



Grundlagenbericht Ortsbildschutz

Erläuterung zum kommunalen Richtplan Siedlung,
Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen

Impressum

Herausgeberin

Stadt Zürich
Hochbaudepartement
Amt für Städtebau

Tel. 044 412 11 11
www.stadt-zuerich.ch/hochbau

Korrektorat

SprachWeberei AG, Zürich

Druck

GeoPrint-Shop, Zürich

Zürich, 6. August 2018 (mit Änderungen bis 5. September 2018)

Inhalt

1	Ausgangslage	7
2	Gebiet Leimbach (1)	11
2.1	Ausgangslage	11
2.2	ISOS	12
2.3	Stellungnahme der Denkmalpflege	13
2.4	Denkmalschutz	14
2.5	Interessenabwägung Ortsbildschutz.....	14
3	Gebiet Wollishofen (2).....	16
3.1	Ausgangslage	16
3.2	ISOS	17
3.3	Stellungnahme der Denkmalpflege	17
3.4	Denkmalschutz	18
3.5	Interessenabwägung Ortsbildschutz.....	18
4	Gebiet Friesenberg (3)	20
4.1	Ausgangslage	20
4.2	ISOS	21
4.3	Stellungnahme der Denkmalpflege	21
4.4	Denkmalschutz	22
4.5	Interessenabwägung Ortsbildschutz.....	22
5	Gebiet Albisrieden Sihlfeld (4)	23
5.1	Ausgangslage	23
5.2	ISOS	24
5.3	Stellungnahme der Denkmalpflege	25
5.4	Denkmalschutz	28

5.5	Interessenabwägung Ortsbildschutz.....	28
6	Gebiet Hard/Letzi/Altstetten (5a).....	30
6.1	Ausgangslage	30
6.2	ISOS.....	31
6.3	Stellungnahme der Denkmalpflege	32
6.4	Denkmalschutz	33
6.5	Interessenabwägung Ortsbildschutz.....	34
7	Gebiet Hard/Letzi/Altstetten (5b).....	35
7.1	Ausgangslage	35
7.2	ISOS.....	36
7.3	Stellungnahme der Denkmalpflege	36
7.4	Denkmalschutz	38
7.5	Interessenabwägung Ortsbildschutz.....	38
8	Gebiet Hard/Letzi/Altstetten (5c).....	39
8.1	Ausgangslage	39
8.2	ISOS.....	40
8.3	Stellungnahme der Denkmalpflege	40
8.4	Denkmalschutz	42
8.5	Interessenabwägung Ortsbildschutz.....	42
9	Gebiet Altstetten-Nord (6).....	43
9.1	Ausgangslage	43
9.2	ISOS.....	44
9.3	Stellungnahme der Denkmalpflege	44
9.4	Denkmalschutz	44
9.5	Interessenabwägung Ortsbildschutz.....	45
10	Gebiet Zürich-West (7)	46
10.1	Ausgangslage	46

10.2	ISOS.....	47
10.3	Stellungnahme der Denkmalpflege	47
10.4	Denkmalschutz	48
10.5	Interessenabwägung Ortsbildschutz.....	48
11	Gebiet Affoltern (8)	50
11.1	Ausgangslage	50
11.2	ISOS.....	51
11.3	Stellungnahme der Denkmalpflege	52
11.4	Denkmalschutz	53
11.5	Interessenabwägung Ortsbildschutz.....	54
12	Gebiet Seebach-West (9a)	55
12.1	Ausgangslage	55
12.2	ISOS.....	56
12.3	Stellungnahme der Denkmalpflege	56
12.4	Denkmalschutz	58
12.5	Interessenabwägung Ortsbildschutz.....	58
13	Gebiet Seebach (9b) und Nordwestrand Leutschenbach (12).....	60
13.1	Ausgangslage	60
13.2	ISOS.....	61
13.3	Stellungnahme der Denkmalpflege	62
13.4	Denkmalschutz	63
13.5	Interessenabwägung Ortsbildschutz.....	64
14	Gebiet Neu-Oerlikon (10)	65
14.1	Ausgangslage	65
14.3	Stellungnahme der Denkmalpflege	66
14.4	Denkmalschutz	66

15	Gebiet Milchbuck Nord (11a)	68
15.1	Ausgangslage	68
15.2	ISOS	69
15.3	Stellungnahme der Denkmalpflege	70
15.4	Denkmalschutz	73
15.5	Interessenabwägung Ortsbildschutz	74
16	Gebiet Milchbuck Nord (11b)	75
16.1	Ausgangslage	75
16.2	ISOS	76
16.3	Stellungnahme der Denkmalpflege	77
16.4	Denkmalschutz	79
16.5	Interessenabwägung Ortsbildschutz	79
17	Gebiet Schwamendingen (13)	81
17.1	Ausgangslage	81
17.2	ISOS	82
17.3	Stellungnahme der Denkmalpflege	83
17.4	Denkmalschutz	85
17.5	Interessenabwägung Ortsbildschutz	85
18	Gebiet Witikon (14)	87
18.1	Ausgangslage	87
18.2	ISOS	88
18.3	Stellungnahme der Denkmalpflege	88
18.4	Denkmalschutz	89
18.5	Interessenabwägung Ortsbildschutz	89

1 Ausgangslage

Seit dem 1. Oktober 2016 ist das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) für die Stadt Zürich in Kraft. Das ISOS ist von den Kantonen bei ihrer Richtplanung nicht unmittelbar zu berücksichtigen. Beim ISOS handelt es sich um ein Bundesinventar, das von seiner Natur her den Sachplänen und Konzepten im Sinne von Art. 13 Raumplanungsgesetz (RPG) gleichgestellt ist (BGE 135 II 209) und in diesem Umfang bei der Richt- und Nutzungsplanung mittelbar berücksichtigt werden muss. «Berücksichtigen» heisst, die Interessen an der Erhaltung und Schonung der im ISOS bezeichneten Objekte in die Planung einzubeziehen und gegen andere mit der Planungstätigkeit verfolgte Interessen abzuwägen. Bei der Erfüllung von kantonalen und kommunalen Aufgaben rechtfertigen dabei nicht nur höherwertige Interessen von ebenfalls nationaler Bedeutung einen Eingriff in Schutzobjekte, sondern es genügen auch erhebliche Interessen von kantonaler und kommunaler Bedeutung (Erfordernis der Siedlungsentwicklung nach innen, nachhaltige Stadtentwicklung, Verkehrs- und Versorgungsinteressen, preisgünstiger oder gemeinnütziger Wohnungsbau).

Das ISOS bildet die Grundlage für die Interessenabwägung in Planungsprozessen. Es zeigt die Interessen des Ortsbildschutzes aus nationaler Sicht auf, ist jedoch nicht bereits das Resultat der Interessenabwägung. Bei der Erstellung des Inventars erfolgte eine Beurteilung des Ortsbildes nach einer einheitlichen wissenschaftlichen Methode. Andere Interessen wurden grundsätzlich nicht berücksichtigt, und eine Abwägung von Schutz- und Nutzungsinteressen fand nicht statt (VB.2017.00362 mit Hinweis auf Arnold Marti, Rechtsgutachten zu Fragen im Zusammenhang mit dem Erlass des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS, Schaffhausen/Bern 2016, S. 8 und 23 f. auch zum Folgenden). Die bau- und planungsrechtliche Interessenabwägung erfolgt erst im Rahmen eines Planungs- oder Bauverfahrens, wobei sämtliche betroffenen Interessen, namentlich auch andere, dem Schutz der bestehenden Bebauung entgegenstehende, wie Interessen der Ortsentwicklung, der Verdichtung des Siedlungsgebiets oder der Erhöhung der Anzahl gemeinnütziger Wohnungen («Drittelsziel» in der Gemeindeordnung) berücksichtigt werden müssen. Die Interessenabwägung kann zur Folge haben, dass die Erhaltungsziele nicht oder nur teilweise umgesetzt werden können. Abweichungen von den Zielsetzungen des ISOS sollen nachvollziehbar begründet werden.

Die Siedlungsentwicklung nach innen muss differenziert, unter Berücksichtigung auch der historisch bedeutenden, das Stadtbild prägenden Quartiere und Siedlungsteile erfolgen. Das ISOS soll die Verdichtung nicht verunmöglichen und auch keine Veränderungsverbote etablieren (vgl. Bericht Bundesamt für Kultur BAK vom 21. November 2017 zum ISOS).

Mit der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) 2016 wurde diesem Anliegen im Rahmen der Nutzungsplanung umfassend Rechnung getragen. Auch mit dem kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen (S, L, ÖBA) sieht die Stadt Zürich keine Verdichtung in Gebieten vor, die gemäss Bau- und Zonenordnung in Kernzonen, Quartiererhaltungszonen oder in Wohnzonen W2, W2b und W4b zugewiesen sind (Ausnahme Quartier Friesenberg).

Mit dem kommunalen Richtplan S, L, ÖBA sollen entsprechend dem Auftrag aus dem kantonalen Richtplan (Kap. 1.2, 2.2.3.c) und dem regionalen Richtplan (Kap. 2.1) weitere, besonders geeignete Gebiete bestimmt werden, in denen eine Verdichtung über die BZO 2016 hinaus stattfinden kann. Für die Bestimmung dieser

Gebiete wurde eine umfassende Eignungsanalyse unter Einbezug der verschiedenen raumplanerischen, städtebaulichen, ortsbildschützerischen, verkehrlichen, umweltrechtlichen und weiteren Interessen vorgenommen. Insbesondere geprüft wurden die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr, Ortsbild, Siedlungsstrukturen und Denkmalpflege, stadtklimatische Belastung, Erneuerungspotenzial Gebäude, Schulraumversorgung, Versorgung mit öffentlichem Freiraum, Strassenlärm und Potenzial für gemeinnützigen Wohnungsbau. Für Gebiete, die eine Eignung für zusätzliche bauliche Verdichtung aufweisen, wurden vertiefende städtebauliche Studien durchgeführt. Die mögliche Entwicklung in Bezug auf Stadtstruktur und bauliche Dichte sowie die Freiraumentwicklung wurden getestet. Die Studien dienten als Basis für die Interessenabwägung und die Festlegung der Richtlinieninhalte.

Es konnten vierzehn Gebiete ermittelt werden, die für eine mögliche Verdichtung geeignet sind.

In diesen Gebieten für mögliche Verdichtung sind verschiedene Einträge in Inventaren des Natur- und Heimatschutzes vorhanden: im ISOS, im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung (Denkmalschutz Hochbauten), im Inventar der schützenswerten Gärten und Anlagen von kommunaler Bedeutung (Denkmalschutz Gärten und Anlagen) sowie im Inventar der kommunalen Natur- und Landschaftsschutzobjekte (KSO). Der Bestand der nach kantonalem Recht inventarisierten oder unter Schutz gestellten Objekte von kommunaler oder überkommunaler Bedeutung bleibt auch in Gebieten mit zusätzlicher baulicher Verdichtung erhalten. Im Hinblick auf die zusätzliche bauliche Verdichtung sind keine Inventarentlassungen vorgesehen. Der wertvolle Baubestand in der Stadt Zürich soll auch bei übergeordnet vorgegebener Siedlungsentwicklung nach innen sorgfältig beachtet und bewahrt werden. Auf Stufe der Richtplanung erfolgte sodann grundsätzlich keine Interessenabwägung für den Bestand von ISOS-Einzelobjekten. Eine allenfalls erforderliche Interessenabwägung findet in der nachfolgenden Nutzungsplanung statt. Bei der Festlegung der Gebiete mit zusätzlicher baulicher Verdichtung auf Stufe Richtplanung wurden dagegen zusätzlich die ISOS-Einzelelemente und die Objekte der ISOS-Baugruppen, die Gegenstand eines Vergleichs mit dem Zürcher Heimatschutz sind, in die Prüfung einbezogen (der Vergleich war Grundlage für die Streitbeilegung im Zusammenhang mit einem Rekurs des Heimatschutzes gegen die BZO 2016).

Die verschiedenen Inventare müssen stufengerecht auf den verschiedenen Planungsebenen berücksichtigt werden. Auf der Stufe Richtplanung stehen der Standort und die grundsätzliche Machbarkeit einer Festlegung im Vordergrund. Auf kantonaler Stufe kann noch keine umfassende und abschliessende Interessenabwägung vorgenommen werden. Auf kommunaler Ebene jedoch kann diese, was den Standort der Gebiete mit zusätzlicher baulicher Verdichtung und einen Mindestgrad an Verdichtung gegenüber dem Ortsbildschutz betrifft, abschliessend erfolgen. Diese Interessenermittlung, -bewertung und -abwägung wird mit dem vorliegenden Grundlagenpapier nachstehend für die vierzehn Gebiete dokumentiert.

Für einzelne Teilgebiete ist die nachstehend dargestellte Interessenabwägung auf Stufe kommunaler Richtplan zugunsten der Innenentwicklung und Transformation der Stadtstruktur ausgefallen, und es können damit ISOS-Erhaltungsziele nicht oder nur teilweise umgesetzt werden. Damit ist aber nicht ausgeschlossen, dass auch in diesen Gebieten für einzelne Baugruppen oder Teilgebiete eine zumindest teilweise Umsetzung von ISOS-Erhaltungszielen im Rahmen der Nutzungsplanung oder mit anderen Massnahmen nach § 205 Planungs- und Baugesetz (PBG) möglich sein wird. In diesem Sinne werden auf Stufe der nachfolgenden

Nutzungsplanung die ISOS-Erhaltungsziele in einer weiterführenden Interessenabwägung zu berücksichtigen sein.

Die Verdichtung über den Rahmen der geltenden BZO 2016 hinaus soll dort erfolgen, wo sich die bestehende Struktur und Bebauung dafür eignet und durch entsprechende Massnahmen auf Nutzungsplanungsstufe die Qualitäten der neu entstehenden Bauten und Quartiere sichergestellt werden kann. Die festzulegenden Gebiete beinhalten auch ISOS-Erhaltungsziele, die in Konflikt zu den Interessen der Verdichtung stehen. Gemäss den übergeordneten Festlegungen im kantonalen und regionalen Richtplan soll bis zum Jahr 2040 in der Stadt Zürich Raum für eine Bevölkerung von 520 000 Personen bereitgestellt werden. Neben der Aktivierung der Reserven sind damit auch zusätzliche Verdichtungspotenziale bereitzustellen. Damit bestehen gewichtige, von der übergeordneten Planung behördenverbindlich vorgegebene Interessen an der inneren Verdichtung in der Stadt Zürich.

Der vorliegende Grundlagenbericht ist für jedes der Gebiete mit zusätzlicher baulicher Verdichtung gleich strukturiert: In einer ersten Übersicht werden die Rahmenbedingungen aus dem kommunalem Richtplan S, L, ÖBA vorgestellt:

Zieldichte: Kategorien der Dichte-Richtwerte «sehr hohe Dichte», «hohe Dichte», «mittlere Dichte», «geringe Dichte».

Stadtstruktur-Typen bestehend und zukünftig: Kategorien «Historische Kerne», «Heterogene Gebiete», «Urbane Kerngebiete», «Urbane Wohnstadt», «Grüne Wohnstadt», «Kleinteilige Wohngebiete».

Abschätzung der bestehenden (BZO 2016) und durch den kommunalen Richtplan S, L, ÖBA zusätzlich ermöglichten theoretischen Reserven: Die Abschätzung beruht auf der «Kapazitäts- und Reserveberechnung» und zusätzlichen Annahmen zu einer zukünftig möglichen Zonierung gemäss Vorgaben des kommunalen Richtplans (Amt für Städtebau der Stadt Zürich). Die Angaben zu den theoretischen Reserven beinhalten keine Abschätzung zur tatsächlich erwarteten Bevölkerungsentwicklung, hierfür wird auf die Bevölkerungsszenarien gemäss Statistik Stadt Zürich sowie auf den Richtplantext (Kapitel 2.1) verwiesen.

Die Perimeter der Gebiete sind auf der Eintragskarte aus dem kommunalen Richtplan dargestellt, die Nummerierung entspricht derjenigen im Richtplantext (Kapitel 3.1.3).

In der «Ausgangslage» werden die bestehende Bebauung und die planerischen Grundlagen beschrieben, welche für die richtplanerische Qualifikation als Gebiet mit zusätzlicher baulicher Verdichtung massgebend sind. Die Darstellung der ISOS Erhaltungsziele erfolgt unter dem Titel «ISOS». Die Perimeter der Gebiete mit zusätzlicher baulicher Verdichtung gemäss kommunalem Richtplan sind als Information auf der Kartengrundlage eingetragen. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass die Perimeter des kommunalen Richtplans nicht parzellenscharf sind, für die konkrete Abgrenzung besteht ein Anordnungsspielraum, der Richtplan entfaltet keine direkte Rechtswirkung auf Private. Für das jeweilige Gebiet werden die Ziele farblich hervorgehoben. Damit ist zu berücksichtigen, dass die ISOS-Erhaltungsziele regelmässig über die Gebiete mit zusätzlicher baulicher Verdichtung hinausgehen, dort aber nicht mehr farblich hervorgehoben werden. Unter dem Titel «Stellungnahme der Denkmalpflege» beurteilt die städtische Denkmalpflege die ISOS-Erhaltungsziele. Die unter Denkmalschutz stehenden und inventarisierten Bauten und Anlagen sind unter dem Titel «Denkmalschutz» der Vollständigkeit halber dargestellt. Auf Stufe Richtplanung erfolgt keine vertiefte Auseinandersetzung mit diesen Objekten und keine Interessenabwägung. Die Interessenabwägung erfolgt für jedes der Gebiete mit zusätzlicher baulicher Verdichtung unter

Einbezug aller relevanten Interessen. Die in der übergeordneten Richtplanung vorgegebenen Entwicklungs- und Verdichtungsinteressen (Nutzungsinteressen) wurden den ISOS-Erhaltungszielen (Schutzinteressen) gegenübergestellt und abgewogen. Damit wurde das ISOS mit dem kommunalen Richtplan stufengerecht und angemessen berücksichtigt.

2 Gebiet Leimbach (1)

Zieldichte:	Mittlere Dichte an den Hanglagen, hohe Dichte im Talboden
Stadtstrukturtyp bestehend:	Grüne Wohnstadt
Stadtstrukturtyp zukünftig:	Grüne Wohnstadt an den Hanglagen, heterogene Gebiete im Talboden
Abschätzung bestehende (BZO 2016) und durch den kommunalen Richtplan S, L, ÖBA zusätzlich ermöglichte theoretische Reserven:	6000 EinwohnerInnen

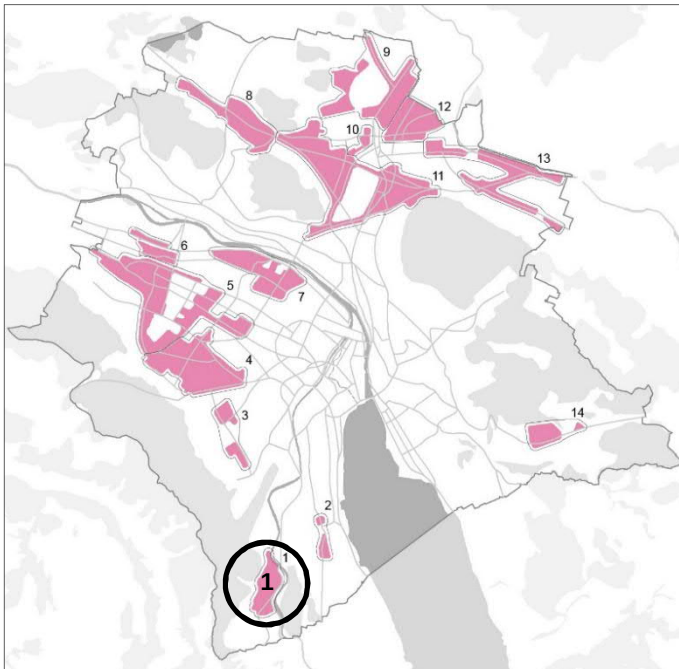


Abbildung: Gebiete mit zusätzlicher baulicher Verdichtung, Fokus Leimbach

2.1 Ausgangslage

Das am Hang zwischen den Ausläufern des Uetlibergs und der Sihl liegende Quartier Unterleimbach besteht aus zwei Siedlungseinheiten, die durch den Einschnitt des Rütchlibachs voneinander getrennt sind. Grössere gleichartige Genossenschaftssiedlungen aus der Zwischen- und der Nachkriegszeit, bestehend aus Mehrfamilienhäusern und Reihenhauszeilen, prägen das Quartier. Die Baustruktur ist stark durchgrünt, die bauliche Dichte gering. Das Quartier befindet sich grossmehrheitlich in der Wohnzone W3 (BZO 2016); entlang der Leimbachstrasse befindet sich eine Bautiefe in der W4. Die neuen grossmassstäblichen Entwicklungen im Talboden (nördlich des Bahnhofs Leimbach sowie das Entwicklungsgebiet Manegg) können neue Impulse für eine Entwicklung Unterleimbachs setzen und einen stadtstrukturellen Zusammenhang der bisher isolierten Quartiere herstellen. Mit der Sihltalbahn und dem Bahnhof Leimbach ist das Quartier

gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen und an die Zürcher Innenstadt angebunden.

2.2 ISOS

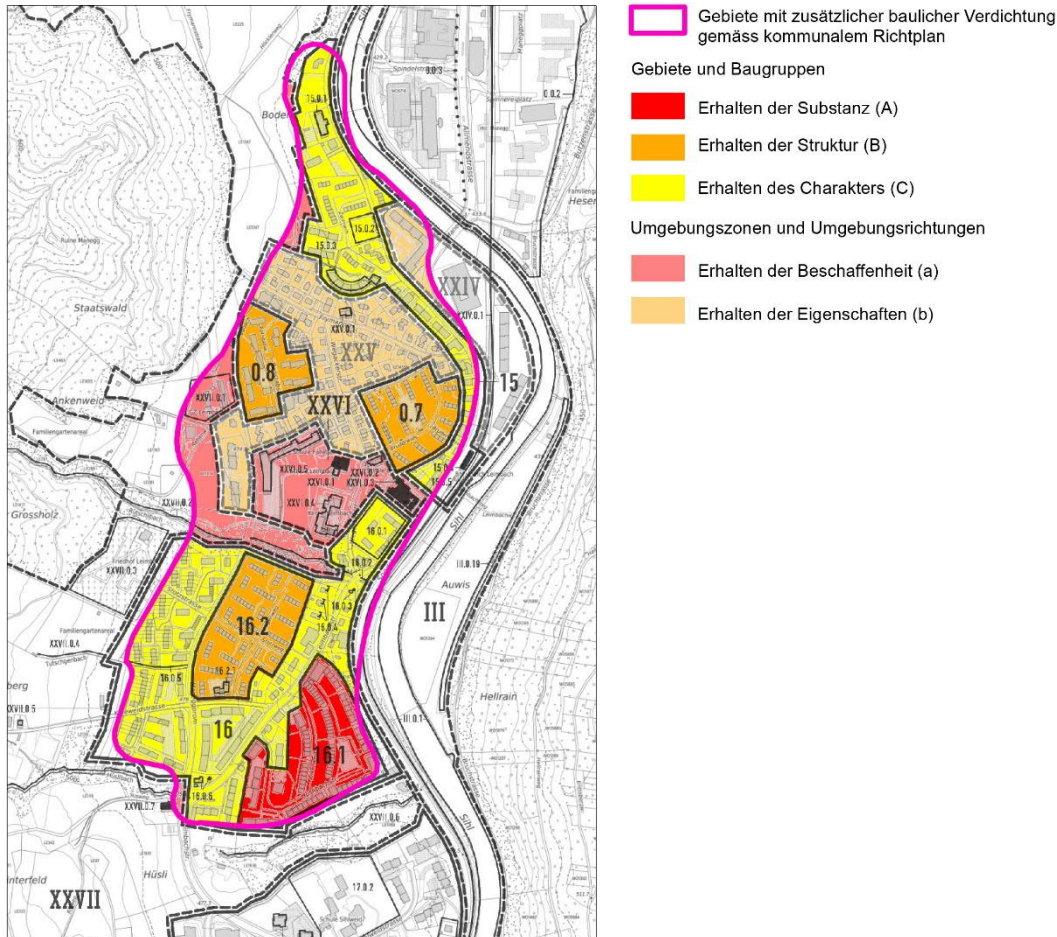


Abbildung: ISOS-Erhaltungsziele innerhalb von Gebieten mit zusätzlicher baulicher Verdichtung. Die farblich dargestellten ISOS-Perimeter liegen im ISOS-Stadtteil Wollishofen/Leimbach (WL).

Das Gebiet mit zusätzlicher baulicher Verdichtung Leimbach ist vollumfänglich mit ISOS-Erhaltungszielen belegt. Die gemeinnützige Wohnsiedlung Sonnenhalde (16.1) wird als substanziell erhaltenswert klassifiziert. Von besonderer struktureller Bedeutung sind gemäss ISOS die gemeinnützigen Wohnsiedlungen 0.7, 0.8 und 16.2. Sie sind dem Erhaltungsziel B (Strukturerhalt) zugeordnet. Die übrigen in der Zwischen- und der Nachkriegszeit erstellten Wohnsiedlungen (15, 16) sind dem Erhaltungsziel C zugeordnet. Die heterogen wirkende Wohnbebauung im nördlichen Teil Unterleimbachs (XXV) ist einer Umgebungszone mit Erhaltungsziel b (Erhalt der Eigenschaften) zugeordnet. Der Freiraum um den Rütschlibach (XVII) sowie die daran angrenzenden Schul- und Kirchanlagen befinden sich in Umgebungszonen mit Erhaltungsziel a (Erhalt der Beschaffenheit).

2.3 Stellungnahme der Denkmalpflege

Baugruppe 0.7

Die ISOS-Festlegung als B-Objekt ist aus fachlicher Sicht nachvollziehbar. Die Wohnsiedlung Bruderwies der Baugenossenschaft Linth-Escher geht auf die 1940er-Jahre zurück (Baujahr 1946/47). Die nordwestlichen Einfamilienhaus-Zeilen folgen in paralleler Stellung den Höhenkurven. Die übrigen Zeilen betonen durch ihre Querstellung die bewegte Geländemodulation. Die Eingangsbereiche und die Farbgebung wurden stark verändert. Aus dem Zusammenspiel von Häuserzeilen und Freiflächen ergeben sich die räumlichen Qualitäten der Siedlung.

Baugruppe 0.8

Die ISOS-Festlegung als B-Objekt ist aus fachlicher Sicht bedingt nachvollziehbar. Die Stiftung Wohnungsfürsorge für kinderreiche Familien der Stadt Zürich liess diese Wohnsiedlung nach Plänen der Architekten Baerlocher und Unger im Jahr 1965 am Siedlungsrand von Leimbach bauen. Die Siedlung liegt in unmittelbarer Nachbarschaft des ehemaligen GZ Leimbach. In schlichter Bauweise sind parallel und senkrecht zum Hang situierte Mehrfamilienhäuser mit 5½-Zimmer-Wohnungen als Einspänner und 4½-Zimmer-Wohnungen als Zweispänner konzipiert. Die dreigeschossigen Baukörper fügen sich städtebaulich behutsam in die abfallende Topografie ein. Sie weisen eine interessante Typologie mit unbeheizten Dielen und vorgelagerten Loggien auf, die gegenüber den Treppenhäusern zu liegen kommen und als Garderoben oder Werkräume der Wohnungen dienen. Die Dachabschlüsse sind markant, es gibt einfache Klappläden. Das bauzeitliche Erscheinungsbild ist weitgehend erhalten geblieben (Fensterersatz, Klappläden teils ersetzt). Eine Inventaraufnahme könnte geprüft werden.

Baugruppe 16.1

Die ISOS-Festlegung als A-Objekt ist aus fachlicher Sicht nachvollziehbar. Die Wohnkolonie Sonnenhalde der BG Freiblick an der Ankenweid geht auf das Jahr 1931 zurück. Die geschwungenen Zeilen der Einfamilienhäuser folgen dem Verlauf der Höhenkurven. Im Osten und im Süden werden die Häuserzeilen begrenzt durch Zweifamilien-Reihenhäuser und durch ein Hochhaus, das in der südöstlichen Siedlungsecke einen markanten Vertikalakzent setzt. Weitgehend typisierte Häuserzeilen und Grundrisse im Stil des Neuen Bauens. Die zweite Bauetappe mit Baujahr 1964/1966 (hangaufwärts) übernimmt die Bebauungsstruktur der 1930er-Jahre. Das moderne Erscheinungsbild der Wohnsiedlung wurde in den 1950er-Jahren durch aufgesetzte Satteldächer und Eternit-Verkleidungen stark verunklärt. Aus diesem Grund ist die Siedlung vermutlich auch nicht ins Inventar aufgenommen worden. Eine Inventarergänzung ist nur dann sinnvoll, wenn die vermutlich reversiblen baulichen Eingriffe der 1950er-Jahre rückgängig gemacht würden.

Umgebungszone XXII.01

Wertneutraler Hinweis im ISOS auf zwei parallel gestellten Pavillonzeilen des ehemaligen GZ Leimbach. Eine Inventaraufnahme der aus den Jahren 1967 und 1971 stammenden Variel-Pavillons wird durch die Denkmalpflege derzeit geprüft.

2.4 Denkmalschutz

Die Aussenanlagen der Schule Leimbach sowie der Kirche Leimbach befinden sich im Inventar der Gartendenkmalfpflege. Die Kirche Maria-Hilf sowie wenige einzelne Wohnbauten befinden sich im Inventar der Denkmalpflege.

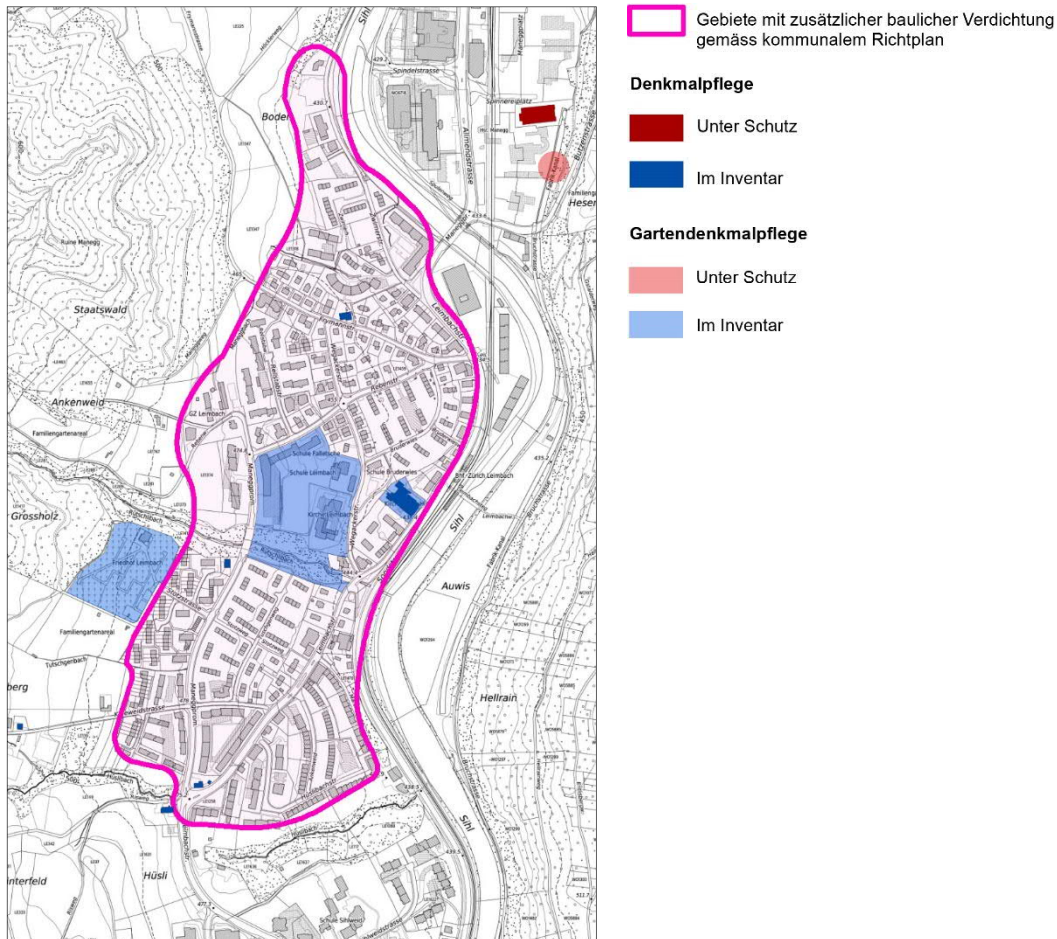


Abbildung: Kommunale oder kantonale Schutz- und Inventarobjekte in Gebieten mit zusätzlicher baulicher Verdichtung

2.5 Interessenabwägung Ortsbildschutz

Das Gartenstadtquartier Mittleleimbach wird mehrheitlich der mittleren Zieldichtekategorie zugeordnet. Damit wird in dem topografisch und landschaftlich sensiblen Gebiet ein mässiges zusätzliches Verdichtungspotenzial ermöglicht. Durch den hohen Anteil an gemeinnützigen Grundeigentümern kann durch die massvolle bauliche Verdichtung eine deutliche Erhöhung der Anzahl gemeinnütziger Wohnungen erreicht werden.

Städtebauliche Studien haben gezeigt, dass die Zuordnung in die mittlere Dichtekategorie an diesem Ort angemessen ist und die Transformation der Teilgebiete so gestaltet werden kann, dass ihre struktur- und charakterprägende Durchgrünung, die Einbettung in die Hanglagen, aber auch die Erschliessungsstruktur erhalten oder angepasst im Sinne des Gebietscharakters interpretiert werden können. Dies gilt insbesondere für die ISOS-Gebiete 16, 16.2, 0.7, 0.8.

Auch die Siedlung Sonnenhalde (16.1) der Baugenossenschaft Freiblick, die gemäss ISOS substanziell erhaltenswert ist, nach Einschätzung der Denkmalpflege aber bereits in den 1950er-Jahren zu stark verändert wurde, soll im Rahmen der Transformation des Gartenstadtquartiers Unterleimbach erneuert und verdichtet werden können. Aufgrund ihres Alters und der ungenügenden baulichen Struktur hat die Baugenossenschaft Freiblick einen kurz- bis mittelfristigen Ersatz der Siedlung bereits in ihrer Entwicklungsstrategie verankert.

Im Bereich des Quartierzentrums zwischen der Manegg und dem Bahnhof Leimbach wird entlang der Leimbachstrasse eine hohe bauliche Dichte angestrebt. Die heute dörfliche Struktur soll zukünftig so transformiert werden, dass eine urbane Zentrumsentwicklung ermöglicht wird und zur Strasse orientierte, für gewerbliche und publikumsorientierte Nutzungen geeignete Erdgeschosse entstehen. Gleichzeitig müssen die zukünftigen Baustrukturen durch geeignete Gebäudetypologien, aber auch durch eine entsprechende Nutzungsmischung auf die Lärmemissionen der Leimbachstrasse reagieren.

Die im ISOS als Umgebungszonen mit Erhaltungsziel a klassifizierten Gebiete um den Rütchlibach und die daran anschliessenden Schul- und Kirchanlagen sind über die bestehenden Planungsinstrumente (Waldfläche um den Rütchlibach) sowie die Erfassung im Inventar der Gartendenkmalpflege (Schul- und Kirchanlagen) gesichert.

Insgesamt können in diesem Gebiet die ISOS-Erhaltungsziele mit der angestrebten Verdichtung mehrheitlich umgesetzt werden.

Bezüglich der Siedlung Sonnenhalde (16.1) wird das ISOS-Erhaltungsziel A aufgrund der bestehenden starken Veränderung des äusseren Erscheinungsbildes nicht umgesetzt werden können. Eine vertiefte Interessenabwägung hat auf Stufe der Nutzungsplanung zu erfolgen.

3 Gebiet Wollishofen (2)

Zieldichte:	Hohe Dichte
Stadtstrukturtyp bestehend:	Urbane Wohnstadt
Stadtstrukturtyp zukünftig:	Urbane Wohnstadt
Abschätzung bestehende (BZO 2016) und durch den kommunalen Richtplan S, L, ÖBA zusätzlich ermöglichte theoretische Reserven:	400 EinwohnerInnen

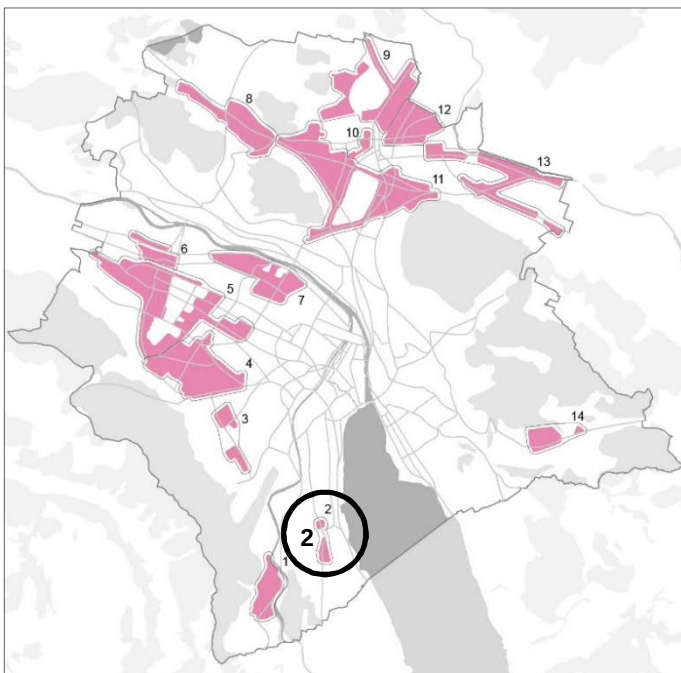


Abbildung: Gebiete mit zusätzlicher baulicher Verdichtung, Fokus Wollishofen

3.1 Ausgangslage

Die beiden als Gebiete mit zusätzlicher baulicher Verdichtung bezeichneten Perimeter sind Teil des erweiterten Zentrumsgebiets von Wollishofen. Dieses ist wiederum umgeben von unterschiedlichen, stark durchgrünt Wohnquartieren.

Die beiden Teilgebiete werden von den beiden wichtigen Stadtachsen Mutschellenstrasse und Albisstrasse durchzogen. Das nördliche Teilgebiet an der Mutschellenstrasse ist mehrheitlich durch eine lockere, heterogene Bebauung gekennzeichnet. Auch das südliche Teilgebiet entlang der Albisstrasse bis zur Tramendstation am Wollishoferplatz ist bautypologisch heterogen und besteht aus einer Mischung von Alt- und Neubauten. Beide Gebiete befinden sich in der Wohnzone W4 (BZO 2016).

3.2 ISOS

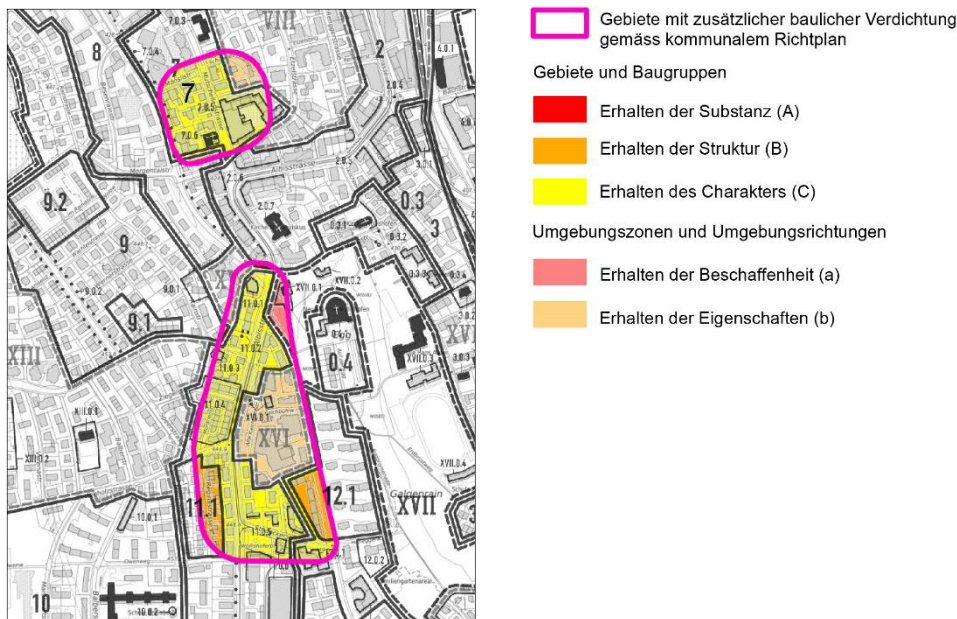


Abbildung: ISOS-Erhaltungsziele innerhalb von Gebieten mit zusätzlicher baulicher Verdichtung. Die farblich dargestellten ISOS-Perimeter liegen im ISOS-Stadtteil Wollishofen/Leimbach (WL).

Das Teilgebiet an der Mutschellenstrasse (7) ist Teil eines Gebiets mit Charaktererhalt. Auch das südliche Teilgebiet entlang der Albisstrasse (11) befindet sich zu weiten Teilen in einem grossen Gebiet mit Charaktererhalt, das sich nach Süden bis zum Stadtrand erstreckt. An den südöstlichen und südwestlichen Rändern werden noch Teile zweier Baugruppen (11.1, 12.1) mit Strukturerhalt erfasst. Eine grossvolumigere Überbauung mit Ladenzentrum und Gewerbebauten (XVI) ist einer Umgebungszone mit Erhaltungsziel b zugeordnet.

3.3 Stellungnahme der Denkmalpflege

Gebiet 7, Mutschellenstrasse

Die ISOS-Festlegung ist aus fachlicher Sicht in diesem Teilgebiet nachvollziehbar. Das einzige A-Objekt – die Wesley-Kapelle (Mutschellenstrasse 188) aus dem Jahr 1911 – steht unter Denkmalschutz.

Baugruppe 11.1

Die ISOS-Festlegung ist aus fachlicher Sicht mit Erhaltungsziel B nur bedingt nachvollziehbar. Die beiden Reihenhauszeilen (Moosstrasse 11–19, 21–27) aus dem Jahr 1921 sind im Inventar aufgeführt oder sie sind teilweise unter Schutz gestellt. Die schlichten Walmdachhäuser und Heimatstilbauten der 1910er- und 1920er-Jahre prägen die Strassenzüge der Moos- und der Reginastrasse. Die ortsbildprägende Wirkung der Solitärbauten und Häuserzeilen kann mit dem angestrebten Strukturerhalt nicht gesichert werden. Eine Inventaraufnahme weiterer Gebäude im Bereich der Moos- und der Reginastrasse müsste geprüft werden.

Baugruppe 12.1

Die ISOS-Festlegung mit Erhaltungsziel B ist aus fachlicher Sicht nachvollziehbar. Es handelt sich dabei um zwei genossenschaftliche Wohnsiedlungen aus dem Jahr 1948, die nach einem einheitlichen Bebauungsplan errichtet wurden. Beide Wohnsiedlungen haben durch eine Aussendämmung bzw. neue Balkonanbauten eine gravierende Veränderung des äusseren Erscheinungsbildes erfahren, so dass sie für eine Inventaraufnahme nicht mehr in Frage kommen. Aufgrund der landschaftlichen und gartendenkmalpflegerischen Bedeutung des Höhenzugs Auf der Egg kommt dem Strukturhalt der gestaffelt angeordneten, zwei- bis dreigeschossigen Häuserzeilen am südlichen Abhang oberhalb der Kalchbühlstrasse grosse Bedeutung zu.

Umgebungszone XVI

Die ISOS-Festlegung für die Umgebungszone mit Erhaltungsziel b ist aus fachlicher Sicht – mit einer Ausnahme – nachvollziehbar. Von besonderer Bedeutung ist das ländliche Wohnhaus an der Alten Kalchbühlstrasse 9–11, das als letzter Zeuge des früheren Ortskerns von Wollishofen Oberdorf im Inventar aufgeführt ist, im ISOS aber lediglich als wertneutraler Hinweis vermerkt ist.

3.4 Denkmalschutz

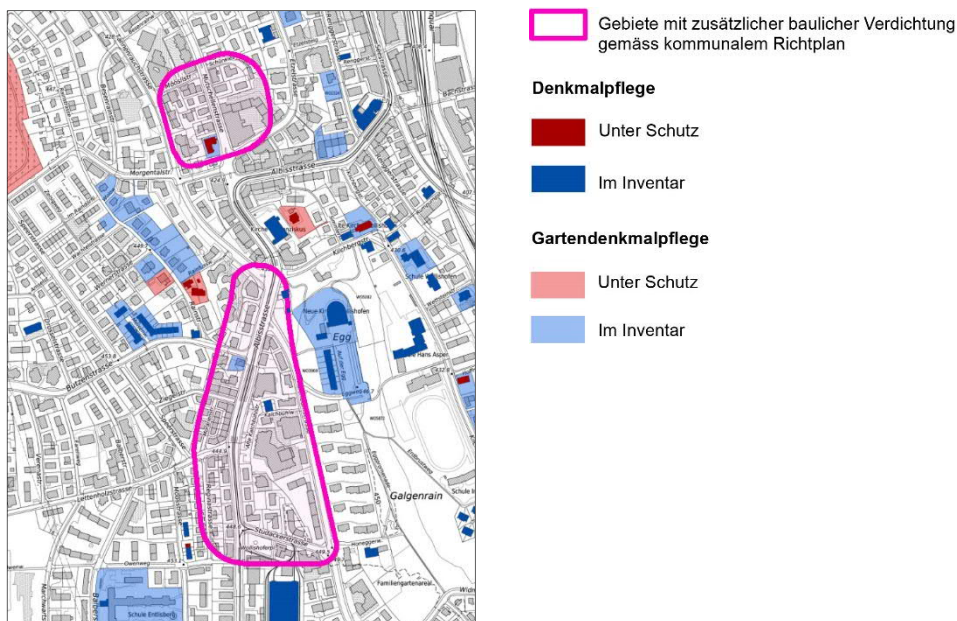


Abbildung: Kommunale oder kantonale Schutz- und Inventarobjekte in Gebieten mit zusätzlicher baulicher Verdichtung

In den beiden Gebieten befinden sich ein geschütztes Gebäude, zwei inventarisierte Gebäude sowie zwei Gartenanlagen im Inventar der Gartendenkmalpflege.

3.5 Interessenabwägung Ortsbildschutz

Wie das städtebauliche Quartierentwicklungsleitbild von 2013 zeigt, ist eine Verdichtung im Kern von Wollishofen möglich und entspricht der Zentrumsfunktion

sowie der guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr. Das engere Zentrumsgebiet zwischen Bahnhof und Kreuzung Albis-/Kilchberg-/Tannenrauchstrasse befindet sich gemäss BZO 2016 bereits in einem Gebiet mit hoher Dichte (W5, erhöhte Ausnützung). Die beiden bezeichneten Gebiete mit zusätzlicher baulicher Verdichtung im erweiterten Zentrumsbereich werden mit dem kommunalen Richtplan ebenfalls der hohen Dichte zugeordnet. Der bereits heute erkennbare urbane Charakter kann so gestärkt werden. Der Strassenraum soll urbaner werden, in den Erdgeschossen sollen publikumsorientierte und gewerbliche Nutzungen ermöglicht werden. Trotz einer dichteren und strassenbezogenen Bauweise kann die charakteristische Durchlässigkeit in die angrenzenden durchgrün-ten Wohngebiete durch Zwischenräume und Durchblicke gesichert werden; die im ISOS beschriebenen ortsbildprägenden Charakter- und Struktureigenschaften können somit auch in Zukunft erhalten werden.

Insgesamt können in diesem Gebiet die ISOS-Erhaltungsziele auch mit der angestrebten Verdichtung umgesetzt werden.

4 Gebiet Friesenberg (3)

Zieldichte:	Mittlere Dichte (nördlicher Teil), hohe Dichte (südlicher Teil)
Stadtstrukturtyp bestehend:	Grüne Wohnstadt
Stadtstrukturtyp zukünftig:	Grüne Wohnstadt
Abschätzung bestehende (BZO 2016) und durch den kommunalen Richtplan S, L, ÖBA zusätzlich ermöglichte theoretische Reserven:	2100 EinwohnerInnen

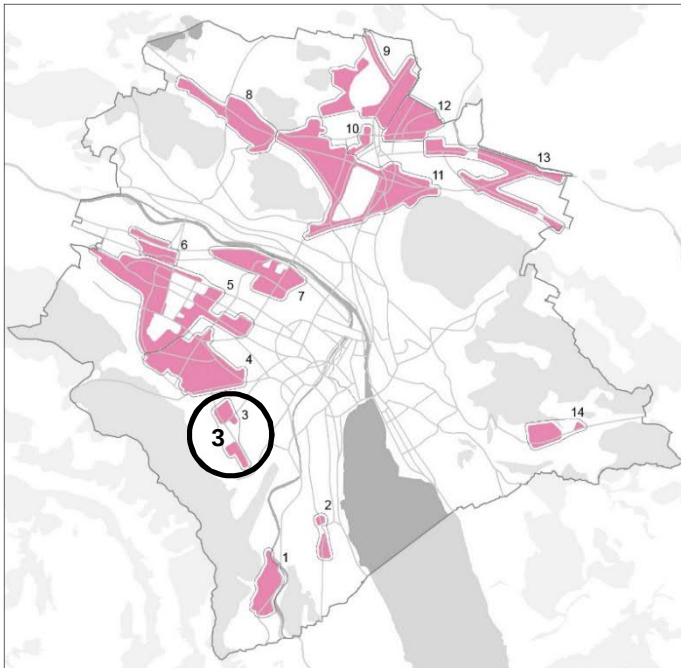


Abbildung: Gebiete mit zusätzlicher baulicher Verdichtung, Fokus Friesenberg

4.1 Ausgangslage

Die beiden bezeichneten Gebiete mit zusätzlicher baulicher Verdichtung am Friesenberg sind Teil eines gemeinsam von der Stadt Zürich und der Familienheim-Genossenschaft Zürich (FGZ) erarbeiteten und vom Stadtrat 2016 zustimmend zur Kenntnis genommenen Masterplans (STRB Nr. 249, 30. März 2016). Mit der Genehmigung des Masterplans hat der Stadtrat zudem den Auftrag erteilt, für die zur baulichen Verdichtung vorgesehenen Gebiete die planungsrechtlichen Vorkehrungen zu treffen (öffentliche Auflage ab 5. Oktober 2018). Damit die Zielsetzungen des Masterplans erreicht werden können, sollen ausgewählte Gebiete des Friesenbergquartiers, die bisher der Wohnzone W2bIII zugeordnet waren, neu den Wohnzonen W3 und W4b zugewiesen werden. Eine zeitgemässe Verdichtung gemäss Masterplan schafft damit ein Potenzial für 1000 zusätzliche Wohnungen im Friesenbergquartier. Um die im Rahmen des Masterplanprozes-

ses sowohl denkmalpflegerisch als auch städtebaulich als besonders wichtig erkannten Qualitäten des Quartiers auch in Zukunft zu sichern, wird parallel zur Aufzoning für das gesamte Quartier als Teil der BZO ein Ergänzungsplan erlassen. Dieser soll gewährleisten, dass insbesondere die durch die Gartenstadtbewegung geprägten strukturellen Qualitäten des Quartiers erhalten bleiben, wie sie auch im ISOS bzw. von der Denkmalpflege hervorgehoben werden.

Aufgrund der bereits im Masterplan getroffenen Interessenabwägung sowie der laufenden nutzungsplanungsrechtlichen Umsetzung des Verdichtungsziels werden an dieser Stelle neben den Plandarstellungen keine weiteren Ausführungen gemacht. Es wird auf den erwähnten Masterplan sowie den Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) zur Teilrevision der Nutzungsplanung (Zonenplanänderung, Ergänzungsplan Städtebau) verwiesen.

4.2 ISOS

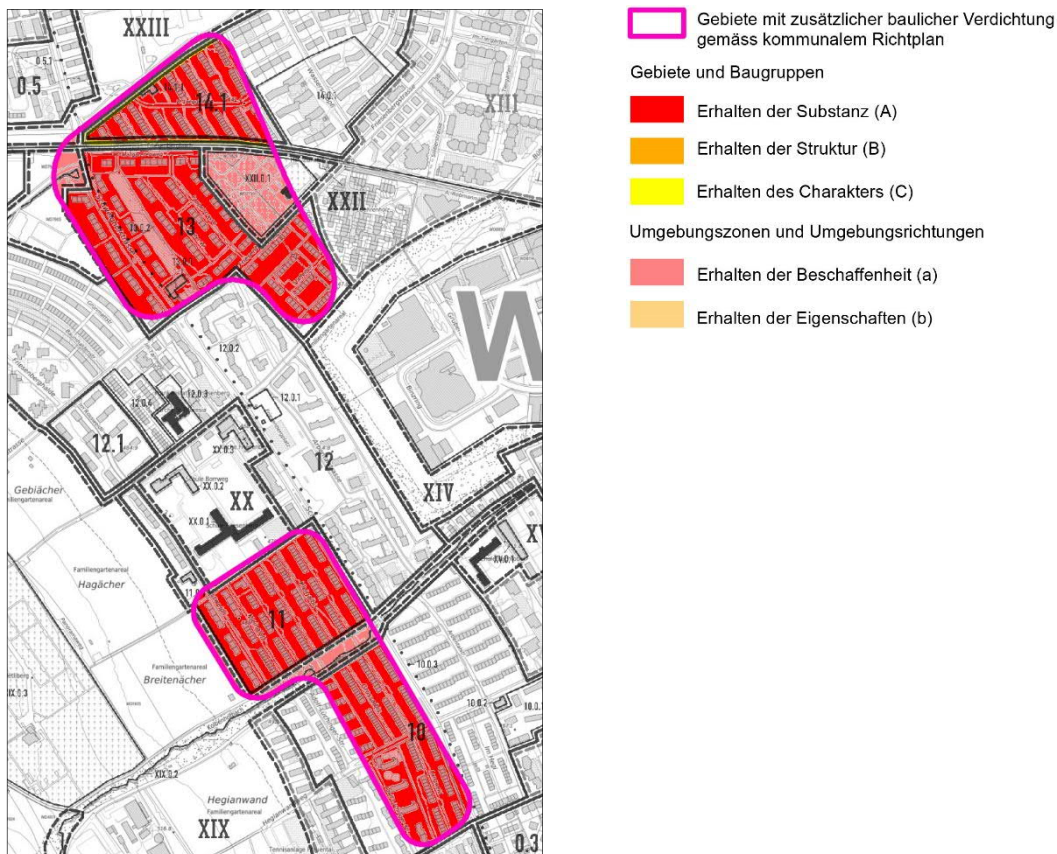


Abbildung: ISOS-Erhaltungsziele innerhalb von Gebieten mit zusätzlicher baulicher Verdichtung.

Die farblich dargestellten ISOS-Perimeter liegen im ISOS-Stadtteil Wiedikon (WD).

4.3 Stellungnahme der Denkmalpflege

Der Stadtrat hat, gestützt auf die im Rahmen des Masterplans erfolgte Interessenabwägung, die FGZ-Bauetappen 13, 16 (teilweise) und 18 samt ihrer Umgebung

ins Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung wie auch ins Inventar der schützenswerten Gärten und Anlagen von kommunaler Bedeutung aufgenommen. Zudem ist das Verfahren zur Unterschutzstellung der Wohnkolonie Hegi der Heimgenossenschaft Schweighof bereits weit fortgeschritten. Die FGZ-Bauetappen 1 und 2 sowie das Genossenschaftshaus wurden dagegen nicht unter Schutz gestellt und die Gärten der Etappe 2 aus dem Inventar entlassen (STRB Nr. 1027, 14. Dezember 2016). Der Entscheid, auf eine Unterschutzstellung der Bauetappen 1 und 2 sowie des Genossenschaftshauses zu verzichten, ist Gegenstand eines Rechtsmittelverfahrens, das noch nicht abgeschlossen ist. Die vom Rechtsmittelverfahren betroffenen Bauetappen 1 und 2 liegen im ISOS-Gebietsbereich 13, das für eine Verdichtung am Friesenberg vorgesehen ist.

Zusammenfassend lässt sich festhalten: Ausgewählte und denkmalpflegerisch wertvolle Siedlungen, die als Repräsentanten einer Zeitschicht der Quartierentwicklung stehen, wurden ins Inventar aufgenommen. Obwohl mit diesem Vorgehen denkmalpflegerische Anliegen in einer differenzierten Weise berücksichtigt wurden, konnten die Schutzziele des ISOS, die für die Gebiete mit zusätzlicher baulicher Verdichtung 10, 11, 13 und 14.1 das Erhaltungsziel A (= Substanzerhalt) vorsieht, nicht erreicht werden. Die Einschätzung des ISOS ist aus denkmalpflegerischer Sicht jedoch nachvollziehbar.

4.4 Denkmalschutz

Auf eine Plandarstellung der geschützten und inventarisierten Gebäude und Siedlungen im Quartier Friesenberg wird verzichtet und stattdessen auf den von der Stadt Zürich mit der FGZ erarbeiteten Masterplan verwiesen (siehe «Ausgangslage»).

4.5 Interessenabwägung Ortsbildschutz

Es wird auf die bereits im Masterplan und auf Stufe Nutzungsplanung vorgenommene Interessenabwägung verwiesen.

Mit dem Masterplan wurden im Rahmen einer Gesamtbetrachtung des Friesenbergquartiers sowohl die Anliegen des Denkmal- und Ortsbildschutzes als auch die Interessen der betroffenen Grundeigentümerschaft an einer qualitätsvollen inneren Verdichtung berücksichtigt. Trotz sorgfältiger Interessenabwägung können die Erhaltungsziele des ISOS mit der angestrebten Verdichtung nicht erreicht werden.

5 Gebiet Albisrieden Sihlfeld (4)

Zieldichte:	Mehrheitlich hohe Dichte; Birmensdorferstrasse: sehr hohe Dichte
Stadtstrukturtyp bestehend:	Grüne Wohnstadt
Stadtstrukturtyp zukünftig:	Mehrheitlich grüne Wohnstadt; Birmensdorferstrasse: urbanes Zentrumsgebiet; Dreieck Feld-/Albisrieder-/Gutstrasse: urbane Wohnstadt
Abschätzung bestehende (BZO 2016) und durch den kommunalen Richtplan S, L, ÖBA zusätzlich ermöglichte theoretische Reserven:	11 600 EinwohnerInnen

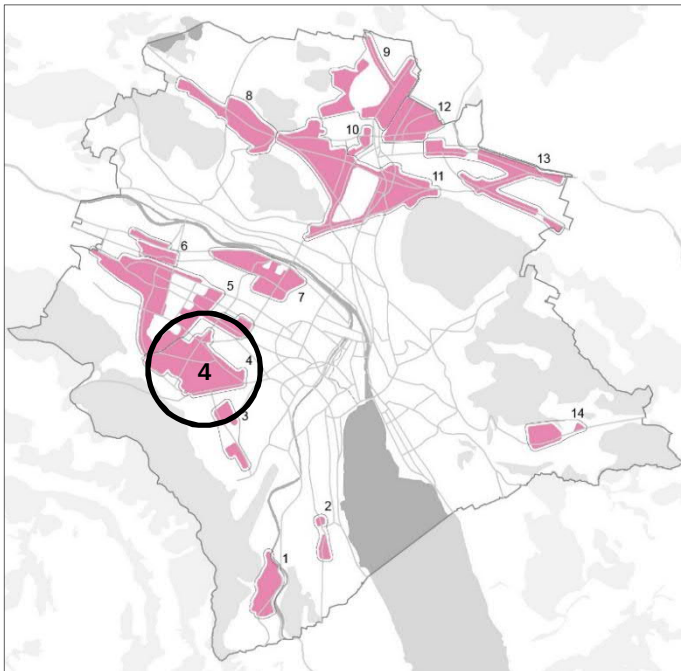


Abbildung: Gebiete mit zusätzlicher baulicher Verdichtung, Fokus Albisrieden Sihlfeld

5.1 Ausgangslage

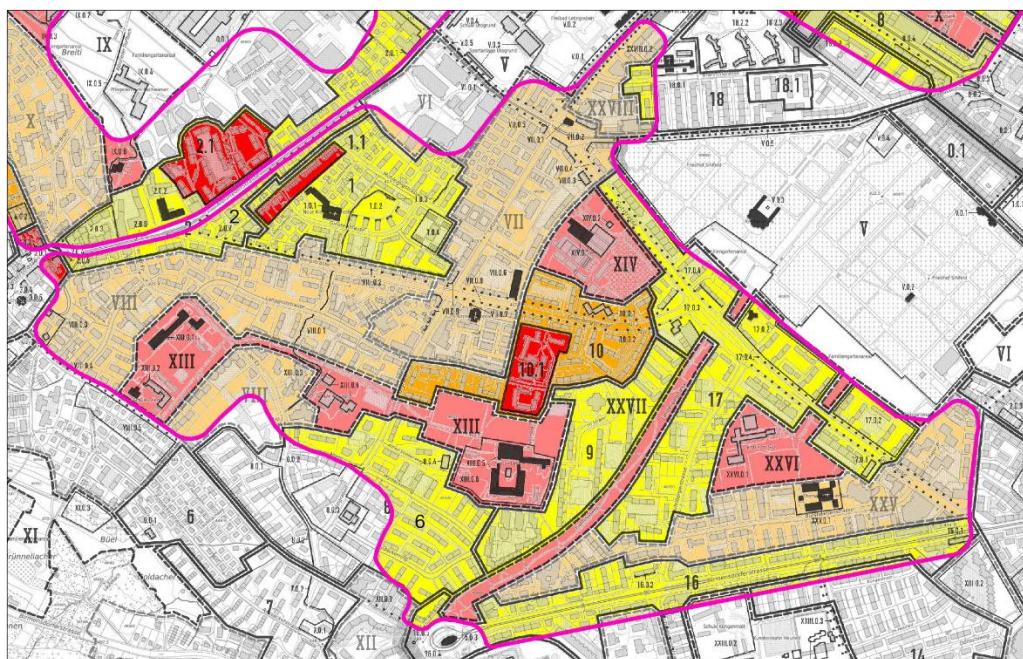
Die Albisrieder- und die Birmensdorferstrasse als urbane Einfallachsen sowie die Gutstrasse als Tangentialverbindung im Talboden umgrenzen das Gebiet. Der Triemliflussweg mit dem angrenzenden parkartig durchgrünzten Wohnumfeld bildet einen zentralen öffentlichen Grünraum. Als zweites wichtiges Freiraumelement durchzieht der Döltschibach das Gebiet vom Triemli bis zum Freibad Letzi. Ein weiterer zusammenhängender Grünraum entsteht im Bereich Letzi/Langgrüt durch die Aneinanderreihung mehrerer Generationen von Schul- und Sportanlagen.

Das Wohnquartier befindet sich gesamthaft in der Wohnzone W4 (BZO 2016) und setzt sich patchworkartig aus grösseren zusammenhängenden Genossenschaftssiedlungen und zeilenförmigen Mehrfamilienhäusern mit unterschiedlichen Gebäudehöhen und Baupochen sowie ineinanderfliessenden Freiräumen zusammen. Die offenen Bebauungsstrukturen mit einem hohen Grünanteil variieren zwischen sehr geringen und mittleren baulichen Dichten.

Dominant ist die markante Göhner-Siedlung aus den 1970er-Jahren am Triemlifussweg mit ihren sechs- bis zwölfgeschossigen Scheibenhäusern.

Aufgrund des Wachstumsdrucks, bestehender Ausnützungsreserven sowie der anstehenden Erneuerungszyklen der Bauten ist das Gebiet einem starken Veränderungsdruck ausgesetzt. Das Quartier ist insgesamt gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Wichtige Quartierzentren sind der Goldbrunnenplatz am östlichen Ende sowie das Albisriederdörfli am westlichen Ende. Weitere kleinere Nachbarschaftszentren befinden sich am Triemli, an der Kreuzung Letziggraben/Fellenbergstrasse sowie am Hubertus.

5.2 ISOS



Das Gebiet ist vollumfänglich mit ISOS-Erhaltungszielen belegt. Die Alterssiedlung Espenhof (AR 10.1) sowie eine Baugruppe an der Grütstrasse (AR 1.1) werden vom ISOS als substanziell erhaltenswert beurteilt. Ebenfalls integral erhaltenswert sind die als Umgebungszonen klassifizierten Schul- und Sportanlagen (AR XIII, XIV, WD XXVI) sowie der Freiraum des Triemlifusswegs (WD XXVI). Die Genossenschaftssiedlungen im Bereich der Fellenberg-/Langgrütstrasse (AR 10) werden als strukturell erhaltenswert eingestuft. Die baulich stark durchmischten Bereiche vom Letzigraben längs der Fellenbergstrasse bis zum östlichen Rand des Dorfkerns von Albisrieden (AR VII, AR VIII) sowie die rückwärtigen Bereiche der Birmensdorferstrasse (WD XXV) befinden sich in Umgebungszonen mit Erhaltungsziel b. Die übrigen Gebiete (AR 1, AR 9, WD 16, WD 17) sind in ihrem Charakter zu erhalten.

5.3 Stellungnahme der Denkmalpflege

Baugruppen AR 1 und 1.1

Die ISOS-Festlegung mit Erhaltungsziel C für die Baugruppe 1 ist aus fachlicher Sicht nachvollziehbar. Inmitten der eher kleinparzelligen Strukturen im westlichen Bereich der Baugruppe 1 befindet sich die Baugruppe 1.1 mit einer Gruppe von Arbeiterhäusern, welche die Autofabrik Arbenz als Kompensationsmassnahme dereinst erstellte, und vier Einfamilienhäusern im Heimatstil, alle an der Grütstrasse gelegen. Auch für diese Baugruppe 1.1 ist aus fachlicher Sicht die ISOS-Festlegung mit Erhaltungsziel A nachvollziehbar, jedoch befindet sich keines der betroffenen Objekte im kommunalen Inventar, wie es dem Erhaltungsziel A entsprechen würde. Für die Baugruppe 1.1 wird daher eine Inventaraufnahme geprüft.

Teilgebiet der Baugruppe AR 2

Das Gebiet mit zusätzlicher baulicher Verdichtung 4 ragt in die südöstlich der Albisriederstrasse gelegenen Bereiche der Baugruppe 2. Die ISOS-Festlegung mit Erhaltungsziel C für die Baugruppe 2 ist aus fachlicher Sicht grundsätzlich für den betroffenen Bereich nachvollziehbar. Eine Ausnahme bildet der bereits im Spickel Albisrieder-/Püntstrasse gelegene, südwestlichste Bereich der Baugruppe 2 (Parzelle AR4294). Dieser Bereich gehört aus Sicht des Ortsbildschutzes zum Albisriederdörfli und müsste gemäss fachlicher Einschätzung eher zur Baugruppe 3 geschlagen werden, die in grossen Teilen der bestehenden Kernzone folgt. Vgl. dazu auch Gebiet 5 b.

Teilgebiet der Baugruppe AR 3

Die ISOS-Festlegung mit Erhaltungsziel A für die Baugruppe 3 ist aus fachlicher Sicht nachvollziehbar. Die Bauten der Baugruppe 3 sind grösstenteils im kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte gelistet.

Teilgebiet der Baugruppe AR 8

Die ISOS-Festlegung mit Erhaltungsziel C ist aus fachlicher Sicht nachvollziehbar.

Baugruppe AR 9

Die ISOS-Festlegung mit Erhaltungsziel C ist aus fachlicher Sicht nachvollziehbar.

Baugruppen AR 10 und 10.1

Die ISOS-Festlegungen mit Erhaltungsziel B beziehungsweise A sind aus fachlicher Sicht für beide Baugruppen (10 und 10.1) nachvollziehbar. Die Einstufung als ISOS-Einzelobjekt für die Alterssiedlung Espenhof ist fachlich nachvollziehbar. Der südliche Bereich der Alterssiedlung Espenhof befindet sich im kommunalen

Inventar. Der nördliche Teil wurde mit STRB 775/2015 im Zuge eines Bauvorhabens aus dem Inventar entlassen.

Teilgebiet der Baugruppe WD 16

Für das Gebiet entlang der Birmensdorferstrasse sind gestalterisch heterogene, beidseitig giebel- und traufständig zum Strassenraum gesetzte Bauten prägend, oftmals mit Erdgeschossnutzung. Zwei markante Mehrfamilienhäuser aus den 1950er-Jahren an der Einmündung in die Schaufelbergerstrasse befinden sich im kommunalen Inventar. Der Triemliplatz wird geprägt durch das expressive Wahrzeichen der Tramstation (1969), das mit seiner Sichtbeton-Ästhetik zusammen mit dem benachbarten, 1966 fertiggestellten Wohnhochhaus den städtebaulichen Auftakt zum Areal des Stadtspitals Triemli bildet. Beide Objekte sind im kommunalen Inventar aufgeführt. Der runde Ladenpavillon mit Bruchsteinstützen von Karl Egender aus dem Jahr 1943 steht unter Denkmalschutz und ist im ISOS mit einem Hinweis versehen. Die Einschätzung des ISOS ist aus denkmalpflegerischer Sicht nachvollziehbar.

Baugruppe WD 17

Die Hauptverkehrsachse der Gutstrasse, die eine direkte Verbindung zwischen Alt-Wiedikon und Albisrieden herstellt, wird gegen den Friedhof Sihlfeld von einer genossenschaftlichen Wohnsiedlung mit einem Y-förmigen Hochhaus (17.02) aus den 1950er-Jahren geprägt. Von diesem Siedlungsensemble, das im ISOS als A-Objekt (Substanzerhalt) bezeichnet ist, ist lediglich das Hochhaus im kommunalen Inventar aufgeführt. Die ISOS-Einstufung ist aber aus denkmalpflegerischer Sicht nachvollziehbar. Das mit einem Hinweis belegte Büro- und Geschäftshaus mit vorgehängter Fassade und weit auskragendem Flugdach aus den Jahren 1954/55 (17.01) ist im kommunalen Inventar aufgeführt. Die Bauten des Quartierzentrums im Bereich der Strassenmündung von Fellenberg- und Gutstrasse (17.03) aus den 1950er- und 1960er-Jahren figurieren nicht im kommunalen Inventar. Auch das ISOS macht lediglich einen Hinweis ohne Erhaltungsziel.

Teilgebiet der Baugruppe WD 18

Von hoher städtebaulicher und architekturhistorischer Bedeutung sind die Baugruppen im Heiligfeld (18.2, 18.1). Davon sind die Y-förmigen Hochhäuser (1951/52) mit den Ladenbauten, die Siedlung Heiligfeld III (1953/55) – beides nach Plänen von Stadtbaumeister A. H. Steiner – sowie die Siedlung Heiligfeld I (1947/48) und die reformierte Andreaskirche (1956–1964) im kommunalen Inventar aufgeführt. Die Einschätzung des ISOS stimmt mit der denkmalpflegerischen Einstufung überein. Zum Siedlungsensemble gehört eigentlich noch die Wohnsiedlung Heiligfeld II von 1949/50, die ebenfalls im Inventar aufgeführt, aber dem Gebiet WD 8 (Badenerstrasse) zugeordnet ist. Die drei Mehrfamilienhäuser im Verdichtungsperimeter haben im ISOS das Erhaltungsziel C (Erhalt des Charakters) und sind aus denkmalpflegerischer Sicht nicht bedeutend. Die Einschätzung des ISOS ist aus denkmalpflegerischer Sicht nachvollziehbar; mit der Ausnahme der Siedlung Heiligfeld III, die als Inventarobjekt schutzwürdig, im ISOS aber ohne Erhaltungsziel erwähnt wird.

Teilgebiet der Umgebungszone WD V

Der in mehreren Bauetappen seit 1877 erstellte Friedhof Sihlfeld ist mit seinen geometrisch gehaltenen Abteilungen und dem orthogonalen Wegnetz – geprägt von mächtigen Einzelbäumen oder Baum- und Buschreihen sowie parkartig gestalteten Wiesenflächen – der grösste Friedhof und die grösste Parkanlage der Stadt Zürich. Den Erhaltungszielen a und A (Substanzerhalt) im ISOS für die Anlage und die Bauten entsprechen die Inventare der Denkmalpflege und der Gartendenkmale, in denen der Friedhof Sihlfeld als hochrangiges Schutzobjekt aufgeführt ist.

Teilgebiet der Umgebungszone AR VI

Die ISOS-Festlegung mit Erhaltungsziel b ist aus fachlicher Sicht nachvollziehbar.

Umgebungszone AR VII

Die ISOS-Festlegung mit Erhaltungsziel b ist aus fachlicher Sicht zu grossen Teilen nachvollziehbar.

Teilgebiet der Umgebungszone AR VIII

Die ISOS-Festlegung mit Erhaltungsziel b ist aus fachlicher Sicht nachvollziehbar.

Umgebungszone AR XIII

Die ISOS-Festlegung mit Erhaltungsziel a ist für diesen wichtigen, verschiedene Schulen verbindenden Grünzug aus fachlicher Sicht nachvollziehbar. Die Schulhäuser Letzi, In der Ey und Triemli A befinden sich zudem entsprechend im kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte, die Umgebung des Schulhauses Letzi zusätzlich im entsprechenden Inventar der Gartendenkmalpflege.

Umgebungszone AR XIV

Die Umgebungszone mit Erhaltungsziel a entspricht der Listung der Stadtgärtnerei sowohl im Inventar der Denkmalpflege als auch dem der Gartendenkmalpflege.

Umgebungszone WD XXV

Die Umgebungszone im Bereich der Burstwiesenstrasse und nördlich der Birmensdorferstrasse bildet ein heterogenes Wohngebiet mit mehrheitlich drei- bis fünfgeschossigen Mehrfamilienhäusern, in das vereinzelt voluminöse Gebäudekomplexe eingefügt sind. Einzig die reformierte Thomaskirche Im Gut, die 1959 bis 1961 durch Hans Hofmann erbaut wurde, setzt als streng symmetrische Anlage und mit ihrem frei stehenden Pyramidenturm aus Betonpfeilen einen städtebaulichen Akzent, der identitätsstiftend wirkt und als architektonisch hochwertiges Wahrzeichen des Wohnquartiers gilt. Die Kirche und der Aussenraum sind in den kommunalen Inventaren der Denkmalpflege und der Gartendenkmalpflege aufgeführt und im ISOS als A-Objekt eingestuft. Die Einschätzung des ISOS für die Umgebungszone mit Erhaltungsziel b ist aus denkmalpflegerischer Sicht nachvollziehbar.

Umgebungszone WD XXVI

Umrahmt von ausgedehnten Wohnsiedlungen der Nachkriegszeit, liegt das Schulhaus im öffentlichen Grüngürtel in unmittelbarer Nachbarschaft zur Kirche Im Gut. Von besonderer Qualität ist der Aussenraum, der im Inventar der schützenswerten Gärten und Anlagen aufgeführt ist. Die Rasterarchitektur und die Farbakzente prägen die Schulanlage, die nicht im kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte aufgeführt ist. Die Einstufung des ISOS für die Umgebungszone mit Erhaltungsziel a ist aus denkmalpflegerischer Sicht nachvollziehbar und entspricht der gartendenkmalpflegerischen Bedeutung des Aussenraums.

Umgebungszone WD XXVII

Die ISOS-Festlegung mit Erhaltungsziel a für den Grünzug Triemlifussweg ist aus fachlicher Sicht nachvollziehbar und entspricht auch der Listung im kommunalen Inventar der Gartendenkmalpflege.

Teilgebiet der Umgebungszone WD XXVIII

Der Bebauungsbereich beim Hubertusplatz und entlang des Letzigrabens wirkt uneinheitlich. Einzig das im Jahr 1900 erstellte Wohnhaus mit Restaurant (Letzigraben 101) prägt mit seiner Übereckstellung die Platzsituation am Hubertusplatz. Es steht unter Denkmalschutz. Die Einschätzung des ISOS mit Erhaltungsziel b ist aus denkmalpflegerischer Sicht nachvollziehbar, zumal das geschützte Gebäude nicht zur Umgebungszone gezählt wird.

5.4 Denkmalschutz

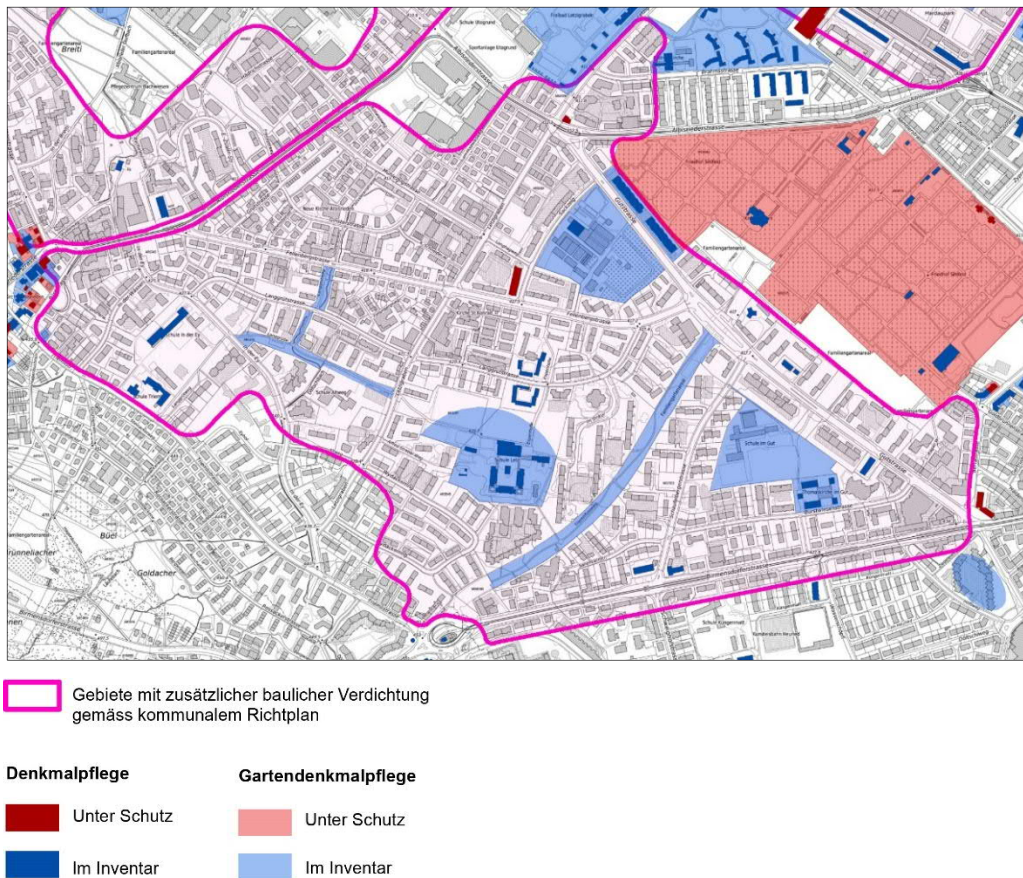


Abbildung: Kommunale oder kantonale Schutz- und Inventarobjekte in Gebieten mit zusätzlicher baulicher Verdichtung

Ein Teil der Alterssiedlung Espenhof, die Schulanlagen Letzi, In der Ey und Triemli A sowie wenige Wohnbauten befinden sich im Inventar der Denkmalpflege oder stehen unter Schutz. Die Freiräume des Döltschibachs sowie des Triemlifusswegs und Teile der Schul- und Sportanlagen befinden sich im Inventar der Gartendenkmalpflege.

5.5 Interessenabwägung Ortsbildschutz

Entlang der Birmensdorferstrasse wird eine sehr hohe Dichte mit einer urbanen, Nutzungsgemischten und strassenraumprägenden Bebauung angestrebt. Die übrigen Teilgebiete werden der hohen Dichtekategorie zugeordnet. Städtebauliche Studien und Szenarien haben gezeigt, dass auch mit einer wachsenden Zahl von Bewohnerinnen und Bewohnern eine hohe städtische und freiräumliche Qualität sichergestellt werden kann. Die bauliche Verdichtung an der Birmensdorferstrasse hat aufgrund der Lage an einer wichtigen Achse mit öffentlichem Verkehr grosse Bedeutung. Das Interesse an der Verdichtung wird hier höher gewichtet als die Interessen des Ortsbildschutzes.

Aufgrund der hohen Erschliessungsgunst sowie der zentralen Lage in einem Entwicklungsdynamischen Umfeld soll das Gebiet zwischen Fellenberg-, Albisrieder- und Gutstrasse in seiner Struktur und Ausprägung deutlich urbaner werden. Das

heisst, die Bauten haben einen Strassenbezug, sind kompakt und mit gewerblichen Nutzungen durchsetzt. Auch hier werden die Interessen der Verdichtung höher gewichtet.

Die übrigen Wohngebiete zwischen Fellenberg- und Birmensdorferstrasse sollen trotz der Erhöhung der Dichte auch in Zukunft durch einen struktur- und charakterprägenden hohen Anteil an öffentlichen, gemeinschaftlichen und privaten Grünräumen geprägt sein. Die Bandbreite der Dichtekategorie «hoch» lässt genügend Spielraum, um diese Vorgabe bei zukünftigen Bauvorhaben und Entwicklungsprojekten umzusetzen. In diesem Gebiet können die ISOS-Erhaltungsziele auch mit der Verdichtung umgesetzt werden.

Durch den hohen Anteil an gemeinnützigen Grundeigentümern im gesamten Gebiet kann durch die Ermöglichung der zusätzlichen baulichen Dichte ein substantieller Beitrag zur Erhöhung der Anzahl gemeinnütziger Wohnungen erreicht werden.

Die grossen zusammenhängenden Freiräume sollen erhalten werden, das Freiraumband mit den integrierten Schul- und Sportanlagen Letzi/Langgrüt (XIII) soll erweitert werden.

Insgesamt können in diesem Gebiet die ISOS-Erhaltungsziele mit der angestrebten Verdichtung in den Teilgebieten mit hoher Dichte umgesetzt werden. Im Bereich der Birmensdorferstrasse mit einer sehr hohen Zieldichte können die ISOS-Erhaltungsziele nicht umgesetzt werden. Eine vertiefte Interessenabwägung hat auf Stufe Nutzungsplanung zu erfolgen.

6 Gebiet Hard/Letzi/Altstetten (5a)

Zieldichte:	Sehr hohe Dichte
Stadtstrukturtyp bestehend:	Urbane Wohnstadt
Stadtstrukturtyp zukünftig:	Urbanes Zentrumsgebiet
Abschätzung bestehende (BZO 2016) und durch den kommunalen Richtplan S, L, ÖBA zusätzlich ermöglichte theoretische Reserven:	14 200 EinwohnerInnen

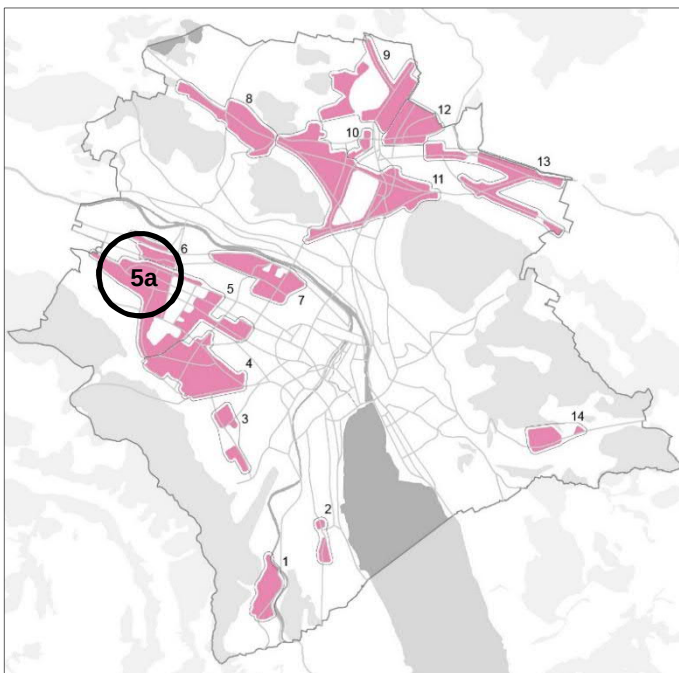


Abbildung: Gebiete mit zusätzlicher baulicher Verdichtung, Fokus Altstetten-Zentrum

6.1 Ausgangslage

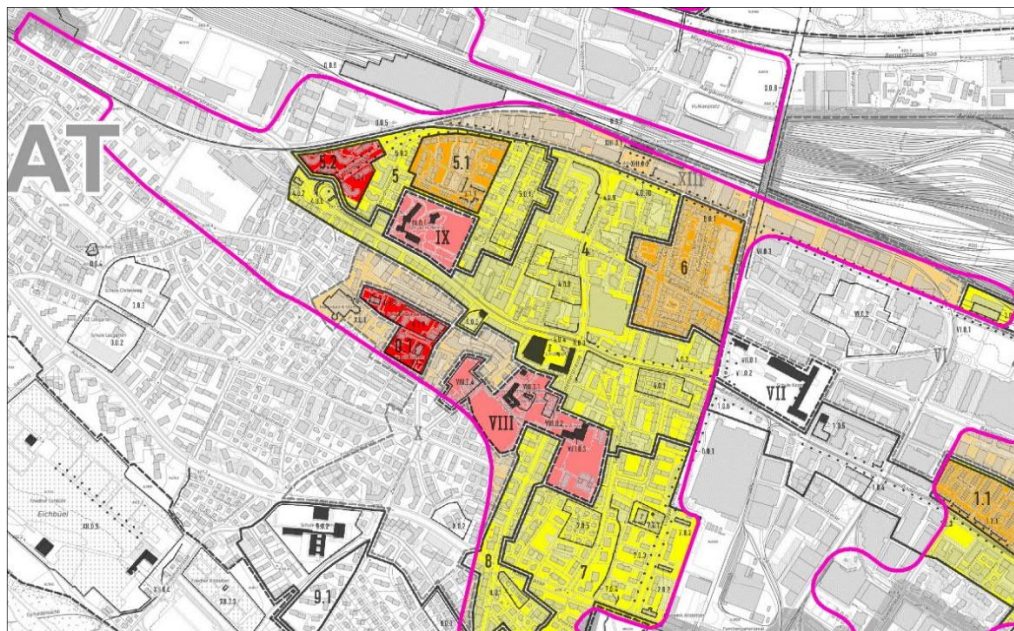
Der hier beschriebene Teilbereich des Gebiets mit zusätzlicher baulicher Verdichtung Hard/Letzi/Altstetten fokussiert auf das Zentrumsgebiet Altstetten und spannt sich in der Ebene auf orthogonalem Erschliessungsraster zwischen dem Bahnhof Altstetten, dem Farbhof, der Badenerstrasse bis zum Lindenplatz, der Rauti- und der Luggwegstrasse auf. Den Kernbereich des heutigen Zentrums bildet die Altstetterstrasse zwischen dem Bahnhof Altstetten und dem Lindenplatz. In Längsrichtung, parallel zu den Gleisen, gliedern die drei Hauptachsen Hohl-, Basler- und Badenerstrasse das Gebiet. Den südlichen Abschluss bildet die Rautistrasse. Die Altstetterstrasse ist in ihrem nördlichen Abschnitt bis zur Rautistrasse geprägt durch eine heterogene Bebauung mit Wohn-, Geschäfts- und Gewerbehäusern mit nach Süden hin tendenziell geringer werdender Dichte. Vereinzelt finden sich noch Arbeiterhäuser. Im Bereich der Hauptachsen sind die Bauten zu geschlossenen Zeilen verbunden.

Umgeben wird dieser innere Zentrumsbereich von aus der Nachkriegszeit stammenden Wohnsiedlungen vorstädtischer Prägung, die sich teilweise im Besitz gemeinnütziger Bauträger befinden und eine geringe bis mittlere bauliche Dichte aufweisen.

Das Teilgebiet zwischen Hohl- und Badenerstrasse befindet sich mehrheitlich in der Wohnzone W5 (BZO 2016), das Teilgebiet zwischen Badener- und Rautenstrasse mehrheitlich in der Wohnzone W4. Der Streifen zwischen Bahnhof und Hohlstrasse ist der Zentrumszone Z7 zugeordnet.

Das anhaltende Bevölkerungswachstum, der Erneuerungsdruck auf die Bausubstanz, die regionale Ausstrahlung und Bedeutung des Bahnhofs Altstetten sowie der zu erwartende Impuls durch die geplante Limmattalbahn machen das Gebiet zu einem der dynamischsten Entwicklungsgebiete in der Stadt Zürich.

6.2 ISOS



 Gebiete mit zusätzlicher baulicher Verdichtung
gemäss kommunalem Richtplan

Gebiete und Baugruppen

 Erhalten der Substanz (A)

 Erhalten der Struktur (B)

 Erhalten des Charakters (C)

Umgebungszone und Umgebungsrichtungen

 Erhalten der Beschaffenheit (a)

 Erhalten der Eigenschaften (b)

Abbildung: ISOS-Erhaltungsziele innerhalb von Gebieten mit zusätzlicher baulicher Verdichtung. Die farblich dargestellten ISOS-Perimeter liegen im ISOS-Stadtteil Altstetten (AT).

Das Gebiet befindet sich mehrheitlich in ISOS-Gebieten (4, 5, 7) mit Erhaltungsziel C. Zwei Wohnsiedlungen sind dem ISOS-Erhaltungsziel B zugeordnet: die aus den 1940er-Jahren stammende gemeinnützige Siedlung Im Herrlig (5.1) sowie eine Eisenbahnerkolonie aus den 1920er-Jahren (6). Die Schulbauten Dachsler (0.1) und Feldblumen sind in einer Baugruppe mit Erhaltungsziel A erfasst. Die Schulanlage Im Herrlig ist einer Umgebungszone mit Erhaltungsziel a zuge-

ordnet, ebenso wie die Umgebungen der Kirche Altstetten und der Schule Altstetterstrasse. Der Streifen zwischen der Bahnlinie und der Badenerstrasse liegt in einer Umgebungszone mit Erhaltungsziel b.

6.3 Stellungnahme der Denkmalpflege

Baugruppe 0.1

Die Baugruppe umschreibt die ältesten Schulbauten Altstettens mit den Schulhäusern Dachlern und Feldblumen sowie dem heutigen Ortsmuseum im Stadelhaus (0.1.3). Die ISOS-Festlegung mit Erhaltungsziel A ist aus fachlicher Sicht nachvollziehbar, wobei jedoch aus denkmalpflegerischer Sicht der Wert der Einzelobjekte noch höher eingestuft wird als im ISOS. Die genannten Objekte sind entsprechend im kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte gelistet. Die Umgebung der ISOS-Nr. AT 0.1.3 ist auch im Inventar der Gartendenkmalpflege geführt.

Teilgebiet der Baugruppe 3

Das Gebiet reicht zu einem geringen Teil in den westlichen Bereich der Baugruppe 3, welche die SBB-Hauptwerkstätten Altstetten umfasst. Das im ISOS dafür festgelegte Erhaltungsziel C ist aus denkmalpflegerischer Sicht nicht nachvollziehbar und wird der hohen eisenbahnhistorischen und städtebaulichen Bedeutung der Hauptwerkstätten keineswegs gerecht. Entsprechend werden Schutzmassnahmen für die Gesamtanlage ebenso wie für das vom Gebiet mit zusätzlicher baulicher Verdichtung angeschnittene ehemalige Holzlagergebäude (3.0.3, sog. Elsässerhalle) geprüft.

Baugruppe 4

Die ISOS-Festlegung mit Erhaltungsziel C ist aus fachlicher Sicht nachvollziehbar. Das kommunale Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte berücksichtigt analog zum ISOS auch die Wichtigkeit der Bauten des Lindenplatzes sowie der Krone Altstetten.

Baugruppen 5, 5.1, 5.2

Die ISOS-Festlegungen mit den Erhaltungszielen A (5.2), B (5.1) und C für die Baugruppe 5 sind aus fachlicher Sicht nachvollziehbar.

Baugruppe 6

Die ISOS-Festlegung mit Erhaltungsziel B ist aus fachlicher Sicht nachvollziehbar.

Teilgebiet der Baugruppe 7

Die ISOS-Festlegung mit Erhaltungsziel C ist aus fachlicher Sicht nachvollziehbar.

Teilgebiet der Baugruppe 8

Die ISOS-Festlegung mit Erhaltungsziel C ist aus fachlicher Sicht nachvollziehbar.

Umgebungszone VIII

Die Umgebungszone VIII beinhaltet sowohl den Kirchhügel von Altstetten mit Alter und Neuer Kirche Altstetten und greift über die Altstetterstrasse zu den Schulhäusern Altstetterstrasse und Eugen-Huber-Strasse. Die ISOS-Festlegungen mit Erhaltungsziel a sowie verschiedenen Einzelobjekten entsprechen der städtischen fachlichen Einschätzung.

Umgebungszone IX

Die ISOS-Festlegung mit Erhaltungsziel a für diese Umgebungszone ist aus fachlicher Sicht nachvollziehbar.

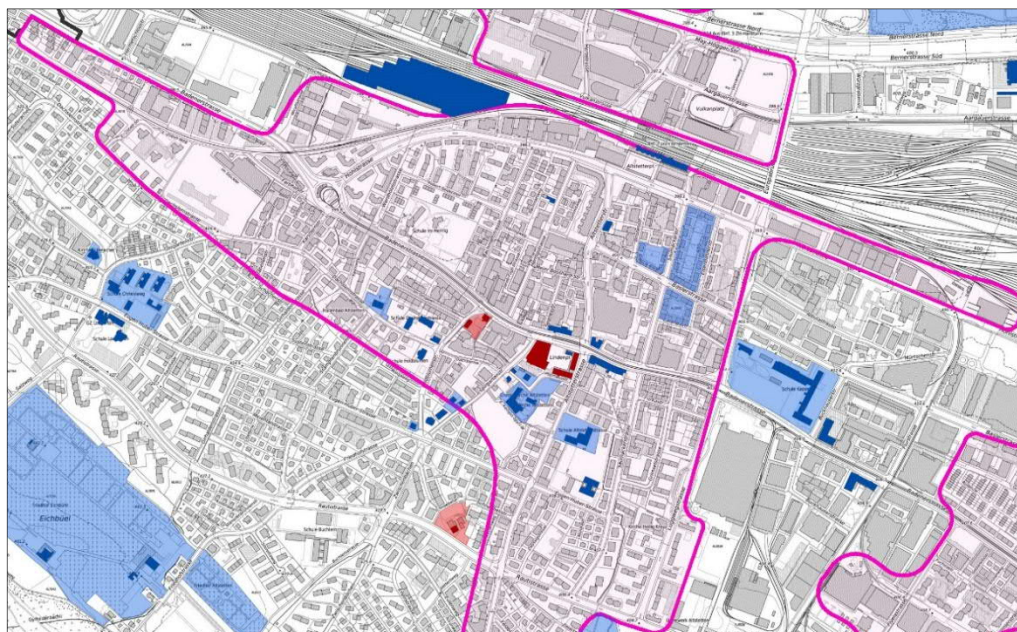
Teile der Umgebungszone X

Die ISOS-Festlegung mit Erhaltungsziel b für die Umgebungszone X erscheint aus fachlicher Sicht hinsichtlich der Grenzziehung im vorliegenden Teilbereich zwar grossteils nachvollziehbar. Eine Ausnahme davon bilden die vier südöstlich der Spirgartenstrasse liegenden Bauten. Die dort bestehenden zwei ländlichen Bauten sowie das bestehende Baumeisterhaus sind ein ortsbildprägender Auftakt zum Kirchhügel, weshalb sie aus denkmalpflegerischer Sicht eher der Umgebungszone VIII (mit Erhaltungsziel a) zuzuordnen wären. Die beiden ländlichen Bauten befinden sich denn auch im kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte.

Umgebungszone XIII

Die ISOS-Festlegung mit Erhaltungsziel b ist aus fachlicher Sicht nachvollziehbar.

6.4 Denkmalschutz



 Gebiete mit zusätzlicher baulicher Verdichtung
gemäss kommunalem Richtplan

Denkmalpflege

 Unter Schutz

 Im Inventar

Gartendenkmalpflege

 Unter Schutz

 Im Inventar

Abbildung: Kommunale oder kantonale Schutz- und Inventarobjekte in Gebieten mit zusätzlicher baulicher Verdichtung

Einzelne, mehrheitlich öffentliche Bauten (Kirchen, Schulen), aber auch verschiedenen kleinere ländliche Bauten sowie Wohn- und Geschäftshäuser um den Lindenplatz sind im kommunalen Inventar der Denkmalpflege erfasst. Die flankierenden Bauten des Lindenplatzes sind geschützt, ebenso der Gasthof Krone einschliesslich der Scheune und der Aussenanlagen (Gartendenkmalpflege). Einzelne Aussenanlagen der Schulen sowie Teile der Wohnsiedlung Eisenbahnerkolonie sind im Inventar der Gartendenkmalpflege aufgenommen. Das Hochhaus des Bahnhofs Altstetten ist im kantonalen Inventar der Denkmalpflege verzeichnet.

6.5 Interessenabwägung Ortsbildschutz

Das grosse Potenzial des Gebiets durch die ausgezeichnete Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr, die regional und überregional gute Erreichbarkeit durch den Bahnhof Altstetten, seine wichtige Zentrumsfunktion, aber auch das ideale orthogonale Erschliessungsraster soll durch die Ermöglichung von grossen zusätzlichen baulichen Verdichtungsmassnahmen genutzt werden. Zudem bestehen sehr gute Voraussetzungen zur energetischen Versorgung mit erneuerbaren Energien oder Abwärme. Ziel ist die Entwicklung eines urbanen,utzungsgemischten Zentrumsquartiers mit attraktiven öffentlichen Stadträumen und belebten Erdgeschossen. Die bauliche Dichte und die Anzahl an Einwohnerinnen und Einwohnern sowie an Arbeitsplätzen soll deutlich erhöht werden. Um dieses Ziel zu erreichen, sind umfassende baustrukturelle Transformationen der heute in weiten Teilen kleinteiligen und offenen Wohnüberbauungen notwendig. Dem gegenüber stehen die Erhaltungsziele des ISOS, die mindestens einen Charaktererhalt des gesamten Gebiets fordern. Mit der gewünschten Transformation und Verdichtung wird dies jedoch nur in wenigen Teilen möglich sein. Das Verdichtungsinteresse in diesem Gebiet wird hier höher gewichtet als das Interesse des Ortsbildschutzes.

Die Struktur im ISOS-Gebiet 6 (Eisenbahnerkolonie) wird durch das gegebene Strassenraster und die offene Hofrandbebauung definiert. Sowohl das Erschliessungsraster als auch die blockrandähnliche Struktur können auch mit einer deutlich dichterem Bebauung erhalten werden. Die Siedlung Im Herrlig hingegen, die gemäss ISOS ebenfalls strukturell erhaltenswert ist, soll im Sinne des beschriebenen Zielbilds einer urbanen Zentrumsstruktur transformiert werden können. Ein Erhalt der für die frühe Nachkriegszeit typischen, durchgrüntem, vorstädtischen Siedlungsstrukturen ist der zentralen Lage des Ortes nicht angemessen. Hier wird das Interesse der Verdichtung gegenüber dem Interesse des Ortsbildschutzes höher gewichtet.

Insgesamt können in diesem Gebiet die ISOS-Erhaltungsziele mit der angestrebten Verdichtung und Stärkung des Zentrums mehrheitlich nicht umgesetzt werden.

Eine vertiefte Interessenabwägung hat auf Stufe Nutzungsplanung zu erfolgen.

7 Gebiet Hard/Letzi/Altstetten (5b)

Zieldichte:	Hohe Dichte
Stadtstrukturtyp bestehend:	Grüne Wohnstadt
Stadtstrukturtyp zukünftig:	Grüne Wohnstadt
Abschätzung bestehende (BZO 2016) und durch den kommunalen Richtplan S, L, ÖBA zusätzlich ermöglichte theoretische Reserven:	4200 EinwohnerInnen

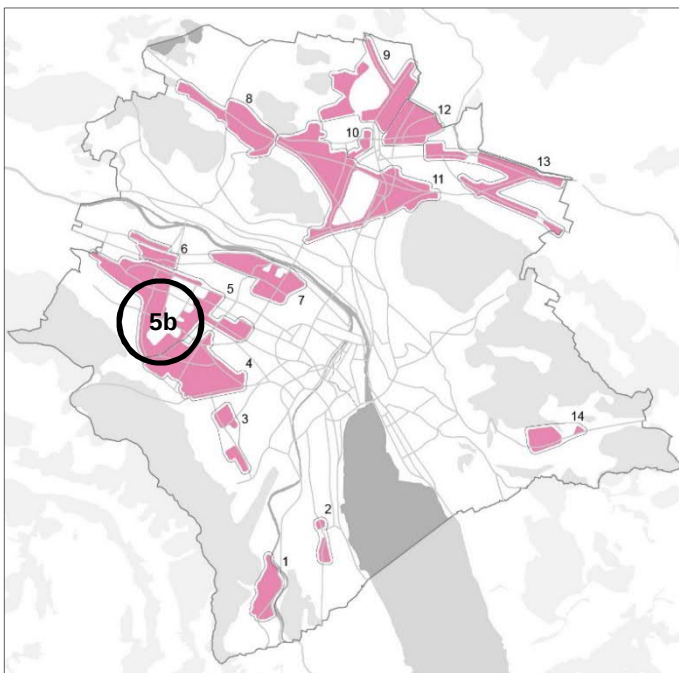


Abbildung: Gebiete mit zusätzlicher baulicher Verdichtung, Fokus Altstetten/Albisrieden

7.1 Ausgangslage

Zwischen der Rautistrasse, der Altstetterstrasse, dem alten Ortskern Albisrieden, und der Albisriederstrasse gruppieren sich patchworkartig Siedlungseinheiten aus unterschiedlichen Bauepochen und verschiedenen Bautypologien in leichter Hanglage um die grosse zentrale Parkanlage Bachwiesen. Die neue Überbauung des Zollfreilagers, das geplante Schulhaus sowie weitere Neubauprojekte zeugen von einem Umbruch des Gebiets. Wichtig für die Quartiersversorgung ist der neuere Zentrumsteil um das Albisriederhaus, angrenzend an den alten Ortskern längs der Albisriederstrasse bis zur Abzweigung der Fellenbergstrasse, mit kompakten Wohn- und Geschäftsüberbauungen.

Das Gebiet befindet sich mehrheitlich in der Wohnzone W4 (BZO 2016); ein Teilbereich an der Albisriederstrasse zwischen Freilagerweg und Rautistrasse befindet sich in der Wohnzone W5. Das Gebiet ist mit Tram- und Buslinien gut durch den öffentlichen Verkehr erschlossen.

7.2 ISOS

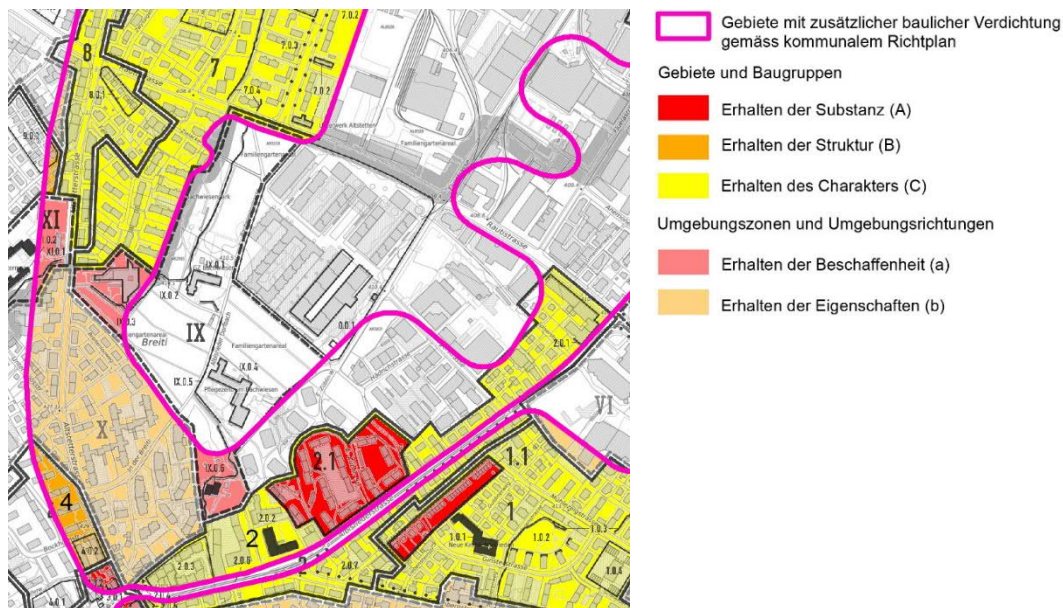


Abbildung: ISOS-Erhaltungsziele innerhalb von Gebieten mit zusätzlicher baulicher Verdichtung. Die farblich dargestellten ISOS-Perimeter liegen in den ISOS-Stadtteilen Altstetten (AT) und Albisrieden (AR).

Von grösstem ortsbaulichem Wert ist gemäss ISOS die Genossenschaftssiedlung an der Albisriederstrasse (AR 2.1), die als substanziell erhaltenswert klassifiziert wird. Der gesamte Parkbereich Bachwiesen (AR IX) einschliesslich der Mühle (AR IX.0.6) sowie dem Altersheim Mathysweg (AR IX.0.3) ist in einer Umgebungszone mit Erhaltungsziel a erfasst. Die übrigen Siedlungsbereiche sind entweder als Gebiete mit Charaktererhalt (AT 7, AT 8, AR 2) oder als Umgebungszone mit Erhaltungsziel b klassifiziert. Ein Teil der nordwestlich an den alten Ortskern angrenzenden 1950er-Jahre-Genossenschaftssiedlung (AR 4) ist einer Baugruppe mit Erhaltungsziel B zugeordnet.

7.3 Stellungnahme der Denkmalpflege

Teilgebiet der Baugruppe AR 2 und 2.1

Das Gebiet 5b umfasst den nordwestlich der Albisriederstrasse gelegenen Teil der ISOS-Baugruppe 2. Vollständig auf dieser Strassenseite gelegen ist die Untergruppe 2.1.

Die ISOS-Festlegung mit Erhaltungsziel C für die Baugruppe 2 ist aus fachlicher Sicht grundsätzlich für den betroffenen Bereich nachvollziehbar; vgl. dazu auch Stellungnahme der Denkmalpflege für Gebiet 4. Auch die ISOS-Festlegung mit Erhaltungsziel A für die Baugruppe 2.1 ist aus fachlicher Sicht nachvollziehbar. Die Bauten der Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof waren entsprechend auch seit 1998 im kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte aufgeführt. Die Bauten wurden jedoch mit STRB 619/2007 zugunsten eines Teilersatzes aufgrund einer umfassenden Interessenabwägung aus dem Inventar entlassen.

Teilgebiet der Baugruppe AR 3

Die ISOS-Festlegung mit Erhaltungsziel A für die Baugruppe 3 ist aus fachlicher Sicht nachvollziehbar. Die Bauten der Baugruppe 3 sind grösstenteils im kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte gelistet. Die vom Gebiet 5 angeschnittenen Bauten in der Ecke Albisrieder-/Altstetterstrasse (nördlichster Teil der Baugruppe AR 3) stehen unter Schutz.

Teilgebiet der Baugruppe AR 4

Für die vom Gebiet mit zusätzlicher baulicher Verdichtung angeschnittenen Bereiche der Baugruppe 4 ist die ISOS-Festlegung mit Erhaltungsziel B aus fachlicher Sicht nachvollziehbar. Auch die direkt angrenzende Untergruppe 4.0.1 mit der Wohnüberbauung Kehlhof wurde im ISOS ebenfalls mit Erhaltungsziel B bewertet. Aus denkmalpflegerischer Sicht soll diese Siedlung jedoch in der Substanz erhalten werden und ist im kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte gelistet. Diese Untergruppe befindet sich nicht innerhalb des Verdichtungsperimeters.

Teilgebiet der Umgebungszone AR IX

Die ISOS-Festlegung mit Erhaltungsziel a für den Grünraum Bachwiesen ist aus fachlicher Sicht nachvollziehbar.

Teilgebiet der Umgebungszone AR X

Die ISOS-Festlegung mit Erhaltungsziel b ist aus fachlicher Sicht nachvollziehbar.

Teilgebiet der Baugruppe AT 7

Die ISOS-Festlegung mit Erhaltungsziel C ist aus fachlicher Sicht nachvollziehbar.

Teilgebiet der Baugruppe AT 8

Die ISOS-Festlegung mit Erhaltungsziel C ist aus fachlicher Sicht nachvollziehbar.

Teilgebiet der Baugruppe AT 9

Die ISOS-Festlegung mit Erhaltungsziel B ist aus fachlicher Sicht nachvollziehbar.

Teilgebiet der Umgebungszone AT XI

Die ISOS-Festlegung mit Erhaltungsziel a und der Erhalt des Einzelobjekts Schulhaus Untermoos sind aus fachlicher Sicht nachvollziehbar und entsprechen dem Status im kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte.

7.4 Denkmalschutz

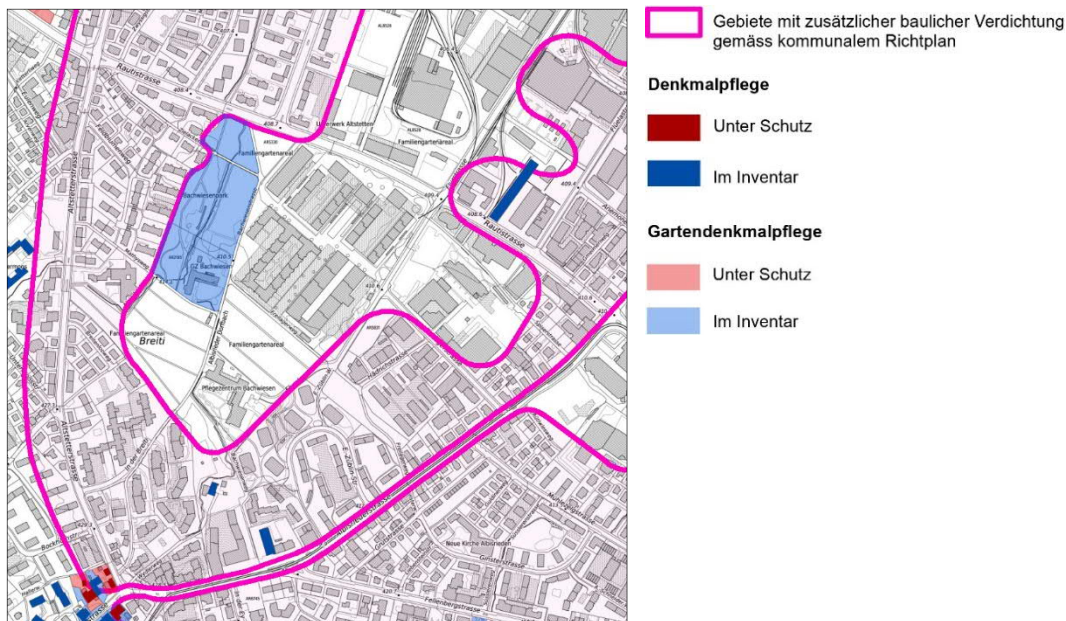


Abbildung: Kommunale oder kantonale Schutz- und Inventarobjekte in Gebieten mit zusätzlicher baulicher Verdichtung

Wenige Einzelbauten im nördlichsten Bereich des Albisriederdörfli sowie die Mühle Albisrieden und das Albisriederhaus befinden sich im Inventar der Denkmalpflege oder stehen unter Schutz.

7.5 Interessenabwägung Ortsbildschutz

Das Verdichtungspotenzial des Gebiets soll unter Berücksichtigung der ortsbildprägenden Elemente genutzt werden. Diese Elemente sind insbesondere der innere Grünraum Bachwiesen, die feinmaschige Durchwegung sowie die zwei prägenden Strassenräume der Altstetter- und der Albisriederstrasse. Eine Entwicklung mit einer Erhöhung der baulichen Dichte ist unter Erhalt des parkartigen Charakters des Quartiers möglich. Entlang der Altstetter- und der Albisriederstrasse sollen jedoch auch urbanere, kompaktere und strassenprägende Strukturen ermöglicht werden. Dies bedeutet, dass in Teilen die Entwicklung auch mit Strukturänderungen verbunden sein wird – dies auch, um den Anforderungen des Lärmschutzes gerecht zu werden. Mittel- bis langfristig soll auch das Entwicklungs- und Erneuerungspotenzial der Genossenschaftssiedlung Else Züblin (AR 2.1) vollständig ausgeschöpft werden können. Für den westlichen Teil der Siedlung befindet sich bereits ein Ersatzneubauprojekt in der Realisierungsphase. Das Gebiet soll keinen Strukturwandel erfahren. Bezüglich der Strassenräume werden die Interessen an einer Verdichtung höher gewertet als die Interessen des Ortsbildschutzes.

Insgesamt können in diesem Gebiet die ISOS-Erhaltungsziele mit der angestrebten Verdichtung mehrheitlich umgesetzt werden.

In den Strassenräumen können mit der Verdichtung und Stärkung des urbanen Charakters die ISOS-Erhaltungsziele teilweise nicht umgesetzt werden.

Eine vertiefte Interessenabwägung hat auf Stufe Nutzungsplanung zu erfolgen.

8 Gebiet Hard/Letzi/Altstetten (5c)

Zieldichte:	Sehr hohe Dichte
Stadtstrukturtyp bestehend:	Heterogenes Gebiet
Stadtstrukturtyp zukünftig:	Heterogenes Gebiet
Abschätzung bestehende (BZO 2016) und durch den kommunalen Richtplan S, L, ÖBA zusätzlich ermöglichte theoretische Reserven:	5900 EinwohnerInnen

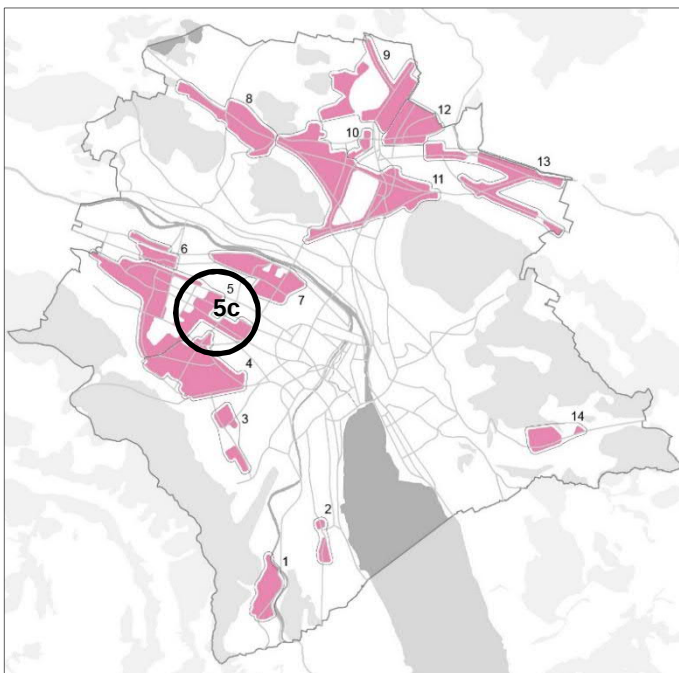


Abbildung: Gebiete mit zusätzlicher baulicher Verdichtung, Fokus Letzi

8.1 Ausgangslage

Der hier beschriebene Teilbereich des Gebiets mit zusätzlicher baulicher Verdichtung umfasst einen Teil der Badenerstrasse von der Hard- bis annähernd an die Flurstrasse und erstreckt sich nördlich davon in die Tiefe, im Nordosten bis an die Hohlstrasse. Das gesamte heterogene Letzigebiet wird geprägt von unterschiedlichen Baustrukturen mit einem hohen Anteil an Gewerbebauten. Aber auch einzelne, von der Gartenstadtidee geprägte Wohnsiedlungen sind in das Gebiet eingestreut. Die Badenerstrasse bildet das Rückgrat, das von dicht gereihten, vorwiegend grossvolumigen drei- bis fünfgeschossigen Bürohäusern, Industrie- und Gewerbebauten sowie reinen Wohnbauten gefasst wird.

Starke bauliche und stadträumliche Akzente setzen das Stadion Letzigrund und die Grossüberbauung Hardau mit ihren vier Wohntürmen und den zahlreichen in die Siedlung integrierten Nutzungen.

Die Heterogenität des Gebiets widerspiegelt sich auch in der bestehenden Zonierung (BZO 2016), die von der Wohnzone W3 bis zur Wohnzone W6 reicht und auch Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen umfasst.

8.2 ISOS

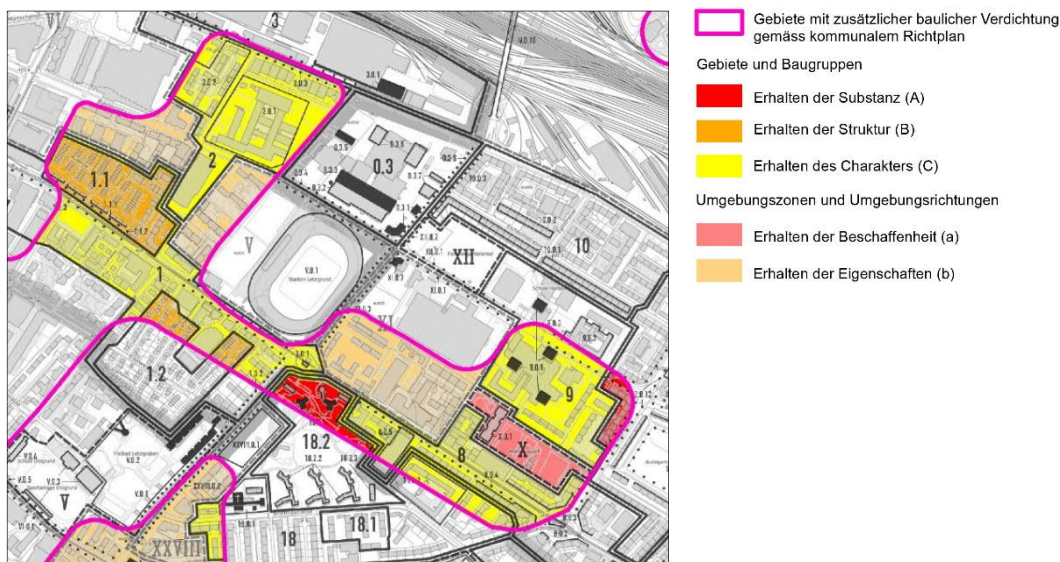


Abbildung: ISOS-Erhaltungsziele innerhalb Gebieten mit zusätzlicher baulicher Verdichtung. Die farblich dargestellten ISOS-Perimeter liegen in den ISOS-Stadtteilen Altstetten (AT), Aussersihl (AS) und Wiedikon (WD).

Der Strassenzug der Badenerstrasse einschliesslich einer Mehrheit der angrenzenden Bauten (AT 1, AS 8) sind Teile von Gebieten mit Erhaltungsziel C. Ebenfalls als Gebiete mit Charaktererhalt klassifiziert sind die Hardausiedlung (AS 9) sowie der Mediacampus mit Umfeld (AT 2). Die gesamte städtische Siedlung Heiligfeld (WD 18.2) ist als Baugruppe mit Erhaltungsziel A erfasst. Davon ausgenommen ist die denkmalpflegerisch wertvolle Wohnsiedlung Heiligfeld II an der Badenerstrasse, für die lediglich der Erhalt des Charakters gilt. Die Wohnsiedlung Rudenzweg (AT 1.1) ist als Baugruppe mit Strukturerhalt klassifiziert. Die übrigen heterogenen Bereiche (AT V, AT VI, AS VII) sind Teil von Umgebungszonen mit Erhaltungsziel b.

8.3 Stellungnahme der Denkmalpflege

Teilgebiet der Baugruppe AT 1, AT 1.1 und Teilgebiet AT 1.2

Die ISOS-Festlegungen mit Erhaltungsziel C für das Gesamtgebiet AT 1 und dem Erhaltungsziel B für die beiden feinparzellig strukturierten Untergebiete AT 1.1 und 1.2 sind aus fachlicher Sicht nachvollziehbar. Die Bauten des Blüemliquartiers (AT 1.2) befinden sich in einer entsprechenden Kernzone.

Teilgebiet der Baugruppe AT 2

Die ISOS-Festlegung mit Erhaltungsziel C ist aus fachlicher Sicht nachvollziehbar.

Teilgebiet der Baugruppe AS 6

Die ISOS-Festlegung mit Erhaltungsziel A ist aus fachlicher Sicht namentlich hinsichtlich der städtebaulichen Bedeutung und Relevanz für den Ortsbildschutz für den betroffenen Bereich nachvollziehbar, selbst wenn sich die betroffenen Bauten an der Ecke Hard-/Bullingerstrasse nicht im Inventar der Denkmalpflege befinden.

Gebiet AS 8 und WD 8

Mit der ISOS-Festlegung Erhaltungsziel C besteht eine Abweichung von der Einschätzung der städtischen Denkmalpflege. Die Mehrfamilienhauszeile beim Albisriederplatz, die 1911 als Teil einer grösseren Blockrandbebauung erstellt wurde, prägt die Platzsituation und figuriert aufgrund ihrer städtebaulichen und sozialhistorischen Bedeutung im kommunalen Inventar. Die fünfgeschossige städtische Wohnsiedlung Heiligfeld II (Badenerstrasse 387–401) aus den Jahren 1949/50 ist fester Bestandteil des weiträumigen und denkmalpflegerisch wertvollen Siedlungsensembles im Heiligfeld.

Gebiet AS 9

Die ISOS-Festlegung ist mit dem Erhaltungsziel C nur bedingt nachvollziehbar. Die 1964 erbaute Wohnsiedlung Hardau I ist nicht im kommunalen Inventar aufgeführt. Dagegen figuriert die Wohnsiedlung Hardau II mit den städtebaulich dominanten vier Wohntürmen und den viergeschossigen Zeilenbauten sowie den sechsgeschossigen Würfeln mit den dazugehörigen Grünräumen in den kommunalen Inventaren der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte und der schützenswerten Gärten und Anlagen. Damit besteht für die Wohnsiedlung Hardau II eine Abweichung der Einschätzung der kommunalen Denkmalpflege zum ISOS.

Teilgebiet der Baugruppe WD 18.2

Die Nachkriegssiedlung ist denkmalpflegerisch wertvoll, weshalb die ISOS-Festlegung mit Erhaltungsziel A für diesen Bereich aus fachlicher Sicht nachvollziehbar ist. Sie entspricht damit sowohl den Einträgen im Inventar der Denkmalpflege als auch der Gartendenkmalpflege.

Teilgebiet der Umgebungszone AT V

Die ISOS-Festlegung mit Erhaltungsziel b ist aus fachlicher Sicht nachvollziehbar.

Teilgebiet der Umgebungszone AT VI

Die ISOS-Festlegung mit Erhaltungsziel b ist aus fachlicher Sicht nachvollziehbar.

Umgebungszone AS X

Die ISOS-Festlegung mit Erhaltungsziel a ist aus fachlicher Sicht nachvollziehbar.

Teilgebiet der Umgebungszone AS XI

Für das betroffene Teilgebiet ist die ISOS-Festlegung als Umgebungszone mit Erhaltungsziel b aus fachlicher Sicht nachvollziehbar.

8.4 Denkmalschutz

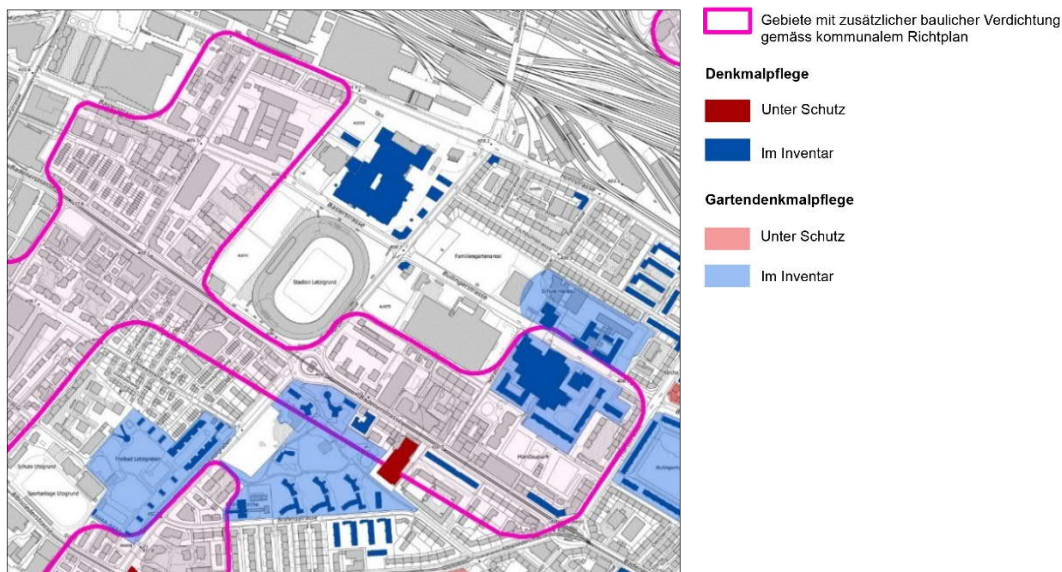


Abbildung: Kommunale oder kantonale Schutz- und Inventarobjekte in Gebieten mit zusätzlicher baulicher Verdichtung

Einige Wohnbauten entlang der Badenerstrasse – unter anderem die bedeutende städtische Siedlung Heiligfeld (auch Gartendenkmalpflege) – sind im Inventar der Denkmalpflege erfasst. Zudem bestehen Einträge zur Siedlung Hardau sowohl im Gebäudeinventar als auch im Inventar der Gartendenkmalpflege.

8.5 Interessenabwägung Ortsbildschutz

Das Gebiet wird im kommunalen Richtplan der höchsten Dichtekategorie zugeordnet. Insbesondere in den Teilbereichen mit einer niedrigen bestehenden Zonierung und einer mittleren bis niedrigen Bestandsdichte werden grosse zusätzliche Potenziale geschaffen. Der heutige heterogene Gebietscharakter und die urbane Ausprägung der Badener- und der Hohlstrasse werden mit den zukünftigen Entwicklungen beibehalten und fortgeschrieben. Als Teil der hoch erschlossenen und dynamischen Entwicklungsachse, die sich über die Stadtgrenze hinaus weit ins Limmattal erstreckt, sollen die Potenziale des Letzigebiets optimal genutzt werden. Zudem bietet das Gebiet beste Voraussetzungen für die Versorgung mit erneuerbaren Energien oder Abwärme. Dem Interesse der Innenentwicklung wird hier oberste Priorität beigemessen. Konsequenzen der Transformation können auch baustrukturelle Neuausrichtungen einzelner Wohnsiedlungen sein. Um die angestrebte Verdichtung erreichen zu können, erfahren auch die kleinpärzellig angelegten Siedlungsbereiche Rudenzweg und Blüemliquartier (AT 1.1 und AT 1.2) Strukturveränderungen. Hier wird das hochrangige Interesse an der Verdichtung höher gewichtet als die Interessen des Ortsbildschutzes.

Die bestehenden öffentlichen Freiräume werden gesichert, neue Freiräume werden einhergehend mit der baulichen Entwicklung ergänzt.

Insgesamt können in diesem Gebiet die ISOS-Erhaltungsziele mit der angestrebten Verdichtung mehrheitlich nicht umgesetzt werden.

Eine vertiefte Interessenabwägung hat im Rahmen der Nutzungsplanung zu erfolgen.

9 Gebiet Altstetten-Nord (6)

Zieldichte:	Sehr hohe Dichte
Stadtstrukturtyp bestehend:	Heterogenes Gebiet
Stadtstrukturtyp zukünftig:	Heterogenes Gebiet
Abschätzung bestehende (BZO 2016) und durch den kommunalen Richtplan S, L, ÖBA zusätzlich ermöglichte theoretische Reserven:	1800 EinwohnerInnen

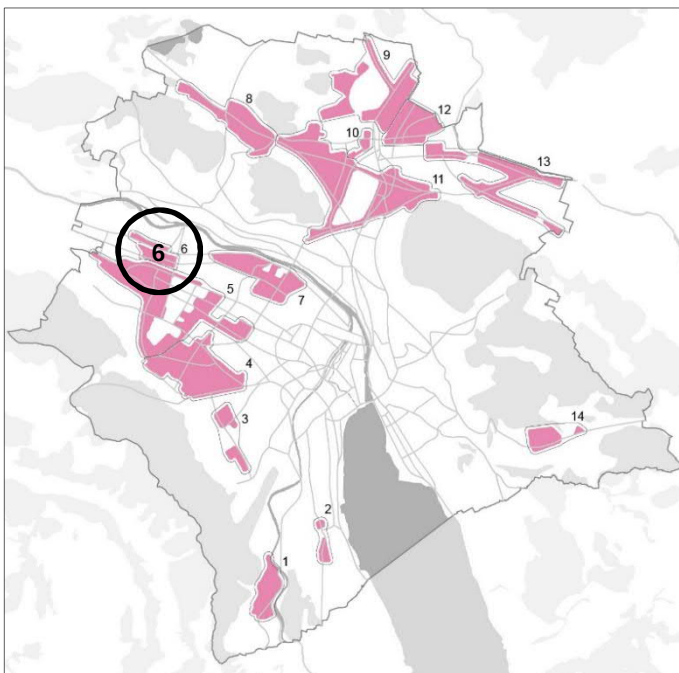


Abbildung: Gebiete mit zusätzlicher baulicher Verdichtung, Fokus Teilgebiet Grüнау-Süd

9.1 Ausgangslage

Die folgenden Aussagen betreffen den nördlichen Teil des Gebiets mit zusätzlicher baulicher Verdichtung Altstetten-Nord. Es handelt sich um den südlichen Teil des Grünaquartiers, zwischen der Autobahn A1 und der Bändlistrasse.

Das heterogene und gemischt genutzte Gebiet mit einer mittleren baulichen Dichte wird von zwei- bis viergeschossigen Wohn-, Gewerbe- und Industriebauten geprägt.

Trotz der isolierten Lage ist das Gebiet mit der Tramlinie 17 gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Aufgrund der Nähe zur Autobahn A1 ist das Gebiet hohen Lärmimmissionen ausgesetzt.

Das Gebiet liegt in einer Wohnzone W4 (BZO 2016).

9.2 ISOS

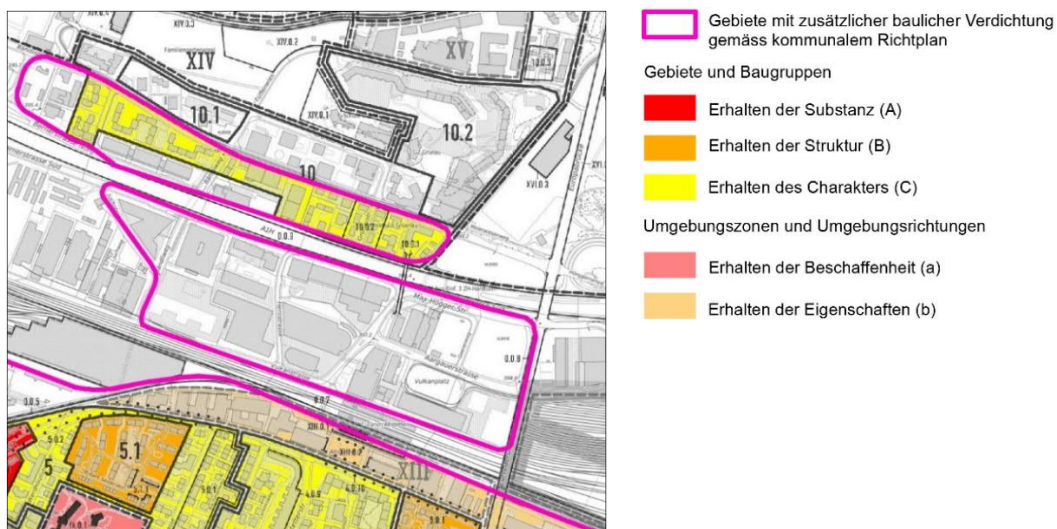


Abbildung: ISOS-Erhaltungsziele innerhalb von Gebieten mit zusätzlicher baulicher Verdichtung. Die farblich dargestellten ISOS-Perimeter liegen im ISOS-Stadtteil Altstetten (AT).

Der nördlich der Autobahn liegende Perimeter (10) ist Teil eines Gebiets mit Erhaltungsziel C.

9.3 Stellungnahme der Denkmalpflege

Teilgebiet der Baugruppe 10

Die ISOS-Festlegung mit Erhaltungsziel C ist für die betroffenen Gebiete aus fachlicher Sicht nachvollziehbar.

9.4 Denkmalschutz

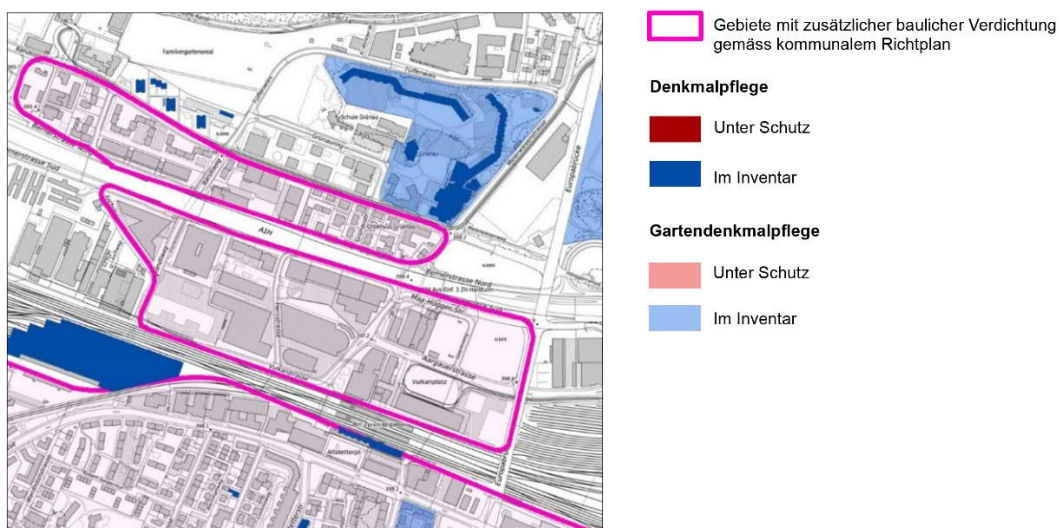


Abbildung: Kommunale oder kantonale Schutz- und Inventarobjekte in Gebieten mit zusätzlicher baulicher Verdichtung

Im Gebiet Altstetten-Nord sind keine Objekte oder Anlagen im Inventar der Denkmalpflege oder der Gartendenkmalpflege erfasst.

9.5 Interessenabwägung Ortsbildschutz

Durch die Zuordnung des Gebiets in die höchste Dichtekategorie wird ein hohes Potenzial für zukünftige bauliche Entwicklungen geschaffen. Die Umsetzung der Entwicklungen kann dabei so erfolgen, dass der Gebietscharakter, der insbesondere durch die Heterogenität sowie die Erschliessungs- und Freiraumstruktur bestimmt wird, erhalten bleibt. Gleichzeitig besteht durch die mögliche hohe bauliche Dichte und die angestrebte hohe Nutzungsmischung genügend Spielraum, um auf die spezifische isolierte und lärmbelastete Situation zu reagieren.

Insgesamt können in diesem Gebiet die ISOS-Erhaltungsziele mit der angestrebten Verdichtung umgesetzt werden.

10 Gebiet Zürich-West (7)

Zieldichte:	Sehr hohe Dichte
Stadtstrukturtyp bestehend:	Heterogenes Gebiet
Stadtstrukturtyp zukünftig:	Heterogenes Gebiet
Abschätzung bestehende (BZO 2016) und durch den kommunalen Richtplan S, L, ÖBA zusätzlich ermöglichte theoretische Reserven:	2400 EinwohnerInnen

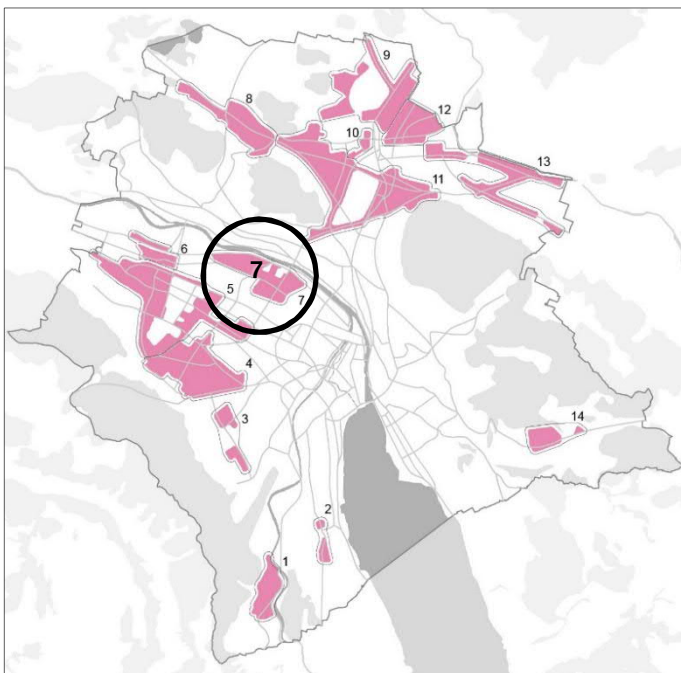
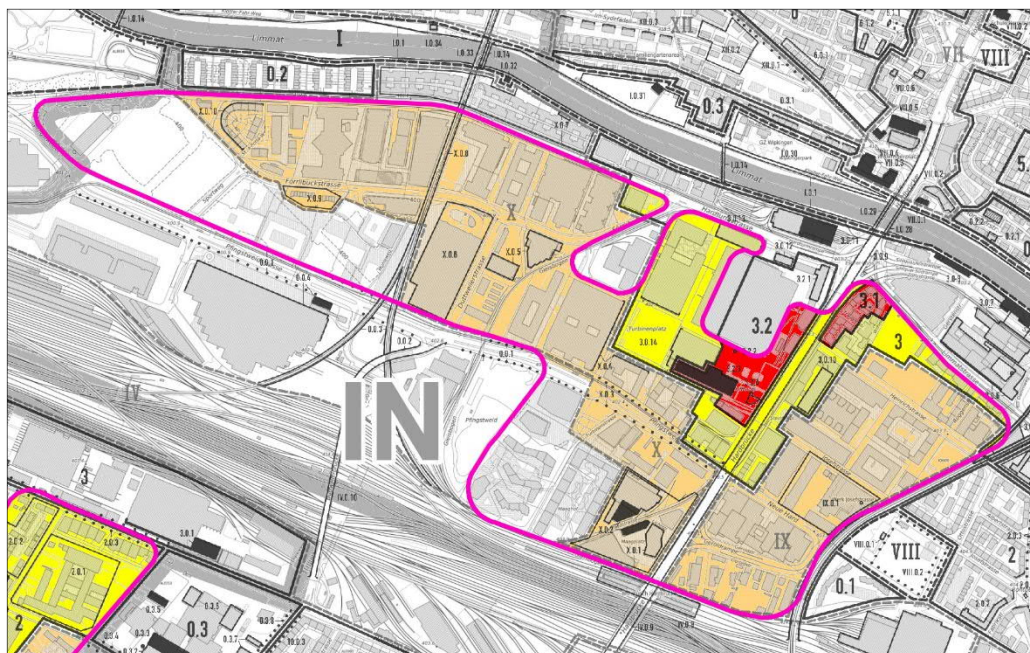


Abbildung: Gebiete mit zusätzlicher baulicher Verdichtung, Fokus Zürich-West

10.1 Ausgangslage

Der Perimeter mit zusätzlicher baulicher Verdichtung in Zürich-West umfasst im Wesentlichen das Escher-Wyss-Quartier zwischen den Viaduktbögen, dem Hardturmareal, der Limmat und dem Gleisfeld. Grosszügige Strassenachsen (Limmat-/Hardturmstrasse, Hardstrasse/Hardbrücke, Pfingstweidstrasse) gliedern das Quartier. Vorherrschend und prägend sind die ehemaligen Industriebauten und grossvolumigen Bürokomplexe. Seit den 1990er-Jahren wird das Quartier Stück für Stück transformiert, und es entstehen vermehrt auch Wohnbauten. Nur noch wenige Areale stehen für eine Transformation zur Verfügung. Das Gebiet befindet sich mehrheitlich in den Zentrumszonen Z5 und Z6 (BZO 2016). Diverse bebaute Areale befinden sich in der Industrie- und Gewerbezone, einer Wohnzone oder einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Für den Kernbereich zwischen Hardbrücke und Gleisbogen besteht ein privater Gestaltungsplan (Gestaltungsplan Escher-Wyss-Gebiet).

10.2 ISOS



Gebiete mit zusätzlicher baulicher Verdichtung
gemäss kommunalem Richtplan

Gebiete und Baugruppen

Erhalten der Substanz (A)

Erhalten der Struktur (B)

Erhalten des Charakters (C)

Umgebungszonen und Umgebungsrichtungen

Erhalten der Beschaffenheit (a)

Erhalten der Eigenschaften (b)

Abbildung: ISOS-Erhaltungsziele innerhalb Gebieten mit zusätzlicher baulicher Verdichtung. Die farblich dargestellten ISOS-Perimeter liegen im ISOS-Stadtteil Industrie (IN).

Das Gebiet ist grösstenteils als Umgebungszone (IX, X) mit Erhaltungsziel b erfasst. Der älteste Teil des Quartiers rund um die ehemalige Maschinenfabrik (3) ist als Gebiet mit Erhaltungsziel C klassifiziert. Innerhalb dieses Gebiets sind die Bauten der ehemaligen Maschinenfabrik Escher Wyss (3.2) sowie die Blockrandbebauung am Escher-Wyss-Platz als Baugruppen mit Substanzerhalt bezeichnet.

10.3 10.3 Stellungnahme der Denkmalpflege

Teilgebiete der Baugruppe 3, 3.1 und 3.2

Die ISOS-Festlegungen sind mit Erhaltungsziel C für das Gebiet 3 insgesamt und mit dem Erhaltungsziel A für die Gebiete 3.1 und 3.2 aus fachlicher Sicht nachvollziehbar. Während im Bereich der Baugruppe 3.2 das Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte die Entsprechung zum ISOS-Erhaltungsziel darstellt, besteht für die Baugruppe 3.1 kein Inventareintrag. Die betroffene Blockrandbebauung ist von städtebaulichem Wert, insbesondere in Kombination mit den Blockrandansätzen weiter südlich (Neue Hard 16, Hardstrasse 234–240). Zusammen sind sie ortsbildrelevant für die Wahrnehmung der abschliessenden Blockrandbebauung des Gewerbeschulquartiers, weshalb eine Inventaraufnahme zu prüfen ist.

Umgebungszone IX

Die ISOS-Festlegung mit Erhaltungsziel b ist aus fachlicher Sicht nachvollziehbar.

Teilgebiete der Umgebungszone X

Die ISOS-Festlegung mit Erhaltungsziel b ist aus fachlicher Sicht nachvollziehbar.

Die Gebiete IN X.0.9 und die gesamte Siedlung bei X.0.10 sind denkmalpflegerisch wertvoll, weshalb sie im kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte verzeichnet sind.

10.4 Denkmalschutz

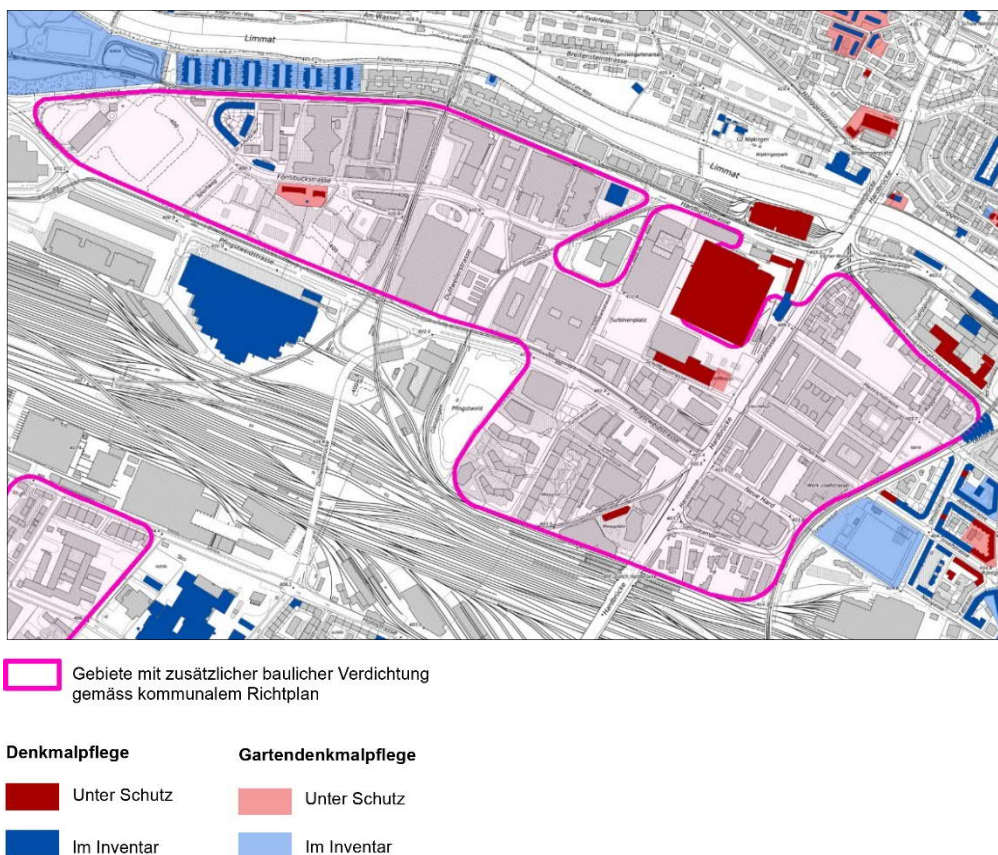


Abbildung: Kommunale oder kantonale Schutz- und Inventarobjekte in Gebieten mit zusätzlicher baulicher Verdichtung

Die Bauten der ehemaligen Maschinenfabrik Escher Wyss sind als Schutzobjekte im Inventar der Denkmalpflege erfasst. Wenige weitere Einzelbauten sowie zwei kleinere Siedlungen sind inventarisiert. Eine Gartenanlage an der Förrlibuckstrasse sowie der Schiffbauplatz sind als Schutzobjekte im Inventar der Gartendenkmalpflege erfasst.

10.5 Interessenabwägung Ortsbildschutz

Mit der Aufnahme in den Richtplan als Gebiet mit zusätzlicher baulicher Verdichtung soll die Möglichkeit geschaffen werden, punktuell auf den noch verbleibenden Entwicklungsarealen sehr grosse bauliche Dichten zu realisieren, die auch über der heute zulässigen Dichte liegen können. Die Quartierverträglichkeit und

die Machbarkeit sind bei konkreten Vorhaben im Einzelfall nachzuweisen. Jedoch ist gewährleistet, dass die Eigenschaften und der Charakter des Gebiets auch mit zusätzlichen sehr dichten Bauvolumen in den Grundzügen erhalten bleiben.

Insgesamt können in diesem Gebiet die ISOS-Erhaltungsziele mit der angestrebten Verdichtung umgesetzt werden.

11 Gebiet Affoltern (8)

Zieldichte:	Wehntalerstrasse und Zentrum: hohe Dichte Übrige Gebiete: mittlere Dichte
Stadtstrukturtyp bestehend:	Grüne Wohnstadt
Stadtstrukturtyp zukünftig:	Grüne Wohnstadt Wehntalerstrasse und Zentrum: urbane Kerngebiete / urbane Wohnstadt
Abschätzung bestehende (BZO 2016) und durch den kommunalen Richtplan S, L, ÖBA zusätzlich ermöglichte theoretische Reserven:	6000 EinwohnerInnen

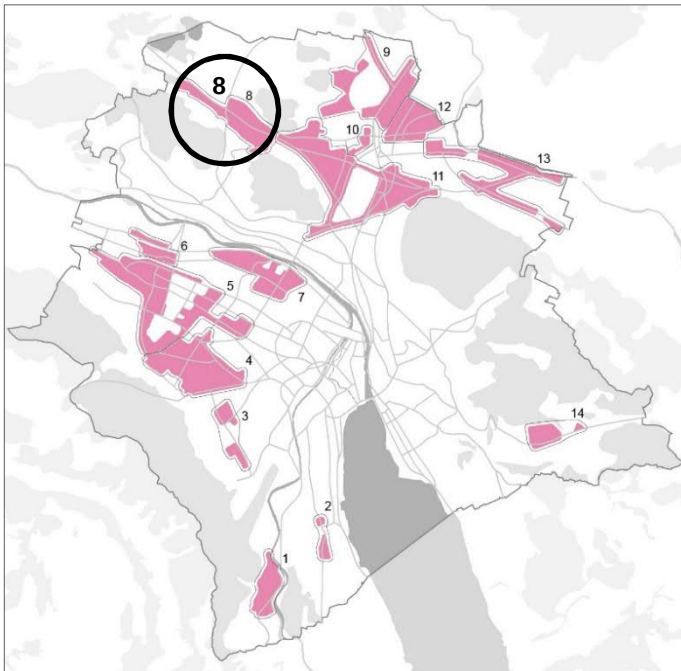


Abbildung: Gebiete mit zusätzlicher baulicher Verdichtung, Fokus Affoltern

11.1 Ausgangslage

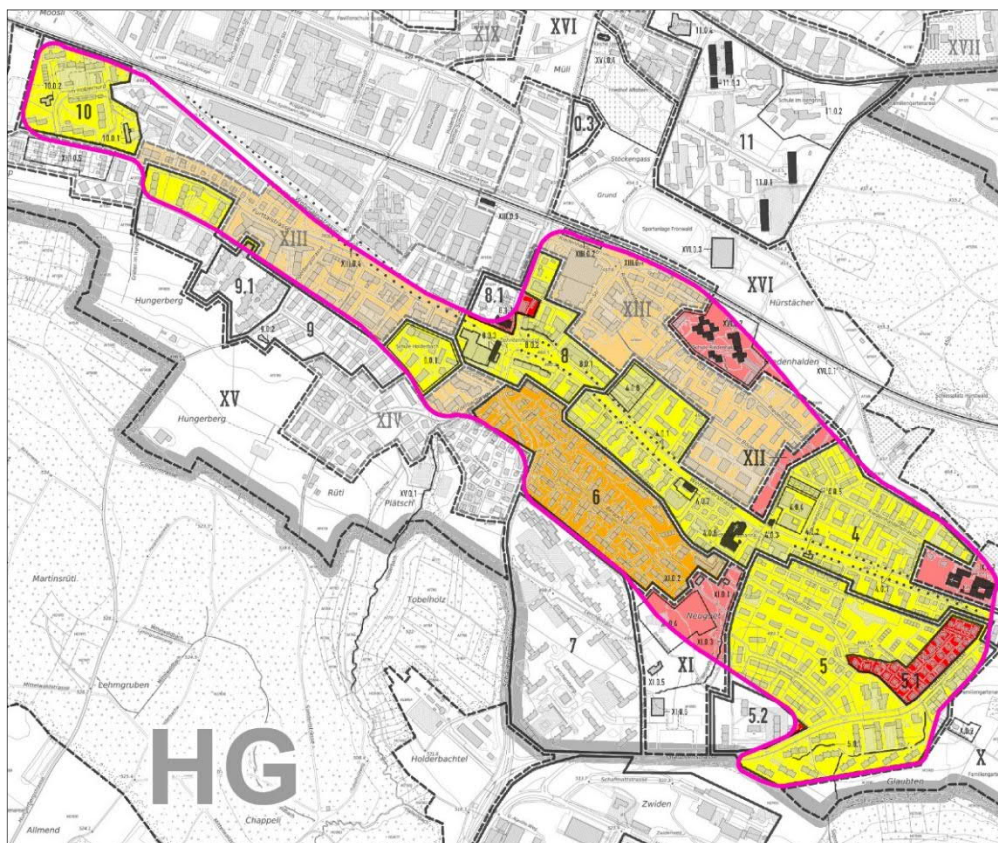
Das Gebiet mit zusätzlicher baulicher Verdichtung in Affoltern umfasst die Wehntalerstrasse zwischen Neu-Affoltern und dem westlichen Siedlungsrand, den Zentrumsbereich Affoltern sowie stark durchgrünte Wohnquartiere unterschiedlicher Bauepochen. Südöstlich des Zentrums Affoltern prägen gartenstadtähnliche Wohnsiedlungen aus den 1940er-Jahren die südlichen Hanglagen. Die Wehntalerstrasse selbst ist geprägt von nachträglich zwischen die Bauten eingefügten Lärmschutzwänden, gewerblichen Erdgeschossnutzungen sowie einzelnen Ersatzneubauten jüngerer Datums. Stadtauswärts wird die Struktur insgesamt hete-

rogener. Den Siedlungsabschluss bildet die für den Zeitgeist der 1960er-Jahre typische Genossenschaftssiedlung Im Holzerhurd. Das Zentrum Affoltern besteht aus alters- und nutzungsmässig gemischten, aber auch volumetrisch differierenden Wohn- und Geschäftshäusern.

Mit der projektierten neuen Tramlinie durch die Wehntalerstrasse werden sich die Anbindung und die Erschliessungsqualität von Affoltern weiter verbessern. Eine erhöhte bauliche Entwicklungsdynamik ist zu erwarten.

Die Siedlungsteile entlang der Wehntalerstrasse befinden sich überwiegend in der Wohnzone W4 (BZO 2016), die Wohnquartiere an den Rändern in der Wohnzone W3, der Zentrumsbereich um den Zehntenhausplatz bis zum Bahnhof liegt in der Wohnzone W5.

11.2 ISOS



ISOS die Wohnsiedlung am Hang des Höniggerbergs (6). Die übrigen durchgrün-ten Wohnsiedlungen (4, 5, 8, 10) sind mehrheitlich Gebieten mit Charaktererhalt zugeordnet. Die sehr heterogenen Gebiete sind Teil einer grossen Umgebungszone (XIII). Die Schulanlage Riedenhalde, die Kirche Glaubten sowie der Grünzug Neugut sind Umgebungszone mit Erhaltungsziel a zugeordnet.

11.3 Stellungnahme der Denkmalpflege

Gebiet 4

Wohnbebauung zu beiden Seiten der Wehntalerstrasse. Regelmässig gereihte, dreigeschossige Mehrfamilienhausreihen der 1940er- bis 1970er-Jahre mit flachem Satteldach. Gegliedert von Laubbaumreihen. Einzelne ländliche und vorstädtische Bauten. Erhaltungsziel C. Die Ziele des ISOS sind für die Denkmalpflege nachvollziehbar.

Gebiet 5

Wohnquartier am Hang des Höniggerbergs. Stark durchgrünte Genossenschafts-siedlungen. Zweigeschossige Einfamilienhauszeilen und dreigeschossige Doppel-mehrfamilienhäuser mit flachem Satteldach. Erhaltungsziel C. Die Ziele des ISOS sind für die Denkmalpflege nachvollziehbar.

Baugruppe 5.1

Einfamilienhaussiedlung Agleistrasse. Erhaltungsziel A. Die Ziele des ISOS sind für die Denkmalpflege nachvollziehbar. Eine Aufnahme ins Inventar wird zu prüfen sein.

Gebiet 6

Wohnquartier am Hang des Höniggerbergs. Grosse, durchgrünte Wohnkolonien im ansteigenden Gelände. Sehr regelmässige, ordentliche Bebauung. Staffelungen. Erhaltungsziel B. Die Ziele des ISOS sind für die Denkmalpflege nachvollziehbar.

Gebiet 8

Zentrum Oberaffoltern. Unterschiedliche Nutzungen, Volumen und Stile. Rest dörflicher Bebauung. Erhaltungsziel C. Die Ziele des ISOS sind für die Denkmalpflege nachvollziehbar.

Gebiet 10

Genossenschaftliche Stadtrandsiedlung, 1960er-Jahre. Zwei wechselseitig geöffnete Gartenhöfe, Scheiben- und Punkthäuser, Mehrfamilien- und Reiheneinfamilienhäuser. Erhaltungsziel C. Die Ziele des ISOS sind für die Denkmalpflege nachvollziehbar.

Umgebungszone XI

Grünzug zwischen den Wohnsiedlungen am Hang. Erhaltungsziel a. Die Ziele des ISOS sind für die Denkmalpflege nachvollziehbar.

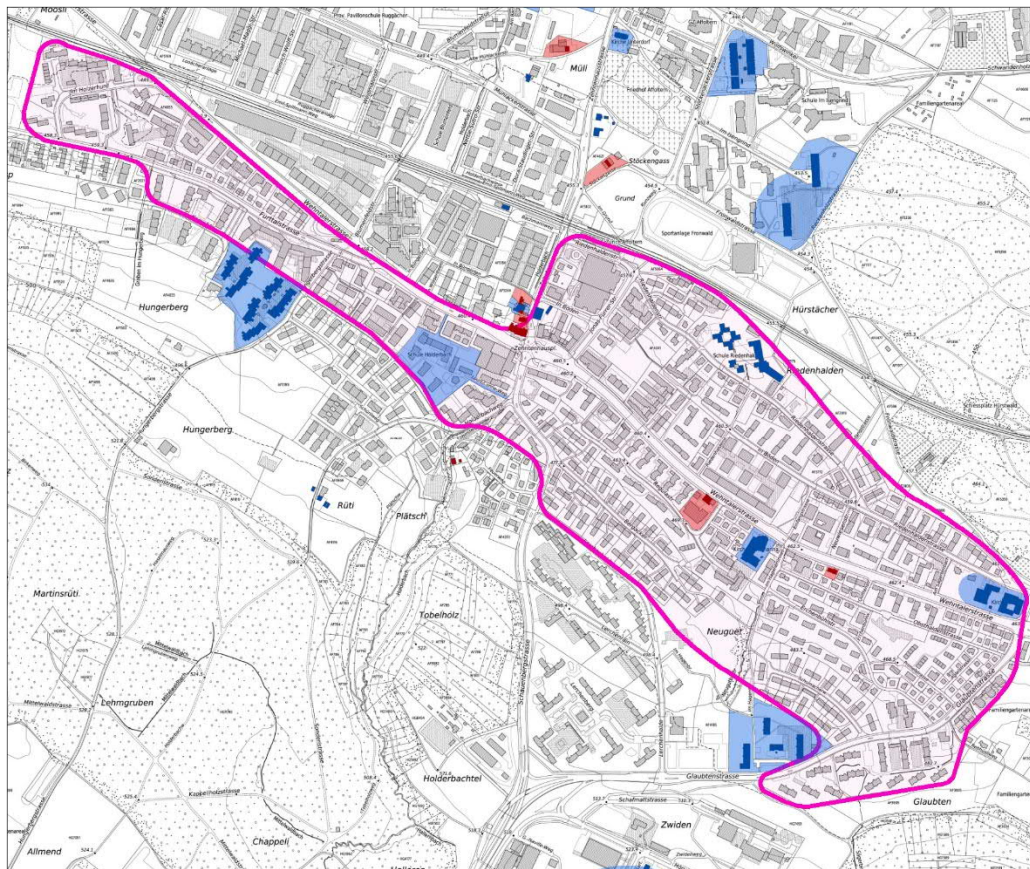
Umgebungszone XII

Als Park ausgestalteter Grünstreifen entlang des eingedolten Neugutbachs. Erhaltungsziel a. Die Ziele des ISOS sind für die Denkmalpflege nachvollziehbar.

Umgebungszone XIII

Ausgedehnte Umgebungsgebiete nördlich und südlich der Bahnlinie. Durchmischte Bebauung unterschiedlichen Alters und Volumens sowie unterschiedlicher Nutzung, seit Mitte des 20. Jahrhunderts. Erhaltungsziel b. Die Ziele des ISOS sind für die Denkmalpflege nachvollziehbar.

11.4 Denkmalschutz



Gebiete mit zusätzlicher baulicher Verdichtung
gemäss kommunalem Richtplan

Denkmalpflege

Unter Schutz

Im Inventar

Gartendenkmalpflege

Unter Schutz

Im Inventar

Abbildung: Kommunale oder kantonale Schutz- und Inventarobjekte in Gebieten mit zusätzlicher baulicher Verdichtung

Die Schulanlagen (Holderbach, Riedenhalden) sowie die Kirchen (Glaubten, St. Katharina) befinden sich im Inventar der Denkmalpflege und/oder der Gartendenkmalpflege. Die ehemaligen Bauernhäuser an der Wehntalerstrasse 431 und 469 sind einschliesslich der Umgebungen geschützt.

11.5 Interessenabwägung Ortsbildschutz

Durch eine deutliche Erhöhung der möglichen baulichen Dichte in den Gebieten angrenzend an die Wehntalerstrasse sowie im Zentrumsbereich soll das Entwicklungspotenzial dieses zukünftig mit dem öffentlichen Verkehr ausgezeichnet erschlossenen Raums aktiviert und genutzt werden. Gleichzeitig kann die Wehntalerstrasse zu einem dicht bebauten, attraktiven und urbanen Stadtraum entwickelt werden mit einem gestärkten Zentrumsbereich zwischen Zehntenhausplatz und Bahnhof. Da die bestehenden Querbezüge durch die öffentlichen Freiräume sowie die prägenden öffentlichen Bauten an der Wehntalerstrasse auch zukünftig als charaktergebende und identitätsstiftende Elemente wirken, können die im ISOS vorgegebenen Erhaltungsziele zu einem grossen Teil umgesetzt werden. Teilweise sind die Interessen an der Verdichtung höher zu gewichten als die Interessen des Ortsbildschutzes.

An den Hanglagen in den rückwärtigen Bereichen südlich der Wehntalerstrasse können durch eine nur mässige zusätzliche bauliche Verdichtung auch zukünftig strukturell durchlässige Quartiere auf der bestehenden Erschliessungsstruktur und unter Berücksichtigung der topografischen Gegebenheiten realisiert werden. Die Erhaltungsziele des ISOS können umgesetzt werden.

Für die Kleinhaussiedlung Agleistrasse (ISOS-Erhaltungsziel A) wird eine Inventaraufnahme zu prüfen sein.

Durch den hohen Anteil an gemeinnützigen Wohnbauträgern kann durch das zusätzliche Entwicklungspotenzial die Anzahl an gemeinnützigen Wohnungen deutlich erhöht werden.

Insgesamt können in diesem Gebiet die ISOS-Erhaltungsziele mit der angestrebten Verdichtung zu einem grossen Teil umgesetzt werden.

Eine vertiefte Interessenabwägung hat auf Stufe Nutzungsplanung zu erfolgen.

12 Gebiet Seebach-West (9a)

Zieldichte:	Mittlere Dichte
Stadtstrukturtyp bestehend:	Grüne Wohnstadt
Stadtstrukturtyp zukünftig:	Grüne Wohnstadt
Abschätzung bestehende (BZO 2016) und durch den kommunalen Richtplan S, L, ÖBA zusätzlich ermöglichte theoretische Reserven:	2400 EinwohnerInnen

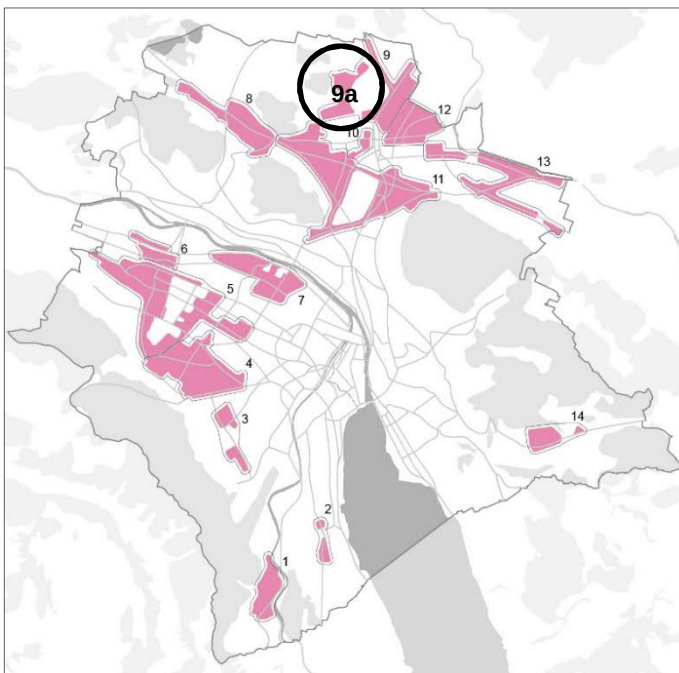


Abbildung: Gebiete mit zusätzlicher baulicher Verdichtung, Fokus Seebach

12.1 Ausgangslage

Das Gebiet Seebach-West befindet sich in der Wohnzone W3 (BZO 2016) und ist geprägt von offenen und durchgrünerten Baustrukturen geringer baulicher Dichte. Die entlang des Birchbogens aufgereihten Siedlungskammern stehen in direktem Bezug zum angrenzenden Landschaftsraum mit dem Katzenbach als wichtigem Freiraum- und Landschaftselement. Grosse zusammenhängende Siedlungen, die sich im gemeinnützigen Eigentum befinden, dominieren die Parzellar- und Eigentumsverhältnisse. Die mehrheitlich in den 1940er- bis 1960er-Jahren nach den Leitlinien der Zürcher Gartenstadtbewegung erstellten mehrgeschossigen Wohnzeilen und Reiheneinfamilienhäuser befinden sich kurz bis mittelfristig im Erneuerungszyklus. Das in der Wohnzone liegende Gebiet zwischen Seebacherstrasse, Schule Staudenbühl und Bahnlinie ist noch unbebaut; ein rechtskräftiger Quartierplan liegt vor.

12.2 ISOS

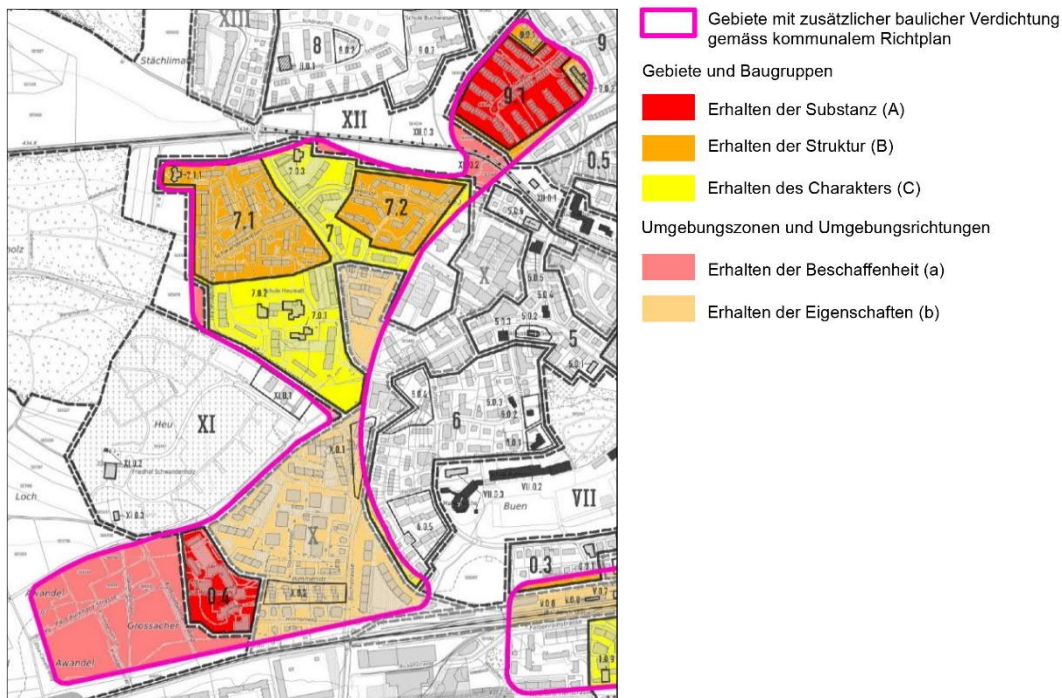


Abbildung: ISOS-Erhaltungsziele innerhalb von Gebieten mit zusätzlicher baulicher Verdichtung. Die farblich dargestellten ISOS-Perimeter liegen im ISOS-Stadtteil Seebach (SB).

Das Gebiet mit zusätzlicher baulicher Verdichtung Seebach-West ist vollumfänglich mit ISOS-Erhaltungszielen belegt. Während die gemeinnützige Siedlung an der Buchwiesenstrasse (9.1) dem Erhaltungsziel A zugeordnet ist, befinden sich die Gebiete zwischen Schwandenholzstrasse, Birchstrasse und Katzenbach (7, 7.1, 7.2) überwiegend in den Kategorien B und C. Die baugeschichtlich neueren Bauten zwischen Seebacher-, Himmeri- und Birchstrasse (X) sind lediglich in einer Umgebungszone mit Erhaltungsziel b erfasst. Die Schulanlage Staudenbühl (0.4) ist als Baugruppe mit Substanzerhalt klassifiziert. Das an die Bahnlinie und die Schulanlage angrenzende Gebiet Grossacher (XII) ist Teil einer Umgebungszone mit Erhaltungsziel a.

12.3 Stellungnahme der Denkmalpflege

Gebiet 7

Wohnquartier Schwandenholz. Lockere Einbettung von verschiedenen Wohnsiedlungen mit integrierter Schulanlage Heumatt. Erhaltungsziel C. Das Erhaltungsziel des ISOS ist für die Denkmalpflege nachvollziehbar.

Baugruppe 7.1

Siedlung um Schwandenacker und Schwandenwiesen. Mehrfamilienhauszeilen mit rhythmisierenden Balkonkuben und flachem Satteldach, abwechslungsreiche Stellung der typengleichen Bauten, 1957. Erhaltungsziel B. Das Erhaltungsziel des ISOS ist für die Denkmalpflege nachvollziehbar.

Baugruppe 7.2

Wohnsiedlung Schwellistrasse. Zwei- und dreigeschossige, unterschiedlich lange Wohnzeilen mit schlichter Fassadengestaltung und Satteldach, häufig zusam-

mengesetzt aus zwei Gebäuden in abgewinkelter Stellung und einem eingeschossigen Flachdachzwischenbau, locker angeordnet und umgeben von Rasenflächen, schmalen Fussgängerwegen und einzelnen Bäumen, 1952. Erhaltungsziel B. Das Erhaltungsziel des ISOS ist für die Denkmalpflege nachvollziehbar.

Baugruppe 9.1

Siedlung Buchwiesen. Zweigeschossige Einfamilienhauszeilen mit Satteldach; paarweise in leicht versetzter Stellung mit der Stirnseite beidseits der Buchwiesen angeordnet, eine traufständige Reihe entlang der Strasse mit dazwischenliegenden Nebenbauten, 1946/47, prägend verzahnt mit der angrenzenden Landschaft. Erhaltungsziel A. Das Erhaltungsziel des ISOS ist für die Denkmalpflege nachvollziehbar. Die Baugenossenschaft wünscht einen Ersatzneubau. Gemäss einer früheren Einschätzung war dies aus denkmalpflegerischer Sicht möglich, da die Siedlung nicht im Inventar aufgeführt ist. Gleichzeitig wurde auf eine mögliche Neubewertung bei einer Inventarüberarbeitung hingewiesen. Aufgrund des Eintrags im ISOS mit Erhaltungsziel A ist eine Aufnahme ins Inventar zu prüfen.

Umgebungszone X

Kreuzung Seebacher- und Birchstrasse. Mehrheitlich Wohnblöcke mit Flachdach in unregelmässiger Anordnung, ab 1970, teils anstelle der ehemaligen Haufensiedlung Oberdorf, sensible Nahtstelle zwischen den Quartieren. Erhaltungsziel b. Das Erhaltungsziel des ISOS ist für die Denkmalpflege nachvollziehbar.

Umgebungszone XII

Wiesen- und Ackerlandschaft. Weit ausgedehnte, landwirtschaftlich geprägte Grünflächen, wichtiges Naherholungsgebiet. Erhaltungsziel a. Das Erhaltungsziel des ISOS ist für die Denkmalpflege nachvollziehbar.

Baugruppe 0.4

Schulanlage Staudenbühl. Um einen zentralen Hof gruppierte, organisch-skulptural wirkende Baukörper in unterschiedlicher Grösse und Form, gestaffelt, 1968; typologisch interessante und in Zürich einmalige Anlage. Erhaltungsziel A. Das Erhaltungsziel des ISOS ist für die Denkmalpflege nachvollziehbar. Die Anlage steht im Inventar und wird nach denkmalpflegerischen Kriterien betreut. Selbstbindung des Gemeinwesens.

12.4 Denkmalschutz

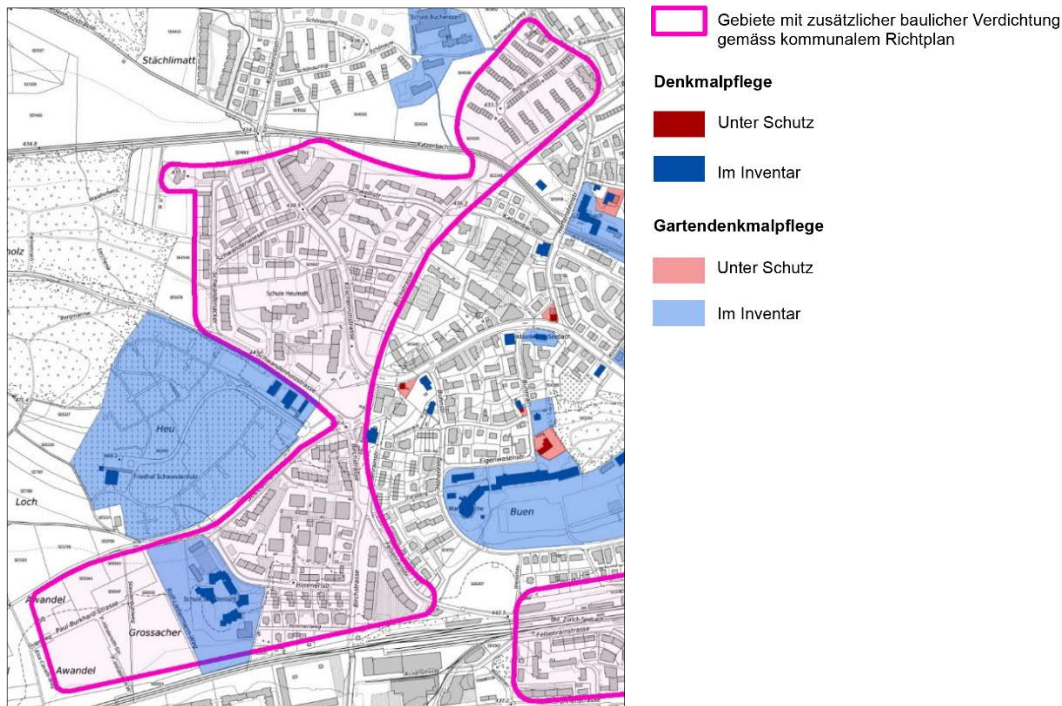


Abbildung: Kommunale oder kantonale Schutz- und Inventarobjekte in Gebieten mit zusätzlicher baulicher Verdichtung

Die Bauten der Schule Staudenbühl befinden sich im Inventar der Denkmalpflege. Die Aussenräume der Schulanlage befinden sich im Inventar der Gartendenkmalpflege. Darüber hinaus gibt es im Gebiet Seebach-West keine inventarisierten oder geschützten Objekte oder Anlagen.

12.5 Interessenabwägung Ortsbildschutz

Den Siedlungsgebieten am westlichen Rand von Seebach wird mit der Zuordnung in die mittlere Dichtekategorie durch den kommunalen Richtplan ein mässiges zusätzliches Verdichtungspotenzial ermöglicht. Durch den hohen Anteil an gemeinnützigen Grundeigentümern kann durch die bauliche Verdichtung eine deutliche Erhöhung der Anzahl gemeinnütziger Wohnungen in diesen Gebieten erreicht werden.

Die Zuordnung in die mittlere Dichtekategorie ermöglicht es, die Transformation der Gebiete so zu gestalten, dass ihre struktur- und charakterprägende Durchgrünung, aber auch die Erschliessungsstruktur erhalten oder neu im Sinne des Gebietscharakters interpretiert werden können. Dies gilt insbesondere für den ISOS-Perimeter 7. Die Interessen der Verdichtung und des Ortsbildschutzes stehen hier nicht im Gegensatz zueinander.

Auch die Siedlung Buchwiesen der Baugenossenschaft Glattal (ISOS-Perimeter 9.1), die gemäss ISOS substanziell erhaltenswert ist, soll im Rahmen der Transformation der Gartenstadt Seebach und nach den Leitlinien für die zukünftigen Gartenstadtquartiere erneuert und verdichtet werden können.

Im ISOS-Gebiet X ist eine bauliche Entwicklung im Rahmen der mittleren Dichtekategorie möglich, ohne die wesentlichen Eigenschaften im Übergang zu den angrenzenden Ortsteilen zu beeinträchtigen.

Der Teilbereich des ISOS-Perimeters XIII, der innerhalb des Gebiets mit zusätzlicher baulicher Verdichtung liegt, soll gemäss eines rechtskräftigen Quartierplans überbaut werden. Das Interesse an der Verdichtung wurde hier höher gewichtet als die Interessen des Ortsbildschutzes.

Insgesamt können in diesem Gebiet die ISOS-Erhaltungsziele mit der angestrebten Verdichtung mehrheitlich umgesetzt werden.

Eine vertiefte Interessenabwägung hat auf Stufe Nutzungsplanung zu erfolgen.

13 Gebiet Seebach (9b) und Nordwestrand Leutschenbach (12)

Zieldichte:	Hohe Dichte
Stadtstrukturtyp bestehend:	Grüne Wohnstadt
Stadtstrukturtyp zukünftig:	Mischgebiet, urbanes Zentrumsgebiet, urbane Wohnstadt
Abschätzung bestehende (BZO 2016) und durch den kommunalen Richtplan S, L, ÖBA zusätzlich ermöglichte theoretische Reserven:	9300 EinwohnerInnen

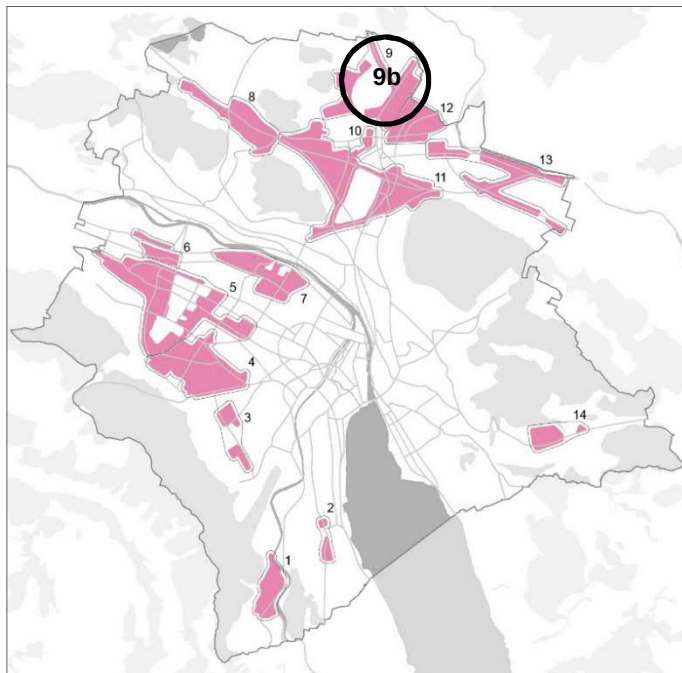


Abbildung: Gebiete mit zusätzlicher baulicher Verdichtung, Fokus Seebach

13.1 Ausgangslage

Das hier beschriebene Gebiet mit zusätzlicher baulicher Verdichtung umfasst den Korridor der Glatttalstrasse, das Gebiet zwischen Schaffhauserstrasse und der Bahnlinie sowie die zum Stadtteil Leutschenbach zählenden Wohngebiete östlich, längs der Bahnlinie.

Die Ausfallachse Glatttalstrasse wird im mittleren und südlichen Teil geprägt durch die angrenzenden, in Anlehnung an die Idee der Gartenstadt erstellten durchgrüneten Wohnsiedlungen und im nordwestlichen Abschnitt stadtauswärts durch diverse Wohnbauten älteren und neueren Datums.

Das Siedlungsband zwischen Schaffhauserstrasse und Bahnlinien ist geprägt von isolierten Wohnquartieren mit Ein- und Mehrfamilienhäusern der 1920er-

und 1930er-Jahre sowie im nördlichen Teil zunehmend durch Gewerbe- und Industriebauten.

Wichtiges Zentrum mit Versorgungsfunktion ist der Abschnitt der Schaffhauserstrasse ab dem Katzenbach Richtung Oerlikon und Bahnhof Seebach.

Die bezeichneten Gebiete sind durch die Nähe zu den Bahnhöfen Oerlikon und Seebach sowie über Bus- und Tramlinien sehr gut erschlossen und befinden sich zudem in der Nähe des Flughafens und den boomenden Wirtschaftstandorten des Glattals.

Das Gebiet befindet sich grossmehrheitlich in der Wohnzone W4 (BZO 2016).

13.2 ISOS

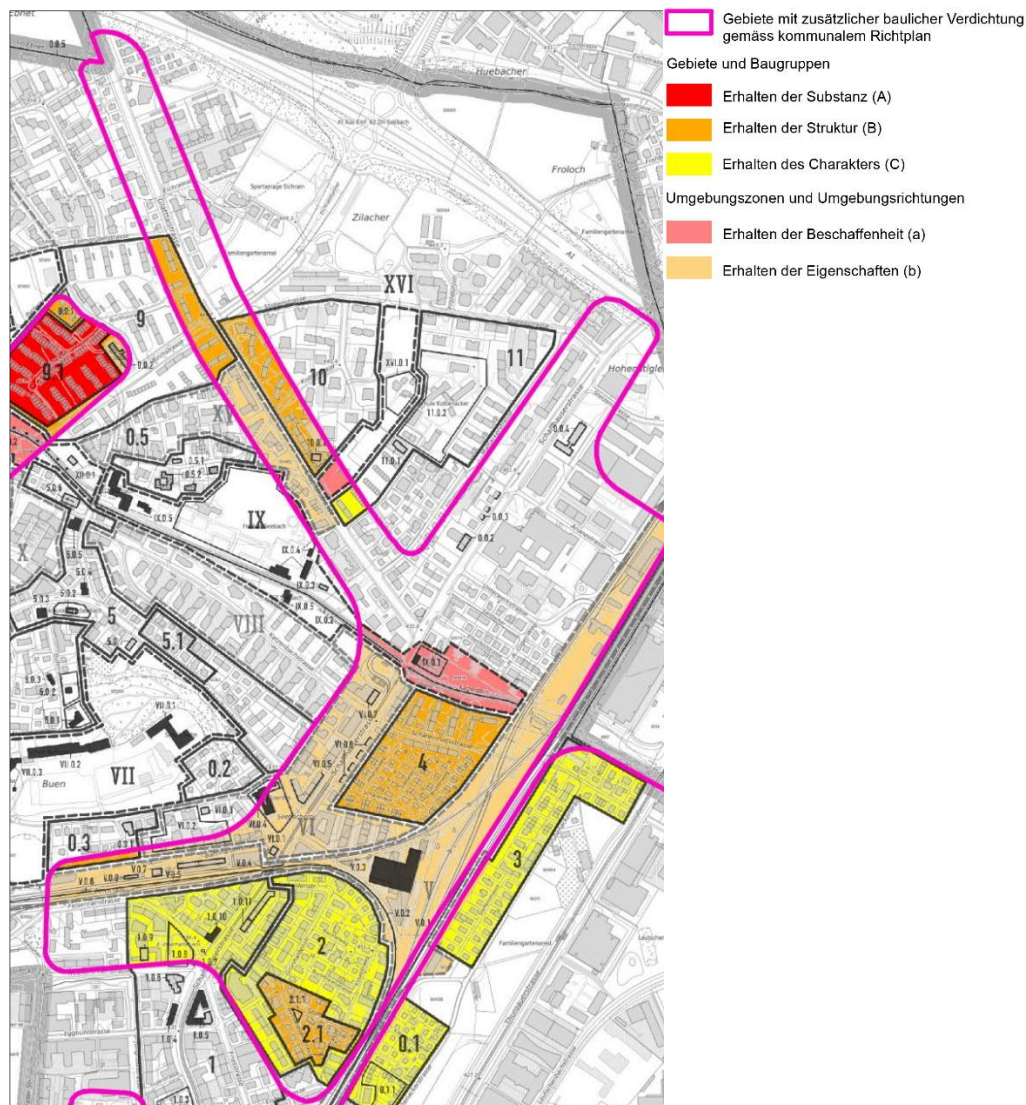


Abbildung: ISOS-Erhaltungsziele innerhalb von Gebieten mit zusätzlicher baulicher Verdichtung. Die farblich dargestellten ISOS-Perimeter liegen im ISOS-Stadtteil Seebach (SB).

Das bezeichnete Gebiet mit zusätzlicher baulicher Verdichtung ist nur rund zur Hälfte mit ISOS-Erhaltungszielen belegt.

Die älteren Wohnquartiere der 1920er- und 1930er-Jahre entlang oder zwischen den Bahnlinien sind teilweise als Gebiete mit Charaktererhalt (2, 3) und teilweise als Gebiet (4) oder Baugruppe mit Strukturerhalt erfasst.

Die im Verdichtungsperimeter liegenden Teile der Gartenstadtsiedlungen an der Glatttalstrasse (9, 10) gehören zu ISOS-Gebieten mit Erhaltungsziel B.

Der Bahnhof Seebach, Teile der Schaffhauserstrasse sowie die Gleisanlagen sind Teil einer Umgebungszone mit Erhaltungsziel b. Der Freiraum am Katzenbach ist Teil einer Umgebungszone mit Erhaltungsziel a.

13.3 Stellungnahme der Denkmalpflege

Gebiet 2

Wohnquartier Bühl. Lockere und offene Bebauung innerhalb des Bahngleisbogens; zwei- und dreigeschossige Mehrfamilienhäuser, mehrheitlich mit Sattel- oder Walmdach und kleinen Giebeln. Erhaltungsziel C.

Das Erhaltungsziel des ISOS ist für die Denkmalpflege nachvollziehbar.

Baugruppe 2.1

Einheitliche Wohnbebauung. Zweigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Walm- oder Krüppelwalmdach, locker angeordnet in baumbestandenen Gärten, vor allem 1920er- und 1930er-Jahre. Erhaltungsziel B. Das Erhaltungsziel des ISOS ist für die Denkmalpflege nachvollziehbar.

Gebiet 3

Wohnquartier längs der Bahnlinie nach Bülach. In Gärten angeordnete, ein- und zweigeschossige Einfamilienhäuser mit Satteldach, 1930er-Jahre. Erhaltungsziel C. Das Erhaltungsziel des ISOS ist für die Denkmalpflege nachvollziehbar.

Gebiet 4

Wohnquartier Schärenfeld. Regelmässig angeordnete Bebauung mit durchgrünter Zwischenbereichen in der Ebene zwischen Schaffhauserstrasse und Bahnlinie; zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser trauf- oder giebelsständig gereiht entlang paralleler Quartierwege, 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts. Erhaltungsziel B. Das Erhaltungsziel des ISOS ist für die Denkmalpflege nachvollziehbar.

Umgebungsrichtung V

Bahn- und ehemaliges Industrieareal. Gleisanlagen mit triangulärer Verzweigung, in deren Zentrum die ehemalige Fabrikanlage Stierli; Erhaltungsziel b. Das Erhaltungsziel des ISOS ist für die Denkmalpflege nachvollziehbar.

Umgebungszone VI

Zentrum von Seebach um katholische Kirche. Durchmischte Bebauung in der Ebene beidseits der Schaffhauserstrasse; Wohn- und Wohn-/Geschäftshäuser, unterschiedlich in Volumen und Gestalt, Kirche Maria Lourdes als öffentlicher Hauptbau und Angelpunkt, 20./21. Jahrhundert. Erhaltungsziel b. Das Erhaltungsziel des ISOS ist für die Denkmalpflege nachvollziehbar.

Umgebungszone IX

Freiraum am Katzenbach mit Freibad und Gemeinschaftszentrum Seebach. Weiträumige Grünanlage im muldenartigen Gelände am Katzenbach. Erhaltungsziel a. Das Erhaltungsziel des ISOS ist für die Denkmalpflege nachvollziehbar. Nur der östlichste Abschnitt des ISOS-Perimeters liegt innerhalb des Richtplangebiets mit zusätzlicher baulicher Verdichtung.

Umgebungszone XVI

Sportareal zwischen zwei Wohnquartieren. Schmäler Geländestreifen mit verschiedenen Nutzungsbereichen; Minigolfanlage, Tennisplätze und Fussballfeld, dazwischen kleine Häusergruppe; wichtiger Freiraum zur Gliederung der umliegenden Bebauung. Erhaltungsziel a. Das Erhaltungsziel des ISOS ist für die Denkmalpflege nachvollziehbar. Nur der südlichste Abschnitt des ISOS-Perimeters liegt innerhalb des Richtplangebiets mit zusätzlicher baulicher Verdichtung und mit Strukturwandel.

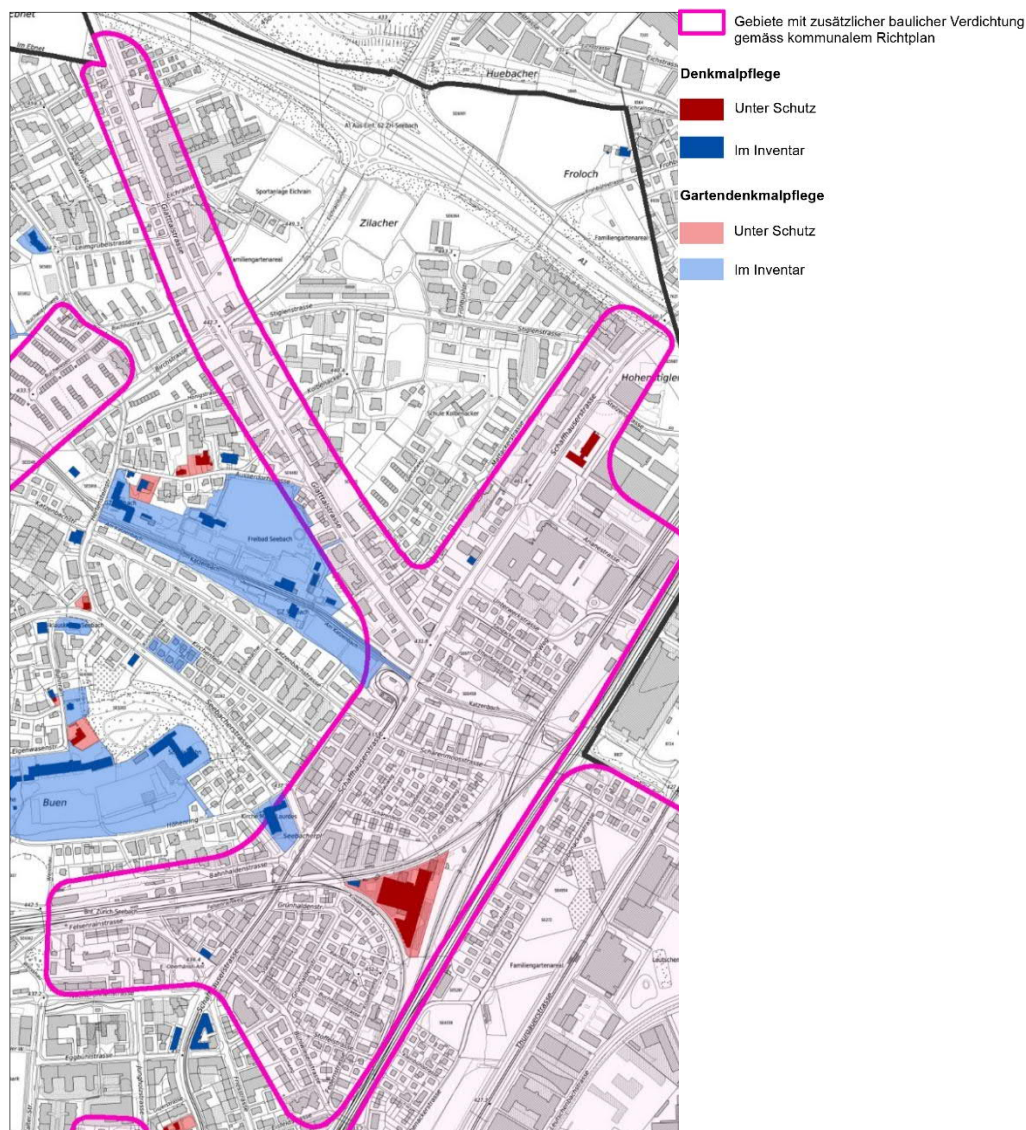
13.4 Denkmalschutz

Abbildung: Kommunale oder kantonale Schutz- und Inventarobjekte in Gebieten mit zusätzlicher baulicher Verdichtung

Die Bauten und die Aussenräume der ehemaligen Fabrikanlage Stierli im Gleisdreieck sind geschützt. Ein weiteres Industrieobjekt an der Schaffhauserstrasse ist als Schutzobjekt im Inventar erfasst. Das Wohn- und Geschäftshaus Felsenrainstrasse 2 ist ein weiteres Gebäude im Inventar.

13.5 Interessenabwägung Ortsbildschutz

Ziel der Entwicklung ist die Stärkung des Siedlungsbands als Teil der boomenden Glattalstadt, ausgehend vom Bahnhof Oerlikon entlang der Schaffhauserstrasse und der Bahnlinie in Richtung Glattbrugg und Flughafen. Mit der Zuordnung des Gebiets in die hohe Dichtekategorie werden dafür die entsprechenden zusätzlichen baulichen Entwicklungspotenziale geschaffen. Die heute sehr kleinteiligen Strukturen der Wohnquartiere mit sehr geringen baulichen Dichten können langfristig in urbanere undutzungsdurchmischtere Quartiere transformiert werden. Aufgrund der meist kleinteiligen Parzellierung und der Vielzahl an Grundeigentümern kann davon ausgegangen werden, dass die Transformation in einem langfristigen Zeithorizont stattfinden und das Siedlungsmuster auch in Zukunft, trotz der baulichen Verdichtung, eine strukturelle Durchlässigkeit aufweisen wird. Das Interesse an der baulichen Verdichtung wird in diesem Gebiet höher bewertet als das Interesse des Ortsbildschutzes. Auch mit der Verdichtung könnten aber die ISOS-Erhaltungsziele B und C zumindest teilweise umgesetzt werden.

Auch entlang der Glattalstrasse als wichtige Ausfallachse in Richtung Rüm- lang soll zukünftig eine kompakte, dichte undutzungsgemischte Baustruktur entstehen. Mit der Zuordnung in die hohe Dichtekategorie werden die entsprechenden Potenziale geschaffen. Es besteht so die Möglichkeit, baustrukturell auf die lärmbelastete Situation optimal zu reagieren. Das Interesse der Verdichtung wird höher bewertet als das Interesse des Ortsbildschutzes.

Insgesamt können in diesem Gebiet die ISOS-Erhaltungsziele mit der angestrebten Verdichtung mehrheitlich nicht umgesetzt werden. Eine vertiefte Interessenabwägung hat auf Stufe Nutzungsplanung zu erfolgen.

14 Gebiet Neu-Oerlikon (10)

Zieldichte:	Sehr hohe Dichte
Stadtstrukturtyp bestehend:	Mischgebiete
Stadtstrukturtyp zukünftig:	Mischgebiete
Abschätzung bestehende (BZO 2016) und durch den kommunalen Richtplan S, L, ÖBA zusätzlich ermöglichte theoretische Reserven:	700 EinwohnerInnen

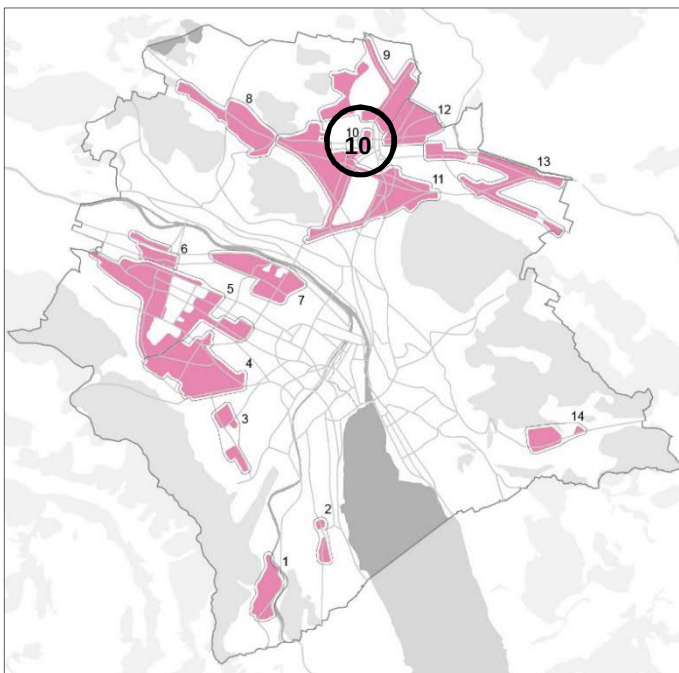
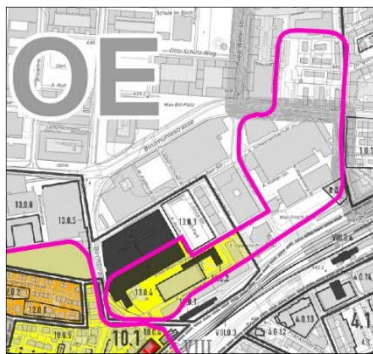


Abbildung: Gebiete mit zusätzlicher baulicher Verdichtung, Fokus Neu-Oerlikon

14.1 Ausgangslage

Das Gebiet am Bahnhof Oerlikon ist Teil des Entwicklungsgebiets Neu-Oerlikon mit mehrheitlich grossvolumigem Gebäudebestand. Die Wohnbauten nördlich der Binzmühlestrasse befinden sich in der Wohnzone W4 (BZO 2016), der übrige Bereich ist Teil der Sonderbauvorschriften Neu-Oerlikon.

14.2 ISOS



 Gebiete mit zusätzlicher baulicher Verdichtung gemäss kommunalem Richtplan

Gebiete und Baugruppen

Erhalten der Substanz (A)

Erhalten der Struktur (B)

Erhalten des Charakters (C)

Umgebungszonen und Umgebungsrichtungen

Erhalten der Beschaffenheit (a)

Erhalten der Eigenschaften (b)

Abbildung: ISOS-Erhaltungsziele innerhalb von Gebieten mit zusätzlicher baulicher Verdichtung. Die farblich dargestellten ISOS-Perimeter liegen im ISOS-Stadtteil Oerlikon (OE).

Lediglich der südwestliche Bereich ist Teil eines grösseren Gebiets (13) mit Erhaltungsziel B.

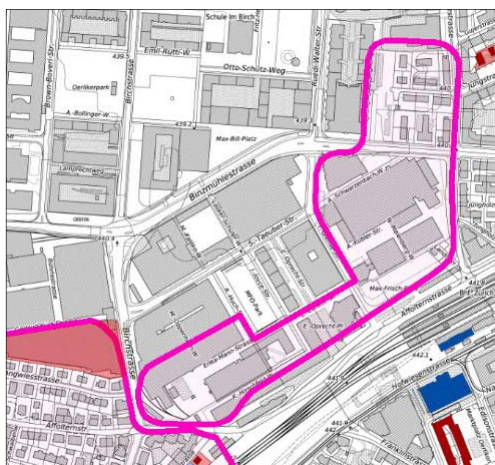
14.3 Stellungnahme der Denkmalpflege

Gebiet 13

Wohn- und Dienstleistungszentrum Neu-Oerlikon. Dicht nebeneinander stehende, voluminöse Alt- und Neubauten, Parkanlagen, Industriebauten. Erhaltungsziel C.

Zusätzlich im Richtplangebiet für zusätzliche Verdichtung drei Einzelobjekte mit Erhaltungsziel A. Zu diesen (Direktionsgebäude MFO, Hallen 87T und 550) steht die Stadt in Vertragsverhandlungen mit der ABB für eine Unterschutzstellung (Hallen 87T und 550) bzw. erwägt eine Inventaraufnahme. Die Ziele des ISOS sind für die Denkmalpflege nachvollziehbar.

14.4 Denkmalschutz



 Gebiete mit zusätzlicher baulicher Verdichtung gemäss kommunalem Richtplan

Denkmalpflege

Unter Schutz

Im Inventar

Gartendenkmalpflege

Unter Schutz

Im Inventar

Abbildung: Kommunale oder kantonale Schutz- und Inventarobjekte in Gebieten mit zusätzlicher baulicher Verdichtung

Innerhalb des bezeichneten Perimeters gibt es keine inventarisierten Objekte, jedoch drei Objekte mit ISOS-Erhaltungsziel A, bei denen eine Unterschutzstellung bzw. Inventaraufnahme geprüft wird.

14.5 Interessenabwägung Ortsbildschutz

Der Charakter des Gebiets Neu-Oerlikon mit der Mischung aus grossvolumigen Alt- und Neubauten, Wohn- und Gewerbebauten und den dazwischenliegenden Freiräumen bleibt auch im Zuge einer weiteren baulichen Verdichtung erhalten.

Insgesamt können in diesem Gebiet die ISOS-Erhaltungsziele mit der angestrebten Verdichtung umgesetzt werden.

15 Gebiet Milchbuck Nord (11a)

Zieldichte:	Hohe Dichte
Stadtstrukturtyp bestehend:	Grüne Wohnstadt
Stadtstrukturtyp zukünftig:	Urbane Wohnstadt, urbanes Zentrumsgebiet (Wehntaler-, Hofwiesenstrasse)
Abschätzung bestehende (BZO 2016) und durch den kommunalen Richtplan S, L, ÖBA zusätzlich ermöglichte theoretische Reserven:	12 500 EinwohnerInnen

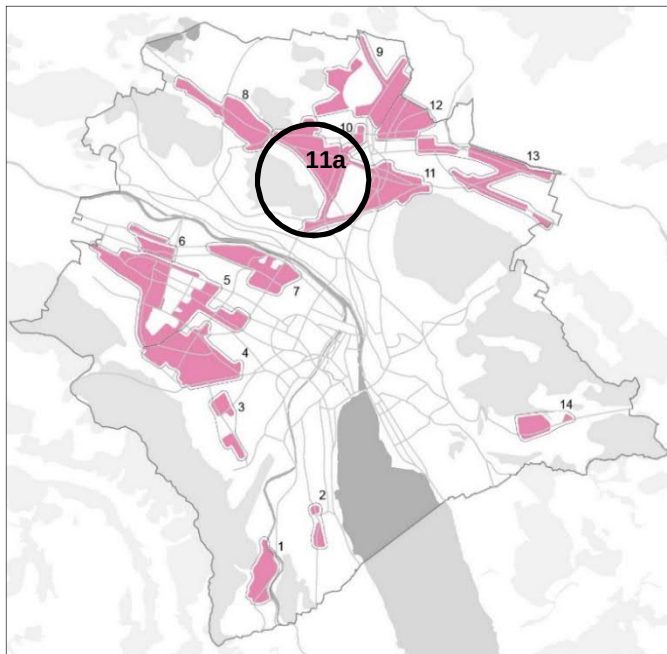


Abbildung: Gebiete mit zusätzlicher baulicher Verdichtung, Fokus Milchbuck Nord (westlicher Teil)

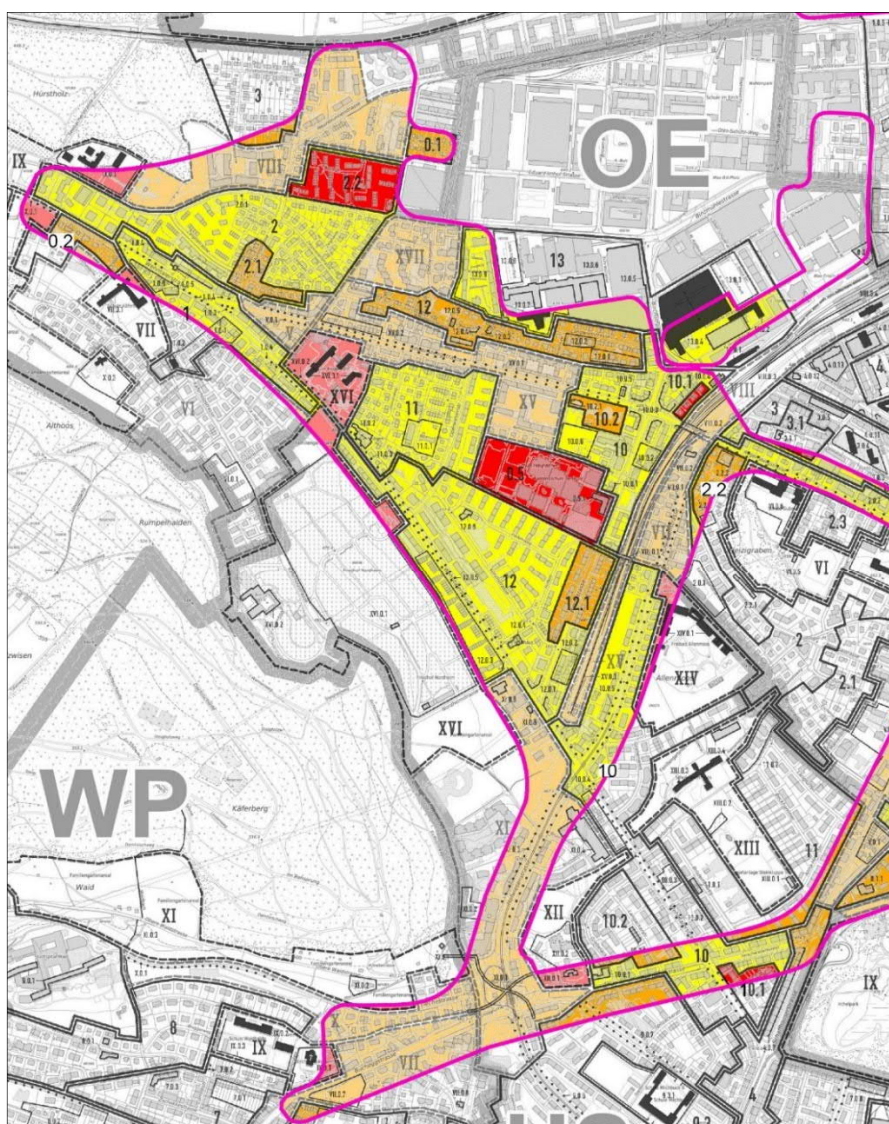
15.1 Ausgangslage

Das hier beschriebene Gebiet mit zusätzlicher baulicher Verdichtung umfasst Teile von Neu-Affoltern, Oerlikon, Unterstrass und Wipkingen. Mit Regensberg-, Wehntaler-, Buchegg- und Hofwiesenstrasse durchziehen wichtige Verbindungsachsen das Gebiet. Dazwischen liegen meist stark durchgrünte, teils homogene, teils heterogene Wohnquartiere aus den 1920er- bis 1960er-Jahren, durchsetzt von Schul- und Grünanlagen. Gewerblich genutzte Bauten sowie Versorgungsnutzungen in den Erdgeschossen finden sich vor allem entlang der Strassenachsen und der Kreuzungsbereiche. Zahlreiche bereits realisierte oder geplante Ersatzneubauten zeugen von einem hohen Erneuerungsdruck auf den Gebäudebestand.

Mit der neuen Tramlinie durch die Wehntalerstrasse sowie dem möglichen Rosengartentunnel und der damit verbundenen Tramlinie durch die Rosengarten- und die Bucheggstrasse werden weitere Entwicklungsimpulse ausgelöst.

Das Gebiet befindet sich grossmehrheitlich in der Wohnzone W4 (BZO 2016), die Wohnquartiere im nördlichen Teil von Neu-Affoltern sind als Wohnzone W3 zoni-ert.

15.2 ISOS



 Gebiete mit zusätzlicher baulicher Verdichtung
gemäss kommunalem Richtplan

Gebiete und Baugruppen

- Erhalten der Substanz (A)
- Erhalten der Struktur (B)
- Erhalten des Charakters (C)

Umgebungszonen und Umgebungsrichtungen

- Erhalten der Beschaffenheit (a)
- Erhalten der Eigenschaften (b)

Abbildung: ISOS-Erhaltungsziele innerhalb von Gebieten mit zusätzlicher baulicher Verdichtung. Die farblich dargestellten ISOS-Perimeter liegen in den ISOS-Stadtteilen Affoltern (AF), Oerlikon (OE), Unterstrasse (US) und Wipkingen (WP).

Die Wohnquartiere (OE 10, 11; US 12; AF 2) sind mehrheitlich als Gebiete mit Erhaltungsziel C klassifiziert. Einzelne ältere Wohnsiedlungen mit Einfamilien- und Reihenhäusern sind als Gebiet (OE 12) oder Baugruppe (AF 0.1, 0.2, 2.1; OE 12, 10.2, 2.2; US 12.1) mit Erhaltungsziel B erfasst. Die Genossenschaftssiedlung an der Binzmühlestrasse (AF 2.2) wird als Baugruppe mit Erhaltungsziel A erfasst; ebenso die Schulanlage Holunderweg (OE 0.5). Die Schulanlage Kugeliloo (OE XVI) ist als Umgebungszone mit Erhaltungsziel a klassifiziert. Die übrigen heterogenen Gebiete sowie der Bahneinschnitt sind als Umgebungszone mit Erhaltungsziel b erfasst.

15.3 Stellungnahme der Denkmalpflege

Baugruppe AF 0.1

Siedlung Arnikaweg. An Stichstrasse aufgereichte zweigeschossige Giebelhäuser, grosse Gärten, 1939. Erhaltungsziel B. Das Erhaltungsziel des ISOS ist für die Denkmalpflege nachvollziehbar.

Baugruppe AF 0.2

Obsthaldenstrasse. Am flachen Hang gestaffelte Doppelreihe von Einfamilienhäusern, grosse Gärten. Erhaltungsziel B. Das Erhaltungsziel des ISOS ist für die Denkmalpflege nachvollziehbar.

Gebiet AF 1

Wehntalerstrasse. Drei- bis fünfgeschossige, unregelmässig gereichte Wohn-/Geschäftshäuser. Unterschiedliche Nutzung. Erhaltungsziel C. Das Erhaltungsziel des ISOS ist für die Denkmalpflege nachvollziehbar.

Gebiet AF 2

Neu-Affoltern. Zwei- und dreigeschossige Mehr- und Reiheneinfamilienhäuser definieren grosszügige Grünhöfe. Dazwischen kleinparzellierte Wohnbebauung. Genossenschaftliche Siedlungen. Erhaltungsziel C. Das Erhaltungsziel des ISOS ist für die Denkmalpflege nachvollziehbar.

Baugruppe AF 2.1

Neu-Affoltern. Beidseits der Hürststrasse regelmässig gereichte Baumeisterhäuser, kleine Gärten, Zäune. Erhaltungsziel B. Das Erhaltungsziel des ISOS ist für die Denkmalpflege nachvollziehbar.

Baugruppe AF 2.2

Genossenschaftssiedlung Binzmühlestrasse. Zweigeschossige Einfamilienhauszeilen und dreigeschossige Mehrfamilienhäuser, in der Mitte platzartige Ausweitung. 1948/49. Erhaltungsziel A. Das Erhaltungsziel des ISOS ist für die Denkmalpflege nachvollziehbar.

Umgebungszone AF V

Regensbergstrasse. Stark durchmischte Bebauung, drittes Drittel des 20. Jahrhunderts. Erhaltungsziel b. Das Erhaltungsziel des ISOS ist für die Denkmalpflege nachvollziehbar.

Umgebungszone AF VII

Schulareal Käferholz. Grünraum mit markantem Baumbestand. Teilweise betroffen. Erhaltungsziel a. Das Erhaltungsziel des ISOS ist für die Denkmalpflege nachvollziehbar.

Umgebungszone AF VIII

Durchmischte Bebauung, stark veränderte Siedlungen, viele Ersatz- und Neubauten, zweite Hälfte des 20. Jahrhunderts. Erhaltungsziel b. Das Erhaltungsziel des ISOS ist für die Denkmalpflege nachvollziehbar.

Umgebungszone AF IX.0.1

Schule Hürstholz. Teilweise betroffen. Erhaltungsziel A. Das Erhaltungsziel des ISOS ist für die Denkmalpflege nachvollziehbar.

Umgebungszone AF X

Glaubten. Gliedernder Grünraum zwischen Wohnquartieren. Wiesen, Familiengärten, Wäldchen. Teilweise betroffen. Erhaltungsziel a. Das Erhaltungsziel des ISOS ist für die Denkmalpflege nachvollziehbar.

Baugruppe OE 0.5

Kantonsschule Zürich Nord, 1995. Betonkuben, naturnahe Umgebungsgestaltung. Erhaltungsziel A. Das Erhaltungsziel des ISOS ist für die Denkmalpflege nachvollziehbar.

Baugruppe OE 2.2

Allenmoosquartier Ost. Kleinteilige Mehrfamilienhäuser mit Walm- und Satteldach. Teilweise betroffen. Erhaltungsziel B. Das Erhaltungsziel des ISOS ist für die Denkmalpflege nachvollziehbar.

Gebiet OE 10

Durchmischte Strassenbebauung, drei- und viergeschossige Wohn- und Geschäftshäuser, einzeln oder zeilenartig. Erhaltungsziel C. Das Erhaltungsziel des ISOS ist für die Denkmalpflege nachvollziehbar.

Baugruppe OE 10.1

Arbeiter- und Handwerkerwohnhäuser an Oleanderstrasse. Erhaltungsziel A. Das Erhaltungsziel des ISOS ist für die Denkmalpflege nachvollziehbar.

Baugruppe OE 10.2

Holunderhof: genossenschaftliche Wohnsiedlung, 1931. Erhaltungsziel B. Die Siedlung wurde abgebrochen. Das ISOS-Erhaltungsziel kann nicht mehr umgesetzt werden.

Gebiet OE 11

Wohnquartier mit offenem Bebauungsmuster. Ein- und Mehrfamilienhäuser in Gärten, Mehrfamilienhauszeilen. Erhaltungsziel C. Das Erhaltungsziel des ISOS ist für die Denkmalpflege nachvollziehbar.

Gebiet OE 12

Wohnbebauung entlang der Affolternstrasse. Doppelbauten, Reiheneinfamilienhäuser, Arbeiterhäuser. Erhaltungsziel B. Das Erhaltungsziel des ISOS ist für die Denkmalpflege nachvollziehbar.

Gebiet OE 13

Wohn- und Dienstleistungszentrum Neu-Oerlikon. Voluminöse Alt- und Neubauten. Parkanlagen. Industriebauten. Teilweise betroffen. Erhaltungsziel C. Das Erhaltungsziel des ISOS ist für die Denkmalpflege nachvollziehbar.

Umgebungszone OE XV

Durchmischte Bebauung beidseits der Regensbergstrasse. Zwei- bis viergeschossige Wohn- und Geschäftshäuser, lockere Reihung. Dazwischen bis zu fünfgeschossige Wohnbauten mit Flachdach. Erhaltungsziel b. Das Erhaltungsziel des ISOS ist für die Denkmalpflege nachvollziehbar.

Umgebungszone OE XVI

Schulareal Kugeliloo. Freiraum. Ein- bis dreigeschossige Schulbauten, gruppiert um asphaltierten Innenhof. Erhaltungsziel a. Das Erhaltungsziel des ISOS ist für die Denkmalpflege nachvollziehbar.

Umgebungszone OE XVII

Heterogene Wohnbebauung, zwei- bis viergeschossig, Sattel- und Flachdächer, Grossüberbauung, 1980er-Jahre. Erhaltungsziel b. Das Erhaltungsziel des ISOS ist für die Denkmalpflege nachvollziehbar.

Gebiet US 10

Durchmischte Bebauung entlang Wehntalerstrasse und Umgebung. Zwei- und dreigeschossige Mehr- und Einfamilien- sowie Doppelhäuser 1920er- und 1930er-Jahre. Gewerbebauten, Restaurants, Läden. Erhaltungsziel C. Das Erhaltungsziel des ISOS ist für die Denkmalpflege nachvollziehbar.

Baugruppe US 10.1

Wohnsiedlung Häderlihof. Erhaltungsziel A. Teilweise betroffen. Das Erhaltungsziel des ISOS ist für die Denkmalpflege nachvollziehbar.

Gebiet US 12

Zwischenkriegs- und Nachkriegssiedlungen. Mehrfamilienhäuser, Reiheneinfamilienhäuser, Gärten. 1920er- bis 1950er-Jahre, Neubauten ab 1960. Erhaltungsziel C. Das Erhaltungsziel des ISOS ist für die Denkmalpflege nachvollziehbar.

Baugruppe US 12.1

Mehrfamilienhäuser an der Birchstrasse. Dreigeschossige Zeilen mit Walmdach. Vorgärten, Gartenbereiche. Erhaltungsziel B. Das Erhaltungsziel des ISOS ist für die Denkmalpflege nachvollziehbar.

Umgebungszone US XI

Bereich im Umbruch um den Bucheggplatz, Hofwiesenstrasse, Wehntalerstrasse. Erhaltungsziel b. Teilweise betroffen. Das Erhaltungsziel des ISOS ist für die Denkmalpflege nachvollziehbar.

Umgebungszone US XII

Parkanlage Buchegg. durch Häuserzeilen abgeschirmter öffentlicher Grünraum. Teilweise betroffen. Erhaltungsziel a. Das Erhaltungsziel des ISOS ist für die Denkmalpflege nachvollziehbar.

Umgebungszone US XV

Bahneinschnitt. Erhaltungsziel b. Das Erhaltungsziel des ISOS ist für die Denkmalpflege nachvollziehbar.

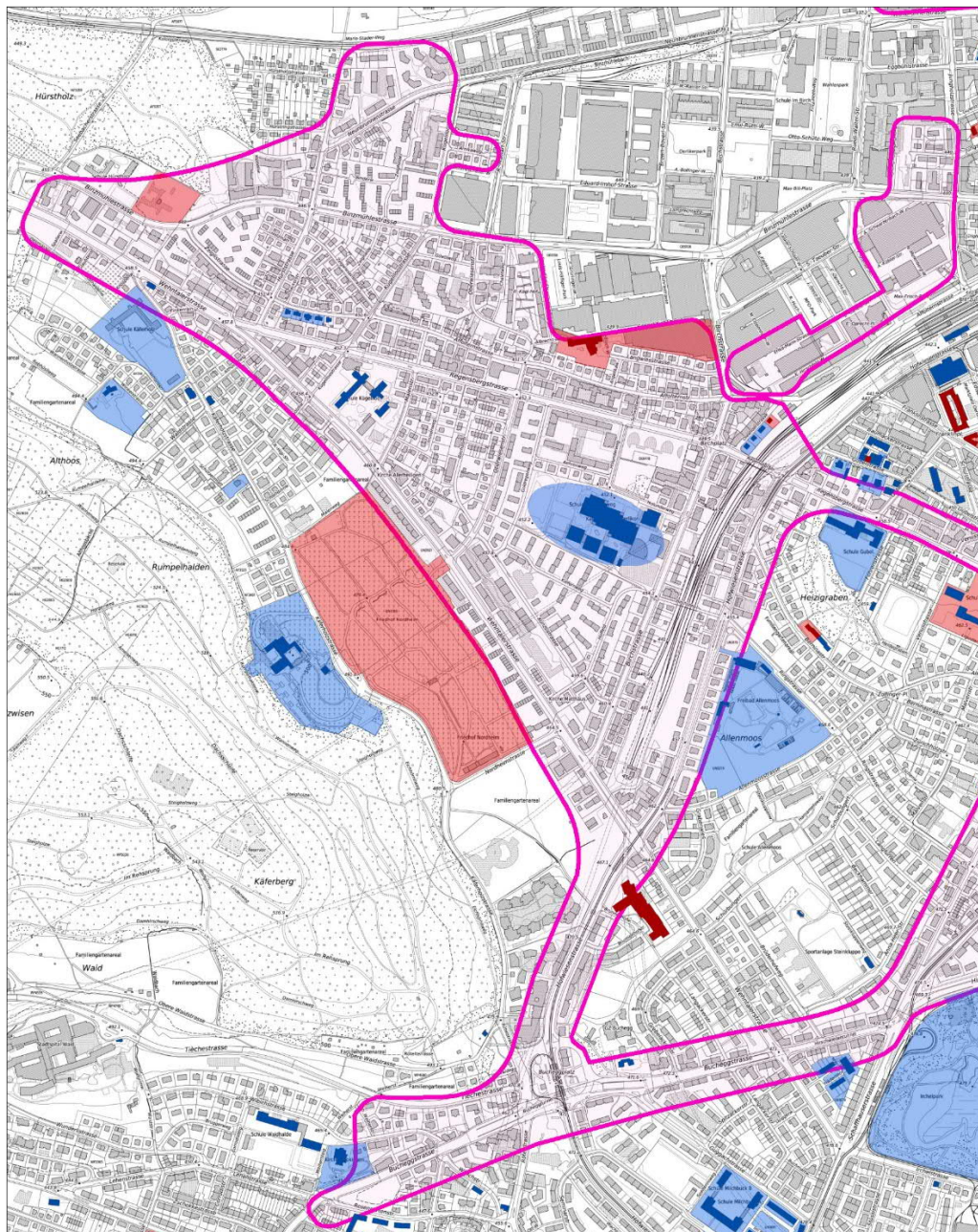
Umgebungszone US XVI

Friedhof Nordheim und angrenzende Grünflächen. Teilweise betroffen. Erhaltungsziel a. Das Erhaltungsziel des ISOS ist für die Denkmalpflege nachvollziehbar.

Gebiet WP 7

Heterogene Bebauung beidseits der Verkehrsachse Rosengarten-/Bucheggstrasse. Wohn- und Geschäftsbauten in uneinheitlicher Anordnung und Gestalt sowie uneinheitlichem Volumen. Erhaltungsziel b. Das Erhaltungsziel des ISOS ist für die Denkmalpflege nachvollziehbar.

15.4 Denkmalschutz



 Gebiete mit zusätzlicher baulicher Verdichtung
gemäss kommunalem Richtplan

Denkmalpflege

Unter Schutz

Im Inventar

Gartendenkmalpflege

Unter Schutz

Im Inventar

Abbildung: Kommunale oder kantonale Schutz- und Inventarobjekte in Gebieten mit zusätzlicher baulicher Verdichtung

Die Bauten der Schule Holunderweg sind im Inventar, die Aussenanlagen im Inventar der Gartendenkmalpflege. Einzelne Bauten der Schulanlage Kugeliloo befinden sich ebenfalls im Inventar, wie auch die Kantonsschule Zürich Nord. Das Wohlfahrtshaus der Oerlikon-Bührle AG steht unter Schutz. Des Weiteren sind

zwei Arbeitersiedlungen (Oleanderstrasse, Zelglistrasse) einschliesslich Gartenanlagen inventarisiert, eines der Häuser steht unter Schutz.

15.5 Interessenabwägung Ortsbildschutz

Übergeordnete Zielsetzungen, die mit der Erhöhung des Potenzials für eine zusätzliche bauliche Entwicklung verfolgt werden, sind die Stärkung des baulich-räumlichen Zusammenhangs sowohl von Süden nach Norden über den Milchbuck nach Oerlikon als auch in Ost-West-Richtung von Affoltern via Milchbuck und Oerlikon nach Schwamendingen. Gleichzeitig soll mit einer besseren Verbindung der bestehenden Parkanlagen sowie der Überdeckung des Bahneinschnitts mit einer zusätzlichen Parkanlage das Netz an öffentlichen Grünräumen vergrössert und verbessert werden.

Durch eine deutliche Erhöhung der möglichen baulichen Dichte soll das heute mehrheitlich kleinteilige und vorstädtisch anmutende Quartier in einen urbaneren, kompakteren und nutzungsgemischteren Stadtteil transformiert werden. Die gute Erschliessung und Anbindung an den öffentlichen Verkehr, die sich mit dem Tram Wehntalerstrasse nochmals deutlich verbessern wird, die Nähe zum Zentrum Oerlikon und zum Bahnhof Oerlikon, das vorhandene Potenzial an Freiraum-, Schul- und Versorgungsinfrastruktur sowie das sehr gute Angebot an lokal verfügbaren erneuerbaren Energien oder Abwärme bieten eine gute Basis für eine verstärkte Innenentwicklung. Studien haben gezeigt, dass die Entwicklungsziele städtebaulich umsetzbar sind und dabei neue stadträumliche Qualitäten und Mehrwerte entstehen können.

Aufgrund der genannten Entwicklungsziele und der vorhandenen Potenziale wird im hier beschriebenen Gebiet mit zusätzlicher baulicher Verdichtung den Zielen der Innenentwicklung insgesamt Vorrang gegenüber den Zielen des Ortsbildschutzes gegeben.

Insgesamt können in diesem Gebiet die ISOS-Erhaltungsziele mit der angestrebten Verdichtung nur teilweise umgesetzt werden.

Eine vertiefte Interessenabwägung hat auf Stufe Nutzungsplanung zu erfolgen.

16 Gebiet Milchbuck Nord (11b)

Zieldichte:	Hohe Dichte
Stadtstrukturtyp bestehend:	Urbane Wohnstadt
Stadtstrukturtyp zukünftig:	Urbane Wohnstadt, urbanes Zentrumsgebiet (Winterthurer-, Schaffhauser-, Oerlikonerstrasse)
Abschätzung bestehende (BZO 2016) und durch den kommunalen Richtplan S, L, ÖBA zusätzlich ermöglichte theoretische Reserven:	6900 EinwohnerInnen

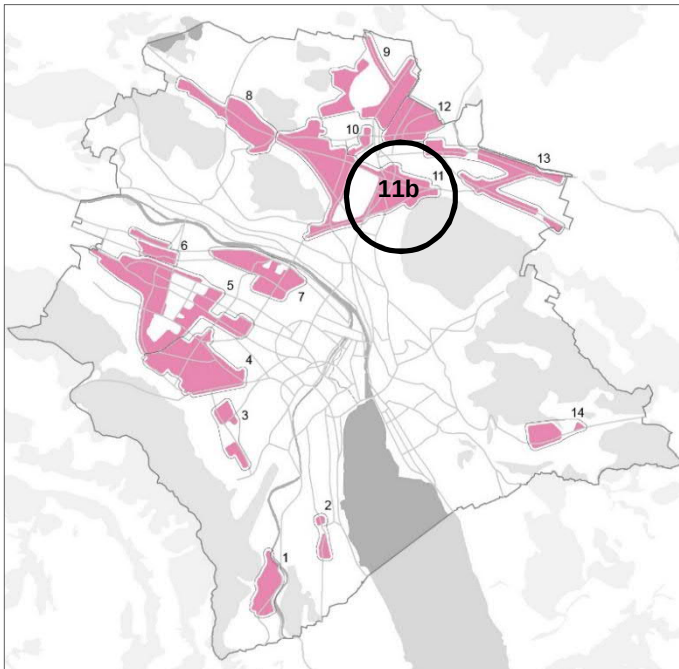


Abbildung: Gebiete mit zusätzlicher baulicher Verdichtung, Fokus Milchbuck Nord (östlicher Teil)

16.1 Ausgangslage

Das Gebiet mit zusätzlicher baulicher Verdichtung erstreckt sich nordöstlich des Milchbucks zu den zum Zentrum Oerlikon und nach Schwamendingen abfallenden Ausläufern der Hänge des Zürichbergs. Wichtige stadtprägende Verbindungsachsen wie die Schaffhauser-, die Regensberg- und die Winterthurerstrasse durchziehen das Gebiet. Entlang der Schaffhauserstrasse reihen sich unterschiedliche drei- bis sechsgeschossige Wohn- und Geschäftshäuser. An der Strassenverzweigung Berninaplatz hat sich ein Nachbarschaftszentrum mit Versorgungseinrichtungen etabliert. Die in Ost-West-Richtung verlaufende Schwamendingenstrasse wird von einer lockeren strassenbegleitenden Bebauung mit einzelnen Läden in den Erdgeschossen geprägt. In Bereichen der Oerlikonerstrasse und der Dörfli-/Bülachstrasse bis und mit dem Autobahnzubringer

Winterthurerstrasse finden sich auch Gewerbebauten sowie grossvolumige Wohn- und Geschäftshäuser. In den übrigen Bereichen des Gebiets dominieren teils gut durchgrünte Wohnsiedlungen der 1920er- bis 1950er-Jahre mit hangparalleler Erschliessung das Siedlungsmuster.

Die Wohnsiedlung Murwiesen hinter dem Tierspital an der Winterthurerstrasse soll ersetzt werden. Ein Wettbewerbsverfahren wurde bereits durchgeführt.

Der Bereich zwischen Schaffhauser-, Winterthurer- und Schwamendingenstrasse befindet sich in der Wohnzone W4 (BZO 2016), die Bereiche zwischen Oerlikoner- und Schaffhauserstrasse sowie ein Abschnitt der Winterthurerstrasse liegen in der Wohnzone W5.

Das Gebiet ist gesamthaft sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen.

16.2 ISOS

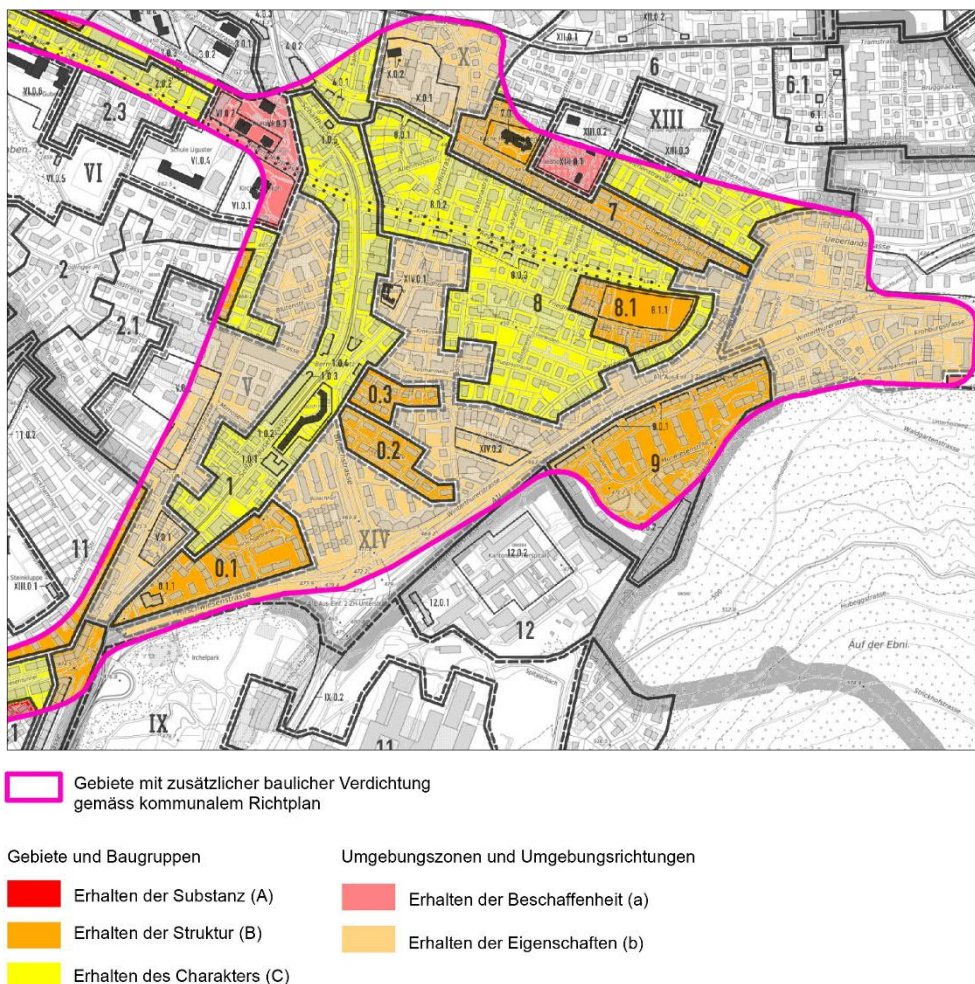


Abbildung: ISOS-Erhaltungsziele innerhalb von Gebieten mit zusätzlicher baulicher Verdichtung. Die farblich dargestellten ISOS-Perimeter liegen im ISOS-Stadtteil Oerlikon (OE).

Der Bereich um die Schaffhauserstrasse (1) sowie ein grosser Bereich der Wohnsiedlungen zwischen Schwamendingen- und Winterthurerstrasse (8) sind als Gebiete mit Charaktererhalt erfasst. Die Bebauung beidseits der Schwamendingenstrasse (7) ist als Gebiet mit Erhaltungsziel B klassifiziert. Weitere ältere Wohnsiedlungen sind als Baugruppen (0.1, 0.2, 0.3, 8.1) oder Gebiete (9) mit

Strukturerhalt erfasst. Die übrigen heterogenen Siedlungsteile (V, X, XIV) werden in Umgebungszonen mit Erhaltungsziel b zusammengefasst.

16.3 Stellungnahme der Denkmalpflege

Baugruppe OE 0.1

Genossenschaftssiedlung Hirschwiese. Erhaltungsziel B. Die Siedlung wurde 2017 aus dem Inventar entlassen. Es wird einen Ersatzbau geben.

Baugruppe OE 0.2

Raumwirksame, besonders regelmässige Abfolge von typenähnlichen, zweigeschossigen Doppelbauten mit Walmdach und Eckbalkonen, Gärten. Erhaltungsziel B. Das Erhaltungsziel des ISOS ist für die Denkmalpflege nachvollziehbar.

Baugruppe OE 0.3

Zweigeschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser mit Sattel- oder Walmdach, regelmässig und locker gereiht. Gärten. Erhaltungsziel B. Das Erhaltungsziel des ISOS ist für die Denkmalpflege nachvollziehbar.

Gebiet OE 1

Schaffhauserstrasse. Beidseitig durchmischte Bebauung. Wohn-, Geschäfts- und Gewerbebauten aus verschiedenen Epochen, unterschiedliche Volumen und unterschiedliche Gestalt. Erhaltungsziel C. Das Erhaltungsziel des ISOS ist für die Denkmalpflege nachvollziehbar.

Gebiet OE 2

Allenmoosquartier. Durchgrüntes Wohnquartier mit kleinteiligem Bebauungsmuster. Teilweise betroffen. Erhaltungsziel C. Das Erhaltungsziel des ISOS ist für die Denkmalpflege nachvollziehbar.

Gebiet OE 6

Wohnquartier zwischen Schwamendingenstrasse und Messegelände. Lockere, strassenparallel Anordnung von Ein- und Mehrfamilienhäusern. Jüngere Bauten mit das Bebauungsmuster beeinträchtigenden Volumen. Teilweise betroffen. Erhaltungsziel C. Das Erhaltungsziel des ISOS ist für die Denkmalpflege nachvollziehbar.

Gebiet OE 7

Markante Bebauungssachse Schwamendingenstrasse. Dichte Anordnung von zwei- bis viergeschossigen Wohn- und Wohn-/Geschäftshäusern. Grosse Sattel- und Mansardwalmdächer. Erhaltungsziel B. Das Erhaltungsziel des ISOS ist für die Denkmalpflege nachvollziehbar.

Gebiet OE 8

Durchmischtes Wohnquartier. Schlichte Mehrfamilienhäuser, locker und regelmässig gereiht, nördlich der Regensbergstrasse uneinheitlicher. Einige die Struktur unterbrechende überdimensionierte Bauten, ab 1990. Erhaltungsziel C. Das Erhaltungsziel des ISOS ist für die Denkmalpflege nachvollziehbar.

Baugruppe OE 8.1

Zweigeschossige Doppelbauten und Reihenhauserzeilen mit Satteldach, in Gärten, um weite Spiel- und Sportwiese angeordnet, 1920er- und 1930er-Jahre. Erhaltungsziel B. Das Erhaltungsziel des ISOS ist für die Denkmalpflege nachvollziehbar.

Gebiet OE 9

Wohnsiedlung Murwiesen. Zwei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser mit flachem Satteldach, locker und meist in der Falllinie des Geländes angeordnet.

Durchgehende gemeinschaftliche Rasenflächen, 1951. Erhaltungsziel B. Das Erhaltungsziel des ISOS ist für die Denkmalpflege nachvollziehbar.

Umgebungszone OE V

Heterogene Bebauung beidseits der Oerlikonerstrasse. Uneinheitliche, meist voluminöse Wohn- und Wohn-/Geschäftsbauten. Erhaltungsziel b. Das Erhaltungsziel des ISOS ist für die Denkmalpflege nachvollziehbar.

Umgebungszone OE VI

Schul- und Kirchareal auf dem Gubel. Abfolge von verschiedenen Freiflächen mit bedeutenden öffentlichen Solitärbauten. Wichtiger gliedernder Freiraum im bebauten Quartier. Teilweise betroffen. Erhaltungsziel a. Das Erhaltungsziel des ISOS ist für die Denkmalpflege nachvollziehbar.

Umgebungszone OE X

Bereich des ehemaligen Bauerndorfs. Dominierender Komplex Dorflinde. Unterschiedliche Wohn- und Geschäftshäuser, zweite Hälfte des 20. Jahrhunderts. Erhaltungsziel b. Das Erhaltungsziel des ISOS ist für die Denkmalpflege nachvollziehbar.

Umgebungszone OE XIII

Ehemaliger Friedhof Oerlikon und Schulareale. Grünanlage mit altem Baumbestand. Gliedernder Freiraum im Wohnquartier. Teilweise betroffen. Erhaltungsziel a. Das Erhaltungsziel des ISOS ist für die Denkmalpflege nachvollziehbar.

Umgebungszone OE XIV

Heterogene Bebauung zwischen Schaffhauser- und Winterthurerstrasse. Sehr uneinheitliche Volumen von Einzelbauten und grösseren Komplexen. Erhaltungsziel b. Das Erhaltungsziel des ISOS ist für die Denkmalpflege nachvollziehbar.

16.4 Denkmalschutz

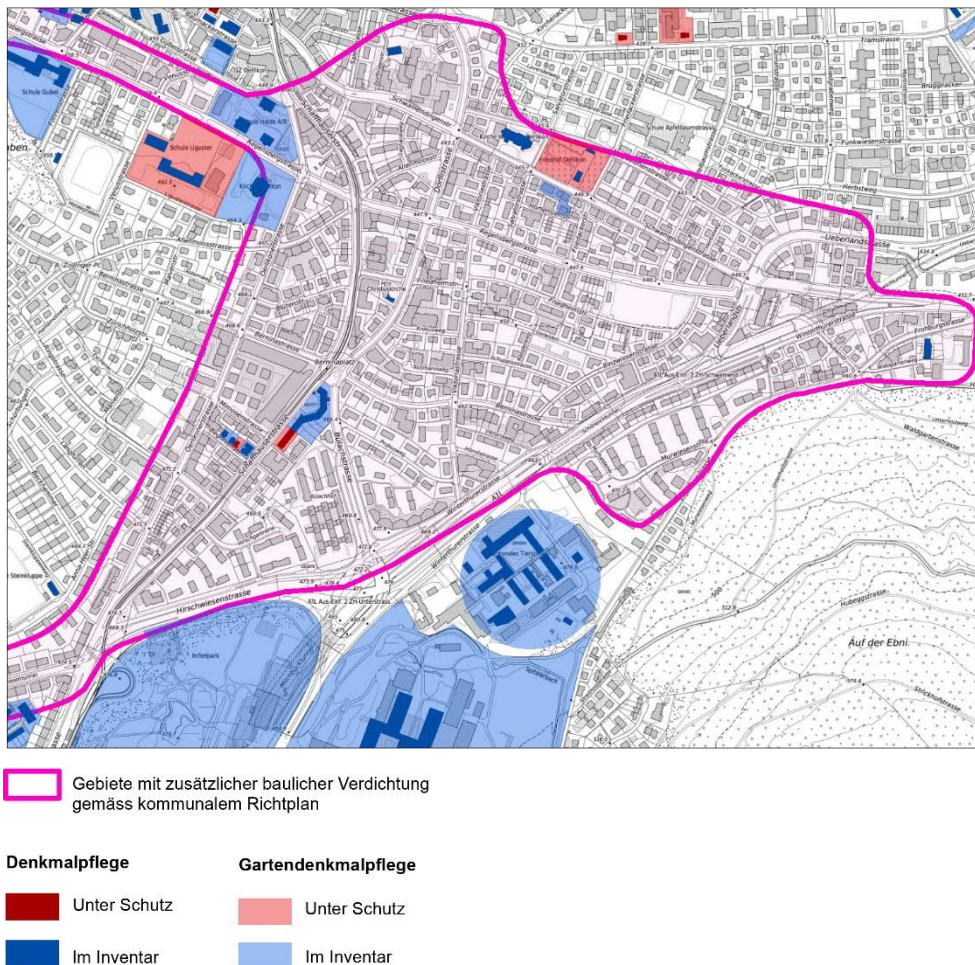


Abbildung: Kommunale oder kantonale Schutz- und Inventarobjekte in Gebieten mit zusätzlicher baulicher Verdichtung

Die Schulanlage Halde, die Kirche Oerlikon, das Kreisgebäude 11 sowie einzelne Wohnbauten im Bereich der Schaffhauserstrasse sind sowohl im Gebäudeinventar als auch im Inventar der Gartendenkmalpflege erfasst. Die grösste Wohnanlage steht an der Schaffhauserstrasse 232–248, ist im Inventar gelistet und teilweise geschützt. Die Friedhofsanlage Oerlikon ist geschützt, das Gebäude der Kirche Herz Jesu ist inventarisiert.

16.5 Interessenabwägung Ortsbildschutz

Übergeordnete Zielsetzungen, die mit der Erhöhung des Potenzials für eine zusätzliche bauliche Entwicklung verfolgt werden, sind die Stärkung des baulich-räumlichen Zusammenhangs sowohl von Süden nach Norden über den Milchbuck nach Oerlikon als auch in Ost-West-Richtung von Affoltern via Milchbuck und Oerlikon nach Schwamendingen. Gleichzeitig soll mit einer besseren Verbindung der bestehenden Parkanlagen sowie zusätzlichen Parkanlagen das Netz an öffentlichen Grünräumen vergrössert und verbessert werden.

Durch eine deutliche Erhöhung der möglichen baulichen Dichte soll insbesondere der hoch erschlossene Bereich um die Schaffhauser- und Oerlikonerstrasse zu einem innerstädtischen, nutzungsgemischten Zentrumsgebiet mit strassenraumbildender Bebauung transformiert werden. Eine ebenfalls starke baustrukturelle Transformation soll entlang der Hirschwiesen- und der Winterthurerstrasse möglich sein – nicht zuletzt, um auch auf die emissionsbelastete Situation baulich adäquat reagieren zu können. Die Regensbergstrasse soll zu einer attraktiven Quartierachse zwischen Affoltern und Schwamendingen entwickelt werden. Die zwischen den Hauptachsen liegenden Wohnquartiere können aufbauend auf ihrer heutigen Erschliessungsstruktur und ihrer strassenorientierten Bebauung weiterentwickelt werden.

Insgesamt bieten die gute Erschliessung und Anbindung an den öffentlichen Verkehr, die Nähe zum Zentrum Oerlikon und zum Bahnhof Oerlikon, das vorhandene Potenzial an Freiraum-, Schul- und Versorgungsinfrastruktur sowie das sehr gute Angebot an lokal verfügbaren erneuerbaren Energien oder Abwärme eine gute Basis für eine verstärkte Innenentwicklung. In diesem Sinne werden die Interessen der Verdichtung im vorliegenden Gebiet höher gewichtet als die Interessen des Ortsbildschutzes.

Studien haben gezeigt, dass die Entwicklungsziele städtebaulich umsetzbar sind und dabei an die vorhandenen Qualitäten angeknüpft werden kann.

Insgesamt können in diesem Gebiet die ISOS-Erhaltungsziele mit der angestrebten Verdichtung nur teilweise umgesetzt werden.

Eine vertiefte Interessenabwägung hat auf Stufe Nutzungsplanung zu erfolgen.

17 Gebiet Schwamendingen (13)

Zieldichte:	Hohe Dichte
Stadtstrukturtyp bestehend:	Grüne Wohnstadt
Stadtstrukturtyp zukünftig:	Urbanes Zentrumsgebiet
Abschätzung bestehende (BZO 2016) und durch den kommunalen Richtplan S, L, ÖBA zusätzlich ermöglichte theoretische Reserven:	12 000 EinwohnerInnen

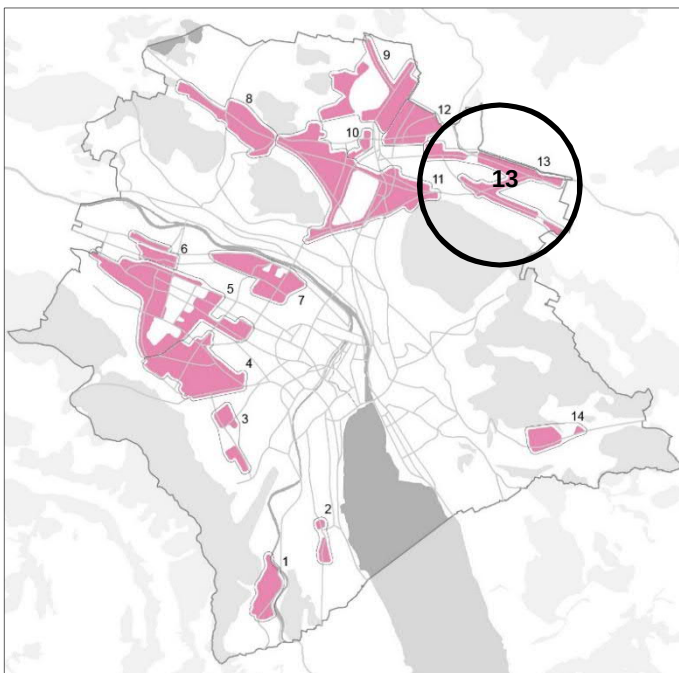


Abbildung: Gebiete mit zusätzlicher baulicher Verdichtung, Fokus Schwamendingen

17.1 Ausgangslage

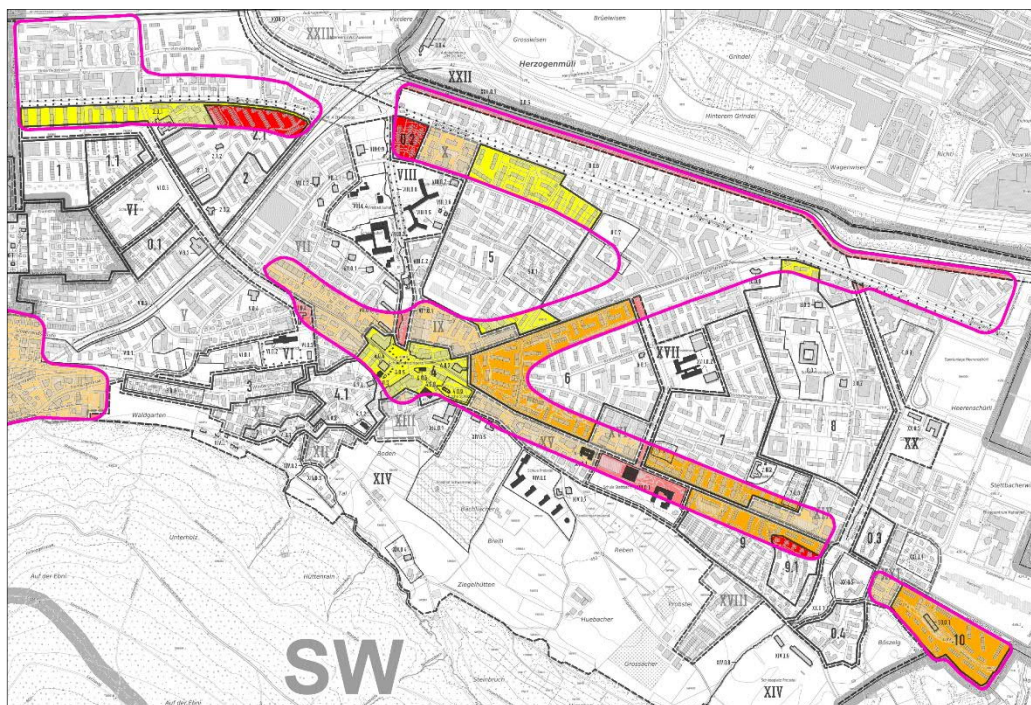
Die Gebiete mit zusätzlicher baulicher Verdichtung in Schwamendingen sind Teil der nach den Ideen der Gartenstadtbewegung ab den 1940er-Jahren entstandenen Wohnquartiere Saatlen, Schwamendingen-Mitte und Hirzenbach. Die Bebauungsstruktur ist mehrheitlich offen, stark durchgrünt und von geringer baulicher Dichte. Ein Netz aus öffentlichen linearen Grünzügen sowie die bedeutenden Strassenachsen Wallisellen-, Ueberland-, Dübendorf- und Winterthurerstrasse gliedern den Stadtteil. Der Anteil an gemeinnützigen Grundeigentümern ist hoch.

Die zahlreichen Ersatzneubauten der letzten Jahre zeugen von einer hohen Entwicklungsdynamik und einem starken Erneuerungsdruck auf die Bausubstanz. Weitere Ersatzneubauten sind in Planung. Mit der sich im Bau befindenden Überdeckung der Autobahn zwischen Aubrugg und dem Schöneichtunnel wird das Saatlenquartier wieder mit dem übrigen Schwamendingen verknüpft.

Insbesondere die Siedlungsgebiete an den Hauptachsen sind durch Tram- und Buslinien sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Über den Bahnhof Stettbach ist Schwamendingen auch grossräumig sehr gut erreichbar. Mit der geplanten Tramverbindung zwischen Oerlikon und dem Schwamendingerplatz via Wallisellen- und Saatlenstrasse oder Ueberland- und Herzogenmühlestrasse wird sich die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr weiter verbessern.

Die bezeichneten Gebiete befinden sich mehrheitlich in der Wohnzone W4 (BZO 2016); einzelne Strassenabschnitte befinden sich in der Wohnzone W3 (Wallisellenstrasse im Bereich Dreispitz) oder in der Wohnzone W5 (Zentrum Schwamendingen, Dübendorfstrasse im Bereich Bahnhof Stettbach). Die Bereiche um die Wallisellen-, die Winterthurer- und die Dübendorfstrasse sind zudem als Gebiete mit erhöhter Ausnützung festgesetzt.

17.2 ISOS



 Gebiete mit zusätzlicher baulicher Verdichtung
gemäss kommunalem Richtplan

Gebiete und Baugruppen

- Erhalten der Substanz (A)
- Erhalten der Struktur (B)
- Erhalten des Charakters (C)

Umgebungszonen und Umgebungsrichtungen

- Erhalten der Beschaffenheit (a)
- Erhalten der Eigenschaften (b)

Abbildung: ISOS-Erhaltungsziele innerhalb von Gebieten mit zusätzlicher baulicher Verdichtung. Die farblich dargestellten ISOS-Perimeter liegen im ISOS-Stadtteil Schwamendingen (SW).

Die südlich der Wallisellenstrasse angrenzende Bebauung ist Teil eines grossen Gebiets (2) mit Erhaltungsziel C. Innerhalb dieses Gebiets ist die Genossenschaftssiedlung Dreispitz (2.1) als Baugruppe mit Erhaltungsziel A erfasst. Auch die Reihenhaussiedlung an der Überland- und der Herzogenmühlestrasse ist dem

Erhaltungsziel A zugeordnet. Das Zentrum Schwamendingen um den Schwamendingerplatz (4) sowie das Wohnquartier zwischen Überlandstrasse und Zentrum Schwamendingen (5) sind als Gebiete mit Erhaltungsziel C erfasst. Mehrere gartenstadtypische Genossenschaftssiedlungen an der Winterthurerstrasse (6) sowie entlang der Dübendorfstrasse (7, 9, 10) sind als Gebiete mit Strukturerehalt klassifiziert. Die übrigen heterogenen Bereiche entlang der Strassenachsen sind Teile von Umgebungszonen (IX, X, IXX, XXI) mit Erhaltungsziel b. Die Schulanlage Stettbach ist als Umgebungszone mit Erhaltungsziel a erfasst.

17.3 Stellungnahme der Denkmalpflege

Baugruppe 0.2

Reihenhaussiedlung Herzogenmühlestrasse. Kompakte Anlage mit dörflichem Charakter. Erhaltungsziel A. Nach Abklärungen im Jahr 2016 hält die Denkmalpflege diese Siedlung für nicht schutzfähig, da sie stark lärmbelastet ist (Überlandstrasse, Autobahn). Zudem konnte in Schwamendingen mit der Siedlung Sunnige Hof eine vergleichbare Siedlung von Reiheneinfamilienhäusern unter Schutz gestellt werden. Erneute Abklärungen 2018 haben die Einschätzung bestätigt.

Gebiet 2

Wohnquartier Saatlén. Mehrheitlich genossenschaftliche Siedlungen im Sinn der Gartenstadtidee. Zwei- und dreigeschossige Einfamilien- und Mehrfamilienhauszeilen mit Satteldach. Teilweise betroffen. Erhaltungsziel C.

Baugruppe 2.1

Genossenschaftssiedlung Dreispitz. Erhaltungsziel A. Nicht im Inventar. Mit einer Testplanung bzw. Masterplanung wurde eine Neuüberbauung des Siedlungsareals geplant. Die Siedlung wurde nicht als Schutzobjekt betrachtet. Die Einschätzung des ISOS wurde in die Interessenabwägung der laufenden Planungsverfahren einbezogen.

Gebiet 4

Altes Dorf und Zentrumsbereich Schwamendingen. Ehemalige bäuerliche Vielseckbauten, ländliche Wohnhäuser in verwinkelter Anordnung. Schwamendingerplatz um 1950 neu angelegt. Erhaltungsziel C.

Gebiet 5

Verschiedene Siedlungen um annähernd orthogonales Strassennetz. Dreigeschossige Mehrfamilienhauszeilen. Ineinanderfliessende Grünräume. Teilweise tief greifende Veränderungen. Teilweise betroffen. Erhaltungsziel C. Das Erhaltungsziel des ISOS ist für die Denkmalpflege nachvollziehbar.

Gebiet 6

Fächerartig in der Ebene aufgespannte Genossenschaftssiedlung. Radial und konzentrisch angeordnete Bauzeilen. Teilweise betroffen. Erhaltungsziel B. Das Erhaltungsziel des ISOS ist für die Denkmalpflege nachvollziehbar.

Gebiet 7

Siedlungen mit Mehrfamilienhauszeilen. Ineinanderfliessende Grünräume. Teilweise tief greifende Umbauten. Teilweise betroffen. Erhaltungsziel B. Das Erhaltungsziel des ISOS ist für die Denkmalpflege nachvollziehbar.

Gebiet 8

Überbauung Hirzenbach. Planmässig angelegtes Wohnquartier. Vier- bis neugeschossige Scheibenhäuser, Punkthochhäuser. Grosse, begrünte Freiflächen. Erhaltungsziel C. Das Erhaltungsziel des ISOS ist für die Denkmalpflege nachvollziehbar.

Gebiet 9

Teilweise genossenschaftliche Siedlungen mit Gartenstadtcharakter. Am Hang gestaffelte oder hangparallel angeordnete Reiheneinfamilienhauszeilen. Teilweise betroffen. Erhaltungsziel B. Das Erhaltungsziel des ISOS ist für die Denkmalpflege nachvollziehbar.

Baugruppe 9.1

Siedlung Sunnige Hof. Geschlossene Anlage mit dorfartigem Charakter. Leicht gekrümmte Einfamilienhauszeilen. Gärten. Teilweise betroffen. Erhaltungsziel A. Das Erhaltungsziel des ISOS ist für die Denkmalpflege nachvollziehbar. Die Siedlung steht unter Denkmalschutz.

Gebiet 10

Genossenschaftssiedlung Mattenhof. Locker am Hang verteilte zweigeschossige Einfamilienhauszeilen, eine dreigeschossige Mehrfamilienhauszeile sowie eine Reihe mit Doppelhäusern. Erhaltungsziel A. Das Erhaltungsziel des ISOS ist für die Denkmalpflege nachvollziehbar.

Umgebungszone VI

Öffentlicher Grünzug längs der Saatlenstrasse mit angrenzenden Schularealen. Teilweise betroffen. Erhaltungsziel a. Das Erhaltungsziel des ISOS ist für die Denkmalpflege nachvollziehbar.

Umgebungszone VII

Durchmischtes Quartier zwischen zwei Grünzügen und der Autobahn. Wohnsiedlungen, Ein- und Mehrfamilienhäuser, Gewerbebauten. Erhaltungsziel b. Das Erhaltungsziel des ISOS ist für die Denkmalpflege nachvollziehbar.

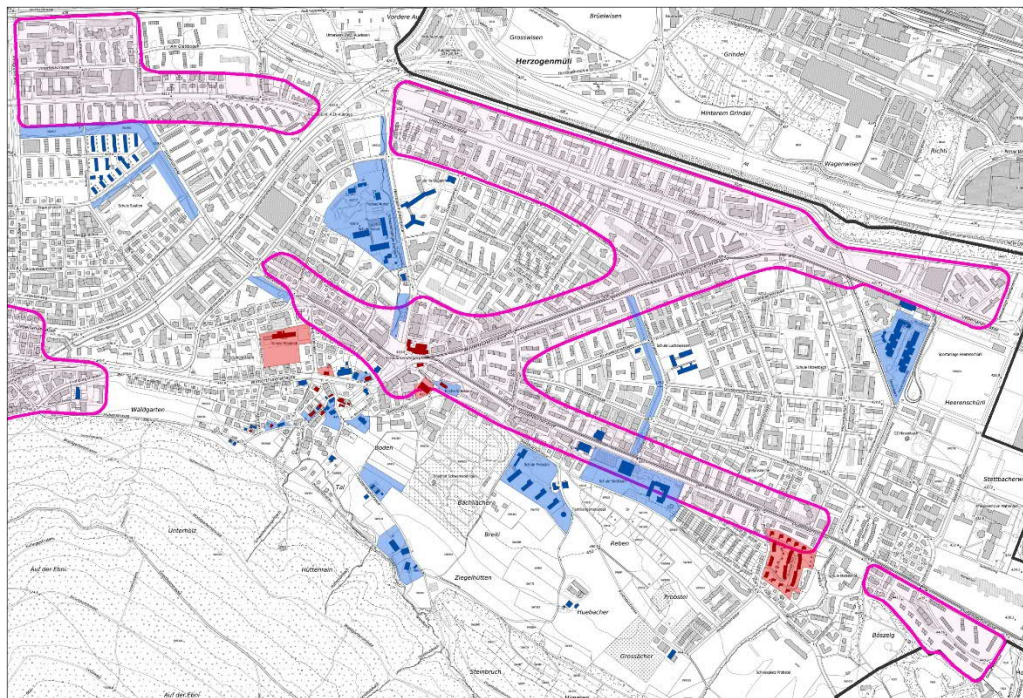
Umgebungszone XIX

Heterogene Bebauung zwischen Dübendorfstrasse und Überbauung Hirzenbach. Grossvolumige Wohnblöcke. Teilweise betroffen. Erhaltungsziel b. Das Erhaltungsziel des ISOS ist für die Denkmalpflege nachvollziehbar.

Umgebungszone XXI

Heterogene Bebauung beidseits der Dübendorfstrasse. Teilweise betroffen. Erhaltungsziel b. Das Erhaltungsziel des ISOS ist für die Denkmalpflege nachvollziehbar.

17.4 Denkmalschutz



Gebiete mit zusätzlicher baulicher Verdichtung
gemäss kommunalem Richtplan

Denkmalpflege

Unter Schutz
 Im Inventar

Gartendenkmalpflege

Unter Schutz
 Im Inventar

Abbildung: Kommunale oder kantonale Schutz- und Inventarobjekte in Gebieten mit zusätzlicher baulicher Verdichtung

Im Bereich des Schwamendingerplatzes sind einzelne Bauten (z. B. die Kirche St. Niklaus, der ehemalige Kehlhof des Grossmünsters und ein Komplex aus fünf Wohn- und Geschäftshäusern aus den 1950er-Jahren) sowie eine Gartenanlage geschützt. Die Aussenanlagen der Kirche St. Niklaus sowie der Grünzug nördlich des Schwamendingerplatzes sind im Inventar der Gartendenkmalpflege. Die Bauten und Aussenanlagen der Schule Stettbach sind im Inventar, ebenso der vis-à-vis beginnende Grünzug. Weitere Einzelbauten entlang der Dübendorfstrasse befinden sich im Inventar oder sind geschützt.

17.5 Interessenabwägung Ortsbildschutz

Übergeordnete Entwicklungsziele in Schwamendingen sind die Stärkung der wichtigen Strassen- und ÖV-Achsen Wallisellen-, Überland-, Winterthurer- und Dübendorfstrasse sowie eine Ergänzung des Netzes aus öffentlichen Grünräumen. Die innen liegenden, nach den Leitlinien der Gartenstadt entstandenen Quartiere sollen im Rahmen der bestehenden Zonierung massvoll transformiert werden. In den Gebieten entlang der Strassenachsen werden durch die Einordnung in die hohe Dichtekategorie zusätzliche bauliche Entwicklungspotenziale geschaffen. So können urbane und nutzungsgemischte Baustrukturen und attraktive

Stadträume mit gestärkten Zentren entstehen. Darüber hinaus kann durch eine strukturelle Neuausrichtung entlang der Strassenachsen optimal auf die lärmbelastete Situation reagiert werden. Durch den hohen Anteil an gemeinnützigen Wohnbauträgern kann der Anteil an preisgünstigen Wohnungen deutlich erhöht werden.

Das Interesse an der Verdichtung wurde generell höher gewichtet als die Interessen des Ortsbildschutzes. Das Gebiet der Siedlung Herzogenmühle mit ISOS-Erhaltungsziel A kann aus Gründen der Bewohnbarkeit (Lärm) nicht erhalten werden. Die Einschätzung der Denkmalpflege von 2016 hat sich 2018 bestätigt.

Insgesamt können in diesem Gebiet die ISOS-Erhaltungsziele mit der angestrebten Verdichtung nur teilweise umgesetzt werden.

Eine vertiefte Interessenabwägung hat auf Stufe Nutzungsplanung zu erfolgen.

18 Gebiet Witikon (14)

Zieldichte:	Mittlere Dichte
Stadtstrukturtyp bestehend:	Grüne Wohnstadt; kleinteilige Wohngebiete (Witikonstrasse)
Stadtstrukturtyp zukünftig:	Grüne Wohnstadt
Abschätzung bestehende (BZO 2016) und durch den kommunalen Richtplan S, L, ÖBA zusätzlich ermöglichte theoretische Reserven:	2000 EinwohnerInnen

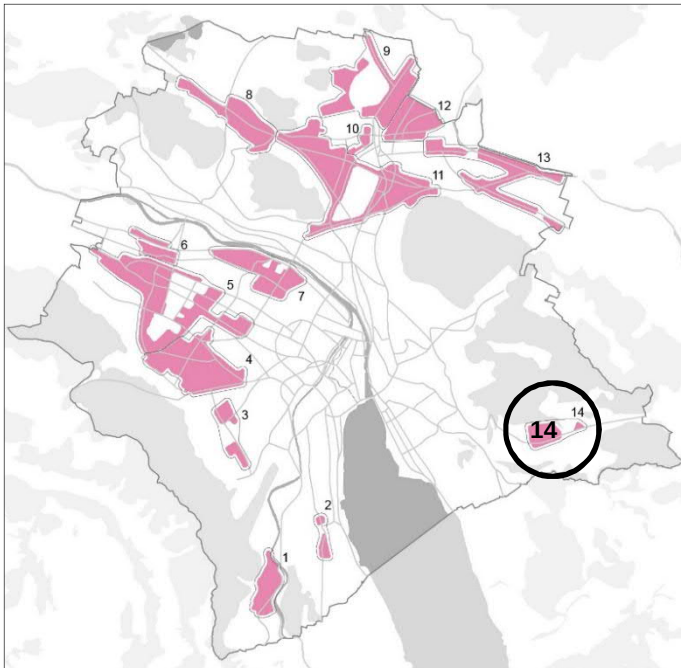


Abbildung: Gebiete mit zusätzlicher baulicher Verdichtung, Fokus Witikon

18.1 Ausgangslage

In Witikon werden zwei Gebiete mit zusätzlicher baulicher Verdichtung festgelegt. Ein grösseres Gebiet umfasst die Witikonstrasse zwischen den beiden Einmündungen der Buchzelgstrasse und erstreckt sich nach Norden bis zum Siedlungsrand.

Südwestlich des Kirchhügels erstrecken sich zwei- bis dreigeschossige Mehrfamilienhäuser aus den 1950er- und 1960er-Jahren bis an die Witikonstrasse. Die Bebauung entlang der Witikonstrasse nördlich des Kirchhügels mit und bis ins Unterdorf Witikon ist sehr heterogen und besteht aus Bauten unterschiedlicher Körnung und unterschiedlichen Alters. Unterschiedliche gewerbliche Nutzung und Läden ergänzen hier das Wohnquartier. Das angrenzende Quartier Buchzelg bis zum nördlichen Siedlungsrand ist baulich durchmischt und besteht vorwiegend aus drei- bis sechsgeschossigen Mehrfamilienhäusern aus der zweiten Hälfte des

20. Jahrhunderts. Markant ist der westliche Auftakt des Quartiers mit dem Einkaufszentrum Witikon aus den 1960er-Jahren auf der einen Seite und der von einem grosszügigen Freiraum umgebenen Neuen Kirche Witikon auf der anderen Seite der Witikonerstrasse.

Das zweite kleinere Gebiet mit zusätzlicher baulicher Verdichtung befindet sich stadtauswärts nördlich der Witikonerstrasse und ist Teil der Siedlungserweiterung mit Mehrfamilienhäusern aus den 1960er-Jahren.

Der gesamte Perimeter befindet sich in der Wohnzone W3.

18.2 ISOS

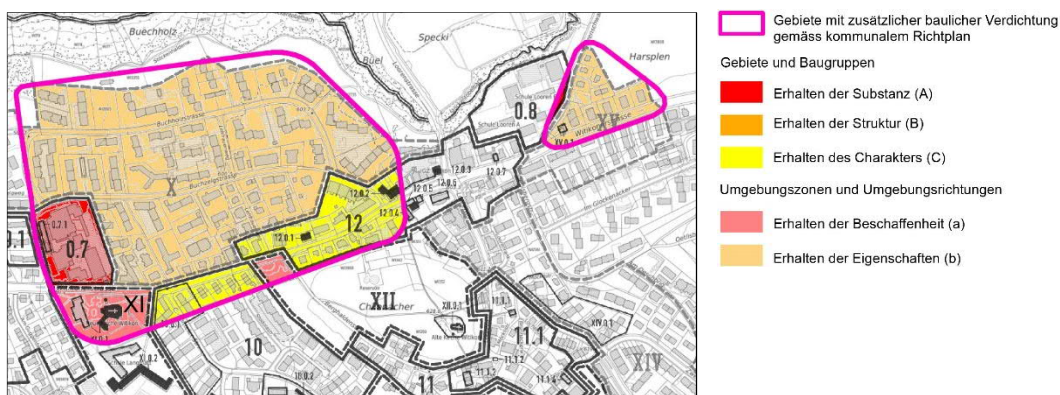


Abbildung: ISOS-Erhaltungsziele innerhalb von Gebieten mit zusätzlicher baulicher Verdichtung. Die farblich dargestellten ISOS-Perimeter liegen im ISOS-Stadtteil Hirslanden/Witikon (H/W).

Abschnitte der Witikonerstrasse mit angrenzender Bebauung sind Teile von Gebieten mit Erhaltungsziel C (10, 12). Das Einkaufszentrum Witikon (0.7) ist als Baugruppe mit Substanzerhalt A klassifiziert. Die Anlage der neuen Kirche Witikon ist Teil einer grösseren Umgebungszone (XI) mit Erhaltungsziel b. Die übrigen heterogenen Siedlungsteile sind als Umgebungszonen (X, XV) mit Erhaltungsziel b erfasst.

18.3 Stellungnahme der Denkmalpflege

Gebiet 10

Die ISOS-Festlegung mit Erhaltungsziel C ist aus fachlicher Sicht nachvollziehbar.

Gebiet 12

Die ISOS-Festlegung mit Erhaltungsziel C ist aus fachlicher Sicht nachvollziehbar.

Umgebungszone X

Der baulich sehr heterogene Bereich ist stark durchgrünt. Die bauliche Qualität ist eher bescheiden, im Gegensatz zur Qualität der Umgebung. Die ISOS-Festlegung mit Erhaltungsziel b ist aus fachlicher Sicht nachvollziehbar.

18.4 Denkmalschutz

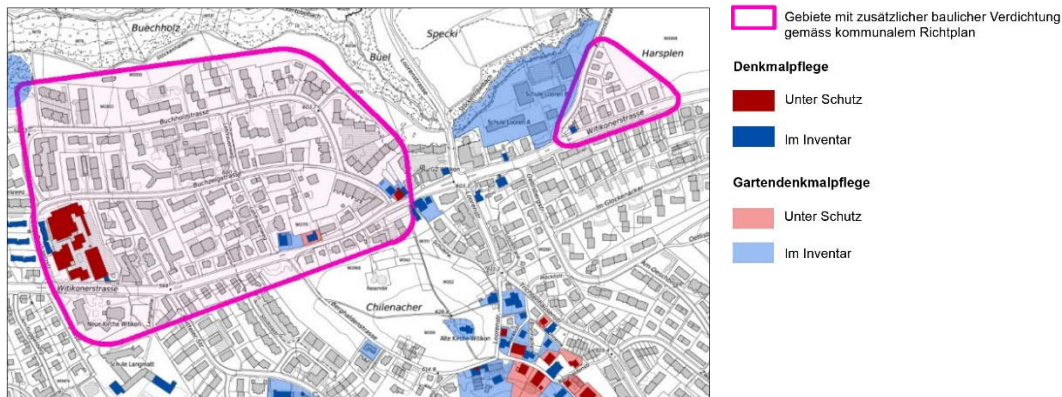


Abbildung: Kommunale oder kantonale Schutz- und Inventarobjekte in Gebieten mit zusätzlicher baulicher Verdichtung

Die Bauten des Einkaufszentrums Witikon sind geschützt. Denkmalpflegerisch wertvolle Wohnbauten und Gartenanlagen an der Witikonerstrasse sind inventarisiert oder geschützt.

18.5 Interessenabwägung Ortsbildschutz

Mit der Zuordnung der zwei Gebiete in die mittlere Dichtekategorie wird ein mässiges zusätzliches bauliches Verdichtungspotenzial geschaffen. Durch eine bauliche Verdichtung an der Witikonerstrasse kann diese stadträumlich besser gefasst werden und ein stärkerer Bezug zwischen Bebauung und Strassenraum entstehen. Durch ein breiteres Nutzungsspektrum in den Erdgeschossen und gestaltete Vorzonen soll ein attraktiver Strassenraum entstehen, der in die Tiefe durchlässig ist und einen insgesamt durchgrünten Charakter aufweist.

Durch die mässige bauliche Verdichtung und die Berücksichtigung der genannten Entwicklungsziele können die ISOS-Erhaltungsziele innerhalb der Gebiete mit zusätzlicher baulicher Verdichtung vollumfänglich umgesetzt werden. Mit der Erfassung des Einkaufszentrums Witikon im kommunalen Inventar ist das Erhaltungsziel für diese Baugruppe bereits umgesetzt.