



## Auszug aus dem substanziellen Protokoll

### 42. Ratssitzung vom 22. März 2023

1573. 2022/483

**Weisung vom 05.10.2022:**

**Amt für Städtebau, Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Zonenplanänderung  
«Siedlung Stüdli», Zürich-Hard, Kreis 4**

Antrag des Stadtrats

1. Der Zonenplan und der Ergänzungsplan Quartiererhaltungszonen werden gemäss Beilagen (datiert vom 2. August 2022) geändert.
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an den Festlegungen der BZO-Teilrevision 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. Dem Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen gemäss Bericht nach Art. 47 RPV wird gesamthaft zugestimmt.
4. Der Stadtrat setzt die Änderungen nach Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.

Unter Ausschluss des Referendums:

5. Vom Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (datiert vom 21. September 2022) wird Kenntnis genommen.

Referent zur Vorstellung der Weisung / Kommissionsreferent Schlussabstimmungen:

**Mischa Schiwow (AL):** Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung schafft die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für die Realisierung eines Ersatzneubaus, basierend auf den Resultaten einer Machbarkeitsstudie, eines Wettbewerbs und eines Richtprojekts. Das Grundstück liegt zwischen der Hohlstrasse und der Ernastrasse in der Nähe des Bullingerplatzes. Eigentümerin ist die gemeinnützige Bau- und Mietergenossenschaft Zürich (GBMZ). Es handelt sich um eine der sechs Stammsiedlungen der GBMZ aus den 1920er- und 1930er-Jahren in Zürich-Aussersihl. Ein Teil der Siedlung ist zur stark lärmbelasteten Hohlstrasse ausgerichtet. Eine von der GBMZ in Auftrag gegebene Machbarkeitsstudie legte im Jahr 2018 dar, dass zur Realisierung möglichst vieler Wohnungen eine moderate Aufzonung angezeigt ist. Gemäss Richtprojekt vom Juni 2020 können insgesamt 151 barrierefreie, auch auf Familien zugeschnittene und lärmabgewandte Wohnungen entstehen. Der Bestand umfasst 142 Kleinwohnungen. Das Grundstück liegt in der Quartiererhaltungszone I. Entlang der Hohlstrasse gilt ein Mindestwohnanteil von 80 Prozent und die Lärmempfindlichkeitsstufe III sowie rückwärt-



*tig ein Mindestwohnanteil von 90 Prozent und die Lärmempfindlichkeitsstufe II. Die Aufzoning sieht vor, die fragmentierte Quartiererhaltungszone in eine einheitliche Quartiererhaltungszone Q15a umzuwandeln. Dabei gibt es auch eine Bereinigung der Wohnanteils Grenzen im Zonenplan entlang der Südfassade. Zwischen der Stadt und der GBMZ wurde am 25. Juni 2022 und damit vor der Inkraftsetzung des Mehrwertausgleichsgesetzes ein Vorvertrag betreffend Mehrwertausgleich abgeschlossen. Gemäss der im Vorvertrag vereinbarten Berechnungsgrundlage und nach Einschätzung der städtischen Schätzungskommission entsteht kein Planungsmehrwert und entsprechend ist auch kein Mehrwertausgleich erforderlich. Bei den Planungsverfahren, die zu einer erhöhten Ausnutzung führen, wird erwartet, dass der gemeinnützige Wohnbauträger 20 Prozent subventionierte Wohnungen – bezogen auf den Neubauanteil – erstellt. Die GBMZ engagierte sich in einem «Letter of Intent» am 23. Oktober 2020 dafür, dass beim geplanten Ersatzneubau 20 Prozent der Wohnungen, also 31 Wohnungen, an Personen mit geringem Einkommen abgegeben werden. In der Kommission gaben mehrere Punkte Anlass zur Diskussion. Das beim Architekturwettbewerb gekürte Projekt des Teams Oester Pfenninger Ulrich Weiz Architekten sieht eine Blockrandbebauung vor, die sich schneckenartig von der Casa d'Italia in den Hofraum einschiebt. Eine solche Bauweise hat den Nachteil, wenig zur Hitzeminderung, die in diesem Gebiet notwendig ist, beizutragen. Umso mehr Bedeutung wird die Begrünung des Innenhofs haben – es sind grosskronige Bäume vorgesehen. Die Frage der Zukunft der angestammten Mieterinnen und Mieter der Siedlung ist insofern bereits beantwortet, als dass die Personen bereits in anderen Siedlungen der GBMZ untergebracht wurden. Wenn sie wünschen, können diese Personen später in die Ersatzneubauten zurückkehren. Der Mietzinsspiegel wird allerdings deutlich höher sein. Es gab auch Nachfragen in Bezug auf die Fassaden hin zur Hohlstrasse, wo die Lärmbelastung am höchsten ist. Die Antworten der GBMZ wurden als zufriedenstellend und glaubwürdig eingestuft. Die Kommission empfiehlt Ihnen die Dispositivpunkte 1–4 betreffend die Änderung des Zonenplans sowie den Dispositivpunkt 5, den Erläuterungsbericht, anzunehmen.*

Weitere Wortmeldung:

**Brigitte Fürer (Grüne):** *Ich möchte auf den Prozess des gesamten Planungswegs eingehen – vom Leitbild aus dem Jahr 2010 bis zur Umzoning. Es wurden viele Weichen gestellt, die in der Kommissionsberatung nicht mehr umgestellt werden konnten. Unter anderem war im Leitbild vorgesehen, dass entlang der Hohlstrasse ein zusätzliches Stockwerk gebaut werden kann. Dies war auch ein Diskussionspunkt zwischen der Genossenschaft und dem Amt für Städtebau. Das zusätzliche Stockwerk zieht man nun aber nicht in Erwägung, obwohl es als Variante in der Machbarkeitsstudie erwähnt war. Das Amt für Städtebau hat hier wichtige Entscheidungen vorweggenommen. Es war von Anfang an klar, dass man für den Wettbewerb nur einen Neubau vorsieht, Tabula rasa macht und nicht am Blockrand weiterbaut. Wir Grünen fragten betreffend die Geschossigkeit nach, weshalb man gegenüber dem Koloss des Polizei- und Justizzentrums Zürich (PJZ) kein zusätzliches Stockwerk plante. Dieses hätte Raum im Innenhof freigespielt, die Schnecke hätte ein wenig kleiner geplant werden können und der Baum wäre von Anfang an mehr im Fokus gewesen. Die Güterabwägung des Amtes für Städtebau ir-*



3 / 4

*ritierte mich sehr; ein Aufbau sei nicht möglich, weil sonst die Trauflinie bei der Hohlstrasse nicht mehr eingehalten werden könne. Ich weiss nicht, wer mit erhobenem Blick durch die Stadt geht; ich habe vielmehr das Gefühl, dass man auf den Boden schauen und dort die Hitzeminderung umsetzen muss, dass man Grossbäume erhalten und die Lärmsituation besser in den Griff bekommen kann. Wir überlegten uns deshalb, einen Antrag einzureichen, um entlang der Hohlstrasse einen Stock höher zu bauen, damit der Innenhof weniger zugebaut werden muss. Für mich wurde dieser Entscheid zu früh gefällt und ich verstehe ihn nicht, vor allem, weil auch die Genossenschaft das Stockwerk wollte und es im Leitbild vorgesehen war. So wie hier sollte man keine Güterabwägung vornehmen – zulasten von Lärmschutz, weniger Überbaubarkeit im Innenhof und dem Erhalt von grosskronigen Bäumen. Wir entschieden uns, keinen Antrag zu stellen, weil bei einer Verzögerung des Projekts nur die Genossenschaft darunter gelitten hätte. Man sieht hier aber einmal mehr, dass das Amt für Städtebau bei vielen Dingen eine Güterabwägung macht, die nicht in Richtung einer zukunftsfähigen Stadtentwicklung geht. Wir hoffen aber, dass es ein gutes Projekt wird und dass dies die angrenzenden Nachbarinnen und Nachbarn auch so sehen – und nicht wegen des Baums oder der Überbauung des Innenhofs Rechtsmittel ergriffen werden. Wir wünschen der Genossenschaft, dass sie das Projekt schnell umsetzen kann.*

Schlussabstimmung über die Dispositivziffern 1–4

Die SK HBD/SE beantragt Zustimmung zu den Dispositivziffern 1–4.

Zustimmung: Mischa Schiwow (AL), Referent; Präsidentin Brigitte Fürer (Grüne), Vizepräsident Dr. Mathias Egloff (SP), Reto Brüesch (SVP), Flurin Capaul (FDP), Marco Denoth (SP), Angelica Eichenberger (SP) i. V. von Nicole Giger (SP), Selina Frey (GLP), Jean-Marc Jung (SVP), Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Claudia Rabelbauer (EVP), Jürg Rauser (Grüne), Roger Suter (FDP)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK HBD/SE mit 108 gegen 0 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Schlussabstimmung über die Dispositivziffer 5

Die SK HBD/SE beantragt Zustimmung zur Dispositivziffer 5.

Zustimmung: Mischa Schiwow (AL), Referent; Präsidentin Brigitte Fürer (Grüne), Vizepräsident Dr. Mathias Egloff (SP), Reto Brüesch (SVP), Flurin Capaul (FDP), Marco Denoth (SP), Angelica Eichenberger (SP) i. V. von Nicole Giger (SP), Selina Frey (GLP), Jean-Marc Jung (SVP), Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Claudia Rabelbauer (EVP), Jürg Rauser (Grüne), Roger Suter (FDP)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK HBD/SE mit 109 gegen 0 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.



4 / 4

Damit ist in Übereinstimmung mit dem Stadtrat beschlossen:

1. Der Zonenplan und der Ergänzungsplan Quartiererhaltungszonen werden gemäss Beilagen (datiert vom 2. August 2022) geändert.
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an den Festlegungen der BZO-Teilrevision 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. Dem Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen gemäss Bericht nach Art. 47 RPV wird gesamthaft zugestimmt.
4. Der Stadtrat setzt die Änderungen nach Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.

Unter Ausschluss des Referendums:

5. Vom Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (datiert vom 21. September 2022) wird Kenntnis genommen.

Mitteilung an den Stadtrat sowie amtliche Publikation am 29. März 2023 gemäss Art. 36 und 38 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist: 29. Mai 2023)

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat