

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 12. Dezember 2018

1070.

Amt für Städtebau, Zustimmung zum «Masterplan Neu-Oerlikon 2018»

IDG-Status: öffentlich

1. Ausgangslage und Ziel

Die ABB Immobilien AG, die AXA Leben AG und der Kanton Zürich sind Grundeigentümer verschiedener Liegenschaften innerhalb der rechtskräftigen Sonderbauvorschriften Neu-Oerlikon (AS.700.220) nördlich des Bahnhofs Oerlikon. Die Liegenschaften befinden sich in den Baufeldern D6 bis D7 (Halle 550) sowie D8.2 und D11 bis D16 westlich bzw. nördlich des Max-Frisch-Platzes. Der Gebäudebestand stammt noch aus der Zeit vor der Festsetzung der Sonderbauvorschriften (im Jahr 1998).

Mit dem Ziel, die entsprechenden Baufelder in einer hohen städtebaulichen Qualität und einer substanziellen baulichen Verdichtung gegenüber den rechtskräftigen Sonderbauvorschriften zu entwickeln, haben die Grundeigentümer zusammen mit der Stadt Zürich 2015 eine gemeinsame Entwicklungsplanung angestossen. Die Grundeigentümer haben das Ergebnis dieser Entwicklungsplanung, zusammengefasst im Dokument mit dem Titel «Sonderbauvorschriften Neu-Oerlikon, Teilgebiet D, Städtebauliches Gesamtkonzept – Baufelder ABB, AXA, Kanton Zürich, Masterplan» datiert 10. Juli 2018 (siehe Beilage), festgehalten. Dieses wird nachfolgend als «Masterplan Neu-Oerlikon 2018» bezeichnet. Die planungsrechtliche Umsetzung soll mittels einer Teilrevision der Sonderbauvorschriften Neu-Oerlikon erfolgen.

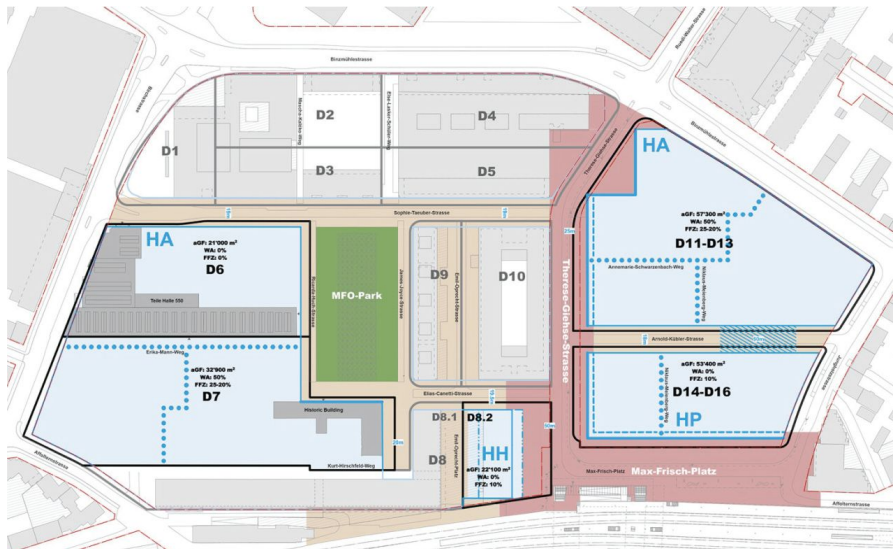


Abb. 1: Masterplankarte

2. Planerische Rahmenbedingungen

Die Stadt Zürich unterstützt grundsätzlich eine weitere Verdichtung in den betreffenden Baufeldern nördlich des Bahnhofs Oerlikon. Diese Lage ist hervorragend durch den öffentlichen Verkehr erschlossen. Zusammen mit der städtebaulichen Situation mit bestehenden und geplanten Hochhäusern besteht sowohl raumplanerisch als auch stadträumlich Potenzial für eine weitere Verdichtung, auch mit weiteren Hochhausakzenten.

Gestützt auf die Vorgaben zur Siedlungsentwicklung nach innen sowohl des kantonalen Richtplans (KRP 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) zeigt Oerlikon als Teil der «Stadtlandschaft» mit den Hinweisen «Potenziale in Umstrukturierungsgebieten sowie im Umfeld der Bahnhöfe aktivieren» und «zentralörtliche und publikumsintensive Einrichtungen an durch den öffentlichen Verkehr und den Fuss- und Veloverkehr sehr gut erschlossenen Lagen in die Siedlungsstruktur integrieren».

Im Entwurf zum kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen (SLÖBA; öffentliche Auflage vom 24. September bis 29. November 2018) ist das Gebiet als «Gebiet mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus» bezeichnet (Karteneintrag Nr. 10). Im Rahmen der Weiterentwicklung von Neu-Oerlikon sollen auf Arealen mit Entwicklungspotenzialen «sehr hohe Dichten» ermöglicht werden.

Gemäss geltender Bau- und Zonenordnung liegt ganz Neu-Oerlikon im Hochhausgebiet II (maximal 80 m Gebäudehöhe), aufgrund der geltenden Sonderbauvorschriften Neu-Oerlikon sind aber nur in den Baufeldern D sowie im Baufeld A6 Hochhäuser gestattet.

3. Testplanung und städtebauliche Vertiefungen (2015–2017)

Zwischen Juli 2015 und Juni 2016 führten die drei Grundeigentümer ABB Immobilien AG, AXA Leben AG und Kanton Zürich zusammen mit der Stadt Zürich eine Testplanung durch. Mit drei interdisziplinären Planungsteams wurden verschiedene Varianten für ein städtebauliches Gesamtkonzept erarbeitet und aufgezeigt, wo und wie die angestrebte Verdichtung qualitativ realisiert werden kann. Randbedingungen waren dabei u. a. der Erhalt der historischen Industriebauten (Teile der Halle 550 und Gebäude 87T) zur Stiftung von Identität sowie die Etablierung von publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen zur Belebung des Quartiers. Nach Abschluss der Testplanung wurde auf Empfehlung des Begleitgremiums der Beitrag des Teams Giuliani Hönger ergänzt mit einer vertiefenden Studie zum Baufeld D 8.2 (AXA) zum vorliegenden «Masterplan Neu-Oerlikon 2018» weiterbearbeitet.

4. Masterplan Neu-Oerlikon 2018

Der vorliegende Masterplan hält die Erkenntnisse aus der Testplanung als Absichtserklärung und Grundlage für die nachfolgenden Planungsschritte fest. Er ist für alle an den nachfolgenden Planungen und Projekten Beteiligten auf konzeptioneller Ebene verbindlich. Das von den Grundeigentümern eingereichte Masterplandokument beinhaltet die Kapitel Einleitung (Kapitel 1), Ausgangslage (Kapitel 2), Zielbild (Kapitel 3), Masterplan inklusive Masterplankarte (Kapitel 4) und Umsetzung (Kapitel 5).

Dem Stadtrat werden mit vorliegender Weisung ausschliesslich die Kapitel 4 und 5 des «Masterplans Neu-Oerlikon 2018» zur Zustimmung vorgelegt. Die anderen Kapitel sowie die Anhänge und Beilagen betreffen nachfolgende Planungsphasen und sind deshalb nicht Bestandteil des Stadtratsbeschlusses.

4.1 Wichtigste Aussagen zum Inhalt (Kapitel 4 Masterplan)

Verdichtung

Eine substantielle bauliche Verdichtung gegenüber den rechtskräftigen Sonderbauvorschriften Neu-Oerlikon an den dafür geeigneten Lagen ist sinnvoll. Verdichtungspotenzial besteht insbesondere im Umfeld des Max-Frisch-Platzes. Die hohe Erschliessungsgüte am Bahnhof Oerlikon kann optimal genutzt werden, Neu-Oerlikon erhält einen hochwertigen städtischen Abschluss zum Bahnhof Oerlikon. Die Testplanung hat gezeigt, dass mit einer oberirdischen

anrechenbaren Geschossfläche von etwa 186 700 m² (aktuell etwa 126 000 m² nach SBV) und einem gleichzeitigen Erhalt von Altbauten (Teile der Halle 550, Gebäude 87T) im Umfang von etwa 10 000 m² die städtebaulich verträgliche maximale Ausnutzung erreicht wird. Zusätzlich zu dieser oberirdischen Nutzfläche soll untersucht werden, wie zusätzliche unterirdische anrechenbare Nutzflächen ermöglicht werden können.

Nutzung

Das angestrebte belebte Umfeld soll durch einen Mix aus Dienstleistungs-, Wohn- und Kulturnutzungen sowie kommerziellen Angeboten entstehen. Künftig sollen zusätzlich zu den heute möglichen Wohnnutzungen und höchstens mässig störenden Nutzungen auch kulturelle Nutzungen möglich sein. 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 2000 m² für Grossverteiler – geschaffen werden. Damit entsteht ein attraktiver Arbeitsplatzschwerpunkt für verschiedene Handels- und Dienstleistungsunternehmen und die Verwaltung.

Kultur- und Eventnutzungen im Bereich der Halle 550 sind mit einem Konzept hinterlegt, welches von der ABB, der Migros Genossenschaft Zürich und dem Verband der Kreativwirtschaft in Absprache mit der Stadt Zürich entwickelt wurde. Dieses sieht vor, die zu erhaltenden Teile der Halle 550 für Kultur und Unterhaltung (Events) zu nutzen und im nördlichen Teil einen Ersatzbau als «Center of Creativity» mit publikumsorientierter Nutzung im Erdgeschoss zu realisieren. Die ABB beabsichtigt, das Baufeld für 49 Jahre im Baurecht an den Verband der Kreativwirtschaft abzugeben, wobei vereinbart ist, dass im Falle der geplanten Abtretung der Halle Nord an die Stadt Zürich der Baurechtsvertrag ebenfalls übernommen wird. Für diese und weitere erdgeschossige publikumsorientierte Nutzungen am Max-Frisch-Platz, am MFO-Park und entlang der Therese-Giehse-Strasse ist die Anlieferung sicherzustellen.

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). In diesen Baufeldern wurde ein Pflichtwohnanteil von 50 Prozent angenommen. Insgesamt soll der Pflichtwohnanteil von 43 Prozent gemäss den geltenden Sonderbauvorschriften im Masterplanperimeter auf 24 Prozent gesenkt werden. Damit wird die effektive Pflicht-Wohnfläche von 54 000 m² auf 45 000 m² reduziert. Die Reduktion wird mit dem Erhalt der Halle 550 und den Lärmschutzvorgaben entlang der Birch- und Binzmühlestrasse begründet. Die Verdichtung findet v. a. am Max-Frisch-Platz statt, wo ein Arbeitsplatzschwerpunkt und keine Wohnnutzung angestrebt wird. Dies verschiebt in der Gesamtbetrachtung den Anteil der Nicht-Wohnnutzung zuungunsten des Wohnanteils.

Bebauung

Das geltende Bebauungskonzept mit durchgehenden Gebäudehöhen unter 25 m wird beibehalten und durch einzelne Hochhäuser als städtebauliche Akzente an Schlüsselstellen 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-Täuber-Strasse / Birchstrasse (bis 45 m). Im Falle einer übermässigen Beeinträchtigung durch den Schattenwurf haben die am Verfahren beteiligten Grundeigentümer untereinander vertragliche Regelungen vorgesehen.

Identitätsstiftende ehemalige Industriebauten werden erhalten: Teile der Halle 550 (Kranbahnhalle, Montagehalle IV, Wicklerei und Werkstatt) sowie das ABB-Gebäude 87T. Dies bedingt einen Verzicht auf die ursprünglich vorgesehene Erweiterung des MFO-Parks. Die Erhaltung der Heizzentrale und des Hochkamins soll geprüft werden.

Freiraum

Aufgrund des Erhalts der Halle 550 (Freiflächenziffer 0 Prozent) und der hohen Bebauungsdichten am Max-Frisch-Platz (FFZ 10 Prozent) reduzieren sich die Freiflächenziffern (FFZ) von 30 Prozent gemäss den geltenden SBV auf 14 Prozent bis 17 Prozent, effektiv von 17 800 m² auf 8700 m² bis 10 600 m². Die Baufelder mit Wohnanteilen sollen eine Freiflächenziffer von 20 bis 25 Prozent aufweisen. Gleichzeitig werden entlang der Therese-Giehse-Strasse und des Max-Frisch-Platzes die Baubegrenzungslinien zurückgesetzt und mehr Freiraum geschaffen (4000 m² inklusive Arkaden). Mit einem Gestaltungskonzept soll aufgezeigt werden, wie diese privaten Vorzonen gut gestaltet und begrünt werden. Weitere Massnahmen wie begehbare Dachflächen, Fassadenbegrünungen und ein alterungsfähiger Baumbestand, Massnahmen zur Verbesserung des Stadtklimas und für eine besonders hohe Aufenthaltsqualität sollen für einen qualitativen und quantitativen Ausgleich sorgen. Damit die Parkplätze, Keller- und Technikflächen untergebracht werden können, aber auch damit die Wohnhöfe von Unterbauung freigehalten werden können, sind zwei Untergeschosse notwendig. Die öffentlich nutzbaren Kleinstparks gemäss Sonderbauvorschriften werden beibehalten.

Verkehr und Erschliessung

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. Das bestehende Konzept für den motorisierten Individualverkehr wird beibehalten. Es wird mit einem zusätzlichen Anlieferungskonzept mit Einbezug der Therese-Giehse-Strasse (bisher nur Bus), der Elias-Canetti-Strasse vor dem Gebäude 87T und der Riccarda-Huch-Strasse vor der Halle 550 ergänzt. Die Anzahl Parkplätze bestimmt sich nach der geltenden Parkplatzverordnung. Die vorgesehene Verdichtung und Nutzung ist gemäss erster Überprüfung im Rahmen der mit Revision vom 14. Juni 2017 in die Sonderbauvorschriften aufgenommenen Fahrtenplafonds zum Fahrtenmodell möglich, gleichwohl sollen in der Projektierung Mobilitätskonzepte geprüft werden.

Etappierung

Insbesondere für Hochhäuser ist in den vereinten Baufeldern D11 bis D13 und D14 bis D16 zur Qualitätssicherung bei Baueingabe ein Bebauungs-, Freiraum- und Erschliessungskonzept über das ganze Baufeld vorzulegen.

Masterplankarte

Die Masterplankarte zeigt als «Festlegungen» die beabsichtigte Neueinteilung der Baufelder, die Baubegrenzungslinien, die Lage der Hochhäuser, die zu erhaltenen historischen Bauten sowie die öffentlichen Wege und bildet die Grundlage für die vorgesehene Teilrevision der Sonderbauvorschriften. Als Informationsinhalt sind in den Baufeldern die Kennziffern Ausnutzung, Wohnanteil und Freiflächenziffer vermerkt.

4.2 Wichtigste Aussagen zur Umsetzung (Kapitel 5 Masterplan)

Auf der Grundlage des Masterplans ist vorgesehen, die wesentlichen Eckwerte mittels einer Teilrevision der Sonderbauvorschriften Neu-Oerlikon mit gleichzeitiger Zonenplanänderung für die Baufelder D12 und D13 (gemäss BZO 2016 IG I-Zone) planungsrechtlich zu sichern.

In eigenständigen Verfahren sind die Parzellierung anzupassen und die Baulinien zu überprüfen. Ebenso sind die Verträge zum MFO-Park sowie weitere Verträge beispielsweise aufgrund der Anpassungen der Erschliessung (Landabtretungen) anzupassen. Weiter sind Schutzverträge für Teile der Halle 550 und das Gebäude 87T sowie Verträge für die Abtretung der Halle 550 und die Halle Nord von ABB an die Stadt abzuschliessen.

Mit einem Strassen- und Aussenraumkonzept soll eine von Grundeigentümern und Stadt gemeinsam getragene Vorstellung zur Gestaltung des Strassenraums und der Gebäudevonzonen bei der Therese-Giehse-Strasse und gegenüber dem Max-Frisch-Platz erarbeitet werden. Daraus sind Rahmenbedingungen für die Unterbaubarkeit der Vonzonen zwischen Baubegrenzungslinie und Baulinie abzuleiten. Mit dem Aussenraumkonzept soll die attraktive Gestaltung der neuen öffentlich zugänglichen Flächen verankert werden.

Ausgleich der planungsbedingten Vorteile

Die Grundeigentümer haben sich in der Vereinbarung zur Testplanung vom Juli 2015 verpflichtet, den Ausgleich der planungsbedingten Vorteile mit der Stadt zu vereinbaren. Diese Verpflichtung muss vor der öffentlichen Auflage der Teilrevision der Sonderbauvorschriften Neu-Oerlikon von den Grundeigentümern bestätigt werden. Ein Vertragsabschluss ist Voraussetzung dafür, dass der Stadtrat die Vorlage der Revision der Sonderbauvorschriften an den Gemeinderat überweist. Dient die künftige Nutzung eines Baufelds/Grundstücks oder Teilen davon für Zwecke der Kultur, der Bildung, des Sports, der Soziokultur, der öffentlichen Verwaltung oder der Erfüllung von öffentlichen Aufgaben, ist für den betroffenen Bereich kein Ausgleich allfälliger planungsbedingter Vorteile geschuldet. Es gelten die bei Vertragsabschluss geltenden Gesetze und Normen.

Interessen Nachbarn

Das in einem Konkurrenzverfahren ermittelte und vom Baukollegium wohlwollend zur Kenntnis genommene Hochhaus auf dem Baufeld D8.2 liegt am westlichen Parzellenrand. Dank dieser Positionierung des Hochhauses entsteht gegenüber dem Max-Frisch-Platz eine grosszügige, öffentlich nutzbare Vorzone und das Gebäude auf dem Baufeld D10 erhält eine grössere Präsenz und Zugänglichkeit. Das aus städtebaulicher Sicht ideal platzierte Hochhaus unterschreitet aber mit einem Abstand von 3,5 m gegenüber dem westlich angrenzenden Grundstück den gemäss SBV geltenden Grenzabstand von 9 m. Für die Unterschreitung des Grenzabstandes zwischen den Baufeldern D8.2 (Grundeigentümer AXA) und D8.1 (Gebäude Cityport, Grundeigentümer SPS) muss deshalb zwischen den Grundeigentümern ein Näherbaurecht vereinbart werden. Falls dieses nicht vereinbart werden kann, wird die Möglichkeit geprüft, im Rahmen der vorgesehenen Teilrevision der Sonderbauvorschriften den Grenzabstand entsprechend zu reduzieren.

Dasselbe Hochhaus führt gegenüber einer Bebauung gemäss rechtskräftigen SBV zudem zu einer Mehrbeschattung aufgrund des 2-Stunden-Schattens auf die Süd- und Westfassade des bestehenden Bürogebäudes (Baufeld D10, Dino-Center). Aktuell besteht in diesem Gebäude keine Wohnnutzung, eine solche wäre jedoch gemäss den rechtskräftigen Sonderbauvorschriften möglich. Für die nachfolgende Revision der Sonderbauvorschriften ist deshalb darzulegen, ob der 2-Stunden-Schatten des geplanten Hochhauses zu einer übermässigen Beeinträchtigung der angrenzenden Baufelder im baurechtlichen Sinne gemäss PBG führt. Im Falle einer übermässigen Beeinträchtigung sollen die betroffenen Grundeigentümer untereinander vertragliche Regelungen vereinbaren. Falls diese nicht zu Stande kommen, wird die Möglichkeit geprüft, im Rahmen der Teilrevision der Sonderbauvorschriften Wohnnutzungen an den übermässigen vom 2-Stunden-Schatten betroffenen Fassaden auszuschliessen.

Auf den im Einvernehmen mit dem Vorsteher des Tiefbau- und Entsorgungsdepartements gestellten Antrag des Vorstehers des Hochbaudepartements beschliesst der Stadtrat:

1. Dem «Masterplan Neu-Oerlikon 2018», Kapitel 4 und 5 inklusive Masterplankarte als verbindliche Grundlage für die nachfolgenden planerischen Massnahmen wird zugestimmt (gemäss Beilage, datiert vom 10. Juli 2018).

2. Die betroffenen Departemente und Dienstabteilungen, unter der Federführung des Amts für Städtebau, werden beauftragt, die Entwicklung im Bereich der Sonderbauvorschriften Neu-Oerlikon gemäss den Vorgaben des Masterplans Neu-Oerlikon 2018 zu unterstützen.
3. Mitteilung unter Beilagen an die Stadtpräsidentin, die Vorstehenden des Finanz-, des Sicherheits-, des Gesundheits- und Umwelt-, des Tiefbau- und Entsorgungs-, des Hochbaudepartements, des Departements der Industriellen Betriebe, des Schul- und Sport- sowie des Sozialdepartements, die Stadtschreiberin, den Rechtskonsulenten, die Stadtkanzlei, den Projektstab Stadtrat im Präsidentialdepartement, die Stadtentwicklung, die Liegenschaftenverwaltung, Schutz & Rettung, die Dienstabteilung Verkehr, den Umwelt- und Gesundheitsschutz Zürich, ERZ Entsorgung + Recycling Zürich, Grün Stadt Zürich, das Tiefbauamt, das Amt für Städtebau, das Amt für Hochbauten, Immobilien Stadt Zürich, das Amt für Baubewilligungen, die Wasserversorgung Zürich, das Elektrizitätswerk Zürich, die Verkehrsbetriebe, den Energiebeauftragten, das Schulamt, die Sozialen Dienste und die Grundeigentümer: ABB Immobilien AG, Axel Lehmann, Brown Boveri Strasse 6, 5400 Baden; AXA Investment Managers Schweiz AG, Michael Keller, Affolternstrasse 42, 8050 Zürich, und Immobilienamt Kanton Zürich, Walcheplatz 1, Postfach, 8090 Zürich.

Für getreuen Auszug
die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti