



## Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 15. November 2023

GR Nr. 2023/528

### **Amt für Städtebau, Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Änderung Ergänzungsplan und Bauordnung «Kernzone Ottenweg», Zürich-Seefeld, Kreis 8**

#### **1. Zweck der Vorlage**

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) «Kernzone Ottenweg» schafft die nutzungsplanerische Voraussetzung für eine angemessene Baumöglichkeit auf den Grundstücken Ottenweg 11 / Delphinstrasse 23 (Kat.-Nr. RI5227) und Feldeggstrasse 87 (Kat.-Nr. RI399).

Anlass dieser BZO-Teilrevision sind Gerichtsurteile aus den Jahren 2018 und 2019, die die vom Gemeinderat am 30. November 2016 im Zusammenhang mit der BZO 2016 festgesetzte Kernzone Ottenweg betreffen.

Die Rechtmässigkeit der Kernzone Ottenweg wurde seinerzeit in den Rechtsmittelverfahren bestätigt. Die vom Gemeinderat festgesetzte Kernzone Ottenweg wurde jedoch insoweit aufgehoben, als damit auf dem Grundstück Feldeggstrasse 87 eine Profilerhaltungslinie festgesetzt wurde (Urteil des Verwaltungsgerichts vom 27. März 2019, VB.2018.00629). Das Verwaltungsgericht wies in seinem Rückweisungsentscheid die Stadt an, auf dem Grundstück Feldeggstrasse 87 zur Wahrung des Quartiercharakters anstelle der Profilerhaltungslinie auch andere Massnahmen zu prüfen.

Zudem wurde mit Entscheid des Baurekursgerichts vom 24. August 2018 (BRGE I Nr. 0127/2018, 0128/2018, 0129/2018 im Verfahren G.-Nr. R1S.2017.05147) die Stadt eingeladen, auf dem Grundstück Ottenweg 11 / Delphinstrasse 23 im Innenhof einen Baubereich festzusetzen.

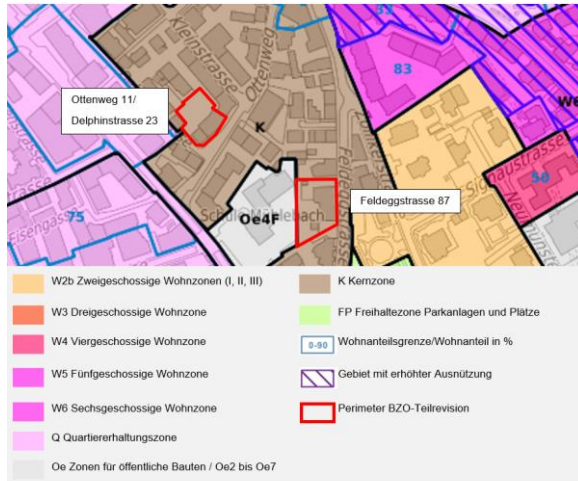
Mit dieser Vorlage beantragt der Stadtrat dem Gemeinderat, die BZO-Teilrevision, Änderung von Ergänzungsplan und Bauordnung «Kernzone Ottenweg» festzusetzen. Die BZO-Teilrevision setzt die genannten Urteile um.

#### **2. Geltungsbereich der BZO-Teilrevision**

Der Geltungsbereich der vorliegenden BZO-Teilrevision umfasst die beiden Grundstücke Ottenweg 11 / Delphinstrasse 23 (Kat.-Nr. RI5227) und Feldeggstrasse 87 (Kat.-Nr. RI399) in Zürich-Riesbach. Beide Grundstücke liegen in der Kernzone Ottenweg, die mit Stadtratsbeschluss (STRB) Nr. 12/2020 auf den 6. März 2020 in Kraft gesetzt wurde.

Auf dem Grundstück Kat.-Nr. RI5227 befindet sich entlang des Ottenwegs eine Randbebauung mit drei bis vier Geschossen. Der Hofbereich des Grundstücks ist mit einer Tiefgarage unterbaut.

Auf dem Grundstück Kat.-Nr. RI399 befindet sich ein dreigeschossiges Gebäude, das in Erscheinung und Volumetrie ein wichtiges Element für die Kernzone Ottenweg darstellt.



Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan

### 3. Ausgangslage, planungsrechtliche Situation

Das Geviert rund um den Ottenweg ist anlässlich der BZO-Teilrevision 2016 von der Quartiererhaltungszone Q I/3a in die neu eingeführte Kernzone Ottenweg umgezont worden. Für die Liegenschaften in der Kernzone Ottenweg kommen die Allgemeinen Kernzonenvorschriften gemäss Bauordnung (Art. 26ff. BZO), der Ergänzungsplan der Kernzone Ottenweg einschliesslich die dazugehörigen Bau- und Zusatzvorschriften gemäss Ergänzungsplan zur Anwendung.

Gegen die im Kernzonenplan Ottenweg auf den Grundstücken Feldeggstrasse 87 und Ottenweg 11 / Delphinstrasse 23 getroffenen Festlegungen wurden Rechtsmittel erhoben. Zwei Rückpunkte wurden gutgeheissen und es erfolgte eine Rückweisung an die Planungsbehörde zum Neuentscheid.

Mit der neu eingeführten Kernzone Ottenweg war für die Liegenschaft Ottenweg 11 / Delphinstrasse 23 lediglich ein Baubereich entlang des Ottenwegs mit einer möglichen Gebäudegrundfläche von 290 m<sup>2</sup> und vier Geschossen festgelegt worden. Der auf dem gleichen Grundstück liegende Innenhof war nicht für eine oberirdische Bebauung vorgesehen. Mit Entscheidung des Baurekursgerichts vom 24. August 2018 (BRGE I Nr. 0127/2018, 0128/2018, 0129/2018 im Verfahren G.-Nr. R1S.2017.05147) wurde die Stadt eingeladen, auf dieser Liegenschaft einen zusätzlichen Baubereich im Innenhof festzusetzen. Für die Freihaltung des Innenhofs konnten nach Ansicht des Baurekursgerichts keine überwiegenden Interessen des Ortsbildschutzes nachgewiesen werden.

Die städtebauliche Prüfung des möglichen Bauvolumens hat mit Blick auf das charakteristische Ortsbild ergeben, dass die Innenhofbebauung bezüglich ihres Volumens und ihrer Platzierung den Charakter eines Hofgebäudes aufzuweisen hat. Das Gebäude hat sich an der bestehenden Hofbebauung, bzw. an den umliegenden Baumeisterhäusern zu orientieren und klar von der Randbebauung abzusetzen. Der Baubereich ist durch eine rechteckige Gebäudegrundfläche von 120 m<sup>2</sup> gekennzeichnet und ermöglicht drei Vollgeschosse. Dieser nimmt



3/7

damit die Volumetrie der umliegenden Baumeisterhäuser auf. Durch die klare Absetzung von den angrenzenden Randgebäuden wird der vorgesehene Ergänzungsbau als eigenständiges Hofgebäude in Erscheinung treten.

Die Fläche des Baubereichs ist geringfügig grösser als die maximal zulässige Gebäudegrundfläche, um einen angemessenen Spielraum in der Projektierung zu ermöglichen.

Hinsichtlich des Grundstücks Feldeggstrasse 87 wies das Verwaltungsgericht mit Urteil vom 27. März 2019 (VB.2018.00629) die Stadt an, auf der Grundlage einer neu durchzuführenden Interessenabwägung die im Kernzonenplan vorgesehene Profilerhaltungslinie noch einmal zu überprüfen und gegebenenfalls anstelle der Profilerhaltungslinie einen angemessenen Baubereich festzusetzen. Im Rahmen der BZO-Teilrevision 2016 wurde das bestehende Gebäude der Liegenschaft Feldeggstrasse 87 aufgrund seiner für das Ortsbild wesentlichen äusseren Erscheinung, Volumetrie und Lage mit einer Profilerhaltungslinie belegt.

Im Sinne der verwaltungsgerichtlichen Erwägungen wurde mittels einer städtebaulichen Studie geprüft, ob die festgelegte Profilerhaltungslinie für das Gebäude Feldeggstrasse 87 zur Wahrung der Anliegen des Ortsbildschutzes geeignet und erforderlich ist oder ob stattdessen ein Baubereich festgesetzt werden könnte.

Das bestehende Gebäude weist ein eindrückliches Volumen und eine für das Ortsbild und den Strassenraum prägende Setzung unmittelbar an der Strassengrenze aus. Mit dessen klarer Kubatur, der symmetrischen Fassadengliederung und den abschliessenden Dreiecksgiebeln weist das Gebäude typische Gestaltungselemente der für das Ortsbild wichtigen Baumeisterhausarchitektur auf. Aus diesem Grund bildet es ein für das charakteristische Ortsbild wichtiges Bindeglied zu den weiteren, entlang der Feldeggstrasse angeordneten Baumeisterhäusern, wie südlich das Wohn- und Gewerbehäuser Feldeggstrasse 77 (im Inventar) oder weiter nördlich das Gebäude Feldeggstrasse 93. Das Volumen und die Formensprache des Gebäudes Feldeggstrasse 87 sind ein wichtiger Baustein im Ensemble der Kernzone Ottenweg.

Das Volumen des bestehenden Gebäudes soll zur Feldeggstrasse hin erhalten und zonenplanerisch gesichert werden. An der Festlegung der Profilerhaltung der Hauptfassade gegen die Feldeggstrasse und der seitlichen Fassaden des bestehenden Hauptgebäudes wird deshalb festgehalten. Im rückwärtigen Bereich besteht jedoch Spielraum. Bei dem von der Strasse abgewandten Teil des Gebäudes kann eine zusätzliche Baumöglichkeit geschaffen werden. Diese hat sich jedoch dem bestehenden Gebäude volumetrisch unterzuordnen. Die Prüfung im Rahmen der städtebaulichen Studie ergab, dass ein dreigeschossiger Anbau mit einer begrenzten Grundfläche von rund 240 m<sup>2</sup> eine angemessene bauliche Entwicklung im Kontext der Kernzone Ottenweg zulässt und das Erscheinungsbild des Hauptgebäudes auf der Hofseite sowie das inventarisierte Schulhaus und dessen inventarisierte Umgebung angemessen berücksichtigt. Der Anbau soll jedoch als Flachdachbau in Erscheinung treten, weshalb ein Dachgeschoss ausgeschlossen wird.

Der Baubereich wurde angrenzend an das Hauptgebäude angeordnet, womit die bestehenden Nutzflächen gebührend erweitert werden können. Damit kann ein angemessener Spielraum zur Entwicklung des Grundstücks geschaffen werden. Mit diesem Entwicklungsspielraum werden sowohl die privaten als auch die Interessen am Ortsbild angemessen berücksichtigt.

## 4. Mehrwertausgleich

Nach § 3 Mehrwertausgleichsgesetz (MAG, LS 700.9) entspricht der Mehrwert der Differenz zwischen dem Verkehrswert eines Grundstücks ohne und mit Planungsmassnahme. Die vorliegenden Anpassungen des Kernzonenplans setzen die erwähnten Gerichtsentscheide um, damit sämtliche Festlegungen der Kernzone rechtmässig sind. Massgebend für die Bemessung des Mehrwerts ist die Differenz der Verkehrswerte mit BZO 99 (Quartiererhaltungszone Q I/3a) und mit BZO 2016 (Kernzone Ottenweg gemäss vorliegender Revision gestützt auf die genannten Rechtsmittelentscheide). Mit den in der Kernzone getroffenen Festlegungen wird das gegenüber der Quartiererhaltungszone Q I/3a vorgesehene Nutzungsmass reduziert. Folglich entsteht mit der Planungsmassnahme kein Mehrwert im Sinne des Mehrwertausgleichsgesetzes.

## 5. Gegenstand der BZO-Teilrevision

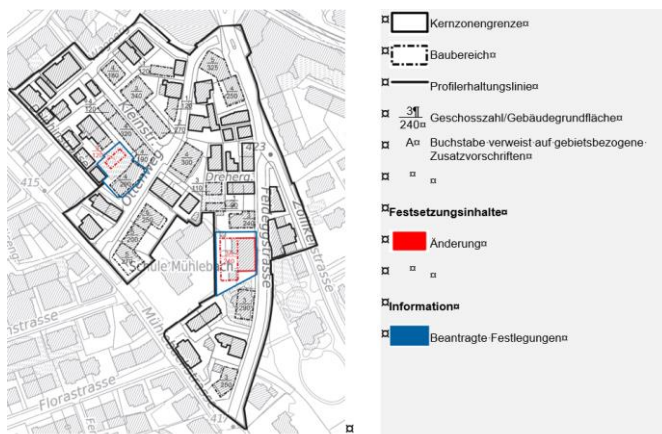
### 5.1 Änderung des Ergänzungsplans «Kernzone Ottenweg»

#### Ottenweg 11 / Delphinstrasse 23 (Kat.-Nr. RI5227)

Zusätzlich zum bestehenden Baubereich entlang des Ottenwegs wird im rückwärtigen Hofbereich ein neuer Baubereich festgesetzt. Die Gebäudegrundfläche wird auf 120 m<sup>2</sup>, die Anzahl Geschosse auf drei Vollgeschosse festgelegt. Zudem sind jeweils ein anrechenbares Unter- und Dachgeschoss zulässig. Die kantonalen Grenz- und Gebäudeabstände werden mit dem Baubereich eingehalten.

#### Feldeggstrasse 87 (Kat.-Nr. RI399)

An der mit der BZO 2016 festgesetzten Profilerhaltungslinie für das Hauptgebäude wird an den von der Feldeggstrasse einsehbaren Fassaden festgehalten. Ausgenommen von der Profilerhaltung ist die rückwärtige Längsfassade, die durch eine Baubereichslinie ersetzt wird. Des Weiteren wird ein Baubereich gemäss Art. 30 Abs. 2 lit. b, c und d BZO festgelegt; diese Festlegung erlaubt im Baubereich ein Gebäude mit einer Grundfläche von 240 m<sup>2</sup> und drei Vollgeschossen, ohne anrechenbares Unter- und Dachgeschoss. Die kantonalen Grenz- und Gebäudeabstände werden mit dem Baubereich eingehalten.



Ausschnitt Änderung Ergänzungsplan «Kernzone Ottenweg»



## 5.2 Änderung der Bauordnung

Die Bauordnung wird wie folgt geändert (die Änderungen sind rot gekennzeichnet):

Art. 70b Das Gebiet ist von kleinteiligen Handwerkerhäusern, Werkstätten und frühen Mietshäusern in der sich ab etwa 1830 entwickelnden Baumeisterarchitektur geprägt. Grössere moderne Wohn- und Gewerbebauten durchsetzen das Quartier.		Gebietscharakter <b>bestehend</b>
Art. 70b <sup>bis</sup> Zusätzliche Bauvorschriften A:		Zusatzvorschriften <b>neu</b>
anrechenbares Untergeschoss max.	0	
anrechenbares Dachgeschoss max.	0	

## 6. Öffentliches Mitwirkungsverfahren

Die BZO-Teilrevision (Änderung Ergänzungsplan und Bauordnung) wurde gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 15. Februar 2023 bis und mit 17. April 2023 öffentlich aufgelegt.

Während der Dauer der Auflage sind keine Einwendungen eingegangen.

## 7. Vorprüfung durch die kantonalen Behörden

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf der BZO-Teilrevision dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom 21. April 2023 stellt das kantonale Amt für Raumentwicklung die Genehmigung der BZO-Teilrevision in Aussicht.

## 8. Regulierungsfolgenabschätzung

Gemäss Verordnung über die Verbesserung der Rahmenbedingungen für KMU vom 9. März 2011 (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.

## 9. Interessenabwägung

Die Ermittlung und Gewichtung der von der vorliegenden Planung betroffenen Interessen hat gezeigt, dass ein wesentliches öffentliches Interesse an der Wahrung des schutzwürdigen Ortsbilds im Gebiet Ottenweg besteht. Dass sich die Kernzone als solche zum Schutz dieses Ortsbilds als rechtmässige, zweckmässige und angemessene Planungsmassnahme erweist, ist von den Gerichten, deren Urteile rechtskräftig sind, bestätigt worden. Es bleibt indes mit Blick auf die konkreten Festlegungen für die einzelnen Grundstücke ein gewisser Planungsspielraum, innerhalb dessen die berechtigten privaten Interessen der Grundeigentümerschaft an einer wirtschaftlichen Nutzung ihrer Grundstücke berücksichtigt werden können, ohne dass dadurch die Interessen des Ortsbildschutzes übermässig tangiert würden. So ist es möglich, sowohl im Innenhof der Liegenschaft Ottenweg 11 / Delphinstrasse 23 als auch im rückwärtigen Bereich der Liegenschaft Feldeggstrasse 87 einen zusätzlichen Baubereich zu setzen.



6/7

Dies führt bei der Liegenschaft Ottenweg 11 / Delphinstrasse 23 zwar zu einer gewissen Beeinträchtigung der Schutzziele des ISOS. Durch eine gute Einpassung des Baubereichs in das bauliche Umfeld kann den denkmalpflegerischen Interessen indes Rechnung getragen werden. Angesichts der berechtigten privaten Interessen an einer wirtschaftlichen Nutzung ihres Grundstücks und dem öffentlichen Interesse an einer inneren baulichen Verdichtung, die unter Berücksichtigung der Anliegen des Ortsbildschutzes in differenzierter Form auch in Kernzonen ermöglicht werden soll, kann diese untergeordnete Beeinträchtigung der Schutzinteressen des ISOS hingenommen werden. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass das Baurekursgericht die Interessen des Ortsbildschutzes an einer vollständigen Freihaltung des Innenhofs aufgrund dessen Lage und der modernen Randbebauung auf zwei Seiten des Innenhofes als lediglich von geringer Natur eingestuft hat (BRGE I Nr. 0127/2018, 0128/2018, 0129/2018, E. 7.1.3).

Bei der Liegenschaft Feldeggstrasse 87 ist der Planungsspielraum hinsichtlich der Festlegung einer Profilerhaltungslinie für das bestehende Gebäude noch einmal ausgelotet worden. Die Überprüfung kommt zum Ergebnis, dass zur Wahrung des charakteristischen Ortsbilds die Erhaltung der wesentlichen Erscheinungselemente des Gebäudes Feldeggstrasse 87 erforderlich ist, was nur mittels einer Profilerhaltungslinie bewirkt werden kann. Durch das mildere Mittel des Baubereichs kann den Anliegen des Ortsbildschutzes dagegen nicht angemessen Rechnung getragen werden. Mit einer reinen «Baubereichsbaute», die sich insbesondere gegen den Strassenraum baulich gut zwischen die beidseitig angrenzenden modernen Bauten einfügen müsste, ginge das charakteristische Ortsbild an diesem Ort verloren. Die an der Feldeggstrasse heute noch bestehende Zeile von Baumeisterhausbauten wäre durch die allzu grosse Lücke nicht mehr ablesbar. Eine weitergehende Berücksichtigung der privaten Interessen hätte daher eine Beeinträchtigung der Ortsbildschutzinteressen zur Folge. Dies rechtfertigt sich nicht angesichts des als wesentlich gewichteten Interesses am Schutz des vorliegenden Ortsbildes und der bestehenden guten Ausnützung des Grundstücks, die zudem anderweitig noch erweitert werden kann. Zudem könnte ein Baubereich auch nicht wesentlich grösser ausfallen als das bestehende Bauvolumen, womit ein solcher trotz erheblicher Beeinträchtigung der Interessen des Ortsbildschutzes die privaten Interessen nicht massgeblich besser berücksichtigen könnte.

Indes kann den Eigentümerinteressen durch die Setzung eines zusätzlichen Baubereichs im rückwärtigen Bereich Rechnung getragen werden. Der Baubereich wird so platziert, dass die Freiraumqualität des Schulhauses Mühlebach nicht geschmälert wird und der Blick von der Feldeggstrasse zum Schulhaus Mühlebach nach wie vor möglich bleibt. Der derart eingefügte Baubereich ist mit den Anliegen des Ortsbildschutzes vereinbar, weshalb sich diesbezüglich die Berücksichtigung der privaten Interessen rechtfertigt. Damit kann zusätzlich auch hier dem öffentlichen Interesse an der baulichen Verdichtung in angemessener Form Rechnung getragen werden.

## **10. Schlussbemerkung**

Die vorliegende BZO-Teilrevision der Kernzone Ottenweg ist mit den Grundsätzen der Raumplanung, den Sachplänen und Konzepten des Bundes und den Richtplänen vereinbar. Den Anforderungen des übrigen Bundesrechts wird Rechnung getragen.



7/7

Die BZO-Teilrevision schafft eine angemessene Baumöglichkeit auf den Liegenschaften Ottenweg 11 / Delphinstrasse 23 und Feldeggstrasse 87 und trägt damit dem Anliegen der räumlich differenzierten Verdichtung Rechnung. Für die Eigentümerinnen und Eigentümer der Grundstücke wird eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung der Liegenschaften möglich. Gleichzeitig bleiben mit den neuen Festlegungen die für das Ortsbild typischen Erscheinungselemente gewahrt. Somit wird auch dem wesentlichen öffentlichen Interesse am Schutz des Ortsbildes im Gebiet Ottenweg, aufgrund dessen die Kernzone mit der BZO 2016 eingeführt wurde, Rechnung getragen.

**Dem Gemeinderat wird beantragt:**

- 1. Die Bau- und Zonenordnung wird gemäss Beilagen 1 und 2 geändert.**
  - a. Art. 70b<sup>bis</sup> Bauordnung (Beilage 1).**
  - b. Ergänzungsplan «Kernzone Ottenweg» Mst. 1:1250 (Beilage 2).**
- 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.**

**Unter Ausschluss des Referendums:**

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

**Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements übertragen.**

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin  
Corine Mauch

Die Stadtschreiberin  
Dr. Claudia Cuche-Curti