



Ergänzender privater Gestaltungsplan "Greencity.Zurich"

Teilrevision Baufeld B6

Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 RPV



Zürich, 24. Januar 2022

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
1.1	Ausgangslage und Zielsetzung der Teilrevision	3
1.2	Rechtsgrundlage und Geltungsbereich der Teilrevision	3
1.3	Prozess und Bearbeitung	4
1.4	Machbarkeitsstudie zur Nutzungsanpassung	4
1.5	Gegenstand und Zweck des Berichts	5
2	Erläuterung der Revisionsinhalte	5
2.1	Baubegrenzungslinien prioritär gegenüber Strassenabstand auch auf Baufeld C1 (Ergänzung Art. 3 Abs. 2)	5
2.2	Erweiterung der zulässigen Nutzung auf Baufeld B6 (Ergänzung Art. 5 Abs. 1, neuer Abs. 6, Ergänzung Abs. 7 und neuer Abs. 8)	6
2.3	Freiraumgestaltung auf Baufeld B6 (neuer Art. 6 Abs. 9)	8
2.4	Störfallvorsorge auf Baufeld B6 (neuer Art. 10 Abs. 3 und 7)	10
3	Ausgleich planungsbedingter Vorteile	10
4	Umweltrelevante Auswirkungen	11
4.1	Lärm	11
4.2	Störfall	12
4.3	Verkehr	12
4.4	Lokalklima	13
4.5	Naturgefahren	14
4.6	Energie	16
5	Interessenabwägung	16
5.1	Ermittlung der relevanten Interessen	16
5.2	Abwägen der ermittelten und bewerteten Interessen	17
6	Planungsablauf	17
6.1	Gesamtübersicht	17
6.2	Öffentliche Auflage	18
6.3	Kantonale Vorprüfung	18
6.4	Bereinigung	20
6.5	Festsetzung Stadtrat	20
6.6	Weiteres Verfahren	20

Beilagen

Beilage 1: Machbarkeitsstudie, JSWD Architekten GmbH & Co. KG / Vogt Landschaftsarchitekten AG / Losinger Marazzi AG, 07.10.2020

Beilage 2: Lärmgutachten, EBP AG, 13.10.2020

Beilage 3: Einfluss einer Nutzungsänderung auf dem Baufeld B6 auf die Risikosituation, EBP AG, 14.10.2021

Verfasserin:

Losinger Marazzi AG, Hardturmstrasse 11, 8005 Zürich

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage und Zielsetzung der Teilrevision

Seit Februar 2017 verfolgen das Amt für Städtebau (AfS) und Losinger Marazzi (LM) das gemeinsame Ziel, eine erweiterte Nutzweise für das Baufeld B6 zu prüfen, um die Anpassung des ergänzenden Gestaltungsplans Greencity zu ermöglichen. Die Beschränkung der Nutzung auf Dienstleistungen und Gewerbe entspricht nicht mehr den Bedürfnissen der Wirtschaft und der Bewohner und Bewohnerinnen von Greencity. Damit das Baufeld B6 als letztes Baufeld in Greencity innerhalb der nächsten Jahre bebaut werden kann, wird mit der vorliegenden Teilrevision des eGP Greencity diese Nutzungsbeschränkung angepasst. Einerseits sollen nebst der bisherigen Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung auch Alterswohnen, Altersheime und Pflegeeinrichtungen möglich sein. Andererseits soll die Rechtsgrundlage geschaffen werden, dass bei einem allfälligen späteren Bedarf auch Räume für öffentliche Schulzwecke realisiert werden können. Ferner soll mit einer geringfügigen Korrektur bei der rückwärtigen Erschliessung des Baufelds C1 die Planungsgrundlage an die rechtskräftige Baubewilligung angepasst werden.

Die Nutzungsänderung soll neue Qualitäten für das Quartier schaffen und die Nutzungsdurchmischung dadurch wesentlich stärken. Mit der Teilrevision werden daher einerseits die Nutzungsmöglichkeiten auf dem Baufeld B6 den zwischenzeitlich eingetretenen Entwicklungen angepasst und andererseits die Strassenabstandsregelung zum Baufeld C1 hin bereinigt.

1.2 Rechtsgrundlage und Geltungsbereich der Teilrevision

Am 10. März 2010 setzte der Gemeinderat den Gestaltungsplan (GP) Manegg (AS 701.350) fest. Gemäss Art. 7 Abs. 1 GP Manegg ist u.a. für die Teilgebiete A, B und C ein ergänzender Gestaltungsplan erforderlich. Gestützt auf diese Bestimmung setzte der Stadtrat am 14. November 2012 den ergänzenden privaten Gestaltungsplan "Greencity.Zürich" für die Teilgebiete A, B und C fest (AS 701.351; STRB Nr. 2012/1464; nachfolgend "eGP Greencity" genannt). Damit wurde 2012 die planungsrechtliche Grundlage für die Bebauung der Baufelder A, B und C des Gestaltungsplangebiets Manegg geschaffen. Die Zustimmung zur Änderung des eGP Greencity fällt ebenfalls in die Zuständigkeit des Stadtrats, da die Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan Manegg eingehalten werden (Art. 7 Abs. 3 GP Manegg).

Die vorliegende Teilrevision betrifft das Baufeld B6 sowie die Abstandsregelung der Tuchmacherstrasse zum Baufeld C1 hin, siehe rote Markierungen Abbildung 1. Eigentümerin der zwei Grundstücke C1 Nord und Ost ist die Credit Suisse Anlagestiftung. Die Losinger Marazzi AG ist Eigentümerin des Baufelds B6.

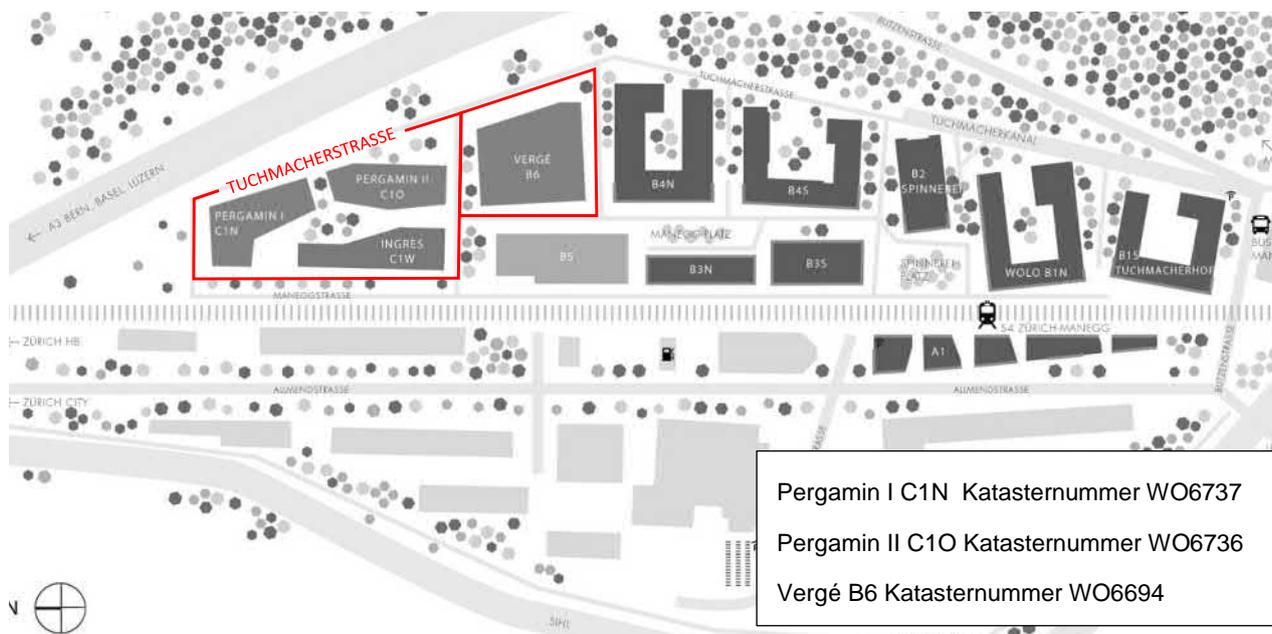


Abbildung 1: Arealübersicht Greencity, Revisionsgegenstand siehe rote Markierungen (Quelle: Losinger Marazzi AG, 09/2020)

1.3 Prozess und Bearbeitung

Die Inhalte der Teilrevision wurden im engen Dialog mit Stadt Zürich abgestimmt. Gemeinsam wurde ein Verfahren für eine Machbarkeitsstudie festgelegt, welches die definierten Kriterien und Zielsetzungen für eine Nutzungsanpassung prüft, um die Ergebnisse anschliessend in rechtliche Festsetzungen für die Teilrevision des eGP zu überführen.

Die Machbarkeitsstudie wurde in einem ersten Arbeitsstand zwischen November 2017 bis April 2018 erarbeitet. Zwei Workshops und eine bilaterale Sitzung haben sich den Themen Machbarkeit Rahmenbedingungen, Nutzungsdefinition und Freiraum/Wohnqualität unter Einbezug der Kernämter Amt für Städtebau (AfS), Immobilien Stadt Zürich und Amt für Hochbauten gewidmet. Auf dieser Basis wurde ein erster Stand für den angepassten eGP Greencity für die Baufelder B6 und C1 erarbeitet.

Zwischenzeitlich lief eine Anfrage vom Hochbaudepartement der Stadt Zürich für eine Zusammenarbeit für ein Schulhausprojekt auf dem Baufeld B6. Die Stadt entschied sich für einen anderen Standort, weshalb die Verhandlungen per Ende 2019 eingestellt wurden.

In der ersten Jahreshälfte 2020 wurde die Machbarkeitsstudie aufgrund der im Jahr 2019 erfolgten Verschärfung der gesetzlichen Vorgaben betreffend Lärmschutz, Belüftung und Belichtung weiterentwickelt. Die namhaften Gewinner des ursprünglichen Architekturwettbewerbs für das Baufeld B6, JSWD Architekten aus Köln, wurden mit der Aufgabe betraut, das Verfahren und die inhaltliche Prüfung zu begleiten.

Die Ergebnisse dieses Prozesses sowie weitere Abklärungen (z.B. Störfall,) sind in der vorliegenden Fassung der Teilrevision eGP Greencity entsprechend berücksichtigt (siehe Kapitel 4).

1.4 Machbarkeitsstudie zur Nutzungsanpassung

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurden gemäss Vorgaben des AfS insbesondere folgende Rahmenbedingungen und Kriterien geprüft:

- Grundlagenüberprüfung aufgrund der neuen Nutzung / Sicherung Nutzungsanforderungen,

- Sicherung Nutzungsdurchmischung und Integration Nutzeransprüche,
- Sicherung der (Wohn-)Qualitäten und Freiraumbedürfnisse.

Die Prüfung der Rahmenbedingungen und Kriterien hat gezeigt, dass eine auf ältere Personen ausgerichtete Nutzung auf dem Baufeld B6 umsetzbar ist. Unter Einhaltung der bau- und umweltrechtlichen Rahmenbedingungen können neue Impulse für das Quartier gesetzt, ein zukunftsfähiges Nutzungskonzept entwickelt und die Nutzungsdurchmischung dadurch wesentlich gestärkt werden. Die von der Stadt Zürich geforderten hochstehenden Qualitäten, insbesondere für Wohnen und Freiraum, können sichergestellt werden. Die vorgegebenen Rahmenbedingungen sind erfüllt.

Die Studie ist dem vorliegenden Bericht beigelegt (Beilage 1); der Umgang mit den für das Baufeld B6 relevanten Umweltauflagen (Lärmschutz, Störfall und Verkehr) sind in Kapitel 4 beschrieben.

1.5 Gegenstand und Zweck des Berichts

Der vorliegende Bericht entspricht den Anforderungen gemäss Artikel 47 der Raumplanungsverordnung des Bundes und hat zum Zweck, der Genehmigungsbehörde Bericht über die Teilrevision zu erstatten.

Da es sich um eine Teilrevision des ergänzenden Gestaltungsplans handelt, welcher auf dem übergeordneten Rahmengestaltungsplan Manegg beruht, wird im Rahmen dieses Erläuterungsberichts kein erneuter Abgleich zu übergeordneten Vorgaben vorgenommen. Dieser ist bereits im Erläuterungsbericht des eGP 2012 erfolgt und gilt auch weiterhin für die vorliegende Teilrevision. Die Konzeption des eGP Greencity, die Einteilung des Perimeters in die verschiedenen Baubereiche und die Freiflächen werden belassen. Die Bestimmungen zum Gestaltungsplan werden in Bezug auf die Nutzungsarten und die Freiraumgestaltung für das Baufeld B6 sowie zum Strassenabstand für das Baufeld C1 angepasst. Im Erläuterungsbericht werden die umweltrechtlichen Anforderungen und Auswirkungen der Sachthemen Lärmschutz, Störfallprävention und Verkehrsentwicklung behandelt.

Die Berichterstattung über die Mitwirkung gemäss § 7 PBG wurde nach erfolgter kantonalen Vorprüfung und öffentlicher Auflage in Kapitel 6 ergänzt.

2 Erläuterung der Revisionsinhalte

2.1 Baubegrenzungslinien prioritär gegenüber Strassenabstand auch auf Baufeld C1 (Ergänzung Art. 3 Abs. 2)

² Gebäude dürfen an die Baubegrenzungslinien gestellt werden, ~~im~~ in den Baufeldern B6 und C1 entlang der rückwärtigen Erschliessung und in den Baufeldern entlang der Maneggstrasse unbeachtlich des Strassenabstandes. In den Baufeldern mit einer Baupflichtlinie sind die Gebäude auf diese zu stellen; rückspringende Fassadenteile sowie durchgehende Öffnungen sind zulässig.

Gemäss übergeordnetem GP Manegg (Art. 14) gilt gegenüber Strassen ein minimaler Strassenabstand von 3.5 m. In städtebaulich begründeten Einzelfällen kann gemäss dem übergeordnetem GP Manegg der minimale Strassenabstand unterschritten werden; die konkrete Abstandsregelung wird im ergänzenden Gestaltungsplan geregelt. Von dieser Ausnahmeregelung wurde bereits entlang der Maneggstrasse bei den Baufeldern B3 Nord/Süd und B5 sowie entlang der rückwärtigen Erschliessungsstrasse beim Baufeld C1 Nord und C1 Ost Gebrauch gemacht.

Im Zuge der Baubewilligungen für die Gebäude C1 Nord und C1 Ost wurde rückwärtig, d.h. zur Tuchmacherstrasse hin, der Strassenabstand unterschritten. Dieser aufgrund des optimierten Städtebaus erwünschte Zustand wurde genehmigt und rechtskräftige Baubewilligungen liegen bereits vor. Die Gebäude sind entsprechend erstellt worden.

2.2 Erweiterung der zulässigen Nutzung auf Baufeld B6 (Ergänzung Art. 5 Abs. 1, neuer Abs. 6, Ergänzung Abs. 7 und neuer Abs. 8)

¹ Die Eingangsgeschosse, die unmittelbar an die im Plan ausgewiesenen öffentlichen Plätze angrenzen müssen so ausgestaltet werden, dass die Höhe der darüber liegenden Böden (OK fertiger Boden) mind. 4 m über deren Fussboden (OK fertiger Boden) zu liegen kommt; in diesen Bereichen der Eingangsgeschosse sind keine Wohnnutzungen zulässig, sondern es sind mit Ausnahme ~~des~~ der Baufelder B5 und B6 bei Realisierung einer Schule publikumsorientierte Nutzungen vorzusehen.

Die an die öffentlichen Plätze angrenzenden Eingangsgeschosse sollen in ihrer Nutzung den urbanen Charakter des Areals durch publikumsorientierte Nutzungen stärken. Werden öffentliche Bildungseinrichtungen in Form einer Schule oder Kindergarten auf den Baufelder B5 und B6 realisiert, entfällt die Pflicht, reine publikumsorientierte Nutzungen in den Eingangsgeschossen umsetzen zu müssen. Für das Baufeld B5 bestand diese Ausnahmeregelung bereits, für das Baufeld B6 wird diese Regelung im Zuge der Teilrevision ebenfalls aufgenommen, um die gleichen Vorgaben für die allfällige Umsetzung von Räumen für öffentliche Schulzwecke sicherzustellen.

⁶ Im Baufeld B6 sind Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen sowie öffentliche Schul- und Bildungseinrichtungen zulässig. Erlaubt sind überdies Alterswohnungen mit den diese Wohnungen ergänzenden Dienstleistungen sowie Altersheime und Pflegeeinrichtungen, wobei der minimale Gewerbeanteil 20 % betragen muss. Mit dem Baugesuch ist für Alterswohnungen, Altersheime und Pflegeeinrichtungen ein Nutzungskonzept einzureichen.

⁷ ~~Auf den~~ Im Baufeld ~~B6 und~~ C1 sind nur Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen, im schraffierten Bereich ~~auch von Baufeld C1 sind~~ Hotelnutzungen zulässig

Auf dem Baufeld B6 sollen neu nebst Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen auch Alterswohnen und Pflegezimmer zulässig sein. Pflegedienstleistungen und private Bildungsnutzungen waren bisher schon möglich, werden neu aber ausdrücklich erwähnt. Ziel dieser Erweiterung ist, eine neue, bisher nicht vorhandene Nutzung für das Quartier Greencity zu implementieren und damit die soziale Durchmischung zu stärken. Zugleich sollen das Alterswohnen ergänzende Dienstleistungen (z.B. Arztpraxen, Physiotherapie, Spitex, Sport/Fitness, Wäscherei, Coiffeur, Bäckerei etc.) nicht nur den Bewohnenden des Baufelds B6 zur Verfügung stehen, sondern auch dem gesamten Quartier.

Es ist nicht auszuschliessen, dass langfristig Bedarf für öffentlichen Schulraum auf dem Baufeld B6 entstehen könnte, zusätzlich zum Schulhaus Allmend auf dem Baufeld B5. Damit in einem solchen Fall von der direkten Nähe und von möglichen Synergien profitiert werden kann, sollen für das Baufeld B6 neu auch öffentliche Schulnutzungen zugelassen werden.

Die neu zulässige Nutzung von Alterswohnen und Pflege trägt aktuellen Trends und Bedürfnissen in der demographischen Entwicklung Rechnung. Die demographisch bedingte Zunahme der älteren Bevölkerung, begleitet von Multimorbidität, erhöht den Pflegebedarf. Gleichzeitig führt der medizinische Fortschritt zu einem gegenläufigen Trend dahingehend, dass ältere Menschen eine immer grösser werdende Verweildauer ausserhalb von Pflegeangeboten haben, resp. lange in den eigenen vier Wänden bleiben bis sie in eine Pflegeeinrichtung eintreten. Die Übergänge zwischen (selbstbestimmtem) Wohnen, oftmals in Ergänzung

mit Pflege- und Versorgungsleistungen, und einer niedrigen Pflegestufe (siehe Definition Pflegeeinrichtungen) sind fliessend. Vor diesem Hintergrund nehmen unterschiedlichste Mischformen für Wohnen im Alter zu, wobei die Grundangebote Wohnen und Pflege unter einem Dach in unterschiedlichsten Ausprägungen kombiniert werden. Zudem werden verstärkt ergänzende Dienstleistungen angesiedelt, um sowohl die Attraktivität als auch die Versorgungsangebote für Nutzer und Nutzerinnen zu erhöhen.

Der Begriff der Pflege ist indessen nicht auf eine reine Alterspflege beschränkt: Die Pflegebedürftigkeit kann Menschen jeden Alters treffen.

Für das Baufeld B6 wird eine ebensolche Mischform zwischen Wohnen und Pflege mit ergänzenden Dienstleistungen angestrebt. Die in Art. 5 Abs. 6 verwendeten Begriffe werden wie folgt definiert:

Alterswohnungen sind Wohnungen, welche von ihrer Grösse, Layout, Ausstattung, Erreichbarkeit etc. auf die ältere Bevölkerung ausgelegt sind. Sie eignen sich für 1 - 2 Personen, enthalten typischerweise ein bis vier Zimmer, wobei auch Clusterwohnungen denkbar sind. Die Wohnungen sind auf Bewohnerinnen und Bewohner mit eingeschränkter Mobilität ausgerichtet (z.B. keine Schwellen, grosszügiger Aufzug, grosszügige Nasszellen, Notrufknopf, Anordnung von Geräten, die eine mühelose Benützung gewährleistet, etc.).

Alterswohnungen verfügen über Dienstleistungen, die Menschen im Alter und mit eingeschränkter Mobilität in Anspruch nehmen, um möglichst lange und auch mit gesundheitlichen Beeinträchtigungen in ihrer eigenen Wohnung bleiben zu können. Nebst den üblichen Reinigungs- und Wäscheservices sind auch Versorgungsmöglichkeiten beziehbar, z.B. in Form eines Mahlzeitendienstes oder der Möglichkeit, sich gemeinschaftlich zu verpflegen. Darüber hinaus werden Betreuungsleistungen angeboten, wie sie heute beispielsweise durch die Spitex abgedeckt werden, z.B. Unterstützung bei der Körperhygiene und Verpflegung. Insbesondere bei den Leistungen der Spitex sind die Übergänge zu offiziellen niedrigen Pflegestufen fliessend.

Altersheime sind Wohnformen, in denen die Bewohner und Bewohnerinnen ein, oder z.B. als Paar, mehrere Zimmer bewohnen, im Übrigen aber in eine gemeinschaftliche Wohnform eingebunden sind und insbesondere Mahlzeiten gemeinsam eingenommen werden.

Pflegeeinrichtungen sind eigentliche Pflegeheime oder Pflegeplätze z.B. in Alterswohnungen oder -heimen und verfügen über die erforderlichen Ausstattungen, damit auch pflegebedürftige Menschen mit einem höheren Zeitaufwand an Pflege betreut werden können. Der Pflegebedarf wird in Deutschschweizer Kantonen zum gegenwärtigen Zeitpunkt in die Pflegestufen 1 bis 12 aufgeteilt, die sich nach dem von Krankenversicherern anerkannten Leistungserfassungssystem BESA richten. Dabei wird der Betreuungs- und Pflegeaufwand nach Minuten pro Tag eingeschätzt und einer entsprechenden Stufe zugeordnet; Stufe 1 beginnt bei 20 Minuten pro Tag bis Stufe 9 mit bis zu 180 Minuten pro Tag; Stufe 10 bis 12 hingegen sind vor allem im palliativen Bereich angesiedelt und weisen einen Pflegebedarf von mehr als 220 Minuten auf. Die Stufen 10 bis 12 sind für die Nutzung des Gebäude B6 nicht vorgesehen.

Die Nutzungen Alterswohnen, Altersheime und Pflegeeinrichtungen sind mit unterschiedlichsten Betriebskonzepten realisierbar. Um die konkreten Möglichkeiten nicht einzuschränken, aber gleichwohl sicherzustellen, dass die beschriebene Nutzung (und nicht "gewöhnliches" Wohnen) realisiert wird, ist mittels eines Nutzungskonzepts im Rahmen der Baubewilligung die konkrete Ausgestaltung dieser Nutzungsart aufzuzeigen. Das Prinzip orientiert sich an dem in der Praxis verankerten und von der Rechtsprechung bestätigten Vorgehen zur Genehmigung eines Mobilitätskonzepts und wird damit zum beurteilungsrelevanten Inhalt des Baugesuchs und der Baubewilligung. Wie ein Nutzungskonzept genau aussehen wird, hängt stark vom zukünftigen Betreiber ab. Folgende Punkte könnten beispielsweise in einem Betriebskonzept dargestellt werden:

- Geplante Nutzung (z.B. Umsetzung von Alterswohnungen und Pflege, Wohnungsmix/Variabilität der Wohnungen, Umschreibung des geplanten Angebots an Pflegeleistungen, ca.-Angabe welche Nutzung in welchem Umfang, Zielgruppen, etc.)
- Geplantes Angebot möglicher zusätzlicher Dienstleistungen im Gebäude (wie z.B. Wäsche, Reinigung, Mahlzeiten, Einkaufsdienst, vorgesehene Gemeinschaftsräume und -aktivitäten, Therapien, etc.)
- Geplante Betriebsabläufe, inkl. betrieblicher Anforderungen (Parkplätze, Anlieferung, etc.)
- Aussagen zu Administration und Verwaltung
- Geplanter Personalaufwand und -einsatz (Schaffung von Arbeitsplätzen)

Diese Punkte sind beispielhaft und nicht abschliessend und werden je nach Betreiber variieren oder entsprechend zu ergänzen sein.

Der neue Abs. 7 ist lediglich eine redaktionelle Anpassung. Der Übersichtlichkeit halber wurde die zulässige Nutzung des Baufelds C1 in einem separaten Absatz geregelt. Inhaltlich entspricht die Festlegung der heute geltenden Regelung.

⁸ Im Baufeld B6 dürfen ab dem 6. Obergeschoss entlang der Ostfassade keine lärmempfindlichen Wohnräume angeordnet werden, die nur Fenster an der lärmexponierten Ostfassade aufweisen. Gemeinschaftsräume, die nicht als Schlafräume genutzt werden, sind zulässig.

Vgl. Erläuterungen in Kapitel 4.1

2.3 Freiraumgestaltung auf Baufeld B6 (neuer Art. 6 Abs. 9)

⁹ Werden auf dem Baufeld B6 die Nutzungen Alterswohnen und -pflege oder öffentliche Schul- und Bildungseinrichtungen realisiert, ist ein Innenhof mit einer Mindestgrösse von 630 m², gemessen im Erdgeschoss, zu erstellen. Mindestens ein Durchgang muss vom Innenhof zum Maneggplatz hin mit einer Mindestbreite von 10 m realisiert werden. Der Innenhof ist als Aufenthaltsort mit Begrünung zu gestalten.

Werden auf dem Baufeld B6 Alterswohnen und -pflege oder öffentliche Schul- und Bildungseinrichtungen umgesetzt, spielen die Wohn- und Aussenraumqualitäten eine wesentliche Rolle. Um diesen Ansprüchen ausreichend Rechnung zu tragen, ist für den Innenhof eine Mindestgrösse von 630 m² einzuhalten. Die aktuelle Machbarkeitsstudie sieht eine Grösse von 700 m² vor. Es besteht ein angemessener Projektierungsspielraum gegenüber der Mindestvorschrift. Bei der Dimensionierung des Innenhofs sind die Vorgaben der kantonalen Fachstelle Lärmschutz zur Belüftung und Belichtung der lärmempfindlichen Räume in jedem Fall zu berücksichtigen. Die Berechnungsmethodik für die Hofgrösse wird in Kapitel 4.1 detailliert beschrieben.

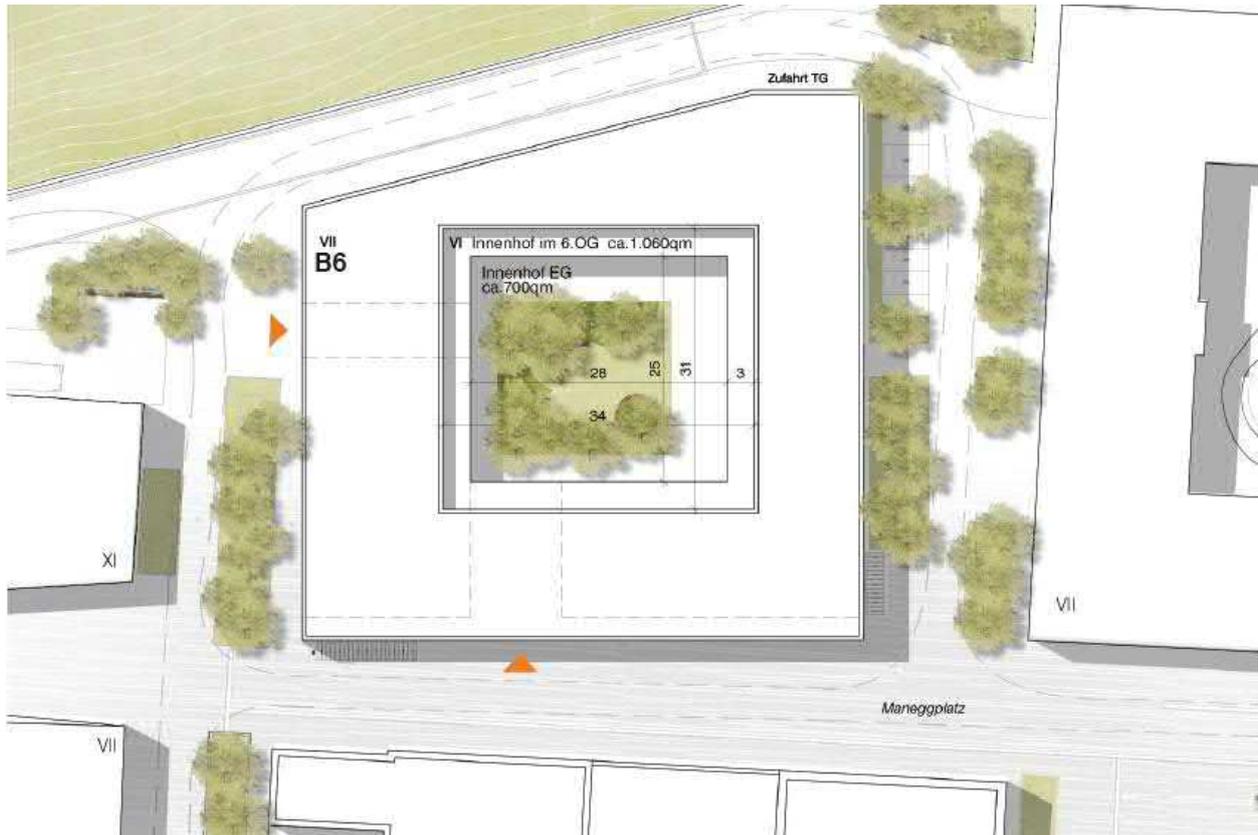


Abbildung 2: Schematische Darstellung Innenhof B6 bei Alterswohnen/-pflege, Gewerbe und Dienstleistung (Quelle: JSWD Architekten, Vogt Landschaftsarchitekten 2020)

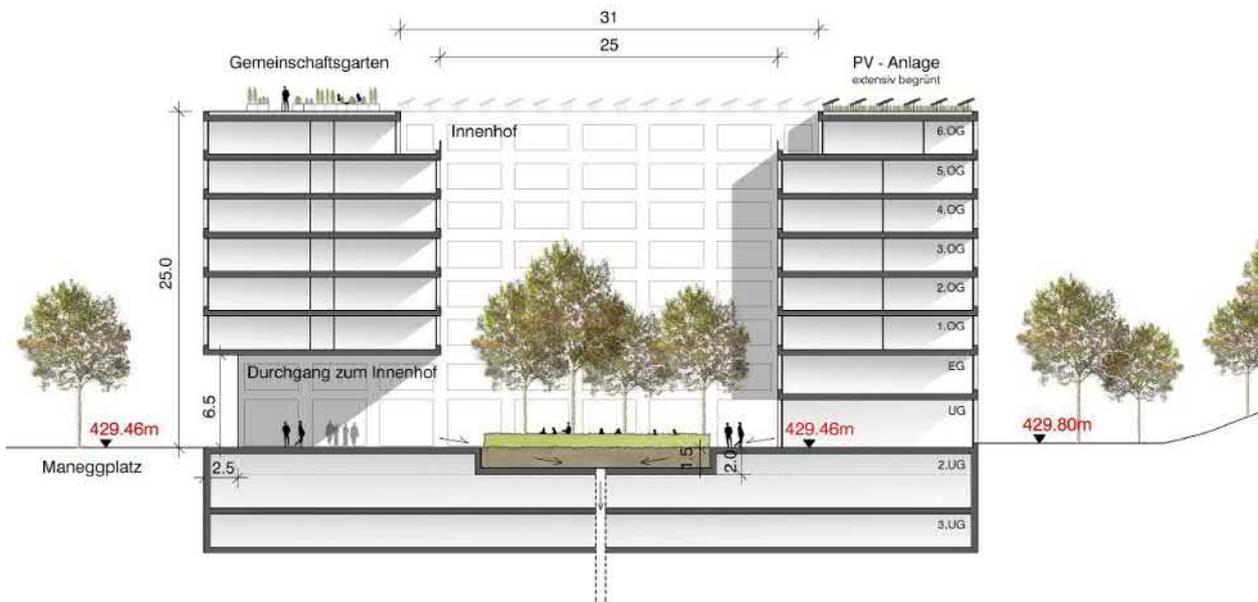


Abbildung 3: Schematischer Schnitt B6 bei Alterswohnen/-pflege, Gewerbe und Dienstleistung (Quelle: JSWD Architekten, Vogt Landschaftsarchitekten 2020)

Eine direkte Wegebeziehung und Vernetzung des Baufelds B6 zum Quartier ist ebenfalls ein wichtiger Baustein für die Wohn- und Aussenraumqualitäten. Aus diesem Grund muss mindestens ein Durchgang vom Innenhof des Baufelds nach aussen ins Quartier realisiert werden (siehe Abbildung 3). Dieser Durchgang ist

zwischen Innenhof und Maneggplatz auf der Westseite des Gebäudes zu erstellen. Um eine ausreichende Qualität des Durchgangs sicherzustellen, wird eine Mindestbreite von 10 Metern definiert. Weitere Durchgänge, ob zum Maneggplatz hin oder auf einer anderen Gebäudeseite, können optional realisiert werden und sind frei in ihrer Dimensionierung. Bezüglich der Ermöglichung von Baumstandorten verlangt Art. 6 Abs. 7 genügend Wurzelraum. Bei unterbauten Flächen wird deswegen verlangt, dass eine ausreichend hohe Bodenaufbaustärke zum Pflanzen von Bäumen beibehalten wird. Für grosskronige Solitäräume muss eine Überdeckung von mindestens 1,5 m und bei Grosssträuchern und Kleinbäumen von mindestens 1 m eingehalten werden. Die Anforderung gilt auch für den Innenhof im Baufeld B6.

Die Freiflächenziffer beträgt gemäss Art. 4 eGP Greencity für das Baufeld B6 mindestens 20 % und hat bei einem Wohnanteil von mindestens 30 % ebenfalls mindestens 30 % zu betragen. Die Freiflächenziffer von 30 % wurde in der Machbarkeitsstudie in Schema und Tabelle nachgewiesen (vgl. Beilage 1, Teil 2 Freiraum, Seiten 13/14).

2.4 Störfallvorsorge auf Baufeld B6 (neuer Art. 10 Abs. 3 und 7)

³ Im Baufeld B6 ist der Gebäudeteil gegen die Nationalstrasse A3 geschlossen auszubilden.

⁷ Für das Baufeld B6 ist eine Planung zur Ereignisbewältigung und zur Selbst- und Fremddrettung zu erstellen und die dazu notwendigen Massnahmen umzusetzen (z. B. mit Rollstühlen oder Betten befahrbare Evakuationskorridore im Gebäude, übrigen Fluchtwege, Zugang Ereignisdienste, Beschallungsanlage usw.).

Vgl. Erläuterungen in Kapitel 4.2

3 Ausgleich planungsbedingter Vorteile

Gemäss rechtskräftiger BZO 2016 ist die Manegg der Zentrumszone Z5 mit einer Ausnützungsziffer von 200% zugewiesen. Am 10. März 2010 stimmte der Gemeinderat überdies einem privaten Rahmengestaltungsplan zu, der die maximal zulässige Ausnützung (Art. 8) wie auch die Nutzweisen (Art. 10) für die Manegg festlegt. Der private Gestaltungsplan Manegg (AS 701.350) wurde gestützt auf § 85 Abs. 2 PBG allgemeinverbindlich erklärt. Innerhalb dieses vom Gemeinderat bestimmten nutzungsplanerischen Rahmens sind die privaten Bauherrschaften frei, ihre private ergänzende Sondernutzungsplanung festzulegen und anzupassen.

So bestimmt Art. 8 der Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan Manegg für die einzelnen Teilgebiete die maximal zulässigen Gesamtnutzflächen. Der Rahmengestaltungsplan erlaubt im gesamten Gestaltungsplangebiet Wohnnutzungen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen sowie höchstens mässig störende Betriebe (Art. 10 GP Manegg).

Der revidierte eGP "GreenCity.Zürich" (AS 701.351) bleibt im Rahmen der zulässigen Ausnutzung, wie sie vom Gemeinderat im Jahre 2010 beschlossenen und allgemeinverbindlich erklärt wurde. Art. 4 des ergänzenden privaten Gestaltungsplans "GreenCity.Zürich" betreffend die zulässige Ausnutzung bleibt unverändert. Mit der Revision ihres privaten ergänzenden Gestaltungsplans präzisiert die Eigentümerschaft u.a. die beabsichtigte Nutzweise für das Baufeld B6. Neu sollen insbesondere Alterswohnungen erstellt werden können – eine solche Regelung vollzieht lediglich, was gemäss privatem Gestaltungsplan Manegg (Art. 10) bereits als zulässige Nutzung definiert wurde. Daher entsteht kein ausgleichender Planungsvorteil im Sinne des Mehrwertausgleichsgesetzes. Dasselbe gilt im Hinblick auf Pflegeeinrichtungen, Schul- und Bildungsnutzungen, die in Art. 5 des ergänzenden privaten Gestaltungsplans ebenfalls redaktionell aufgenommen werden.

4 Umweltrelevante Auswirkungen

Die Teilrevision hat keine Auswirkungen auf die Sachthemen Orts-, Denkmal-, Natur- und Landschaftsschutz sowie Naturgefahren. An dieser Stelle wird daher auf weitere Erläuterungen verzichtet und auf die Erläuterungsberichte der rechtskräftigen Gestaltungsplanungen GP Manegg und eGP Greencity verwiesen.

4.1 Lärm

Die Prüfung des Lärmschutzes erfolgte durch externe Fachexperten in Abstimmung mit dem Umwelt- und Gesundheitsschutz der Stadt Zürich sowie der kantonalen Fachstelle Lärmschutz (FALS).

Das Areal ist überbaut und gilt als eingezont und erschlossen. Es sind daher die Immissionsgrenzwerte (IGW) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) massgebend, sowohl für das GP-Verfahren als auch für die Baubewilligung. Gemäss den Vorschriften des übergeordneten privaten Gestaltungsplans Manegg (2011) gilt im Geltungsbereich des Gestaltungsplanes die Empfindlichkeitsstufe III (ES III) gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung. Der ergänzende private Gestaltungsplan (2012) enthält keine Angaben zum Lärmschutz; der Lärmschutz wird über die zu erbringenden Nachweise im Rahmen der Baueingaben gewährleistet. Damit die Belastungsgrenzwerte der ES III für das Baufeld B6 trotz lärmempfindlicherer Nutzungsweisen auch künftig gelten, wird ein Mindestgewerbeanteil von 20% festgelegt (Art. 5 Abs. 6 neu). Dazu zählen alle Nutzungsweisen, für welche nach Ausschöpfung aller anderen Massnahmen eine kontrollierte Belüftung als hinreichende Massnahme für eine Ausnahmegewilligung in Betracht gezogen werden kann (u.a. Büros, Dienstleistungen, Restaurants, Therapieräume, Sitzungszimmer, Schulen etc.).

Wird auf dem Baufeld B6 die Nutzung Alterswohnen und -pflege realisiert, ist für die Belüftung und Belichtung der lärmempfindlichen Räume ein Innenhof zu erstellen (Art. 6 Abs. 9 neu). Damit die zum Innenhof angeordneten Wohnräume über diesen belüftet und natürlich belichtet werden können, hat der Innenhof die Anforderungen hinsichtlich Mindestbreite gemäss kantonaler Vollzugspraxis zu erfüllen. Diese Mindestbreite berechnet sich aus Höhe vom untersten Geschoss (Kote Boden) mit Wohnräumen, die nur zum Innenhof orientiert sind bis zur obersten Kante des Innenhofs, dividiert durch Aspect Ratio (AR), wobei $AR=0.6$. Die Fläche des Innenhofs ist mindestens das Quadrat der Mindestbreite. Gemäss Machbarkeitsstudie sind die Wohnräume bei 5 Geschossen von jeweils 2.9 m Höhe nur zum Innenhof orientiert. Beim obersten Geschoss weitet sich der Innenhof auf, so dass dieses zurückversetzte Geschoss bei der Dimensionierung des Atriums nicht berücksichtigt werden muss. Gemäss diesen Vorgaben müsste der Innenhof eine Fläche von 584 m² aufweisen. Mit den 25 x 28 m = 700 m² gemäss Machbarkeitsstudie ist die ausreichende Belüftung und Belichtung gewährleistet.

Die Lärmberechnungen anhand der schematischen Grundrisse haben gezeigt, dass der Lärmschutz wie folgt ohne Ausnahmen sichergestellt werden kann: Durch die lärmabgewandte Anordnung der sensiblen Räume und Schaffung von Pufferzonen (Gänge, allgemeine Aufenthaltsräume, etc.) können die massgebenden IGW der ES III bei allen lärmempfindlichen Räumen eingehalten werden. Ohne Massnahmen würde an der Ostfassade ab dem 6. Obergeschoss nachts der IGW der ES III überschritten. Es wird daher neu festgelegt, dass ab dem 6. Obergeschoss entlang der Ostfassade keine lärmempfindlichen Wohnräume angeordnet werden dürfen, die nur Fenster an der lärmexponierten Ostfassade aufweisen (Art. 5 Abs. 8). Da sich die Überschreitung des IGW der ES III nur auf die Nachtperiode bezieht, sind Gemeinschaftsräume, die nicht als Schlafräume genutzt werden, zulässig.

Die detaillierten Inhalte können dem beiliegenden Lärmgutachten entnommen werden (Beilage 2).

4.2 Störfall

Aus Sicht der Störfallprävention muss die Anordnung von besonders personenintensiven Bereichen (Kantinen, Aula etc.) auf der von der Nationalstrasse A3 abgewandten Seite erfolgen. Der bestehende ergänzende Gestaltungsplan legt bereits Vorkehrungen zur Störfallprävention fest (Art. 10), indem z.B. die Ausführung der Fassaden zur Nationalstrasse A3 hin dicht ausgeführt werden und einen genügenden Widerstand gegen eine kurzzeitige Hitzestrahlungseinwirkung aufweisen muss (Art. 10 Abs. 1). Dicht bedeutet, dass keine Balkone oder offene Bereiche wie Terrassen vorgesehen werden dürfen. Des Weiteren sollen soweit als möglich auf öffentbare Fenster verzichtet und nur diejenigen Fluchttüren vorgesehen werden, die aus brandschutztechnischer Sicht notwendig sind.

Der Gebäudeteil gegen die A3 muss geschlossen ausgeführt werden (Art. 10 Abs. 3). Dies bedeutet, dass keine Gebäudelücken zum Innenhof vorhanden sind, so dass der Gebäudekörper den Innenhof vor Störfällen abschirmt.

Anhand schematischer Grundrisse wurde im Rahmen der Machbarkeitsstudie (Beilage 1) dargelegt, dass die präventiven Anforderungen des Lärmschutzes, Störfalls sowie auch erste Anforderungen des Brandschutzes mit einer entsprechenden Wegführung und -aufteilung im Gebäude sowie durch die Anordnung von Nebenräumen eingehalten werden können. Wegflächen und Nebenräume schaffen Pufferzonen, die für eine Wohn- und Pflegenutzung abschirmend wirken können. Grundsätzlich gilt, dass der Nachweis der Massnahmen zur Störfallprävention im Rahmen der Baubewilligung erfolgen muss und durch den Kanton Zürich genehmigt wird (Art. 10 Abs. 6).

Die im Gebäude organisierten Evakuationskorridore sind gut begehb- und befahrbar zu planen, so dass auch eine leichte Evakuierung von gehbehinderten, rollstuhlbedürftigen oder bettlägerigen Personen gewährleistet werden kann. Für das Baufeld B6 ist eine Planung zur Ereignisbewältigung und zur Selbst- und Fremderrettung zu erstellen und die dazu notwendigen Massnahmen umzusetzen (Art. 10 Abs. 7). Diese Planung ist Teil des Feuerwehr-Einsatzplans und des Brandschutzplans inkl. der Stockwerkpläne Flucht- und Rettungswege. Im Risikobericht wird die Risikosituation unter Berücksichtigung der aktuellen Nutzung und der geplanten Massnahmen aufgezeigt. Im Risikobericht erfolgt jedoch keine Ausarbeitung von Massnahmen oder Einsatzplänen.

Es wurde geprüft ob für das Alters- und Pflegeheim resp. die Schule alternative Standorte ausserhalb von Konsultationsbereichen möglich sind. Im Gebiet Manegg besteht Bedarf nach Alterswohnen, Altersheimen und Pflegeeinrichtungen. Zudem ist nicht auszuschliessen, dass langfristig Bedarf für öffentlichen Schulraum auf dem Baufeld B6 entstehen könnte, zusätzlich zum Schulhaus Allmend auf dem Baufeld B5. Das Gebiet Manegg ist inzwischen mit Ausnahme des Baufelds B6 überbaut. Losinger Marazzi AG als Eigentümerin des Baufelds B6 ist zudem nur im Besitz dieses Baufelds. Es sind somit keine anderen aus Sicht Störfallvorsorge besser geeigneten Baufelder verfügbar. Gemäss Art. 4 Abs. 1 des rechtskräftigen ergänzenden Gestaltungsplans Greencity ist im Baufeld B6 eine Gesamtnutzfläche von max. 20'500 m² zulässig. Die Machbarkeitsstudie sieht eine oberirdische Geschossfläche von rund 19'000 m² vor, welche mit Ausnahme des minimalen Gewerbeanteils von 20 % für Alterswohnen, Altersheim und/oder Pflegeeinrichtungen genutzt werden sollen. Diese Nutzungen kann somit nicht ausserhalb des Konsultationsbereichs angeordnet werden. Die detaillierten Inhalte können dem beiliegenden Bericht zur Risikosituation entnommen werden (Beilage 3).

4.3 Verkehr

Der Gestaltungsplan „Manegg“ regelt gemäss Art. 22 die Parkierung, aufgeteilt nach Nutzweisen mit den entsprechenden Berechnungsschlüsseln. Der ergänzende Gestaltungsplan „Greencity“ definiert in Art. 8 zu-

sätzliche Festsetzungen zur Parkierung, insbesondere für die Nutzweise Wohnen. Soweit jedoch keine anderen Regelungen getroffen werden, gilt die zum Zeitpunkt der Baueingabe gültige Verordnung über Fahrzeugabstellplätze der Stadt Zürich (GP Manegg Art. 22 Abs. 1).

Da sowohl die Nutzweise Alterswohnen/Pflege als auch eine mögliche öffentliche Schulnutzung als Sondernutzungen einzustufen sind, würde für die Ermittlung des Parkplatz-Normbedarfs gemäss GP Manegg Art. 22 Abs. 2 ein Berechnungsschlüssel von 250 m² GF/PP gelten. Die bisherige und auch weiterhin zulässige Nutzweise Dienstleistung/Gewerbe kommt hingegen auf einen Schlüssel von 140 m²/PP. Das bedeutet, dass die neuen Nutzweisen Alterswohnen/Pflege und Schule keinen Mehrverkehr auf dem Areal generieren und demnach keine neuen Auswirkungen auf Verkehr und Erschliessung zu erwarten sind.

Auch wenn man von der Annahme ausgeht, dass ein Teil der Alterswohnungen aus Verkehrssicht als Wohnnutzung eingestuft wird, ist nicht von einer Zunahme der Fahrten oder Auswirkungen auf Verkehr/Erschliessung auszugehen. Der eGP regelt gemäss Art. 8 Abs. 1, dass im Durchschnitt maximal 0.7 PP pro Wohnung erstellt werden dürfen. Auch damit wird im Vergleich zur Nutzweise Dienstleistung/Gewerbe kein Mehrverkehr generiert.

4.4 Lokalklima

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

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

Die Fachplanung Hitzeminderung baut auf den Klimakarten des Kantons Zürich aus dem Jahr 2018 auf und umfasst Grundlagen und Analysen sowie eine Toolbox zur Hitzeminderung, deren Erkenntnisse in drei Teilplänen zusammengefasst werden: Der *Teilplan Hitzeminderung* zeigt flächendeckend für das gesamte Stadtgebiet die möglichen Handlungsweisen zur Reduktion der Hitzebelastung in den verschiedenen Stadt- und Freiraumstrukturen. Der *Teilplan Entlastungssystem* legt dar, wie die Stadt in besonders vulnerablen Stadtgebieten (Hotspots) im Bestand mit rascher Wirkung entlastende Massnahmen umsetzen kann. Der *Teilplan Kaltluftsystem* zeigt die nächtliche Entstehung und Ausbreitung von kühler Luft und die damit verbundenen planerischen Empfehlungen auf.

Das Baufeld B6 des eGP Greencity liegt gemäss Fachplanung Hitzeminderung im Massnahmengebiet 2, in dem eine Verbesserung der bioklimatischen Situation am Tag notwendig ist. Es liegt jedoch nicht im Umfeld eines Hotspots gemäss *Teilplan Entlastungssystem*.

Das Baufeld B6 wird heute im *Teilplan Hitzeminderung* dem Stadtstrukturtyp *Heterogene Gebiete, 2.3 Mischgebiet Wohnen*, zugeordnet. Im *Teilplan Kaltluftsystem* liegt das Baufeld B6 in Bezug auf das Windsystem Talabwind im *Einwirkungsbereich* und in einer *sekundären Leitbahn*.

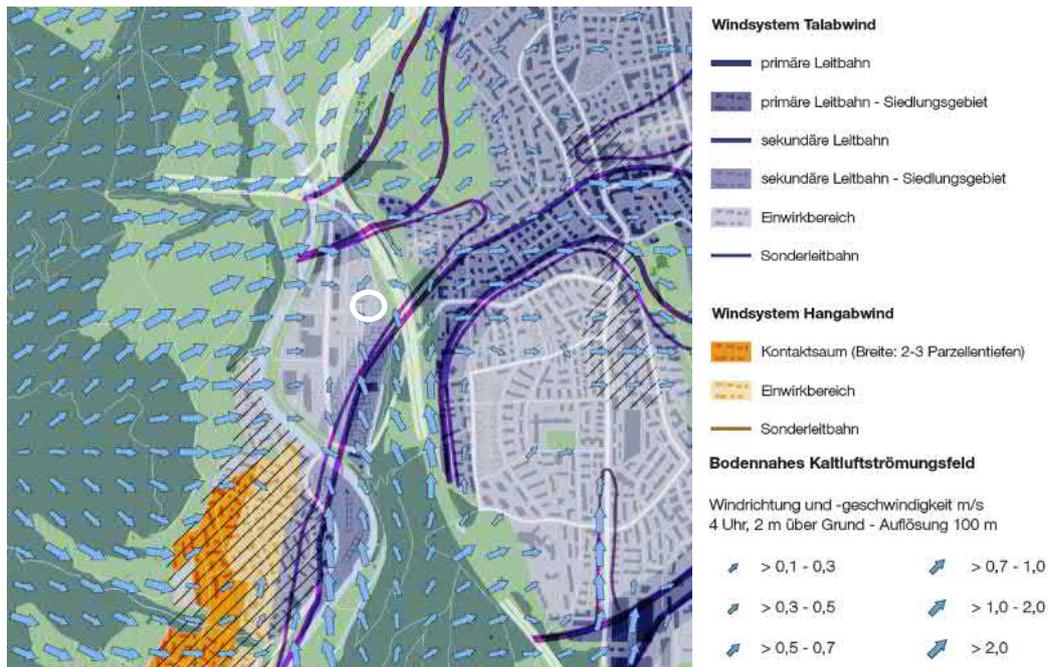


Abbildung 4: Fachplanung Hitzeminderung, Ausschnitt Teilplan Kaltluftsystem, Baufeld B6 in Weiss

Ein Ausbau des Grünanteils, Bäume, Wasser (bewegt und Retention) sowie entsiegelte Aufenthalts- und Bewegungsoberflächen sind hier besonders wirksam. Konkrete Massnahmen zur Umsetzung der Handlungsansätze können erst bei der Planung und Projektierung der Bauprojekte berücksichtigt werden.

4.5 Naturgefahren

Gemäss der Gefahrenkarte Naturgefahren (Verfügung der Baudirektion Nr. 238 vom 13.02.2009) befindet sich das Grundstück in einer Fläche mit geringer (hm 2, gelb) sowie mittlerer (hm 5, blau) Gefährdung, verursacht durch Massenbewegungen. Grund für die Gefährdungsflächen sind mögliche Hangmuren, welche sich am Hang zwischen der Nationalstrasse A3 und dem Grundstück ereignen könnten.

Auslöser für Hangmuren sind z.B. Quellaustritte, heftige oder langandauernde Niederschläge sowie intensive Schneeschmelze und wassergesättigte Böden. Im vorliegenden Fall ist der ans Grundstück anstossende Hang lediglich rund 30 m breit, weiter oben ist er von der Nationalstrasse A3 überdeckt und somit vor Be- regnung geschützt. Demnach ist gemäss unserer Einschätzung nur mit kleineren Ereignissen zu rechnen.

Gefährdungsflächen aufgrund von Hochwasser liegen keine vor.

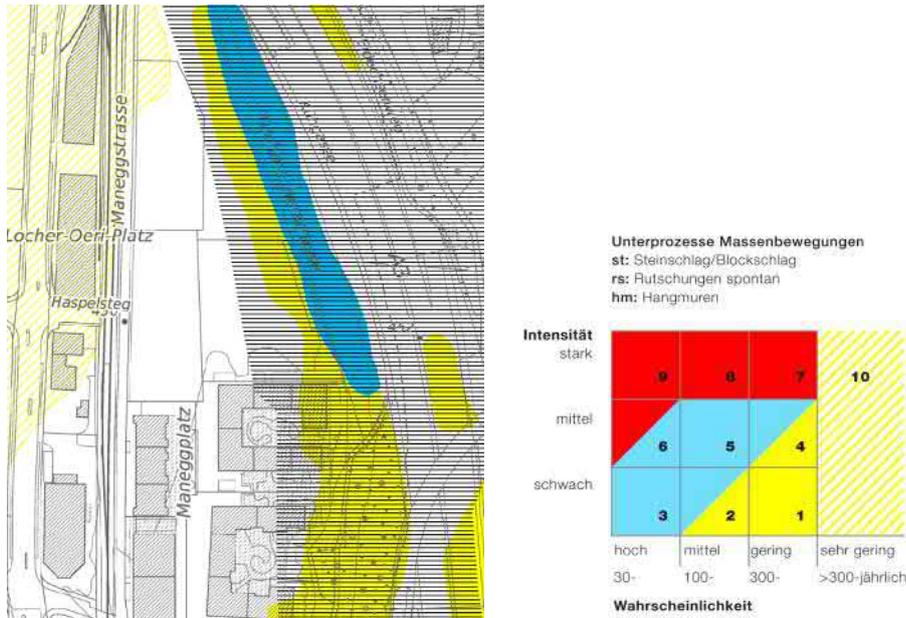


Abbildung 4: Gefahrenkarte Naturgefahren Massenbewegungen (Quelle: www.maps.zh.ch)

Zusätzlich zur Gefahrenkarte zeigt die Oberflächenabflusskarte die erwarteten Fließwege von oberflächlich abfließendem Wasser bei Starkregen (Wiederkehrperioden > 100 Jahre). Für das betreffende Grundstück werden grösstenteils Fliesstiefen zwischen 0.1 und 0.25 m ausgewiesen.



Abbildung 5: Gefährdungskarte Oberflächenabfluss (Quelle: www.maps.zh.ch)

Empfehlungen für Massnahmen

Sowohl bei der Gefährdung durch Massenbewegungen als auch bei der Gefährdung durch Oberflächenabfluss handelt es sich um Hinweisflächen, für welche zurzeit keine Rechtsgrundlage für die Einforderung von Massnahmen durch den Kanton besteht. Es liegt in der Verantwortung der Stadt Zürich, im Rahmen des

Baubewilligungsverfahrens Massnahmen zu verlangen. Die nachfolgenden Vorschläge für Massnahmen sind demnach als Empfehlungen zu verstehen.

Für den Schutz vor Hangmuren können verschiedene Massnahmen geprüft werden. Nebst Objektschutz (d.h. Schutz am Gebäude selbst) kommen dabei Massnahmen in Frage, welche zur Stabilisierung des Hanges beitragen (z.B. Entwässerung des Hanges). Wir empfehlen, vorgängig zur Massnahmenplanung eine detaillierte Einschätzung eines Geologen einzuholen.

Der Gefährdung durch Oberflächenabfluss kann zumeist durch eine optimierte Liegenschaftsentwässerung und eine geeignete Terraingestaltung entgegengewirkt werden. Es muss gewährleistet sein, dass der Oberflächenabfluss ungehindert abfliessen kann und sich nirgends hoch aufstaut. Falls diese Massnahmen nicht genügen, sind Objektschutzmassnahmen am Gebäude (Beispiele: Anheben der Gebäudeöffnungen, Anheben des Baugrundes, Installation von automatisch selbstauslösenden Barrieren z.B. vor Abfahrten in Einstellhallen) zu prüfen. Ein Arealschutz hingegen kommt im vorliegenden Fall eher nicht in Frage, weil ein solcher eine Mehrgefährdung der angrenzenden Gebäude verursachen könnte.

4.6 Energie

Die angestrebte städtebauliche Setzung mit Innenhof hat eine Auswirkung auf das Gebäudevolumen. Der Baukörper ist weniger kompakt was zu einem höheren Energieverbrauch (Wärmeversorgung) führen wird. Die Folgen eines grösseren Innenhofes sind folgerichtig auch kleinere Dachflächen und somit weniger Fläche, die für die Solarstromproduktion sprich Photovoltaik-Anlage zur Verfügung steht.

Die vorliegende Revision hat keinen Einfluss auf die bestehenden Anforderungen gemäss Art. 11 Energie. Die Möglichkeiten zur Nutzung von erneuerbaren Energien wird durch die vorliegende Änderung nicht eingeschränkt. Die Anforderungen werden durch das vorhandene Energiekonzept mit 100% erneuerbarer Heizenergie gedeckt und über langfristige Lieferverträge mit den Mietern an nachhaltigem Strom auch mit der neuen Nutzung erfüllt.

5 Interessenabwägung

Stehen den Behörden laut Art. 3 der Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1) 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.

5.1 Ermittlung der relevanten Interessen

In Art. 1 und 3 des Raumplanungsgesetzes (RPG, SR 700) werden Ziele und Grundsätze der Raumplanung aufgeführt. So ist insbesondere die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität nach innen zu lenken und es sind kompakte Siedlungen zu schaffen. 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 Beschäftigte zu schaffen. Wohn- und Arbeitsgebiete sind einander zweckmässig zuzuordnen und schwergewichtig an Orten, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind, zu planen. Es sind Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen zu treffen. Zudem wird der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen verlangt (Boden, Luft, Wasser, Wald und Landschaft). Wohngebiete sind vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst zu verschonen. Für öffentliche oder im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen sind

sachgerechte Standorte zu bestimmen, insbesondere sollen Einrichtungen wie Schulen, Freizeitanlagen oder öffentliche Dienste für die Bevölkerung gut erreichbar sein.

5.2 Abwägen der ermittelten und bewerteten Interessen

Mit der vorliegenden Teilrevision des eGP Greencity sind neben der bisher vorgesehenen gewerblichen Nutzung neu auch Alterswohnen, Pflegezimmer und im Bedarfsfall öffentliche Schullnutzung zulässig. Durch die Sicherung des Innenhofes sowie den Festlegungen zur Anordnung der lärmempfindlichen Wohnräume und der geschlossenen Bauweise gegen die Nationalstrasse A3 hin sind die Nutzungen vor Lärm und Störfällen geschützt (vgl. Kapitel 6.3). Die Teilrevision des eGP Greencity hat nur geringfügige räumliche Auswirkungen auf den Energiebedarf, die Energieproduktion, den Verkehr sowie auf die Versorgung und Entsorgung. Die städtebauliche Setzung im eGP Greencity und die zulässigen Gesamtnutzflächen werden nicht verändert. Werden Wohnnutzungen und damit zusammenhängend der Innenhof als begrünter Aufenthaltsort realisiert, wird auch die Freiraumversorgung verbessert. Die Einschränkung der Wohnnutzung auf Alterswohnen entspricht dem städtischen Bedarf. Auch verletzt die vorliegende Teilrevision des eGP Greencity keine schutzwürdigen Interessen der anderen Grundeigentümerschaften im eGP-Perimeter.

Die bestehenden Nutzungen im Gebiet des eGP Greencity können mit der Teilrevision bedarfsgerecht ergänzt werden. Die heutige Nutzungsvielfalt wird damit wesentlich weiter erhöht und die Greencity als Wohn- und Arbeitsort gestärkt.

6 Planungsablauf

6.1 Gesamtübersicht

Die Teilrevision des eGP Greencity zum Baufeld B6 wurde von der Losinger Marazzi AG in Zusammenarbeit mit dem Amt für Städtebau der Stadt Zürich erarbeitet. Die Teilrevision bedarf der Festsetzung durch den Stadtrat. Der Planungsablauf ist wie folgt vorgesehen:

Zuständigkeit	Datum	2021												2022											
		Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez					
Phase 1 Vorabklärungen ergänzender Gestaltungsplan																									
Grundlagenbeschaffung	LM / EBP																								
Besprechungen UGZ, AIS, ev. ARE																									
Terminplan	LM / EBP																								
Phase 2 Anpassung ergänzender Gestaltungsplan																									
Anpassung Vorschriften, Plan und Erläuterungsbericht	LM / EBP																								
Überarbeitung / Ergänzung Machbarkeit	LM / EBP																								
Abgleich Unterlagen AIS, GSZ, ev. TAZ	AIS																								
Finalisierung Unterlagen	LM / EBP																								
Phase 3 Gesuchsprüfung / Vernehmlassung																									
Einreichung Gestaltungsplan zur Prüfung HBD/AIS	LM / EBP																								
Prüfung durch HBD/AIS	AIS																								
Aufbereitung für Auflage und Genehmigung	AIS																								
Verfügung VHB / Publikation	AIS																								
Phase 4 Auflage und Genehmigung mit Inkraftsetzung																									
Öffentliche Auflage (60 T.)	AIS																								
Ämtervernehmlassung (60 T.)																									
Vorprüfung Kanton (90 T.)																									
Überarbeitung / Bereinigung	LM / EBP																								
Weitere Themen (Lärm, Energie)																									
Störfall: Erarbeitung techn. Bericht inkl. Anpassung Art. 10	EBP Störfall																								
Störfall: Einholung Stellungnahmen BFE/BAFU	EBP Störfall / BFE bis Mitte Sept. 21																								
Störfall: Beurteilung AWEL	AWEL																								
Weisung/Festsetzung Stadtrat																									
Prüfung durch HBD/AIS (Vorabprüfung Aug./Sept.)	HBD/AIS																								
Bereinigung der Dokumente (Vorabreinigung Aug./Sept.)	LM / EBP																								
Weisung Stadtrat, 1. Phase (letztes Studium und Zustimmung AIS-GL)	AIS																								
Letzte Bereinigung und Einholen Unterschriften Grundeigentümerinnen	LM / EBP																								
Weisung Stadtrat, 2. Phase (Visum Direktorin)	AIS																								
Visum Vorsteher Hochbaudepartement	AIS																								
Stadtratsbeschluss / Medienmitteilung																									
Genehmigung Gestaltungsplan kantonale Baudirektion																									
Publikation der Genehmigung / Ansetzung Rekursfrist																									
Rekursfrist (30 T.)																									
Rechtskraftbescheinigung und Publikation Inkraftsetzung																									
Rekursfrist (30 T.)																									
Inkraftsetzung																									
Bau- projekt	Frühstmögliche Baueingabe (informelle Behandlung)																								

Abbildung 5: Planungsablauf eGP Greencity Baufeld B6

6.2 Öffentliche Auflage

Die Teilrevision Baufeld B6 des eGP Greencity wurde gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 20.01.2021 bis 23.03.2021 öffentlich aufgelegt. Während der Dauer der Auflage wurden keine Einwendungen eingereicht.

6.3 Kantonale Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf der Teilrevision Baufeld B6 des eGP Greencity dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Das Kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) hat mit Vorprüfungsbericht vom 12. April 2021 zur Teilrevision des eGP Greencity Stellung genommen.

Nachfolgend sind die Anträge des ARE geordnet und die Begründung der Berücksichtigung bzw. Nichtberücksichtigung umschrieben.

Berücksichtigte Anträge

Folgende Vorgaben wurden berücksichtigt:

- In Art. 5 Abs. 6 (Nutzweise) sind die Worte «oder ähnliche Nutzungen» gestrichen.
- In Art. 6 Abs. 9 (Freiraumgestaltung) wird sichergestellt, dass bei lärmempfindlichen Wohnräumen (Alterswohnen oder Pflegezimmer o.ä.) ein Innenhof mit einer Fläche von mindestens 630 m² realisiert wird.
- In Art. 5 Abs. 8 (Nutzweise) ist festgehalten, dass im Baufeld B6 ab dem 6. Obergeschoss entlang der Ostfassade keine lärmempfindlichen Wohnräume angeordnet werden dürfen, die nur Fenster an der lärmexponierten Ostfassade aufweisen.
- Bezüglich Lokalklima / Bodenaufbau wird in Kapitel 2.3 des Erläuterungsberichts neu auf die Anwendung des Art. 6 Abs. 7 für den Innenhof verwiesen.
- Die Risikoermittlung für die Erdgashochdruckleitung wurde aktualisiert (vgl. Beilage 3). Darauf basierend wurde in einer Interessenabwägung dargelegt, dass kein alternativer und sicherer Standort für eine

Schule und ein Alters- und Pflegeheim möglich ist. In Art. 10 Abs. 3 und 7 werden zusätzliche Festlegungen zum Störfall aufgenommen. Die Bundesämter BAFU, ERI und BFE haben die unterbreitete Risikosituation als tragbar beurteilt.

- Das ASTRA hat zur Risikostudie National- und Hauptstrasse vom 13.02.2012 Stellung genommen. Dieser Risikobericht wurde nicht aktualisiert, da sich das Personenaufkommen auf dem Baufeld B6 gemäss der vorgesehenen Revision gegenüber dem Stand 2012 eher verringert hat. Das ASTRA weist in seiner Stellungnahme auf diesen Umstand hin. Zudem zeigen die aktuellen Daten der ASTRA Applikation MISTRA-STR aufgrund des aktuellen Verkehrsaufkommens deutlich kleinere Risiken auf. Das ASTRA kommt zum Schluss, dass keine Notwendigkeit für zusätzliche Sicherheitsmassnahmen besteht.
- In Kapitel 4.5 wird auf die Gefährdungen durch Massenbewegungen und Oberflächenabfluss hingewiesen.
- In Kapitel 2.1 wird durch eine Streichung eines Satzes die Ergänzung des Art. 3 Abs. 2 präzisiert.

Nicht berücksichtigte Anträge

Einzelne Anträge des ARE wurden nicht aufgenommen. Nachfolgend wird auf diese Anträge eingegangen und die Nichtberücksichtigung begründet:

Lärmschutz

Vorgabe ARE: Es ist festzuhalten, dass eine Reduktion der Fläche nur soweit möglich ist, als die Anforderungen hinsichtlich Mindestbreite für einen Innenhof zur Belüftung eingehalten werden.

Begründung der Nichtberücksichtigung: Der Innenhof muss die Anforderungen hinsichtlich Mindestbreite gemäss kantonaler Vollzugspraxis im Rahmen des Baugesuchs erfüllen. Vor diesem Hintergrund ist eine entsprechende Festlegung unnötig und es wird stattdessen in Kapitel 4.1 des Erläuterungsberichts auf die Anforderungen gemäss kantonaler Vollzugspraxis verwiesen.

Hochwasser und Massenbewegungen

Vorgabe ARE: Es ist zu prüfen, ob Massnahmen zum Schutz vor Massenbewegungen in den Gestaltungsplan aufzunehmen sind. Falls keine Festsetzungen erfolgen, empfehlen wir in den Vorschriften zu ergänzen, dass die Bauherrschaft verpflichtet ist, eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen.

Begründung der Nichtberücksichtigung: Auf die Gefährdungen durch Massenbewegungen wird in Kapitel 4.5 des Erläuterungsberichts hingewiesen. Auf Massnahmen zum Schutz vor Massenbewegungen wird verzichtet da es sich lediglich um eine Empfehlung handelt. Die Stadt Zürich kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens, gestützt auf diese Erläuterungen, Massnahmen verlangen.

Verzicht auf weitere Vorprüfung

Die Berücksichtigung bzw. Nichtberücksichtigung der Anträge aus der Vorprüfung wurde mit den zuständigen Amtsstellen abgestimmt, insbesondere zu den Themen Störfall und Lärmschutz.

Die Abklärungen zum Lärmschutz erfolgten mit der kantonalen Fachstelle Lärmschutz und dem Umwelt- und Gesundheitsschutz der Stadt Zürich.

Die Abklärungen zur Störfallvorsorge erfolgten mit dem Bundesamt für Umwelt (BAFU), dem eidgenössischen Rohrleitungsinspektorat (ERI) und dem Bundesamt für Energie (BFE) sowie dem kantonalen Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft.

Die Abklärungen zu Hochwasser und Massenbewegungen erfolgten mit der kantonalen Fachstelle Wasserbau.

Die zuständigen Amtsstellen stimmen den Anpassungen in den Vorschriften, im Erläuterungsbericht und den Beilagen zu. Auf eine weitere Vorprüfung wird daher auf Antrag der Grundeigentümerinnen verzichtet.

6.4 Bereinigung

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

6.5 Festsetzung Stadtrat

Die Teilrevision des ergänzenden Privaten Gestaltungsplans bedarf der Festsetzung durch den Stadtrat.

6.6 Weiteres Verfahren

Genehmigung Kanton

Anschliessend verfügt die kantonale Baudirektion die Genehmigung der Teilrevision.

Rekursfrist

Mit Bekanntmachung der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion wird die Teilrevision Baufeld B6 des eGP Greencity während 30 Tagen zum Rekurs aufgelegt.

Inkraftsetzung und Rekursfrist

Ist die Rekursfrist ungenutzt verstrichen oder sind allfällige Rechtsmittelverfahren abgeschlossen, setzt der Stadtrat die Teilrevision Baufeld B6 des eGP Greencity 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 1

Machbarkeitsstudie, JSWD Architekten GmbH & Co. KG / Vogt Landschaftsarchitekten AG / Losinger Marazzi AG, 07.10.2020

Beilage 2

Lärmgutachten, EBP AG, 13.10.2020

Beilage 3

Einfluss einer Nutzungsänderung auf dem Baufeld B6 auf die Risikosituation, EBP AG, 14.10.2021