



## **Beschluss des Stadtrats**

vom 1. September 2021

### **Nr. 883/2021**

### **Amt für Städtebau, Zustimmung zum «Masterplan Werkstadt Zürich», Zürich-Hard, Kreis 4**

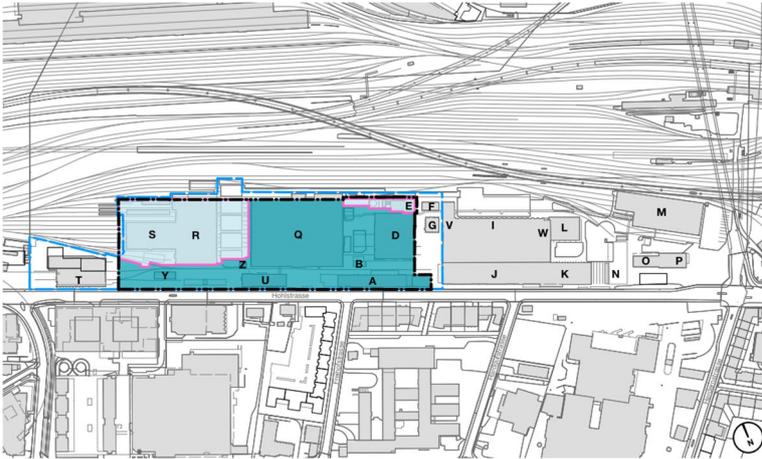
**IDG-Status: öffentlich**

#### **1. Ausgangslage und Ziel**

Das Areal Werkstadt der SBB liegt an der Hohlstrasse im Abschnitt zwischen der Flur- und der Freihofstrasse und wird heute zum Teil noch bahnbetrieblich genutzt. Ein Teil des Areals ist jedoch freigestellt oder wird in absehbarer Zeit nicht mehr für den Bahnbetrieb benötigt. Dieser Arealteil soll zur Stadt hin geöffnet werden, aber auch künftig für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung stehen. Die ersten gewerblichen Drittnutzungen sind bereits angesiedelt. Es wird angestrebt, das Gebiet von einer monofunktionalen und isolierten Reparaturwerkstätte zu einem attraktiven, belebten und vielfältig genutzten Ort für die urbane Produktion mit ergänzenden publikumsorientierten Dienstleistungsangeboten zu entwickeln. Dadurch soll das Areal und sein Umfeld eine grosse Anziehungskraft für gewerbliche und industrielle Betriebe und Start-up-Firmen erhalten.

Bereits 2013 hatte die Stadt mit der Studie «Zürcher Werkstätten» ihre Vorstellungen für ein gewerblich-industrielles Stadtquartier dargestellt. Diese von der Stadt skizzierte Stossrichtung wurde durch die SBB in ihrer Strategie «SBB Areale West» aufgenommen, welche der Stadtrat 2016 zustimmend zur Kenntnis genommen hat (Stadtratsbeschluss [STRB Nr. 787/2016]). Auf der Grundlage dieser beiden Dokumente erarbeitete ein interdisziplinäres Planerteam im Auftrag der SBB bis 2017 eine Vision für das neu als «Werkstadt» bezeichnete Areal. Parallel dazu wurden denkmalpflegerische Gutachten für das gesamte Areal der ehemaligen Hauptwerkstätten erstellt. Die Vision wurde daraufhin von der SBB zusammen mit der Stadt und der kantonalen Denkmalpflege sowie in Abstimmung mit dem Baukollegium in den «Masterplan Werkstadt Zürich», datiert vom 8. Juli 2021 (siehe Beilage), überführt. Gleichzeitig hat die kantonale Denkmalpflege eine Schutzverordnung für das Areal erarbeitet (BDV Nr. 0266/2021 vom 11. Juni 2021).

2/6



*SBB-Werkstadt, Perimeter Schutzverordnung (blau gestrichelt), Perimeter Masterplan (schwarz gestrichelt) mit den beiden Freistellungsflächen der Jahre 2017 (türkis) und 2025 (hellblau, rosa umrandet) sowie den Gebäudebezeichnungen (Buchstaben)*

Im Masterplanprozess wurden die öffentlichen Interessen und die Interessen der Grundeigentümerschaft gegeneinander abgewogen. Als koordinierendes Instrument zwischen Stadt und SBB bildet der vorliegende Masterplan das Ergebnis des gemeinsamen Aushandlungsprozesses ab. Die Inhalte sind so weit konkretisiert, wie dies der Entwicklungsfortschritt des Areals sowie der Stand der Planungen und Projekte im Umfeld zum heutigen Zeitpunkt zulassen. Der Masterplan ist kein formelles Planungsinstrument, sondern bildet die Grundlage für die langfristige Entwicklung der Werkstadt. Er ist für die nachfolgenden Planungen auf konzeptioneller Ebene verbindlich, die jeweiligen Inhalte sind auf den nachfolgenden Projektstufen zu konkretisieren.

## **2. Abstimmung mit übergeordneten Grundlagen und Planungen**

Das Areal Werkstadt befindet sich in der Industrie- und Gewerbezone I (IG I). Stark störende Nutzungen sind zulässig (Lärmempfindlichkeitsstufe ES IV); Wohnen ist nur für standortgebundene Betriebsangehörige gestattet. Die maximal zulässige Baumassenziffer beträgt  $12 \text{ m}^3/\text{m}^2$ . Die Ausnutzungsziffer für Handels- und Dienstleistungsnutzungen beträgt maximal 50 Prozent. Das Areal liegt im Hochhausgebiet I. Bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 80 m kann ein Hochhaus ohne Sondernutzungsplanung erstellt werden. Im kantonalen Richtplan vom 28. Oktober 2019 ist das Werkstadt-Areal als Zentrumsgebiet ausgewiesen und im regionalen Richtplan (RRB vom 21. Juni 2017) als Arbeitsplatzgebiet mit der Hauptfunktion «Industrie, produzierendes Gewerbe» spezifiziert. Im kommunalen Richtplan Siedlung Landschaft öffentliche Bauten und Anlagen SLöBA (Stand GRB vom 10. April 2021) wird der ehemalige Rangierhof als geplante Parkanlage «Freiraum mit besonderer Erholungsfunktion» aufgeführt. Der Masterplan setzt die Vorgaben aus den Richtplänen um und respektiert die geltenden Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO) sowie des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG). Zudem nimmt er mögliche Handlungsansätze aus der Fachplanung Hitzeminderung auf. Sollten Umsetzungen des Masterplans mit den erwähnten Vorgaben im Widerspruch stehen, werden zu gegebenem Zeitpunkt ergänzende Planungsverfahren wie Sondernutzungsplanungen (§§ 79 ff. oder 83 ff. PBG), Baulinienvorlagen (§§ 96 ff. PBG) oder dergleichen durchgeführt. Allfällig daraus entstehende planungsbedingte Vorteile wären dazumal auszugleichen.



3/6

Die SBB-Hauptwerkstätten als Gesamtensemble mit Bauten, Anlagen und Freiräumen wie auch deren Einzelobjekte gelten als überkommunales Schutzobjekt. Somit sind jegliche bauliche Massnahmen auf dem Areal mit der kantonalen Denkmalpflege zu koordinieren und bewilligen zu lassen. Gestützt auf das denkmalpflegerische Gutachten der Stadt Zürich vom 16. August 2017 und das Gutachten der kantonalen Denkmalpflegekommission vom 6. März 2018 verfasste die kantonale Baudirektion eine Schutzverordnung. Ziel der Schutzverordnung ist der Erhalt der Schutzobjekte sowie die verbindliche Festlegung des Rahmens und der Bedingungen für bauliche Erweiterungen der Gebäude und des Areals. Durch die Schutzverordnung wird sichergestellt, dass die im Masterplan beschriebenen Strategien aus denkmalpflegerischer Sicht verträglich sind.

Der Masterplan wurde in enger Abstimmung mit der Schutzverordnung erarbeitet. Der Schutzzumfang der Schutzobjekte wird mit dem Masterplan vollumfänglich respektiert. Die Schutzverordnung wurde von der Baudirektion mit Baudirektionsverfügung (BDV) Nr. 0266/2021 vom 11. Juni 2021 verfügt. Mit der Schutzverordnung wird eine formelle Unterschutzstellung vorgenommen. Die Bestimmungen der Schutzverordnung sind behörden- und grundeigentümerverbindlich.

### **3. Inhalt «Masterplan Werkstatt Zürich»**

#### **Grundhaltung**

Der Masterplan hält folgende Grundhaltung für das Areal SBB-Werkstadt fest:

Werkstadt Zürich

- etabliert sich als Werkplatz für die urbane Produktion
- versteht sich als Teil der Kreislaufwirtschaft
- steht für eine nachhaltige Innenentwicklung
- pflegt einen respektvollen Umgang mit dem historischen Bestand
- ist Teil der Stadt Zürich und Treffpunkt im Quartier
- transformiert sich im Dialog mit den Nutzenden

#### **Strategien**

Die Strategien zu den fünf übergeordneten Themen können wie folgt zusammengefasst werden:

##### *Nachhaltigkeit*

Mittels der Strategien Konsistenz, Effizienz und Suffizienz wird eine nachhaltige Entwicklung konsequent verfolgt. Die bestehenden Bauten und Anlagen sowie die Umgebung werden soweit möglich erhalten und umgenutzt. Durch einen systemischen Ansatz findet eine Betrachtung über den gesamten Lebenszyklus der Bauten und Anlagen statt. Materialien können im Sinne der Kreislaufwirtschaft direkt wiederverwendet oder recycelt werden. Effizienzgewinne und Qualitätssteigerungen sowie eine Vernetzung der Bauten und Nutzungen werden durch ein Multi-Energie-Grid sichergestellt. Durch diese Synergien entstehen geringstmögliche Emissionen im Bau und Betrieb. Durch konkrete Massnahmen wie beispielsweise Baumpflanzungen oder der Erhalt von ökologisch wertvollen Ruderalflächen wird das Mikroklima verbessert und eine klimaangepasste und ökologische Entwicklung sichergestellt.



4/6

### *Nutzung*

Die Werkstadt bietet mit massgeschneiderten Mieteinheiten und ergänzenden Serviceangeboten gute Rahmenbedingungen für das urbane Gewerbe. Dank kleinteiliger Manufakturen und publikumsorientierter Dienstleistungsangebote können sich Sockelgeschosse etablieren, die den angrenzenden Freiraum aktivieren und einen neuen Ort für das Quartier schaffen. Die Bestandsbauten werden analysiert und durch geeignete Nutzungen belegt. Die Neubauten bieten als nutzungsoffene Typologien Raum für diverse Produktions- und Manufakturbetriebe. Die Entwicklung erfolgt im Dialog: Erkenntnisse der Nutzenden fliessen laufend in den Prozess ein. Die vielfältige Nutzungsdurchmischung erzeugt ein lebendiges Areal über alle Wochentage und Tageszeiten hinweg. Die Freiräume sind öffentlich zugänglich und bieten eine hohe Aufenthaltsqualität auch für Bewohnende des umliegenden Wohngebiets.

### *Bebauung*

Die Bebauungsstrategie respektiert den historischen Bestand und entwickelt diesen in seiner Logik von Bebauung und Freiraum fort. Die historischen Bauten werden gestärkt. Die Adaptierbarkeit der Bauten für die vielfältigen Nutzungen wird gewährleistet. Hochpunkte stärken die übergeordnete Strategie des Hochhausclusters am Gleisraum, die in der Höhe variierende Silhouette der Hohlstrasse wird fortgeführt. In diesem Miteinander von Bestands- und Neubauten wird so ein starkes Raumgerüst generiert.

### *Freiraum*

Starke, historisch gewachsene Raumsequenzen prägen die Identität des Orts. Die Höfe quer zur Gleisanlage, die verbindende innere Gasse (Hohlgasse) und die Bereiche zwischen den Bauten entlang der Hohlstrasse (Entrées) als Pforten zwischen Stadt und Areal sind die bestehenden und tragenden Freiraumelemente. In Funktion und Gestaltung weisen diese eine hohe Diversität auf. Um die historischen und atmosphärischen Träger des Orts in den Prozess zu integrieren, wird die «Strategie der Patina» verfolgt, welche diese Qualitäten kartiert und damit den Erhalt der Eigenheiten des Areals unterstützt. Die Freiräume werden nicht bebaut, aber mit umfangreichen Baumpflanzungen ergänzt. In den Freiräumen weiterhin möglich sind die oberirdische Führung von Werkleitungen sowie punktuelle bauliche Auskragungen. Die Sichtbeziehungen auf und über das Gleisfeld werden gewahrt. Die Adressierung der Gebäude entlang der Hohlstrasse erfolgt über die Entrées. Die Vorzonen entlang der Hohlstrasse werden inklusive des bestehenden Zauns mit Sockelmauer gesichert. Der Aussenraum soll nach einheitlichen Grundsätzen so gestaltet und materialisiert werden, dass die Arealgeschichte mit deren Entwicklung nachvollziehbar bleibt und eine gute Aufenthaltsqualität erreicht wird. Um diese Qualitäten zu erreichen, ist gemäss Schutzverordnung ein Umgebungskonzept über das gesamte Areal zu erarbeiten, welches von der kantonalen Denkmalpflege genehmigt werden muss.

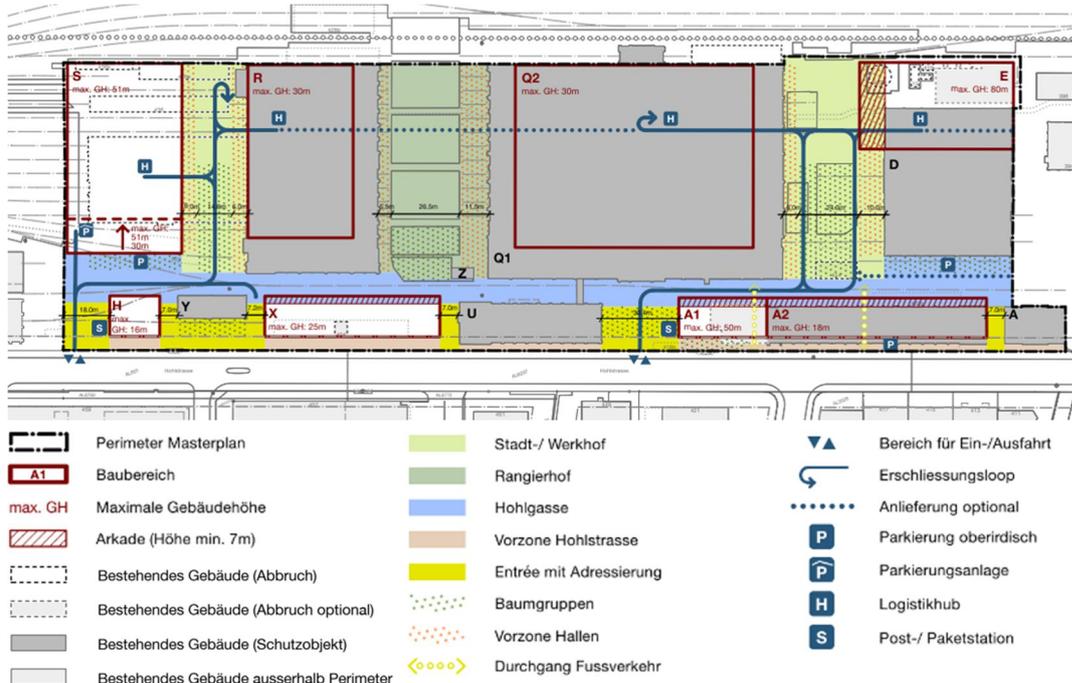
### *Mobilität*

Zwei Erschliessungslinien führen durch das Areal und sichern den Anschluss an die Hohlstrasse. Negative Auswirkungen auf das übergeordnete Verkehrssystem werden durch Reduktion des motorisierten Individualverkehrs sowie der Anzahl von Stellplätzen minimiert. Für das Areal wurde eine auf die Anforderungen und Bedürfnisse der Nutzenden ausgerichtete spezifische Mobilitätsstrategie entwickelt. Die Mobilitätsstrategie stellt den Bedarf der Betriebe

in den Vordergrund, Anlieferungen und Lager werden optimiert, für Besuchende und Mitarbeitende der Fuss- und Veloverkehr gefördert. Die horizontale Erschliessung im Areal und die vertikale Erschliessung innerhalb der Bauten sind aufeinander abgestimmt. Der Gleisufertweg gemäss kommunalem Richtplan Verkehr kann erst zu einem späteren Zeitpunkt umgesetzt werden, da die schützenswerten Bauten direkt an weiterhin genutzte Gleise angrenzen.

### Masterplankarte

Die eigentliche Masterplankarte bildet die wesentlichen räumlichen Aussagen für die künftige Entwicklung der Werkstatt aus den Strategien Bebauung, Freiraum und Mobilität sowie aus der Schutzverordnung ab. Die Strategien zu Nutzung und Nachhaltigkeit betreffen meist das Gesamtareal und können nur beschränkt lokalisiert werden.



### 4. Umsetzung «Masterplan Werkstatt Zürich»

Die bauliche Struktur der Werkstattgebäude sowie die Lage an der Hohlstrasse und am Gleisraum bieten gute Voraussetzungen für die schrittweise Öffnung und Umnutzung des Areals. Wichtiger Bestandteil dieser Transformation ist die Synergie zwischen der identitätsstiftenden, historischen Bausubstanz, der öffentlichen Nutzung der Aussenräume sowie der möglichen baulichen Verdichtung. Dahinter steht die Idee einer offenen, flexiblen Stadtentwicklung, die das Areal in mehreren Phasen und mit behutsamen baulichen Massnahmen auf neue Nutzungen und Herausforderungen vorbereitet und als Stadtraum mit dem angrenzenden Quartier verbindet. In rund sechs Etappen wird das Areal schritt- und gebäudeweise entwickelt. Die Abschnitte sind so gewählt, dass Teile des Areals baustellenfrei sind und das Areal Werkstatt in seiner Qualität und Attraktivität trotz anhaltender Bautätigkeit nutzbar bleibt. Je nach Nachfrage und Art der Nutzung können die Umsetzungsschritte zeitlich und räumlich abweichen.



6/6

Der vorliegende Masterplan inklusive Beilagen und die Schutzverordnung bilden die Grundlage für alle nachfolgenden Projekte auf dem Areal Werkstadt. Im Rahmen der Umsetzung ist dafür zu sorgen, dass der Masterplan Anwendung findet. Dafür verantwortlich ist die Eigentümerin SBB. Die Bestimmungen der BZO sowie des PBG zur Regelbauweise sind einzuhalten, andernfalls bedarf es eines zusätzlichen Planungsverfahrens wie Sondernutzungsplanungen, Baulinienvorlagen oder dergleichen.

Zur Sicherstellung der gewünschten städtebaulichen, architektonischen und landschaftsarchitektonischen Qualität sind für Neu- und Aufbauten sowie umfassende Umbauten qualifizierte Varianz- oder Konkurrenzverfahren durchzuführen. Der zugehörige Freiraum wird basierend auf dem Masterplan und dem Umgebungskonzept mitbearbeitet. Die kantonale Denkmalpflege, die Stadt und die SBB werden adäquat als Jurymitglieder eingebunden. Die Schutzverordnung einschliesslich Umgebungskonzept und der vorliegende Masterplan inklusive Beilagen bilden die Grundlage der entsprechenden Programme.

Wesentlicher Erfolgsfaktor der Werkstadt ist eine vielseitige Nutzungsdurchmischung. Mit einer gezielten Auswahl von Betrieben und einem nachhaltigen Management der Nutzungen will die SBB als Grundeigentümerin dafür sorgen, dass die zukünftige Werkstadt primär der urbanen Produktion dient und eine grosse Anziehungskraft für stadtverträgliche gewerbliche und industrielle Betriebe und Start-up-Firmen hat. Das Management der Nutzungen, unter Einhaltung der Vorgaben der IG I, untersteht grundsätzlich der SBB als Grundeigentümerin.

Auf Antrag des Vorstehers des Hochbaudepartements beschliesst der Stadtrat:

1. Dem «Masterplan Werkstadt Zürich» (Kapitel 1–5, inklusive Masterplankarte, ohne Anhänge und Beilagen) gemäss Beilage (datiert vom 8. Juli 2021) wird zugestimmt.
2. Die betroffenen Departemente und Dienstabteilungen werden beauftragt, die Entwicklung des Areals SBB-Werkstadt gemäss den Vorgaben des «Masterplans Werkstadt Zürich» zu unterstützen.
3. Mitteilung je unter Beilage an die Stadtpräsidentin, die Vorstehenden des Gesundheits- und Umwelt-, des Tiefbau- und Entsorgungs- sowie des Hochbaudepartements, die übrigen Mitglieder des Stadtrats, die Stadtschreiberin, den Rechtskonsulenten, die Stadtentwicklung, den Umwelt- und Gesundheitsschutz Zürich, das Tiefbauamt, Grün Stadt Zürich, das Amt für Städtebau, das Amt für Baubewilligungen, die SBB AG Immobilien Development und das Amt für Raumentwicklung.

Im Namen des Stadtrats  
Die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti