit der gärtnerischen Nutzung dieser Flächen werden zusätzlich temporäre Abdeckungen mit Folien und dergleichen während maximal drei Monaten pro Jahr zugelassen, um Pflanzen in der Übergangszeit vor Frost und Kälte schützen zu können.

6. Ausgleich planungsbedingter Vorteile

Die Umzonung des bisher in der Erholungszone E3 gelegenen Teils des Areals in eine Zone für öffentliche Bauten stellt eine abgabepflichtige Einzonung nach § 2 Abs. 1 lit. a des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG, LS 700.9) dar. Damit erhebt der Kanton eine Mehrwertabgabe (§ 2 Abs. 1 MAG).

Die Mehrwertprognose wurde durch das Amt für Raumentwicklung erstellt (Mitteilung der Mehrwertprognose vom 29. April 2022). Diese Mehrwertprognose beinhaltet die Werte sämtlicher vom kantonalen Mehrwertausgleich betroffenen Grundstücke nach dem aktuellen Stand der Planung.

Mehrwertprognose:

– Betroffene Fläche	12 792 m ²
– Landwert-Prognose ohne Planungsmassnahme	50.– Fr./m ²
– Landwert-Prognose mit Planungsmassnahme	380.– Fr./m ²
– Differenz (Mehrwert)	330.– Fr./m ²
– Prognostizierter Mehrwert insgesamt	4 221 360.– Fr.
– Kantonaler Mehrwertabgabebesatz	20 %
– Prognostizierte kantonale Mehrwertabgabe	844 272.– Fr.



7. Ortsbild- und Denkmalschutz

Das Areal der Stadtgärtnerei ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung der Schweiz (ISOS) der Umgebungszone mit Erhaltungsziel a zugewiesen. Für das Erhaltungsziel a gilt: «*Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche*». Dies bedeutet, «*die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten zu bewahren, störende Veränderungen zu beseitigen*». Weiter führt das ISOS das Werkgebäude mit dem Palmenhaus und der Orangerie als ein Einzelelement mit Erhaltungsziel A «*Erhalten der Substanz*» auf.

Die Gebäude Sackzelg 11, 13, 15, 17, 21, 25 und 25a sind seit 1998 im «Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung» der Stadt Zürich aufgeführt. Das gesamte Areal der Stadtgärtnerei (Kat.-Nr. AL5500) befindet sich ausserdem im «Inventar der schützenswerten Gärten und Anlagen von kommunaler Bedeutung» der Stadt Zürich (GDP 31.022). Für alle Inventarobjekte gilt die Selbstbindung gemäss § 204 PBG, wonach für das Gemeinwesen und für juristische Personen des öffentlichen und privaten Rechts, die öffentliche Aufgaben erfüllen, eine Schonungs- und – wo das öffentliche Interesse überwiegt – eine ungeschmälerete Erhaltungspflicht der Schutzobjekte gilt (vgl. § 204 Abs. 1 PBG).

Die vorgesehene BZO-Teilrevision dient dem Erhalt und der Weiterentwicklung der bestehenden Bauten, Freiräume und Nutzungen in Erfüllung öffentlicher Aufgaben insbesondere im Hinblick auf Aufzucht, Pflege und Produktion von Pflanzen für öffentliche Flächen und Anlässe, auf Information und Bildung für die Bevölkerung sowie als Erholungsraum. Sie steht damit im Einklang mit den Erhaltungszielen des ISOS und dem denkmalpflegerischen Ziel des ungeschmälereten Erhalts der Inventarobjekte und unterstützt diese Ziele (siehe dazu Erläuterungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV], Kap. 5.3 und 6).

8. Lokalklima

Der südwestliche, bebaute Teil des Geltungsbereichs der vorliegenden BZO-Teilrevision weist gemäss kantonalen Klimamodellkarten einen nächtlichen Wärmeineffekt von plus 2–3° C um 4 Uhr auf. Bei den unbebauten, grösstenteils begrüneten Flächen im Norden und Osten beträgt dieser Effekt nur maximal 1° C. Das gesamte Areal befindet sich im Bereich eines hohen Kaltluftvolumenstroms der von den Hängen des Uetlibergs abfliessenden Kaltluft.

Die Klimakarten des Kantons Zürich bilden eine zentrale Grundlage der Fachplanung Hitzeminderung (STRB Nr. 178/2020). Diese verfolgt drei Hauptziele: Überwärmung im gesamten Stadtgebiet vermeiden, vulnerable Stadtgebiete gezielt entlasten und das bestehende Kaltluftsystem der Stadt Zürich stärken. Der Geltungsbereich dieser BZO-Teilrevision liegt gemäss Fachplanung Hitzeminderung im Massnahmengebiet 2, in dem eine Verbesserung der bioklimatischen Situation am Tag notwendig ist.

Die Erkenntnisse der Fachplanung Hitzeminderung sind bereits in die kommunalen Richtpläne Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten (SLöBA) und Verkehr eingeflossen (STRB Nrn. 939/2019 und 950/2019). Der kommunale Richtplan SLöBA legt mit der Funktion «Gärten» und «Parkanlagen» für die unbebauten Flächen im Norden und Osten des Areals der Stadtgärtnerei bestehende Freiräume mit besonderer Erholungsfunktion fest.



Für den östlichen Teil dieser Flächen lassen die beabsichtigten Festlegungen der Zone für öffentliche Bauten «Stadtgärtnerei II» aufgrund der niedrigen zulässigen Ausnützung in diesem Bereich keine zusätzlichen Bauten zu und schreiben vor, dass mindestens 75 Prozent der nicht von Gebäuden überstellten Flächen unversiegelt belassen und gärtnerisch genutzt oder anderweitig begrünt werden müssen. Der nördliche Bereich (Freihaltezone) ist wie erwähnt nicht von dieser BZO-Teilrevision betroffen. Die BZO-Teilrevision «Stadtgärtnerei» steht daher im Einklang mit den Zielen der Fachplanung Hitzeminderung und unterstützt deren Umsetzung.

9. Netto Null

Der Stadtrat hat ein neues Klimaschutzziel Netto Null 2040 beschlossen (vgl. STRB Nr. 381/2021). Diesem hat die Zürcher Stimmbevölkerung zugestimmt und es damit in der Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) verankert. Das neue Klimaschutzziel ist eine Verschärfung des bisherigen Ziels in Bezug auf die Treibhausgasemissionen. Neu soll die Stadt Zürich bis 2040 klimaneutral werden. Die Stadtverwaltung soll das neue Klimaschutzziel bereits bis 2035 erreichen.

Bei einer Anpassung der Grundordnung (Auf- und Umzonungen) ist bezüglich Treibhausgasemissionen das revidierte kantonale Energiegesetz massgebend. Dieses ist seit 1. September 2022 in Kraft und gilt somit auch für diese Planung.

10. Öffentliches Mitwirkungsverfahren

Die BZO-Teilrevision «Stadtgärtnerei» wurde gemäss § 7 PBG vom 30. April 2022 bis 28. Juni 2022 öffentlich aufgelegt. Während der Dauer der öffentlichen Auflage wurden keine Einwendungen eingereicht.

11. Vorprüfung durch die kantonalen Behörden

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf dieser BZO-Teilrevision dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht. In der Vorprüfung vom 19. Juli 2022 begrüsst die Baudirektion die Entwicklungsabsicht der Stadtgärtnerei. Diese sei von öffentlichem Interesse. Die eingereichte Planung (BZO-Teilrevision) handle gemäss Baudirektion alle relevanten Aspekte nachvollziehbar und vollumfänglich ab. Auch die Interessenabwägung sei vollständig und nachvollziehbar. Dementsprechend stellt die Baudirektion die Genehmigung der BZO-Teilrevision ohne Auflagen in Aussicht.

12. Regulierungsfolgenabschätzung

Gemäss Verordnung über die Verbesserung der Rahmenbedingungen für KMU (AS 930.100) soll bei städtischen Erlassen auf die Verträglichkeit für KMU geachtet werden. Die Regulierungsfolgenabschätzung im Hinblick auf KMU ergibt Folgendes:

Die vorliegende BZO-Teilrevision löst zulasten der KMU weder neue Handlungspflichten noch Tätigkeiten mit administrativem oder finanziellem Mehraufwand aus. Die Verfahren, etwa bezüglich Baugesuche, bleiben unverändert. Es werden weder zusätzliche Prozessregulierungen geschaffen noch werden solche reduziert.



13. Schlussbemerkung

Die vorliegende BZO-Teilrevision «Stadtgärtnerei» ist mit den Grundsätzen der Raumplanung, den Sachplänen und Konzepten des Bundes und den Richtplänen vereinbar. Den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, wird Rechnung getragen. Die BZO-Teilrevision steht im Einklang mit den Erhaltungszielen des ISOS und dem denkmalpflegerischen Ziel des ungeschmälernten Erhalts der Inventarobjekte.

Die BZO-Teilrevision «Stadtgärtnerei» dient der öffentlichen Aufgabenerfüllung durch die Stadtgärtnerei gemäss «Grünbuch der Stadt Zürich» und Nutzungskonzept von GSZ. Dies insbesondere im Hinblick auf Aufzucht, Pflege und Produktion von Pflanzen für öffentliche Flächen und Anlässe, auf Information und Bildung für die Bevölkerung sowie als Erholungsraum. Damit können auch die Anliegen der Freiraumversorgung sowie des Lokalklimas berücksichtigt werden. Dem stehen keine wesentlichen öffentlichen Interessen entgegen.

Mit dieser BZO-Teilrevision ist durch die Umzonung des heute in der Wohnzone W4 gelegenen Teils des Areals in die Zone für öffentliche Bauten «Stadtgärtnerei» eine Reduktion der Wohnzonenfläche um 17 257 m² verbunden. Tatsächlich wäre aber auch bei einem Verbleib der betroffenen Fläche in der Wohnzone eine Nutzung durch Wohnen nicht realistisch: Zum einen besteht der erwähnte Auftrag für die Nutzung der Stadtgärtnerei. Zum anderen ist das Areal im ISOS der Umgebungszone mit Erhaltungsziel a zugewiesen, sind mehrere Gebäude inventarisiert und ist das ganze Areal im Gartendenkmalinventar aufgeführt. Für alle Inventarobjekte gilt die Selbstbindung gemäss § 204 PBG. Die damit in Einklang stehende Weiterentwicklung der Stadtgärtnerei im Sinne der öffentlichen Aufgabenerfüllung wird insgesamt als höheres öffentliches Interesse gewichtet als der potenzielle Wohnflächenverlust.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Die Bau- und Zonenordnung wird gemäss Beilagen 1 und 2 geändert:**
 - a. Art. 3 Abs. 4 Bauordnung**
Art. 23a Bauordnung (neu)
 - b. Zonenplan, Massstab 1:5000.**
- 2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an der Festsetzung 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. Der Stadtrat setzt die Änderungen nach Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.**



9/9

Unter Ausschluss des Referendums:

4. Vom Bericht nach Art. 47 RPV (Beilage 3) wird Kenntnis genommen.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorstehenden des Hochbaudepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Die Stadtschreiberin
Dr. Claudia Cuche-Curti



Teilrevision Bau- und Zonenordnung Änderung der Bauordnung «Stadtgärtnerei»

1 Änderung: Art. 3 Abs. 4 BZO Empfindlichkeitsstufen

2 Ergänzung: Art. 23a «Stadtgärtnerei»

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



1 Änderung: Art. 3 Abs. 4 BZO Empfindlichkeitsstufen

Empfindlichkeitsstufe

Art. 3

Abs. 1–3 unverändert.

⁴ Für die Zonen für öffentliche Bauten gilt die im Zonenplan festgelegte Empfindlichkeitsstufe. Dabei werden Zonen für öffentliche Bauten mit Spital- und Krankenheimnutzungen sowie Ausbildungseinrichtungen der Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet. Die übrigen Zonen für öffentliche Bauten Oe2 bis Oe5 und Oe7 sowie Reckenholz, Stadtgärtnerei und Wasserschutzpolizei Mythenquai werden der Empfindlichkeitsstufe III und Zonen für öffentliche Bauten Oe6 der Empfindlichkeitsstufe IV zugeordnet.

Abs. 5–6 unverändert.

2 Ergänzung: Art. 23a «Stadtgärtnerei»

Stadtgärtnerei

Art. 23a ¹ Es gelten folgende Grundmasse:

	Teilbereiche	
	I	II
Vollgeschosse max.	3	2
anrechenbares Untergeschoss max.	1	1
anrechenbares Dachgeschoss max.	1	1
Gebäudehöhe max.	14 m	8,5 m
Grundgrenzabstand min.	3,5 m	3,5 m
Ausnutzungsziffer max.	70 %	4 %

² Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, sind die Grenzabstände jener Zone einzuhalten, soweit diese den zonengemässen Abstand übersteigen.

³ Im Teilbereich II sind mindestens 75 Prozent der nicht von Gebäuden überstellten Flächen unversiegelt zu belassen und gärtnerisch zu nutzen oder zu begrünen; temporäre Abdeckungen mit Folien und dergleichen im Rahmen der gärtnerischen Nutzung sind bis maximal drei Monate pro Jahr zulässig.



Teilrevision Bau- und Zonenordnung Zonenplan

Zonenplanänderung Stadtgärtnerei, Zürich-Albisrieden, Kreis 9, Kanton Zürich

Umzonung von der Wohnzone W4 mit Wohnanteil 75% in die Zone für öffentliche Bauten «Stadtgärtnerei I» mit ES III und von der Erholungszone E3 in die Zone für öffentliche Bauten «Stadtgärtnerei II» mit ES III.

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: 5 000













Festsetzungen

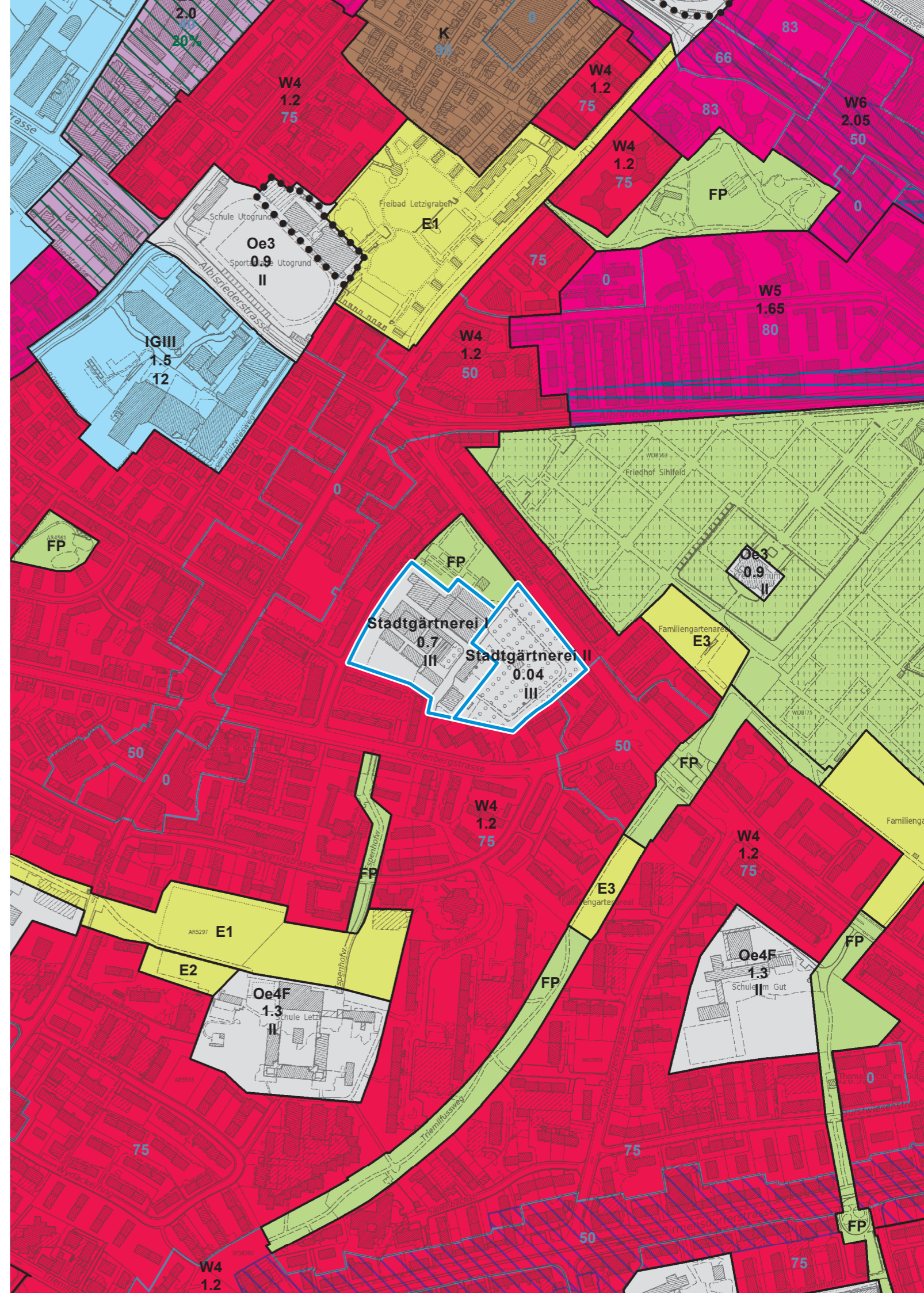
	W2b	Zweigeschossige Wohnzonen (I, II, III)
	W2	Zweigeschossige Wohnzone
	W3	Dreigeschossige Wohnzone
	W4b	Viergeschossige Wohnzone
	W4	Viergeschossige Wohnzone
	W5	Fünfgeschossige Wohnzone
	W6	Sechsgeschossige Wohnzone
	Z5	Fünfgeschossige Zentrumzone
	Z6	Sechsgeschossige Zentrumzone
	Z7	Siebgeschossige Zentrumzone
	IG	Industrie- und Gewerbezone (IG I, IG II, IG III)
	Oe	Zonen für öffentliche Bauten / Oe2 bis Oe7
	Q	Quartiererhaltungszone
	K	Kernzone
	E	Erholungszone E1, E2, E3
	E1/E2	Sport- und Freizeitanlagen
	E3	Kleingärten
	F	Freihaltezone A, C, D, E, P
	A	Allmend
	C	Schulsportwiesen, Fluss- und Seebäder
	D	Campingplatz
	E	Friedhöfe
	P	Parkanlagen und Plätze
	Lk	Landwirtschaftszone (kommunal)
	R	Reservezone
		Lärmvorbelastetes Gebiet
		Wohnanteilgrenze/Wohnanteil in %
		Gebiet mit erhöhter Ausnützung
		Gebiet mit Freiflächenziffer/Freiflächenziffer in %
		Verlegungsgebiet Freiflächenziffer
		Ausnützungsziffer gemäss Bauordnung
		Baumassenziffer gemäss Bauordnung
		Nicht zониert gemäss Bau- und Zonenordnung 1991. Zonierung nach massgebender früherer Bauordnung.

Informationen

	Beantragte Festlegungen
	Wald
	Gewässer
	FK Kantonale und regionale Freihaltezone
	L Kantonale und regionale Landwirtschaftszone
	Separates BZO-Teilrevisionsverfahren, öffentliche Auflage erfolgt, aber noch nicht rechtskräftig.
	Kommunaler/Kantonaler Gestaltungsplan
	Gestaltungsplanpflicht gemäss Art.4 BZO

Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Art.3 BZO

	ES II; sofern Wohnanteil < 90% ES III
	ES II; sofern Wohnanteil < 66% ES III
	ES II; sofern Wohnanteil < 83% ES III
	ES III
	ES IV
	ES II-IV
	ES II; sofern Wohnanteil < 90% ES III
	ES III
	ES III; FE = ES II
	ES III statt ES II





Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Zonenplanänderung und Änderung
der Bauordnung «Stadtgärtnerei»
Zürich-Albisrieden, Kreis 9, Kanton Zürich

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

Herausgeberin:
Amt für Städtebau (AfS)
Arealentwicklung & Immobilienökonomie

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

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

stadt-zuerich.ch/hochbau

Inhalt

1	Ziele und Inhalte des Erläuterungsberichts	3
2	Ausgangslage	4
2.1	Anlass	4
2.2	Ziele der BZO-Teilrevision	4
2.3	Situation	4
2.4	Bau- und Zonenordnung	6
2.5	Vorgeschichte	6
2.6	Auftrag der Stadtgärtnerei	8
2.7	Nutzungskonzept Stadtgärtnerei	9
3	Gegenstand der BZO-Teilrevision	10
3.1	Änderung des Zonenplans	10
3.2	Änderung der Bauordnung	11
4	Übergeordnete Grundlagen und Rahmenbedingungen	14
4.1	Kantonaler Richtplan	14
4.2	Regionaler Richtplan	15
4.3	Kommunaler Richtplan	16
4.4	Weitere übergeordnete Gesetze und Grundlagen	19
5	Sachthemen / Auswirkungen	20
5.1	Bauzonenkapazität und –reserve	20
5.2	Mehrwertausgleich	20
5.3	Ortsbild-, Denkmal-, Natur- und Landschaftsschutz	21
5.4	Archäologie	22
5.5	Verkehr und Erschliessung	22
5.6	Freiraumversorgung	23
5.7	Öffentliche Infrastruktur	23
5.8	Sozialräumliche Aspekte	23
5.9	Naturgefahren	24
5.10	Umwelt	25
6	Interessensabwägung	34
7	Verfahren	36
7.1	Öffentliche Auflage	36
7.2	Kantonale Vorprüfung	36
7.3	Überarbeitung	36
7.4	Festsetzung Gemeinderat	36
7.5	Weiteres Verfahren	36

1 Ziele und Inhalte des Erläuterungsberichts

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

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).

¹ vom 28. Juni 2000, SR 700.1

2 Ausgangslage

2.1 Anlass

In den kommenden Jahren soll das Areal der Stadtgärtnerei schrittweise erneuert und verstärkt der Stadt- und Quartierbevölkerung zugänglich gemacht werden. Auf dem Gelände soll zukünftig vermehrt «Grünes Wissen» vermittelt und Biodiversität erlebbar gemacht werden. Der Aufbau eines Bildungszentrums gemäss dem «Grünbuch der Stadt Zürich»² und dem Stadtratsbeschluss Nr. 1348/2011 und den damit verbundenen Nutzungsänderungen von Gebäuden und Umgestaltungen von Freiflächen, bildet die Grundlage für eine betriebliche Ergänzung des Produktionsbetriebs. Geplant sind unter anderem auch Ersatzneubauten.

2.2 Ziele der BZO-Teilrevision

Die vorliegende BZO-Teilrevision «Stadtgärtnerei» hat das Ziel, für die bestehenden und geplanten Nutzungen gemäss dem von Grün Stadt Zürich (GSZ) erarbeiteten Nutzungskonzepts die nutzungsplanerischen Voraussetzungen zu schaffen.

2.3 Situation

Das Areal der Stadtgärtnerei umfasst das Grundstück Kat.-Nr. AR5500 mit einer Fläche von 36 458 m². Das Areal wird im Nordwesten von der Strasse Sackzelg und im Nordosten durch die Gutstrasse begrenzt. Im Süden und Osten grenzt es direkt an verschiedene bebaute private und städtische Grundstücke an, die überwiegend Wohnnutzung aufweisen.

Das Grundstück ist teilweise mit Betriebs- und Lagergebäuden, Gewächshäusern, öffentlich zugänglichen Schauhäusern sowie zwei Wohnhäusern bebaut. Die unbebauten Flächen werden gärtnerisch genutzt. Das Grundstück Kat.-Nr. AR5500 befindet sich im Verwaltungsvermögen der Stadt Zürich. Die Stadtgärtnerei wird von GSZ betrieben und durch die Immobilien Stadt Zürich verwaltet.

Neben der gärtnerischen Produktion ist sie mit ihren öffentlich zugänglichen Schauhäusern (Tropen- und Palmenhaus), der historischen Parkanlage und dem grünen Freiraum ein hoch geschätzter Naherholungsraum für die Quartierbevölkerung.

Auf dem Areal der Stadtgärtnerei befindet sich auch der Betrieb «Werkstätten und Logistik» von Grün Stadt Zürich. Dessen Räumlichkeiten liegen in den Garagen-, Werkstatt- und Lagergebäuden im Südosten des Areals (Fellenbergstrasse 198, Gutstrasse 199, Sackzelg 33).

² Stadt Zürich, Grün Stadt Zürich: Das Grünbuch der Stadt Zürich, Neuausgabe 2019, 17.04.2019; STRB Nr. 320/2019

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

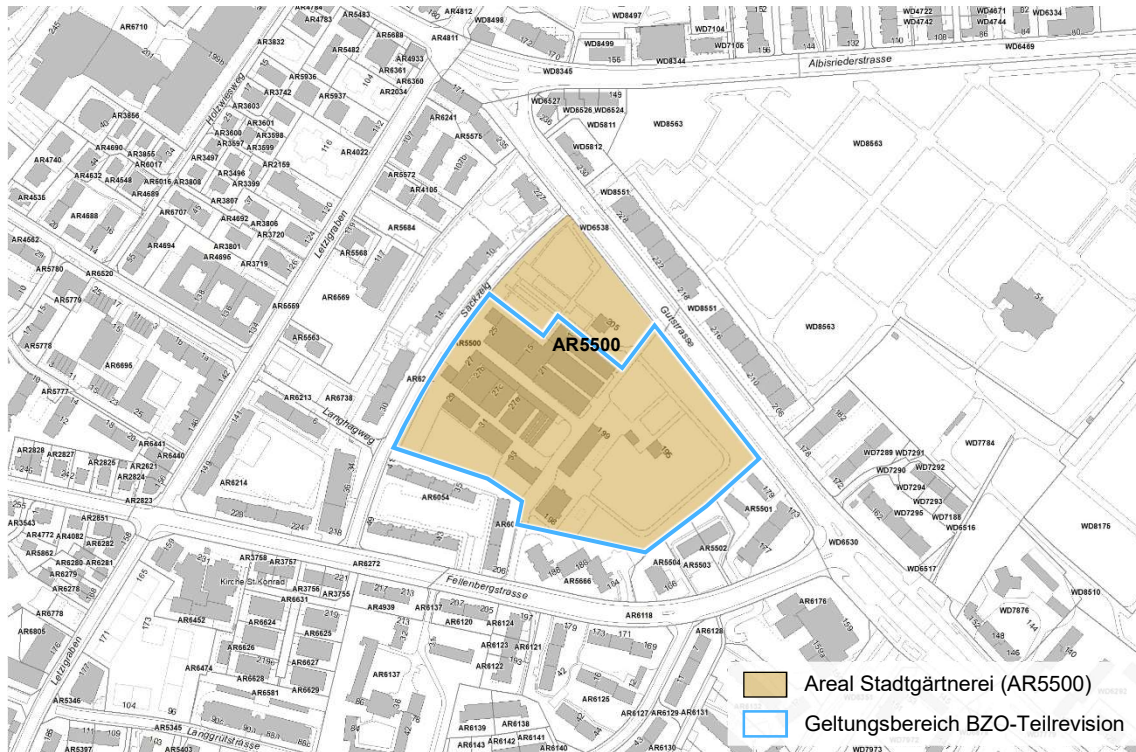


Abbildung 1: Situation mit Geltungsbereich



Abbildung 2: Luftbild mit Geltungsbereich

2.4 Bau- und Zonenordnung

2.4.1 Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung

Der Geltungsbereich der vorliegenden BZO-Teilrevision liegt gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung (BZO) in der Wohnzone W4 mit 75 % Wohnanteil und der Erholungszone E3 (Kleingärten). Er ist zudem dem Hochhausgebiet III mit einer maximalen Gesamthöhe von 40 m zugewiesen (Art. 9 Abs. 2 BZO). Auf die einzelnen Zonen entfallen folgende Flächenanteile:

W4: 17 257 m²

E3: 12 792 m²

Der in der Freihaltezone FP (Parkanlagen und Plätze) gelegene Teil des Areals der Stadtgärtnerei (Kat.-Nr. AR 5500) ist nicht Gegenstand dieser BZO-Teilrevision. Er umfasst 6409 m².

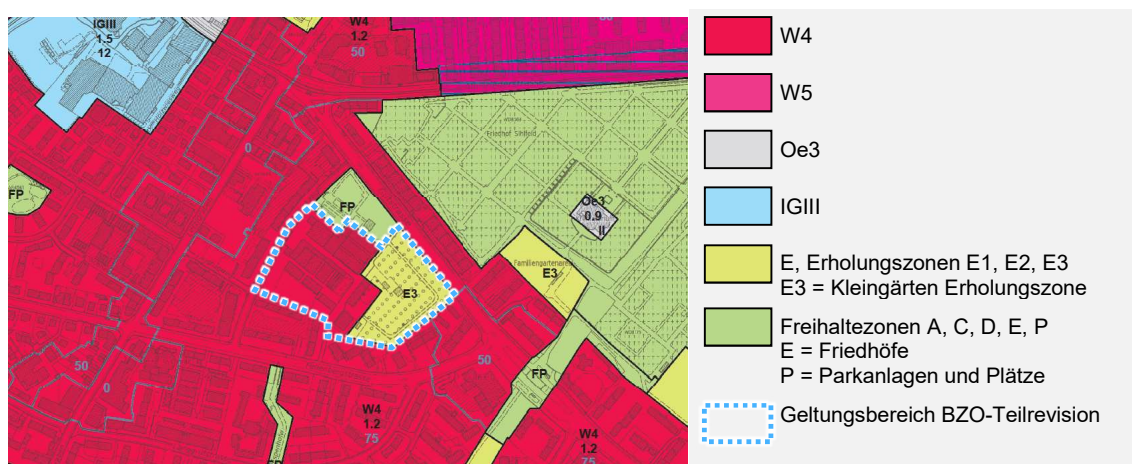


Abbildung 3: Rechtskräftiger Zonenplan

2.5 Vorgeschichte

Der Bau der Stadtgärtnerei erfolgte nach Plänen des Architekten und damaligen Hochbauinspektors Heinrich Weilenmann und wurde im Jahr 1941 abgeschlossen. Zuerst entstanden das Schauhaus mit dem Palmenturm (Sackzelg 25/25a, 15 teilweise) sowie das abgewinkelte Arbeitshaus (Sackzelg 27, 27m). 1961/1962 erfolgten wesentliche Erweiterungen und Umbauten mit Blick auf eine publikumswirksamere Ausrichtung der Stadtgärtnerei. In den folgenden Jahren kamen zusätzliche Erweiterungsbauten dazu, beispielsweise 1964 ein Betriebsgebäude (Fellenbergstrasse 198) und ein offenes Lagergebäude (Gutstrasse 199), zudem 1971 bis 1977 ein Sichtbetonbau angrenzend an das Palmenhaus mit Arbeits- und Lagerräumen und drei grossen Gewächshäusern (Sackzelg 11, 13, 15 teilweise, 17, 21).

Basierend auf dem Stadtratsbeschluss Nr. 1348/2011 wurden die Kerngebäude (Sackzelg 25-27) in den Jahren 2013/2014 Instand gesetzt.



Abbildung 4: Situation Katasterplan; Detailausschnitt mit Adressen

Die renovierten, öffentlichen Gebäude der Gärtnerei konnten Ende 2014 wiedereröffnet werden. Neben den verbesserten Einrichtungen für die Produktion wurden auch Lager Räume für Bildungszwecke geräumt und umgestaltet. Der damals begonnene Aufbau der Bildungstätigkeiten soll nun durch die Umnutzung der Aussenräume und einen weiteren Sanierungs- und Erneuerungsschritt weiterentwickelt werden.

Die Gebäude von «Werkstätten und Logistik» von GSZ (Fellenbergstrasse 198, Gutstrasse 199, Sackzelg 33), die aus den 1960/70iger Jahre stammen, wurden 2016 umfassend Instandgesetzt. Gleichzeitig wurde die Nutzung der Aussenfläche verbessert und als Testfläche für die Biodiversität, Teile der Fassaden und Flachdächer begrünt.

2.6 Auftrag der Stadtgärtnerei

Der Auftrag der Stadtgärtnerei ergibt sich aus dem «Grünbuch der Stadt Zürich».

Die heutigen Entwicklungsabsichten von GSZ für das Areal der Stadtgärtnerei gehen zurück auf die im Grünbuch aus dem Jahr 2006 für die Stadtgärtnerei und die «Grüne Bildung» (damals «Grünes Wissen») festgelegten strategischen Schwerpunkte.³ Auf dieser Grundlage wurde mit dem bereits erwähnten Stadtratsbeschluss Nr. 1348/2011 eine erste Etappe zur Instandsetzung der bestehenden Gebäude beschlossen und veranlasst (vgl. Kap.2.5).

Inzwischen wurde das Grünbuch aktualisiert und liegt in einer Neufassung von 2019 vor.⁴ Demgemäss produziert die Stadtgärtnerei Zierpflanzen, Kräuter, Setzlinge und Blumenspezialitäten für die Floristik, die eigenen Märkte sowie für Schul- und Schüलगärten. Nach Aufgabe der Pflanzenproduktion für die städtisch gepflegten Flächen und nach der Sanierung der Schauhäuser und Schaugärten wird auf dem Gelände vermehrt «Grünes Wissen» vermittelt und Biodiversität erlebbar gemacht.

Im Einzelnen werden folgende Aspekte aufgeführt⁵:

Nachhaltige Produktion: Bei der Blumen- und Pflanzenproduktion sind Biorichtlinien angewendet. Eine ressourcensparende Herstellung steht im Vordergrund.

Vielseitige Bildungsorte: Das Gelände und die Gebäude der Stadtgärtnerei bieten einen qualitativ hochwertigen Raum für die Schauproduktion, das Bildungszentrum sowie für Ausstellungen, Veranstaltungen und Kurse.

Attraktive Erholungsräume: Der Bevölkerung steht an 365 Tagen im Jahr eine vielseitige Erholungsmöglichkeit mit Naturerlebnis zur Verfügung.

Lebendige Böden und Artenvielfalt: Die Aussenbereiche sind ökologisch hochwertige Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Im Kapitel «Grüne Bildung»⁶ wird zudem folgendes Ziel für die Stadtgärtnerei aufgeführt:

Attraktives Bildungszentrum: In der Stadtgärtnerei stehen Kurslokalitäten und Aussenräume für praktische Bildungsaktivitäten zur Verfügung. Der Aussenraum soll in diesem Zusammenhang mit Sinnes- und Themenparcours, Experimentierplatz, Verwertungsküche, Natur- und Bildungsgarten sowie mit Flächen für wechselnde Aktivitäten Dritter gestaltet werden.

³ Stadt Zürich, Grün Stadt Zürich: Das Grünbuch der Stadt Zürich, 2006, STRB 792/2006

⁴ Stadt Zürich, Grün Stadt Zürich: Das Grünbuch der Stadt Zürich, Neuausgabe 2019, STRB Nr. 320/2019

⁵ Stadt Zürich, Grün Stadt Zürich: Das Grünbuch der Stadt Zürich, Neuausgabe 2019, STRB Nr. 320/2019, S. 44f.

⁶ Stadt Zürich, Grün Stadt Zürich: Das Grünbuch der Stadt Zürich, Neuausgabe 2019, STRB Nr. 320/2019, S. 38f.

2.7 Nutzungskonzept Stadtgärtnerei

GSZ hat als Grundlage für die weitere Entwicklung der Stadtgärtnerei ein Nutzungskonzept⁷ erarbeitet. Darin werden Aussagen verschiedener Detailkonzepte zu folgenden Themenbereichen zusammengefasst:

- Betriebskonzept Bildung
- Betriebskonzept Stadtgärtnerei
- Bauprojekt Aussenraum
- Kommunikationskonzept Bildung
- Machbarkeitsstudie Gärtnerhaus
- Verkehr

Für weitergehende Informationen wird auf das Nutzungskonzept selber verwiesen.



Abbildung 5: Nutzungskonzept Stadtgärtnerei (Quelle: GSZ, 2020)

⁷ Grün Stadt Zürich: Nutzungskonzept Stadtgärtnerei, Zürich, 20.02.2020

3 Gegenstand der BZO-Teilrevision

Der rechtskräftige Zonenplan bildet weder die heutige noch die geplante Nutzung des Areals ab. Die bestehenden Gebäude in der Erholungszone sind heute dort zonenwidrig. Die einer gewerblichen Nutzung vergleichbare Nutzung der Stadtgärtnerei und von GSZ («Werkstätten und Logistik») sind wiederum hinsichtlich Wohnanteil und Lärmempfindlichkeit in der Wohnzone nicht zonenkonform. Eine gemäss Grünbuch der Stadt Zürich und Nutzungskonzept von GSZ beabsichtigte Weiterentwicklung zu einem nachhaltigen Produktionsstandort für Blumen und Pflanzen, einem vielseitigen Bildungsort zur Vermittlung von «Grünem Wissen», zu einem attraktiven Erholungsraum mit Naturerlebnis sowie ökologisch hochwertigen Lebensräumen für Pflanzen und Tiere, aber auch eine allfällige Weiterentwicklung des Standorts «Werkstätten und Logistik» ist unter diesen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen nicht möglich.

Es ist daher erforderlich, für die beabsichtigte Entwicklung der Stadtgärtnerei die nutzungsplanerischen Grundlagen zu schaffen.

3.1 Änderung des Zonenplans

Vor dem beschriebenen Hintergrund ist vorgesehen, die bisher in der Wohnzone W4 und der Erholungszone E3 liegenden Flächen des Grundstücks Kat.-Nr. AR5500 einer neuen Zone für öffentliche Bauten «Stadtgärtnerei» zuzuweisen. Dabei wird zwischen dem überwiegend bebauten Bereich (Teilbereich I) und dem weitgehend unbebauten Teil des Areals (Teilbereich II) unterschieden:

- Umzonung von Wohnzone W4 mit Wohnanteil 75 % (Ausnützungsziffer 1.2, Empfindlichkeitsstufe II) in Zone für öffentlich Bauten Oe «Stadtgärtnerei I» mit einer Ausnützungsziffer von 0.7 und Empfindlichkeitsstufe III (17 257 m²).
- Umzonung von Erholungszone E3 (Empfindlichkeitsstufe III) in Zone für öffentlich Bauten Oe «Stadtgärtnerei II» mit einer Ausnützungsziffer von 0.04 und Empfindlichkeitsstufe III (12 792 m²).

Die bestehende Freihaltezone FP auf dem Areal bleibt unverändert.

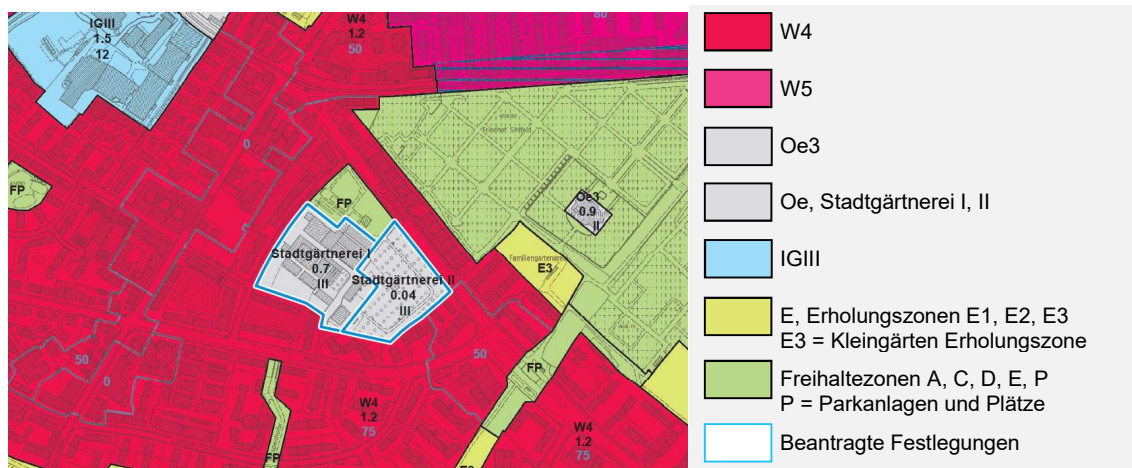


Abbildung 6: Zonenplanänderung

3.2 Änderung der Bauordnung

3.2.1 Art. 3 Abs. 4 «Empfindlichkeitsstufen»

Die Empfindlichkeitsstufen (ES) für die Zonen für öffentliche Bauten werden im Zonenplan direkt festgelegt. Dabei werden gemäss Art. 3 Abs. 4 Satz 2 und 3 der Bauordnung die Zonen für öffentliche Bauten mit Spital- und Krankenheimnutzungen sowie Ausbildungseinrichtungen der ES II, die übrigen Zonen für öffentliche Bauten Oe2 – Oe5 und Oe7 sowie die davon nicht erfassten gebietsspezifischen Zonen Reckenholz und Wasserschutzpolizei Mythenquai der ES III und die Zonen für öffentliche Bauten Oe6 der ES IV zugeordnet. Bei der mit dieser BZO-Teilrevision beabsichtigten Festlegung einer neuen Zone für öffentliche Bauten «Stadtgärtnerei» handelt es sich um eine gebietsspezifische Zone, die somit ebenfalls in Art. 3 Abs. 4 der Bauordnung aufgeführt werden muss, um eine eindeutige Zuordnung der Empfindlichkeitsstufe sicherzustellen.

Art. 3 Abs. 4 der Bauordnung wird dementsprechend wie folgt ergänzt (Abs. 1-3 und Abs. 5-6 bleiben unverändert):

Art. 3 Empfindlichkeitsstufen

⁴ Für die Zonen für öffentliche Bauten gilt die im Zonenplan fest gelegte Empfindlichkeitsstufe. Dabei werden Zonen für öffentliche Bauten mit Spital- und Krankenheimnutzungen sowie Ausbildungseinrichtungen der Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet. Die übrigen Zonen für öffentliche Bauten Oe2 bis Oe5 und Oe7 sowie Reckenholz, **Stadtgärtnerei** und Wasserschutzpolizei Mythenquai werden der Empfindlichkeitsstufe III und Zonen für öffentliche Bauten Oe6 der Empfindlichkeitsstufe IV zugeordnet.

3.2.2 Art. 23 a «Stadtgärtnerei» (neu)

In der Bauordnung wird ein neuer Art. 23a aufgenommen:

Art. 23a Stadtgärtnerei

¹ Es gelten folgende Grundmasse:

	Teilbereiche	
	I	II
Vollgeschosse max.	3	2
anrechenbares Untergeschoss max.	1	1
anrechenbares Dachgeschoss max.	1	1
Gebäudehöhe max.	14 m	8,5 m
Grundgrenzabstand min.	3,5 m	3,5 m
Ausnutzungsziffer max.	70 %	4 %

² Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, sind die Grenzabstände jener Zone einzuhalten, soweit diese den zonengemässen Abstand übersteigen.

³ Im Teilbereich II sind mindestens 75 Prozent der nicht von Gebäuden überstellten Flächen unversiegelt zu belassen und gärtnerisch zu nutzen oder zu begrünen; temporäre Abdeckungen mit Folien und dergleichen im Rahmen der gärtnerischen Nutzung sind bis maximal drei Monate pro Jahr zulässig.

Bei der Stadtgärtnerei handelt es sich vor folgendem Hintergrund um eine Nutzung zur Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe im Sinne von § 60 Planungs- und Baugesetz (PBG)⁸:

- Das Grundstück ist dem Verwaltungsvermögen zugeordnet. Das Verwaltungsvermögen umfasst jene Vermögenswerte, die unmittelbar der öffentlichen Aufgabenerfüllung dienen (§ 121 Abs. 4 Gemeindegesetz, GG⁹).
- Zu den Hauptaufgaben der Stadtgärtnerei gehört die Produktion von Zierpflanzen, Blumenspezialitäten, Kräutern und Setzlingen für die eigenen Märkte sowie für Schul- und Schüलगärten. Weiter betreut sie alle Pflanzen in den Gebäuden und Büros der Stadtverwaltung, kümmert sich um die Samenproduktion für ProSpezia-Rara-Pflanzen und übernimmt die Blumendekoration von internen und öffentlichen, von der Stadt organisierten Anlässen. Gemäss Art. 44 lit. d Anhang 2 des Reglements über Organisation, Aufgaben und Befugnisse der Stadtverwaltung (ROAB)¹⁰ ist die Stadtgärtnerei ausdrücklich unter den Aufgaben von Grün Stadt Zürich aufgeführt. Damit besteht eine rechtliche Grundlage für den Betrieb der Stadtgärtnerei.
- Im kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen (GR Nr. 2019/437; Stand: Gemeinderatsbeschluss, GRB Nr. 3812/2021) ist jener Bereich, der bisher in der W4 liegt, als Bereich mit bestehenden Werkbauten aufgeführt. Gemäss Richtplantext bilden Werkbauten mit den Werkhöfen, Forstwerkhöfen, Stützpunkten und Lagerplätzen die Ausgangspunkte für die Reinigung und den Unterhalt des öffentlichen Raums in der Stadt Zürich (u.a. auch der Grün- und Freiflächen).
- Neben der Pflanzenproduktion für den öffentlichen Raum soll in der Stadtgärtnerei mittels Informationen sowie mit Aus- und Weiterbildungen zunehmend «Grünes Wissen» vermittelt werden. Nicht nur in der Produktion, sondern auch im Rahmen der Information und Bildung (Sensibilisierung der Bevölkerung) soll die Stadtgärtnerei eine Vorreiterrolle für die Nachhaltigkeit übernehmen. Zugleich soll das Areal als attraktiver Erholungsraum mit Naturerlebnis der Bevölkerung zur Verfügung stehen und Biodiversität gefördert und erlebbar gemacht werden. Für die Nachhaltigkeit (Art. 73 Bundesverfassung [BV]¹¹, Art. 6 und Art. 95 Abs. 2 Kantonsverfassung KV)¹², Art. 10 Gemeindeordnung der Stadt Zürich vom 13. Juni 2021), den Umweltschutz (Art. 74 BV, Art. 1 und 7 Bundesgesetz über den Umweltschutz [USG]¹³, Art. 102 KV) und für die Bildung (Art. 115 KV) bestehen ebenfalls Aufträge der Legislative, die für das Vorliegen einer öffentlichen Aufgabe zumindest im weiteren Sinn sprechen. Gleiches gilt für die Ausbildung von Lernenden (GärtnerInnen, FloristInnen) im Rahmen der Berufsbildung (Art. 119 KV).
- Ausserdem decken sich die aktuellen und geplanten Nutzungen der Stadtgärtnerei auch mit den im zweiten «Grünbuch der Stadt Zürich»¹⁴ von 2019 für die Stadtgärtnerei formulierten langfristigen Ziele (nachhaltige Produktion, vielseitige Bildungsorte, attraktive Erholungsräume, lebendige Böden und Artenvielfalt). Das Grünbuch wurde

⁸ vom 7. September 1975, LS 700.1.

⁹ vom 20. April 2015, LS 131.1

¹⁰ vom 15. Dezember 2021, LS 172.101

¹¹ vom 18. April 1999, SR 101

¹² vom 27. Februar 2005; LS 101

¹³ vom 7. Oktober 1983, SR 814.01

¹⁴ Stadt Zürich, Grün Stadt Zürich: Das Grünbuch der Stadt Zürich, Neuauflage 2019

vom Stadtrat zur Kenntnis genommen (STRB Nr. 320/2019). Es zeigt die langfristige Ausrichtung der Grün- und Freiräume der Stadt Zürich bezüglich Planung, Gestaltung, Pflege und Erhalt auf. GSZ leitet daraus seine strategischen Ziele ab. Seine langfristigen Ziele sollen die anderen Amtsstellen bei ihren Planungswerken und Strategien ebenfalls berücksichtigen.

Somit ist die Zone für öffentliche Bauten die geeignete Zone für die durch die Stadtgärtnerei genutzten Flächen.

Ausgehend von der heutigen Bebauungs- und Freiraumstruktur sowie vom Nutzungskonzept soll eine gebietsspezifische Zone für öffentliche Bauten differenziert in zwei Teilbereiche festgelegt werden. Die beabsichtigten Grundmasse orientieren sich am heutigen Bestand und erlauben einen begrenzten Entwicklungsspielraum für die Bauten. Im Teilbereich II, der bis auf das bestehende Gärtnerhaus und wenige Nebengebäude unbebaut ist, wird mit den zulässigen Grundmassen nur der Weiterbestand der bestehenden Gebäude mit untergeordnetem Erweiterungsspielraum planungsrechtlich gesichert. Weitere Gebäude sind in diesem Teilbereich weder beabsichtigt noch wären sie mit der zulässigen Ausnützung von 4 % möglich.

Ein Vergleich der bisher und zukünftig zulässigen Ausnützung ergibt folgendes Bild:

	rechtskräftige BZO		geplante Änderung	
	Zone, AZ	Ausnützung (m ²)	Zone, AZ	Ausnützung (m ²)
Teilbereich I, 17 257 m ²	W4, 120 %	20 708	Oe, 70 %	12 080
	Arealüberbauung	25 855		
Teilbereich II, 12 792 m ²	E3, keine AZ, nur betrieblich notwendige Garten- und Gerätehäuschen etc. zulässig		Oe, 4 %	512
Total		25 855		12 592

Tabelle 1: Heute und zukünftig zulässige Ausnützung

Mit dem Ziel, die Versiegelung im Teilbereich II im Einklang mit der dort bestehenden und auch zukünftig beabsichtigten freiräumlichen und gärtnerischen Nutzung verbindlich zu begrenzen, wird zudem für diesen Teilbereich festgelegt, dass mindestens 75 % der nicht von Gebäuden überstellten Flächen unversiegelt zu belassen und gärtnerisch zu nutzen oder zu begrünen sind. Im Zusammenhang mit der gärtnerischen Nutzung dieser Flächen werden zusätzlich temporäre Abdeckungen mit Folien und dergleichen während maximal drei Monaten pro Jahr zugelassen, um Pflanzen in der Übergangszeit vor Frost und Kälte schützen zu können.

4 Übergeordnete Grundlagen und Rahmenbedingungen

4.1 Kantonaler Richtplan

Im kantonalen Richtplan ist der Geltungsbereich der vorliegenden BZO-Teilrevision als Siedlungsgebiet festgelegt. Entlang der nordöstlichen Grenze an der Gutstrasse verläuft eine Kabelleitung, im Süden des Geltungsbereichs eine Gastransportleitung.

Die BZO-Teilrevision steht im Einklang mit dem kantonalen Richtplan.



Abbildung 7: Kantonaler Richtplan (Stand 22. August 2022) mit Geltungsbereich

4.2 Regionaler Richtplan

Der regionale Richtplan trifft keine Festlegungen für den Geltungsbereich der vorliegenden BZO-Teilrevision. Diese ist damit mit dem regionalen Richtplan vereinbar.

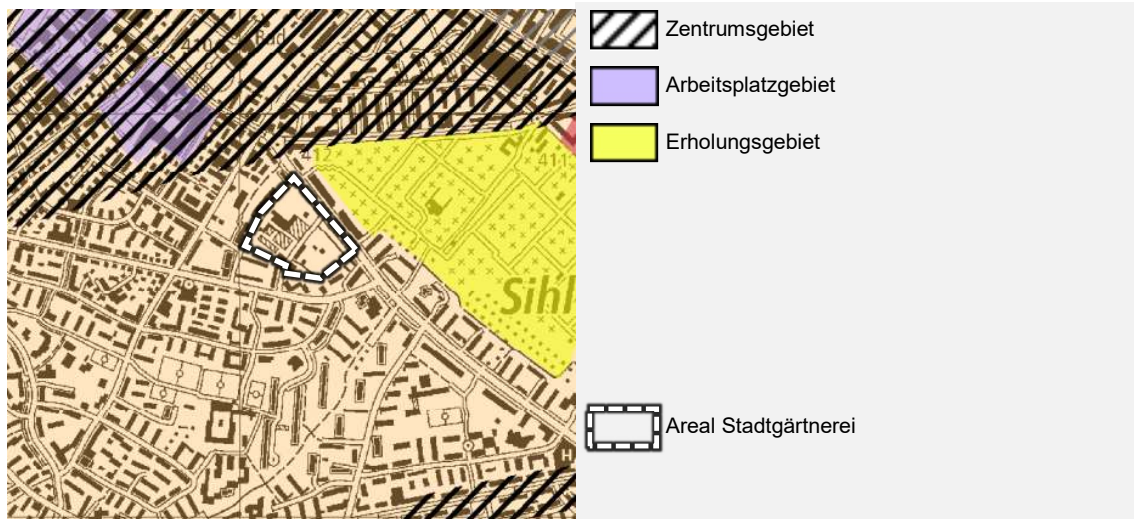


Abbildung 8: Regionaler Richtplan, Siedlung und Landschaft (Stand 30. März 2022)

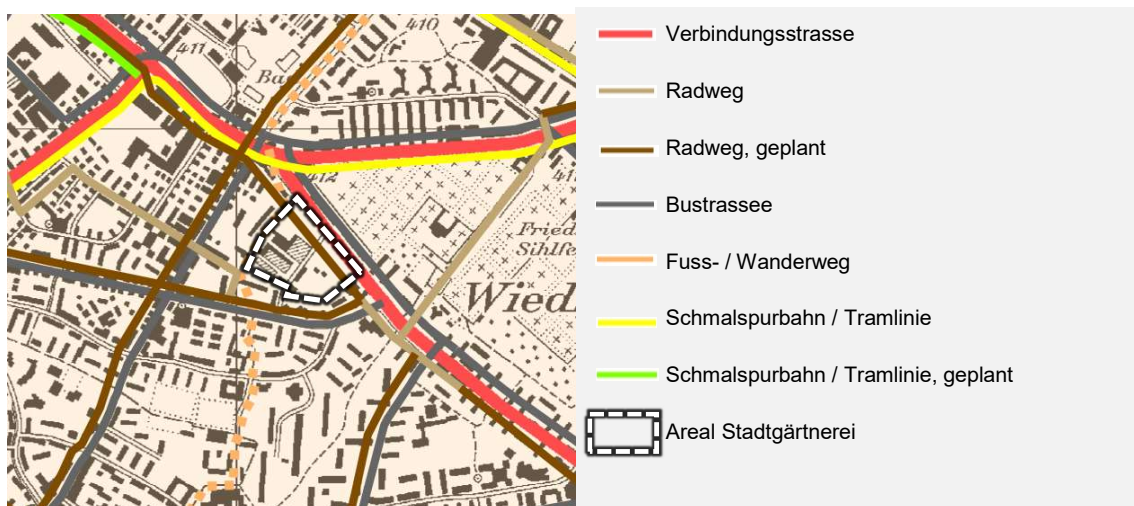


Abbildung 9: Regionaler Richtplan, Verkehr (Stand 21. Juni 2017)

4.3 Kommunalen Richtplan

4.3.1 Verkehr

Der überarbeitete kommunale Richtplan Verkehr wurde von der Baudirektion des Kantons Zürich am 13. Juni 2022 genehmigt (BDV Nr. 0019/22) und ist seit 27. August 2022 in Kraft. Für den Geltungsbereich dieser BZO-Teilrevision werden keine Festlegungen getroffen. Für die an den Geltungsbereich der BZO-Teilrevision angrenzende Gutstrasse ist eine bestehende Fussverbindung mit erhöhter Aufenthaltsqualität eingetragen.

Die vorliegende BZO-Teilrevision steht im Einklang mit dem kommunalen Richtplan Verkehr.

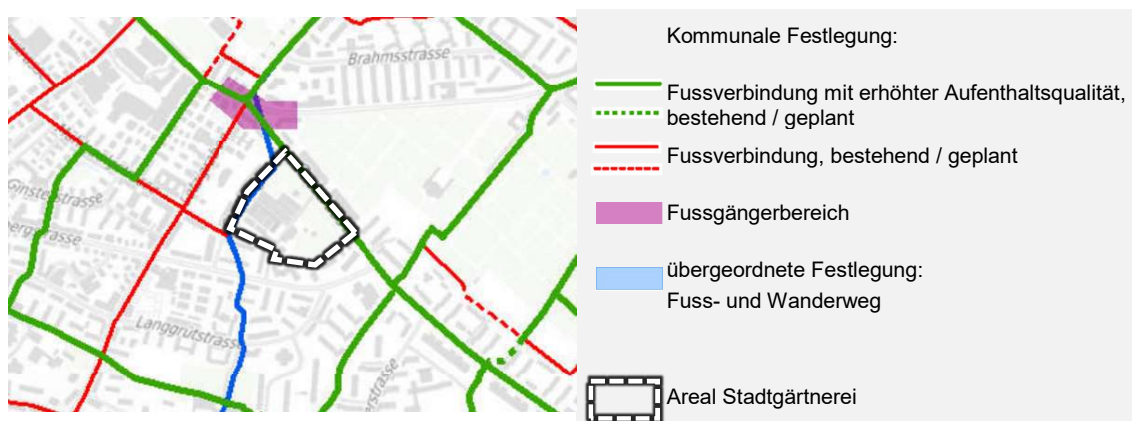


Abbildung 10: Kommunalen Verkehrsplan, Fussverkehr (Genehmigung Baudirektion BDV Nr. 0019/22)

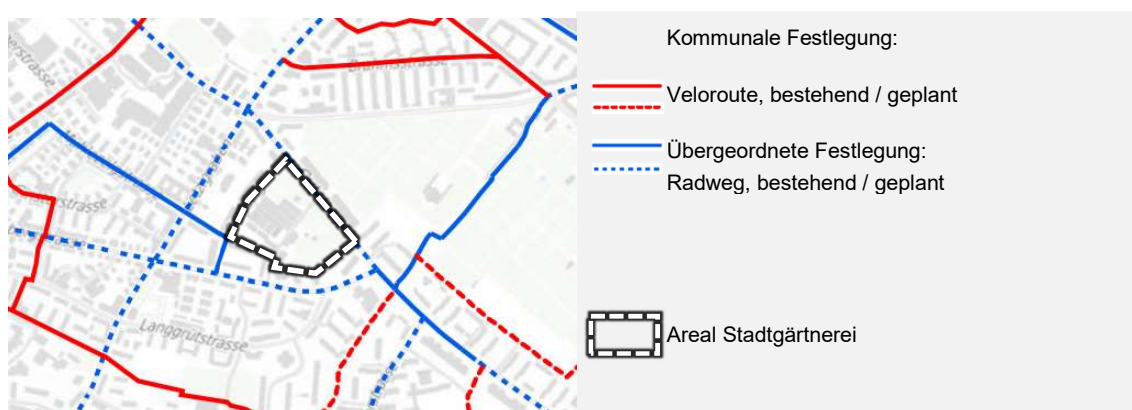


Abbildung 11: Kommunalen Verkehrsplan, Veloverkehr (Genehmigung Baudirektion BDV Nr. 0019/22)

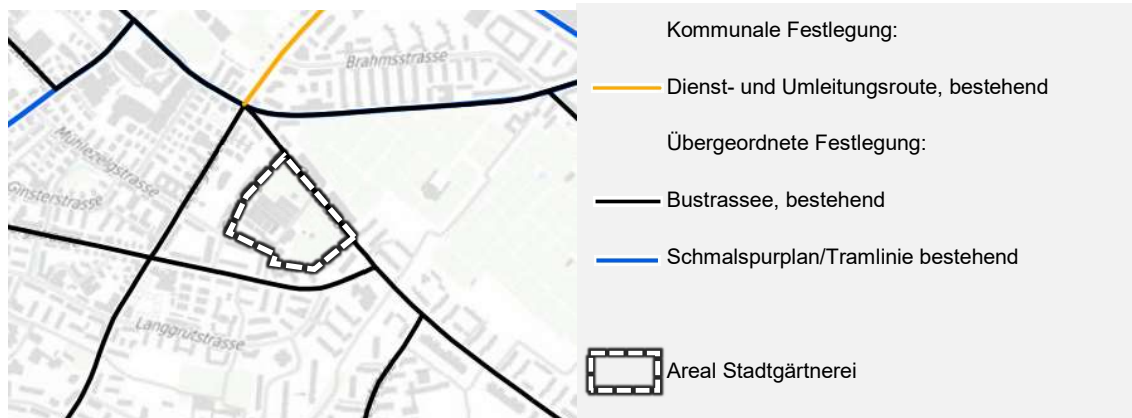


Abbildung 12: Kommunalen Verkehrsplan, Öffentlicher Verkehr, Reisebusverkehr, Güterverkehr (Genehmigung Baudirektion BDV Nr. 0019/22)



Abbildung 13: Kantonalen Richtplan Strassennetz MIV, Parkierung im öffentlichen Interesse (Genehmigung Baudirektion BDV Nr. 0019/22)

4.3.2 Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen

Die Stadt Zürich hat erstmalig einen kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen (SLöBA) erarbeitet. Dieser wurde von der Baudirektion des Kantons Zürich am 13. Juni 2022 genehmigt (BDV Nr. 0020/22) und ist seit 27. August 2022 in Kraft.

Mit dem kommunalen Richtplan SLöBA konkretisiert die Stadt Zürich, welche Gebiete für die zusätzliche bauliche Verdichtung geeignet sind und bezeichnet Flächen für die erforderliche Versorgung mit öffentlichen Freiräumen sowie für kommunale öffentliche Bauten und Anlagen. Die Festlegungen des regionalen Richtplans zu den Quartierzentren werden auf kommunaler Stufe konkretisiert und ergänzt. Der kommunale Richtplan ist zudem Koordinationsinstrument für eine umwelt-, natur- und sozialverträgliche Stadtentwicklung.

Für den südwestlichen, überwiegend bebauten Teil dieser BZO-Teilrevision trifft der kommunale Richtplan die Festlegung «Werkbaute bestehend». Für die übrigen Flächen im Norden und Osten wird ein bestehender Freiraum mit besonderer Erholungsfunktion mit der Funktion «Gärten» festgelegt.

Im Südosten des Geltungsbereichs verortet der kommunale Richtplan einen geplanten ökologischen Vernetzungskorridor. Dieser zählt zum Typ «Grünzug» mit der Ausprägung «Lineare, durchgehende Elemente im bebauten Gebiet (Siedlungsgehölze, Alleen, Grünstreifen usw.)», deren Hauptfunktion mit «Kommunale Leitstrukturen für Vögel, Fledermäuse und Kleinsäuger» definiert wird (Kap. 3.4.3, Tab. 8). Gemäss Erläuterungen des kommunalen Richtplans handelt es sich bei den ökologischen Vernetzungskorridoren um überlagernde Einträge ohne spezifische Flächenreservierung. Es besteht somit ein grosser Anordnungsspielraum für die nachfolgende Planung. Die jeweiligen Massnahmen sind bei der Umsetzung ortsspezifisch zu klären und festzulegen.

Die vorliegende BZO-Teilrevision steht im Einklang mit dem kommunalen Richtplan SLöBA.

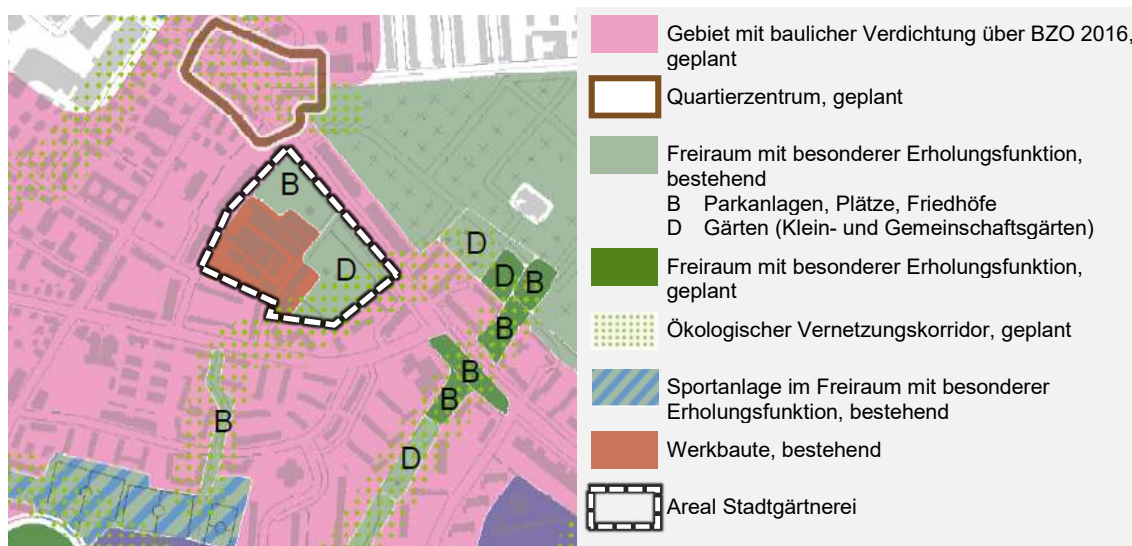


Abbildung 14: Kommunalen Richtplan (Genehmigung Baudirektion BDV Nr. 0020/22)

4.4 Weitere übergeordnete Gesetze und Grundlagen

4.4.1 PBG-Teilrevision vom 14. September 2015 (Harmonisierung der Baubegriffe)

Die Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich ist noch nicht an die harmonisierten Baubegriffe gemäss der seit 1. März 2017 in Kraft stehenden PBG-Teilrevision angepasst. Für die vorliegende BZO-Teilrevision «Stadtgärtnerei» gelten die Baubegriffe gemäss dem Planungs- und Baugesetz (PBG)¹⁵ in der Fassung bis zum 28. Februar 2017.

4.4.2 Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP)

Die Darstellung entspricht der Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen VDNP¹⁶ und den von der Baudirektion in Anwendung von § 2 Abs. 2 VDNP gestatteten Abweichungen gemäss Schreiben vom 25. September 2018.

¹⁵ vom 7. September 1975, LS 700.1

¹⁶ vom 11. Mai 2016, LS 701.12

5 Sachthemen / Auswirkungen

5.1 Bauzonenkapazität und -reserve

Gemäss rechtskräftiger BZO liegt eine Fläche von 17 257 m² in der Wohnzone W4 mit einem Wohnanteil von 75 % und einer Ausnützungsziffer von 120 %, die bei einer Arealüberbauung gemäss Art. 8 Abs. 6 BZO auf bis zu ca. 150 % erhöht werden kann. Mit dieser BZO-Teilrevision ist für diesen Bereich eine Ausnützungsziffer von 70 % geplant. Für den heute als E3 zonierte Bereich, wofür die BZO keine konkreten Ausnützungsvorgaben macht, soll künftig eine Ausnützungsziffer von höchstens 4 % gelten. Mit den beabsichtigten Festlegungen reduziert sich die Ausnützung gegenüber der heute zulässigen Ausnützung im Geltungsbereich um insgesamt 8 116 m² bzw. 13 263 m² mit Arealüberbauung gemäss Art. 8 Abs. 6 BZO (vgl. Kapitel 3.2.2).

Durch die vorgesehene Umzonierung des heute in der Wohnzone W4 gelegenen Teils des Areals reduziert sich die potenzielle für Wohnnutzung zur Verfügung stehende Grundstücksfläche um 17 257 m². Von der heute zulässigen Ausnützung müssten mindestens 75 % als Wohnnutzung realisiert werden, d.h. die potenzielle Wohnfläche reduziert sich um mindestens 15 531 m² bzw. 19 301 m² anrechenbare Geschossfläche (ohne/mit Arealüberbauung, jeweils ohne Dachgeschoss).

Bezogen auf die gesamtstädtische Bauzonenreserve handelt es sich bei der mit dieser BZO-Teilrevision verbundenen Reduktion der Ausnützung und des zu realisierenden Wohnanteils um ein geringfügiges Ausmass. Die bestehende gesamtstädtische Bauzonenreserve wird dadurch nur in vernachlässigbarem Mass verringert.

5.2 Mehrwertausgleich

Die Umzonung des bisher in der E3 gelegenen Teils des Areals in eine Zone für öffentliche Bauten stellt eine abgabepflichtige Einzonung nach § 2 Abs. 1 lit. a des Mehrwertausgleichsgesetz (MAG)¹⁷ dar. Damit erhebt der Kanton eine Mehrwertabgabe (§ 2 Abs. 1 MAG).

Die Mehrwertprognose wurde durch das Amt für Raumentwicklung erstellt (Mehrwertprognose vom 7.02.2022). Diese Mehrwertprognose beinhaltet die Werte sämtlicher vom kantonalen Mehrwertausgleich betroffenen Grundstücke nach dem aktuellen Stand der Planung.

Mehrwertprognose:

– Betroffene Fläche	12 792 m ²
– Landwert-Prognose ohne Planungsmassnahme	50.- Fr./m ²
– Landwert-Prognose mit Planungsmassnahme	380.- Fr./m ²
– Differenz (Mehrwert)	330.- Fr./m ²
– Prognostizierter Mehrwert insgesamt	4 221 360.- Fr.
– Kantonaler Mehrwertabgabesatz	20 %
– Prognostizierte kantonale Mehrwertabgabe	844 272.- Fr.

¹⁷ vom 28. Oktober 2019, LS 700.9

5.3 Ortsbild-, Denkmal-, Natur- und Landschaftsschutz

5.3.1 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung der Schweiz, ISOS

Das Areal der Stadtgärtnerei ist im ISOS der Umgebungszone XIV mit Erhaltungsziel a zugewiesen, die wie folgt beschrieben wird: «Stadtgärtnerei: Gewächs- und Schauhäuser, Gärten unterschiedlicher Ausgestaltung sowie Magazin- und Werkstattgebäude, ab 1941; teils öffentliche Parkanlage; attraktiver Grünraum mit Informationsmöglichkeiten zu Pflanzen und naturnahem Gärtnern.» Für das Erhaltungsziel a gilt «Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche». Dies bedeutet, «die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten zu bewahren, störende Veränderungen zu beseitigen».

Weiter führt das ISOS ein Einzelement auf dem Grundstück der Stadtgärtnerei auf:

XIV.0.1: Werkgebäude mit grossflächig verglastem, turmartigem Palmenhaus und Orangerie mit pyramidenförmigem Glasdach, 1940-41/1961-62; sowie angebaute Gewächshäuser. Erhaltungsziel A «Erhalten der Substanz».

Ausserdem findet sich unter XIV.0.2 folgender Eintrag: Villa mit Krüppelwalmdach, Verwaltungsgebäude der Stadtgärtnerei, 1920er-Jahre. Hinweis, kein Erhaltungsziel.

Die Villa XIV.0.2 liegt in dem Bereich, der als Freihaltezone FP zoniert ist und der von der vorliegenden BZO-Teilrevision nicht erfasst wird.

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme steht im Einklang mit den Erhaltungszielen des ISOS und unterstützt diese.

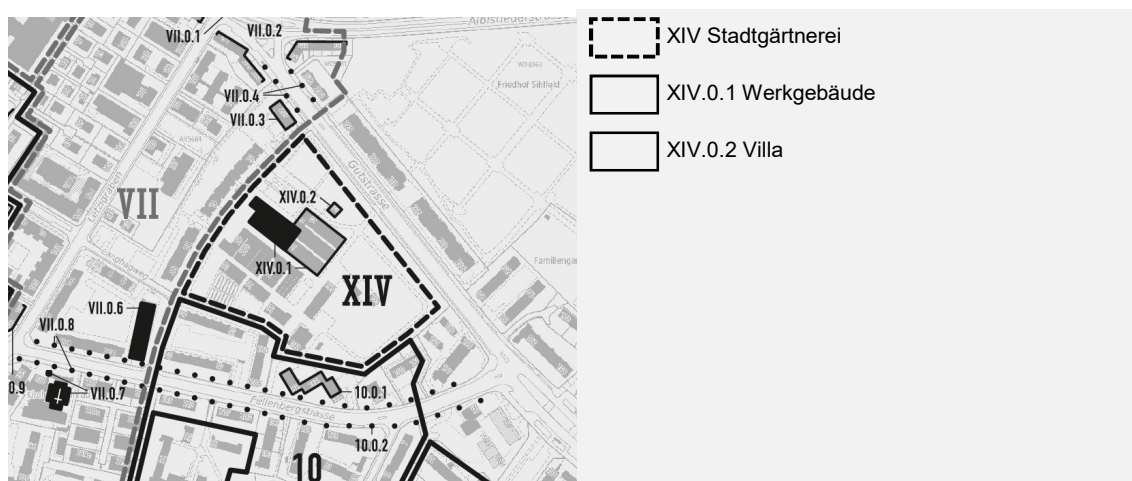


Abbildung 15: ISOS Albisrieden, Ausschnitt

5.3.2 Denkmalschutz

Die Gebäude Sackzelg 11, 13, 15, 17, 21, 25 und 25a sind seit 1998 im «Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung» der Stadt Zürich aufgeführt. Das gesamte Areal der Stadtgärtnerei (Kat.-Nr. AL5500) befindet sich ausserdem im «Inventar der schützenswerten Gärten und Anlagen von kommunaler Bedeutung» der Stadt Zürich (GDP 31.022). Für alle Inventarobjekte gilt die Selbstbindung gemäss § 204 PBG.

Seit 1998 begleitet die Denkmalpflege zudem die Gebäude 27, 27a, 27b, 27f, 27g, 27h und 27m, die nicht inventarisiert sind. Ebenso gelten das kleine Gärtnerhaus (Gutstrasse 195) zusammen mit der Garage (Gutstrasse 197) im Aussenraum als attraktives Ensemble, welches aus denkmalpflegerischer Sicht erhaltenswert, jedoch nicht im Inventar aufgeführt ist. Auch für diese Gebäude gilt die Selbstbindung gemäss § 204 PBG bzw. der STRB 621/2015, der im Falle eines Abbruchvorhabens zur Anwendung gelangt.

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme steht im Einklang mit dem denkmalpflegerischen Ziel des ungeschmälernten Erhalts der Inventarobjekte.

5.3.3 Natur- und Landschaftsschutz

Der Geltungsbereich der vorliegenden BZO-Teilrevision tangiert keine kommunalen und überkommunalen Schutzgebiete und keine Objekte des Natur- und Landschaftsschutzinventars.

5.4 Archäologie

Der Geltungsbereich dieser BZO-Teilrevision tangiert keine archäologischen Zonen. Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme hat somit keinen Einfluss auf die Archäologie.

5.5 Verkehr und Erschliessung

Mit der vorliegenden BZO-Teilrevision ist keine Nutzungsänderung im Geltungsbereich vorgesehen. Vielmehr soll die heutige Nutzung und die Weiterentwicklung gemäss Nutzungskonzept von GSZ planungsrechtlich gesichert werden.

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme hat daher keinen wesentlichen Einfluss auf die Verkehrserschliessung.

5.6 Freiraumversorgung

Im Rahmen der BZO-Teilrevision entsteht kein Bedarf an grösseren Freiräumen. Die derzeitige Freiraumversorgung bleibt intakt.

Der kommunale Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen (SLöBA)¹⁸ bezeichnet unter anderem auch Flächen für die erforderliche Versorgung mit öffentlichen Freiräumen. Für den als FP zonierte Teil der Stadtgärtnerei (ausserhalb des Geltungsbereichs dieser BZO-Teilrevision) weist der kommunale Richtplan einen bestehenden Freiraum mit besonderer Erholungsfunktion (Parkanlagen, Plätze, Friedhöfe) aus. Der zukünftig als Zone für öffentliche Bauten «Stadtgärtnerei II» zonierte Bereich ist ebenfalls als bestehender Freiraum mit besonderer Erholungsfunktion (Gärten) festgelegt. Auch wenn diese Fläche mit der vorliegenden BZO-Teilrevision von einer Erholungszone in eine Zone für öffentliche Bauten umzoniert wird, ist damit keine Reduktion der Freiraumversorgung verbunden. Dies aus folgendem Grund: Für den Teilbereich «Stadtgärtnerei II» wird vorgeschrieben, dass mindestens 75 % der nicht von Gebäuden überstellten Flächen unversiegelt zu belassen und gärtnerisch zu nutzen oder zu begrünen sind. Die Ausnützungsziffer wird auf 4 % begrenzt (vgl. Kapitel 3). Damit wird sichergestellt, dass dieser Bereich auch zukünftig als Freiraum für die Bevölkerung zur Verfügung steht.

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme erzeugt keinen zusätzlichen Bedarf an Freiraum und sichert die bestehende Freiraumversorgung basierend auf dem kommunalen Richtplan. Sie steht damit im Einklang mit den Planungszielen und -grundsätzen gemäss Art. 1 und 3 RPG.

5.7 Öffentliche Infrastruktur

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme dient im Wesentlichen der planungsrechtlichen Sicherung von Nutzungen im öffentlichen Interesse und somit von öffentlicher Infrastruktur (vgl. Kapitel 3.2.2). Die vorliegende BZO-Teilrevision steht damit im Einklang mit den Planungsgrundsätzen gemäss Art. 3 Abs. 4 Raumplanungsgesetz (RPG)¹⁹. Es sind keine weiteren Massnahmen im Bereich von öffentlichen Infrastrukturen erforderlich.

5.8 Sozialräumliche Aspekte

Sozialräumliche Aspekte werden bei der vorliegenden BZO-Teilrevision durch den Erhalt eines Erholungsraums sowie durch das Informations- und Bildungsangebot der Stadtgärtnerei für die Bevölkerung berücksichtigt.

¹⁸ Stadt Zürich, Stadtrat, GRB Nr. 3812/2021, vgl. Kap. 4.3.2

¹⁹ vom 22. Juni 1979, SR 700

Wie in Kap. 5.1 ausgeführt geht mit dieser Planungsmassnahme eine geringfügige Reduktion der für Wohnen nutzbaren Fläche in der Stadt Zürich einher. Angesichts der bereits bestehenden Nutzung, teilweise inventarisierten Gebäuden und des öffentlichen Interesses an der Nutzung durch die Stadtgärtnerei, wäre eine Realisierung von Wohnnutzung auf dem Areal nicht realistisch. Die Planungsmassnahme steht daher im Einklang mit sozialräumlichen Anliegen.

5.9 Naturgefahren

5.9.1 Hochwasserschutz / Oberflächenabfluss

Die Naturgefahrenkarte für die Stadt Zürich wird zur Zeit revidiert (<http://maps.zh.ch>).

Der Geltungsbereich dieser BZO-Teilrevision wird von keinen öffentlichen Gewässern durchflossen oder begrenzt. Trotzdem besteht entlang der Strasse Sackzelg eine geringe Gefährdung durch Hochwasser (Hinweisbereich gemäss Gefahrenkarte, BDV Nr. 238 vom 13. Februar 2009). Im Hinweisbereich sind auf Stufe Nutzungsplanung keine Massnahmen erforderlich. Im Rahmen dieser BZO-Teilrevision sind daher keine planungsrechtlichen Massnahmen erforderlich.

Zudem liegt eine Gefährdung durch Oberflächenabfluss (<http://maps.zh.ch>, Karte «Oberflächenabfluss») vor. Die Baudirektion des Kantons Zürich empfiehlt, die Befunde der Oberflächenabflusskarte in den nachfolgenden Verfahren, d.h. bei der Planung von Bauten und Anlagen auf dem Areal zu berücksichtigen.

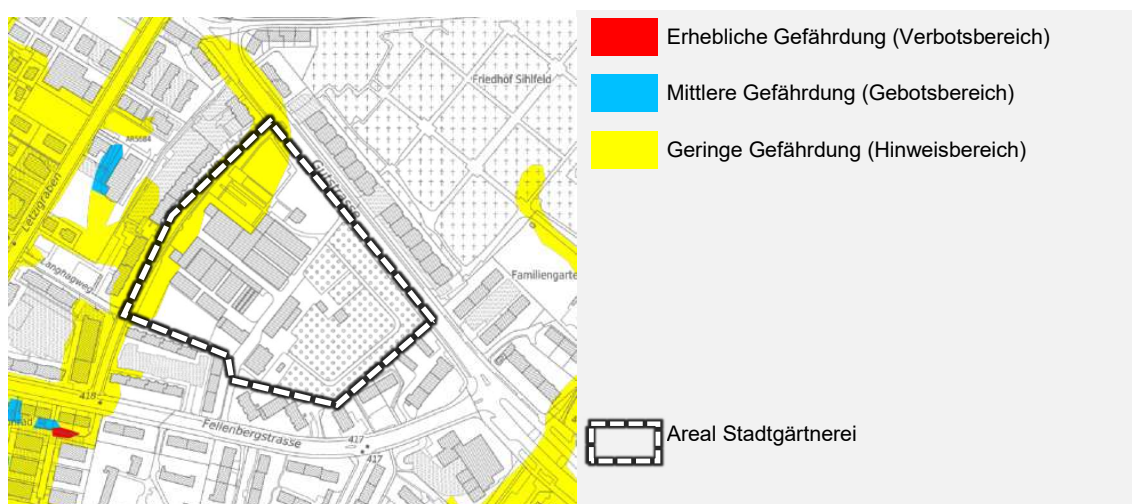


Abbildung 16: Naturgefahrenkarte (Quelle GIS-Browser Kanton Zürich, Stand Juli 2021)

5.9.2 Massenbewegungen

Gemäss Gefahrenkarte für die Stadt Zürich liegen für den Geltungsbereich keine Gefährdungen durch Massenbewegungen vor.

5.10 Umwelt

5.10.1 Belastete Standorte / Bodenverschiebungen

Auf dem Areal der Stadtgärtnerei befindet sich gemäss Kataster der belasteten Standorte (KbS) ein belasteter Betriebsstandort, von welchem keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind (I.5158-002, Betriebsstandort, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig).

Bei Bauvorhaben im Bereich von belasteten Standorten sind die Anforderungen an ein Bauvorhaben gemäss Art. 3 Altlasten-Verordnung (AltIV)²⁰ sowie die Vorgaben der Abfallverordnung (VVEA)²¹ zu beachten. Die Bauarbeiten sind von einer altlastenkundigen Fachperson begleiten zu lassen. Mit dem Baugesuch ist dem AWEL für den überwachungsbedürftigen Standort eine baubedingte Gefährdungsabschätzung inklusive Überwachungskonzept einzureichen.

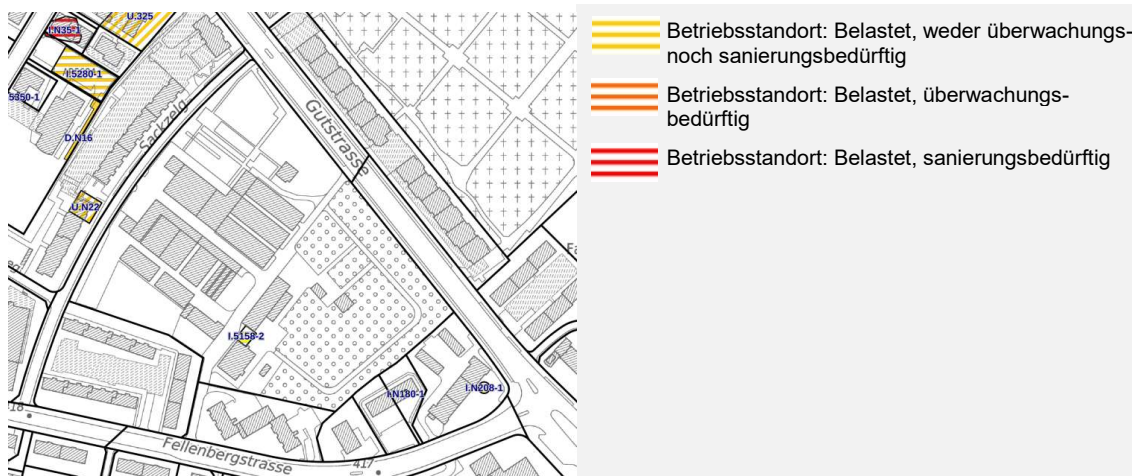


Abbildung 17: Kataster der belasteten Standorte, KbS (Quelle GIS-Browser Kanton Zürich, Stand Oktober 2022)

In der Karte Prüfperimeter für Bodenverschiebungen ist der gesamte Geltungsbereich dieser BZO-Teilrevision der Kategorie «Altbaugebiete» und «Gartenanlagen und Gärtnereien» zugeordnet. Für den gesamten Geltungsbereich bestehen somit Hinweise auf Belastungen des Bodens mit Schwermetallen und landwirtschaftlichen oder gärtnerischen Hilfsstoffen über dem Richtwert gemäss Verordnung über Belastungen von Böden (VBBo). Für die gesetzeskonforme Verwertung bzw. Entsorgung von Aushubmaterial aus solchen Flächen muss vorgängig die tatsächliche Belastung erhoben werden.

²⁰ vom 26. August 1998, SR 814.680

²¹ vom 4. Dezember 2015, SR 814.600

5.10.2 Lokalklima

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

Der südwestliche, bebaute Teil des Geltungsbereichs der vorliegenden BZO-Teilrevision weist demnach einen nächtlichen Wärmeinseleffekt von + 2-3°C um 4 Uhr auf. Bei den unbebauten, grösstenteils begrünten Flächen im Norden und Osten beträgt dieser Effekt nur maximal 1 C auf. Das gesamte Areal befindet sich im Bereich eines hohen Kaltluftvolumenstroms der von den Hängen des Uetliberg abfliessenden Kaltluft.

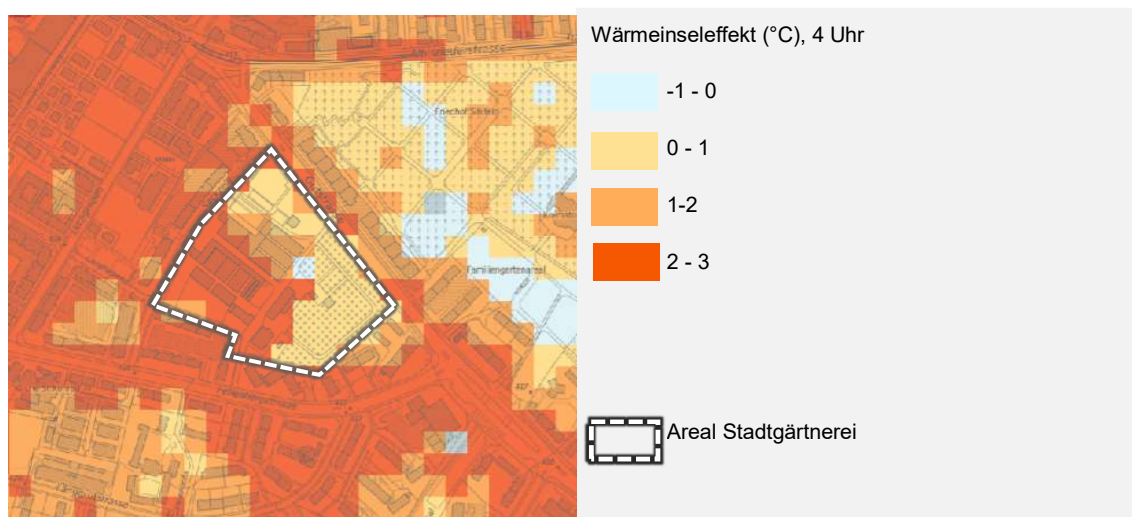


Abbildung 18: Klimaanalysekarte, Wärmeinseleffekt, Nachtsituation (4 Uhr) (Quelle GIS-Browser Kanton Zürich, Stand Oktober 2022)

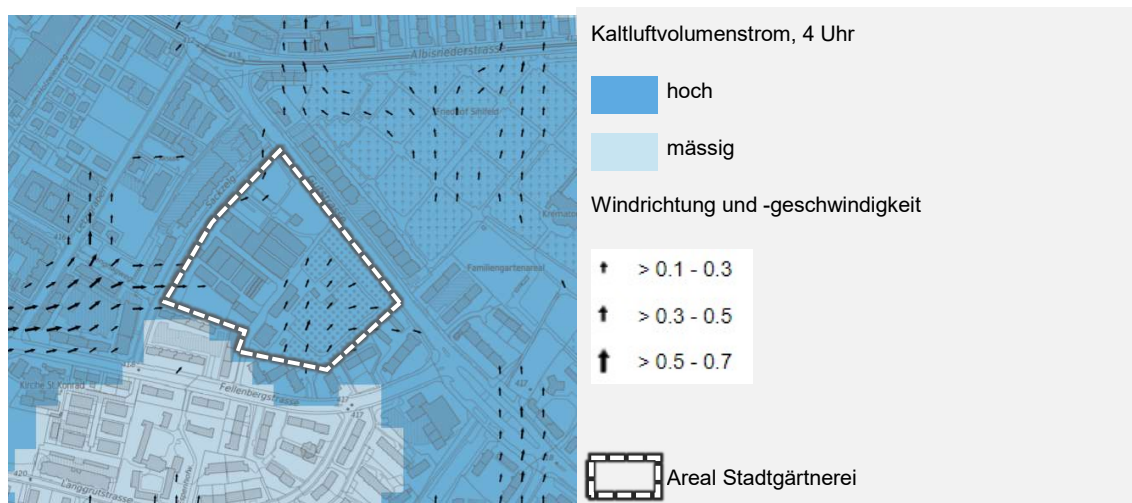


Abbildung 19: Klimaanalysekarte, Kaltluftvolumenstrom und Windrichtung, Nachtsituation (4 Uhr) (Quelle GIS-Browser Kanton Zürich, Stand Oktober 2022)

Basierend auf den kantonalen Klimakarten hat die Stadt Zürich die Fachplanung Hitzeminderung²² erarbeitet, die folgende drei Hauptziele verfolgt: Überwärmung im gesamten Stadtgebiet vermeiden, vulnerable Stadtgebiete gezielt entlasten und bestehendes Kaltluftsystem der Stadt Zürich stärken.

Der Geltungsbereich dieser BZO-Teilrevision liegt gemäss Fachplanung Hitzeminderung im Massnahmegebiet 2, in dem eine Verbesserung der bioklimatischen Situation am Tag notwendig ist. Er wird in den Teilplänen «Hitzeminderung» und «Entlastungssystem» basierend auf der heutigen Situation der Freiraumkategorie «Institutionelle Freiräume / Einrichtungen» zugeordnet.

Gemäss Teilplan «Entlastungssystem» liegt das Areal der Stadtgärtnerei grösstenteils in einem besonders betroffenen Gebiet («Hotspot Nacht»). In solchen Gebieten wird die tagsüber in den versiegelten Flächen gespeicherte Hitze nachts wieder an die Umwelt abgegeben, was zu höheren Aussentemperaturen beiträgt.

Für die Freiraumkategorie «Institutionelle Freiräume / Einrichtungen» weisen die Teilpläne «Hitzeminderung» und «Entlastungssystem» basierend auf der Untersuchung eines sogenannten Modellierungsgebiets folgende Handlungsansätze als besonders wirksam aus:

- Grünflächen klimaökologisch gestalten
- Aufenthalts- und Bewegungsoberflächen entsiegeln und begrünen
- Materialien mit hoher Albedo für Strassen- und Platzoberflächen verwenden

Im Rahmen der späteren Projektentwicklung ist jeweils zu prüfen, welche Handlungsansätze aus der Toolbox der Fachplanung Hitzeminderung im konkreten Fall besonders geeignet sind und die beste Wirkung erzielen können.



Abbildung 20: Fachplanung Hitzeminderung, Teilplan Hitzeminderung, Ausschnitt (STRB Nr. 178/2020)

Im «Teilplan Kaltluftsystem» liegt der Geltungsbereich in Bezug auf das Windsystem Talabwind überwiegend in einer sekundären Leitbahn. Das bodennahe Kaltluftströmungsfeld weist dabei eine Windgeschwindigkeit von lediglich 0.1 bis 0.3 m pro Sekunde auf. Für sekundäre Leitbahnbereiche empfiehlt die Fachplanung Hitzeminderung den Erhalt, Schutz und gegebenenfalls Ausbau des heutigen Grünanteils sowie die Optimierung versiegelter Bereiche (z.B. mittels Entsiegelung, hoher Albedo oder Beschattung).

Der übrige, östliche Teil des Geltungsbereichs liegt im Einwirkungsbereich, für den die Anwendung der Toolbox (Teilplan Hitzeminderung und Teilplan Entlastungssystem) empfohlen wird.

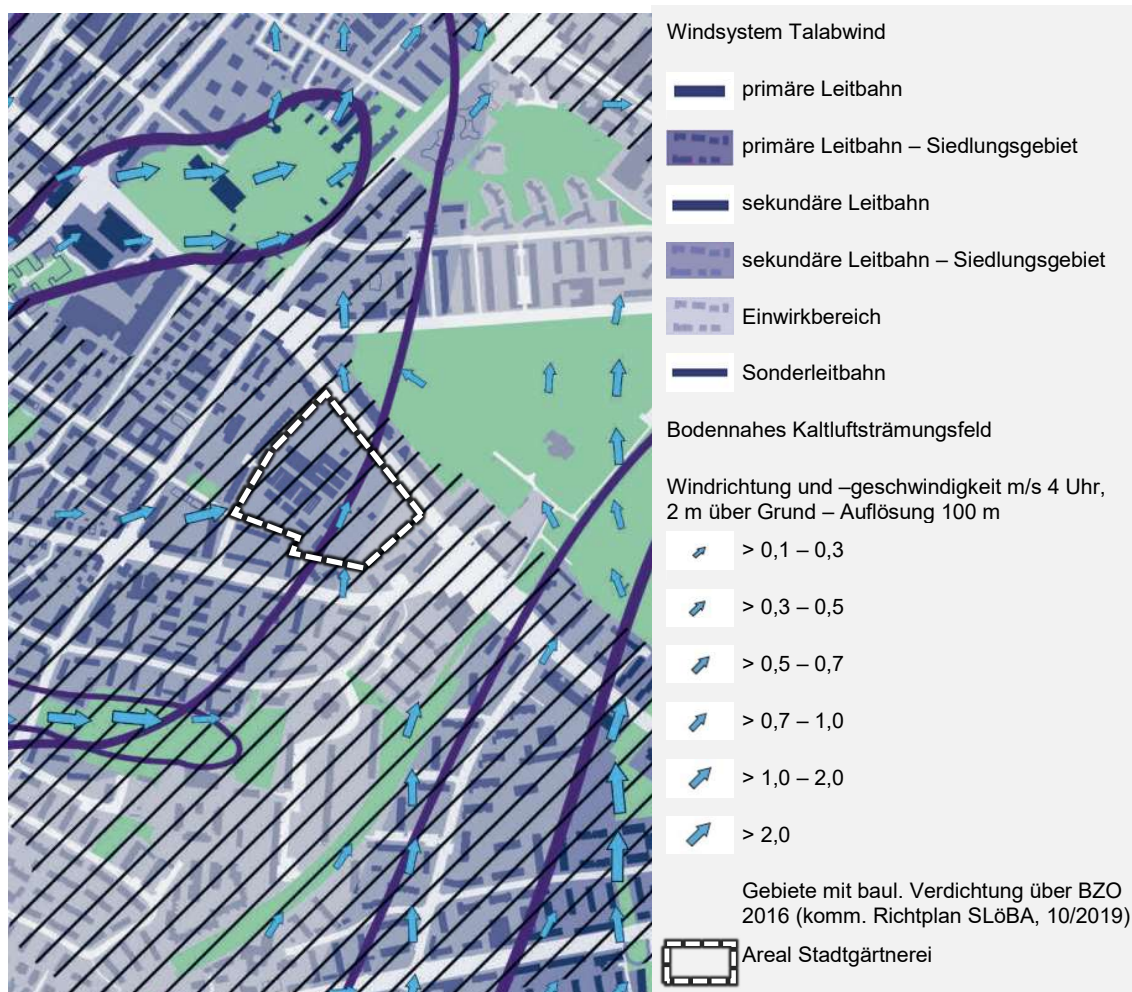


Abbildung 21: Fachplanung Hitzeminderung, Teilplan Kaltluftsystem, Ausschnitt (STRB Nr. 178/2020)

Die Erkenntnisse der Fachplanung Hitzeminderung sind bereits in die kommunalen Richtpläne Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten (SLöBA) und Verkehr eingeflossen (vgl. Festlegungen für den Geltungsbereich dieser BZO-Teilrevision, Kap. 4.3.2).

Mit der vorliegenden BZO-Teilrevision wird keine zusätzliche Bebauung oder Versiegelung bezweckt, sondern die Weiterentwicklung des Bestandes gemäss Auftrag der Stadtgärtnerei (vgl. Kap. 0, 2.7). Die Festlegungen der Zone für öffentliche Bauten «Stadtgärtnerei II» lassen insbesondere für den heute weitgehend unbebauten Teil des Areals aufgrund der niedrigen zulässigen Ausnützung keine zusätzlichen Bauten zu und schreiben vor, dass mindestens 75 % der nicht von Gebäuden überstellten Flächen unversiegelt belassen und gärtnerisch genutzt oder anderweitig begrünt werden müssen (vgl. Kap. 3.2.2). Die BZO-Teilrevision «Stadtgärtnerei» steht daher im Einklang mit den Zielen der Fachplanung Hitzeminderung und unterstützt deren Umsetzung.

5.10.3 Luft

Im Geltungsbereich der BZO-Teilrevision ist der Immissionsgrenzwert für Stickstoffdioxid (NO₂) von 30 µg/m³ im Jahresmittel mit Stand 2020 deutlich eingehalten. Für 2030 wird eine weitere Abnahme auf 12-15 µg/m³ prognostiziert. Auch der Immissionsgrenzwert für Feinstaub PM₁₀ von 20 µg/m³ wird mit Stand 2020 im Jahresmittel eingehalten. Für 2030 wird eine weitere leichte Abnahme prognostiziert. Der Immissionsgrenzwert für Feinstaub PM_{2.5} von 10 µg/m³ ist dagegen im Jahr 2020 mit 10.2 µg/m³ im Jahresmittel leicht überschritten. Für 2030 wird auch hier eine leichte Abnahme prognostiziert, so dass er dann voraussichtlich eingehalten werden kann. Für die Belastung verantwortlich sind vor allem der motorisierte Strassenverkehr, die Feuerungen sowie die Anlagen von Industrie und Gewerbe.

Bei der weiteren Planung von Bauvorhaben ist generell darauf hinzuwirken, dass die Schadstoffbelastung möglichst nicht weiter zunimmt. Da im Geltungsbereich vor allem Um- und Ausbauten von bestehenden Gebäuden vorgesehen sind, werden bei der Langzeitbelastung keine messbaren Veränderungen durch diese BZO-Teilrevision erwartet.

Die gesetzlich vorgeschriebenen Auflagen zur Luftreinhaltung werden im ordentlichen Baubewilligungsverfahren integriert. Es gelten die Luftreinhalte-Verordnung (LRV)²³, die Baurichtlinie Luft²⁴ sowie das Reglement zum Massnahmenplan Luftreinhaltung 2011 der Stadt Zürich²⁵.

5.10.4 Grundwasser

Der Geltungsbereich der BZO-Teilrevision liegt gemäss Grundwasserkarte (Mittelwasserstand) fast vollständig im Gebiet mittlerer Grundwassermächtigkeit (2 bis 10 m). Lediglich ein schmaler Streifen entlang der Gutstrasse liegt im Gebiet geringer Grundwassermächtigkeit (meist weniger als 2 m) oder geringer Durchlässigkeit.

Das gesamte Areal befindet sich im Gewässerschutzbereich A_u. Der Gewässerschutzbereich A_u in der Gewässerschutzkarte des Kantons Zürich²⁶ bezeichnet die nutzbaren unterirdischen Gewässer und die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete. Gemäss Anhang 4 Ziffer 211 Abs. 2 der Gewässerschutzverordnung (GSchV)²⁷ dürfen im Gewässerschutzbereich A_u grundsätzlich keine Anlagen erstellt werden, die unter dem langjährigen, natürlichen mittleren Grundwasserspiegel liegen.

Die vorgesehene BZO-Teilrevision sieht keine Änderung vor, die einen Einfluss auf das Grundwasser hat.

5.10.5 Oberflächengewässer / Gewässerschutz / Wassernutzung

Weder im Geltungsbereich noch in dessen direkten Umfeld befinden sich öffentliche Oberflächengewässer. Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme sieht damit

²³ vom 16. Dezember 1985, SR 814.318.142.1

²⁴ Bundesamt für Umwelt BAFU: Luftreinhaltung auf Baustellen (Baurichtlinie Luft), 2016

²⁵ vom 21. Dezember 2011, AS713.120

²⁶ vgl. GIS-Browser Kanton Zürich, <http://maps.zh.ch>

²⁷ vom 28. Oktober 1998, SR 814.201

keine Änderung vor, die einen Einfluss auf die Gewässer und die Wassernutzung haben könnte.

5.10.6 Ökologische Vernetzungskorridore

Im Südosten des Geltungsbereichs legt der kommunale Richtplan einen geplanten ökologischen Vernetzungskorridor (vgl. Kap. 4.3.2). Dieser zählt zum Typ «Grünzug» mit der Ausprägung «Lineare, durchgehende Elemente im bebauten Gebiet (Siedlungsgehölze, Alleen, Grünstreifen usw.)», deren Hauptfunktion mit «Kommunale Leitstrukturen für Vögel, Fledermäuse und Kleinsäuger» definiert wird. Gemäss Erläuterungen des kommunalen Richtplans handelt es sich bei den ökologischen Vernetzungskorridoren um überlagernde Einträge ohne spezifische Flächenreservierung. Es besteht somit ein grosser Anordnungsspielraum für die nachfolgende Planung. Die jeweiligen Massnahmen sind bei der Umsetzung ortsspezifisch zu klären und festzulegen.

Der geplante Vernetzungskorridor liegt im Bereich der künftigen Zone für öffentlich Bauten «Stadtgärtnerei II», in dem vor allem begrünte und gärtnerisch genutzte Flächen zulässig sind. Die vorliegende Planungsmassnahme sichert und unterstützt somit die Umsetzung des geplanten ökologischen Vernetzungskorridors.

5.10.7 Lärmschutz

Mit der vorliegenden BZO-Teilrevision ist für das Teilgebiet, das der Zone für öffentlich Bauten «Stadtgärtnerei I» zugewiesen werden soll, eine Anpassung der Empfindlichkeitsstufe (ES) verbunden. Bisher galt für diesen Bereich die ES II. Neu wird die weniger strenge ES III gelten. Damit gelten für Nutzungen innerhalb des Teilbereichs «Stadtgärtnerei I» arealintern weniger strenge Anforderungen hinsichtlich Lärmschutz. Dies hat lediglich zur Folge, dass innerhalb des Teilbereichs «Stadtgärtnerei I» höhere Lärmimmissionen als in der bisher geltenden ES II zulässig sind. Dies gilt jedoch nicht für die westlich und südlich angrenzenden Nachbargrundstücke in der Wohnzone W4, für die unverändert der gleiche Schutz der ES II gilt. Das heisst mit der veränderten Empfindlichkeitsstufe sind keine Veränderungen hinsichtlich des Lärmschutzes für die Nachbargrundstücke verbunden.

5.10.8 Störfallvorsorge

Der Geltungsbereich der vorliegenden BZO-Teilrevision tangiert keine Einträge des Chemie-Risikokatasters²⁸.

5.10.9 Energie

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

Energieversorgung

Am 2. Dezember 2020, hat der Stadtrat mit Beschluss STRB Nr. 1144/2020 die aktuelle Energieversorgungsplanung festgesetzt. Damit wurden Massnahmen definiert, welche den Wechsel von fossilen zu erneuerbaren Energieträgern forcieren sollen. In urbanen Gebieten steht die fortlaufende Planung der leitungsgebundenen Energieversorgung im

²⁸ vgl. GIS-Browser Kanton Zürich, <http://maps.zh.ch>

Vordergrund. Gemäss der aktuellen Energieplanung ist im Gebiet Albisrieden/Letzi ein Energieverbund geplant. Der Verbund soll dieses Gebiet mit erneuerbaren Energien für Raumheizung und Warmwasser versorgen. (Energieplankarte, Beilage 1 zu STRB Nr. 1144/2020; Perimeter A91, Albisrieden Erweiterung, Abwärme, Wärme aus Biomasse). Eine leitungsgebundene Wärmeversorgung mit erneuerbaren Energien kann erst dann realisiert werden, wenn ein Standort für eine Energiezentrale gesichert werden kann.

Die Parzelle AR5500 (Stadtgärtnerei) liegt im Perimeter des geplanten Energieverbundes. 2021 wurde im Rahmen einer Machbarkeitsstudie geprüft, ob sich die Parzelle gegebenenfalls als Standort für eine unterirdische Energiezentrale eignen würde. Anschliessend wurden zwischen GSZ / ewz und IMMO zwei mögliche Standorte im Nord- bzw. Südwesten des Areals definiert, die nun auf ihre Machbarkeit hin geprüft und auf die daraus folgenden Auswirkungen auf das Areal und seine Umgebung überprüft werden (2022/23).

Die vorliegende Teilrevision der Bau- und Zonenordnung wird durch diese Überprüfung nicht tangiert. Eine unterirdische Energiezentrale im Nord- bzw. Südwesten des Areals wäre zonenkonform.

Netto-Null

Der Stadtrat hat ein neues Klimaschutzziel Netto-Null 2040 beschlossen (vgl. STRB 0381/2021). Diesem hat die Zürcher Stimmbevölkerung mit einer klaren Mehrheit zugestimmt und es damit in der Gemeindeordnung verankert. Das neue Klimaschutzziel ist eine Verschärfung des bisherigen Ziels in Bezug auf die Treibhausgasemissionen. Neu soll die Stadt Zürich bis 2040 klimaneutral werden. Die Stadtverwaltung soll das neue Klimaschutzziel bereits bis 2035 erreichen.

Als wichtiger Umsetzungsschritt sind die städtischen Regulierungen, Strategien und Planungen auf ihre Zielkonformität zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen (vgl. STRB 0381/2021). Zurzeit prüft das Amt für Städtebau welchen Beitrag es zur Erreichung des neuen Klimaschutzziels künftig leisten kann.

Bei einer Anpassung der Grundordnung (Auf- und Umzonungen) ist bezüglich Treibhausgasemissionen das revidierte kantonale Energiegesetz massgebend. Dieses ist seit 1. September 2022 in Kraft und gilt somit auch für diese Planung.

5.10.10 Nichtionisierende Strahlung (NIS)

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

5.10.11 Abfälle

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

5.10.12 Neobiota

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

5.10.13 Boden

Der Geltungsbereich der vorliegenden BZO-Teilrevision tangiert keine Fruchtfolgeflächen. Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme sieht damit keine Änderung vor, die einen Einfluss auf die Fruchtfolgeflächen haben könnte.

5.10.14 Wald

Der Geltungsbereich der vorliegenden BZO-Teilrevision tangiert keinen Wald gemäss Waldgesetz (WaG)²⁹.

6 Interessensabwägung

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 Kapiteln «Übergeordnete Grundlagen und Rahmenbedingungen» und «Sachthemen / Auswirkungen» werden unter Berücksichtigung der Ziele gegeneinander abgewogen.

Mit der vorliegenden BZO-Teilrevision soll das Areal der Stadtgärtnerei einer der heutigen und geplanten Nutzung des Areals entsprechenden Zonierung zugewiesen werden. Basierend auf dem Grünbuch der Stadt Zürich von 2006 und der Neufassung von 2019 ist eine Weiterentwicklung zu einem nachhaltigen Produktionsstandort für Blumen und Pflanzen, einem vielseitigen Bildungsort zur Vermittlung von «Grünem Wissen», zu einem attraktiven Erholungsraum mit Naturerlebnis sowie ökologisch hochwertigen Lebensräumen für Pflanzen und Tiere, aber auch eine allfällige Weiterentwicklung des Standorts «Werkstätten und Logistik» für die Stadtgärtnerei umzusetzen. Dies wäre unter den heute geltenden nutzungsplanerischen Festlegungen nicht möglich (vgl. Kap. 3).

Die übergeordneten Grundlagen und Rahmenbedingungen, wie in Kapitel 4 beschrieben, erteilen den Auftrag, die bestehende Nutzung durch Werkbauten beizubehalten und den übrigen Teil des Areals der Stadtgärtnerei als Freiraum mit besonderer Erholungsfunktion zu erhalten oder zu entwickeln. In Überlagerung mit dem Freiraum ist im Südosten des Geltungsbereichs der BZO-Teilrevision ein ökologischer Vernetzungskorridor zu schaffen. Die vorliegende planungsrechtliche Massnahme entspricht, wie in den Kapiteln 5.3, 5.6 und 5.7 beschrieben, den Planungszielen und -grundsätzen gemäss Art. 1 und 3 RPG.

Ausgehend von der heutigen Bebauungs- und Freiraumstruktur sowie von der zukünftigen Nutzung wird eine gebietsspezifische Zone für öffentliche Bauten differenziert in zwei Teilbereiche festgelegt. Die Differenzierung in zwei Teilbereiche berücksichtigt die erwähnten übergeordneten Vorgaben. Die Festlegungen orientieren sich am heutigen Bestand und erlauben einen begrenzten Entwicklungsspielraum für die Bauten. Im Teilbereich II, der bis auf das bestehende Gärtnerhaus und wenige Nebengebäude unbebaut ist, wird mit der zulässigen Ausnützung von 4 % der Weiterbestand des Gärtnerhauses mit untergeordnetem Erweiterungsspielraum gesichert. Ansonsten dient das Teilgebiet II vor allem als naturnaher Erholungsraum, als Ort für grüne Bildung und der gärtnerischen Nutzung. Um dies auch planungsrechtlich verbindlich zu sichern, sind mindestens 75 % der nicht von Gebäuden überstellten Flächen unversiegelt zu belassen und gärtnerisch zu nutzen oder zu begrünen.

Die vorliegende BZO-Teilrevision dient der öffentlichen Aufgabenerfüllung durch die Stadtgärtnerei (vgl. Kap. 3.2.2). Dies insbesondere im Hinblick auf Aufzucht, Pflege und Produktion von Pflanzen für öffentliche Flächen und Anlässe, auf Information und Bildung für die Bevölkerung sowie als Erholungsraum.

Die Interessensabwägung ergibt unter Einbezug aller aufgeführten Aspekte, dass die vorliegende BZO-Teilrevision mit den Grundsätzen der Raumplanung, den Sachplänen und Konzepten des Bundes und den Richtplänen vereinbar ist. Den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung und dem ISOS wird Rechnung getragen.

7 Verfahren

7.1 Öffentliche Auflage

Die BZO-Teilrevision «Stadtgärtnerei» wurde gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 30. April 2022 bis 28. Juni 2022 öffentlich aufgelegt.

Während der Dauer der öffentlichen Auflage wurden keine Einwendungen eingereicht.

7.2 Kantonale Vorprüfung

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

In der Vorprüfung vom 19. Juli 2022 begrüsst die Baudirektion die Entwicklungsabsicht der Stadtgärtnerei. Diese sei von öffentlichem Interesse. Die eingereichte Planung (BZO-Teilrevision) handle gemäss Baudirektion alle relevanten Aspekte nachvollziehbar und vollumfänglich ab. Auch die Interessenabwägung sei vollständig und nachvollziehbar. Dementsprechend wird die Genehmigung der BZO-Teilrevision ohne Auflagen in Aussicht gestellt.

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 Stimmrechtsrekursfrist

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.

Beilage

Grün Stadt Zürich: Nutzungskonzept Stadtgärtnerei, Zürich, 20.02.2020

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

Hochbaudepartement