



**Stadt Zürich**

# **Ergänzender privater Gestaltungsplan "Greencity.Zurich"**

## **Teilrevision Baufeld B6**

**Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 RPV**

**Fassung für die öffentliche Auflage**



Zürich, 24.11.2020

## Inhaltsverzeichnis

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

## Anhang

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

Anhang 2: Lärmgutachten, EBP AG, 13.10.2020

Verfasserin:  
Losinger Marazzi AG  
Hardturmstrasse 11  
8005 Zürich

# **1 Einleitung**

## **1.1 Ausgangslage und Zielsetzung der Teilrevision**

Seit Februar 2017 verfolgen das Amt für Städtebau (AfS) und Losinger Marazzi (LM) das gemeinsame Ziel, eine erweiterte Nutzweise für das Baufeld B6 zu prüfen, um die Anpassung des ergänzenden Gestaltungsplans Greencity zu ermöglichen. Einerseits sollen nebst der bisherigen Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung auch Alterswohnen, Altersheime und Pflegeeinrichtungen möglich sein. Andererseits soll die Rechtsgrundlage geschaffen werden, dass bei einem allfälligen späteren Bedarf auch Räume für öffentliche Schulzwecke realisiert werden können. Ferner soll mit einer geringfügigen Korrektur bei der rückwärtigen Erschliessung des Baufelds C1 die Planungsgrundlage an die rechtskräftige Baubewilligung angepasst werden.

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

## **1.2 Rechtsgrundlage und Geltungsbereich der Teilrevision**

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

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

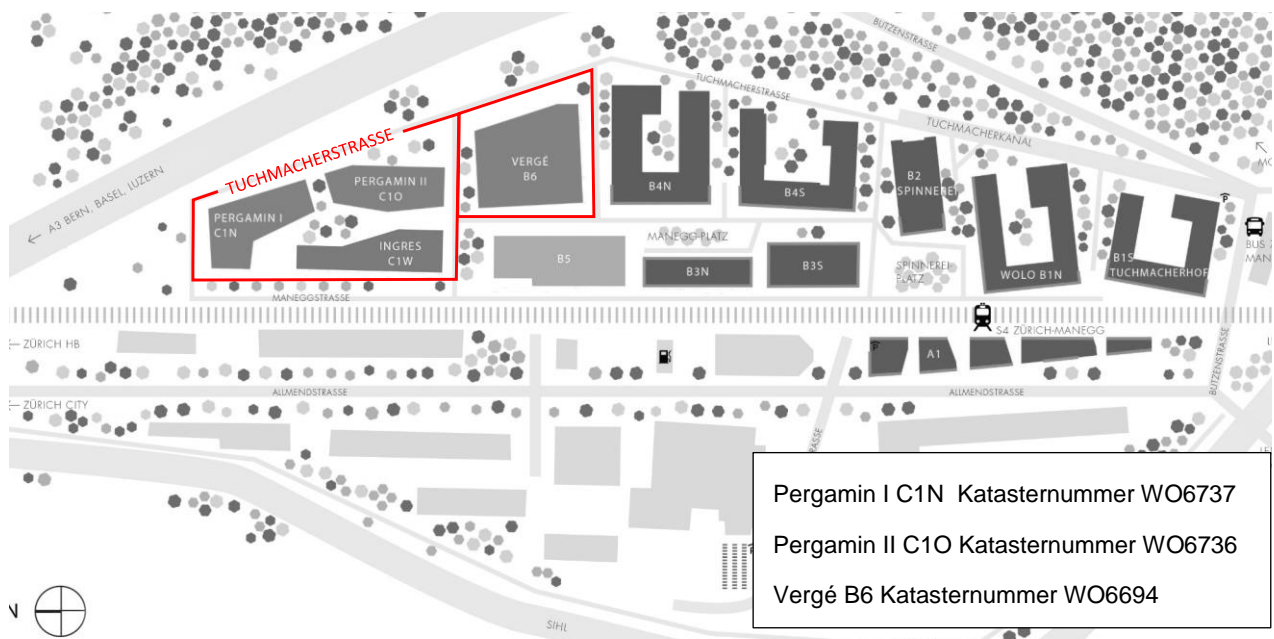


Abbildung 1: Arealübersicht Greencity, Revisionsgegenstand siehe rote Markierungen (Quelle: Losinger Marazzi AG, 09/2020)

### 1.3 Prozess und Bearbeitung

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

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

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

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

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

### 1.4 Machbarkeitsstudie zur Nutzungsanpassung

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

- Grundlagenüberprüfung aufgrund der neuen Nutzung / Sicherung Nutzungsanforderungen,

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

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

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

## 1.5 Gegenstand und Zweck des Berichts

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

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

Die Berichterstattung über die Mitwirkung gemäss § 7 PBG wird zu einem späteren Zeitpunkt nach erfolgter kantonaler Vorprüfung und öffentlicher Auflage in Kapitel 6 ergänzt.

## 2 Erläuterung der Revisionsinhalte

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

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

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

- b) Im Zuge der Baubewilligungen für die Gebäude C1 Nord und C1 Ost wurde rückwärtig, d.h. zur Tuchmacherstrasse hin, der Strassenabstand unterschritten. Dieser städtebaulich erwünschte Zustand aufgrund des optimierten Städtebaus wurde genehmigt und rechtskräftige Baubewilligungen liegen bereits vor. Mit der geringfügigen Anpassung von Art. 3 Abs. 2 soll nun auch für das angrenzende Baufeld B6 die Rechtsgrundlage für eine an die nördlich angrenzenden Baufelder angepasste städtebauliche Setzung auf Baufeld B6 geschaffen werden.

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

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

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

<sup>6</sup> Im Baufeld B6 sind Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen sowie öffentliche Schul- und Bildungseinrichtungen zulässig. Erlaubt sind überdies Alterswohnungen mit den diese Wohnungen ergänzenden Dienstleistungen sowie Altersheime und Pflegeeinrichtungen oder ähnliche Nutzungen. Mit der Baubewilligung ist für Alterswohnungen, Altersheime und Pflegeeinrichtungen ein entsprechendes Nutzungskonzept bewilligen zu lassen.

<sup>7</sup> Im Baufeld C1 sind nur Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen, im schraffierten Bereich auch Hotelnutzungen zulässig

- b) Auf dem Baufeld B6 sollen neu nebst Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen auch Alterswohnen und Pflegezimmer zulässig sein. Pflegedienstleistungen und private Bildungsnutzungen waren bisher schon möglich, werden neu aber ausdrücklich erwähnt. Ziel dieser Erweiterung ist, eine neue, bisher nicht vorhandene Nutzung für das Quartier Greencity zu implementieren und damit die soziale Durchmischung zu stärken. Zugleich sollen das Alterswohnen ergänzende Dienstleistungen (z.B. Arztpraxen, Physio, Spitex, Sport/Fitness, Wäscherei, Coiffeur, Bäckerei etc.) nicht nur den Bewohnenden des Baufelds B6 zur Verfügung stehen, sondern auch dem gesamten Quartier.
- c) Es ist nicht auszuschliessen, dass langfristig Bedarf für öffentlichen Schulraum auf dem Baufeld B6 entstehen könnte, zusätzlich zum Schulhaus Allmend auf dem Baufeld B5. Damit in einem solchen Fall von der direkten Nähe und von möglichen Synergien profitiert werden kann, sollen für das Baufeld B6 neu auch öffentliche Schulnutzungen zugelassen werden.
- d) Die neu zulässige Nutzung von Alterswohnen und Pflege trägt aktuellen Trends und Bedürfnissen in der demographischen Entwicklung Rechnung. Die demographisch bedingte Zunahme der älteren Bevölkerung, begleitet von Multimorbidität, erhöht den Pflegebedarf. Gleichzeitig führt der medizinische

Fortschritt zu einem gegenläufigen Trend dahingehend, dass ältere Menschen eine immer grösser werdende Verweildauer ausserhalb von Pflegeangeboten haben, resp. lange in den eigenen vier Wänden bleiben bis sie in eine Pflegeeinrichtung eintreten. Die Übergänge zwischen (selbstbestimmtem) Wohnen, oftmals in Ergänzung mit Pflege- und Versorgungsleistungen, und einer niedrigen Pflegestufe (siehe Definition Pflegeeinrichtungen) sind fliegend. Vor diesem Hintergrund nehmen unterschiedlichste Mischformen für Wohnen im Alter zu, wobei die Grundangebote Wohnen und Pflege unter einem Dach in unterschiedlichsten Ausprägungen kombiniert werden. Zudem werden verstärkt ergänzende Dienstleistungen angesiedelt, um sowohl die Attraktivität als auch die Versorgungsangebote für Nutzer und Nutzerinnen zu erhöhen.

Der Begriff der Pflege ist indessen nicht auf eine reine Alterspflege beschränkt: Die Pflegebedürftigkeit kann Menschen jeden Alters treffen. Daher sind auch ähnliche Nutzungen gestattet, die die Pflege sowie betreutes / organisiertes Wohnen pflegebedürftiger Menschen umfassen.

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

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

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

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

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

- e) Die Nutzungen Alterswohnen, Altersheime und Pflegeeinrichtungen sind mit unterschiedlichsten Betriebskonzepten realisierbar. Um die konkreten Möglichkeiten nicht einzuschränken, aber gleichwohl sicherzustellen, dass die beschriebene Nutzung (und nicht "gewöhnliches" Wohnen) realisiert wird, ist

mittels eines Nutzungskonzepts im Rahmen der Baubewilligung die konkrete Ausgestaltung dieser Nutzungsart im Einzelfall bewilligen zu lassen. Das Prinzip orientiert sich an dem in der Praxis verankerten und von der Rechtsprechung bestätigten Vorgehen zur Genehmigung eines Mobilitätskonzepts und wird damit zum beurteilungsrelevanten Inhalt des Baugesuchs und der Baubewilligung. Wie ein Nutzungskonzept genau aussehen wird, hängt stark vom zukünftigen Betreiber ab. Folgende Punkte könnten beispielsweise in einem Betriebskonzept dargestellt werden:

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

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

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

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

<sup>9</sup> Wird auf dem Baufeld B6 die Nutzung Alterswohnen und -pflege realisiert, ist ein Innenhof mit einer Mindestgrösse von 630 m<sup>2</sup>, gemessen im Erdgeschoss, zu erstellen. Der Hof muss in der Länge von Nord nach Süd ausgerichtet werden. Mindestens ein Durchgang muss vom Innenhof zum Maneggplatz hin mit einer Mindestbreite von 10 m realisiert werden. Wird nebst der Nutzung Alterswohnen und -pflege auch eine öffentliche Schul- oder Bildungsnutzung realisiert, kann die Fläche des Innenhofs angemessen reduziert, oder wenn es die Schulnutzung erfordert auch weggelassen oder durch einen Lichthof ersetzt werden.

Wird auf dem Baufeld B6 Alterswohnen und -pflege umgesetzt, spielen die Wohn- und Aussenraumqualitäten eine wesentliche Rolle. Um diesen Ansprüchen ausreichend Rechnung zu tragen, ist für den Innenhof eine Mindestgrösse von 630 m<sup>2</sup> einzuhalten. Die aktuelle Machbarkeitsstudie sieht eine Grösse von 700 m<sup>2</sup> vor. Es besteht ein angemessener Projektierungsspielraum gegenüber der Mindestvorschrift. Bei der Dimensionierung des Innenhofs sind die Vorgaben der kantonalen Fachstelle Lärmschutz zur Belüftung und Belichtung der lärmempfindlichen Räume in jedem Fall zu berücksichtigen. Die Berechnungsmethodik für die Hofgrösse wird in Kapitel 4.1 detailliert beschrieben. Darüber hinaus muss der Innenhof des Gebäudes auf B6 im Vergleich zum Innenhof des benachbarten Baufelds B4 Nord um 90° in der Längsausrichtung gedreht werden, um eine höhere Belichtung und Besonnung sicherzustellen (siehe Abbildung 2).



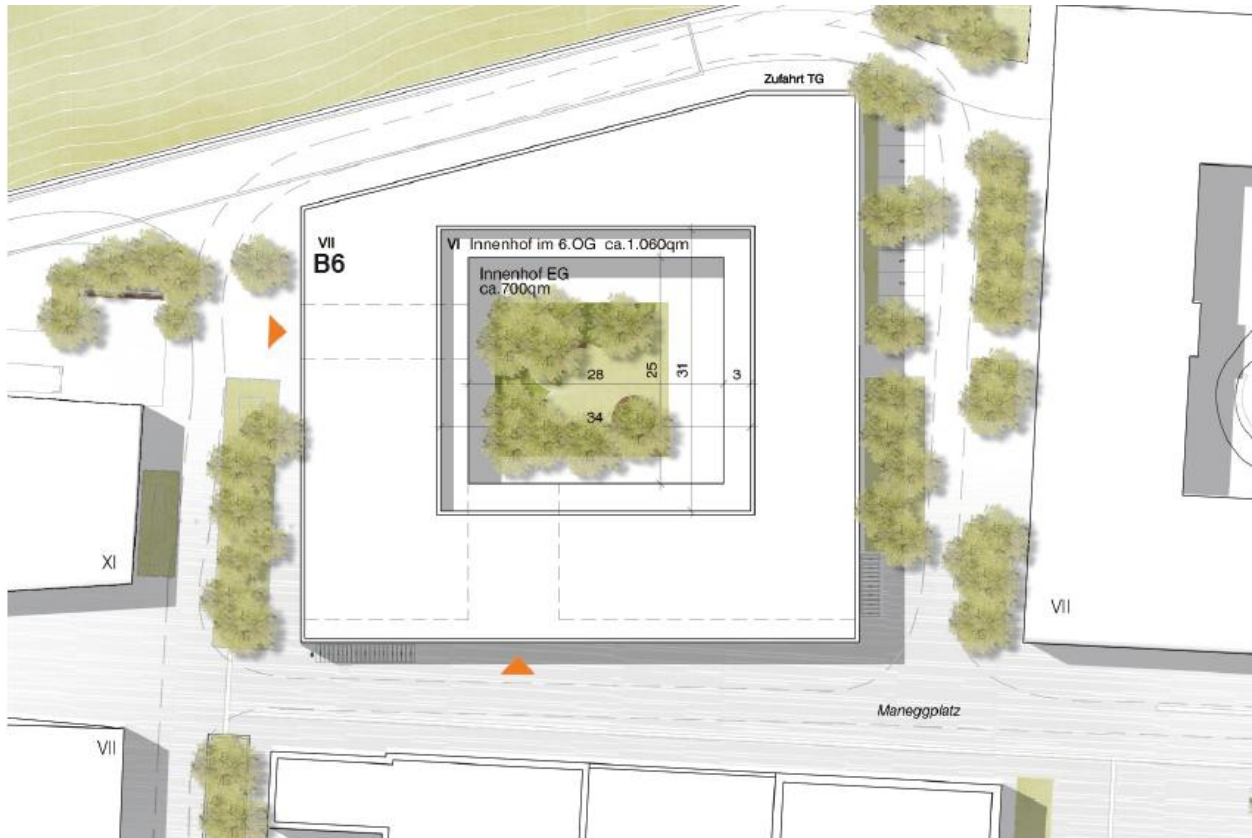


Abbildung 2: Schematische Darstellung Innenhof B6 bei Alterswohnen/-pflege, Gewerbe und Dienstleitung  
 (Quelle: JSWD Architekten, Vogt Landschaftsarchitekten 2020)

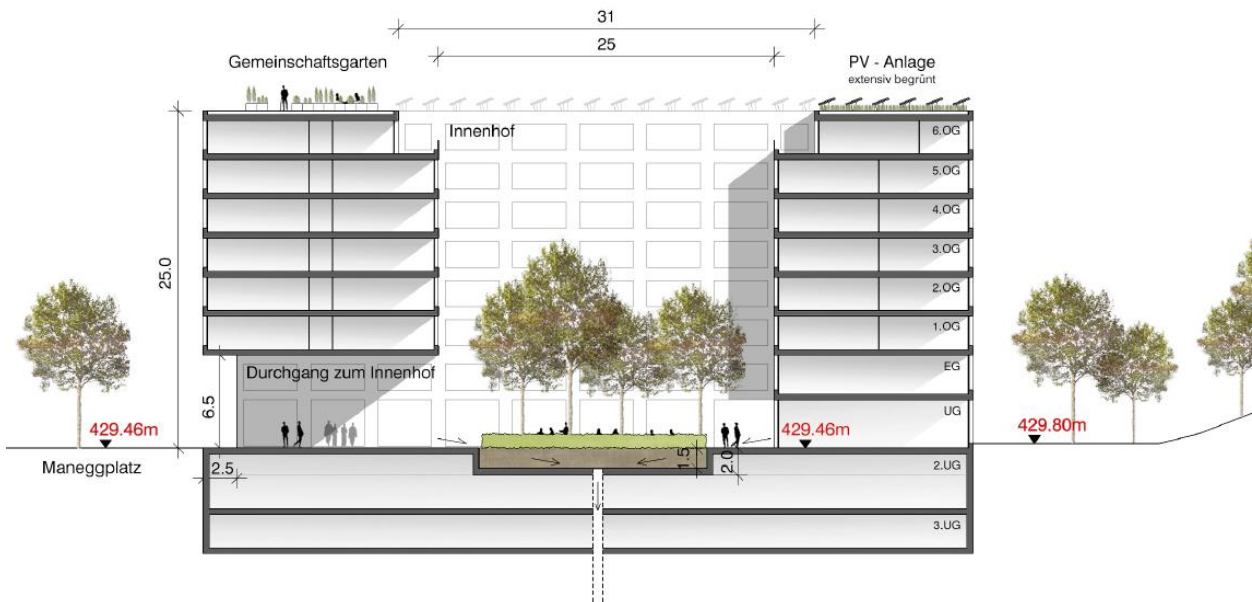


Abbildung 3: Schematischer Schnitt B6 bei Alterswohnen/-pflege, Gewerbe und Dienstleitung  
 (Quelle: JSWD Architekten, Vogt Landschaftsarchitekten 2020)

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

zwischen Innenhof und Maneggplatz auf der Westseite des Gebäudes zu erstellen. Um eine ausreichende Qualität des Durchgangs sicherzustellen, wird eine Mindestbreite von 10 Metern definiert. Weitere Durchgänge, ob zum Maneggplatz hin oder auf einer anderen Gebäudeseite, können optional realisiert werden und sind frei in ihrer Dimensionierung.

Die Vorschrift sieht ausserdem eine Ergänzungsregelung im Falle einer Schulnutzung auf dem Baufeld B6 vor. Werden ergänzend zu Alterswohnen/Pflege und Dienstleistung/Gewerbe Räume für öffentliche Schulzwecke umgesetzt, kann der vorgesehene Innenhof angemessen reduziert oder, wenn aufgrund der Schulnutzung nötig, weggelassen oder in Form eines Lichthofs überplant werden. Der nutzungs- und projektspezifische Umgang mit dem Innenhof verlangt daher eine langfristig flexible Regelung.

### **3 Ausgleich planungsbedingter Vorteile**

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

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

Mit der Revision ihres ergänzenden privaten Gestaltungsplans "GreenCity.Zurich" (AS 701.351) bleibt die private ergänzende Sondernutzungsplanung im Rahmen des vom Gemeinderat im Jahre 2010 beschlossenen und allgemeinverbindlich erklärten Gestaltungsplans. Mit der Revision ihres privaten ergänzenden Gestaltungsplans präzisiert die Eigentümerschaft u.a. die beabsichtigte Nutzweise für das Baufeld B6. Neu sollen insbesondere Alterswohnungen erstellt werden können – eine solche Regelung vollzieht lediglich, was gemäss privatem Gestaltungsplan Manegg (Art. 10) bereits als zulässige Nutzung definiert ist. Dasselbe gilt im Hinblick auf Pflegeeinrichtungen, Schul- und Bildungsnutzungen, die in Art. 5 des ergänzenden privaten Gestaltungsplans ebenfalls redaktionell aufgenommen werden. Art. 4 des ergänzenden privaten Gestaltungsplans "GreenCity.Zurich" betreffend die zulässige Ausnützung bleibt unverändert.

**Fazit:** Mit der vorliegenden Revision eines ergänzenden privaten Gestaltungsplans verschafft sich die Eigentümerschaft keinen planerischen Sondervorteil, der über die Zentrumszone Z5 oder den privaten Gestaltungsplan Manegg vom 10. März 2010 hinausgeht. Innerhalb des vom Gemeinderat bereits gesteckten Rahmens bleibt die Eigentümerschaft frei, ihre Nutzweise anzupassen, ohne deshalb ausgleichspflichtig im Sinne des Mehrwertausgleichsgesetzes zu werden. Eine Prüfung der Mehrwertausgleichspflicht bei einer allfälligen Aufzonung (Zonenplan und/oder privater Gestaltungsplan Manegg) bleibt vorbehalten.

### **4 Umweltrelevante Auswirkungen**

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

## 4.1 Lärm

Die Prüfung des Lärmschutzes erfolgte durch externe Fachexperten in Abstimmung mit dem UGZ sowie der kantonalen Fachstelle Lärmschutz (FALS).

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

Wird auf dem Baufeld B6 die Nutzung Alterswohnen und -pflege realisiert, ist für die Belüftung und Belichtung der lärmempfindlichen Räume ein Innenhof zu erstellen (Art. 6 Abs. 9 neu). Damit die zum Innenhof angeordneten Wohnräume über diesen belüftet und natürlich belichtet werden können, hat der Innenhof eine gewisse Mindestbreite aufzuweisen. Diese Mindestbreite berechnet sich aus Höhe vom untersten Geschoss (Kote Boden) mit Wohnräumen, die nur zum Innenhof orientiert sind bis zur obersten Kante des Innenhofs, dividiert durch Aspect Ratio (AR), wobei  $AR=0.6$ . Die Fläche des Innenhofs ist mindestens das Quadrat der Mindestbreite. Gemäss Machbarkeitsstudie sind die Wohnräume bei 5 Geschossen von jeweils 2.9 m Höhe nur zum Innenhof orientiert. Beim obersten Geschoss weitet sich der Innenhof auf, so dass dieses zurückversetzte Geschoss bei der Dimensionierung des Atriums nicht berücksichtigt werden muss. Gemäss diesen Vorgaben müsste der Innenhof eine Fläche von 584 m<sup>2</sup> aufweisen. Mit den 25 x 28 m = 700 m<sup>2</sup> gemäss Machbarkeitsstudie ist die ausreichende Belüftung und Belichtung gewährleistet.

Die Lärmberechnungen anhand der schematischen Grundrisse haben gezeigt, dass der Lärmschutz wie folgt ohne Ausnahmen eingehalten werden kann: Durch die lärmabgewandte Anordnung der sensiblen Räume und Schaffung von Pufferzonen (Gänge, allgemeine Aufenthaltsräume, etc.) können die massgebenden Immissionsgrenzwerte der ES III bei allen lärmempfindlichen Räumen eingehalten werden.

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

## 4.2 Störfall

Aus Sicht der Störfallprävention muss die Anordnung von besonders personenintensiven Bereichen (Kantinen, Aula etc.) auf der von der Autobahn A3 abgewandten Seite erfolgen. Der bestehende ergänzende Gestaltungsplan legt bereits Vorkehrungen zur Störfallprävention fest (Art. 10), indem z.B. die Ausführung der Fassaden zur Nationalstrasse A3 hin geschlossen, resp. dicht ausgeführt werden muss (Art. 10 Abs. 1), d.h. keine Balkone und dergleichen. Des Weiteren dürfen keine offenbaren Fenster vorgesehen werden und nur diejenigen Fluchttüren, die aus brandschutztechnischer Sicht notwendig sind. Die im Gebäude organisierten Evakuationskorridore sind gut begeh- und befahrbar zu planen, so dass auch eine leichte Evakuierung von gehbehinderten oder rollstuhlbedürftigen Personen gewährleistet werden kann.

Anhand schematischer Grundrisse wurde im Rahmen der Machbarkeitsstudie (Anhang 1) dargelegt, dass die präventiven Anforderungen des Lärmschutzes, Störfalls sowie auch erste Anforderungen des Brandschutzes mit einer entsprechenden Wegeführung und -aufteilung im Gebäude sowie durch die Anordnung von Nebenräumen eingehalten werden können. Wegflächen und Nebenräume schaffen Pufferzonen, die für

eine Wohn- und Pflegenutzung abschirmend wirken können. Grundsätzlich gilt, dass der Nachweis der Massnahmen zur Störfallprävention im Rahmen der Baubewilligung erfolgen muss und durch den Kanton Zürich genehmigt wird (Art. 10 Abs. 5).

### 4.3 Verkehr

Der Gestaltungsplan „Manegg“ regelt gemäss Art. 22 die Parkierung, aufgeteilt nach Nutzweisen mit den entsprechenden Berechnungsschlüsseln. Der ergänzende Gestaltungsplan „Greencity“ definiert in Art. 8 zusätzliche Festsetzungen zur Parkierung, insbesondere für die Nutzweise Wohnen. Soweit jedoch keine anderen Regelungen getroffen werden, gilt die zum Zeitpunkt der Baueingabe gültige Verordnung über Fahrzeugabstellplätze der Stadt Zürich (GP Manegg Art. 22 Abs. 1).

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

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

### 4.4 Lokalklima

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

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

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

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

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

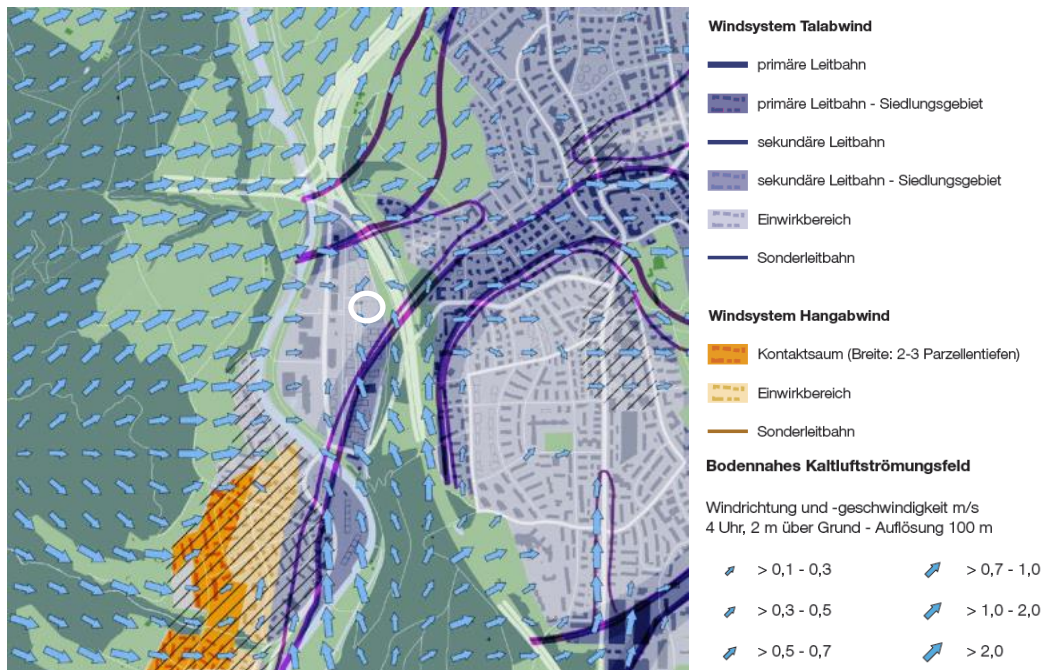


Abbildung 4: Fachplanung Hitzeminderung, Ausschnitt Teilplan Kaltluftsystem, Baufeld B6 in Weiss

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

## 5 Interessenabwägung

Mit der Lockerung der Nutzungsbeschränkungen für das Baufeld B6 sind neu auch Alterswohnen, Pflegezimmer und im Bedarfsfall öffentliche Schulnutzungen zulässig. Damit wird eine höhere Nutzungsvielfalt in der Greencity ermöglicht. Der Teilrevision des eGP Greencity stehen keine Interessen aus den übergeordneten Grundlagen, Rahmenbedingungen und den Sachthemen Lärmschutz, Störfall, Verkehr und Lokalklima entgegen.

## 6 Planungsablauf

### 6.1 Gesamtübersicht

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

Zuständigkeit	Datum	2020												2021											
		Juni	Juli	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Jan	Feb	März	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez					
<b>Phase 1 Vorabklärungen ergänzender Gestaltungsplan</b>																									
Grundlagenbeschaffung	LM / EBP																								
Besprechungen UGZ, AIS, ev. ARE																									
Terminplan	LM / EBP																								
<b>Phase 2 Anpassung ergänzender Gestaltungsplan</b>																									
Anpassung Vorschriften, Plan und Erläuterungsbericht	LM / EBP																								
Überarbeitung / Ergänzung Machbarkeit	LM / EBP																								
Abgleich Unterlagen AIS, GSZ, ev. TAZ	AIS																								
Finalisierung Unterlagen	LM / EBP																								
<b>Phase 3 Gesuchsprüfung / Vernehmlassung</b>																									
Einreichung Gestaltungsplan zur Prüfung HBD/AIS	LM / EBP																								
Prüfung durch HBD/AIS	AIS																								
Aufbereitung für Auflage und Genehmigung	AIS																								
Verfügung VHB / Publikation	AIS																								
<b>Phase 4 Auflage und Genehmigung mit Inkraftsetzung</b>																									
Öffentliche Auflage (60 T.)																									
Amtervernehmlassung (60 T.)																									
Vorprüfung Kanton (90 T.)																									
Überarbeitung / Bereinigung																									
Weisung/Festsetzung Stadtrat																									
Stadtratsbeschluss	Mai 21																								
Genehmigung Gestaltungsplan kantonale Baudirektion																									
Publikation der Genehmigung / Ansetzung Rekursfrist	Aug 21																								
Rekursfrist (30 T.)																									
Rechtskraftbescheinigung und Publikation Inkraftsetzung																									
Rekursfrist (30 T.)																									
Inkraftsetzung	Dez 21																								

Abbildung 5: Planungsablauf eGP Greencity Baufeld B6

## 6.2 Öffentliche Auflage

Die Teilrevision Baufeld B6 des eGP Greencity wird gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Aufgrund der Rückmeldungen aus der Auflage werden die Dokumente überarbeitet. Die Berichterstattung über die öffentliche Auflage wird hier nachgeführt.

## 6.3 Kantonale Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Auflage wird der Entwurf der Teilrevision Baufeld B6 des eGP Greencity dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Aufgrund der Rückmeldungen aus der Vorprüfung werden die Dokumente überarbeitet. Die Berichterstattung über die kantonale Vorprüfung wird hier nachgeführt.

## 6.4 Bereinigung

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

## 6.5 Festsetzung Stadtrat

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

## 6.6 Weiteres Verfahren

### *Genehmigung Kanton*

Anschliessend verfügt die kantonale Baudirektion die Genehmigung der Teilrevision.

### *Rekursfrist*

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

### *Inkraftsetzung und Rekursfrist*

Ist die Rekursfrist ungenutzt verstrichen oder sind allfällige Rechtsmittelverfahren abgeschlossen, setzt der Stadtrat die Teilrevision Baufeld B6 des eGP Greencity in Kraft. Der Stadtratsbeschluss betreffend Inkraftsetzung wird während 30 Tagen zum Rekurs aufgelegt. Wird kein Rechtsmittel gegen die Inkraftsetzung ergriffen, erlangt die Vorlage ihre Rechtskraft.

## **Anhang 1**

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



## **Anhang 2**

Lärmgutachten, EBP AG, 13.10.2020