



## **Teilrevision Bau- und Zonenordnung Gestaltungsplanpflicht Brunaupark/Uetlihof Zürich-Wiedikon, Kreis 3, Kanton Zürich**

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

Fassung für die öffentliche Auflage

Zürich, 6. Juli 2020

## Impressum

### **Herausgeberin**

Stadt Zürich  
Hochbaudepartement  
Amt für Städtebau  
Postfach, 8021 Zürich

### **Bezugsquelle**

Stadt Zürich  
Amt für Städtebau (AfS)  
Lindenhofstrasse 19  
8021 Zürich  
Tel. 044 412 11 11  
Fax 044 44 212 12 66  
[www.stadt-zuerich.ch/hochbau](http://www.stadt-zuerich.ch/hochbau)  
[afs@zuerich.ch](mailto:afs@zuerich.ch)

### **Foto Titelseite**

Luftbild Esri, 2015

## Inhalt

<b>1 Ziele und Inhalte des Erläuterungsberichts .....</b>	<b>4</b>
<b>2 Ausgangslage.....</b>	<b>4</b>
2.1 Anlass.....	4
2.2 Ziele der BZO-Teilrevision .....	6
2.3 Situation.....	6
2.4 Bau- und Zonenordnung.....	8
<b>3 Gegenstand der BZO-Teilrevision.....</b>	<b>8</b>
3.1 Neuer Ergänzungsplan «Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht».....	8
3.2 Ergänzung der Bauordnung.....	9
3.3 Änderung des Zonenplans.....	10
3.4 Auswirkungen der GP-Pflicht auf das laufende Projekt «Brunaupark Zürich» .....	10
<b>4 Übergeordnete Grundlagen und Rahmenbedingungen.....</b>	<b>11</b>
4.1 Kantonale Richtplanung.....	11
4.2 Regionaler Richtplan.....	12
4.3 Kommunaler Richtplan.....	15
4.4 Weitere übergeordnete Gesetze und Grundlagen.....	18
<b>5 Sachthemen / Auswirkungen.....</b>	<b>19</b>
5.1 Bauzonenkapazität und -reserve .....	19
5.2 Ortsbild-, Denkmal-, Natur- und Landschaftsschutz .....	19
5.3 Verkehr und Erschliessung.....	21
5.4 Freiraumversorgung .....	21
5.5 Öffentliche Infrastruktur.....	21
5.6 Naturgefahren.....	21
5.7 Umwelt .....	22
<b>6 Interessensabwägung.....</b>	<b>25</b>
<b>7 Verfahren .....</b>	<b>26</b>
7.1 Öffentliche Auflage .....	26
7.2 Kantonale Vorprüfung.....	26
7.3 Überarbeitung.....	26
7.4 Festsetzung Gemeinderat.....	26
7.5 Weiteres Verfahren.....	26

## 1 Ziele und Inhalte des Erläuterungsberichts

Nebst Planunterlagen und Vorschriften gehört zur Nutzungsplanung ein Erläuterungsbericht (Art. 47 Raumplanungsverordnung, RPV<sup>1</sup>).

Gemäss Art. 47 RPV hat die Behörde, welche Nutzungspläne erlässt, der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht zu erstatten. Darin ist auszuführen, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Anregungen aus der Bevölkerung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes und den Richtplan berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen (Art. 47 Abs. 1 RPV).

## 2 Ausgangslage

### 2.1 Anlass

2015 gab die Pensionskasse der Credit Suisse Group als Grundeigentümerin des Areals Brunau-park (WD9065) eine Machbarkeitsstudie über jenes Geviert in Auftrag. Im November desselben Jahres wurde die Studie dem Baukollegium vorgestellt. Dieses empfahl eine Entwicklungsstrategie zu erarbeiten, um sicherzustellen, dass das Areal gesamtheitlich betrachtet wird.

2017 folgte ein Studienauftrag nach SIA 143, zu dem vier Teams eingeladen wurden. Dabei sollten städtebauliche Lösungen erarbeitet werden, die im Übergang zum Inventarobjekt, zum durchgrün-ten Raum und zum grossmassstäblichen Dienstleistungscluster einen Bezug herstellen können. Neben Vorschlägen zur volumetrischen Ergänzung und allfälligen Sanierungsstrategien waren auch Aussagen über zukünftige Etappierungen zu erarbeiten. Die Jury empfahl den Beitrag des Teams Adrian Streich Architekten AG mit Schmid Landschaftsarchitekten zur Umsetzung. Das er-neut konsultierte Baukollegium befand 2018, dass der Endzustand aller Bauetappen überzeuge, die Etappierung jedoch nicht zufriedenstellend sei. Nach einer Überarbeitung überzeugte die neue Etappierung das Baukollegium.

Anfang 2019 reichten AL, Grüne und SP eine dringliche Interpellation mit Fragen zur möglichen Ausnützungsziffer (AZ), baurechtlich relevanten Dienstbarkeiten, vertraglichen Wirkungen aus dem Jahr 1973, sowie zum kooperativen Prozess ein. Die Interpellation wurde am 22. Februar 2019 vom Stadtrat beantwortet.

Kurz darauf, nämlich am 13. März 2019, folgte der Auslöser dieser BZO-Teilrevision: Die Parteien AL, Grüne und SP reichten gemeinsam eine dringliche Motion (GR Nr. 2019/90) ein. In dieser wird eine Gestaltungsplanpflicht über das Areal der ehemaligen Lehmgrube Giesshübel, bestehend aus den Parzellen WD8670 (Uetlihof) und WD9065 (Brunaupark), verlangt.

#### 2.1.1 Inhalt der Motion

Die Motion (GR Nr. 2019/90) vom 13. März 2019 der Fraktionen SP, Grüne und AL an den Stadtrat lautet:

*«Der Stadtrat wird beauftragt, dem Gemeinderat für das Areal der ehemaligen Lehmgrube Giesshübel, die Parzellen WD 8670 (Uetlihof) und WD 9065 (Brunaupark), eine Vorlage zur Einführung einer Gestaltungsplanpflicht zu unterbreiten.»*

---

<sup>1</sup> vom 28. Juni 2000, SR 700.1

Die Motion wird wie folgt begründet:

- *«Die beiden Areale befinden sich in einer städtebaulich empfindlichen Hanglage. Unmittelbar nördlich angrenzend befindet sich die in einer W2 liegende Reihenhausüberbauung «Im Laubegg», die Bereiche nördlich der Giesshübel- und Uetlibergstrasse liegen in einer W4 und sind kleinteilig überbaut.*
- *Nachdem auf dem Areal bereits mit dem Uetlihof der CS ein wuchtiger und massstabs-sprengender Gebäudekomplex realisiert worden ist, drängt es sich auf, angesichts der angedachten massiven Verdichtung der Brunaupark-Parzelle für das Giesshübel-Areal eine Sondernutzungsplanung vorzusehen.*
- *Ein [...] öffentliches Interesse ist namentlich in Bezug auf den Landschaftsschutz und die differenzierte bauliche Verdichtung gegeben.*
- *Mit dem Erlass eines Gestaltungsplans können auch Vorgaben über Mindestanteile preisgünstiger Wohnungen gemacht werden, welche die Anliegen des 1973 abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag wieder aufnehmen.*
- *Eine Sondernutzungsplanung drängt sich auch anhand der Erwägung auf, die das Bundesgericht im Entscheid Ringling (BGE 1C\_313/2015, speziell Erwägung 4) angestellt hat.»*

### **2.1.2 Ablehnung der Motion durch den Stadtrat**

Nach Art. 90 der Geschäftsordnung des Gemeinderats (GeschO, AS 171.100) sind Motionen selbständige Anträge, die den Stadtrat verpflichten, den Entwurf für den Erlass vorzulegen, der in die Zuständigkeit der Gemeinde oder des Gemeinderats fällt. Lehnt der Stadtrat die Entgegennahme einer Motion ab, hat er dies innert sechs Monaten nach Einreichung zu begründen (Art. 91 Abs. 2 GeschO GR).

In der Antwortschrift des Stadtrats an den Gemeinderat (STRB 2019/497) stützt sich dieser auf die rechtlichen Grundlagen. Dazu zählt unter anderem § 48 Abs. 3 PBG. Darin ist die Gestaltungsplanpflicht wie folgt ausgeführt: «Besteht ein wesentliches öffentliches Interesse, beispielsweise des Ortsbildes- und Landschaftsschutzes, des Aussichtsschutzes, des Immissionsschutzes oder ein solches an einer differenzierten baulichen Verdichtung, kann mit der Zonenzuweisung festgelegt werden, dass für bestimmte Teilbereiche ein Gestaltungsplan aufgestellt werden muss.»

In § 71 PBG werden die erhöhten Anforderungen an die Arealüberbauung in Bezug auf das Ortsbild, die kubische Gliederung, die Lage, den Zweck, den Umfang und die Gestaltung der Umgebungsanlagen, die Wohnlichkeit und die Versorgungs- und Entsorgungslösung ausgeführt.

Basierend auf diesen zwei Gesetzesartikeln in Verbindung mit der verfassungsmässigen Eigentumsgarantie und dem Verhältnismässigkeitsprinzip lehnte der Stadtrat aus folgenden Gründen die Entgegennahme der Motion ab:

- Die Ausführungen in der Motion erschöpfen sich in allgemeinen Ausführungen darüber, dass es aus städtebaulichen und landschaftsschützerischen Überlegungen sinnvoll sei, für die angedachte Verdichtung eine Sondernutzungsplanung vorzusehen. Das Erfordernis der substantiierten Begründung wird mit der Motion somit nicht erfüllt.
- Die Einführung einer Gestaltungsplanpflicht nach § 48 Abs. 3 PBG stellt eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung dar. Eine Eigentumsbeschränkung ist unter anderem dann rechtmässig, wenn sie verhältnismässig ist. Verhältnismässigkeit liegt vor, wenn die Eigentumsbeschränkung zur Erzielung eines wesentlichen öffentlichen Interesses notwendig ist bzw. wenn Letzteres nicht auch mit anderen weniger einschränkenden Massnahmen

- erreicht werden kann. Das wesentliche Interesse ist wie im ersten Punkt beschrieben, nicht erfüllt.
- Die planungsrechtliche Anforderlichkeit ist nicht gegeben, da die städtebaulichen und landschaftlichen Interessen bereits berücksichtigt werden und die gemäss § 71 PBG erhöhten Anforderungen einer Arealüberbauung erfüllt sind.
  - Da der Brunaupark bereits heute bebaut ist, liegt keine derart städtebaulich veränderte Situation vor, die eine Sondernutzungsplanung erfordern würde. Gleiches gilt für rechtserhebliche Tatsachen oder richtplanerischen Änderungen, denen nur mit der Gestaltungsplanpflicht begegnet werden könnte.
  - Die Zonenzuweisung, wie in § 48 Abs. 3 PBG erwähnt, ist bereits vor Jahren erfolgt. Das Gebot der Planbeständigkeit wird bei der Einführung einer weiteren Planungsstufe nicht beachtet.
  - Der Forderung nach preisgünstigen Wohnungen bei Arealüberbauungen soll, aus Gründen der rechtsgleichen Behandlung, durch eine entsprechende Vorschrift in der Bauordnung aufgenommen werden, sobald die erforderliche gesetzliche Grundlage vom Regierungsrat in Kraft gesetzt wurde.
  - Der in der Motion erwähnte Fall Ringling ist nicht geeignet, um mit Blick auf das Areal Brunaupark ein wesentliches öffentliches Interesse an der Planungspflicht herzuleiten. Ein Fall von Küsnacht (Gestaltungsplan «Dorfzentrum»; VB.2005.00046) zeichnet eine ähnlichere Problematik ab.

### **2.1.3 Motion zur Einführung einer Gestaltungsplanpflicht, Ratssitzung**

An der 54. Ratssitzung vom 26. Juni 2019 überweist der Gemeinderat entgegen den Empfehlungen des Stadtrates die dringliche Motion mit 64 gegen 52 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) dem Stadtrat.

## **2.2 Ziele der BZO-Teilrevision**

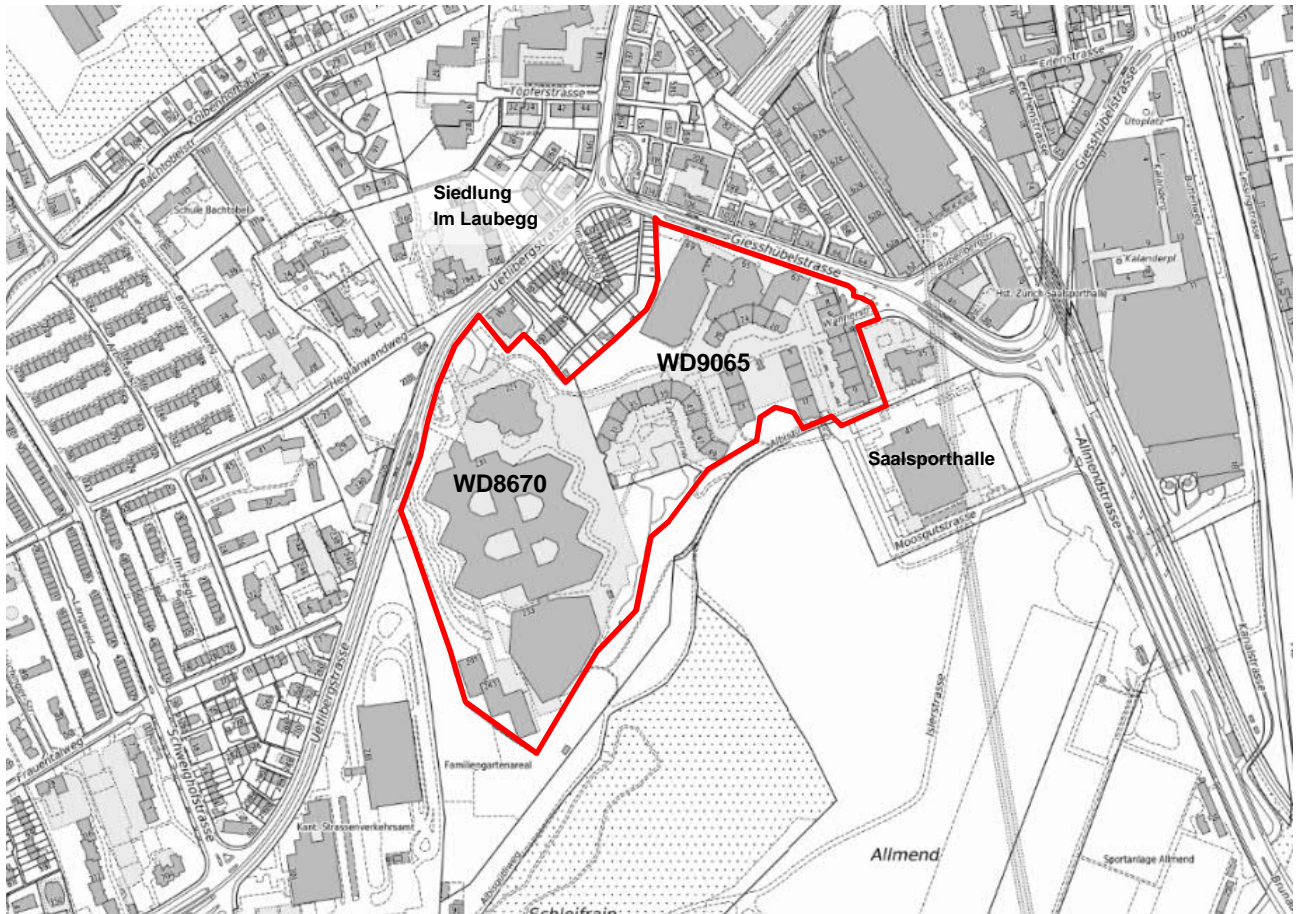
Ziel dieser BZO-Teilrevision ist die Einführung einer Gestaltungsplanpflicht, um eine differenzierte, bauliche Verdichtung zu steuern, die sich in die Landschaft einfügt. Zudem sollen Vorgaben über Mindestanteile preisgünstiger Wohnungen gemacht werden.

## **2.3 Situation**

Der Perimeter der Gestaltungsplanpflicht beinhaltet einerseits das Grundstück Kat.-Nr. WD8670 (Uetlihof) mit einer Grösse von 55 764 m<sup>2</sup>, deren Eigentümerin die Credit Suisse Boston ist. Andererseits das Grundstück Kat.-Nr. WD9065 (Brunaupark) mit einer Grösse von 39 488 m<sup>2</sup>, deren Eigentümerin die Stiftung Pensionskasse der Credit Suisse Group (Schweiz) ist.

Der Brunaupark und der Uetlihof werden im Norden durch die Giesshübel- und Uetlibergstrasse, sowie der Reihausiedlung «Im Laubegg» begrenzt. Südlich liegt die Freihaltezone Allmend, an welche die Saalsporthalle grenzt.

**Teilrevision Bau- und Zonenordnung**  
Gestaltungsplanpflicht Brunaupark/Uetlihof



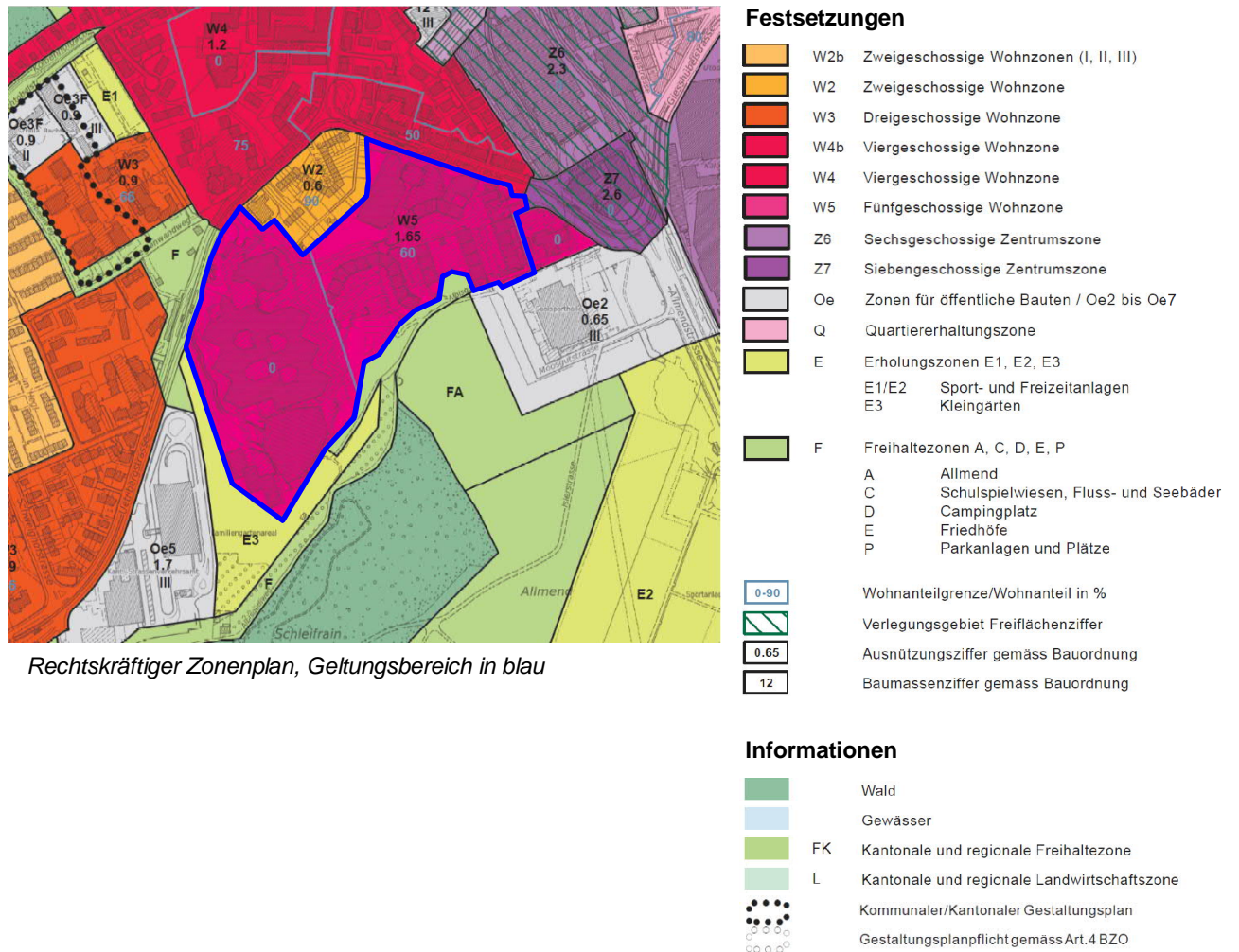
*Situationsplan, Geltungsbereich in rot*



*Luftbild, Geltungsbereich in rot*

## 2.4 Bau- und Zonenordnung

### 2.4.1 Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung



Rechtskräftiger Zonenplan, Geltungsbereich in blau

Die beiden Parzellen WD8670 (Uetlihof) und WD9065 (Brunaupark) liegen in einer fünfgeschossigen Wohnzone W5 mit einer maximalen Ausnutzungsziffer (AZ) von 165 %. Mit einer Arealüberbauung ist eine AZ von 218 % möglich, wenn der Minergie-P-Eco Standard erfüllt wird; ohne diesen Standard gilt eine AZ von 208 %. Für die Parzelle des Brunaupark ist ein Wohnanteil von 60 % vorgeschrieben, für den Uetlihof 0 %.

Die beiden Parzellen liegen im Hochhausgebiet III und dürfen gemäss Art. 9 BZO mit einer Gesamthöhe von 40 m bebaut werden.

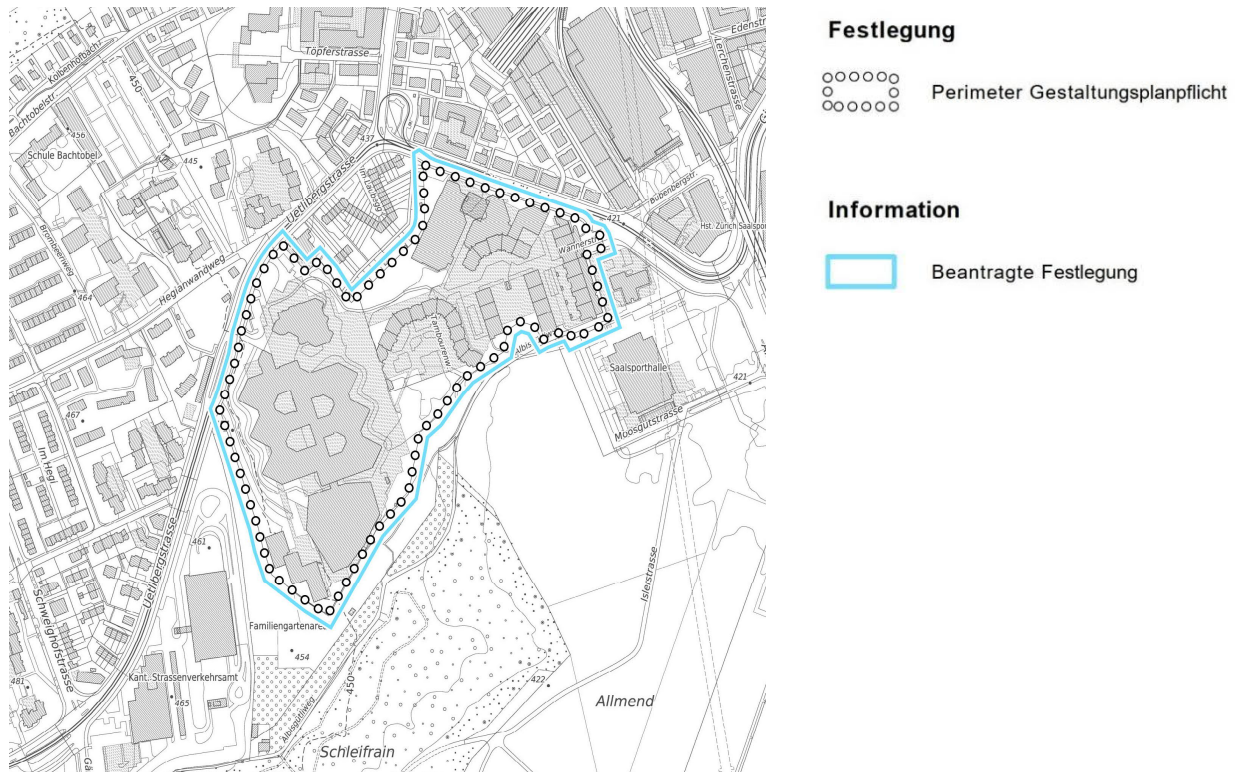
## 3 Gegenstand der BZO-Teilrevision

### 3.1 Neuer Ergänzungsplan «Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht»

Ein neuer Ergänzungsplan «Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht» im Massstab 1:5 000 legt die Grösse und Verortung des Gebiets der Gestaltungsplanpflicht Brunaupark/Uetlihof fest. Zudem wird nach Inkrafttreten der Gestaltungsplanpflicht der Übersichtsplan im Massstab 1:12 500 angepasst.



## Teilrevision Bau- und Zonenordnung Gestaltungsplanpflicht Brunaupark/Uetlihof



Ergänzungsplan «Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht» mit beantragter Festlegung

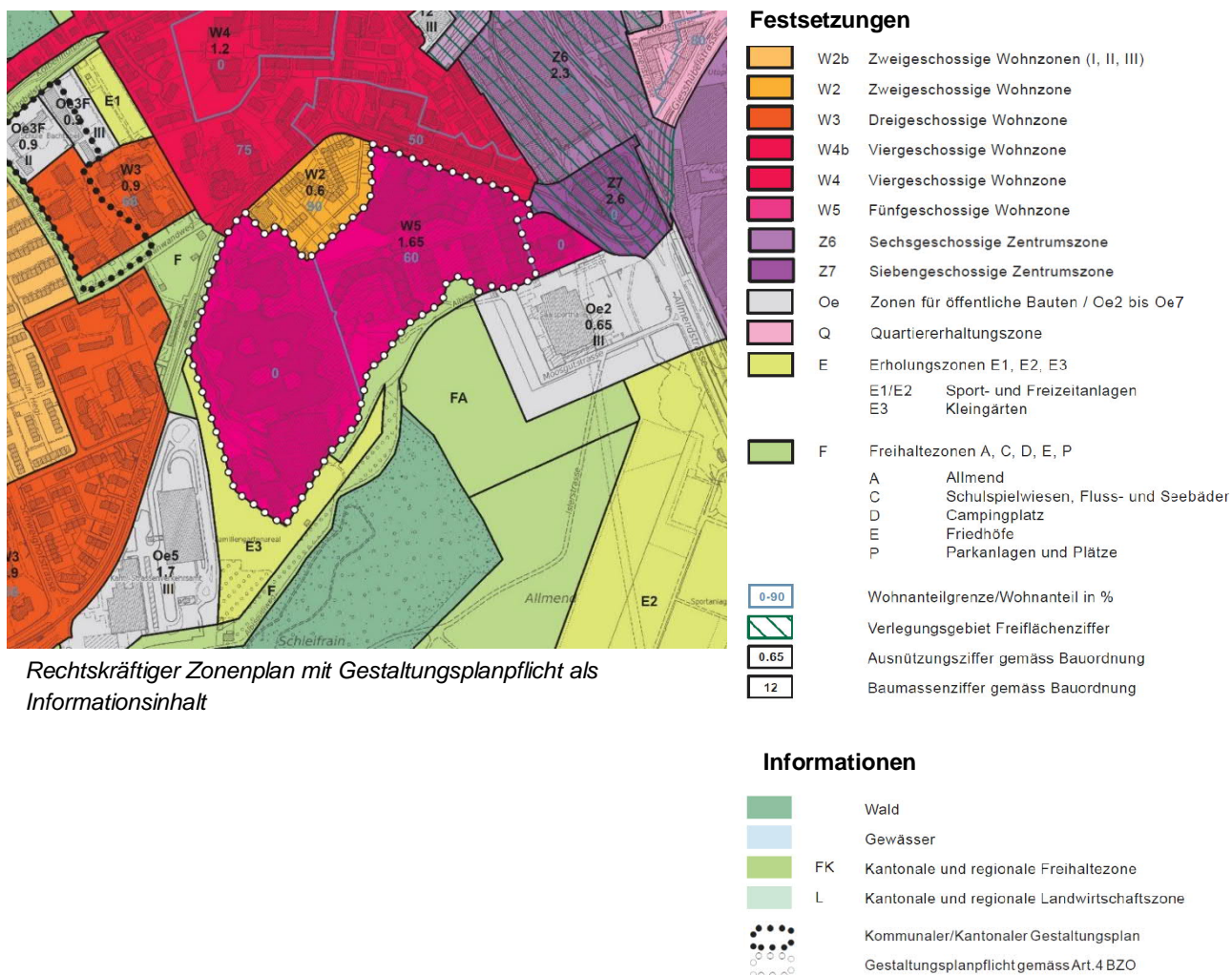
### 3.2 Ergänzung der Bauordnung

Art. 4 BZO wird ein neuer Absatz 13 mit folgendem Wortlaut ergänzt:

*«Im Gebiet Brunaupark/Uetlihof müssen städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete und nachhaltige Überbauungen sichergestellt werden, die sich in die Umgebung einpassen. Dabei nehmen der Landschaftsschutz und die differenzierte bauliche Verdichtung einen hohen Stellenwert ein. Der Gestaltungsplan soll zudem Vorgaben über Mindestanteile preisgünstiger Wohnungen machen.»*

### 3.3 Änderung des Zonenplans

Nach Inkrafttreten der Gestaltungsplanpflicht wird der entsprechende Perimeter als Information im Zonenplan eingetragen.



Rechtskräftiger Zonenplan mit Gestaltungsplanpflicht als Informationsinhalt

### 3.4 Auswirkungen der GP-Pflicht auf das laufende Projekt «Brunaupark Zürich»

Auf dem Grundstück Kat.-Nr. WD9065 hat die Pensionskasse der Credit Suisse Group ein Projekt ausgearbeitet und ein Baugesuch eingereicht. Die Bausektion des Stadtrates hat am 10. März 2020 die baurechtliche Bewilligung für den Ersatzneubau erteilt, dagegen wurden Rechtsmittel ergriffen.

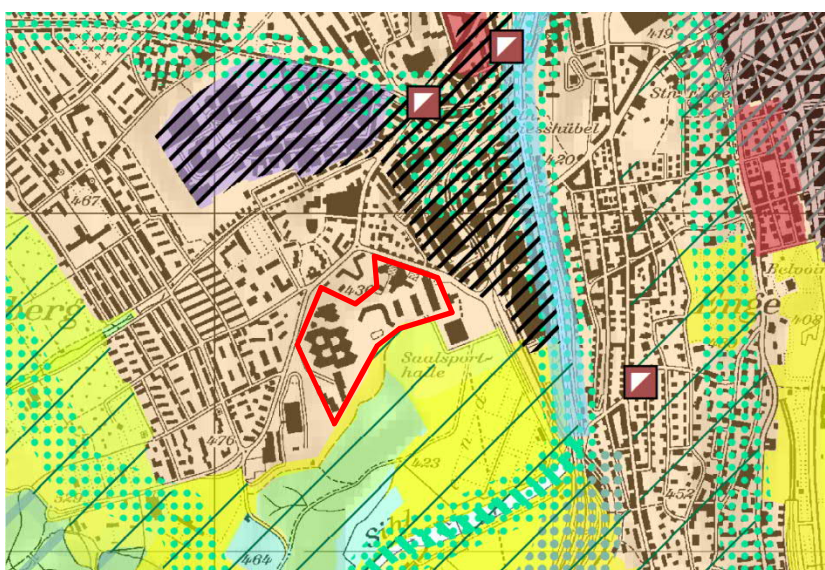
Ein Bauvorhaben auf dem Brunaupark-Areal wird dann von einer Gestaltungsplanpflicht erfasst, wenn die Gestaltungsplanpflicht zum Zeitpunkt des Bauentscheides in Kraft gesetzt ist. Eine Gestaltungsplanpflicht hat keine negative Vorwirkung.



## 4.2 Regionaler Richtplan

### 4.2.1 Regionaler Richtplan «Siedlung und Landschaft»

Der Brunaupark und der Uetlihof liegen in einem bestehenden Siedlungsgebiet und sind mehrheitlich auch von solchem umgeben. Lediglich im Süden befindet sich die als Erholungsgebiet ausgemerkte Allmend, die an einen Ausläufer des Uetliberg-Waldes grenzt. Ebenso befindet sich oberhalb des westlich gelegenen Siedlungsgebiets ein Erholungsgebiet. Nordöstlich liegt das Zentrumsgebiet Binz/Giesshübel. Östlich des Gevierts verläuft die Sihl, die bereits heute als Vernetzungskorridor dient und entlang dieser eine Aufwertung stattfinden soll. Die GP-Pflicht widerspricht den übergeordneten Vorgaben des regionalen Richtplans nicht. Aus dem regionalen Richtplan ergeben sich aber auch keine Hinweise, die eine Gestaltungsplanpflicht erfordern.



Regionaler Richtplan Siedlung und Landschaft (Stand 21. Juni 2017),  
Geltungsbereich in rot

#### Festsetzungen

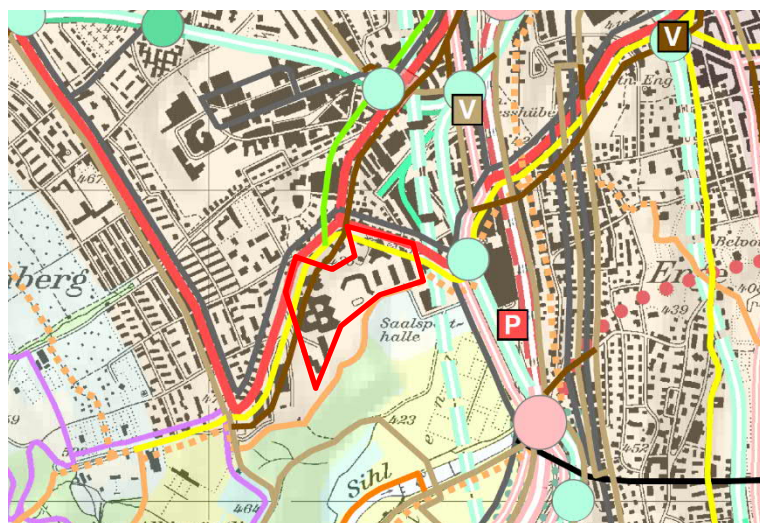
Kantonal		Regional		
bestehend	geplant	bestehend	geplant	
				<b>Siedlung</b>
				Siedlungsgebiet
				Zentrumsgebiet
				Schutzwürdiges Ortsbild
				Gebiet zur Erhaltung der Siedlungsstruktur
				Arbeitsplatzgebiet
				<b>Landschaft</b>
				Erholungsgebiet
				Gewässerrevitalisierung
				Vernetzungskorridor
				Landschaftsschutzgebiet
				Landschaftsförderungsgebiet
				Landschaftsverbindung
				<b>Informationsinhalt</b>
				Wald
				Gewässer

## 4.2.2 Regionaler Richtplan «Verkehr»

Entlang dem Sihltal, parallel der Sihl, verlaufen eine Hochleistungsstrasse, eine Bahnlinie, sowie ein Bahntunnel. Diese überlagern sich an der Station Saalsporthalle mit dem Bustrassee, der Tramlinie und der Verbindungsstrasse, die entlang der Giesshübelstrasse führen. Eine geplante Tramlinie führt von der Station Laubegg der Uetlibergstrasse entlang bis zur Schmiede Wiedikon.

Durch das Erholungsgebiet südlich des Brunauparks und des Uetlihofs führen verschiedene bestehende und geplante Radwege sowie Fuss- und Wanderwege.

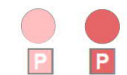
Das Geviert ist von keinen Vorgaben des regionalen Richtplans Verkehr betroffen.



Regionaler Richtplan Verkehr (Stand 21. Juni 2017), Geltungsbereich in rot

### Festsetzungen

Kantonal bestehend	Kantonal geplant	Regional bestehend	Regional geplant
-----------------------	---------------------	-----------------------	---------------------



### Strassenverkehr

Hochleistungsstrasse  
Hauptverkehrsstrasse  
Verbindungsstrasse  
Tunnel Hochleistungsstrasse  
Variante / zu prüfende  
Linienführung  
Anschluss  
Parkierungsanlage

### Veloverkehr

Radweg  
Veloparkierungsanlage

### Fussverkehr

Reitweg  
Fuss- / Wanderweg  
Fuss- / Wanderweg mit Hartbelag

### Öffentlicher Verkehr

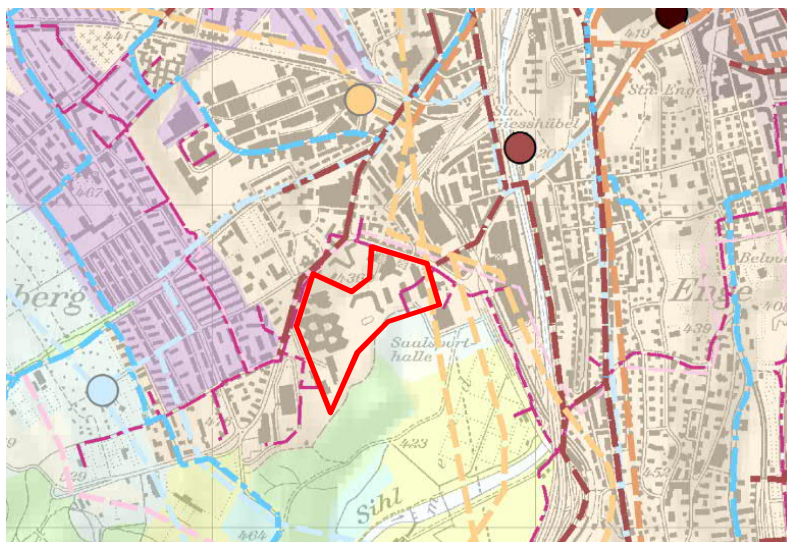
Bustrassee  
Bahnlinie doppel- oder mehrspurig  
Bahntunnel doppel- oder mehrspurig  
Station / Haltestelle  
Schmalspurbahn / Tramlinie

### Informationsinhalt

Siedlungsgebiet  
Schutzwürdiges Ortsbild  
Fruchtfolgefläche im  
Landwirtschaftsgebiet  
Wald  
Gewässer

### 4.2.3 Regionaler Richtplan «Ver- und Entsorgung»

Im östlichen Teil des Brunauparks befindet sich eine geplante Erdgastransportleitung  $\leq 5$  bar. Diese Leitung führt ebenfalls entlang der Giesshübel- und der Allmendstrasse. Entlang der Uetlibergstrasse verläuft eine Mischwasserleitung. Kabelleitungen verlaufen direkt östlich angrenzend an den Brunaupark auf Höhe der Saalsporthalle. Der Uetlihof und der Brunaupark sind von keinen Vorgaben tangiert, die für eine GP-Pflicht relevant sind.



Regionaler Richtplan Ver- und Entsorgung (Stand 21. Juni 2017),  
Geltungsbereich in rot

#### Festsetzungen

Kantonal		Regional	
bestehend	geplant	bestehend	geplant

#### Wasser

Reservoir  
Wassertransportleitung



#### Elektrizität

Unterwerk  
Kabelleitung



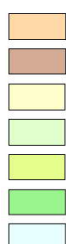
#### Gas und Fernwärme, Abfallbeseitigung

Erdgastransportleitung  $\leq 5$  bar  
Prioritätsgebiet für rohrleitungsgebundene Energieträger  
Abfallanlage



#### Siedlungsentwässerung

Schutz- oder Mischwasserleitung



#### Informationsinhalt

Siedlungsgebiet  
Schutzwürdiges Ortsbild  
Fruchtfolgefläche im Landwirtschaftsgebiet  
Übriges Landwirtschaftsgebiet  
Erholungsgebiet  
Wald  
Gewässer

### 4.3 Kommunalen Richtplan

#### 4.3.1 Kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen

Der kommunale Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen wurde für die Stadt Zürich zum ersten Mal erarbeitet. Er lag vom 24. September bis am 29. November 2018 öffentlich auf. Mit Stadtratsbeschluss vom 24. Oktober 2019 wurde er nach der Überarbeitung dem Gemeinderat zur Beratung überwiesen.



Entwurf kommunaler Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen  
(Stand STRB vom 24.10.2019), Geltungsbereich in rot

#### Festlegungen

Kommunal bestehend      Kommunal geplant

#### Siedlung und Landschaft

##### Siedlungsentwicklung

Gebiet mit baulicher Verdichtung über BZO 2016

##### Quartierzentren

Quartierzentrum

##### Freiraumentwicklung

Freiraum mit besonderer Erholungsfunktion

Freiraum mit besonderer Erholungsfunktion, ungefähre Lage

B = Parkanlagen, Plätze, Friedhöfe

C = Schulspielwiesen, Sportanlagen (nicht städtisch)

D = Gärten (Kleingärten und Gemeinschaftsgärten)

Freiraum mit allgemeiner Erholungsfunktion

Freiraum mit allgemeiner Erholungsfunktion, ungefähre Lage

LP = Landschaftlicher Park

Siedlungsnaher Erholungsraum mit Handlungsbedarf

##### Stadtnatur

Ökologischer Vernetzungskorridor

#### Öffentliche Bauten und Anlagen

##### Schulanlagen Volksschule

- Volksschulanlage
- Volksschulanlage, ungefähre Lage
- Volksschulanlage, Gebiet für Standortsuche

##### Sportanlagen

- Sportanlage (städtisch)
- Sportanlage (städtisch), ungefähre Lage
- Sportanlage im Freiraum mit besonderer Erholungsfunktion (städtisch)
- Sportanlage im Freiraum mit besonderer Erholungsfunktion (städtisch), ungefähre Lage

#### Information

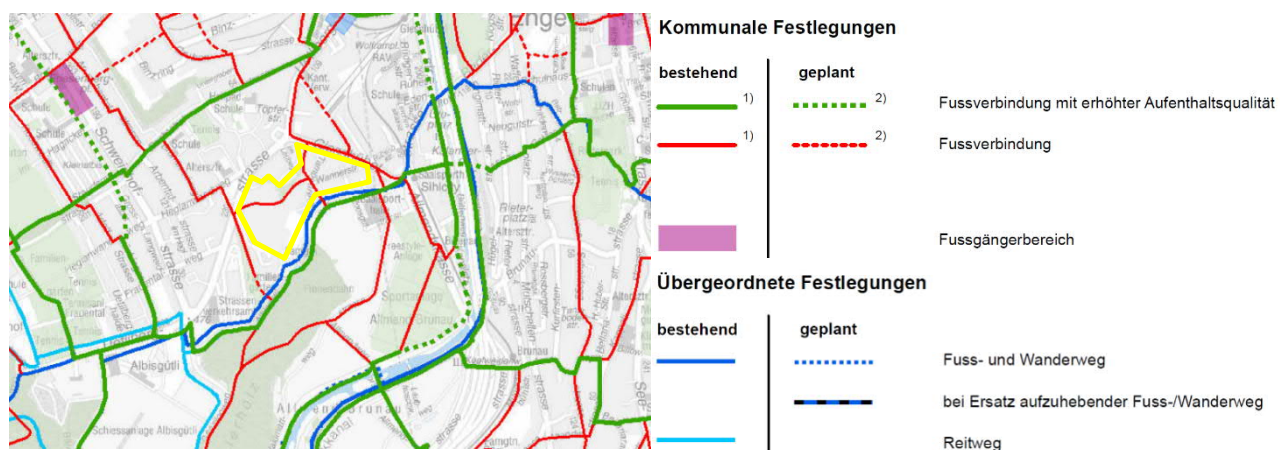
- Kantonale Gebietsplanung
- Wald
- Gewässer
- Plangrundlage
- Gemeindegrenze

Der Uetlihof ist auf seiner südlichen und westlichen Seite von einem Freiraum mit besonderer Erholungsfunktion umgeben. Der Freiraum erstreckt sich auch entlang der südlichen Begrenzung des Brunauparks und hat dort eine allgemeine Erholungsfunktion. Die beiden Freiräume werden zusammen als siedlungsnaher Erholungsraum mit Handlungsbedarf beschrieben. Südöstlich des Brunauparks liegt die bereits bestehende Saalsporthalle, die durch eine Sportanlage und eine Werkbaute erweitert werden soll. Daran angrenzend liegen Sportanlagen im Freiraum mit besonderer Erholungsfunktion, sowohl bestehend als auch geplant. Östlich des Gevierts liegt das als Quartierzentrum ausgeschiedene Sihcity. Weitere Quartierzentren in unmittelbarer Nähe sind die Binz, die Station Waffenplatzstrasse sowie der Friesenbergplatz. Westlich der beiden von dieser BZO-Teilrevision betroffenen Parzellen liegt das Quartier Friesenberg, das teilweise als "Gebiet mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus" ausgeschieden ist. Nördlich des Gevierts liegt eine bestehende Volksschulanlage, für welche eine Erweiterung geplant ist. Der Entwurf des kommunalen Richtplans «Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen» macht keine Vorgaben, die einer GP-Pflicht im Gebiet Brunaupark/Uetlihof widersprechen. Es ergeben sich aber auch keine Hinweise, die eine Gestaltungsplanpflicht erfordern.

### 4.3.2 Kommunalen Richtplan Verkehr

Der rechtskräftige kommunale Richtplan Verkehr (Beschluss des Regierungsrates vom 22. September 2004) wird zurzeit revidiert. Der geänderte kommunale Richtplan Verkehr lag vom 24. September bis am 22. November 2018 zur öffentlichen Mitwirkung auf. Mit Stadtratsbeschluss vom 30. Oktober 2019 wurde er nach der Überarbeitung dem Gemeinderat zur Beratung überwiesen.

Der Brunaupark und der Uetlihof werden von Fusswegen durchkreuzt, die einerseits die Allmend mit der Giesshübelstrasse verbinden und andererseits die Wannerstrasse mit der Uetlibergstrasse. Entlang der südlichen Grenze der beiden Parzellen verläuft der Albisgütliweg mit erhöhter Aufenthaltsqualität.

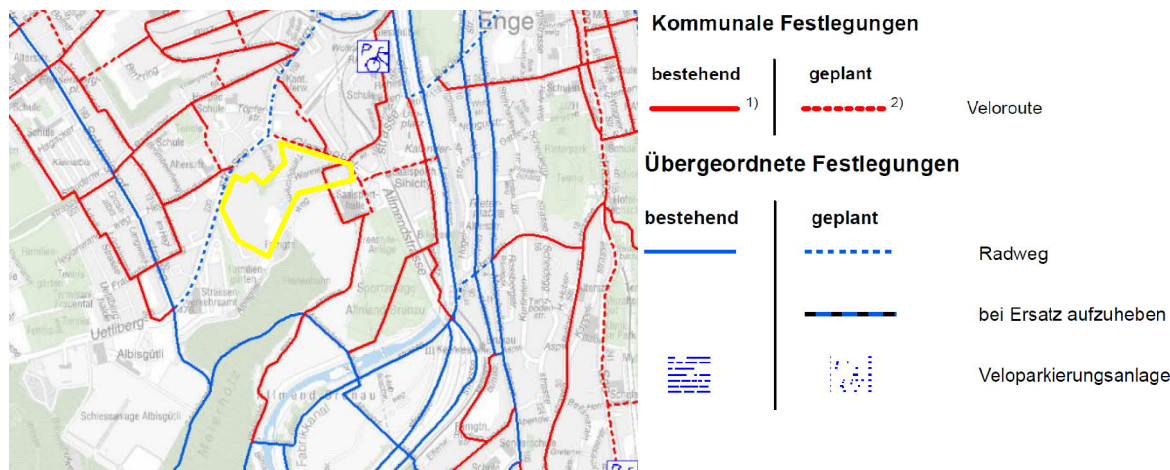


Entwurf kommunaler Richtplan Verkehr, Karte Fussverkehr  
(Stand STRB vom 30.10.2019), Geltungsbereich in gelb



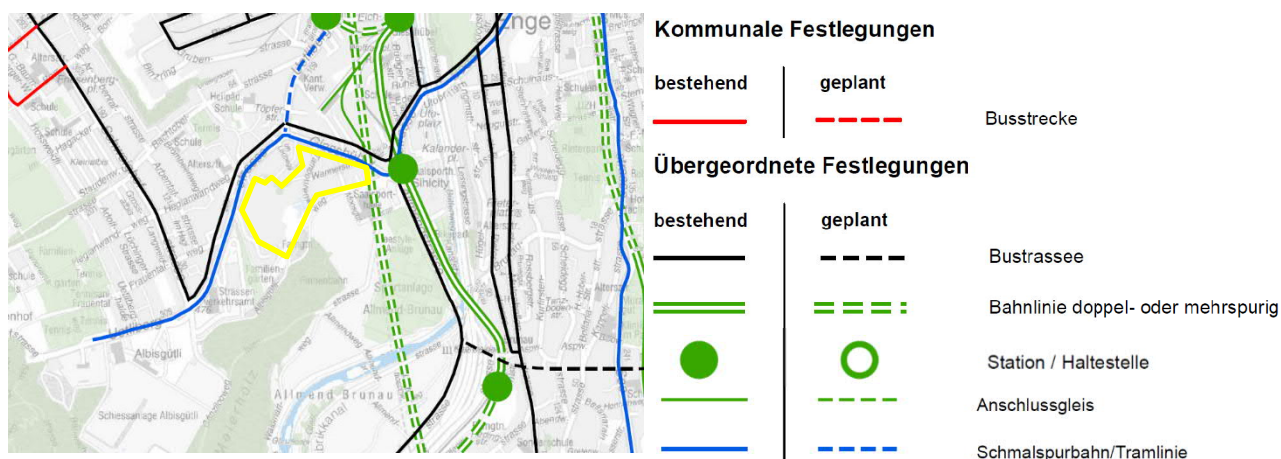
## Teilrevision Bau- und Zonenordnung Gestaltungsplanpflicht Brunaupark/Uetlihof

Durch die südlich des Gevierts gelegene Allmend führt eine Veloroute sowie ein Radweg. Nördlich des Brunauparks und des Uetlihofs ist sowohl ein Radweg als auch eine Veloroute geplant.



Entwurf kommunaler Richtplan Verkehr, Karte Veloverkehr  
(Stand STRB vom 30.10.2019), Geltungsbereich in gelb

Östlich der beiden von dieser BZO-Teilrevision betroffenen Parzellen verläuft ein Bahntunnel sowie eine Bahnlinie. Entlang der Giesshübel- und der Uetlibergstrasse verläuft eine Tramlinie sowie ein Bustrassee. Ab der Station «Laubegg» ist eine neue Tramlinie geplant, die entlang der Uetlibergstrasse führt.



Entwurf kommunaler Richtplan Verkehr, Karte ÖV  
(Stand STRB vom 30.10.2019), Geltungsbereich in gelb

Im kommunalen Richtplan Verkehr, Strassennetz MIV, sind für das hier behandelte Areal keine relevanten Vorgaben aufgeführt.

Die GP-Pflicht widerspricht keinen Vorgaben des kommunalen Richtplans «Verkehr». Es ergeben sich aber auch keine Hinweise, die eine Gestaltungsplanpflicht erfordern.

## **4.4 Weitere übergeordnete Gesetze und Grundlagen**

### **4.4.1 PBG-Teilrevision vom 14. September 2015 (Harmonisierung der Baubegriffe)**

Die Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich ist noch nicht an die harmonisierten Baubegriffe gemäss der seit 1. März 2017 in Kraft stehenden PBG-Teilrevision angepasst. Für die vorliegende BZO-Teilrevision «Gestaltungsplanpflicht Brunaupark/Uetlihof» gelten die Baubegriffe gemäss dem Planungs- und Baugesetz (PBG)<sup>2</sup> samt zugehöriger Verordnungen in der Fassung bis zum 28. Februar 2017.

### **4.4.2 Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP)**

Die Darstellung entspricht der Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen vom 11. Mai 2016 (VDNP; LS 701.12) und den von der Baudirektion in Anwendung von § 2 Abs. 2 VDNP gestatteten Abweichungen gemäss Schreiben vom 25. September 2018.

---

<sup>2</sup> vom 7. September 1975, LS 700.1.

## 5 Sachthemen / Auswirkungen

### 5.1 Bauzonenkapazität und -reserve

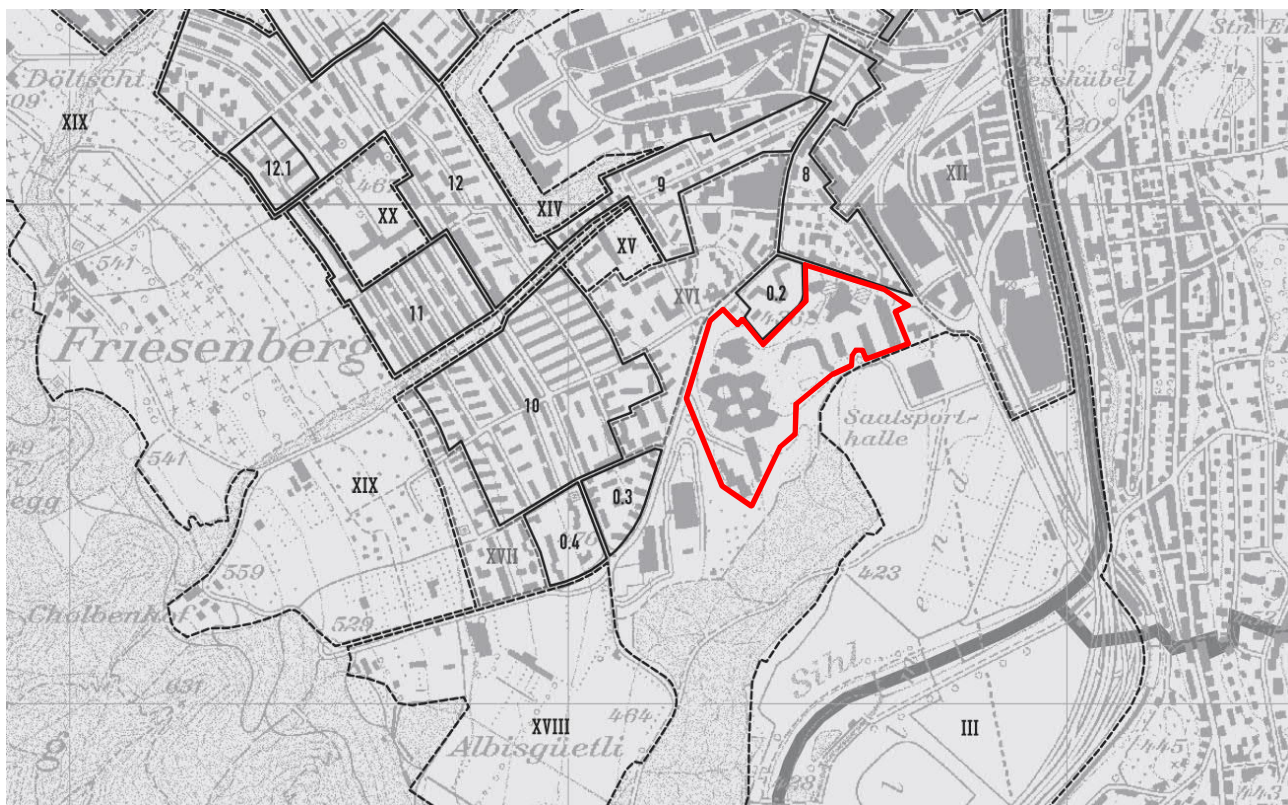
Die Gestaltungsplanpflicht hat keinen Einfluss auf die Bauzonenkapazität und -reserven.

### 5.2 Ortsbild-, Denkmal-, Natur- und Landschaftsschutz

#### 5.2.1 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung der Schweiz ISOS

Weder der Brunaupark noch der Uetlihof befinden sich im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung der Schweiz. Daran angrenzend befindet sich jedoch die Bau-  
gruppe 0.2 Siedlung Im Laubegg: «mehrfach abgewinkelte Zeile von zweigeschossigen Reihenein-  
familienhäusern im Heimatstil, einen dreieckigen, begrünten Hof fassend, 1920/21, eine der ersten  
Genossenschaftssiedlungen Zürichs; heute isoliert inmitten grösserer Baukomplexe». Diese Bau-  
gruppe ist der Aufnahmekategorie A mit dem Erhaltungsziel A zugeteilt. Das heisst, dass die Bau-  
ten, Anlageteile und Freiräume integral zu erhalten und störende Eingriffe zu beseitigen sind.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Revision tangiert keine ISOS Schutzziele. Das ISOS erfor-  
dert keine Gestaltungsplanpflicht.



ISOS, Ausschnitt Plan Wiedikon (Stand 1.10.2016), Geltungsbereich in rot

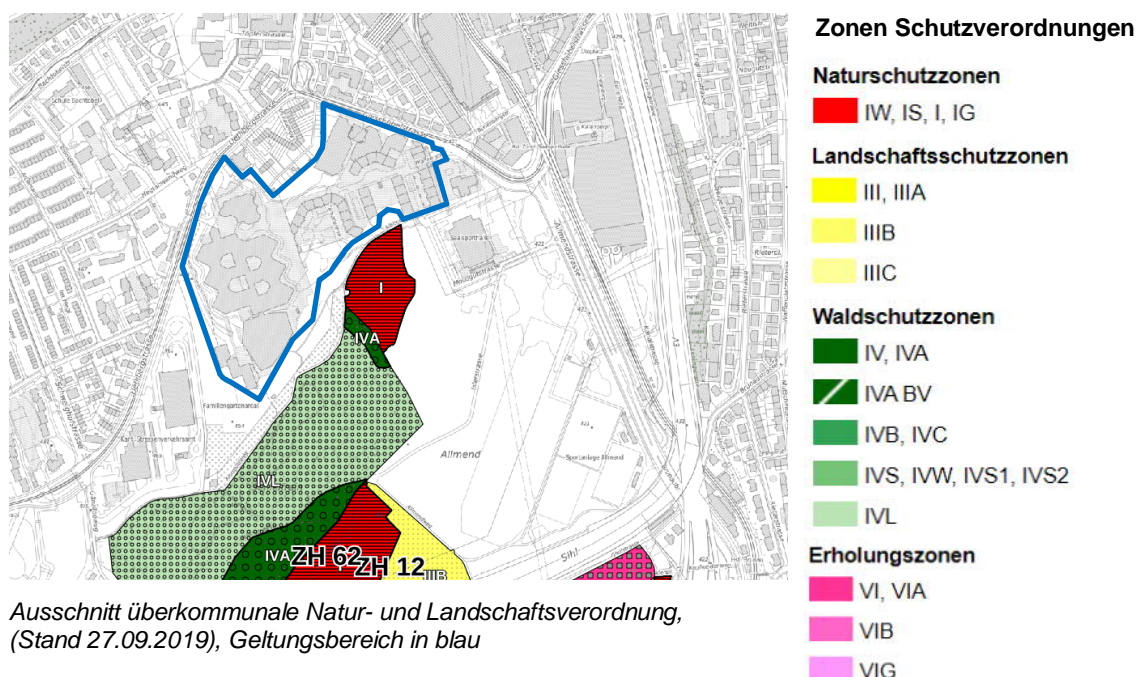
## 5.2.2 Denkmalschutz

Die benachbarte Siedlung Im Laubegg befindet sich sowohl im kommunalen Inventar der Gartendenkmalpflege als auch im kommunalen Inventar der Denkmalpflege. Der Geltungsbereich der vorliegenden Revision tangiert die kommunalen Inventarobjekte nicht. Aus den Inventaren ergeben sich keine Hinweise, die eine Gestaltungsplanpflicht erfordern.

## 5.2.3 Natur- und Landschaftsschutz

Der Geltungsbereich der vorliegenden Revision liegt nördlich des Landschafts- und Naturschutzgebiets mit überkommunaler Bedeutung Uetliberg-Albis, Teilgebiet Uetliberg Nord. Das Schutzziel der Verordnung vom 17. Januar 2017 ist wie folgt ausgeführt: «Die Einzigartigkeit und Eigenart der Landschaft des Uetliberg Nord soll erhalten und aufgewertet werden. Die Landschaft soll vor neuen Bauten und Anlagen freigehalten werden. Die zeitgemässe land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung, ein sanfter Tourismus und eine schonende Erholungsnutzung bleiben gewährleistet.» Direkt angrenzend liegen die Naturschutzzone I, Waldschutzzone Natur IVA und die Waldschutzzone Landschaft IVL. Alle drei Zonen dienen der langfristigen Erhaltung eines schutzwürdigen Gebiets. Die strukturreichen Lebensräume sollen insbesondere dem Schutz seltener und gefährdeter Tier- und Pflanzenarten dienen.

Die GP-Pflicht widerspricht zwar nicht den kommunalen und überkommunalen Schutzgebieten und keinen Natur- und Landschaftsschutzinventaren. Es ergeben sich aber auch keine Hinweise, die eine Gestaltungsplanpflicht erfordern.



## 5.2.4 Ökologische Vernetzungskorridore

Der Geltungsbereich der vorliegenden Revision tangiert keine kommunalen und überkommunalen ökologischen Vernetzungskorridore.

### 5.3 Verkehr und Erschliessung

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme hat keinen Einfluss auf die Verkehrserschliessung.

### 5.4 Freiraumversorgung

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme hat keinen Einfluss auf die Freiraumversorgung.

### 5.5 Öffentliche Infrastruktur

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme steht im Einklang mit den Planungsgrundsätzen gemäss Art. 3 RPG. Es sind keine Massnahmen im Bereich von öffentlichen Infrastrukturen erforderlich.

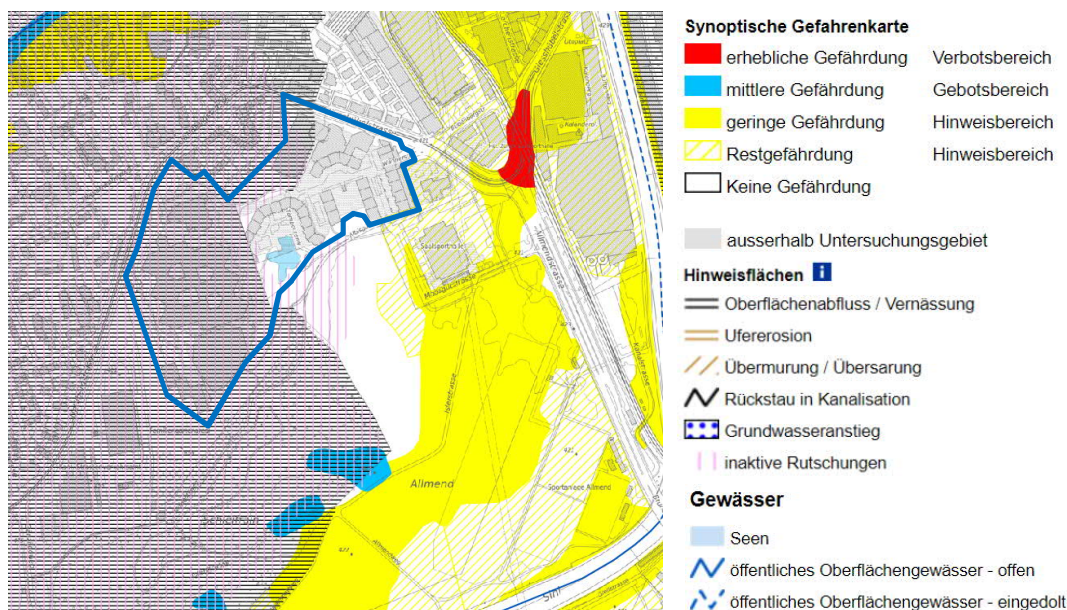
### 5.6 Naturgefahren

#### 5.6.1 Hochwasserschutz / Oberflächenabfluss

Gemäss Gefahrenkarte liegt die von der Teilrevision betroffene Fläche ausserhalb des relevanten Gefahrenbereichs Hochwasser. Der Uetlihof liegt im Hinweisbereich des Oberflächenabflusses / Vernässung. Dieser Hinweis ist nur bei Bautätigkeiten relevant und hat keine Auswirkungen auf eine Gestaltungsplanpflicht.

#### 5.6.2 Massenbewegungen

Gemäss Gefahrenkarte liegt die von der Teilrevision betroffene Fläche ausserhalb des relevanten Gefahrenbereichs Massenbewegung. Lediglich der Uetlihof liegt im Hinweisbereich inaktiver Rutschungen. Das heisst, dass bei Bautätigkeiten darauf Rücksicht genommen werden muss. Die Gestaltungsplanpflicht ist jedoch nicht davon betroffen.



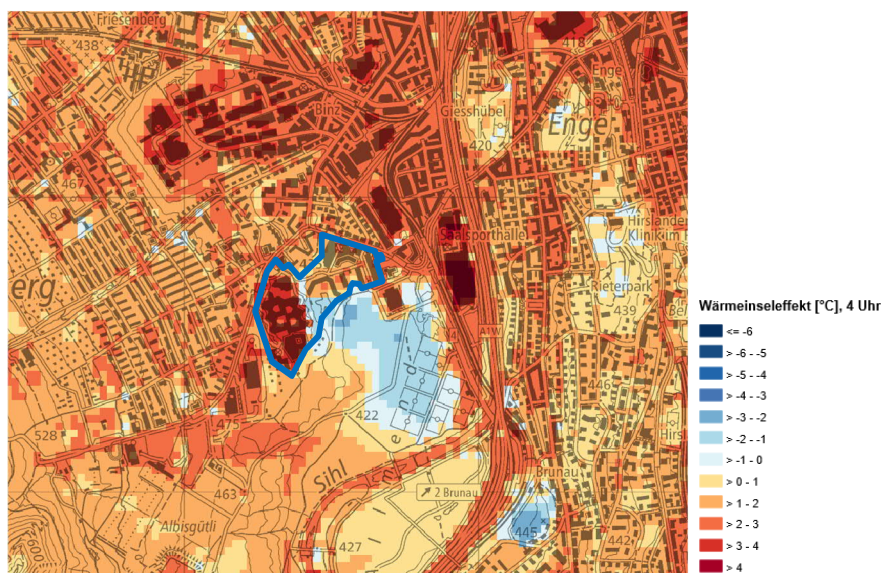
Ausschnitt Naturgefahrenkarte (GIS-Browser Kanton Zürich, Stand 25.06.19), Geltungsbereich in blau

## 5.7 Umwelt

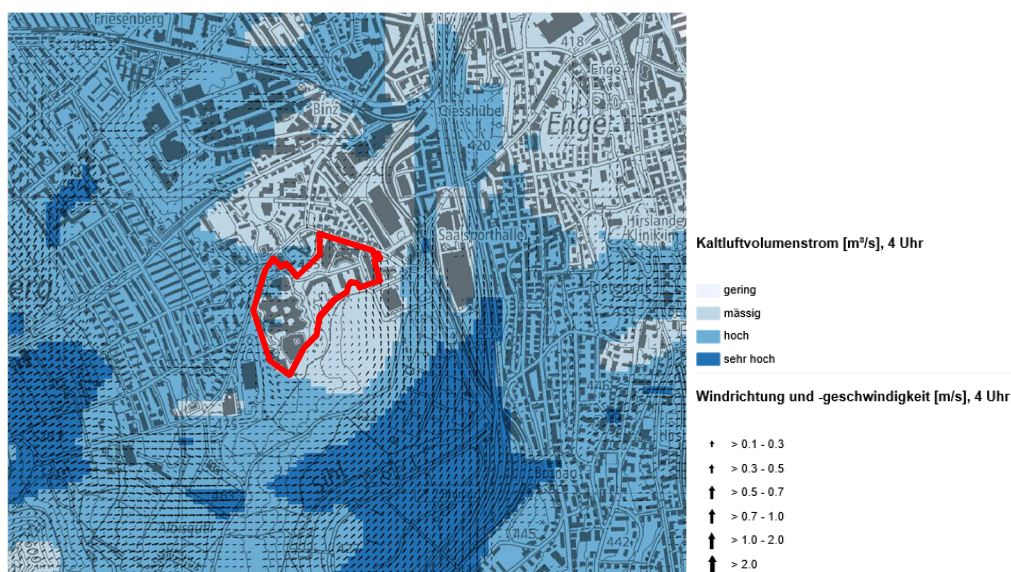
Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme hat keinen (relevanten) Einfluss auf: Belastete Standorte, Bodenverschiebungen, Luft, Grundwasser, Oberflächengewässer, Gewässerschutz, Wassernutzung, Lärmschutz, Störfallvorsorge, Energie, Nichtionisierende Strahlung (NIS), Abfälle, Neobiota, Boden und Wald.

### 5.7.1 Lokalklima

Der Kanton Zürich hat 2018 Klimamodellkarten zur heutigen und künftigen Situation im Kantonsgebiet veröffentlicht. Sie enthalten Informationen zu Lufttemperaturen, Kaltluftströmen und bioklimatischen Bedingungen am Tag und in der Nacht während einer sommerlichen Schönwetterlage. Der Geltungsbereich der Gestaltungsplanpflicht weist demnach einen nächtlichen Wärmeinseleffekt von + 3-4 °C (Uetlihof) und + 1-2 °C (Brunaupark) um 4 Uhr auf. Der Kaltluftstrom umfließt die Bestandesbauten des Uetlihofs in beide Richtungen.



Ausschnitt Klimaanalysekarte, Wärmeinseleffekt, GIS-Browser Kanton Zürich (Stand 08.06.18), Geltungsbereich in blau



Klimaanalysekarte, Kaltluftvolumenstrom und Windrichtung, GIS-Browser Kanton Zürich (Stand 08.06.18), Geltungsbereich in rot

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

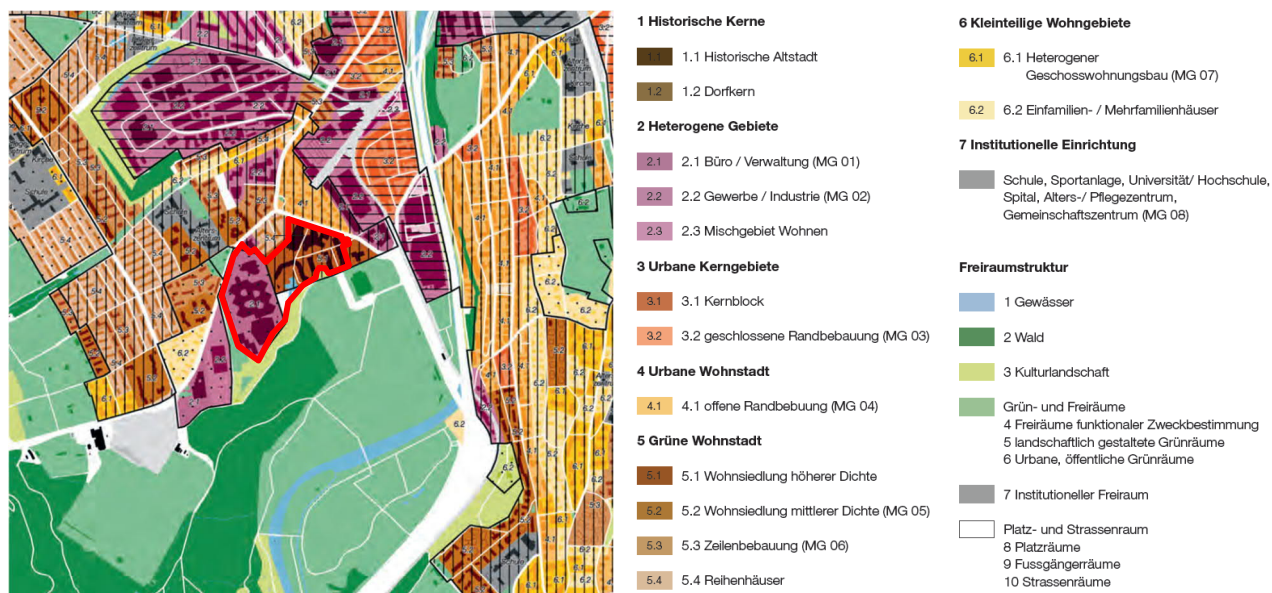
- Überwärmung im gesamten Stadtgebiet vermeiden,
- vulnerable Stadtgebiete gezielt entlasten,
- bestehendes Kaltluftsystem der Stadt Zürich stärken.

Die Fachplanung Hitzeminderung umfasst Grundlagen und Analysen sowie eine Toolbox zur Hitzeminderung, deren Erkenntnisse in drei Teilplänen zusammengefasst werden:

Der Teilplan «Hitzeminderung» zeigt flächendeckend für das gesamte Stadtgebiet die möglichen Handlungsweisen zur Reduktion der Hitzebelastung in den verschiedenen Stadt- und Freiraumstrukturen. Der Teilplan «Entlastungssystem» legt dar, wie die Stadt in besonders vulnerablen Stadtgebieten (Hotspots) im Bestand mit rascher Wirkung entlastende Massnahmen umsetzen kann. Der Teilplan «Kaltluftsystem» zeigt die nächtliche Entstehung und Ausbreitung von kühler Luft und die damit verbundenen planerischen Empfehlungen auf.

Der Geltungsbereich Gestaltungsplanpflicht liegt gemäss Fachplanung Hitzeminderung mehrheitlich im Massnahmengebiet 3, in dem eine Erhaltung oder Verbesserung der bioklimatischen Situation empfohlen wird und zu einem kleineren Teil im Massnahmengebiet 2, in dem eine Verbesserung der bioklimatischen Situation am Tag und in der Nacht notwendig ist.

Der Geltungsbereich wird im Teilplan «Hitzeminderung» dem Stadtstrukturtyp «Heterogene Gebiete, 2.1 Büro/Verwaltung» und «Grüne Wohnstadt, 5.1 Wohnsiedlung höherer Dichte» zugeordnet.



Fachplanung Hitzeminderung, Ausschnitt Teilplan Hitzeminderung (Stand Jan. 2020), Geltungsbereich in rot

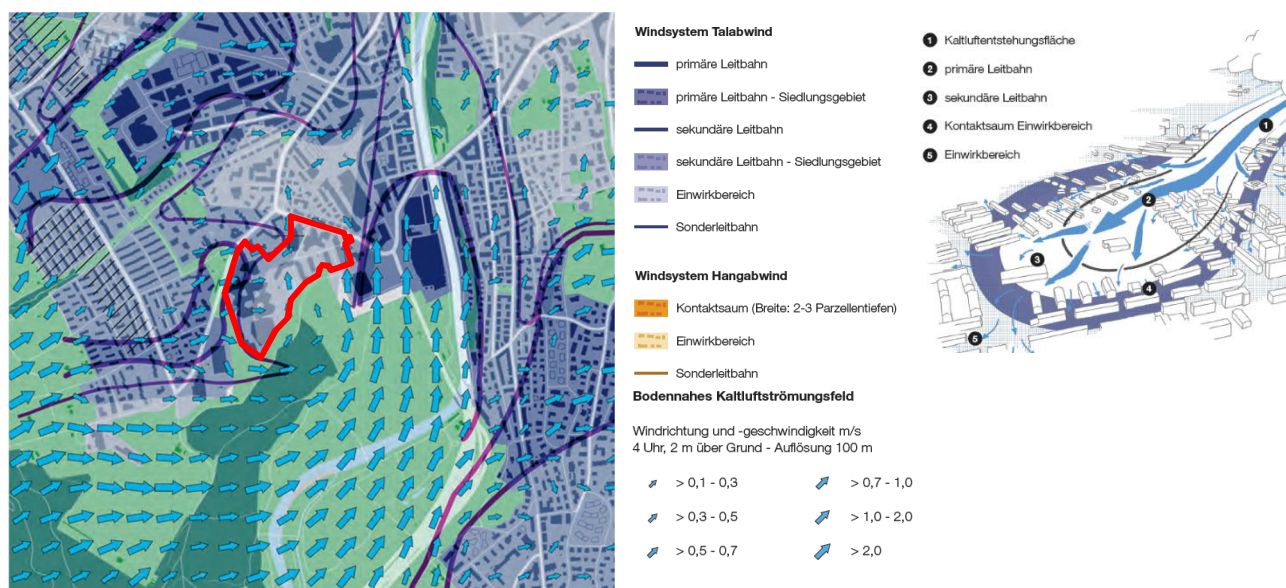
Für den Strukturtyp «2.1 Büro / Verwaltung» weist der Teilplan «Hitzeminderung» basierend auf der Untersuchung eines sogenannten Modellierungsgebiets folgende Handlungsansätze als besonders wirksam aus:

- Baukörper für günstiges Mikroklima optimieren,
- Aufenthalts-, Bewegungs- und Verkehrsräume beschatten,
- Dächer klimaökologisch begrünen,
- Fassaden klimaökologisch begrünen.

Für den Strukturtyp «5.1 Wohnsiedlung höherer Dichte» wurde kein Modellierungsgebiet untersucht. Im Rahmen einer Projektentwicklung ist daher zu prüfen, welche Handlungsansätze im konkreten Fall der angestrebten Entwicklung des Brunauparks besonders geeignet sind.

Der Teilplan «Entlastungssystem» macht keine Aussagen für den Geltungsbereich der Gestaltungsplanpflicht. Lediglich wird der südlich der Parzellen verlaufende Fussweg als «Fussverbindung mit erhöhter Aufenthaltsqualität klimarelevant gestalten und entwickeln» klassifiziert. Daran angrenzend folgen Freiräume der Kategorie «Wald» und «Freiräume funktionaler Zweckbestimmung».

Im «Teilplan Kaltluftsystem» liegt der Geltungsbereich in Bezug auf das Windsystem Talabwind im Randbereich in einer primären Leitbahn und in einer sekundären Leitbahn. Für primäre und sekundäre Leitbahnbereiche empfiehlt die Fachplanung Hitzeminderung den Erhalt, Schutz und gegebenenfalls Ausbau des heutigen Grünanteils sowie die Optimierung versiegelter Bereiche (z.B. mittels Entsiegelung, hoher Albedo oder Beschattung).



*Fachplanung Hitzeminderung, Ausschnitt Teilplan Kaltluftsystem (Stand Jan. 2020), Geltungsbereich in rot*

Die Erkenntnisse der Fachplanung Hitzeminderung sind bereits in die kommunalen Richtpläne Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten (SLöBA) und Verkehr eingeflossen. Die vorliegende BZO-Teilrevision steht im Einklang mit den Festlegungen der kommunalen Richtpläne. Es ergeben sich aus der Fachplanung Hitzeminderung aber auch keine konkreten Hinweise, die eine Gestaltungsplanpflicht erfordern würden. Die Handlungsanweisungen sollen im Rahmen der Beratung in die konkrete Projektentwicklung eingebracht werden.



## 6 Interessensabwägung

Gemäss § 48 Abs. 3 PBG kann mit der Zonenzuweisung für bestimmte Gebiete eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt werden, wenn ein wesentliches öffentliches Interesse, beispielsweise am Ortsbild- und Landschaftsschutz, Aussichtsschutz oder Immissionsschutz besteht. Auch eine differenzierte bauliche Verdichtung kann ein wesentliches öffentliches Interesse darstellen.

Die Zonenzuweisung ist im vorliegenden Fall schon vor Jahren erfolgt. Umso wichtiger ist bei einer nachträglichen Einführung einer Gestaltungsplanpflicht eine substantiierte Begründung. Diese muss aufzeigen, dass der Entzug der Baureife, welcher mit der Gestaltungsplanpflicht verbunden ist, vor der verfassungsmässigen Eigentumsgarantie und dem Verhältnismässigkeitsprinzip Stand hält.

Der Uetlihof und der Brunaupark befinden sich weder im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder, noch im kommunalen Inventar der Denkmalpflege und Gartendenkmalpflege. Lediglich die daran angrenzende Siedlung «Im Laubegg» ist eine schützenswerte Siedlung, die auch mit der Entwicklung des Brunauparks integral erhalten werden soll. Die Natur- und Landschaftsschutzgebiete liegen südlich des Brunaupark/Uetlihof und werden durch die Entwicklung des Brunauparks nicht tangiert. In den kantonalen, regionalen und kommunalen Richtplänen sind keine Hinweise, die eine Gestaltungsplanpflicht erfordern.

Der Entwicklungsprozess auf dem Areal Brunaupark zeigt, dass im Rahmen einer Arealüberbauung sowohl das Anliegen der differenzierten baulichen Verdichtung wie auch die städtebaulichen und landschaftlichen Interessen angemessen berücksichtigt werden. Das Baukollegium hat bestätigt, dass die erhöhten Anforderungen an eine solche Arealüberbauung gemäss § 71 PBG erfüllt sind.

Die Forderung von preisgünstigen Wohnungen bei Arealüberbauungen soll mit der Umsetzung des §49b PBG in der Bau- und Zonenordnung über das gesamte Stadtgebiet erfüllt werden, was aus Gründen der rechtsgleichen Behandlung und zur Wahrung der planerischen Gesamtsicht als zweckmässig erachtet wird.

In diesem Bericht wurden die Themenbereich, die ein öffentliches Interesse rechtfertigen können, untersucht. Die Ausführungen im Bericht zeigen, dass keine substantiierten, hinreichenden Gründe vorliegen, die eine Gestaltungsplanpflicht rechtfertigen würden. Es gibt keinen nutzungsplanerischen "Notstand", der mit einer Gestaltungsplanpflicht behoben werden müsste. Die Einführung einer zusätzlichen Planungsstufe im heutigen Zeitpunkt wäre nicht verhältnismässig und würde das Gebot der Planbeständigkeit missachten.

## **7 Verfahren**

### **7.1 Öffentliche Auflage**

Die BZO-Teilrevision «Gestaltungsplanpflicht Brunaupark/Uetlihof» wird gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) während 60 Tagen öffentlich aufgelegt.

### **7.2 Kantonale Vorprüfung**

Parallel zur öffentlichen Auflage wird der Entwurf der genannten BZO-Teilrevision dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht.

### **7.3 Überarbeitung**

Aufgrund der Rückmeldungen aus der öffentlichen Auflage, der kantonalen Vorprüfung und der städtischen Ämtervernehmlassung werden die Dokumente überarbeitet.

### **7.4 Festsetzung Gemeinderat**

Die BZO-Teilrevision bedarf der Festsetzung durch den Gemeinderat.

### **7.5 Weiteres Verfahren**

#### **Referendums- und Stimmrechtsbeschwerdefrist**

Nachdem der Gemeinderat die Teilrevision festgesetzt hat, wird die Referendumsfrist (60 Tage) und die Frist für den Rekurs in Stimmrechtssachen (5 Tage) angesetzt. Diese beginnen gleichzeitig.

#### **Genehmigung Kanton**

Sind die beiden Fristen ungenutzt verstrichen oder ein allfälliges Referendum bzw. ein allfälliges Stimmrechtsrekursverfahren abgeschlossen, verfügt die kantonale Baudirektion die Genehmigung der Teilrevision.

#### **Rekursfrist**

Mit Bekanntmachung der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion wird die BZO-Teilrevision während 30 Tagen zum Rekurs aufgelegt.

#### **Inkraftsetzung**

Ist die Rekursfrist ungenutzt verstrichen oder sind allfällige Rechtsmittelverfahren abgeschlossen, setzt der Stadtrat die BZO-Teilrevision in Kraft. Der Stadtratsbeschluss betreffend Inkraftsetzung wird während 30 Tagen zum Rekurs aufgelegt, wird kein Rechtsmittel gegen die Inkraftsetzung ergriffen, erlangt die Vorlage ihre Rechtskraft.