



Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 9. Juni 2021

Amt für Städtebau, Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Gestaltungsplanpflicht Brunaupark/Uetlihof, Zürich-Wiedikon, Kreis 3, Abschreibung einer Motion

1. Zweck der Vorlage

Mit dieser Weisung beantragt der Stadtrat dem Gemeinderat, die Festsetzung einer Gestaltungsplanpflicht für das Areal Brunaupark/Uetlihof abzulehnen und Art. 4 der Bauordnung sowie den Ergänzungsplan für die Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht (Art. 2 Abs. 2 lit. i Bau- und Zonenordnung [BZO]) nicht zu ergänzen. Bereits bei der Überweisung der Motion GR Nr. 2019/90 vom 13. März 2019 hatte der Stadtrat deren Ablehnung beantragt, da gemäss seiner Einschätzung die Einführung der Gestaltungsplanpflicht nicht genehmigungsfähig ist. Mit Schreiben vom 9. Oktober 2020 hat nun auch die Baudirektion die vorgesehene BZO-Teilrevision Gestaltungsplanpflicht Brunaupark/Uetlihof mit Blick auf § 5 PBG als nicht rechtmässig und somit als nicht genehmigungsfähig eingestuft.

2. Geltungsbereich der Gestaltungsplanpflicht

Der Perimeter der Gestaltungsplanpflicht umfasst einerseits das Grundstück Kat.-Nr. WD8670 (Uetlihof) mit einer Grösse von 55 764 m², dessen Eigentümerin die Credit Suisse Boston ist und andererseits das Grundstück Kat.-Nr. WD9065 (Brunaupark) mit einer Grösse von 39 488 m², dessen Eigentümerin die Stiftung Pensionskasse der Credit Suisse Group (Schweiz) ist.

Der Brunaupark und der Uetlihof werden im Norden durch die Giesshübel- und Uetlibergstrasse sowie die Reihenhaussiedlung «Im Laubegg» begrenzt. Südlich liegt die Freihaltezone Allmend und südöstlich die Saalsporthalle.

3. Ausgangslage und Abschreibung einer Motion

2015 gab die Pensionskasse der Credit Suisse Group als Grundeigentümerin des Areals Brunaupark (WD9065) eine Machbarkeitsstudie über jenes Geviert in Auftrag. Im November desselben Jahres wurde die Studie dem Baukollegium vorgestellt. Dieses empfahl, eine Entwicklungsstrategie zu erarbeiten, um eine gesamtheitliche Betrachtung des Areals sicherzustellen. 2017 folgte ein Studienauftrag nach SIA 143, zu dem vier Teams eingeladen wurden. Dabei sollten städtebauliche Lösungen erarbeitet werden, die im Übergang vom grossmassstäblichen Dienstleistungscluster zur Siedlung «Im Laubegg», welche im kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte aufgeführt ist, sowie zum durchgrünten Raum einen Bezug herstellen können. Neben Vorschlägen zur volumetrischen Ergänzung und allfälligen Sanierungsstrategien waren auch Aussagen über zukünftige Etappierungen zu erarbeiten. Die Jury empfahl, den Beitrag des Teams Adrian Streich Architekten AG mit Schmid Landschaftsarchitekten zur Umsetzung. Das erneut konsultierte Baukollegium befand 2018, dass der Endzustand aller Bauetappen überzeuge, die Etappierung jedoch nicht zufriedenstellend sei. Nach einer nochmaligen Überarbeitung überzeugte die neue Etappierung das Baukollegium. Auf dieser Grundlage wurde ein Baugesuch für eine Arealüberbauung eingereicht. Das Bauvorhaben wurde am 10. März 2019 von der Bausektion des Stadtrats bewilligt. Dagegen wurden Rechtsmittel ergriffen.

Auslöser dieser Teilrevision der Bau- und Zonenordnung ist die Motion GR Nr. 2019/90 vom 13. März 2019, eingereicht von den gemeinderätlichen Fraktionen von SP, Grünen und AL.

Darin wird der Stadtrat beauftragt, dem Gemeinderat für das Areal der ehemaligen Lehmgrube Giesshübel, die Parzellen WD8670 (Uetlihof) und WD9065 (Brunaupark), eine Vorlage zur Einführung einer Gestaltungsplanpflicht zu unterbreiten. Laut Motion soll die Gestaltungsplanpflicht eine differenzierte bauliche Verdichtung unter Beachtung des Landschaftsschutzes sicherstellen. Mit dem späteren Erlass eines Gestaltungsplans sollen auch Vorgaben über Mindestanteile preisgünstiger Wohnungen gemacht werden. Nachdem am 20. März 2019 die Dringlicherklärung der Motion beantragt worden war und der Stadtrat die Motion mit Zuschrift GR Nr. 2019/90 vom 12. Juni 2019 abgelehnt hatte, überwies der Gemeinderat am 26. Juni 2019 die dringliche Motion mit 64 gegen 52 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) an den Stadtrat.

Mangels Rechtmässigkeit der mit der Motion beantragten Gestaltungsplanpflicht ist die Teilrevision vom Gemeinderat abzulehnen und nicht festzusetzen. Setzt der Gemeinderat die BZO-Teilrevision betreffend Gestaltungsplanpflicht Brunaupark/Uetlihof dennoch fest, ist das Anliegen der Motion erfüllt. In beiden Fällen wird dem Gemeinderat die Abschreibung der Motion beantragt.

4. Planungsrechtliche Situation

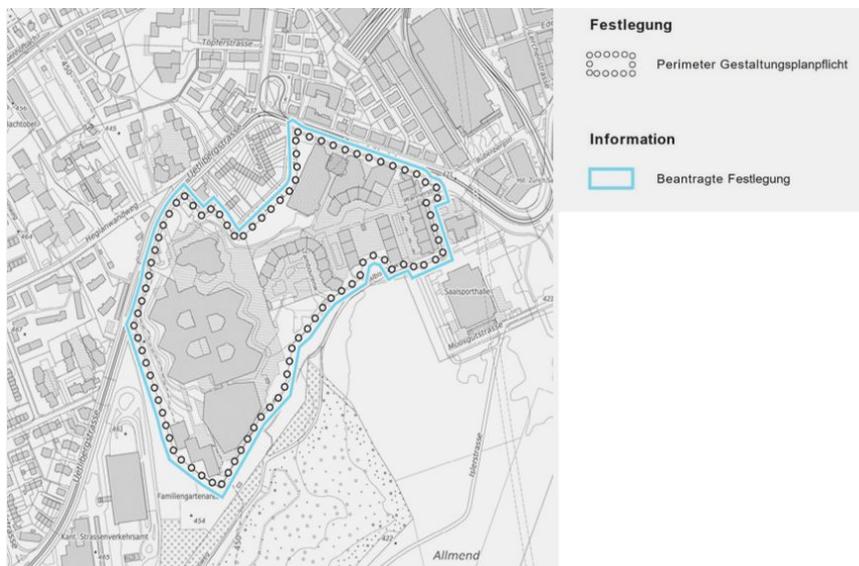
§ 48 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz (PBG) hält zur Gestaltungsplanpflicht Folgendes fest: *«Besteht ein wesentliches öffentliches Interesse, beispielsweise des Ortsbild- und Landschaftsschutzes, des Aussichtsschutzes, des Immissionsschutzes oder ein solches an einer differenzierten baulichen Verdichtung, kann mit der Zonenzuweisung festgelegt werden, dass für bestimmte Teilbereiche ein Gestaltungsplan aufgestellt werden muss.»*

Die Zonenzuweisung ist bereits vor Jahren erfolgt. Die beiden Parzellen WD8670 (Uetlihof) und WD9065 (Brunaupark) liegen in einer fünfgeschossigen Wohnzone W5 mit einer maximalen Ausnutzungsziffer (AZ) von 165 Prozent. Mit einer Arealüberbauung ist eine AZ von 218 Prozent möglich, wenn der Minergie-P-Eco-Standard erfüllt wird; ohne diesen Standard gilt eine AZ von 208 Prozent. Für die Parzelle des Brunauparks ist ein Wohnanteil von 60 Prozent vorgeschrieben, für den Uetlihof 0 Prozent. Die beiden Parzellen liegen im Hochhausgebiet III und dürfen gemäss Ergänzungsplan der Hochhausgebiete (Art. 2 Abs. 2 lit. g BZO) mit einer Gesamthöhe von 40 m bebaut werden.

Die Raumplanungsverordnung verlangt einen Bericht u. a. darüber, wie die Planungsmassnahme die Grundsätze der Raumplanung, Vorgaben der Richtplanung und Sachpläne sowie kantonales und Bundesrecht berücksichtigt. Der vom Stadtrat verabschiedete Bericht nach Art. 47 RPV zur vorliegenden BZO-Teilrevision kommt zum Schluss, dass sich aus den höherstufigen Planungen, Inventaren des Heimatschutzes und relevanten Sachthemen keine Hinweise auf ein wesentliches öffentliches Interesse i. S. v. § 48 Abs. 3 PBG ergeben, welches das Aufstellen einer Gestaltungsplanpflicht zulasten der genannten Parzellen rechtfertigen würde.

Mit der Überweisung der dringlichen Motion erhielt der Stadtrat den verbindlichen Auftrag (Art. 90 Abs. 1 Geschäftsordnung des Gemeinderats, AS 171.100; Saile/Burgherr/Loretan, Verfassungs- und Organisationsrecht der Stadt Zürich, Zürich/St. Gallen 2009, N 203), einen Entwurf für die BZO-Teilrevision vorzulegen, gestützt auf den der Gemeinderat eine neue Gestaltungsplanpflicht festsetzen könnte. Die Prüfung der mit der Planungsmassnahme verknüpften privaten und öffentlichen Interessen kann der Gemeinderat im Rahmen seiner planerischen Ermessensausübung gestützt auf diese Vorlage durchführen.

5. Gegenstand der BZO-Teilrevision



Ergänzungsplan «Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht» mit beantragter Festlegung

Ein neuer Ergänzungsplan «Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht» im Massstab 1:5 000 legt die Grösse und Verortung des Gebiets der Gestaltungsplanpflicht Brunaupark/Uetlihof fest. Nach Inkrafttreten der Gestaltungsplanpflicht wird der Übersichtsplan «Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht» im Massstab 1:12 500 entsprechend angepasst.

Zudem wird in Art. 4 BZO ein neuer Absatz 13 mit folgendem Wortlaut eingefügt:

«Im Gebiet Brunaupark/Uetlihof müssen städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete und nachhaltige Überbauungen sichergestellt werden, die sich in die Umgebung einpassen. Dabei nehmen der Landschaftsschutz und die differenzierte bauliche Verdichtung einen hohen Stellenwert ein. Der Gestaltungsplan soll zudem eine schrittweise, sozial verträgliche Erneuerung ermöglichen und Vorgaben über Mindestanteile preisgünstiger Wohnungen machen.»

6. Auswirkungen der Gestaltungsplanpflicht auf das Projekt «Brunaupark Zürich»

Auf dem Grundstück Kat.-Nr. WD9065 hat die Pensionskasse der Credit Suisse Group ein Projekt ausgearbeitet und ein Baugesuch eingereicht. Die Bausektion des Stadtrats hat am 10. März 2020 die baurechtliche Bewilligung für den Ersatzneubau erteilt. Gegen das Bauvorhaben sind derzeit Rechtsmittel hängig.

Ein Bauvorhaben auf dem Brunaupark-Areal würde dann von einer Gestaltungsplanpflicht erfasst, wenn die Gestaltungsplanpflicht zum Zeitpunkt des Bauentscheids in Kraft ist. Eine Gestaltungsplanpflicht entfaltet keine negative Vorwirkung im Sinne von § 234 PBG. Eine Planungspflicht per se stellt keine beantragte planungsrechtliche Festlegung i. S. v. § 234 PBG dar. Diese Vorschrift schützt erst konkret beantragte planerische Massnahmen vor einer nachteiligen Präjudizierung.

7. Öffentliches Mitwirkungsverfahren

Die öffentliche Auflage und Anhörung gemäss § 7 PBG fand vom 9. September 2020 bis 10. November 2020 statt. Während der Auflage konnte sich jedermann zur Vorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen einbringen. Während der Auflagefrist sind von drei Einwendenden insgesamt fünf Einwendungen zur Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

eingegangen. Davon wurden drei Einwendungen nicht berücksichtigt, eine Einwendung teilweise berücksichtigt und eine Einwendung zur Kenntnis genommen. Der «Bericht zu den Einwendungen» i. S. v. § 7 PBG nimmt Stellung zu den eingegangenen Einwendungen.

8. Vorprüfung durch die kantonalen Behörden

Mit Schreiben vom 9. Oktober 2020 hat die Baudirektion die vorgesehene BZO-Teilrevision Gestaltungsplanpflicht Brunaupark/Uetlihof mit Blick auf § 5 PBG als nicht rechtmässig und somit als nicht genehmigungsfähig eingestuft.

9. 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 oder Planungspflicht, bleiben unverändert. Es werden weder zusätzliche Prozessregulierungen geschaffen, noch werden solche reduziert.

Dem Gemeinderat wird mit Antrag auf Ablehnung beantragt:

- 1. Die Bau- und Zonenordnung wird gemäss den folgenden Beilagen, alle datiert vom 17. Mai 2021, ergänzt:**
 - a. Ergänzung der Bauordnung, Art. 4 Gestaltungsplanpflicht Absatz 13**
 - b. Ergänzungsplan Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht «Brunaupark/Uetlihof», Mst. 1:5 000.**
- 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. Vom Bericht zu den Einwendungen gemäss Beilage, datiert vom 17. Mai 2021, wird zustimmend Kenntnis genommen.**
- 4. Der Stadtrat setzt die Änderungen nach Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.**

Unter Ausschluss des Referendums:

- 5. Vom Bericht nach Art. 47 RPV (Beilage datiert vom 17. Mai 2021), wird Kenntnis genommen.**
- 6. Die Dringliche Motion, GR Nr. 2019/90, der SP-, Grüne- und AL-Fraktionen betreffend Einführung einer Gestaltungsplanpflicht für das Areal der ehemaligen Lehmgrube Giesshübel wird als erledigt abgeschrieben.**

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti



Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Ergänzung der Bauordnung

Art. 4 Gestaltungsplanpflicht Abs. 13 BZO

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



Ergänzung:

A. Zonenordnung

Art. 4 Gestaltungsplanpflicht

¹³ Im Gebiet Brunaupark/Uetlihof müssen städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete und nachhaltige Überbauungen sichergestellt werden, die sich in die Umgebung einpassen. Dabei nehmen der Landschaftsschutz und die differenzierte bauliche Verdichtung einen hohen Stellenwert ein. Der Gestaltungsplan soll zudem eine schrittweise, sozial verträgliche Erneuerung ermöglichen und Vorgaben über Mindestanteile preisgünstiger Wohnungen machen.



Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Ergänzungsplan Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht Brunaupark/Uetlihof

Änderung Brunaupark/Uetlihof, Zürich-Wiedikon, Kreis 3, Kanton Zürich

Vom Gemeinderat festgesetzt mit GRB Nr. vom

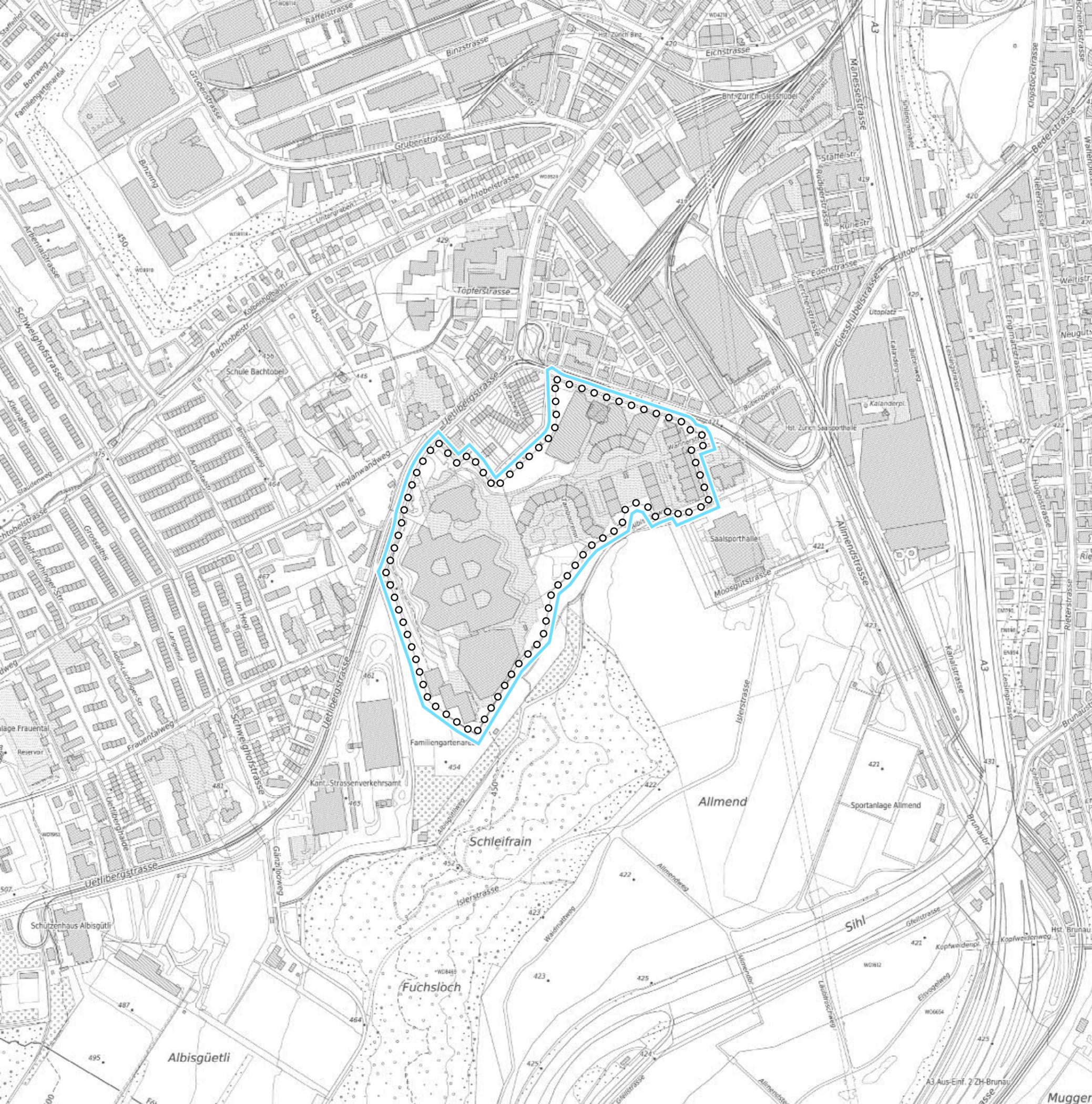
Im Namen des Gemeinderats
die Präsidentin/der Präsident:

die Sekretärin/der Sekretär:

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. vom

für die Baudirektion

In Kraft gesetzt mit STRB Nr. vom auf den



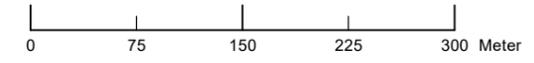
Festlegung

○ ○ ○ ○ ○ ○
 ○ ○ ○ ○ ○ ○ Perimeter Gestaltungsplanpflicht

Information

□ Beantragte Festlegung

Massgebender Massstab 1:5000



© Übersichtsplan: Stand vom 06.02.2019; Vermessungsamt der Stadt Zürich
 © Ergänzungsplan Quartierhaltungszone: Amt für Städtebau der Stadt Zürich

Teilrevision Bau- und Zonenordnung Gestaltungsplanpflicht Brunaupark/Uetlihof

Zürich-Wiedikon, Kreis 3, Kanton Zürich

Bericht zu den Einwendungen

Zürich, 17. Mai 2021

Inhalt

1	Einleitung	3
1.1	Vorbemerkung	3
1.2	Hintergrund der BZO-Teilrevision	3
2	Öffentliche Auflage	4
2.1	Grobübersicht der Themen aus den Einwendungen	4
2.2	Ämtervernehmlassung und kantonale Vorprüfung	4
3	Zusammenstellung der Einwendungen	5

1 Einleitung

1.1 Vorbemerkung

Der vorliegende «Bericht zu den Einwendungen» nimmt im Sinne von § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) in anonymisierter Form Stellung zu den während der öffentlichen Auflage eingegangenen Einwendungen. In Kapitel 3 wird zu den einzelnen Einwendungen Stellung genommen und über deren Berücksichtigung Auskunft gegeben. Insbesondere wird begründet und erläutert, aus welchen Überlegungen eine Einwendung berücksichtigt, teilweise berücksichtigt oder nicht berücksichtigt werden kann.

1.2 Hintergrund der BZO-Teilrevision

Auslöser dieser Teilrevision der Bau- und Zonenordnung ist die Motion 2019/90 vom 13. März 2019, eingereicht durch die gemeinderätlichen Fraktionen der SP, der Grünen und der AL. Darin wird der Stadtrat beauftragt, dem Gemeinderat für das Areal der ehemaligen Lehmgrube Giesshübel, die Parzellen WD8670 (Uetlihof) und WD9065 (Brunaupark), eine Vorlage zur Einführung einer Gestaltungsplanpflicht zu unterbreiten. Laut Motion soll die Gestaltungsplanpflicht einer differenzierten baulichen Verdichtung unter Beachtung des Landschaftsschutzes dienen. Mit dem Erlass des Gestaltungsplans sollen zudem auch Vorgaben über Mindestanteile preisgünstiger Wohnungen gemacht werden. An der 54. Ratssitzung vom 26. Juni 2019 wurde die dringliche Motion, entgegen den Empfehlungen des Stadtrats, mit 64 gegen 52 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) an den Stadtrat überwiesen.

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung bezüglich Gestaltungsplanpflicht Brunaupark/Uetlihof beinhaltet einen neuen Ergänzungsplan der Kategorie «Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht» sowie eine Ergänzung der Bauordnung Art. 4 BZO mit der spezifischen Beschreibung des Inhalts dieser Gestaltungsplanpflicht.

2 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage und Anhörung gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) fand vom 9. September 2020 bis 10. November 2020 statt. Während der Auflage konnte sich jedermann zur Vorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen einbringen. Die Unterlagen konnten während 60 Tagen beim Amt für Städtebau der Stadt Zürich, Amtshaus IV, Lindenhofstrasse 19, Zürich, eingesehen werden. Die Publikation erfolgte am 9. September 2020 im städtischen Amtsblatt und am 11. September 2020 im Amtsblatt des Kantons Zürich.

Während der Auflagefrist sind von drei Einwendenden insgesamt fünf Einwendungen zur Teilrevision der Bau- und Zonenordnung eingegangen.

2.1 Grobübersicht der Themen aus den Einwendungen

Die im Rahmen der öffentlichen Auflage eingereichten Einwendungen zur Gestaltungsplanpflicht «Brunaupark/Uetlihof» betreffen verschiedene Themen. Im Wesentlichen lassen sich folgende Punkte zusammenfassen:

- Aufgrund der im ISOS sowie im städtischen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte aufgeführten benachbarten Siedlung "Im Laubegg" bedürfte es für das Areal Brunaupark/Uetlihof einer Gestaltungsplanpflicht
- Forderung nach Korrektur oder Streichung der Aussage unter Ziffer 3.4 des Erläuterungsberichts, dass eine Gestaltungsplanpflicht keine negative Vorwirkung auf ein Bauvorhaben hat
- Forderung nach inhaltlicher Ergänzung von Art. 4 Abs. 13 BZO
- Forderung auf Verzicht der geplanten Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

2.2 Ämtervernehmlassung und kantonale Vorprüfung

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage wurden die städtische Ämtervernehmlassung und die kantonale Vorprüfung durchgeführt und ausgewertet. Die Stellungnahmen und Anträge wurden geprüft und tabellarisch zusammengestellt. Die Eingaben sind weitgehend übernommen worden.

Mit Schreiben vom 9. Oktober 2020 hat die Baudirektion die vorgesehene Zonenplanänderung «Brunaupark/Uetlihof» gemäss § 5 PBG als nicht rechtmässig und somit als nicht genehmigungsfähig eingestuft.

3 Zusammenstellung der Einwendungen

Im vorliegenden Kapitel werden sowohl die nicht berücksichtigten als auch die teilweise berücksichtigten Anträge zur Gestaltungsplanpflicht «Brunaupark/Uetlihof» behandelt. Der Bericht erfolgt in anonymisierter Form.

1.

Antrag: Streichung einzelner Passagen: Wir beantragen, die erwähnten Sätze im definitiven Erläuterungsbericht zu streichen

Begründung Im Erläuterungsbericht legt der Stadtrat unter Ziffer 2.1.2 nochmals die verschiedenen Gründe dar, die ihn bewogen haben, die Motion zur Ablehnung zu empfehlen (Seite 5f.). Als Information über den Verlauf des politischen Prozesses ist dieser Hinweis durchaus gerechtfertigt.

Das Amt für Städtebau (AfS) als Verfasserin des Erläuterungsberichts kann es sich aber anschliessend nicht verkneifen, bei jedem Detailpunkt gebetsmühlenartig darauf hinzuweisen, dass eine Gestaltungsplanpflicht nicht erforderlich sei. So schreibt das AfS im Abschnitt über den kantonalen Richtplan: *"Aus dem kantonalen Richtplan ergeben sich aber auch keine Hinweise, die eine Gestaltungsplanpflicht erfordern."* (Seite 11) Eine praktisch identische copy-paste-Formulierung findet sich am Schluss der einzelnen Teilkapitel an acht weiteren Stellen auf den Seiten 12, 14, 16, 17, 19, 20 und 24. Ähnliche Feststellungen liessen sich ohne Weiteres auch für die bisher acht in der BZO festgesetzten Areale mit Gestaltungsplanpflicht treffen.

Besonders krass und auch tatsachenwidrig ist die Formulierung auf Seite 19 zur unmittelbare benachbarten Siedlung "Im Laubegg", die im städtischen Denkmalpflege-Inventar und im ISOS mit Schutzziel A figuriert: *"Der Geltungsbereich der vorliegenden Revision tangiert keine ISOS Schutzziele. Das ISOS erfordert keine Gestaltungsplanpflicht."* Auf Seite 4 des Erläuterungsberichts schreibt der Stadtrat selber: *"Gemäss Art. 47 RPV hat die Behörde, welche Nutzungspläne erlässt der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht zu erstatten."*

Festsetzungsbehörde der BZO-Teilrevision ist unbestrittenermassen der Gemeinderat und nicht der Stadtrat. Wir halten deshalb fest: Vom Moment an, wo der Gemeinderat die Motion zur Gestaltungsplanpflicht überwiesen hat, handelt der Stadtrat bei der Planaufgabe im Auftrag des Parlaments. Es ist ihm deshalb verwehrt, im Planaufgabeverfahren eigenständige Meinungsäusserungen und Kommentare anzubringen.

Entscheid: **Antrag nicht berücksichtigt**

Stellungnahme: Gemäss Art. 47 Abs. 3 RPV hat der Bericht den Zweck, der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht darüber zu erstatten, wie die Vorlage die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Anregungen aus der Bevölkerung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes und den Richtplan berücksichtigt und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung trägt.

Gemäss den Ausführungen der Baudirektion des Kantons Zürich (Genehmigungsbehörde) in der Checkliste für den Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV (Stand Juli 2017), dient der Bericht insbesondere dazu, zu erläutern,

wie die Sicherstellung der in § 5 Abs. 1 PBG gestellten Anforderungen (Rechtmässigkeit, Zweckmässigkeit und Angemessenheit) im Zusammenhang mit der Genehmigung von Planungen erfolgt. Der Stadtrat ist hierbei in der Pflicht, seine fachliche Einschätzung einzubringen. Der Gemeinderat wiederum muss in Kenntnis dieser Einschätzung über die Vorlage entscheiden. Aus diesem Grund werden standardmässig alle relevanten bzw. betroffenen Sachthemen und die Auswirkungen der Teilrevision auf diese im Erläuterungsbericht aufgeführt. Da für eine Gestaltungsplanpflicht wesentliche öffentliche Interessen nachzuweisen sind, hat das AfS hier gleichermassen Aussagen gemacht, ob sich aus dem jeweiligen Sachthema oder übergeordneten Planungsinstrument ein Hinweis auf ein solches öffentliche Interesse ergibt oder nicht. Im Ergebnis weicht der Planungsbericht in seiner fachlichen Einschätzung zur Zweckmässigkeit und Notwendigkeit der Gestaltungsplanpflicht daher von der in der Motion zum Ausdruck kommenden Haltung ab.

Zum konkreten Beispiel ISOS ist zu sagen, dass der Geltungsbereich der Gestaltungsplanpflicht kein ISOS-Gebiet betrifft. Die benachbarte Siedlung "Im Laubegg" ist im ISOS mit Erhaltungsziel A und im «Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung» aufgeführt. Die besondere Rücksichtnahme gemäss § 238 PBG ist auch ohne Gestaltungsplan zu gewährleisten. Eine Eigentumsbeschränkung wie die Gestaltungsplanpflicht ist rechtmässig, wenn sie einer Verhältnismässigkeitsprüfung standhält und sich als notwendig erweist. Die Gestaltungsplanpflicht ist im vorliegenden Fall nicht notwendig, die mildere, aber nicht weniger wirksame Massnahme der besonderen Rücksichtnahme nach § 238 Abs. 2 PBG ist vorzuziehen.

2.

Antrag:

Planerische Vorwirkung: Unter Ziffer 3.4 Auswirkungen der GP-Pflicht auf das laufende Projekt "Brunaupark Zürich" schreibt das AfS auf Seite 10:

"Auf dem Grundstück Kat.-Nr. WD9065 hat die Pensionskasse der Credit Suisse Group ein Projekt ausgearbeitet und ein Baugesuch eingereicht. Die Bausektion des Stadtrates hat am 10. März 2020 die baurechtliche Bewilligung für den Ersatzneubau erteilt, dagegen wurden Rechtsmittel ergriffen. Ein Bauvorhaben auf dem Brunaupark-Areal wird dann von einer Gestaltungsplanpflicht erfasst, wenn die Gestaltungsplanpflicht zum Zeitpunkt des Bauentscheides in Kraft gesetzt ist. Eine Gestaltungsplanpflicht hat keine negative Vorwirkung."

Dieser Abschnitt ist zu streichen oder inhaltlich zu korrigieren.

Begründung

Absolut zutreffend ist, dass die vom Gemeinderat beantragte Gestaltungsplanpflicht auf die bereits am 10. März 2020 erteilte Baubewilligung für den Ersatzneubau Brunaupark keine Auswirkung hat. Unzutreffend ist dagegen die Behauptung im zweiten Absatz, dass eine Gestaltungsplanpflicht generell keine negative Vorwirkung entfalte, bis sie in Kraft gesetzt ist. Nach § 234 PBG ist ein Grundstück baureif, wenn durch die bauliche Massnahme keine noch fehlende oder beantragte planungsrechtliche Festlegung nachteilig beeinflusst wird. Bei der beantragten Gestaltungsplanpflicht Brunaupark können

- je nachdem, ob Rekurs ergriffen wird - zwei bis fünf Jahre vergehen. Die Behauptung, die Gestaltungsplanpflicht entfalte erst planerische Wirkung, wenn sie in Kraft gesetzt sei, kann nur als Einladung des Stadtrats an die Grundeigentümer verstanden werden, gegen einen zustimmenden Entscheid des Gemeinderats Rechtsmittel einzulegen und parallel dazu ein Bauvorhaben nach geltendem Recht einzureichen und sich bewilligen zu lassen. Mit dieser haltlosen Argumentation werden Sinn und Geist von § 234 PBG komplett negiert.

Entscheid: **Antrag nicht berücksichtigt**

Stellungnahme: Es wird auf Ziffer 3.4 des Erläuterungsberichts verwiesen. Eine Gestaltungsplanpflicht entfaltet keine negative Vorwirkung im Sinne von § 234 PBG. Eine Planungspflicht per se stellt keine beantragte planungsrechtliche Festlegung im Sinne von § 234 PBG dar. Diese Vorschrift schützt erst konkret beantragte Bauvorschriften vor einer nachteiligen Präjudizierung.

3.

Antrag: Änderungsantrag zum BZO-Text:

Die Einwenderin beantragt folgende Ergänzung von BZO Art. 4 Abs. 13 (neu) (**Änderungen rot markiert**): "Im Gebiet Brunaupark/Uetlihof müssen städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete und nachhaltige Überbauungen sichergestellt werden, die sich in die Umgebung einpassen. Dabei nehmen der Landschaftsschutz und die differenzierte bauliche Verdichtung einen hohen Stellenwert ein; **insbesondere soll ein guter städtebaulicher Übergang zur Gartenstadt-Siedlung "Im Laubegg" sichergestellt werden. Der Gestaltungsplan soll zudem eine schrittweise, sozial verträgliche Erneuerung ermöglichen, Antworten auf die Lärmproblematik geben und** Vorhaben über Mindestanteile preisgünstiger Wohnungen machen."

Begründung a) Schutz der ISOS-Siedlung "Im Laubegg": Um den Bau des Credit-Suisse-Verwaltungsgebäudes zu ermöglichen, hat die Stadt 1976 Hand geboten, das Brunaupark/Uetlihof-Areal um zwei Geschosse aufzuzonen. Damit besteht ein überproportionaler Dichte-Kontrast zwischen Brunaupark/Uetlihof (Wohnzone 5) und der benachbarten Laubegg-Siedlung in der Wohnzone 2. Hier gilt es, ähnlich wie es in Art. 4 Abs. 4 BZO die Gestaltungsplanpflicht für die Thurgauerstrasse verlangt, einen guten städtebaulichen Übergang zu finden.

b) Etappierung: Der Stadtrat macht geltend, die mit dem Gestaltungsplan angestrebten Ziele könnten auch mit dem Instrument der Arealüberbauung erreicht werden. Ein entscheidender Unterschied besteht allerdings darin, dass die Arealüberbauung im Rahmen einer einzigen Baubewilligung ohne grössere Unterbrechungen realisiert werden muss (vgl. §73 und §328 PBG). Dies führt bei dem von der Bausektion bewilligten Ersatzneubau-Projekt dazu, dass gemäss Vorgaben des Baukollegiums bestehende Bauten bereits nach weniger als 30 Jahren abgerissen werden sollen. Ein Gestaltungsplan er-

möglicht hier eine grössere zeitliche Flexibilität. Eine etappenweise Umsetzung verbessert die Nachhaltigkeit und den Umgang mit der grauen Energie und hilft gleichzeitig, soziale Härten zu vermeiden.

c) Lärmschutz: Die Brunaupark-Parzelle liegt an der sehr lärmigen Giesshübelstrasse, was den Bau von Wohnungen erschwert. Die am 10. März 2020 erteilte Baubewilligung ist deshalb vom Baurekursgericht in erster Instanz wegen Verstoss gegen die Lärmschutzverschriften des Bundes aufgehoben worden. Mit dem Erlass eines Gestaltungsplans sind hier geeignete Lösungen zu suchen.

Entscheid: **Antrag teilweise berücksichtigt**

Stellungnahme:

Die besondere Rücksichtnahme auf Schutzobjekte ist auch in Regelbauweise und bei einer Arealüberbauung zu gewährleisten (§ 238 Abs. 2 PBG). Für die Sicherstellung eines guten städtebaulichen Übergangs zur Siedlung "Im Laubegg" ist die Gestaltungsplanpflicht nicht notwendig. Betreffend Lärm ist die Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) einzuhalten - mit oder ohne Gestaltungsplan. Antworten auf die Lärmproblematik müssen, unabhängig von einem Gestaltungsplan, gestützt auf die LSV immer gefunden werden. Der Gestaltungsplan kann eine schrittweise, sozial verträgliche Erneuerung ermöglichen, aber nicht vorschreiben. Der Art. 4 Abs. 13 wird daher wie folgt angepasst:

"Im Gebiet Brunaupark/Uetlihof müssen städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete und nachhaltige Überbauungen sichergestellt werden, die sich in die Umgebung einpassen. Dabei nehmen der Landschaftschutz und die differenzierte bauliche Verdichtung einen hohen Stellenwert ein. Der Gestaltungsplan soll zudem eine schrittweise, sozial verträgliche Erneuerung ermöglichen und Vorgaben über Mindestanteile preisgünstiger Wohnungen machen."

4.

Antrag: Es sei auf die geplante Teilrevision der Bau- und Zonenordnung zu verzichten.

Begründung 1. Die Einwenderin hat von der aufliegenden Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Kenntnis genommen, die offensichtlich in unmittelbarem Zusammenhang mit dem von der Einwenderin geplanten Neubauvorhaben auf ihrer Parzelle steht. So nimmt die der BZO-Teilrevision zugrundeliegende Motion ausdrücklich Bezug auf die laufenden Planungen für eine Neubebauung auf der Parzelle der Einwenderin. Die Motionäre begründen die beantragte Dringlicherklärung wie folgt (vgl. Begründung von Walter Angst vom 20.03.2019): "Das Projekt der CS-Pensionskasse wird seit drei Jahren diskutiert und befindet sich in der Phase eines Vorprojekts. Wenn ein Gestaltungsplan öffentlich aufgelegt werden soll, muss das demnächst beschlossen werden."

2. Die angestossene BZO-Teilrevision zielt einzig darauf ab, das von der Stadt Zürich am 10. März 2020 bewilligte, vorgenannte Bauvorhaben zu ver-

hindern, was nur schon aus dem Blickwinkel der Rechtssicherheit ausserordentlich stossend wäre. Die Überprüfung des Bauvorhabens auf seine Rechtmässigkeit hat vielmehr im Rahmen des Baubewilligungsprozesses zu erfolgen. Gegen die von der Bausektion der Stadt Zürich erteilte Bewilligungen wurden in der Zwischenzeit auch zwei Rekurse erhoben und mit Entscheidung des Baurekursgerichts vom 4. September 2020 wurde die Baubewilligung (einzig) aus Gründen des Lärmschutzes einstweilen aufgehoben. Dagegen hat die Einwenderin Beschwerde ans Verwaltungsgericht eingelegt und das Beschwerdeverfahren ist pendent. Letztlich werden somit - wie gesetzlich vorgesehen - die hierfür zuständigen Gerichte über die Bewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens entscheiden. Die vorgesehene Gestaltungsplanpflicht entfaltet keine negative Vorwirkung (vgl. Erläuternder Bericht, S. 10).

3. Der Zürcher Stadtrat erkennt dasselbe sowohl in seiner ablehnenden Stellungnahme vom 12. Juni 2019 als auch im erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV (vgl. insbesondere die Interessenabwägung, S. 25). In beiden Stellungnahmen hat sich der Stadtrat aus zahlreichen Gründen und dezidiert gegen die Gestaltungsplanpflicht geäussert - wobei zumindest Letzteres bemerkenswert ist und eine Seltenheit darstellt. Nach der Auffassung des Stadtrates sprechen unter anderem die folgenden Gründe gegen die Festsetzung einer Gestaltungsplanpflicht:

- Die Zonenzuweisung ist im betroffenen Gebiet schon vor Jahren erfolgt. Die Einführung einer Gestaltungsplanpflicht verstösst gegen das Gebot der Planbeständigkeit.
- Der Brunaupark ist bereits heute bebaut. Es liegt demnach keine städtebaulich massgeblich veränderte Situation vor, die eine Sondernutzungsplanung erforderlich macht.
- In den kantonalen, regionalen und kommunalen Richtplänen gibt es keinerlei Einträge oder Hinweise, die eine Gestaltungsplanpflicht erfordern.
- Auch im Rahmen einer Arealüberbauung kann dem Anliegen der differenzierten baulichen Verdichtung und den städtebaulichen und landschaftlichen Interessen hinreichend Rechnung getragen werden. Hierfür bedarf es keiner Gestaltungsplanpflicht.
- Die Einführung einer Gestaltungsplanpflicht würde eine öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung darstellen, welche verhältnismässig sein muss. Mangels eines wesentlichen öffentlichen Interesses wäre die Gestaltungsplanpflicht klarerweise unverhältnismässig.
- Die Forderungen nach preisgünstigem Wohnraum bei Arealüberbauung soll mit §49b PBG über das gesamte Stadtgebiet erfüllt werden. Eine solche Verpflichtung bereits vorgängig auf dem Gestaltungsplanperimeter einzuführen, stellt eine offenkundige Verletzung des Rechtsgleichheitsgebots dar (siehe auch ablehnende Stellungnahme Stadtrat vom 12.06.2019).

4. Wir pflichten den Schlussfolgerungen des Stadtrates, wonach keine substantiierten, hinreichenden Gründe vorliegen, welche eine Gestaltungsplanpflicht rechtfertigen würden, vollumfänglich bei. Zum einen fehlt es bereits an einem öffentlichen Interesse, zum anderen würde eine Gestaltungsplanpflicht

gegen zahlreiche Rechtsgrundsätze (Planbeständigkeit, Rechtsgleichheitsverbot, Verhältnismässigkeitsgebot) verstossen. Die rein politisch motivierte BZO-Teilrevision ist damit unzulässig und unverhältnismässig.

Entscheid: **Antrag nicht berücksichtigt**

Stellungnahme: Der Stadtrat handelt im Auftrag des Gemeinderates und muss die Vorlage zur Erfüllung der Motion, unabhängig von seiner fachlichen Einschätzung, dem Gemeinderat vorlegen. Die Einwendung und die Begründung sind aus fachlicher Sicht nachvollziehbar. Diese werden dem Gemeinderat über diesen Bericht zu den Einwendungen zur Kenntnis gebracht.

5.

Antrag: keine Einwände (Einwenderin unterstützt Einführung einer Gestaltungsplanpflicht)

Bemerkung Im Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV vom 6. Juli 2020, Seite 25, wird richtigerweise ausgeführt, dass es sich bei der beim Uetlihof und Brunaupark angrenzenden Siedlung "Im Laubegg" um eine schützenswerte Siedlung handelt (zusätzlich im ISOS, Aufnahmekategorie A, Erhaltungsziel A), die auch mit der Entwicklung des Brunauparks integral erhalten werden soll. Allerdings kann im Rahmen einer Arealüberbauung die städtebauliche und architektonisch besonders gut gestaltete Überbauung, die sich in die Umgebung und insbesondere zur Siedlung "Im Laubegg" einpassen soll, nicht sichergestellt werden. Vielmehr ist eine besonders gut gestaltete Überbauung beim Brunaupark/Uetlihof in unmittelbarer Nähe der schützenswerten Siedlung "Im Laubegg" erforderlich und einzig mit der Einführung der Gestaltungsplanpflicht gewährleistet (im Sinne der dringlichen Motion (GR Nr. 2019/90) vom 13. März 2019).

Entscheid: **Kenntnisnahme**

Stellungnahme: Bereits bei Arealüberbauungen, wie auf dem Areal Brunaupark eine geplant ist, müssen Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung gemäss § 71 PBG besonders gut gestaltet sein. Dabei sind bei der Beurteilung unter anderem auch die Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung zu beachten. Für eine besonders gut gestaltete Überbauung braucht es daher keinen Gestaltungsplan. Zudem ist die besondere Rücksichtnahme auf Schutzobjekte gemäss § 238 PBG bei jedem Bauvorhaben zu gewährleisten, unabhängig davon ob in Regelbauweise, als Arealüberbauung oder auf der Grundlage eines Gestaltungsplans gebaut wird.



Teilrevision Bau- und Zonenordnung Gestaltungsplanpflicht Brunaupark/Uetlihof Zürich-Wiedikon, Kreis 3, Kanton Zürich

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

Zürich, 17. Mai 2021

Impressum

Herausgeberin

Stadt Zürich
Hochbaudepartement
Amt für Städtebau
Postfach, 8021 Zürich

Bezugsquelle

Stadt Zürich
Amt für Städtebau (AfS)
Lindenhofstrasse 19
8021 Zürich
Tel. 044 412 11 11
Fax 044 44 212 12 66
www.stadt-zuerich.ch/hochbau
afs@zuerich.ch

Foto Titelseite

Luftbild Esri, 2015

Inhalt

1 Ziele und Inhalte des Erläuterungsberichts	4
2 Ausgangslage.....	4
2.1 Anlass.....	4
2.2 Ziele der BZO-Teilrevision	6
2.3 Situation	6
2.4 Bau- und Zonenordnung.....	8
3 Gegenstand der BZO-Teilrevision.....	9
3.1 Neuer Ergänzungsplan «Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht»	9
3.2 Ergänzung der Bauordnung.....	9
3.3 Änderung des Zonenplans.....	10
3.4 Auswirkungen der GP-Pflicht auf das laufende Projekt «Brunaupark Zürich»	10
4 Übergeordnete Grundlagen und Rahmenbedingungen	11
4.1 Kantonale Richtplanung.....	11
4.2 Regionaler Richtplan	12
4.3 Kommunaler Richtplan	15
4.4 Weitere übergeordnete Gesetze und Grundlagen.....	18
5 Sachthemen / Auswirkungen.....	19
5.1 Bauzonenkapazität und -reserve	19
5.2 Ortsbild-, Denkmal-, Natur- und Landschaftsschutz.....	19
5.3 Verkehr und Erschliessung.....	21
5.4 Freiraumversorgung	21
5.5 Öffentliche Infrastruktur	21
5.6 Naturgefahren.....	21
5.7 Umwelt	22
6 Interessensabwägung.....	25
7 Verfahren	26
7.1 Öffentliche Auflage	26
7.2 Kantonale Vorprüfung.....	26
7.3 Überarbeitung.....	26
7.4 Festsetzung Gemeinderat.....	26
7.5 Weiteres Verfahren.....	26

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).

2 Ausgangslage

2.1 Anlass

2015 gab die Pensionskasse der Credit Suisse Group als Grundeigentümerin des Areals Brunaupark (WD9065) eine Machbarkeitsstudie über jenes Geviert in Auftrag. Im November desselben Jahres wurde die Studie dem Baukollegium vorgestellt. Dieses empfahl eine Entwicklungsstrategie zu erarbeiten, um eine gesamtheitliche Betrachtung des Areals sicherzustellen.

2017 folgte ein Studienauftrag nach SIA 143, zu dem vier Teams eingeladen wurden. Dabei sollten städtebauliche Lösungen erarbeitet werden, die im Übergang vom grossmassstäblichen Dienstleistungscluster zur Siedlung «Im Laubegg», welche im kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte aufgeführt ist sowie zum durchgrünten Raum einen Bezug herstellen können. Neben Vorschlägen zur volumetrischen Ergänzung und allfälligen Sanierungsstrategien waren auch Aussagen über zukünftige Etappierungen zu erarbeiten. Die Jury empfahl den Beitrag des Teams Adrian Streich Architekten AG mit Schmid Landschaftsarchitekten zur Umsetzung. Das erneut konsultierte Baukollegium befand 2018, dass der Endzustand aller Bauetappen überzeuge, die Etappierung jedoch nicht zufriedenstellend sei. Nach einer nochmaligen Überarbeitung überzeugte die neue Etappierung das Baukollegium.

Anfang 2019 reichten AL, Grüne und SP eine dringliche Interpellation mit Fragen zur möglichen Ausnützungsziffer (AZ), baurechtlich relevanten Dienstbarkeiten, vertraglichen Wirkungen aus dem Jahr 1973 sowie zum kooperativen Prozess ein. Die Interpellation wurde am 22. Februar 2019 vom Stadtrat beantwortet.

Kurz darauf, nämlich am 13. März 2019, folgte der Auslöser dieser BZO-Teilrevision: Die Parteien AL, Grüne und SP reichten gemeinsam eine dringliche Motion (GR Nr. 2019/90) ein. In dieser wird eine Gestaltungsplanpflicht über das Areal der ehemaligen Lehmgrube Giesshübel, bestehend aus den Parzellen WD8670 (Uetlihof) und WD9065 (Brunaupark), verlangt.

2.1.1 Inhalt der Motion

Die Motion (GR Nr. 2019/90) vom 13. März 2019 der Fraktionen SP, Grüne und AL an den Stadtrat lautet:

¹ vom 28. Juni 2000, SR 700.1

«Der Stadtrat wird beauftragt, dem Gemeinderat für das Areal der ehemaligen Lehmgrube Giesshübel, die Parzellen WD 8670 (Uetlihof) und WD 9065 (Brunaupark), eine Vorlage zur Einführung einer Gestaltungsplanpflicht zu unterbreiten.»

Die Motion wird wie folgt begründet:

- «Die beiden Areale befinden sich in einer städtebaulich empfindlichen Hanglage. Unmittelbar nördlich angrenzend befindet sich die in einer W2 liegende Reihenhausüberbauung «Im Laubegg», die Bereiche nördlich der Giesshübel- und Uetlibergstrasse liegen in einer W4 und sind kleinteilig überbaut.
- Nachdem auf dem Areal bereits mit dem Uetlihof der CS ein wuchtiger und massstabsprengender Gebäudekomplex realisiert worden ist, drängt es sich auf, angesichts der angedachten massiven Verdichtung der Brunaupark-Parzelle für das Giesshübel-Areal eine Sondernutzungsplanung vorzusehen.
- Ein [...] öffentliches Interesse ist namentlich in Bezug auf den Landschaftsschutz und die differenzierte bauliche Verdichtung gegeben.
- Mit dem Erlass eines Gestaltungsplans können auch Vorgaben über Mindestanteile preisgünstiger Wohnungen gemacht werden, welche die Anliegen des 1973 abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag wieder aufnehmen.
- Eine Sondernutzungsplanung drängt sich auch anhand der Erwägung auf, die das Bundesgericht im Entscheid Ringling (BGE 1C_313/2015, speziell Erwägung 4) angestellt hat.»

2.1.2 Ablehnung der Motion durch den Stadtrat

Nach Art. 90 der Geschäftsordnung des Gemeinderats (GeschO, AS 171.100) sind Motionen selbständige Anträge, die den Stadtrat verpflichten, den Entwurf für den Erlass vorzulegen, der in die Zuständigkeit der Gemeinde oder des Gemeinderats fällt. Lehnt der Stadtrat die Entgegennahme einer Motion ab, hat er dies innert sechs Monaten nach Einreichung zu begründen (Art. 91 Abs. 2 GeschO GR).

In der Antwortschrift des Stadtrats an den Gemeinderat (STRB 2019/497) stützt sich dieser auf die rechtlichen Grundlagen. Dazu zählt unter anderem § 48 Abs. 3 PBG. Darin ist die Gestaltungsplanpflicht wie folgt ausgeführt: «Besteht ein wesentliches öffentliches Interesse, beispielsweise des Ortsbild- und Landschaftsschutzes, des Aussichtsschutzes, des Immissionsschutzes oder ein solches an einer differenzierten baulichen Verdichtung, kann mit der Zonenzuweisung festgelegt werden, dass für bestimmte Teilbereiche ein Gestaltungsplan aufgestellt werden muss.»

In § 71 PBG werden die erhöhten Anforderungen an die Arealüberbauung in Bezug auf das Ortsbild, die kubische Gliederung, die Lage, den Zweck, den Umfang und die Gestaltung der Umgebungsanlagen, die Wohnlichkeit und die Versorgungs- und Entsorgungslösung ausgeführt.

Basierend auf diesen zwei Gesetzesartikeln in Verbindung mit der verfassungsmässigen Eigentumsgarantie und dem Verhältnismässigkeitsprinzip lehnte der Stadtrat aus folgenden Gründen die Entgegennahme der Motion ab:

- Die Ausführungen in der Motion erschöpfen sich in allgemeinen Ausführungen darüber, dass es aus städtebaulichen und landschaftsschützerischen Überlegungen sinnvoll sei, für die angedachte Verdichtung eine Sondernutzungsplanung vorzusehen. Das Erfordernis der substantiierten Begründung wird mit der Motion somit nicht erfüllt.
- Die Einführung einer Gestaltungsplanpflicht nach § 48 Abs. 3 PBG stellt eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung dar. Eine Eigentumsbeschränkung ist unter anderem

dann rechtmässig, wenn sie verhältnismässig ist. Verhältnismässigkeit liegt vor, wenn die Eigentumsbeschränkung zur Erzielung eines wesentlichen öffentlichen Interesses notwendig ist bzw. wenn Letzteres nicht auch mit anderen weniger einschränkenden Massnahmen erreicht werden kann. Das wesentliche Interesse ist wie im ersten Punkt beschrieben, nicht erfüllt.

- Die planungsrechtliche Erforderlichkeit ist nicht gegeben, da die städtebaulichen und landschaftlichen Interessen bereits berücksichtigt werden und die gemäss § 71 PBG erhöhten Anforderungen einer Arealüberbauung erfüllt sind.
- Da der Brunaupark bereits heute bebaut ist, liegt keine derart städtebaulich veränderte Situation vor, die eine Sondernutzungsplanung erfordern würde. Gleiches gilt für rechtserhebliche Tatsachen oder richtplanerische Änderungen, denen nur mit der Gestaltungsplanpflicht begegnet werden könnte.
- Die Zonenzuweisung, wie in § 48 Abs. 3 PBG erwähnt, ist bereits vor Jahren erfolgt. Das Gebot der Planbeständigkeit wird bei der Einführung einer weiteren Planungsstufe nicht beachtet.
- Die Forderung nach preisgünstigen Wohnungen bei Arealüberbauungen soll, aus Gründen der rechtsgleichen Behandlung, durch eine entsprechende Vorschrift in der Bauordnung aufgenommen werden, sobald die erforderliche gesetzliche Grundlage vom Regierungsrat in Kraft gesetzt wurde.
- Der in der Motion erwähnte Fall Ringling ist nicht geeignet, um mit Blick auf das Areal Brunaupark ein wesentliches öffentliches Interesse an der Planungsplanpflicht herzuleiten. Ein Fall von Künsnacht (Gestaltungsplan «Dorfzentrum»; VB.2005.00046) zeichnet eine ähnlichere Problematik ab.

2.1.3 Motion zur Einführung einer Gestaltungsplanpflicht, Ratssitzung

An der 54. Ratssitzung vom 26. Juni 2019 überweist der Gemeinderat entgegen den Empfehlungen des Stadtrates die dringliche Motion mit 64 gegen 52 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) dem Stadtrat.

2.2 Ziele der BZO-Teilrevision

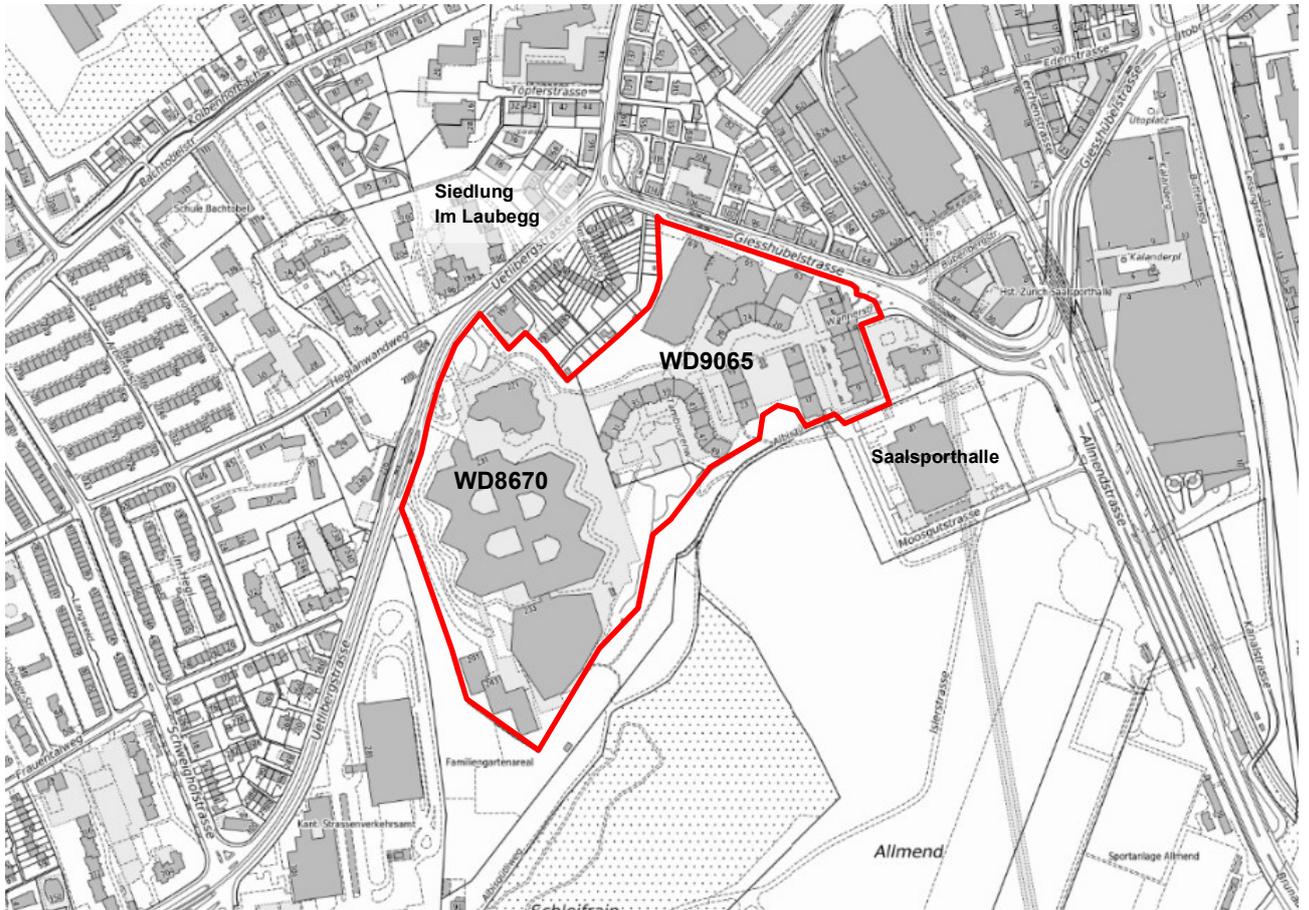
Ziel dieser BZO-Teilrevision ist die Einführung einer Gestaltungsplanpflicht, um eine differenzierte, bauliche Verdichtung zu steuern, die sich in die Landschaft einfügt. Zudem sollen Vorgaben über Mindestanteile preisgünstiger Wohnungen gemacht werden.

2.3 Situation

Der Perimeter der Gestaltungsplanpflicht umfasst einerseits das Grundstück Kat.-Nr. WD8670 (Uetlihof) mit einer Grösse von 55 764 m², dessen Eigentümerin die Credit Suisse Boston ist und andererseits das Grundstück Kat.-Nr. WD9065 (Brunaupark) mit einer Grösse von 39 488 m², dessen Eigentümerin die Stiftung Pensionskasse der Credit Suisse Group (Schweiz) ist.

Der Brunaupark und der Uetlihof werden im Norden durch die Giesshübel- und Uetlibergstrasse sowie die Reihenhaussiedlung «Im Laubegg» begrenzt. Südlich liegt die Freihaltezone Allmend und südöstlich die Saalsporthalle.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung
Gestaltungsplanpflicht Brunaupark/Uetlihof



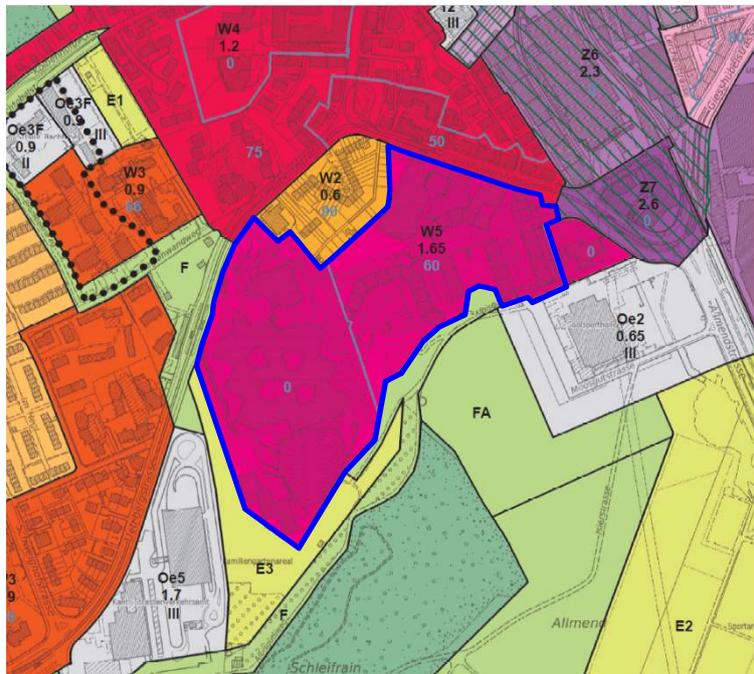
Situationsplan, Geltungsbereich in rot



Luftbild, Geltungsbereich in rot

2.4 Bau- und Zonenordnung

2.4.1 Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung



Rechtskräftiger Zonenplan, Geltungsbereich in blau

Festsetzungen

	W2b	Zweigeschossige Wohnzonen (I, II, III)
	W2	Zweigeschossige Wohnzone
	W3	Dreigeschossige Wohnzone
	W4b	Viergeschossige Wohnzone
	W4	Viergeschossige Wohnzone
	W5	Fünfgeschossige Wohnzone
	Z6	Sechsgeschossige Zentrumszone
	Z7	Siebgeschossige Zentrumszone
	Oe	Zonen für öffentliche Bauten / Oe2 bis Oe7
	Q	Quartiererhaltungszone
	E	Erholungszonen E1, E2, E3
	E1/E2	Sport- und Freizeitanlagen
	E3	Kleingärten
	F	Freihaltezone A, C, D, E, P
	A	Allmend
	C	Schulspielwiesen, Fluss- und Seebäder
	D	Campingplatz
	E	Friedhöfe
	P	Parkanlagen und Plätze
	0-90	Wohnanteilgrenze/Wohnanteil in %
	0.65	Verlegungsgebiet Freiflächenziffer
	12	Ausnutzungsziffer gemäss Bauordnung
	12	Baumassenziffer gemäss Bauordnung

Informationen

	Wald
	Gewässer
	FK Kantonale und regionale Freihaltezone
	L Kantonale und regionale Landwirtschaftszone
	Kommunaler/Kantonaler Gestaltungsplan
	Gestaltungsplanpflicht gemäss Art. 4 BZO

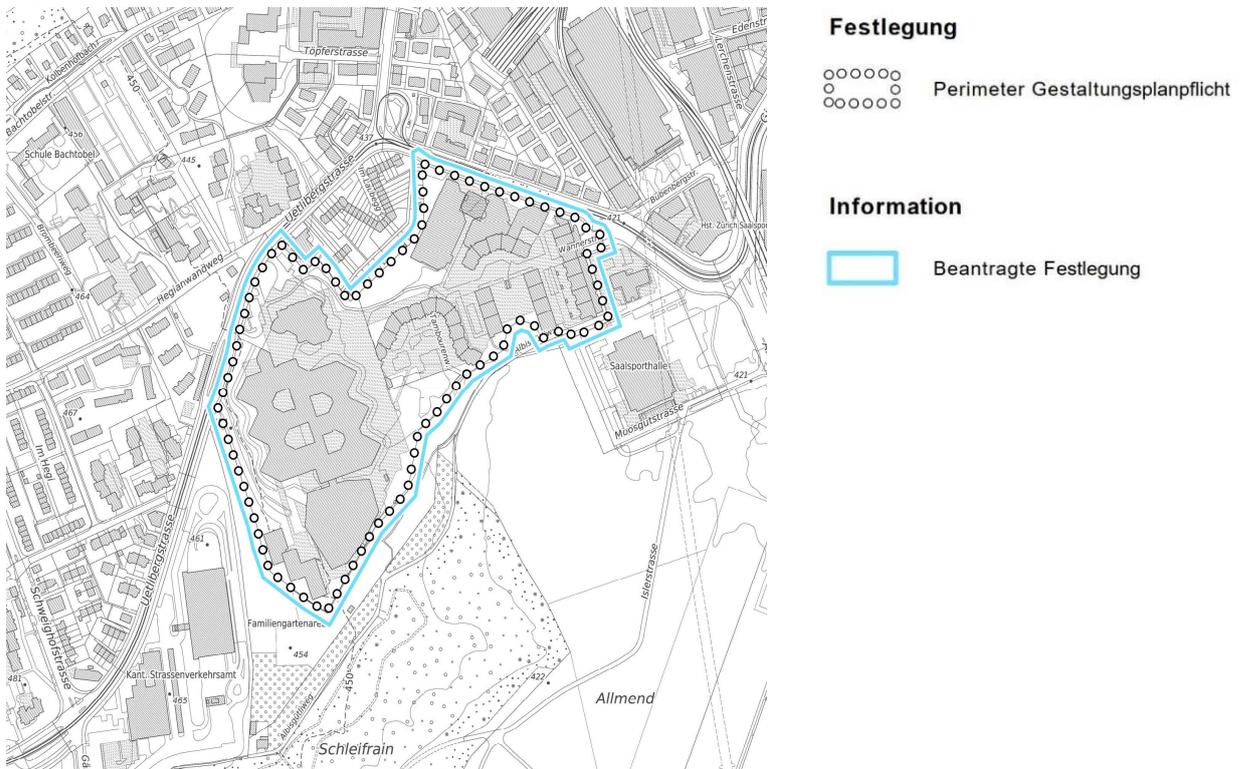
Die beiden Parzellen WD8670 (Uetlihof) und WD9065 (Brunaupark) liegen in einer fünfgeschossigen Wohnzone W5 mit einer maximalen Ausnutzungsziffer (AZ) von 165 %. Mit einer Arealüberbauung ist eine AZ von 218 % möglich, wenn der Minergie-P-Eco Standard erfüllt wird; ohne diesen Standard gilt eine AZ von 208 %. Für die Parzelle des Brunaupark ist ein Wohnanteil von 60 % vorgeschrieben, für den Uetlihof 0 %.

Die beiden Parzellen liegen im Hochhausgebiet III und dürfen gemäss Art. 9 BZO mit einer Gesamthöhe von 40 m bebaut werden.

3 Gegenstand der BZO-Teilrevision

3.1 Neuer Ergänzungsplan «Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht»

Ein neuer Ergänzungsplan «Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht» im Massstab 1:5 000 legt die Grösse und Verortung des Gebiets der Gestaltungsplanpflicht Brunaupark/Uetlihof fest. Zudem wird nach Inkrafttreten der Gestaltungsplanpflicht der Übersichtsplan «Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht» im Massstab 1:12 500 entsprechend angepasst.



Ergänzungsplan «Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht» mit beantragter Festlegung

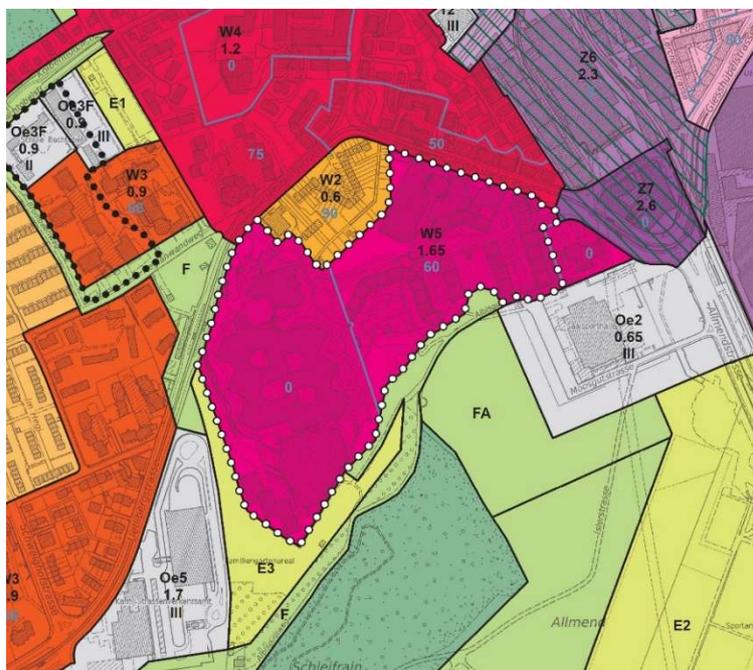
3.2 Ergänzung der Bauordnung

Art. 4 BZO wird mit einem neuen Absatz 13 mit folgendem Wortlaut ergänzt:

«Im Gebiet Brunaupark/Uetlihof müssen städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete und nachhaltige Überbauungen sichergestellt werden, die sich in die Umgebung einpassen. Dabei nehmen der Landschaftsschutz und die differenzierte bauliche Verdichtung einen hohen Stellenwert ein. Der Gestaltungsplan soll zudem eine schrittweise, sozial verträgliche Erneuerung ermöglichen und Vorgaben über Mindestanteile preisgünstiger Wohnungen machen.»

3.3 Änderung des Zonenplans

Nach Inkrafttreten der Gestaltungsplanpflicht wird der entsprechende Perimeter als Information im Zonenplan eingetragen.



Rechtskräftiger Zonenplan mit Gestaltungsplanpflicht als Informationsinhalt

Festsetzungen

	W2b	Zweigeschossige Wohnzonen (I, II, III)
	W2	Zweigeschossige Wohnzone
	W3	Dreigeschossige Wohnzone
	W4	Viergeschossige Wohnzone
	W4b	Viergeschossige Wohnzone
	W5	Fünfgeschossige Wohnzone
	Z6	Sechsgeschossige Zentrumszone
	Z7	Siebgeschossige Zentrumszone
	Oe	Zonen für öffentliche Bauten / Oe2 bis Oe7
	Q	Quartiererhaltungszone
	E	Erholungszone E1, E2, E3
	E1/E2	Sport- und Freizeitanlagen
	E3	Kleingärten
	F	Freihaltezone A, C, D, E, P
	A	Allmend
	C	Schulspielwiesen, Fluss- und Seebäder
	D	Campingplatz
	E	Friedhöfe
	P	Parkanlagen und Plätze
	0-90	Wohnanteilgrenze/Wohnanteil in %
	0.65	Verlegungsgebiet Freiflächenziffer
	0.65	Ausnutzungsziffer gemäss Bauordnung
	12	Baumassenziffer gemäss Bauordnung

Informationen

	Wald
	Gewässer
	FK Kantonale und regionale Freihaltezone
	L Kantonale und regionale Landwirtschaftszone
	Kommunaler/Kantonaler Gestaltungsplan
	Gestaltungsplanpflicht gemäss Art.4 BZO

3.4 Auswirkungen der GP-Pflicht auf das laufende Projekt «Brunaupark Zürich»

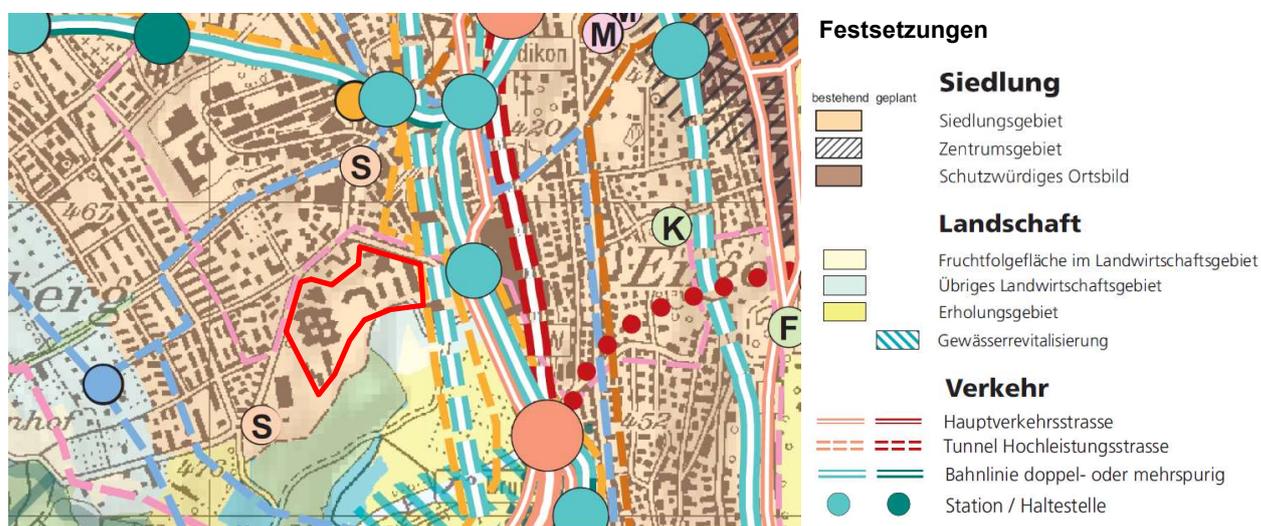
Auf dem Grundstück Kat.-Nr. WD9065 hat die Pensionskasse der Credit Suisse Group ein Projekt ausgearbeitet und ein Baugesuch eingereicht. Die Bausektion des Stadtrates hat am 10. März 2020 die baurechtliche Bewilligung für den Ersatzneubau erteilt, dagegen wurden Rechtsmittel ergriffen.

Ein Bauvorhaben auf dem Brunaupark-Areal würde dann von einer Gestaltungsplanpflicht erfasst, wenn die Gestaltungsplanpflicht zum Zeitpunkt des Bauentscheides in Kraft ist. Eine Gestaltungsplanpflicht entfaltet keine negative Vorwirkung im Sinne von § 234 PBG. Eine Planungspflicht per se stellt keine beantragte planungsrechtliche Festlegung im Sinne von § 234 PBG dar. Diese Vorschrift schützt erst konkret beantragte Bauvorschriften vor einer nachteiligen Präjudizierung.

4 Übergeordnete Grundlagen und Rahmenbedingungen

4.1 Kantonale Richtplanung

Der Brunaupark und der Uetlihof liegen gemäss rechtskräftigem kantonalen Richtplan im Siedlungsgebiet. Südlich der beiden Parzellen liegt ein Wald sowie Landwirtschafts- und Erholungsgebiet. Gegen Norden wird das Geviert durch die Uetliberg- und Giesshübelstrasse begrenzt, entlang derer eine Gastransportleitung verläuft. Östlich des Brunauparks befindet sich die Station Saal-sporthalle der Nord-Süd verlaufenden SZU-Bahnlinie, parallel dazu der Zimmerberg-Bahntunnel sowie mehrere Kabelleitungen. Die GP-Pflicht steht nicht im Widerspruch zu den Vorgaben des kantonalen Richtplans. Aus dem kantonalen Richtplan ergeben sich aber auch keine Hinweise, die eine Gestaltungsplanpflicht erfordern.



Kantonaler Richtplan (Stand 28. Oktober 2019), Geltungsbereich in rot

Versorgung, Entsorgung

- Wassertransportleitung
- Kabelleitung
- Gastransportleitung ≤ 5 bar
- Gastransportleitung > 5 bar

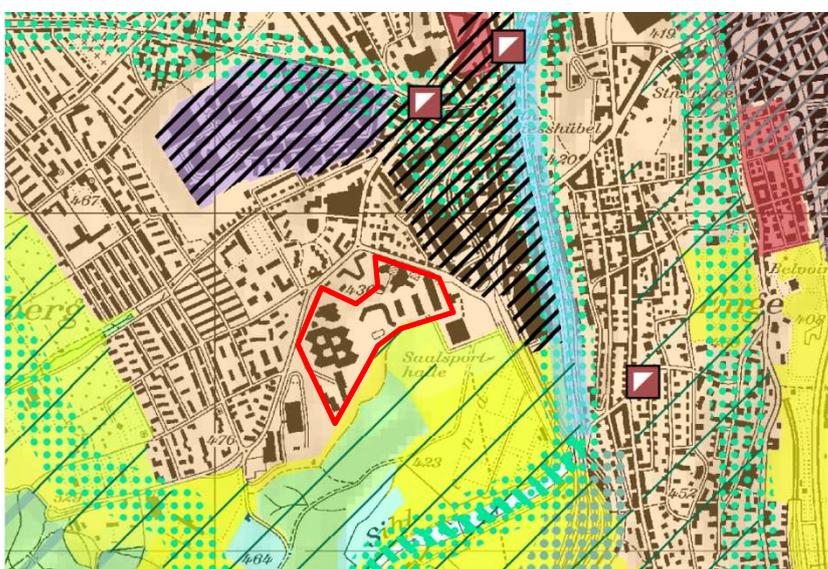
Öffentliche Bauten und Anlagen

- | | | | | |
|--|--|-----------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------|
| | | Bildung und Forschung | H Hochschule | F Fachhochschule |
| | | Gesundheit | B Berufsbildung | M Mittelschule |
| | | Kultur, Sport, Messe- und Kongresswesen | A Akutversorgung mit Notfallstation | S Spezialisierte Klinik |
| | | Weitere öffentliche Dienstleistungen | P Allgemeine Psychiatrie | R Rehabilitation |
| | | | M Messe- und Kongresswesen | K Kultur |
| | | | F Freizeit | S Sport |
| | | | J Justiz | S Sicherheit |
| | | | V Verwaltung | |
| | | Wald | | |
| | | Gewässer | | |

4.2 Regionaler Richtplan

4.2.1 Regionaler Richtplan «Siedlung und Landschaft»

Der Brunaupark und der Uetlihof liegen in einem bestehenden Siedlungsgebiet und sind mehrheitlich auch von solchem umgeben. Lediglich im Süden befindet sich die als Erholungsgebiet ausgedehnte Allmend, die an einen Ausläufer des Uetliberg-Waldes grenzt. Zwischen Uetlibergwald und Siedlungsgebiet befindet sich ebenso ein Erholungsgebiet. Nordöstlich liegt das Zentrumsgebiet Binz/Giesshübel. Östlich des Gevierts verläuft die Sihl, die bereits heute als Vernetzungskorridor für gewässertypische Arten dient. Die GP-Pflicht widerspricht den übergeordneten Vorgaben des regionalen Richtplans nicht. Aus dem regionalen Richtplan ergeben sich aber auch keine Hinweise, die eine Gestaltungsplanpflicht erfordern.



Regionaler Richtplan Siedlung und Landschaft (Stand 21. Juni 2017),
Geltungsbereich in rot

Festsetzungen

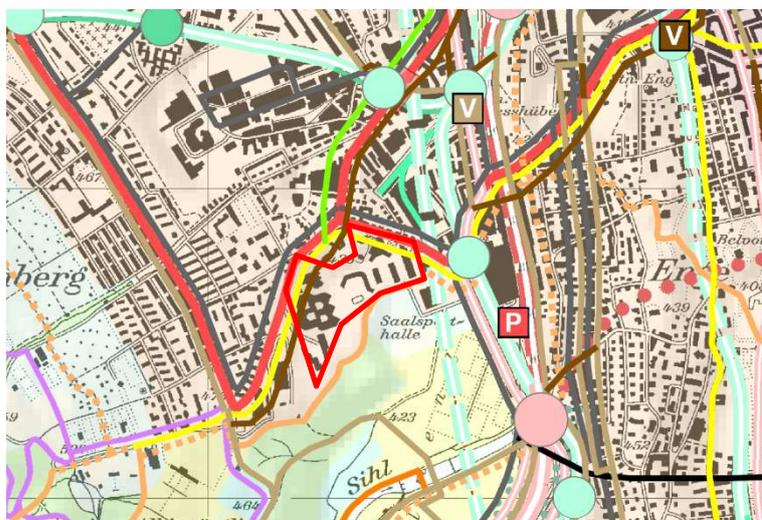
Kantonal		Regional		
bestehend	geplant	bestehend	geplant	
				Siedlung
				Siedlungsgebiet
				Zentrumsgebiet
				Schutzwürdiges Ortsbild
				Gebiet zur Erhaltung der Siedlungsstruktur
				Arbeitsplatzgebiet
				Landschaft
				Erholungsgebiet
				Gewässerrevitalisierung
				Vernetzungskorridor
				Landschaftsschutzgebiet
				Landschaftsförderungsgebiet
				Landschaftsverbindung
				Informationsinhalt
				Wald
				Gewässer

4.2.2 Regionaler Richtplan «Verkehr»

Entlang dem Sihltal, parallel zur Sihl, verlaufen eine Hochleistungsstrasse, eine Bahnlinie sowie ein Bahntunnel. Diese überlagern sich an der Station Saalsporthalle mit dem Bustrassee, der Tramlinie und der Verbindungsstrasse, die entlang der Giesshübelstrasse führen. Eine geplante Tramlinie führt von der Station Laubegg der Uetlibergstrasse entlang bis zur Schmiede Wiedikon.

Durch das Erholungsgebiet südlich des Brunauparks und des Uetlihofs führen verschiedene bestehende und geplante Radwege sowie Fuss- und Wanderwege.

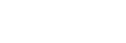
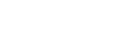
Das Geviert ist von keinen Vorgaben des regionalen Richtplans Verkehr betroffen.



Regionaler Richtplan Verkehr (Stand 21. Juni 2017), Geltungsbereich in rot

Festsetzungen

Kantonal	Regional
bestehend	bestehend
geplant	geplant



Strassenverkehr

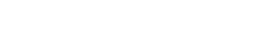
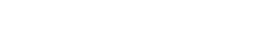
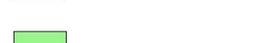
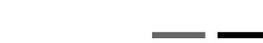
Hochleistungsstrasse
Hauptverkehrsstrasse
Verbindungsstrasse
Tunnel Hochleistungsstrasse
Variante / zu prüfende
Linienführung
Anschluss
Parkierungsanlage

Veloverkehr

Radweg
Veloparkierungsanlage

Fussverkehr

Reitweg
Fuss- / Wanderweg
Fuss- / Wanderweg mit Hartbelag



Öffentlicher Verkehr

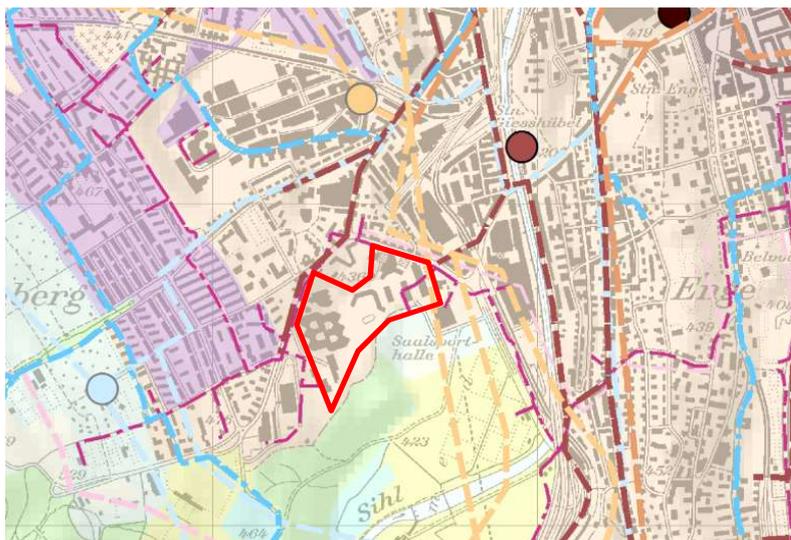
Bustrassee
Bahnlinie doppel- oder mehrspurig
Bahntunnel doppel- oder mehrspurig
Station / Haltestelle
Schmalspurbahn / Tramlinie

Informationsinhalt

Siedlungsgebiet
Schutzwürdiges Ortsbild
Fruchtfolgefläche im
Landwirtschaftsgebiet
Wald
Gewässer

4.2.3 Regionaler Richtplan «Ver- und Entsorgung»

Im östlichen Teil des Brunauparks befindet sich eine geplante Erdgastransportleitung ≤ 5 bar. Diese Leitung führt ebenfalls entlang der Giesshübel- und der Allmendstrasse. Entlang der Uetlibergstrasse verläuft eine Mischwasserleitung. Kabelleitungen verlaufen direkt östlich angrenzend an den Brunaupark auf Höhe der Saalsporthalle. Der Uetlihof und der Brunaupark sind von keinen Vorgaben tangiert, die für eine GP-Pflicht relevant sind.



Regionaler Richtplan Ver- und Entsorgung (Stand 21. Juni 2017),
Geltungsbereich in rot

Festsetzungen

Kantonal		Regional	
bestehend	geplant	bestehend	geplant

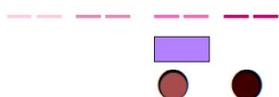
Wasser

Reservoir
Wassertransportleitung



Elektrizität

Unterwerk
Kabelleitung



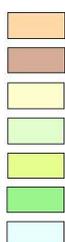
Gas und Fernwärme, Abfallbeseitigung

Erdgastransportleitung ≤ 5 bar
Prioritätsgebiet für rohrleitungsgebundene Energieträger
Abfallanlage



Siedlungsentwässerung

Schmutz- oder Mischwasserleitung



Informationsinhalt

Siedlungsgebiet
Schutzwürdiges Ortsbild
Fruchtfolgefläche im Landwirtschaftsgebiet
Übriges Landwirtschaftsgebiet
Erholungsgebiet
Wald
Gewässer

4.3 Kommunalen Richtplan

4.3.1 Kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen

Der kommunale Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen wurde für die Stadt Zürich zum ersten Mal erarbeitet. Er lag vom 24. September bis am 29. November 2018 öffentlich auf. Mit Stadtratsbeschluss vom 24. Oktober 2019 wurde er nach der Überarbeitung dem Gemeinderat zur Beratung überwiesen.



Entwurf kommunaler Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen
(Stand STRB vom 24.10.2019), Geltungsbereich in rot

Öffentliche Bauten und Anlagen

Schulanlagen Volksschule

- [Purple square] Volksschulanlage
- [Purple circle] Volksschulanlage, ungefähre Lage
- [Purple dotted pattern] Volksschulanlage, Gebiet für Standortsuche

Sportanlagen

- [Blue square] Sportanlage (städtisch)
- [Blue circle] Sportanlage (städtisch), ungefähre Lage
- [Blue diagonal lines] Sportanlage im Freiraum mit besonderer Erholungsfunktion (städtisch)
- [Blue diagonal lines circle] Sportanlage im Freiraum mit besonderer Erholungsfunktion (städtisch), ungefähre Lage

Information

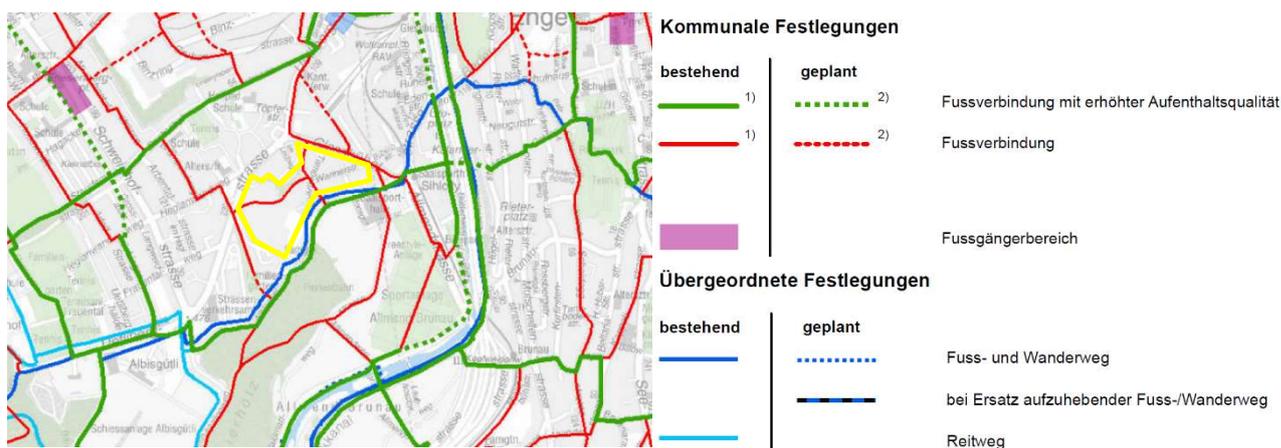
- [Dashed line] Kantonale Gebietsplanung
- [Grey square] Wald
- [Light grey square] Gewässer
- [Patterned square] Plangrundlage
- [Dotted line] Gemeindegrenze

Der Uetlihof ist auf seiner südlichen und westlichen Seite von einem Freiraum mit besonderer Erholungsfunktion umgeben. Der Freiraum erstreckt sich auch entlang der südlichen Begrenzung des Brunauparks und hat dort eine allgemeine Erholungsfunktion. Die beiden Freiräume werden zusammen als siedlungsnaher Erholungsraum mit Handlungsbedarf beschrieben. Südöstlich des Brunauparks liegt die bereits bestehende Saalsporthalle, die durch eine Sportanlage und eine Werkbaute erweitert werden soll. Daran angrenzend liegen Sportanlagen im Freiraum mit besonderer Erholungsfunktion, sowohl bestehend als auch geplant. Östlich des Gevierts liegt das als Quartierzentrum ausgeschiedene Sihcity. Weitere Quartierzentren in unmittelbarer Nähe sind die Binz, die Station Waffenplatzstrasse sowie der Friesenbergplatz. Westlich der beiden von dieser BZO-Teilrevision betroffenen Parzellen liegt das Quartier Friesenberg, das teilweise als "Gebiet mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus" ausgeschieden ist. Nördlich des Gevierts liegt eine bestehende Volksschulanlage, für welche eine Erweiterung geplant ist. Der Entwurf des kommunalen Richtplans «Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen» macht keine Vorgaben, die einer GP-Pflicht im Gebiet Brunaupark/Uetlihof widersprechen. Es ergeben sich aber auch keine Hinweise, die eine Gestaltungsplanpflicht erfordern.

4.3.2 Kommunalen Richtplan Verkehr

Der rechtskräftige kommunale Richtplan Verkehr (Beschluss des Regierungsrates vom 22. September 2004) wird zurzeit revidiert. Der geänderte kommunale Richtplan Verkehr lag vom 24. September bis am 22. November 2018 zur öffentlichen Mitwirkung auf. Mit Stadtratsbeschluss vom 30. Oktober 2019 wurde er nach der Überarbeitung dem Gemeinderat zur Beratung überwiesen.

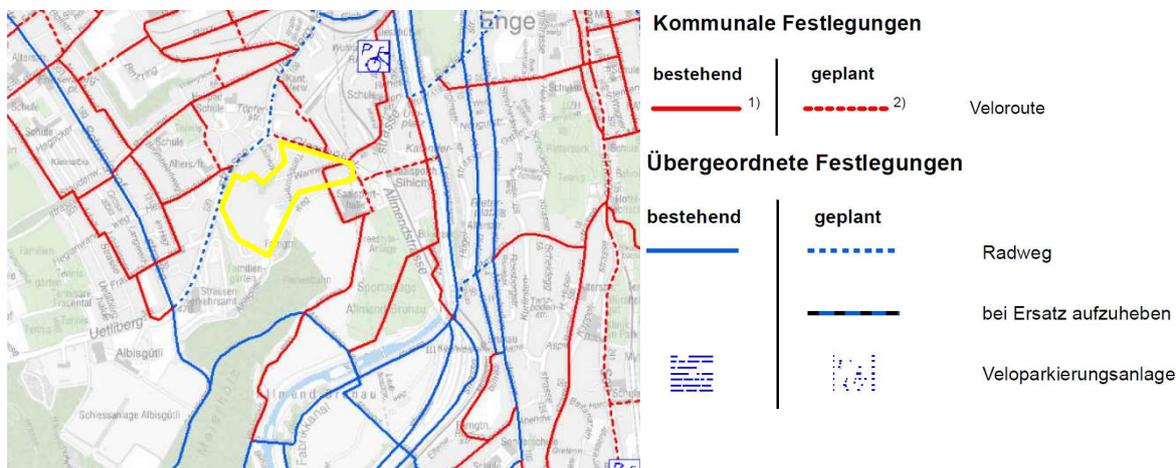
Der Brunaupark und der Uetlihof werden von Fusswegen durchkreuzt, die einerseits die Allmend mit der Giesshübelstrasse verbinden und andererseits die Wannerstrasse mit der Uetlibergstrasse. Entlang der südlichen Grenze der beiden Parzellen verläuft der Albisgütliweg mit erhöhter Aufenthaltsqualität.



Entwurf kommunaler Richtplan Verkehr, Karte Fussverkehr
(Stand STRB vom 30.10.2019), Geltungsbereich in gelb

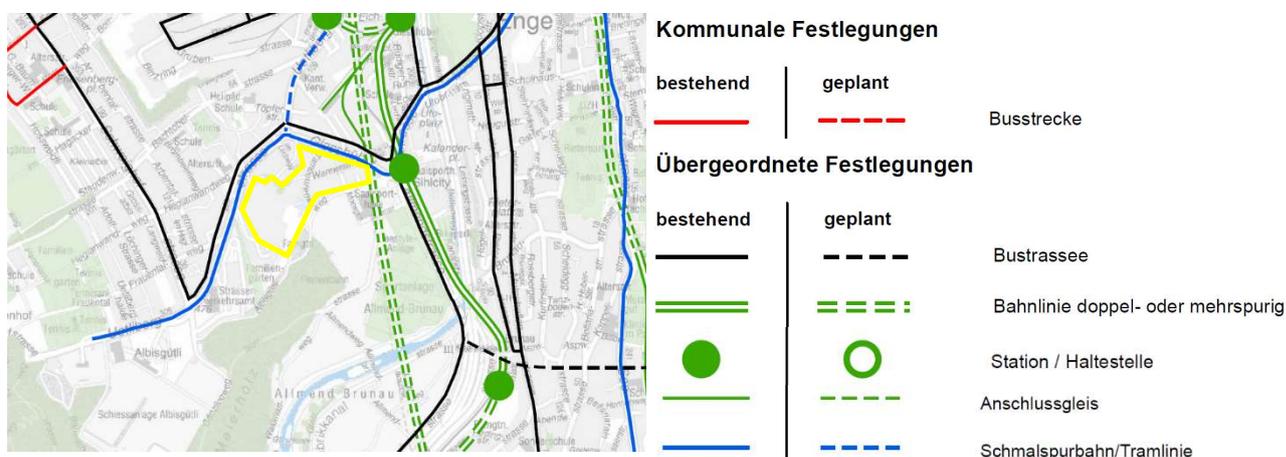
Teilrevision Bau- und Zonenordnung
Gestaltungsplanpflicht Brunaupark/Uetlihof

Durch die südlich des Gevierts gelegene Allmend führt eine Veloroute sowie ein Radweg. Nördlich des Brunauparks und des Uetlihofs ist sowohl ein Radweg als auch eine Veloroute geplant.



Entwurf kommunaler Richtplan Verkehr, Karte Veloverkehr
(Stand STRB vom 30.10.2019), Geltungsbereich in gelb

Östlich der beiden von dieser BZO-Teilrevision betroffenen Parzellen verläuft ein Bahntunnel sowie eine Bahnlinie. Entlang der Giesshübel- und der Uetlibergstrasse verläuft eine Tramlinie sowie ein Bustrassee. Ab der Station «Laubegg» ist eine neue Tramlinie geplant, die entlang der Uetlibergstrasse führt.



Entwurf kommunaler Richtplan Verkehr, Karte ÖV
(Stand STRB vom 30.10.2019), Geltungsbereich in gelb

Im kommunalen Richtplan Verkehr, Strassennetz MIV, sind für das hier behandelte Areal keine relevanten Vorgaben aufgeführt.

Die GP-Pflicht widerspricht keinen Vorgaben des kommunalen Richtplans Verkehr. Es ergeben sich aber auch keine Hinweise, die eine Gestaltungsplanpflicht erfordern.

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 «Gestaltungsplanpflicht Brunaupark/Uetlihof» gelten die Baubegriffe gemäss dem Planungs- und Baugesetz (PBG)² samt zugehöriger Verordnungen 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 vom 11. Mai 2016 (VDNP; LS 701.12) und den von der Baudirektion in Anwendung von § 2 Abs. 2 VDNP gestatteten Abweichungen gemäss Schreiben vom 25. September 2018.

² vom 7. September 1975, LS 700.1.

5 Sachthemen / Auswirkungen

5.1 Bauzonenkapazität und -reserve

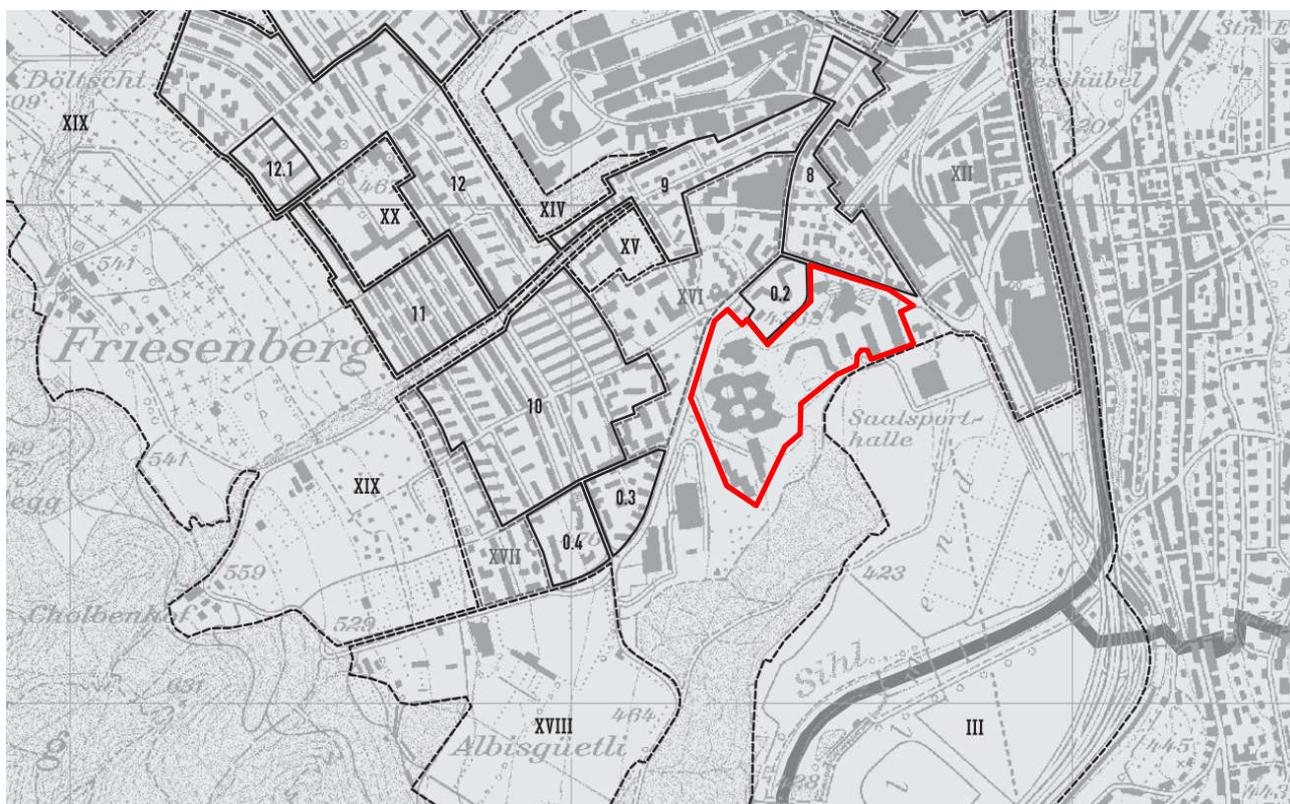
Die Gestaltungsplanpflicht hat keinen Einfluss auf die Bauzonenkapazität und -reserven.

5.2 Ortsbild-, Denkmal-, Natur- und Landschaftsschutz

5.2.1 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung der Schweiz ISOS

Weder der Brunaupark noch der Uetlihof befinden sich im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung der Schweiz. Daran angrenzend befindet sich jedoch die Bau-
gruppe 0.2 Siedlung Im Laubegg: «mehrfach abgewinkelte Zeile von zweigeschossigen Reihenein-
familienhäusern im Heimatstil, einen dreieckigen, begrünten Hof fassend, 1920/21, eine der ersten
Genossenschaftssiedlungen Zürichs; heute isoliert inmitten grösserer Baukomplexe». Diese Bau-
gruppe ist der Aufnahmekategorie A mit dem Erhaltungsziel A zugeteilt. Das heisst, dass die Bau-
ten, Anlageteile und Freiräume integral zu erhalten und störende Eingriffe zu beseitigen sind.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Revision tangiert keine ISOS Schutzziele. Das ISOS erfor-
dert keine Gestaltungsplanpflicht.



ISOS, Ausschnitt Plan Wiedikon (Stand 1.10.2016), Geltungsbereich in rot

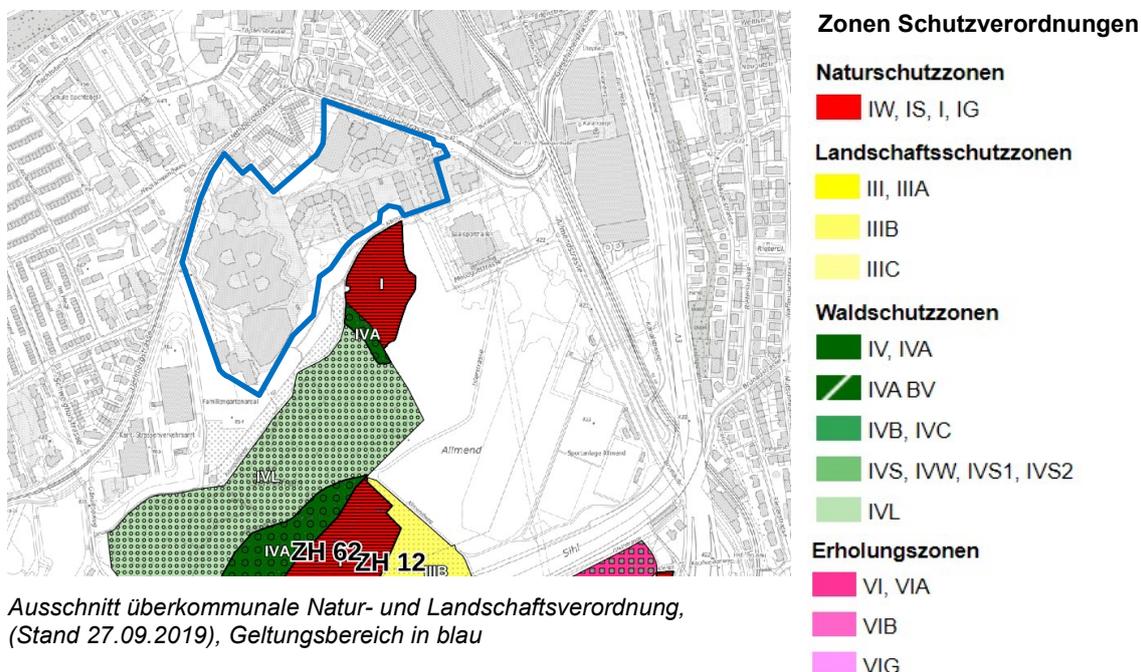
5.2.2 Denkmalschutz

Die benachbarte Siedlung Im Laubegg befindet sich sowohl im kommunalen Inventar der Gartendenkmalpflege als auch im kommunalen Inventar der Denkmalpflege. Der Geltungsbereich der vorliegenden Revision tangiert die kommunalen Inventarobjekte nicht. Aus den Inventaren ergeben sich keine Hinweise, die eine Gestaltungsplanpflicht erfordern.

5.2.3 Natur- und Landschaftsschutz

Der Geltungsbereich der vorliegenden Revision liegt nördlich des Landschafts- und Naturschutzgebiets mit überkommunaler Bedeutung Uetliberg-Albis, Teilgebiet Uetliberg Nord. Das Schutzziel der Verordnung vom 17. Januar 2017 ist wie folgt ausgeführt: «Die Einzigartigkeit und Eigenart der Landschaft des Uetliberg Nord soll erhalten und aufgewertet werden. Die Landschaft soll vor neuen Bauten und Anlagen freigehalten werden. Die zeitgemässe land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung, ein sanfter Tourismus und eine schonende Erholungsnutzung bleiben gewährleistet.» Direkt angrenzend liegen die Naturschutzzone I, Waldschutzzone Natur IVA und die Waldschutzzone Landschaft IVL. Alle drei Zonen dienen der langfristigen Erhaltung eines schutzwürdigen Gebiets. Die strukturreichen Lebensräume sollen insbesondere dem Schutz seltener und gefährdeter Tier- und Pflanzenarten dienen.

Die GP-Pflicht widerspricht zwar nicht den kommunalen und überkommunalen Schutzgebieten und keinen Natur- und Landschaftsschutzinventaren. Es ergeben sich aber auch keine Hinweise, die eine Gestaltungsplanpflicht erfordern.



5.2.4 Ökologische Vernetzungskorridore

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

5.3 Verkehr und Erschliessung

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme hat keinen Einfluss auf die Verkehrserschliessung.

5.4 Freiraumversorgung

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme hat keinen Einfluss auf die Freiraumversorgung.

5.5 Öffentliche Infrastruktur

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

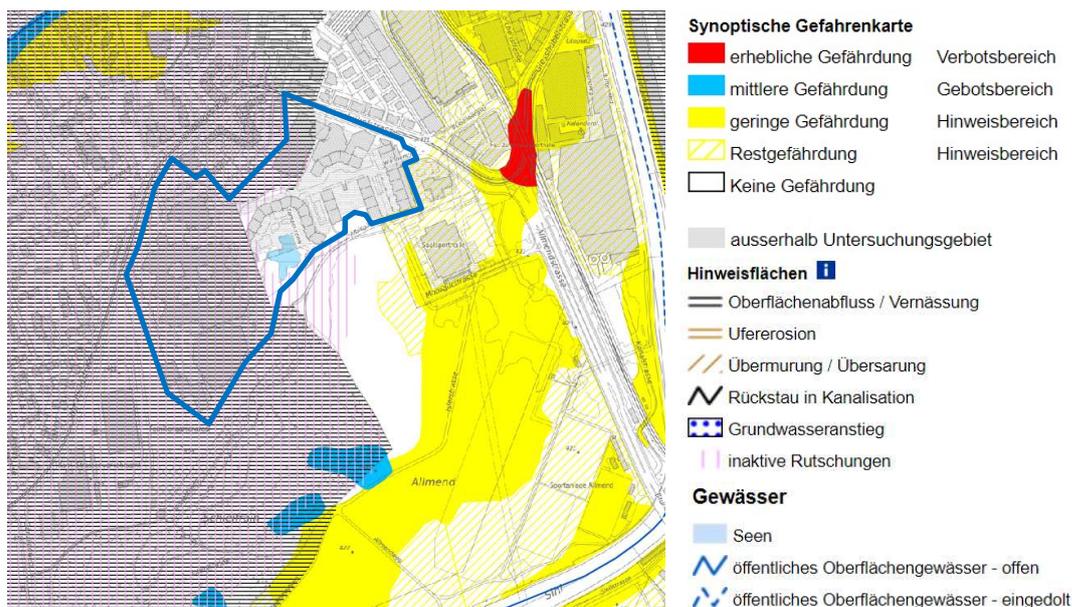
5.6 Naturgefahren

5.6.1 Hochwasserschutz / Oberflächenabfluss

Gemäss Gefahrenkarte liegt die von der Teilrevision betroffene Fläche ausserhalb des relevanten Gefahrenbereichs Hochwasser. Der Uetlihof liegt im Hinweisbereich des Oberflächenabflusses / Vernässung. Dieser Hinweis ist nur bei Bautätigkeiten relevant und hat keine Auswirkungen auf eine Gestaltungsplanpflicht.

5.6.2 Massenbewegungen

Gemäss Gefahrenkarte liegt die von der Teilrevision betroffene Fläche ausserhalb des relevanten Gefahrenbereichs Massenbewegung. Lediglich der Uetlihof liegt im Hinweisbereich inaktiver Rutschungen. Das heisst, dass bei Bautätigkeiten darauf Rücksicht genommen werden muss. Die Gestaltungsplanpflicht ist jedoch nicht davon betroffen.



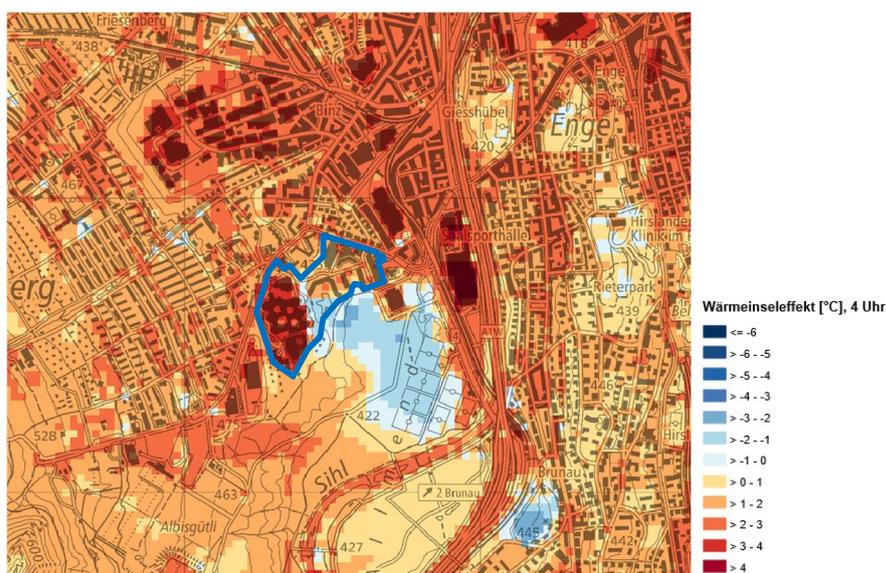
Ausschnitt Naturgefahrenkarte (GIS-Browser Kanton Zürich, Stand 25.06.19), Geltungsbereich in blau

5.7 Umwelt

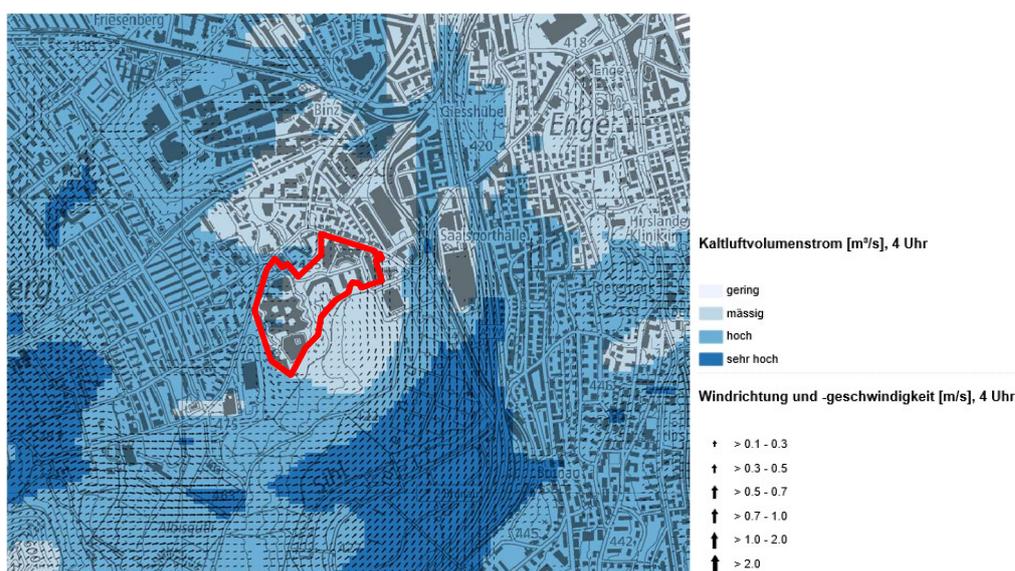
Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme hat keinen (relevanten) Einfluss auf: Belastete Standorte, Bodenverschiebungen, Luft, Grundwasser, Oberflächengewässer, Gewässerschutz, Wassernutzung, Lärmschutz, Störfallvorsorge, Energie, Nichtionisierende Strahlung (NIS), Abfälle, Neobiota, Boden und Wald.

5.7.1 Lokalklima

Der Kanton Zürich hat 2018 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 Geltungsbereich der Gestaltungsplanpflicht weist demnach einen nächtlichen Wärmeinseleffekt von + 3-4 °C (Uetlihof) und + 1-2 °C (Brunaupark) um 4 Uhr auf. Der Kaltluftstrom umfließt die Bestandesbauten des Uetlihofs in beide Richtungen.



Ausschnitt Klimaanalysekarte, Wärmeinseleffekt, GIS-Browser Kanton Zürich (Stand 08.06.18), Geltungsbereich in blau



Klimaanalysekarte, Kaltluftvolumenstrom und Windrichtung, GIS-Browser Kanton Zürich (Stand 08.06.18), Geltungsbereich in rot

Der Stadtrat hat am 4. März 2020 (STRB 178/2020) die Fachplanung Hitzeminderung beschlossen. Diese verfolgt drei Hauptziele:

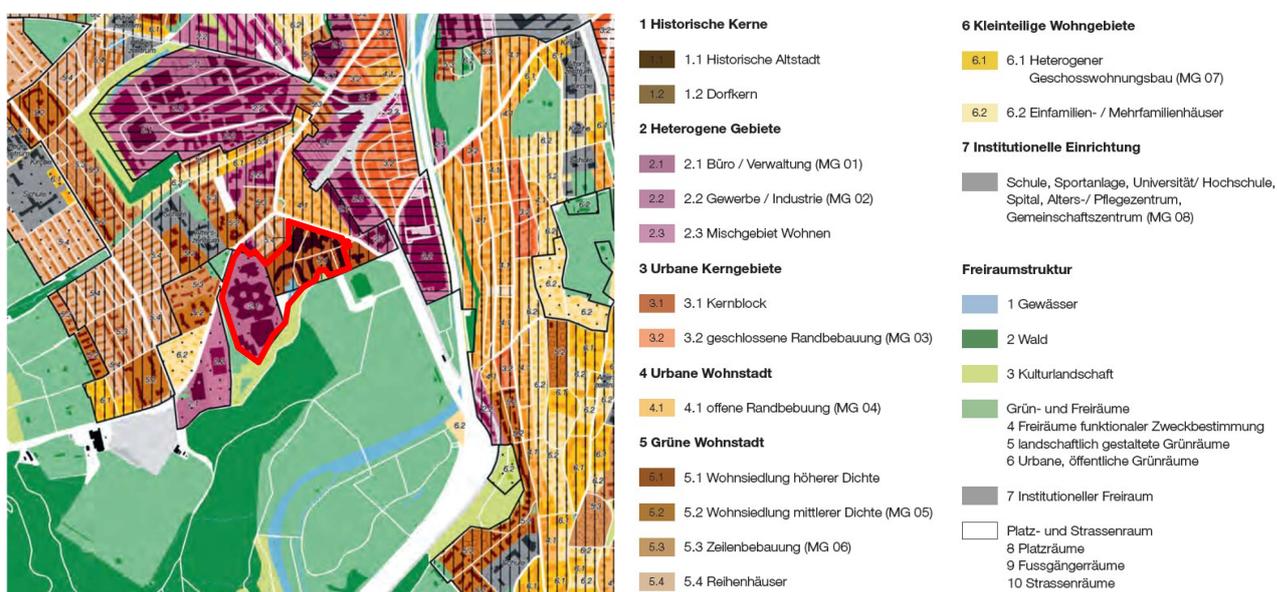
- Überwärmung im gesamten Stadtgebiet vermeiden,
- vulnerable Stadtgebiete gezielt entlasten,
- bestehendes Kaltluftsystem der Stadt Zürich stärken.

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

Der Teilplan «Hitzeminderung» zeigt flächendeckend für das gesamte Stadtgebiet die möglichen Handlungsweisen zur Reduktion der Hitzebelastung in den verschiedenen Stadt- und Freiraumstrukturen. Der Teilplan «Entlastungssystem» legt dar, wie die Stadt in besonders vulnerablen Stadtgebieten (Hotspots) im Bestand mit rascher Wirkung entlastende Massnahmen umsetzen kann. Der Teilplan «Kaltluftsystem» zeigt die nächtliche Entstehung und Ausbreitung von kühler Luft und die damit verbundenen planerischen Empfehlungen auf.

Der Geltungsbereich der Gestaltungsplanpflicht liegt gemäss Fachplanung Hitzeminderung mehrheitlich im Massnahmegebiet 3, in dem eine Erhaltung oder Verbesserung der bioklimatischen Situation empfohlen wird und zu einem kleineren Teil im Massnahmegebiet 2, in dem eine Verbesserung der bioklimatischen Situation am Tag und in der Nacht notwendig ist.

Der Geltungsbereich wird im Teilplan «Hitzeminderung» dem Stadtstrukturtyp «Heterogene Gebiete, 2.1 Büro/Verwaltung» und «Grüne Wohnstadt, 5.1 Wohnsiedlung höherer Dichte» zugeordnet.



Fachplanung Hitzeminderung, Ausschnitt Teilplan Hitzeminderung (Stand Jan. 2020), Geltungsbereich in rot

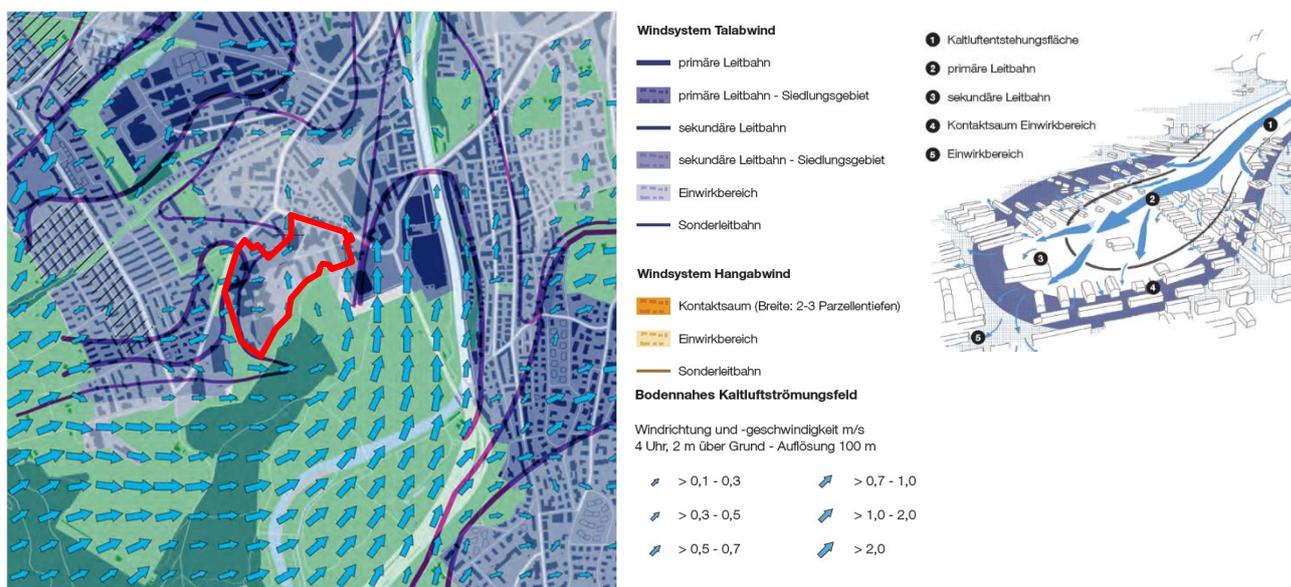
Für den Strukturtyp «2.1 Büro / Verwaltung» weist der Teilplan «Hitzeminderung» basierend auf der Untersuchung eines sogenannten Modellierungsgebiets folgende Handlungsansätze als besonders wirksam aus:

- Baukörper für günstiges Mikroklima optimieren,
- Aufenthalts-, Bewegungs- und Verkehrsräume beschatten,
- Dächer klimaökologisch begrünen,
- Fassaden klimaökologisch begrünen.

Für den Strukturtyp «5.1 Wohnsiedlung höherer Dichte» wurde kein Modellierungsgebiet untersucht. Im Rahmen einer Projektentwicklung ist daher zu prüfen, welche Handlungsansätze im konkreten Fall der angestrebten Entwicklung des Brunauparks besonders geeignet sind.

Der Teilplan «Entlastungssystem» macht keine Aussagen für den Geltungsbereich der Gestaltungsplanpflicht. Lediglich wird der südlich der Parzellen verlaufende Fussweg als «Fussverbindung mit erhöhter Aufenthaltsqualität klimarelevant gestalten und entwickeln» klassifiziert. Daran angrenzend folgen Freiräume der Kategorie «Wald» und «Freiräume funktionaler Zweckbestimmung».

Im «Teilplan Kaltluftsystem» liegt der Geltungsbereich in Bezug auf das Windsystem Talabwind im Randbereich in einer primären Leitbahn und in einer sekundären Leitbahn. Für primäre und 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).



Fachplanung Hitzeminderung, Ausschnitt Teilplan Kaltluftsystem (Stand Jan. 2020), Geltungsbereich in rot

Die Erkenntnisse der Fachplanung Hitzeminderung sind bereits in die kommunalen Richtpläne Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten (SLöBA) und Verkehr eingeflossen. Die vorliegende BZO-Teilrevision steht im Einklang mit den Festlegungen der kommunalen Richtpläne. Es ergeben sich aus der Fachplanung Hitzeminderung aber auch keine konkreten Hinweise, die eine Gestaltungsplanpflicht erfordern würden. Die Handlungsanweisungen sollen im Rahmen der Beratung in die konkrete Projektentwicklung eingebracht werden.

6 Interessensabwägung

Gemäss § 48 Abs. 3 PBG kann mit der Zonenzuweisung für bestimmte Gebiete eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt werden, wenn ein wesentliches öffentliches Interesse, beispielsweise am Ortsbild- und Landschaftsschutz, Aussichtsschutz oder Immissionsschutz besteht. Auch eine differenzierte bauliche Verdichtung kann ein wesentliches öffentliches Interesse darstellen.

Die Zonenzuweisung ist im vorliegenden Fall schon vor Jahren erfolgt. Umso wichtiger ist bei einer nachträglichen Einführung einer Gestaltungsplanpflicht eine substantiierte Begründung. Diese muss aufzeigen, dass der Entzug der Baureife, welcher mit der Gestaltungsplanpflicht verbunden ist, vor der verfassungsmässigen Eigentumsgarantie und dem Verhältnismässigkeitsprinzip Stand hält.

Der Uetlihof und der Brunaupark befinden sich weder im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder, noch im kommunalen Inventar der Denkmalpflege und Gartendenkmalpflege. Lediglich die daran angrenzende Siedlung «Im Laubegg» ist eine schützenswerte Siedlung, die auch mit der Entwicklung des Brunauparks integral erhalten werden soll. Die Natur- und Landschaftsschutzgebiete liegen südlich des Brunaupark/Uetlihof und werden durch die Entwicklung des Brunauparks nicht tangiert. In den kantonalen, regionalen und kommunalen Richtplänen sind keine Hinweise, die eine Gestaltungsplanpflicht erfordern.

Der Entwicklungsprozess auf dem Areal Brunaupark zeigt, dass im Rahmen einer Arealüberbauung sowohl das Anliegen der differenzierten baulichen Verdichtung wie auch die städtebaulichen und landschaftlichen Interessen angemessen berücksichtigt werden. Das Baukollegium hat bestätigt, dass die erhöhten Anforderungen an eine solche Arealüberbauung gemäss § 71 PBG erfüllt sind.

Die Forderung von preisgünstigen Wohnungen bei Arealüberbauungen soll mit der Umsetzung des § 49b PBG in der Bau- und Zonenordnung über das gesamte Stadtgebiet erfüllt werden, was aus Gründen der rechtsgleichen Behandlung und zur Wahrung der planerischen Gesamtsicht als zweckmässig erachtet wird.

In diesem Bericht wurden die Themenbereich, die ein öffentliches Interesse rechtfertigen können, untersucht. Die Ausführungen im Bericht zeigen, dass keine substantiierten, hinreichenden Gründe vorliegen, die eine Gestaltungsplanpflicht rechtfertigen würden. Es gibt keinen nutzungsplanerischen "Notstand", der mit einer Gestaltungsplanpflicht behoben werden müsste. Die Einführung einer zusätzlichen Planungsstufe im heutigen Zeitpunkt wäre nicht verhältnismässig und würde das Gebot der Planbeständigkeit missachten.

7 Verfahren

7.1 Öffentliche Auflage

Die BZO-Teilrevision «Gestaltungsplanpflicht Brunaupark/Uetlihof» wurde gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 9. September 2020 bis 10. November 2020 öffentlich aufgelegt.

Während der Dauer der Auflage wurde fünf Einwendung von drei Einwendenden eingereicht. Der Bericht zu den Einwendungen nimmt Stellung zu den eingegangenen Einwendungen.

7.2 Kantonale Vorprüfung

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

Mit Schreiben vom 9. Oktober 2020 hat die Baudirektion die vorgesehene BZO-Teilrevision Gestaltungsplanpflicht «Brunaupark/Uetlihof» mit Blick auf § 5 PBG als nicht rechtmässig und somit als nicht genehmigungsfähig eingestuft.

7.3 Überarbeitung

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

7.4 Festsetzung Gemeinderat

Die BZO-Teilrevision bedarf der Festsetzung durch den Gemeinderat.

7.5 Weiteres Verfahren

Referendums- und Stimmrechtsbeschwerdefrist

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

Genehmigung Kanton

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

Rekursfrist

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

Inkraftsetzung

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