



Beschluss des Stadtrats

vom 16. März 2022

Nr. 240/2022

Amt für Städtebau, Privater Gestaltungsplan Manegg: Teilrevision ergänzender Privater Gestaltungsplan «GreenCity.Zurich» für die Teilgebiete A, B und C, Zürich-Wollishofen

IDG-Status: öffentlich

1. Zweck der Vorlage

Mit der Teilrevision des ergänzenden Privaten Gestaltungsplans «GreenCity.Zurich» (eGP Greencity) soll die Nutzweise für das Baufeld B6 erweitert werden. Die Beschränkung der Nutzung auf Dienstleistungen und Gewerbe entspricht nicht mehr den Bedürfnissen der Wirtschaft und der Bewohner und Bewohnerinnen der Greencity. Damit das Baufeld B6 als letztes Bau- feld in der Greencity innerhalb der nächsten Jahren bebaut werden kann, wird mit der vorlie- genden Teilrevision des eGP Greencity diese Nutzungsbeschränkung angepasst. Einerseits sollen nebst der bisherigen Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung auch Alterswohnungen und Pflegeeinrichtungen möglich sein. Andererseits sollen bei einem allfälligen späteren Bedarf auch Räume für öffentliche Schulzwecke realisiert werden können. Ferner soll mit einer ge- ringfügigen Korrektur bei der rückwärtigen Erschliessung des Baufelds C1 die Planungsgrund- lage an die rechtskräftige Baubewilligung angepasst werden. Die Nutzungsänderung schafft neue Qualitäten für das Quartier und stärkt die Nutzungsdurchmischung wesentlich.

2. Ausgangslage und planungsrechtliche Situation

Am 10. März 2010 setzte der Gemeinderat den Privaten Gestaltungsplan Manegg (GP Ma- negg, 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 eGP Greencity für die Teilgebiete A, B und C fest (AS 701.351; Stadtratsbeschluss [STRB] Nr. 2012/1464). Damit wurde 2012 die planungs- rechtliche 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 GP Manegg eingehalten werden (Art. 7 Abs. 3 GP Manegg).

Die vorliegende Teilrevision betrifft das Baufeld B6 sowie die Abstandsregelung der Tuchma- cherstrasse 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.

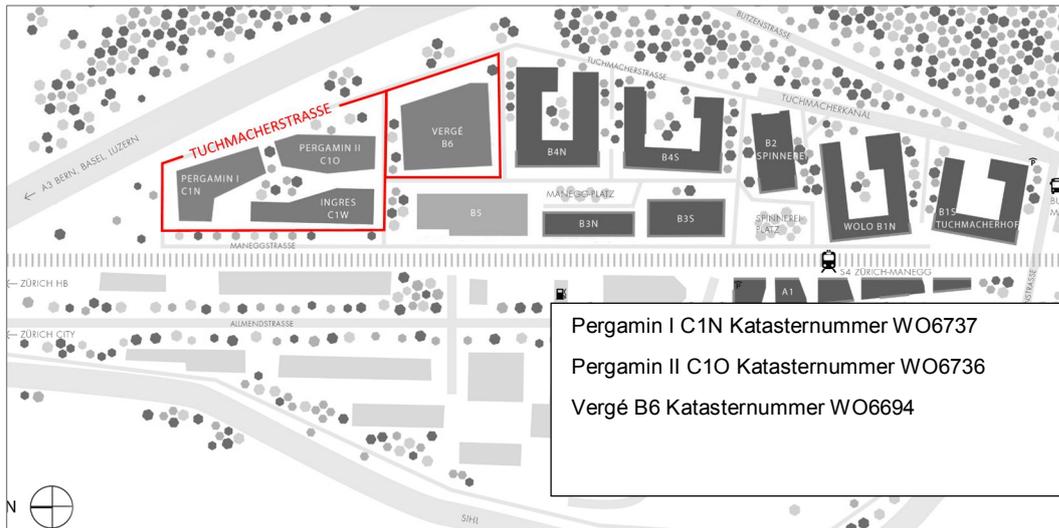


Abbildung 1: Arealübersicht Greencity, Revisionsgegenstand siehe rote Markierungen (Quelle: Losinger Marazzi AG, 09/2020)

3. Ausgleich planungsbedingter Vorteile

Gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO 2016, AS 700.100) ist die Manegg der Zentrumszone Z5 mit einer Ausnutzungsziffer von 200 Prozent zugewiesen. Am 10. März 2010 stimmte der Gemeinderat überdies einem privaten Rahmengestaltungsplan zu, der die maximal zulässige Ausnutzung (Art. 8) wie auch die Nutzweisen (Art. 10) für die Manegg festlegt. Der GP Manegg wurde gestützt auf § 85 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz (PBG, LS 700.1) 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 GP 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 bleibt im Rahmen der zulässigen Ausnutzung, wie sie vom Gemeinderat im Jahre 2010 mit dem GP Manegg beschlossen und allgemeinverbindlich erklärt wurde (Art. 8 GP Manegg). Art. 4 des revidierten eGP Greencity 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 GP Manegg (Art. 10) bereits als zulässige Nutzung festgelegt wurde. Daher entsteht kein ausgleichender Planungsvorteil i. S. d. Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG, LS 700.9). Dasselbe gilt im Hinblick auf Pflegeeinrichtungen, Schul- und Bildungsnutzungen, die in Art. 5 eGP ebenfalls redaktionell aufgenommen werden.



4. Machbarkeitsstudie zur Nutzungsanpassung

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurden insbesondere folgende Rahmenbedingungen und Kriterien geprüft:

- Grundlagenüberprüfung aufgrund der neuen Nutzungen;
- Sicherung Nutzungsdurchmischung und Integration Nutzeransprüche;
- Sicherung der Wohnqualitäten und Freiraumbedürfnisse.

Die Prüfung der Rahmenbedingungen und Kriterien hat gezeigt, dass eine auf ältere Personen ausgerichtete Nutzung auf dem Baufeld B6 umsetzbar und wünschenswert 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 geforderten hochstehenden Qualitäten, insbesondere für Wohnen und Freiraum, können sichergestellt werden. Die vorgegebenen Rahmenbedingungen sind erfüllt.

5. Wichtigste Festlegungen

Da die Teilrevision einen ergänzenden GP betrifft, der auf dem übergeordneten Rahmengaestaltungsplan Manegg beruht, wird im Rahmen des Erläuterungsberichts kein erneuter Abgleich zu den von der Teilrevision nicht tangierten übergeordneten Vorgaben vorgenommen. Dieser ist bereits im Erläuterungsbericht des rechtskräftigen eGP Greencity 2012 erfolgt. Die Konzeption des eGP Greencity, die Einteilung des Perimeters in die verschiedenen Baubereiche und die Freiflächen werden belassen. Die Vorschriften werden in Bezug auf die Nutzungsarten und die Freiraumgestaltung für das Baufeld B6 sowie zum Strassenabstand für das Baufeld C1 angepasst.

Strassenabstand Tuchmacherstrasse (Anpassung Art. 3)

Der Strassenabstand zur Tuchmacherstrasse wird in Artikel 3, Baufelder und Stellung der Gebäude, der Form halber für das Baufeld C1 an die bestehenden Gebäude angepasst.

Erweiterung der Nutzungsarten für das Baufeld B6 (Anpassung Art. 5)

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 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.

4/8

Die Nutzungen Alterswohnen, Altersheime und Pflegeeinrichtungen sind mit unterschiedlichsten Betriebskonzepten realisierbar. Um die konkreten Möglichkeiten nicht unspezifisch 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.

Damit die Belastungsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe (ES) III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) für das Baufeld B6 trotz lärmempfindlicherer Nutzungsweisen auch künftig gelten, wird ein Mindestgewerbeanteil von 20 Prozent festgelegt (Art. 5 Abs. 6 neu).

Freiraumgestaltung (Anpassung Art. 6)

Werden auf dem Baufeld B6 Alterswohnungen und Pflege- und öffentliche 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 und er ist als Aufenthaltsort mit Begrünung zu gestalten.

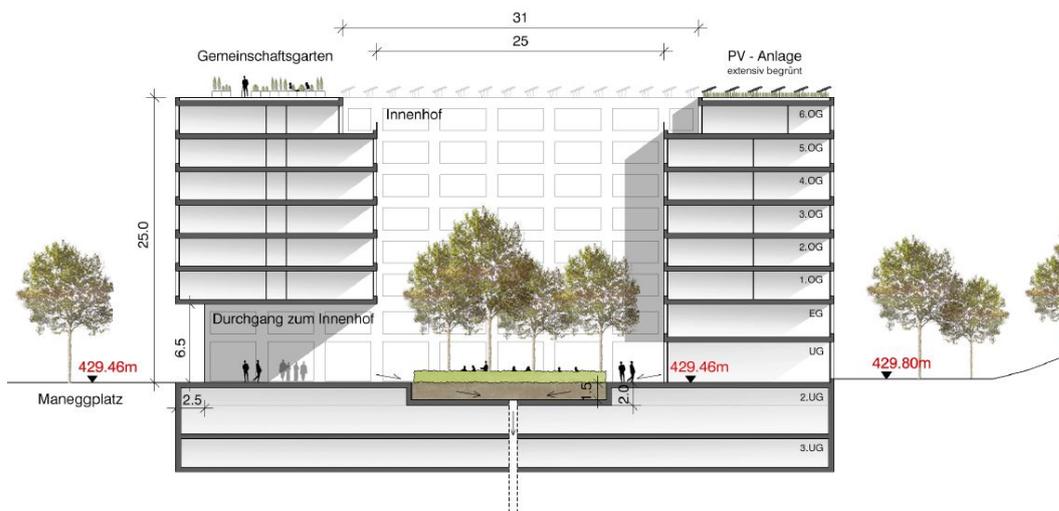


Abbildung 2: Schematischer Schnitt B6: Alterswohnungen mit Pflegeeinrichtung, Gewerbe und Dienstleistungen (Quelle: Machbarkeitsstudie JSWD Architekten, Vogt Landschaftsarchitekten, 2020)

Störfallvorsorge (Anpassung Art. 10)

Zusätzlich zu den bereits geltenden Bestimmungen wird für das Baufeld B6 bestimmt, dass das Gebäude auf der Seite zur Nationalstrasse A3 hin geschlossen ausgeführt werden muss. Das bedeutet, dass keine Gebäudelücken zum Innenhof vorhanden sein dürfen, sodass der Gebäudekörper den Innenhof vor Störfällen abschirmt. Zudem wird für das Baufeld B6 eine Planung zur Ereignisbewältigung und zur Selbst- und Fremdrettung verlangt. Diese Planung ist Teil des Feuerwehr-Einsatzplans und des Brandschutzplans.



6. Wichtige Sachthemen

Lärm

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

Das Areal ist überbaut und gilt als eingezont und erschlossen. Es sind daher die Immissionsgrenzwerte (IGW) massgebend. Gemäss den Vorschriften des GP Manegg gilt im Geltungsbereich die Empfindlichkeitsstufe (ES) III. 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 usw.) 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 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.

Störfallvorsorge

Aus Sicht der Störfallprävention muss die Anordnung von besonders personenintensiven Bereichen auf der von der Nationalstrasse A3 abgewandten Seite erfolgen. Der bestehende eGP Greencity legt bereits Vorkehrungen zur Störfallprävention fest (Art. 10), indem z. B. die 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 soll soweit als möglich auf Fenster, die geöffnet werden können, verzichtet werden und es sollen nur diejenigen Fluchttüren vorgesehen werden, die aus brandschutztechnischer Sicht notwendig sind. Wie oben beschrieben, werden für das Baufeld B6 weiterführende Bestimmungen festgelegt, sodass die Gefahr für die Personen ausreichend reduziert wird.

Lokalklima

Das Baufeld B6 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.

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



7. Öffentliches Mitwirkungsverfahren

Die Teilrevision Baufeld B6 des eGP Greencity wurde gemäss § 7 PBG vom 20. Januar 2021 bis zum 23. März 2021 öffentlich aufgelegt. Während der Dauer der Auflage wurden keine Einwendungen eingereicht.

8. Vorprüfung durch die kantonalen Behörden

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf der Teilrevision 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.

Die Anträge des ARE wurden in Abstimmung mit den kantonalen Verwaltungsstellen und den zuständigen Bundesämtern bearbeitet und weitestgehend berücksichtigt. 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 [des Innenhofs] 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 kantonomer Vollzugspraxis im Rahmen des Baugesuchs erfüllen. Vor diesem Hintergrund ist eine entsprechende Festlegung im eGP unnötig und es wird stattdessen in Kapitel 4.1 des Erläuterungsberichts auf die Anforderungen gemäss kantonomer 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 Erläuterungsbericht hingewiesen. Auf Massnahmen zum Schutz vor Massenbewegungen wird verzichtet, da es sich lediglich um eine Empfehlung handelt. Die Stadt 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 zuständigen Amtsstellen stimmen den Anpassungen in den Vorschriften, im Erläuterungsbericht und in den Beilagen zu. Auf eine weitere Vorprüfung wird daher auf Antrag der Grundeigentümerinnen verzichtet.



9. Regulierungsfolgenabschätzung

Gemäss Verordnung über die Verbesserung der Rahmenbedingungen für KMU vom 9. März 2011 (AS 930.100) soll bei städtischen Erlassen auf die Verträglichkeit für KMU geachtet werden. Die Regulierungsfolgenabschätzung im Hinblick auf KMU ergibt Folgendes:

Die vorliegende Teilrevision des eGP Greencity löst zulasten der KMU weder neue Handlungspflichten noch Tätigkeiten mit administrativem oder finanziellem Mehraufwand aus. Die Verfahren, etwa bezüglich Baugesuchen, bleiben unverändert. Es werden weder zusätzliche Prozessregulierungen geschaffen, noch werden solche reduziert.

10. Schlussbemerkung

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 die Festlegungen zur Anordnung der lärmempfindlichen Wohnräume und die geschlossene Bauweise gegen die Nationalstrasse A3 hin sind die Nutzungen vor Lärm und Störfällen geschützt. Die Teilrevision des eGP Greencity hat nur geringfügige 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 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 so bedarfsgerecht ergänzt werden. Die heutige Nutzungsvielfalt wird damit wesentlich weiter erhöht und die Greencity als Wohn- und Arbeitsort gestärkt.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Der Teilrevision des ergänzenden Privaten Gestaltungsplans «GreenCity.Zurich» (AS 701.351), bestehend aus Gestaltungsplanvorschriften (Beilage, datiert vom 24. Januar 2022), wird zugestimmt.
2. Vom Bericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1) (Beilage, datiert vom 24. Januar 2022) wird Kenntnis genommen.
3. Das Hochbaudepartement ist für die Umsetzung dieses Beschlusses zuständig.
4. Der revidierte ergänzende Private Gestaltungsplan «GreenCity.Zurich» wird nach Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft gesetzt.
5. Mitteilung je 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, die Stadtkanzlei (Amtliche Sammlung), die Stadtentwicklung, Liegenschaften Stadt Zürich, Schutz & Rettung, die Feuerpolizei, die Dienstabteilung Verkehr, den Umwelt- und Gesundheitsschutz (Geschäftsbereich Umwelt), das Tiefbauamt, ERZ Entsorgung + Recycling Zürich, Geomatik +



8/8

Vermessung, Grün Stadt Zürich, das Amt für Städtebau, Immobilien Stadt Zürich, das Amt für Baubewilligungen, die Wasserversorgung, das Elektrizitätswerk, die Verkehrsbetriebe, die Energiebeauftragte, das Schulamt, die Sozialen Dienste, die Losinger Marazzi AG, Hardturmstrasse 11, 8005 Zürich und die Credit Suisse Anlagengestiftung, Kalandersplatz 1, 8045 Zürich.

Im Namen des Stadtrats
Die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti