

## Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 9. Dezember 2020

### Amt für Städtebau, Sonderbauvorschriften für das Gebiet Neu-Oerlikon, Teilrevision 2020 mit Umweltverträglichkeitsbericht, Zürich-Oerlikon, Kreis 11

#### 1. Zweck der Vorlage

Die Teilrevision 2020 der Sonderbauvorschriften (SBV) für das Gebiet Neu-Oerlikon (AS 700.220) schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Weiterentwicklung der bisher noch nicht nach den SBV Neu-Oerlikon überbauten Baufelder D6, D7, D8.2 und D11–D15 (alt D11–D16) im Teilgebiet D.

Mit dieser Weisung beantragt der Stadtrat dem Gemeinderat, die Teilrevision 2020 der Sonderbauvorschriften für das Gebiet Neu-Oerlikon festzusetzen.

Mit separaten Weisungen befindet der Stadtrat über die Unterschutzstellungsverträge für die Gebäude 87T und Halle 550 sowie die mit den drei Grundeigentümerschaften ABB Immobilien AG, AXA Leben AG und Kanton Zürich abzuschliessenden Vereinbarungen zum Mehrwertausgleich – im Falle der ABB Immobilien AG verbunden mit einem Landerwerb. Der vertragliche Mehrwertausgleich wie auch der mit ABB Immobilien AG vereinbarte Landerwerb werden nur dann vollzogen, wenn die Sonderbauvorschriften für das Gebiet Neu-Oerlikon, Teilrevision 2020, in der Fassung gemäss öffentlicher Auflage ohne nennenswerte Änderungen mit Folgen für den Planungsvorteil in Kraft treten. Die Unterschutzstellungsverträge sind mit entsprechenden Kündigungsklauseln versehen.

#### 2. Geltungsbereich der Sonderbauvorschriften

Das Gebiet der Sonderbauvorschriften Neu-Oerlikon befindet sich nördlich des Bahnhofs Oerlikon und umfasst eine Fläche von rund 60 ha. Das ehemalige Industrieareal zählt zu den grössten innerstädtischen Entwicklungsgebieten der Schweiz. Das von der Teilrevision hauptsächlich betroffene Teilgebiet D umfasst rund 13 ha. Es wird südlich durch den Bahnhof Oerlikon sowie den neuen Bahnhofplatz Nord (Max-Frisch-Platz) gefasst. Nordwestlich bilden Birch- und Binzmühlestrasse den räumlichen Abschluss. Östlich stellt die Jungholzstrasse die Grenze des Gebiets von Neu-Oerlikon dar. Ausserhalb des Teilgebiets D betrifft die Teilrevision einzelne Baufelder: Baufelder B4, B7 und B8 am Max-Bill-Platz (Erdgeschossnutzung Art. 5a) sowie das Baufeld C2 (Lärmschutz Art. 8).

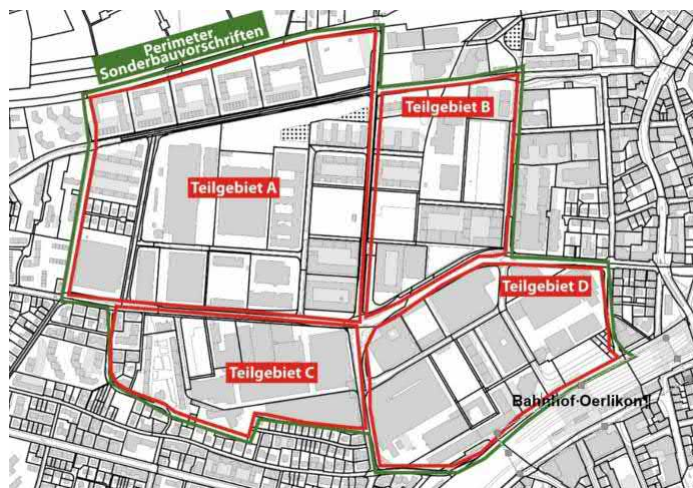


Abb. 1: Perimeter der Sonderbauvorschriften Neu-Oerlikon mit den vier Teilgebieten.

### 3. Ausgangslage

#### 3.1 Vorgeschichte

In den 1990er-Jahren führte die Stadt zusammen mit den Eigentümerschaften des Industriegebiets im heutigen Neu-Oerlikon eine kooperative Planung durch. Hauptziel war die Öffnung der bis anhin geschlossenen Industrieareale, damit ein neues, lebendiges, durchmischtes und urbanes Quartier entsteht. Am 4. Februar 1998 beschloss der Gemeinderat die Sonderbauvorschriften (SBV) für das Gebiet Zentrum Zürich-Nord (heute Neu-Oerlikon) und am 16. Mai 1998 traten diese in Kraft. Im Jahr 2010 wurden die Sonderbauvorschriften erstmals revidiert, um den Erhalt des Verwaltungsgebäudes der Maschinenfabrik Oerlikon («Gleis 9») zu ermöglichen. In einer zweiten Teilrevision wurde das Fahrtenmodell in den Sonderbauvorschriften verankert, die Energiebestimmungen sowie die Bestimmungen zu den möglichen Zwischenutzungen aktualisiert und eine befristete Übergangsbestimmung zu bestehenden Abstellplätzen aufgenommen. Diese Revision trat nach Gemeinderatsbeschluss vom 14. Juni 2017 am 7. Mai 2018 in Kraft.

#### 3.2 Bisherige bauliche Entwicklung

Das Gebiet der Sonderbauvorschriften Neu-Oerlikon ist grösstenteils gemäss den Vorschriften von 1998 überbaut und die grossen öffentlichen Parkanlagen in den vier Teilgebieten sind realisiert. Einige Baufelder im Teilgebiet C und D sind seit Inkrafttreten der Sonderbauvorschriften im Jahr 1998 noch nicht neu überbaut worden.

#### 3.3 Testplanung für das Teilgebiet D

Die zwischen Juli 2015 und Juni 2016 durchgeführte Testplanung für das Teilgebiet D hatte zur Aufgabe, das Potenzial für eine städtebaulich verträgliche Verdichtung über die Ausnutzungsmöglichkeiten der geltenden SBV hinaus zu prüfen. Die von den Grundeigentümerschaften ABB Immobilien AG, AXA Leben AG und Immobilienamt Kanton Zürich angestossene Testplanung wurde von einem Gremium aus externen Fachexpertinnen und -experten und der Stadt begleitet. Mit der Ausarbeitung eines städtebaulichen Gesamtkonzepts wurden drei Architekturbüros in Zusammenarbeit mit je einem Landschaftsarchitekturbüro beauftragt. Das Baukollegium hat am 7. Juli 2016 die hohe Qualität der Teambeiträge gelobt und die daraus abgeleitete Synthese unterstützt.



Abb. 2: Städtebauliches Gesamtkonzept (Giuliani Hönger Architekten) mit Vertiefung Studienauftrag Baufeld D8.2 (E2A Architekten), Bild: Stadtmodell, Amt für Städtebau.

Das städtebauliche Gesamtkonzept des Teams Giuliani Hönger vom 29. Mai 2017 bildet die Grundlage für die künftige Bebauung der Baufelder D6, D7, D8.2, D11–D13 und D14–D15. Das Konzept orientiert sich an den konkreten Zielen des nachhaltigen Städtebaus:

- Die Baufelder entwickeln sich zu attraktiven Wohn- und Arbeitsstandorten im Kontext einer dynamischen Nachbarschaft von Zürich-Nord.
- Eine substantielle Verdichtung mit einem Mix aus Dienstleistungs-, Wohn- und Kulturnutzungen sowie kommerziellen Angeboten trägt zu einem vielfältigen und urbanen Quartier bei.
- Öffentliche und private Freiräume bieten der Bevölkerung eine hohe Aufenthalts- und Erholungsqualität.
- Historische Gebäude werden als Zeitzeugen erhalten und genutzt.
- Interessante Kontraste zwischen alter Bausubstanz und Neubauten, Hochhäusern und niedrigen Gebäuden sowie öffentlichen und privaten Flächen verleihen dem Gebiet Charme und Charakter.

Im Anschluss an die Testplanung wurde das städtebauliche Konzept vertieft und der Masterplan 2018 für das Teilgebiet D ausgearbeitet. Dabei wurden auch die Erkenntnisse aus der Vertiefungsstudie für das Baufeld D8.2 (Grundstück AXA Leben AG) sowie der Studie zur Aufteilung der Baufelder D14–D16 zwischen ABB und Kanton Zürich berücksichtigt.

### 3.4 Masterplan 2018

Das im Masterplan festgehaltene städtebauliche Konzept für das Teilgebiet D macht Aussagen zur städtebaulich verträglichen Dichte, zu den Standorten und Höhen der Hochhäuser, zu den verschiedenen Nutzungsarten und deren Verteilung, zu den minimalen Wohnanteilen, zur Erschliessung und Anlieferung, zur Vernetzung des Fuss- und Veloverkehrs, zu den Freiräumen und öffentlichen Plätzen sowie zum Erhalt und Umgang mit der vorhandenen historischen Bausubstanz.

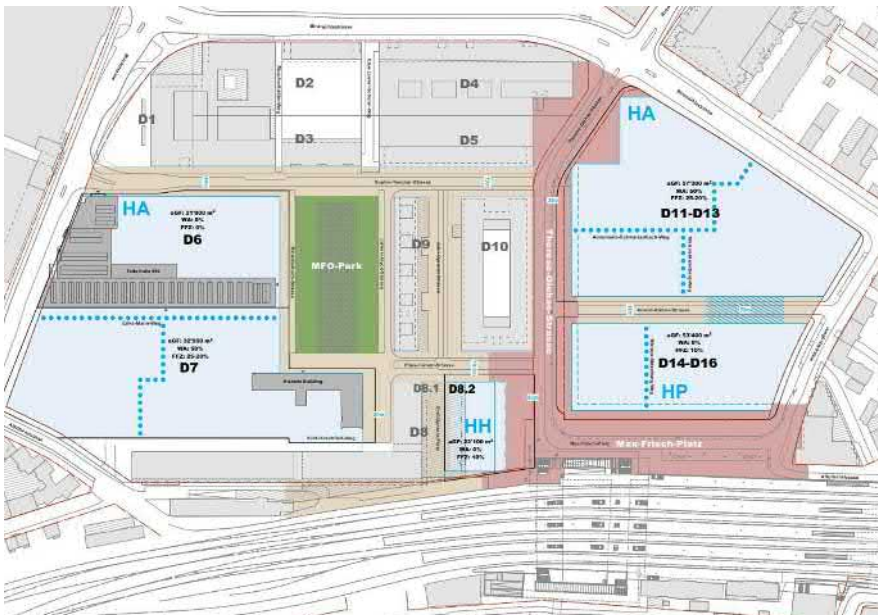


Abb. 3: Masterplankarte mit den Teilgebieten D6, D7, D8.2, D11–D13 und D14–D16 (Planwerkstatt AG, 10. Juli 2018).

Der Stadtrat stimmte dem Masterplan 2018 mit Beschluss Nr. 1070/2018 als verbindliche Grundlage für die nachfolgenden planerischen Massnahmen zu. Somit bildet der Masterplan die Grundlage für die vorliegende Teilrevision der SBV Neu-Oerlikon bzw. für die künftige Bebauung der Baufelder D6, D7, D8.2, D11–D13 und D14–D16.

## **4. Planungsrechtliche Situation**

### *4.1 Kantonaler Richtplan*

Das Planungsgebiet ist Teil des kantonalen Zentrumsgebiets Zürich-Nord/Opfikon und soll somit zu einem durchmischten städtischen Quartier mit hoher baulicher Dichte weiterentwickelt werden.

### *4.2 Bau- und Zonenordnung*

Das von der vorliegenden Teilrevision der SBV betroffene Teilgebiet D ist gemäss geltender Bau- und Zonenordnung grösstenteils den Zentrumszonen Z6 und Z7 zugewiesen, die Baufelder D12 und D13 liegen in der Industrie- und Gewerbezone IG I. Der gesamte Perimeter der Sonderbauvorschriften Neu-Oerlikon liegt gemäss Ergänzungsplan Hochhausgebiete der Stadt Zürich (Stand 6. Februar 2019) im Hochhausgebiet II. In diesem Gebiet sind gemäss Art. 9 Abs. 2 Bau- und Zonenordnung (BZO, AS 700.100) Hochhäuser mit einer Gesamthöhe bis 80 m zulässig.

### *4.3 Planungsrechtliches Vorgehen*

Weil die SBV Neu-Oerlikon schon angetreten wurden, sind sie mit Ausnahme der Baufelder D12 und D13 für das ganze Planungsgebiet verbindlich. In den Baufeldern D12 und D13 gelangen die SBV erst zur Anwendung, wenn mit der Ausführung eines gestützt auf diese Sonderbauvorschriften bewilligten Bauvorhabens in diesen Baufeldern begonnen wird (Art. 35 SBV Neu-Oerlikon).

Zur planungsrechtlichen Umsetzung der im Masterplan festgehaltenen Inhalte ist eine Teilrevision der SBV Neu-Oerlikon notwendig.

## **5. Ausgleich planungsbedingter Vorteile – vertragliche Vereinbarungen**

### *5.1 Gesetzliche Vorgaben*

Gemäss Art. 5 Raumplanungsgesetz (RPG, SR 700) haben die Kantone den angemessenen Ausgleich von erheblichen Vor- und Nachteilen, die durch Planungsmassnahmen entstehen, zu regeln. Dies wird im Kanton Zürich durch das Erlassen von Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und zugehöriger Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) erfolgen. Die Inkraftsetzung von Gesetz und Verordnung ist auf den 1. Januar 2021 vorgesehen. Damit sind die kantonalrechtlichen Grundlagen vorhanden, um den Ausgleich von Planungsmehrwerten, die durch kommunale Auf- und Umzonungen oder Sondernutzungsplanungen entstehen, in der Bau- und Zonenordnung einzuführen. Auf der Grundlage einer entsprechenden Teilrevision der Bau- und Zonenordnung kann die Gemeinde Abgaben auf den Mehrwert erheben. Weiterhin kann der Ausgleich des planungsbedingten Mehrwerts auch vertraglich geregelt werden.

Die drei Eigentümerschaften ABB Immobilien AG, AXA Leben AG und der Kanton Zürich (IMA), welche von den Planungsvorteilen der Teilrevision 2020 profitieren, hatten sich bereits mit der Testplanung 2015 bereit erklärt, den Mehrwertausgleich mit der Stadt vertraglich zu regeln. Die entsprechenden vertraglichen Vereinbarungen werden vom Stadtrat mit separaten Beschlüssen genehmigt. Sollten die in Kraft getretenen Sonderbauvorschriften für das Gebiet Neu-Oerlikon, Teilrevision 2020, in wesentlichen Punkten von der Fassung gemäss öffentlicher Auflage abweichen, mit Folgen für den Planungsvorteil, können die Parteien von der Vereinbarung zurücktreten.

### *5.2 Vertragliche Vereinbarungen mit der ABB Immobilien AG*

ABB und Stadt Zürich vereinbaren den Mehrwertausgleich in Form einer Abtretung eines Grundstücks an die Stadt (§ 21 Abs. 2 lit. d MAG). Das abzutretende Grundstück umfasst das Baufeld D6, bestehend aus der Halle 550 und dem nördlichen Baubereich, sowie grosse Teile

des Baufelds D7 im Perimeter der Teilrevision 2020 der Sonderbauvorschriften Neu-Oerlikon. Der Baubereich 87T/Chicago Halle auf dem Baufeld D7 verbleibt im Eigentum der ABB. Nur ein Teil der Landabtretung erfolgt als Mehrwertausgleich. Der andere Teil der Landabtretung stellt einen Ankauf einer Liegenschaft dar (Art. 41 lit. m Gemeindeordnung). Nach Vollzug der vereinbarten Landabtretung übernimmt die Stadt die bestehenden Baurechtsverträge, die ABB mit dem Migros Genossenschaftsbund Zürich abgeschlossen hatte.

Das Gebäude 87T wird vertraglich unter Schutz gestellt und verbleibt im Eigentum der ABB. Die schutzwürdigen Teile der Halle 550 (ehemaliger Gleichrichterbau / Versuchslokal II, Teile der ehemaligen Montagehalle IV, ehemalige Wicklerei und Teile der ehemaligen Werkstatt) werden ebenfalls unter Schutz gestellt, langfristig erhalten und für kulturelle, quartierbezogene und öffentliche Nutzungen zur Verfügung gestellt. Die beiden mit ABB abgeschlossenen Schutzverträge werden mit separaten Stadtratsbeschlüssen genehmigt.

Im Weiteren sind sich ABB und Stadt einig, zu einem späteren Zeitpunkt weitere Vereinbarungen betreffend verschiedenen Erschliessungs- und Anlieferungsthemen zu treffen und zu vollziehen.

### *5.3 Vertragliche Vereinbarungen mit AXA Leben AG und dem Kanton Zürich*

Mit den beiden Grundeigentümerinnen AXA und Kanton Zürich hat die Stadt je einen Vertrag abgeschlossen, wonach der Mehrwertausgleich in Form einer Zahlung in den noch zu errichtenden Mehrwertausgleichsfonds zu erfolgen hat. Diese Vereinbarungen werden mit separatem Stadtratsbeschluss genehmigt.

## **6. Verhältnis zu aktuell laufenden Gesetzesrevisionen**

### *Preisgünstiger Wohnraum (§ 49b PBG)*

Mit § 49b Planungs- und Baugesetz (PBG, LS 700.1) wird den Gemeinden neu die Möglichkeit eingeräumt, bei Auf- oder Einzonungen einen Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum festzulegen. Diese Ergänzung des PBG ist zusammen mit der zugehörigen Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum (PWV, LS 700.8) per 1. November 2019 in Kraft getreten. Die Stadt wird auf der Grundlage von § 49b PBG eine entsprechende BZO-Teilrevision vornehmen. Mit Gestaltungsplänen und Sonderbauvorschriften kann aber bereits jetzt von dieser neuen rechtlichen Möglichkeit Gebrauch gemacht werden. Dies erfolgt mit der vorliegenden Teilrevision der SBV, indem ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum von insgesamt 8000 m<sup>2</sup> (50 Prozent der Mehrausnutzung) vorgeschrieben wird.

## **7. Wichtigste Änderungen der Sonderbauvorschriften Neu-Oerlikon**

Grundlage der vorliegenden Teilrevision der Sonderbauvorschriften ist der «Masterplan Sonderbauvorschriften Neu-Oerlikon, Teilgebiet D, Städtebauliches Gesamtkonzept – Baufelder ABB, AXA, Kanton Zürich», datiert 10. Juli 2018. Es wurden Änderungen in den Vorschriften, im Plan sowie in den Richtlinien vorgenommen.

### *7.1 Vorschriften*

#### *Allgemeine Bestimmungen (Art. 1–4)*

Für die Sonderbauvorschriften gelten die Baubegriffe gemäss PBG samt zugehöriger Verordnungen in der Fassung bis 28. Februar 2017 (Art. 3).

Neu werden schützenswerte Bauten bezeichnet (Art. 3a) und die Richtlinien mit dem Konzept zur Anlieferung ergänzt (Art. 4).

### *Bau- und Nutzungsvorschriften (Art. 5–18)*

Das Baufeld D6 ist neu für kulturelle, quartierbezogene und öffentliche Nutzungen sowie Veranstaltungen reserviert. In den Neubauten sind mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig (Art. 5 Abs. 3).

Neu werden publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen am Max-Frisch-Platz, am Max-Bill-Platz und an der Therese-Giehse-Strasse vorgeschrieben (Art. 5a).

Im Baufeld D11–D13, das eine Mehrausnutzung erhält und mit einem Pflicht-Wohnanteil belegt ist, muss eine anrechenbare Geschossfläche von mindestens 8000 m<sup>2</sup> als preisgünstiger Wohnraum erstellt werden. Diese Fläche für preisgünstigen Wohnraum kann in Etappen realisiert werden, eine Verlegung ins Baufeld D7 ist zulässig (Art. 6a) und zusätzlich ist eine Mindest-Belegung vorgeschrieben.

Die Bestimmungen zum Lärmschutz (Art. 8) sind den aktuellen Vorgaben angepasst. Für die noch nicht nach den SBV überbauten Baufelder gelten für zwei Drittel der lärmempfindlichen Wohnräume die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe III, in einem Drittel müssen zumindest die Immissionsgrenzwerte der ES III eingehalten werden. Für bereits überbaute Baufelder gelten die Immissionsgrenzwerte der ES III. Bei lärmempfindlichen Betriebsräumen ist eine kontrollierte Belüftung als Massnahme zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte zulässig.

In der Tabelle mit den Grundmassen (Art. 9) werden die Ausnutzung (neu als anrechenbare Geschossfläche), die Mindest-Wohnanteile sowie die maximale Gebäudehöhe für die einzelnen Baufelder angepasst. Die Ausnutzungsmöglichkeiten erhöhen sich gegenüber den bisher geltenden SBV von rund 126 000 m<sup>2</sup> auf 186 500 m<sup>2</sup> (oberirdische anrechenbare Geschossfläche). Die Mindest-Wohnanteile werden verringert, um v. a. dem Lärmschutz Rechnung zu tragen. Die Freiflächenziffer wird zwar – auch durch den Erhalt der Halle 550 – reduziert, mit der Vergrösserung und Gestaltung der Vorzonen am Max-Frisch-Platz und an der Therese-Giehse-Strasse werden aber Freiräume gezielt verbessert sowie mit Dachgärten neue Freiräume geschaffen.

Die schützenswerten und historischen Bauten werden nicht an die maximal zulässige Ausnutzung angerechnet, solange sie in ihren wesentlichen Teilen erhalten bleiben. Zulässig sind Einbauten von 1050 m<sup>2</sup> im Baufeld D6 und von 250 m<sup>2</sup> in Baufeld D7, was rund 20 Prozent der Fläche in den erhaltenen Hallenbauten entspricht (Art. 10 Abs. 4).

In den Baufeldern mit Wohnanteilspflicht (D7 und D11–D13) sind mindestens 30 Prozent der nicht überbauten Baufeldflächen von Unterbauung freizuhalten, entsprechend zu gestalten und auszurüsten. In allen Baufeldern des Masterplans ist bei den Freiflächen der Versiegelungsgrad auf das notwendige Minimum zu beschränken (Art. 11 Abs. 5 und 6).

Neu sind in bestimmten Baufeldern in den Teilgebieten B (am Max-Bill-Platz) und D unter bestimmten Voraussetzungen anrechenbare Räume in den Untergeschossen erlaubt (Art. 13 Abs. 2 und 3). Diese Nutzfläche ist nicht an die maximale anrechenbare Geschossfläche gemäss Art. 9 anrechenbar.

Die Baubegrenzungslinie mit Pflicht darauf zu bauen, wird in den Baufeldern D11–D13 sowie D14 und D15 entlang der Therese-Giehse-Strasse und am Max-Frisch-Platz auf das Erdgeschoss (Arkade) sowie die folgenden zwei Obergeschosse beschränkt. So werden Spielräume für die Realisierung der Gebäude, die gemäss Art. 19 eine besonders gute Gesamtwirkung erreichen müssen, eröffnet (Art. 15 Abs. 2).

Die Arkaden müssen nicht mehr dauernd für den Fussverkehr freigehalten werden, weil diese Flächen auch von den anstossenden, publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen bespielt werden sollen (Art. 15 Abs. 2 und 3). Auf der Ostseite der Therese-Giehse-Strasse und am Max-Frisch-Platz wird der öffentliche Fussweg ausserhalb der Arkaden geführt.

Neu eingefügt wird die Möglichkeit, maximal zwei Passerellen zwischen den Baufeldern D11–D13 und D15 zu erstellen (Art. 16 Abs. 6).

Zur Ermöglichung von Baumpflanzungen müssen bestimmte Flächenanteile auf den im Plan eingetragenen Bereichen G in den Baufeldern D8.2, D11–D13, D14 und D15 von Unterbauung freigehalten werden (Art. 16 Abs. 7).

Hochhäuser sind im Teilgebiet D weiterhin zulässig, neu wird an den gemäss im Plan bezeichneten Lagen in den Baufeldern D8.2, D15, D6 und D11–D13 die jeweils maximal zulässige Gesamthöhe definiert (Art. 18). Die weiteren Voraussetzungen werden weiterhin nach § 284 Abs. 4 PBG und § 30 ABV beurteilt.

#### *Gestaltung (Art. 19 und 20)*

Ergänzt wird, dass bei einer etappierten Realisierung mit dem Baugesuch darzulegen ist, wie die Vorgaben zum Freiraum und die arealinterne Erschliessung bis zum Endausbau über das ganze Baufeld sichergestellt werden können (Art. 19 Abs. 2).

Die neuen Vorzonen an der Therese-Giehse-Strasse sind als Kiesbelag auszuführen, ausgenommen sind untergeordnete Zu- und Ausfahrten. Die Baumreihe auf öffentlichem Grund ist mit einer weiteren Baumreihe auf Privatgrund zu ergänzen (Art. 19 Abs. 3).

In den Baufeldern D6, D7, D11–D13, D14 und D15 sind mindestens 50 Prozent der Dachflächen als begehbare Terrassen für den Aufenthalt auszurüsten und intensiv zu begrünen, ausgenommen Dachflächen von Hochhäusern, schützenswerten und historischen Bauten (Art. 20 Abs. 4). Generell bleibt der nicht als begehbare Terrasse genutzte Bereich eines Flachdachs ökologisch wertvoll zu begrünen, soweit dies technisch und betrieblich (neu) möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Ergänzend auch dort, wo Solaranlagen installiert sind (Art. 20 Abs. 4).

#### *Lokalklima (Art. 21a)*

Die Bauten und Anlagen sowie Freiräume in den Baufeldern D6, D7, D8.2, D11–D13, D14 und D15 sind so zu gestalten, dass eine übermässige Erwärmung der Umgebung möglichst vermieden werden kann. Dies ist im Rahmen des Baugesuchs aufzuzeigen. Wegleitend sind hierzu die Massnahmen gemäss Fachplanung Hitzeminderung.

#### *Energie (Art. 29a)*

Die Energiebestimmungen werden in den Masterplan-Baufeldern den aktuellen Standards für Sondernutzungsplanungen angepasst, wobei die Bestimmungen für Neubauten und Umbauten unterschieden werden. Neu wird generell bei einem Kältebedarf die kombinierte Bereitstellung von Wärme und Kälte ermöglicht.

#### *Schlussbestimmungen (Art. 35–39)*

Die Übergangsbestimmung zu den bestehenden Abstellplätzen bzw. Fahrten für die Gebäude 87S und Halle 550 der Baufelder D6 und D7 wird um zwei Jahre verlängert (Art. 37).

## **7.2 Plan**

Im Plan werden im Teilgebiet D basierend auf dem Masterplan gewisse Baufelder vereinigt oder neu abgegrenzt sowie verschiedene Anpassungen bei den Baubegrenzungslinien vorgenommen. So wird zur Vergrösserung des Max-Frisch-Platzes die Baubegrenzungslinie östlich um rund 20 m und nördlich um 6 m zurückversetzt. Auch entlang der Therese-Giehse-Strasse erweitert sich der öffentlich zugängliche Raum auf der Erdgeschosebene um 9 m. Die weiteren Änderungen im Situationsplan betreffen u. a. die neu ausgeschiedenen Bereiche G, in

denen bestimmte Flächenanteile von Unterbauung freigehalten werden müssen. Neu sind Bereiche mit publikumsorientierten Nutzungen, die Bezeichnung der Hochhausstandorte und der schützenswerten und historischen Bauten im Plan festgehalten.

### 7.3 Richtlinien

Soweit die Vorschriften nichts anderes bestimmen, dienen die in den Anhängen 1–10 wiedergegebenen Festlegungen als Richtlinien für das Bauen nach den Sonderbauvorschriften. Die Richtlinien werden mit der vorliegenden Teilrevisionsvorlage auf die neuen Zielvorgaben gemäss Masterplan angepasst sowie entsprechend den bereits realisierten Bauten und Anlagen aktualisiert. Die Velo- und Fusswegverbindungen, die in der Richtplanung enthalten sind, werden in den Richtlinien neu als übergeordnete Verbindungen bezeichnet. In das Konzept zum motorisierten Individualverkehr wird die Anlieferung der neuen publikumsorientierten Nutzungen an der Therese-Giehse-Strasse sowie zur Halle 550 integriert.

## 8. Ergänzender Umweltverträglichkeitsbericht

Mit der Teilrevision 2017/18 wurde seinerzeit das Fahrtenmodell in die Sonderbauvorschriften integriert und eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorgenommen. Zusammen mit der vorliegenden Teilrevision der SBV Neu-Oerlikon wurde nun ein ergänzender Umweltverträglichkeitsbericht erstellt. Die durch den Umwelt- und Gesundheitsschutz Zürich (UGZ), Geschäftsbereich Umwelt, erfolgte Prüfung ergab, dass auch mit der vorgesehenen Verdichtung und Nutzungsänderung die Umweltplafonds sowohl für das Teilgebiet D1–D10 wie auch für das Teilgebiet D11–D15 dank entsprechender Steuerung der Standorte der Parkplätze eingehalten werden können. Zusätzlich wurde die Lärmsituation an den für das Wohnen massgebenden Stellen mit neuen Lärmpunkten überprüft.

## 9. Denkmalschutz und Ortsbildschutz (ISOS)

Seit 1. Oktober 2016 ist das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) für die Stadt Zürich in Kraft. Das ISOS-Gebiet, welches mit dem Erhaltungsziel C (Charaktererhalt) belegt ist, umfasst die Baufelder D6, D7, D8.1 und D9, den Bereich zwischen Birch-, Sophie-Täuber- und Emil-Oprecht-Strasse und Bahnlinie. Als Einzelelemente sind die Halle 550, das Gebäude 87T sowie das ehemalige Direktionsgebäude der MFO «Gleis 9» hervorgehoben.

Parallel zur vorliegenden Weisung betreffend die SBV für das Gebiet Neu-Oerlikon, Teilrevision 2020, erfolgen die Stadtratsbeschlüsse betreffend die Schutzverträge für das Gebäude 87T und für Teile der Halle 550. Mit dem Erhalt des ehemaligen Gleichrichterbaus / Versuchslokals II, Teilen der ehemaligen Montagehalle IV, der ehemaligen Wicklerei und Teilen der ehemaligen Werkstatt können wesentliche Teile und repräsentative Zeugen des industriellen Ensembles erhalten werden. Die Hallen Nord und Süd werden zugunsten des überwiegenden Interesses der Innenentwicklung nicht erhalten. In Bezug auf Freiraum und Nutzung erfolgt in den vom ISOS bezeichneten Gebiet mit den Baufeldern D6, D7, D8.1 und D9 eine generelle Aufwertung des Quartiers. Die Transformation steht insgesamt im Einklang mit den Erhaltungszielen des ISOS.

## 10. Öffentliches Mitwirkungsverfahren

Die Teilrevision 2020 der «Sonderbauvorschriften für das Gebiet Neu-Oerlikon» wurde gemäss § 7 PBG vom 4. März 2020 bis 4. Mai 2020 öffentlich aufgelegt. Während der Dauer der Auflage wurden insgesamt neun Einwendungsschreiben mit insgesamt 39 Anträgen sowie eine Stellungnahme eingereicht. Teilweise werden gleichlautende Anträge gestellt. Die am häufigsten angesprochenen Aspekte betreffen folgende Themen:

- Erhalt des historischen Charakters und der baulichen Substanz
- Sicherung Radwegverbindung



- Konzept motorisierter Individualverkehr und Anlieferung
- Freiflächen und öffentliche Arkaden
- Publikumsorientierte Nutzungen

Im Bericht zu den Einwendungen werden alle geäusserten Anliegen zusammengefasst dargestellt und beantwortet.

## **11. Vorprüfung durch die kantonalen Behörden**

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf der Teilrevision 2020 der «Sonderbauvorschriften für das Gebiet Neu-Oerlikon» dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Im Vorprüfungsbericht stellt die Baudirektion fest: *«Die vorgesehene bauliche Verdichtung in unmittelbarer Umgebung des Bahnhofs Oerlikon ist das Resultat eines qualifizierten Verfahrens und entspricht den übergeordneten richtplanerischen Vorgaben einer Siedlungsentwicklung nach Innen. Dieses Vorgehen sowie die bauliche Verdichtung an dieser zentralen Lage werden ausdrücklich begrüsst.»*

Die umfassende Behandlung des Themas Lokalklima wie auch die neue Bestimmung zum Erhalt wichtiger Industriegebäude (Teile der Halle 550 und Gebäude 87T) als identitätsstiftende Bauten wurden ausdrücklich begrüsst.

Unter Berücksichtigung der aufgeführten Anträge wurde die Genehmigung in Aussicht gestellt. Die Anträge verlangten Anpassungen insbesondere betreffend Lärmschutz und Störfallvorsorge.

Die von der Baudirektion vorgebrachten Hinweise und Auflagen wurden geprüft, mit den zuständigen kantonalen Stellen geklärt und die Sonderbauvorschriften entsprechend überarbeitet.

## **12. Regulierungsfolgenabschätzung**

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

Die vorliegenden Sonderbauvorschriften lösen zulasten der KMU weder neue Handlungspflichten noch Tätigkeiten mit administrativem oder finanziellem Mehraufwand aus. Die Verfahren, etwa bezüglich Baugesuche, bleiben unverändert. Es werden weder zusätzliche Prozessregulierungen geschaffen, noch werden solche reduziert.

## **13. Schlussbemerkung**

Gesamthaft kann festgehalten werden, dass die vorliegende Teilrevision der Sonderbauvorschriften Neu-Oerlikon mit dem Planungs- und Baugesetz sowie mit den Festlegungen des kantonalen, regionalen und kommunalen Richtplans übereinstimmt. Die Revisionsvorlage entspricht in planerischer Hinsicht den übergeordneten Stadtentwicklungszielen der Stadt und trägt dem Schutz der Umwelt Rechnung.

Mit der vorgesehenen Verdichtung beim Bahnhof Oerlikon entsteht nicht nur ein städtebaulicher Mehrwert, sondern auch eine Verbesserung des Nutzungsangebots für das Quartier. Der bestehende Mix von Dienstleistung und Wohnen wird mit Kulturnutzungen und kommerziellen Angeboten ergänzt. Historische Bauten werden als Zeitzeugen erhalten. Die umgebaute Halle 550 wird für kulturelle Nutzungen, Events und Messen zur Verfügung stehen. Öffentliche Räume werden erweitert und aufgewertet. So wird der Max-Frisch-Platz am Bahnhof Oerlikon vergrössert und die Fussgängerzone entlang der Therese-Giehse-Strasse verbreitert und durch publikumsorientierte Nutzungen wie Einkaufsmöglichkeiten oder Gastronomieangebote belebt. Als Beitrag zur Hitzeminderung und somit zur Verbesserung des Lokalklimas beinhalten die Sonderbauvorschriften Regelungen z. B. zur Einschränkung von Unterbaubarkeit und

Versiegelungsgrad, Dachbegrünung, Bäume und Arkaden für die Beschattung v. a. im Sommer. Mit der Teilrevision der Sonderbauvorschriften wird ausserdem neu ein Mindestanteil für preisgünstigen Wohnraum im Umfang von 8000 m<sup>2</sup> gesichert. Zur Regelung des Mehrwertausgleichs schliesst die Stadt mit den drei Grundeigentümerschaften städtebauliche Verträge ab.

Unter Abwägung der getroffenen Massnahmen in den Sonderbauvorschriften, welche die denkmalpflegerischen, ortsbildschützerischen, gesellschaftlichen, verkehrlichen, freiräumlichen und lokalklimatischen Interessen weitgehend berücksichtigen, ist ein übergeordnetes Interesse an einer qualitativen baulichen Verdichtung und Erhöhung der Raumnutzerdichte im Teilgebiet D der Sonderbauvorschriften Neu-Oerlikon ausgewiesen.

**Dem Gemeinderat wird beantragt:**

- 1. Die Teilrevision der Sonderbauvorschriften für das Gebiet Neu-Oerlikon, bestehend aus Vorschriften, Plan Mst. 1:2000 und den Richtlinien (Beilagen, datiert 1. November 2020), wird festgesetzt.**
- 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 (Beilage, datiert 1. November 2020) wird zustimmend Kenntnis genommen.**
- 4. Von der Umweltverträglichkeitsprüfung (Beilage, datiert vom 3. Dezember 2020) wird Kenntnis genommen.**
- 5. Der Stadtrat setzt die Änderungen gemäss Ziffer 1 nach Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.**

**Unter Ausschluss des Referendums:**

- 6. Vom Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (Beilage, datiert 1. November 2020) und vom ergänzenden Umweltverträglichkeitsbericht (Beilage, datiert 16. September 2020, ergänzt 24. November 2020) 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 Cucho-Curti**



# Sonderbauvorschriften für das Gebiet Neu-Oerlikon Teilrevision 2020

Beilage 1 zu GR Nr. 2020/569

Zürich-Oerlikon, Kreis 11, 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 .....

Herausgeberin:

Stadt Zürich

Hochbaudepartement

Amt für Städtebau (AfS)

Postfach, 8022 Zürich

Bezugsquelle:

Stadt Zürich

Amt für Städtebau (AfS)

Lindenhofstrasse 19

8021 Zürich

Telefon: +41 44 412 11 11

[afs@zuerich.ch](mailto:afs@zuerich.ch)

[www.stadt-zuerich.ch/hochbau](http://www.stadt-zuerich.ch/hochbau)

SBV Neu-Oerlikon rechtskräftig  
ASS 700.220 Gemeinderatsbeschluss vom 4. Februar 1998 mit Änderungen bis 14. Juni 2017

Änderungen Teilrevision 2020

1. November 2020

## Sonderbauvorschriften für das Gebiet Neu-Oerlikon

Die Stadt Zürich erlässt gestützt auf die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975, insbesondere dessen §§ 79ff., die nachstehenden Sonderbauvorschriften für das Gebiet Neu-Oerlikon. Vorgehendes eidgenössisches und kantonales Recht bleibt vorbehalten.

### 1. GRUNDLAGEN

#### Art. 1 Zweck

<sup>1</sup> Die Sonderbauvorschriften bezwecken, die Voraussetzungen für eine städtebaulich und wirtschaftlich tragfähige sowie umweltgerechte Umstrukturierung und Umnutzung des Gebietes Neu-Oerlikon zu schaffen.

<sup>2</sup> Insbesondere sollen

- die Voraussetzungen für eine städtebaulich und architektonisch gut gestaltete und umweltgerechte dichte Überbauung geschaffen werden;
- die Voraussetzungen für eine vielfältige Nutzungsstruktur geschaffen werden;
- geeignete Teile des Gebietes für die industrielle Produktion erhalten bleiben;
- grosszügige Freiräume gestaltet und eine gute Durchgrünung des Gebietes gewährleistet werden;
- die Erschliessung des Gebietes in der Weise ergänzt werden, dass eine intensivere Nutzung gegenüber der Grundordnung ermöglicht wird;
- die Voraussetzungen für eine gute Erschliessung des Gebietes durch öffentliche Verkehrsmittel geschaffen werden;

<p style="text-align: center;">SBV Neu-Oerlikon rechtskräftig ASS 700.220 Gemeinderatsbeschluss vom 4. Februar 1998 mit Änderungen bis 14. Juni 2017</p>	<p style="text-align: center;">Änderungen Teilrevision 2020  1. November 2020</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>– das Gebiet mit einem dichten Netz von Fusswegen und Radwegen ausgestattet werden;</li> <li>– der private Motorfahrzeugverkehr innerhalb des Gebietes begrenzt werden.</li> </ul>	
<p><b>Art. 2 Geltungsbereich und Bestandteile</b></p> <p><sup>1</sup> Die Sonderbauvorschriften setzen sich aus den nachstehenden Bestimmungen mit den Anhängen 1-10 und dem Plan im Massstab 1:2'000 zusammen.</p> <p><sup>2</sup> Der Plan ist massgebend für den örtlichen Geltungsbereich der Sonderbauvorschriften, die Abgrenzung der Teilgebiete A, B, C, D, E, der Freihaltezonen sowie der Baufelder A1-A10, B1-B9, C1-C5, D1-D16 und E1-E3, für die generelle Lage der ausgeschiedenen Verkehrswege, der Anschlussgleise, der für die Erschliessung erforderlichen baufeldquerenden Wegverbindungen samt vorgeschriebenen Anschlussbereichen und der Flächen mit Aufforstungsverpflichtung, für die Baubegrenzungslinien samt ergänzenden Anordnungen, für die örtlich begrenzte Anhebung der maximalen Gebäudehöhe und für die Bereiche mit beschränkter Bebaubarkeit.</p> <p><sup>3</sup> Ergänzende Regelungen über Erschliessung sowie gemeinschaftliche Ausstattungen und Ausrüstungen erfolgen durch Vertrag oder Quartierplan.</p>	
<p><b>Art. 3 Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung</b></p> <p>Soweit und solange die Sonderbauvorschriften zur Anwendung gelangen, ist die allgemeine Bau- und Zonenordnung nicht anwendbar.</p>	<p><b>Art. 3 Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung</b></p> <p><i>Abs.1 unverändert</i></p> <p><sup>2</sup> Für die Sonderbauvorschriften gelten die Baubegriffe gemäss dem Planungs- und Baugesetz (PBG) in der Fassung bis zum 28. Februar 2017.</p>
	<p><b>Art. 3a Schützenswerte Bauten</b></p> <p>Für die im Plan bezeichneten schützenswerten Bauten gehen allfällige Schutzmassnahmen den vorliegenden Vorschriften vor.</p>

SBV Neu-Oerlikon rechtskräftig  
ASS 700.220 Gemeinderatsbeschluss vom 4. Februar 1998 mit Änderungen bis 14. Juni 2017

Änderungen Teilrevision 2020

1. November 2020

**Art. 4 Richtlinien**

<sup>1</sup> Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, dienen folgende, in den Anhängen 1-10 wiedergegebenen Festlegungen als Richtlinien für das Bauen nach den Sonderbauvorschriften:

- Bebauungskonzept (Anhang 1);
- Freiraumkonzept (Anhang 2);
- Konzept öffentlicher Verkehr (Anhang 3);
- Konzept Fusswegverbindungen (Anhang 4);
- Konzept Radwegverbindungen (Anhang 5);
- Konzept motorisierter Individualverkehr (Anhang 6);
- Konzept der oberirdischen Parkhäuser (Anhang 7);
- Versorgungs- und Entsorgungskorridore (Anhang 8);
- Etappierungskonzept Haupterschliessungs- und Erschliessungsstrassen (Anhang 9);
- Etappierungskonzept Freihaltezonen (Anhang 10).

<sup>2</sup> Von den Richtlinien gemäss den Anhängen 1-10 darf vorbehältlich der Bestimmungen der Sonderbauvorschriften aus wichtigen Gründen abgewichen werden. Die baurechtliche Bewilligung solcher Abweichungen setzt voraus, dass insgesamt eine zumindest gleichwertige Lösung erzielt und dies in geeigneter Weise sichergestellt wird.

**Art. 4 Richtlinien**

<sup>1</sup> Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, dienen folgende, in den Anhängen 1-10 wiedergegebenen Festlegungen als Richtlinien für das Bauen nach den Sonderbauvorschriften:

- Bebauungskonzept (Anhang 1);
- Freiraumkonzept (Anhang 2);
- Konzept öffentlicher Verkehr (Anhang 3);
- Konzept Fusswegverbindungen (Anhang 4);
- Konzept Radwegverbindungen (Anhang 5);
- Konzept motorisierter Individualverkehr **und Anlieferung** (Anhang 6);
- Konzept der oberirdischen Parkhäuser (Anhang 7);
- Versorgungs- und Entsorgungskorridore (Anhang 8);
- Etappierungskonzept Haupterschliessungs- und Erschliessungsstrassen **und Anlieferung** (Anhang 9);
- Etappierungskonzept Freihaltezonen (Anhang 10).

*Abs. 2 unverändert*

**2. BAU- UND NUTZUNGSVORSCHRIFTEN**

SBV Neu-Oerlikon rechtskräftig  
ASS 700.220 Gemeinderatsbeschluss vom 4. Februar 1998 mit Änderungen bis 14. Juni 2017

Änderungen Teilrevision 2020

1. November 2020

**Art. 5 Nutzweisen**

<sup>1</sup> In den Baufeldern A4, A5, A7, A8, C1 und C5 sind stark störende Betriebe gestattet, wobei in erster Linie industrielle und gewerbliche Betriebe der Produktion, der Gütergrossverteilung, der Lagerhaltung und des Transports erlaubt sind. Zulässig sind ferner betriebs- und unternehmenszugehörige Verwaltungs-, Forschungs- und technische Räume, Wohlfahrtseinrichtungen und Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige. Ausserdem dürfen maximal 20% der im jeweiligen Baufeld zulässigen, für die Ausnützung anrechenbaren Geschossflächen für weitere industriell orientierte Dienstleistungen wie Forschung, Entwicklung und Ausbildung sowie Engineering für Logistik, Unternehmensberatung, Informatik, Umwelt-, Produktions- und Verfahrenstechnik verwendet werden.

<sup>2</sup> Die Baufelder A6, B5 und E3 sind für Bauten und Anlagen reserviert, die der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen. Im Baufeld B5 sowie im Baufeld E3 bis auf eine Tiefe von 15m ab Baulinie der Neunbrunnenstrasse sind auch Wohnungen und höchstens mässig störende Betriebe, die nicht öffentlichen Zwecken dienen, gestattet. Im nördlichen Teil des Baufeldes E3 und im Baufeld A6 sind stark störende Nutzungen zulässig.

<sup>3</sup> In den übrigen Baufeldern sind Wohnungen und höchstens mässig störende Betriebe gestattet.

**Art. 5 Nutzweisen**

*Abs. 1 unverändert*

*Abs. 2 unverändert*

<sup>3</sup> Im Baufeld D6 sind in den Bestandsbauten mässig störende kulturelle, quartierbezogene und öffentliche Nutzungen sowie Veranstaltungen zulässig. Diesen Nutzungen dienende Büros sind in untergeordnetem Mass gestattet. In den Neubauten dürfen zusätzlich mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe angesiedelt werden.

<sup>3</sup> <sup>4</sup> In den übrigen Baufeldern sind Wohnungen und höchstens mässig störende Betriebe gestattet.

**Art. 5a Erdgeschossnutzung**

In den im Plan bezeichneten Bereichen am Max-Frisch-Platz sind in den Erdgeschossen in der ersten Raumtiefe auf mindestens drei Vierteln und am Max-Bill-Platz und an der Therese-Giehse-Strasse auf mindestens der Hälfte der betreffenden Fassadenlänge nur publikumsorientierte gewerbliche Nutzungen zulässig.

**Art. 6 Wohnanteil**

**Art. 6 Wohnanteil**

*Abs. 1 unverändert*



<p style="text-align: center;">SBV Neu-Oerlikon rechtskräftig ASS 700.220 Gemeinderatsbeschluss vom 4. Februar 1998 mit Änderungen bis 14. Juni 2017</p>	<p style="text-align: center;">Änderungen Teilrevision 2020  1. November 2020</p>
<p>1 Von der für die Ausnützung anrechenbaren Geschossfläche ist mindestens der in Art. 9 festgelegte Anteil als Wohnfläche zu realisieren.</p> <p>2 Die Wohnfläche kann innerhalb des Gebäudes und des Baufeldes verlegt werden. Ferner darf die Wohnfläche innerhalb des Teilgebietes in angrenzende Baufelder verlegt werden, solange der Wohnanteil in Baufeldern mit einem vorgeschriebenen Mindestwohnanteil von 33% mindestens 25% und in den Baufeldern mit vorgeschriebenem Mindestwohnanteil von 70% oder 80% mindestens 50% beträgt.</p> <p>3 Bei etappenweiser Ausführung von Bauvorhaben sind diese so zu realisieren, dass der vorgeschriebene Wohnanteil bei jedem Zwischenstand eingehalten ist.</p>	<p>2 Die Wohnfläche kann innerhalb des Gebäudes und des Baufeldes verlegt werden. Ferner darf die Wohnfläche innerhalb des Teilgebietes in angrenzende Baufelder verlegt werden, solange der Wohnanteil in Baufeldern mit einem vorgeschriebenen Mindestwohnanteil von 33% mindestens 25%, <b>in Baufeldern mit einem vorgeschriebenen Mindestwohnanteil von 50% mindestens 40%</b> und in den Baufeldern mit vorgeschriebenem Mindestwohnanteil von 70% oder 80% mindestens 50% beträgt.</p> <p><i>Abs.3 unverändert</i></p>
	<p><b>Art. 6a      Preisgünstiger Wohnraum</b></p> <p>1 Im Baufeld D11–D13 ist eine anrechenbare Geschossfläche von mindestens 8000 m<sup>2</sup> oder bei Teilüberbauung des Baufeldes in jeder Etappe mindestens 14% der anrechenbaren Geschossfläche als preisgünstiger Wohnraum zu erstellen.</p> <p>2 Eine teilweise oder vollständige Verlegung dieser Fläche auf das Baufeld D7 ist zulässig. Diese Beschränkung ist vor Baubeginn im Grundbuch anzumerken.</p> <p>3 Bei teilweiser oder vollständiger Verlegung gemäss Abs. 2 berechnet sich der in jeder Etappe mindestens zu erstellende Anteil preisgünstiger Wohnraum aus dem Verhältnis der verlegten Fläche zur insgesamt zulässigen anrechenbaren Geschossfläche auf dem Bau- feld D7.</p> <p>4 Für den preisgünstigen Wohnraum gilt die Belegungsvorschrift, dass die Personenzahl die Zahl ganzer Zimmer nicht mehr als um 1 unterschreiten darf.</p>
<p><b>Art. 7      Empfindlichkeitsstufen</b></p>	

SBV Neu-Oerlikon rechtskräftig  
ASS 700.220 Gemeinderatsbeschluss vom 4. Februar 1998 mit Änderungen bis 14. Juni 2017

Änderungen Teilrevision 2020

1. November 2020

Dem Geltungsbereich der Sonderbauvorschriften wird mit Bezug auf die Baufelder A4, A5, A6, A7, A8, C1 und C5 sowie mit Bezug auf den mehr als 15m nördlich der Baulinie der Neunbrunnenstrasse liegenden Teil des Baufeldes E3 die Empfindlichkeitsstufe IV und im Übrigen die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung zugeordnet.

#### Art. 8 Lärmschutz

<sup>1</sup> In den folgenden Baufeldern sind im festgelegten Abstandsbereich zur Lüftung eines lärmempfindlichen Wohnraumes notwendige Fenster nur zulässig, wenn die Sichtlinie zur Lärmquelle vollständig unterbrochen ist.

Baufelder	Abstandsbereich
C2, D1, D6, D7 und D8	25m ab Achse der Birchstrasse
A1, B1, B4, B7, B8, C4, D1, D2, D4, D11 und D13	40m ab Achse der Binzmühlestrasse
D8 und D16	ganzes Baufeld (gegenüber Eisenbahntrasse)

<sup>2</sup> In den Baufeldern E1 und E2 (bezüglich der SBB-Linie) und im Baufeld A3 (bezüglich des Lok-Testgleises) dürfen bis zu einem Abstand von 14m ab Achse des Gleisstrassees keine zur Lüftung eines lärmempfindlichen Wohnraumes notwendigen Fenster angeordnet werden. Im Abstand von 14m bis 22m sind solche Lüftungsfenster nur zulässig, wenn die Sichtlinie zur Lärmquelle vollständig unterbrochen ist und im Abstand von 22m bis 40m müssen solche Fenster um 90 Grad von der Lärmquelle abgedreht angeordnet werden.

<sup>3</sup> Die Baubehörde kann im Baubewilligungsverfahren andere Lösungen zulassen, sofern mit Bezug auf lärmempfindliche Wohnräume die Einhaltung der Planungswerte gewährleistet ist.

#### Art. 8 Lärmschutz

~~<sup>1</sup> In den folgenden Baufeldern sind im festgelegten Abstandsbereich zur Lüftung eines lärmempfindlichen Wohnraumes notwendige Fenster nur zulässig, wenn die Sichtlinie zur Lärmquelle vollständig unterbrochen ist.~~

Baufelder	Abstandsbereich
<del>C2, D1, D6, D7 und D8</del>	<del>25m ab Achse der Birchstrasse</del>
<del>A1, B1, B4, B7, B8, C4, D1, D2, D4, D11 und D13</del>	<del>40m ab Achse der Binzmühlestrasse</del>
<del>D8 und D16</del>	<del>ganzes Baufeld (gegenüber Eisenbahntrasse)</del>

~~<sup>2</sup> In den Baufeldern E1 und E2 (bezüglich der SBB-Linie) und im Baufeld A3 (bezüglich des Lok-Testgleises) dürfen bis zu einem Abstand von 14m ab Achse des Gleisstrassees keine zur Lüftung eines lärmempfindlichen Wohnraumes notwendigen Fenster angeordnet werden. Im Abstand von 14m bis 22m sind solche Lüftungsfenster nur zulässig, wenn die Sichtlinie zur Lärmquelle vollständig unterbrochen ist und im Abstand von 22m bis 40m müssen solche Fenster um 90 Grad von der Lärmquelle abgedreht angeordnet werden.~~

~~<sup>3</sup> Die Baubehörde kann im Baubewilligungsverfahren andere Lösungen zulassen, sofern mit Bezug auf lärmempfindliche Wohnräume die Einhaltung der Planungswerte gewährleistet ist.~~

<sup>1</sup> In den Baufeldern C2, D7, D8.2, D11 bis D13 sowie D14 und D15 muss jede Wohneinheit bezüglich Lärm insgesamt eine gute Wohnqualität erreichen. Bei zwei Dritteln der

<p style="text-align: center;">SBV Neu-Oerlikon rechtskräftig ASS 700.220 Gemeinderatsbeschluss vom 4. Februar 1998 mit Änderungen bis 14. Juni 2017</p>	<p style="text-align: center;">Änderungen Teilrevision 2020  1. November 2020</p>
	<p>lärmempfindlichen Wohnräume müssen zumindest an einem zur Lüftung geeigneten Fenster die Belastungen von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht einhalten werden. Für den verbleibenden Drittel müssen zumindest die Immissionsgrenzwerte der ES III eingehalten werden.</p> <p><sup>2</sup> Bei den restlichen Baufeldern sind die Immissionsgrenzwerte der ES III massgebend.</p> <p><sup>3</sup> Bei lärmempfindlichen Betriebsräumen ist eine kontrollierte Belüftung als Massnahme zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte zulässig.</p>
	<p><b>Art. 8a Störfallvorsorge</b></p> <p><sup>1</sup> Innerhalb der Baufelder D8.1, D8.2, D14 und D15 sind bei Neubauten und neubauähnlichen Umbauten Fluchtwege auf der bahnabgewandten Seite vorzusehen.</p> <p><sup>2</sup> Zudem sind in diesen Baufeldern sowie in Baufeld D7 neue Nutzungen mit schwer evakuierbaren Personen wie beispielsweise Kindertagesstätten, Kindergärten oder Altenwohnheime nur zulässig, wenn ein ausreichender Schutz nachgewiesen werden kann.</p> <p><sup>3</sup> Im Rahmen des Baubewilligungsverfahren sind die Massnahmen zur Störfallvorsorge von der für die Störfallvorsorge zuständigen kantonalen Stelle genehmigen zu lassen.</p>
<p><b>Art. 9 Grundmasse und Wohnanteil</b></p>	<p><b>Art. 9 Grundmasse und Wohnanteil</b></p>

SBV Neu-Oerlikon rechtskräftig  
ASS 700.220 Gemeinderatsbeschluss vom 4. Februar 1998 mit Änderungen bis 14. Juni 2017

Änderungen Teilrevision 2020

1. November 2020

Baufeld	Ausnützungsziffer max. %	Wohnanteil min. %	Freiflächenziffer min. %	Gebäudehöhe h1 Hauptgebäude max. m.ü.M.	grösste Höhe Plattformbauten max. m.ü.M.	Grenzabstand min. m
A1	230	33	30	460	444	8,0
A2	210	80	40	457	444	8,0
A3	80	80	50	454	444	7,0
A4	110	0	15	459	443	3,5
A5	200	0	35	460	444	3,5
A6	180	0	10	460	444	3,5
A7	140	0	5	460	444	3,5
A8	110	0	15	455	444	3,5
A9	110	80	50	455	444	7,0
A10	160	0	30	460	444	8,0
B1	190	33	45	460	444	8,0
B2	210	80	40	456	443	8,0
B3	90	80	50	453	443	7,0
B4	300	33	15	459	443	8,0
B5	180	0	30	456	443	8,0
B6	150	80	50	453	443	8,0
B7	240	0	20	459	443	8,0
B8	350	0	20	460	444	8,0
B9	130	0	30	454	444	7,0
C1	290	0	5	460	444	3,5
C2	130	70	50	457	444	8,0
C3	70	0	60	457	444	8,0
C4	120	80	50	457	444	8,0
C5	260	0	5	460	444	3,5
D1	200	0	35	463	446	9,0
D2	250	0	40	463	446	9,0

Baufeld	Ausnützungsziffer max. %	Anrechenbare Geschossfläche (aGF) max. m <sup>2</sup>	Wohnanteil min. %	Freiflächenziffer min. %	Gebäudehöhe h1 Hauptgebäude max. m.ü.M.	grösste Höhe Plattformbauten max. m.ü.M.	Grenzabstand min. m
A1	230		33	30	460	444	8,0
A2	210		80	40	457	444	8,0
A3	80		80	50	454	444	7,0
A4	110		0	15	459	443	3,5
A5	200		0	35	460	444	3,5
A6	180		0	10	460	444	3,5
A7	140		0	5	460	444	3,5
A8	110		0	15	455	444	3,5
A9	110		80	50	455	444	7,0
A10	160		0	30	460	444	8,0
B1	190		33	45	460	445	8,0
B2	210		80	40	456	443	8,0
B3	90		80	50	453	443	7,0
B4	300		33	15	459	444	8,0
B5	180		0	30	456	443	8,0
B6	150		80	50	453	443	8,0
B7	240		0	20	459	444	8,0
B8	350		0	20	460	445	8,0
B9	130		0	30	454	444	7,0
C1	290		0	5	460	444	3,5
C2	130		70	50	457	444	8,0
C3	70		0	60	457	444	8,0
C4	120		80	50	457	444	8,0
C5	260		0	5	460	444	3,5
D1	200		0	35	463	446	9,0
D2	250		0	40	463	446	9,0

SBV Neu-Oerlikon rechtskräftig  
ASS 700.220 Gemeinderatsbeschluss vom 4. Februar 1998 mit Änderungen bis 14. Juni 2017

Änderungen Teilrevision 2020

1. November 2020

Baufeld	Ausnützungsziffer max. %	Wohnanteil min. %	Freiflächenziffer min. %	Gebäudehöhe h1 Hauptgebäude max. m.ü.M.	grösste Höhe Plattformbauten max. m.ü.M.	Grenzabstand min. m
D3	240	80	35	463	446	9,0
D4	220	0	40	463	446	9,0
D5	210	80	35	463	446	9,0
D6	200	0	40	460	446	9,0
D7	210	80	35	464	447	9,0
D8	260	0	10	464	447	9,0
D9	240	80	30	464	447	9,0
D10	260	0	20	464	447	9,0
D11	250	0	25	463	446	9,0
D12	220	70	30	463	446	9,0
D13	190	0	25	463	446	9,0
D14	220	70	30	464	447	9,0
D15	40	0	35	464	447	9,0
D16	440	0	10	464	447	3,5
E1	90	80	45	454	444	7,0
E2	90	80	50	454	444	7,0
E3	90	0	10	454	444	7,0

Baufeld	Ausnützungsziffer max. %	Anrechenbare Geschossfläche (aGF) max. m <sup>2</sup>	Wohnanteil min. %	Freiflächenziffer min. %	Gebäudehöhe h1 Hauptgebäude max. m.ü.M.	grösste Höhe Plattformbauten max. m.ü.M.	Grenzabstand min. m
D3	240		80	35	463	446	9,0
D4	220		0	40	463	447	9,0
D5	210		80	35	463	447	9,0
D6	<del>200</del>	21 000	0	40 0	gem. Art. 12		9,0
D7	<del>210</del>	32 900	<del>80-50</del>	<del>35-25</del>	gem. Art. 12		9,0
<del>D8</del>	<del>260</del>		<del>0</del>	<del>40</del>	464	448	<del>9,0</del>
D8.1	<del>260</del>	23 600	0	10	464	448	9,0
D8.2		22 100	0	10	gem. Art. 12		9,0
D9	240		80	30	464	448	9,0
D10	260		0	20	464	448	9,0
D11-D13		57 300	50	25	gem. Art. 12		9,0
<del>D11</del>	<del>250</del>		<del>0</del>	<del>25</del>	463	447	<del>9,0</del>
<del>D12</del>	<del>220</del>		<del>70</del>	<del>30</del>	463	447	<del>9,0</del>
<del>D13</del>	<del>190</del>		<del>0</del>	<del>25</del>	463	446	<del>9,0</del>
D14	<del>220</del>	13 400	<del>70-0</del>	<del>30 10</del>	gem. Art. 12	448	9,0
D15	<del>40</del>	40 000	0	<del>35 10</del>	gem. Art. 12	447	9,0
<del>D16</del>	<del>440</del>		<del>0</del>	<del>40</del>	464	448	<del>3,5</del>
E1	90		80	45	454	444	7,0
E2	90		80	50	454	444	7,0
E3	90		0	10	454	444	7,0

SBV Neu-Oerlikon rechtskräftig  
ASS 700.220 Gemeinderatsbeschluss vom 4. Februar 1998 mit Änderungen bis 14. Juni 2017

Änderungen Teilrevision 2020

1. November 2020

**Art. 10 Ausnützung**

<sup>1</sup> Bei gleichzeitiger Überbauung unmittelbar benachbarter Baufelder darf maximal ein Fünftel der anrechenbaren Geschossfläche in das andere Baufeld verlegt werden. Dabei dürfen durch Mindestwohnanteile vorgeschriebene Wohnflächen in den betroffenen Baufeldern insgesamt nicht vermindert werden. Weitergehende Ausnutzungsübertragungen in andere Baufelder sind nicht zulässig.

<sup>2</sup> Je nach Anordnung der Abstellplätze verändert sich die Ausnützung im jeweiligen Baufeld wie folgt:

- a. Mit jedem neu erstellten überdeckten oberirdischen Abstellplatz vermindert sich die anrechenbare Geschossfläche um  $12,5\text{m}^2$ .
- b. In den Baufeldern A4, A7 und D15 erhöht sich die anrechenbare Geschossfläche für jeden aufgehobenen Abstellplatz im jeweiligen oberirdischen Parkhaus um  $12,5\text{m}^2$ .
- c. Soweit Abstellplätze in bestehenden Geländemulden angelegt werden und unter dem gestalteten Terrain liegen, werden sie den unterirdischen Plätzen zugerechnet.

<sup>3</sup> Für dauernde quartierbezogene öffentliche Einrichtungen darf die Ausnützung um höchstens 2% der anrechenbaren Geschossfläche erhöht werden. Die Zweckbindung ist vor Baubeginn im Grundbuch anzumerken. Solche Ausnutzungserhöhungen sind bei der Berechnung der erforderlichen Wohnanteilsfläche nicht zu berücksichtigen.

**Art. 11 Freiflächenziffer**

<sup>1</sup> Bei Neubauvorhaben sowie bei wesentlichen Umbauten und Nutzungsänderungen ist die in Art. 9 festgelegte Freiflächenziffer zu verwirklichen.

<sup>2</sup> Die Freifläche darf innerhalb eines Baufeldes verlegt werden. Bei gleichzeitiger Überbauung unmittelbar benachbarter Baufelder darf zudem maximal ein Fünftel der anrechenbaren Freifläche in das andere Baufeld verlegt werden.

**Art. 10 Ausnützung**

*Abs. 1 unverändert*

<sup>2</sup> Je nach Anordnung der Abstellplätze verändert sich die Ausnützung im jeweiligen Baufeld wie folgt:

- a. Mit jedem neu erstellten überdeckten oberirdischen Abstellplatz vermindert sich die anrechenbare Geschossfläche um  $12,5\text{m}^2$ .
- b. In den Baufeldern A4 und A7 ~~und D15~~ erhöht sich die anrechenbare Geschossfläche für jeden aufgehobenen Abstellplatz im jeweiligen oberirdischen Parkhaus um  $12,5\text{m}^2$ .
- c. Soweit Abstellplätze in bestehenden Geländemulden angelegt werden und unter dem gestalteten Terrain liegen, werden sie den unterirdischen Plätzen zugerechnet.

*Abs. 3 unverändert*

<sup>4</sup> In den Baufeldern D6 und D7 werden die im Plan bezeichneten schützenswerten und historischen Bauten nicht an die maximale Ausnützung gemäss Art. 9 angerechnet, solange sie in ihren wesentlichen Teilen ( Fassaden, Dachflächen, Tragstruktur, die Hallen zudem in ihrem räumlichen Ausdruck) erhalten bleiben. In den Hallenbauten sind untergeordnete Einbauten mit einer zusätzlichen Ausnützung von  $1050\text{m}^2$  in Baufeld D6 und  $250\text{m}^2$  in Baufeld D7 zulässig.

**Art. 11 Freiflächenziffer**

*Abs. 1 und 2 unverändert*

<sup>3</sup> In den Baufeldern A5, D3, D4, D7 und ~~D11–D13~~ ist im Rahmen der Freiflächenziffer je ein Kleinstpark von mindestens  $350\text{m}^2$  Fläche anzulegen. Die Kleinstparks müssen öffentlich zugänglich sein, eine geeignete Form aufweisen und dürfen nicht unterkellert werden.

<p style="text-align: center;">SBV Neu-Oerlikon rechtskräftig ASS 700.220 Gemeinderatsbeschluss vom 4. Februar 1998 mit Änderungen bis 14. Juni 2017</p>	<p style="text-align: center;">Änderungen Teilrevision 2020  1. November 2020</p>
<p><sup>3</sup> In den Baufeldern A5, D3, D4, D7 und D12 ist im Rahmen der Freiflächenziffer je ein Kleinstpark von mindestens 350m<sup>2</sup> Fläche anzulegen. Die Kleinstparks müssen öffentlich zugänglich sein, eine geeignete Form aufweisen und dürfen nicht unterkellert werden.</p> <p><sup>4</sup> Bei etappenweiser Überbauung eines Baufeldes mit vorgeschriebenem Kleinstpark dürfen Baubewilligungen nur erteilt werden, wenn die Herrichtung des Kleinstparks sichergestellt ist.</p>	<p><i>Abs. 4 unverändert</i></p> <p><sup>5</sup> In den Baufeldern D7 und D11–D13 sind zur Gewährleistung einer natürlichen Versickerung sowie zur Sicherstellung einer angemessenen Begrünung mindestens 30% der nicht überbauten Baufeldflächen von Unterbauung freizuhalten und entsprechend zu gestalten und auszurüsten.</p> <p><sup>6</sup> In den Baufeldern D6, D7, D8.2 und D11 bis D15 ist bei den Freiflächen der Versiegelungsgrad auf das notwendige Minimum zu beschränken.</p>
<p><b>Art. 12      Höhe</b></p> <p><sup>1</sup> Für die höchstzulässige Gebäudehöhe von Hauptgebäuden und die grösste Höhe von Plattformbauten gelten unter Vorbehalt von Abs. 2 die in Art. 9 festgelegten Koten (h1).</p> <p><sup>2</sup> Soweit dies im Plan bezeichnet ist, darf bei Hauptgebäuden die Gebäudehöhe h1 bis zur angegebenen Kote (h2) erhöht werden; die Gebäudehöhe h2 gilt im Baufeld A4 bis auf eine Tiefe von 60m, im Übrigen bis auf eine Bautiefe, höchstens aber bis auf eine Tiefe von 18m ab Baulinie oder Baubegrenzungslinie.</p> <p><sup>3</sup> Baulinien und Baubegrenzungslinien führen nicht zu einer Beschränkung der Gebäudehöhe im Sinne von § 278 f. PBG.</p>	<p><b>Art. 12      Höhe</b></p> <p><sup>1</sup> Für die höchstzulässige Gebäudehöhe von Hauptgebäuden <del>und die grösste Höhe von Plattformbauten</del> gelten unter Vorbehalt von Abs. 2 die in Art.9 festgelegten Koten (h1).</p> <p><i>Abs. 2 unverändert.</i></p> <p><sup>3</sup> In den Baufeldern D6, D7, D8.2, D11–D13, D14 und D15 gilt gemessen ab dem gewachsenen Boden eine maximale Gebäudehöhe für Hauptgebäude von 25 m.</p> <p><sup>4</sup> Baulinien und Baubegrenzungslinien führen nicht zu einer Beschränkung der Gebäudehöhe im Sinne von § 278 f. PBG.</p>
<p><b>Art. 13      Geschosszahl</b></p> <p><sup>1</sup> Die Zahl der Vollgeschosse ist innerhalb der zulässigen Gebäude- und Firsthöhe im Rahmen des Planungs- und Baugesetzes frei.</p> <p><sup>2</sup> Es sind keine anrechenbaren Unter- und Dachgeschosse zulässig, soweit diese nicht ein Vollgeschoss ersetzen.</p>	<p><b>Art. 13      Geschosszahl</b></p> <p><i>Abs. 1 unverändert</i></p> <p><sup>2</sup> In den Baufeldern D8.2, D14 und D15 sind anrechenbare Räume in maximal zwei Untergeschossen zulässig, sofern diese gebäudeintern über Atrien und dergleichen belichtet werden können oder keine natürliche Belichtung erfordern. Diese Nutzfläche darf insgesamt höchstens der Fläche innerhalb der jeweiligen Baubegrenzungslinien entsprechen. Diese Nutzfläche ist nicht an die maximale aGF gemäss Art. 9 anrechenbar.</p>

SBV Neu-Oerlikon rechtskräftig  
ASS 700.220 Gemeinderatsbeschluss vom 4. Februar 1998 mit Änderungen bis 14. Juni 2017

Änderungen Teilrevision 2020

1. November 2020

<sup>3</sup> In den im Plan als publikumsorientierte Erdgeschossnutzung bezeichneten Bereichen in den Baufeldern B4, B7, B8, D4, D5, D10 und D11–D13 sind in maximal einem Untergeschoss anrechenbare Nebenräume von publikumsorientierten Nutzungen (z. B. Garderoben, Toiletten usw.) zulässig, sofern diese gebäudeintern belichtet werden können oder keine natürliche Belichtung erfordern. Diese Nutzfläche ist nicht an die maximale aGF gemäss Art. 9 anrechenbar.

<sup>4</sup> In den übrigen Baufeldern sind keine anrechenbaren Unter- und Dachgeschosse zulässig, soweit diese nicht ein Vollgeschoss ersetzen.

#### Art. 14 Abstände

<sup>1</sup> Gegenüber Nachbargrundstücken sind die in Art.9 festgelegten Grenzabstände einzuhalten.

<sup>2</sup> Für Gebäude mit einer grössten Höhe von maximal 6m beträgt der Grenzabstand mindestens 3,5m.

<sup>3</sup> Es kommen keine Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge zur Anwendung.

<sup>4</sup> Oberirdische und unterirdische Gebäude haben gegenüber Strassen und Plätzen einen Abstand von mindestens 6m einzuhalten; gegenüber Wegen und Kleinstparks muss kein Abstand eingehalten werden, soweit der Gebäudeabstand gewahrt ist. Baufeldquerende Wege, die nicht als Versorgungs- oder Entsorgungskorridore bezeichnet sind, dürfen unterkellert werden.

<sup>5</sup> Abstandsunterschreitungen sind zulässig, soweit sie zur Umsetzung des Bebauungskonzeptes (Anhang 1) erforderlich und einwandfreie feuerpolizeiliche und wohngygiene Verhältnisse gewährleistet sind.

<sup>6</sup> Vorbehalten bleiben abweichende Regelungen durch Baulinien oder Baubegrenzungslinien.



SBV Neu-Oerlikon rechtskräftig  
ASS 700.220 Gemeinderatsbeschluss vom 4. Februar 1998 mit Änderungen bis 14. Juni 2017

Änderungen Teilrevision 2020

1. November 2020

**Art. 15 Baubegrenzungslinien**

<sup>1</sup> Die im Plan festgelegten Baubegrenzungslinien dürfen weder oberirdisch noch unterirdisch mit Gebäuden oder Gebäudeteilen überstellt werden; ausgenommen sind einzelne oberirdische Gebäudevorsprünge bis zu 1,5m. Fallen Baubegrenzungslinie und Grenze einer Verkehrsanlage zusammen, haben derartige Vorsprünge einen dem Charakter der betreffenden Anlage entsprechenden Vertikalabstand, in der Regel wenigstens 3m, einzuhalten.

<sup>2</sup> Wo dies im Plan bezeichnet ist, sind Gebäude auf die Baubegrenzungslinie zu stellen.

<sup>3</sup> Arkaden sind als öffentlich zugänglicher Raum mit einer Tiefe von 4m ab Baulinie oder Baubegrenzungslinie und einer lichten Höhe von mindestens 4,5m ab gestaltetem Terrain dauernd für den Fussgängerverkehr freizuhalten. Sie dürfen unterkellert werden.

**Art. 15 Baubegrenzungslinien**

*Abs. 1 unverändert*

<sup>2</sup> Wo dies im Plan bezeichnet ist, sind Gebäude auf die Baubegrenzungslinie zu stellen. **In den Baufeldern D11–D13, D14 und D15 gilt diese Vorschrift für das Erdgeschoss und die ersten zwei Obergeschosse.**

<sup>3</sup> Arkaden sind **als öffentlich zugänglicher Raum** mit einer Tiefe von 4m ab **Baulinie oder Baubegrenzungslinie** und einer lichten Höhe von mindestens 4,5m ab gestaltetem Terrain **auszubilden. dauernd für den Fussgängerverkehr freizuhalten. Sie dürfen unterkellert werden.**

**Art. 16 Bereiche mit beschränkter Bebaubarkeit**

<sup>1</sup> Zwischen den Baufeldern A4 und A7 dürfen in dem im Plan eingetragenen Bereich A die Baubegrenzungslinien oberirdisch mit einer eingeschossigen Fabrikhalle überstellt werden, wenn und solange betriebliche Bedürfnisse auf den beiden Baufeldern zugleich dies zwingend erfordern. Massgebend sind die für das Baufeld A4 geltenden Vorschriften. Die so geschaffene Geschossfläche belastet das Baufeld A4.

<sup>2</sup> Zwischen den Baufeldern C1 und C5 dürfen in dem im Plan eingetragenen Bereich B die Baubegrenzungslinien oberirdisch unter Beachtung einer lichten Durchfahrtshöhe von 4,5m überstellt werden. Massgebend sind die für das Baufeld C5 geltenden Vorschriften. Die so geschaffene Geschossfläche belastet das Baufeld C5.

<sup>3</sup> Im Baufeld D8 darf der im Plan eingetragene Bereich C nur oberirdisch und unter Beachtung einer lichten Durchfahrtshöhe von 4,5m überbaut werden.

**Art. 16 Bereiche mit beschränkter Bebaubarkeit**

*Abs. 1 aufgehoben*

*Abs. 2 unverändert*

<sup>3</sup> Im Baufeld **D8.1** darf der im Plan eingetragene Bereich C nur oberirdisch und unter Beachtung einer lichten Durchfahrtshöhe von 4,5m überbaut werden.

SBV Neu-Oerlikon rechtskräftig  
ASS 700.220 Gemeinderatsbeschluss vom 4. Februar 1998 mit Änderungen bis 14. Juni 2017

Änderungen Teilrevision 2020

1. November 2020

<sup>4</sup> In den im Plan eingetragenen Bereichen D (Teilgebiet B) dürfen die Baubegrenzungslinien für Parkierungs- und Erschliessungsanlagen unterirdisch überstellt werden.

<sup>5</sup> Südwestlich des Baufeldes D8 darf der im Plan eingetragene Bereich E ohne Beachtung von Abstandsvorschriften als neuer Standort für das verschobene Gebäude Assek.-Nr. 278 (Affolternstrasse 52) beansprucht werden. Im Zusammenhang mit der Verschiebung darf das bestehende Untergeschoss durch ein neues, nicht anrechenbares Untergeschoss ersetzt werden, das den gewachsenen Boden an keiner Stelle mehr als 1.50m überragen darf. Der bestehende westseitige Anbau ist ersatzlos abzubrechen. Bauliche Änderungen des verschobenen Gebäudes im Rahmen des bestehenden Volumens sind zulässig. Im Erdgeschoss sind auf einer Fläche von mindestens 200m<sup>2</sup> ausschliesslich publikumsorientierte Nutzungen wie Läden und Restaurants gestattet. Im Übrigen sind höchstens mässig störende Nutzungen zulässig. Wohnnutzungen sind nicht gestattet. Die für die Ausnutzungsziffer anrechenbare Geschossfläche wird weder einem Baufeld zugerechnet, noch darf sie bei einem Abbruch des Gebäudes kompensiert werden.

*Abs. 4 unverändert*

<sup>5</sup> Südwestlich des Baufeldes D8.1 darf der im Plan eingetragene Bereich E ohne Beachtung von Abstandsvorschriften als neuer Standort für das verschobene Gebäude Assek.-Nr. 278 (Affolternstrasse 52) beansprucht werden. Im Zusammenhang mit der Verschiebung darf das bestehende Untergeschoss durch ein neues, nicht anrechenbares Untergeschoss ersetzt werden, das den gewachsenen Boden an keiner Stelle mehr als 1.50m überragen darf. Der bestehende westseitige Anbau ist ersatzlos abzubrechen. Bauliche Änderungen des verschobenen Gebäudes im Rahmen des bestehenden Volumens sind zulässig. Im Erdgeschoss sind auf einer Fläche von mindestens 200m<sup>2</sup> ausschliesslich publikumsorientierte Nutzungen wie Läden und Restaurants gestattet. Im Übrigen sind höchstens mässig störende Nutzungen zulässig. Wohnnutzungen sind nicht gestattet. Die für die Ausnutzungsziffer anrechenbare Geschossfläche wird weder einem Baufeld zugerechnet, noch darf sie bei einem Abbruch des Gebäudes kompensiert werden.

<sup>6</sup> Zwischen den Baufeldern D11–D13 und D15 sind in dem im Plan eingetragenen Bereich F maximal zwei Passerellen zur funktionalen Verbindung der Gebäude zulässig. Es ist eine lichte Durchfahrtshöhe von 4,5 m zu gewährleisten. Die so geschaffene Geschossfläche belastet das Baufeld D15.

<sup>7</sup> In den im Plan eingetragenen Bereichen G (Teilgebiet D) dürfen die Baubegrenzungslinien entlang der Therese-Giehse-Strasse unterirdisch bis zur Verkehrsbaulinie überstellt werden. Zur Ermöglichung von Baumpflanzungen müssen dabei mindestens folgende Flächenanteile der Bereiche G (Teilgebiet D) von Unterbauung freigehalten werden:

- Bereich G im Baufeld D8.2: 40%
- Bereich G im Baufeld D11–13: 30% der dreieckförmigen Vorzone am Nordende der Therese Giehse-Strasse
- Bereich G im Baufeld D14 und D15: 20% der Vorzone gegenüber dem Max-Frisch-Platz

Art. 17 Geschlossene Überbauung

<p style="text-align: center;">SBV Neu-Oerlikon rechtskräftig ASS 700.220 Gemeinderatsbeschluss vom 4. Februar 1998 mit Änderungen bis 14. Juni 2017</p>	<p style="text-align: center;">Änderungen Teilrevision 2020  1. November 2020</p>
<p>1 Das Zusammenbauen ist erlaubt.</p> <p>2 Der Grenzbau ist zulässig, soweit an ein bestehendes Gebäude angebaut werden kann oder der betroffene Nachbar schriftlich zustimmt; innerhalb einer Bautiefe von 20m, gemessen ab Baulinie oder Baubegrenzungslinie, ist der seitliche Grenzbau zustimmungsfrei erlaubt.</p>	
<p><b>Art. 18 Hochhäuser</b></p> <p>Im Teilgebiet D und im Baufeld A6 sind Hochhäuser gestattet, sofern die Baueingabe mindestens ein ganzes Baufeld erfasst und die Voraussetzungen von § 284 PBG erfüllt sind.</p>	<p><b>Art. 18 Hochhäuser</b></p> <p><sup>1</sup> Im Teilgebiet D und Baufeld A6 sind <b>ungeachtet der in Art. 9 festgesetzten Höhenkoten</b> Hochhäuser gestattet, sofern <b>die Baueingabe mindestens ein ganzes Baufeld erfasst und</b> die Voraussetzungen von § 284 PBG erfüllt sind.</p> <p><sup>2</sup> An den im Plan bezeichneten Lagen ist im Baufeld D8.2 eine Gesamthöhe von maximal 54 m, im Baufeld D15 eine Gesamthöhe von maximal 80 m und in den Baufeldern D6 und D11 bis 13 eine Gesamthöhe von maximal 45 m für Hochhäuser zulässig.</p>
<p><b>Art. 19 Gestaltung</b></p> <p>Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass in den Baufeldern A4, A5, A6, A7, A8, C1, C5 und E3 eine gute und im Übrigen eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.</p>	<p><b>Art. 19 Gestaltung</b></p> <p><sup>1</sup> Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass in den Baufeldern A4, A5, A6, A7, A8, C1, C5 und E3 eine gute und im Übrigen eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.</p> <p><sup>2</sup> Für die Baufelder D7 und D11–D13 ist bei einer etappierten Realisierung jeweils mit dem Baugesuch konzeptionell darzulegen, wie die Vorgaben zum Freiraum und die arealinterne Erschliessung bis zum Endausbau über das ganze Baufeld sichergestellt werden können.</p> <p><sup>3</sup> An der Therese-Giehse-Strasse zwischen Max-Frisch-Platz und Sophie-Täuber-Strasse ist die gewerblich nutzbare Vorzone der Gebäude zwischen der Baubegrenzungslinie und öffentlichem Weg als Kiesbelag auszuführen. Davon ausgenommen sind untergeordnete</p>

SBV Neu-Oerlikon rechtskräftig  
ASS 700.220 Gemeinderatsbeschluss vom 4. Februar 1998 mit Änderungen bis 14. Juni 2017

Änderungen Teilrevision 2020

1. November 2020

Flächen für Zu- und Ausfahrten. Die Baumreihe auf öffentlichem Grund ist mit einer weiteren Baumreihe auf Privatgrund zu ergänzen.

**Art. 20 Dachgestaltung**

<sup>1</sup> In den Teilgebieten B und D sowie in den Baufeldern A1, A2, A3, A9, A10, C2, C4, E1 und E2 sind bei Hauptgebäuden ausschliesslich Flachdächer oder Schrägdächer mit einer Neigung von maximal 10° a.T. gestattet.

<sup>2</sup> In den Baufeldern A4, A5, A6, A7, A8, C1, C3, C5 und E3 beträgt die maximal zulässige First- oder Zinnenhöhe 5m.

<sup>3</sup> In den Teilgebieten B und D sowie in den Baufeldern A1, A2, A3, A9, A10, C2, C4, E1 und E2 dürfen Dachaufbauten auf Hauptgebäuden und Plattformbauten insgesamt nicht breiter als ein Fünftel der betreffenden Fassadenlänge und, ausgenommen Kamine, nicht höher als 3m sein. Brüstungen und andere für die Benützung als begehbare Terrassen nötige Einrichtungen sind, soweit erforderlich, von der Längenbeschränkung ausgenommen.

<sup>4</sup> Flachdächer sind zu begrünen, soweit sie nicht als begehbare Terrassen ausgebildet sind und dies technisch und wirtschaftlich zumutbar ist.

**Art. 20 Dachgestaltung**

*Abs. 1 und 2 unverändert*

<sup>3</sup> In den Teilgebieten B und D sowie in den Baufeldern A1, A2, A3, A9, A10, C2, C4, E1 und E2 dürfen Dachaufbauten auf Hauptgebäuden ~~und Plattformbauten~~ insgesamt nicht breiter als ein Fünftel der betreffenden Fassadenlänge und, ausgenommen Kamine, nicht höher als 3m sein. Brüstungen und andere für die Benützung als begehbare Terrassen nötige Einrichtungen sind, soweit erforderlich, von der Längenbeschränkung ausgenommen.

<sup>4</sup> In den Baufeldern D6, D7, D11–D13, D14 und D15 sind mindestens 50% der Dachflächen als begehbare Terrassen für den Aufenthalt auszurüsten und intensiv zu begrünen. Bei Hochhäusern, den schützenswerten und den historischen Bauten entfällt diese Pflicht.

<sup>5</sup> Der nicht als begehbare Terrasse genutzte Bereich eines Flachdachs ist ökologisch wertvoll zu begrünen, auch dort, wo Solaranlagen installiert sind. Die Pflicht, ökologisch wertvoll zu begrünen, besteht, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist.

**Art. 21 Ökologischer Ausgleich**

Im Baubewilligungsverfahren sind Massnahmen für einen angemessenen ökologischen Ausgleich im Sinne von Art.15 der eidgenössischen Natur- und Heimatschutzverordnung anzuordnen.

<p style="text-align: center;">SBV Neu-Oerlikon rechtskräftig ASS 700.220 Gemeinderatsbeschluss vom 4. Februar 1998 mit Änderungen bis 14. Juni 2017</p>	<p style="text-align: center;">Änderungen Teilrevision 2020  1. November 2020</p>
	<p><b>Art. 21a Lokalklima</b></p> <p>Die Bauten und Anlagen sowie Freiräume in den Baufeldern D6, D7, D8.2, D11–D13, D14 und D15 sind so zu gestalten, dass eine übermässige Erwärmung der Umgebung möglichst vermieden werden kann. Mit dem Baugesuch muss aufgezeigt werden, welche Auswirkungen die geplanten Neubauten und Veränderungen im Freiraum auf das Lokalklima haben und mit welchen kompensatorischen Massnahmen zur Hitzeminderung beigetragen wird.</p>
<p><b>Art. 22 Sicherheit</b></p> <p>Bei der Anlegung und Gestaltung öffentlich zugänglicher Räume, insbesondere von Park- und Sportanlagen, Parkieranlagen sowie Strassen, Plätzen und Wegen, ist den Sicherheitsbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung zu tragen.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>3. VERKEHRERSCHLIESSUNG</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>3. VERKEHRERSCHLIESSUNG</b></p>
<p><b>Art. 23 Trassees für den öffentlichen Verkehr und Strassen</b></p> <p><sup>1</sup> Das gesamte Planungsgebiet ist entsprechend den Festlegungen im Plan sowie dem Verkehrskonzept (Anhänge 3 und 6) mit Strassen und mit Trassees für den öffentlichen Verkehr zu erschliessen.</p> <p><sup>2</sup> Die Zu- und Wegfahrt für die Parkierung und den Güterumschlag muss über die Haupterschliessungs- und die Erschliessungsstrassen erfolgen. Eine direkte Erschliessung über die nördliche Strassenseite der Binzmühlestrasse (West) sowie ab den Hauptverkehrsstrassen ist nur gestattet, soweit die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.</p>	<p><b>Art. 23 Trassees für den öffentlichen Verkehr und Strassen</b></p> <p><i>Abs. 1 unverändert</i></p> <p><sup>2</sup> Die Zu- und Wegfahrt für die Parkierung und den Güterumschlag muss über die Haupterschliessungs- und die Erschliessungsstrassen erfolgen. <b>Für die Anlieferung sind die in den Richtlinien zusätzlich vermerkten Strassen nutzbar.</b> Eine direkte Erschliessung über die nördliche Strassenseite der Binzmühlestrasse (West) sowie ab den Hauptverkehrsstrassen ist nur gestattet, soweit die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.</p> <p><i>Abs. 3 unverändert</i></p>

SBV Neu-Oerlikon rechtskräftig  
ASS 700.220 Gemeinderatsbeschluss vom 4. Februar 1998 mit Änderungen bis 14. Juni 2017

Änderungen Teilrevision 2020

1. November 2020

<sup>3</sup> Die Zu- und Wegfahrt über die Bustrassees (Therese Giehse-Strasse und Birchstrasse nördlich der Binzmühlestrasse) ist zulässig, sofern keine anderen Möglichkeiten bestehen.

**Art. 24 Etappierung der Haupterschliessungs- und Erschliessungsstrassen**

<sup>1</sup> Der Stadtrat leitet vorab den Bau oder den Ausbau der vorgesehenen Haupterschliessungsstrassen (Anhang 6) auf Gesuch eines Beteiligten oder von Amtes wegen ein, wenn der Bedarf an erschlossenem Bauland oder der Stand der Überbauung es erfordert.

<sup>2</sup> Erstellung und Ausbau der Erschliessungsstrassen haben spätestens gemäss Etappierungskonzept (Anhang 9) zu erfolgen. Vorbehalten bleiben die Strassen zwischen den Baufeldern A4 und A7 sowie zwischen den Baufeldern C1 und C5, die nur bzw. erst dann zu erstellen oder auszubauen sind, wenn dies mit den betrieblichen Bedürfnissen (Überbauung gemäss Art. 16 Abs. 1 bzw. Arealsicherung) zu vereinbaren ist.

<sup>3</sup> Baubewilligungen dürfen nur erteilt werden, wenn die genügende Zugänglichkeit gewährleistet ist und die zweckmässige Erschliessung des gesamten Baufeldes sowie von weiteren betroffenen Baufeldern nicht nachteilig beeinflusst wird.

**Art. 24 Etappierung der Haupterschliessungs- und Erschliessungsstrassen**

*Abs. 1 unverändert*

<sup>2</sup> Erstellung und Ausbau der Erschliessungsstrassen haben spätestens gemäss Etappierungskonzept (Anhang 9) zu erfolgen. Vorbehalten bleiben die Strassen ~~zwischen den Baufeldern A4 und A7 sowie~~ zwischen den Baufeldern C1 und C5, die nur bzw. erst dann zu erstellen oder auszubauen sind, wenn dies mit den betrieblichen Bedürfnissen (Überbauung gemäss Art. 16 Abs. 1 bzw. Arealsicherung) zu vereinbaren ist.

*Abs. 3 unverändert*

**Art. 25 Fusswege und Radwege**

<sup>1</sup> Das gesamte Planungsgebiet ist entsprechend den Festlegungen im Plan und dem Verkehrskonzept (Anhänge 4 und 5) mit durchgehenden Fusswegen und Radwegen zu erschliessen. Fussweg- und Radwegverbindungen auf Haupterschliessungs- und Erschliessungsstrassen sind spätestens gemäss Etappierungskonzept (Anhang 9) zu erstellen oder auszubauen.

<sup>2</sup> Die genaue Linienführung und Ausgestaltung der vorgeschriebenen baufeldquerenden Wege wird mit der Baubewilligung für Vorhaben in den betroffenen Baufeldern geregelt. Dabei müssen Radwege eine Breite von mindestens 2,5m, Fusswege eine solche von mindestens 2m, kombinierte Rad- und Fusswege eine solche von mindestens 3,5m und

SBV Neu-Oerlikon rechtskräftig  
ASS 700.220 Gemeinderatsbeschluss vom 4. Februar 1998 mit Änderungen bis 14. Juni 2017

Änderungen Teilrevision 2020

1. November 2020

Gebäudedurchgänge eine Breite von mindestens 5m sowie eine lichte Höhe von mindestens 4,5m ab gestaltetem Terrain aufweisen. Binzmühlestrasse (Ost) und Birchstrasse (Süd) dürfen nur im Bereich der Knoten und der im Plan bezeichneten Abschnitte überquert werden.

<sup>3</sup> Die vorgeschriebenen Wegverbindungen müssen dauernd öffentlich zugänglich sein.

**Art. 26 Gleisanschluss**

Für Bauten und Anlagen mit grossem Güterverkehr ist der im Plan vorgesehene Gleisanschluss zu nutzen.

**4. PARKIERUNG UND FAHRTENMODELL**

**Art. 27 Parkplatzverordnung**

Die Parkierung wird unter Vorbehalt der nachfolgenden Bestimmungen gemäss der im Zeitpunkt des jeweiligen baurechtlichen Entscheides gültigen Verordnung über private Fahrzeugabstellplätze geregelt.

**Art. 27a Zahl und Anordnung der Abstellplätze**

<sup>1</sup> Die Zahl der minimal erforderlichen und der maximal zulässigen Abstellplätze in den einzelnen Baufeldern beträgt folgende Prozentsätze des aufgrund der PPV ermittelten Normalbedarfs:

Baufelder	minimal	maximal
A1 bis A7, A10, B1 bis B9 sowie C1, C2 und	40 %	60 %

SBV Neu-Oerlikon rechtskräftig  
ASS 700.220 Gemeinderatsbeschluss vom 4. Februar 1998 mit Änderungen bis 14. Juni 2017

Änderungen Teilrevision 2020

1. November 2020

C5		
D1 bis D16	25 %	40 %
übriges Planungsgebiet	40 %	70 %

<sup>2</sup> Für die Nutzweise Wohnen darf die Zahl der insgesamt zulässigen Abstellplätze bis auf 0,9 Abstellplätze pro Wohnung erhöht werden.

<sup>3</sup> Die Abstellplätze sind mit Ausnahme der Plätze für Besucherinnen oder Besucher unterirdisch oder in Parkhäusern gemäss Konzept der oberirdischen Parkhäuser (Anhang 7) anzuordnen.

<sup>4</sup> Die Abstellplätze für Zweiräder sind nach Möglichkeit zu überdecken.

#### **Art. 27b Aufhebung überzähliger Abstellplätze**

Die Aufhebung von Abstellplätzen, die vor Inkraftsetzung dieser Sonderbauvorschriften erstellt wurden und die zulässige Zahl gemäss den vorstehenden Bestimmungen überschreiten, kann jederzeit angeordnet werden. Solche überzählige Abstellplätze können bestehen bleiben, wenn sie Dritten als zulässige Abstellplätze dienen oder als Gemeinschaftsanlagen zur Verfügung gestellt und anerkannt werden.

#### **Art. 27c Fahrtenmodell**

<sup>1</sup> Wird ein Fahrtenmodell gemäss den nachstehenden Vorschriften umgesetzt, darf von der nutzungsbestimmten Zuordnung der Abstellplätze gemäss PPV abgewichen werden.

<sup>2</sup> Ein Fahrtenmodell kann ausschliesslich für die Baufelder A1, A10, B1, B4, B7, B8 sowie D1 bis D16 gemeinsam eingesetzt werden.

#### **Art. 27d Obergrenzen**



SBV Neu-Oerlikon rechtskräftig  
ASS 700.220 Gemeinderatsbeschluss vom 4. Februar 1998 mit Änderungen bis 14. Juni 2017

Änderungen Teilrevision 2020

1. November 2020

<sup>1</sup> Im Perimeter des Fahrtenmodells ist eine Obergrenze von 2 711 950 Fahrten pro Jahr, nämlich 2 518 500 Fahrten zur Tages- (6.00–22.00 Uhr) und 193 450 zur Nachtzeit (22.00–6.00 Uhr), einzuhalten.

<sup>2</sup> Zusätzlich sind folgende Teilobergrenzen einzuhalten:

Baufelder	Parkhäuser	Teilobergrenzen (maximale Anzahl Fahrten pro Jahr)	
		Tag (06.00-22.00 Uhr)	Nacht (22.00-06.00 Uhr)
A1, A10 B1, B8 B4, B7	Octavo Max Bill Accu	693 500	36 500
D11-D16	Jungholz	365 000	25 550
D1-D3 D4, D5 D6, D7 D8 D9, D10	Parkside Center eleven D7 Nord, D7 Süd Cityport	1 460 000	131 400

**Art. 27e Nutzbare Fahrtenzahl**

<sup>1</sup> Die Anzahl nutzbarer Fahrten pro Jahr berechnet sich unter Vorbehalt von Abs. 2 aufgrund der bewilligten Zahl Abstellplätze, maximal aber aufgrund der Zahl zulässiger Abstellplätze gemäss Art. 27a, multipliziert mit dem entsprechenden spezifischen Verkehrspotenzial und der jeweiligen Anzahl Betriebstage.

SBV Neu-Oerlikon rechtskräftig  
ASS 700.220 Gemeinderatsbeschluss vom 4. Februar 1998 mit Änderungen bis 14. Juni 2017

Änderungen Teilrevision 2020

1. November 2020

<sup>2</sup> Für die Berechnung der nutzbaren Fahrtzahl ist in den Baufeldern D1 bis D16 bei der Zahl der nach Inkrafttreten der Bestimmungen über das Fahrtenmodell bewilligten Abstellplätze ein reduzierter Wert von 35 % des Normalbedarfs gemäss PPV zugrunde zu legen.

<sup>3</sup> Je nach Nutzung gelten für die spezifischen Verkehrspotenziale (SVP) und die Anzahl der Betriebstage folgende Werte:

Nutzung	SVP	Betriebstage
Wohnen, Bewohnerinnen und Bewohner / Besucherinnen und Besucher	2,5	365
Büro, Beschäftigte	3,5	275
Büro, Besucherinnen und Besucher	4,0	275
Verkauf, Beschäftigte	2,5	305
Verkauf < 2 000 m <sup>2</sup> , Kundinnen und Kunden	12,0	305
Verkauf > 2'000 m <sup>2</sup> , Kundinnen und Kunden	18,0	305
Hotel / Restaurant, Beschäftigte	3,5	365
Hotel, Kundinnen und Kunden	4,0	365
Restaurant, Kundinnen und Kunden	8,0	365
Veranstaltungen (Ausstellungen, Messen, Kongresse u.ä.)	6,0	305
Freizeit, Beschäftigte	2,5	365
Freizeit (Kino, Erlebnis u.ä.)	8,0	365
Freizeit (Theater)	5,0	365

<sup>4</sup> Massgebender Zeitpunkt für die Anpassung der Anzahl nutzbarer Fahrten ist die Bezugsbewilligung für die entsprechenden neuen Nutzungen oder der Wegfall bisheriger Nutzungen. Die Veränderung der Fahrtzahl ist pro rata temporis zu berücksichtigen.

**Art. 27f Betriebsgesellschaft und Kontrollbehörde**

SBV Neu-Oerlikon rechtskräftig  
ASS 700.220 Gemeinderatsbeschluss vom 4. Februar 1998 mit Änderungen bis 14. Juni 2017

Änderungen Teilrevision 2020

1. November 2020

<sup>1</sup> Die in das Fahrtenmodell einbezogenen Abstellplätze sind durch eine von den Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern einzusetzende, den Behörden gegenüber verantwortliche Betriebsgesellschaft zu betreiben.

<sup>2</sup> Die Stadt bezeichnet eine Kontrollbehörde, die die Einhaltung der zulässigen Fahrtenzahl überwacht und der Baubehörde allfällige Sanktionen beantragt.

**Art. 27g Fahrten erfassung**

<sup>1</sup> Bei allen Parkhäusern sind die Ein- und Ausfahrten durchgehend und nach Tageszeit differenziert zu erfassen.

<sup>2</sup> Alle übrigen Abstellplätze werden wie folgt erfasst:

- a. Soweit Fahrten durch ein Zählsystem erfasst werden können, werden sie ins Fahrtenmodell integriert.
- b. Abstellplätze, bei denen die Fahrten zahlenmässig nicht erfassbar sind, werden mit einem spezifischen Verkehrspotenzial von je 10 Fahrten pro Tag während 365 Tagen pro Jahr belastet.

<sup>3</sup> Von dieser Kontrollpflicht ausgenommen sind Anlieferungsfahrten sowie Taxi- und Vorfahrten zum Ein- und Aussteigenlassen von Personen und Fahrten von Shuttle-Services.

**Art. 27h Kontrolle und Berichterstattung**

<sup>1</sup> Die Einhaltung der festgelegten Fahrtenlimiten ist mit geeigneten technischen und betrieblichen Mitteln zu kontrollieren. Stichtag für die Kontrolle ist der 30. Juni.

SBV Neu-Oerlikon rechtskräftig  
ASS 700.220 Gemeinderatsbeschluss vom 4. Februar 1998 mit Änderungen bis 14. Juni 2017

Änderungen Teilrevision 2020

1. November 2020

<sup>2</sup> Die Erfassung der Fahrtenzahlen pro Jahr und die Berichterstattung erfolgt durch die Betriebsgesellschaft. Von einer unabhängigen Prüfstelle, die Zugang zu allen mit der Überwachung verbundenen Funktionen und Daten hat, sind die erfassten Fahrtenzahlen zu validieren. Die Betriebsgesellschaft bezeichnet in Absprache mit der Kontrollbehörde eine solche Prüfstelle.

<sup>3</sup> Der Kontrollbehörde ist jährlich Bericht zu erstatten. Über Umfang und Art der Berichterstattung erstellt sie nach Anhörung der Betriebsgesellschaft ein Pflichtenheft.

#### **Art. 27i Massnahmen und Sanktionen**

<sup>1</sup> Werden die jährlichen Fahrtenlimiten einer oder mehrerer Teilobergrenzen gemäss Art. 27d oder die Anzahl nutzbarer Fahrten gemäss Art. 27e überschritten, legt die Betriebsgesellschaft mit den Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern geeignete Massnahmen zur Einhaltung der zulässigen Fahrtenzahlen fest.

<sup>2</sup> Werden während zwei aufeinanderfolgenden Jahren die jährlichen Fahrtenlimiten eines oder mehrerer Teilobergrenzen oder die Anzahl nutzbarer Fahrten nicht eingehalten, begrenzt die Baubehörde das Abstellplatzangebot zeitlich oder örtlich oder ordnet andere geeignete Massnahmen an.

<sup>3</sup> Werden während drei aufeinanderfolgenden Jahren die jährlichen Fahrtenlimiten einer oder mehrerer Teilobergrenzen überschritten oder zeichnet sich ab, dass die massgebenden Fahrtenlimiten nicht eingehalten werden können, ordnet die Baubehörde geeignete Massnahmen zu deren Einhaltung an. Sie kann dabei insbesondere eine Sperrung oder den Abbau freiwilliger Abstellplätze und eine nutzungsbestimmte Zuordnung der Abstellplätze anordnen.

## **5. VERSORGUNG UND ENTSORGUNG**

SBV Neu-Oerlikon rechtskräftig  
ASS 700.220 Gemeinderatsbeschluss vom 4. Februar 1998 mit Änderungen bis 14. Juni 2017

Änderungen Teilrevision 2020

1. November 2020

**Art. 28 Versorgung- und Entsorgungsanlagen**

<sup>1</sup> Die Versorgungs- und Entsorgungskorridore gemäss Anhang 8 sind für die zur einwandfreien Versorgung und Entsorgung des Planungsgebietes erforderlichen Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen freizuhalten.

<sup>2</sup> Die Werkträger sind berechtigt, im Bereich der Baulinien und Baubegrenzungslinien sowie in den Versorgungs- und Entsorgungskorridoren unterirdische Leitungen samt zugehörigen Bauwerken zu erstellen und fortbestehen zu lassen.

<sup>3</sup> Baubewilligungen dürfen im ganzen Planungsgebiet nur erteilt werden, wenn die genügende Erschliessung gewährleistet ist und die zweckmässige Erschliessung des gesamten Baufeldes sowie von weiteren betroffenen Baufeldern nicht nachteilig beeinflusst wird.

**Art. 29 Energie**

<sup>1</sup> Neubauten haben mindestens dem Minergie-Standard zu entsprechen oder die Anforderungen der kantonalen Wärmedämmvorschriften um 20% zu übertreffen. Soweit technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich zumutbar, gilt dies auch für Umbauten. Der Stadtrat ist befugt, bei Änderungen dieses Standards oder der Vorschriften die jeweils aktuelle Fassung für massgeblich zu erklären.

<sup>2</sup> Der Energiebedarf für Raumheizung und Warmwasser ist durch Fernwärme zu decken, soweit er nicht durch erneuerbare Energien oder Abwärme gedeckt wird. Andere Energieträger sind zulässig, falls keine Fernwärme zur Verfügung steht.

*Abs. 1 unverändert*

<sup>2</sup> Abweichend von Abs. 1 müssen Neubauten in den Baufeldern D6, D7, D8.2, D11–D13, D14 und D15 die Anforderungen der Wärmedämmvorschriften der Baudirektion des Kantons Zürich, Ausgabe 2009, Abschnitt II. Teil 1, um mindestens 30% unterschreiten oder mindestens dem Grenzwert für den gewichteten Endenergiebedarf für Raumwärme, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung des Minergie-P Standards, Ausgabe 2017, entsprechen. Neubauten haben zudem den oberen Grenzwert für Graue Energie gemäss Minergie-Eco, Ausgabe 2018, einzuhalten. Der Stadtrat ist befugt, bei Änderungen der Minergie-Standards oder der Wärmedämmvorschriften die jeweils aktuelle Fassung für massgeblich zu erklären.

<sup>3</sup> Abweichend von Abs. 1 müssen Umbauten in den Baufeldern D6, D7, D8.2, D11–D13, D14 und D15 die Anforderungen der Wärmedämmvorschriften der Baudirektion des Kantons Zürich, Ausgabe 2009, für Neubauten, Abschnitt II. Teil 1, einhalten oder mindes-

<p style="text-align: center;">SBV Neu-Oerlikon rechtskräftig ASS 700.220 Gemeinderatsbeschluss vom 4. Februar 1998 mit Änderungen bis 14. Juni 2017</p>	<p style="text-align: center;">Änderungen Teilrevision 2020  1. November 2020</p>
	<p>tens dem Grenzwert für den gewichteten Endenergiebedarf für Raumwärme, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung des Minergie-Standards für Umbauten, Ausgabe 2017, entsprechen. Diese Vorgaben gelten, soweit deren Einhaltung technisch möglich und wirtschaftlich tragbar sowie mit den Schutzzielen vereinbar ist. Der Stadtrat ist befugt, bei Änderungen der Minergie-Standards oder der Wärmedämmvorschriften die jeweils aktuelle Fassung für massgeblich zu erklären.</p> <p><sup>4</sup> Der Energiebedarf für Raumheizung und Warmwasser ist durch Fernwärme zu decken, soweit er nicht durch erneuerbare Energien oder Abwärme gedeckt wird. Andere Energieträger sind zulässig, falls keine Fernwärme zur Verfügung steht.</p> <p><sup>5</sup> Von der Pflicht zum Anschluss an die Fernwärme gemäss Abs. 4 kann abgesehen werden, wenn bei einem Kältebedarf die kombinierte Bereitstellung von Wärme und Kälte im Vergleich zu einem Anschluss an die Fernwärmeanschluss und einer separaten Kältebereitstellung technisch und hinsichtlich der 2000-Watt-Leitkriterien Primärenergieverbrauch und Treibhausgasemissionen gleichwertig und zudem wirtschaftlicher ist.</p>
<p><b>Art. 30 Meteorwasser</b></p> <p><sup>1</sup> Das im Planungsgebiet anfallende unverschmutzte Meteorwasser ist in geeigneter Weise Retentionsflächen, Vorflutern oder dem Grundwasser zuzuführen.</p> <p><sup>2</sup> Meteorwasser, das nicht versickert werden darf, ist im Sinne von Art. 7 des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes vom 24. Juni 1991 und nach Massgabe des generellen Entwässerungsplans abzuleiten.</p>	<p><b>Art. 30 Regenabwasser Meteorwasser</b></p> <p><sup>1</sup> Das im Planungsgebiet anfallende unverschmutzte Regenabwasser Meteorwasser ist in geeigneter Weise Retentionsflächen, Vorflutern oder dem Grundwasser zuzuführen.</p> <p><sup>2</sup> Regenabwasser Meteorwasser, das nicht versickert werden darf, ist im Sinne von Art. 7 des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes vom 24. Juni 1991 und nach Massgabe des generellen Entwässerungsplans abzuleiten.</p>
<p><b>Art. 31 Abfälle</b></p> <p>Für die Bewirtschaftung aller im Planungsgebiet anfallenden Abfälle sind die nötigen Flächen auszuscheiden und die erforderlichen Einrichtungen zu schaffen.</p>	
<p><b>Art. 32 Altlasten</b></p>	

SBV Neu-Oerlikon rechtskräftig  
ASS 700.220 Gemeinderatsbeschluss vom 4. Februar 1998 mit Änderungen bis 14. Juni 2017

Änderungen Teilrevision 2020

1. November 2020

Wo Altlastenverdacht besteht, sind nach den Vorgaben der kantonalen Baudirektion (Amt für Gewässerschutz und Wasserbau) frühzeitig die erforderlichen Untersuchungen vorzunehmen und die nötigen Massnahmen zu treffen. Bau- oder Abbruchbewilligungen dürfen erst erteilt werden, wenn entsprechende Bestätigungen dieses Amtes vorliegen.

## 6. FREIHALTEZONEN

### Art. 33 Zweckbestimmung

Für die Freihaltezonen gelten folgende Zweckbestimmungen:

- MFO-Park Parkanlage
- Louis Häfliger-Park Parkanlage
- Friedrich Traugott Wahlen-Park Sportplatz und/oder Parkanlage
- Oerliker Park Sportplatz und/oder Parkanlage

### Art. 34 Etappierung der Park- und Sportanlagen

<sup>1</sup> Die Freihaltezonen sind entsprechend dem Etappierungskonzept (Anhang 10) von Bauten und Anlagen zu befreien; gleichzeitig sind die bei Altlasten erforderlichen Massnahmen im Sinne von Art. 32 zu treffen. Die örtliche Baubehörde trifft die erforderlichen Anordnungen mit der Baubewilligung.

<sup>2</sup> Baubewilligungen in den bezeichneten Baufeldern dürfen nur erteilt werden, wenn die dem Etappierungskonzept entsprechende Beseitigung der Bauten und Anlagen sowie die Altlastenbereinigung sichergestellt ist.

SBV Neu-Oerlikon rechtskräftig  
ASS 700.220 Gemeinderatsbeschluss vom 4. Februar 1998 mit Änderungen bis 14. Juni 2017

Änderungen Teilrevision 2020

1. November 2020

## 7. ÜBERGANGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

### Art. 35 Antritt der Sonderbauvorschriften

<sup>1</sup> Sobald mit der Ausführung eines gestützt auf diese Sonderbauvorschriften bewilligten Bauvorhabens begonnen wird, werden diese für den gesamten Geltungsbereich mit Ausnahme der Baufelder B6, D12 und D13 verbindlich; Baubewilligungen dürfen danach nur noch nach diesen Bestimmungen erteilt werden.

<sup>2</sup> In den Baufeldern B6, D12 und D13 gelangen die Sonderbauvorschriften erst zur Anwendung, wenn mit der Ausführung eines gestützt auf diese Sonderbauvorschriften bewilligten Bauvorhabens in diesen Baufeldern begonnen wird. Abs. 1 ist sinngemäss anwendbar.

### Art. 36 Bestehende Gebäude (Stichtag: 31. Dezember 1995)

<sup>1</sup> Bestehende Gebäude dürfen um- und ausgebaut sowie anderen Nutzungen zugeführt werden, soweit dadurch die Überbauung nach den Sonderbauvorschriften nicht nachteilig beeinflusst wird; die örtliche Baubehörde trifft die erforderlichen Anordnungen mit der Baubewilligung.

<sup>2</sup> Darüber hinaus dürfen bestehende Gebäude für Zwecke der Kultur, der Bildung, des Sports, der Soziokultur und der öffentlichen Verwaltung sowie zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben zwischengenutzt werden, wenn eine hinreichende Erschliessung gewährleistet ist.

<sup>3</sup> Für bestehende Gebäude können in begründeten Fällen geringere Anforderungen an die Wärmedämmung gestellt und abweichende Anordnungen bezüglich der Energieversorgung und der Dachgestaltung getroffen werden.



SBV Neu-Oerlikon rechtskräftig  
ASS 700.220 Gemeinderatsbeschluss vom 4. Februar 1998 mit Änderungen bis 14. Juni 2017

Änderungen Teilrevision 2020

1. November 2020

4 Anrechenbare Geschossflächen bestehender Gebäude sind in dem Baufeld für die Ausnutzungsziffer anzurechnen, in dem diese Flächen liegen. Ausserhalb von Baufeldern liegende Geschossflächen werden dem Baufeld zugerechnet, in dem das Gebäude im Übrigen liegt. Wird ein solches Gebäude von mehreren Baufeldern erfasst, wird die ausserhalb von Baufeldern liegende Geschossfläche den Baufeldern anteilmässig zugerechnet.

5 Die anrechenbaren Geschossflächen des Gebäudes Assek.-Nr. 2315 (Affolternstrasse 30) sowie der Gebäude Assek.-Nrn. 254 und 256 (Landisstrasse 1, 2 und 3) sind im Baufeld D16 für die Ausnutzungsziffer anzurechnen. Diese Gebäude sind spätestens im Zeitpunkt der Erstellung des Max Frisch-Platzes zu beseitigen. Bis dahin sind bauliche Änderungen im Rahmen des bestehenden Volumens zulässig; es sind höchstens mässig störende Nutzungen gestattet.

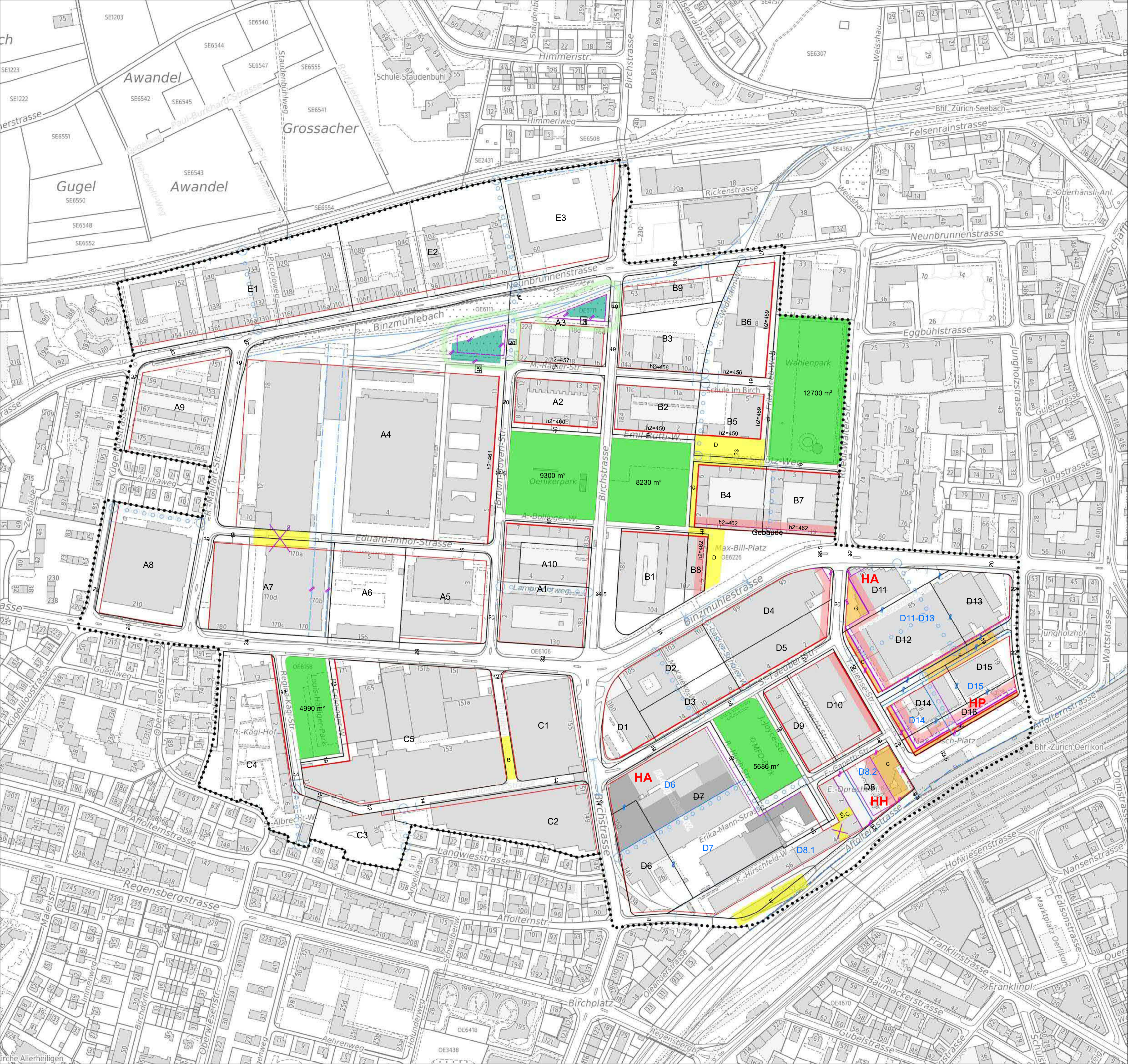
6 Das Gebäude Assek.-Nr. 278 (Affolternstrasse 52) darf bis zur Beanspruchung durch die SBB genutzt werden. Bauliche Änderungen im Rahmen des bestehenden Volumens sind zulässig. Es sind höchstens mässig störende Nutzungen gestattet. Die für die Ausnutzungsziffer anrechenbare Geschossfläche wird weder einem Baufeld zugerechnet, noch darf sie bei einem Abbruch des Gebäudes kompensiert werden. Anstelle eines Abbruchs darf das Gebäude Assek.-Nr. 278 in den Bereich E gemäss Art. 16 Abs. 5 verschoben werden.

7 Die Baubehörde kann für Neubauten gegenüber bestehenden Gebäuden, die den Richtlinien, namentlich dem Bebauungskonzept (Anhang 1) widersprechen, Abstandsunterschreitungen zulassen, wenn auch für die Zeit bis zur Beseitigung des bestehenden Gebäudes einwandfreie feuerpolizeiliche und wohngyienische Verhältnisse gewährleistet sind.

**Art. 37 Bestehende Abstellplätze bzw. Fahrten für die Gebäude 87S und 550 des Baufeldes D6/D7**

<sup>1</sup> Werden in den Gebäuden Kurt-Hirschfeld-Weg 8 (Gebäude 87S; Assek.-Nr. 87) und Birchstrasse 146 und 150 (Halle 550, Assek.-Nr. 550) bauliche Änderungen oder Nutzungsänderungen vorgenommen oder wird die Nutzung aufgegeben, dürfen die bisher

<p style="text-align: center;">SBV Neu-Oerlikon rechtskräftig ASS 700.220 Gemeinderatsbeschluss vom 4. Februar 1998 mit Änderungen bis 14. Juni 2017</p>	<p style="text-align: center;">Änderungen Teilrevision 2020  1. November 2020</p>
<p>diesen Gebäuden zugerechneten Abstellplätze oder Fahrten (Stichtag 31. Dezember 2009) weiterhin als Abstellplätze genutzt oder als nutzbare Fahrten angerechnet werden. Dies gilt längstens für eine Umbauzeit von fünf Jahren ab Baufreigabe oder für zwei Jahre ab Aufgabe der Nutzung oder Antritt der neuen Nutzung,</p> <p><sup>2</sup> Diese von Art. 27e Abs. 3 abweichende Übergangsregelung gilt bis zum 31. Dezember 2023.</p>	<p><sup>2</sup> Diese von Art. 27e Abs. 3 abweichende Übergangsregelung gilt bis zum 31. Dezember <del>2023</del>-2025.</p>
<p><b>Art. 38      Inkrafttreten</b></p> <p>Der Stadtrat setzt diese Sonderbauvorschriften nach Rechtskraft der Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.</p>	
<p><b>Art. 39      Aufhebung bisherigen Rechts</b></p> <p>Mit dem Inkrafttreten dieser Sonderbauvorschriften wird der private Gestaltungsplan "Binzmühle-Areal Süd" (GRB vom 24. September 1997) aufgehoben.</p>	
<p>700.220 GRB 14. Juni 2017</p>	



### Beilage 2 zu GR Nr. 2020/569

#### Festlegungen

**Bestehende Inhalte**

- Perimeter
- Freihaltezone
- A7 Baufelder
- Interessengrenze SBB
- Baubegrenzungslinie
- Baubegrenzungslinie mit Pflicht darauf zu bauen und Arkade
- 19 Abstand der Baubegrenzungslinien in Metern unter sich bzw. gegenüber Freihaltezone oder Interessenslinie SBB. Gerundete, nicht rechtsverbindliche Werte, rechtsverbindlich sind die Begrenzungslinien bzw. die entsprechenden Koordinaten des Vermessungsamtes der Stadt Zürich.
- h2=457 Erhöhte Gebäudehöhen entlang Baubegrenzungslinie in Metern über Meer
- Flächen mit Aufforstungsverpflichtung (2230 m<sup>2</sup>)
- 20 Abstand der Aufforstungslinien gegenüber Baubegrenzungslinien
- A-F Bereich mit beschränkter Bebaubarkeit
- ⊕ Öffentliche Wege mit Anschlussbereichen
- ↔ Übergangsbereich Fuss- und Radwege
- Vorgeschriebenes Anschlussgleis bzw. Verschiebeshöhne
- Trassensicherung für Anschlussgleise bzw. Verlängerung Verschiebeshöhne

**Änderungen**

- A7 Baufeld neu
- Baubegrenzungslinie neu
- Baubegrenzungslinie mit Pflicht darauf zu bauen neu
- Baubegrenzungslinie mit Pflicht darauf zu bauen und Arkade neu
- Bereich mit beschränkter Bebaubarkeit neu
- schützenswerte Bauten
- historische Bauten
- HP Hochpunkt am Max-Frisch-Platz, Gebäudehöhe max. 80 m
- HH Hochhaus am Max-Frisch-Platz, Gebäudehöhe max. 54 m
- HA Höhenakzent im Norden, Gebäudehöhe max. 45 m
- Flächen mit Aufforstungsverpflichtung aufheben
- Flächen mit Aufforstungsverpflichtung
- Baufeld aufheben
- Baubegrenzungslinie aufheben
- 19 Abstand zwischen Baubegrenzungslinien/ Freihaltezone und Interessenslinie SBB aufheben
- Trassensicherung für Anschlussgleise bzw. Verlängerung Verschiebeshöhne aufheben
- Bereich mit beschränkter Bebaubarkeit aufheben

**Informationsinhalt**

- Wald und Waldabstand gemäss BZO
- bestehende Gebäude

**Stadt Zürich** 1. November 2020

## Sonderbauvorschriften für das Gebiet Neu-Oerlikon Teilrevision 2020

Zürich-Oerlikon, Kreis 11, Kanton Zürich

Plan 1:2000

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 .....



Stadt Zürich

1. November 2020

# Sonderbauvorschriften für das Gebiet Neu-Oerlikon Teilrevision 2020

Beilage 3 zu GR Nr. 2020/569

Zürich-Oerlikon, Kreis 11, Kanton Zürich

## Richtlinien

<p>Vom Gemeinderat festgesetzt mit GRB Nr. .... vom .....</p> <p>Im Namen des Gemeinderats Die Präsidentin / Der Präsident: .....</p> <p>Die Sekretärin / Der Sekretär: .....</p>
<p>Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. .... vom .....</p> <p>Für die Baudirektion .....</p>
<p>In Kraft gesetzt mit STRB Nr. .... vom ..... auf den .....</p>

Herausgeberin:  
Stadt Zürich  
Hochbaudepartement  
Amt für Städtebau (AfS)  
Postfach, 8022 Zürich

Bezugsquelle:  
Stadt Zürich  
Amt für Städtebau (AfS)  
Lindenhofstrasse 19  
8021 Zürich  
Telefon: + 41 44 412 11 11  
afs@zuerich.ch

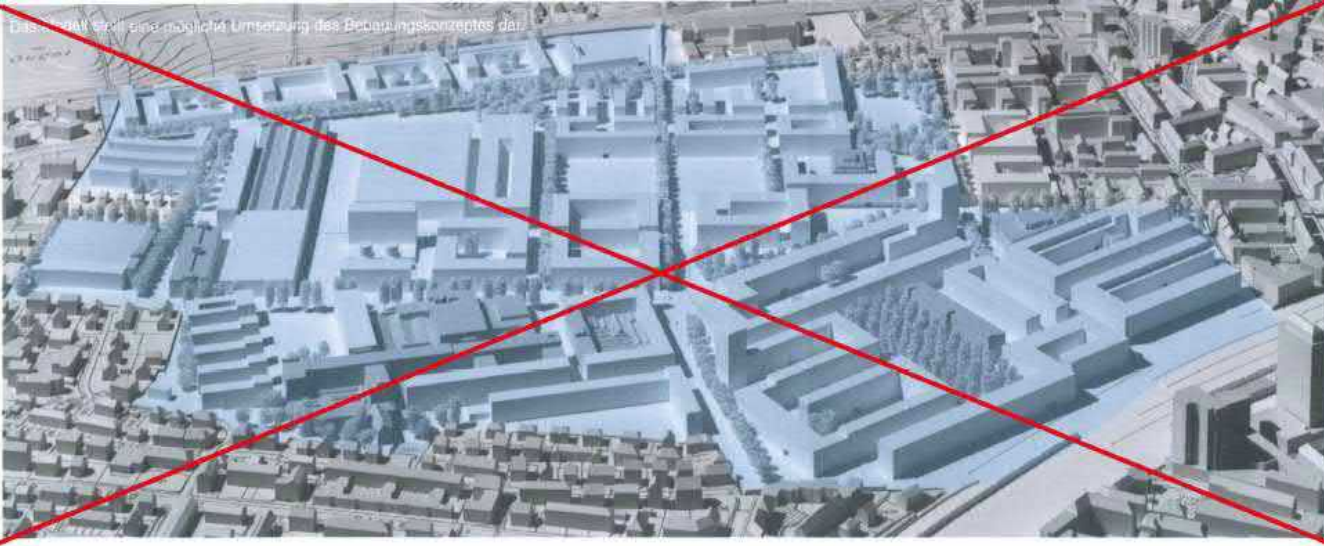
[www.stadt-zuerich.ch/hochbau](http://www.stadt-zuerich.ch/hochbau)

Zürich, 1. November 2020

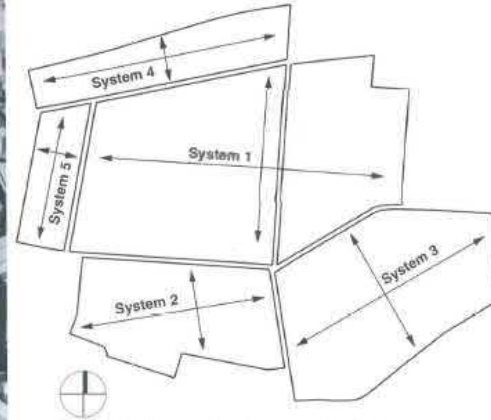
Rot eingetragen sind die vorgesehenen Änderungen gegenüber den rechtskräftigen Richtlinien.

Die in der Teilrevision 2019 geänderte Teilung der Baufelder wird gemäss Plan übernommen, die Änderungen in diesen Richtlinien nicht ausgewiesen.

Das Bild stellt eine mögliche Umsetzung des Bebauungskonzeptes dar.



Anhang 1



Die fünf orthogonalen Systeme der Bebauungsstruktur innerhalb des Planungsgebietes Zentrum Zürich Nord.

**1. Orthogonalität der Bebauungsstruktur innerhalb der Teilgebiete**

Fünf orthogonale Systeme innerhalb des Planungsgebietes bilden den Ordnungsrahmen der Überbauung und schaffen in ihrem Zusammenwirken spezielle Situationen im neuen Stadtteil. Sie leiten sich aus den heute existierenden Strukturen von Strassen und Bebauung her. Die Systeme bilden eine sinnvolle Ordnung für zukünftige Bauten, übergeordnete Wegnetze und Freiräume. Neubauten haben die Ausrichtung dieser fünf Systeme zu übernehmen. Besondere Sorgfalt ist den Nahtstellen zwischen den Systemen und den Baufeldern am Rand des Planungsgebietes zu schenken, wo Abweichungen von dieser Regel zur besseren Gestaltung der Aussenräume möglich sind.

- System 1:** Teilgebiet A Ost und Teilgebiet B mit den beiden Parks
- System 2:** Teilgebiet C mit seinem Park
- System 3:** Teilgebiet D mit seinem Park
- System 4:** Teilgebiet E
- System 5:** Teilgebiet A West

**2. Strassen- und Freiräume fassende geschlossene Bauweise**

Ziel ist es, durch eine zusammenhängende Bebauung den Strassenraum sowie Plätze und Freiräume räumlich einheitlich zu fassen und eine klare Hierarchie öffentlicher Räume gegenüber privater Räume zu schaffen. Ziel ist zudem die Schaffung möglichst grosser, nutzbarer privater Freiflächen innerhalb der Baufelder. Die Bebauung soll in den orthogonalen Systemen möglichst die Ecken und Ränder der Baufelder besetzen. Durch einzelne Öffnungen der Randbebauung soll ein Raumkontinuum entstehen und sollen Freiräume ineinander fließen. Die offene Bauweise soll vermieden werden, damit die Gebäude in einem grösseren städtebaulichen Kontext erfahren werden können. Der Objekt- bzw. Einzelhauscharakter soll Gebäuden mit einer besonderen funktionellen oder städtebaulichen Aufgabe an wichtigen Orten vorbehalten sein.

**3. Lange, schlanke Baukörper und Zeilen**

Folgende Gebäudetypen liegen der nicht für Industrie bestimmten Bebauung zugrunde:  
**1. Lange und schlanke Zeilen definieren den Rand der Baufelder.**  
~~2. Niedrige und flache Plattenbauten sind zur Gestaltung und Proportionierung des Aussenraumes innerhalb der Baufelder und zur Aufnahme spezieller Nutzungen gedacht.~~  
**2. Einzelne, punktförmige Hochhäuser setzen Akzente im Teilgebiet D.**

Insbesondere die langen und schlanken Baukörper sind massgebliche Elemente der Bebauungsstruktur. Es kann sich dabei um ein einzelnes langgezogenes Gebäude oder um eine Aneinanderreihung von Einzelgebäuden in geschlossener Bauweise handeln. Ziel ist es, mit diesen Baukörpern die Massstäblichkeit und die grobe Körnung der Industriebauten zu übernehmen und mit ihrer Längsbebauung eine dynamische Stadtstruktur zu erzeugen.

**4. Glatte Aussenhaut und ruhige Silhouette**

Das Bebauungskonzept sieht bei den nicht für die Industrie bestimmten Bauten eine kantige Aussenhaut der Bauvolumen und die Klarheit der Formen vor. Dabei kann der Unterschied zwischen der glatten Strassenseite (Aussenseite) und der aufgebösten Hofseite (Innenseite) artikuliert werden. Eine ruhige und klare Silhouette wird angestrebt. Dachaufbauten sollen minimiert und so angeordnet werden, dass ein ruhiger Rhythmus entsteht.

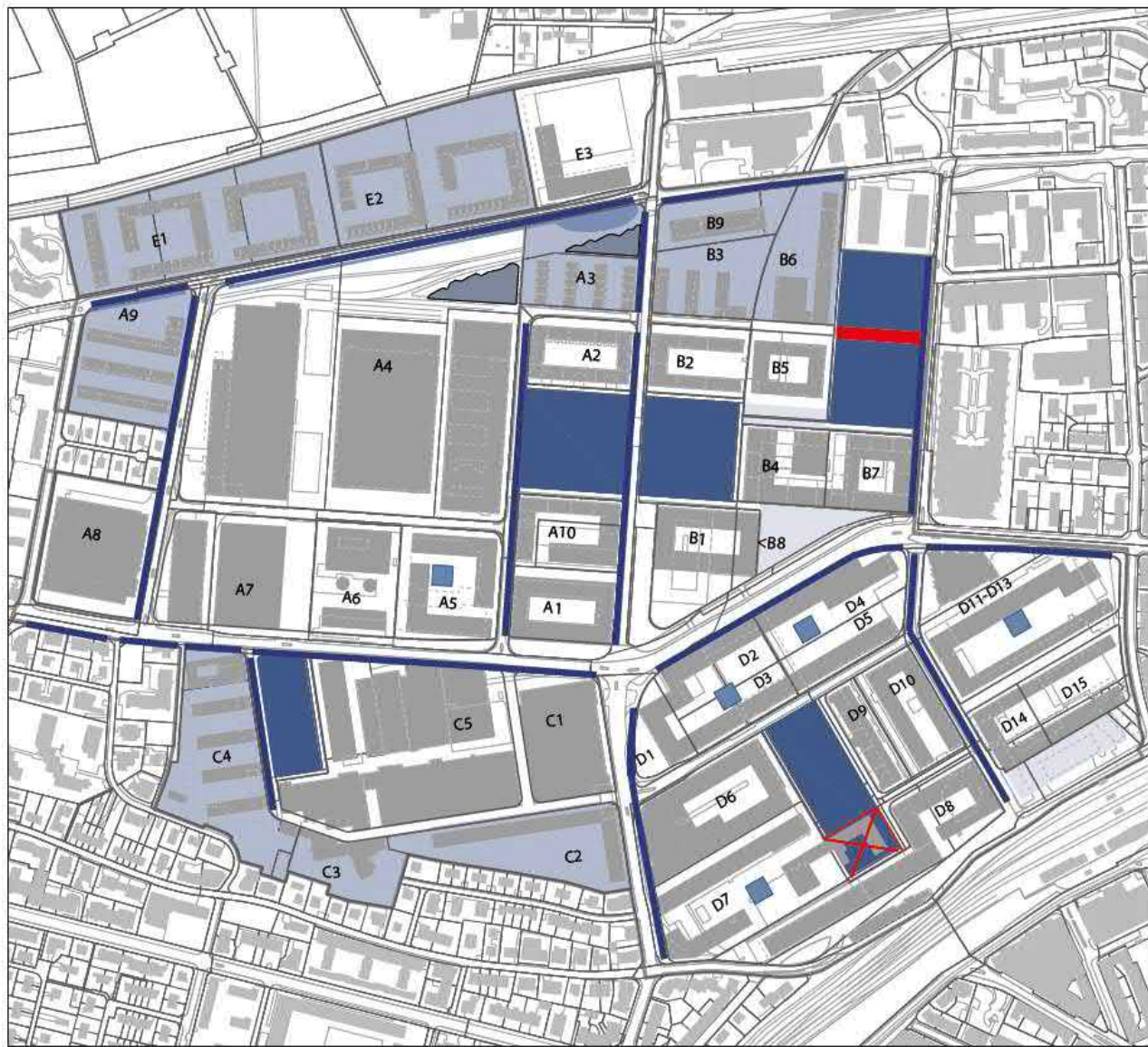
**5. Bezug der Gebäude zum Terrain und Zuordnung der Aussenräume**

Angestrebt wird bei den nicht für die Industrie bestimmten Bauten eine Überbauung mit attraktiven, klar zugeordneten Aussenräumen, die ~~anweder~~ auf der Ebene des gestalteten Terrains ~~oder auf in der Regel eingeschränkten Plattformbauten~~ angeordnet sind. Indem Aussenräume klar privaten oder öffentlichen Charakter aufweisen, sollen sie nutzbar gemacht und Restflächen vermieden werden. Dem Sicherheitsaspekt ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken mit der sorgfältigen und übersichtlichen Gestaltung der Erschliessungsbereiche.

**Bebauungskonzept**

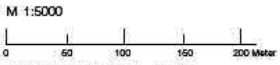
Dat. 24/12/1997

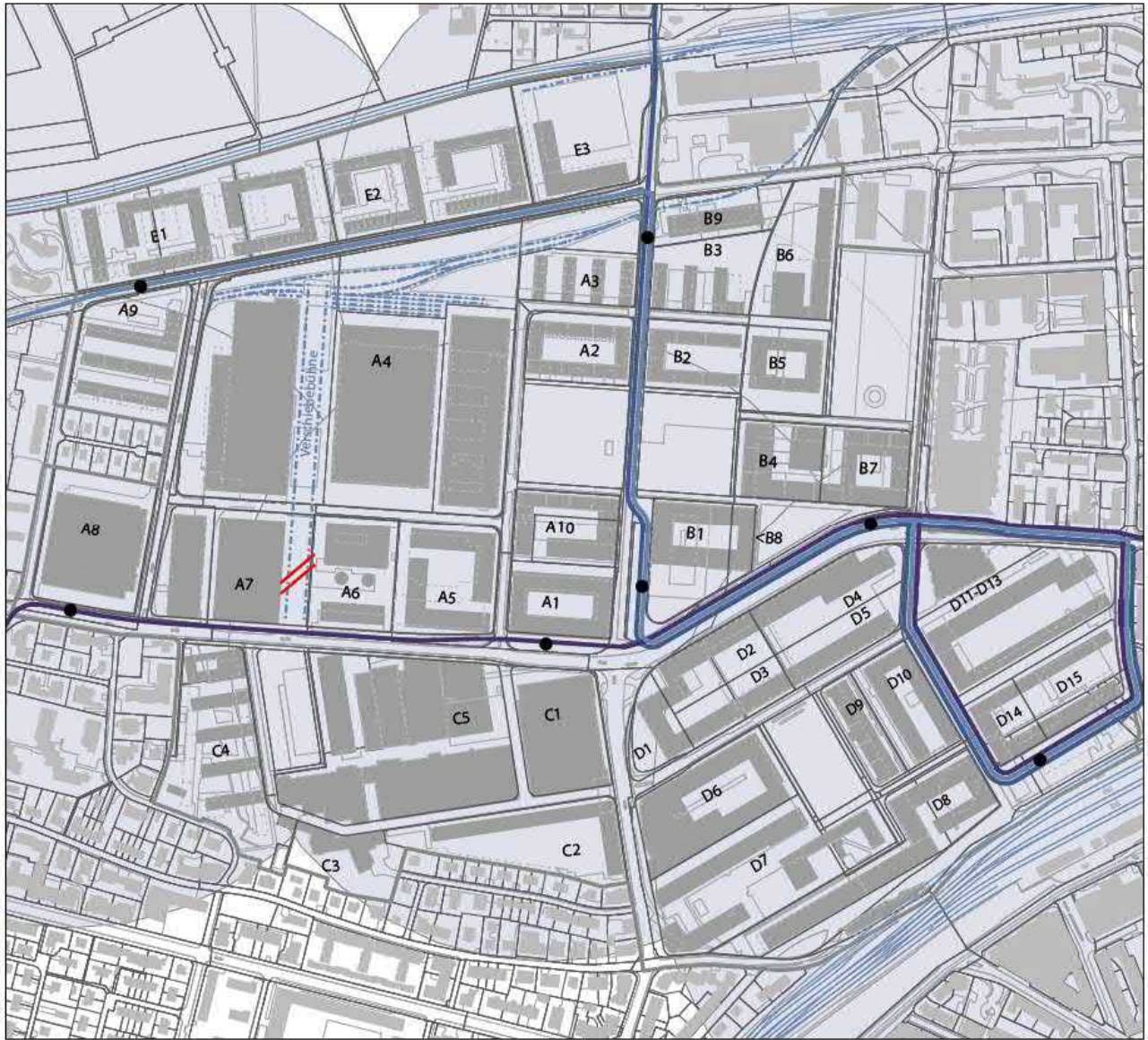
Stadt Zürich  
**Richtlinien**  
**ZENTRUM ZÜRICH NORD**










**Freiraumkonzept**

- Parks
- Baumreihen entlang Strassen
- Kleinstpark
- Gebiete mit hohem Freiflächenanteil
- Aufforstungsfläche
- Wasser
- öffentlich begehbare Plätze
- Aufhebung MFO-Park 3. Etappe
- Ergänzung Wahlenpark

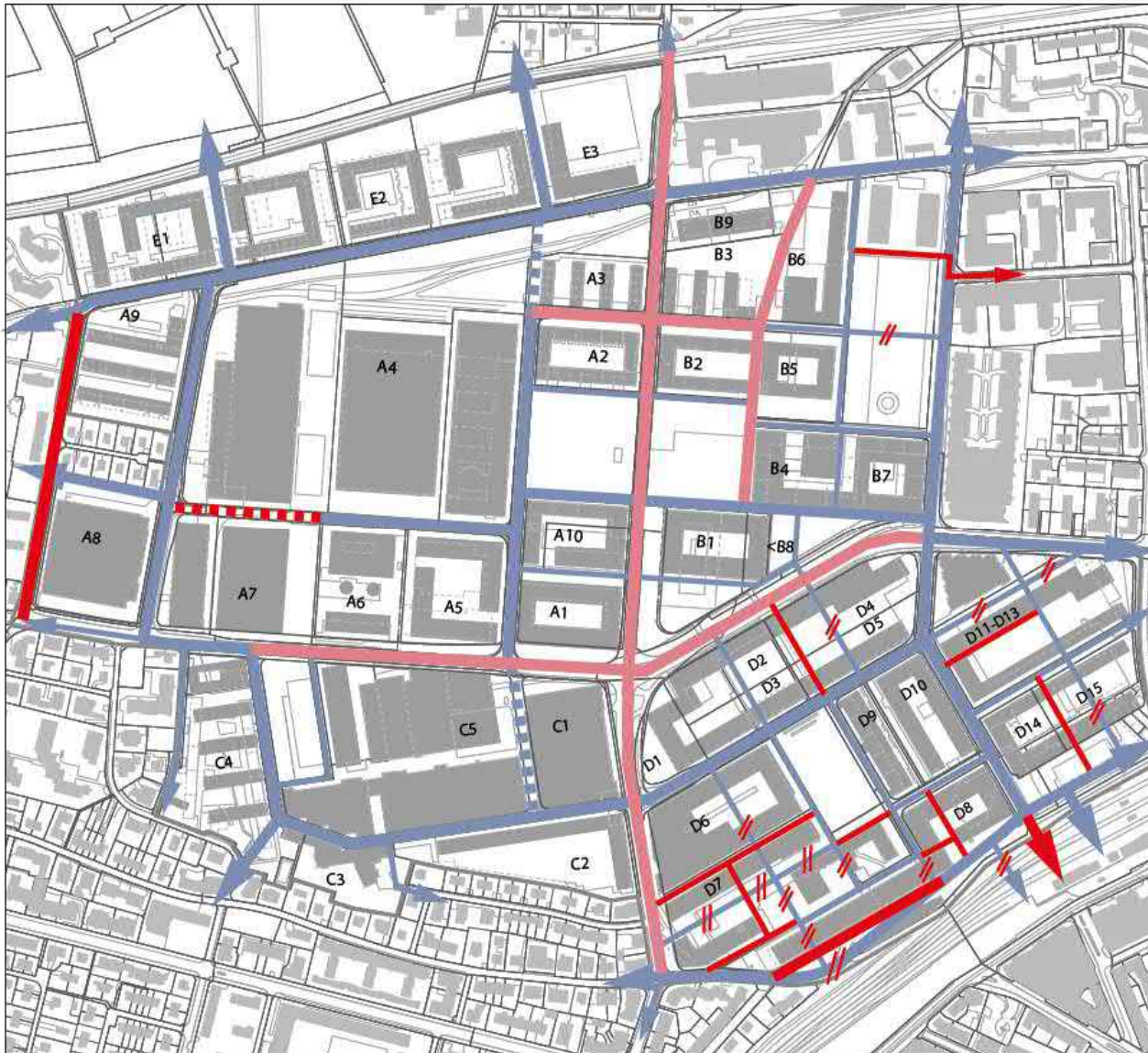




**Konzept öffentlicher Verkehr**

-  Tangentiallinie Affoltern mit separatem Trassee
-  Radiallinie Seebach z.T. mit separatem Trassee
-  Radiallinie Affoltern z.T. mit separatem Trassee
-  S-Bahn (SBB)
-  Industriegleise / Verschiebebühne
-  Haltestellen ÖV mit Einzugsbereich (Radius 300m)
-  Aufhebung Industriegleise Verschiebebühne

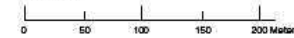


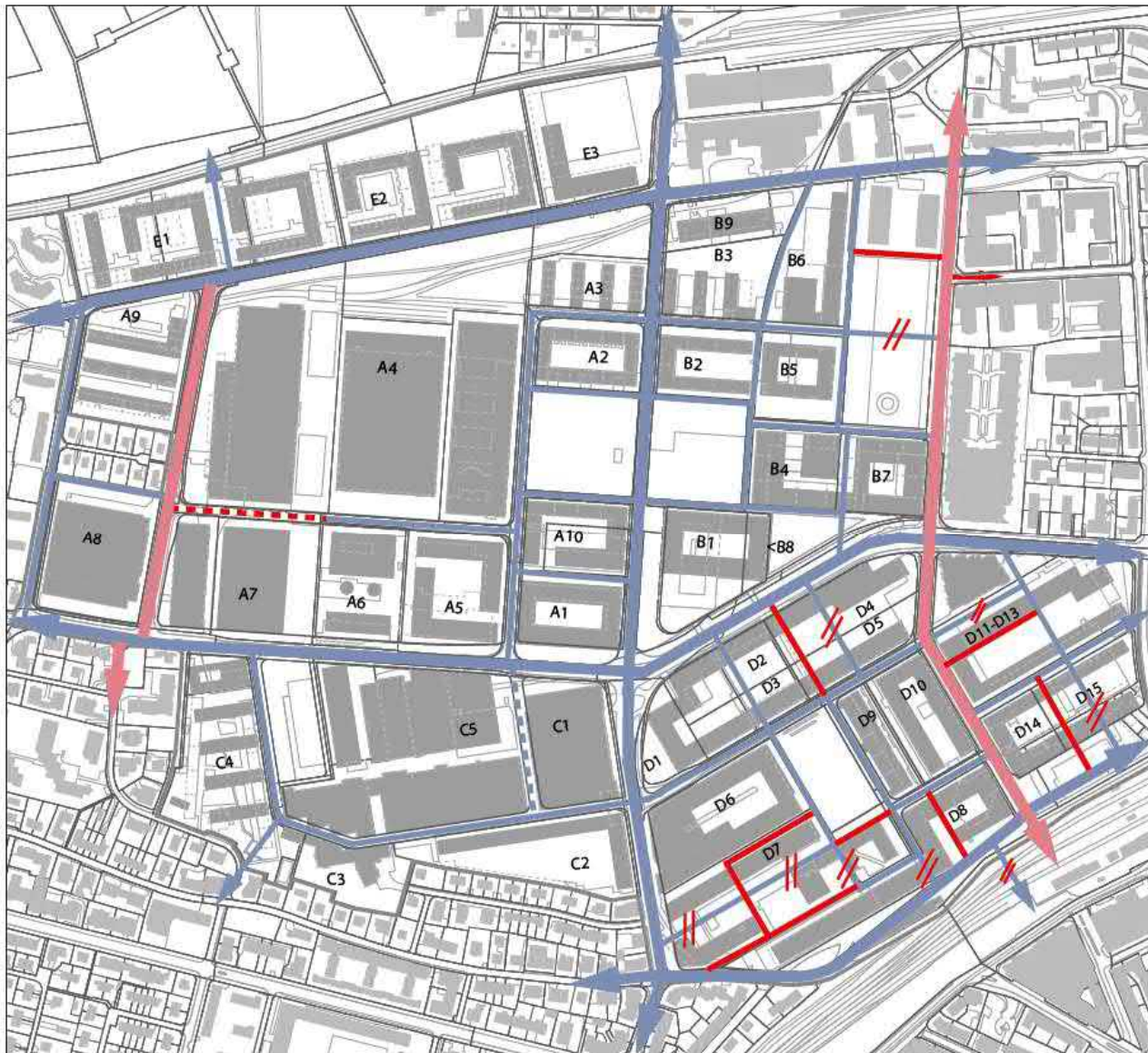


**Konzept Fusswegverbindungen**

-  Übergeordnete Fusswegverbindungen
-  Übrige Fusswegverbindungen
-  Von betrieblichen Voraussetzungen abhängige Fusswegverbindungen
-  Neue übergeordnete Fusswegverbindungen
-  Aufklassierung von übrigen Fusswegverbindungen zu übergeordnete Fusswegverbindungen
-  Ersatz von betrieblichen Voraussetzungen abhängige Fusswegverbindungen durch übergeordnete Fusswegverbindungen
-  Neue übrige Fusswegverbindungen
-  Aufhebung übrige Fusswegverbindungen

M 1:5000

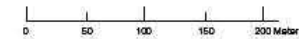




### Konzept Radwegverbindungen

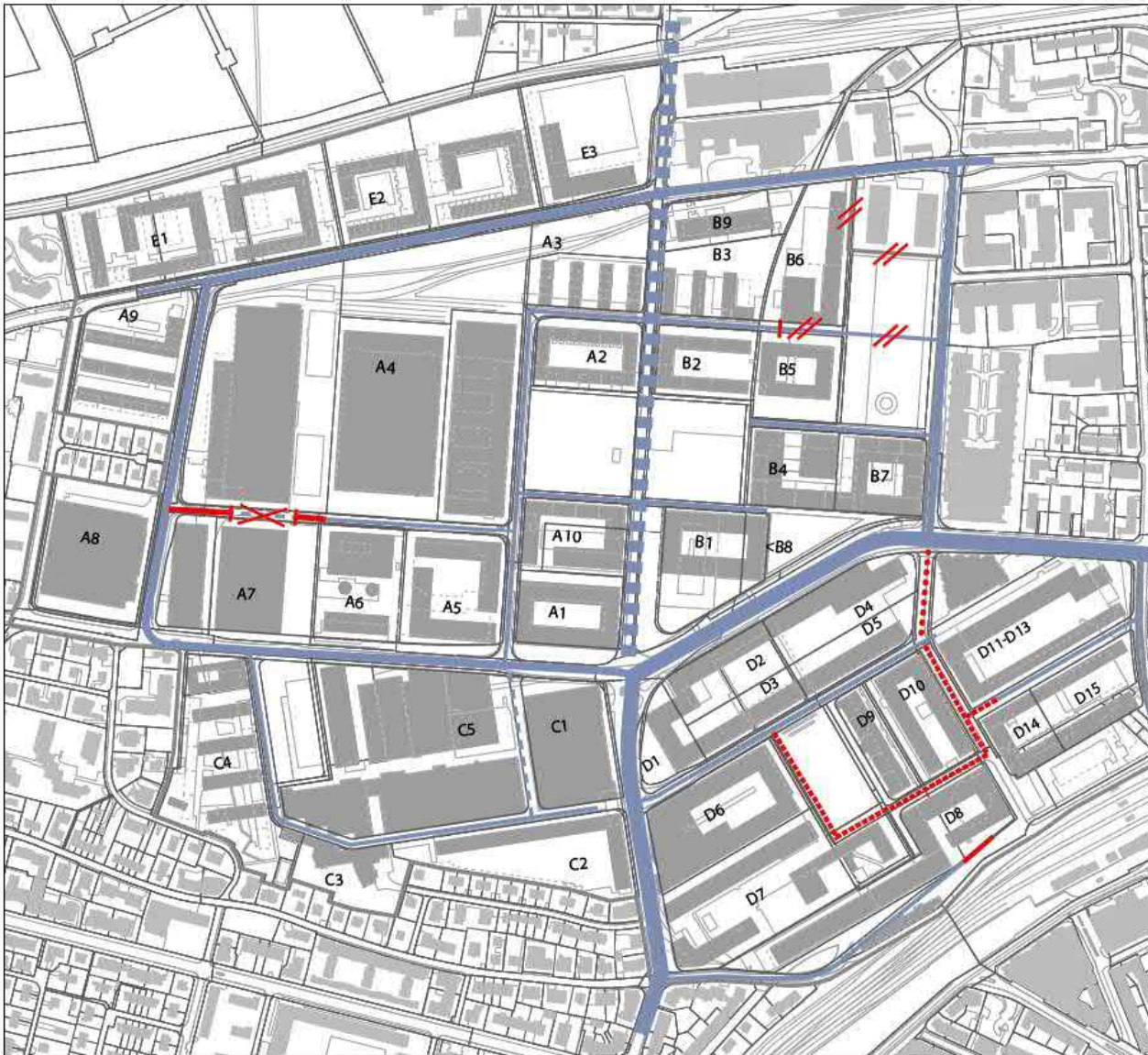
-  Übergeordnete Radwegverbindungen
-  Übrige Radwegverbindungen
-  Von betrieblichen Voraussetzungen abhängige Radwegverbindungen
-  Aufklassierung von übrigen Radwegverbindungen zu übergeordnete Radwegverbindungen
-  Neue übrige Radwegverbindungen
-  Ersatz von betrieblichen Voraussetzungen abhängige Radwegverbindungen durch übrige Radwegverbindungen
-  Aufhebung übrige Radwegverbindungen

M 1:5000



Stadt Zürich / Amt für Städtebau / Stadtplanung  
 Lindenholterstrasse 10 / Postfach / 8021 Zürich / Tel. 044 412 11 11  
 Fax 044 212 12 65 / www.stadt-zuerich.ch/staedtebau

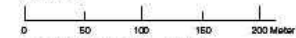
Erstl.: 01.11.2020 / abm/s

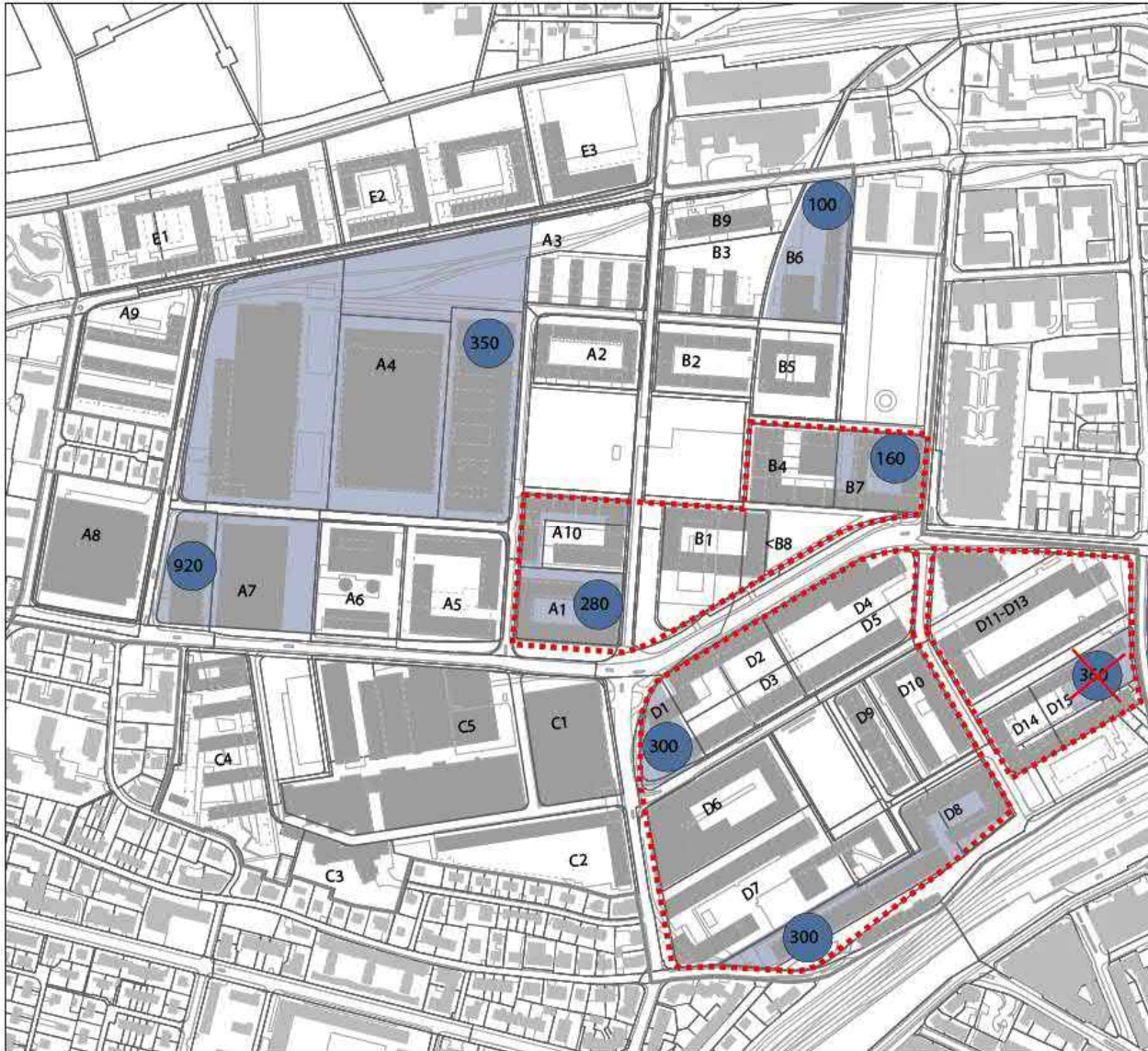


**Konzept motorisierter Individualverkehr und Anlieferung**




-  Hauptverkehrsstrasse mit Radverbindungen in beiden Richtungen
-  Trasseerfreihaltung für unterirdische Birchstrasse
-  Haupterschliessungsstrasse mit Radverbindungen in beiden Richtungen
-  Erschliessungsstrasse
-  Von betrieblichen Voraussetzungen abhängige Erschliessungsstrasse
-  Aufhebung Erschliessungsstrasse
-  Aufhebung von betrieblichen Voraussetzungen abhängige Erschliessungsstrasse
-  Anlieferung
-  Anlieferung ausschliesslich D11-D13 Teil gegenüber D4 und D5

M 1:5000







### Konzept der oberirdischen Parkhäuser

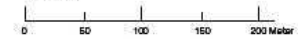
-  Baufelder mit oberirdischen Parkhäusern
-  Optimale Lage der oberirdischen Parkhäuser innerhalb der Baufelder (dir. Zufahrt, Lärmschutz)
-  Maximale Anzahl der Abstellplätze in oberirdischen Parkhäusern des jeweiligen Baufeldes

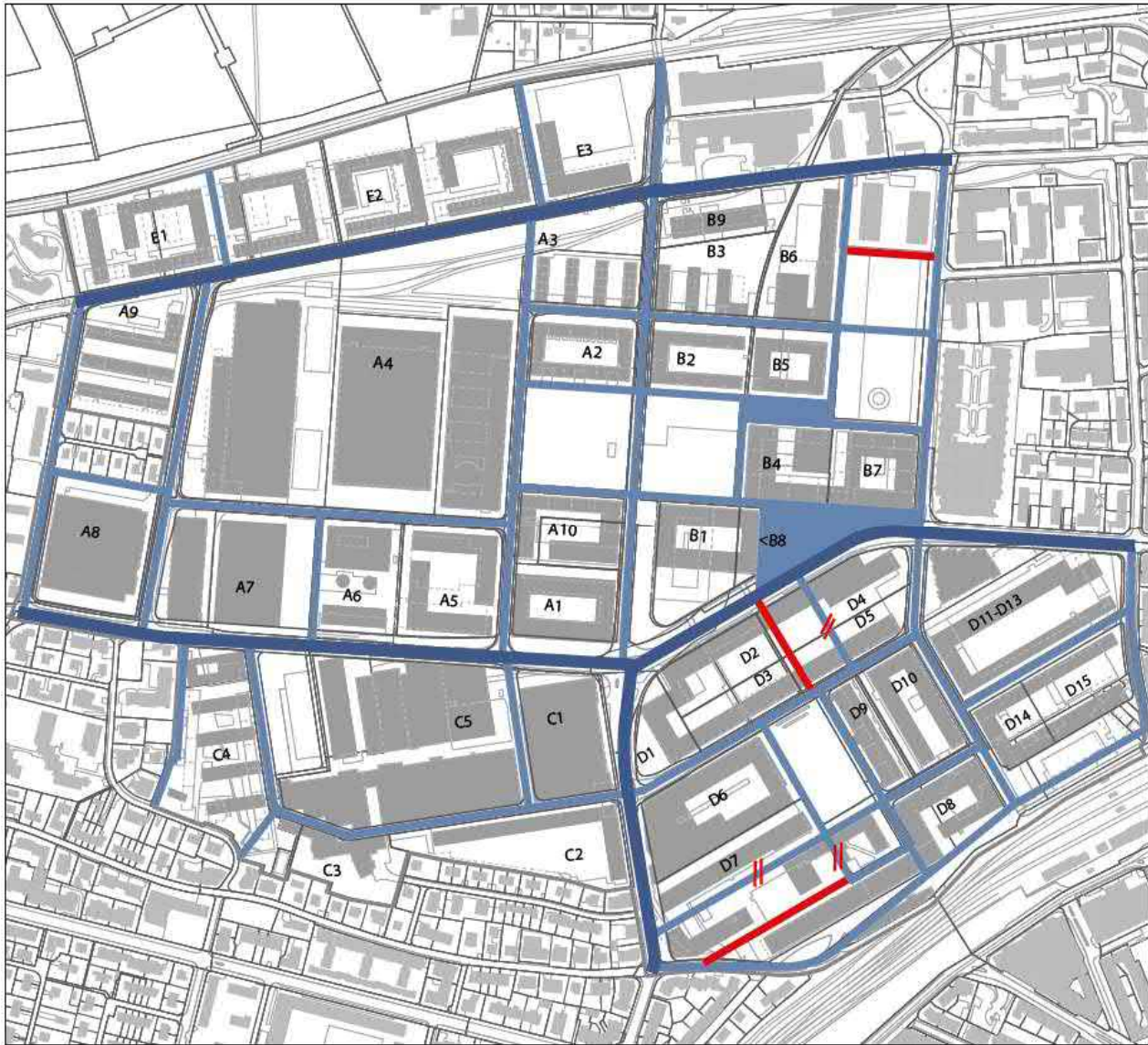
**Ausgangslage:**  
Da aufgrund der Altlastensituation eine unterirdische Parkierung im Planungsgebiet nicht überall möglich ist, werden an geeigneten Lagen Standorte für einzelne oberirdische Parkhäuser ausgeschieden.

**Prinzip:**  
Parkplätze sollen soweit als möglich unterirdisch angeordnet werden. Oberirdische Parkhäuser sind auf die im Plan angegebenen Standorte und Größenordnungen zu beschränken.





-  **Aufhebung:**  
"Baufelder mit oberirdischen Parkhäusern" und "optimale Lage der oberirdischen Parkhäuser innerhalb der Baufelder (dir. Zufahrt, Lärmschutz)"
-  Perimeter Fahrtenmodell

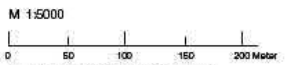
M 1:5000





**Versorgungs- und Entsorgungskorridore**

- 
 Hauptversorgungs- und Hauptentsorgungskorridore unter Strassen, Wegen oder Plätzen
- 
 Versorgungs- und Entsorgungskorridore unter Strassen, Wegen oder Plätzen
- 
 Neue Versorgungs- und Entsorgungskorridore unter Strassen, Wegen oder Plätzen
- 
 Aufhebung Versorgungs- und Entsorgungskorridore unter Strassen, Wegen oder Plätzen



**Etappiertungskonzept Haupterschliessungs- und Erschliessungstrassen**  
Fälle 1-4/8

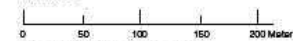
-  Hauptverkehrstrasse
-  Haupterschliessungstrasse
-  Erschliessungstrasse
-  Aufhebung Erschliessungstrasse

**Etappiertungsgrundsätze**

Die Haupterschliessungstrassen sind vorab zu erstellen.  
Die Erschliessungstrassen sind wie folgt zu erstellen oder auszubauen:

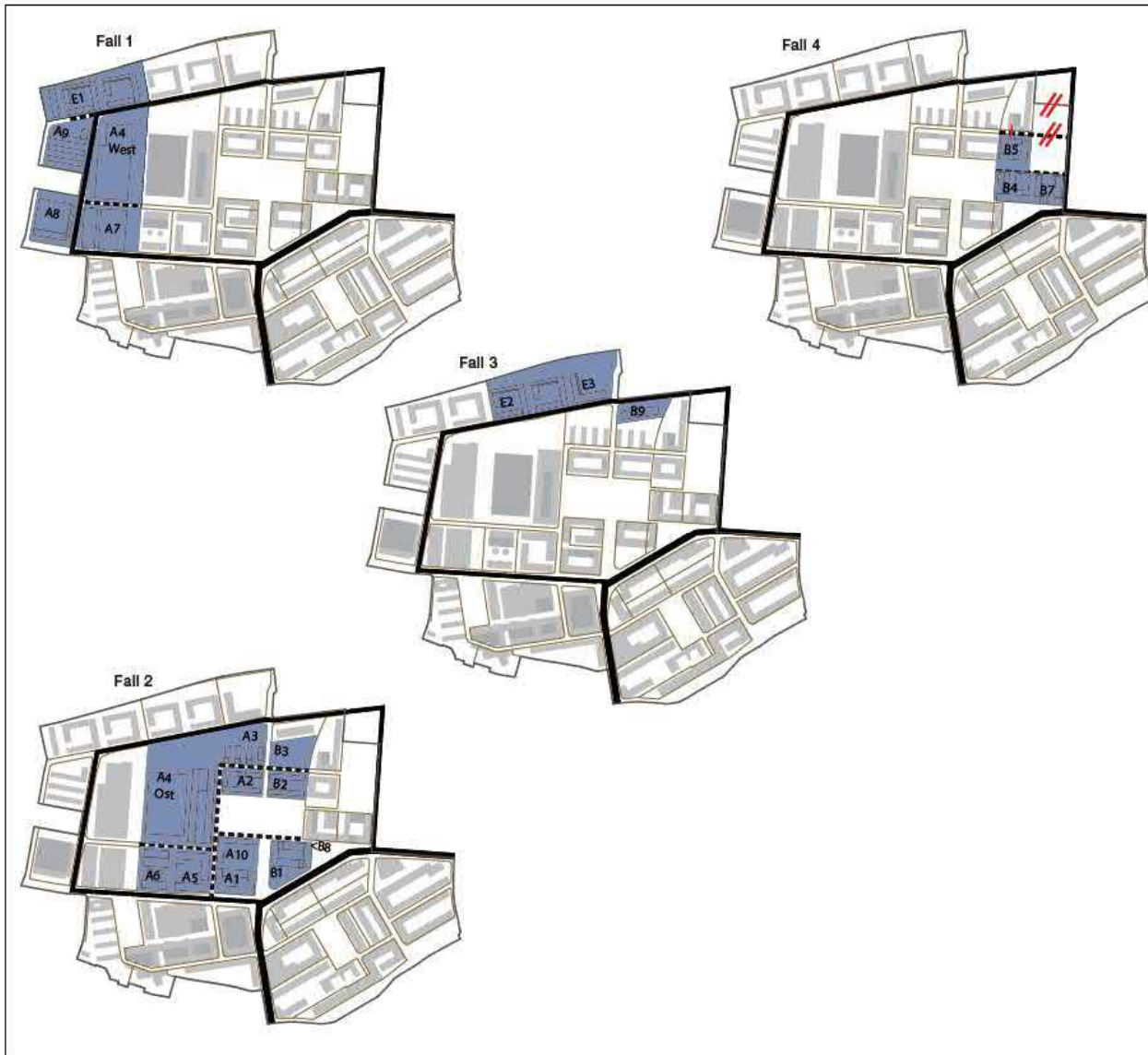
- Spätestens vor Baubeginn für Neubauten sowie für wesentliche Umbauten und wesentliche Zweckänderungen in einem blau angelegten Baufeld muss die zugehörige Erschliessungstrasse vom jeweiligen Baufeld bis zur Haupterschliessungstrasse bzw. bis zur Hauptverkehrstrasse (Vollanschluss) erstellt oder ausgebaut sein, unter Einbezug des Straßennetzes auf der gesamten Anstoßlänge des Baufeldes.
- Eine abweichende provisorische Erschliessungslösung und ein entsprechender Aufschub von Bau oder Ausbau der Erschliessungstrasse kann im Einzelfall durch die Baubehörde zugelassen werden, wenn die Erschliessung hinreichend ist und soweit bzw. solange die vorgesehene Überbauung und Erschliessung des Planungsgebietes nicht nachteilig beeinflusst wird und dies mit dem Konzept des öffentlichen Verkehrs vereinbar ist.

M 1:5000



Stadt Zürich / Amt für Städtebau / Stadtplanung  
Lindendstrasse 10 / Postfach / 8021 Zürich / Tel. 044 412 11 11  
Fax 044 212 12 85 / www.stadt-zuerich.ch/stoebau

Erst.: 01.11.2020 / abtma



**Etapierungskonzept Haupteerschliessungs- und Erschliessungsstrassen**  
Fälle 5-7/8

- Hauptverkehrsstrasse
- Haupteerschliessungsstrasse
- ■ ■ ■ Erschliessungsstrasse
- ■ ■ ■ Ergänzung Erschliessungsstrasse
- Mit vormals D11/D12
- Ohne vormals D11/D12

**Etapierungskonzept Anlieferung**

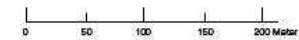
- Etapierung Anlieferung
- ■ ■ ■ Anlieferung

**Etapierungsgrundsätze**

Die Haupteerschliessungsstrassen sind vorab zu erstellen. Die Erschliessungsstrassen und die Anlieferung sind wie folgt zu erstellen oder auszubauen:

- Spätestens vor Baubeginn für Neubauten sowie für wesentliche Umbauten und wesentliche Zweckänderungen in einem blau angelegten Baufeld muss die zugehörige Erschliessungsstrasse vom jeweiligen Baufeld bis zur Haupteerschliessungsstrasse bzw. bis zur Hauptverkehrsstrasse (Vollanschluss) erstellt oder ausgebaut sein, unter Einbezug des Strassenstücks auf der gesamten Anstoßlänge des Baufeldes.
- Eine abweichende provisorische Erschliessungslösung oder Anlieferung und ein entsprechender Aufschub von Bau oder Ausbau der Erschliessungsstrasse kann im Einzelfall durch die Baubehörde zugelassen werden, wenn die Erschliessung hinreichend ist und soweit bzw. solange die vorgesehene Überbauung und Erschliessung des Planungsgebietes nicht nachteilig beeinflusst wird und dies mit dem Konzept des öffentlichen Verkehrs vereinbar ist.

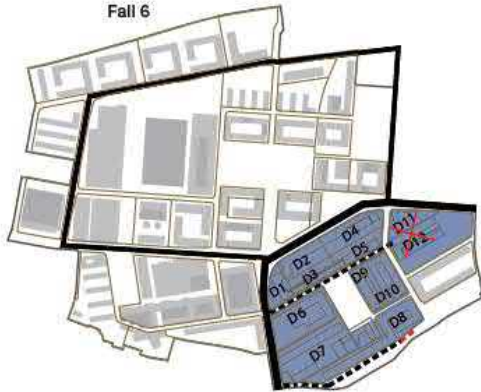
M 1:5000



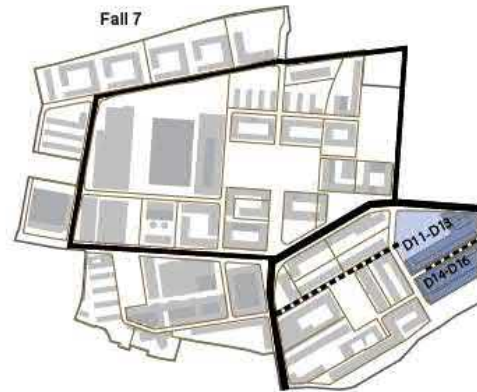
Stadt Zürich / Amt für Städtebau / Stadtplanung  
Lindenhofstrasse 10 / Postfach / 8021 Zürich / Tel. 044 412 11 11  
Fax 044 215 12 88 / www.stadt-zuerich.ch/stb/stp

Erst.: 01.11.2020 / alsm

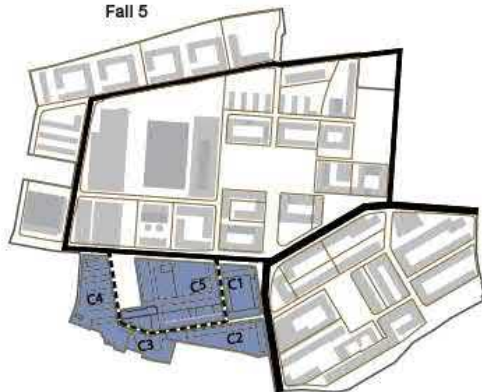
Fall 6



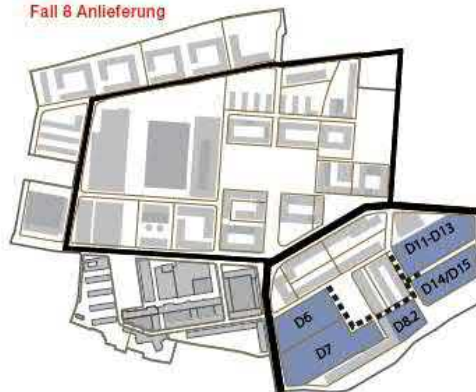
Fall 7



Fall 5



Fall 8 Anlieferung



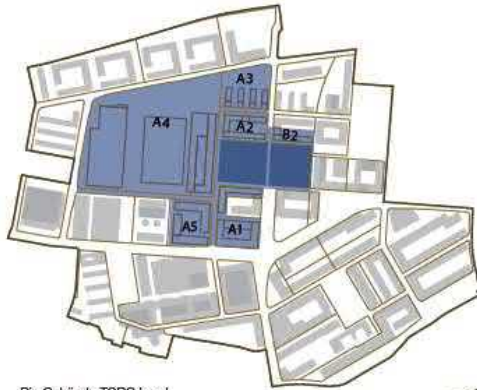
**Erschliessungskonzept Freihaltezonen**

**Prinzip**

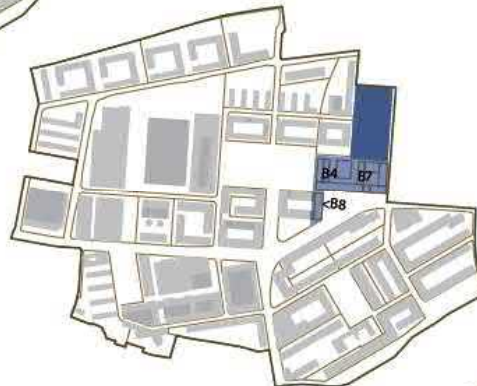
Neubauten sowie wesentliche Umbauten und Zweckänderungen im definierten Umfang in den farbige angelegten Baufeldern lösen die Realisierung des farbige angelegten Parks oder Parkteils, einschliesslich der umlaufenden Wege, aus. Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Umbauten von Gebäuden, die industriellen und gewerblichen Betrieben für die Produktion, die Lagerhaltung und den Transport sowie für betriebs- und unternehmenszugehörige Verwaltungs-, Forschungs- und technische Räume, Wohlfahrts-einrichtungen und Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige dienen.

**Finanzierung**

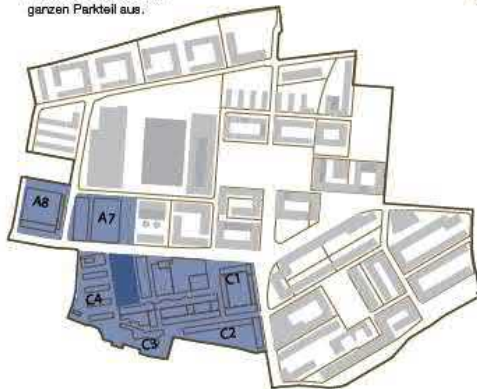
Die Finanzierung wird vertraglich geregelt.



Die Gebäude TORO I und TORO II lösen einen ersten Parkteil, weitere 15'000m<sup>2</sup> aGF den zweiten ganzen Parkteil aus.

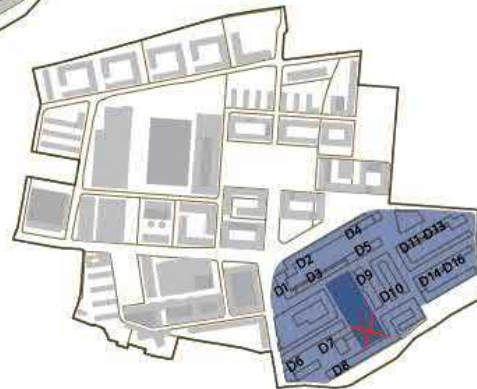


8'000m<sup>2</sup> aGF lösen einen ersten Parkteil, weitere 19'000m<sup>2</sup> aGF einen zweiten und weitere 30'000m<sup>2</sup> aGF den dritten ganzen Parkteil aus.

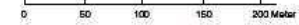


8'000m<sup>2</sup> aGF lösen den ganzen Parkteil aus.

8'000m<sup>2</sup> aGF lösen einen ersten, jeweils weitere 15'000m<sup>2</sup> aGF den zweiten ganzen Parkteil aus.



M 1:5000



Stadt Zürich / Amt für Städtebau / Stadtplanung  
Lindlimpfstrasse 19 / Postfach / 8021 Zürich / Tel. 044 412 11 11  
Fax 044 212 12 85 / www.stadt-zuerich.ch/hochbau

Erstl. 01.11.2020 / atbma



**Beilage 4 zu GR Nr. 2020/569**



# **Sonderbauvorschriften für das Gebiet Neu-Oerlikon Teilrevision 2020**

**Zürich-Oerlikon, Kreis 11, Kanton Zürich**

**Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV**

**1. November 2020**

## 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](http://www.stadt-zuerich.ch/hochbau)  
[afs@zuerich.ch](mailto:afs@zuerich.ch)

### **Foto Titelseite:**

Collage aus Bildern des Masterplans

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Ziele und Inhalte des Erläuterungsberichts .....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Ausgangslage.....</b>	<b>5</b>
2.1	Anlass.....	5
2.2	Ziele der Teilrevision der Sonderbauvorschriften Neu-Oerlikon .....	6
2.3	Situation .....	7
2.4	Bau- und Zonenordnung.....	8
2.5	Sonderbauvorschriften Neu-Oerlikon .....	9
2.6	Testplanung und Masterplan .....	10
2.7	Inhalte des Masterplans.....	12
2.8	Ausgleich des planungsbedingten Mehrwerts, Ausgangslage.....	20
2.9	Vertragliche Vereinbarungen .....	20
<b>3</b>	<b>Gegenstand der Teilrevision der Sonderbauvorschriften .....</b>	<b>22</b>
3.1	Teilrevision der Sonderbauvorschriften Neu-Oerlikon .....	22
3.2	Änderung des Plans der Sonderbauvorschriften .....	38
3.3	Änderung der Richtlinien (Anhang Sonderbauvorschriften).....	39
<b>4</b>	<b>Übergeordnete Grundlagen und Rahmenbedingungen .....</b>	<b>43</b>
4.1	Kantonale Richtplanung.....	43
4.2	Regionaler Richtplan .....	44
4.3	Räumliche Entwicklungsstrategie .....	44
4.4	Kommunaler Richtplan .....	44
4.5	Weitere übergeordnete Gesetze und Grundlagen.....	46
<b>5</b>	<b>Sachthemen / Auswirkungen.....</b>	<b>47</b>
5.1	Bauzonkapazität und -reserve .....	47
5.2	Ortsbild-, Denkmal-, Natur- und Landschaftsschutz .....	48
5.3	Verkehr und Erschliessung.....	51
5.4	Freiräume .....	54
5.5	Öffentliche Infrastruktur .....	55
5.6	Naturgefahren.....	55
5.7	Umwelt .....	56
<b>6</b>	<b>Interessensabwägung.....</b>	<b>66</b>
6.1	Innenentwicklung.....	66
6.2	Anteil Wohnungen, Anteil preisgünstiger Wohnraum .....	66
6.3	Quartiersversorgung.....	66

6.4	Verkehr .....	67
6.5	Freiraum und Lokalklima.....	67
6.6	Ortsbildschutz und Denkmalpflege .....	68
6.7	Fazit .....	69
<b>7</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>70</b>
7.1	Öffentliche Auflage .....	70
7.2	Bericht zu den Einwendungen .....	70
7.3	Kantonale Vorprüfung.....	70
7.4	Überarbeitung.....	71
7.5	Festsetzung Gemeinderat.....	71
7.6	Weiteres Verfahren.....	71

## 1 Ziele und Inhalte des Erläuterungsberichts

Nebst Planunterlagen und Vorschriften gehört zur Nutzungsplanung ein Erläuterungsbericht (Art. 47 Raumplanungsverordnung, RPV<sup>1</sup>).

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

Nach rund zehnjähriger Planung wurde das Gebiet nördlich des Bahnhofs ab 1998 nach Vorgabe der Sonderbauvorschriften für das Gebiet Neu-Oerlikon (nachfolgend: SBV Neu-Oerlikon) bebaut. Mit einer Fläche von 60 Hektaren wurde Neu-Oerlikon eine der grössten umgenutzten Industrieflächen der Schweiz. Die SBV gliedern das Gebiet Neu-Oerlikon in die vier Teilgebiete A bis D.

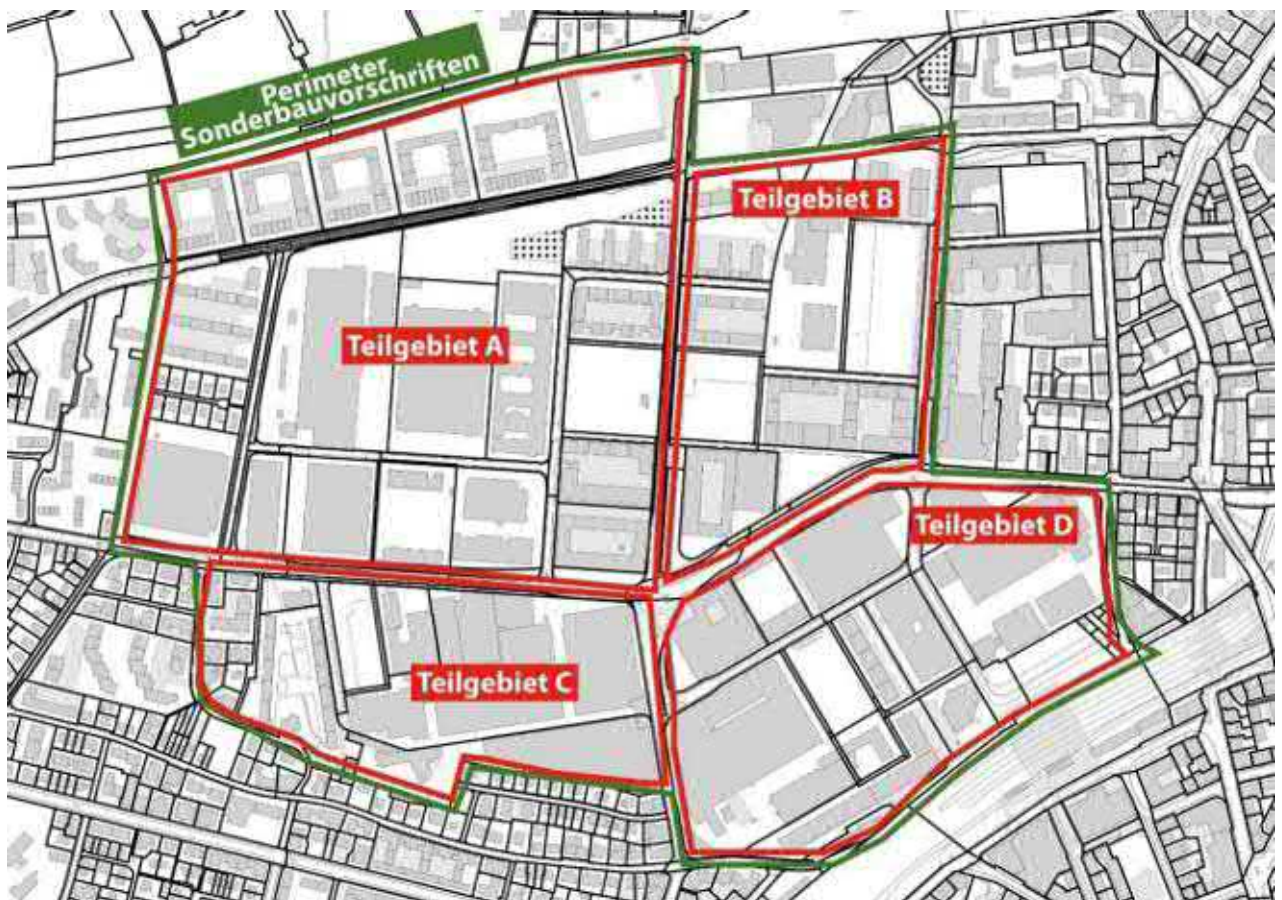


Abb. 1: Perimeter der Sonderbauvorschriften mit den vier Teilgebieten

<sup>1</sup> vom 28. Juni 2000, SR 700.1

Laut Statistischem Amt des Kantons Zürich leben heute etwa 5'000 Bewohner und Bewohnerinnen und arbeiten rund 12'000 Beschäftigte im Gebiet Neu-Oerlikon (Stand 2013). In den letzten Jahren kam Kritik am Verlust der identitätsstiftenden Bauten und am Mangel von öffentlichem Leben auf. So wurden etwa im Teilgebiet D der SBV Neu-Oerlikon hauptsächlich Nutzungen wie Wohnen und Dienstleistungen realisiert. Heute gibt es neben dem Center 11 nur wenig publikumsorientierte und belebende Nutzungen wie Läden, Restaurants oder Cafés in den Erdgeschossen. Ausnahme bilden der bereits realisierte MFO-Park und die kulturorientierten Nutzungen in der Halle 550. Ein grosser Teil des Teilgebiets D wurde durch die Grundeigentümer noch nicht in Wert gesetzt bzw. wurden die Sonderbauvorschriften für diese Flächen teilweise noch nicht angetreten. Dies bildet die Chance, die wünschenswerte Entwicklung (bzgl. Belebung und Identität) in die richtigen Bahnen zu lenken.

Vom 9. November 2011 bis 20. Januar 2012 wurde eine Vorlage für eine Teilrevision der SBV Neu-Oerlikon öffentlich aufgelegt (nachfolgend Teilrevision SBV 2011), welche unter anderem die Erhaltung von ehemaligen Industriebauten und die Belebung der Erdgeschosse durch publikumsorientierte Nutzungen beinhaltete. Für das erweiterte Teilgebiet D sollte durch Anpassungen der Bestimmungen zur Erschliessung und Parkierung, insbesondere mit der Verankerung eines Fahrtenmodells in den Sonderbauvorschriften, eine nachhaltige Lösung für die Mobilität erreicht werden. Am 14. Juni 2017 wurde das Fahrtenmodell für einen Teil des Areals der SBV Neu-Oerlikon durch den Gemeinderat festgesetzt. Die Themen «Erhalt historischer Bausubstanz» und «Etablierung publikumsorientierte Nutzungen» erforderten jedoch eine vertiefte Abstimmung mit den verschiedenen Grundeigentümern und wurden deshalb nach der öffentlichen Auflage zurückgestellt.

Inzwischen haben die Grundeigentümer ABB Immobilien AG, AXA Leben AG und das Immobilienamt des Kantons Zürich mit dem Amt für Städtebau, unter Beteiligung von Tiefbauamt und Projektstab Stadtrat, ein kooperatives Planungsverfahren über die bisher nicht nach den Sonderbauvorschriften überbauten Baufelder im Teilgebiet D durchgeführt. Die Testplanung hat eine Entwicklung der Baufelder im Bereich der ABB Halle 550 sowie der Baufelder westlich bzw. nördlich des Max-Frisch-Platzes mit einer hohen städtebaulichen Qualität und substanziellen baulichen Verdichtung aufgezeigt. Die städtebaulichen Absichten aus der Testplanung und den nachfolgenden Vertiefungen wurden in einem Masterplan festgehalten. Der Stadtrat hat am 12. Dezember 2018 (STRB 1070/2018) dem Masterplan Neu-Oerlikon 2018, Kapitel 4 und 5 inklusive der Masterplankarte als verbindliche Grundlage für die nachfolgenden planerischen Massnahmen zugestimmt.

## **2.2 Ziele der Teilrevision der Sonderbauvorschriften Neu-Oerlikon**

Mit vorliegender Teilrevision der SBV Neu-Oerlikon wird die planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung der Masterplan-Inhalte für die Baufelder D6, D7, D8.2 und D11 bis D15 geschaffen. Zudem werden aus der Teilrevision SBV 2011 noch offene Themen (v.a. Erhalt schützenswerter Bausubstanz, publikumsorientierte Nutzungen) wieder aufgenommen. Gleichzeitig werden verschiedene notwendige Aktualisierungen aufgrund veränderter übergeordneter Gesetzesvorgaben vorgenommen sowie die SBV Neu-Oerlikon an die Vorgaben des Katasters der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) angepasst. Verkehrliche Auswirkungen und notwendige Massnahmen aufgrund der vorgesehenen Mehrausnutzung werden mit einer ergänzenden Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) untersucht. Im ergänzenden Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) wurde zudem ein Lärmgutachten für sämtliche Baufelder erstellt, die seit 1998 noch nicht nach den Sonderbauvorschriften überbaut wurden und in denen neue Wohnnutzungen möglich sind (dies betrifft neben den Masterplan-Baufeldern in Teilgebiet D auch Baufeld C2). Die UVP

stellt kein eigenständiges Verfahren dar. Das Leitverfahren ist die Revision der Sonderbauvorschriften. Der ergänzende UVB wurde zusammen mit den revidierten Sonderbauvorschriften und dem Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV öffentlich aufgelegt.

### **2.3 Situation**

Neu-Oerlikon, vormals Zentrum Zürich Nord (ZZN) genannt, grenzt nördlich an den Bahnhof Oerlikon. Das ehemalige Industrieareal zählt zu den grössten innerstädtischen Entwicklungsgebieten der Schweiz. Der Bahnhof Oerlikon ist zentraler Verkehrsknotenpunkt in Zürich-Nord und bildet zusammen mit Oerlikon das wirtschaftliche Zentrum im mittleren Glatttal.

Das Planungsgebiet der SBV Neu-Oerlikon umfasst eine Fläche von rund 60 ha. Das Teilgebiet D umfasst rund 13 ha. Das massgeblich von der Teilrevision betroffene Teilgebiet D wird südlich gefasst durch den umgebauten bzw. erweiterten Bahnhof Oerlikon sowie dem neuen Bahnhofplatz Nord (Max-Frisch-Platz). Nordwestlich bilden die Birchstrasse und die Binzmühlestrasse den räumlichen Abschluss. Östlich stellt die Jungholzstrasse die Grenze des Gebiets von Neu-Oerlikon dar.

Ausgehend vom Max-Frisch-Platz ist die Therese-Giehse-Strasse Zubringer mehrerer öffentlicher Buslinien zum Bahnhof Oerlikon und die zentrale Fuss- und Radwegverbindung ins Quartier. Bekannt ist das Gebiet in erster Linie durch den MFO-Park sowie durch gut erhaltene, ehemalige Industriebauten. Mit der unterirdischen Quartierverbindung wird das Gebiet an die Südseite des Bahnhofs und das Zentrum Oerlikon mit dem Marktplatz angeschlossen. Zur Erschliessung der Fläche wurden zahlreiche neue Strassen und Plätze geschaffen. Sie erhielten die Namen wichtiger mit Zürich verbundenen Persönlichkeiten, wie etwa Elias-Canetti-Strasse, Sophie-Taeuber-Strasse oder Max-Bill-Platz.



Abb. 2: Luftbildaufnahme Neu-Oerlikon 2013 (Quelle: Stadt Zürich)

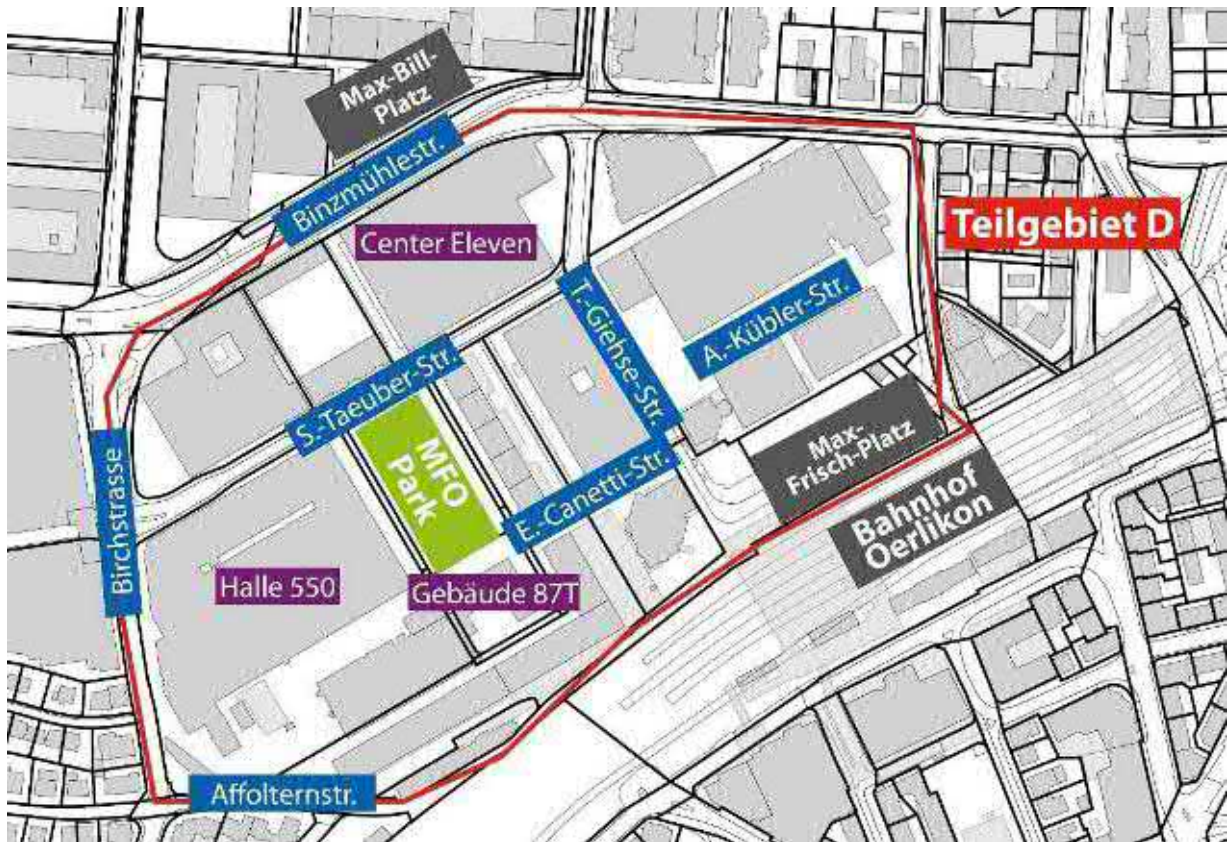


Abb. 3: Perimeter Teilgebiet D mit Strassen-, Platz- und Gebäudebezeichnungen

## 2.4 Bau- und Zonenordnung

Die Sonderbauvorschriften wurden angetreten und sind auch im Teilgebiet D mit Ausnahme der Baufelder D12 und D13 verbindlich. In den Baufeldern D12 und D13 gelangen dagegen die Sonderbauvorschriften erst zur Anwendung, wenn mit der Ausführung eines gestützt auf diese Sonderbauvorschriften bewilligten Bauvorhabens in diesen Baufeldern begonnen wird (Art. 35 SBV Neu-Oerlikon).

Solange die Sonderbauvorschriften Neu-Oerlikon zur Anwendung gelangen, ist die Bau- und Zonenordnung nicht anwendbar (vgl. Art. 3 SBV Neu-Oerlikon).

Die Baufelder D12 und D13 befinden sich heute in der Industrie- und Gewerbezone IG I. Die bestehende Übergangsbestimmung der Sonderbauvorschriften (Art. 35 SBV Neu-Oerlikon) wird beibehalten. Das heisst nach Regelbauweise sind auch weiterhin industrielle und gewerbliche Nutzungen in den Baufeldern D12 und D13 zulässig. Die Sonderbauvorschriften mit der Möglichkeit für Dienstleistungs- und Wohnnutzungen gelangen in diesen zwei Baufeldern erst zur Anwendung, wenn mit der Ausführung eines gestützt auf diese Sonderbauvorschriften bewilligten Bauvorhabens begonnen wird. An dieser Systematik ändert sich auch mit der Teilrevision der SBV Neu-Oerlikon nichts.



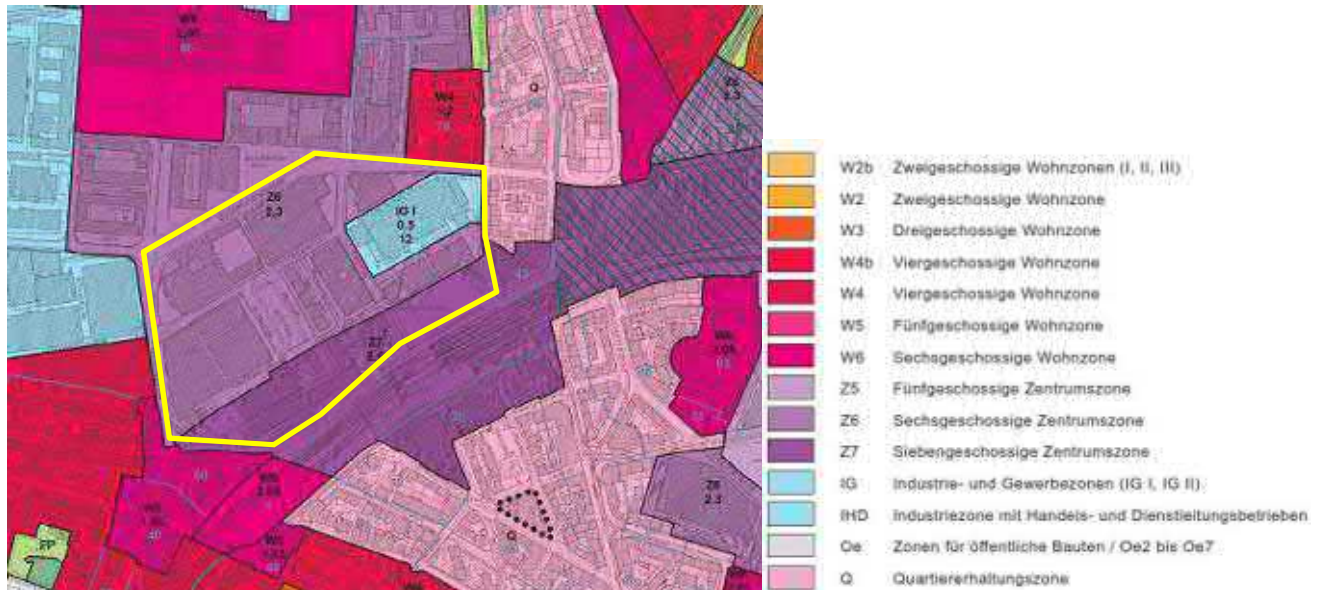


Abb. 4: Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung 2018, Ausschnitt Planungsgebiet Neu-Oerlikon mit Teilgebiet D (gelb markiert).

Der gesamte Perimeter der Sonderbauvorschriften Neu-Oerlikon liegt gemäss Ergänzungsplan Hochhausgebiete der Stadt Zürich (Stand 06.02.2019) im Hochhausgebiet II. In diesem Gebiet sind gemäss Art. 9 Abs. 2 BZO Hochhäuser mit einer Gesamthöhe bis 80 m zulässig. Aufgrund der geltenden Sonderbauvorschriften Neu-Oerlikon sind aber nur im Teilgebiet D Hochhäuser gestattet. Für das Teilgebiet D gelten aufgrund des Flugverkehrs Einschränkungen für die Gebäudehöhe von Hochhäusern. Die maximal mögliche obere Kote für Hochhäuser inkl. Dachaufbauten beträgt gemäss des Sicherheitszonenplans Flughafen Zürich (SiZo) für die betroffenen Baufelder zwischen 516 m ü. M. im Norden und 535 m ü. M. im Süden. Da das Terrain auf ca. 440 m ü. M. liegt, wird nur im Nordteil der Sicherheitszonenplan massgeblich. Diese Höhenbeschränkung wird bei den geplanten Hochhäusern eingehalten.

## 2.5 Sonderbauvorschriften Neu-Oerlikon

Im Jahre 1988 haben sich die damaligen Grundeigentümer zu einer Planungsgemeinschaft zusammengeschlossen und erste Konzepte zur Neustrukturierung und Nutzung des gesamten Gebiets erarbeitet («Chance Oerlikon 2001»). In einer kooperativen Planung erarbeiteten die privaten Grundeigentümer und die Stadt in einem ersten Schritt ein Strukturkonzept (1991). Dieses sah im Umfeld des Bahnhofs Oerlikon vorwiegend Dienstleistungen und Gewerbe vor. Industrienutzung sollte weiterhin in den weiter vom Bahnhof entfernten Teilen des Gebietes beibehalten werden. In der Mitte des Planungsgebiets wurden Mischgebiete mit Wohnanteilen als sinnvoll erachtet. Der Industriestandort Oerlikon sollte nicht aufgegeben werden, sich aber auf weniger Fläche konzentrieren. Zudem sollten rund 5 ha für öffentlich zugängliche, grosszügige Parkanlagen reserviert werden. Aufgrund der hohen Erschliessungsqualität durch den öffentlichen Verkehr einigte man sich zudem auf eine Plafonierung der bestehenden Parkplatzzahl (ca. 4'000 PP).

1992 wurde dann auf Vorschlag des Stadtrates ein städtebaulicher Ideenwettbewerb mit internationaler Beteiligung durchgeführt. Das ausgewählte Projekt des Teams Silva Ruoss, Karen Schrader und Cary Siress gliederte den Bereich in vier Teilgebiete und nahm damit das bestehende Hauptstrassennetz auf. Die vorgeschlagenen Neubauten hielten sich bezüglich Hauptrichtung, Höhe und Massstab an die damals noch bestehenden Industriebauten. Damit liessen sich Neubauten in fast

beliebiger Reihenfolge realisieren; Altbauten konnten auch ohne Konzeptverlust erhalten, umgenutzt oder durch Neubauten ersetzt werden. Das Nebeneinander von Alt- und Neubauten ermöglichte eine gewisse Kontinuität des Ortes. Die grossen öffentlichen Parkanlagen und die kleinmassstäblichen Pocket-Parks (Kleinstparks) ordneten sich zweckmässig in die vier Teilquartiere ein. Im Wesentlichen bildete dieses in einzelnen Bereichen später noch vertiefte und mit einem Entwicklungsleitbild ergänzte Projekt die Basis für die Sondernutzungsplanung (Teilgebiete A bis E). 1998 erfolgten die Festsetzung und die Inkraftsetzung der Sonderbauvorschriften mit Plan und Richtlinien.

Im Jahr 2006 sollten die Sonderbauvorschriften hinsichtlich städtebaulicher Themen erstmals revidiert werden. Nach der öffentlichen Auflage wurde die Revisionsvorlage zunächst zurückgestellt. Am 3. November 2010 stimmte der Gemeinderat einer Änderung der Sonderbauvorschriften zur Erhaltung und Verschiebung des Gebäudes "Gleis 9" an der Affolternstrasse 52 zu. Mit dieser Teilrevision wurde die Grundlage geschaffen, die markante und einprägsame historische Baute (Verwaltungsgebäude der Maschinenfabrik Oerlikon) zu erhalten. Diese erste Teilrevision der Sonderbauvorschriften konnte am 21. Mai 2011 in Kraft gesetzt werden.

Die zweite Teilrevision der Sonderbauvorschriften «Neu-Oerlikon» in den Jahren 2011/ 2012 (öffentliche Auflage) wurde mit den folgenden drei Themen aufgegleist: Erhalt historischer Bausubstanz, publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen sowie Fahrtenmodell. Nach der öffentlichen Auflage wurde nur das Thema Fahrtenmodell weiterbearbeitet, da die anderen beiden Themen eine vertiefte Abstimmung mit den verschiedenen Grundeigentümern erforderten.

Mit Beschluss des Gemeinderats vom 14. Juni 2017 (Teilrevision der SBV) wurde das Fahrtenmodell für das Teilgebiet D sowie die Baufelder am Max-Bill-Platz festgesetzt. Gleichzeitig wurden die Energiebestimmungen aktualisiert und die Übergangsbestimmungen angepasst. Das Fahrtenmodell beinhaltet die Plafonierung von Fahrten für ein abgegrenztes Gebiet und einen abgegrenzten Zeitraum (pro Jahr). Die Plafonierung orientiert sich an der Umweltverträglichkeit der Fahrten und ist aus den Umweltgesetzgebungen (Lärmschutzverordnung, Luftreinhalteverordnung etc.) abgeleitet. Diese Bestimmungen konnten auf den 7. Mai 2018 in Kraft gesetzt werden.

## **2.6 Testplanung und Masterplan**

Als Grundlage für die vorliegende Teilrevision der Sonderbauvorschriften haben die Grundeigentümer ABB Immobilien AG, AXA Leben AG und das Immobilienamt Kanton Zürich zusammen mit dem Amt für Städtebau, unter Beteiligung von Tiefbauamt und Projektstab Stadtrat zwischen Juli 2015 und Juni 2016 eine Testplanung für ihre Baufelder im Teilgebiet D durchgeführt. Diese Grundeigentümer besitzen diejenigen Baufelder im Teilgebiet D, die bisher noch nicht gemäss den Sonderbauvorschriften überbaut sind. Seit der Inkraftsetzung der Sonderbauvorschriften 1998 sind wichtige Änderungen an verschiedenen übergeordneten Planungsinstrumenten erfolgt. Im kantonalen Richtplan wurde Zürich-Nord als Zentrumsgebiet (mit Verdichtung am Bahnhof) bezeichnet. Mit den städtischen Hochhaus-Richtlinien 2001 und dem Bau und der Projektierung verschiedener Hochhäuser im Umfeld (insbesondere Andreas-Turm, Franklin-Turm) wurde die städtebauliche Akzentuierung des Zentrums Oerlikon weitergeführt. Diese sowohl planerisch als auch städtebaulich veränderte Betrachtung des Gebietes am Bahnhof Oerlikon sowie der Vorstoss der Grundeigentümer bot die Chance, eine städtebaulich verträgliche Verdichtung an diesem Ort zu prüfen. Mit einer Neubebauung des Teilgebiets D können wichtige Anliegen wie die bauliche Fassung des Max-Frisch-Platzes, eine attraktivere und belebtere Therese-Giehse-Strasse sowie der Erhalt wichtiger industriegeschichtlicher Zeugen erfüllt werden.

Mit der 2015/2016 durchgeführten Testplanung und den nachgelagerten Vertiefungen (2016/2017) wurden verschiedene Ideen und Lösungsvorschläge zu den Themen Dichte, Hochhausstandorte, Nutzungsverteilung, Wohnanteile, Vernetzung sowie zum Umgang mit der historischen Bausubstanz und dem Max-Frisch-Platz entwickelt.

Gemäss Masterplan wurden folgende planerische Absichten als Grundlage für die Testplanung formuliert:

- Im Baufeld D6/D7 soll das ABB Historic Building (nachfolgend Gebäude 87T genannt) erhalten und unter Schutz gestellt werden. Für den Erhalt des Gebäudes wird auf die ursprünglich vorgesehene Erweiterung des MFO-Parks verzichtet.
- Die ABB soll schützenswerte Teile ihrer Halle 550 (die ehemalige Kranbahnhalle, Versuchslokal II / Gleichrichterbau, Teile der ehemaligen Montagehalle IV, die ehemalige Wicklerei und Teile der ehemaligen Werkstatt) an die Stadt Zürich abtreten. Diese Teile sollen einer publikumsorientierten, kulturellen Nutzung zugeführt werden.
- Die Halle Nord als nicht schützenswerter Teil der ABB Halle 550 soll für eine Neunutzung ebenfalls an die Stadt abgetreten werden.
- An den dafür geeigneten Lagen sollen in Erdgeschossen publikumsorientierte Nutzungen vorgesehen werden.
- In den Baufeldern D6/D7, D8.2 und D11 bis D16 soll eine attraktive Überbauung im Umfeld des Max-Frisch-Platzes aufgezeigt werden.

Die Testplanung hat die Möglichkeiten für eine Verdichtung mit städtebaulichem Gewinn und wirtschaftlichem Mehrwert untersucht. Das Ergebnis zeigt auf, wie die Baufelder D6 und D7 im Bereich der ABB Halle 550 sowie D8.2 und D11 bis D16 westlich bzw. nördlich des Max-Frisch-Platzes mit dem grundsätzlichen Ziel einer substanziellen und qualitätsvollen Verdichtung gegenüber den rechtskräftigen Sonderbauvorschriften entwickelt werden können. Das Potenzial des Gebietes für eine höhere Dichte wurde in der Testplanung bestätigt. Einerseits kann dadurch die hohe Erschliessungsgüte am Bahnhof Oerlikon optimal genutzt werden, andererseits erhält Neu-Oerlikon einen hochwertigen städtischen Abschluss im Umfeld des künftigen Max-Frisch-Platzes. Zudem wurden als weiteres Ergebnis der Testplanung die bisherigen planerischen Absichten der Teilrevision SBV 2011 bestätigt:

- Erhalt von Spuren der Industriegeschichte zur Stiftung von Identität
- Etablierung von publikumsorientierten Erdgeschossen zur Belebung des Quartiers

Damit können die Themen, die von der Stadt Zürich anlässlich der Teilrevision der SBV 2011 vorgebracht und in der Folge zurückgestellt wurden, wieder aufgegriffen werden (insbesondere «Erhalt historischer Bausubstanz» und «Etablierung publikumsorientierte Nutzungen»). Die Ergebnisse der Testplanung wurden im Masterplanbericht vom 10. Juli 2018 zusammengefasst. Ebenfalls in den Masterplan eingeflossen sind das Ergebnis des Studienauftrags zur Überprüfung des AXA-Geschäftshochhauses in Baufeld D8.2 und die Machbarkeitsstudie für die Baufelder D14 bis D16, welche eine Bereinigung der Parzellierung der Grundstücke von Kanton und ABB aufzeigt. Zudem macht der Masterplan Vorschläge zur Anordnung der Baufelder, Wegführungen, baulichen Dichten, Freiflächenziffern, Wohnanteilen, publikums- und erschliessungsorientierten Räumen etc. Der Stadtrat stimmte mit Beschluss STRB 1070/2018 vom 12. Dezember 2018 dem «Masterplan

Neu-Oerlikon 2018» (Kapitel 4) und dessen Umsetzung (Kapitel 5) inklusive Masterplankarte als verbindliche Grundlage für die nachfolgenden planerischen Massnahmen zu.

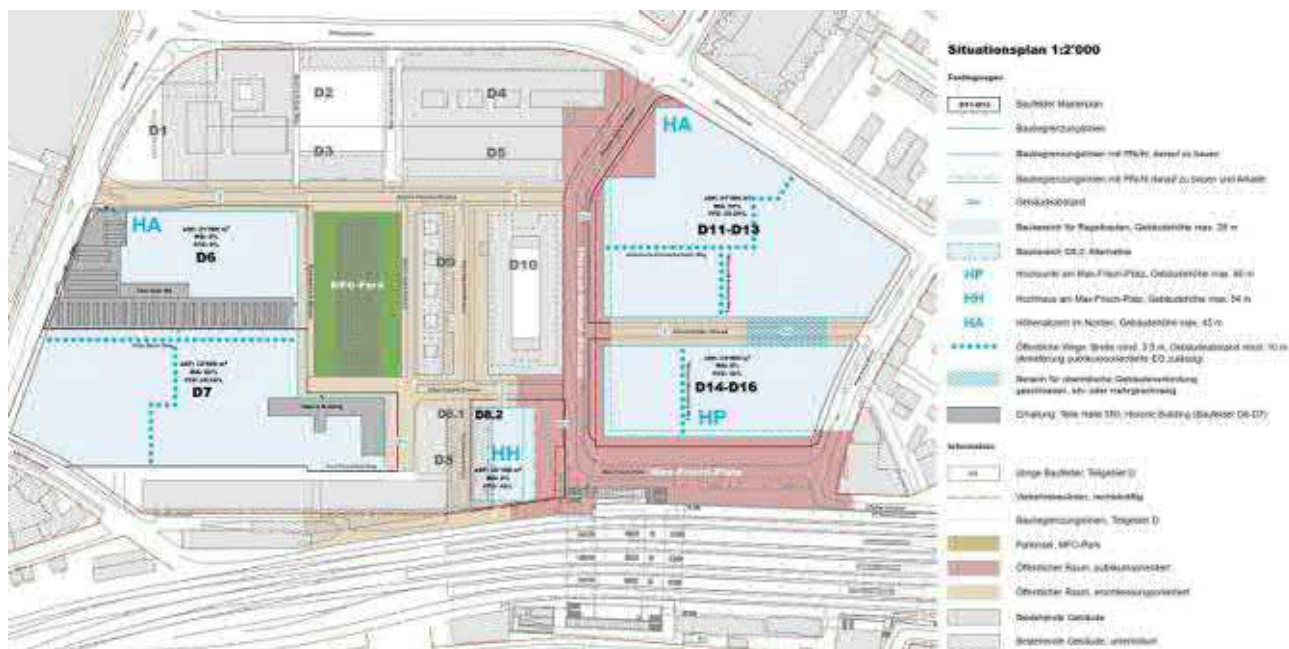


Abb. 5: Masterplankarte (Planwerkstadt AG, 10. Juli 2018)

## 2.7 Inhalte des Masterplans

In den folgenden Teilkapiteln werden verschiedene Ansätze aus dem Masterplan erläutert. Dieser bildet die verbindliche Grundlage für die nachfolgenden planerischen Massnahmen (vgl. Kapitel 3).

### 2.7.1 Städtebauliches Gesamtkonzept

Das städtebauliche Gesamtkonzept des Teams Giuliani Hönger vom 29. Mai 2017 bildet die Grundlage für die künftige Bebauung der Baufelder D6, D7, D8.2, D11-D13 und D14-D16. Das Konzept orientiert sich an den konkreten Zielen des nachhaltigen Städtebaus:

- Die Baufelder entwickeln sich zu attraktiven Wohn- und Arbeitsstandorten im Kontext einer dynamischen Nachbarschaft von Zürich-Nord.
- Eine substanzielle Verdichtung mit einem Mix aus Dienstleistungs-, Wohn- und Kulturnutzungen sowie kommerziellen Angeboten trägt zu einem vielfältigen und urbanen Quartier bei.
- Öffentliche und private Freiräume bieten der Bevölkerung eine hohe Aufenthalts- und Erholungsqualität.
- Historische Gebäude werden als Zeitzeugen erhalten und genutzt.
- Interessante Kontraste zwischen alter Bausubstanz und Neubauten, Hochhäusern und niedrigen Gebäuden sowie öffentlichen und privaten Flächen verleihen dem Gebiet Charme und Charakter.



Abb. 6: Städtebauliches Gesamtkonzept mit Ergebnis Studienauftrag Baufeld D8.2 (Bild: Amt für Städtebau; Stadtmodell)

### 2.7.2 Erhaltung von identitätsstiftenden ehemaligen Industriebauten

Im Laufe des langwierigen Planungsprozesses in den 1990er Jahren mussten denkmalpflegerische Forderungen nach Erhalt einiger wichtiger Industriegebäude als identitätsstiftende Bauten in den Hintergrund rücken. Keines der Gebäude war im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte aufgeführt. Ab 2002 wurden darum weite Teile der einstigen Industrielandschaft abgebrochen und durch Neubauten ersetzt. Angesichts der in der Zwischenzeit geäußerten Bedenken bzw. Neubeurteilung soll nun ein Teil der heute noch bestehenden Bauten der einst so bedeutenden Industriekultur Oerlikons erhalten und weiter genutzt werden können. In den Baufeldern D6 und D7 sind mehrere sozial- und technikgeschichtliche Zeugen erhalten. Seit dem 1. Oktober 2016 ist das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) für die Stadt Zürich in Kraft. Das ISOS enthält auch im Perimeter der Sonderbauvorschriften Erhaltungsziele für Einzelbauten und Gebäudegruppen.



Abb. 7: Erhaltung von Teilen der Halle 550 und Gebäude 87T (Gebäudeteile rot umrahmt, Masterplan 10.07.2018)

Von der ursprünglichen Montagehalle IV aus dem Jahre 1896, die teilweise dem MFO-Park weichen musste, steht noch ein Teilstück. Daran angebaut sind spätere Erweiterungen, die das Wachstum der Maschinenfabrik Oerlikon dokumentieren. Insbesondere die 1928-30 erbaute Kranhalle (auch Versuchslokal II/ Gleichrichterbau genannt), welche die Ecke Sophie-Taeuber-Strasse / Birchstrasse besetzt, nimmt eine wichtige städtebauliche Stellung ein.



Abb. 8: Versuchslokal II/ Gleichrichterbau und Montagehalle IV an der Birchstrasse und Gebäude 87T am MFO-Park (Bilder: Masterplan, 10.07.2018)

Die ABB und die Stadt Zürich befinden sich seit längerer Zeit in Verhandlungen über den Erhalt und die Umnutzung von identitätsstiftenden ehemaligen Industriebauten der ehemaligen Maschinenfabrik Oerlikon in den Baufeldern D6 und D7. Die in der Folge genannten Absichten und der vereinbarte Nutzungstransfer stehen in Abhängigkeit zueinander und bilden die Basis für die Neuregelung der Nutzungen im Planungsbereich.

Die ABB hat die Absicht, das Baufeld D6 und grosse Teile des Baufelds D7 an die Stadt Zürich abzutreten. Teile der schutzwürdigen Halle 550 (Versuchslokal II/ Gleichrichterbau, Teile der ehemaligen Montagehalle IV, die ehemalige Wicklerei und Teile der ehemaligen Werkstatt) werden langfristig erhalten und für kulturelle und publikumsorientierte Nutzungen zur Verfügung gestellt. Zu diesem Zweck hat die ABB bereits im Frühling 2019 der Migros Genossenschaft Zürich für 20 Jahre ein Baurecht am Grundstück der Halle 550 inklusive Sanierungs- und Umbaurecht eingeräumt. Die Migros Genossenschaft Zürich plant und führt den nötigen Umbau der Halle durch, so dass die Halle die Bestimmungen und Voraussetzungen für eine künftige Nutzung als Kultur- und Eventlocation erfüllt. Nach Vollzug der geplanten Abtretung des Grundstückteils an die Stadt Zürich übernimmt die Stadt als Rechtsnachfolgerin der ABB die Verträge zwischen ABB und Migros Genossenschaft Zürich.

Neben der Halle 550 soll auch die Halle Nord als nicht schützenswerter Teil des Baufelds D6 für eine Neunutzung an die Stadt abgetreten werden.

Zudem wird das Gebäude 87T unter Schutz gestellt. Aufgrund des Erhalts der schützenswerten und historischen Bauten muss auf die vertraglich geregelte Erweiterung des MFO-Parks verzichtet werden. Der MFO-Park bleibt somit in seiner heutigen Ausdehnung bestehen.



Abb. 9: Verzicht auf ursprünglich geplante Erweiterung MFO-Park (links) aufgrund Erhalts des Gebäudes 87T am MFO-Park (rechtes Bild, 87T im Hintergrund)

### 2.7.3 Verdichtung

Eine substantielle bauliche Verdichtung gegenüber den rechtskräftigen Sonderbauvorschriften Neu-Oerlikon an den dafür geeigneten Lagen ist sinnvoll und entspricht dem im Entwurf des kommunalen Richtplans Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen (SLöBA, Antrag des Stadtrats vom 24. Oktober 2019) festgehaltenen Ziel der Siedlungsentwicklung nach innen. Verdichtungspotenzial besteht insbesondere im Umfeld des Max-Frisch-Platzes. Die hohe Erschliessungsgüte am Bahnhof Oerlikon kann dadurch optimal genutzt werden. Neu-Oerlikon erhält einen hochwertigen städtischen Auftakt beim Bahnhof. Die Testplanung hat gezeigt, dass mit einer oberirdischen anrechenbaren Geschossfläche von etwa 186'700 m<sup>2</sup> (aktuell etwa 126'000 m<sup>2</sup> nach SBV) und einem gleichzeitigen Erhalt von Altbauten (Teile der Halle 550, Gebäude 87T) im Umfang von etwa 11'000 m<sup>2</sup> die städtebaulich verträgliche maximale Ausnutzung erreicht wird. Ziel der baulichen Verdichtung ist die städtebauliche und funktionale Stärkung des kantonalen Zentrumsgebiets Neu-Oerlikon.

Die künftig mögliche Bebauung soll laut städtebaulichem Gesamtkonzept eine durchgehende Traufhöhe von max. 25 m aufweisen und wird an Schlüsselstellen durch einzelne Hochhäuser als

städtebauliche Akzente ergänzt: am Max-Frisch-Platz an der nördlichen (bis 80 m) und an der westlichen Platzfront (bis 54 m) sowie an den Schlüsselstellen Therese-Giehse-Strasse / Binzmühlestrasse und Sophie-Taeuber-Strasse / Birchstrasse (bis 45 m).

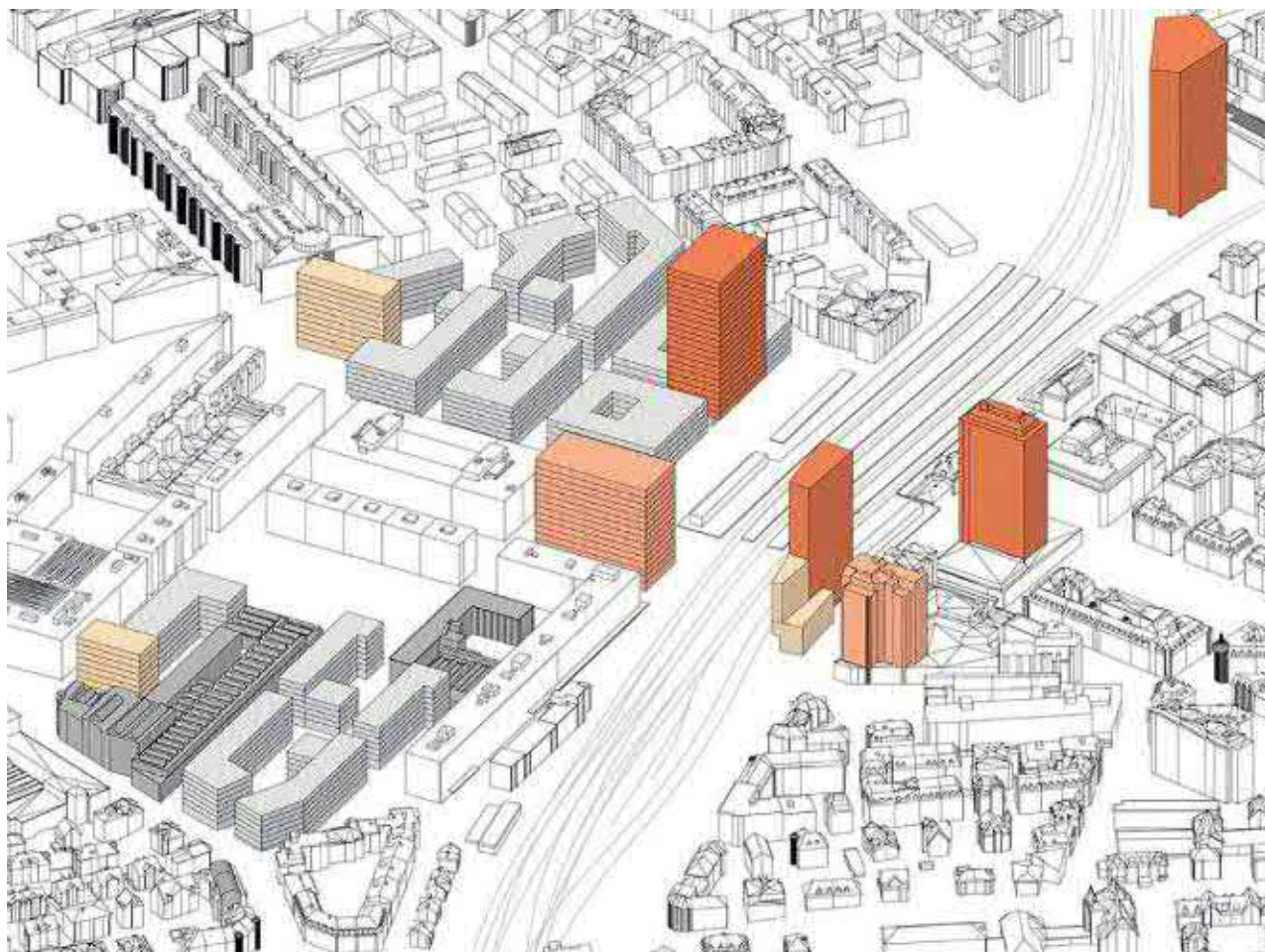


Abb. 10: Akzentuierung durch Hochhäuser unterschiedlicher Höhe schafft Bezug zum Bahnhofsumfeld, wo bereits Hochhäuser (Swissôtel, Andreasturm) stehen oder in Bau sind (Franklinturm) (Bild: Masterplan 10.07.2018).

#### 2.7.4 Freiflächenziffern und Freiraum

Aufgrund des Erhalts der Halle 550 und der hohen Bebauungsdichten am Max-Frisch-Platz reduzieren sich die Freiflächenziffern (FFZ) in den Baufeldern D6-D7, D8.2, D11-D13 und D14-D16 von durchschnittlich 30 % gemäss den geltenden SBV Neu-Oerlikon auf durchschnittlich neu 17 %. Effektiv reduziert sich dadurch die Freifläche für diese Baufelder um rund 8'200 m<sup>2</sup> (von 18'800 m<sup>2</sup> auf 10'600 m<sup>2</sup>). Den Baufeldern mit Wohnanteilen (D7 und D11-13) wird eine FFZ von 25%, den Baufeldern ohne Wohnanteile (D8.2 und D14-D16) eine FFZ von 10% zugewiesen. Im Baufeld D6 soll gemäss Masterplan keine Freiflächenziffer festgelegt werden, da durch den Erhalt der Halle 550 und die geplanten Neubauten wenig Spielraum besteht. Als Ausgleich für die durch das städtebauliche Gesamtkonzept begründeten reduzierten Freiflächenziffern werden verschiedene zusätzliche Massnahmen formuliert (z.B. begehbare Flachdächer), welche eine qualitativ hochstehende Freiraumversorgung für die Baufelder sicherstellen sollen. Zudem wird entlang des Max-Frisch-Platzes und der Therese-Giehse-Strasse mittels vergrößerter Vorzonen zusätzlich öffentlich zugänglicher Raum von 4'000 m<sup>2</sup> geschaffen.





Abb. 11: Freiraumkonzept (Masterplan 10.07.2018)

Anhand eines Freiraumkonzepts formuliert der Masterplan Ansätze zur Platz- und Aussenraumgestaltung mit verschiedenen Arten von Freiräumen:

- Der MFO-Park als grüne «Parkinsel»
- Publikumsorientierter öffentlicher Raum in den Gebäudevonzonen der raumbildenden Geschäftshäuser mit Aufenthaltsqualität und publikumsorientierten Nutzungen wie z.B. beim Max-Frisch-Platz oder entlang der Therese-Giehse-Strasse
- Erschliessungsorientierter öffentlicher Raum für den Fuss- und Radverkehr mit dem Charakter und Querschnitt einer Quartierstrasse wie z.B. beim Emil-Oprecht-Platz oder entlang der Arnold-Kübler-Strasse
- Durchlässige, sich vernetzende öffentliche bzw. halböffentliche Wohnhöfe

### 2.7.5 Nutzung

Das angestrebte belebte Umfeld soll durch einen Mix aus Dienstleistungs-, Wohn- und Kulturnutzungen sowie kommerziellen Angeboten entstehen. Rund um den Max-Frisch-Platz (Baufelder D14- D16 und D8.2) soll eine zentrumsbildende Überbauung mit zeitgemässen Geschäftshäusern und kommerziellen Angeboten – mit Detailhandelsflächen von bis zu 2'000 m<sup>2</sup> für Grossverteiler – geschaffen werden. Damit entsteht ein attraktiver Arbeitsplatzschwerpunkt für verschiedene Handels- und Dienstleistungsunternehmen sowie für die Verwaltung.

In den schützenswerten Teilen der Halle 550 in Baufeld D6 sollen kulturelle Nutzungen möglich sein, im nördlichen Teil des Baufelds D6 soll ein Ersatzbau als Dienstleistungs- oder als Verwaltungsbau realisiert werden können.

Die Wohnschwerpunkte liegen südlich der Halle 550 an der Birch- und Affolternstrasse (Baufeld D7) sowie zwischen Therese-Giehse-Strasse, Binzmühle- und Jungholzstrasse (Baufeld D11–D13). Die anrechenbaren Geschossflächen dieser Baufelder sollen mindestens zur Hälfte für die Wohnnutzung reserviert werden (Pflichtwohnanteil von 50%). Die bauliche Verdichtung findet hauptsächlich am Max-Frisch-Platz statt, wo ein Arbeitsplatzschwerpunkt angestrebt wird (Baufelder D8.2 und D14-D16 ohne Pflichtwohnanteil).

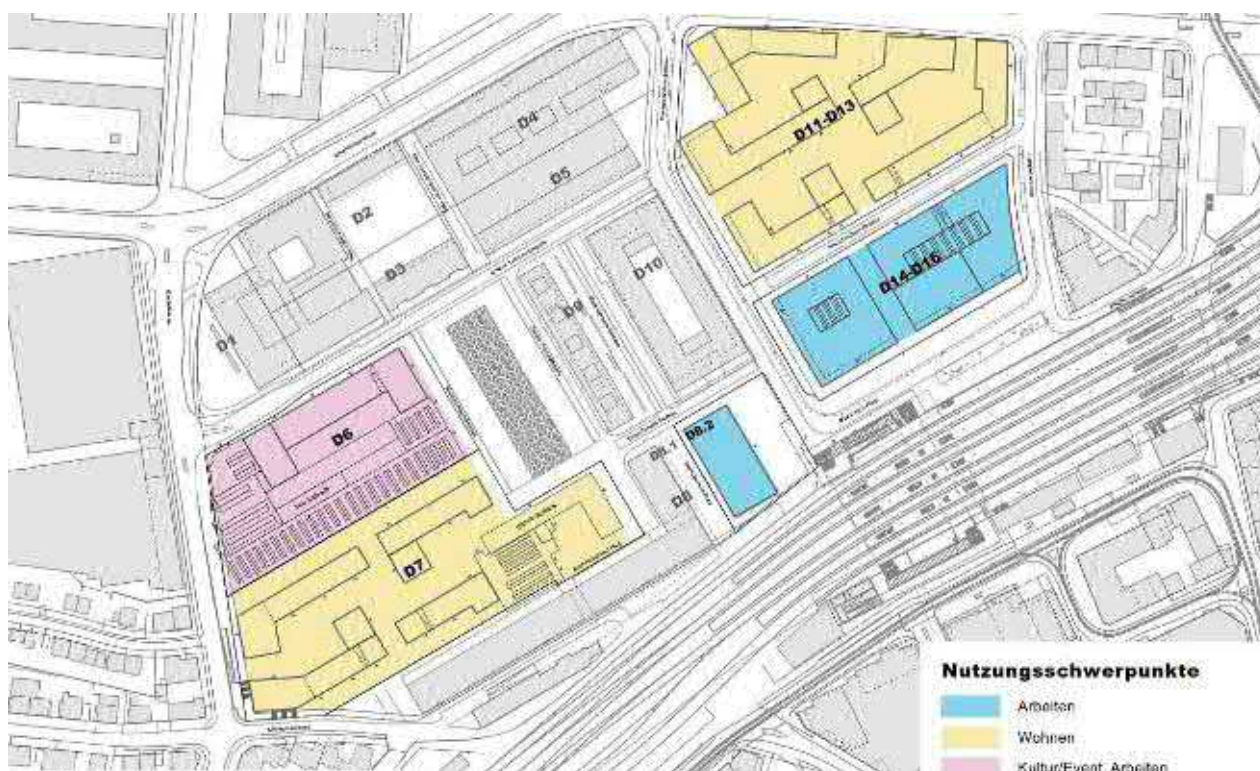


Abb. 12: Nutzungsschwerpunkte (Masterplan 10.07.2018)

Der mögliche Wohnanteil wurde im Rahmen der Erarbeitung des Masterplans überprüft. Bedingt durch den Erhalt der Halle 550 und des Gebäudes 87T sowie den Lärmschutzvorgaben entlang der Birch- und Binzmühlestrasse muss der Pflichtwohnanteil gegenüber den rechtskräftigen Sonderbauvorschriften insgesamt reduziert werden. Das Masterplanverfahren hat gezeigt, dass sich entlang der lärmbelasteten Birch-, Binzmühle- und Jungholzstrasse im Erdgeschoss lärmunempfindliche Nutzungen wie z.B. Büros oder Dienstleistungen am besten eignen. Mit planerischen, baulichen und gestalterischen Massnahmen, welche die Einhaltung der Grenzwerte ermöglichen, können in den Obergeschossen auch lärmempfindliche Wohnräume erstellt werden, wenn diese beispielsweise auf die lärmabgewandten Wohnhöfe ausgerichtet sind oder über einen genügend grossen Aussenraum (Terrasse, Balkon, Loggia) verfügen.

Zur Förderung der Aufenthaltsqualität und Belebung des öffentlichen Raumes als einem weiteren Aufwertungsziel sollen die Erdgeschosse mit publikumsorientierten Nutzungen an dafür geeigneten Lagen entlang der Therese-Giehse-Strasse und dem Max-Frisch-Platz bespielt werden.

### 2.7.6 Öffentlicher Raum Therese-Giehse-Strasse und Max-Frisch-Platz

Entlang der Therese-Giehse-Strasse und des Max-Frisch-Platzes werden die Baubegrenzungslinien zurückgesetzt. Dadurch wird mehr öffentlich zugänglicher publikumsorientierter Freiraum ge-

schaffen (ca. 4'000 m<sup>2</sup> inklusive Arkaden). Die vergrösserte Raumtiefe des Max-Frisch-Platzes gegenüber der heute geltenden Baubegrenzung führt zu einer Verbesserung der Platzproportionen. Die Therese-Giehse-Strasse soll laut Masterplan zur attraktiven Hauptachse des Gebietes werden. Die Verbreiterung des Abstandes zwischen den Gebäuden von 20 auf 25 m sowie die Etablierung von Arkaden mit publikumsorientierten Erdgeschossen soll sie als attraktive übergeordnete Nord-Süd-Verbindung insbesondere für den Fuss- und Veloverkehr stärken. Die Strasse dient ausserdem der Busverbindung zum Bahnhof Oerlikon sowie neu auch der Anlieferung der Erdgeschossnutzungen.

### Gebäudevorzonen Therese-Giehse-Strasse und Max-Frisch-Platz

Gemäss Masterplan soll durch eine Verschiebung der Baubegrenzungslinien entlang der Therese-Giehse-Strasse ein Gebäudeabstand von neu 25 m statt der bestehenden 20 m gesichert werden (vgl. Abbildung 13).

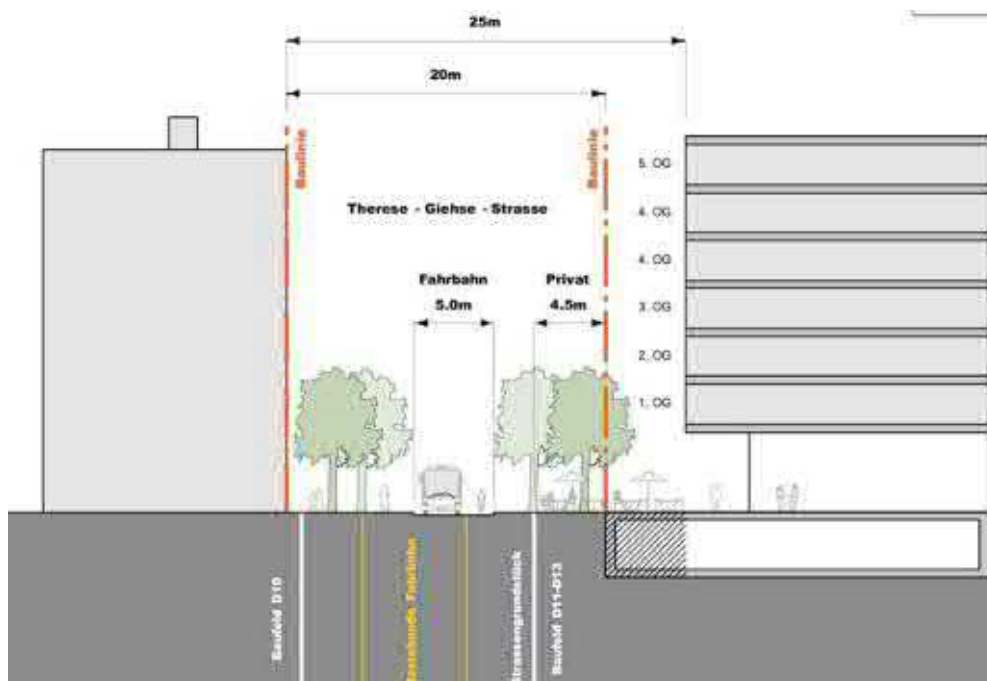


Abb. 13: Masterplan: Schemaschnitt Therese-Giehse-Strasse: die Baubegrenzungslinie wird auf der Ostseite (rechts) gegenüber der Baulinie um 5 m zurückgesetzt, wodurch sich die öffentlich zugängliche Vorzone vergrössert (Masterplan 10.07.2018).

Im Masterplan wurde festgehalten, dass in der Umsetzung aufgezeigt werden soll, wie die vergrösserten, öffentlich zugänglichen Vorzonen qualitativ gut gestaltet und insbesondere auch begrünt werden und wie die Anlieferung der publikumsorientierten Nutzungen in den Erdgeschossen erfolgen kann. Der Umgang mit den zahlreichen Funktionen und Elementen wie Gehbereiche, Ausstattung, Begrünung, Anlieferung, Hauszugänge, Aussenflächen, Verkauf und Gastronomie etc. ist aufzuzeigen. Daraus sind Rahmenbedingungen für die Unterbaubarkeit abzuleiten. Entlang dem Max-Frisch-Platz, der Therese-Giehse-Strasse und der Arnold-Kübler-Strasse sollen unterirdische Bauten wie bis anhin bis zu den Baulinien zugelassen werden, mit Einschränkungen zugunsten von Begrünung und insbesondere von Baumpflanzungen.

Die Gebäudevorzonen Therese-Giehse-Strasse und Max-Frisch-Platz betreffende Themen wurden vertieft und daraus Vorgaben in die Teilrevision der Sonderbauvorschriften übernommen (vgl. Kapitel 3).

## **2.8 Ausgleich des planungsbedingten Mehrwerts, Ausgangslage**

Für den Mehrwert, der durch eine Planungsmassnahme (z.B. Auf- und Umzonung, Gestaltungsplan) entsteht (§ 3 Abs. 1 Mehrwertausgleichsgesetz, MAG) soll die betreffende Eigentümerin oder der Eigentümer einen angemessenen Ausgleich leisten (Art. 5 Raumplanungsgesetz, RPG, und Art. 5 Abs. 1 MAG). Das MAG, das am 28. Oktober 2019 vom Kantonsrat verabschiedet wurde, setzt Art. 5 RPG um. Das MAG soll nach Angaben des kantonalen Amtes für Raumentwicklung (ARE) zusammen mit einer Verordnung am 1. Januar 2021 in Kraft treten. Gestützt auf diese neue kantonalrechtliche Grundlage wird für die Gemeinden die Möglichkeit geschaffen, im Zusammenhang mit Planungsmassnahmen, die einen Mehrwert schaffen, eine Mehrwertabgabe zu erheben (§ 19 MAG und § 20 Abs. 1 MAG). Auch gestützt auf das MAG wird es weiterhin zulässig sein, den Ausgleich des planungsbedingten Mehrwerts mit der Eigentümerin oder dem Eigentümer vertraglich zu regeln (§ 19 Abs. 6 MAG in Verbindung mit § 21 MAG).

Voraussetzung für Abgabenerhebung und vertragliche Regelung auf Gemeindeebene ist die gesetzliche Einführung und Regelung des Mehrwertausgleichs in der Bau- und Zonenordnung (§ 19 Abs. 1 MAG). Eine entsprechende Vorlage zum Mehrwertausgleich wurde vom 13. Mai bis und mit 13. Juli 2020 öffentlich aufgelegt (Mitwirkungsverfahren).

Die drei Eigentümerschaften ABB, AXA und das Immobilienamt Kanton Zürich (IMA), auf deren Grundstücken mit den Sonderbauvorschriften für das Gebiet Neu-Oerlikon, Teilrevision 2020, Planungsvorteile geschaffen werden, hatten sich in der Vereinbarung zur Testplanung vom Juli 2015 bereit erklärt, den entsprechenden Mehrwertausgleich mit der Stadt vertraglich zu regeln. Diese Verträge werden im Jahr 2020 abgeschlossen. Sie bleiben auch nach Inkrafttreten des MAG anwendbar (§ 29 Abs. 2 am Ende MAG).

## **2.9 Vertragliche Vereinbarungen**

### *Vertrag über den Mehrwertausgleich mit ABB:*

ABB und Stadt Zürich haben den Mehrwertausgleich in Form einer Abtretung eines Grundstücks an die Stadt vereinbart (§ 21 Abs. 2 lit. d MAG). Das abzutretende Grundstück umfasst das Baufeld D6, bestehend aus der Halle 550 und dem nördlichen Baubereich, sowie grosse Teile des Baufelds D7 im Perimeter der Teilrevision 2020 der Sonderbauvorschriften Neu-Oerlikon. Der Baubereich 87T/Chicago Halle auf dem Baufeld D7 verbleibt im Eigentum der ABB. Nur ein Teil der Landabtretung erfolgt als Mehrwertausgleich. Der andere Teil der Landabtretung stellt einen Ankauf einer Liegenschaft dar (Art. 41 lit. m Gemeindeordnung). Nach Vollzug der vereinbarten Landabtretung übernimmt die Stadt die bestehenden Baurechtsverträge, die ABB mit dem Migros Genossenschaftsbund Zürich abgeschlossen hatte.

### *Unterschutzstellungsverträge mit ABB:*

Das Gebäude 87T wird vertraglich unter Schutz gestellt. Die schutzwürdigen Teile der Halle 550 (ehem. Kranbahnhalle, Teile der ehemaligen Montagehalle IV, die ehemalige Wicklerei und Teile der ehemaligen Werkstatt) werden ebenfalls unter Schutz gestellt, langfristig erhalten und für kulturelle, quartierbezogene und öffentliche Nutzungen zur Verfügung gestellt.

*Weitere Regelungen zur Erschliessung; Parkrandweg und Parzelle F:*

ABB und Stadt sind sich einig, zu einem späteren Zeitpunkt weitere Vereinbarungen betreffend Erschliessung zu treffen und zu vollziehen. Die mit den Sonderbauvorschriften für das Gebiet Neu-Oerlikon, Teilrevision 2020, revidierten Richtlinien sehen anstelle des erweiterten MFO-Parks einen Parkrandweg zum heutigen MFO-Park vor. Der Parkrandweg soll Teil der Anlieferung zu mehreren Baufeldern im Teilgebiet D sein sowie öffentliche Fuss- und Radwege im Bereich des Gebäudes 87T ermöglichen. Zudem soll die ABB der Stadt die zwischen Gebäude 87T und MFO-Park liegende Strassenparzelle «Parzelle F» abtreten.

*Verknüpfung der Regelungen mit ABB mit Inkrafttreten der Sonderbauvorschriften:*

Der vertragliche Mehrwertausgleich und die übrigen Regelungen betreffend Erschliessung sollen nur dann vollzogen werden, wenn die Sonderbauvorschriften für das Gebiet Neu-Oerlikon, Teilrevision 2020, in der Fassung gemäss öffentlicher Auflage, bzw. ohne nennenswerte Änderungen mit Folgen für den Planungsvorteil, in Kraft treten. Die Unterschutzstellungsverträge sind mit entsprechenden Kündigungsklauseln versehen.

*Vertrag über den Mehrwertausgleich mit AXA und IMA:*

Mit den beiden Grundeigentümerinnen AXA und IMA hat die Stadt je einen Vertrag abgeschlossen, wonach der Mehrwertausgleich in Form einer Zahlung in den noch zu errichtenden Mehrwertausgleichsfonds zu erfolgen hat. Fällig wird die Ausgleichsleistung, wenn kumulativ der Fonds errichtet und zudem eine Baufreigabe erteilt wurde. Sollten die in Kraft gesetzten Sonderbauvorschriften für das Gebiet Neu-Oerlikon, Teilrevision 2020, in wesentlichen Punkten von der Fassung gemäss öffentlicher Auflage abweichen (mit negativen Auswirkungen auf den Planungsvorteil), können die Parteien vom Vertrag zurücktreten.

### 3 Gegenstand der Teilrevision der Sonderbauvorschriften

Analog zur Testplanung bzw. zu den Inhalten des Masterplans beschränkt sich die Teilrevision weitgehend auf das Teilgebiet D und auf die Baufelder, die bisher noch nicht gemäss den 1998 in Kraft gesetzten Sonderbauvorschriften überbaut wurden. Art. 5a Erdgeschossnutzung umfasst zusätzliche Bereiche (am Max-Bill-Platz). Die Regelung zum Lärmschutz aus den SBV von 1998 musste an die aktuelle Rechtsprechung angepasst werden. Dies betrifft alle noch nicht neu überbauten Gebiete, nebst den Baufeldern in Teilgebiet D auch das Baufeld C2. Neu eingefügt sind Bestimmungen zur Störfallvorsorge (neuer Art. 8a), die auch das Baufeld D8.1 betreffen. Mit der Aufteilung des Baufeldes D8 in D8.1 und D8.2 musste die Ausnutzung des Baufeldes D8.1 neu definiert werden. In den Richtlinien wurde bereits Gebautes nachvollzogen.

Änderungen der Baufelder (siehe auch Kapitel 3.2. Änderung des Plans zu den SBV):

- Baufelder D11, D12 und D13 werden neu zu einem Baufeld D11-D13 zusammengefasst
- Baufelder D14, D15 und D16 werden neu in die zwei Baufelder D14 und D15 aufgeteilt
- Baufelder D6 und D7 werden neu angeordnet
- Baufeld D8 wird neu aufgeteilt in D8.1 und D8.2

#### 3.1 Teilrevision der Sonderbauvorschriften Neu-Oerlikon

##### 3.1.1 Grundlagen

###### Art. 3 Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

Abs. 2: Der Wortlaut des Verhältnisses zur Bau- und Zonenordnung (BZO) wird präzisiert. Der erste Abschnitt wird sinngemäss übernommen und angepasst. Die BZO findet keine Anwendung, solange die Sonderbauvorschriften in Kraft sind. Übergeordnetes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt indes vorbehalten. Für die Sonderbauvorschriften gelten die noch nicht harmonisierten Baubegriffe gemäss dem Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 7. September 1975, LS 700.1 (in der Fassung bis zum 28. Februar 2017).

###### Art. 3a Schützenswerte Bauten

Ein neuer Artikel 3a weist darauf hin, dass Schutzmassnahmen für die im Plan als schützenswerte Bauten bezeichneten Gebäude den Vorschriften der SBV Neu-Oerlikon vorgehen. Im Situationsplan sind Teile der Halle 550 und das Gebäude 87T als schützenswerte Bauten bezeichnet. Die Festsetzung der revidierten Sonderbauvorschriften ohne substanzielle Änderungen gegenüber dem Masterplan gelten als Voraussetzung für den Bestand der Schutzverträge.

###### Art. 4 Richtlinien

Abs. 1: Der Anhang 6 "Konzept motorisierter Individualverkehr" umfasst neu auch das Thema Anlieferung. Entsprechend wird auch ein Schema zur Etappierung der Anlieferung ergänzt.

### 3.1.2 Bau- und Nutzungsvorschriften

#### Art. 5 Nutzweisen

Abs. 3: Im Baufeld D6 sind in den bestehenden Bauten – d.h. in der Halle 550 - nur mässig störende kulturelle, quartierbezogene und öffentliche Nutzungen sowie Veranstaltungen zulässig. Beispiele für mögliche Nutzungen sind Kunst- und Interior-Design-Ausstellungen, grössere Versammlungen oder Firmenanlässe. Diesen Nutzungen dienende Büros sind in einem untergeordneten Mass gestattet. In den Neubauten dürfen zusätzlich auch unabhängige Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe angesiedelt werden. Diese Nutzungsbestimmungen ermöglichen sowohl eine kulturelle Nutzung, die von kultur- und kreativaffinen Dienstleistungen unterstützt wird, oder Nutzungen der öffentlichen Hand.

Gemäss Abs. 4 sind in den übrigen Baufeldern Wohnungen und höchstens mässig störende Betriebe gestattet. In den Bestandsbauten in Baufeld D7, wie z.B. in der Chicago Halle, sind demzufolge ebenfalls mässig störende kulturelle, quartierbezogene und öffentliche Nutzungen sowie Veranstaltungen gemäss der ES III zulässig, jedoch im Gegensatz zu den Bestandsbauten in Baufeld D6 keine Pflicht. In den übrigen Baufeldern sind auch Schulen zulässig, wobei diese Nutzungen in den betroffenen Baufeldern mit der Störfallvorsorge abzustimmen sind (vgl. Art. 8a).

#### Art. 5a Erdgeschossnutzung

Um die Belebung, die Aufenthaltsqualität sowie das Versorgungsangebot im Quartier zu erhöhen, sind im Situationsplan Erdgeschosse bezeichnet, bei denen in der ersten Raumtiefe publikumsorientierte gewerbliche Nutzungen, wie z.B. Verkaufsgeschäfte, Gastronomieeinrichtungen oder Gewerbe mit Laufkundschaft verlangt werden. Diese Vorschrift betrifft die den Platz- und Strassenräumen zugewandten Erdgeschosse.

Im Gegensatz zum für publikumsorientierte gewerbliche Nutzung attraktiven Max-Frisch-Platz ist die Lagequalität für Retail und Gastronomie beim Max-Bill-Platz und an der Therese-Giehse-Strasse geringer. Deshalb werden die beiden Gebiete in den Sonderbauvorschriften unterschiedlich geregelt.

Art. 6 a der BZO der Stadt Zürich (2016) definiert Gebiete mit publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen. So auch am Max-Frisch-Platz. Art. 5a Abs. 2 SBV Neu-Oerlikon stellt somit eine Präzisierung zur BZO dar. Es werden auf mindestens drei Vierteln der massgeblichen Fassadenlänge publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen verlangt. Auf einem Viertel der Fassadenlänge sind auch andere, nicht publikumsorientierte Nutzungen zulässig.

Beim Max-Bill-Platz und entlang der Therese-Giehse-Strasse sind in den Erdgeschossen in der ersten Raumtiefe auf mindestens der Hälfte der betreffenden Fassadenlänge nur publikumsorientierte gewerbliche Nutzungen zulässig. Auf der restlichen Hälfte der Fassadenlänge sind auch andere Nutzungen zulässig (z.B. rein gewerbliche Nutzungen, Wohnen bzw. Zugänge zu Wohnungen, Veloräume etc.).

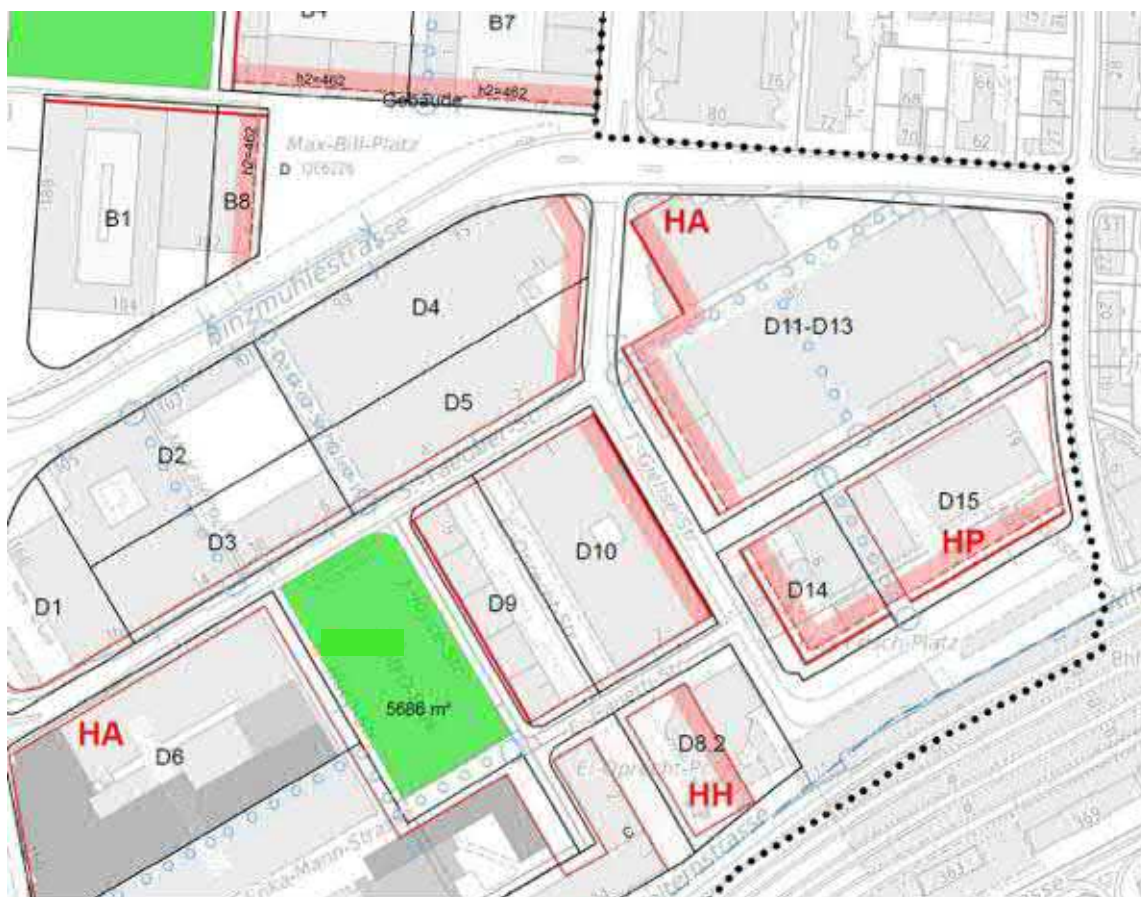


Abb. 14: Situationsplan mit publikumsorientierter Erdgeschossnutzung (in rot)

## Art. 6 Wohnanteil

Abs. 2: Im Teilgebiet D gibt es Baufelder mit einem Wohnanteil von neu 50%. Dies musste entsprechend bei den Bestimmungen zu den Verlegungsmöglichkeiten des Wohnanteils ergänzt werden. In Baufeldern mit vorgeschriebenem Wohnanteil 50% darf die Wohnfläche verlegt werden, solange der Mindestwohnanteil immer noch 40% beträgt.

## Art. 6a Preisgünstiger Wohnraum

Die Erhaltung und die Erhöhung des Anteils von preisgünstigem Wohnraum ist ein wichtiges Ziel der Stadt Zürich und wurde entsprechend mit Gemeindebeschluss vom 27. November 2011 in der Gemeindeordnung (Art. 2quater GO) verankert. Die Stadt Zürich möchte auch in der aktuellen Wachstumsphase eine attraktive Wohnstadt für alle Bevölkerungsschichten und Altersgruppen sein. Eine gute soziale Durchmischung leistet einen wesentlichen Beitrag zur sozialpolitischen Stabilität und zu einer hohen Lebensqualität. Mit § 49b PBG wird den Gemeinden neu die Möglichkeit eingeräumt, bei Auf- oder Einzonungen einen Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum festzulegen. Diese Ergänzung des PBG wurde von den Stimmberechtigten des Kantons Zürich am 28. September 2014 angenommen und ist zusammen mit der zugehörigen Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum (PWV) per 1. November 2019 in Kraft getreten. Mit der Teilrevision der SBV Neu-Oerlikon wird die Ausnützung in einzelnen Baufeldern im Teilgebiet D erhöht, was einer Aufzonung gleichkommt. Von der neuen rechtlichen Möglichkeit, preisgünstigen Wohnraum einzufordern, wird mit der vorliegenden Teilrevision der SBV Neu-Oerlikon für das Baufeld D11-D13, welches eine Mehrausnützung erhält sowie einen Mindest-Wohnanteil aufweist, Gebrauch gemacht.



In den Sonderbauvorschriften wird in Art. 6a Abs. 1 für das Baufeld D11-D13 eine Geschossfläche von mindestens 8'000 m<sup>2</sup> festgelegt, welche als preisgünstiger Wohnraum erstellt werden muss. Diese Mindestfläche entspricht 50% der Mehrausnutzung, die durch diese Teilrevision der SBV Neu-Oerlikon in diesem Baufeld möglich wird (rund 16'000 m<sup>2</sup>) und entspricht einem Anteil von ca. 14% der insgesamt in diesem Baufeld zulässigen anrechenbaren Geschossfläche (57'300 m<sup>2</sup>).

Abs. 2: Die zu realisierende Fläche für preisgünstigen Wohnraum darf teilweise oder auch vollständig auf das Baufeld D7 verlegt werden. Für das Baufeld D7 ist ebenfalls ein Mindestwohnanteil vorgesehen. Diese Regelung ermöglicht einen Spielraum in der räumlichen Positionierung des preisgünstigen Wohnraums. Falls die Fläche für preisgünstigen Wohnraum verlegt wird, muss dies gemäss Art. 6a Abs. 2 vor Baubeginn im Grundbuch entsprechend eingetragen werden.

Abs. 3 regelt, in welchem Umfang bei einer etappierten Ausführung von Bauvorhaben der geforderte preisgünstige Wohnraum pro Etappe erstellt werden muss. Analog zur Regelung beim Wohnanteil (siehe Art. 6 Abs. 3) muss in jeder Etappe die anteilmässig geforderte Fläche an preisgünstigem Wohnraum im Verhältnis zur realisierten Gesamtgeschossfläche erstellt werden. Wird die gesamte Fläche für preisgünstigen Wohnraum von 8'000 m<sup>2</sup> im Baufeld D11-D13 realisiert, beträgt der Anteil mindestens 14% (8'000 m<sup>2</sup> entsprechen 14% der insgesamt zulässigen Geschossfläche von 57'300 m<sup>2</sup> im Baufeld D11-D13). Falls ein Teil oder die gesamte Fläche des geforderten preisgünstigen Wohnraums auf das Baufeld D7 verlegt wird, muss der pro Etappe zu erstellende Anteil an preisgünstigem Wohnraum aus dem Verhältnis der verlegten Fläche zur insgesamt zulässigen anrechenbaren Geschossfläche auf dem Baufeld D7 berechnet werden. Wenn also beispielsweise eine Geschossfläche von 4'000 m<sup>2</sup> preisgünstiger Wohnraum auf das Baufeld D7 verlegt wird, muss in jeder Etappe 12% der realisierten anrechenbaren Geschossfläche preisgünstiger Wohnraum erstellt werden (4'000 m<sup>2</sup> entsprechen 12 % der insgesamt zulässigen Geschossfläche von 32'900 m<sup>2</sup> im Baufeld D7).

Abs. 4: Gemäss § 2 Abs. 2 PWV erlässt die Gemeinde bei der Festlegung von preisgünstigem Wohnraum Vorschriften zur Sicherstellung einer angemessenen Belegung. In den SBV Neu-Oerlikon wird unter Art. 6a Abs. 4 eine entsprechende Belegungsvorschrift formuliert. Die Personenzahl darf dabei die Zahl ganzer Zimmer nicht mehr als um 1 unterschreiten. Dies bedeutet zum Beispiel, dass in einer 4-Zimmer-Wohnung mindestens 3 Personen wohnen müssen. Diese Belegungsvorschrift orientiert sich an der Verordnung über die Grundsätze der Vermietung von städtischen Wohnungen (VGV, Art. 3 Abs. 3). Diese Regelung gilt auch bei sehr vielen Baugenossenschaften.

## **Art. 8 Lärmschutz**

Das Gebiet Neu-Oerlikon und somit auch der Masterplanperimeter war bei der Festsetzung und Inkraftsetzung der Sonderbauvorschriften im Jahr 1998 gemäss Art. 30 der Lärmschutzverordnung (LSV) nur für die industrielle Nutzung erschlossen, nicht aber für Wohnnutzung. Die Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen, die bei Inkrafttreten des Gesetzes noch nicht erschlossen waren, dürfen laut Art. 30 LSV nur so weit erschlossen werden, als die Planungswerte eingehalten sind oder durch eine Änderung der Nutzungsart oder durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. In Baufeldern, die seit 1998 noch nicht neu entwickelt wurden, haben lärmempfindliche Wohnräume folglich die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe (ES) III einzuhalten. Die zulässige Belastung liegt tagsüber bei 60 dB(A) und nachts bei 50 dB(A).

Bei den Baufeldern, die seit 1998 noch nicht neu überbaut wurden und gemäss den SBV die Realisierung von neuen Wohnräumen möglich ist, handelt sich um die Baufelder C2, D7, D8.2, D11 bis D13 sowie D14 und D15.

Damit jede Wohneinheit bezüglich Lärm insgesamt eine gute Wohnqualität erreichen kann, empfiehlt die Fachstelle Lärmschutz des Kantons Zürich (FALS) eine Festlegung von zulässigen Pegeln an einem zur Lüftung geeigneten Fenster. Bei zwei Dritteln der lärmempfindlichen Wohnräume müssen zumindest an einem zur Lüftung geeigneten Fenster die Planungswerte der ES III (60 dB(A) am Tag und 50dB(A) in der Nacht) eingehalten werden. Diese entsprechen den Immissionsgrenzwerten der ES II. Für den verbleibenden Drittel müssen zumindest die Immissionsgrenzwerte der ES III eingehalten werden (Ausnahmen für kleine Teile gemäss Art. 30 LSV).

Bei den anderen, seit 1998 bereits überbauten Baufeldern gelten bei zukünftigen Baueingaben die Immissionsgrenzwerte der ES III.

Bei lärmempfindlichen Betriebsräumen (z.B. Büro) ist eine kontrollierte Belüftung als Massnahme zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte zulässig.

### **Art. 8a Störfallvorsorge**

Die Ausgangslage in Bezug auf die Störfallvorsorge ist dem Kapitel 5.7.8 zu entnehmen.

Gemäss dem aktuellen Häufigkeit-Ausmass-Diagramm (H-A-Diagramm) befinden sich die Risiken im Gebiet Neu-Oerlikon im Übergangsbereich, weshalb Massnahmen zur Risikominderung notwendig sind.

Innerhalb der Baufelder D8.1, D8.2, D14 und D15 sind bei Neubauten und neubauähnlichen Umbauten Fluchtwege auf der bahnabgewandten Seite vorzusehen. «Neubauähnliche Umbauten» sind z.B. Aushöhlung der Gebäude, statische Veränderungen, Veränderungen des Grundrisses. Das Baufeld D7 befindet sich ebenfalls innerhalb des Konsultationsbereichs (100 m ab der störfallrelevanten Bahnlinie). Da das Baufeld D7 fast vollumfänglich durch bestehende Bauten und geplante Neubauten geschützt ist, können Fluchtwege frei angeordnet werden.

Als weitere Massnahme wird festgelegt, dass in den Baufeldern D7, D8.1, D8.2, D14 und D15 neue Nutzungen mit schwer evakuierbaren Personen wie beispielsweise Kindertagesstätten, Kindergärten oder Altenwohnheime nur zulässig sind, wenn ein ausreichender Schutz nachgewiesen werden kann, z.B. mit baulichen Massnahmen (z.B. Verglasung und Fassadenmaterial).

Zu den schwer evakuierbaren Nutzungen zählen auch obligatorische Schulen (Volksschule) gemäss Volksschulgesetz, z.B. Primarschulen. Überobligatorische Schulen wie Bildungseinrichtungen, Fachhochschulen oder Universitäten zählen laut AWEL nicht zu den schwer zu evakuierenden Nutzungen, da es sich hier um Personen handelt, die sich in der Regel selber retten können. Bereits heute befindet sich im Konsultationsbereich die LIPS (Industrielle Berufslehren Schweiz). Demgemäss sind auch in Zukunft innerhalb des Konsultationsbereichs Räume für Schulungen, Lehre, Forschung und dergleichen ohne besondere Schutzmassnahmen zulässig.

Massnahmen zur Störfallvorsorge (Anordnung Fluchtwege sowie Massnahmen bei allfälligen schwer evakuierbaren Nutzungen) sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens von der zuständigen kantonalen Stelle (Sektion Betrieblicher Umweltschutz und Störfallvorsorge des Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) des Kantons Zürich) genehmigen zu lassen.

## **Art. 9 Grundmasse und Wohnanteil**

In den Baufeldern D6, D7, D8.2, D11-D13, D14 und D15 wird die Ausnützungsziffer (AZ) durch die in der Testplanung ermittelte anrechenbare Geschossfläche (aGF) von insgesamt 186'700 m<sup>2</sup> ersetzt. Das Testplanungsergebnis kann so am besten abgebildet und gesichert werden. Die grundflächenabhängige AZ, die 1998 verwendet wurde, wird heute in Sondernutzungsplanungen kaum mehr angewendet. Sowohl Grundeigentümer als auch die Baubewilligungsbehörde erhalten eine einfache, klare Festlegung im Sinne einer Planungssicherheit bei der Projektierung.

Aufgrund der Teilung des bisherigen Baufeldes D8 in neu D8.1 und D8.2 muss das Nutzungsmass für beide Baufelder neu definiert werden. In Baufeld D8.1 wird die anrechenbare Geschossfläche des bestehenden Gebäudes übernommen.

Die Anpassungen der Pflicht-Wohnanteile haben eine Konzentration der Wohnnutzungen in den Baufeldern D11-D13 und D7 zum Ziel. Sie ermöglichen eine Belebung des Quartiers und folgen den Vorgaben des Nutzungskonzepts des Masterplans. Da die Baufelder grösstenteils neu zugeschnitten werden, sind direkte Vergleiche der Wohnanteile schwierig. Im neuen Baufeld D7 erfolgt eine Reduktion von 80% auf 50%. Im Baufeld D11-D13 wird der Mindestwohnanteil auf 50% (bisher in den Baufeldern D11 und D13 Mindestwohnanteil 0%, in Baufeld D12 Mindestwohnanteil 70%) und in den Baufeldern D14 sowie D15 auf 0% (bisher D14 Mindestwohnanteil 70%, D15 und D16 0%) festgelegt.

Insgesamt reduziert sich der Pflicht-Wohnanteil von bisher rund 53'900 m<sup>2</sup> aGF auf 45'100 m<sup>2</sup> aGF. Die Reduktion von rund 8'800 m<sup>2</sup> aGF hat in den verschiedenen Baufeldern unterschiedliche Gründe:

- In Baufeld D6 wird für die Belebung des Gebiets und zum Erhalt von Teilen der Halle 550 und ihrer kulturellen, quartierbezogenen und öffentlichen Nutzungen (siehe Art. 5 SBV Neu-Oerlikon) der Mindestwohnanteil bei 0% belassen.
- In den Baufeldern D7 und D11-D13 hat eine Überprüfung im städtebaulichen Entwurf zum Masterplan gezeigt, dass aufgrund der Lärmbelastungen an der Birch- und Binzmühlestrasse maximale Wohnanteile von 77% resp. 63% möglich sind. Im Masterplan wurde der Wohnanteil mit 50% angenommen und in den SBV Neu-Oerlikon als Mindestwohnanteil für diese Baufelder übernommen.
- Im Baufeld D11-D13, wo die ehemaligen Baufelder D11 und D13 bisher keinen Mindestwohnanteil aufwiesen, wird die Mindestwohnfläche mit der Revision der Sonderbauvorschriften verdoppelt.
- Die bauliche Verdichtung gegenüber den geltenden SBV Neu-Oerlikon findet insbesondere um den Max-Frisch-Platz statt, wo ein Arbeitsplatzschwerpunkt angestrebt wird. Daher wird für die Baufelder D8.2, D14 und D15 auf einen Mindestwohnanteil verzichtet. Daraus resultiert der grösste Anteil der reduzierten Pflicht-Wohnfläche (rund 6'300 m<sup>2</sup>). Aufgrund der gleichzeitigen Verdichtung in diesen Baufeldern (rund 45'000 m<sup>2</sup> mehr aGF) wird in der Gesamtbetrachtung aller Baufelder im Teilgebiet D der Pflichtwohnanteil gemessen an der gesamten Ausnützung in Vollgeschossen von 43% auf 24% reduziert.

**Sonderbauvorschriften für das Gebiet Neu-Oerlikon**  
Teilrevision 2020, Stand 01.11.2020

Baufeld	Rechtskräftige SBV Neu-Oerlikon		Teilrevision 2020		Differenz Mindestwohn- fläche in m <sup>2</sup>
	Wohnanteil min.	Wohnfläche min. in m <sup>2</sup>	Wohnanteil min.	Wohnfläche min. in m <sup>2</sup>	
D6	0%	0	0%	0	0
D7	80%	32'893	50%	16'450	-16'443
D8.2	0%	0	0%	0	0
D11-D13*	35%	14'701	50%	28'650	+13'949
D14	70%	6'294	0%	0	-6'294
D15	0%	0	0%	0	0
D16*	0%	0		-	0
<b>Gesamt</b>	<b>43%</b>	<b>53'888</b>	<b>24%</b>	<b>45'100</b>	<b>-8'788</b>

Tabelle 1: Gegenüberstellung Mindestwohnfläche aufgrund Mindestwohnanteil rechtskräftige SBV und Teilrevision SBV 2020

\* Baufelder D11, D12 und D13 werden zusammengefasst zu D11-D13, D14, D15 und D16 werden neu aufgeteilt in D14 und D15

In sämtlichen Baufeldern der Sonderbauvorschriften wird die grösste Höhe für Plattformbauten gestrichen, da diese Regelung bis heute nicht angewendet wurde.

Mit der städtebaulichen Strategie, die den Erhalt grossflächiger historischer Bauten und die Stärkung der Zentrumsfunktion zum Ziel hat, werden die grösstenteils 1998 festgelegten Freiflächenziffern in den Masterplan-Baufeldern nicht eingehalten werden können. Die Freiflächenziffern werden in Art. 9 entsprechend reduziert, wobei eine Differenzierung gemäss der angestrebten Nutzung erfolgt. Baufelder mit Wohnanteilen erhalten mit 25% eine höhere Freiflächenziffer als solche ohne Wohnanteile mit 0-10%. Insgesamt reduziert sich die Freifläche aufgrund der Freiflächenziffer von bisher rund 17'800 m<sup>2</sup> (30% der Baufeldflächen) auf 10'600 m<sup>2</sup> (17% der Baufeldflächen).

Baufeld	Rechtskräftige SBV Neu-Oerlikon		Teilrevision 2020		Differenz Freiflächen
	Baufeldfläche (in m <sup>2</sup> )	Freifläche in m <sup>2</sup> (FFZ)	Baufeldfläche (in m <sup>2</sup> )	Freiflächen in m <sup>2</sup> (FFZ)	
D6	6'426	2'570 (FFZ 40%)	11'244	0 (FFZ 0%)	-2'570
D7	19'579	6'853 (FFZ 35%)	17'597	4'399 (FFZ 25%)	-2'454
D8.2	3'831	383 (FFZ 10%)	3'831	383 (FFZ 10%)	0
D11-D13*	18'972	5'220 (FFZ 28%)	19'132	4'783 (FFZ 25%)	-437
D14	4'087	1'226 (FFZ 30%)	3'435	344 (FFZ 10%)	-882
D15	3'657	1'280 (FFZ 35%)	6'682	668 (FFZ 10%)	-612
D16*	3'030	303 (FFZ 10%)	-	-	-303
<b>Gesamt</b>	<b>59'582</b>	<b>17'835 (FFZ 30%)</b>	<b>61'921</b>	<b>10'577 (FFZ 17%)</b>	<b>-7'258</b>

Tabelle 2: Gegenüberstellung Freiflächen aufgrund Freiflächenziffer (FFZ) rechtskräftige SBV und Teilrevision SBV 2020

\* Baufelder D11, D12 und D13 werden zusammengefasst zu D11-D13, D14, D15 und D16 werden neu aufgeteilt in D14 und D15

Um die Reduktion von rund 7'200 m<sup>2</sup> Freiflächen auszugleichen, werden die Bereitstellung von alternativen Freiräumen (Dachflächen), eine Einschränkung der Unterbaubarkeit der Baufeldflächen, eine Minimierung des Versiegelungsgrades sowie weitere Massnahmen zur Verbesserung des Lokalklimas neu in die Sonderbauvorschriften aufgenommen, die unter Kapitel 5.7.2 zusammengefasst aufgeführt werden.

### **Art. 10 Ausnützung**

Abs. 2: Die Erhöhung der anrechenbaren Geschossfläche für jeden aufgehobenen Abstellplatz im jeweiligen oberirdischen Parkhaus gilt nicht mehr für das Baufeld D15, da dieses Baufeld mit der Teilrevision der Sonderbauvorschriften neu geregelt wird (u.a. wird die anrechenbare Geschossfläche abschliessend definiert).

Abs. 4: Die schützenswerten und historischen Bauten in den Baufeldern D6 und D7 werden nicht an die maximale Ausnützung gemäss Art. 9 angerechnet, solange sie in ihren wesentlichen Teilen (Fassaden, Dachflächen, Tragstruktur, die Hallen zudem in ihrem räumlichen Ausdruck) bestehen bleiben. Für untergeordnete Einbauten in den Hallenbauten darf die Ausnützung in Baufeld D6 zusätzlich um maximal 1'050 m<sup>2</sup> und in Baufeld D7 um maximal 250 m<sup>2</sup> erhöht werden. Damit wird beispielsweise ermöglicht, dass Galerien in den ehemaligen Produktionshallen eingebaut werden können. Die zusätzliche Ausnützung entspricht ca. 20% der heute bestehenden Hallenflächen (5'224 m<sup>2</sup> in der Halle 550 und 1'239 m<sup>2</sup> in der Chicago-Halle inkl. Gebäudeteil Halle 87S).

Die schützenswerten Bauten (Teile der Halle 550, Gebäude 87T) sowie die historischen Bauten "Chicago" und "Blue Corner" sind im Plan bezeichnet. Die im städtebaulichen Entwurf zum Masterplan berücksichtigten historischen Bauten tragen zur Quartieridentität bei, sind aber auch durch ihre Nutzung als Eventlokalität ("Chicago") und zukünftiges Restaurant ("Blue Corner") eine Bereicherung für das Quartier.

### **Art. 11 Freiflächenziffer**

Um eine qualitätsvolle Umgebungs- bzw. Freiflächengestaltung zu sichern sowie als Massnahme zur Vermeidung einer übermässigen Erwärmung der Umgebung bzw. Verbesserung des Lokalklimas (vgl. Art. 21a Lokalklima), werden neu Vorgaben zur Gewährleistung einer natürlichen Versickerung, Minimierung des Versiegelungsgrads und zur Sicherstellung einer angemessenen Begrünung von nicht überbauten Bauelfeldflächen festgelegt.

Abs. 5: In den Baufeldern mit Wohnnutzungen (D7 und D11-D13) sind 30% der nicht überbauten Bauelfeldflächen von Unterbauung freizuhalten. Da der Kleinstpark gemäss Abs. 3 nicht unterkellert werden darf, wird dieser an den nicht unterbaubaren Mindestanteil angerechnet.

Abs. 6: In den Baufeldern D6, D7, D8.2, D11-D13, D14 und D15 ist der Versiegelungsgrad auf ein notwendiges Minimum zu beschränken. In der Regel bleiben die nicht überbauten Flächen unversiegelt (Grünflächen bzw. versickerungsfähige Beläge). Aufgrund bestehender rechtlicher Vorgaben (z.B. Verkehrssicherheit, Behindertengerechtigkeit, Grundwasserschutz o.ä.) können Flächen aber auch versiegelt werden. In diesen Fällen besteht eine Notwendigkeit für eine Versiegelung. Diese soll dann aber auf das Minimum beschränkt sein (z.B. Vorgaben aus gesetzlichen Grundlagen wie Wegbreiten, Flächen etc.). Mit durchlässigen Bodenbelägen (z.B. Schotterrasen, Kiesflächen oder Rasengittersteinen etc.) kann das anfallende Regenabwasser auf diesen Flächen zurückgehalten werden und sukzessive versickern.

## Art. 12 Höhe

Abs. 1: Entsprechend der Streichung des Begriffs «Plattformbauten» in Art. 8 wird auch die Festlegung einer grössten Höhe für Plattformbauten gestrichen.

Abs. 3: Mit der Festlegung, dass in den Baufeldern D6, D7, D8.2, D11-D13, D14 und D15 eine maximale Gebäudehöhe für Hauptgebäude von 25 m gilt (gemessen ab dem gewachsenen Boden analog der Definition des PBG in Kraft bis zum 28. Februar 2017), wird die mögliche maximale Gebäudehöhe in den Masterplan-Baufeldern leicht erhöht und Spielraum für grössere Geschosshöhen gegeben. Bei Arkaden im Erdgeschoss, welche gemäss Art. 15 Abs. 3 eine lichte Höhe von mindestens 4.5 m aufweisen müssen, ist eine minimale Höhe von 4.8 m bis Oberkante Fussboden der darüber liegenden Decke anzunehmen. Mit einer Gebäudehöhe von 25 m sind somit sechs weitere Geschosse mit einer durchschnittlichen Höhe von maximal 3.30 m möglich.

Mit dem Wechsel von einer oberen Kotenangabe zu einer Höhenangabe in Metern wird sichergestellt, dass sich die Regelhöhe in diesen Baufeldern auf das massgebliche Terrain abstützt und die planungsrechtlich höchstzulässige Gebäudehöhe von 25 m gemäss § 279 PBG nicht überschritten wird.

Art. 12 Abs. 3 kommt nicht zur Anwendung, wenn Hochhäuser gemäss Art. 18 erstellt werden.

## Art. 13 Geschosszahl

Abs. 2: Neu sind maximal zwei anrechenbare Untergeschosse in den Baufeldern D8.2, D14 und D15 am Max-Frisch-Platz zulässig. Deren Nutzfläche darf maximal der Fläche innerhalb der jeweiligen Baubegrenzungslinie entsprechen und ist nicht an die maximale aGF gemäss Art. 9 anrechenbar. Bedingung ist, dass diese Flächen keine natürliche Belichtung erfordern oder gebäudeintern über Atrien und dergleichen belichtet werden können. Mit dieser Regelung wird verhindert, dass mittels Abgrabungen eine Freilegung erfolgt. Die Möglichkeit der Verteilung der Fläche auf zwei Geschosse unterstützt die Ausprägung von Atrien, die der Belichtung dienen. Bisher sind in den Sonderbauvorschriften keine anrechenbaren Unter- und Dachgeschosse zulässig, soweit diese nicht ein Vollgeschoss ersetzen. Durch das Zulassen von anrechenbaren Untergeschossen soll die Zentrumsfunktion am Bahnhof Oerlikon, am Max-Frisch-Platz, gestärkt werden.

Abs. 3: Am Max-Bill-Platz und an der Therese-Giehse-Strasse sind in den als publikumsorientierte Erdgeschossnutzung bezeichneten Bereichen zusätzliche anrechenbare Flächen in maximal einem Untergeschoss für anrechenbare Nebenräume zulässig (Garderoben, Toiletten und dergleichen). Damit sollen für die publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss wichtige Nebenräume ermöglicht werden.

## Art. 15 Baubegrenzungslinien

Abs. 2: Die "Baubegrenzungslinie mit Pflicht, darauf zu bauen" wird in den Baufeldern D11-13 sowie D14 und D15 entlang der Therese-Giehse-Strasse und am Max-Frisch-Platz auf das Erdgeschoss (Arkade) und die folgenden zwei Obergeschosse beschränkt. So werden Spielräume für die Realisierung der Gebäude, die gemäss Art. 19 eine besonders gute Gesamtwirkung erreichen müssen, eröffnet.

Abs. 3: Die Arkaden sollen auch von den anstossenden publikumsorientierten Nutzungen (Läden, Gastronomie) bespielt werden können. Auf der Ostseite der Therese-Giehse-Strasse und am Max-Frisch-Platz wird der öffentliche Fussweg ausserhalb der Arkaden geführt werden. Auch am Max-

Bill-Platz können die zu Fuss Gehenden über den Platz zirkulieren. So entfällt eine dauernde Freihaltung der Arkadenbereiche für den übergeordneten Fussverkehr. Es ist davon auszugehen, dass für die Erschliessung der EG-Nutzungen und für die Gebäudezugänge die Arkaden entsprechend freigehalten werden.

Eine Unterkellerung innerhalb der Baubegrenzungslinien ist möglich und muss nicht speziell erwähnt werden.

### Art. 16 Bereiche mit beschränkter Bebaubarkeit

Abs. 1: wird aufgehoben. Der Baubereich zwischen den Baufeldern A4 und A7 ist aufgrund des Neubaus auf A7 nicht mehr notwendig.

Abs. 6: Im Bereich F sind maximal zwei Passerellen über die Arnold-Kübler-Strasse als funktionale Wegverbindung zwischen den Gebäuden auf den Baufeldern D11-D13 und D15 zulässig. Die Passerellen sind Verkehrsflächen, nicht Nutzräume. Die in der Regel eingeschossigen Passerellen können entweder als eine zweigeschossige Passerelle oder als zwei unabhängige eingeschossige versetzte Passerellen realisiert werden. Dies soll die Ansiedlung grösserer Betriebe und Firmen ermöglichen und Spielraum schaffen, falls ein Betrieb sowohl im Baufeld D11-D13 als auch in D15 Nutzflächen beziehen will.

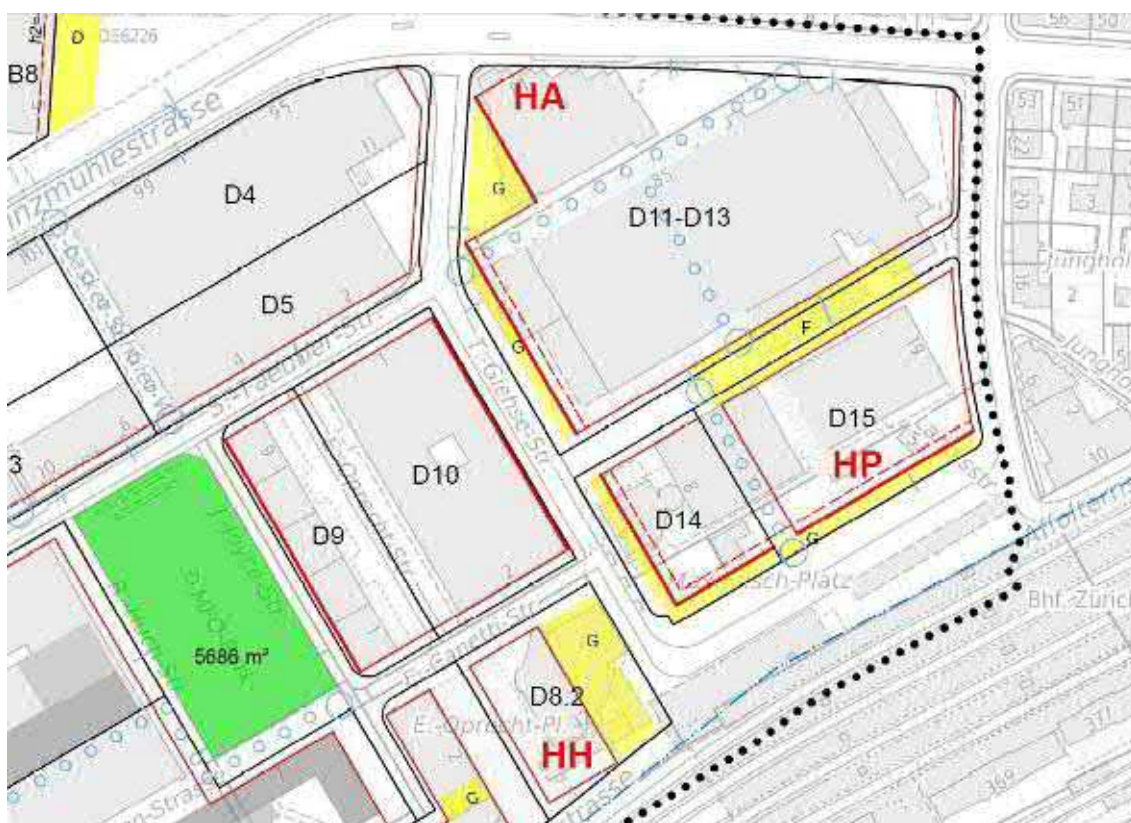


Abb. 15: Im Situationsplan gelb bezeichnet: Bereiche mit beschränkter Bebaubarkeit

Abs. 7: In den im Plan eingetragenen Bereichen G (Teilgebiet D) dürfen die Baubegrenzungslinien entlang der Therese-Giehse-Strasse unterirdisch bis zur Verkehrsbaulinie überstellt werden, z.B. für Tiefgaragen. Baumpflanzungen auf Teilen der Bereiche G sollen die Aufenthaltsqualität erhöhen und durch Verdunstung und Schatten eine Kühlwirkung und somit eine Verbesserung des Lokalklimas (vgl. Art. 21) herbeiführen. Um grosskronige, alterungsfähige Baumbepflanzungen zu ermöglichen müssen die Bereiche G von Unterbauung freigehalten werden: im Baufeld D8.2 auf

mindestens 40%, in Baufeld D11-D13 auf mindestens 30% des Bereichs am Nordende der Therese Giehse-Strasse und in den Baufeldern D14 und D15 auf mindestens 20% des Vorbereichs gegenüber dem Max-Frisch-Platz. Im Baufeld D11-D13 wird der von Unterbauung freigehaltene Bereich G an den nicht unterbaubaren Mindestanteil gemäss Art. 11 Abs. 5 angerechnet (30% der nicht überbauten Baufeldflächen).

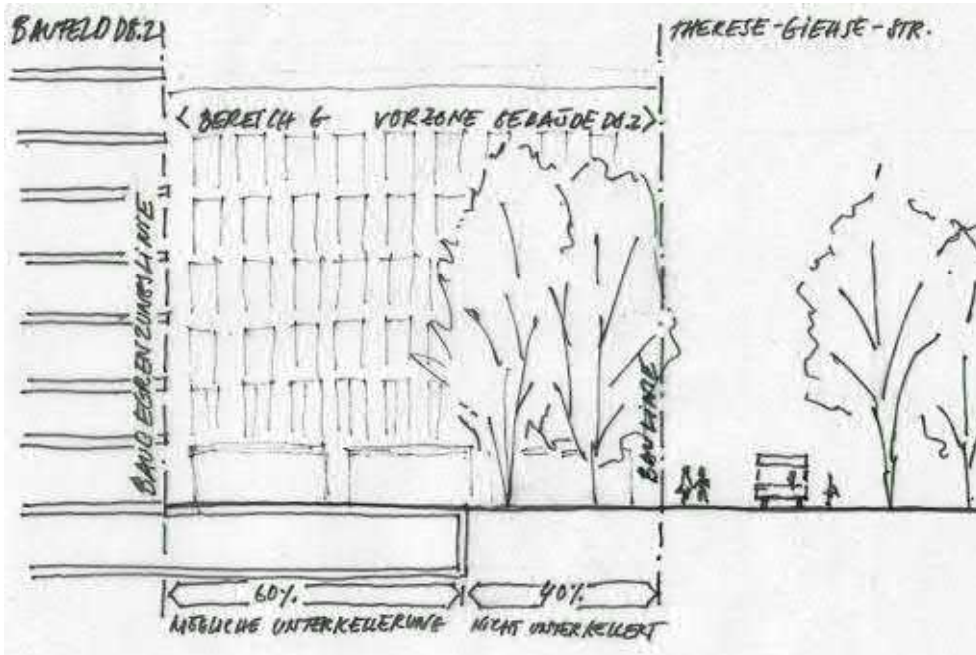


Abb. 16: Querschnittsskizze Vorzone Baufeld D8.2 40% Freihaltung von Unterbauung

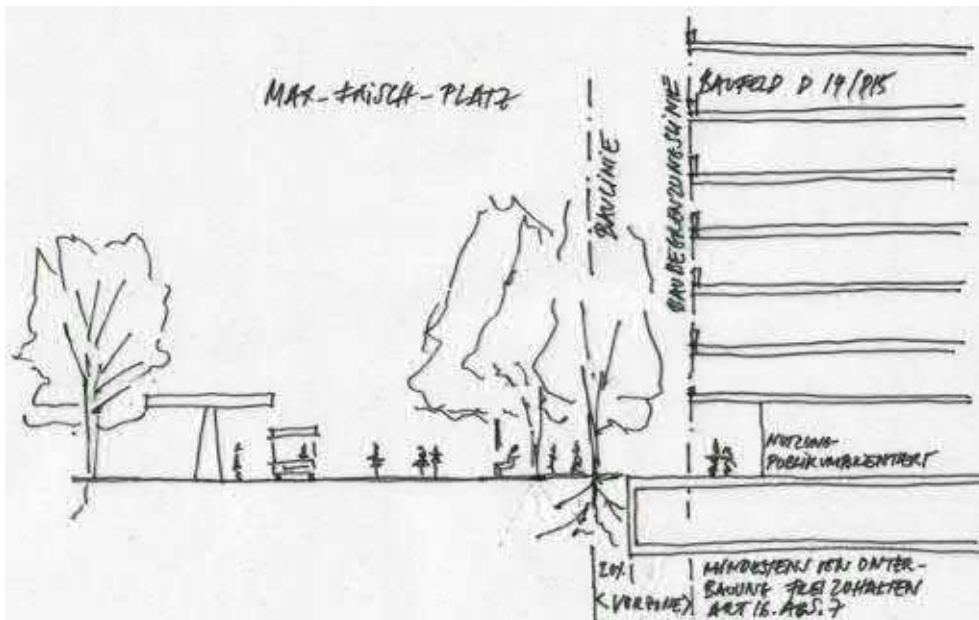


Abb. 17: Querschnittsskizze Max-Frisch-Platz Vorzone Baufelder D14 und D15 Freihaltung von Unterbauung



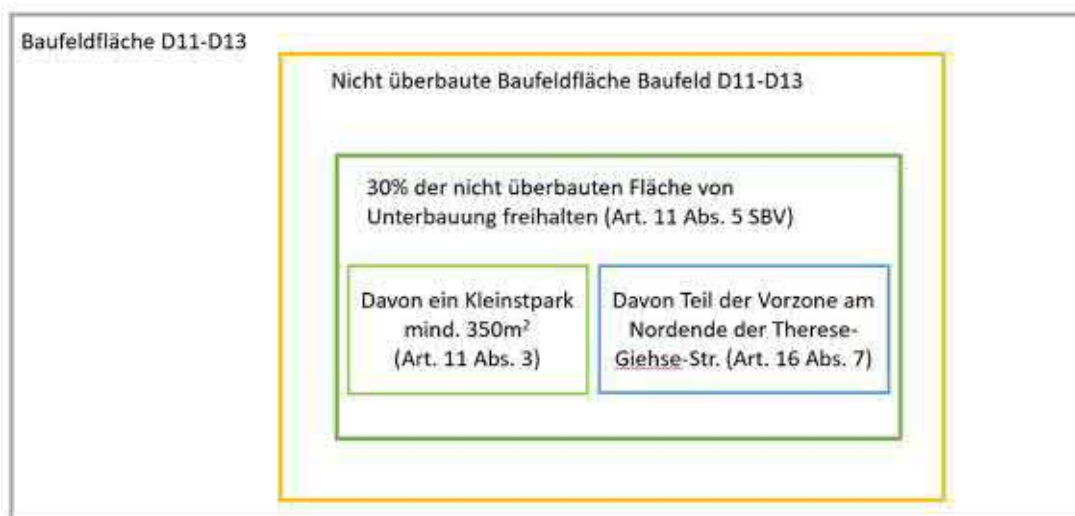


Abb. 18: Übersicht von Unterbauung freizuhaltende Flächen in Baufeld D11-13: keine Kumulierung der Vorschriften

### Art. 18 Hochhäuser

Bisher sind im Teilgebiet D und im Baufeld A6 Hochhäuser gestattet, sofern die Baueingabe mindestens ein ganzes Baufeld erfasst und die Voraussetzungen von § 284 PBG erfüllt sind.

Abs. 1 präzisiert, dass im Teilgebiet D ungeachtet der in Art. 9 festgesetzten Höhenkoten bzw. Regelhöhe in Art. 10 Hochhäuser gestattet sind. Voraussetzung bleibt die Erfüllung von § 284 PBG: es gelten erhöhte Anforderungen an Hochhäuser bezüglich architektonischer Gestaltung und das Gebot der Nicht-Beeinträchtigung der Nachbarschaft insbesondere durch Schattenwurf auf Wohnnutzungen.

Abs. 2 nennt an den im Plan bezeichneten Lagen die maximalen Gesamthöhen von Hochhäusern pro Baufeld. Die Baueingabe muss nicht mehr ein ganzes Baufeld erfassen. Dies wird neu mit Art. 19 SBV geregelt.

Durch Hochhäuser darf die Nachbarschaft nicht wesentlich beeinträchtigt werden, insbesondere nicht durch Schattenwurf in Wohnzonen oder gegenüber bewohnten Gebäuden (§ 284 Abs. 4 PBG). Als wesentliche Beeinträchtigung durch Schattenwurf gilt gemäss § 30 Abs. 1 lit. a Allgemeine Bauverordnung (ABV) bei überbauten Grundstücken, die an den mittleren Wintertagen länger als zwei Stunden dauernde Beschattung der bewohnten oder in Wohnzonen liegenden Nachbargebäude, in der Regel an ihrem Fusspunkt gemessen (sogenannter 2-Stunden-Schatten).

Keine wesentliche Beeinträchtigung durch Schattenwurf liegt vor, wenn mit einem den gesetzlichen Vorgaben entsprechenden kubischen Vergleichsprojekt nachgewiesen wird, dass die Beschattung durch ein Hochhausprojekt nicht über diejenige des Vergleichsprojekts (hier nach geltenden SBV Neu-Oerlikon) hinausgeht. Verglichen wird also der Schatten nach gültiger Vorgabe ("Normalschatten") mit dem Schatten eines Hochhausprojekts oder nach neuer Regelung. Massgeblich ist die Überschreitung des Normalschattens nach Regelbauweise.

Im Rahmen der Testplanung wurde mit einem Vergleichsprojekt nach Regelbauweise (Gebäudehöhe nach rechtskräftigen Sonderbauvorschriften) nachgewiesen, dass die vorgesehenen Hochhäuser in den Baufeldern D6 und D11-D13 zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung im oben genannten Sinne (2-Stunden-Mehrschatten) führen. Hingegen kommt es bei den geplanten Hochhäusern in den Baufeldern D8.2 und D15 im Vergleich zu einer Überbauung nach Regelbauweise zu einer geringfügigen Beeinträchtigung der Nachbarschaft durch den Mehrschatten (2-Stunden-

Schattenwurf). Heute besteht in den betroffenen Baufeldern keine Wohnnutzung, diese ist aber gemäss den Vorschriften der SBV 1998 möglich. In solchen Fällen stellt § 30 Abs. 1 lit. b ABV die Anforderung, dass auf den überbaubaren Flächen des Nachbargrundstücks eine Überbauung – nach SBV 1998 – durch diese Beschattung nicht verunmöglicht oder erheblich erschwert würde.

Der Regierungsrat des Kantons Zürich hat dem Kantonsrat mit Antrag vom 26. März 2020 eine Änderung der ABV zur Genehmigung vorgelegt (Vorlage 5604). Mit der Änderung der ABV soll die zulässige Beschattungsdauer von Hochhäusern von zwei Stunden auf drei Stunden erhöht werden. Diese Änderung reduziert den Mehrschatten, welcher als wesentliche Beeinträchtigung im Sinne von § 284 PBG gilt. Es ist zu erwarten, dass im Zeitpunkt der Baueingabe der Hochhäuser die neue gesetzliche Regelung gilt.

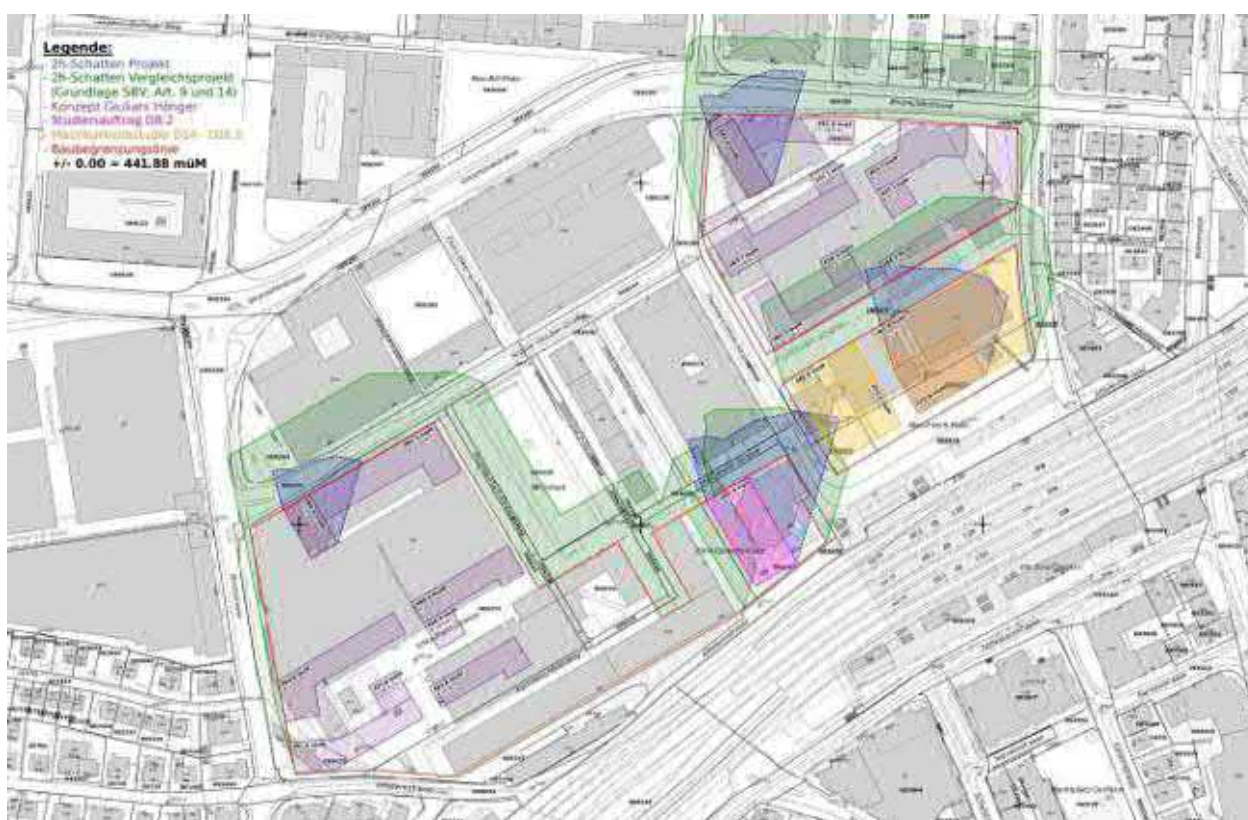


Abb. 159: 3-Stunden-Schattenplan bei Bebauung nach Masterplan (Stadt Zürich Geomatik + Vermessung, 12.06.2020)

Die Beeinträchtigung durch den Mehrschatten (3-Stunden-Schattenwurf) beim geplanten Hochhaus in Baufeld D8.2 betrifft die Büroliegenschaft Elias-Canetti-Strasse 2 auf dem Baufeld D10 sowie das Baufeld D14. Beide Baufelder sind nicht mit einem Pflichtwohnanteil belegt.

Der Umfang des Mehrschattens sowohl auf das Baufeld D10 als auch auf das Baufeld D14 durch den 3-Stunden-Schatten des geplanten Hochhauses in Baufeld D8.2 ist höchstens geringfügig. Deshalb wird keine wesentliche Beeinträchtigung durch Schattenwurf gemäss § 30 ABV erwartet. Entsprechend sind bei dieser Teilrevision keine zusätzlichen Massnahmen erforderlich.

Das Hochhaus in Baufeld D15 ist bezüglich der genauen Positionierung offen. In der Positionierung wie in der Testplanung angedacht, wird der 3-Stunden-Schatten im Vergleich zu einer Überbauung nach Regelbauweise zu keiner Beeinträchtigung der Nachbarschaft durch den Mehrschatten führen.

Gemäss Absatz 1 bleibt die Erfüllung von § 284 PBG Voraussetzung für die Realisierung von Hochhäusern.

## Art. 19 Gestaltung

Abs. 2: Um sicherzustellen, dass für die neuen grossen Baufelder D7 und D11-D13 im Falle einer etappierten Realisierung die Vorgaben zum Freiraum sowie die arealinterne Erschliessung bis zum Endausbau über das ganze Baufeld eingehalten werden können, ist jeweils mit dem Baugesuch ein entsprechendes Konzept einzureichen. Diese Bestimmung bezweckt die Qualitätssicherung über das ganze Baufeld, die auch bei einer allfälligen Abparzellierung und/oder Teilüberbauungen gewährleistet werden soll. Das zu erstellende Konzept zeigt, wie die Vorgaben zum Freiraum (Freiflächenziffern, nicht unterbauten Bereiche, Baumpflanzungen etc.) in der jeweiligen Etappe und dem zu diesem Zeitpunkt bekannten Endausbau umgesetzt werden. Das Konzept zeigt ausserdem, wie innerhalb des Areals die Erschliessung und die Parkierung für Personenwagen, die Ver- und Entsorgung und die Erfüllung der Vorgaben zu Fuss- und Veloverkehr erfolgt.

Abs. 3: Für die Therese-Giehse-Strasse ist im Abschnitt zwischen Max-Frisch-Platz und Sophie-Taeuber-Strasse ein grosszügiger, baumbestandener Kiesbelag vorzusehen. Ziel der Fläche ist es, einen sickerfähigen Belag zu erhalten, der je nach Nutzungsintensität sich auch spontan begrünen kann. Dies ist nur mit einem Kiesbelag/Chaussierung möglich. Da sich die Flächen teilweise auf Privatgrund befinden, wird die Gestaltungsvorgabe getroffen: Die Vorzone der Gebäude zwischen der Baubegrenzungslinie und dem öffentlichen Weg ist als Kiesbelag auszuführen und die Baumreihe auf öffentlichem Grund auf Privatgrund mit einer weiteren Baumreihe zu ergänzen. Die Kiesfläche auf Privatgrund soll durch die publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen möglichst belebt werden. Von der Pflicht zur Ausführung als Kiesbelag ausgenommen sind untergeordnete Flächen für Zu- und Ausfahrten. Die behindertengerechte sowie befestigte, allwettertaugliche Erschliessung erfolgt über den anschliessenden öffentlichen asphaltierten Weg wie auch die Arkaden.

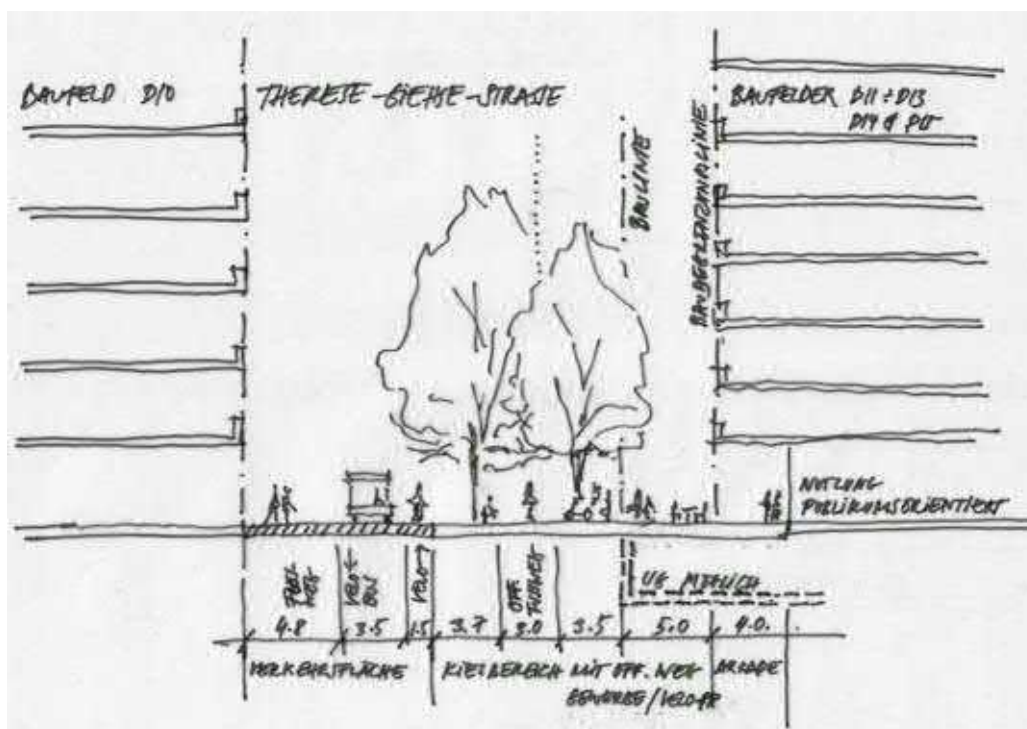


Abb.20: Querschnittsskizze Therese Giehse-Strasse zwischen den Baufeldern D10 und D11-D13

## **Art. 20 Dachgestaltung**

Abs. 4: Mit der angestrebten Bebauungsdichte müssen die Freiflächenziffern gegenüber den heute gültigen Sonderbauvorschriften reduziert werden (vgl. auch Erläuterungen zu Art. 9). Um der wachsenden Zahl an Bewohnerinnen und Bewohnern sowie Beschäftigten in dem Gebiet trotzdem genügend qualitätsvolle Freiräume zur Verfügung stellen zu können, sollen die Dachflächen zu einem grossen Anteil als Dachgärten bzw. Dachterrassen zugänglich gemacht und hochwertig gestaltet und intensiv begrünt werden. Diese müssen nicht zwingend für die Öffentlichkeit nutzbar gemacht werden, sondern primär den jeweiligen Gebäudenutzern zur Verfügung stehen. Bei Hochhäusern und schützenswerten sowie historischen Bauten entfällt diese Pflicht.

Abs. 5: Mit der Pflicht, den nicht als begehbare Terrasse genutzten Bereich eines Flachdachs ökologisch wertvoll zu begrünen, auch dort wo Solaranlagen installiert sind, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist, wird die Vorschrift an Art. 11 Abs. 1 BZO angepasst.

## **Art. 21a Lokalklima**

Der betrachtete Planungsperimeter liegt gemäss kantonalen Klimakarten in einem Gebiet mit ausgeprägtem Wärmeinseleffekt (vgl. auch Erläuterungen zu Kapitel 5.7.2 Lokalklima). Um diesem Effekt entgegenzuwirken, sind Bauten und Anlagen sowie Freiräume in den bezeichneten Baufeldern so zu gestalten, dass eine übermässige Erwärmung der Umgebung möglichst vermieden werden kann. Entsprechend müssen mit dem Baugesuch die Auswirkungen von Neubauten und Veränderungen im Freiraum auf das Lokalklima sowie kompensatorische Massnahmen zur Hitzeminderung aufgezeigt werden.

Verschiedene Massnahmen zur Hitzeminderung sind direkt in den Sonderbauvorschriften vorgegeben, so z.B. Massnahmen zur Versickerung, Freihalten von Unterbauung, Begrünung, Dachgestaltung, etc. (vgl. detaillierte Auflistung in Kapitel 5.7.2 Lokalklima unter dem Titel 'Massnahmen'). Das Freiraumkonzept in den Richtlinien zu den Sonderbauvorschriften enthält weitere hitzemindernde Elemente.

Im Rahmen der Entwicklung von Bauprojekten können ortsspezifisch weitere kompensatorische Massnahmen zur Hitzeminderung ergriffen werden. Als Grundlage hierfür dient die Toolbox der Fachplanung Hitzeminderung, in der mögliche Handlungsansätze auf Ebene Gebäude und Freiraum dokumentiert sind. Weitere Massnahmen können z.B. die Ausgestaltung der Fassade (Materialisierung, Begrünung), den Umgang mit dem Element Wasser (Wasserinstallationen) oder die Verschattung des Aussenraums umfassen.

Unter den Begriff der Bauten und Anlagen in Art. 21a fallen auch Ausstattungen und Ausrüstungen gemäss der Allgemeinen Bauverordnung (ABV, LS 700.2) und somit auch Heizungs-, Klima- und Lüftungsanlagen, Aufzüge, Wärmepumpen. Dies bedeutet, dass auch bei den zur Umsetzung von Art. 29 (Energie) erforderlichen Solaranlagen, PV-Anlagen und Kälteanlagen der Nachweis erfolgen muss, dass in Bezug auf die Hitzeminderung die adäquate Lösung gewählt wird (z.B. Abstimmung mit Dachbegrünung). Die Erstellung von Solaranlagen und Kälteanlagen soll jedoch keinesfalls erschwert werden.

### 3.1.3 Verkehrserschliessung

#### **Art. 23 Trassees für den öffentlichen Verkehr und Strassen**

Abs. 2: Die Vorschrift wird mit einem Hinweis auf die Anlieferung gemäss Richtlinie 6 ergänzt.

#### **Art. 24 Etappierung der Haupterschliessungs- und Erschliessungsstrassen**

Die Bestimmung wird an die heute bestehenden baulichen Verhältnisse angepasst.

### 3.1.4 Versorgung und Entsorgung

#### **Art. 29 Energie**

Für die von der Teilrevision der SBV betroffenen Baufelder D6, D7, D8.2, D11-D13, D14 und D15 gelten die aktuellen Energiestandards der Stadt Zürich bei Neu- und Umbauten. Bei Neubauten kommen gegenüber der bisherigen Regelung erhöhte Anforderungen hinzu (30% statt 20% Unterschreitung der Anforderungen der kantonalen Wärmedämmvorschriften oder Minergie P-Standard). Bei Umbauten werden in Absatz 2 bestimmte Erleichterungen gegenüber Neubauten definiert. Die erhöhten Vorgaben müssen eingehalten werden, soweit diese technisch möglich und wirtschaftlich tragbar sowie mit den Schutzziele der Schutzobjekte in den Baufeldern D6 und D7 zu vereinbaren sind.

Die SBV werden mit einer neuen Bestimmung ergänzt: Von der Anschlusspflicht an die Fernwärme kann abgesehen werden, wenn eine kombinierte Bereitstellung von Wärme und Kälte ebenfalls dem Standard der Stadt Zürich entspricht.

#### **Art. 30 Regenabwasser**

In Art. 30 wurde «Meteorwasser» in «Regenabwasser» umbenannt. «Meteorwasser» ist die frühere Bezeichnung für «Regenabwasser», welche heute gebräuchlich ist. «Regenwasser» ist der noch nicht auf den Boden gefallene Niederschlag. «Regenabwasser» ist dagegen nicht verschmutztes Abwasser und ist gemäss Art. 7 des Gewässerschutzgesetzes nach den Anordnungen der kantonalen Behörde in erster Linie versickern zu lassen.

### 3.1.5 Übergangs- und Schlussbestimmungen

#### **Art. 37 Bestehende Abstellplätze bzw. Fahrten für die Gebäude 87S und 550 des Baufeldes D6/D7**

Die Bestandesbauten und die mit Schutzverträgen geschützten Bauten sind mit der Revision der SBV verbunden. Allfällige bauliche Änderungen oder Nutzungsänderungen werden erst nach Rechtskraft der revidierten Bestimmungen geplant und realisiert werden. Daher ist bis 2023 noch unklar, ob und wie viele bisher diesen Gebäuden zugerechneten Abstellplätze oder Fahrten weiterhin als Abstellplätze genutzt oder als nutzbare Fahrten angerechnet werden können. Die Frist wird daher um 2 Jahre auf den 31. Dezember 2025 erstreckt. Damit soll ein Zeitraum ab Rechtskraft der SBV Neu-Oerlikon bis zu rechtskräftigen Baubewilligungen bzw. deren Umsetzung zugestanden werden.

### 3.2 Änderung des Plans der Sonderbauvorschriften

Der Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) bedingt technische Anpassungen des Plans (Vermessungsgenauigkeit). Im Hinblick auf die Teilrevision der Sonderbauvorschriften wurden im Plan folgende Änderungen vorgenommen:

#### Abgrenzung einzelner Baufelder

Die Baufelder D11, D12 und D13 werden neu in ein Baufeld D11-D13 vereinigt. Mit dieser Zusammenlegung entstehen im Baufeld D11-D13 städtebauliche Spielräume für zukünftige Projektentwicklungen. Gefordert sind besonders gute Lösungen mit einer besonders guten Gesamtwirkung (Art.19). Die Baufelder D14, D15 und D16 werden neu in die zwei Baufelder D14 und D15 aufgeteilt. Die beiden Grundeigentümer ABB und Kanton Zürich haben eine Machbarkeitsstudie (KCAP Architects&Planners, 9. Juni 2017) durchgeführt, um eine Aufteilung der Landfläche zu erreichen – basierend auf den jeweiligen Zielsetzungen und Nutzungsvorstellungen. Die darin angenommene Lage der Quartierverbindung (Niklaus-Meienberg-Weg) wird in den Sonderbauvorschriften mit Baubegrenzungslinien gesichert.

Das Baufeld D8 wird neu unterteilt in die Baufelder D8.1 und D8.2. Dies ermöglicht unterschiedliche, auf die jeweilige Situation abgestimmte Vorgaben. Das Baufeld D8.1. ist bereits nach den Sonderbauvorschriften mit dem Gebäude "Cityport" überbaut. Der östliche, an den Max-Frisch-Platz anstossende Teil (neu D 8.2) wird neu definiert.

Die Baufelder D6 und D7 werden neu abgegrenzt. Die Grenze zwischen den Baufeldern D6 und D7 verläuft neu entlang der neuen Südwand der Halle 550. Das Baufeld D6 beinhaltet die zu erhaltenden Teile der Halle 550 mit Kulturnutzungen. Das Baufeld D7 hingegen wird von mindestens 50% Wohnnutzungen bestimmt. Das Gebäude 87T befindet sich innerhalb von Baufeld D7.

#### Anpassungen Baufelder und Baubegrenzungslinien

Aufgrund des städtebaulichen Konzeptes und des Masterplans erfolgen folgende Anpassungen: An der Arnold-Kübler-Strasse wird der Abstand zwischen den Baufeldern vergrössert. Die Baufeldgrenzen werden nach Süden verschoben, die nördliche um 0.5 m, die südliche um 4 m. Der Abstand zwischen den Baubegrenzungslinien wird um 1 m verschmälert, auf 18 m.

Nördlich des Max-Frisch-Platzes wird der Platzraum vergrössert, da Baubegrenzungs- und Arkadenlinie um 6 m zurückgesetzt werden. Östlich des Platzes (Baufeld D8.2) wird die Baubegrenzungslinie um mehr als 20 m von der heutigen Baulinie zurückgesetzt.

Der Gebäudeabstand an der Therese-Giehse-Strasse wird von 20 m auf 25 m vergrössert. Die Baubegrenzungslinie auf der Ostseite wird um 5 m zurückgesetzt und zusätzlich mit mindestens 4 m tiefen Arkaden versehen. So wird die Erdgeschossenebene um 9 m breiter.

Am MFO-Park wird die Baubegrenzungslinie mit Pflicht, darauf zu bauen, zu einer Baubegrenzungslinie und ermöglicht im Bedarfsfall eine zurückgesetzte Fassade.

Bestimmungen der Sonderbauvorschriften ersetzen die gesetzlichen Abstandsvorschriften von §§ 270ff. PBG und der BZO. Die Baubegrenzungslinien der Sonderbauvorschriften gelten als Bauberechtigungslinien.

#### Abstand der Baubegrenzungslinien

Die Angaben in Metern werden gestrichen, da sie nicht mehr benötigt werden und zudem auch zu ungenau sind, um rechtssicher angewendet zu werden. Mit dem Kataster der öffentlich-rechtlichen

Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) wird der Plan digital zugänglich und die Masse können präzise ermittelt werden.

#### **Bereiche mit beschränkter Bebaubarkeit Art. 16**

Der neue Bereich F auf der Arnold-Kübler-Strasse definiert den Bereich, in dem Passerellen zwischen den angrenzenden Baufeldern möglich sind.

Die Bereiche G am Max-Frisch-Platz und an der Therese-Giehse-Strasse umfassen den Bereich zwischen Verkehrsbaulinie und Baubegrenzungslinie auf den Parzellen. In diesen Bereichen sind Unterbauungen möglich, wobei zur Ermöglichung von Baumpflanzungen aber bestimmte Flächenanteile von Unterbauung freigehalten werden müssen.

Der Bereich A entfällt, da eine bauliche Umgestaltung in der Zwischenzeit stattgefunden hat und er deshalb nicht mehr benötigt wird. Entsprechend wird auch die Trasseesicherung für ein Anschlussgleis aufgehoben.

#### **Bereiche mit publikumsorientierter Erdgeschossnutzung Art. 5a**

Am Max-Frisch-Platz, an der Therese Giehse-Strasse und am Max-Bill-Platz sind Bereiche bezeichnet, in denen eine publikumsorientierte Erdgeschossnutzung vorgeschrieben wird.

#### **Hochhäuser Art. 18**

Im Plan werden die Hochhausstandorte mit der jeweils maximalen Gebäudehöhe bezeichnet

#### **Schützenswerte und historische Bauten**

Die schützenswerten und historischen Bauten, die in Art. 10 Abs. 4 angesprochen sind, sind im Plan bezeichnet. Es sind dies die schützenswerten Gebäude 87T und Teile der Halle 550 sowie die historischen Bauten "Chicago" und "Blue Corner".

#### **Wegführungen**

Im Plan werden die verschiedenen öffentlichen Wege innerhalb der Baufelder (Erika-Mann-Weg, Anne-Marie-Schwarzenbach-Weg, Niklaus-Meienberg-Weg) mit ihren möglichen Anschlussbereichen dargestellt. Aufgrund des Erhalts der Halle 550 wird der Meret-Oppenheim-Weg im Baufeld D6 gestrichen und im Baufeld D7 leicht nach Westen verschoben.

#### **Flächen mit Aufforstungsverpflichtung**

Diese Flächen können aufgehoben werden, da die entsprechenden Flächen in der BZO bezeichnet sind. Die BZO-Angaben werden als Informationsinhalt in den Plan übernommen.

### **3.3 Änderung der Richtlinien (Anhang Sonderbauvorschriften)**

Die Richtlinien im Anhang der Sonderbauvorschriften für das Gebiet Neu-Oerlikon werden angepasst. Sie zeigen Festlegungen, die als Richtlinien für das Bauen nach den Sonderbauvorschriften dienen, soweit die Vorschriften nichts Anderes bestimmen (siehe Art. 4). Gründe für Veränderungen sind neue Absichten im Masterplan, wie die Berücksichtigung von schützenswerten Bauten, aber auch der Nachvollzug von bereits realisierten wesentlichen Abweichungen zu den Richtlinien (nicht nachteilig für Grundeigentümer). Zudem werden die Velo- und Fusswegverbindungen, die in der Richtplanung enthalten sind, in den Richtlinien der Sonderbauvorschriften als übergeordnete Verbindungen bezeichnet.

### **Anhang 1 – Bebauungskonzept**

Das Bild der Gesamtsituation wie im Modell 1998 dargestellt, entspricht insbesondere im Teilbereich D nicht mehr den heutigen Intentionen und wird deshalb herausgenommen. Der Begriff „Plattformbauten“ wurde in den Sonderbauvorschriften gelöscht. Entsprechend wird in den Richtlinien Punkt 3 Absatz 2 gestrichen und Punkt 5 angepasst.

### **Anhang 2 – Freiraumkonzept**

Die 3. Etappe des MFO-Parks wird aufgehoben. Der Bereich wird dem Baufeld D7 zugeschlagen. Damit kann mit dem Gebäude 87T ein historisch wertvolles Gebäude erhalten bleiben.

Der Wahlenpark wird der tatsächlichen Realisierung entsprechend angepasst.

### **Anhang 3 – Konzept öffentlicher Verkehr**

Die Trasseesicherung für ein Anschlussgleis bzw. Verschiebebühne zwischen den Baufeldern A6 und A7 wird aufgehoben, da das Trassee nicht im Rahmen der Überbauung der beiden Baufelder realisiert worden ist.

### **Anhang 4 – Konzept Fusswegverbindungen**

Die Bedeutung der Fusswegverbindungen wurde auf den regionalen und kommunalen Richtplan abgestimmt. Entsprechend werden die Richtlinien angepasst. Für bereits erstellte Wege wird deren tatsächliche Lage übernommen.

Im Wahlenpark verläuft die Fusswegverbindung neu nördlich des Wahlenparks zur Eggbühlstrasse, wie es der gebauten Situation entspricht. Die „von betrieblichen Voraussetzungen abhängige Fusswegverbindung“ an der Eduard-Imhof-Strasse wird neu zu einer „übergeordneten Fusswegverbindung“.

Die geplanten übrigen Fusswegverbindungen in den Baufeldern D11 bis D15, in Nord-Süd Richtung (Niklaus-Meienberg-Weg) und Ost-West-Richtung (Annemarie-Schwarzenbach-Weg) werden leicht angepasst in Abstimmung mit dem Masterplan und den neuen Baufeldern. Der Fussweg zwischen den Baufeldern D2/D3 und D4/D5 (Elise-Lasker-Schüler-Weg) wird gemäss der gebauten Situation im Plan verschoben.

In den Baufeldern D6/ D7 wird die ursprünglich geplante Fusswegverbindung in Nord-Süd Richtung (Meret-Oppenheim-Weg) im Baufeld D6 aufgehoben und im Baufeld D7 verschoben. Der Fussweg in Ost-West Richtung (Erika-Mann-Strasse) wird zur neuen Baufeldgrenze D6/ D7 verschoben. Neu werden das Teilstück am Südende des MFO-Parks und an der Baufeldgrenze zwischen D7 und D 8.1 ergänzt, damit eine logische und durchgängige Wegführung entsteht. Der Anschluss der Erika-Mann-Strasse an die Birchstrasse ist aufgrund der Topographie schwierig und kann auch erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen (z.B. bei baulichen Anpassungen an der Birchstrasse). Die Anbindung kann bis dahin auch über einen zur Birchstrasse parallelen Weg in Richtung Affolternstrasse oder Sophie-Taeuber-Strasse erfolgen.

### **Anhang 5 – Konzept Radwegverbindungen**

Die Radverbindungen entsprechen weitestgehend den Fusswegverbindungen. Die Bedeutung der Verbindungen wurde ebenfalls auf den regionalen und kommunalen Richtplan abgestimmt. Die Achsen Therese-Giehse-Strasse, Dynamoweg und Ruedi-Walter-Strasse sowie die Robert-Mailart-Strasse (zwischen Binzmühlestrasse und Neubrunnenstrasse) werden neu als übergeordnete



Radwegverbindungen bezeichnet. Die "von betrieblichen Voraussetzungen abhängige Radwegverbindung" an der Eduard-Imhof-Strasse wird neu zu einer „übrigen Radwegverbindung“. Die Verlängerung der Margrit-Rainer-Strasse durch den Wahlenpark wird auf die Nordseite des Parks verlegt. Analog zu den Fusswegverbindungen wird die übrige Radwegverbindung des Niklaus-Meienberg-Wegs teilweise verschoben.

Die Anpassungen der Radwegverbindungen in den Baufelder D6 und D7 entsprechen denjenigen der Fusswegverbindungen. Aufgrund der Höhenunterschiede zur Birchstrasse hin wird für die Verloführung auf eine Anbindung der Erika-Mann-Strasse an die Birchstrasse verzichtet. Die Anbindung von der Erika-Mann-Strasse wird via Meret-Oppenheim-Weg zur Affolternstrasse sichergestellt.

### **Anhang 6 – Konzept motorisierter Individualverkehr und Anlieferung**

Die „von betrieblichen Voraussetzungen abhängige Erschliessungsstrasse“ (Eduard-Imhof-Strasse) wird neu zu einer nicht durchgängig befahrbaren „Erschliessungsstrasse“. Im Bereich Wahlen-Park werden mehrere Erschliessungsstrassen der effektiven Realisierung entsprechend aufgehoben. Die Erschliessungsmöglichkeit des Baufelds D 8.1 über die Affolternstrasse wird verdeutlicht.

Für die Erschliessung zur Anlieferung und Entsorgung stehen grundsätzlich die Achsen des motorisierten Individualverkehrs gemäss Anhang 6 zur Verfügung. Neu kann die Therese-Giehse-Strasse (zwischen Sophie-Taeuber- und Elias-Canetti-Strasse), die Elias-Canetti-Strasse und die Ricarda-Huch-Strasse für die Anlieferung und Entsorgung der angrenzenden publikumsorientierten Nutzungen befahren werden. Entsprechend wird der Titel des Anhangs 6 mit "Anlieferung" ergänzt.

Die Öffnung der genannten Achsen erfolgt nicht für den gesamten motorisierten Verkehr, sondern nur für die Anlieferung und Entsorgung. Sie entspricht dem Bedürfnis, die direkt anliegenden publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen möglichst gut erschliessen zu können. Da für einige Altbauten bereits heute Ausnahmeregelungen bestehen, wird dadurch auch die Erschliessung der zu erhaltenden Gebäude 87T und Halle 550 sichergestellt. Mit dem Einbahnregime entfallen auch Wendemanöver, die bei Stichstrassen notwendig wären.

Die Anlieferung soll im Einbahnregime in Fahrtrichtung der Therese-Giehse-Strasse erfolgen, die bereits heute durch den Bus im Einbahnverkehr Richtung Bahnhof befahren wird (vgl. nachfolgende Abbildung 20). Die Zufahrt erfolgt über die Sophie-Taeuber-Strasse, die Wegfahrt über die Arnold-Kübler- oder via Elias-Canetti und Ricarda-Huch- zur Sophie-Taeuber-Strasse. Die Erschliessung für die Anlieferung des auf dem Baufeld D14 möglichen Grossverteilers erfolgt via Jungholzstrasse über die Arnold-Kübler-Strasse. Da für diesen Fall von einem gebäudeinternen Anlieferbereich ausgegangen wird, kann die Zu- und Wegfahrt auch für grössere Fahrzeuge problemlos in die gleiche Richtung erfolgen.

Für die Erdgeschossnutzungen am Nordende der Therese-Giehse-Strasse im Baufeld D11-D13 (gegenüber Baufelder D4 und D5) ist die Anlieferung in Abhängigkeit zu den konkreten Nutzungen und deren Ausgestaltung im Bauprojekt festzulegen. Je nach Situation und Lage der Gebäude ist die Zu- und Wegfahrt via Sophie-Taeuber-Strasse nur eingeschränkt möglich. Um zu vermeiden, dass in der Therese-Giehse-Strasse dieser Abschnitt im Gegenverkehr befahren wird, ist eine Erschliessung auch über den Abschnitt Therese-Giehse-Strasse zwischen Binzmühle- und Sophie-Taeuber-Strasse möglich.

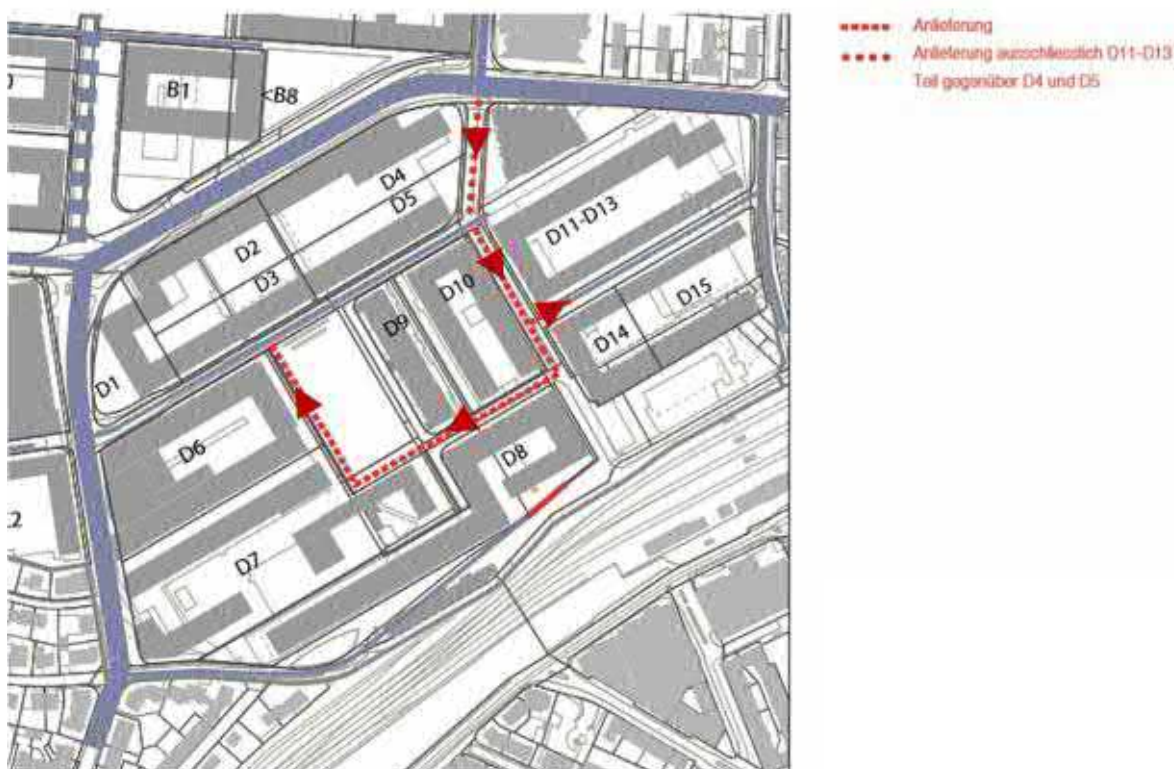


Abb. 21: Verkehrsführung Anlieferung

#### Anhang 7 – Konzept der oberirdischen Parkhäuser

Das eingetragene oberirdische Parkhaus im Baufeld D15 wird aufgehoben, da dieses Baufeld neu definiert wird. Zudem wird der Perimeter des Fahrtenmodells eingetragen.

#### Anhang 8 – Versorgungs- und Entsorgungskorridore

Die Versorgungs- und Entsorgungskorridore werden auf die in den Richtlinien 4-6 neu festgelegten Wege sowie auf die gebaute Situation angepasst. In den Baufeldern D6 und D7 wird die vorgesehene Bebauungsstruktur gemäss Masterplan berücksichtigt.

#### Anhang 9.1 – Etappierungskonzept Haupterschliessungs- und Erschliessungsstrassen (Fälle 1-4/8)

Die Erschliessungsstrasse durch den Wahlenpark wird gestrichen.

#### Anhang 9.2 – Etappierungskonzept Haupterschliessungs- und Erschliessungsstrassen (Fälle 5-7/8)

Die bisherigen Baufelder D11/D12 sind neu Teil von Fall 7 und nicht mehr von Fall 6. Das zusammengelegte Baufeld D11-D13 wird sowohl über die Sophie-Taeuber-Strasse als auch über die Jungholzstrasse und Arnold-Kübler-Strasse erschlossen. Die Baufelder D14 und 15 werden wie bisher über die Jungholzstrasse und die Arnold-Kübler-Strasse erschlossen. Die Erschliessung von Baufeld 8.2 über die Affolternstrasse wird verdeutlicht.

Das Etappierungskonzept Anlieferung wird ergänzt.

#### Anhang 10 – Etappierungskonzept Freihaltezonen

Die Vorgaben für die 3. Etappe für den MFO-Park werden gestrichen, da auf die Erweiterung zugunsten des Erhalts des Gebäudes 87T verzichtet wird.

## 4 Übergeordnete Grundlagen und Rahmenbedingungen

### 4.1 Kantonale Richtplanung

Gestützt auf die Vorgaben zur Siedlungsentwicklung nach innen sowohl des kantonalen Richtplans (KRB vom 18. März 2014, genehmigt durch den Bundesrat am 18. September 2015) als auch des regionalen Richtplans (RRB Nr. 576 vom 21. Juni 2017) richtet die Stadt Zürich ihre Planung auf eine Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2040 mit rund 100 000 zusätzlichen Bewohnerinnen und Bewohnern aus.

Das kantonale Raumordnungskonzept (ROK-ZH) bezeichnet das Planungsgebiet als Stadtlandschaft. In diesen Bereichen sollen die Potenziale in Umstrukturierungsgebieten sowie im Umfeld der Bahnhöfe aktiviert, städtebauliche Qualität und ausreichende Durchgrünung sichergestellt, sozialräumliche Durchmischung gefördert sowie attraktive Freiraum- und Erholungsstrukturen bezeichnet werden. Die zentralörtlichen und publikumsintensiven Einrichtungen sollen an durch den öffentlichen Verkehr und den Fuss- und Veloverkehr sehr gut erschlossenen Lagen integriert werden. Unerwünschte Einwirkungen der Verkehrsinfrastrukturen auf die Wohngebiete sollen vermieden, begrenzt und vermindert werden.

Das Planungsgebiet ist Teil des kantonalen Zentrumsgebiets Zürich-Nord/Opfikon. Gemäss Kantonaalem Richtplan soll es zu durchmischten städtischen Quartieren mit hoher baulicher Dichte weiterentwickelt werden. Diese Vorgaben werden mit der vorliegenden Teilrevision umgesetzt.

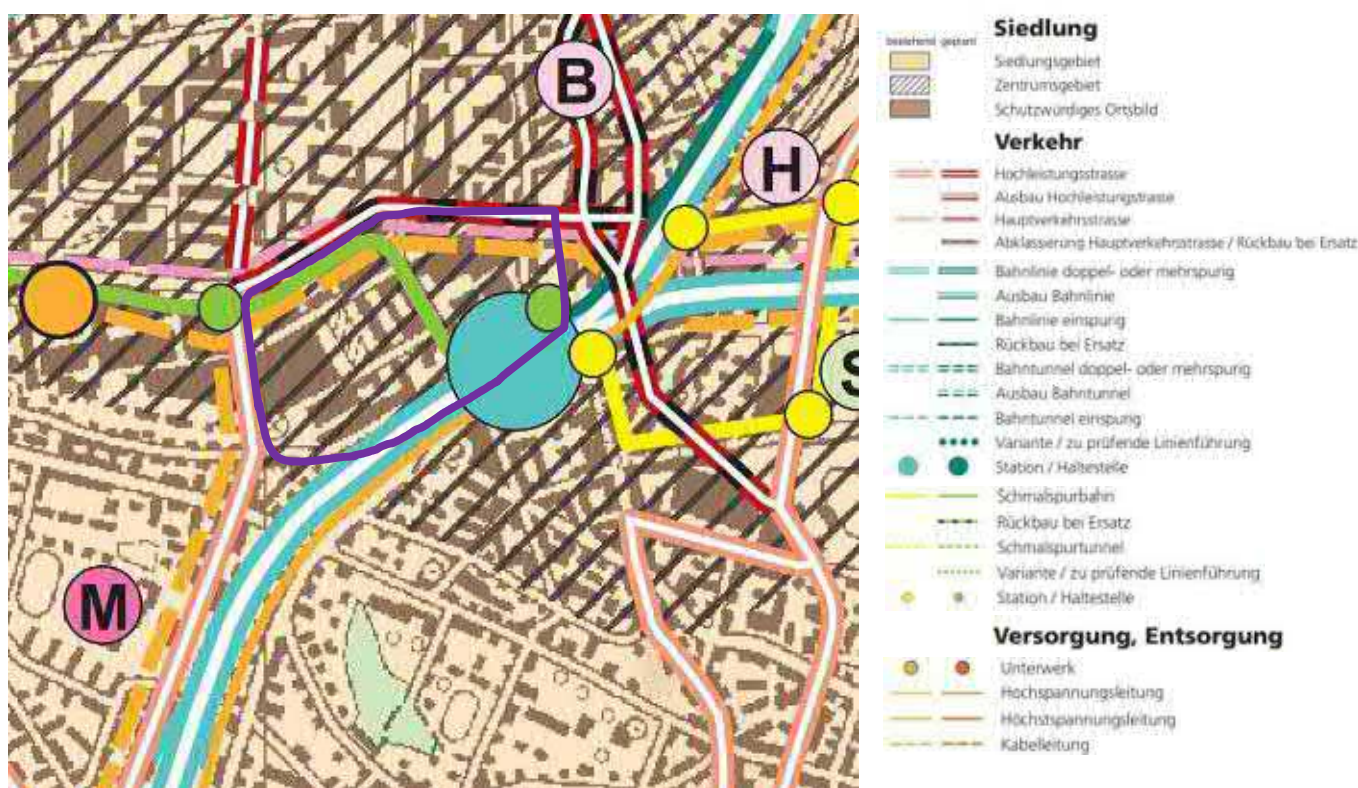


Abb. 162: Kantonaler Richtplan, Richtplankarte, Ausschnitt (Fassung 22.10.2018), Violett: Perimeter Teilgebiet D

## 4.2 Regionaler Richtplan

Im Regionalen Richtplan werden die Zielsetzungen des Kantonalen Richtplans differenziert. Als Teil des Zentrumsgebiets 3 Zürich-Nord/ Opfikon gelten im Teilgebiet D der SBV Neu-Oerlikon folgende Zielsetzungen: nördliches Stadtzentrum stärken, Gebiet transformieren oder weiterentwickeln, Erhöhung der anzustrebenden baulichen Dichte und Prüfung geeigneter Hochhausstrukturen. Die Erhöhung der baulichen Dichte und geeignete Hochhausstrukturen wurden im Rahmen der Testplanung überprüft und mit der vorliegenden Teilrevision umgesetzt.

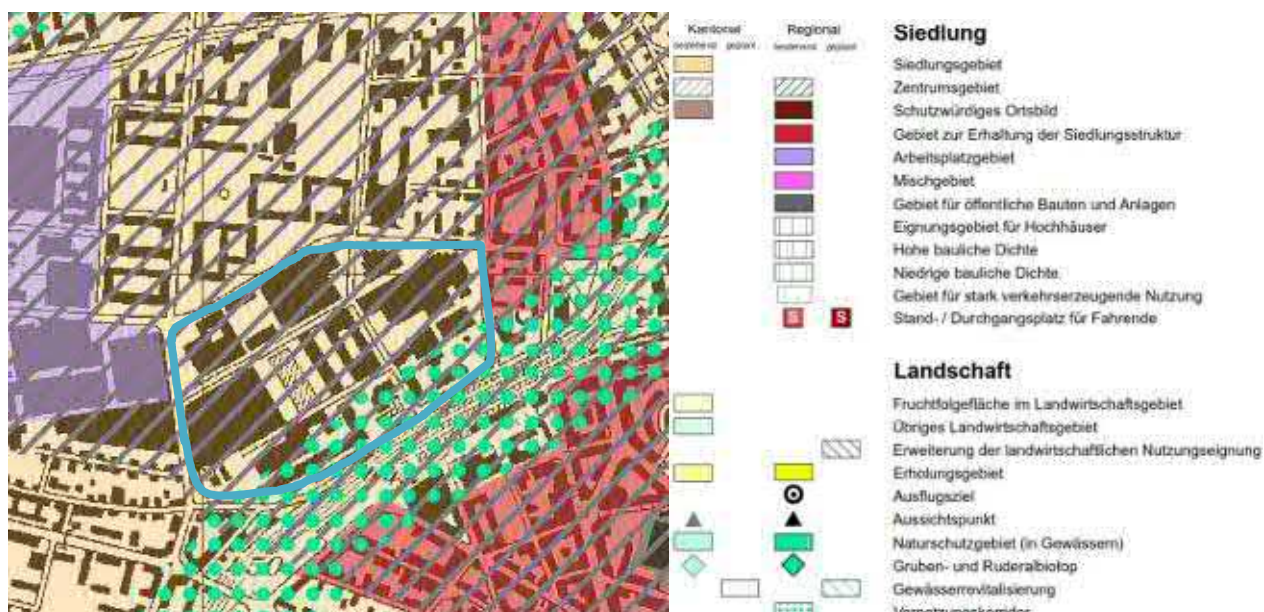


Abb. 173: Regionaler Richtplan, Richtplankarte Siedlung und Landschaft, Ausschnitt (Beschluss des Regierungsrates vom 21. Juni 2017), Blau: Perimeter Teilgebiet D

## 4.3 Räumliche Entwicklungsstrategie

In der räumlichen Entwicklungsstrategie der Stadt Zürich (RES, März 2010) ist das Gebiet Neu-Oerlikon als Teil der wichtigen Achse zwischen City und Flughafen aufgeführt. Es gilt, die Potenziale in diesem Gebiet auszuschöpfen. Die RES sieht unter anderem vor, dass stadtwirksame Hochhäuser städtebauliche Schwerpunkte im Umfeld des Bahnhofs Oerlikon setzen. Dabei ist eine über die geltende BZO hinausgehende Verdichtung mittels Hochhäuser zu prüfen und auf die angestrebte Hochhausentwicklung abzustimmen.

## 4.4 Kommunalen Richtplan

### 4.4.1 Kommunalen Richtplan Verkehr

Der rechtskräftige Verkehrsplan der Stadt Zürich (GRB Nr. 1940 vom 1. Oktober 2003) wird zurzeit revidiert. Die Revision erfolgt in Koordination mit der erstmaligen Erarbeitung eines kommunalen Richtplans Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen. Der Stadtrat hat die Revisionsvorlage am 30. Oktober 2019 dem Gemeinderat zur Beratung und Beschlussfassung überwiesen. Die Konzepte für die Wegnetze in den Richtlinien korrespondieren mit den Festlegungen im kommunalen Richtplan. Zudem ist der Bereich zwischen Bahnhof Oerlikon und Max-Bill-Platz als Fuss-

gängerbereich Neu-Oerlikon festgelegt. Fussgängerbereiche sind attraktive und fussgängerfreundliche Strassenräume zur Verbesserung der urbanen Qualität der Stadt. Als Handlungsbedarf in Neu-Oerlikon sind punktuelle Verbesserungen festgehalten.

#### 4.4.2 Kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen

Im Entwurf zum kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen (SLÖBA; Stand Überweisung an den Gemeinderat vom 24. Oktober 2019) ist das Gebiet als «Gebiet mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016» bezeichnet (Karteneintrag Nr. 10). Im Rahmen der Weiterentwicklung von Neu-Oerlikon sollen auf Arealen mit Entwicklungspotenzialen «sehr hohe Dichten» ermöglicht werden. Im Stadtstrukturtyp "heterogenes Gebiet" existieren unterschiedliche Nutzungen und Strukturen nebeneinander. Neben Wohnnutzungen sollen auch quaterverträgliche Nichtwohnnutzungen ermöglicht werden.

Zudem sind im Teilgebiet D der Max-Frisch-Platz und der MFO-Park als Freiraum mit besonderer Erholungsfunktion (Platz bzw. Parkanlage) eingetragen.



Abb. 184: Ausschnitt kommunalen Richtplan (Antrag des Stadtrats vom 24. Oktober 2019), Blau: Perimeter Teilgebiet D

Die geplanten kommunalen Vorgaben (Fassung Antrag Stadtrat vom 24. Oktober 2019) werden mit der Ausnützungserhöhung, dem Zulassen von Hochhäusern und der Stärkung der Aufenthaltsqualität beim Max-Frisch-Platz mit der vorliegenden Teilrevision der Sonderbauvorschriften Neu-Oerlikon erfüllt.

## **4.5 Weitere übergeordnete Gesetze und Grundlagen**

### **4.5.1 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 Sonderbauvorschriften Neu-Oerlikon gelten die Baubegriffe gemäss dem Planungs- und Baugesetz (PBG)<sup>2</sup> in der Fassung bis zum 28. Februar 2017. Für die unter heute geltender Ordnung festgelegten Sonderbauvorschriften gelten diese Baubegriffe auch nach Anpassung der BZO weiterhin. Deshalb wird in Art. 3 der SBV (Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung) explizit festgelegt, dass für diese Sonderbauvorschriften die Baubegriffe gemäss dem Planungs- und Baugesetz (PBG) in der Fassung bis zum 28. Februar 2017 gelten.

### **4.5.2 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.

---

<sup>2</sup> vom 7. September 1975, LS 700.1.

## 5 Sachthemen / Auswirkungen

### 5.1 Bauzonenkapazität und -reserve

Mit der Revision der Sonderbauvorschriften erhöht sich für die Baufelder D6-D7, D8.2 und D11 bis D15 die anrechenbare Geschossfläche (aGF) um rund 60'000 m<sup>2</sup>. Die Ausnützungsziffer (AZ) dieser Baufelder erhöht sich von aktuell 212% auf rund 300%. Nicht angerechnet werden mögliche Nutzflächen in den Untergeschossen von ca. 11 000 m<sup>2</sup> aGF sowie Nutzflächen in schützenswerten und historischen Bauten im Umfang von ebenfalls ca. 11 000 m<sup>2</sup> aGF. In den Hallenbauten können zudem untergeordnete Einbauten mit einer zusätzlichen Ausnützung von insgesamt 1'300 m<sup>2</sup> erstellt werden.

Baufeld Nr.	Rechtskräftige SBV Neu-Oerlikon		Teilrevision 2020		Differenz max. m <sup>2</sup> aGF
	Baufeldfläche m <sup>2</sup>	Oberirdische aGF max. m <sup>2</sup> (AZ in %)	Baufeldfläche m <sup>2</sup>	Oberirdische aGF max. m <sup>2</sup> (AZ in %)	
D6	6'426	12'852 (AZ: 200%)	11'244	21'000 (AZ: 187%)	+8'148
D7	19'579	41'116 (AZ: 210%)	17'597	32'900 (AZ: 187%)	-8'216
D8.2	3'831	6'955 (AZ: 260%)	3'831	22'100 (AZ: 577%)	+15'145
D11-D13*	18'972	41'476 (AZ: 219%)	19'132	57'300 (AZ: 299%)	+15'824
D14	4'087	8'991 (AZ: 220%)	3'435	13'400 (AZ: 390%)	+4'409
D15	3'657	1'463 (AZ: 40%)	6'682	40'000 (AZ: 599%)	+38'537
D16*	3'030	13'332 (AZ: 440%)	-	-	-13'332
<b>Gesamt</b>	<b>59'582</b>	<b>126'186 (AZ: 212%)</b>	<b>61'921</b>	<b>186'700 (301%)</b>	<b>+60'515</b>

Tabelle 3: Gegenüberstellung maximale oberirdische Ausnützung (aGF) rechtskräftige SBV und Teilrevision SBV 2020

\* Baufelder D11, D12 und D13 werden zusammengefasst zu D11-D13, D14, D15 und D16 werden neu aufgeteilt in D14 und D15

Dem regionalen Richtplan zufolge ist in Neu-Oerlikon als Teil des Zentrumsgebiets 3 der Stadt Zürich (Neu-Oerlikon / Opfikon), eine Erhöhung der baulichen Dichte anzustreben. Dem kommunalen Richtplan zufolge soll die Stadt Zürich ihre Planung bis zum Jahr 2040 auf rund 110'000 zusätzliche Bewohnerinnen und Bewohner ab Referenzjahr 2015 ausrichten. Gleichzeitig wird auch die Zahl der Arbeitsplätze zunehmen. Dazu soll auch das Gebiet Neu-Oerlikon beitragen, indem das Gebiet zu einem durchmischten städtischen Quartier mit sehr hoher baulicher Dichte weiterentwickelt wird. Laut der räumlichen Entwicklungsstrategie der Stadt Zürich eignet sich das Teilgebiet besonders gut für Hochhäuser, um städtebauliche Schwerpunkte im Umfeld des Bahnhofs Oerlikon zu setzen. Eine substantielle bauliche Verdichtung gegenüber den rechtskräftigen Sonderbauvorschriften Neu-Oerlikon an den dafür geeigneten Lagen ist sinnvoll.

Die vorliegende Teilrevision der SBV Neu-Oerlikon bildet die Grundlage für die angestrebte substantielle bauliche Verdichtung, welche aufgrund der durchgeführten Testplanung als städtebaulich verträglich beurteilt wurde.

Aus diesen Gründen und mit der ausserordentlich guten ÖV-Erschliessung (Güteklasse A) im Umfeld des Bahnhofs Oerlikon - einer der wichtigsten Punkte im Schweizer Schienennetz- eignet sich

das Teilgebiet D sowohl aus raumplanerischer als auch städtebaulicher Sicht sehr gut für eine Verdichtung.

## **5.2 Ortsbild-, Denkmal-, Natur- und Landschaftsschutz**

### **5.2.1 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung der Schweiz ISOS**

Seit dem 1. Oktober 2016 ist das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) für die Stadt Zürich in Kraft. Das ISOS ist von seiner Natur her den Sachplänen und Konzepten im Sinne von Art. 13 RPG gleichgestellt und in diesem Umfang bei der Richt- und Nutzungsplanung mittelbar zu berücksichtigen. Dies bedeutet, dass die Interessen an der Erhaltung und Schonung der im ISOS bezeichneten Objekte in die Planung einzubeziehen sind und gegen andere mit der Planungstätigkeit verfolgte Interessen abzuwägen sind. Bei der Erfüllung von kantonalen oder kommunalen Aufgaben rechtfertigen dabei nicht nur höherwertige Interessen von ebenfalls nationaler Bedeutung einen Eingriff in die schützenswerten Bauten, sondern es genügen auch erhebliche Interessen von kantonaler oder kommunaler Bedeutung (Siedlungsentwicklung nach innen, Stadtentwicklung etc.).

In Neu-Oerlikon sind im ISOS zwei Gebiete aufgenommen. Das Gebiet Nr. 0.0.1 gibt einen Hinweis auf die bereits abgebrochene Gruppe von Arbeiterhäusern von 1886 an der Landisstrasse, ohne ein Schutzziel zu formulieren. Das Gebiet Nr. 13 umfasst im östlichen Teil Gebäude der ehemaligen Maschinenfabrik Oerlikon (Einzelelemente 13.0.1, 13.0.2, und 13.0.4 sowie den MFO-Park 13.0.3), im westlichen Teil sind Bauten der ehemaligen Werkzeugmaschinenfabrik Oerlikon bzw. Oerlikon-Bührle (Einzelelemente 13.0.5, 13.0.6, 13.0.7 und 13.0.8) bezeichnet.

Beschrieben wird das Gebiet Nr. 13 als: "Wohn- und Dienstleistungszentrum Neu-Oerlikon: nutzungsdurchmischter Quartierteil auf dem ehem. Areal der Maschinenfabrik Oerlikon MFO, mit dicht nebeneinanderstehenden, voluminösen Alt- und Neubauten sowie kleinen, zeitgenössisch gestalteten Parkanlagen; ehem. Industriebauten, teils in Sichtbackstein, 2. H. 19./A. 20. Jh., sechs- bis zehngeschossige Bauten mit Rasterfassaden und Flachdach, E. 20./A. 21. Jh."

Das ISOS-Gebiet Nr. 13 ist als Ganzes mit dem Erhaltungsziel C (Charaktererhalt) belegt. Es fordert, den Charakter und das Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten zu wahren sowie die für den Charakter wesentlichen Elemente integral zu erhalten.



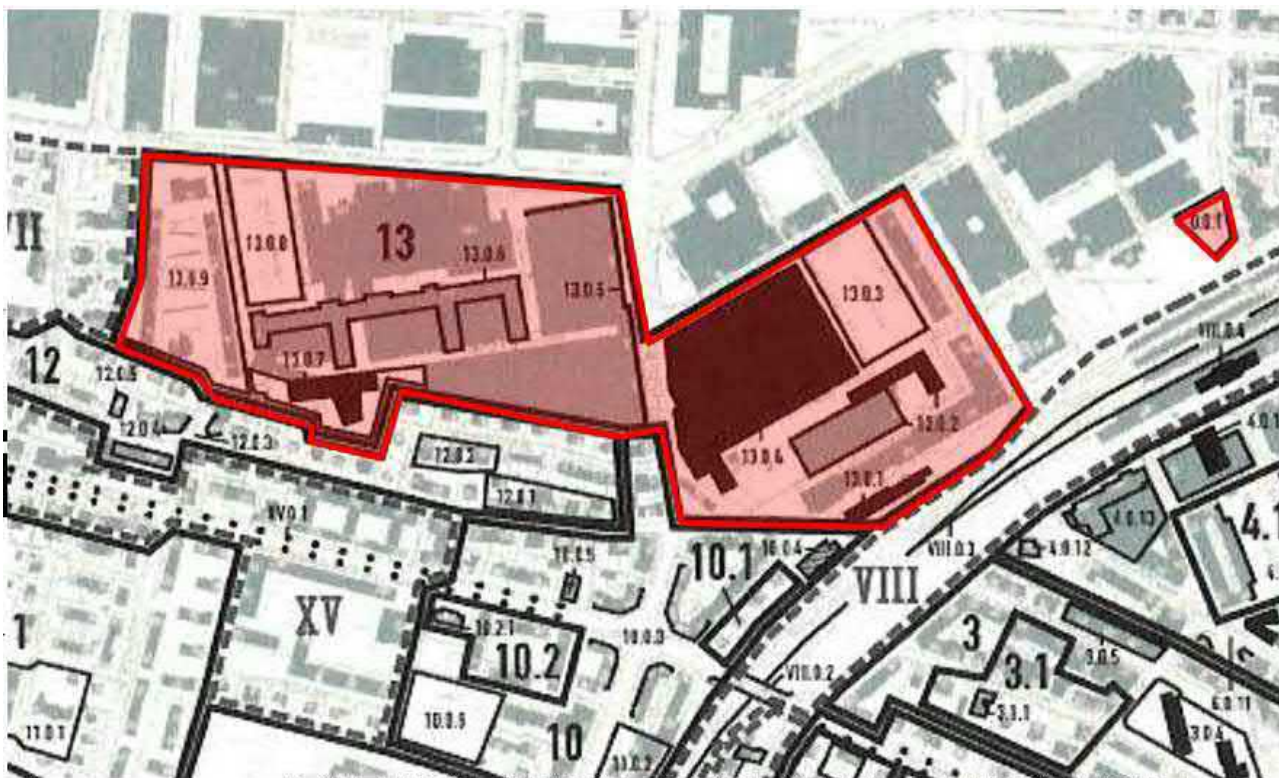


Abb. 195: Plan ISOS Oerlikon, Ausschnitt Neu-Oerlikon

Innerhalb des Perimeters des Masterplans sind Einzelelemente hervorgehoben, für die das ISOS das Erhaltungsziel A (Substanzerhalt) festlegt. Es sind dies das ehemalige Direktionsgebäude der MFO an der Affolternstrasse 52 (13.0.1), das Gebäude 87T (13.0.2) an der Elias-Canetti-Strasse 7 sowie die MFO-Halle 550 an der Birchstrasse 150 (13.0.4). Der MFO-Park (13.0.3) ist als Hinweis ohne Erhaltungsziel erwähnt.

Das ehemalige Direktionsgebäude der MFO an der Affolternstrasse 52 ist mit StRB 256 vom 27. März 2019 in das Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung aufgenommen worden.

Das Gebäude 87T soll vertraglich erhalten und unter Schutz gestellt werden. Die Halle 550 soll teilweise vertraglich erhalten und unter Schutz gestellt werden (ehemaliges Versuchslokal II/ Gleichrichterbau, Teile der ehemaligen Montagehalle IV, ehemalige Wicklerei und Teile der ehemaligen Werkstatt).

Mit den vorliegenden SBV Neu-Oerlikon werden die planungsrechtlichen Grundlagen für den Erhalt des Gebäudes 87T und von Teilen der Halle 550 sowie einer zweckmässigen Neubebauung geschaffen. Dies betrifft den Nord- und den Südteil des bestehenden Hallenkonglomerats der Halle 550, wo jeweils eine Neunutzung erfolgen soll.

Bei der Erarbeitung der SBV 1998 wurde die Bausubstanz nicht auf ihren kunst- oder kulturhistorischen Wert untersucht, so dass keine Gebäude inventarisiert sind. Für den Bau des heutigen MFO-Parks wurde ein Teil der Halle 550 abgebrochen und eine neue, provisorisch anmutende Fassade erstellt. Für die schützenswerten Gebäude wurde im Einvernehmen mit der Grundeigentümerin ABB in der Zwischenzeit ein angemessener Schutzzumfang festgelegt und Schutzverträge erarbeitet.

Die Halle 550 ist die grösste erhalten gebliebene Fabrikhalle des bedeutendsten, beim Bahnhof Oerlikon angesiedelten Industriebetriebs Maschinenfabrik Oerlikon (MFO). Die MFO wurde 1872 gegründet und produzierte hier u.a. Turbinen, Elektromotoren und elektrische Lokomotiven für internationale Absatzgebiete. Die Halle hatte nicht von Anfang an ihre heutige Grösse, sondern sie wurde mehrfach mit neuen Hallenteilen ergänzt. Sie wurde 1896 erstellt und durch Erweiterungen 1913, 1919, 1920 1924, 1928-30 und auch in späteren Jahren vergrössert. Sie zeigt das Prosperieren der international bedeutenden Maschinenfabrik Oerlikon seit dem letzten Viertel des 19. Jahrhunderts bis in die zweite Hälfte des 20. Jahrhunderts. Die Abfolge der Ausbaustufen ist am Äusseren des Gebäudekomplexes (für Passanten) ablesbar. Die Erscheinung der Bauteile ist vielfältig und stellenweise (Südwestecke) monumental. Sie erweckt Aufmerksamkeit und vermittelt eine Fülle von historischen Informationen. Daher ist sie als Zeugnis der für Oerlikon seit mehr als 100 Jahren so bedeutenden Maschinenindustrie sehr gut geeignet.

Es sind die Backsteinfassaden, die breiten und hohen, fein geteilten Fabrikfenster, das vielfältige Traggestänge, das gleichzeitig das Gebäude stützt und grosszügige Arbeitsflächen frei lässt, die Kranbahnen sowie die Dachöffnungen für die Shedfenster, welche den Fabrikcharakter ausmachen.

In Gesprächen zwischen der Grundeigentümerschaft ABB und der Stadt Zürich um eine Erhaltung der Halle mussten auch die Interessen der Grundeigentümerin berücksichtigt werden. Die ABB und die Stadt einigten sich auf eine Erhaltung im heute vorgesehenen Umfang (Inhalt des mit der Festsetzung der SBV zu unterzeichnenden Schutzvertrags): Einen Teil der Halle von 1896, die Montagehalle IV von 1913, deren Erweiterung von 1919, die Wicklerei von 1920, die Montagehalle mit Schleudergarbe von 1924 und der Gleichrichterbau/das Versuchslokal II von 1928-30. Die zur Erhaltung vorgesehenen Elemente sind diejenigen, welche auch das ISOS in seiner Beschreibung hervorhebt: "Eventhalle, Gebäude der ehem. Maschinenfabrik Oerlikon MFO, ein- bis viergeschossiger Komplex in Sichtbackstein mit Sheddächern; Westfassade als markantes Gegenüber zum Fabrikgebäude der Rheinmetall, hoher Eckbau mit plastisch gestalteter Fassade, weit sichtbarer Hochkamin, um 1900, später erw."

Mit dem Erhalt des ehemaligen Gleichrichterbaus/Versuchslokals II, Teilen der ehemaligen Montagehalle IV, der ehemaligen Wicklerei und Teilen der ehemaligen Werkstatt können wesentliche Teile und repräsentative Zeugen des industriellen Ensembles erhalten werden. Der Gleichrichterbau mit seinen Laufkatzen und Erkern an der Birchstrasse ist stadtbildprägend und einmalig in ihrer Gestalt. Mit der Wicklerei und der ehemaligen Werkstatt sind kleinere Werkräume vertreten. Mit der Montagehalle IV kann eine Längshalle grossen Ausmasses erhalten werden, so dass weitere Längshallen nördlich und südlich freigegeben werden können. Sie sind nicht Gegenstand des Schutzvertrags. Die Säulenhalle auf der Nordseite (Halle Nord) zeigt dieselben Elemente wie der geschützte Teil. Dasselbe gilt für die Halle Süd ("Stage One"). Sowohl das eingeschossige Nordschiff (Säulenhalle) als auch die Halle Süd weisen ein monumentales Gestänge aus Metallstützen und -trägern, Backsteinwände und Shedverglasungen auf, wie sie in der Montagehalle IV vorhanden sind.

### **5.2.2 Denkmalschutz**

Der Geltungsbereich der vorliegenden Revision tangiert keine weiteren kommunalen und überkommunalen Schutz- und Inventarobjekte. Die schützenswerten Bauten Halle 550 und das Gebäude 87T werden mit Dienstbarkeitsvertrag einvernehmlich unter Schutz gestellt.

### 5.2.3 Natur- und Landschaftsschutz

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

### 5.2.4 Ökologische Vernetzungskorridore

Der Geltungsbereich der vorliegenden Revision tangiert einen regionalen ökologischen Vernetzungskorridor. Gemäss regionalem Richtplan der Stadt Zürich sind Vernetzungskorridore Teil des Freiraumverbundes. Vernetzungskorridore bezeichnen die für die ökologische Vernetzung wesentlichen Bereiche unterschiedlicher Ausprägung. Der in Neu-Oerlikon tangierte Vernetzungskorridor beinhaltet den Gleiskörper und die angrenzenden Böschungen (Pionierflächen, Ruderallebensräume, Magerwiesen, Gehölze usw.) im südlichen Teil des Planungssperimeters. Dieser Korridor dient der Vernetzung trockenheits- und wärmeliebender (Ruderal-)Arten.

Der Vernetzungskorridor mit seinen spezifischen Zielen wird durch die Entwicklung des Teilgebiets D der Sonderbauvorschriften nicht tangiert.

## 5.3 Verkehr und Erschliessung

### 5.3.1 Erschliessungsnetz

Das bestehende Konzept für den motorisierten Individualverkehr wird mit einem Anlieferungskonzept ergänzt, um die Anlieferung der publikumsorientierten Nutzungen sicherzustellen. Die Therese-Giehse-Strasse (bisher nur Bus), die Elias-Canetti-Strasse vor dem Gebäude 87T und die Ricarda-Huch-Strasse vor der Halle 550 sollen mit Anlieferungsfahrzeugen befahren werden können. Das Fuss- und Velowegnetz wird aufgrund des städtebaulichen Konzepts angepasst. Einzelne Wege können mit dem Erhalt der historischen Bauten nicht umgesetzt werden und werden daher gestrichen. Mit den Anpassungen des Erschliessungsnetzes wird die gebaute Situation berücksichtigt.

### 5.3.2 Überprüfung Fahrtenmodell / Umweltverträglichkeitsbericht

Für die vorgesehene Verdichtung und Nutzungsänderung wurde überprüft, ob die mit der mit Revision vom 14. Juni 2017 in die Sonderbauvorschriften aufgenommenen Fahrtenplafonds zum Fahrtenmodell eingehalten werden.

Die starke Verdichtung im Teilgebiet D mit vorgeschriebenen publikumsorientierten Nutzungen sowie Veränderungen in der Erschliessung/Verkehrsführung infolge Zusammenlegung von Baufeldern erfordert die Durchführung einer ergänzenden Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP). Unter Berücksichtigung bestimmter Annahmen zeigt die Prüfung, dass der Umweltplafond im Teilgebiet D11 bis D15 bei der nutzbaren Fahrtenzahl am Tag überschritten werden kann.

	Umweltplafonds Tag 06.00 – 22.00 Uhr [Fahrten pro Jahr]	Nutzbare Fahrtenzahl Tag [Fahrten pro Jahr]	
		Minimal	Maximal
Teilgebiet D1 bis D10	1'460'000	747'700	947'440
Teilgebiet D11 bis D15	365'000	320'010	564'850

Tabelle 4: Gegenüberstellung der Umweltplafonds und der nutzbaren Fahrtenzahl gemäss vorgesehenen Anpassungen Sonderbauvorschriften, ohne Massnahmen (am Tag), rot markiert: Überschreitung Umweltplafond

	Umweltplafonds Nacht 22.00 – 6.00 Uhr [Fahrten pro Jahr]	Nutzbare Fahrtenzahl Nacht [Fahrten pro Jahr]	
		Minimal	Maximal
Teilgebiet D1 bis D10	131'400	19'170	24'290
Teilgebiet D11 bis D15	25'550	8210	14'480

Tabelle 5: Gegenüberstellung der Umweltplafonds und der nutzbaren Fahrtenzahl gemäss vorgesehenen Anpassungen Sonderbauvorschriften, ohne Massnahmen (in der Nacht)

Das Parkierungskonzept in Neu-Oerlikon lässt zu, dass die Parkplätze unabhängig vom Standort der Nutzung in einem Parkhaus auf einem anderen Grundstück eingewiesen werden können. Dies wird bereits heute so gehandhabt. Als Massnahme zur Einhaltung der Fahrtenplafonds wurde die geeignete Einweisung der Parkplätze in die Parkieranlagen des gesamten Teilgebiets D optimiert. Damit lässt sich die Verkehrsverteilung steuern, indem Parkplätze in ein Baufeld mit Umweltplafondreserven eingewiesen werden. Mit dieser Einweisung der Parkplätze konnten die Parkplätze aus dem kritischen Teilgebiet D11 bis D15 ins Teilgebiet D1 bis D10 verlagert werden, das grössere Reserven zum Fahrtenplafonds aufweist.

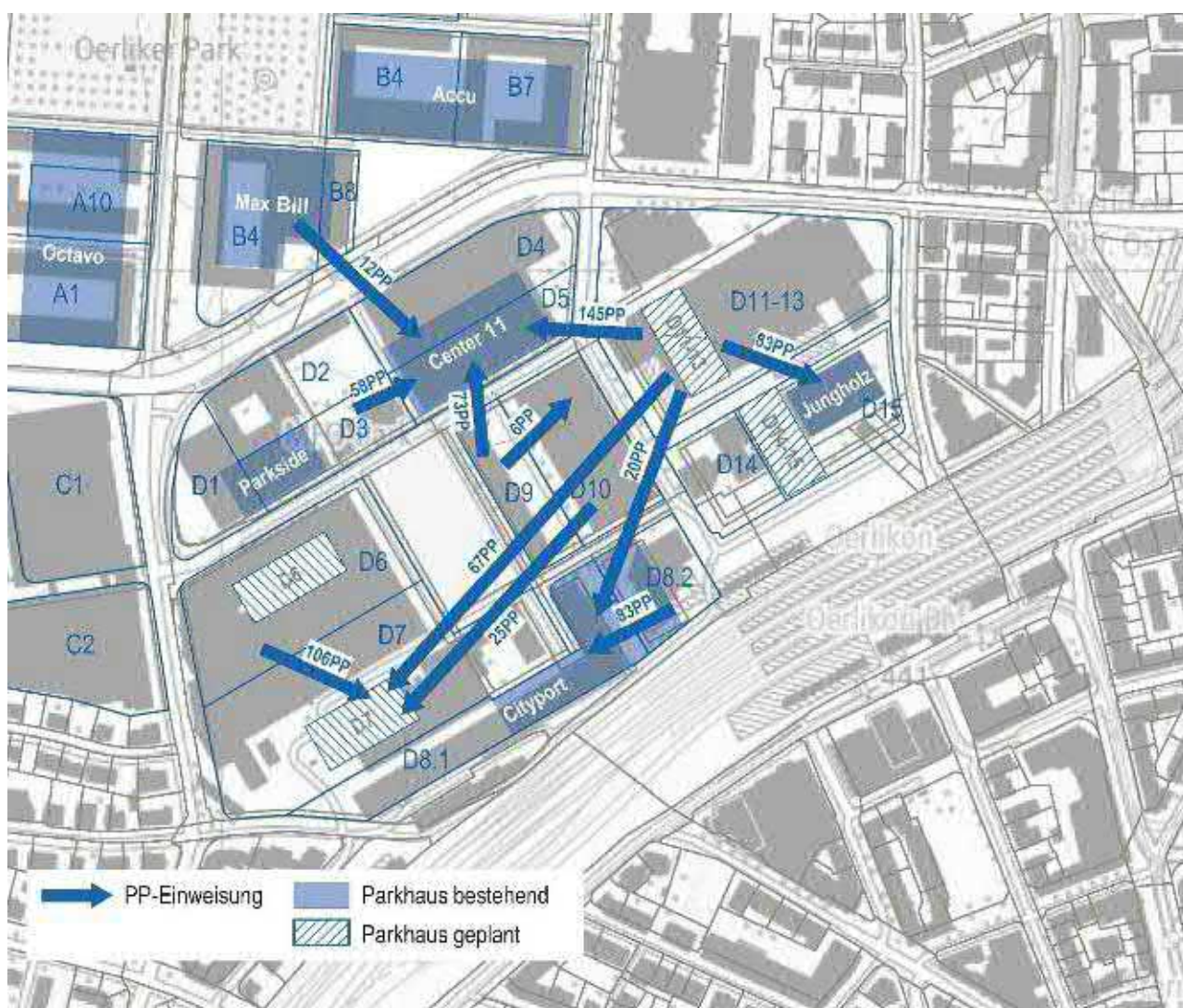


Abb. 206: Einweisung der Parkplätze im Betriebszustand (Massnahmen)

Mit der beabsichtigten Nutzungsänderung gemäss Teilrevision der SBV und der vorgeschlagenen Einweisung der Parkplätze ist der Umweltplafonds sowohl für das Teilgebiet D1 bis D10 wie auch für das Teilgebiet D11 bis D15 eingehalten. Es resultiert eine genügend grosse Reserve. Auch mit dem zulässigen Maximum an Parkplätzen ist somit davon auszugehen, dass der Umweltplafonds nicht überschritten wird.

Die folgenden Tabellen halten die Resultate der Fahrtenabschätzung fest:

	Umweltplafonds Tag 06.00 – 22.00 Uhr [Fahrten pro Jahr]	Nutzbare Fahrtenzahl Tag [Fahrten pro Jahr]
		Maximal
Teilgebiet D1 bis D10	1'460'000	1'185'090
Teilgebiet D11 bis D15	365'000	337'870

Tabelle 6: Gegenüberstellung Umweltplafonds und nutzbare Fahrtenzahl gemäss vorgesehenen Anpassungen Sonderbauvorschriften mit Einweisung der Parkplätze (am Tag)

	<b>Umweltplafonds Nacht</b> <b>06.00 – 22.00 Uhr</b> <b>[Fahrten pro Jahr]</b>	<b>Nutzbare Fahrtenzahl Nacht</b> <b>[Fahrten pro Jahr]</b>
		Maximal
Teilgebiet D1 bis D10	131'400	30'390
Teilgebiet D11 bis D15	25'550	8'660

*Tabelle 7: Gegenüberstellung Umweltplafonds und nutzbare Fahrtenzahl gemäss vorgesehenen Anpassungen Sonderbauvorschriften mit Einweisung der Parkplätze (in der Nacht)*

Das Baufeld D11-D13 kann zudem teilweise auch über die Sophie-Taeuber-Strasse erschlossen werden. Damit werden Fahrten über das weniger kritische Teilgebiet D1 bis D10 abgewickelt. Neben der vorgeschlagenen PP-Einweisung über das Teilgebiet D besteht also die Möglichkeit, eine Parkierungsanlage im Baufeld D11-D13 mit Zu-/Wegfahrt via Sophie-Taeuber-Strasse zu realisieren. Dies hat den Vorteil, dass die Parkplätze näher bei den zugeordneten Nutzungen zu liegen kommen, dies unter Einhaltung des Umweltplafonds.

Für die Einhaltung der umweltrechtlichen Vorgaben bzw. der Umweltplafonds sind keine Anpassungen in den Sonderbauvorschriften erforderlich. Die optimierte Einweisung der Parkplätze in die Parkierungsanlagen wird nachgelagert im Baubewilligungsverfahren verbindlich geregelt und umgesetzt.

## 5.4 Freiräume

In den bestehenden Sonderbauvorschriften werden Frei- und Erholungsräume über die Festlegung von baufeldbezogenen Freiflächenziffern, in einzelnen Baufeldern mit der Ausweisung von sogenannten Kleinstparks innerhalb der jeweiligen Freiflächenziffer sowie dem Ausscheiden von öffentlich nutzbaren Parkanlagen gesichert. Mit der Reduktion der Freiflächenziffern im betrachteten Gebiet aufgrund der baulichen Verdichtung sowie dem Verzicht der Umsetzung der ausstehenden Etappe des MFO-Parks zugunsten des Erhalts des schützenswerten Gebäudes 87T wird die Verfügbarkeit von öffentlichen und öffentlich zugänglichen privaten Freiräumen reduziert.

Mit der Revision der Sonderbauvorschriften werden verschiedene Massnahmen definiert, die dieser Einschränkung entgegenwirken und für einen quantitativen und qualitativen Ausgleich sorgen: Weiterhin werden Freiflächenziffern pro Baufeld festgelegt, deren Höhe sich nach der jeweiligen Nutzung orientiert. Für Baufelder mit einem Wohnanteil wird eine Freiflächenziffer von 25%, für gewerblich genutzte Baufelder eine Freiflächenziffer von 10% festgelegt. Die Festlegung der öffentlich zugänglichen, nicht unterbauten Kleinstparks von mindestens 350 m<sup>2</sup> Grösse in den Baufeldern D7 und D11-13 wird beibehalten. Um den Anwohnenden bzw. Beschäftigten genügend gut erreichbare Freiräume zu bieten, sollen in den betrachteten Baufeldern grosse Teile der Dachflächen als Freiräume zugänglich gemacht werden. Sie können als Dachterrassen/Dachgärten kombiniert mit einer intensiven Begrünung genutzt werden. Über alle Baufelder betrachtet und auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes kann somit rechnerisch ein flächenmässiger Ausgleich der verringerten Freiflächenziffern erzielt werden.

Mit der Rückversetzung der Baubegrenzungslinien entlang der Therese-Giehse-Strasse und des Max-Frisch-Platzes werden die Gebäudevorzonen vergrössert und durch publikumsorientierte Nutzungen belebt. Diese Zonen sollen zusammen mit dem öffentlichen Raum mit einem einheitlichen

Erscheinungsbild gestaltet werden und eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen. Die teilweise unterbaubaren Vorzonen müssen so gestaltet werden, dass Baumpflanzungen, die für Beschattung und ein angenehmes Aufenthaltsklima sorgen, möglich sind.

Weitere Einschränkungen der Unterbaubarkeit in den Baufeldern D7 und D11-13 sorgen dafür, dass alterungsfähige Gehölzbestände erstellt und eine natürliche Versickerung möglich ist. Beides trägt auch hier zu einem angenehmen Aufenthaltsklima und der Verminderung der Hitzewirkung bei.

Freiräume	Flächen in m <sup>2</sup>
Fläche aufgrund FFZ gültiger SBV Neu-Oerlikon	17'836
Fläche aufgrund FFZ gemäss Teilrevision SBV Neu-Oerlikon 2020	10'600
Differenz	7'236
Potenzial Dachflächen gem. Art. 20 Abs. 4 Teilrevision SBV Neu-Oerlikon 2020	10'300
Zusätzliche Flächen öffentlicher Raum aufgrund Verschiebung Baubegrenzungslinien in Teilrevision SBV Neu-Oerlikon 2020	ca. 4'000

*Tabelle 8: Baufelder D6, D7, D8.2, D11-13, D14 und D15: Verringerung Fläche / Potenzial Dachfläche und öffentlicher Raum*

## 5.5 Öffentliche Infrastruktur

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme steht im Einklang mit den Planungsgrundsätzen gemäss Art. 3 RPG. Mit der Umsetzung des Anlieferungskonzepts werden Anpassungen an den öffentlichen Strassen notwendig.

Mit der Vorschrift zur Nutzweise von Bestandsbauten in Baufeld D6 werden kulturelle, quartierbezogene und öffentliche Nutzungen gefördert.

## 5.6 Naturgefahren

Gemäss Gefahrenkarte liegt die von der Teilrevision betroffene Fläche ausserhalb der relevanten Gefahrenbereiche Hochwasser und Massenbewegung.

## 5.7 Umwelt

### 5.7.1 Belastete Standorte

Im Teilgebiet D sind im Altlastenkataster diverse Einträge mit unterschiedlichen Belastungsgraden verzeichnet. Die meisten belasteten Standorte sind weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig. In den Baufeldern D8.2, D14 und D15 sind belastete Standorte überwachungsbedürftig. Art 32 der SBV zufolge sind wo ein Altlastenverdacht besteht, spätestens bei Baueingabe nach den Vorgaben der kantonalen Baudirektion (Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft) frühzeitig die erforderlichen Untersuchungen vorzunehmen und die nötigen Massnahmen zu treffen.

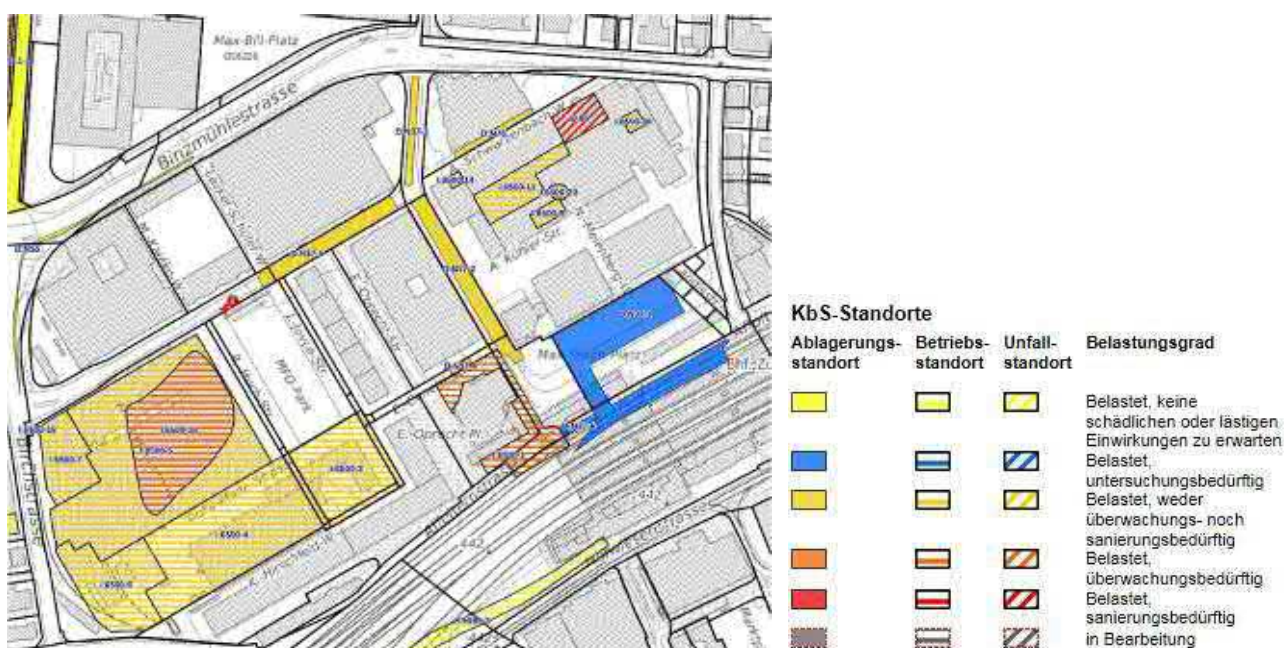


Abb. 217: Kataster der belasteten Standorte (KbS), Ausschnitt Neu-Oerlikon, GIS-Browser des Kantons, abgerufen am 10. Oktober 2019

### 5.7.2 Lokalklima

#### Ausgangslage

Die zunehmende Hitzebelastung in Städten hat negative Auswirkungen auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Bewohnenden. Der Kanton Zürich hat im Jahre 2018 die Klimakarten zur heutigen und zukünftigen Situation für das Kantonsgebiet veröffentlicht. Sie enthalten Informationen zu Lufttemperaturen, Kaltluftströmen und bioklimatischen Bedingungen am Tag und in der Nacht während einer sommerlichen Schönwetterlage. Diese Karten bilden die Grundlage für die Fachplanung Hitzeminderung.

Der Planungsperimeter liegt in einem Gebiet mit einem ausgeprägten Wärmeinseleffekt. Die Abweichung von der mittleren Lufttemperatur von 16.3 °C um 4 Uhr beträgt 3-4 °C, in einigen Bereichen sogar über 4 °C. Auch die umliegenden grossen Parkflächen tragen nur innerhalb ihrer Fläche zu einer Abkühlung bei.



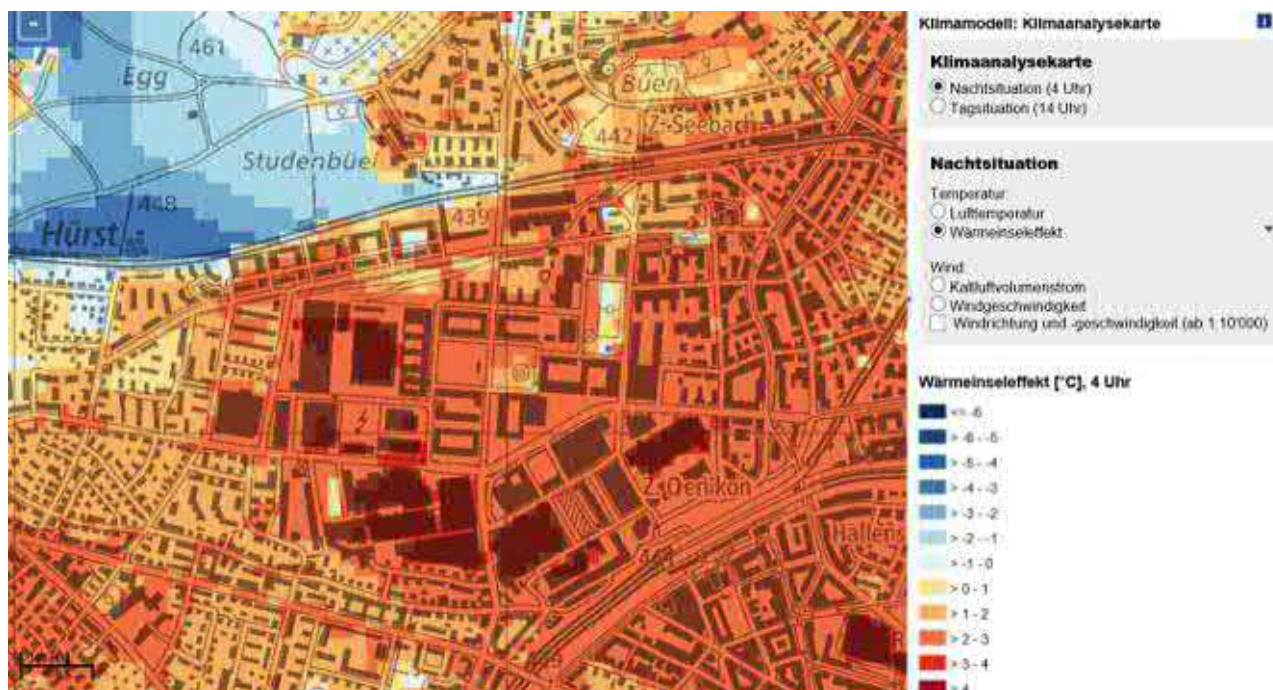


Abb. 228: Ausschnitt Klimaanalysekarte (GIS-Browser, abgerufen am 23.08.2019)

Der Stadtrat hat am 4. März 2020<sup>3</sup> die Fachplanung Hitzeminderung beschlossen. Diese verfolgt drei Hauptziele, mit jeweils unterschiedlichen Gewichtungen je nach Standort:

- die Überwärmung im gesamten Stadtgebiet vermeiden,
- vulnerable Stadtgebiete gezielt entlasten und
- das bestehende Kaltluftsystem der Stadt Zürich erhalten.

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

Der Teilplan «Kaltluftsystem» zeigt die nächtliche Entstehung und Ausbreitung von kühler Luft und die damit verbundenen planerischen Empfehlungen auf.

Das Teilgebiet A im Nordwesten (nördlich Binzmühle- und westlich Birchstrasse) ist vom Flurwindsystem von ausserhalb des Baugebiets (Landwirtschaftsgebiet, Wälder) erfasst, welche sich innerhalb von Sonderleitbahnen entlang mehrerer Strassenzüge akzentuieren.

Das Teilgebiet C im Südwesten des Perimeters (westlich der Birchstrasse) befindet sich am Rande des Einwirkungsbereichs des Hangabwindsystems des Käferberges.

Teilgebiet B sowie der Bereich der Teilrevision der SBV Neu-Oerlikon (Teilgebiet D zwischen Bahn, Birch- und Binzmühlestrasse) zeigt geringe bodennahe Kaltluftströme und keinen Einfluss von Windsystemen.

<sup>3</sup> Stadt Zürich, Stadtrat, Stadtratsbeschluss 178/2020 vom 4. März 2020

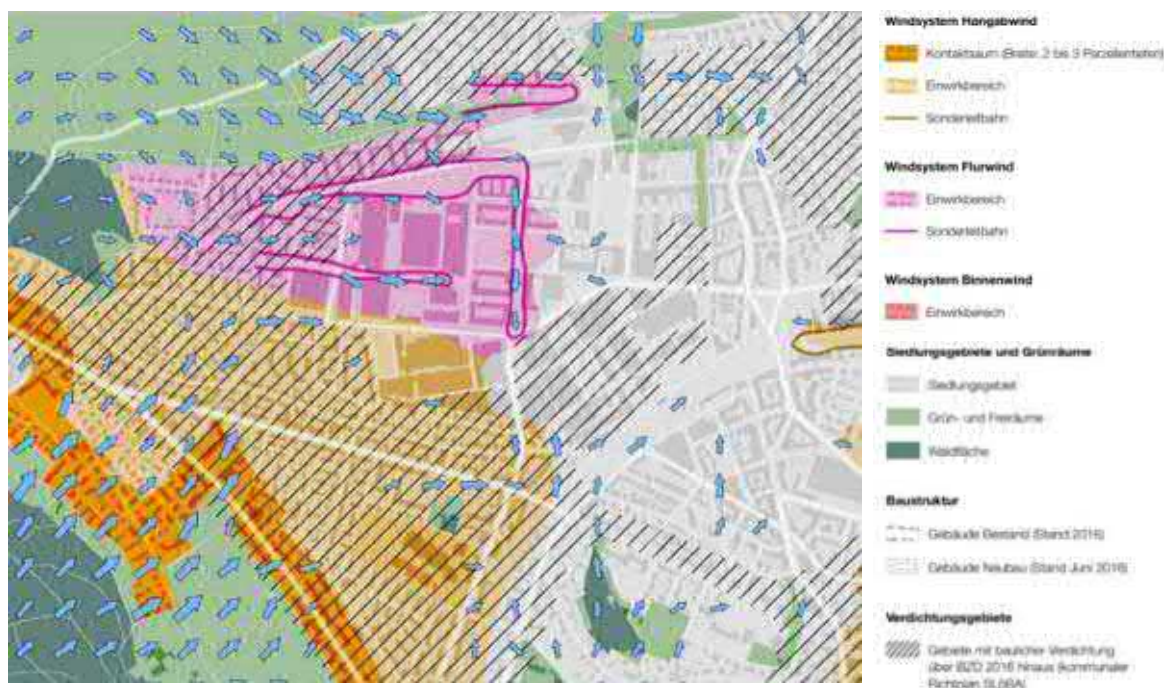


Abb. 239: Ausschnitt Teilplan «Kaltluftsystem», Fachplanung Hitzeminderung Stadt Zürich

Der Teilplan «Entlastungssystem» zeigt, wie in besonders vulnerablen Stadtgebieten (Hotspots) im Bestand mit rascher Wirkung entlastende Massnahmen umgesetzt werden können.

Teilflächen des Perimeters der SBV Neu-Oerlikon befinden sich in einem "Hotspot Tag", direkt angrenzend liegt zusätzlich ein "Hotspot Nacht".

Der Max-Frisch-Platz ist klimarelevant zu entwickeln, die Therese-Giehse- und Affolternstrasse sind als Fussverbindungen mit erhöhter Aufenthaltsqualität klimarelevant zu gestalten.



Abb.30: Ausschnitt Teilplan «Entlastungssystem», Fachplanung Hitzeminderung Stadt Zürich

Der Teilplan «Hitzeminderung» zeigt flächendeckend für das gesamte Stadtgebiet die möglichen Handlungsweisen zur Reduktion der Hitzebelastung in den verschiedenen Stadt- und Freiraumstrukturen.

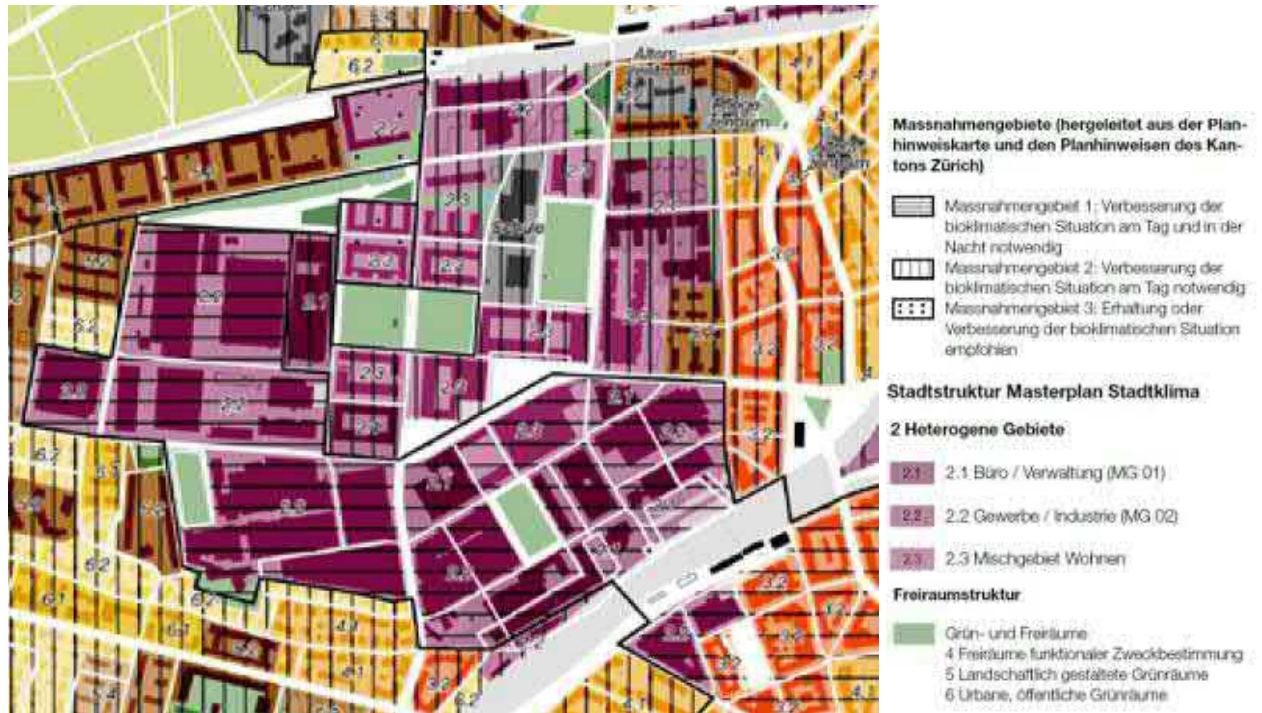


Abb.31: Ausschnitt Teilplan «Hitzeminderung», Fachplanung Hitzeminderung Stadt Zürich

Der Bereich der Teilrevision der SBV Neu-Oerlikon befindet sich im "Massnahmengebiet 1". Verbesserungen der bioklimatischen Situation sind sowohl am Tag als auch in der Nacht notwendig. Das Gebiet wird im Teilplan «Hitzeminderung» den Stadtstrukturtypen «heterogenes Gebiet» Büro/Verwaltung, Gewerbe / Industrie sowie Mischzone Wohnen zugeordnet. Die Freiraumstrukturen sind als "funktional bestimmte, urbane öffentliche Freiräume charakterisiert". In diesen Stadtstrukturtypen sind alle Handlungsansätze der Toolbox zur Hitzeminderung denkbar.

- Baukörper für günstiges Mikroklima optimieren, Gebäudestellung auf Luftaustausch ausrichten, Dächer und Fassaden klimaökologisch begrünen
- Grünflächen klimaökologisch gestalten, gebäudenahen Aussenraum beschatten,
- Aufenthalts-, Bewegungs- und Verkehrsräume beschatten, entsiegeln und begrünen,
- Materialien mit hoher Albedo für Strassen- und Platzoberflächen sowie Fassaden- und Dachmaterialien verwenden
- Wasser im städtischen Raum etablieren, Regenwasser zurückhalten und versickern
- sowie Energie effizient nutzen

### Beurteilung der Auswirkungen der Planung

Die vorgesehene Verdichtung erfolgt in einem Gebiet mit sehr guter ÖV-Anbindung. Die Verkehrszunahme wird durch eine Beschränkung der Parkplätze und das Fahrtenmodell mit den umweltbestimmten maximalen Obergrenzen der Fahrten limitiert.

Der Energiebedarf für Raumheizung und Warmwasser ist mit Fernwärme zu decken, soweit er nicht durch erneuerbare Energien oder Abwärme gedeckt werden kann. Andere Energieträger sind zulässig, wenn keine Fernwärme zur Verfügung steht. Für die kombinierte Bereitstellung von Wärme und Kälte werden spezifische Regelungen getroffen, welche den 2000-Watt-Leitkriterien entsprechen. Mit der Teilrevision der Sondernutzungsplanung werden keine neuen Baugebiete

ausgeschieden, es sind zukünftig aber dichtere und höhere Bauten möglich. Die Hochhäuser konzentrieren sich am Max-Frisch-Platz. Neu werden zusammenhängende Wohngebiete mit mindestens 50% Wohnanteil geschaffen. Das Nutzungsmass im Wohngebiet westlich des Max-Frisch-Platzes wird nicht erhöht, im Gegensatz zum Wohngebiet nördlich.

### Massnahmen

Der Max-Frisch-Platz wird sowohl nördlich als auch westlich erweitert, so dass die bestehenden Baumpflanzungen auf diesen Flächen ergänzt werden können. Der Raum der Therese-Giehse-Strasse wird um 5m verbreitert. Damit wird in der Achse Therese-Giehse-Strasse Raum für eine attraktive und bei Hitzespitzen ausgleichende Aussenraumgestaltung mit Kiesflächen und Doppel-Baumreihen geschaffen (vgl. Art. 19 Abs. 3 SBV).

Der hohen Hitzebelastung aufgrund des aktuell hohen Versiegelungsgrades der Bauparzellen kann bei der vorgesehenen Neuüberbauung durch einen sorgfältigen Umgang mit Oberflächen und Bepflanzung entgegengewirkt werden. In den Sonderbauvorschriften werden deshalb Vorschriften zur Gewährleistung einer natürlichen Versickerung und Verdunstung sowie Sicherstellung von klimawirksam gestalteten Grünflächen festgelegt.

Das gemäss Art. 4 SBV verbindliche Freiraumkonzept (Anhang 2) enthält bereits diverse klimarelevante Elemente. Folgende im Rahmen der Teilrevision teilweise neu geschaffene Vorschriften leisten einen Beitrag zu einem guten Lokalklima bzw. zur Hitzeminderung:

- Art. 9 definiert die minimale Freiflächenziffer pro Baufeld.
- Art. 11 schreibt vor, dass in gewissen Baufeldern im Rahmen der Freiflächenziffer ein nicht unterkellertes Kleinstpark von mind. 350 m<sup>2</sup> angelegt werden muss. Ausserdem ist zur Gewährleistung einer natürlichen Versickerung und angemessenen Begrünung in den grossen Baufeldern D7 und D11-D13 mindestens 30% der nicht überbauten Baufeldflächen von Unterbauung freizuhalten. In mehreren Baufeldern ist der Versiegelungsgrad auf das notwendige Minimum zu beschränken.
- Art. 15 Abs. 3 beschreibt die zu realisierenden Arkaden, dank denen ein Schutz vor Regen und Hitze erreicht werden kann, was den öffentlichen Raum klimaökologisch aufwertet und behaglicher macht.
- Art. 16 Abs. 7 definiert in bestimmten Bereichen einen Mindestflächenanteil, welcher zur Ermöglichung von Baumpflanzungen von Unterbauung frei zu halten ist.
- Art. 19 Abs. 3 bestimmt die Ausführung des gewerblich nutzbaren Bereichs zwischen Gebäude und Fussweg an der Therese-Giehse-Strasse zwischen Max-Frisch-Platz und Sophie-Taeuber-Strasse als Kiesbelag, wie dies im Gestaltungskonzept festgehalten ist. Auf der an den Fussweg anschliessenden städtischen Parzelle soll der Kiesbelag bis zur Kante des Velowegs weitergeführt werden.
- Art. 20 SBV macht Vorgaben zur Dachbegrünung. Begehbare Terrassen mit intensiver Begrünung auf der Hälfte der Dachflächen sowie eine ökologisch wertvolle Dachbegrünung im nicht begehbaren Teil der Flachdachflächen tragen weiter zur Verbesserung der Situation und zu angenehmen Aufenthaltsflächen für die Nutzenden bei.

### 5.7.3 Luft

Der Umweltverträglichkeitsbericht zu Parkierung Neu-Oerlikon; Fahrtenmodell (metron, 16.06.2010 mit Anpassung vom 22.01.2013) erbrachte mit den Untersuchungen für den relevanten Umweltbereich Luft den Nachweis, dass die Umweltverträglichkeit bei Einhaltung der aufgeführten Fahrtenplafonds gewährleistet ist. Parallel zu den revidierten Sonderbauvorschriften (Teilrevision 2020) wurde ein ergänzender Umweltverträglichkeitsbericht erstellt. Gemäss dem ergänzenden UVB wird

mit der beabsichtigten Verdichtung und Nutzungsänderung im Teilgebiet D die absolute Fahrtenbegrenzung («Umweltplafonds») eingehalten. Die Teilrevision hat demzufolge auch keinen relevanten Einfluss auf die Luftqualität.

#### **5.7.4 Grundwasser**

Das Teilgebiet befindet sich im Gewässerschutzbereich Au, in einem Gebiet mit geringer Grundwassermächtigkeit (meist weniger als 2 m) oder geringer Durchlässigkeit sowie im Randgebiet mit unterirdischer Entwässerung zum Grundwassernutzungsgebiet. Die Teilrevision der Sonderbauvorschriften hat keinen relevanten Einfluss auf die Grundwassernutzung.

#### **5.7.5 Oberflächengewässer/ Gewässerschutz/ Wassernutzung**

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

#### **5.7.6 Lärmschutz**

Gemäss Art. 7 der Sonderbauvorschriften Neu-Oerlikon sind die betroffenen Baufelder der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung zugeordnet (Mischnutzung Wohnen/ Gewerbe). Weil die Baufelder C2, D7, D8.2, D11 bis D13 sowie D14 und D15 seit 1998 noch nicht neu überbaut wurden, gelten sie laut Art. 30 der Lärmschutzverordnung (LSV) für die Wohnnutzung als noch nicht erschlossen. Deshalb müssen bei diesen Baufeldern die Planungswerte der ES III eingehalten werden. Die Teilrevision 2020 trägt diesem Sachverhalt mit einem neu formulierten Artikel 8 zum Lärmschutz Rechnung (vgl. Kapitel 3.1.2, Erläuterung zu Art. 8). Bereits anlässlich der Erarbeitung des Masterplans wurde in Form einer Ersteinschätzung der Situation ein kurzes Lärmgutachten erstellt, um anhand der Planungswerte die Wohnanteile auszuloten. In den Baufeldern D7 und D11-D13 entlang der Birch-, Binzmühle- und Jungholzstrasse unterliegen die Wohnnutzungen Einschränkungen durch Lärmbelastungen des Strassenverkehrs. Mit dem Lärmgutachten wurde nachgewiesen, dass die in der Teilrevision 2020 festgelegten Mindestwohnanteile von 50% unter Einhaltung der Lärmschutzvorschriften realisiert werden können.

Im ergänzenden UVB wurde unter Einbezug der zukünftigen Verkehrsentwicklung die Lärmsituation an insgesamt zwölf Lärmmesspunkten nochmals überprüft und somit das Thema «Neue Wohnnutzungen und Lärm» abgehandelt.

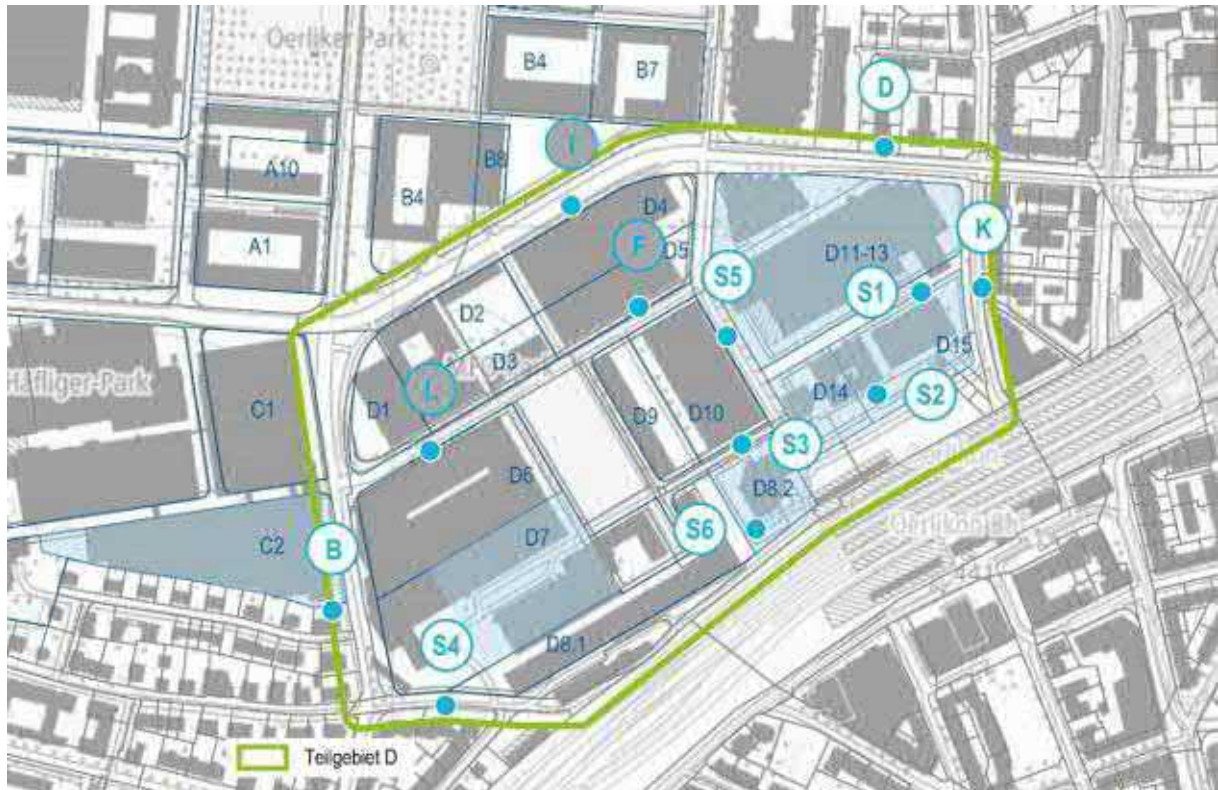


Abb. 242: Lärmesspunkte

Für die von der Teilrevision betroffenen Baufelder sind die in der Abbildung oben weiss gekennzeichneten Messpunkte relevant. Bei diesen Messpunkten wurden die Immissionswerte für den Betriebszustand 2025 mit Massnahmen (Einweisung Parkplätze in Baufelder mit Umweltplafondreserven, vgl. Kapitel 5.3) getrennt nach Tag/Nacht ausgewiesen.

Das Lärmgutachten im ergänzenden UVB zeigt, dass die Planungswerte an den Messpunkten S2, S3 und S4 eingehalten sind. Hingegen sind an folgenden Messpunkten die Planungswerte überschritten:

- Messpunkt B, an der Birchstrasse (Baufelder C2 und D7)
- Messpunkt D, an der Binzmühlestrasse (Baufelder D11-D13)
- Messpunkt K, an der Jungholzstrasse (Baufelder D11-D13)
- Messpunkt S1, an der Arnold-Kübler-Strasse (Baufelder D11-D13)
- Messpunkt S5, an der Therese-Giehse-Strasse (Baufelder D11-D13, nur geringe Überschreitung nachts, infolge Busverkehr)
- Messpunkt S6, an der Affolternstrasse (Baufeld 8.2, vor allem nachts, infolge Bahnlärm)

Bei leichten Überschreitungen der Planungswerte (Messpunkte S1 und S5 in Baufeld D11-D13) können die Lärmimmissionen durch lärmschutzwirksame Loggien/Balkone reduziert werden. In lärmexponierten Situationen (z.B. die Messpunkte B und D mit einer Überschreitung der Planungswerte von rund 7db(A) am Tag und 8 db(A) in der Nacht) sind für Wohnnutzungen planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen erforderlich. Mögliche Massnahmen dazu sind in der nachgelagerten Projektentwicklungsphase zu konkretisieren. Dazu gehören u.a. die Fassadenabwicklung, die Ausrichtung der Wohnungen (jede Wohnung verfügt über ruhige Zimmer und/oder Aussenbereiche), lärmabgewandte Ausrichtung der lärmempfindlichen Räume (Anordnung Wohnungsgrundrisse), die Schaffung von lärmgeschützten Aussenräumen durch Stellung/Form der

Gebäudekörper (z.B. Blockrand, Riegel). Eine weitere Massnahme ist die Anordnung lärmunempfindlicher Nutzungen und Gewerbe in den Bereichen mit der höchsten Lärmbelastung, da gemäss dem neu formulierten Art. 8 SBV in Betriebsräumen eine kontrollierte Belüftung als Massnahme zur Einhaltung der Lärmgrenzwerte zulässig ist.

### 5.7.7 Energie

Mit der Teilrevision der Sonderbauvorschriften vom 14. Juni 2017 (Beschluss des Gemeinderats) wurden die Energiebestimmungen aktualisiert und das Vorgehen bei Änderung der Energiestandards (Minergiestandard oder kantonale Wärmedämmvorschriften) festgehalten. Für die Masterplan-Baufelder D6, D7, D8.2, D11-D13, D14 und D15 wurden die aktuellen Energiestandards der Stadt Zürich für Neu- und Umbauten übernommen. Bei Neubauten kommen gegenüber der bisherigen Regelung erhöhte Anforderungen hinzu (z.B. Minergie-Standard P).

Zudem kann neu von der Pflicht zum Anschluss an die Fernwärme abgesehen werden, wenn bei einem Kältebedarf die kombinierte Bereitstellung von Wärme und Kälte im Vergleich zu einem Anschluss an den Fernwärmeanschluss und einer separaten Kältebereitstellung technisch und hinsichtlich der 2000-Watt-Leitkriterien Primärenergieverbrauch und Treibhausgasemissionen gleichwertig und zudem wirtschaftlicher ist.

### 5.7.8 Störfallvorsorge

Unfallereignisse, die erheblichen Schaden an Bevölkerung oder Umwelt verursachen, werden als Störfälle bezeichnet. Die Bahnlinie in Zürich-Oerlikon wird als Transportroute für Gefahrgüter genutzt, von der bei Unfällen (z.B. Chemieunfällen, Brände bzw. Feuerbälle mit Hitzestrahlung) ein Risiko für die angrenzenden Nutzungen ausgehen kann. Risikorelevant sind die Brennstoffe Benzin und Flüssiggas. Die Baufelder D7, D8.1, D8.2, D14 und D15 sowie der ganze Max-Frisch-Platz liegen im Konsultationsbereich (100 m entfernt von der Bahnlinie).



Abb. 253: Chemie-Risikokataster, Ausschnitt Neu-Oerlikon, GIS-Browser des Kantons, abgerufen am 18. Juli 2019, rosa Fläche: Konsultationsbereich Eisenbahnen

Das Kollektivrisiko der bestehenden Situation hängt hauptsächlich von den Personen ab, welche sich tagsüber als Pendlerinnen und Pendler auf dem Bahnhof aufhalten. Das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) berechnet das Risiko anhand eines Häufigkeit-Ausmass-Diagramms (H/A-Diagramm).

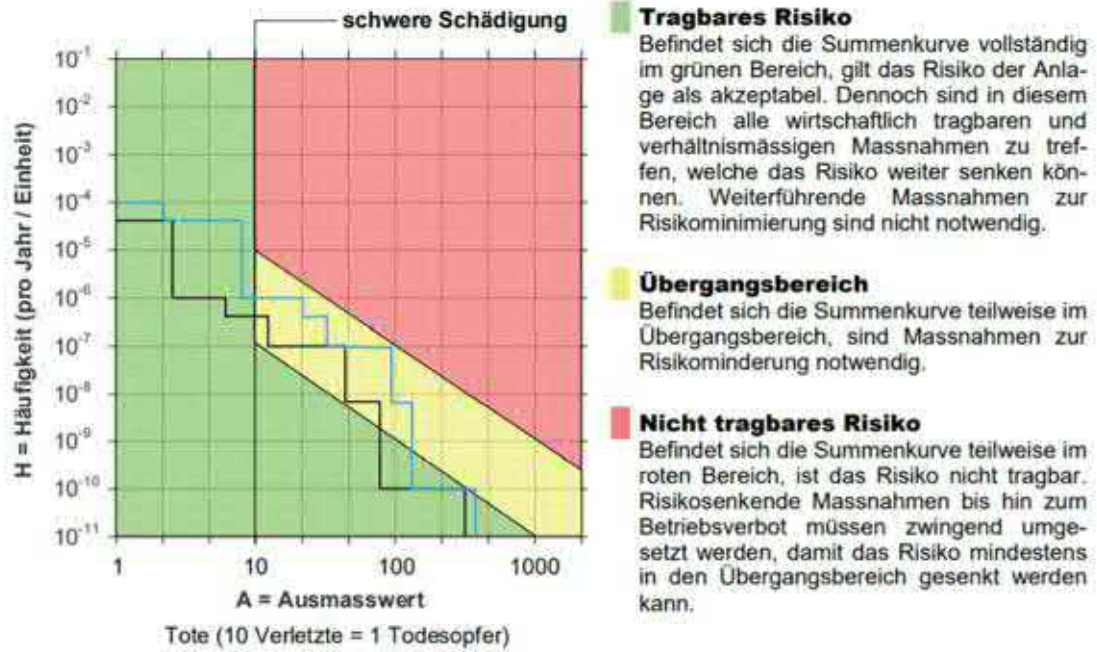


Abb. 264: H-A Diagramm: Summenkurve vor (schwarz) und nach (blau) Zunahme Nutzungsdichte (Quelle: AWEL Kanton Zürich)

Gemäss dem aktuellen H/A-Diagramm befinden sich die Risiken im Gebiet Neu-Oerlikon im unteren Übergangsbereich.

Durch die Zunahme der Nutzerdichte verschiebt sich die Summenkurve im H-A-Diagramm nach rechts. Eine solche Verschiebung der Summenkurve entspricht einer Risikoerhöhung.

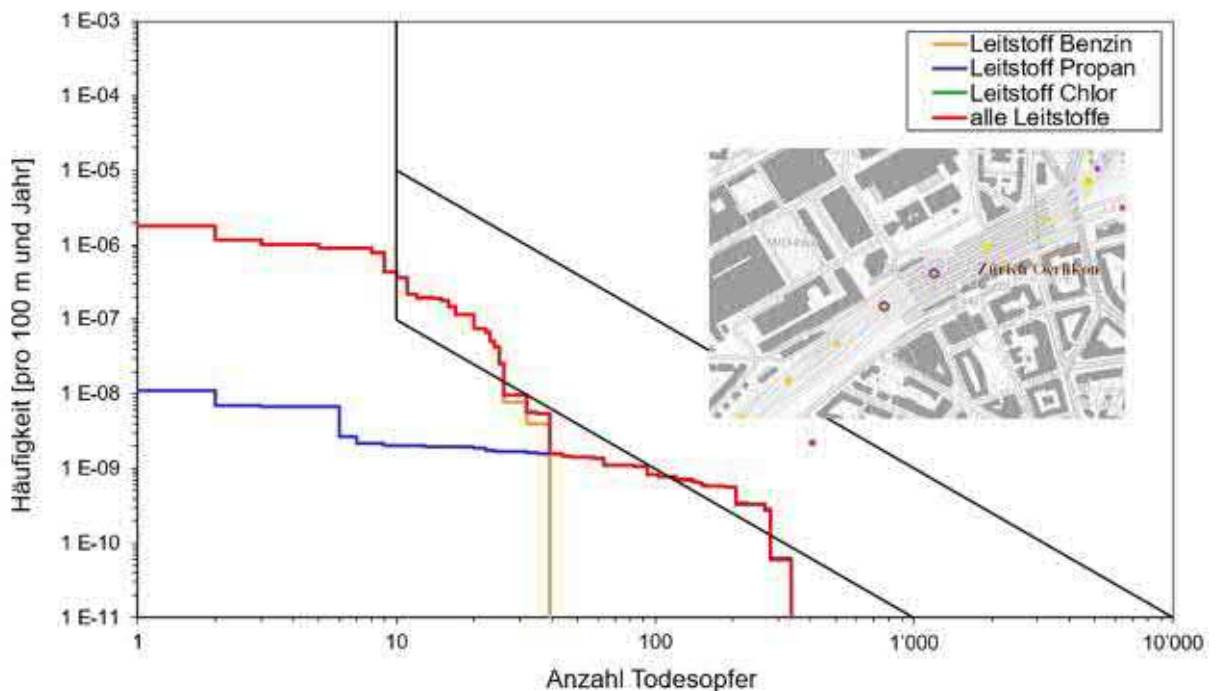


Abb. 275: H-A-Diagramm Neu-Oerlikon: Zurzeit Summenkurve im unteren Übergangsbereich



Gemäss Abklärungen des AWEL wird nicht erwartet, dass mit der beabsichtigten baulichen Verdichtung und der damit verbundenen Zunahme der Bevölkerungsdichte das Kollektivrisiko in nicht mehr akzeptable Bereiche steigt. Nur das Baufeld D8.2 liegt im bezüglich Störfallvorsorge kritischen Bereich von 50 m ab Gefahrenquelle. Das Risiko bleibt somit insgesamt im Übergangsbereich. Zur Risikominderung werden die Sonderbauvorschriften mit spezifischen Massnahmen ergänzt (Regelungen zu schwer zu evakuierenden Nutzungen und zur Anordnung von Fluchtwegen), welche im Rahmen des Baubewilligungsverfahren von der Sektion Betrieblicher Umweltschutz und Störfallvorsorge des AWEL Kanton Zürich genehmigt werden müssen.

#### **5.7.9 Nichtionisierende Strahlung (NIS)**

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

#### **5.7.10 Abfälle**

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

#### **5.7.11 Neophyten**

Im Teilgebiet wurden in den vergangenen Jahren verschiedene Neophyten beobachtet: Goldrute im Bereich der Baufelder D4 und D5, Essigbaum, Mahonie und Götterbaum entlang der Erika-Mann-Strasse (Baufeld D7) und Armenische Brombeere beim Max-Frisch-Platz. Beim Max-Frisch-Platz werden die Neophyten Goldrute, Einjähriges Berufkraut (durch Ausreissen) und Schmalblättriges Greiskraut (Jäten/Ausreissen der Rhizome) aktiv bekämpft.

Diese Neophyten stehen auf der Schwarzen Liste (Liste der invasiven Neophyten der Schweiz, die in den Bereichen der Biodiversität, Gesundheit und/oder Ökonomie Schäden verursachen). Vorkommen und Ausbreitung dieser Arten muss verhindert werden.

Gemäss AWEL werden invasive Neophyten massgeblich durch Bauarbeiten weiterverbreitet. Dazu gehört das Verschieben von Boden, welcher vermehrungsfähige Teile dieser Pflanzen enthält (biologisch belasteter Boden) sowie nicht korrekt entsorgtes Pflanzenmaterial. Zudem bieten offene Böden ideale Bedingungen für die Neuansiedlung von invasiven Neophyten. Bei Bauvorhaben in den betroffenen Bereichen, insbesondere bei der Umgestaltung des Max-Frisch-Platzes, sind daher Artikel 15 der Freisetzungsverordnung (FrSV, SR 814.911) und die Auflagen des AWEL (Sektion Biosicherheit) zu beachten.

#### **5.7.12 Fruchtfolgeflächen**

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

#### **5.7.13 Wald**

Der Geltungsbereich der vorliegenden Revision tangiert keinen Wald (gemäss Art. 10 WaG). Die bisher als "Aufforstungsfläche" bezeichnete Fläche ist inzwischen als Waldfläche in der BZO der Stadt Zürich bezeichnet und wird entsprechend auch in den Plan der Sonderbauvorschriften übernommen.

## 6 Interessensabwägung

Stehen den Behörden laut Art. 3 RPV bei Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben Handlungsspielräume zu, so wägen sie die Interessen gegeneinander ab, indem sie die betroffenen Interessen ermitteln sowie beurteilen und dabei insbesondere die Vereinbarkeit mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung und die möglichen Auswirkungen berücksichtigen.

### 6.1 Innenentwicklung

In Art. 1 und 3 RPG werden Ziele und Grundsätze der Raumplanung aufgeführt. So ist insbesondere die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität nach innen zu lenken. Dabei ist mit einer Erhöhung der baulichen Dichte mit gleichzeitiger Erhöhung der Nutzerdichte, eine haushälterische Bodennutzung zu gewährleisten, um möglichst viel Raum für Einwohnerinnen und Einwohner sowie Arbeitsplätze zu schaffen. Die Erhöhung der Nutzerdichte muss schwergewichtig an Orten geplant werden, die mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind.

An einer verdichteten Bauweise mit Mehrausnützung gegenüber den geltenden SBV Neu-Oerlikon sowie einer Erhöhung der Nutzerdichte besteht vorliegend ein hohes Interesse. Die gesamträumlichen Entwicklungsvorstellungen in den übergeordneten Planungen verlangen für das von der Teilrevision betroffene Gebiet eine hohe Ausnützung (vgl. Kapitel 4). Gemäss kantonalem Richtplan soll das Gebiet zu einem durchmischten städtischen Quartier mit einer hohen baulichen Dichte und Nutzerdichte weiterentwickelt werden. Sowohl der regionale Richtplan als auch die räumliche Entwicklungsstrategie und der Entwurf des kommunalen Richtplans der Stadt Zürich sehen für das Gebiet eine über die geltende BZO hinausgehende Verdichtung mit Hochhäusern vor. Bereits die geltende BZO weist das Gebiet der sechs- bzw. siebengeschossigen Zentrumszone zu. Ebenso liegt das Gebiet in einem Hochhausgebiet.

Die von der Teilrevision betroffenen Grundstücke eignen sich besonders gut für eine Innenentwicklung, denn sie wurden noch nicht nach den 1998 festgesetzten Sonderbauvorschriften bebaut und weisen eine Siedlungsstruktur mit Erneuerungsbedarf auf. Zudem verfügt der Standort mit dem nahe gelegenen Bahnhof Oerlikon über eine sehr hohe Erschliessungsqualität. Der gesamte Perimeter der Teilrevision (Teilgebiet D) liegt innerhalb der höchsten ÖV-Güteklasse A.

### 6.2 Anteil Wohnungen, Anteil preisgünstiger Wohnraum

Die Stadt Zürich muss ihre Planung auf eine Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2040 mit rund 100'000 zusätzlichen Einwohnerinnen und Einwohner ausrichten. Ein Teil dieses Bevölkerungswachstums soll auch im Teilgebiet D stattfinden, weshalb in den Sonderbauvorschriften die Erstellung von zusätzlichen Wohnungen mit der Festlegung von Mindestwohnanteilen gesichert wird. Der Mindestwohnanteil wird gegenüber den rechtskräftigen Sonderbauvorschriften leicht reduziert. Aus sozialräumlicher Sicht ist die Reduktion der Mindestwohnanteile unter Berücksichtigung der potentiellen Lärmbelastung, dem Erhalt schutzwürdiger Bauten und der Gewährleistung einer kulturellen Nutzung verhältnismässig. Im Gegenzug werden mit der Festlegung eines Anteils von preisgünstigem Wohnraum Wohnungen für alle Bevölkerungsschichten und Altersgruppen geschaffen und die soziale Durchmischung gefördert (vgl. Erläuterungen zu Art. 6a SBV, Kap. 3.1.2).

### 6.3 Quartiersversorgung

Bei der Siedlungsentwicklung sind auch gesellschaftliche Interessen zu berücksichtigen. In zentralen Quartieren und an zentralen Orten ist die Belebung von Erdgeschossen ein wichtiges Anliegen.

Bedürfnisse bezüglich Nahversorgung (Güter, Dienstleistungen) vor Ort sollen sorgfältig evaluiert/antizipiert und die Erdgeschossnutzungen strategisch geplant werden. Ein ausgewogener Nutzungsmix mit Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen sowie kulturellen Angeboten trägt massgeblich zur Attraktivität eines Gebietes bei. Die Erdgeschossnutzungen sind in dieser Teilrevision der SBV Neu-Oerlikon an stark frequentierten Lagen vorgesehen. Die geplante Verdichtung dürfte sich durch die stärkere Laufkundschaft positiv auf die Erdgeschossnutzungen auswirken, das Quartier wird belebter.

Die für eine Erhöhung der Nutzungsdichte vorhandene Infrastruktur, wie z.B. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Einrichtungen für Gesundheit, Kultur und Freizeit, sind in Neu-Oerlikon bereits vorhanden oder für das Gebiet geplant. Mit der Festlegung von Mindestwohnanteilen, publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss sowie der Sicherung von kulturellen, quartierbezogenen und öffentlichen Nutzungen im Baufeld D6 wird der Nutzungsmix erhöht und die Quartiersversorgung verbessert.

## **6.4 Verkehr**

Neben der sehr guten ÖV-Anbindung im Gebiet Neu-Oerlikon werden aus verkehrlicher Sicht ein funktionierendes Erschliessungsnetz bzw. die Integration in das bestehende Netz und Anbindung an die Nachbarsquartiere, genügend Parkplätze sowie Routen für den Fuss- und Veloverkehr gefordert. Das Quartier verfügt bereits heute über eine hohe Erschliessungsqualität für den Fuss- und Veloverkehr. Durch Festlegung neuer Wegverbindungen wird mit der Teilrevision die Attraktivität für den Fuss- und Veloverkehr weiter gesteigert.

Aus der Erhöhung der Nutzungsdichte ergibt sich auch eine höhere Verkehrsnachfrage. Beim motorisierten Individualverkehr entstehen mehr Fahrten im Gebiet. In den Sonderbauvorschriften werden die Parameter des Fahrtenmodells gesichert, in dem die absolute Fahrtenbegrenzung («Umweltplafonds») pro Teilgebiet festgelegt wird. Die nutzbare Fahrtenzahl darf den Umweltplafonds (Obergrenze und Teilobergrenzen) nicht überschreiten. Die durch die Verdichtung im Teilgebiet D entstehenden Mehrfahrten wurden in einem ergänzenden Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) untersucht. Im UVB wird der neue Betriebszustand mit den künftigen Rahmenbedingungen (Verdichtung, publikumsorientierte Nutzungen, angepasste Erschliessung) integriert und die Auswirkungen aufgezeigt. Zudem zeigt der ergänzende UVB, mit welchen Massnahmen die Einhaltung der umweltrechtlichen Vorgaben bzw. der Umweltplafonds sicherzustellen ist. Die nachgelagerte Überprüfung der Lärmimmissionen im Rahmen des UVB hat gezeigt, dass mit der vorliegenden Parkplatz- und Fahrtenverteilung auch die Vorgaben des Lärmschutzes eingehalten sind. Entweder sind die Grenzwerte weiterhin eingehalten oder die Änderung der Lärmimmissionen ist kleiner als die massgebende Erhöhung um 1 dB. Somit ist die Umweltverträglichkeit trotz den zu erwartenden Mehrfahrten sichergestellt.

Mit den Regelungen in den Sonderbauvorschriften und den Konzepten in den Richtlinien werden die Anforderungen an den Fuss- und Veloverkehr, an den motorisierten Individualverkehr sowie die Ver- und Entsorgung gesamthaft berücksichtigt, so dass eine nachhaltige Abwicklung des Verkehrsaufkommens unter Berücksichtigung der umweltrechtlichen Vorgaben gewährleistet ist.

## **6.5 Freiraum und Lokalklima**

Durch die Erhöhung der Nutzungsdichte erhöht sich auch der Anspruch auf genügende nutzbare Freiräume. Deshalb erfordert die Innenentwicklung die Aufwertung von Strassenräumen und qualitätsvolle, vielseitig nutzbare Freiräume. Der öffentliche Raum, siedlungsinterne Freiräume und

Strassenräume gehören zu den zentralen Räumen, um Qualitäten schaffen zu können, die einen verdichteten Raum attraktiv und damit Innenentwicklung für die Bevölkerung akzeptabel machen. Verkehrsberuhigte Räume, genügend öffentlich zugängliche Freiräume sowie möglichst viele Grünflächen und Bäume tragen zum Wohlbefinden der Raumnutzer bei.

Mit der baulichen Verdichtung wird die Freiflächenziffer reduziert. Das bedeutet weniger Freiraum und höhere Ansprüche an die begrenzt zur Verfügung stehende Fläche (Möglichkeiten der sozialen Interaktion, Multifunktionalität/hybride Nutzung, Befriedigung der Bedürfnisse unterschiedlicher Nutzergruppen wie Kinder oder ältere Personen etc.). Durch die in den Sonderbauvorschriften vorgenommene Rückversetzung der Baubegrenzungslinien am Max-Frisch-Platz und in der Therese-Giehse-Strasse sowie die geforderte Strassenraumgestaltung und Gestaltung der Vorzonen teilweise mit Arkaden werden Freiräume gezielt vergrössert und verbessert sowie mit Dachgärten neue Freiräume geschaffen (vgl. Kapitel 5.4). Damit wird die Lebensqualität trotz verdichteter Bauweise erhalten bzw. erhöht.

Aus umweltrelevanter Sicht ist ein zu hoher Versiegelungsgrad bei der Siedlungsentwicklung zu verhindern, weil ohne bioklimatisch wirksame Grünflächen eine verdichtete Bauweise zu einer Überwärmung des Lokalklimas führt. Das Gebiet befindet sich in einem Wärme-Hotspot, weshalb Massnahmen gemäss Fachplanung Hitzeminderung der Stadt Zürich umgesetzt werden müssen, wie z.B. Albedo (Rückstrahlvermögen), Versickerung, Reduktion der Versiegelung, Fassadenbegrünung, Baumpflanzungen etc. Um zu einem guten Lokalklima beizutragen, werden verschiedene Massnahmen definiert, z.B. Einschränkung von Unterbaubarkeit und Versiegelungsgrad, Dachbegrünung, Bäume und Arkaden für die Beschattung v.a. im Sommer (vgl. Kapitel 5.7.2). Bei den Baufeldern, die baulich neu entwickelt werden, herrschen heute Asphalt-/Betonflächen vor. Deshalb ist eine Verbesserung des Lokalklimas mit geeigneten Massnahmen möglich. Mit einer gleichzeitigen Steigerung der Freiraumqualität und Massnahmen gegen eine Überwärmung des Lokalklimas ist eine verdichtete Bauweise im Teilgebiet D möglich.

## **6.6 Ortsbildschutz und Denkmalpflege**

Das von der Teilrevision betroffene Gebiet befindet sich im ISOS (vgl. Kapitel 5.2). Die Ziele der Entwicklung nach innen sind mit den Erhaltungszielen des ISOS abzuwägen.

Das ISOS-Gebiet mit dem Erhaltungsziel C (Charaktererhalt) betrifft die Baufelder D6, D7, D8.1 und D9 der Sonderbauvorschriften. Das Erhaltungsziel C fordert, den Charakter und das Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten zu wahren sowie die für den Charakter wesentlichen Elemente zu erhalten. Die Baufelder D 8.1 und D9 sind mit neuen Nutzungen überbaut, die Baufelder D6 und D7 Bestandteil dieser Teilrevision. Die Gebäude in diesen Baufeldern sind als Einzelbauten mit Erhaltungsziel A bezeichnet: die Halle 550 wird teilweise, das Gebäude 87T vollständig erhalten. Das Gebäude Gleis 9 ist unter Schutz gestellt. Gemäss den rechtskräftigen Sonderbauvorschriften könnte die Halle 550 abgebrochen und das Areal mit gemischten Nutzungen (Wohnen und Dienstleistungen) überbaut werden. Mit dem Erhalt der schutzwürdigen Hallenteile (Versuchslokal II/ Gleichrichterbau, ehemalige Montagehalle IV, ehemalige Wicklerei und Teile der ehemaligen Werkstatt) kann ein wesentlicher, wertvoller Teil der historischen Bausubstanz erhalten werden. Die für die unterschiedlichen Bedürfnisse der industriellen Produktion wesentlichen Typen von Räumen werden erhalten: Neben den hohen (Versuchslokal II/ Gleichrichterbau) und langen Hallen (Montagehalle IV) sind dies auch kleinteiligere Räume wie die Wicklerei. Auch die im ISOS speziell erwähnte Westfassade als markantes Gegenüber zum Fabrikgebäude der Rheinmetall, der hohe Eckbau mit plastisch gestalteter Fassade bleibt erhalten.

Hingegen soll die Halle Nord – als weitere Längshalle - durch einen Neubau ersetzt werden können. Dadurch kann die für die Halle 550 vorgesehene kulturelle Nutzung unterstützt und der Hallenraum entlastet werden. Ein Neubau schafft zusätzliche, ergänzende Möglichkeiten: Nicht nur die Baustruktur, sondern auch Installationen sowie thermische Isolation und akustische Abschirmung können den Bedürfnissen der Nutzerinnen und Nutzer angepasst realisiert werden. Die für kulturelle Nutzungen sowohl aus funktionalen und wirtschaftlichen Gründen wichtigen Büroflächen können ebenfalls in einem Neubau untergebracht werden, die Halle 550 wird damit von entsprechenden Einbauten entlastet.

Mit der Nutzung des Versuchslokals II/ Gleichrichterbau, der ehemaligen Montagehalle IV, der ehemaligen Wicklerei und Teilen der ehemaligen Werkstatt ist deren Unterhalt gesichert. Es sind bereits notwendige Massnahmen zum Erhalt der Bausubstanz – unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Interessen – vorgesehen. Zusammen mit dem Neubau wird ein Beitrag an die Belebung des Quartiers und eine weitere Bereicherung des für die Stadt Zürich wichtigen Kulturangebots geleistet. Die bereits in der Halle stattfindenden überregionalen Veranstaltungen "Kunst" und "Neue Räume" können weitergeführt und mit weiteren Veranstaltungen ergänzt werden. Mit dem Abbruch der südlichen Halle, einer weiteren Längshalle, werden neu Wohnnutzungen ermöglicht. Ohne diesen Abbruch wäre die vorhandene Fläche zu klein, um eine Siedlung mit einem attraktiven zusammenhängenden Aussenraum im Inneren zu schaffen. In den Sonderbauvorschriften werden die Baufelder südlich der Montagehalle IV neu aufgeteilt und eine neue Wegverbindung entlang der neuen Baufeldgrenze bzw. entlang der neuen Südwand der Halle 550 geschaffen. Durch diese neue Sichtachse wird die Länge und Höhe der Montagehalle IV in der Ost-West-Richtung auch im öffentlichen Aussenraum direkt erlebbar. Die Fernwirkung des schützenswerten Gebäudes 87T wird trotz den Neubauten in Baufeld D7 nicht beeinträchtigt. Die Vorgaben in den Sonderbauvorschriften stellen die Qualität bei der Gestaltung des Aussenraums zwischen den schützenswerten Bauten, Halle 550 und Gebäude 87T, sicher.

In Bezug auf Freiraum und Nutzung kommt es in den vom ISOS bezeichneten Gebiet mit den Baufeldern D6, D7, D8.1 und D9 zu einer generellen Aufwertung des Quartiers. Die Transformation steht im Einklang mit den Erhaltungszielen des ISOS. Dem Erhaltungsziel A für die Einzelbauten kann teilweise entsprochen werden. Die wesentlichen Teile der Halle 550 bleiben erhalten. Die Hallen Nord und Süd werden zugunsten der überwiegenden Interessen der Innenentwicklung nicht erhalten.

## **6.7 Fazit**

Unter Abwägung der getroffenen Massnahmen in den Sonderbauvorschriften, welche die denkmalpflegerischen, ortsbildschützerischen, gesellschaftlichen, verkehrlichen, freiräumlichen und lokalklimatischen Interessen weitgehend berücksichtigen, kann ein übergeordnetes Interesse an einer qualitativen baulichen Verdichtung und Erhöhung der Raumnutzerdichte im Teilgebiet D der Sonderbauvorschriften Neu-Oerlikon ausgewiesen werden.

## 7 Verfahren

### 7.1 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage und Anhörung gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) fand vom 4. März 2020 bis 4. Mai 2020 statt. Die Unterlagen konnten während 60 Tagen beim Amt für Städtebau der Stadt Zürich, Amtshaus IV, Lindenhofstrasse 19, Zürich, eingesehen werden. Die Publikation erfolgte am 4. März 2020 im städtischen Amtsblatt und am 6. März 2020 im Amtsblatt des Kantons Zürich. Während der Auflage konnte sich jedermann zur Vorlage äussern.

Um die Inhalte der Vorlage zu vermitteln, war am 16. März 2020 eine Informationsveranstaltung im Quartier vorgesehen. Diese musste aufgrund der Anordnungen des Bundesrates zur ausserordentlichen Lage (Pandemie) abgesagt werden. Der Quartierverein hat in der Folge interessierte Personen zusammengebracht, so dass am 17. April 2020 eine Orientierung per Videokonferenz durchgeführt wurde, an der rund 15 Personen teilgenommen haben. Gleichzeitig zur öffentlichen Auflage und Anhörung wurde eine stadtinterne Vernehmlassung durchgeführt.

### 7.2 Bericht zu den Einwendungen

Während der Auflagefrist sind insgesamt 9 Einwendungen und eine Stellungnahme eingegangen. Der separate Bericht zu den Einwendungen nimmt im Sinne von § 7 PBG in anonymisierter Form Stellung zu den eingegangenen Einwendungen. Einwendungen, die berücksichtigt oder teilweise berücksichtigt werden konnten, sind in Form von Änderungen in die Vorschriften und in den Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV eingeflossen.

### 7.3 Kantonale Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf der Teilrevision der SBV dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 27. Mai 2020 stellte das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich fest: "Die vorgesehene bauliche Verdichtung in unmittelbarer Umgebung des Bahnhofs Oerlikon ist das Resultat eines qualifizierten Verfahrens und entspricht den übergeordneten richtplanerischen Vorgaben einer Siedlungsentwicklung nach Innen. Dieses Vorgehen sowie die bauliche Verdichtung an dieser zentralen Lage werden ausdrücklich begrüsst."

Die umfassende Behandlung des Themas Lokalklima wurde wie auch die neue Bestimmung zum Erhalt einiger wichtiger Industriegebäude (Teile der Halle 550 und Gebäude 87T) als identitätsstiftende Bauten ausdrücklich begrüsst.

Gefordert wurde ein Lärmgutachten unter Einbezug der zukünftigen Verkehrsentwicklung. Der neu zu konzipierende Artikel 8 hat die Einhaltung der Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe III für neue Wohnnutzung festzulegen. In den Bereichen «G» sind Standorte für Grossbäume zu sichern und von einer Unterbauung freizuhalten. Die zukünftigen Störfallrisiken sind aufgrund der zu erwartenden Verdichtung abzuschätzen und darauf basierend, Massnahmen zur Risikominimierung zu evaluieren.

Vorbehältlich der noch zu erbringenden lärmschutzrelevanten Nachweise und Auflagen wurde eine Genehmigung der Teilrevision der SBV Neu-Oerlikon in Aussicht gestellt.

Die von der Baudirektion vorgebrachten Hinweise und Auflagen wurden geprüft, mit den zuständigen kantonalen Stellen geklärt und die Sonderbauvorschriften entsprechend überarbeitet.

## **7.4 Überarbeitung**

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

## **7.5 Festsetzung Gemeinderat**

Die SBV-Teilrevision bedarf der Festsetzung durch den Gemeinderat.

## **7.6 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 SBV-Teilrevision während 30 Tagen zum Rekurs aufgelegt.

### **Inkraftsetzung**

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

**Beilage 5 zu GR Nr. 2020/569**

**Teilrevision Bau- und Zonenordnung  
«Sonderbauvorschriften für das Gebiet  
Neu-Oerlikon, Teilrevision 2020»  
Zürich-Oerlikon, Kreis 11, Kanton Zürich**

Bericht zu den Einwendungen

Zürich 1. November 2020



Teilrevision Bau- und Zonenordnung «Sonderbauvorschriften für das Gebiet  
Neu-Oerlikon, Teilrevision 2020» Bericht zu den Einwendungen

## 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  
[www.stadt-zuerich.ch/hochbau](http://www.stadt-zuerich.ch/hochbau)  
[afs@zuerich.ch](mailto:afs@zuerich.ch)

Teilrevision Bau- und Zonenordnung «Sonderbauvorschriften für das Gebiet  
Neu-Oerlikon, Teilrevision 2020» Bericht der nichtberücksichtigten Einwendungen

## Inhalt

<b>1 Einleitung</b> .....	<b>4</b>
1.1 Vorbemerkung.....	4
1.2 Öffentliche Auflage.....	4
1.3 Grobübersicht der Themen aus den Einwendungen.....	4
<b>2 Stellungnahmen</b> .....	<b>5</b>
<b>3 Einwendungen</b> .....	<b>6</b>
3.1 Einwendung 1 (E1).....	6
3.2 Einwendung 2 (E2).....	9
3.3 Einwendung 3 (E3).....	10
3.4 Einwendung 4 (E4).....	11
3.5 Einwendung 5 (E5).....	13
3.6 Einwendung 6 (E6).....	18
3.7 Einwendung 7 (E7).....	19
3.8 Einwendung 8 (E8).....	22
3.9 Einwendung 9 (E9).....	23

## 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 2 wird zu den einzelnen Einwendungen Stellung genommen. Dabei wird begründet und erläutert, aus welchen Überlegungen eine Einwendung berücksichtigt, teilweise berücksichtigt oder nicht berücksichtigt werden kann.

### 1.2 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage und Anhörung gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) fand vom 4. März 2020 bis 4. Mai 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 4. März 2020 im städtischen Amtsblatt und am 6. März 2020 im Amtsblatt des Kantons Zürich.

Um die Inhalte der drei Vorlagen anschaulich zu vermitteln, war am 16. März 2020 eine Informationsveranstaltung im Quartier vorgesehen. Diese musste aufgrund der Anordnungen des Bundesrates zur ausserordentlichen Lage (Pandemie) abgesagt werden. Der Quartierverein hat in der Folge interessierte Personen zusammengebracht, so dass am 17. April 2020 eine Orientierung per Videokonferenz durchgeführt wurde, an der rund 15 Personen teilgenommen haben.

Während der Auflagefrist sind insgesamt 9 Einwendungen und eine Stellungnahme eingegangen. Der vorliegende «Bericht zu den Einwendungen» nimmt im Sinne von § 7 PBG in anonymisierter Form Stellung zu den eingegangenen Einwendungen. Einwendungen, die berücksichtigt oder teilweise berücksichtigt werden konnten, sind in Form von Änderungen des Berichts nach Art. 47 RPV eingeflossen.

### 1.3 Grobübersicht der Themen aus den Einwendungen

In den Einwendungsschreiben werden insgesamt 39 Anträge formuliert. Teilweise werden gleichlautende Anträge gestellt. Die angesprochenen Aspekte betreffen folgende Themen:

- Erhalt des historischen Charakters und der baulichen Substanz
- Nutzung und Vermietung historischer Bauten
- Sicherung Radwegverbindung
- Veloabstellanlage
- Konzept motorisierter Individualverkehr und Anlieferung
- Parkierung
- Freiflächen und öffentliche Arkaden
- Masterplan Stadtklima/ Hitzeminderung
- Hochhäuser/ BZO
- Publikumsorientierte Nutzungen
- Ausnützung
- preisgünstiger Wohnraum
- Schulraum

## 2 Stellungnahmen

Neben Einwendungen wurden auch Stellungnahmen ohne bestimmte Anträge eingereicht. Ein Schreiben begrüsst explizit die Revision der SBV Neu-Oerlikon:

*"Wir begrüssen grundsätzlich die Anpassung der Sonderbauvorschriften aus dem Jahre 1998. In der Zwischenzeit hat sich vieles verändert, besonders auch die Vorstellungen und Idee, wie ein neues Stadtquartier aussehen soll. Die Erhaltung von schützenswerter Bausubstanz wirkt für das Quartier identitätsstiftend und die publikumsorientierten Nutzungen beleben zusätzlich das Quartier.*

*Insbesondere die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum entspricht unserer Idee einer win-win-Situation. Mit der baulichen Verdichtung und der Ermöglichung von Hochhäusern können andere Grünflächen erhalten und der Bevölkerung als Erholungsraum zur Verfügung gestellt werden. Mit der Begrünung von Dachbereichen werden den Rahmenbedingungen bezüglich Nachhaltigkeit und Umwelt Rechnung getragen."*

Ein weiteres Schreiben nennt weitere positive Punkte:

Grundsätzlich begrüsst wird die Umgestaltung und Aufwertung des Areals sowie die Schaffung von zusätzlichem Raum für Wohnen, Gewerbe, Kultur und Freizeit. Dabei ist bewusst, dass dies den Abbruch bzw. Rückbau oder die Umnutzung von bestehenden Gebäuden bedingt.

Positiv bewertet werden die vorgesehenen Erdgeschossnutzungen für publikumsnahe Einrichtungen im Bereich Max-Frisch-Platz und Therese-Giehse-Strasse, jedoch wird auch auf allenfalls negative Auswirkungen auf die Geschäfte im Zentrum Oerlikon rund um den Marktplatz hingewiesen.

*"In den letzten Jahren kam Kritik am Verlust identitätsstiftender Bauten auf, weil in der Umgestaltung des Industriegebietes zwischen 1995-2005 viele der alten Industriebauten zum Abbruch freigegeben wurden. Bei der neuerlichen Umgestaltung kommt dem Erhalt noch bestehender identitätsstiftender Industriebauten allerhöchste Bedeutung zu. Es wird zur Kenntnis genommen, dass mit der Revision der SBV-NOe erste Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung von historischen Gebäuden geschaffen (ABB Historic, Halle 550) werden. In diesem Kontext wird begrüsst, dass die Stadt Zürich das ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz) für die Nutzungsplanung (Feld D6/D7) mitberücksichtigt und sich auf dessen Analyse, Gutachten und Bewertung von historischer Bausubstanz abstützt."*

Weiter wird unterstützt, dass in den schützenswerten Teilen der Halle 550 nur kulturelle, publikumsorientierte sowie öffentliche Nutzungen zulässig sein sollen. Die Abtretung der Bauten an die Stadt wird positiv bewertet.

### 3 Einwendungen

In diesem Kapitel werden die Einwendungen zu den Sonderbauvorschriften aufgeführt und aufgezeigt, ob und wie die Anträge berücksichtigt werden. Die Anträge sind nachfolgend in der Regel im Wortlaut abgedruckt. Der Bericht ist in anonymisierter Form verfasst. Einzelne Wörter wurden zur Verständlichkeit oder Anonymisierung angepasst bzw. ergänzt.

Um die Nachvollziehbarkeit zu gewährleisten, wurde ein System zur Kennzeichnung von Einwendungsschreibern und Anträgen innerhalb eines Schreibens eingeführt. Diese Kennzeichnung erfolgt in der Form [Ex.y]. Der x-Wert kennzeichnet die Nummer des Einwendungsschreibens, der y-Wert kennzeichnet die Nummer des jeweiligen Antrags eines Schreibens.

#### 3.1 Einwendung 1 (E1)

##### E1.1 Historischer Charakter D6 / D7 erhalten

**Antrag:** Die Teilrevision der SBV wird dem historischen Charakter der Baufelder D6 und D7 in keiner Weise gerecht und die betroffenen Artikel sind deshalb zurückzuziehen.

In der Begründung des Antrages werden folgende Aspekte angeführt:

- a) *Versäumnisse in der Vergangenheit:* «Im Laufe des langwierigen Planungsprozesses in den 1990er Jahren mussten denkmalpflegerische Forderungen nach Erhalt einiger wichtiger Industriegebäude als identitätsstiftende Bauten in den Hintergrund rücken. Keines der Gebäude war im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte aufgeführt. Ab 2002 wurden darum weite Teile der einstigen Industrielandschaft abgebrochen und durch Neubauten ersetzt»
- b) *Eintrag ISOS:* Gemäss ISOS gilt für die Baufelder D6 und D7 Erhaltungsziel C, d.h. dass ihr Charakter erhalten werden soll. Der Charakter war und ist (noch) eindeutig industriell. Erhaltungsziel C bedeutet: „Das Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten bewahren, die für den Charakter wesentlichen Elemente integral erhalten.“
- c) *Positive Beispiele:* Dass dank gelungener Erneuerung der Charakter erhalten werden kann, belegt der Hinweis auf den MFO-Park. Ausserdem kann Anschauungsunterricht in Zürich beim Schiffbau oder in Winterthur genommen werden, wo das zentral gelegene Sulzer-Areal in seinem industriellen Charakter bewahrt und doch neuen Nutzungen zugeführt werden konnte.
- d) *Auswirkungen Hochhaus auf Gleichrichterbau:* Der Gleichrichterbau mit seinen Laufkatzen und Erkern an der Birchstrasse ist stadtbildprägend und einmalig in seiner Gestalt. Andererseits soll nun ein 45m hohes Hochhaus unmittelbar oder mit kleinem Abstand daneben errichtet werden. Damit würde der «stadtbildprägende» Gleichrichterbau übertrumpft, erdrückt. Dieser wirklich bemerkenswerte Bau ist nicht nur in Bezug auf seinen architektonischen Wert hoch einzuschätzen, sondern eben auch wegen seiner exponierten Lage als Eck- und zugleich Kopfbau in Bezug auf den gesamten Strassenraum Birchstrasse / Sophie-Taeuber- Strasse / Binzmühlestrasse, den er zusammen mit dem Hochkamin auf relativ weite Distanz optisch beherrscht. Wiederhergestellt, wäre er ein eindrucksvoller Blickfang. Nur mit den niedrigen Anbauten im Süden, Norden und Westen erhält er seinen „Ensemblewert“.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung «Sonderbauvorschriften für das Gebiet Neu-Oerlikon, Teilrevision 2020» Bericht zu den Einwendungen

- e) *Auswirkungen Hochhaus auf Hochkamin:* Analoges kann zum ebenfalls wichtigen Hochkamin gesagt werden: «Eine markante Fernwirkung hat insbesondere der Hochkamin, der wie ein Obelisk am Rand des Komplexes aufragt.» (ISOS Kommentar zu Beschreibung des Ortsbildes Oerlikon, 10.2014, S. 24) Wenn die Wohnbauten in D7 tatsächlich 7-stöckig gebaut werden, dann wird der Hochkamin zu einer «Spur der industriellen Vergangenheit» degradiert, statt dass er den Charakter des Ortsbildes mitbestimmt.

**Entscheid:** Antrag nicht berücksichtigt.

**Stellungnahme:** Es ist nicht von der Hand zu weisen, dass bei der Anfangsplanung des Stadtteils Neu-Oerlikon in den 1990er Jahren der Erhaltung bestehender Industriebauten weniger Gewicht beigemessen wurde, als man es sich heute wünschen würde. Die Stadt Zürich hat deshalb schon 2008 mit der Eigentümerin der noch stehenden grossen Hallen Kontakt aufgenommen, um dennoch wichtige Zeugen der industriellen Vergangenheit des Gebiets erhalten zu können.

Es trifft zu, dass mit der Festsetzung des ISOS für Zürich am 1. Oktober 2016 neue Bewertungen für einzelne industrielle Bauten in Neu-Oerlikon hinsichtlich des Ortsbildschutzes vorliegen. Diese wurden bei der Erarbeitung der neuen Sonderbauvorschriften berücksichtigt (s. Erläuterungsbericht).

Die Vertragsverhandlungen, welche die Stadt Zürich bereits 2008 mit der ABB aufnahm, hatten zum Ziel, die wichtigsten noch vorhandenen Industriebauten in Oerlikon zu erhalten. Die Schutzverträge werden mit der Revision der Sonderbauvorschriften abgeschlossen und genehmigt. Die Verträge regeln die vollständige bzw. teilweise Erhaltung der Gebäude Halle 550 und 87T. Im Schutzzumfang sind die wesentlichen funktionalen Gebäudeteile des Hallenkomplexes 550 enthalten: Die langgezogene Montagehalle IV mit Sheddach, der daran anschliessende hohe Gleichrichterbau mit seinen zahlreichen Kranbahnen und die kleine Seitenhalle der Wicklerei. Mit im Schutzzumfang enthalten ist die monumentale, abgewinkelte Backsteinfassade gegen Westen als markantes Gegenüber zum Fabrikgebäude der Rheinmetall, mit den grossflächigen Industriefenstern und dem dazugehörigen hohen Eckbau mit plastisch gestalteter Fassade.

Damit sind auch die wesentlichen Charakteristika der Halle 550 gemäss Beschreibung im ISOS im Schutzzumfang enthalten: "Eventhalle, Gebäude der ehem. Maschinenfabrik Oerlikon MFO, ein- bis viergeschossiger Komplex in Sichtbackstein mit Sheddächern; Westfassade als markantes Gegenüber zum Fabrikgebäude der Rheinmetall, hoher Eckbau mit plastisch gestalteter Fassade, weit sichtbarer Hochkamin, um 1900, später erw[eitert]."

Im Rahmen der umfassenden Interessenabwägung mussten neben den Interessen des ISOS auch weitere Interessen berücksichtigt werden. Dies wurde im Bericht nach Art. 47 RPV dargelegt.

Die Verfasser führen den Schiffbau in Zürich-West als gelungenes Beispiel für eine Erneuerung an, bei der der historische Charakter beibehalten wurde. Auch dort ist es ein monumentales Hallengebäude in Backstein, das geschützt und nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten mit einer neuen Nutzung versehen wurde. Der historische industrielle Charakter dieses Gebiets wird dort allein von der Schiffbauhalle selbst vertreten. Offenbar ist ihre Bedeutung in der Wahrnehmung so hoch, dass sie auf das weitere Gebiet ausstrahlt. Wir gehen davon aus, dass die Bedeutung der Hallen 550 und des Gebäudes 87T in Neu-Oerlikon eine ähnliche sein wird.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung «Sonderbauvorschriften für das Gebiet Neu-Oerlikon, Teilrevision 2020» Bericht zu den Einwendungen

Das mit den SBV zulässige 45 Meter hohe Hochhaus kann sich neben dem geschützten Gleichrichterbau der Halle 550 grundsätzlich gut einordnen. Die Halle behält ihren monumentalen Charakter, der vor allem in ihrer Länge liegt. Die Monumentalität eines Hochhauses liegt in seiner Höhe. Gerade in Industriegebieten finden sich oft grosse Gegensätze zwischen den Bauten, ohne dass dies für diese nachteilig sein muss. Beispiel: Neben die geschützte, monumentale Schiffbauhalle in Zürich-West wurde 2017 das um einiges höhere, ebenfalls monumentale Bürohaus Giessereistrasse 1 errichtet. Die Gebäude ergänzen sich spannungsvoll. Ein solches Verhältnis ist auch bei der Halle 550 und einem möglichen Hochhaus denkbar.

Der Hochkamin hat durchaus einen denkmalpflegerischen Wert, eine formelle Unterschutzstellung ist aber nicht vorgesehen.

## E1.2 Erhaltung der Substanz der ganzen Halle 550 inkl. ihren Anbauten

**Antrag:** Erhaltung der Substanz der ganzen Halle 550 inkl. ihren Anbauten. Gemäss ISOS-Erhaltungsziel A sind alle Bauten, Anlageteile und Freiräume der «als Ganzes erhaltenen Eventhalle (ein- bis viergeschossiger Komplex in Sichtbackstein mit Scheddächern)» integral zu erhalten (13.0.4).

In der Begründung des Antrages werden folgende Aspekte angeführt:  
Die Eventhalle soll als Ganzes aufgrund der SBV zerstört werden. Erhalten werden lediglich «Teile der schutzwürdigen Halle 550 (Versuchslokal II/ Gleichrichterbau, Teile der ehemaligen Montagehalle IV, die ehemalige Wicklerei und Teile der ehemaligen Werkstatt). Gemäss Testplanung soll zudem die Halle Nord durch einen mehrgeschossigen Neubau ersetzt werden. Die Folge davon ist, dass die Halle 550 von der Sophie-Taeuber-Strasse aus nicht mehr sichtbar sein wird.

**Entscheid:** Antrag nicht berücksichtigt.

**Stellungnahme:** Die charakteristischen Teile der Halle 550 werden erhalten. Sie kann für das Gebiet Neu-Oerlikon Ähnliches leisten wie der Schiffbau für Zürich-West.

Um den historischen Charakter eines Gebiets zu erhalten, wird aussagekräftige historische Bausubstanz benötigt. Gleichzeitig muss es möglich sein, die Nutzung der Bausubstanz durch angemessene Erneuerung zu gewährleisten. Die verschiedenen Interessen wurden im Rahmen der Unterschutzstellung und der Revision der SBV gegeneinander abgewogen. Es ist nicht notwendig, alle historische Bausubstanz vollständig zu erhalten. Die wichtigen historischen Gebäude, die Halle 550 und das Gebäude 87T, beide von monumentaler Dimension, werden ganz (87T) oder in den wichtigen Teilen (Halle 550) erhalten. Als monumentale Backsteinbauten werden sie den historisch industriellen Charakter weiterführen und so den Charakter des Gebiets prägen (wie das beim Schiffbau in Zürich-West der Fall ist).

### E1.3 Anlieferung und Entsorgung über Erika-Mann-Strasse und Sophie-Taeuber- Strasse

**Antrag:** Auch wenn die Ricarda-Huch-Strasse «nicht für den gesamten motorisierten Verkehr sondern nur für die Anlieferung und Entsorgung der angrenzenden publikumsorientierten Nutzungen» befahren werden darf, werden sich – mit zunehmendem Erfolg dieser Nutzungen – die Probleme häufen, die sich bereits bei den einmal jährlich stattfindenden «Kunst»-Ausstellungen zeigten. Die Ricarda-Huch-Strasse wurde etwa zwei Tage vor der Ausstellung für die Anlieferung sowie danach für die Entsorgung mehr oder weniger gesperrt, auch für Velofahrer und Fussgänger. Eine Zunahme des motorisierten Verkehrs würde zudem dem beliebten MFO-Park schaden und könnte auch die Kindergruppen der umliegenden KITAs, die gerne dort spielen, gefährden. Die Anlieferung und Entsorgung über die Erika-Mann-Strasse und die Sophie-Taeuber-Strasse erscheint da als die bessere Alternative, obwohl mit Mehrverkehr zu rechnen wäre.

**Entscheid:** Antrag nicht berücksichtigt.

**Stellungnahme:** Für die historischen Bauten bestehen heute bereits Ausnahmen für die Erschliessung, da anderweitig keine Anbindungsmöglichkeiten bestehen. So auch für die Halle 550. Mit dem Erhalt der Bauten soll mit den Richtlinien zu den Sonderbauvorschriften auch deren Erschliessung entsprechend klar definiert werden. Darauf basierend können auch die Vorbereiche vor den Gebäuden und die Verkehrsflächen neu und verkehrssicher organisiert werden.

Vgl. auch Stellungnahme zum Antrag E2.4

## 3.2 Einwendung 2 (E2)

### E2.1 Erhalt der historischen Backsteingebäude entlang der Birchstrasse, auch Heizzentrale und Hochkamin

**Antrag:** Zusätzlich zu den bereits für die Erhaltung vorgesehenen Gebäudeteilen sollen weitere historische Bauten vor dem Abbruch bewahrt werden: aus dem Komplex der ABB Halle 550 die ganze Folge der historischen Backsteingebäude entlang der Birchstrasse, also ausser Montagehalle IV und Kranhalle auch die Heizzentrale samt dem Hochkamin.

**Entscheid:** Antrag nicht berücksichtigt.

**Stellungnahme:** Der Antrag verfolgt das gleiche Ziel wie Antrag E1.1, weshalb auf die Stellungnahme zu diesem Antrag verwiesen wird.

### E2.2 Erhalt wesentlicher Teile Bauteil Süd Halle 550

**Antrag:** Erhalt wesentlicher Teile Bauteil Süd Halle 550

**Entscheid:** Antrag nicht berücksichtigt.

**Stellungnahme:** Der Antrag verfolgt das gleiche Ziel wie Antrag E1.2, weshalb auf die Stellungnahme zu diesem Antrag verwiesen wird.



### E2.3 Erhalt der wesentlichen Teile des ABB-Gebäudes 87 (inkl. Chicago Halle)

- Antrag:** Erhalt der wesentlichen Teile des ABB-Gebäudes 87 (inkl. Chicago Halle)  
Die zu erhaltenden Bauteile können für neue Nutzungen freigegeben werden.
- Entscheid:** Antrag nicht berücksichtigt (in den SBV bereits teilweise enthalten)
- Stellungnahme:** Das Gebäude 87T wird erhalten. Teile des ABB-Gebäudes 87S (inkl. Chicago Halle) sind im Situationsplan der Sonderbauvorschriften als historische Bauten bezeichnet. Sie sind damit nicht formell unter Schutz gestellt. Das Interesse am Erhalt wird damit aber dargestellt und ihr Erhalt wird durch die Regelung der Ausnutzung gefördert: Falls die Chicago Halle in wesentlichen Teilen (Fassaden, Dachflächen, Tragstruktur, die Hallen zudem in ihrem räumlichen Ausdruck) erhalten bleibt, wird die Fläche nicht an die Ausnutzung angerechnet. Zudem dürfen untergeordnete Einbauten mit einer Fläche bis zu 250 m<sup>2</sup> erstellt werden (z.B. Galerien). Dadurch wird ein Anreiz geschaffen, dass die Chicago Halle auch ohne formelle Unterschutzstellung erhalten bleibt.

### E2.4 Änderung der Zufahrt zur Halle 550

- Antrag:** Der motorisierte Verkehr zwischen MFO-Park und MFO Historic Building soll reduziert werden durch Änderung der Zufahrt zur Halle 550.
- Entscheid:** Antrag nicht berücksichtigt.
- Stellungnahme:** Der Antrag verfolgt das gleiche Ziel wie Antrag E1.3, weshalb auf die Stellungnahme zu diesem Antrag verwiesen wird.

## 3.3 Einwendung 3 (E3)

### E3.1 Erhalt Heizzentrale mit Kamin

- Antrag:** Der Einwender sieht eine hohe Priorität darin, dass zusätzlich zu den in den Sonderbauvorschriften bereits berücksichtigten Industriebauten auch die Heizzentrale mit Kamin sowie kleinere Umgebungsbauten erhalten werden sollen. Dieses Ensemble ist durch nachträgliche Veränderungen beeinträchtigt und sollte in einen zu definierenden Bauzustand zurückversetzt werden. Die Heizzentrale mit kleiner Parkanlage zur Affoltern-/Birchstrasse könnte einen gelungenen Abschluss des ehemaligen MFO-Areals gegen Westen darstellen. Der Anwender sieht bei einem Innenumbau der Heizzentrale Potenzial für gute Nutzungen zu bezahlbaren Mieten.
- Entscheid:** Antrag nicht berücksichtigt.
- Stellungnahme:** Heizzentrale und Hochkamin haben durchaus einen denkmalpflegerischen Wert. Die Schutzwürdigkeit der Gebäude wurde beurteilt und die Interessen am Erhalt und einer zeitgemässen Nutzung wurden gegeneinander abgewogen. Sie sollen nach einer umfassenden Interessenabwägung nicht formell unter Schutz gestellt werden.

### E3.2 Erhalt Backsteingebäude zwischen Heizzentrale und Kranhalle

**Antrag:** In ebenso hoher Priorität sollen die Backsteingebäude zwischen Heizzentrale und Kranhalle stehen bleiben, so dass die ganze Fassade der MFO/ABB an der Birchstrasse integral erhalten bleibt. Das wäre auch unter dem Aspekt des schützenswerten Ortsbilds zu sehen. Die Platzierung der Krokodil-Lokomotive vis-a-vis vor dem Price-Waterhouse-Gebäude stellt einen attraktiven, spannenden Bezug zu den Hallenbauten her. Zugleich bildet die markante Halle A einen klaren Abschluss zur Erika- Mann-Strasse.

**Entscheid:** Antrag nicht berücksichtigt.

**Stellungnahme:** Auch in der Frage des Backsteingebäudes zwischen Heizzentrale und Kranhalle (Halle Süd) wurde eine umfassende Interessenabwägung vorgenommen. Die Schutzwürdigkeit der Gebäude wurde beurteilt und die Interessen am Erhalt und einer zeitgemässen Nutzung wurden gegeneinander abgewogen. Die Halle Süd soll nun in der Folge nicht formell unter Schutz gestellt werden.

## 3.4 Einwendung 4 (E4)

### E4.1 Erhalt historischer Backsteingebäude integral, insb. Heizzentrale, Hochkamin

**Antrag:** Die historischen Backsteingebäude westlich und südlich des MFO-Parks (Planungsfelder D6 und D7) sollen nicht nur teilweise, sondern möglichst integral als Zeugen der Oerliker Industriegeschichte erhalten bleiben. Dies betrifft nebst der Halle 550 und dem Gebäude ABB Historic insbesondere die ehemalige Heizzentrale mit Hochkamin und umgebenden Bauten.

**Entscheid:** Antrag nicht berücksichtigt.

**Stellungnahme:** Der Antrag verfolgt das gleiche Ziel wie die Anträge E3.1 und E3.2, weshalb auf die Stellungnahmen zu diesen Anträgen verwiesen wird.

### E4.2 Vermietung Halle 550 durch Stadt unter Einhaltung der Grundrechte

**Antrag:** Falls die Stadt die Halle 550 übernimmt, hat sie bei der Vermietung auf die Einhaltung der Grundrechte zu achten. Dies ist mit dem aktuellen Verbot politischer und religiöser Veranstaltungen durch die heutige Eigentümerschaft nicht gewährleistet.

**Entscheid:** Antrag nicht berücksichtigt.

**Stellungnahme:** Die Forderung wird zur Kenntnis genommen, sie ist aber nicht stufengerecht. Vermietungsreglemente sind nicht Bestandteil von Sonderbauvorschriften.

#### **E4.3 Verpflichtung zu publikumsorientierter Nutzung für ganz Neu-Oerlikon, Pflicht für Begrünung mit einheimischen Bäumen**

**Antrag:** Die Verpflichtung zu einer vermehrt publikumsorientierten Nutzung der Erdgeschosses muss für das ganze Gebiet von Neu-Oerlikon verstärkt und durch eine Pflicht für mehr Begrünung mit einheimischen Bäumen ergänzt werden. Das bis heute wenig lebendig wirkende Quartier braucht dringend mehr Aufenthaltsqualität. Mehr Begrünung verbessert auch das Stadtklima.

**Entscheid:** Antrag nicht berücksichtigt. (In den SBV bereits teilweise enthalten)

**Stellungnahme:** Die vorliegende Revision umfasst nicht das ganze Gebiet, sondern beschränkt sich auf einen Teilbereich, der seit 1998 noch nicht neu überbaut wurde (Teilrevision). Bereits in den bestehenden Sonderbauvorschriften sind Regelungen zur Umsetzung von Freiräumen (Freiflächenziffer) und zur qualitativen Ausgestaltung und Begrünung sowie zum ökologischen Ausgleich enthalten, die mit den Neubauten umgesetzt wurden. Darüber hinaus wurden mit der Gebietsentwicklung öffentlich Freiräume ausgeschieden, die mittels offener Wettbewerbsverfahren gestaltet wurden. Die neu gepflanzte Vegetation braucht nun ihre Zeit, bis sie ihre volle Wirkung entfalten kann. Mit der Revision der Sonderbauvorschriften werden Regelungen zur publikumsorientierten Nutzung, zur Begrünung und zum Lokalklima festgehalten. Zur Sicherstellung einer angemessenen Begrünung werden mit der Teilrevision bestimmte Anteile der nicht überbauten Bauelflächen von Unterbauung freigehalten. Siehe auch Stellungnahme zu E7.2.

#### **E4.4 Flaniermeile vom Max-Frisch-Platz bis Max-Bill-Platz, überprüfen Jungholzstrasse**

**Antrag:** Die Schaffung einer urbanen «Flaniermeile» muss die Kreuzung Therese-Giehse-Strasse – Binzmühlestrasse mit einbeziehen und sich vom Max-Frisch-Platz über die Therese-Giese-Strasse bis zum Max-Bill-Platz erstrecken. Zu prüfen ist auch der Einbezug der Jungholzstrasse bis zur Binzmühlestrasse.

**Entscheid:** Antrag nicht berücksichtigt.

**Stellungnahme:** Mit der Teilrevision wurden die noch nicht nach den Sonderbauvorschriften für das Gebiet Neu-Oerlikon überbauten Bauelfelder und die mit der Teilrevision neu entstehenden vergrösserten öffentlichen Räume betrachtet. Weitere Änderungen in den Strassenräumen sind von entsprechenden Projekten abhängig.

#### **E4.5 Anteil preisgünstiger Wohnraum auf Maximalwert gemäss PBG festsetzen**

**Antrag:** Der Anteil an preisgünstigem Wohnraum ist auf den gemäss Planungs- und Baugesetz sowie Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum maximal zulässigen Wert festzusetzen.

**Entscheid:** Antrag nicht berücksichtigt (in den SBV bereits enthalten)

Teilrevision Bau- und Zonenordnung «Sonderbauvorschriften für das Gebiet Neu-Oerlikon, Teilrevision 2020» Bericht zu den Einwendungen

**Stellungnahme:**

Das Anliegen des Antrags wurde mit der Vorlage bereits umgesetzt. Das Planungs- und Baugesetz ermöglicht mit dem neuen § 49b PBG den Gemeinden, einen Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum in der Nutzungsplanung festzulegen. Die Höhe dieses Mindestanteils wird durch die Gemeinde bestimmt. Grundsätzlich dürfen die Gemeinden nur dann einen Anteil an preisgünstigem Wohnraum vorschreiben, wenn zusätzliche Ausnutzungsmöglichkeiten geschaffen werden. Die rechtliche Umsetzung auf Stufe kommunaler Nutzungsplanung ist derzeit in Ausarbeitung. Somit ist noch nicht bestimmt, wie hoch der Mindestanteil zukünftig auf Stufe Bau- und Zonenordnung festgelegt wird.

Von der neuen rechtlichen Möglichkeit, preisgünstigen Wohnraum einzufordern, wird mit der vorliegenden Teilrevision der SBV Neu-Oerlikon für das Baufeld D11-D13, welches eine Mehrausnutzung erhält sowie einen Mindest-Wohnanteil aufweist, trotzdem schon Gebrauch gemacht.

In den Sonderbauvorschriften wird in Art. 6a Abs. 1 für das Baufeld D11-D13 eine Geschossfläche von mindestens 8'000 m<sup>2</sup> festgelegt, welche als preisgünstiger Wohnraum erstellt werden muss. Diese Mindestfläche entspricht 50% der Mehrausnutzung, die durch diese Teilrevision der SBV Neu-Oerlikon in diesem Baufeld möglich wird (rund 16'000 m<sup>2</sup>) und einem Anteil von ca. 14% der insgesamt in diesem Baufeld zulässigen anrechenbaren Geschossfläche (57'300 m<sup>2</sup>).

### 3.5 Einwendung 5 (E5)

#### E5.1 Radwegverbindung Affolternstrasse sichern

**Antrag:** Für die übergeordnete Radwegverbindung in der Affolternstrasse ist ein genügend breiter und hindernisfreier Durchgang zum Max-Frisch-Platz baulich und rechtlich verbindlich zu sichern.

Der Durchgang ist aktuell zwischen dem bestehenden AXA-Gebäude und dem Ausgang aus der Quartierverbindung viel zu eng und liegt auf privatem Areal. Für Fussgänger\*innen ist der Raum aktuell wenig durchlässig und attraktiv; für Velofahrende ist der Durchgang aber eindeutig zu eng und heute nicht einmal rechtlich gesichert. Die Veloführung ist rechtlich hinter dem Ausgang vorgesehen. Dieser Umweg ist nicht verständlich, realitätsfremd und wird nicht genutzt. Die Situation ist konfliktträchtig und birgt ein erhebliches Kollisionsrisiko zwischen Zufussgehenden und Velofahrenden. Erschwerend kommt hinzu, dass die Fläche mit einer grossen Anzahl abgestellter Velos belegt ist, da trotz Abstellanlage in der Quartierverbindung, viel zu wenig Veloabstellplätze zur Verfügung stehen.

**Entscheid:** Antrag nicht berücksichtigt. (in den SBV bereits teilweise enthalten)

**Stellungnahme:** Der Antrag steht in einem direkten Zusammenhang mit Antrag E5.2, weshalb auf die Stellungnahme zu diesem Antrag verwiesen wird.

#### E5.2 Oberirdische Nutzung des Baufeldes D8.2 einschränken

**Antrag:** Die oberirdische Nutzung des Baufeldes D8.2 («Bereich mit beschränkter Bebaubarkeit neu») ist einzuschränken mit dem Ziel den Zufussgehenden und Velofahrenden genügend konfliktfreie Zirkulationsfläche zu garantieren.

## Teilrevision Bau- und Zonenordnung «Sonderbauvorschriften für das Gebiet Neu-Oerlikon, Teilrevision 2020» Bericht zu den Einwendungen

Durch die Teilrevision wird zwar die Bebauung zurückgesetzt. Das Land bleibt aber in privater Hand. Dem Grundeigentümer wird die publikumsorientierte Nutzung zugestanden. Es gibt aber keine rechtliche Handhabe, die eine Nutzung z.B. durch ein Boulevard Cafe mit festen Absperrungen verhindert. Es könnte also auch künftig so sein, dass sich die Leute durch eine Engstelle zwingen müssen. Es ist unklar wie das Wegrecht wirksam und verbindlich gesichert ist.

Für die Veloachse in der Affolternstrasse (übergeordnete Radwegverbindung) finden sich in der Sonderbauvorschrift keine Massnahmen zur Umsetzung. Es fehlen auch entsprechende Anforderungen und Festlegungen. Die Festlegungen im Artikel 25 der Sonderbauvorschriften sind zu schwammig und unverbindlich. Sie mögen auf längeren Wegstrecken mit einer ausgeprägten Fortbewegungsrichtung noch genügen. Sie sind aber für den Durchgang zwischen dem Hochhaus auf D8.2 und dem Aufgang aus der Quartierverbindung ungeeignet, da das hohe Aufkommen von Zufussgehenden und Velofahrenden mit sehr unterschiedlichen Fortbewegungsrichtungen nicht erfasst wird.

Es gibt keine Verbindung für Velos zwischen der Affolternstrasse und dem Max-Frisch-Platz auf öffentlichem Grund. Die Verbindung erfolgt auf privatem Grund ohne rechtliche Handhabe, den Raum in ausreichender Breite hindernisfrei zu halten. Zudem muss der enge Raum weiterhin mit den Zufussgehenden geteilt werden. Das erhebliche Kollisionsrisiko zwischen Zufussgehenden und Velofahrenden bleibt bestehen.

Die Teilrevision berücksichtigt nicht, dass die höhere Ausnutzung zu einem starken Anstieg von Zufussgehenden und Velofahrenden führen wird.

**Entscheid:** Antrag nicht berücksichtigt. (in den SBV bereits teilweise enthalten)

**Stellungnahme:** Inhaltlich stimmt die Stadt mit dem Anliegen überein. Mit der Teilrevision der Sonderbauvorschriften wird für das Baufeld D8.2 bewusst die oberirdische Bebauung mit neuen Baubegrenzungslinien so festgelegt, dass die Verbindung Affolternstrasse künftig deutlich weniger eingeschränkt wird. Die rechtliche Sicherung der Führung des Fuss- und Veloverkehrs auf der privaten Parzellenfläche erfolgt über privatrechtliche Dienstbarkeiten, welche im Grundbuch einzutragen sind. Diese sind nicht Bestandteil der Sonderbauvorschriften. Die Regelung der Wegführung erfolgt auch heute über Dienstbarkeiten, mit welchen entsprechende Nutzungseinschränkungen verbunden sind. Im Verlaufe der weiteren Planung für das Baufeld D8.2 werden auch diese bestehenden Regelungen geprüft werden im Hinblick auf eine entsprechende Verbesserung der Wegverbindungen.

### E5.3 Unterirdische Nutzung des Baufeldes D8.2 einschränken

**Antrag:** Die unterirdische Nutzung des Baufeldes D8.2 («Bereich mit beschränkter Bebaubarkeit neu») ist weiter einzuschränken, sodass die oberirdische Nutzung nicht präjudiziert oder eingeschränkt wird.

Die ockerfarbige Fläche im Situationsplan (Bereich mit beschränkter Bebaubarkeit G) kann unterirdisch genutzt werden. Diese ist zwar auf einem Streifen entlang der Therese-Giehse-Strasse eingeschränkt, mit dem Ziel, Baumgruben für grosse Bäume zu schaffen. Diese Fläche ist angrenzend an die Stadtverbindung vorgesehen. Damit entsteht ein negatives Präjudiz, die Bäume ausgerechnet dort zu

Teilrevision Bau- und Zonenordnung «Sonderbauvorschriften für das Gebiet Neu-Oerlikon, Teilrevision 2020» Bericht zu den Einwendungen

platzieren, wo der Durchgang geöffnet werden muss. Wenn schon, müsste dieser Raum Richtung Norden geschoben werden.

**Entscheid:** Antrag teilweise berücksichtigt.

**Stellungnahme:** Die dargestellten Flächen zeigen den gesamten Bereich, welcher (unter Berücksichtigung von Baulinien bzw. Baubegrenzungslinien) grundsätzlich unterbaut werden könnte. Bezogen auf diese Gesamtflächen gibt es Einschränkungen für die Unterbauung. Auch gestützt auf die Rückmeldung des Kantons wurden die Sonderbauvorschriften nach der Mitwirkung angepasst. Es dürfen neu 40% des Bereichs mit beschränkter Bebaubarkeit G in Baufeld D8.2 nicht mehr unterbaut werden. Damit ist der Raum für Baumpflanzungen gesichert. Aussagen zur genauen Lage für diese Einschränkungen sind in den Sonderbauvorschriften jedoch noch nicht möglich und sinnvoll. Die genaue Lage kann erst in Abstimmung mit der Aussenraumgestaltung und unter Berücksichtigung weiterer Anforderungen (z.B. Wegbeziehungen, Erschliessung) im Rahmen der Bauprojekte festgelegt werden.

#### E5.4 Veloabstellanlage sichern

**Antrag:** In der Nähe des Aufganges aus der Stadtverbindung ist die Realisierung einer grossen Veloabstellanlage baulich, räumlich und rechtlich zu sichern.

Die Sonderbauvorschriften umfassen sowohl den Max-Frisch-Platz als auch die Affolternstrasse. Es gibt weder auf diesen Flächen, noch bei den privaten Grundeigentümern, Vorkehrungen in den Sonderbauvorschriften für die Realisierung von zusätzlichen Veloabstellplätzen. Es genügt nicht, später auf den Goodwill der Grundeigentümer zu hoffen, um auf dem Verhandlungsweg Veloabstellplätze zu realisieren. Schon aufgrund der aktuellen Nachfrage genügt die Anzahl der angebotenen Veloabstellplätze nicht mehr. Mit der zu erwartenden massiven Steigerung der Nachfrage dürfte ein Bedarf von über 2'000 zusätzlichen Veloabstellplätzen realistisch sein.

Die Realisierung von Veloabstellanlagen muss vor der Realisierung der privaten Bauten sichergestellt werden. Diese kann allerdings auch Bestandteil der privaten Bauten sein. Die Kosten der Veloabstellanlagen gehen zu Lasten der Stadt Zürich. Die Mittel könnten, wie vorgesehen, aus der Mehrwertabschöpfung geäuft werden. Das gilt für die Veloabstellplätze im öffentlichen Interesse. Die Nachfrage, die aus der privaten Nutzung resultiert, ist durch die Privaten selbst zu tragen.

**Entscheid:** Antrag nicht berücksichtigt.

**Stellungnahme:** Bei der Realisierung der Hochbauten sind entsprechend der Vorgaben aus der Parkplatzverordnung die notwendigen Veloabstellplätze in Abhängigkeit der geplanten Nutzungen auf Privatgrund zu erstellen. Der Bedarf an öffentlichen Veloabstellplätzen im Bereich Bahnhof Oerlikon wird mit den bestehenden Anlagen sowie deren Bewirtschaftung sichergestellt. Mittelfristig sind auf öffentlichen Flächen noch Ergänzungen möglich und zum Teil bereits vorgesehen. Die Sonderbauvorschriften sehen daher auf den privaten Flächen keine neuen öffentlichen Abstellanlagen vor.

Der Ausgleich der planerischen Mehrwerte kann indes zur Bereitstellung von Infrastrukturanlagen – als solche gelten zum Beispiel Schulhäuser, Verbesserungen

Teilrevision Bau- und Zonenordnung «Sonderbauvorschriften für das Gebiet Neu-Oerlikon, Teilrevision 2020» Bericht zu den Einwendungen

von Fussweg- oder Veloverbindungen oder auch öffentliche Veloabstellplätze – verwendet werden.

### E5.5 Platz für die Libs (Räumlichkeiten der Industriellen Berufslehren Schweiz)

**Antrag:** Es soll von der Stadt sichergestellt werden, dass a.) es auch künftig noch Platz für die Libs auf dem Areal in Neu Oerlikon geben wird. Hierbei könnte der Landgewinn der Grundeigentümer, der aufgrund der Nicht-Erweiterung des MFO Parkes anfällt, als Äquivalenzfläche ausgemacht werden oder b) die Stadt, der Kanton sowie die Grundeigentümer sollen die Libs aktiv bei der Standortsuche in Raum Zürich Nord unterstützen.

Die Berufsbildungsstätte Libs bietet Platz für mehr als 1000 Lernende in Industrieberufen. Die industrielle Vergangenheit des Areals ist für die Identität Oerlikons wichtig. Die Universität Zürich hat viele Standorte in Oerlikon und die Bildungsstadt Zürich Nord soll auch mit der Berufsbildung angemessen vertreten sein. Auch für Lernende, welche mit blauen Overalls grosse Fräsmaschinen bedienen, soll es Platz auf dem Industrieareal haben.

Eine Entfremdung des Quartiers durch den Wegzug sämtlicher Industrieller Betriebe werten wir für Oerlikon und für die Lernenden als negativ.

**Entscheid:** Antrag nicht berücksichtigt.

**Stellungnahme:** Die Forderung wird zur Kenntnis genommen, ist aber nicht stufengerecht. Die Sonderbauvorschriften lassen weiterhin eine Nutzung einer Berufsbildungsstätte zu. Insbesondere wird im Zusammenhang mit der Störfallvorsorge auf Schulnutzungen Bezug genommen. Konkrete spezifische Nutzungen sind aber nicht Bestandteil von Sonderbauvorschriften sondern allenfalls von nachgelagerten Baubewilligungsverfahren und/oder Mietverträgen und dergleichen.

### E5.6 Öffentliche Arkaden freihalten

**Antrag:** Die geplante Änderung der SBV Art 15 Abs 3 ist zu korrigieren. Änderungsantrag: a. SBV Art 16 Abs 3: Arkaden sind als öffentlich zugänglicher Raum mit einer Tiefe von 4 m ab Baubegrenzungslinie und einer lichten Höhe von mindestens 4,5 m ab gestaltetem Terrain auszubilden und dauernd für den Fussgängerverkehr freizuhalten.

**Entscheid:** Antrag nicht berücksichtigt.

**Stellungnahme:** Die Arkaden sind nicht nur auf der Nordseite des Max-Frisch-Platzes, sondern neu auch entlang der Therese-Giehse-Strasse vorgeschrieben, zusammen mit einer publikumsorientierten Nutzung der anstossenden Erdgeschosse. Am Max-Frisch-Platz, wo grosse Zirkulationsflächen für Zufussgehende zur Verfügung stehen, erscheint es unverhältnismässig, die Arkaden freizuhalten. Hier, wie noch mehr entlang der Therese-Giehse-Strasse, soll die Möglichkeit bestehen, dass die Arkaden aus den publikumsorientierten Erdgeschossen genutzt und belebt werden können (Café, Restaurant etc.). Den Zufussgehenden steht eine attraktive Verbindung unter den Bäumen als öffentliche Verbindung zur Verfügung.

### E5.7 Anteil preisgünstiger Wohnraum erhöhen

**Antrag:** Der Anteil an preisgünstigem Wohnraum ist zu erhöhen. Die SP Stadt Zürich fordert eine Durchmischung der Quartiere und preisgünstigen Wohnraum. Wir erachten die 14% preisgünstiger Wohnanteil als zu tief. Der Anteil von 14% sollte mindestens verdoppelt werden.

**Entscheid:** Antrag nicht berücksichtigt.

**Stellungnahme:** Die Sonderbauvorschriften enthalten bereits das höchstmögliche Mass an preisgünstigem Wohnraum gemessen an der Mehrausnutzung. Das Planungs- und Baugesetz ermöglicht mit dem neuen § 49b PBG den Gemeinden, einen Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum in der Nutzungsplanung festzulegen. Grundsätzlich dürfen die Gemeinden nur dann einen Anteil an preisgünstigem Wohnraum vorschreiben, wenn zusätzliche Ausnutzungsmöglichkeiten geschaffen werden. Der Anteil preisgünstiger Wohnraum bezieht sich also auf die Mehrausnutzung.

So beträgt Anteil preisgünstiger Wohnraum für das Baufeld D11-D13 bezogen auf die Mehrausnutzung im Baufeld D11-D13 50% und nicht wie im Antrag geschrieben 14%.

Gemäss Sonderbauvorschriften Art. 6a Abs. 1 wird für das Baufeld D11-D13 eine Geschossfläche von mindestens 8'000 m<sup>2</sup> festgelegt, welche als preisgünstiger Wohnraum erstellt werden muss. Diese Mindestfläche entspricht 50% der Mehrausnutzung, welche rund 16'000 m<sup>2</sup> beträgt. Bezogen auf die insgesamt zulässige anrechenbare Geschossfläche von 57'300 m<sup>2</sup> in diesem Baufeld entspricht das einem Anteil von ca. 14%.

Der Antrag verfolgt ein ähnliches Ziel wie Antrag E4.5, weshalb auf die Stellungnahme zu diesem Antrag verwiesen wird.

### E5.8 Schulraum einzuplanen

**Antrag:** Auf dem Areal ist auch Schulraum einzuplanen. Mit dem Zuwachs an Wohnraum steigt auch der Bedarf an Schulraum, der vom Schulhaus im Birch nicht gedeckt werden kann.

**Entscheid:** Antrag nicht berücksichtigt.

**Stellungnahme:** Der Ausbau der erforderlichen Schulraumkapazitäten – auch im Sinne neuer Schulstandorte – wurde von Immobilien Stadt Zürich in den Quartieren Oerlikon und Seebach anhand ausgewählter Szenarien eruiert. Derzeit werden verschiedene Standorte in Studien untersucht, und andere Massnahmen sind ergriffen worden, um den erforderlichen Schulraum zeitgerecht bereitstellen zu können.

Das von der SBV-Teilrevision betroffene Teilgebiet an unmittelbarer Lage beim Bahnhof Oerlikon und mit den vorgesehenen sehr hohen Dichten würde sich nur bedingt eignen für ein Volksschulhaus. Ausserdem können die privaten Grundeigentümer im Rahmen der SBV-Teilrevision nicht zum Bau von Schulraum bzw. Abgabe von Land für Schulraum verpflichtet werden. Im Rahmen der Kontakte mit den Grundeigentümern im Gebiet Neu-Oerlikon ist die Stadt Zürich aber sehr bestrebt, Schulraum in Form von Kindergärten mit Betreuung in diesem Gebiet bereitzustellen. Der Bedarf wurde über Immobilien Stadt Zürich in Rücksprache mit



dem Schulamt und der Kreisschulbehörde Glattal angemeldet. Aufgrund der Tatsache, dass die ABB die Absicht hat, das Baufeld D6 und grosse Teile des Baufelds D7 an die Stadt Zürich abzutreten, bestehen für die Stadt Zürich gute Möglichkeiten zur Realisierung von Schulraum etwa in Form von Kindergärten mit Betreuung.

### 3.6 Einwendung 6 (E6)

#### E6.1 Radwegverbindung Affolternstrasse sichern

- Antrag:** Gleicher Wortlaut wie erster Absatz der Einwendung E5.1
- Entscheid:** Antrag nicht berücksichtigt (in den SBV bereits enthalten).
- Stellungnahme:** Der Antrag verfolgt das gleiche Ziel wie Antrag E5.1, weshalb auf die Stellungnahme zu diesem Antrag verwiesen wird.

#### E6.2 Baufeld D8.2 («Bereich mit beschränkter Bebaubarkeit neu») oberirdische Nutzung

- Antrag:** Gleicher Wortlaut wie Einwendung E5.2
- Entscheid:** Antrag nicht berücksichtigt (in den SBV bereits enthalten)
- Stellungnahme:** Der Antrag verfolgt das gleiche Ziel wie Antrag E5.2, weshalb auf die Stellungnahme zu diesem Antrag verwiesen wird.

#### E6.3 Unterirdische Nutzung Baufeld D8.2 einschränken

- Antrag:** Gleicher Wortlaut wie Einwendung E5.3
- Entscheid:** Antrag teilweise berücksichtigt.
- Stellungnahme:** Der Antrag verfolgt das gleiche Ziel wie Antrag E5.3, weshalb auf die Stellungnahme zu diesem Antrag verwiesen wird.

#### E6.4 Veloabstellanlage beim Aufgang

- Antrag:** Gleicher Wortlaut wie erster Absatz der Einwendung E5.4
- Entscheid:** Antrag nicht berücksichtigt.
- Stellungnahme:** Der Antrag verfolgt das gleiche Ziel wie Antrag E5.4, weshalb auf die Stellungnahme zu diesem Antrag verwiesen wird.

#### E6.5 Richtlinien nicht mehr realisierbare Querung streichen (Radweg)

- Antrag:** Im Plan Anhang 5 (Konzept der Radwegverbindung) der Sonderbauvorschriften ist eine nicht mehr realisierbare Gleisquerungsmöglichkeit zu streichen. Im Anhang 5 der Sonderbauvorschriften wird in der Nähe des Baufeldes D8.2 mit

einem (blauen) Pfeil auf eine Gleisquerung hingewiesen. Dieser Pfeil ist zu streichen. Diese Querung bestand dort früher. Seit dem Abbruch dieser Unterführung im Rahmen des Ausbaus des Bahnhof Oerlikon existiert diese Verbindung nicht mehr. Sie wurde ersetzt durch die Veloführung in der Quartierverbindung, entsprechend der Aufklassierung (dicke rote Linie).

**Entscheid:** Antrag berücksichtigt.

**Stellungnahme:** Die Aussage ist richtig, die neue Quartierverbindung (roter Pfeil) ersetzt die ehemalige Unterführung (blauer Pfeil). Der blaue Pfeil wird in den Richtlinien gestrichen.

### 3.7 Einwendung 7 (E7)

#### E7.1 Freiflächenziffern, mehr Freifläche

**Antrag:** Die Sonderbauvorschriften für das Gebiet Neu-Oerlikon sind abzuweisen, da die Freiflächen für eine solche Verdichtung nicht reduziert, sondern entsprechend der Ausnutzung und Personenbelegung erhöht werden müssen. Zudem können Dachflächen (z.B. begehbare Flachdächer) nicht als Freiflächenziffern (FFZ) mitgerechnet werden, um die fehlenden Freiflächen zu kaschieren. Dachflächen sind Teil der Bebauung und sollen für alternative Energiegewinnung genutzt werden. Die zusätzlich formulierten Massnahmen (z.B. begehbare Flachdächer) und schönfärberische Worte wie 'qualitativ hochstehende Freiraumversorgung' sind Augenwischerei und ersetzen in keiner Weise, die um fast die Hälfte (von 18'800 m<sup>2</sup> auf 10'600 m<sup>2</sup>) reduzierten Freiflächen. Hat ein Baugericht jemals rechtlich fundiert geprüft und entschieden, ob und wie Dachflächen zu einem grossen Anteil als Dachgärten als Freifläche zu rechnen sind? Oder ist diese Rechnungsweise in anderer Weise juristisch abgestützt. Leider finden sich dazu im Bericht keine Erläuterungen. Wenn Dachflächen nicht grundsätzlich und vollumfänglich für die Öffentlichkeit nutzbar sind, sind es private Dachterrassen, wie bis anhin, und keinesfalls Freiflächen. Die Formel bei Sonderbauvorschriften muss sein: Erhöhte Ausnutzung bedingt entsprechend erhöhte Freiflächen. Aber auf keinen Fall eine Reduktion, wie im vorliegenden Fall. Die wachsende Zahl an Bewohnerinnen und Bewohnern, sowie Beschäftigten in dem Gebiet haben Anrecht auf ausreichend qualitätsvolle Freiräume und zudem sollen die bereits im Gebiet anwesenden Einwohner nicht weiter eingeschränkt werden. Es wird immer enger in unserer Stadt und der Druck auf die öffentliche Infrastruktur (z.B. ÖV/Freibad Allenmoos) nimmt ein inakzeptables Niveau an. Die Bauherrschaft profitiert von einer wesentlich erhöhten Ausnutzung und soll dementsprechend die Allgemeinheit mit mehr Grünflächen, Parks, Wasserlandschaften und so weiter entschädigen.

**Entscheid:** Antrag nicht berücksichtigt.

**Stellungnahme:** Der Reduktion der Freiflächen liegt eine Erhöhung der baulichen Dichte zugrunde. Der Erhöhung der baulichen Dichte liegt wiederum der politische Entscheid zugrunde, historische Bausubstanz in dem heute noch nicht neu überbauten Gebiet

## Teilrevision Bau- und Zonenordnung «Sonderbauvorschriften für das Gebiet Neu-Oerlikon, Teilrevision 2020» Bericht zu den Einwendungen

zu erhalten und an dieser gut erschlossenen Lage eine höhere Wohn- und Nutzungsdichte zu erreichen sowie gewerbliche Erdgeschossnutzungen in Teilbereichen vorzuschreiben, um das Gebiet zu beleben. Eine Erhöhung der baulichen Dichte beim Bahnhof Oerlikon ist aufgrund der hohen Erschliessungsgüte in übergeordneten Richtplänen wie auch im Kommunalen Richtplan vorgesehen. Im Verfahren wurden verschiedene öffentliche Interessen gegeneinander abgewogen, was schliesslich zu einer Erhöhung der baulichen Dichte und damit zu einer Verringerung der Freiräume geführt hat.

Die Grundeigentümer verpflichten sich zu einem Ausgleich der planungsbedingten Vorteile nach kantonaler Gesetzgebung (Mehrwertausgleichsgesetz und –Verordnung). Dieser Ausgleich wird bei der Realisierung von Bauten fällig und ist für Infrastrukturmassnahmen wie Freiräume einzusetzen.

Heute ist in der Stadt Zürich noch die Freiflächenziffer gemäss § 257 PBG anwendbar. An diese Ziffer anrechenbar sind offene Flächen für dauernde Spiel- und Ruheplätze sowie Gärten. Auch Spiel-, Ruhe- und Gartenanlagen auf Dachflächen, soweit sie mit der übrigen diesem Zwecke dienenden Fläche zusammenhängen und über einen freien Zugang verfügen, dürfen angerechnet werden (§ 11 ABV). Erfüllen Dachflächen diese Voraussetzungen, dürfen sie also an die Freiflächenziffer angerechnet werden.

Mit der Einführung der IVHB ist die Einführung einer Grünflächenziffer zu prüfen. Diese ist inhaltlich anders ausgestaltet als die Freiflächenziffer. Es sind nur natürliche Bodenflächen und nicht Dachbegrünungen anrechenbar. Die Qualität der Grünflächen ist damit aber noch nicht geregelt, so wären etwa auch Steingärten anrechenbar.

Anzustreben sind mit den SBV qualitativ hochwertige, öffentlich zugängliche Freiräume. Dazu können auch allgemein zugängliche Dachterrassen gehören. Die als Freiräume nutzbaren Dachterrassen bieten den Bewohnern einen zusätzlichen, attraktiven Freiraum und somit einen gewissen Ausgleich der verringerten Freiflächen am Boden. Die andere Hälfte der Dächer steht nach wie vor für alternative Energiegewinnung zur Verfügung.

### E7.2 Masterplan Stadtklima, Hitzeminderung

**Antrag:** Ich kann mir nicht vorstellen, dass der Masterplan Stadtklima realistisch erfüllt werden kann, wenn Grünflächen so massiv unterschritten werden. Die vielgepriesene und anzustrebende Hitzeminderung im Stadtgebiet findet so wohl kaum statt. Die Freiräume insbesondere die Grünflächen sind auch für die CO2 Bilanz wichtig.

**Entscheid:** Antrag nicht berücksichtigt (in den SBV bereits enthalten)

**Stellungnahme:** Der Antrag verfolgt ein ähnliches Ziel wie Antrag E4.3, weshalb auch auf die Stellungnahme zu diesem Antrag verwiesen wird.

Die vorliegende Revision umfasst nicht das ganze Gebiet, sondern beschränkt sich auf einen Teilbereich (Teilgebiet D), der seit 1998 noch nicht neu überbaut wurde (Teilrevision). Das Teilgebiet D ist heute bereits bebaut und der Aussenraum mehrheitlich asphaltiert. Mit den Vorschriften gemäss SBV-Teilrevision ist

## Teilrevision Bau- und Zonenordnung «Sonderbauvorschriften für das Gebiet Neu-Oerlikon, Teilrevision 2020» Bericht zu den Einwendungen

zwar eine bauliche Verdichtung möglich, es werden aber eine Vielzahl von Massnahmen vorgeschrieben, welche bei der vorgesehenen baulichen Entwicklung einen wichtigen Beitrag zur Hitzeminderung leisten werden.

Folgende im Rahmen der Teilrevision teilweise neu geschaffenen Vorschriften leisten einen Beitrag zu einem guten Lokalklima bzw. zur Hitzeminderung:

- Art. 9 definiert die minimale Freiflächenziffer pro Baufeld.
- Art. 11 schreibt vor, dass in gewissen Baufeldern im Rahmen der Freiflächenziffer ein Kleinstpark von mind. 350 m<sup>2</sup> angelegt werden muss. Ausserdem ist zur Gewährleistung einer natürlichen Versickerung und angemessenen Begrünung in bestimmten Baufeldern mind. 30% der nicht unterbauten Baufeldflächen von Unterbauung freizuhalten. In mehreren Baufeldern ist der Versiegelungsgrad auf das notwendige Minimum zu beschränken.
- Art. 15 Abs. 3 beschreibt die zu realisierenden Arkaden, dank denen ein Schutz vor Regen und Hitze erreicht werden kann, was den öffentlichen Raum klimaökologisch aufwertet und behaglicher macht.
- Art. 16 Abs. 7 definiert in bestimmten Bereichen einen Mindestflächenanteil, welcher zur Ermöglichung von Baumpflanzungen von Unterbauung frei zu halten ist. Diese Bestimmung wurde seit der Mitwirkung verändert, so dass grosskronige, alterungsfähige Bäume möglich sind.
- Art. 19 Abs. 3 bestimmt die Ausführung des gewerblich nutzbaren Bereichs zwischen Gebäude und Fussweg an der Therese-Giehse-Strasse zwischen Max-Frisch-Platz und Sophie-Taeuber-Strasse als versickerungsfähigen Kiesbelag, wie dies im Gestaltungskonzept festgehalten ist. Auf der an den Fussweg anschliessenden städtischen Parzelle soll der Kiesbelag bis zur Kante des Velowegs weitergeführt werden.
- Art. 20 SBV macht Vorgaben zur Dachbegrünung. Begehbare Terrassen mit intensiver Begrünung auf der Hälfte der Dachflächen sowie eine ökologisch wertvolle Dachbegrünung im nicht begehbaren Teil der Flachdachflächen tragen weiter zur Verbesserung der Situation und zu angenehmen Aufenthaltsflächen für die Nutzenden bei.

### E7.3 Hochhäuser, BZO ausgehebelt

**Antrag:** In der Bau- und Zonenordnung (BZO) von anno 2018 ist das Planungsgebiet als maximal siebengeschossige Zentrumszone (Z7) festgelegt worden und nun sollen kaum zwei Jahre später, Hochhäuser bis zu einer Gesamthöhe von 80m durch Sonderbauvorschriften ausgehebelt und durchgewunken werden. Wenn eine BZO, sowenig Beständigkeit und Gewährleistung hat, wird die Rechtssicherheit durch die Sonderbauvorschriften unterminiert.

Hochhäuser von mehr als sieben Stockwerken sind per se in Zürich abzulehnen, da die Lebensqualität und weltweite Leaderposition der Stadt, unter anderem auch die niedrige Bauweise ausmacht.

**Entscheid:** Antrag nicht berücksichtigt.

**Stellungnahme:** Mit der BZO 2016 erfolgten keine Aufzonungen. Es erfolgte eine technische Anpassung der Geschossezahlen im Zusammenhang mit der Aufhebung des sogenannten Zürcher Untergeschosses, welches zu unerwünschten Abgrabungen führte.

## Teilrevision Bau- und Zonenordnung «Sonderbauvorschriften für das Gebiet Neu-Oerlikon, Teilrevision 2020» Bericht zu den Einwendungen

Der gesamte Perimeter der Sonderbauvorschriften Neu-Oerlikon liegt gemäss Ergänzungsplan der BZO der Stadt Zürich (Stand 06.02.2019) im Hochhausgebiet II. In diesem Gebiet sind gemäss Art. 9 Abs. 2 BZO Hochhäuser mit einer Gesamthöhe bis 80 m zulässig. Die Zulässigkeit der Hochhäuser wurde bisher auch in Art. 18 SBV ausdrücklich festgehalten. Die Vorschriften erfahren diesbezüglich keine Änderungen, die Lage der Hochhäuser wurde dagegen mit der Revision der SBV präzisiert.

Die räumliche Entwicklungsstrategie der Stadt Zürich sieht unter anderem vor, dass stadtwirksame Hochhäuser städtebauliche Schwerpunkte im Umfeld des Bahnhofs Oerlikon setzen. Dabei ist eine über die geltende BZO hinausgehende Verdichtung mittels Hochhäuser zu prüfen und auf die angestrebte Hochhausentwicklung abzustimmen.

Die Vorlage entspricht damit den Grundsätzen der Planbeständigkeit.

### 3.8 Einwendung 8 (E8)

#### E8.1 Anpassung HH-Regelung, kein Antrag

**Antrag:** Die Teilrevision ermöglicht für das Baufeld D8.2 (Grundstück Kat. Nr. OE6167) im Vergleich zu den rechtskräftigen Sonderbauvorschriften («SBV») fast eine Ver vierfachung der anrechenbaren Geschossfläche (Kap. 5.1, Seite 43 des Berichtes). Auf dem Baufeld D8.2 könnte gemäss Art. 18 E-revSBV in direkter Nachbarschaft zum Grundstück OE6221 (Baufeld D10) ein Hochhaus mit einer Gebäudehöhe von maximal 54 m errichtet werden. Für das Baufeld D10 ist keine Erhöhung der Nutzungsmöglichkeit vorgesehen, hingegen wird für die der Therese-Giehies-Strasse zugewandten Seite eine publikumsorientierte Nutzung im Erdgeschoss vorgeschrieben (Art. 5a revSBV).

Art. 5 Abs. 5 revSBV thematisiert den Schattenwurf u.a. des Hochhauses auf dem Grundstück OE6221: In den Baufeldern 010, 011-013 und 014 und 015 ist in den durch Schattenwurf eines geplanten oder bestehenden Hochhauses wesentlich beeinträchtigten Bereichen Wohnnutzung ausgeschlossen. Diese Bereiche müssen nach jeweils geltender Vorschrift im Bauprojekt nachgewiesen werden. Bei einwandfreien wohngyienischen Verhältnissen sind abweichende nachbarliche Vereinbarungen zulässig.

Seite 22 des Berichtes enthält eine Darstellung des 2-Stunden-Schattens eines Vergleichsprojektes gemäss den geltenden SBV mit dem Schatten des auf Baufeld D8.2 projektierten Hochhauses. Die Grafik zeigt ca. eine Verdreifachung der vom Regelschatten betroffenen Fassadenlänge beim Grundstück OE6221. Der Bericht lässt offen, ob das Amt für Städtebau diesbezüglich von einer wesentlichen Beeinträchtigung im Sinne von § 284 Abs. 4 PBG durch den Mehrschatten ausgeht. Nach geltender Ordnung ist eine Wohnnutzung auf dem Grundstück OE6221 zulässig.

Zum oben wiedergegebenen Art. 5 Abs. 5 revSBV erläutert der Bericht weiter, das geplante Hochhaus auf D8.2 sei rechtlich zu sichern, indem bei den von Mehrschatten betroffenen Bereichen eine Wohnnutzung ausgeschlossen werde. Auch vor der Erstellung des Hochhauses dürften innerhalb des voraussichtlich über den Regelschatten hinausgehenden Hochhaus schattens keine Wohnungen erstellt werden. Erst nach der Realisierung des Hochhauses seien bei einwandfreien

Teilrevision Bau- und Zonenordnung «Sonderbauvorschriften für das Gebiet Neu-Oerlikon, Teilrevision 2020» Bericht zu den Einwendungen

wohnhygienischen Verhältnissen mit nachbarlichen Vereinbarungen Wohnungen innerhalb des Hochhausschattens zulässig (Seite 23 oben).

In einem Schreiben vom 24. Juli 2018 haben wir bezüglich des Masterplanes Teilrevision Sonderbauvorschriften Neu-Oerlikon bereits geäussert, dass das geplante Hochhaus auf Baufeld D8.2 eine Umnutzung für Wohnungen auf dem Grundstück OE6221 verunmöglichen würde. Art. 5 Abs. 5 revSBV und der Bericht bestätigen diese Befürchtung. Auch wird aus Art. 5 Abs. 5 Dritter Satz revSBV nicht klar, inwiefern nachbarliche Vereinbarungen nach Erstellung des Hochhauses auf dem Grundstück OE6221 Wohnungen ermöglichen könnten. Anzumerken bleibt, dass nach Art. 18 revSBV entgegen Art. 5 Abs. 5 Erster Satz revSBV Hochhäuser im Teilgebiet D nur gestattet sind, sofern die Voraussetzungen von § 284 PBG erfüllt sind. Die Teilrevision soll auch in jenem Gebiet Wohnraum sichern (Bericht S. 58).

Die vom Regierungsrat vorgeschlagene Anpassung der Allgemeinen Bauverordnung, mit welcher eine Wohnnutzung auf dem Grundstück OE6221 auch nach der Erstellung des geplanten Hochhauses weniger stark in Frage gestellt sein dürfte (3-Stunden-Schatten anstelle 2-Stunden-Schatten), ist noch nicht rechtskräftig. Anders als im vorliegenden Entwurf soll die Teilrevision der Sonderbauvorschriften bzw. ein Hochhaus die bestehenden Wohnnutzungsmöglichkeiten nicht einschränken, unter Vorbehalt einer nachbarlichen Vereinbarung. Wir ersuchen Sie, unsere Einwendungen bei der Festlegung der Sonderbauvorschriften zu berücksichtigen.

**Entscheid:** Antrag wird berücksichtigt.

**Stellungnahme:** Die Formulierung von Art. 5 SBV in der Fassung der öffentlichen Mitwirkung bewirkt eine Einschränkung der Wohnnutzung auf Baufeld D10 sowie weiteren Baufeldern. Aufgrund von Einwendungen und im Rahmen der Bearbeitung wurde die Bestimmung in Art. 5 Abs. 5 revSBV wieder gestrichen.

Der Regierungsrat des Kantons Zürich hat dem Kantonsrat mit Antrag vom 26. März 2020 eine Änderung der ABV zur Genehmigung vorgelegt (Vorlage 5604). Mit der Änderung der ABV soll die zulässige Beschattungsdauer von Hochhäusern von zwei Stunden auf drei Stunden erhöht werden. Diese Änderung reduziert den Mehrschatten, welcher als wesentliche Beeinträchtigung im Sinne von § 284 PBG gilt. Es ist deshalb zu erwarten, dass im Zeitpunkt der Baueingabe des Hochhauses in Baufeld D8.2 auch aufgrund der neuen gesetzlichen Regelung keine übermässige Beeinträchtigung durch die Beschattung des Hochhauses auf das Baufeld D10 resultieren wird.

### 3.9 Einwendung 9 (E9)

#### E9.1 Schutzabklärung zeitnah

**Antrag:** Die Schutzabklärung soll möglichst zeitnah erfolgen. Neuer Abs. 2: Mit Inkrafttreten der geänderten Sonderbauvorschriften wird eine Mitteilung gemäss § 209 PBG ausgelöst.

**Entscheid:** Antrag nicht berücksichtigt.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung «Sonderbauvorschriften für das Gebiet Neu-Oerlikon, Teilrevision 2020» Bericht zu den Einwendungen

**Stellungnahme:** Die formelle Unterschutzstellung (Vertragsgenehmigung) durch den Stadtrat erfolgt mit separaten Weisungen gleichzeitig und koordiniert mit der Festsetzung der SBV durch den Gemeinderat.

Der Stadtrat ist überzeugt, dass in der Vorlage zu den Sonderbauvorschriften Neu-Oerlikon und den abgeschlossenen Schutzverträgen die Interessen des Denkmalschutzes ausgewogen berücksichtigt sind.

### E9.2 Nutzweisen/ Schattenregelung

**Antrag:** Art. 5 Abs. 5 Nutzweisen Kriterien für «einwandfreie hygienische Bedingungen» müssen präziser definiert werden. Eine fixe Regelung schafft Planungssicherheit. Damit die Sonderbauvorschriften zukunftsgerichtet sind, ist eine Oder-Regelung sinnvoll.

Antrag Textänderung: ( ... ) Diese Bereiche müssen nach jeweils geltender Vorschrift oder mit der Drei-Stunden Regel im Bauprojekt nachgewiesen werden. Die Bauherrschaft entscheidet, welche Regelung Anwendung findet.

**Entscheid:** Antrag nicht berücksichtigt.

**Stellungnahme:** Gemäss § 302 PBG müssen Räume genügend belichtet und lüftbar sein. So sind Wohn- und Schlafräume mit Fenstern zu versehen, die über dem Erdbereich liegen, ins Freie führen und ausreichend geöffnet werden können. Die §§ 8 ff. der Besonderen Bauverordnung beschreiben dabei, welche Anforderungen an die Wohnhygiene gestellt werden. Zur Wohnhygiene sind daher in den Sonderbauvorschriften keine besonderen Regelungen zu treffen.

Übermässiger Schattenwurf kann dazu führen, dass Wohn- und Schlafräume nicht mehr genügend belichtet werden und damit die wohnhygienischen Bedingungen nicht erfüllt sind. Zum Thema der übermässigen Beschattung durch Hochhäuser wird auf die Beantwortung von Einwendung E8.1 verwiesen.

### E9.3 Erdgeschossnutzungen mit publikumsorientierten Nutzungen zu eng (Art. 5a und Einfluss auf Art.13/ Geschosszahl)

**Antrag:** Dass in den bezeichneten Bereichen im Erdgeschoss kein Wohnen stattfinden soll, ist unbestritten. Eine Nutzung als Schule, Atelier oder Büro soll aber ermöglicht werden. Die Einschränkung auf publikumsorientiert ist zu eng und führt oft zu Gewerbe, welches auch nicht wirklich der Quartier-Belebung (Nagelstudios) dient. Im Gegenzug kann auf die  $\frac{3}{4}$ -Regelung verzichtet werden.

Antrag Textänderung: ... sind in den Erdgeschossen in der ersten Raumtiefe keine Wohnnutzungen zulässig.

Art .13 Geschosszahl Nebenbemerkung: Ist es von der Systematik her gewünscht, dass hier, im Gegensatz zum Artikel 5a, der Max-Frisch-Platz fehlt.

**Entscheid:** Antrag teilweise berücksichtigt.

**Stellungnahme:** Die BZO der Stadt Zürich (2016) definiert mit Ergänzungsplänen gemäss Art. 2 lit. k und Art. 6a Gebiete mit publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen. Auch der Max-Frisch-Platz ist dort bezeichnet. Die Formulierung für den Max-Frisch-Platz ist somit eine Präzisierung zur BZO. Anstatt auf der ganzen Länge wie gemäss

Teilrevision Bau- und Zonenordnung «Sonderbauvorschriften für das Gebiet Neu-Oerlikon, Teilrevision 2020» Bericht zu den Einwendungen

BZO, werden auf mindestens drei Viertel der massgeblichen Fassadenlänge verlangt. Auf einem Viertel der Fassadenlänge sind auch andere, nicht publikumsorientierte gewerbliche Nutzungen zulässig.

Beim Max-Bill-Platz und entlang der Therese-Giehse-Strasse wurde nach der Mitwirkung eine Anpassung vorgenommen, um der unterschiedlichen Situation gerecht zu werden. Neu sind in den Erdgeschossen in der ersten Raumtiefe auf mindestens der Hälfte der betreffenden Fassadenlänge nur publikumsorientierte gewerbliche Nutzungen zulässig. Auf der restlichen Hälfte der Fassadenlänge sind auch andere Nutzungen zulässig (z.B. rein gewerbliche Nutzungen, Wohnen bzw. Zugänge zu Wohnungen, Veloräume etc.).

Art. 13 Absatz 2 regelt mögliche Untergeschosse in Baufeld D8.2 sowie auch in den Baufeldern D14 und D15 am Max-Frisch-Platz.

Absatz 3 hingegen beschränkt sich auf die im Plan als publikumsorientierte Erdgeschossnutzung bezeichneten Bereiche am Max-Bill-Platz und an der Therese-Giehse-Strasse.

Die im Plan als publikumsorientierte Erdgeschossnutzung bezeichneten Bereiche am Max-Frisch-Platz sind bereits in Absatz 2 geregelt (hier sind in den gesamten Baufeldern anrechenbare Untergeschosse zulässig und nicht nur in den im Plan als publikumsorientierte Erdgeschossnutzung bezeichneten Bereiche).

#### **E9.4 Ausnützungsbonus ergänzen mit Bauten und Anlagen zur behindertengerechten Erschliessung (Art. 10 Abs. 4 Ausnützung).**

**Antrag:** Es ist wichtig, dass auch eine Galerie für Menschen im Rollstuhl zugänglich ist. Wenn dies aber durch die Ausnützung eingeschränkt ist, dann wird dies nicht geschehen. Antrag Textergänzung: Davon ausgenommen sind Bauten und Anlagen zur behindertengerechten Erschliessung.

**Entscheid:** Antrag nicht berücksichtigt.

**Stellungnahme:** Die Stadt stimmt inhaltlich mit dem Anliegen überein. Eine Textergänzung ist jedoch nicht notwendig. Das behindertengerechte Bauen richtet sich nach dem Behindertengleichstellungsgesetz des Bundes und dessen Ausführungsvorschriften sowie nach den Bestimmungen des kantonalen Rechts (vgl. § 34 BBV I). Die Richtlinien und Normalien (Behinderten- und betagtengerechtes Bauen, Norm SIA 500:2009 Hindernisfreie Bauten sowie Empfehlung Wohnungsbau hindernisfrei – anpassbar der schweizerischen Fachstelle für behindertengerechtes Bauen) sind zu beachten, insbesondere auch für das Innere der Gebäude. Dies gilt auch für die Bauvorhaben im Perimeter der Sonderbauvorschriften.

#### **E9.5 Arkaden öffentlich**

**Antrag:** Die Arkaden sind bis jetzt öffentlich zugänglich – eine Beschneidung dieser Zugänglichkeit werten wir für die Bevölkerung als nicht positiv. Art. 16 Abs. 3 Baubegrenzungslinien: Arkaden sollten öffentlich zugänglich sein. Antrag Textanpassung: Arkaden sollen als öffentlich zugänglicher Raum mit einer Tiefe ( ... )

**Entscheid:** Antrag nicht berücksichtigt.



Teilrevision Bau- und Zonenordnung «Sonderbauvorschriften für das Gebiet Neu-Oerlikon, Teilrevision 2020» Bericht zu den Einwendungen

**Stellungnahme:** Der Antrag verfolgt das gleiche Ziel wie Antrag E5.6, weshalb auf die Stellungnahme zu diesem Antrag verwiesen wird.

#### E9.6 Dachgestaltung: Oberstes Geschoss öffentlich zugänglich machen (Art .20 Abs.4)

**Antrag:** Das oberste Geschoss des höchsten Hochhauses soll öffentlich zugänglich sein.  
Antrag Textergänzung: (...) Im Baufeld D15 ist das oberste Geschoss öffentlich zugänglich zu machen. Dies kann auch mit einer gastronomischen Nutzung kombiniert werden.

**Entscheid:** Antrag nicht berücksichtigt

**Stellungnahme:** Die Nutzbarmachung der Dachfläche für die Öffentlichkeit wird nicht ausgeschlossen, soll aber hier nicht zwingend eingefordert werden. Eine publikumswirksame Nutzung ist bereits in den Erdgeschossen eingefordert. Weitere Vorgaben für die Nutzung des Geschäftsgebäudes für die Öffentlichkeit sollen nicht vorgenommen werden

#### E9.7 Gestaltungsvorgaben für Max-Frisch-Platz- Bäume (Art .19 Abs. 3)

**Antrag:** Es handelt sich um ein Gebiet mit ausgeprägtem Wärmeinseleffekt. Es werden kompensatorische Massnahmen beim Erstellen der Gebäude verlangt. Diese sollen für die Gestaltung des «Max Frisch Platz» strenger definiert werden.

Antrag Textergänzung: Bei der Gestaltung des Max Frisch Platzes müssen grosskronige Bäume und weitere Einrichtungen für eine ausreichende Beschattung sorgen können. Eine möglichst geringe Versiegelung und wirksame Massnahmen für den Hitzeschutz (z.B. durch Nutzung des Albedoeffekts) sind vorzusehen."

**Entscheid:** Antrag nicht berücksichtigt (in den SBV bereits enthalten)

**Stellungnahme:** Es ist vorgesehen, dass die Erweiterungsflächen des Max-Frisch-Platzes das bestehende Gestaltungs- und Bepflanzungskonzept übernehmen. Es sind bestehend bereits grosskronige Bäume gepflanzt. Diese Vorgaben werden auch für die Erweiterungsflächen Anwendung finden.

Um eine Einheitlichkeit des Erscheinungsbildes zu erlangen, werden auch die bestehenden Bodenbeläge weitergeführt. Da der Max-Frisch-Platz erst vor kurzer Zeit erstellt wurde, sind keine Änderungen in der Gestaltung vorgesehen. Die Gestaltung der öffentlichen Flächen wird in Projekten des öffentlichen Raums umgesetzt und ist nicht Bestandteil der Sonderbauvorschriften.

Auf dem anschliessenden Privatgrund sind Bereiche definiert, die nicht unterkellert werden dürfen, um Baumpflanzungen mit grosskronigen, alterungsbeständigen Bäumen zu ermöglichen. Für die weiteren klimarelevanten Massnahmen in den Sonderbauvorschriften sei auf die Beantwortung von Einwendung E7.2 verwiesen.

#### E9.8 Parkierung/ Anlieferungs- und Parkierungsflächen (Art. 27d)

**Antrag:** Obergrenzen im Gartenbereich des PWC auf Baufeld D1 oder auch im Vorbereich des Center Eleven im Baufeld D5 haben sich Parkierungsflächen etabliert, welche

Teilrevision Bau- und Zonenordnung «Sonderbauvorschriften für das Gebiet  
Neu-Oerlikon, Teilrevision 2020» Bericht zu den Einwendungen

nicht dafür vorgesehen sind und somit nicht ins Fahrtenmodell einfliessen. Dies ist zu unterbinden.

Anträge:

Neuer Abs. 2: In die Anzahl Fahrten sind auch allfällige Anlieferungsflächen im oberirdischen Bereich einzurechnen.

Neuer Abs. 3: Der Betreiber des Fahrtenmodells hat sicherzustellen, dass auf dem Baufeld keine Parkierungsorte entstehen, welche nicht dafür vorgesehen sind.

**Entscheid:** Antrag nicht berücksichtigt

**Stellungnahme:** Gemäss Regelungen zum Fahrtenmodell sind Anlieferungen von der Fahrtenerhebung ausgenommen. Mit der Teilrevision erfolgen keine Änderungen an den Artikeln zur Parkierung.

**Beilage 6 zu GR Nr. 2020/569**

---

Amt für Städtebau, ABB/AXA/IMA  
Zürich

**Sonderbauvorschriften für das Gebiet Neu-Oerlikon,  
Teilrevision 2020**

## Umweltverträglichkeitsbericht

Ergänzender Bericht zur UVP 2010/2013  
zum Fahrtenmodell Neu-Oerlikon

Zürich, 16. September 2020, erg. 24. November 2020



---

## Impressum

Auftraggeber	Amt für Städtebau, ABB/AXA/IMA	
Begleitgruppe	Pia Anttila Daniel Gerber Barbara Burger Urs Meier	Amt für Städtebau Umwelt- und Gesundheitsschutz Tiefbauamt Planpartner AG
Auftragnehmer	ewp AG Zürich	
Geschäftsbereich	Raum und Mobilität	
Projektleitung	Christoph Suter  Telefon 044 283 83 60 Direktwahl 044 283 83 61 christoph.suter@ewp.ch	
Projektteam	Christoph Suter (Projektleiter) Martin Glaus Stefan Riedi Boris Gousskov	
Auftragsnummer	4000507.000	
Version	Definitive Fassung vom 16. September 2020, erg. 24. November 2020	

U:\Projekte

Effretikon\\_R\_M\4\_Staedte\Zuerich\4000507\_AfS\_Rev\_Sonderbauvorschr\_Neuoerlikon\06\_Projektbearbeitung\UVB\ber\_uvb\_2  
01124.docx

---

## Inhaltsverzeichnis

---

1	Einleitung	4
	1.1 Ausgangslage	4
	1.2 Grundlagen	6
2	Vorhaben	7
3	Systemabgrenzung	8
4	Vorgehen	9
	4.1 Zustände	9
	4.2 Nutzbare Fahrtenzahl	10
	4.3 Umweltplafonds	10
	4.4 Erschliessung	11
5	Verkehr	13
	5.1 Ist-Zustand	13
	5.2 Ausgangszustand 2025	13
	5.3 Betriebszustand 2025 ohne Massnahmen	15
	5.4 Betriebszustand 2025 mit Massnahmen	18
	5.5 Kennzahlen der verschiedenen Zustände	20
	5.6 Verteilung der Fahrten auf das Strassennetz	21
6	Sensitivitätsbetrachtungen	23
	6.1 Erhöhung Wohnanteil	23
	6.2 Variation Betriebsgrösse Büronutzung	24
7	Auswirkungen auf die Umwelt	26
	7.1 Umweltbereich Luft	26
	7.2 Umweltbereich Lärm	27
	7.3 Neue Wohnnutzungen und Lärm	32
8	Fazit	35

## 1 Einleitung

### 1.1 Ausgangslage

Nach rund zehnjähriger Planung wurde das Gebiet nördlich des Bahnhofs Oerlikon ab 1998 nach Vorgabe der Sonderbauvorschriften (SBV) Neu-Oerlikon bebaut. Das ehemalige Industrieareal zählt mit einer Fläche von 60 Hektaren zu den grössten innerstädtischen Entwicklungsgebieten der Schweiz. Zur Erschliessung des Gebiets wurden zahlreiche neue Strassen und Plätze geschaffen. Mittlerweile sind die meisten Teilgebiete gemäss den SBV bebaut worden. Im Teilgebiet D gibt es noch Baufelder, die noch nicht nach den SBV entwickelt worden sind.

In den Jahren 2015/2016 haben die Grundeigentümer ABB Immobilien AG, AXA Leben AG und das Immobilienamt des Kantons Zürich mit dem Amt für Städtebau, unter Beteiligung von Tiefbauamt, Grün Stadt Zürich und Projektstab Stadtrat, ein kooperatives Planungsverfahren über die bisher nicht nach den Sonderbauvorschriften überbauten Baufelder im Teilgebiet D durchgeführt. Die Testplanung hat eine Entwicklung der Baufelder im Bereich der ABB Halle 550 sowie der Baufelder westlich bzw. nördlich des Max-Frisch-Platzes mit einer hohen städtebaulichen Qualität und substantziellen baulichen Verdichtung aufgezeigt. Die städtebaulichen Absichten aus der Testplanung und den nachfolgenden Vertiefungen wurden in einem Masterplan festgehalten. Der Stadtrat hat am 12. Dezember 2018 (STRB 1070/2018) dem Masterplan Neu-Oerlikon 2018, Kapitel 4 und 5 inklusive der Masterplankarte als verbindliche Grundlage für die nachfolgenden planerischen Massnahmen zugestimmt.

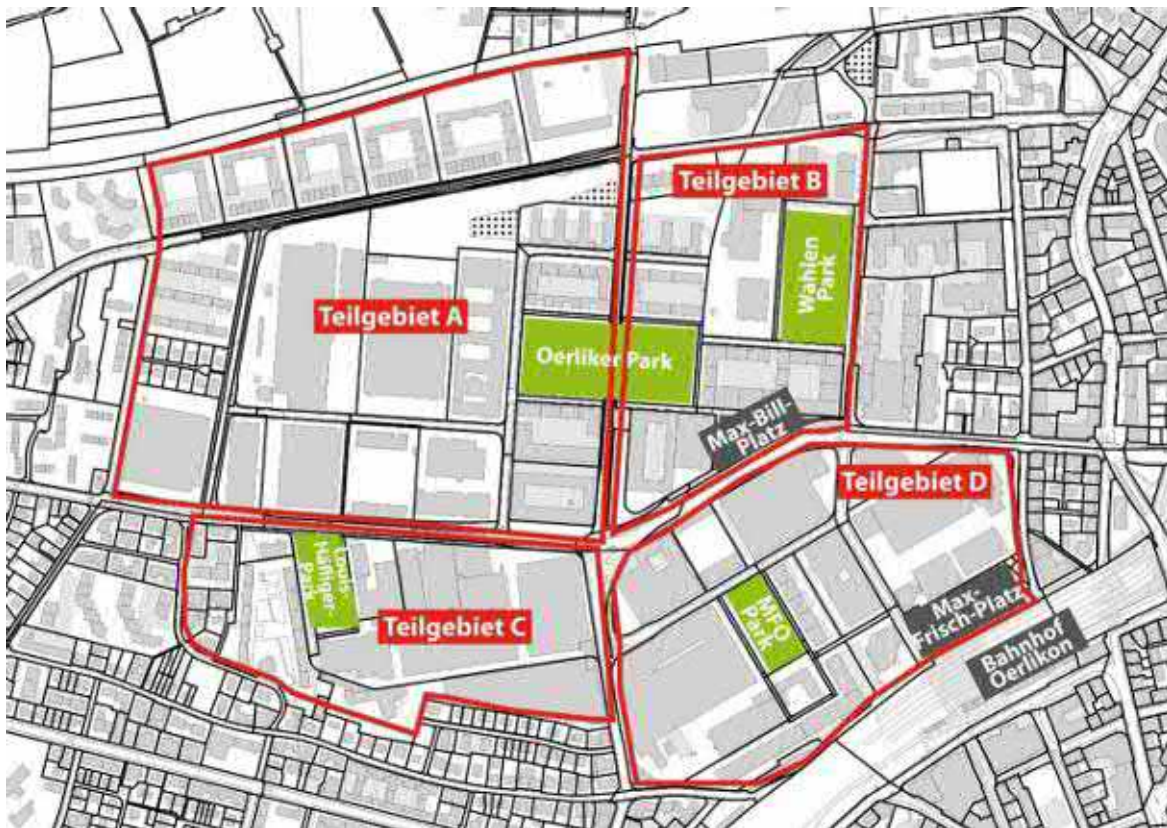


Abbildung 1: Übersichtsplan Neu-Oerlikon

Mit vorliegender Teilrevision der SBV Neu-Oerlikon wird die planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung der Masterplan-Inhalte in den Baufeldern D6, D7, D8.2 und D11-D15 im Teilgebiet D geschaffen.

#### *UVP-Pflicht und UVP-Verfahren*

Das Gebiet für die Teilrevision liegt im Perimeter des Fahrtenmodells Neu-Oerlikon, für das eine UVP durchgeführt wurde [4]. Die aktuelle Planung für das Teilgebiet D sieht verschiedene Änderungen gegenüber den rechtskräftigen Sonderbauvorschriften vor:

- starke Verdichtung
- publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen entlang der Therese-Giehse-Strasse und in den Baufeldern rund um den Max-Frisch-Platz
- Veränderungen in der Erschliessung/Verkehrsführung infolge Zusammenlegung von Baufeldern.

Aufgrund des prognostizierten Verkehrs und dessen Auswirkungen ist von einer wesentlichen Änderung eines UVP-pflichtigen Vorhabens auszugehen (vgl. Art. 2 lit. a UVPV: Änderung bestehender UVP-pflichtiger Anlagen). Dies erfordert die Durchführung einer UVP. Zu beachten ist, dass gewisse Unsicherheiten hinsichtlich der planerischen Auswirkungen auf die Umwelt bestehen, da Art und Umfang der Nutzungen gemäss SBV einen Spielraum zulassen. Diese gilt es im Rahmen der UVP zu klären. Die UVP fokussiert auf das Gebiet D11 bis D15, da dieser Bereich gemäss einer ersten Abschätzung kritisch erscheint. Gegenstand der Untersuchung sind das Verkehrsaufkommen und die neue Verkehrsverteilung mit den Auswirkungen auf die Lärmbelastungen im lokalen Umfeld. Es werden die umweltrelevanten Abweichungen der Teilrevision gegenüber den aktuellen Sonderbauvorschriften aufgezeigt. Da in der UVP nur das Thema Verkehr und dessen Auswirkungen auf den Lärm zu betrachten ist, und sich die Auswirkungen zudem auf einen kleineren Perimeter innerhalb des Gesamtperimeters des Fahrtenmodells beschränken, ist eine ergänzende UVP durchzuführen. Das heisst, die vorliegende Betrachtung stützt sich auf die UVP zum Fahrtenmodell ab und ergänzt diese.

Die UVP stellt kein eigenständiges Verfahren dar. Sie ist immer in das vom Projekttyp abhängige Entscheidungsverfahren integriert, das massgebliches Verfahren oder Leitverfahren genannt wird.

Art. 5 Abs. 3 UVPV legt fest: «Soweit das massgebliche Verfahren im Anhang nicht bestimmt ist, wird es durch das kantonale Recht bezeichnet. Die Kantone wählen dasjenige Verfahren, das eine frühzeitige und umfassende Prüfung ermöglicht. Sehen die Kantone für bestimmte Anlagen eine Sondernutzungsplanung (Detailnutzungsplanung) vor, gilt diese als massgebliches Verfahren, wenn sie eine umfassende Prüfung ermöglicht.»

Im vorliegenden Fall ist die Revision der Sonderbauvorschriften das massgebliche Leitverfahren. Der ergänzende Umweltverträglichkeitsbericht wird zusammen mit den revidierten Sonderbauvorschriften und dem Planungsbericht nach Art. 47 RPV öffentlich aufgelegt.

Gemäss UVPV Art. 5 Abs. 1 wird die Prüfung von der Behörde durchgeführt, die im Rahmen des Bewilligungs-, Genehmigungs- oder Konzessionsverfahrens über das Projekt entscheidet.

## 1.2 Grundlagen

Für die vorliegende UVP wurden folgende Grundlagen verwendet:

- [1] Masterplan Neu-Oerlikon 2018, Städtebauliches Gesamtkonzept – Baufelder ABB, AXA, Kanton Zürich, 10. Juli 2018  
Der Masterplan stellt die Grundlage für die Revision der Sonderbauvorschriften dar.
- [2] Sonderbauvorschriften für das Gebiet Neu-Oerlikon, Teilrevision 2020:  
Liefert die neuen Nutzflächen in den Baufeldern D6, D7, D8.2, D11-D13 und D14-D15, inklusive Annahmen zu den Nutzweisen (publikumsorientierte EG-Nutzungen und Unterergoschosse).
- [3] Sonderbauvorschriften für das Gebiet Neu-Oerlikon, Gemeinderatsbeschluss vom 4. Februar 1998 mit Änderungen bis 14. Juni 2017 (AS 700.220):  
Hier handelt es sich um die rechtskräftigen SBV, aus denen die Nutzweisen für den Ausgangszustand und die Festlegungen zum Fahrtenmodell (Umweltplafonds, Fahrtenberechnung) entnommen werden
- [4] Umweltverträglichkeitsbericht zu Parkierung Neu-Oerlikon; Fahrtenmodell (metron, 16.06.2010 mit Anpassung vom 22.01.2013):  
Liefert die Situation nach rechtskräftiger SBV (SBV 2017), also Nutzungsannahmen, Verkehrsmengen, Lärmbeurteilungspunkte und Verkehrsverteilung aufs Strassennetz.
- [5] Bericht «Fahrtenmodell Neu-Oerlikon, 2019 (Sammelentscheid Fahrtenmodell):  
Liefert die aktuelle Situation der bewilligten Nutzungen, Parkplätze und Fahrten
- [6] Verordnung über private Fahrzeugabstellplätze (Parkplatzverordnung vom 11.12.1996 mit Änderungen bis 16.12.2015, AS 741.500):  
Liefert den Normalbedarf an Abstellplätzen für die verschiedenen Nutzweisen
- [7] Pflichtenheft für ergänzende UVP, 2019



## 2 Vorhaben

Das Gebiet für die Teilrevision der SBV Neu-Oerlikon 2020 liegt im Perimeter des Fahrtenmodells Neu-Oerlikon. Die aktuelle Planung für das Teilgebiet D sieht verschiedene Änderungen gegenüber den rechtskräftigen Sonderbauvorschriften vor:

- starke Verdichtung: Mit der Revision der Sonderbauvorschriften erhöht sich für die Baufelder D6-D7, D8.2, D11 bis D15 die anrechenbare Geschossfläche um rund 60'000 m<sup>2</sup>. Dazu kommen noch Nutzflächen in den Untergeschossen von ca. 11'000 m<sup>2</sup> (anrechenbare Geschossflächen) sowie Nutzflächen in schützenswerten und historischen Bauten im Umfang von ebenfalls ca. 11'000 m<sup>2</sup> (anrechenbare Geschossflächen)
- publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen entlang der Therese-Giehse-Strasse und in den Baufeldern rund um den Max-Frisch-Platz
- Angepasste Aufteilung der bisherigen Baufelder D6, D7, D8 und D11 bis D16

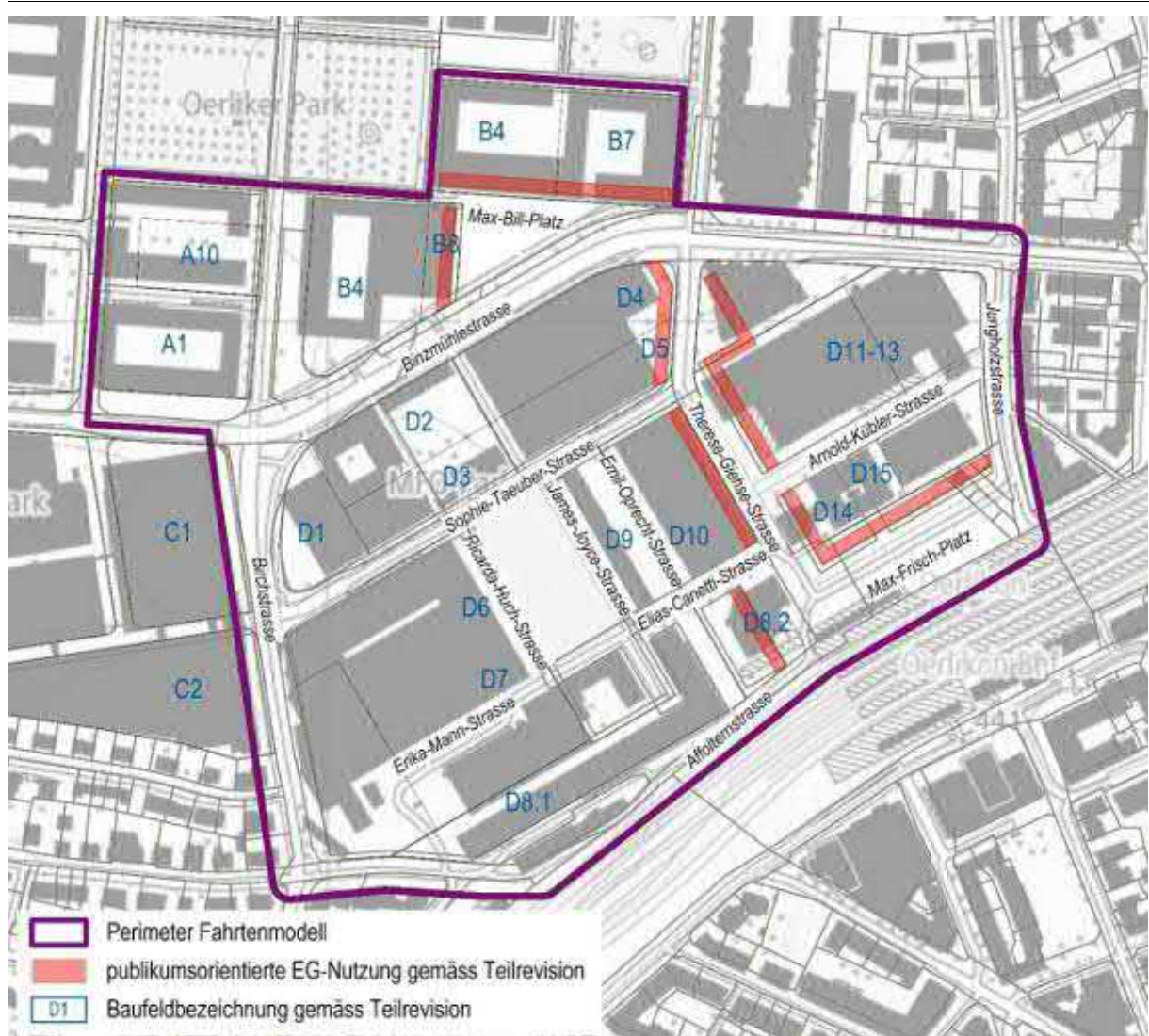


Abbildung 2: Übersichtsplan Teilgebiet D

### 3 Systemabgrenzung

#### *Räumlicher Perimeter*

Der räumliche Perimeter entspricht der räumlichen Abgrenzung, wie sie im UVB zum Fahrtenmodell Neu-Oerlikon (2010) vorgenommen wurde.

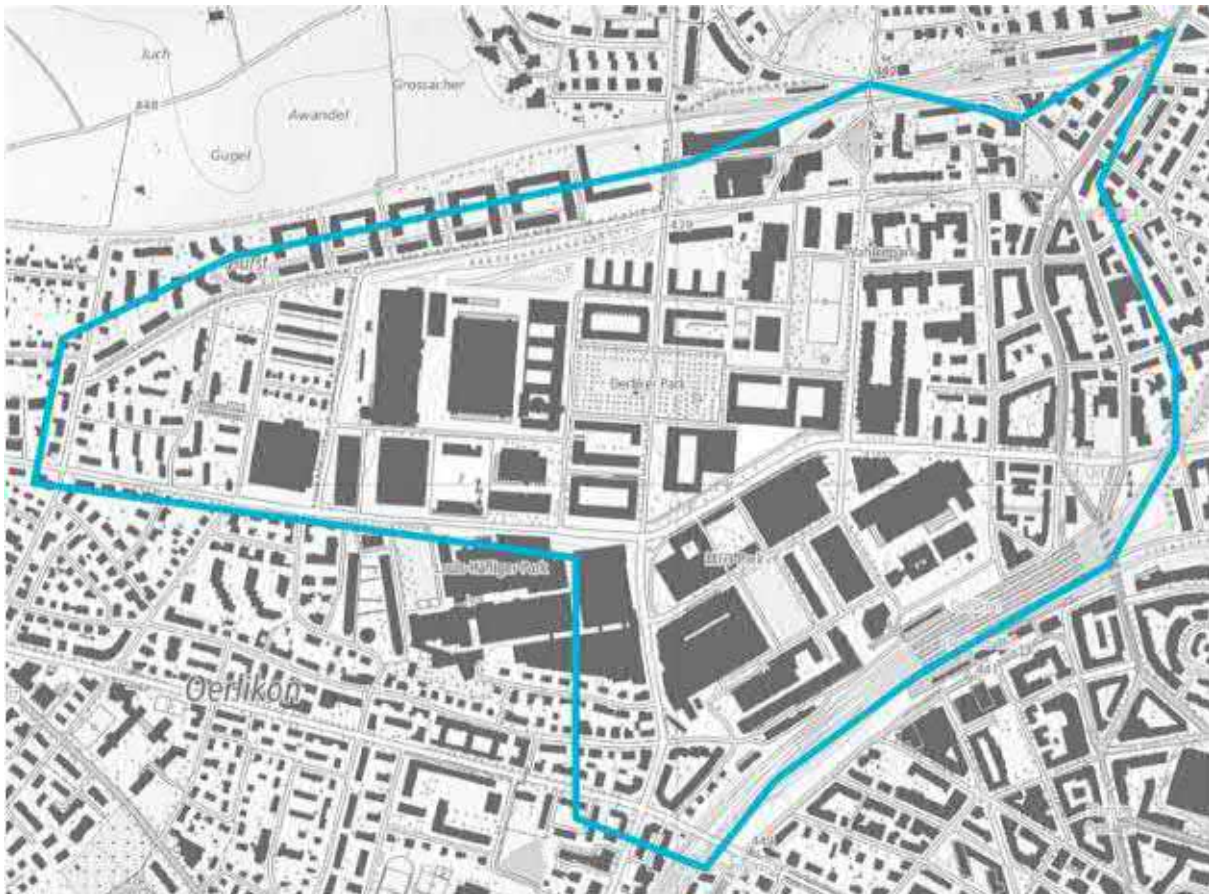


Abbildung 3: Perimeter

#### *Zeitliche Abgrenzung*

Seit dem Inkrafttreten der Sonderbauvorschriften 1999 wurde ein Grossteil der vom Fahrtenmodell betroffenen Arealen neu überbaut. Die Realisierung von Neubauten auf den übrigen Arealen soll in den nächsten Jahren etappenweise erfolgen, wobei die Etappierung noch offen ist. Als Betriebszustand wird daher der Vollausbau betrachtet, da die heutigen Nutzungen auf den noch zu überbauenden Arealen vergleichsweise wenig Verkehr generieren und allfällige Zwischenzustände somit weniger verkehrs- und damit umweltrelevant sind als der Endausbau.

## 4 Vorgehen

### 4.1 Zustände

Für die Ermittlung der Auswirkungen der Parkieranlagen und des Fahrtenmodells auf die Umwelt werden die durch die Parkplätze erzeugten Fahrtenzahlen (Objektverkehr) und deren Verteilung auf dem Strassennetz in Neu-Oerlikon abgeschätzt und zusammengestellt.

Neben dem Objektverkehr wird auch der Fremdverkehr berücksichtigt. Dieser wird aus dem UVB 2010 entnommen (im dortigen Ausgangszustand 2015). Die Verkehrszunahme ist aufgrund der kurzen Zeitspanne und der Lage im Netz (gesättigtes innerstädtisches Strassennetz) vernachlässigbar.

Nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über die zu untersuchenden Zustände.

Zustand	Beschreibung	Zeitpunkt
Ist-Zustand	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Situation gemäss Sammelentscheid Fahrtenmodell [5]</li> <li>▪ Objektverkehr und Fremdverkehr werden aus [5] übernommen</li> </ul>	2019
Ausgangszustand 2025	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zustand entspricht dem Vollausbau gemäss rechtskräftigen Sonderbauvorschriften [3]; entspricht dem Betriebszustand 2015.1 gemäss UVB 2010 [4]</li> <li>▪ Objektverkehr bei Vollausbau gemäss rechtskräftigen Sonderbauvorschriften [3]</li> <li>▪ Fremdverkehr gemäss UVB 2010 [4]</li> </ul>	2025
Betriebszustand 2025 ohne Massnahmen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zustand entspricht dem Vollausbau gemäss Teilrevision Sonderbauvorschriften 2020 [1]. Die vom Vorhaben erzeugte nutzbare Fahrtenzahl fällt auf den jeweiligen Baufeldern an.</li> <li>▪ Objektverkehr bei Vollausbau gemäss Teilrevision Sonderbauvorschriften 2020</li> <li>▪ Fremdverkehr gemäss UVB 2010 [4]</li> </ul>	2025
Betriebszustand 2025 mit Massnahmen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zustand entspricht dem Vollausbau gemäss Teilrevision Sonderbauvorschriften 2020 [1]. Einweisung von PP auf benachbarte Grundstücke.</li> <li>▪ Objektverkehr bei Vollausbau gemäss Teilrevision Sonderbauvorschriften 2020</li> <li>▪ Fremdverkehr gemäss UVB 2010 [4]</li> </ul>	2025

Tabelle 1: Betrachtete Zustände

## 4.2 Nutzbare Fahrtenzahl

Nach Festlegung der zu betrachtenden Zustände wurden die Parkplätze und die nutzbaren Fahrtenzahlen berechnet.

Beim Vergleich der verschiedenen Zustände gilt es zu berücksichtigen, dass die Baufelder für die Teilrevision neu zugeschnitten, teilweise zusammengelegt und teilweise geteilt worden sind.

- Baufeld D6 und D7: neu zugeschnitten
- Baufeld D8: Neu aufgeteilt in D8.1 und D8.2, betrachtet wird die Änderung auf D 8.2
- Baufelder D11, D12 und D13: Zusammenlegung zu einem einzigen Baufeld D11-D13
- Baufelder D14, D15 und D16: neu zwei Baufelder D14 und D15

Die veränderten Baufeldeinteilungen haben keinen Einfluss auf die Beurteilung der Umweltverträglichkeit. Die Baufelder wurden bereits im UVB 2010 [4] gruppenweise, aufgrund des Anschlusspunktes an das übergeordnete Netz, zusammengefasst und die Obergrenzen entsprechend definiert (Art. 27 d der Sonderbauvorschriften).

## 4.3 Umweltplafonds

In den rechtskräftigen Sonderbauvorschriften sind die Parameter des Fahrtenmodells festgesetzt. Damit wird in den Baufeldern A1, A10, B1, B4, B8 sowie D1 bis D16 (neu bis D15) das Verkehrsaufkommen statt nur über Parkplätze zusätzlich über zugewiesene Fahrten geregelt. Art. 27d legt die absolute Fahrtenbegrenzung («Umweltplafonds») fest. Nebst einer Obergrenze sind Teilobergrenzen für drei Teilgebiete festgelegt. Die Abgrenzung dieser Teilgebiete trägt deren Anbindung an das übergeordnete Strassennetz sowie der Sensitivität der Immissionspunkte der Lärmessungen Rechnung. Die nutzbare Fahrtenzahl wird je nach Nutzung aus der Parkplatzberechnung (minimal erforderliche und maximal zulässige Anzahl Parkplätze), aus den Verkehrspotenzialen und aus den Betriebstagen abgeleitet. Die nutzbare Fahrtenzahl darf den Umweltplafond (Obergrenze und Teilobergrenzen) nicht überschreiten.

Baufelder	Parkhäuser	Teilplafond Tag [Fahrten pro Jahr]	Teilplafond Nacht [Fahrten pro Jahr]	Total gesamt [Fahrten pro Jahr]
A1, A10, B1, B8, B4, B7	Octavo, Max Bill, Accu	693'500	36'500	
D11-D16	Jungholz	365'000	25'550	
D1-D3, D4, D5, D6, D7, D8, D9, D10	Parkside, Cen- ter11, D7 N/S, Cityport	1'460'000	131'400	
Total		2'518'500	193'450	2'711'950

Tabelle 2: Umweltplafonds

#### 4.4 Erschliessung

Das Verkehrsaufkommen aus den Baufeldern (Objektverkehr) wurde in einem nächsten Schritt auf das Strassennetz umgelegt. Basis bildet das Konzept der MIV-Erschliessung gemäss Richtlinien zu den Sonderbauvorschriften.

Im Ist-Zustand ist der nördliche Abschnitt der Therese-Giehse-Strasse (zwischen Binzmühlestrasse und Sophie-Täuber-Strasse) für den MIV geöffnet. Für den Ausgangszustand und den Betriebszustand wird vorausgesetzt, dass die Therese-Giehse-Strasse für den MIV gesperrt ist. Alle Fahrten aus den Parkhäusern Center Eleven und Parkside sowie aus einem künftigen Parkhaus D7 Nord (neu D6) führen dann via Birchstrasse. Das künftige Parkhaus D7 Süd (neu D7) wie auch das bestehende Parkhaus Cityport wird über die Affolternstrasse erschlossen.

Das Parkhaus Jungholz ist über die Jungholzstrasse erschlossen. Die Zusammenlegung der Baufelder D11-D13 kann sich auf die Verteilung der Fahrten auswirken. Je nach Anordnung der Grundstückzufahrten kann der Verkehr sowohl über die Sophie-Täuber-Strasse wie auch über die Arnold-Kübler-Strasse abgewickelt werden.

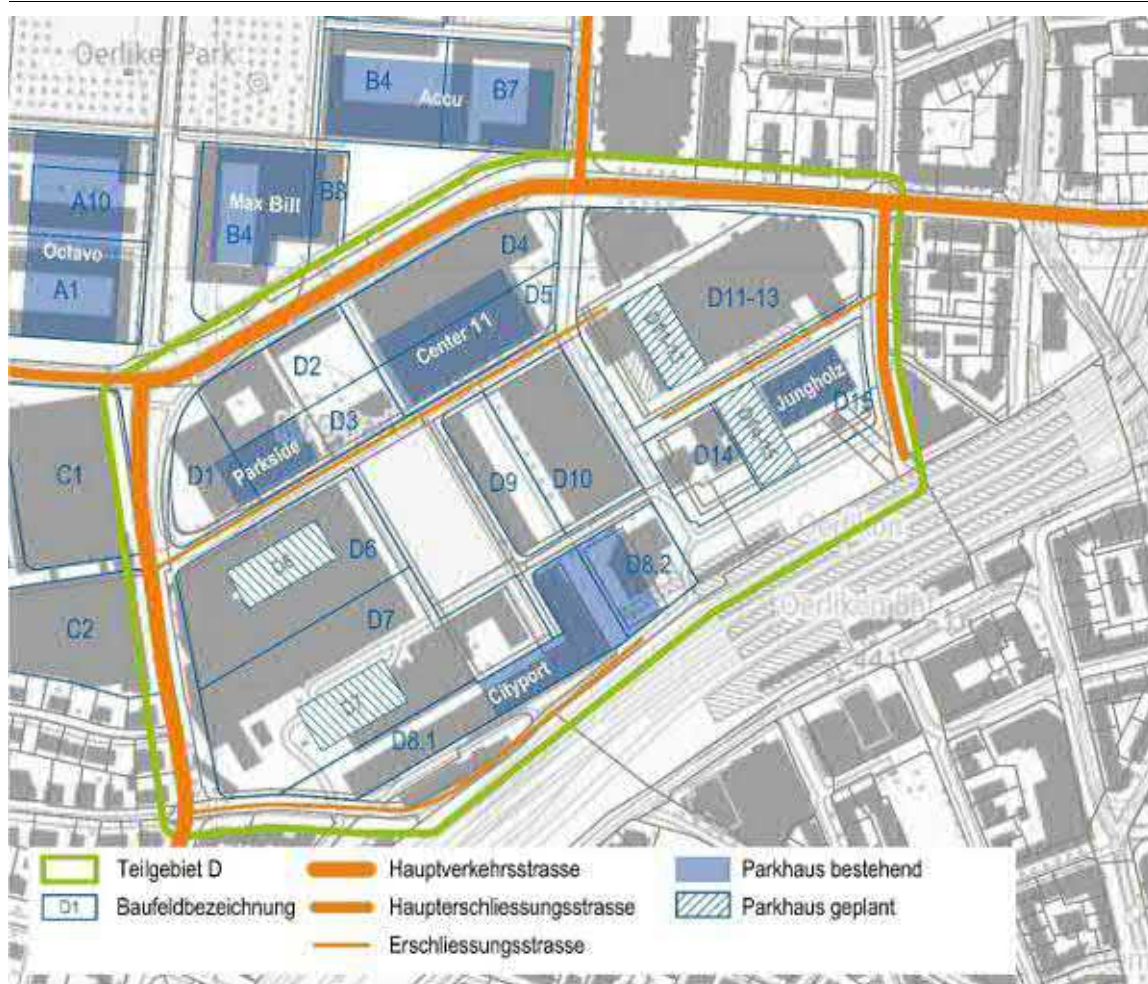


Abbildung 4: MIV-Erschliessung Teilgebiet D. Ausführungen zu den Parkieranlagen siehe Tabelle 3.

Die heute vorhandenen Parkhäuser bleiben mit Ausnahme des Parkhauses Jungholz bestehen. Mit der Arealentwicklung wird das Parkhaus Jungholz mit einer oder mehreren Parkierungsanlagen im Gebiet Jungholz (D11-D15) ersetzt.

Speziell zu beachten gilt es, dass die Parkplätze unabhängig vom Standort der Nutzung in einem Parkhaus auf einem anderen Grundstück eingewiesen werden können. Dies wird bereits heute so gehandhabt. Damit lässt sich die Verkehrsverteilung steuern, indem Parkplätze in ein Baufeld mit Umweltplafondreserven eingewiesen werden. Denn den Fahrtenzahlen liegen die Parkplätze mit ihrer effektiven physischen Lage zugrunde, ungeachtet der Lage der zugehörigen Nutzungen auf den Arealen.

Sind Parkplätze für eine bestimmte Nutzung in ein Parkhaus auf einem anderen Areal eingewiesen, so wird demnach der effektiv in diesem Parkhaus entstehende Verkehr ermittelt.

Baufeld	Parkierungsanlage	PP Bestand	Bemerkung
A10	Octavo	140	
B1	Max Bill	144	
B4/7	Accu	247	
D2	Parkside	43	
D4	Center Eleven	418	
D6	D6	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Parkhaus geplant</li> <li>▪ Frühere Bezeichnung D7 Nord (Umbenennung wegen neuer Baufeld-einteilung)</li> <li>▪ Realisierung unsicher wegen Altlasten</li> </ul>
D7	D7	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Parkhaus geplant</li> <li>▪ Frühere Bezeichnung D7 Süd (Umbenennung wegen neuer Baufeld-einteilung)</li> <li>▪ Grösse abhängig von der Frage, ob D6 Nord realisierbar ist</li> <li>▪ PP der möglichen zukünftigen Parkierungsanlage auf D8.2 wird im UVB dem Parkhaus D7 Süd zugerechnet</li> </ul>
D8.1	Cityport	184	
D10		14	Oberirdische Parkplätze
D11-D14		43	Bestehende oberirdische Parkplätze, die mit der Arealentwicklung mit einer oder mehreren Parkierungsanlagen im Gebiet Jungholz (D11-D15) ersetzt werden
D15	Jungholz	172	Bestehendes Parkhaus, das mit der Arealentwicklung mit einer oder mehreren Parkierungsanlagen im Gebiet Jungholz (D11-D15) ersetzt wird
Total		1405	

Tabelle 3: Parkierungsanlagen

---

## 5 Verkehr

Die Verkehrsdaten wurden mit den angeführten Grundlagen wie folgt bestimmt:

---

### 5.1 Ist-Zustand

Der Ist-Zustand basiert auf dem Bericht «Fahrtenmodell Neu-Oerlikon, Dossier zur Baueingabe», 30. Januar 2019 [5]. Der Bericht ist Grundlage für den Sammelentscheid, der die Anzahl Fahrten für den Start des Fahrtenmodells festlegt (BE 1110/19).

Der Ist-Zustand enthält bereits die Umnutzung der Halle 550 im Baufeld D6/D7 zu einer Eventlokalität. Im Sammelentscheid Fahrtenmodell [5] ist die Veranstaltungsnutzung mit 120 PP berücksichtigt, was der bewilligten Parkplatzzahl gemäss BE1067/17 entspricht.

Die Zwischennutzung der ABB-Halle 622 für Events der Maag Music & Arts AG führt gemäss Sammelentscheid Fahrtenmodell [5] zu einer nutzbaren Fahrtenzahl von 309'000 Fahrten pro Jahr.

---

### 5.2 Ausgangszustand 2025

Der Ausgangszustand beschreibt den Vollausbau, wie er gemäss rechtskräftigen Sonderbauvorschriften möglich wäre. Die Baufeld-Einteilung entspricht den rechtskräftigen Sonderbauvorschriften.

Da die Baufelder D1 bis D5, D9 und D10 bereits nach rechtskräftigen Sonderbauvorschriften überbaut sind, werden für diese die bewilligten Parkplätze und Fahrtenzahlen gemäss dem Ist-Zustand übernommen. Darin eingeschlossen sind die 14 oberirdischen PP im Baufeld D10.

Halle 550: Die Halle 550 wird künftig als Eventlokalität genutzt. Für die Veranstaltungsnutzung wurden 120 PP (SVP 6.0, 305 Betriebstage) bewilligt. Für den Vollausbau wird angenommen, dass der nicht schutzwürdige Teil der heutigen Halle 550 abgebrochen und mit einem Büroneubau ersetzt wird. Die zu erhaltenden Teile der Halle 550 beinhalten die Eventnutzung; nördlich davon soll ein Ersatzbau als Dienstleistungs- oder als Verwaltungsbau realisiert werden.

Publikumsorientierte Nutzungen sind nur in beschränktem Umfang möglich. Gemäss Art. 5 der rechtskräftigen Sonderbauvorschriften sind in den Baufeldern im Teilgebiet D Wohnungen und mässig störende Betriebe gestattet. Mögliche publikumsorientierte Nutzungen wurden nur unmittelbar am Max-Frisch-Platz angenommen (Fassadenabwicklung 100m, Raumtiefe 10m).

Massgebliche Geschossflächen (GF) der noch nicht überbauten Baufelder im Teilgebiet D:

Baufeld	Massgebliche GF [m2]	Wohnanteil	Bemerkungen
D6	12'852		Halle 550 als Eventlokalität in D7 erfasst
D7	41'116	80 %	Halle 550 als Eventlokalität erfasst
D8.1	23'600		D8.1 mit bestehendem Gebäude Cityport bereits bebaut
D8.2	6'955		Die zulässige GF für den Baufeldteil D8.2 ergibt sich aus der Differenz der aGF im Baufeld D8 und der von SPS bereits auf dem Baufeldteil D8.1 konsumierten aGF von 23'600m2 durch das Gebäude «Cityport»
D11-D13	41'476	35 %	
D14-D16	23'786		

Tabelle 4: Nutzflächen gemäss SBV 2017

Die heute vorhandenen Parkhäuser bleiben mit Ausnahme des Parkhauses Jungholz bestehen. Mit der Arealentwicklung wird das Parkhaus Jungholz mit einer oder mehreren Parkieranlagen im Gebiet Jungholz (D11-D15) ersetzt werden. In den Parkhäusern Center 11 und Cityport sind bereits heute Parkplätze für Nutzungen aus anderen Arealen eingewiesen. Für D11-D13 wurde angenommen, dass die gesamte Anzahl an PP (225 PP) auf andere Baufelder zugewiesen wurde. Damit sieht die Einweisung für den Ausgangszustand folgendermassen aus:



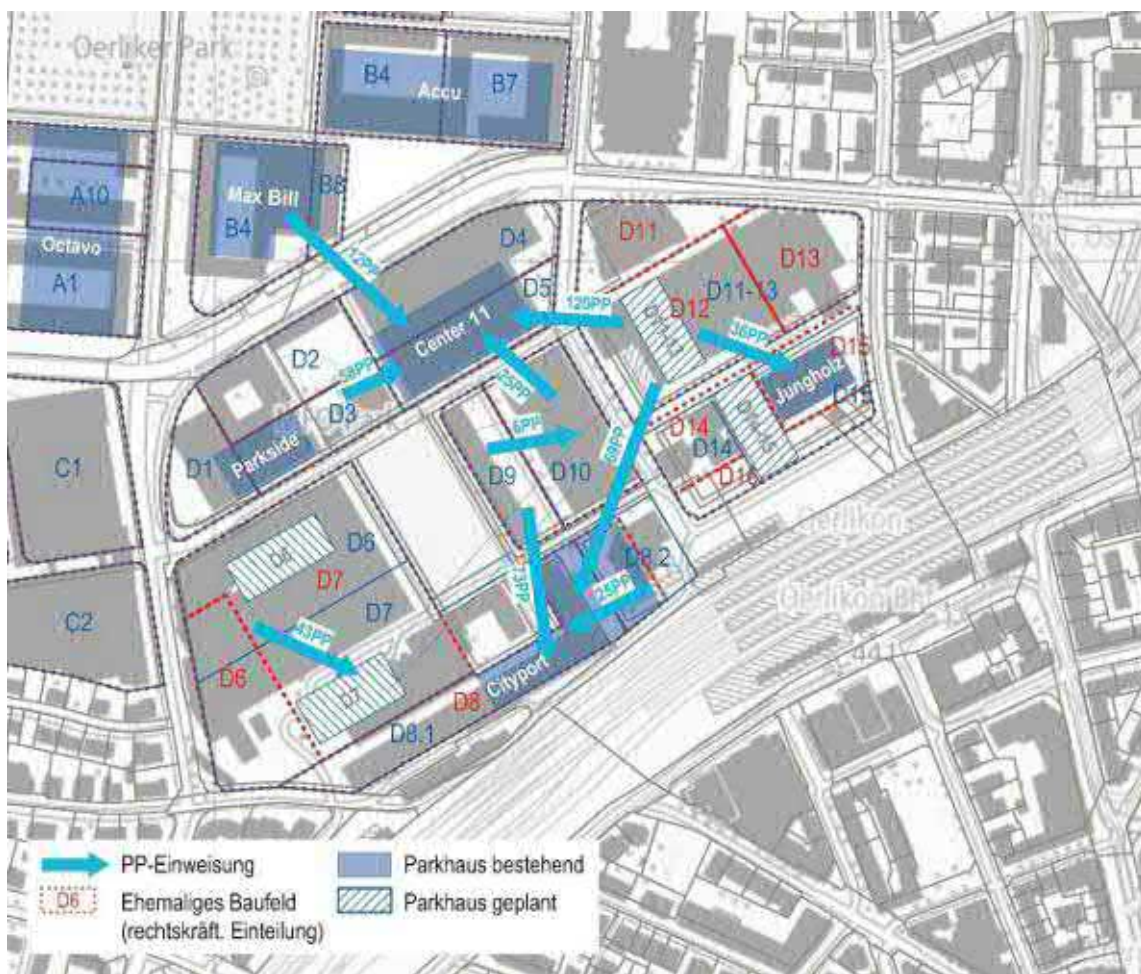


Abbildung 5: Einweisung der Parkplätze im Ausgangszustand

### 5.3 Betriebszustand 2025 ohne Massnahmen

Das angestrebte belebte Umfeld soll durch einen Mix aus Dienstleistungs-, Wohn- und Kulturnutzungen sowie kommerziellen Angeboten entstehen. Rund um den Max-Frisch-Platz (Baufelder D14, D15 und D8.2) soll eine zentrumsbildende Überbauung mit zeitgemässen Geschäftshäusern und kommerziellen Angeboten – mit Detailhandelsflächen von bis zu 2'000 m<sup>2</sup> für Grossverteiler – geschaffen werden.

Halle 550: Die Halle 550 wird künftig als Eventlokalität genutzt. Für die Veranstaltungsnutzung wurden 120 PP (SVP 6.0, 305 Betriebstage) bewilligt. Für den Vollausbau wird angenommen, dass der nicht schutzwürdige Teil der heutigen Halle 550 abgebrochen und mit einem Büroneubau ersetzt wird. Die zu erhaltenden Teile der Halle 550 beinhalten die Eventnutzung; im nördlichen Teil des Baufelds D6 soll ein Ersatzbau als Dienstleistungs- oder als Verwaltungsbau realisiert werden.

Die Wohnschwerpunkte liegen südlich der Halle 550 an der Birch- und Affolternstrasse (Baufeld D7) sowie zwischen Therese-Giehse-Strasse, Binzmühle- und Jungholzstrasse (Baufelder D11–D13). Die anrechenbare Geschossfläche dieser Baufelder soll mindestens zur Hälfte für die Wohnnutzung reserviert werden (Pflichtwohnanteil von 50%). Die bauliche Verdichtung findet hauptsächlich am Max-Frisch-

Platz statt, wo ein Arbeitsplatzschwerpunkt angestrebt wird (Baufelder D8.2 und D14-D15 ohne Pflichtwohnteil).

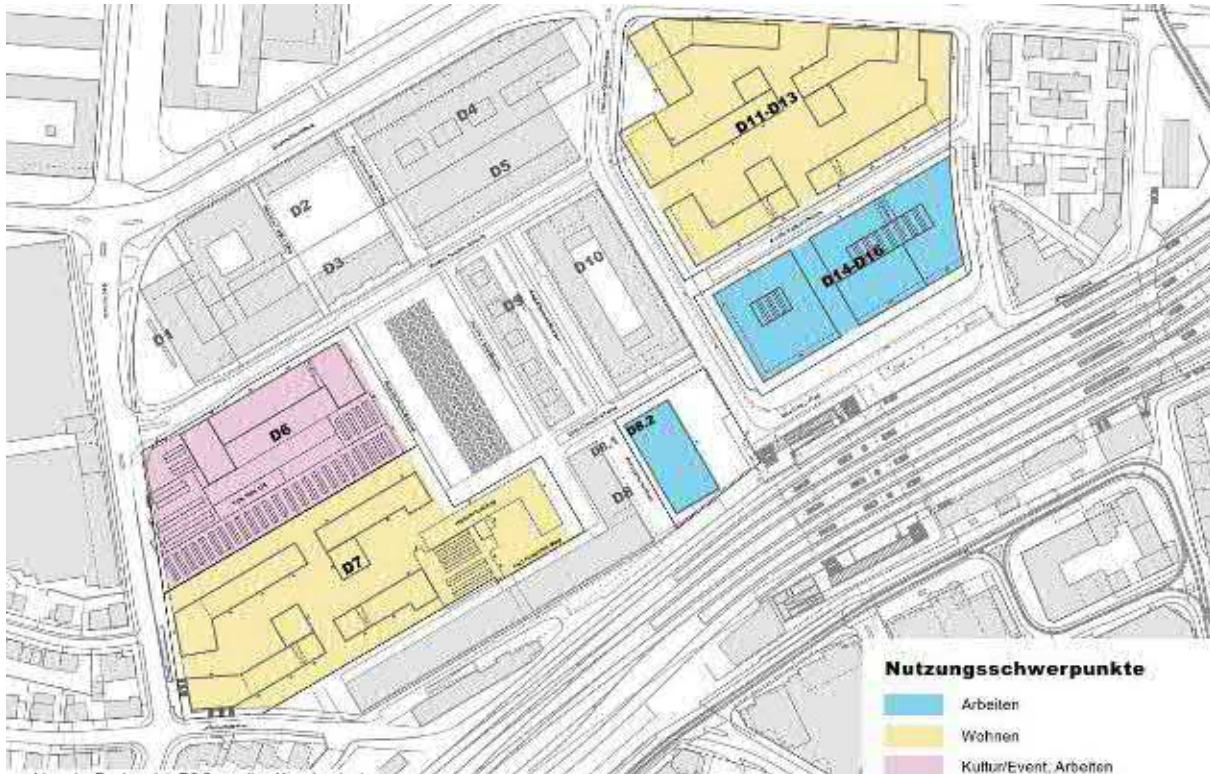


Abbildung 6: Nutzungsschwerpunkte (Masterplan 10.07.2018)

Massgebliche Geschossflächen (GF) der noch nicht überbauten Baufelder im Teilgebiet D

Baufeld	Massgebliche GF [m2]	Wohnanteil	Bemerkungen
D6	21'000		
D7	32'900	50 %	
D8.2	23'850		Oberirdische GF: 22'100 m <sup>2</sup> Unterirdische GF: 1'750 m <sup>2</sup>
D11-D13	57'300	50 %	
D14-D15 (ehem. D14-D16)	60'750		Oberirdische GF: 53'400 m <sup>2</sup> Unterirdische GF: 2400 m <sup>2</sup> (D14) und 4950 m <sup>2</sup> (D15)

Tabelle 5: Nutzflächen gemäss SBV Teilrevision 2020

Die folgenden Tabellen stellen die aufgrund der zukünftigen Nutzung ermittelte nutzbare Fahrtenzahl des Betriebszustands den Umweltplafonds gegenüber.

	Umweltplafonds Tag 06.00 – 22.00 Uhr [Fahrten pro Jahr]	Nutzbare Fahrtenzahl Tag [Fahrten pro Jahr]	
		Minimal	Maximal
Teilgebiet D1-D10	1'460'000	747'700	958'110
Teilgebiet D11-D15	365'000	320'010	564'850

Tabelle 6: Gegenüberstellung Umweltplafonds und nutzbare Fahrtenzahl im Betriebszustand 2025 ohne Massnahmen (am Tag)

	Umweltplafonds Nacht 22.00 – 06.00 Uhr [Fahrten pro Jahr]	Nutzbare Fahrtenzahl Nacht) [Fahrten pro Jahr]	
		Minimal	Maximal
Teilgebiet D1-D10	131'400	19'170	24'570
Teilgebiet D11-D15	25'550	8210	14'480

Tabelle 7: Gegenüberstellung Umweltplafonds und nutzbare Fahrtenzahl im Betriebszustand 2025 ohne Massnahmen (in der Nacht)

Mit der beabsichtigten Nutzungsänderung gemäss Teilrevision der SBV 2020 ist der Umweltplafonds für das Teilgebiet D1-D10 sowohl am Tag wie in der Nacht eingehalten. Es ist eine grosse Reserve vorhanden. Auch mit dem zulässigen Maximum an Parkplätzen ist davon auszugehen, dass der Umweltplafonds nicht überschritten wird.

Für das Teilgebiet D11-D15 ist der Umweltplafonds eingehalten, wenn das Minimum an Parkplätzen zugrunde gelegt wird. Der Umweltplafonds am Tag wird bei maximal zulässiger Anzahl Parkplätze ohne Massnahmen jedoch überschritten.

#### 5.4 Betriebszustand 2025 mit Massnahmen

Als Massnahme zur Einhaltung der Umweltplafonds bei maximaler Anzahl Parkplätze wird die geeignete Einweisung der Parkplätze in die Parkieranlagen des gesamten Teilgebiets D untersucht. Damit lässt sich die Verkehrsverteilung steuern, indem Parkplätze in Baufelder mit Umweltplafondreserven eingewiesen werden. Mit dieser Einweisung der Parkplätze können die Parkplätze aus dem kritischen Teilgebiet D11-D15 ins Teilgebiet D1-D10 verlagert werden, das grosse Reserven zum Fahrtenplafonds aufweist.

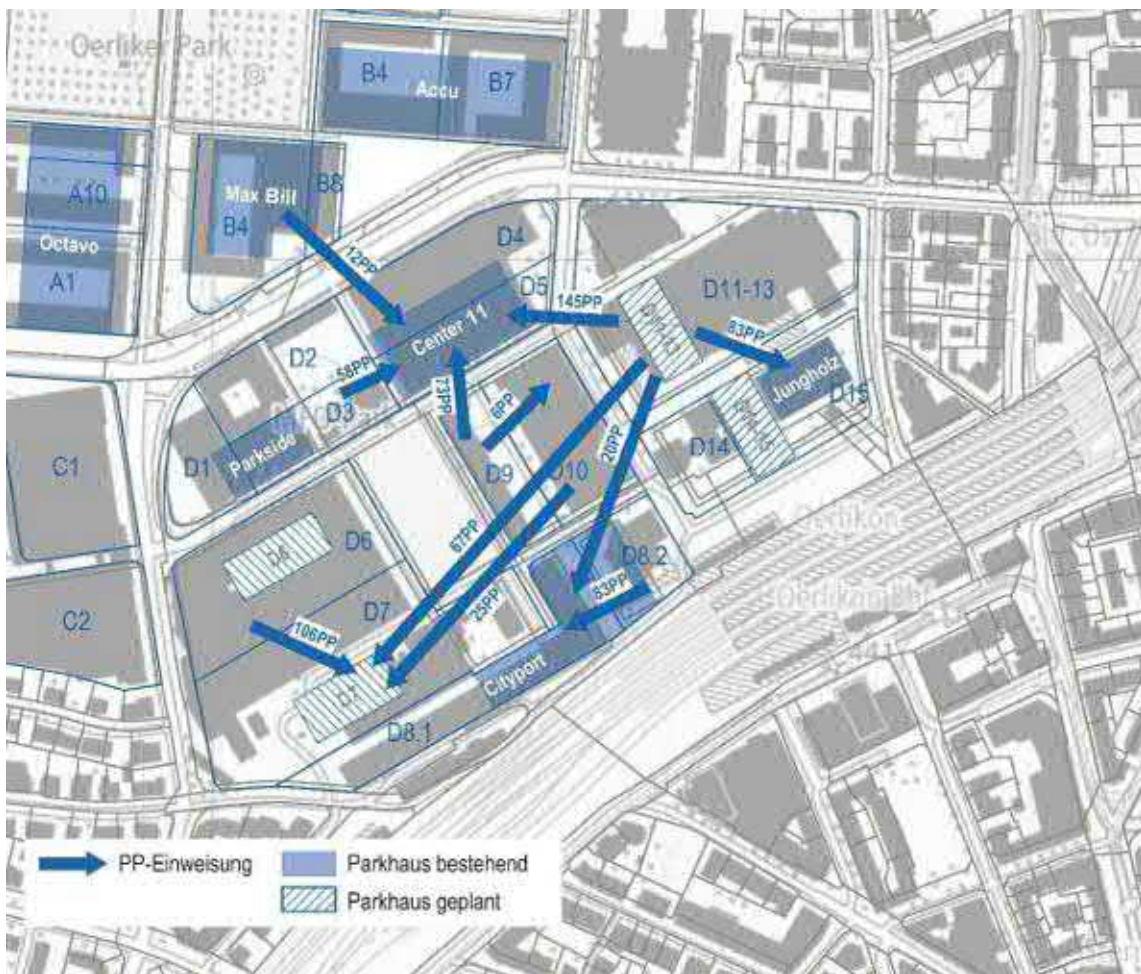


Abbildung 7: Einweisung der Parkplätze im Betriebszustand (Massnahmen)

Die folgende Tabelle stellt die nutzbare Fahrtenzahl des Betriebszustands bei maximaler Anzahl der Parkplätze mit optimierter Einweisung den Umweltplafonds gegenüber.

	<b>Umweltplafonds Tag 06.00 – 22.00 Uhr [Fahrten pro Jahr]</b>	<b>Nutzbare Fahrtenzahl Tag [Fahrten pro Jahr]</b>
		Maximal
Teilgebiet D1-D10	1'460'000	1'185'090
Teilgebiet D11-D15	365'000	337'870

Tabelle 8: Gegenüberstellung Umweltplafonds und nutzbare Fahrtenzahl im Betriebszustand 2025 mit Massnahmen (am Tag)

	<b>Umweltplafonds Nacht 06.00 – 22.00 Uhr [Fahrten pro Jahr]</b>	<b>Nutzbare Fahrtenzahl Nacht [Fahrten pro Jahr]</b>
		Maximal
Teilgebiet D1-D10	131'400	30'390
Teilgebiet D11-D15	25'550	8'660

Tabelle 9: Gegenüberstellung der Umweltplafonds und nutzbare Fahrtenzahl im Betriebszustand 2025 mit Massnahmen (in der Nacht)

Fazit: Mit den vorgesehenen Massnahmen wird der Umweltplafond auch bei maximaler Anzahl Parkplätze eingehalten.

## 5.5 Kennzahlen der verschiedenen Zustände

Die nachstehenden Tabellen geben einen Überblick über die untersuchten Zustände mit den jeweiligen aggregierten Parkplatz- und Fahrtenzahlen. Die Umweltplafonds sind in allen Zuständen eingehalten.

Zustand	Parkplätze	Nutzbare Fahrtenzahl (Fahrten pro Tag)	Umweltplafond (Fahrten pro Tag)
Ist-Zustand	1190 (ohne Zwischennutzung Maag) 1405 (mit Zwischennutzung Maag)	4180 (ohne Zwischennutzung Maag) 5020 (mit Zwischennutzung Maag)	7430
Ausgangszustand 2025	1230 – 1640	4050 – 5050	7430
Betriebszustand 2025	1390 – 1890	4660 – 5910	7430

Tabelle 10: Kennzahlen für den ganzen Perimeter des Fahrtenmodells

Für das Teilgebiet D ergibt sich folgendes Bild:

Zustand	Parkplätze	Nutzbare Fahrtenzahl (Fahrten pro Tag)	Umweltplafond (Fahrten pro Tag)
Ist-Zustand	693 PP (ohne Zwischennutzung Maag) 862 PP (mit Zwischennutzung Maag)	2510 (ohne Zwischennutzung Maag) 3360 (mit Zwischennutzung Maag)	5430
Ausgangszustand 2025	700 - 1110	2380 - 3380	5430
Betriebszustand 2025	860 - 1360	3000 - 4250	5430

Tabelle 11: Kennzahlen für das Teilgebiet D

## 5.6 Verteilung der Fahrten auf das Strassennetz

Auf Basis der Annahmen aus der UVP 2010/2013 zum Fahrtenmodell [4] wurden die Fahrten auf aus den verschiedenen Parkhäusern auf das umliegende Strassennetz bzw. die definierten Lärmbeurteilungspunkte verteilt. Die für das Teilgebiet D relevanten Lärmbeurteilungspunkte B, D, F, I, K und L stammen aus der UVP 2010/2013. Zusätzlich wurden die Lärmwerte an sechs neu definierten Punkten (S1 bis S6) überprüft.

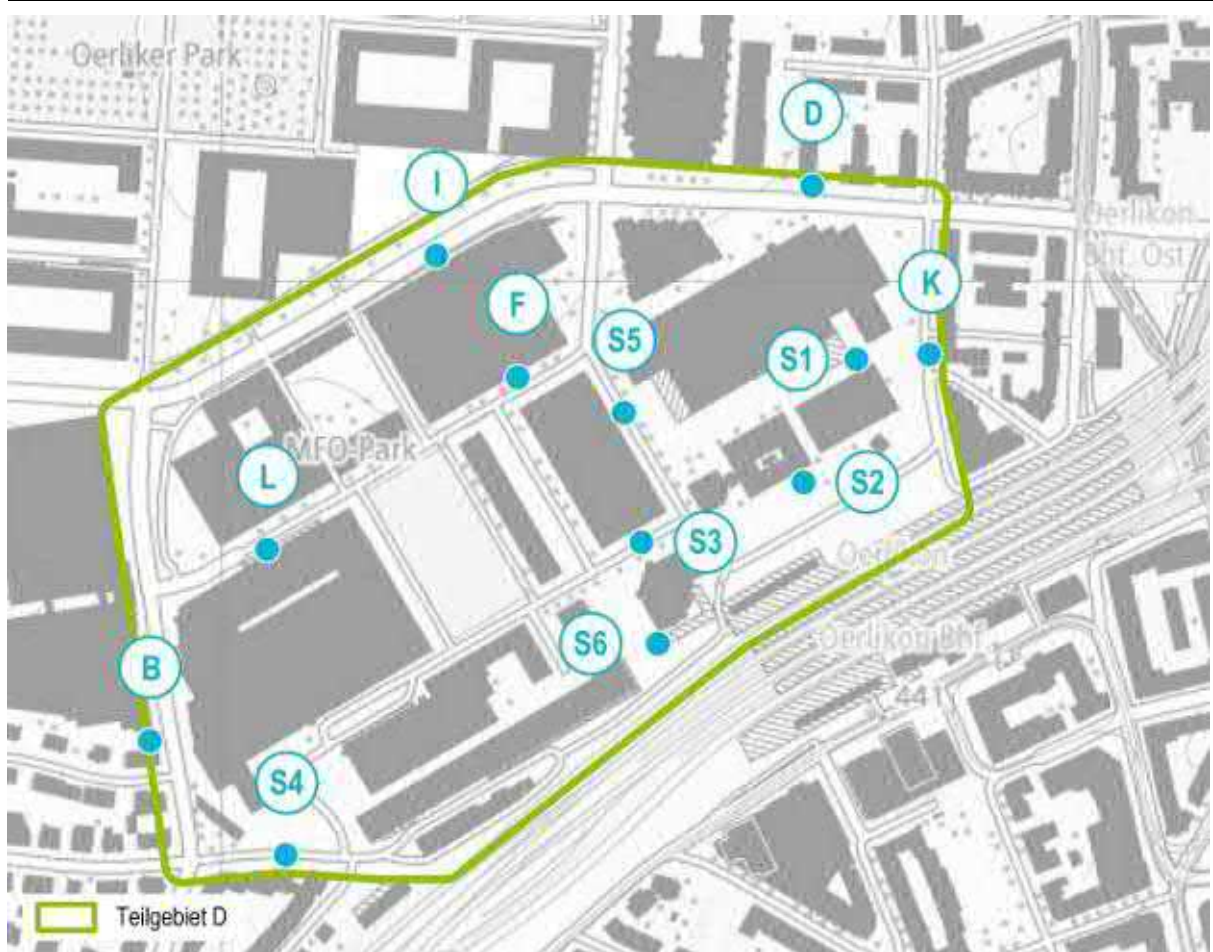


Abbildung 8: Lärmbeurteilungspunkte

Die nachfolgenden Tabellen zeigen die Verteilung der Fahrten aus den verschiedenen Parkhäusern auf die Lärmbeurteilungspunkte auf. Dabei ist die Sperrung der Therese-Giehse-Strasse für den MIV berücksichtigt. Die Werte für die Punkte B, D, F, I, K, L (siehe Tabelle 12) wurden aus der UVP 2010/2013 [4] unverändert übernommen, da die relative Verteilung auf die Lärmbeurteilungspunkte auch mit der Teilrevision für Betriebs- und Ausgangszustand gleichbleibt.

Punkte	B	D	F	I	K	L
Max Bill	18.8%	12.8%		12.8%		
Center 11	41.8%	21.6%	100.0%	41.1%		100.0%
Cityport	41.0%	18.3%		28.8%		
D7 Nord	45.2%	21.4%		38.3%		100.0%
D7 Süd	39.3%	18.5%		27.6%		
Jungholz	21.0%	54.5%		49.7%	100.0%	
Parkside	49.6%	21.7%		34.8%		100.0%
Octavo	22.9%	28.0%		43.2%		
Accu	16.6%	14.6%		47.2%		

Tabelle 12: Verteilung des Verkehrs aus den Parkhäusern (Lärmbeurteilungspunkte B, D, F, I, K, L)

Zusätzlich zu Punkten aus der UVP zum Fahrtenmodell wurden neu die Lärmwerte an sechs weiteren Punkten (S1 bis S6, siehe Tabelle 13) überprüft. Auch diesen Punkten wurden die relativen Fahrten aus den Parkhäusern zugeteilt. Diese Punkte werden nur von Parkierungs- und Anlieferungsverkehr innerhalb der Baufelder D passiert. S2 und S5 weisen nur Busverkehr auf.

Immissionspunkte:	S1	S2	S3	S4	S5	S6
Max Bill						
Center 11						
Cityport				100.0%		
D7 Nord						
D7 Süd				100.0%		
Jungholz	100.0%					
Parkside						
Octavo						
Accu						

Tabelle 13: Verteilung des Verkehrs aus den Parkhäusern (Lärmbeurteilungspunkte S1-S6)



## 6 Sensitivitätsbetrachtungen

Um der Tatsache Rechnung zu tragen, dass die geplanten Nutzungen Annahmen aus dem heutigen Planungsstand darstellen und somit mit einer gewissen Unschärfe behaftet sind, wurden Sensitivitätsbetrachtungen durchgeführt. Damit soll sichergestellt werden, dass der Rahmen des ermittelten Fahrtenaufkommens belastbar ist und die daraus abzuleitenden Massnahmen geeignet sind.

Deshalb wurden die Nutzweisen wie folgt variiert:

### 6.1 Erhöhung Wohnanteil

Faktisch stellt Wohnen eine nicht stark verkehrserzeugende Nutzung dar. Da die SBV allerdings vorsehen, dass eine Erhöhung der PP-Zahl auf 0.9 Abstellplätze pro Wohnung zulässig ist (Art. 27a Abs. 2 SBV), kann es gekoppelt mit der Anzahl Betriebstagen rein rechnerisch zu beträchtlichem Mehrverkehr führen. Deshalb wurde geprüft, wie sich ein höherer Anteil Wohnen auf das Fahrtenaufkommen und die nutzbare Fahrtenzahl auswirkt.

Die Annahmen für die verschiedenen Baufelder und Zustände spiegelt Tabelle 14 wider. Bereits für den Betriebszustand floss für das Baufeld D7 ein um 30 % höherer Wohnanteil als der von den SBV vorgeschriebene Mindestwohnanteil in die Berechnungen ein. Für die Sensitivitätsanalyse wurde zusätzlich auf den Baufeldern D8.2, D11-D13 und D14-D15 ein Wohnanteil von 10% über dem Mindestwohnanteil angesetzt. Eine markante Erhöhung des Wohnanteils ist auf diesen Grundstücken aufgrund der anspruchsvollen Rahmenbedingungen (Lärmsituation, Wohnhygiene) nicht möglich. Im Gebiet D11-D13 ist bedingt durch die hohe Dichte, die vorhandene Lärmbelastung der Binzmühlestrasse und die erhöhten Anforderungen zum Lärmschutz für neue Wohnnutzungen (Einhaltung Planungswert, siehe Kap. 7.3) bereits die Realisierung des Mindestwohnanteils anspruchsvoll.

Baufeld	Mindestwohnanteil gemäss SBV		Realistischer Wohnanteil für Betriebszustand		Annahme Wohnanteil für Sensitivitätsanalyse	
D7	50 %	16'450 m <sup>2</sup>	80 %	26'320 m <sup>2</sup>	80%	26'320 m <sup>2</sup>
D8.2	0 %		0 %		10 %	2'390 m <sup>2</sup>
D11-D13	50 %	28'650 m <sup>2</sup>	50 %	28'650 m <sup>2</sup>	60 %	34'380 m <sup>2</sup>
D14-D15	0 %		0 %		10 %	6'070 m <sup>2</sup>
Total		45'100 m <sup>2</sup>		54'970 m <sup>2</sup>		69'160 m <sup>2</sup>

Tabelle 14: Variation Wohnanteil

Die Betrachtung zum Wohnanteil zeigt folgendes:

- Weil die Nutzungsvorgaben der SBV mit einer Unschärfe verbunden sind und die zukünftige Entwicklung nicht im Detail festgelegt werden kann, muss das Konzept für den Betriebszustand genügend robust sein und Fahrtenreserven aufweisen. Dem tragen die Eckwerte des Wohnanteils für den Betriebszustand Rechnung, indem für das Baufeld D7 bewusst ein Wohnanteil deutlich über dem Mindestwohnanteil angenommen wird. Hierbei handelt es sich um das einzige Baufeld, auf dem eine solch starke Erhöhung gegenüber dem Mindestwohnanteil plausibel ist. Mit dem Betriebszustand ergeben sich die Fahrtenzahlen gemäss Tabellen 6 und 7.

- Gebiet D1-D10: Mit der Sensitivitätsanalyse zeigt sich dasselbe Bild wie für den Betriebszustand: Die Umweltplafonds sind eingehalten, auch bei Realisierung der maximal zulässigen Anzahl Parkplätze.
- Gebiet D11-D16: Auch hier zeigt sich mit der Sensitivitätsanalyse dasselbe Bild wie für den Betriebszustand: Die Überschreitung des Umweltplafonds beschränkt sich auf die Fahrten am Tag bei Realisierung der maximalen Parkplatzzahl. Einziger Unterschied ist, dass der massgebende Umweltplafond am Tag von jährlich 365'000 Fahrten in der Sensitivitätsanalyse stärker überschritten wird. Die Erhöhung des Wohnanteils erhöht die Fahrtenzahl im Teilgebiet Jungholz um 46'490 jährliche Fahrten (am Tag) auf 611'340 jährliche Fahrten (am Tag). Dies stellt gegenüber dem Betriebszustand eine geringe Erhöhung um 8 Prozent dar.

Fazit: Die Eckwerte für den Betriebszustand sind so gewählt, dass auch bei einer Realisierung eines höheren Wohnanteils als in den SBV vorgeschrieben die Umweltplafonds eingehalten sind. Im Gebiet D11-D16 ist eine markante Erhöhung des Wohnanteils über die erhöhten Werte der Sensitivitätsanalyse hinaus aufgrund der anspruchsvollen Randbedingungen (hohe Dichte, Lärmbelastung, erhöhte Anforderungen zum Lärmschutz für neue Wohnnutzungen) nicht möglich. Hier wird bereits die Realisierung des Mindestwohnanteils anspruchsvoll.

Da rein rechnerisch die Wohnnutzung zu beträchtlichem Mehrverkehr führt, werden im Folgenden weitergehende Massnahmen beleuchtet, welche die Verkehrserzeugung der Wohnnutzung einschränken.

- Streichung der Möglichkeit, die Zahl der zulässigen Abstellplätze bis auf 0.9 Abstellplätze pro Wohnung zu erhöhen:  
Diese Massnahme setzt differenziert am stärksten Treiber der Fahrtenzahl an. Die Streichung dieser Möglichkeit reduziert die maximale Fahrtenzahl im massgebenden Teilgebiet D11-D16 um rund 116'800 jährliche Fahrten. Dies entspricht einer Reduktion um 20 Prozent. Das Streichen dieser Möglichkeit würde eine weitere Anpassung der Sonderbauvorschriften bedingen.
- Vorschreiben von autoarmem Wohnen im Rahmen eines Mobilitätskonzepts:  
Die Parkplatzverordnung der Stadt Zürich lässt das Unterschreiten des Minimalparkplatzbedarfs für autoarme Nutzungen gestützt auf ein Mobilitätskonzept zu (Art. 8 Abs. 5-8 PPV). Dies basiert auf Freiwilligkeit. Wird hingegen autoarmes Wohnen vorgeschrieben, würde dies eine zusätzliche Anpassung der Sonderbauvorschriften bedingen.
- Festlegen eines maximalen Wohnanteils oder eines minimalen Gewerbeanteils:  
Diese Massnahme setzt an der Nutzung an. Sie ist somit als stärkerer Eingriff für die Grundeigentümerschaft zu taxieren und würde kontrovers diskutiert. Deshalb ist sie eher als schwierig umsetzbare Massnahme einzustufen. Wie im ersten Aufzählungspunkt ausgeführt, ist Wohnen faktisch nicht mit einem hohen Verkehrsaufkommen verbunden. Vor einer Prüfung einer solchen Regelung ist deshalb eher die Streichung oder Anpassung von Art. 27a Abs. 2 SBV in Betracht zu ziehen, da sie viel zielführender ist und weniger starke Eingriffe in die Planung zeitigt.

---

## 6.2 Variation Betriebsgrösse Büronutzung

In diesem Szenario wurde der Fall untersucht, wie sich die Ansiedlung einer Grossfirma auf dem Baufeld D14-15 auswirkt. Für das Teilgebiet D11-D15 stellt dies ein wahrscheinlicheres Entwicklungsszenario dar als die Erhöhung des Wohnanteils. Das Areal D14-15 ist aus Sicht des Immobilienmarkts attraktiv als Hauptsitz/Niederlassung einer grossen Dienstleistungsfirma: Grosse Nutzfläche, im Wirtschaftsraum Zürich/Flughafen gelegen, ideale verkehrliche Anbindung am Bahnhof Oerlikon.

Der Einzug von Grossfirmen führt zu einer Änderung von Eingangsgrössen zur Fahrtenberechnung:

- Reduktion der verkehrsintensiveren Nutzung Verkauf/Gastronomie, stärkere Ausrichtung auf Büro/Dienstleistungen mit einer geringeren Verkehrserzeugung. Im Betriebszustand sind rund 5'500 m<sup>2</sup> Verkauf/Gastronomie eingerechnet. Im Szenario Grossbüro wurde weniger Fläche für Verkauf und Gastronomie angenommen, nämlich die gemäss SBV vorgeschriebenen publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen entlang Max-Frisch-Platz und Therese-Giehse-Strasse im Umfang von 1'500 m<sup>2</sup>.
- Reduktion der Parkplatzzahl. Der Normalbedarf an Parkplätzen beträgt bei grossen Betriebseinheiten (>500m<sup>2</sup>) nur 1 PP/210m<sup>2</sup> gegenüber kleinen Betriebseinheiten mit einem Ansatz von 1PP/120m<sup>2</sup> [6].

Die Betrachtung zeigt Folgendes:

Die Ansiedlung einer Grossfirma resp. die Ausrichtung auf Büro mit grossen Betriebseinheiten auf dem Baufeld D14-D15 reduziert die Fahrtenzahl im Teilgebiet Jungholz markant um knapp 150'000 jährliche Fahrten (am Tag) auf 419'000 jährliche Fahrten (am Tag). Der Umweltplafonds (365'000 Fahrten Tag pro Jahr) bleibt allerdings immer noch stark überschritten, wenn keine Massnahmen ergriffen werden.

Fazit:

Die Ansiedlung einer Grossfirma resp. die Ausrichtung auf Büro mit grossen Betriebseinheiten auf dem Baufeld D14-D15 führt gegenüber dem Betriebszustand zu einer deutlichen Reduktion des Fahrtenaufkommens gegenüber dem Betriebszustand. Der Umweltplafonds Tag bleibt allerdings immer noch stark überschritten, wenn keine Massnahmen ergriffen werden.

Für das Teilgebiet D11-D15 stellt die Ansiedlung einer Grossfirma mit einem geringeren Fahrtenaufkommen ein wahrscheinlicheres Entwicklungsszenario dar als die Erhöhung des Wohnanteils.

---

## 7 Auswirkungen auf die Umwelt

Der vorliegende ergänzende Bericht zur UVB 2010/2013 fokussiert auf die Beurteilung der Auswirkungen der Teilrevision 2020. Da sich die Auswirkungen auf den Verkehr beschränken, konzentriert sich die Beurteilung der Auswirkungen auf die Umwelt auf die vom Verkehr betroffenen Umweltbereiche Lärm und Luft. Hier wiederum muss vor allem lokal die neue Verkehrsverteilung und die Lärmsituation überprüft werden.

---

### 7.1 Umweltbereich Luft

Gesetzliche Grundlage ist die Luftreinhalteverordnung (LRV) vom 16. Dezember 1985 (SR 814.318.142.1).

Derzeit werden die Immissionsgrenzwerte für Stickstoffdioxid und Feinstaub in der Stadt Zürich nicht flächendeckend eingehalten. Dem trägt die städtische Parkplatzverordnung (PPV) [6] Rechnung, indem die Obergrenze der maximal zulässigen Parkplätze gegenüber dem Zustand mit Einhaltung der Belastungsgrenze der LRV reduziert ist. Gegenüber der PPV sind die Sonderbauvorschriften bezüglich Parkierung restriktiver. Da die Fahrtenzahl an die Parkplatzzahl gekoppelt ist, wirken sich die Reduktionen auch auf die Fahrtenerzeugung und somit auf die Luftschadstoffemissionen aus.

Es lässt sich somit festhalten, dass die Emission von Luftschadstoffen im Vergleich zu einer reinen Anwendung der PPV zusätzlich vermindert wird und damit eine Verträglichkeit der Teilplafonds aus Sicht Verkehr und Luft gegeben ist.

Der UVB zum Fahrtenmodell aus dem Jahr 2010/2013 [4] erbrachte mit den Untersuchungen für die relevanten Umweltbereiche Luft und Lärm den Nachweis, dass die Umweltverträglichkeit des Fahrtenmodells für das Gebiet Neu-Oerlikon bei Einhaltung der aufgeführten Fahrtenplafonds gewährleistet ist.

Für die Luftreinhaltung ist entscheidend, dass der Umweltplafonds eingehalten bleibt. Die Teilrevision 2020 sieht sie keine Änderungen beim Umweltplafonds vor; der Umweltplafonds gilt nach wie vor. Die Fahrtenbegrenzung bleibt bestehen. Somit sind die zu treffenden Massnahmen zur Berücksichtigung der Anliegen der Luftreinhaltung in den SBV ausreichend festgelegt. Deshalb erübrigten sich im Rahmen der Teilrevision 2020 weitere Untersuchungen bezüglich Luftreinhaltung.

## 7.2 Umweltbereich Lärm

Gesetzliche Grundlage für den Umweltbereich Lärm ist die Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 (SR 814.41). Das Vorhaben muss die umweltrechtlichen Vorschriften einhalten.

Die kritischen Lärmbeurteilungspunkte sind bekannt und basieren auf den bisherigen Untersuchungen. Aufgrund der Kleinräumigkeit der Änderungen beschränkt sich die Untersuchung auf die bestehenden Lärmbeurteilungspunkte B, D, F, I, K, L. Um präzisere Aussagen für die Baufelder mit Wohnschwerpunkten zu treffen, wurden die bestehenden Messpunkte um sechs zusätzliche (S1 bis S6) ergänzt. Die Punkte S2 und S6 liegen zudem im Einflussbereich der Eisenbahn und dienen zur Überprüfung des Bahn lärms. Die Lärmbelastungen werden ausschliesslich für diese Punkte ermittelt und ausgewiesen.



Abbildung 9: Lärmbeurteilungspunkte

### Lärmbelastung im Ist-Zustand

Die Lärmbelastung im Ist-Zustand wird aus dem UVB 2010/2013 [4] übernommen und entspricht dort dem Ausgangszustand 2015. Die nachstehende Tabelle enthält die für die Lärmbeurteilungspunkte ermittelten Beurteilungspegel sowie den Vergleich mit dem Immissionsgrenzwert (IGW). Da die Werte des IST-Zustandes nicht erneut ermittelt wurden, werden für die zusätzlichen Lärmpunkte S1 bis S6 keine Werte angegeben. Für die SBV Neu-Oerlikon gelten die Grenzwerte gemäss Empfindlichkeitsstufe III (ES III). Auf Höhe des Punkts D befindet sich eine bestehende Wohnzone (ausserhalb des Perimeters der SBV), wo die Empfindlichkeitsstufe ES II gilt.

Punkt	Ort	Pegel Lr		Immissionsgrenzwert		Überschreitung	
		Tag dB(A)	Nacht dB(A)	Tag dB(A)	Nacht dB(A)	Tag dB(A)	Nacht dB(A)
B	Birchstr. 145	66.6	58.7	65	55	1.6	3.7
D	Binzmühlestr. 74	66.4	57.9	60	50	6.4	7.9
F	Sophie-Täuberstr. Center Eleven	56.9	41.0	65	55	-8.1	-14.0

I	Binzmühlestr. Center Eleven	67.8	59.2	65	55	2.8	4.2
K	Jungholzstr. 16	66.4	58.2	65	55	1.4	3.2
L	Sophie-Täuber-Str. N-Fassade Halle 550	56.4	43.7	65	55	-8.6	-11.3

Tabelle 15: Lärmbelastung Ist-Zustand. Rot: Überschreitungen IGW.

Es zeigt sich, dass der IGW bereits im heutigen Zustand an der Mehrzahl der Lärmbeurteilungspunkte überschritten wird. Die Überschreitungen betragen zwischen 1.4 und 7.9 dB.

#### Lärmbelastung im Ausgangszustand 2025

Für den Ausgangszustand 2025 wird aufgezeigt, ob der Immissionsgrenzwert aufgrund des Gesamtverkehrs eingehalten ist oder nicht. Da die neuen Lärmbeurteilungspunkte S1-S6 innerhalb der Baufelder D in die Betrachtung einbezogen werden, wurde für diese ebenfalls der Ausgangszustand 2025 ermittelt. Die Immissionswerte werden in nachstehender Tabelle getrennt nach Tag/Nacht ausgewiesen.

Punkt	Pegel Lr		Immissionsgrenzwert		Überschreitung	
	Tag dB(A)	Nacht dB(A)	Tag dB(A)	Nacht dB(A)	Tag dB(A)	Nacht dB(A)
B	67.1	58.6	65	55	2.1	3.6
D	67.1	58	60	50	7.1	8
F	55.8	39.3	65	55	-9.2	-15.7
I	67.9	58.6	65	55	2.9	3.6
K	66.3	57.6	65	55	1.3	2.6
L	56.4	40.6	65	55	-8.6	-14.4
S1	60.8	52.1	65	55	-4.2	-2.9
S2	49.6	41.8	65	55	-15.4	-13.2
S2*	49.4	48.6	65	55	-15.6	-6.4
S3	47.8	43.3	65	55	-17.2	-11.7
S4	59.6	47.6	65	55	-5.4	-7.4
S5	55.9	51	65	55	-9.1	-4
S6*	60.3	59.7	65	55	-4.7	4.7

Tabelle 16: Lärmbelastung Ausgangszustand 2025. Rot: Überschreitungen. Grün: IGW nicht überschritten. \*: Bahnlärm.

Fazit: Es zeigt sich, dass die im Ist-Zustand vorhandenen Überschreitungen des Immissionsgrenzwerts weiterhin bestehen bleiben, mit kleinen Veränderungen. Bisher nicht aufgezeigt wurde eine Überschreitung des IGW nachts beim Punkt S6 aufgrund des Bahnlärms.

### Betriebszustand 2025

Für den Betriebszustand 2025 wird aufgezeigt:

- Die Zunahme des Objektverkehrs darf nicht zu einer Überschreitung eines Immissionsgrenzwertes führen, resp., falls dieser bereits überschritten ist, zu einer wahrnehmbaren Zunahme der Lärmbelastung (Art. 9 LSV)
- Der Objektverkehr allein darf nicht zu einer Überschreitung der Planungswerte führen (Art. 7 Abs. 1 LSV)

Die Immissionswerte für den Betriebszustand 2025 werden in nachstehender Tabelle differenziert nach Zustand (mit oder ohne Massnahmen) und getrennt nach Tag/Nacht ausgewiesen.

Punkt	Pegel Lr ohne Massnahmen		Pegel Lr mit Massnahmen		Immissionsgrenzwert (IGW)		Überschreitung IGW ohne Massnahmen		Überschreitung IGW mit Massnahmen	
	Tag dB(A)	Nacht db(A)	Tag dB(A)	Nacht db(A)	Tag db(A)	Nacht db(A)	Tag dB(A)	Nacht db(A)	Tag dB(A)	Nacht db(A)
B	67.2	58.6	67.2	58.6	65	55	2.2	3.6	2.2	3.6
D	67.1	58	67.1	58	60	50	7.1	8	7.1	8
F	53.5	32.6	55.8	32.5	65	55	-11.5	-22.4	-9.2	-22.5
I	68	58.6	68	58.6	65	55	3	3.6	3	3.6
K	66.7	58	66.5	57.8	65	55	1.7	3	1.5	2.8
L	56.8	38.7	56.6	37.4	65	55	-8.2	-16.3	-8.4	-17.6
S1	62.1	52.7	61.3	52.3	65	55	-2.9	-2.3	-3.7	-2.7
S2	49.9	42.2	49.7	42	65	55	-15.1	-12.8	-15.3	-13
S2*	49.4	48.6	49.4	48.6	65	55	-15.6	-6.4	-15.6	-6.4
S3	47.9	43.3	47.9	43.4	65	55	-17.1	-11.7	-17.1	-11.6
S4	58.8	47.4	59.8	48.1	65	55	-6.2	-7.6	-5.2	-6.9
S5	55.9	51	55.9	51	65	55	-9.1	-4	-9.1	-4
S6*	60.3	59.7	60.3	59.7	65	55	-4.7	4.7	-4.7	4.7

Tabelle 17: Lärmbelastung Betriebszustand 2025. Rot: Überschreitungen IGW. Grün: IGW nicht überschritten. \*: Bahnlärm.

Fazit: Es zeigt sich, dass durch die Massnahmen generell eine Verminderung der Lärmbelastung erfolgt. Bei Punkt F bleibt der Immissionsgrenzwert eingehalten, auch wenn dort die Lärmbelastung zunimmt.

In diesem Zustand kommt nun als weiteres Kriterium hinzu, dass an jenen Punkten, wo der IGW bereits im Ausgangszustand 2025 überschritten ist, die durch den Objektverkehr verursachten Immissionen nicht wahrnehmbar sein dürfen. Hierfür gilt allgemein eine Schwelle von 1 dB. Der Ausgangszustand 2025 ist der massgebende Vergleichszustand, da der Vollausbau nach rechtskräftigen SBV als umweltverträglich beurteilt worden ist.

Punkt	Betriebszustand				Ausgangszustand		Zunahme gegenüber Ausgangszustand			
	Pegel Lr ohne Massnahmen		Pegel Lr mit Massnahmen		Pegel Lr		ohne Massnahmen		mit Massnahmen	
	Tag dB(A)	Nacht db(A)	Tag dB(A)	Nacht db(A)	Tag db(A)	Nacht db(A)	Tag dB(A)	Nacht db(A)	Tag dB(A)	Nacht db(A)
B	67.2	58.6	67.2	58.6	67.1	58.6	0.1	0	0.1	0
D	67.1	58	67.1	58	67.1	58	0	0	0	0
F	53.5	32.6	55.8	32.5	55.8	39.3	-2.3	-6.7	0	-6.8
I	68	58.6	68	58.6	67.9	58.6	0.1	0	0.1	0
K	66.7	58	66.5	57.8	66.3	57.6	0.4	0.4	0.2	0.2
L	56.8	38.7	56.6	37.4	56.4	40.6	0.4	-1.9	0.2	-3.2
S1	62.1	52.7	61.3	52.3	60.8	52.1	1.3	0.6	0.5	0.2
S2	49.9	42.2	49.7	42	49.6	41.8	0.3	0.4	0.1	0.2
S2*	49.4	48.6	49.4	48.6	49.4	48.6	0	0	0	0
S3	47.9	43.3	47.9	43.4	47.8	43.3	0.1	0	0.1	0.1
S4	58.8	47.4	59.8	48.1	59.6	47.6	-0.8	-0.2	0.2	0.5
S5	55.9	51	55.9	51	55.9	51	0	0	0	0
S6*	60.3	59.7	60.3	59.7	60.3	59.7	0	0	0	0

Tabelle 18: Vergleich Lärmbelastungen Betriebszustand und Ausgangszustand. Grün: Zunahme unterhalb 1 dB(A) an den Punkten mit IGW-Überschreitung im Ausgangszustand 2025. \*: Bahnlärm.

Fazit: Die Wahrnehmbarkeitsschwelle wird im Betriebszustand mit Massnahmen an keinem Punkt überschritten, wo der Grenzwert bereits überschritten wird (Punkte B, D, I, K). Die Unterschiede zum Vergleichszustand fallen sehr gering aus.



Als drittes Kriterium muss der durch die Anlage allein erzeugte Lärm unterhalb der Planungswerte liegen. Die entsprechenden Werte sind in folgender Tabelle enthalten:

Punkt	Pegel Lr		Planungswert (PW)		Überschreitung	
	Tag dB(A)	Nacht db(A)	Tag db(A)	Nacht db(A)	Tag dB(A)	Nacht db(A)
B	57.4	37.9	60	50	-2.6	-12.1
D	54.3	36.3	55	45	-0.7	-8.7
F	55.7	15.9	60	50	-4.3	-34.1
I	57.2	37.9	60	50	-2.8	-12.1
K	53.3	37.8	60	50	-6.7	-12.2
L	56.3	31.8	60	50	-3.7	-18.2
S1	52.3	36.8	60	50	-7.7	-13.2
S2	35.4	19.7	60	50	-24.6	-30.3
S3	28.6	9.9	60	50	-31.4	-40.1
S4	56.7	38.5	60	50	-3.3	-11.5
S5	43.6	19.8	60	50	-16.4	-30.2

Tabelle 19: Lärmbelastungen durch Objektverkehr, Betriebszustand mit Massnahmen.. Grün: PW nicht überschritten.

Fazit: Die Planungswerte werden durch die Immissionen aus dem Objektverkehr an keinem Punkt überschritten.

Gesamtfazit:

Insgesamt zeigen die Berechnungen der Lärmimmissionen nach aktueller Methodik und basierend auf aktuellen Grundlagen, dass mit den prognostizierten Verkehrsaufkommen auch bei Realisierung der maximalen Parkplatzzahl die Anforderungen der Lärmschutzverordnung mit der vorgeschlagenen Umlagerung der Parkplätze eingehalten werden.

---

### 7.3 Neue Wohnnutzungen und Lärm

Das Gebiet Neu-Oerlikon und somit auch der Masterplanperimeter war bei der Festsetzung und Inkraftsetzung der Sonderbauvorschriften im Jahr 1998 gemäss Art. 30 der Lärmschutzverordnung (LSV) nur für die industrielle Nutzung erschlossen, nicht aber für Wohnnutzung. Die Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen, die bei Inkrafttreten des Gesetzes noch nicht erschlossen waren, dürfen laut Art. 30 LSV nur so weit erschlossen werden, als die Planungswerte eingehalten sind oder durch eine Änderung der Nutzungsart oder durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Baufelder, die seit 1998 noch nicht neu entwickelt wurden, haben bei Erstellung von lärmempfindlichen Wohnräumen gegenüber den angrenzenden Lärmquellen folglich die Planungswerte der ES III einzuhalten. Die zulässige Belastung liegt tagsüber bei 60 dB und nachts bei 50 dB.

Die Baufelder C2, D7, D8.2, D11 bis D13 sowie D14 und D15 wurden seit 1998 noch nicht neu entwickelt. Gemäss SBV sind in diesen Baufeldern Pflicht-Wohnanteile festgelegt oder Wohnnutzung möglich. Hier ist somit der Planungswert der ES III massgebend. Bei den anderen, seit 1998 bereits entwickelten Baufeldern gelten bei zukünftigen Baueingaben die Immissionsgrenzwerte der ES III.

Die Teilrevision 2020 trägt diesem Sachverhalt mit einem neu formulierten Artikel 8 zum Lärmschutz Rechnung. In den Baufeldern C2, D7, D8.2, D11 bis D13 sowie D14 und D15 muss jede Wohneinheit bezüglich Lärm insgesamt eine gute Wohnqualität erreichen. Bei zwei Drittel der lärmempfindlichen Wohnräume müssen zumindest an einem zur Lüftung geeigneten Fenster die Belastungen von 60 dB am Tag und 50 dB in der Nacht eingehalten werden. Für den verbleibenden Drittel müssen zumindest die Immissionsgrenzwerte der ES III eingehalten werden (Ausnahmen für kleine Teile von Bauzonen gemäss Art. 30 LSV).

Bereits anlässlich der Erarbeitung des Masterplans [1] wurde in Form einer Ersteinschätzung der Situation ein kurzes Lärmgutachten erstellt, um die Wohnanteile auszuloten. In den Baufeldern D7 und D11-D13, die vorwiegend dem Wohnen dienen, unterliegen die Wohnnutzungen Einschränkungen durch Lärmbelastungen, weshalb der Wohnanteil auf 50% herabgesetzt wurde. Mit dem Lärmgutachten zum städtebaulichen Konzept aus der Testplanung wurde nachgewiesen, dass die empfohlenen Mindestwohnanteile von 50% unter Einhaltung der Lärmschutzvorschriften realisiert werden können.

Im Rahmen des vorliegenden UVB wurde die Lärmsituation an den massgebenden Stellen überprüft. Beim Messpunkt D ist für diese Betrachtung das Baufeld D11-D13 relevant und nicht die bestehende Wohnzone auf der Nordseite der Binzmühlestrasse, weshalb der Planungswert der ES III gilt. Um präzisere Aussagen für die Baufelder mit Wohnschwerpunkten zu treffen, wurden die Lärmbeurteilungspunkte des UVB 2010/2013 um sechs zusätzliche (S1 bis S6) ergänzt. Die Punkte S2 und S6 liegen im Einflussbereich der Eisenbahn und dienen zur Überprüfung des Bahnlärms.

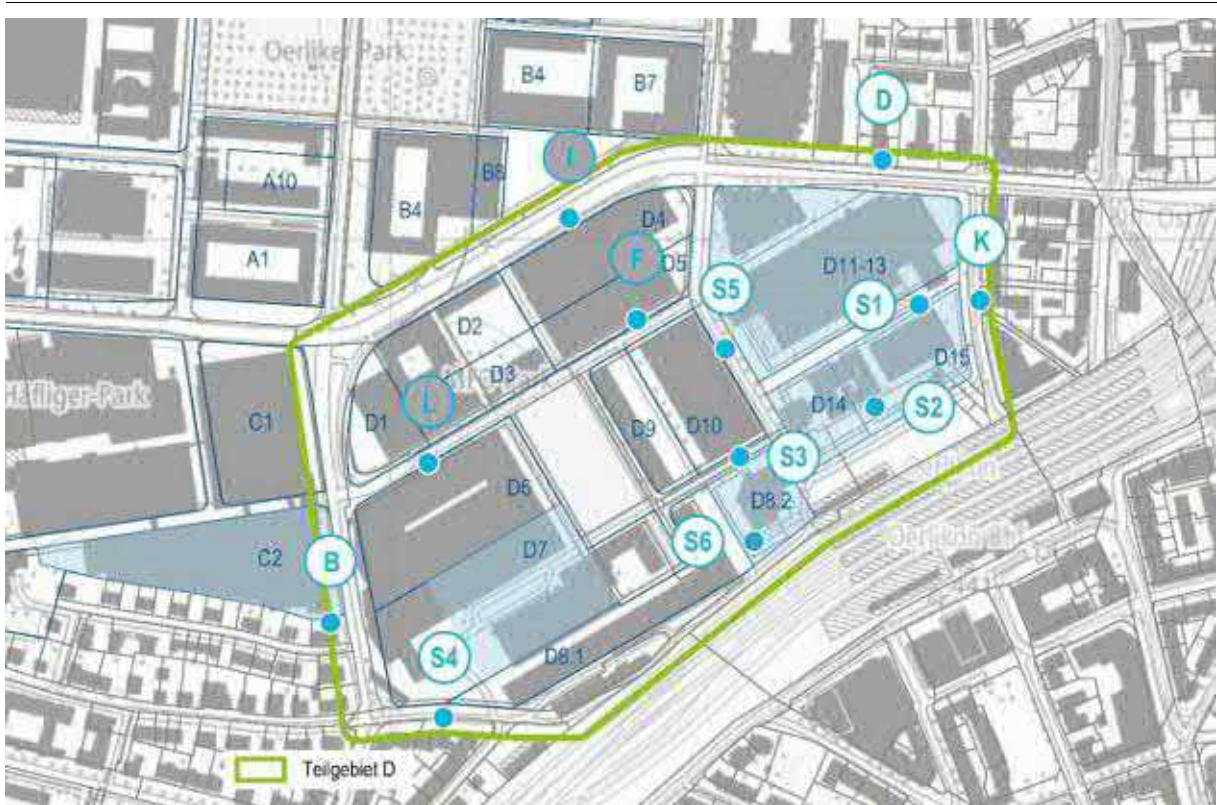


Abbildung 10: Lärmbeurteilungspunkte

Die Immissionswerte für den Betriebszustand 2025 mit Massnahmen werden in nachstehender Tabelle getrennt nach Tag/Nacht ausgewiesen.

Bez.	Baufeld	Pegel Lr Betriebszustand 2025 mit Massnahmen		Planungswert (PW)		Überschreitung	
		Tag dB(A)	Nacht db(A)	Tag db(A)	Nacht db(A)	Tag dB(A)	Nacht db(A)
B	C2, D7	67.2	58.6	60	50	7.2	8.6
D	D11-D13	67.1	58	60	50	7.1	8
K	D11-D13	66.5	57.8	60	50	6.5	7.8
S1	D11-D13, D15	61.3	52.3	60	50	1.3	2.3
S2	D14, D15	49.7	42	60	50	-10.3	-8
S2*	D14, D15	49.4	48.6	60	50	-10.6	-1.4
S3	D8.2	47.9	43.4	60	50	-12.1	-6.6
S4	D7	59.8	48.1	60	50	-0.2	-1.9
S5	D11-D13	55.9	51	60	50	-4.1	1
S6*	D8.2	60.3	59.7	60	50	0.3	9.7

Tabelle 20: Lärmsituation an den für neue Wohnnutzungen relevanten Beurteilungspunkten (Betriebszustand 2025 mit Massnahmen). Rot: Überschreitungen PW. Grün: PW nicht überschritten. \*: Bahnlärm.

Es zeigt sich, dass der Planungswert an folgenden Messpunkten überschritten ist:

- Messpunkt B, an der Birchstrasse (Baufelder C2 und D7)
- Messpunkt D, an der Binzmühlestrasse (Baufelder D11-D13)
- Messpunkt K, an der Jungholzstrasse (Baufelder D11-D13)
- Messpunkt S1, an der Arnold-Kübler-Strasse (Baufelder D11-D13)
- Messpunkt S5, an der Therese-Giehse-Strasse (Baufelder D11-D13, nur geringe Überschreitung nachts, infolge Busverkehr)
- Messpunkt S6, an der Affolternstrasse (Baufeld 8.2, infolge Bahnlärm)

Die maximalen Überschreitungen betragen 8 dB(A) am Tag und 10 dB(A) in der Nacht. In diesen lärm-exponierten Situationen sind für Wohnnutzungen planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen erforderlich. Mögliche Massnahmen dazu sind in der nachgelagerten Projektentwicklungsphase zu konkretisieren. Dazu gehören u.a. die Fassadenabwicklung, die Ausrichtung der Wohnungen (jede Wohnung verfügt über ruhige Zimmer und/oder Aussenbereiche), lärmabgewandte Ausrichtung der lärmempfindlichen Räume (Anordnung Wohnungsgrundrisse), Anordnung lärmunempfindlicher Nutzungen und Gewerbe in den Bereichen mit der höchsten Lärmbelastung, die Schaffung von lärmgeschützten Aussenräumen durch Stellung/Form der Gebäudekörper (z.B. Blockrand, Riegel) oder Reduktion der Lärmimmissionen durch lärmschutzwirksame Loggien/Balkone.

Bei lärmempfindlichen Betriebsräumen (z.B. Büro) ist eine kontrollierte Belüftung als Massnahme zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte zulässig.

## 8 Fazit

Erste Abschätzungen zum Verkehrsaufkommen zeigten, dass die geplante Nutzungsänderung gemäss Teilrevision 2020 bei Realisierung der minimal erforderlichen Parkplätze unproblematisch ist. Bei Annahme der maximal zulässigen Anzahl Parkplätze erschien der Bereich D11 bis D15 in einer ersten Abschätzung allerdings als kritisch, da in diesem Fall der Umweltplafonds am Tag überschritten wurde. Deshalb wurde der Zustand im Rahmen des vorliegenden UVB inklusive der Massnahmen zur Einhaltung der Umweltplafonds näher untersucht.

Das Parkierungskonzept in Neu-Oerlikon lässt zu, dass die Parkplätze unabhängig vom Standort der Nutzung in einem Parkhaus auf einem anderen Grundstück eingewiesen werden können. Dies wird bereits heute so gehandhabt. Als Massnahme zur Einhaltung der Fahrtenplafonds wurde die Einweisung der Parkplätze in die Parkierungsanlagen des gesamten Teilgebiets D optimiert. Damit lässt sich die Verkehrsverteilung steuern, indem Parkplätze in ein Baufeld mit Umweltplafondreserven eingewiesen werden. Mit dieser Einweisung der Parkplätze konnten die Parkplätze aus dem kritischen Teilgebiet D11-D15 ins Teilgebiet D1-D10 verlagert werden, das grössere Reserven zum Fahrtenplafonds aufweist.

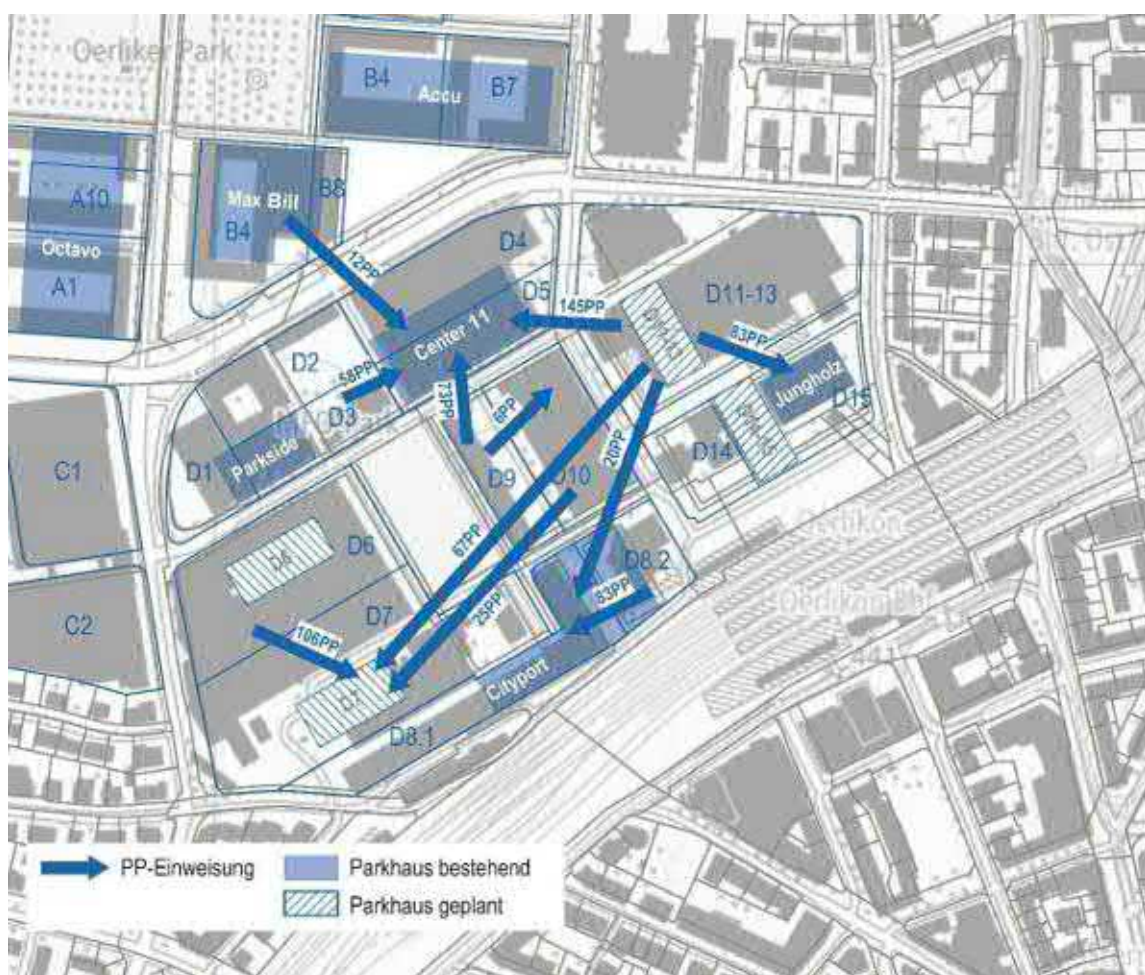


Abbildung 11: Einweisung der Parkplätze im Betriebszustand

Mit der beabsichtigten Nutzungsänderung gemäss Teilrevision 2020 der SBV und der optimierten Einweisung der Parkplätze ist der Umweltplafonds sowohl für das Teilgebiet D1-D10 wie auch für das Teilgebiet D11-D15 eingehalten. Es ist eine grosse Reserve vorhanden. Auch mit dem zulässigen Maximum an Parkplätzen ist davon auszugehen, dass der Umweltplafonds nicht überschritten wird.

Die folgenden Tabellen halten die Resultate der Fahrtenabschätzung fest:

	<b>Umweltplafonds Tag 06.00 – 22.00 Uhr [Fahrten pro Jahr]</b>	<b>Nutzbare Fahrtenzahl Tag [Fahrten pro Jahr]</b>
		Maximal
Teilgebiet D1-D10	1'460'000	1'185'090
Teilgebiet D11-D15	365'000	337'870

Tabelle 21: Gegenüberstellung Umweltplafonds und nutzbare Fahrtenzahl im Betriebszustand 2025 mit Massnahmen (am Tag)

	<b>Umweltplafonds Nacht 06.00 – 22.00 Uhr [Fahrten pro Jahr]</b>	<b>Nutzbare Fahrtenzahl Nacht [Fahrten pro Jahr]</b>
		Maximal
Teilgebiet D1-D10	131'400	30'390
Teilgebiet D11-D15	25'550	8'660

Tabelle 22: Gegenüberstellung Umweltplafonds und nutzbare Fahrtenzahl im Betriebszustand 2025 mit Massnahmen (in der Nacht)

Die nachgelagerte Überprüfung der Lärmimmissionen hat gezeigt, dass mit der vorliegenden Parkplatz- und Fahrtenverteilung auch die Vorgaben des Lärmschutzes eingehalten sind. Entweder sind die Grenzwerte weiterhin eingehalten oder die Änderung der Lärmimmissionen ist kleiner als die massgebende Erhöhung um 1 dB.

Das Baufeld D11-D13 kann über die Jungholzstrasse, aber auch über die Sophie-Täuber-Strasse erschlossen werden. Damit werden Fahrten über den weniger kritischen Umweltplafond des Teilgebiets D1-D10 abgewickelt. Neben der vorgeschlagenen PP-Einweisung über das Teilgebiet D besteht also die Möglichkeit, eine Parkieranlage im Teilgebiet D11-D13 mit Zu-/Wegfahrt via Sophie-Täuber-Strasse zu realisieren. Dies hat den Vorteil, dass die Parkplätze näher bei den zugeordneten Nutzungen zu liegen kommen und die Umweltplafonds dennoch eingehalten sind. Für die Parkieranlage D11-13 mit Erschliessung via Sophie-Täuber-Strasse erscheint eine Grössenordnung von 145 PP möglich. Dies entspricht der Anzahl PP von D11-13, die im Betriebszustand im Parkhaus Center Eleven eingewiesen wurden, und mit der die Lärmgrenzwerte in der Sophie-Täuber-Strasse deutlich unterschritten werden. Wegen der deutlichen Unterschreitung der Lärmgrenzwerte am massgebenden Punkt wird davon ausgegangen, dass bei Neubelegung der Parkplätze im Center Eleven durch andere Nutzungen weiterhin keine Überschreitung der Lärmgrenzwerte stattfindet.

Die Zwischennutzung der ABB-Halle 622 für Events der Maag Music & Arts AG führt gemäss Sammelentscheid Fahrtenmodell [5] zu einer nutzbaren Fahrtenzahl von 309'000 Fahrten pro Jahr. Der Umweltplafond für das Gebiet D11-D15 beläuft sich auf 390'550 Fahrten pro Jahr (365'000 Fahrten Tag und 25'550 Fahrten Nacht). Bei einer fortgesetzten Nutzung der Halle 622 für Events ist die bisher bewilligte Anzahl Parkplätze bzw. Fahrten für die Halle 622 phasengerecht zu reduzieren (z.B. Reduktion der Parkplätze aufs erforderliche Minimum gemäss SBV oder Unterschreitung des Minimums mittels Mobilitätskonzept), damit die Arealentwicklung für das Gebiet D11-D15 nicht von der Zwischennutzung blockiert wird. Die Reserve für via Jungholzstrasse erschlossene Parkplätze beträgt noch rund 80'000 Fahrten pro Jahr, was z.B. einer Bürofläche von rund 25'000 m<sup>2</sup> entspricht. Eine vollständige Überbauung von D14 und D15 unter parallelem Weiterbetrieb der bisherigen Parkplatz- und Fahrtenzahl für die Halle 622 ist deshalb nicht möglich.

Mit der beabsichtigten Nutzungsänderung gemäss Teilrevision 2020 der SBV und der optimierten Einweisung der Parkplätze ist der Umweltplafonds eingehalten. Die prognostizierte Entwicklung basiert auf einem aus heutiger Sicht realistischen Szenario. Die Eckwerte für den Betriebszustand sind so gewählt, dass auch bei einer Realisierung eines höheren Wohnanteils als in den SBV vorgeschrieben die Umweltplafonds eingehalten sind. Im Gebiet D11-D16 ist eine markante Erhöhung des Wohnanteils über den Mindestwohnanteil hinaus aufgrund der anspruchsvollen Randbedingungen (hohe Dichte, Lärmbelastung, erhöhte Anforderungen zum Lärmschutz für neue Wohnnutzungen) nicht möglich. Hier wird bereits die Realisierung des Mindestwohnanteils anspruchsvoll.

Als weitere Sicherung vor einem unerwünschten starken Anstieg der Fahrtenzahlen resp. bei Überschreitung der Umweltplafonds greifen die Controllingmechanismen des Fahrtenmodells. Das Fahrtenmodell verpflichtet die Betriebsgesellschaft, die Fahrten zu erfassen (Art. 27g), damit die Kontrollbehörde die Einhaltung der festgelegten Fahrtenzahlen überprüfen kann (Art. 27h). Um die Einhaltung der Fahrtenplafonds bzw. der Anzahl nutzbarer Fahrten zu gewährleisten, werden mögliche Massnahmen und Sanktionen festgelegt (Art. 27i). Bei wiederholter Überschreitung der Teilplafonds kann die Baubehörde weitreichende Massnahmen anordnen, bis hin zur Sperrung freiwilliger Abstellplätze und Anordnung einer nutzungsbestimmten Zuordnung der Abstellplätze.

Ergänzend zum Nachweis, dass die Umweltplafonds des Fahrtenmodells mit der Teilrevision 2020 eingehalten werden, wurde auch die Frage untersucht, wie sich die Lärmsituation in Bezug auf neue Wohnnutzungen darstellt. Das Gebiet Neu-Oerlikon und somit auch der Masterplanperimeter war bei der Festsetzung und Inkraftsetzung der Sonderbauvorschriften im Jahr 1998 gemäss Lärmschutzverordnung nur für die industrielle Nutzung erschlossen, nicht aber für Wohnnutzung. Neue Gebäude mit lärmempfindlichen Wohnräumen haben gegenüber den angrenzenden Lärmquellen die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe III einzuhalten. Es zeigt sich, dass die Planungswerte für die Baufelder D7 (Seite Birchstrasse), für die Baufelder D11-D13 (auf allen vier Seiten) und für das Baufeld 8.2 (Südseite, infolge Bahnlärm) überschritten sind. Hier sind planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen erforderlich, die in der nachgelagerten Projektentwicklungsphase zu konkretisieren sind.

Sonderbauvorschriften Neu-Oerlikon: Teilrevision 2020  
ergänzende UVP

### Übersicht über die Arbeitsmappen

Blatt	Inhalt
Umweltplafonds	Absolute Fahrtenbegrenzungen gem. SBV Art. 27d
Kennziffern Masterplan	Kennziffern Nutzungsänderungen gem. Masterplan (2018)
Fahrten_Istzustand	Zusammenstellung bewilligte Parkfelder und Fahrten (Dossier zur Baueingabe, Sammelentscheid)
Fahrten_Ausgangszustand	Fahrtenberechnung Vollausbau gemäss rechtskräftigen SBV 2017
Fahrten_Betriebszustand_oM	Fahrtenberechnung Vollausbau gemäss Teilrevision SBV 2019, ohne Massnahmen (ohne PP-Zuweisung der noch gem. SBV zu bebauenden Baufelder)
Fahrten_Betriebszustand_mM	Fahrtenberechnung Vollausbau gemäss Teilrevision SBV 2019, mit Massnahmen (optimierte PP-Zuweisung)
SA1_WA_+10%	Sensitivitätsanalyse 1: Fahrtenberechnung Vollausbau gemäss SBV-Teilrevision mit erhöhtem Wohnanteil
SA2_Grossbüro_D8.2_D14_D15	Sensitivitätsanalyse 2: Fahrtenberechnung Vollausbau gemäss Teilrevision SBV 2019 und Grossbüros in Baufeldern D8.2, D14 und D15
Verteilung aus Parkhäusern	Verteilung des Verkehrs aus den Parkhäusern auf die Immissionspunkte bei gesperrter Th. Giehse-Strasse
Lärmauswertung	Auswertung der Lärmimmissionen an den Lärmmesspunkten
ZB_Flächen_poN	Flächenangaben publikumsorientierte Nutzungen
ZB_Analyse_Istzustand	Zusatzblatt: Fahrtenberechnung Istzustand
ZB_Fremdverkehr_Ausgang_2015	Zusatzblatt: Fahrtenzahlen Fremdverkehr 2015
ZB_Laermergebnisse	Zusatzblatt: Ergebnisse aus den Lärmberechnungen
ZB_Laermergebnisse_neu	Zusatzblatt: Ergebnisse aus den Lärmberechnungen, Ergänzungen Messpunkte S1-S6
ZB_Laermemissionstabelle	Zusatzblatt: Emissionstabelle



Sonderbauvorschriften Neu-Oerlikon: Teilrevision 2020  
ergänzende UVP

**"Umweltplafonds": Absolute Fahrtenbegrenzung (SBV Art. 27d)**

Baufelder	Parkhäuser	Teilplafond Tag [Fahrten pro Jahr]	Teilplafond Nacht [Fahrten pro Jahr]	Total gesamt [Fahrten pro Jahr]	Total gesamt [Fahrten pro Tag]	Bem.
A1, A10, B1, B8, B4, B7	Octavo, Max Bill, Accu	693'500	36'500			
D11-D16	Jungholz	365'000	25'550			
D1-D3, D4, D5, D6, D7, D8, D9, D10	Parkside, Center11, D7 N/S, Cityport	1'460'000	131'400			
<b>Total</b>		<b>2'518'500</b>	<b>193'450</b>	<b>2'711'950</b>	<b>7'430</b>	

Sonderbauvorschriften Neu-Oerlikon: Teilrevision 2020  
ergänzende UVP

**Nutzungsänderungen gemäss Kennziffern Masterplan (10.7.18)**

	Baufeld	Baufeldfläche	Ausnützungsziffer [%]	Anrechenbare Geschossfläche aGF max [m2]	Wohnanteil min. [%]	Bemerkungen
SBV rechtskräftig	D6	6'426	200%	12'852	-	
SBV Revision	D6	11'244	187%	21'000	-	
SBV rechtskräftig	D7	17'597	210%	41'116	80	
SBV Revision	D7	17'597	187%	32'900	50	
SBV rechtskräftig	D8.2	3'831	260%	6'955	-	Die zulässige GF für den Baufeldteil D8.2 ergibt sich aus der Differenz der aGF im Baufeld D8 und der von SPS bereits auf dem Baufeldteil D8.1 konsumierten aGF von 23'600m2 durch das Gebäude "Cityport" zusätzlich unterirdische Ausnützung: Annahme Basis Szenario Mid-Size, 1400 m2 (HNF OG). Hälfte Gastro/Retail, Hälfte Büro. Quelle: Studienauftrag Hochhaus Gemini, E2A.
SBV Revision	D8.2	3'831	577%	22'100	-	
SBV rechtskräftig	D11-D13	18'972	219%	41'476	35	
SBV Revision	D11-D13	19'132	299%	57'300	50	
SBV rechtskräftig	D14-D16	10'774	221%	23'786	26	
SBV Revision	D14-D16	10'161	526%	53'400	-	zusätzlich unterirdische Ausnützung: D14 2134m2 (Ladennutzung), D15 (ABB) 2187m2 ABB Spezialnutzung). Quelle: KCAP, Machbarkeitsstudie D14-D16.2, 2017.

Sonderbauvorschriften Neu-Oerlikon: Teilrevision 2020  
ergänzende UVP

**Zusammenstellung bewilligte Parkfelder und Fahrten**

Quelle: Fahrtenmodell Neu-Oerlikon, Dossier zur Baueingabe, metron, 20.1.2019  
Grundlage für Sammelentscheid Fahrtenmodell

Baufelder	bewilligte PP	Anzahl Fahrten Tag (pro Jahr)	Anzahl Fahrten Nacht (pro Jahr)	Anzahl Fahrten total	Total gesamt [Fahrten pro Tag]	Bemerkungen
A1, A10, B1, B8, B4, B7	543	602'713	15'454	618'168	1'694	
D1,D2,D3	101	95'087	2'438	97'525		
D4, D5	130	234'790	6'020	240'810		
D6, D7	195	284'493	7'295	291'788		Halle 550: Veranstaltungsnutzung als Annahme mit 120 PP (Altbestand) bereits berücksichtigt (gem. BE1067/17 wären es 143PP)
D8.1, D8.2	109	110'436	2'832	113'268		
D9	79	74'775	1'917	76'693		
D10	33	32'040	822	76'693		
Zwischentotal	647	831'621	21'324	852'945	2'337	
D11, D12, D13, D14	215	363'726	9'326	373'052		Zwischennutzung Maag in Halle 622: ca. 169 PP, ca. 309'270 Fahrten (eingewiesen im PH Jungholz D15)
D15	0 -	-	-	-		Altbestände
D16	0 -	-	-	-		Altbestände
Zwischentotal	215	363'726	9'326	373'052	1'022	
Total PP im Teilgebiet D	862					
Total Perimeter FM		1'798'060	46'104	1'844'165	5'053	
Total Perimeter ohne Zwischennutzung Maag				1'534'895	4'205	

Fahrten pro Tag im Teilgebiet D 3359  
Fahrten pro Tag im Teilgebiet D, ohne Zwischennutzung Maag 2'512

Sonderbauvorschriften Neu-Oerlikon: Teilrevision 2020  
ergänzende UVP

**Fahrtenberechnung Vollausbau gemäss rechtskräftigen SBV 2017**  
Perimeter Testplanung

Baufeld	Anrechenbare Geschossfläche aGF max [m2]	Wohnanteil min. [%]	Nutzweise gemäss MP resp. SBV	Nutzweise	Fläche [m2]	PP Normal-PP min bedarf [#] (25%)	PP min (25%) [#]	PP max (40%) [#] / 0,9 PP pro Wohnung (120m <sup>2</sup> )	PP max (35%) [#] / 0,9 PP pro Wohnung (120m <sup>2</sup> )	Fahrten pro Jahr min.	Fahrten pro Jahr max.
D1 - D3	30'750	-		Arbeiten (Beschäftigte) Arbeiten (Besucher) Wohnen Verkauf Gastronomie Total			22.0 22.0 57.0 - - 101.0	22.0 22.0 57.0 - - 101.0	22.0 22.0 57.0 - - 101.0	21'312 24'200 52'013 - - 97'525	21'312 24'200 52'013 - - 97'525
D4 - D5	25'697	0%		Arbeiten (Besch.) Arbeiten (Bes.) Wohnen Verkauf (Besch.) Verkauf (Bes.) Gastronomie (Besch.) Gastronomie (Bes.) Total			3.0 1.0 86.0 9.0 25.0 2.0 4.0 130.0	3.0 1.0 86.0 9.0 25.0 2.0 4.0 130.0	3.0 1.0 86.0 9.0 25.0 2.0 4.0 130.0	2'888 1'100 78'475 6'863 137'250 2'555 11'680 240'810	2'888 1'100 78'475 6'863 137'250 2'555 11'680 240'810
D6	12'852	-		Arbeiten Wohnen Veranstaltungen Verkauf Gastronomie Total	12'852	107	26.78	42.84	37.5	29'453	41'234
D7	41'116	80% Wohnen, Kultur/Events		Arbeiten Wohnen Veranstaltungen (Bes.) Veranstaltungen (Besch.) Verkauf Gastronomie Total	2'723 32'893 4'800 467 233 41'116	23 274 40.00 9.67 5 6 307	5.67 68.53 40.00 9.67 1.17 1.46 126	9.08 246.70 40.00 9.67 1.87 2.33 309.64	7.9 246.7 40.00 9.67 1.6 2.0 308.0	6'241 62'531 73'200 8'821 4'270 4'258 159'320	8'737 225'110 73'200 17'690 1'490 5'962 332'189
D8.1	23'600	-	Arbeiten	Arbeiten Wohnen Verkauf Gastronomie Total	23'250	194	48.44	77.50	67.8	53'281	74'594
D8.2	6'955	-	Arbeiten	Arbeiten Wohnen Verkauf Gastronomie Total	6'455	54	13.45	21.52	18.8	14'793	20'710
D9	8'856	80% Wohnen		Arbeiten Wohnen Verkauf (Bes.) Verkauf (Besch.) Gastronomie Total			- 76.0 1.0 1.0 1.0 79.0	- 76.0 1.0 1.0 1.0 79.0	- 76.0 1.0 1.0 1.0 79.0	- 69'350 3'660 763 2'920 76'693	- 69'350 3'660 763 2'920 76'693
D10	16'890	-	Arbeiten	Arbeiten (Besch.) Arbeiten (Bes.) Wohnen Verkauf Gastronomie Total			25.0 8.0 - - - 33.0	25.0 8.0 - - - 33.0	25.0 8.0 - - - 33.0	24'063 8'800 - - - 32'863	24'063 8'800 - - - 32'863
D11-D13	41'476	50% Wohnen		Arbeiten Wohnen Verkauf Gastronomie Total	20'738 20'738 - - 41'476	173 173 - - 346	43.20 43.20 - - 86	69.13 155.54 - - 224.66	60.5 155.5 - - 216.0	47'525 39'424 - - 86'948	66'534 141'926 - - 208'460
D14-D16	23'786	-	Arbeiten	Arbeiten Wohnen Verkauf Gastronomie Total	22'786 - 667 333 23'786	190 - 7 8 205	47.47 - 1.67 2.08 51	75.95 - 2.67 3.33 81.95	66.5 - 2.3 2.9 71.7	52'218 - 6'100 6'083 64'401	73'105 - 8'540 8'517 90'162
<b>Total</b>	<b>231'978</b>					<b>700</b>	<b>1'108</b>	<b>1'108</b>		<b>718'434</b>	<b>935'792</b>

Nutzbare Fahrtenzahl D1-D10	<b>718'434</b>	<b>935'792</b>
Anzahl Fahrten Tag (97.5%)	700'473	912'397
Anzahl Fahrten Nacht (2.5%)	17'961	23'395
<b>Total D11-D16 gemäss Nutzungsplanung</b>	<b>151'350</b>	<b>298'622</b>
Anzahl Fahrten Tag (97.5%)	147'566	291'156
Anzahl Fahrten Nacht (2.5%)	3'784	7'466
Fahrten pro Tag im Teilgebiet D	2'383	3'382

PP-Zuteilung		
Anzahl PP	Anzahl Fahrten	Parkhaus
43	41'520	Parkside
58	56'004	Center Eleven
<b>101</b>	<b>97'525</b>	
130	240'810	Center Eleven
<b>130</b>	<b>240'810</b>	
43	41'234	D7 Süd
<b>43</b>	<b>41'234</b>	
310	332'189	D7 Süd
<b>310</b>	<b>332'189</b>	
81	83'536	Cityport
<b>81</b>	<b>83'536</b>	
25	30'944	Cityport
<b>25</b>	<b>30'944</b>	
73	66'463	Cityport
6	10'230	D10 oberirdisch
<b>79</b>	<b>76'693</b>	
25	24'063	Center Eleven
8	8'800	D10 oberirdisch
<b>33</b>	<b>32'863</b>	
69	66'534	Cityport (PP: Arbeit, Verkauf, Gastro)
120	120'450	Center Eleven (PP: Wohnen)
36	32'426	Jungholz
<b>225</b>	<b>219'410</b>	
82	90'162	Jungholz
<b>1'108</b>	<b>1'245'365</b>	

Umweltplafonds (Teilplafonds)

1'460'000
131'400
365'000
25'550

Parkhaus	Anzahl PP	Fahrten total	Fahrten Tag	Fahrten Nacht	Kapazität	Überschreitung
Parkside	43	41'520	40'482	1'038	43	-
Center Eleven	402	518'812	505'841	12'970	406	-4
D7 Nord	-	-	-	-	-	-
D7 Süd	352	373'423	364'087	9'336	-	352
Cityport	179	180'943	176'419	4'524	184	-5
D10 oberirdisch	14	19'030	18'554	476	14	-
D11-13	-	-	-	-	-	-
Jungholz	117	122'587	119'523	3'065	-	117
<b>Total alle</b>	<b>1'108</b>	<b>1'256'315</b>	<b>1'224'907</b>	<b>31'408</b>		<b>1'108</b>
D1-10		1'133'728	1'105'384	28'343		
D11-16		122'587	119'523	3'065		

Sonderbauvorschriften Neu-Oerlikon: Teilrevision 2020  
ergänzende UVP

**Fahrtenberechnung Vollausbau gemäss Teilrevision SBV 2019: ohne Massnahmen**  
Perimeter Testplanung

Baufeld	Anrechenbare Geschoss- fläche aGF max [m2]	Wohnanteil min. [%]	Nutzweise gemäss MP resp. SBV	Nutzweise	Fläche [m2]	PP Normal- bedarf [#]	PP min (25%) [#]	PP max (40%) [#] / 0.9 PP pro Wohnung (120m²)	PP max (35%) [#] / 0.9 PP pro Wohnung (120m2)	Fahrten pro Jahr min.	Fahrten pro Jahr max.
D1 - D3	30750	-		Arbeiten (Beschäftigte) Arbeiten (Besucher) Wohnen Verkauf Gastronomie Total			22.0 22.0 57.0 - -	22.0 22.0 57.0 - -	22.0 22.0 57.0 - -	21'312 24'200 52'013 - -	21'312 24'200 52'013 - -
D4 - D5	25'697	0%		Arbeiten (Besch.) Arbeiten (Bes.) Wohnen Verkauf (Besch.) Verkauf (Bes.) Gastronomie (Besch.) Gastronomie (Bes.) Total			3.0 1.0 86.0 9.0 25.0 2.0 4.0 130.0	3.0 1.0 86.0 9.0 25.0 2.0 4.0 130.0	3.0 1.0 86.0 9.0 25.0 2.0 4.0 130.0	2'888 1'100 78'475 6'863 137'250 2'555 11'680 240'810	2'888 1'100 78'475 6'863 137'250 2'555 11'680 240'810
D6	21'000	-	Kultur/Event, Arbeiten	Arbeiten Wohnen Veranstaltungen (Bes.) Veranstaltungen (Besch.) Verkauf Gastronomie Total	15'500 4'800 - - 467 233 21'000	129 - 40.00 9.67 5 6 140	32.29 - 40.00 9.67 1.17 1.46 84.58	51.67 - 40.00 9.67 1.87 2.33 105.53	45.2 - 40.00 9.67 1.6 2.0 98.6	35'521 - 73'200 8'821 4'270 4'258 126'070	49'729 - 73'200 8'821 5'978 5'962 143'690
D7	32'900	80% Wohnen		Arbeiten Wohnen Verkauf Gastronomie Total	6'580 26'320 - - 32'900	55 219 - - 274	13.71 54.83 - - 69	21.93 197.40 - - 219.33	19.2 197.4 - - 216.6	15'079 50'035 - - 65'115	21'111 180'128 - - 201'238
D8.1	23'600	-	Arbeiten	Arbeiten Wohnen Verkauf Gastronomie Total	23'250 - - 350 23'600	194 - - 9 203	48.44 - - 2.19 51	77.50 - - 3.50 81.00	67.8 - - 3.1 70.9	53'281 - - 6'388 59'669	74'594 - - 8'943 83'536
D8.2	23'900	-	Arbeiten	Arbeiten Wohnen Verkauf Gastronomie Total	22'550 - 900 450 23'900	188 - 9 11 208	46.98 - 2.25 2.81 52	75.17 - 3.60 4.50 83.27	65.8 - 3.2 3.9 72.9	51'677 - 8'235 8'213 68'125	72'348 - 11'529 11'498 95'374
D9	8'856	80% Wohnen		Arbeiten Wohnen Verkauf (Bes.) Verkauf (Besch.) Gastronomie Total			- 76.0 1.0 1.0 1.0 79.0	- 76.0 1.0 1.0 1.0 79.0	- 76.0 1.0 1.0 1.0 79.0	- 69'350 3'660 763 2'920 76'693	- 69'350 3'660 763 2'920 76'693
D10	16'890	-	Arbeiten	Arbeiten (Besch.) Arbeiten (Bes.) Wohnen Verkauf Gastronomie Total			25.0 8.0 - - - 33.0	25.0 8.0 - - - 33.0	25.0 8.0 - - - 33.0	24'063 8'800 - - - 32'863	24'063 8'800 - - - 32'863
D11-D13	57'300	50% Wohnen		Arbeiten Wohnen Verkauf Gastronomie Total	27'150 28'650 1'000 500 57'300	226 239 10 13 488	56.56 59.69 2.50 3.13 122	90.50 214.88 4.00 5.00 314.38	79.2 214.9 3.5 4.4 301.9	62'219 54'465 9'150 9'125 134'959	87'106 196'073 12'810 12'775 308'765
D14-D15	60'700	-	Arbeiten	Arbeiten Wohnen Verkauf Gastronomie Total	55'225 - 3'650 1'825 60'700	460 - 37 46 542	115.05 - 9.13 11.41 136	184.08 - 14.60 18.25 216.93	161.1 - 12.8 16.0 189.8	126'557 - 33'398 33'306 193'261	177'180 - 46'757 46'629 270'565
<b>Total</b>	<b>301'593</b>					<b>856</b>	<b>1'363</b>				

Nutzbare Fahrtenzahl D1-D10	<b>766'867</b>	<b>971'728</b>
Anzahl Fahrten Tag (97.5%)	747'696	947'435
Anzahl Fahrten Nacht (2.5%)	19'172	24'293
Total D11-D16 gemäss Nutzungsplanung	<b>328'220</b>	<b>579'330</b>
Anzahl Fahrten Tag (97.5%)	320'014	564'847
Anzahl Fahrten Nacht (2.5%)	8'205	14'483
Fahrten pro Tag im Teilgebiet D	3'000	4'249

PP-Zuteilung		
Anzahl PP	Anzahl Fahrten	Parkhaus
43	44'412	Parkside
58	53'113	Center Eleven
<b>101</b>	<b>97'525</b>	
130	240'810	Center Eleven
<b>130</b>	<b>240'810</b>	
106	143'690	D6 Nord
<b>106</b>	<b>143'690</b>	
219	201'238	D7 Süd
<b>219</b>	<b>201'238</b>	
81	83'536	Cityport
<b>81</b>	<b>83'536</b>	
83	95'374	Cityport
<b>83</b>	<b>95'374</b>	
73	66'463	Center Eleven
6	10'230	D10 oberirdisch
<b>79</b>	<b>76'693</b>	
25	24'063	Center Eleven
8	8'800	D10 oberirdisch
<b>33</b>	<b>32'863</b>	
100	112'691	D11-13 (PP: Arbeiten, Verkauf, Gastro)
45	41'063	D11-13 (PP: Wohnen)
20	18'250	D11-13 (PP: Wohnen)
83	75'966	D11-13 (PP: Wohnen)
67	60'795	D11-13 (PP: Wohnen)
<b>314</b>	<b>308'765</b>	
217	270'565	Jungholz
<b>1'363</b>	<b>1'551'060</b>	

Umweltplafonds (Teilplafonds)	2'101	2'662
	1'460'000	131'400
	365'000	25'550

Fahrten pro Tag

Parkhaus	Anzahl PP	Fahrten	Fahrten Tag	Fahrten Nacht	Kapazität	Überschreitung
Parkside	43	44'412	43'302	1'110	43	-
Center Eleven	286	395'399	385'514	9'885	406	-120
D6 Nord *	106	143'690	140'097	3'592		106
D7 Süd	219	201'238	196'207	5'031		219
Cityport	164	178'911	174'438	4'473	184	-20
D10 oberirdisch	14	19'030	18'554	476	14	-
D11-13	314	308'765	301'046	7'719		314
Jungholz	217	270'565	263'801	6'764		217
<b>Total alle</b>	<b>1'363</b>	<b>1'562'010</b>	<b>1'522'960</b>	<b>39'050</b>		<b>1'363</b>

	Tag	Nacht
D1-10	982'680	958'113
D11-16	579'330	564'847

\*wegen Altlasten in D7 Süd integriert

Sonderbauvorschriften Neu-Oerlikon: Teilrevision 2020  
ergänzende UVP

**Fahrtenberechnung Vollausbau gemäss Teilrevision SBV 2019; mit Massnahmen (optimierte PP-Zuweisung)**  
Perimeter Testplanung

Baufeld	Anrechenbare Geschoss- fläche aGF max [m2]	Wohnanteil min. [%]	Nutzweise gemäss MP resp. SBV	Nutzweise	Fläche [m2]	PP Normal- bedarf [#]	PP min (25%) [#]	PP max (40%) [#] / 0.9 PP pro Wohnung (120m <sup>2</sup> )	PP max (35%) [#] / 0.9 PP pro Wohnung (120m <sup>2</sup> )	Fahrten pro Jahr min.	Fahrten pro Jahr max.
D1 - D3	30'750	-		Arbeiten (Beschäftigte) Arbeiten (Besucher) Wohnen Verkauf Gastronomie Total			22.0 22.0 57.0 - - 101.0	22.0 22.0 57.0 - - 101.0	22.0 22.0 57.0 - - 101.0	21'312 24'200 52'013 - - 97'525	21'312 24'200 52'013 - - 97'525
D4 - D5	25'697	0%		Arbeiten (Besch.) Arbeiten (Bes.) Wohnen Verkauf (Besch.) Verkauf (Bes.) Gastronomie (Besch.) Gastronomie (Bes.) Total			3.0 1.0 86.0 9.0 25.0 2.0 4.0 130.0	3.0 1.0 86.0 9.0 25.0 2.0 4.0 130.0	3.0 1.0 86.0 9.0 25.0 2.0 4.0 130.0	2'888 1'100 78'475 6'863 137'250 2'555 11'680 240'810	2'888 1'100 78'475 6'863 137'250 2'555 11'680 240'810
D6	21'000	-	Kultur/Event, Arbeiten	Arbeiten Wohnen Veranstaltungen (Bes.) Veranstaltungen (Besch.) Verkauf Gastronomie Total	15'500 4'800 467 233 21'000	129 - 40.00 9.67 5 6 140	32.29 - 40.00 9.67 1.17 1.46 84.58	51.67 - 40.00 9.67 1.87 2.33 105.53	45.2 - 40.00 9.67 1.6 2.0 98.6	35'521 - 73'200 8'821 4'270 4'258 126'070	49'729 - 73'200 8'821 5'978 5'962 143'690
D7	32'900	80% Wohnen		Arbeiten Wohnen Verkauf Gastronomie Total	6'580 26'320 - - 32'900	55 219 - - 274	13.71 54.83 - - 69	21.93 197.40 - - 219.33	19.2 197.4 - - 216.6	15'079 50'035 - - 65'115	21'111 180'128 - - 201'238
D8.1	23'600	-	Arbeiten	Arbeiten Wohnen Verkauf Gastronomie Total	23'250 - - 350 23'600	194 - - 9 203	48.44 - - 2.19 51	77.50 - - 3.50 81.00	67.8 - - 3.1 70.9	53'281 - - 6'388 59'669	74'594 - - 8'943 83'536
D8.2	23'900	-	Arbeiten	Arbeiten Wohnen Verkauf Gastronomie Total	22'550 - 900 450 23'900	188 - 9 11 208	46.98 - 2.25 2.81 52	75.17 - 3.60 4.50 83.27	65.8 - 3.2 3.9 72.9	51'677 - 8'235 8'213 68'125	72'348 - 11'529 11'498 95'374
D9	8'856	80% Wohnen		Arbeiten Wohnen Verkauf (Bes.) Verkauf (Besch.) Gastronomie Total			- 76.0 1.0 1.0 1.0 79.0	- 76.0 1.0 1.0 1.0 79.0	- 76.0 1.0 1.0 1.0 79.0	- 69'350 3'660 763 2'920 76'693	- 69'350 3'660 763 2'920 76'693
D10	16'890	-	Arbeiten	Arbeiten (Besch.) Arbeiten (Bes.) Wohnen Verkauf Gastronomie Total			25.0 8.0 - - - 33.0	25.0 8.0 - - - 33.0	25.0 8.0 - - - 33.0	24'063 8'800 - - - 32'863	24'063 8'800 - - - 32'863
D11-D13	57'300	50% Wohnen		Arbeiten Wohnen Verkauf Gastronomie Total	27'150 28'650 1'000 500 57'300	226 239 10 13 488	56.56 59.69 2.50 3.13 122	90.50 214.88 4.00 5.00 314.38	79.2 214.9 3.5 4.4 301.9	62'219 54'465 9'150 9'125 134'959	87'106 196'073 12'810 12'775 308'765
D14-D15	60'700	-	Arbeiten	Arbeiten Wohnen Verkauf Gastronomie Total	55'225 - 3'650 1'825 60'700	460 - 37 46 542	115.05 - 9.13 11.41 136	184.08 - 14.60 18.25 216.93	161.1 - 12.8 16.0 189.8	126'557 - 33'398 33'306 193'261	177'180 - 46'757 46'629 270'565
<b>Total</b>	<b>301'593</b>						<b>856</b>	<b>1'363</b>			

Nutzbare Fahrtenzahl D1-D10  
Anzahl Fahrten Tag (97.5%) **766'867** **971'728**  
Anzahl Fahrten Nacht (2.5%) **747'696** **947'435**  
**19'172** **24'293**

Total D11-D16 gemäss Nutzungsplanung  
Anzahl Fahrten Tag (97.5%) **328'220** **579'330**  
Anzahl Fahrten Nacht (2.5%) **320'014** **564'847**  
**8'205** **14'483**

Fahrten pro Tag im Teilgebiet D **3'000** **4'249**

PP-Zuteilung		
Anzahl PP	Anzahl Fahrten	Parkhaus
43	44'412	Parkside
58	53'113	Center Eleven
<b>101</b>	<b>97'525</b>	
106	143'690	D7 Süd
<b>106</b>	<b>143'690</b>	
219	201'238	D7 Süd
<b>219</b>	<b>201'238</b>	
81	83'536	Cityport
<b>81</b>	<b>83'536</b>	
83	95'374	Cityport
<b>83</b>	<b>95'374</b>	
73	66'463	Center Eleven
6	10'230	D10 oberirdisch
<b>79</b>	<b>76'693</b>	
25	24'063	D7 Süd
8	8'800	D10 oberirdisch
<b>33</b>	<b>32'863</b>	
100	112'691	Center Eleven (PP: Arbeiten, Verkauf, Gastro)
45	41'063	Center Eleven (PP: Wohnen)
20	18'250	Cityport (PP: Wohnen)
83	75'966	Jungholz (PP: Wohnen)
67	60'795	D7 Süd (PP: Wohnen)
<b>314</b>	<b>308'765</b>	
217	270'565	Jungholz
<b>1'363</b>	<b>1'551'060</b>	

Umweltplafonds (Teilplafonds)

1'460'000	2'101	2'662
131'400		
365'000		
25'550		

Fahrten pro Tag

2'101 2'662

	Tag	Nacht
D1-10	1'215'479	1'185'092
D11-16	346'531	337'868

\*wegen Alllasten in D7 Süd integriert

Sonderbauvorschriften Neu-Oerlikon: Teilrevision 2020  
ergänzende UVP

**Sensitivitätsanalyse 1: Fahrtenberechnung Vollausbau gemäss SBV-Teilrevision mit erhöhtem Wohnanteil**  
Perimeter Testplanung

**Fahrtenberechnung Revision SBV**

Baufeld	Anrechenbare Geschossfläche aGF max [m2]	Wohnanteil min. [%] / Rot: Annahme realisierter Wohnanteil	Nutzweise gemäss MP resp. SBV	Nutzweise	Fläche [m2]	PP Normalbedarf [#]	PP min (25%) [#]	PP max (40%) [#]	PP max (35%) [#]	Fahrten pro Jahr min.	Fahrten pro Jahr max.
D1 - D3	30'750	-		Arbeiten (Beschäftigte)			22.0	22.0	22.0	21'312	21'312
				Arbeiten (Besucher)			22.0	22.0	22.0	24'200	24'200
				Wohnen			57.0	57.0	57.0	52'013	52'013
				Verkauf			-	-	-	-	-
				Gastronomie			-	-	-	-	-
				Total			101.0	101.0	101.0	97'525	97'525
D4 - D5	25'697	0%		Arbeiten (Besch.)			3.0	3.0	3.0	2'888	2'888
				Arbeiten (Bes.)			1.0	1.0	1.0	1'100	1'100
				Wohnen			86.0	86.0	86.0	78'475	78'475
				Verkauf (Besch.)			9.0	9.0	9.0	6'863	6'863
				Verkauf (Bes.)			25.0	25.0	25.0	137'250	137'250
				Gastronomie (Besch.)			2.0	2.0	2.0	2'555	2'555
				Gastronomie (Bes.)			4.0	4.0	4.0	11'680	11'680
				Total			130.0	130.0	130.0	240'810	240'810
D6	21'000	-	Kultur/Event, Arbeiten	Arbeiten	14'800	123	30.83	49.33	43.2	33'917	47'483
				Wohnen			-	-	-	-	-
				Veranstaltungen	5'500		40.00	40.00	40.00	73'200	73'200
				Veranstaltungen (Besch.)			9.67	9.67	9.67	8'821	8'821
				Verkauf	467	5	1.17	1.87	1.6	4'270	5'978
				Gastronomie	233	6	1.46	2.33	2.0	4'258	5'962
				Total	21'000	134	83.13	103.20	96.5	124'466	141'444
D7	32'900	80% Wohnen (SBV: 50%)		Arbeiten	6'580	55	13.71	21.93	19.2	15'079	21'111
				Wohnen	26'320	219	54.83	197.40	197.4	50'035	180'128
				Verkauf			-	-	-	-	-
				Gastronomie			-	-	-	-	-
				Total	32'900	274	69	219.33	216.6	65'115	201'238
D8.1	23'600	-	Arbeiten	Arbeiten	23'250	194	48.44	77.50	67.8	53'281	74'594
				Wohnen			-	-	-	-	-
				Verkauf			-	-	-	-	-
				Gastronomie	350	9	2.19	3.50	3.1	6'388	8'943
				Total	23'600	203	51	81.00	70.9	59'669	83'536
D8.2	23'900	10% Wohnen (SBV: 0%)	Arbeiten	Arbeiten	20'160	168	42.00	67.20	58.8	46'200	64'680
				Wohnen	2'390	20	4.98	17.93	17.9	4'543	16'357
				Verkauf	900	9	2.25	3.60	3.2	8'235	11'529
				Gastronomie	450	11	2.81	4.50	3.9	8'213	11'498
				Total	23'900	208	52	93.23	83.8	67'191	104'063
D9	8'856	80% Wohnen		Arbeiten			-	-	-	-	-
				Wohnen			76.0	76.0	76.0	69'350	69'350
				Verkauf			1.0	1.0	1.0	3'660	3'660
				Gastronomie			1.0	1.0	1.0	763	763
				Total			79.0	79.0	79.0	2'920	2'920
							79.0	79.0	79.0	76'693	76'693
D10	16'890	-	Arbeiten	Arbeiten			25.0	25.0	25.0	24'063	24'063
				Wohnen			8.0	8.0	8.0	8'800	8'800
				Verkauf			-	-	-	-	-
				Gastronomie			-	-	-	-	-
				Total			33.0	33.0	33.0	32'863	32'863
D11-D13	57'300	60% Wohnen (SBV: 50%)		Arbeiten	21'320	178	44.42	71.07	62.2	48'858	68'402
				Wohnen	34'380	287	71.63	257.85	257.9	65'358	235'288
				Verkauf	800	8	2.00	3.20	2.8	7'320	10'248
				Gastronomie	800	20	5.00	8.00	7.0	14'600	20'440
				Total	57'300	492	123	340.12	329.8	136'136	334'378
D14-D15	60'700	10% Wohnen (SBV: 0%)	Arbeiten	Arbeiten	49'155	410	102.41	163.85	143.4	112'647	157'706
				Wohnen	6'070	51	12.65	45.53	45.5	11'539	41'542
				Verkauf	3'650	37	9.13	14.60	12.8	33'398	46'757
				Gastronomie	1'825	46	11.41	18.25	16.0	33'306	46'629
				Total	60'700	542	136	242.23	217.6	190'890	292'632
<b>Total</b>	<b>275'896</b>						<b>856</b>	<b>1'422</b>			

Umweltplafonds  
(Teilplafonds)

Nutzbare Fahrtenzahl D1-D10  
Anzahl Fahrten Tag (97.5%)  
Anzahl Fahrten Nacht (2.5%)

	<b>764'330</b>	<b>978'171</b>	
	745'221	953'717	1'460'000
	19'108	24'454	131'400

Total D11-D16 gemäss Nutzungsplanung  
Anzahl Fahrten Tag (97.5%)  
Anzahl Fahrten Nacht (2.5%)

	<b>327'026</b>	<b>627'010</b>	
	318'850	611'335	365'000
	8'176	15'675	25'550

Sonderbauvorschriften Neu-Oerlikon: Teilrevision 2020  
ergänzende UVP

**Sensitivitätsanalyse 2: Fahrtenberechnung Vollausbau gemäss Teilrevision SBV 2019 und Grossbüros in Baufeldern D8.2, D14 und D15**  
Perimeter Testplanung

Baufeld	Anrechenbare Geschoss- fläche aGF max [m2]	Wohnanteil min. [%]	Nutzweise gemäss MP resp. SBV	Nutzweise	Fläche [m2]	PP Normal- bedarf [#]	PP min (25%) [#]	PP max (40%) [#] / 0.9 PP pro Wohnung (120m <sup>2</sup> )	PP max (35%) [#] / 0.9 PP pro Wohnung (120m <sup>2</sup> )	Fahrten pro Jahr min.	Fahrten pro Jahr max.
D1 - D3	30'750	-		Arbeiten (Beschäftigte)			22.0	22.0	22.0	21'312	21'312
				Arbeiten (Besucher)			22.0	22.0	22.0	24'200	24'200
				Wohnen			57.0	57.0	57.0	52'013	52'013
				Verkauf			-	-	-	-	-
				Gastronomie			-	-	-	-	-
				Total			101.0	101.0	101.0	97'525	97'525
D4 - D5	25'697	0%		Arbeiten (Besch.)			3.0	3.0	3.0	2'888	2'888
				Arbeiten (Bes.)			1.0	1.0	1.0	1'100	1'100
				Wohnen			86.0	86.0	86.0	78'475	78'475
				Verkauf (Besch.)			9.0	9.0	9.0	6'863	6'863
				Verkauf (Bes.)			25.0	25.0	25.0	137'250	137'250
				Gastronomie (Besch.)			2.0	2.0	2.0	2'555	2'555
				Gastronomie (Bes.)			4.0	4.0	4.0	11'680	11'680
				Total			130.0	130.0	130.0	240'810	240'810
D6	21'000	-	Kultur/Event, Arbeiten	Arbeiten	14'800	123	30.83	49.33	43.2	33'917	47'483
				Wohnen	-	-	-	-	-	-	-
				Veranstaltungen (Bes.)	5'500	-	40.00	40.00	40.00	73'200	73'200
				Veranstaltungen (Besch.)	-	-	9.67	9.67	9.67	8'821	8'821
				Verkauf	467	5	1.17	1.87	1.6	4'270	5'978
				Gastronomie	233	6	1.46	2.33	2.0	4'258	5'962
				Total	21'000	134	83.13	103.20	96.5	124'466	141'444
D7	32'900	80% Wohnen		Arbeiten	6'580	55	13.71	21.93	19.2	15'079	21'111
				Wohnen	26'320	219	54.83	197.40	197.4	50'035	180'128
				Verkauf	-	-	-	-	-	-	-
				Gastronomie	-	-	-	-	-	-	-
				Total	32'900	274	69	219.33	216.6	65'115	201'238
D8.1	23'600	-	Arbeiten	Arbeiten	23'250	194	48.44	77.50	67.8	53'281	74'594
				Wohnen	-	-	-	-	-	-	-
				Verkauf	-	-	-	-	-	-	-
				Gastronomie	350	9	2.19	3.50	3.1	6'388	8'943
				Total	23'600	203	51	81.00	70.9	59'669	83'536
D8.2	23'900	-	Arbeiten	Arbeiten	22'550	107	27	43	37.6	29'530	41'342
				Wohnen	-	-	-	-	-	-	-
				Verkauf	900	9	2.25	3.60	3.2	8'235	11'529
				Gastronomie	450	11	2.81	4.50	3.9	8'213	11'498
				Total	23'900	128	32	51.05	44.7	45'977	64'368
D9	8'856	80% Wohnen		Arbeiten			-	-	-	-	-
				Wohnen			76.0	76.0	76.0	69'350	69'350
				Verkauf (Bes.)			1.0	1.0	1.0	3'660	3'660
				Verkauf (Besch.)			1.0	1.0	1.0	763	763
				Gastronomie			1.0	1.0	1.0	2'920	2'920
				Total			79.0	79.0	79.0	76'693	76'693
D10	16'890	-	Arbeiten	Arbeiten (Besch.)			25.0	25.0	25.0	24'063	24'063
				Arbeiten (Bes.)			8.0	8.0	8.0	8'800	8'800
				Wohnen			-	-	-	-	-
				Verkauf			-	-	-	-	-
				Gastronomie			-	-	-	-	-
				Total			33.0	33.0	33.0	32'863	32'863
D11-D13	57'300	50% Wohnen		Arbeiten	27'150	226	56.56	90.50	79.2	62'219	87'106
				Wohnen	28'650	239	59.69	214.88	214.9	54'465	196'073
				Verkauf	1'000	10	2.50	4.00	3.5	9'150	12'810
				Gastronomie	500	13	3.13	5.00	4.4	9'125	12'775
				Total	57'300	488	122	314.38	301.9	134'959	308'765
D14-D15	53'400	-	Arbeiten	Arbeiten	51'900	247	62	99	87	67'964	95'150
				Wohnen	-	-	-	-	-	-	-
				Verkauf	1'000	10	3	4	4	9'150	12'810
				Gastronomie	500	13	3	5	4	9'125	12'775
				Total	53'400	270	67	108	94	86'239	120'735
<b>Total</b>	<b>294'293</b>						<b>766</b>	<b>1'220</b>			

Umweltplafonds  
(Teilplafonds)

Nutzbare Fahrtenzahl D1-D10  
Anzahl Fahrten Tag (97.5%)  
Anzahl Fahrten Nacht (2.5%)

**743'116** **938'476**  
724'538 915'014  
18'578 23'462

1'460'000  
131'400

Total D11-D16 gemäss Nutzungsplanung  
Anzahl Fahrten Tag (97.5%)  
Anzahl Fahrten Nacht (2.5%)

**221'198** **429'500**  
215'668 418'762  
5'530 10'737

365'000  
25'550



**Verteilung des Verkehrs aus den Parkhäusern auf die Immissionspunkte bei gesperrter Th. Giehse-Strasse**

Immissionspunkte: Anzahl PP	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	S1	S2	S3	S4	S5
Max Bill	144	2.6%	18.8%	30.0%	12.8%	13.6%		27.2%		12.8%	13.6%						
Center 11	418	16.3%	41.8%	14.5%	21.6%	9.0%	100.0%	17.9%	19.5%	41.1%		100.0%					
Cityport	184	17.7%	41.0%	10.4%	18.3%	7.5%		15.0%	10.5%	28.8%						100.0%	
D7 Nord		16.2%	45.2%	13.8%	21.4%	8.9%		17.9%	16.8%	38.3%		100.0%					
D7 Süd		17.5%	39.3%	10.1%	18.5%	7.5%		15.0%	9.1%	27.6%						100.0%	
Jungholz	172	2.9%	21.0%	26.6%	54.5%			26.6%	4.8%	49.7%			100.0%	100.0%			
Parkside	43	16.1%	49.6%	13.4%	21.7%	9.1%		18.1%	13.1%	34.8%		100.0%					
Octavo	140	3.2%	22.9%	27.7%	28.0%	13.7%		27.5%	15.2%	43.2%							
Accu	247	2.5%	16.6%	27.8%	14.6%	15.2%		30.4%	61.8%	47.2%	15.2%						

**Fahrten\_Ausgangszustand**

**Objektverkehr: Verteilung der effektiven Fahrten am Tag (06-22 Uhr)**

Immissionspunkte: Anzahl Fahrten Tag	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	S1	S2	S3	S4	S5	
Max Bill	505	13	95	151	65	69		137		65	69							
Center 11	1386	226	579	201	299	125	1386	248	270	570		1386						
Cityport	483	86	198	50	88	36		73	51	139						483		
D7 Nord	0	0	0	0	0	0		0	0	0		0						
D7 Süd	997	175	392	101	185	75		150	91	275						997		
Jungholz	327	9	69	87	178			87	16	163			327	327				
Parkside	111	18	55	15	24	10		20	15	39		111						
Octavo	360	12	82	100	101	49		99	55	155								
Accu	787	20	131	219	115	120		239	486	371	120							
<b>Total</b>	<b>4956</b>	<b>558</b>	<b>1601</b>	<b>924</b>	<b>1055</b>	<b>483</b>	<b>1386</b>	<b>1053</b>	<b>983</b>	<b>1777</b>	<b>188</b>	<b>327</b>	<b>1497</b>	<b>327</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1481</b>	<b>0</b>

**Objektverkehr: Verteilung der effektiven Fahrten Nacht (22-06 Uhr)**

Immissionspunkte: Anzahl Fahrten Nacht	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	S1	S2	S3	S4	S5	
Max Bill	13	0	2	4	2	2		4		2	2							
Center 11	36	6	15	5	8	3	36	6	7	15		36						
Cityport	12	2	5	1	2	1		2	1	4						12		
D7 Nord	0	0	0	0	0	0		0	0	0		0						
D7 Süd	26	4	10	3	5	2		4	2	7						26		
Jungholz	8	0	2	2	5			2	0	4			8	8				
Parkside	3	0	1	0	1	0		1	0	1		3						
Octavo	9	0	2	3	3	1		3	1	4								
Accu	20	1	3	6	3	3		6	12	10	3							
<b>Total</b>	<b>127</b>	<b>14</b>	<b>41</b>	<b>24</b>	<b>27</b>	<b>12</b>	<b>36</b>	<b>27</b>	<b>25</b>	<b>46</b>	<b>5</b>	<b>8</b>	<b>38</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>38</b>	<b>0</b>

**Belastungen Objektverkehr pro Stunde**

Immissionspunkte:	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	S1	S2	S3	S4	S5
Tag 06-22h PW	34.9	100	58	66	30	87	66	61	111	12	20	94	20	0	0	93	0
Nacht 22-06h PW	1.8	5	3	3	2	4	3	3	6	1	1	5	1	0	0	5	0
24 Stunden PW	24	68	39	45	21	59	45	42	76	8	14	64	14	0	0	63	0

**Belastung Gesamtverkehr**

Immissionspunkte:	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	S1	S2	S3	S4	S5
Tag 06-22h PW [Fz/h]	533	653	493	714	174	87	830	208	757	141	127	94	20	5	10	123	5
Tag 06-22h LW [Fz/h]	29	28	35	54	8	0	46	15	58	6	47	0	0	16	1	2	16
Tag 06-22h total [Fz/h]	562	681	528	768	182	87	876	223	815	147	174	94	20	21	11	125	21
Nacht 06-22h PW [Fz/h]	86	106	78	114	24	4	141	38	114	20	29	5	1	5	2	15	5
Nacht 06-22h LW [Fz/h]	5	3	2	5	1	0	4	2	5	0	15	0	0	6	0	0	6
Nacht 06-22h total [Fz/h]	91	109	80	119	25	4	145	40	119	20	44	5	1	11	2	15	11
24 Stunden PW [Fz/h]	384	471	354	514	124	59	601	151	543	100	95	64	14	5	7	86	5
24 Stunden LW [Fz/h]	21	20	24	38	6	0	32	11	40	4	36	0	0	12	1	1	12
24 Stunden total [Fz/h]	405	491	378	552	130	59	633	162	583	104	131	64	14	17	8	87	17
24 Stunden PW [Fz/Tag]	9200	11262	8491	12308	2954	1386	14386	3608	12973	2408	2266	1497	327	110	172	2021	110
24 Stunden LW [Fz/Tag]	497	475	573	910	140	0	771	252	966	92	867	0	0	274	16	32	274
24 Stunden total [Fz/Tag]	9697	11737	9064	13218	3094	1386	15157	3860	13939	2500	3133	1497	327	384	188	2053	384

ohneMass/Ausgang	1.00	1.01	1.03	1.04	0.99	0.76	1.02	1.00	1.04	1.00	1.39	1.04
mitMass/Ausgang	1.01	1.02	1.02	1.03	0.16	1.01	1.01	1.01	1.03	1.00	1.19	1.02

**Fahrten\_Betriebszustand\_oM (Ohne Massnahmen)**

**Objektverkehr: Verteilung der effektiven Fahrten am Tag (06-22 Uhr)**

Immissionspunkte: Anzahl Fahrt	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	S1	S2	S3	S4	S5
Max Bill	505	13	95	151	65	69	137		65	69							
Center 11	1056	172	441	153	228	95	1056	189	206	434		1056					
Cityport	478	85	196	50	87	36		72	50	138						478	
D7 Nord	384	62	173	53	82	34		69	64	147							384
D7 Süd	538	94	211	54	99	40		81	49	148						538	
Jungholz + D11-13	1548	45	325	412	843			412	74	769	1548		1548				
Parkside	119	19	59	16	26	11		21	16	41		119					
Octavo	360	12	82	100	101	49		99	55	155							
Accu	787	20	131	219	115	120		239	486	371	120						
<b>Total</b>	<b>5773</b>	<b>521</b>	<b>1714</b>	<b>1207</b>	<b>1647</b>	<b>454</b>	<b>1056</b>	<b>1319</b>	<b>1000</b>	<b>2269</b>	<b>188</b>	<b>1548</b>	<b>1548</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1015</b>	<b>0</b>

**Objektverkehr: Verteilung der effektiven Fahrten Nacht (22-06 Uhr)**

Immissionspunkte: Anzahl Fahrt	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	S1	S2	S3	S4	S5
Max Bill	13	0	2	4	2	2	4		2	2							
Center 11	3	0	1	0	1	0	3	1	1	1		3					
Cityport	12	2	5	1	2	1		2	1	4						12	
D7 Nord	10	2	4	1	2	1		2	2	4		10					
D7 Süd	14	2	5	1	3	1		2	1	4						14	
Jungholz + D11-13	40	1	8	11	22			11	2	20	40		40				
Parkside	3	0	2	0	1	0		1	0	1		3					
Octavo	9	0	2	3	3	1		3	1	4							
Accu	20	1	3	6	3	3		6	12	10	3						
<b>Total</b>	<b>124</b>	<b>9</b>	<b>34</b>	<b>27</b>	<b>37</b>	<b>9</b>	<b>3</b>	<b>30</b>	<b>21</b>	<b>48</b>	<b>5</b>	<b>40</b>	<b>40</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>26</b>	<b>0</b>

**Belastungen Objektverkehr pro Stunde**

Immissionspunkte:	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	S1	S2	S3	S4	S5
Tag 06-22h PW	33	107	75	103	28	66	82	63	142	12	97	97	97	0	0	63	0
Nacht 22-06h PW	1	4	3	5	1	0	4	3	6	1	5	2	5	0	0	3	0
24 Stunden PW	22	73	51	70	19	44	56	43	97	8	66	66	66	0	0	43	0

**Belastung Gesamtverkehr**

Immissionsp	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	S1	S2	S3	S4	S5
Tag 06-22h P	531	660	510	751	172	66	846	210	788	141	204	97	97	5	10	93	5
Tag 06-22h L	29	28	35	54	8	0	46	15	58	6	47	0	0	16	1	2	16
Tag 06-22h tc	560	688	545	805	180	66	892	225	846	147	251	97	97	21	11	95	21
Nacht 06-22h	85	105	78	116	23	0	142	38	114	20	33	2	5	5	2	13	5
Nacht 06-22h	5	3	2	5	1	0	4	2	5	0	15	0	0	6	0	0	6
Nacht 06-22h	90	108	80	121	24	0	146	40	119	20	48	2	5	11	2	13	11
24 Stunden P	382	476	366	539	122	44	612	152	564	100	147	66	66	5	7	66	5
24 Stunden L	21	20	24	38	6	0	32	11	40	4	36	0	0	12	1	1	12
24 Stunden tc	403	496	390	577	128	44	644	163	604	104	183	66	66	17	8	67	17
24 Stunden P	9163	11375	8774	12900	2925	1056	14652	3625	13465	2408	3487	1559	1548	110	172	1555	110
24 Stunden L	497	475	573	910	140	0	771	252	966	92	867	0	0	274	16	32	274
24 Stunden tc	9660	11850	9347	13810	3065	1056	15423	3877	14431	2500	4354	1559	1548	384	188	1587	384

**Fahrten\_Betriebszustand\_mM (Mit Massnahmen)**

**Objektverkehr: Verteilung der effektiven Fahrten am Tag (06-22 Uhr)**

Immissionspunkte:	Anzahl Fahrten Tag	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	S1	S2	S3	S4	S5
Max Bill	505	13	95	151	65	69		137		65	69							
Center 11	1403	229	586	203	303	126	1403	251	274	576			1403					
Cityport	527	93	216	55	96	39		79	55	152							527	
D7 Nord	0	0	0	0	0	0		0	0	0			0					
D7 Süd	1148	201	451	116	212	86		172	104	317							1148	
Jungholz	926	27	194	246	504			246	44	460		926		926				
Parkside	119	19	59	16	26	11		21	16	41			119					
Octavo	360	12	82	100	101	49		99	55	155								
Accu	787	20	131	219	115	120		239	486	371	120							
<b>Total</b>	<b>5773</b>	<b>613</b>	<b>1815</b>	<b>1106</b>	<b>1422</b>	<b>500</b>	<b>1403</b>	<b>1245</b>	<b>1034</b>	<b>2138</b>	<b>188</b>	<b>926</b>	<b>1521</b>	<b>926</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1675</b>	<b>0</b>

**Objektverkehr: Verteilung der effektiven Fahrten Nacht (22-06 Uhr)**

Immissionspunkte:	Anzahl Fahrten Nacht	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	S1	S2	S3	S4	S5
Max Bill	13	0	2	4	2	2		4		2	2							
Center 11	3	0	1	0	1	0	3	1	1	1			3					
Cityport	14	2	6	1	2	1		2	1	4							14	
D7 Nord	0	0	0	0	0	0		0	0	0			0					
D7 Süd	29	5	12	3	5	2		4	3	8							29	
Jungholz	24	1	5	6	13			6	1	12		24		24				
Parkside	3	0	2	0	1	0		1	0	1			3					
Octavo	9	0	2	3	3	1		3	1	4								
Accu	20	1	3	6	3	3		6	12	10	3							
<b>Total</b>	<b>115</b>	<b>10</b>	<b>33</b>	<b>24</b>	<b>29</b>	<b>10</b>	<b>3</b>	<b>26</b>	<b>20</b>	<b>41</b>	<b>5</b>	<b>24</b>	<b>6</b>	<b>24</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>43</b>	<b>0</b>

**Belastungen Objektverkehr pro Stunde**

Immissionspunkte:	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	S1	S2	S3	S4	S5
Tag 06-22h PW	38	113	69	89	31	88	78	65	134	12	58	95	58	0	0	105	0
Nacht 22-06h PW	1	4	3	4	1	0	3	3	5	1	3	1	3	0	0	5	0
24 Stunden PW	26	77	47	60	21	59	53	44	91	8	40	64	40	0	0	72	0

**Belastung Gesamtverkehr**

Immissionspunkte:	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	S1	S2	S3	S4	S5
Tag 06-22h PW [Fz/h]	536	666	504	737	31	88	842	212	780	141	165	95	58	5	10	135	5
Tag 06-22h LW [Fz/h]	29	28	35	54	0	0	46	15	58	6	47	0	0	16	1	2	16
Tag 06-22h total [Fz/h]	565	694	539	791	31	88	888	227	838	147	212	95	58	21	11	137	21
Nacht 06-22h PW [Fz/h]	85	105	78	115	1	0	141	38	113	20	31	1	3	5	2	15	5
Nacht 06-22h LW [Fz/h]	5	3	2	5	0	0	4	2	5	0	15	0	0	6	0	0	6
Nacht 06-22h total [Fz/h]	90	108	80	120	1	0	145	40	118	20	46	1	3	11	2	15	11
24 Stunden PW [Fz/h]	386	480	362	529	21	59	609	153	558	100	121	64	40	5	7	94	5
24 Stunden LW [Fz/h]	21	20	24	38	0	0	32	11	40	4	36	0	0	12	1	1	12
24 Stunden total [Fz/h]	407	500	386	567	21	59	641	164	598	104	157	64	40	17	8	95	17
24 Stunden PW [Fz/Tag]	9255	11476	8673	12675	500	1403	14578	3659	13334	2408	2865	1521	926	110	172	2215	110
24 Stunden LW [Fz/Tag]	497	475	573	910	0	0	771	252	966	92	867	0	0	274	16	32	274
24 Stunden total [Fz/Tag]	9752	11951	9246	13585	500	1403	15349	3911	14300	2500	3732	1521	926	384	188	2247	384

IST-Zustand (Metron 2015, S.24)

ID	Tag	Pegel		Richtwert		Überschreitung	
		Nacht	Tag	Nacht	Tag	Tag	Nacht
B		66.6	58.7	65	55	1.6	3.7
D		66.4	57.9	60	50	6.4	7.9
F		56.9	41	65	55	-8.1	-14
I		67.8	59.2	65	55	2.8	4.2
K		66.4	58.2	65	55	1.4	3.2
L		56.4	43.7	65	55	-8.6	-11.3

ID	Tag	Ausgangszustand (ewp)		Richtwert		Überschreitung	
		Nacht	Tag	Nacht	Tag	Tag	Nacht
B		67.1	58.6	65	55	2.1	3.6
D		67.1	58	60	50	7.1	8
F		55.8	39.3	65	55	-9.2	-15.7
I		67.9	58.6	65	55	2.9	3.6
K		66.3	57.6	65	55	1.3	2.6
L		56.4	40.6	65	55	-8.6	-14.4
S1		60.8	52.1	65	55	-4.2	-2.9
S2		49.6	41.8	65	55	-15.4	-13.2
S2*		49.4	48.6	65	55	-15.6	-6.4
S3		47.8	43.3	65	55	-17.2	-11.7
S4		59.6	47.6	65	55	-5.4	-7.4
S5		55.9	51	65	55	-9.1	-4
S6*		60.3	59.7	65	55	-4.7	4.7

\*: Bahnlärm

ID	Betriebszustand						Überschreitung Richtwert			
	Pegel ohne Massnahmen		Pegel mit Massnahmen		Richtwert		ohne Massnahmen		mit Massnahmen	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
B	67.2	58.6	67.2	58.6	65	55	2.2	3.6	2.2	3.6
D	67.1	58	67.1	58	60	50	7.1	8	7.1	8
F	53.5	32.6	55.8	32.5	65	55	-11.5	-22.4	-9.2	-22.5
I	68	58.6	68	58.6	65	55	3	3.6	3	3.6
K	66.7	58	66.5	57.8	65	55	1.7	3	1.5	2.8
L	56.8	38.7	56.6	37.4	65	55	-8.2	-16.3	-8.4	-17.6
S1	62.1	52.7	61.3	52.3	65	55	-2.9	-2.3	-3.7	-2.7
S2	49.9	42.2	49.7	42	65	55	-15.1	-12.8	-15.3	-13
S2*	49.4	48.6	49.4	48.6	65	55	-15.6	-6.4	-15.6	-6.4
S3	47.9	43.3	47.9	43.4	65	55	-17.1	-11.7	-17.1	-11.6
S4	58.8	47.4	59.8	48.1	65	55	-6.2	-7.6	-5.2	-6.9
S5	55.9	51	55.9	51	65	55	-9.1	-4	-9.1	-4
S6*	60.3	59.7	60.3	59.7	65	55	-4.7	4.7	-4.7	4.7

\*: Bahnlärm

ID	Betriebszustand						Zunahme gegenüber Ausgangs-Zustand			
	Pegel ohne Massnahmen		Pegel mit Massnahmen		Ausgangs-Zustand		ohne Massnahmen		mit Massnahmen	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
B	67.2	58.6	67.2	58.6	67.1	58.6	0.1	0	0.1	0
D	67.1	58	67.1	58	67.1	58	0	0	0	0
F	53.5	32.6	55.8	32.5	55.8	39.3	-2.3	-6.7	0	-6.8
I	68	58.6	68	58.6	67.9	58.6	0.1	0	0.1	0
K	66.7	58	66.5	57.8	66.3	57.6	0.4	0.4	0.2	0.2
L	56.8	38.7	56.6	37.4	56.4	40.6	0.4	-1.9	0.2	-3.2
S1	62.1	52.7	61.3	52.3	60.8	52.1	1.3	0.6	0.5	0.2
S2	49.9	42.2	49.7	42	49.6	41.8	0.3	0.4	0.1	0.2
S2*	49.4	48.6	49.4	48.6	49.4	48.6	0	0	0	0
S3	47.9	43.3	47.9	43.4	47.8	43.3	0.1	0	0.1	0.1
S4	58.8	47.4	59.8	48.1	59.6	47.6	-0.8	-0.2	0.2	0.5
S5	55.9	51	55.9	51	55.9	51	0	0	0	0
S6*	60.3	59.7	60.3	59.7	60.3	59.7	0	0	0	0

\*: Bahnlärm

ID	Betriebszustand mit Massnahmen: Lärmemissionen Objektverkehr					
	Pegel		Richtwert		Überschreitung	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
B	57.4	37.9	60	50	-2.6	-12.1
D	54.3	36.3	55	45	-0.7	-8.7
F	55.7	15.9	60	50	-4.3	-34.1
I	57.2	37.9	60	50	-2.8	-12.1
K	53.3	37.8	60	50	-6.7	-12.2
L	56.3	31.8	60	50	-3.7	-18.2
S1	52.3	36.8	60	50	-7.7	-13.2
S2	35.4	19.7	60	50	-24.6	-30.3
S3	28.6	9.9	60	50	-31.4	-40.1
S4	56.7	38.5	60	50	-3.3	-11.5
S5	43.6	19.8	60	50	-16.4	-30.2



**Publikumsorientierte EG-Nutzungen (Pflicht gemäss SBV)**

Baufeld	Länge Pflicht poN [m]	Raumtiefe	Fläche poN [m2]
D8.2	60	10	600
D10	100	10	1'000
D11-D13	150	10	1'500
D14	100	10	1'000
D15	50	10	500
<b>Gesamt</b>	<b>460</b>		<b>4'600</b>

**Publikumsorientierte Nutzungen in EG und UG gemäss Planungsstand**

Baufeld	Regelgeschoss [m2]	Fläche poN [m2]
D8.2	1800	1350 Annahme: 75% des Regelgeschosses
D14	2400	1800 Annahme: 75% des Regelgeschosses
D15	4900	3675 Annahme: 75% des Regelgeschosses

**jeweils 2/3 Verkauf, 1/3 Gastronomie**

Sonderbauvorschriften Neu-Oerlikon: Teilrevision 2020  
ergänzende UVP

Fahrtenberechnung IST-Zustand  
Perimeter Testplanung

Fahrtenberechnung Revision SBV

Baufeld	Anrechenbare Geschossfläche aGF max [m2]	Wohnanteil min. [%]	Nutzweise gemäss MP resp. SBV	Nutzweise	Fläche [m2]	PP Normalbedarf [#]	PP min (25%) [#]	PP max (40%) [#] / 0.9 PP pro Wohnung (120m <sup>2</sup> )	PP max (35%) [#] / 0.9 PP pro Wohnung (120m <sup>2</sup> )	Fahrten pro Jahr min.	Fahrten pro Jahr max.
D1	7'318	-		Arbeiten	7'318	61	15.25	24.39	21.3	16'770	23'479
				Wohnen	-	-	-	-	-	-	-
				Verkauf	-	-	-	-	-	-	-
				Gastronomie	-	-	-	-	-	-	-
				Total	7'318	61	15.25	24.39	21.3	16'770	23'479
D2	13'398	-		Arbeiten	13'398	112	27.91	44.66	39.1	30'704	42'985
				Wohnen	-	-	-	-	-	-	-
				Verkauf	-	-	-	-	-	-	-
				Gastronomie	-	-	-	-	-	-	-
				Total	13'398	112	27.91	44.66	39.1	30'704	42'985
D3	10'034	80.00%		Arbeiten	2'007	17	4.18	6.69	5.9	4'599	6'438
				Wohnen	8'027	67	16.72	60.20	60.2	15'260	54'936
				Verkauf	-	-	-	-	-	-	-
				Gastronomie	-	-	-	-	-	-	-
				Total	10'034	84	20.90	66.89	66.1	19'859	61'375
D4	15'585	0.00%		Arbeiten	1'285	11	2.68	4.28	3.7	2'945	4'123
				Wohnen	-	-	-	-	-	-	-
				Verkauf	13'700	137	34.25	54.80	48.0	125'355	175'497
				Gastronomie	600	15	3.75	6.00	5.3	10'950	15'330
				Total	15'585	163	40.68	65.08	56.9	139'250	194'950
D5	10'112	80.00%		Arbeiten	2'022	17	4.21	6.74	5.9	4'634	6'487
				Wohnen	8'090	67	16.85	60.67	60.7	15'379	55'363
				Verkauf	-	-	-	-	-	-	-
				Gastronomie	-	-	-	-	-	-	-
				Total	10'112	84	21.07	67.41	66.6	20'012	61'850
D6	12'852	-	Kultur/Event, Arbeiten	Arbeiten	9'852	82	20.53	32.84	28.7	22'578	31'609
				Wohnen	-	-	-	-	-	-	-
				Verkauf	2'000	20	5.00	8.00	7.0	18'300	25'620
				Gastronomie	1'000	25	6.25	10.00	8.8	18'250	25'550
				Total	12'852	127	31.78	50.84	44.5	59'128	82'779
D7	41'116	80% Wohnen		Arbeiten	5'231	44	10.90	17.44	15.3	11'988	16'783
				Wohnen	32'893	274	68.53	246.70	246.7	62'531	225'110
				Verkauf	2'000	20	5.00	8.00	7.0	18'300	25'620
				Gastronomie	1'000	25	6.25	10.00	8.8	18'250	25'550
				Total	41'124	363	91	282.13	277.7	111'068	293'063
D8.1	23'600	-	Arbeiten	Arbeiten	23'250	194	48.44	77.50	67.8	53'281	74'594
				Wohnen	-	-	-	-	-	-	-
				Verkauf	-	-	-	-	-	-	-
				Gastronomie	350	9	2.19	3.50	3.1	6'388	8'943
				Total	23'600	203	51	81.00	70.9	59'669	83'536
D8.2	6'955	-	Arbeiten	Arbeiten	6'455	54	13.45	21.52	18.8	14'793	20'710
				Wohnen	-	-	-	-	-	-	-
				Verkauf	-	-	-	-	-	-	-
				Gastronomie	500	13	3.13	5.00	4.4	9'125	12'775
				Total	6'955	66	17	26.52	23.2	23'918	33'485
D9	8'856	80% Wohnen		Arbeiten	1'771	15	3.69	5.90	5.2	4'059	5'683
				Wohnen	7'085	59	14.76	53.14	53.1	13'469	48'487
				Verkauf	-	-	-	-	-	-	-
				Gastronomie	-	-	-	-	-	-	-
				Total	8'856	74	18	59.04	58.3	17'528	54'169
D10	16'890	-	Arbeiten	Arbeiten	16'890	141	35.19	56.30	49.3	38'706	54'189
				Wohnen	-	-	-	-	-	-	-
				Verkauf	-	-	-	-	-	-	-
				Gastronomie	-	-	-	-	-	-	-
				Total	16'890	141	35	56.30	49.3	38'706	54'189
D11-D13	41'476	50% Wohnen		Arbeiten	19'150	160	39.90	63.83	55.9	43'885	61'440
				Wohnen	20'738	173	43.20	155.54	155.5	39'424	141'926
				Verkauf	800	8	2.00	3.20	2.8	7'320	10'248
				Gastronomie	800	20	5.00	8.00	7.0	14'600	20'440
				Total	41'488	360	90	230.57	221.2	105'229	234'053
D14-D16	23'786	-	Arbeiten	Arbeiten	21'821	182	45.46	72.74	63.6	50'006	70'009
				Wohnen	-	-	-	-	-	-	-
				Verkauf	1'000	10	2.50	4.00	3.5	9'150	12'810
				Gastronomie	1'000	25	6.25	10.00	8.8	18'250	25'550
				Total	23'821	217	54	86.74	75.9	77'406	108'369
Total	231'978				232'032	463			1'000		

bewilligte PP nach Zuteilung

Bedarf 25%	Differenz zu min-Bedarf	Bedarf bei 35% max-Bedarf	Differenz zu max-Bedarf
43	64	-21	126
418	62	356	124
0	122	-122	322
184	67	117	94
0	18	-18	58
14	35	-21	49
43	125	-82	270
172	179	-7	346
874	674	200	1391

Umweltplafonds (Teilplafonds)

Nutzbare Fahrtenzahl D1-D10	536'611	985'859
Anzahl Fahrten Tag (97.5%)	523'196	961'213
Anzahl Fahrten Nacht (2.5%)	13'415	24'646
Total D11-D16 gemäss Nutzungsplanung	182'636	342'422
Anzahl Fahrten Tag (97.5%)	178'070	333'862
Anzahl Fahrten Nacht (2.5%)	4'566	8'561

1'460'000  
131'400

365'000  
25'550

**Belastungen Fremdverkehr Ausgangszustand 2015 an den Immissionspunkten**

Quelle: metron AG; Parkierung Neu-Oerlikon: Verkehrsgrundlagen UVB 16. Juni 2010 auf Seite 19

Immissionspunkte:	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	S1	S2	S3	S4	S5	
Tag 06-22h PW [Fz/h]	498	553	435	648	144		764	147	646	129	107				5	10	30	5
Tag 06-22h LW [Fz/h]	29	28	35	54	8		46	15	58	6	47				16	1	2	16
Tag 06-22h total [Fz/h]	527	582	470	702	152		810	162	704	135	154				21	11	32	21
Nacht 06-22h PW [Fz/h]	84	101	75	111	22		138	35	108	19	28				5	2	10	5
Nacht 06-22h LW [Fz/h]	5	3	2	5	1		4	2	5	0	15				6	0	0	6
Nacht 06-22h total [Fz/h]	89	104	77	117	23		142	36	113	19	43				11	2	10	11
24 Stunden PW [Fz/h]	360	403	315	469	103		556	109	467	92	81				5	7	23	5
24 Stunden LW [Fz/h]	21	20	24	38	6		32	11	40	4	36				12	1	1	12
24 Stunden total [Fz/h]	381	422	339	507	109		588	120	507	96	117				17	8	24	17
24 Stunden PW [Fz/Tag]	8642	9661	7567	11253	2471		13333	2625	11196	2220	1939				110	172	540	110
24 Stunden LW [Fz/Tag]	497	475	573	910	140		771	252	966	92	867				274	16	32	274
24 Stunden total [Fz/Tag]	9139	10136	8140	12163	2610		14104	2877	12162	2312	2806				384	188	572	384

Zusatzblatt Lärmergebnisse

relevante Lärmesspunkte

Gebäude	Punkt	Ausgangszustand		Zustand ohne Massnahmen		Maximale Änderung	Zustand mit Massnahmen		Maximale Differenz
		Tag	Nacht	Tag	Nacht		Tag	Nacht	
Regensbergstr. 196	A	63.8	55.6	63.8	55.5	-0.1	63.8	55.5	-0.1
Birchstr. 145	B	67.1	58.6	67.2	58.6	0.1	67.2	58.6	0.1
Binzmühlestr. 215	C	65.5	54.8	65.4	54.7	-0.1	64.8	54.4	-0.4
Binzmühlestr. 70	D	67.1	58	67.1	58	0	67.1	58	0
Weissbau 2	E	-	-	-	-	-	-	-	-
Sophie Täuber-Str.	F	55.8	39.3	53.5	32.6	-2.3	55.8	32.5	0
Schaffhauserstrasse	G	67.3	58.6	67.4	58.6	0.1	67.3	58.6	0
Ruedi Walter-Str. 4a	H	62.2	50.2	62.2	50.1	-0.1	62.2	50.1	-0.1
Binzmühlecenter	I	67.9	58.6	68	58.6	0.1	68	58.6	0.1
Eggbühlstr. 9	J	57.8	40.3	58.2	36.7	-3.6	57.8	40.3	0
Jungholzstr. 16	K	66.3	57.6	66.7	58	0.4	66.5	57.8	0.2
Sophie Täuber-Str. Halle 550	L	56.4	40.6	56.8	38.7	-5.5	56.6	37.4	0.2

Tabelle: Änderung der Lärmbelastung als Vergleich in den verschiedenen Zuständen, alle Angaben in dB(A).

Für die Punkte E,G,J keine belastbaren Werte berechenbar (Daten nicht stimmig.). Für Bericht nicht verwendbar.

Für Punkte F,J, L Nachtwert nicht verwendbar - durch die tiefen Zahlen ist keine verwertbare Aussage möglich.

Fazit: die Lärmbelastung ändert sich nicht im wahrnehmbaren Bereich (<1 dB(A)). Diese Verkehrsverlagerungen sind für den Lärm deshalb nicht massgeblich. Die ausgewiesenen Zahlen widerspiegeln nicht 1:1 die Gesamtlärmbelastung des Strassenlärms an den Punkten, da hierzu oft die angrenzenden Strassensegmente fehlten (Modellausschnitt). Die Zusammenstellung zeigt aber jeweils die maximalen Lärmänderungen auf.

Zusatzblatt Lärmergebnisse

relevante Lärmesspunkte

Gebäude	Punkt	Ausgangszustand		Zustand ohne Massnahmen		Maximale Änderung	Zustand mit Massnahmen		Maximale Differenz
		Tag	Nacht	Tag	Nacht		Tag	Nacht	
Regensbergstr. 196	A	63.8	55.6	63.8	55.5	-0.1	63.8	55.5	-0.1
Birchstr. 145	B	67	58.5	67.1	58.5	0	67.1	58.5	0.1
Binzmühlestr. 215	C	65.4	54.7	65.3	54.6	-0.1	64.7	54.3	-0.7
Binzmühlestr. 70	D	67.2	58.1	67.1	58	-0.1	66.6	57.9	-0.6
Weissbau 2	E	39.9	29.2	39.9	29.1		39.9	29.1	
Sophie Täuber-Str.	F	55.8	40.6	53.7	36.9	-2.1	55.9	36.8	0.1
Schaffhauserstrasse	G	67.1	58.4	67.2	58.4	0.1	67.2	58.4	0
Ruedi Walter-Str. 4a	H	63.1	51.2	63.1	51.1	-0.1	63.1	51.1	-0.1
Binzmühlecenter	I	67.9	58.6	68	58.6	0.1	68	58.6	0.1
Eggbühlstr. 9	J	57.2	39.7	57.6	36.1	0.4	57.4	32.4	0.2
Jungholzstr. 16	K	66.2	57.4	66.6	57.9	0.4	66.4	57.6	0.2
Sophie Täuber-Str. Halle 550	L	56.4	40.6	56.8	38.7	-1.9	56.6	37.5	0.2
	S1	60.8	52.1	62.1	52.7	1.3	61.3	52.3	0.5
	S2	49.6	41.8	49.9	42.2	0.4	49.7	42	0.2
	S2*	49.4	48.6	49.4	48.6		49.4	48.6	
	S3	47.8	43.3	47.9	43.3	0.1	47.9	43.4	0.1
	S4	59.6	47.6	58.8	47.4	-0.8	59.8	48.1	0.2
	S5	55.9	51	55.9	51	0	55.9	51	0
	S6*	60.3	59.7	60.3	59.7		60.3	59.7	

Tabelle: Änderung der Lärmbelastung als Vergleich in den verschiedenen Zuständen, alle Angaben in dB(A).

\* = Bahnlärm

Für die Punkte E,G,J keine belastbaren Werte berechenbar (Daten nicht stimmig.). Für Bericht nicht verwendbar.

Für Punkte F,J, L Nachtwert nicht verwendbar - durch die tiefen Zahlen ist keine verwertbare Aussage möglich.

Beim Punkt S2\* und S6\* ist nur der Bahnlärm erfasst mit den festgelegten Emissionen Tag/Nacht; Zeithorizont 2015

Die Kreuzungszuschläge nach cercle bruit sind nicht berücksichtigt.

Fazit: die Lärmbelastung ändert sich nicht im wahrnehmbaren Bereich (<1 dB(A)). Diese Verkehrsverlagerungen sind für den Lärm deshalb nicht massgeblich.

Die ausgewiesenen Zahlen widerspiegeln nicht 1:1 die Gesamtlärmbelastung des Strassenlärms an den Punkten, da hierzu oft die angrenzenden

Strassensegmente fehlten (Modellausschnitt).

Die Zusammenstellung zeigt aber jeweils die maximalen Lärmänderungen auf.

**Emissionstabelle**

ID	Strasse	Horizont	von	bis	Modell	Geschwindigkeit		Fahrzeuge		Lauter Verkehr (%)		Steigung (%)	Faktor K1		Lr,e dB(A)	
						Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht		Tag	Nacht	Tag	Nacht
K	Jungholzstrasse	IST	Affolternstrasse	Binzmühlestrasse	STL86+	50	50	174	44	26.9	34.1	<3	0.0	-3.6	<b>76.0</b>	<b>67.3</b>
	Jungholzstrasse	HOM	Affolternstrasse	Binzmühlestrasse	STL86+	50	50	251	48	18.7	31.3	<3	0.0	-3.2	<b>76.4</b>	<b>67.8</b>
	Jungholzstrasse	HMM	Affolternstrasse	Binzmühlestrasse	STL86+	50	50	212	46	22.2	32.6	<3	0.0	-3.4	<b>76.2</b>	<b>67.5</b>
A	Regensbergstrasse	IST	Birchstrasse	Schwalbenstrasse	STL86+	50	50	562	91	5.2	5.5	<3	0.0	-0.4	<b>76.8</b>	<b>68.6</b>
	Regensbergstrasse	HOM	Birchstrasse	Schwalbenstrasse	STL86+	50	50	560	90	5.2	5.5	<3	0.0	-0.4	<b>76.8</b>	<b>68.5</b>
	Regensbergstrasse	HMM	Birchstrasse	Schwalbenstrasse	STL86+	50	50	565	90	5.1	5.5	<3	0.0	-0.4	<b>76.8</b>	<b>68.5</b>
B	Birchstrasse	IST	Langwiesstrasse	Langwiesstrasse	STL86+	50	50	681	109	4.1	2.7	<3	0.0	0.0	<b>77.2</b>	<b>68.7</b>
	Birchstrasse	HOM	Langwiesstrasse	Langwiesstrasse	STL86+	50	50	688	108	4.1	2.8	<3	0.0	0.0	<b>77.3</b>	<b>68.7</b>
	Birchstrasse	HMM	Langwiesstrasse	Langwiesstrasse	STL86+	50	50	694	108	4.0	2.8	<3	0.0	0.0	<b>77.3</b>	<b>68.7</b>
C	Binzmühlestrasse	IST	Oberwiesenstrasse	Kügelilostrasse	STL86+	50	50	545	80	6.6	2.5	<3	0.0	-0.9	<b>77.1</b>	<b>66.4</b>
	Binzmühlestrasse	HOM	Oberwiesenstrasse	Kügelilostrasse	STL86+	50	50	539	80	6.4	2.5	<3	0.0	-1.0	<b>77.0</b>	<b>66.3</b>
	Binzmühlestrasse	HMM	Oberwiesenstrasse	Kügelilostrasse	STL86+	50	50	470	77	6.5	2.5	<3	0.0	-1.1	<b>76.4</b>	<b>66.0</b>
D	Binzmühlestrasse	IST	Jungholzstrasse	Ruedi-Walter-Strasse	STL86+	50	50	805	121	7.0	4.2	<3	0.0	0.0	<b>78.9</b>	<b>69.8</b>
	Binzmühlestrasse	HOM	Jungholzstrasse	Ruedi-Walter-Strasse	STL86+	50	50	791	120	6.7	4.1	<3	0.0	0.0	<b>78.8</b>	<b>69.7</b>
	Binzmühlestrasse	HMM	Jungholzstrasse	Ruedi-Walter-Strasse	STL86+	50	50	702	116	6.8	4.2	<3	0.0	0.0	<b>78.3</b>	<b>69.6</b>
F	Sophie-Tauber-Strasse	IST	Birchstrasse	Therese-Giese-Strasse	STL86+	50	50	87	4	0.0	0.0	<3	-0.6	-5.0	<b>65.8</b>	<b>48.5</b>
	Sophie-Tauber-Strasse	HOM	Birchstrasse	Therese-Giese-Strasse	STL86+	50	50	66	0	0.0	0.0	<3	-1.8	-5.0	<b>63.4</b>	<b>37.8</b>
	Sophie-Tauber-Strasse	HMM	Birchstrasse	Therese-Giese-Strasse	STL86+	50	50	88	0	0.0	0.0	<3	-0.6	-5.0	<b>65.9</b>	<b>37.8</b>
G	Schaffhauserstrasse	IST	Bühlwiesenstrasse	Bühlwiesenstrasse	STL86+	50	50	876	145	5.3	2.8	<3	0.0	0.0	<b>78.7</b>	<b>70.0</b>
	Schaffhauserstrasse	HOM	Bühlwiesenstrasse	Bühlwiesenstrasse	STL86+	50	50	892	146	5.2	2.7	<3	0.0	0.0	<b>78.8</b>	<b>70.0</b>
	Schaffhauserstrasse	HMM	Bühlwiesenstrasse	Bühlwiesenstrasse	STL86+	50	50	888	145	5.2	2.8	<3	0.0	0.0	<b>78.8</b>	<b>70.0</b>
H	Ruedi-Walter-Strasse	IST	Binzmühlestrasse	Eggbühlstrasse	STL86+	50	50	223	40	6.7	5.0	<3	0.0	-4.0	<b>73.3</b>	<b>61.3</b>
	Ruedi-Walter-Strasse	HOM	Binzmühlestrasse	Eggbühlstrasse	STL86+	50	50	225	40	6.7	5.0	<3	0.0	-4.0	<b>73.3</b>	<b>61.2</b>
	Ruedi-Walter-Strasse	HMM	Binzmühlestrasse	Eggbühlstrasse	STL86+	50	50	227	40	6.6	5.1	<3	0.0	-4.0	<b>73.3</b>	<b>61.2</b>
I	Binzmühlestrasse	IST	Sophie-Tauber-Strasse	Birchstrasse	STL86+	50	50	815	119	7.1	4.2	<3	0.0	0.0	<b>79.0</b>	<b>69.7</b>
	Binzmühlestrasse	HOM	Sophie-Tauber-Strasse	Birchstrasse	STL86+	50	50	846	119	6.9	4.2	<3	0.0	0.0	<b>79.1</b>	<b>69.7</b>
	Binzmühlestrasse	HMM	Sophie-Tauber-Strasse	Birchstrasse	STL86+	50	50	838	118	6.9	4.2	<3	0.0	0.0	<b>79.1</b>	<b>69.7</b>
J	Jungholzstrasse	IST	Eggbühlstrasse	Eggbühlstrasse	STL86+	50	50	147	20	4.1	0.0	<3	0.0	-5.0	<b>70.6</b>	<b>54.9</b>
	Jungholzstrasse	HOM	Eggbühlstrasse	Eggbühlstrasse	STL86+	50	50	147	20	4.1	0.0	<3	0.0	-5.0	<b>70.6</b>	<b>54.9</b>
	Jungholzstrasse	HMM	Eggbühlstrasse	Eggbühlstrasse	STL86+	50	50	147	20	4.1	0.0	<3	0.0	-5.0	<b>70.6</b>	<b>54.9</b>
L	Sophie-Tauber-Strasse	IST	Birchstrasse	Birchstrasse	STL86+	50	50	94	5	0.0	0.0	<3	-0.3	-5.0	<b>66.4</b>	<b>48.8</b>
	Sophie-Tauber-Strasse	HOM	Birchstrasse	Birchstrasse	STL86+	50	50	97	2	0.0	0.0	<3	-0.1	-5.0	<b>66.8</b>	<b>45.0</b>
	Sophie-Tauber-Strasse	HMM	Birchstrasse	Birchstrasse	STL86+	50	50	95	1	0.0	0.0	<3	-0.2	-5.0	<b>66.6</b>	<b>40.8</b>
S1	Arnold-Kübler-Strasse	IST	Jungholzstrasse	There-Giese-Strasse	STL86+	50	50	20	1	0.0	0.0	<3	-5.0	-5.0	<b>55.0</b>	<b>42.0</b>
	Arnold-Kübler-Strasse	HOM	Jungholzstrasse	There-Giese-Strasse	STL86+	50	50	97	5	0.0	0.0	<3	-0.1	-5.0	<b>66.7</b>	<b>49.0</b>
	Arnold-Kübler-Strasse	HMM	Jungholzstrasse	There-Giese-Strasse	STL86+	50	50	58	3	0.0	0.0	<3	-2.4	-5.0	<b>62.3</b>	<b>46.8</b>
S2	Max Frisch Platz	IST	Max Frisch Platz	Max Frisch Platz	Sonroad04	30	30	21	11	76.2	54.5	0	-5.0	-5.0	<b>64.3</b>	<b>60.1</b>
	Max Frisch Platz	HOM	Max Frisch Platz	Max Frisch Platz	Sonroad04	30	30	21	11	76.2	54.5	0	-5.0	-5.0	<b>64.3</b>	<b>60.1</b>
	Max Frisch Platz	HMM	Max Frisch Platz	Max Frisch Platz	Sonroad04	30	30	21	11	76.2	54.5	0	-5.0	-5.0	<b>64.3</b>	<b>60.1</b>

S3	Elias-Canetti-Strasse	IST	Elias-Canetti-Strasse	Elias-Canetti-Strasse	STL86+	50	50	11	2	9.1	0.0	<3	-5.0	-5.0	<b>55.9</b>	<b>45.0</b>
	Elias-Canetti-Strasse	HOM	Elias-Canetti-Strasse	Elias-Canetti-Strasse	STL86+	50	50	11	2	9.1	0.0	<3	-5.0	-5.0	<b>55.9</b>	<b>45.0</b>
	Elias-Canetti-Strasse	HMM	Elias-Canetti-Strasse	Elias-Canetti-Strasse	STL86+	50	50	11	2	9.1	0.0	<3	-5.0	-5.0	<b>55.9</b>	<b>45.0</b>
S4	Affolternstrasse	IST	Birchstrasse	Oleanderstrasse	STL86+	50	50	125	15	1.6	0.0	<3	0.0	-5.0	<b>68.8</b>	<b>53.8</b>
	Affolternstrasse	HOM	Birchstrasse	Oleanderstrasse	STL86+	50	50	95	13	2.1	0.0	<3	-0.2	-5.0	<b>67.6</b>	<b>53.1</b>
	Affolternstrasse	HMM	Birchstrasse	Oleanderstrasse	STL86+	50	50	137	21	1.5	0.0	<3	0.0	-5.0	<b>69.1</b>	<b>55.2</b>
S5	Therese-Giehse-Strasse	IST	Sophie-Taeuber-Strasse	Elias-Canetti-Strasse	STL86+	50	50	21	11	76.2	54.5	<3	-5.0	-5.0	<b>65.7</b>	<b>61.6</b>
	Therese-Giehse-Strasse	HOM	Sophie-Taeuber-Strasse	Elias-Canetti-Strasse	STL86+	50	50	21	11	76.2	54.5	<3	-5.0	-5.0	<b>65.7</b>	<b>61.6</b>
	Therese-Giehse-Strasse	HMM	Sophie-Taeuber-Strasse	Elias-Canetti-Strasse	STL86+	50	50	21	11	76.2	54.5	<3	-5.0	-5.0	<b>65.7</b>	<b>61.6</b>

#### Horizonte

IST Ist-Zustand, basierend auf Fahrtenmodell Neu-Oerlikon, Dossier zur Baueingabe 30.1.2019, siehe Bericht Kap. 5.1

HOM Betriebszustand ohne Massnahmen 2025, siehe Bericht Kap. 5.3

HMM Betriebszustand mit Massnahmen 2025, siehe Bericht Kap. 5.4

Binzmühlestrasse: die im Richtplan eingetragene Abklassierung steht im Zusammenhang mit zwei geplanten Verbindungsstrassen mit unbekanntem Realisierungshorizont. Deshalb wird für die Lärmberechnung keine Verkehrsentslastung vorweggenommen.

#### Bahnlärm

Festgelegte Emissionen Tag/Nacht (Ersatz Emissionsplan 2015)

Segment	von	bis	Lre dB(A)	
			Tag	Nacht
751	4.251	4.723	72.9	66.7
751	4.723	4.914	68.9	63.1
751	4.914	4.930	70.9	65.1
751	4.930	6.483	74.2	67.3
760	4.020	4.723	76	76.3
760	4.723	4.922	77.2	76.5
760	4.922	4.940	79.2	78.5
760	4.940	5.075	77.2	76.5



## Beilage 7 zu GR Nr. 2020/569

Ihre Kontaktperson:  
Daniel Gerber  
Direktwahl +41 44 412 43 34  
Daniel.Gerber@zuerich.ch

Zürich, 3. Dezember 2020

### **Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) zur «Teilrevision der Sonderbauvorschriften für das Gebiet Neu-Oerlikon»**

***Bearbeitungsstand: Nach öffentlicher Auflage der revidierten Sonderbauvorschriften (Fassung SBV vom 1. November 2020)***

### **Beurteilung und Antrag**

Gesuchsteller ABB Immobilien AG, AXA Leben AG und Kanton Zürich

Beurteilungsgrundlagen:

- Sonderbauvorschriften für das Gebiet Neu-Oerlikon, 1. November 2020
- Sonderbauvorschriften Situationsplan 1:2000, 1. November 2020
- Richtlinien zu den Sonderbauvorschriften, Änderungen, 4. März 2020
- Parkierung Neu-Oerlikon; Fahrtenmodell, Umweltverträglichkeitsbericht, 16. Juni 2010
- 
- Umweltverträglichkeitsbericht zur Teilrevision der Sonderbauvorschriften für das Gebiet Neu-Oerlikon, Ergänzungen gegenüber der Hauptuntersuchung von 16. Juni 2010, 16. September 2020, mit Ergänzungen vom 24. November 2020
- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV zur Teilrevision der Sonderbauvorschriften, 1. November 2020

Abkürzungsverzeichnis:

ES	Empfindlichkeitsstufen
GF	Geschossfläche
LRV	Luftreinhalte-Verordnung
LSV	Lärmschutzverordnung
PBG	Planungs- und Baugesetz Kanton Zürich
PPV	Parkplatzverordnung
RPV	Raumplanungsverordnung
SBV	Sonderbauvorschriften
STRB	Stadtratsbeschluss
StFV	Störfallverordnung
USG	Umweltschutzgesetz
UVB	Umweltverträglichkeitsbericht
UVP	Umweltverträglichkeitsprüfung
UVPV	Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung





## Erwägungen

---

### 1. Projektbeschreibung / Nutzungen

Die 1998 festgesetzten Sonderbauvorschriften für Neu-Oerlikon wurden im 2018 angepasst. Sie wurden mit Vorschriften ergänzt, die ein Fahrtenmodell beinhalten und dieses detailliert regelt. Bei dem dazu erarbeiteten Parkierungskonzept handelt es sich um den Zusammenschluss von Parkieranlagen zu einem Parkplatz-Pool für bestehende und neu geplante Nutzungen im Planungsgebiet Neu-Oerlikon. Das nutzungsinduzierte Fahrtenaufkommen der einbezogenen Parkhäuser wird soweit limitiert, dass die Einhaltung der umweltrechtlichen Vorgaben gewährleistet werden kann und gleichzeitig eine flexible PP-Nutzung ermöglicht.

Die meisten Baufelder, die zum Fahrtenmodell-Perimeter gehören, waren bereits 2018 neu überbaut. Im Teilgebiet D gibt es noch Baufelder, die noch nicht nach den SBV entwickelt worden sind. Im 2015/2016 haben die Grundeigentümer (ABB Immobilien AG, AXA Leben AG und das Immobilienamt des Kantons Zürich) mit dem Amt für Städtebau, unter Beteiligung von Tiefbauamt, Grün Stadt Zürich und Projektstab Stadtrat, ein kooperatives Planungsverfahren über die bisher nicht nach den Sonderbauvorschriften überbauten Baufelder im Teilgebiet D durchgeführt. Die Testplanung hat eine Entwicklung der Baufelder im Bereich der ABB Halle 550 sowie der Baufelder westlich bzw. nördlich des Max-Frisch-Platzes mit einer hohen städtebaulichen Qualität und substanziellen baulichen Verdichtung aufgezeigt. Die städtebaulichen Absichten aus der Testplanung und den nachfolgenden Vertiefungen wurden in einem Masterplan festgehalten. Der Stadtrat hat am 12. Dezember 2018 (STRB 1070/2018) dem Masterplan Neu-Oerlikon 2018 als Grundlage für die nachfolgenden planerischen Massnahmen zugestimmt.

Das Gebiet für die Teilrevision der SBV Neu-Oerlikon 2020 liegt im Perimeter des Fahrtenmodells Neu-Oerlikon. Die aktuelle Planung für das Teilgebiet D sieht verschiedene Änderungen gegenüber den heute rechtskräftigen Sonderbauvorschriften vor:

- Starke Verdichtung: Mit der Revision der Sonderbauvorschriften erhöht sich für die Baufelder D6, D7, D8.2, D11 bis D15 die anrechenbare Geschossfläche gemäss aktueller SBV von etwa 126'000 m<sup>2</sup> um rund 60'000 m<sup>2</sup>. Dazu kommen noch Nutzflächen in den Untergeschossen von ca. 11'000 m<sup>2</sup> (anrechenbare Geschossflächen) sowie Nutzflächen in schützenswerten und historischen Bauten im Umfang von ebenfalls ca. 11'000 m<sup>2</sup> (anrechenbare Geschossflächen)
- Publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen entlang der Therese-Giehse-Strasse und in den Baufeldern rund um den Max-Frisch-Platz
- Angepasste Aufteilung der bisherigen Baufelder D6, D7, D8 und D11 bis D16
- Veränderungen in der Erschliessung/Verkehrsführung infolge Zusammenlegung von Baufeldern



3/11

Die Entwicklung (Vergleich SBV 2017 mit SBV 2020) der massgeblichen Geschossflächen (inkl. anrechenbarer Untergeschosse) in den noch nicht überbauten Baufeldern im Teilgebiet D zeigt die nachfolgende Übersicht.

Baufeld	Massgebliche GF [m2]		Differenz	Wohnanteil	
	SBV 2017	SBV 2020		SBV 2017	SBV 2020
D6	12'852	21'000	+8'148		
D7	41'116	32'900	-8'216	80 %	50 %
D8.1	23'600		-23'600		
D8.2	6'955	23'850	+16'895		
D11-D13	41'476	57'300	+15'824	35 %	50 %
D14-D16 Neu D14-D15	23'786	60'750	+36'964		
<b>Total</b>	149'785	195'800	46'015		

Aus der Tabelle ist ersichtlich, dass in den Baufeldern D11-D15 eine starke Verdichtung von rund 65'000m<sup>2</sup> auf etwa 118'000m<sup>2</sup> erfolgt. Das entspricht einer Zunahme von ca. 53'000m<sup>2</sup> bzw. von fast 45 Prozent. Gleichzeitig wird der Mindestwohnanteil auf dem Baufeld D11-D13 auf 50 Prozent angehoben.

## 2. UVP-Pflicht

Für das Parkierungskonzept bzw. das Fahrtenmodell, welches in den aktuellen Sonderbauvorschriften verankert ist, wurde eine UVP durchgeführt. Der Perimeter schliesst die Baufelder A1 / A10, B1 / B8 / B4 / B7 und D1-D16 ein. Die vorliegende Teilrevision mit der starken Verdichtung im Teilgebiet D, mit vorgeschriebenen publikumsorientierten Nutzungen sowie mit Veränderungen in der Erschliessung/Verkehrsführung infolge Zusammenlegung von Baufeldern verursachen deutlich Mehrverkehr gegenüber der ursprünglichen Planung, welche die Überschreitung der Umweltplafonds verursachen können. Die Teilrevision führt somit zu einer wesentlichen Änderung einer bestehenden UVP-pflichtigen Anlage gemäss Art. 2 UVPV.

Die Sonderbauvorschriften sind auf einen längeren Zeitraum konzipiert und es sind keine Projekte bekannt. Sie definieren bewusst Mindestanteile und lassen einen Spielraum für die Nutzungen offen. Damit sind auch die damit einhergehenden umweltseitigen Auswirkungen



4/11

und deren Behebung unklar. Eine wichtige Aufgabe der UVP ist u.a., Unsicherheiten hinsichtlich der planerischen Auswirkungen sowie Massnahmen zu klären, welche die Umweltschutzkonformität gewährleisten. Es muss gezeigt werden, wie – das heisst konkret mit welchen Massnahmen – die neuen planerischen Rahmenbedingungen die umweltrechtlichen Vorgaben (d.h. die in den SBV festgelegten Umweltplafonds) einhalten. Damit schafft die UVP Rechtssicherheit zuhanden der Grundeigentümer/Bauwilligen und der Behörde. Somit ist auch aus diesen Gründen für die Teilrevision eine UVP durchzuführen.

### **3. Massgebliches Verfahren**

Für die Teilrevision sind am 1. November 2020 die Sonderbauvorschriften mit dem Bericht nach Art. 47 RPV sowie Richtlinien und ein Plan eingereicht worden. Zusammen mit dem UV-Bericht vom 1. September 2020 mit Korrekturen vom 24. November 2020 ist eine umfassende Prüfung der Umweltverträglichkeit im Sinne von Abs. 5 Art. 3 UVPV möglich. Das massgebliche Verfahren für die Umweltverträglichkeitsprüfung bildet das Verfahren zu den Sonderbauvorschriften nach § 88 PBG mit Genehmigung durch den Gemeinderat.

Die umweltseitig relevanten Aspekte der Teilrevision betreffen das Gebiet mit den Baufeldern D11 bis D15. Der UVB fokussiert folglich auf dieses Gebiet mit den Umweltauswirkungen der Teilrevision auf die angrenzenden Gebiete im Gesamtperimeter. Thematisch sind die verkehrlichen Veränderungen und die damit verbundenen Umweltauswirkungen – namentlich beim Lärmschutz und bei der Lufthygiene – zu behandeln. Der vorliegende UVB stützt sich auf den vormaligen (Neu-Oerlikon; Fahrtenmodell; Umweltverträglichkeitsbericht, Hauptuntersuchung, 16. Juni 2010) ab und behandelt ausschliesslich die Veränderungen und Ergänzungen der Teilrevision.

### **4. Systemgrenzen**

Der Perimeter entspricht dem, wie er im UVB 2010 vorgenommen wurde und in den Sonderbauvorschriften für das Fahrtenmodell festgelegt ist. Er umfasst die Baufelder A1 / A10, B1 / B8 / B4 / B7 und D1-D16.

### **5. Verkehr**

#### *a) Parkierung und Fahrten*

Mit einem Sammelentscheid (BE 110/19) wurde die Anzahl Parkplätze und Fahrten für das



5/11

Fahrtenmodell festgelegt. Der Sammelentscheid stellt den Ist-Zustand dar. Auf dieser Grundlage wurden im UVB die Anzahl Parkplätze und Fahrten bei Vollausbau nach SBV 2017 (Ausgangszustand) und SBV 2020 (Betriebszustand) ermittelt. Die in der Tabelle aufgeführten Werte für die Parkplätze entsprechen den Maxima, welche sich durch Anwendung von Art. 27a SBV für die Parkierung ergeben. Daraus resultieren gleichermassen die Maximalwerte für die Fahrtenzahlen, welche mittels Art. 27e SBV berechnet werden. Diese Fahrtenzahlen sind die nutzbaren Fahrten, welche den Nutzenden zur Verfügung stehen und die dem Fahrtencontrolling unterliegen.

<b>Teilgebiet D1 bis D10</b>					
	PP max.	Fahrten/Jahr Tag max.	Umweltplafond Tag	Fahrten/Jahr Nacht max.	Umweltplafond Nacht
Ist-Zustand	647	831'621	1'460'000	21'324	131'400
Ausgangszustand (SBV 2017)	801	1'105'384		28'343	
Betriebszustand o.M. (SBV 2020)	832	958'113		24'567	
Betriebszustand m.M. (SBV 2020)	1'063	1'185'092		30'387	
<b>Teilgebiet D11 bis D15</b>					
	PP max.	Fahrten/Jahr Tag max.	Umweltplafond Tag	Fahrten/Jahr Nacht max.	Umweltplafond Nacht
Ist-Zustand	215	<b>363'726</b>	365'000	9'326	25'550
Ausgangszustand (SBV 2017)	307	119'523		3'065	
Betriebszustand o.M. (SBV 2020)	531	<b>564'847</b>		14'483	
Betriebszustand m.M. (SBV 2020)	300	337'868		8'663	

Im Teilgebiet D1-D10 erhöht sich mit der Teilrevision das Maximum der Parkplätze von 801 auf 832 um rund 30 Parkplätze nur unwesentlich. Die Reserven an Fahrten in Bezug auf den Umweltplafond sind gross. Dies gilt sowohl am Tag als auch insbesondere in der Nacht.

Im Teilgebiet D11-D15 zeigt sich die Verdichtung in den deutlich höheren Parkplatz- und Fahrtenzahlen gegenüber einem Vollausbau nach aktuellen SBV 2017. Die Zunahme beträgt 224 Parkplätze (von 307 auf 531 Parkplätze). In diesem Teilgebiet ist bereits im Ist-Zustand



6/11

die Anzahl Fahrten am Tag mit 363'726 in der Nähe der zulässigen Obergrenze. Wie der Betriebszustand zeigt, resultiert aus den 531 Parkplätzen ein tägliches Aufkommen von 564'847 Fahrten. Damit wird der Umweltplafond am Tag von 365'000 Fahrten um über 50 Prozent massiv überschritten. In der Nacht sind die Fahrtenzahlen hingegen weit unter dem erlaubten Limit.

*b) Massnahmen zur Einhaltung der Umweltplafonds*

Die Umweltplafonds (vgl. Art. 27d Art. 2 SBV) stellen die Einhaltung der Lärmgrenzwerte sicher. Die nutzbaren Fahrten, welche sich aus den Nutzungen und der damit verbundenen Anzahl Parkplätze bestimmen, müssen die Umweltplafonds einhalten. Wie unter Punkt a) ausgeführt, überschreitet im Teilgebiet D11-D15 die Fahrtenzahl am Tag die erlaubte Obergrenze. Als Massnahme zur Behebung dieses Mangels wird im UVB die Verlagerung von Parkplätzen und deren Einweisung in Parkhäuser des benachbarten Teilgebiets vorgeschlagen.

Einweisung / Verlagerung von Parkplätzen				
Areal	Parkhaus	Anzahl PP ohne Massnahmen	Anzahl PP mit Massnahmen	Bilanz
D2	Parkside	43	43	0
D4/D5	Center Eleven	286	406	120
D6	D6 Nord	106	0	-106
D7	D7 Süd	219	416	197
D8	Cityport	164	184	20
D10	D10 oberirdisch	14	14	0
D11-D13	D11-D13	314	0	-314
D14	Jungholz	217	300	83
total		1'363	1'363	0

Aus dem Teilgebiet D11-D15 sollen netto 231 (314-83) Parkplätze ins Teilgebiet D1-D10 verlagert werden. Mit 197 Parkplätzen ins Parkhaus D7 Süd und weiteren 120 Parkplätzen ins Parkhaus Center Eleven sollen in diese beiden Parkieranlagen die meisten Parkplätze eingewiesen werden.

Durch die Verlagerung der Parkplätze im Betriebszustand reduzieren sich im Teilgebiet D11-D15 die unzulässigen 564'847 auf 337'868 Fahrten am Tag (vgl. Tabelle auf S. 5). Damit wird der Umweltplafond deutlich unterschritten. Im Teilgebiet D1-D10 erhöht sich die Fahrtenzahl am Tag von 958'113 auf 1'185'092. Die Fahrtenzahlen in der Nacht liegen weit unter



7/11

dem erforderlichen Limit.

Wie der UVB darlegt, kann mit der Massnahme die Einhaltung der Obergrenzen gewährleistet werden. In den nachgelagerten Baubewilligungen ist die Verlagerung und Einweisung von Parkplätzen soweit sicherzustellen, dass die Umweltplafonds eingehalten werden können. Bei der Bewilligung einzelner Vorhaben ist bei der Festlegung der nutzbaren Fahrten stets das gesamte Teilgebiet D11-D15 mit seinem Umweltplafond einzubeziehen.

Zu beachten ist, dass die Parkplätze unabhängig vom Standort der Nutzung in ein Parkhaus auf einem anderen Grundstück eingewiesen werden können. Dies wird heute schon so gehandhabt. Damit lässt sich die Verkehrsverteilung lenken.

Zur Einhaltung der Umweltplafonds wurde im UVB im Sinne eines Worst Case von einem maximalen Parkplatzbedarf und maximalen Fahrtenzahlen ausgegangen. Neben der Verlagerung von Parkplätzen in Parkieranlagen des benachbarten Teilgebiets sind weitere Massnahmen möglich, namentlich eine Beschränkung der Parkplatzzahl bis auf das Minimum (Pflichtbedarf) sowie autoarmes Wohnen (mit einem Mobilitätskonzept).

### c) Sensitivitätsbetrachtungen

Für die Baufelder D7 und D11-D13 ist in den revidierten Sonderbauvorschriften ein Mindestwohnanteil von 50 Prozent festgelegt (vgl. Art 9 SBV). Bei der Berechnung der nutzbaren Fahrten im Betriebszustand wurde ein realistischer Wohnanteil von 80 Prozent im D7 und von 50 Prozent im D11-D13 zugrunde gelegt (vgl. Tabelle unten).

Baufeld	Mindestwohnanteil gemäss SBV 2020		Realistischer Wohnanteil für Betriebszustand	
D7	50 %	16'450 m <sup>2</sup>	80 %	26'320 m <sup>2</sup>
D8.2	0 %		0 %	
D11-D13	50 %	28'650 m <sup>2</sup>	50 %	28'650 m <sup>2</sup>
D14-D15	0 %		0 %	
Total		45'100 m <sup>2</sup>		54'970 m <sup>2</sup>

Wie sich gezeigt hat, wird mit den realistischen Wohnanteilen und mit der Verlagerung von Parkplätzen in Parkieranlagen des benachbarten Teilgebiets der Umweltplafond unterschritten. Zu beachten ist, dass im Gebiet D11-D15 eine Erhöhung des Wohnanteils über die realistischen Wohnanteile hinaus praktisch ausgeschlossen werden können. Denn aufgrund der anspruchsvollen Rahmenbedingungen (hohe Dichte, Lärmbelastung, erhöhte Anforderungen an den Lärmschutz für neue Wohnnutzungen) ist die Realisierung von mehr Wohnraum nicht möglich. Bereits das Erreichen des Mindestwohnanteils wird anspruchsvoll sein.



8/11

*d) Erschliessung*

Künftig soll der Abschnitt Therese-Giehse-Strasse zwischen Sophie-Täuber und Binzmühlestrasse für den MIV nicht mehr durchgängig sein. Alle Fahrten aus den Parkhäusern Center Eleven und Parkside sowie aus einem künftigen Parkhaus D7 Nord (neu D6) ergiessen sich auf die Birchstrasse und teilen sich dort. Gegenüber dem aktuellen Verkehrsregime ist dies eine Änderung.

Das Parkhaus Jungholz ist über die Jungholzstrasse erschlossen. Die Zusammenlegung der Baufelder D11-D13 kann sich auf die Verteilung der Fahrten auswirken. Je nach Anordnung der Grundstückzufahrten kann der Verkehr sowohl über die Sophie-Täuber-Strasse wie auch über die Arnold-Kübler-Strasse abgewickelt werden.

Die Verteilung der Fahrten auf das Strassennetz auf der Grundlage der Teilrevision mit geringfügigen Anpassungen ist im UVB nachvollziehbar dargelegt. Sie ist insbesondere im Hinblick auf die Ermittlung der Lärmbelastungen relevant.

## **6. Lärm**

Der Projektperimeter (Teilgebiet D) beinhaltet gemäss gültiger BZO Zonen mit Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III. Durch die geplante Entwicklung des Teilgebiets resultiert ein zusätzliches Verkehrsaufkommen, welches zu zusätzlichen Lärmimmissionen führt. Zudem gibt es mit der neuen Erschliessung Veränderungen in der Verteilung des Verkehrs auf die Strassenabschnitte. Im Rahmen des UVB ist aufzuzeigen, dass die gesetzlichen Anforderungen gemäss USG und LSV eingehalten sind.

Der UVB weist aus, dass durch das Verkehrsaufkommen im Betriebszustand 2025 mit Massnahmen gegenüber dem Ausgangszustand 2025 keine neuen Immissionsgrenzwertüberschreitungen resultieren und dass durch den projektinduzierten Verkehr bei jenen Empfangspunkten, bei welchen die Immissionsgrenzwerte im Ausgangszustand überschritten sind, keine wahrnehmbar stärkere Lärmimmissionen entstehen. Weiter weist der UVB aus, dass durch die von der Anlage alleine erzeugten Lärmimmissionen die Planungswerte einhalten.

Bei den Baufeldern C2, D7, D8.2 D11 bis D13 sowie D14 und D15 mit der Möglichkeit für neue Wohnnutzungen sind die gemäss Art. 8 der SBV massgebenden Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe (ES) III teilweise deutlich überschritten. Damit die neuen Wohnungen über eine gute Wohnqualität verfügen, sind die Anforderungen gemäss Art. 8 SBV umzusetzen.



9/11

## **7. Luft**

Die Immissionsgrenzwerte für Stickstoffdioxid und Feinstaub werden in der Stadt Zürich nicht flächendeckend eingehalten. Hauptverursacher der Luftbelastung in der Stadt Zürich ist der motorisierte Strassenverkehr. Grundsätzliches Ziel aus Sicht Luftreinhaltung ist es, die Siedlungsgebiete vor zusätzlicher Luftbelastung durch den Strassenverkehr zu schützen. Die vom motorisierten Strassenverkehr verursachten Emissionen sind daher im Rahmen der Vorsorge so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist (Art. 11 Abs. 2 USG, Art. 18 LRV). Die städtische Parkplatzverordnung (PPV) trägt diesem Aspekt Rechnung, indem die Obergrenze der maximal zulässigen Parkplätze bei Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der LRV weiter reduziert ist. Die vorliegenden Sonderbauvorschriften sind bezüglich Parkierung im Vergleich mit der PPV restriktiver. Die Fahrtenzahlen stehen in einem direkten Zusammenhang mit der Parkplatzzahl. D.h. tiefere Parkplatzzahlen haben grundsätzlich auch eine Reduktion der Anzahl Fahrten zur Folge und somit auch eine Verminderung der Luftschadstoffemissionen. Mit der Einhaltung der Umweltplafonds sind auch die Anforderungen bezüglich Luftreinhaltung erfüllt.





10/11

## **Anträge**

---

Die Teilrevision der Sonderbauvorschriften Neu-Oerlikon ist unter folgenden Bedingungen als umweltverträglich zu genehmigen.

### **I. Bedingungen**

1. Verbindliche Verpflichtung der Grundeigentümerschaften und Nutzenden zur Sicherstellung eines kontinuierlichen Controllings der Fahrtenzahlen.
2. Verbindliche Verpflichtung der Grundeigentümerschaften und Nutzenden zur Umsetzung von Massnahmen zur Minderung des Fahrtenaufkommens bei nachgewiesenen Überschreitungen der festgesetzten Fahrtenplafonds.
3. Verbindliche Verpflichtung der Betriebsgesellschaft bzw. der Grundeigentümerschaften zur periodischen Berichterstattung über Qualität und Wirksamkeit des Fahrtenmodells.

### **II. In den nachfolgenden Baubewilligungsverfahren sind zu berücksichtigen:**

#### **1. Parkierung**

- a. In den auf den revidierten Sonderbauvorschriften basierenden nachgeordneten Baubewilligungsverfahren ist auf der Basis der konkreten Nutzungen mit Bezug auf Art. 27a Abs. 1 und 2 SBVrev der Parkplatzbedarf auszuweisen. Der so errechnete Parkplatzbedarf entspricht der nutzungszugeordnet zulässigen Anzahl Parkplätze.
- b. In den auf den revidierten Sonderbauvorschriften basierenden nachgeordneten Baubewilligungsverfahren sind im Teilgebiet D11-D15 geeignete Massnahmen zu prüfen, welche die Einhaltung des Umweltplafonds sicherstellen. Dazu zählen insbesondere
  - Einweisung von Parkplätzen in Parkieranlagen im Teilgebiet D1-D10
  - Reduktion des Parkplatzbedarfs bis auf das Minimum (Pflichtbedarf)
  - Realisierung autoarmes Wohnen

#### **2. Fahrtenmodell**

- a. In den auf den revidierten Sonderbauvorschriften basierenden nachgeordneten Baubewilligungsverfahren ist die nutzbare Fahrtenzahl mit Bezug auf Art. 27e Abs. 1 bis 4 SBVrev zu ermitteln und auszuweisen. Die nutzbaren Fahrtenzahlen sind mit den Obergrenzen gemäss Art. 27d Abs. 1 und 2 abzustimmen.



11/11

- b. In den auf den revidierten Sonderbauvorschriften basierenden nachgeordneten Baubewilligungsverfahren ist die Integration der Baufelder in das Fahrtencontrolling auszuweisen. Spätestens vor Inbetriebnahme der geplanten Nutzungen ist der Nachweis zu erbringen, dass die Controllingsysteme funktionieren.
- c. In den auf den revidierten Sonderbauvorschriften basierenden nachgeordneten Baubewilligungsverfahren sind Parkplätze im Freien auszuweisen, die nicht direkt in das Controllingsystem eingebunden werden können. Sie sind mit einem Spezifischen Verkehrspotenzial von 10 Fahrten pro Parkplatz und Tag zu belasten.

Umwelt- und Gesundheitsschutz Zürich

Christine Bächtiger  
Leiterin Fachbereich Umweltpolitik

Kopie an

- - Mitglieder der UVP-Kommission
- - René Estermann, Direktor UGZ
- - Pia Anttila, Amt für Städtebau
- - Gabriella Simon, UGZ / Rechtsdienst