



## Beschluss des Stadtrats

vom 6. Juli 2022

GR Nr. 2022/241

### Nr. 621/2022

#### **Dringliche Schriftliche Anfrage von Mischa Schiow, Angelica Eichenberger und 36 Mitunterzeichnenden betreffend geplante Umzonung im Gebiet Harsplen in Witikon, Hintergründe zur Handänderung der Parzellen, zur Einordnung der ökologischen und sozialen Ziele der Eigentümerin, zur möglichen Festlegung eines Mindestanteils preisgünstiger Wohnungen, zur Festlegung in der Zone W4 und zur Verkehrsplanung**

Am 8. Juni 2022 reichten Gemeinderat Mischa Schiow (AL), Gemeinderätin Angelica Eichenberger (SP) und 36 Mitunterzeichnende folgende Dringliche Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2022/241, ein:

Im Tagblatt vom 25. Mai 2022 ist die Planaufgabe für eine Mini-Umzonung im Gebiet Harsplen in Witikon eröffnet worden. Die Swisscanto plant auf diesem unbebauten, ca. 24'300 m<sup>2</sup> grossen Areal (WI4136) in der W4 eine Arealüberbauung mit rund 350 Wohnungen. Aus topografischen und verkehrstechnischen Gründen ist eine Erschliessung des Areals über die Katzenschwanzstrasse erforderlich, was eine Umzonung von ca. 130 m<sup>2</sup> der heute in der Erholungszone 1 liegenden Parzelle WI4137 voraussetzt. Vorgesehen ist ein flächengleicher Abtausch zwischen W4 und E1 im Bereich der Parzelle WI4137. Zudem sollen 353 m<sup>2</sup> der im Besitz der Stadt befindlichen Strassenparzelle Katzenschwanzstrasse, die heute in der Freihaltezone liegen, ebenfalls in eine W4 umgezont werden.

Es handelt sich bei der geplanten Abtausch-Umzonung um ein Entgegenkommen der Stadt, auf welches kein Rechtsanspruch besteht. Gemäss Erläuterungsbericht verzichtet die Stadt in Bezug auf das Bauprojekt auf jegliche Auflagen.

In diesem Zusammenhang bitten wir den Stadtrat um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Die Swisscanto hat die Parzellen WI4136 und WI4137 am 1. Juli 2019 erworben. Wurde das Areal vorher der Stadt angeboten? Oder hat sie sich um einen Kauf bemüht? Wenn Nein: Warum nicht? Hat die Stadt ein Kaufangebot eingereicht und ist überboten worden?
2. Der Erläuterungsbericht des Amtes für Städtebau attestiert in Abschnitt 2.9. dem Studienauftrag für die Arealüberbauung, dass er den «Zielen des nachhaltigen, ökologischen und sozial verantwortlichen Investments der Swisscanto entspricht und vorbildlich in den Kontext eingebettet ist». Sind die Ziele der privaten Eigentümerin, wie dieser Abschnitt vielleicht fälschlicherweise suggeriert, deckungsgleich mit denjenigen der Stadt Zürich? Falls Nein, in welchen Punkten unterscheiden sich die Ziele der Stadt Zürich in Bezug auf Nachhaltigkeit, Ökologie und sozialer Verantwortung von diesem Bauprojekt?
3. Wann und mit welchen Vertreterinnen der Stadt haben Gespräche mit der Swisscanto zum Areal Harsplen stattgefunden? War die Stadt in der Jury des Studienauftrags vertreten? Was für Themen wurden besprochen? Was für Zusicherungen wurden seitens der Stadt abgegeben? Existieren Absichtserklärungen, letter of intents oder Ähnliches?
4. Ist in den Vorabklärungen und Gesprächen mit der ersuchenden Eigentümerin geklärt bzw. verhandelt worden, ob im Gegenzug zur gewünschten Umzonung zur Erschliessung des Areals ein Mindestanteil preisgünstiger Wohnungen festgelegt werden kann?
5. Die Eigentümerin verzichtet zwar auf die bei einer Arealüberbauung maximal mögliche Ausnutzungsmöglichkeit von 166%. Die geplante Ausnutzung von 150% liegt jedoch immer noch über die in der Regelbebauung zulässigen ca. 138% (120% plus 18% DG-Nutzung). Trotzdem folgert das Amt für Städtebau in Abschnitt 4.1.1. des Erläuterungsberichts, dass «für die vorliegende BZO-Teilrevision die vorgesehene Pflicht für preisgünstigen Wohnraum bei Arealüberbauungen keine Relevanz hat». Weshalb kann die Verordnung zum preisgünstigen Wohnraum (§49b PBG) nicht wenigstens proportional zu der gegenüber der Regelbebauung erhöhten Ausnutzungsziffer eingefordert werden?



2/8

6. Mit 7 Geschossen tritt die geplante Überbauung gegenüber den 3-geschossigen Bauten der Umgebung massiv in Erscheinung. Trotz des gegenüber der Katzenschwanzstrasse abfallenden Terrains wurde die Harsplen-Parzelle in der BZO 2016 von der W3 in eine W4 aufgezonzt. Warum wurde damals nicht auf dieses Upgrade verzichtet oder wenigstens in eine W4b umgezont, um stärkere Massstabsprünge zu vermeiden?
7. Welches sind die Gründe, weshalb die in der Freihaltezone liegende Portion der Katzenschwanzstrasse in eine W4 umgezont wird? Ist diese Umzonung aus Gründen der Erschliessung rechtlich zwingend? Bestehen auf dem Areal Harsplen Dienstbarkeiten zugunsten von Stadt und Kanton resp. Vorkaufsrechte für Teile der Parzelle?
8. Das Parkplatzangebot im Areal Harsplen wird bei minimal 217 und maximal 357 Parkfeldern beziffert. Der Erläuterungsbericht nimmt unter Abschnitt 2.7.2. zwar eine Leistungsbeurteilung in Bezug auf den zusätzlich erwarteten Verkehr in der Katzenschwanzstrasse vor, nicht aber in Bezug auf ökologische Aspekte wie Versiegelung des Bodens durch Tiefgaragen. Inwiefern ist die Stadt bereit den Umzonungsabtausch an Vorgaben einer verkehrarmen Siedlung zu binden?
9. Gemäss kommunalem Richtplan Verkehr ist in der Katzenschwanzstrasse eine zusätzliche Busstrecke geplant. Welcher Modalsplit wird in der Siedlung Harsplen mit rund 1'000 zusätzlichen Wohnenden erwartet? Welche Rückschlüsse können aus der Verkehrsplanung auf die Anzahl notwendiger Parkplätze gezogen werden?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

In der vorliegenden dringlichen schriftlichen Anfrage wird die Auffassung vertreten, dass auf die mit der BZO-Teilrevision Harsplen vorgesehenen Umzonierung kein Rechtsanspruch seitens der Grundeigentümerin bestehe und diese deshalb ein Entgegenkommen der Stadt darstelle, für welche die Stadt im Gegenzug nichts einfordere. Gerne nutzt der Stadtrat die Gelegenheit, um ein paar klärende Ausführungen zu machen.

Eine Gemeinde «muss» mit ihrer Nutzungsplanung sicherstellen, dass die der Bauzone zugewiesenen Grundstücke zweckmässig erschlossen werden können. Wenn die Parzellengrösse, -form oder deren Grenzverlauf eine sinnvolle Erschliessung erschwert oder gar verhindert, ist es daher angezeigt, von kommunaler Seite her zur Schaffung angemessener Erschliessungseinrichtungen beizutragen. Mit der vorgesehenen BZO-Teilrevision Harsplen wird somit also ein öffentlicher bzw. planungsrechtlicher Auftrag umgesetzt. Die Zonierung wird so angepasst, dass eine aus verkehrsplanerischer und ortsbaulicher Sicht zweckmässige Arealerschliessung ermöglicht wird.

Für denjenigen Flächenanteil von 130 m<sup>2</sup>, der von der Erholungszone in die Bauzone «eingezont» wird, muss die Grundeigentümerin gemäss Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) eine kantonale Mehrwertausgleichszahlung leisten. Die Einzonung erfolgt also nicht ohne eine Gegenleistung. Für weitere Forderungen gegenüber der Grundeigentümerin im Rahmen der vorgesehenen BZO-Teilrevision, die eine zweckmässige Arealerschliessung ermöglicht, fehlen die gesetzlichen Grundlagen.

Nach diesen einleitenden Bemerkungen können die Fragen wie folgt beantwortet werden:

#### **Frage 1**

**Die Swisscanto hat die Parzellen WI4136 und WI4137 am 1. Juli 2019 erworben. Wurde das Areal vorher der Stadt angeboten? Oder hat sie sich um einen Kauf bemüht? Wenn Nein: Warum nicht? Hat die Stadt ein Kaufangebot eingereicht und ist überboten worden?**

Gestützt auf den am 13. März 2019 öffentlich beurkundeten Kaufvertrag wurde das Areal Harsplen (Kat.-Nrn. WI4136 und WI4137) ins Alleineigentum der Swisscanto Anlagestiftung übertragen.



3/8

Es besteht keine Pflicht zur öffentlichen Ausschreibung von privat gehaltenen Grundstücken. Der Landverkauf durfte daher erfolgen, ohne dass die Stadt Zürich darüber in Kenntnis hätte gesetzt werden müssen. Wie bei solchen Transaktionen häufig, erhielt nur ein ausgewählter Kreis an potenziellen Käufern/Investoren die Information betreffend Immobilienverkauf und damit die Möglichkeit für die Einreichung eines Kaufangebots. Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ), welche die öffentlichen Ausschreibungen von strategiekonformen Liegenschaften und Grundstücken regelmässig prüft, hatte keine Kenntnis der Handänderung der betreffenden Grundstücke.

Für Grundstücke oder Grundstücksteile, welche in der Freihalte- oder Erholungszone liegen, gilt gemäss § 64 Planungs- und Baugesetz (PBG, LS 700.1) grundsätzlich ein Vorkaufsrecht für die Gemeinde oder den Kanton. So hat die Stadt Zürich beim in der Freihaltezone liegenden Grundstück WI4138 vom Vorkaufsrecht Gebrauch gemacht und dieses erworben.

#### **Frage 2**

**Der Erläuterungsbericht des Amtes für Städtebau attestiert in Abschnitt 2.9. dem Studienauftrag für die Arealüberbauung, dass er den «Zielen des nachhaltigen, ökologischen und sozial verantwortlichen Investments der Swisscanto entspricht und vorbildlich in den Kontext eingebettet ist». Sind die Ziele der privaten Eigentümerin, wie dieser Abschnitt vielleicht fälschlicherweise suggeriert, deckungsgleich mit denjenigen der Stadt Zürich? Falls Nein, in welchen Punkten unterscheiden sich die Ziele der Stadt Zürich in Bezug auf Nachhaltigkeit, Ökologie und sozialer Verantwortung von diesem Bauprojekt?**

Die von der Stadt an Arealüberbauungen gestellten Anforderungen bezüglich Nachhaltigkeit werden mit dem vorgesehenen Bebauungs- und Freiraumkonzept, welches aus einem Studienauftragsverfahren hervorgegangen ist, erfüllt.

Die Swisscanto Anlagestiftung beabsichtigt das Areal Harsplen in Anlehnung an den Standard «Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS 2.1» zu entwickeln. Weiter wird die 2000-Watt-Kompatibilität des Areals nachgewiesen anhand des «SIA Effizienzpfads Energie».

Im Standard «Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS 2.1» werden die drei Nachhaltigkeitskomponenten Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt gleichwertig abgebildet und in 25 Unterthemen gegliedert. Bei den gesellschaftlichen Aspekten werden der Kontext und die Architektur, die Planung und die Zielgruppen, die Nutzung und die Raumgestaltung sowie das Wohlbefinden und die Gesundheit einbezogen. Zum Nachhaltigkeitsaspekt Wirtschaft gehören Themen wie die Kosten, das Markt- und Ertragspotenzial sowie die Regionalökonomie, also der Beitrag zur regionalen Wertschöpfung. Die Umweltaspekte drücken sich durch die Themen Energie, Klima, Natur, Landschaft, Ressourcen- und Umweltschonung aus.

Der «SIA-Effizienzpfad Energie» zeichnet sich durch eine gesamtenergetische Betrachtung aus. Neben der Betriebsenergie werden auch die Graue Energie und die standortabhängige Mobilität einbezogen. Weiter werden auch Zielwerte für die Treibhausgasemissionen angegeben.

Unter dem Aspekt der «sozialen Verantwortung» kann unter anderem angeführt werden, dass bei der Stadt eine Kostenmiete, bei der Swisscanto eine Marktmiete erhoben wird. Zudem hat die Stadt auch Einkommens- und Belegungsvorschriften, die in der BZO-Revision von den privaten Bauherrschaften rechtlich nicht eingefordert werden kann.



4/8

### Frage 3

**Wann und mit welchen Vertreterinnen der Stadt haben Gespräche mit der Swisscanto zum Areal Harsplen stattgefunden? War die Stadt in der Jury des Studienauftrags vertreten? Was für Themen wurden besprochen? Was für Zusicherungen wurden seitens der Stadt abgegeben? Existieren Absichtserklärungen, letter of intents oder Ähnliches?**

Erstgespräche zwischen dem Amt für Städtebau und der Eigentümerin zur Klärung der Arealerschliessung für das Areal Harsplen und die dafür notwendigen planungsrechtlichen Schritte fanden im Zeitraum von Juni bis November 2019 statt. In der Folge gab es bis 2021 weitere Sitzungen und bilaterale Kontakte zwischen der Eigentümerin und dem Amt für Städtebau, dem Tiefbauamt, der Dienstabteilung Verkehr sowie dem Amt für Baubewilligungen.

Zwei Themenbereiche waren bei den Sitzungen zwischen der Eigentümerin und den verschiedenen städtischen Dienstabteilungen zentral: die zweckmässige Arealerschliessung und das dafür notwendige planungsrechtliche Verfahren sowie die Anforderungen und Organisation des Studienauftrags zur Erlangung eines städtebaulichen Konzepts für die geplante Arealüberbauung.

#### **Zweckmässige Arealerschliessung / BZO-Teilrevision:**

Aufgrund verschiedener Abklärungen und Verkehrsstudien zeigte sich, dass sich eine Arealerschliessung über die Witikonstrasse aufgrund der Klassierung als regionale Verbindungsstrasse von überkommunaler Bedeutung sowie der topografischen Verhältnisse schlecht eignet. Ein Anschluss ab der Katzenschwanzstrasse wird sowohl aus verkehrlicher wie auch städtebaulicher Sicht sowohl von der Grundeigentümerin wie auch seitens den städtischen Ämtern als klar bessere Lösung gegenüber einem Anschluss ab Witikonstrasse favorisiert und liegt damit auch im öffentlichen Interesse.

Weil Grundstückserschliessungen grundsätzlich vollständig über Bauzonen erfolgen müssen, ist für die von der Katzenschwanzstrasse her vorgesehene Zufahrt die Umzonierung einer Fläche von 130 m<sup>2</sup> von der Erholungszone in die Wohnzone erforderlich. Gleichzeitig erfolgt eine flächengleiche Umzonierung von der Wohnzone in die Erholungszone. Die Umzonierung ist mit keiner Verpflichtung oder Zusicherung weder seitens Eigentümerin noch Stadt verbunden. Es gibt entsprechend keine Absichtserklärungen oder anderweitige Verträge. Die Grundeigentümerin muss allerdings eine kantonale Mehrwertausgleichszahlung für diejenige Fläche leisten, die von der Erholungszone in die Wohnzone W4 «einzoniert» wird. Diese beträgt gemäss Mehrwertprognose Fr. 78 884.–.

#### **Studienauftrag / Arealüberbauung:**

Die Stadt war im Verfahren des Studienauftrags «Areal Harsplen» im Beurteilungsgremium auf Seiten der Fachpersonen mit Stimmrecht vertreten und zwar in Person des damaligen Leiters des Fachbereichs Architektur im Amt für Städtebau. Neben den Fachpersonen aus den Bereichen Architektur, Städtebau, Landschaft und Freiraum wurden zusätzliche externe Fachpersonen, etwa aus den Bereichen Energie / Nachhaltigkeit oder Sozialraum / Nutzungen, beigezogen.

Folgende Kriterien wurden durch das Beurteilungsgremium diskutiert, wobei die Aufzählung nicht abschliessend ist und die Reihenfolge keine Gewichtung enthält:



5/8

### **Städtebau und Architektur**

- Städtebauliches und architektonisches Gesamtkonzept
- Einbettung in die Umgebung
- Baukulturelle und atmosphärische Qualität
- Zweckmässigkeit der Gebäude- und Wohntypologien
- Qualität der Grundrisslösungen
- Umsetzung der Zielgruppenbedürfnisse
- Wohnwert für künftige Bewohner

### **Freiräume und Erschliessung**

- Gesamtqualität des übergeordneten Freiraumkonzepts
- Nutzbarkeit und Differenziertheit der einzelnen Freiräume
- Qualität der privaten Aussenräume
- Zweckmässigkeit der Erschliessung
- Adressbildung
- Auffindbarkeit der Gebäudezugänge

### **Energie und Nachhaltigkeit**

- Energetisch zweckmässige Überbauung
- Umsetzung der Nachhaltigkeitsanforderungen

### **Wirtschaftlichkeit**

- Wirtschaftlichkeit: gutes Verhältnis Baukosten zum Wohnwert, Materialien, Lebenszykluskosten
- Marktattraktivität

#### **Frage 4**

**Ist in den Vorabklärungen und Gesprächen mit der ersuchenden Eigentümerin geklärt bzw. verhandelt worden, ob im Gegenzug zur gewünschten Umzonung zur Erschliessung des Areals ein Mindestanteil preisgünstiger Wohnungen festgelegt werden kann?**

Wie in der Antwort auf Frage 3 erörtert, wurden im Vorfeld der vorgesehenen BZO-Teilrevision die Erschliessungsmöglichkeiten für das Areal Harsplen sorgfältig geprüft. Dabei zeigte sich, dass ein Anschluss von der Katzenschwanzstrasse sowohl aus verkehrlicher wie auch aus städtebaulicher Sicht aufgrund der topografisch sehr anspruchsvollen Situation eindeutig zu favorisieren ist. Eine Arealerschliessung ab Katzenschwanzstrasse und der damit verbundenen notwendigen Umzonierung ist also nicht nur von der Eigentümerin erwünscht, sondern ausdrücklich auch von städtischer Seite. Die vorgesehene BZO-Teilrevision liegt somit im öffentlichen Interesse.

Ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum kann seitens der Gemeinde gemäss § 49b PBG nur eingefordert werden, wenn Zonenänderungen, Sonderbauvorschriften oder Gestaltungspläne zu erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten führen. Die mit der BZO-Teilrevision Harsplen vorgesehene Umzonierung von 130 m<sup>2</sup> zwischen der Erholungs- und der Wohnzone erfolgt flächengleich. Somit entstehen mit dieser vorgesehenen Umzonierung keine erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten, welche die Einforderung an preisgünstigem Wohnraum rechtfertigen würden und entsprechend fanden diesbezüglich auch keine Vorabklärungen oder Verhandlungen statt.



6/8

Die Eigentümerin wurde vom Amt für Städtebau frühzeitig darauf hingewiesen, dass im Rahmen der vorgesehenen Arealüberbauung ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum realisiert werden muss, falls bis zu diesem Zeitpunkt die kommunale Umsetzung von § 49b PBG bzw. die vorgesehene Änderung der Bauordnung zur «Einführung von Mindestanteilen an preisgünstigem Wohnraum bei Arealüberbauungen» rechtskräftig erfolgt ist.

#### **Frage 5**

**Die Eigentümerin verzichtet zwar auf die bei einer Arealüberbauung maximal mögliche Ausnutzungsmöglichkeit von 166 %. Die geplante Ausnutzung von 150 % liegt jedoch immer noch über die in der Regelbebauung zulässigen ca. 138 % (120% plus 18 % DG-Nutzung). Trotzdem folgert das Amt für Städtebau in Abschnitt 4.1.1. des Erläuterungsberichts, dass «für die vorliegende BZO-Teilrevision die vorgesehene Pflicht für preisgünstigen Wohnraum bei Arealüberbauungen keine Relevanz hat». Weshalb kann die Verordnung zum preisgünstigen Wohnraum (§ 49b PBG) nicht wenigstens proportional zu der gegenüber der Regelbebauung erhöhten Ausnutzungsziffer eingefordert werden?**

Wie in der Antwort auf Frage 4 erläutert, kann die Gemeinde gemäss § 49b PBG nur dann einen Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum einfordern, wenn Zonenänderungen, Sonderbauvorschriften oder Gestaltungspläne zu erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten führen. Bei der vorgesehenen flächengleichen Umzonierung Harsplen entsteht keine Mehrausnutzung, weshalb im Rahmen dieser BZO-Teilrevision kein Anteil an preisgünstigem Wohnraum eingefordert werden kann.

Die Stadt Zürich beabsichtigt mit einer Änderung der Bauordnung (Art. 8), dass künftig bei Inanspruchnahme des sogenannten Arealbonus bei Arealüberbauungen ein Anteil preisgünstiger Wohnraum realisiert werden muss. Unabhängig davon, ob der Arealüberbauungsbonus von 10 Prozent ganz oder nur teilweise beansprucht wird, sollen mindestens 5 Prozentpunkte der Ausnutzung dem preisgünstigen Wohnraum dienen. Diese BZO-Vorlage wurde vom 26. März bis 25. Mai 2021 öffentlich aufgelegt und dem Kanton zur Vorprüfung vorgelegt. Derzeit wird diese BZO-Vorlage bereinigt und voraussichtlich im Herbst dem Gemeinderat zur Festsetzung überwiesen. Falls diese BZO-Teilrevision vor Einreichen des Baugesuchs für die Arealüberbauung Harsplen Rechtskraft erlangt, gelten die entsprechenden Anforderungen bezüglich Anteil preisgünstiger Wohnraum für die Eigentümerin.

#### **Frage 6**

**Mit 7 Geschossen tritt die geplante Überbauung gegenüber den 3-geschossigen Bauten der Umgebung massiv in Erscheinung. Trotz des gegenüber der Katzenschwanzstrasse abfallenden Terrains wurde die Harsplen-Parzelle in der BZO 2016 von der W3 in eine W4 aufgezont. Warum wurde damals nicht auf dieses Upgrade verzichtet oder wenigstens in eine W4b umgezont, um stärkere Massstabssprünge zu vermeiden?**

Mit der BZO-Teilrevision 2016 wurde in den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W6 systematisch das anrechenbare Untergeschoss durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Entsprechend haben die Bezeichnungen der Wohnzonen geändert und die Wohnzone W3 wurde beispielsweise zur Wohnzone W4 wie im Fall der Zonierung des Areal Harsplen. Es handelte sich bei dieser BZO-Änderung im Rahmen der Teilrevision 2016 also nicht um eine Aufzonierung, weil die Ausnutzungsmöglichkeiten in etwa gleichgeblieben sind.

Mit der BZO-Teilrevision 2016 wurde der neue Wohnzonentyp W4b eingeführt, welcher eine gegenüber der Wohnzone W4 um 15 Prozent reduzierte Ausnutzungsziffer hat. Eingeführt



wurde diese Wohnzone W4b nur in wenigen, bereits bebauten, verdichtungssensiblen Gebieten, die ein häufig einheitliches und für das Quartier spezifisches und qualitätsvolles Siedlungsmuster und Erscheinungsbild aufweist. Das Areal Harsplen ist noch unbebaut und erfüllt somit die an die Wohnzone W4b definierten Kriterien nicht.

Wie das im Studienauftrag «Areal Harsplen» hervorgegangene Baukonzept zeigt, das der Quartierbevölkerung am 18. November 2021 vorgestellt wurde, ist die in der Wohnzone W4 zulässige Dichte und Höhenentwicklung quartierverträglich umsetzbar. Die Gebäude weisen zwischen sechs und sieben Geschossen auf. Grundsätzlich wird auf ein zurückspringendes Attikageschoss verzichtet, was für einen ruhigen Ausdruck der Gebäudevolumetrien sorgt. Mit einzelnen, geschosshohen Abtreppungen wird jedoch geschickt auf die topographische Lage reagiert. Die vorgesehene Bebauung fügt sich ebenso gut in den grünen Stadtrand wie in die bewegte Topographie ein. An der Witikonstrasse bilden zwei mit ihren schmalen Stirnseiten in Erscheinung tretende Bauten mit einem Pocket Park eine repräsentative Adresse, während an der Katzenschwanzstrasse ein durch die Gebäude aufgespannter grosszügiger, baumbestandener Quartierpark den Empfang bildet. Ein Siedlungshof und ein Gartenhof verstärken den durchgrünten Charakter der Siedlung am Stadtrand.

#### **Frage 7**

**Welches sind die Gründe, weshalb die in der Freihaltezone liegende Portion der Katzenschwanzstrasse in eine W4 umgezont wird? Ist diese Umzonung aus Gründen der Erschliessung rechtlich zwingend? Bestehen auf dem Areal Harsplen Dienstbarkeiten zugunsten von Stadt und Kanton resp. Vorkaufsrechte für Teile der Parzelle?**

Grundstückerschliessungen müssen grundsätzlich vollständig über Bauzonen erfolgen. Das gilt auch für die den Bauzonen vorgelagerten Strassenflächen. Deshalb wurde die in der Freihaltezone F liegende, der Zufahrt vorgelagerte Strassenfläche (Teilstück der Katzenschwanzstrasse) der Wohnzone W4 zugewiesen. Diese Umzonierung von der Freihaltezone in eine Bauzone hat effektiv aber keine Auswirkungen, weil Strassenflächen nicht ausnutzungsberechtigt sind.

Auf dem in der Wohnzone liegenden Grundstück Kat.-Nr. WI4136 gibt es kein im Grundbuch eingetragenes Vorkaufsrecht. Ausserdem sind keinerlei Lasten, sondern ausschliesslich Rechte im Grundbuchauszug des Grundstücks Kat.-Nr. WI4136 eingetragen. Diese Rechte umfassen nebst anderem Themen wie Bau- und Durchleitungsrechte, Grenz- und Näherbaurechte oder Fuss- und Fahrwegrechte.

#### **Frage 8**

**Das Parkplatzangebot im Areal Harsplen wird bei minimal 217 und maximal 357 Parkfeldern beziffert. Der Erläuterungsbericht nimmt unter Abschnitt 2.7.2. zwar eine Leistungsbeurteilung in Bezug auf den zusätzlich erwarteten Verkehr in der Katzenschwanzstrasse vor, nicht aber in Bezug auf ökologische Aspekte wie Versiegelung des Bodens durch Tiefgaragen. Inwiefern ist die Stadt bereit den Umzonungsabtausch an Vorgaben einer verkehrssarmen Siedlung zu binden?**

Die Verordnung über private Fahrzeugabstellplätze (Parkplatzverordnung[PPV], AS 741.500) regelt u. a. die Zahl der minimal erforderlichen und der maximal zulässigen privaten Abstellplätze für Personenwagen. Die Ansätze bei der Nutzung Wohnen gewährleisten in aller Regel die Festlegung des effektiv nötigen Parkplatzbedarfs im Rahmen der



8/8

vorgegebenen Spannweite. Sollte der nachzuweisende Pflichtbedarf im Einzelfall die effektiv nötige Parkplatzzahl übersteigen, besteht gemäss Art. 8 Abs. 5–8 PPV die Möglichkeit, für sogenannte «autoarme Nutzungen» den Minimalbedarf an Parkplätzen unter bestimmten Bedingungen zu reduzieren.

Es liegt im Entscheid der Grundeigentümer-/Bauherrschaft, ob sie eine autoarme Nutzung betreiben möchte, zu deren Genehmigung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Mobilitätskonzept eingereicht werden muss. Es fehlt die gesetzliche Grundlage, um im Rahmen einer Umzonierung bzw. BZO-Teilrevision Vorgaben hinsichtlich einer verkehrswarmen Siedlung bzw. autoarmen Nutzung zu machen.

Im Rahmen des Studienauftrags wurde als Annahme mit dem Minimalwert gemäss PPV von 70 Prozent und dem Maximalwert von 115 Prozent gerechnet. Die Swisscanto Anlagestiftung strebt bei ihrer Arealüberbauung ein Parkplatzangebot an, das sich am Maximalwert von 100 Prozent des Normalbedarfs orientiert, also etwas tiefer als gemäss PPV zulässig. Ziel dabei ist eine Minimierung der unterkellerten Bereiche, damit möglichst viele Baumstandorte gesichert werden können. Auch der Versiegelungsgrad soll möglichst niedrig gehalten werden, damit die hohen ökologischen und stadtklimatischen Ziele bestmöglich umgesetzt werden können.

#### **Frage 9**

**Gemäss kommunalem Richtplan Verkehr ist in der Katzenschwanztrasse eine zusätzliche Busstrecke geplant. Welcher Modalsplit wird in der Siedlung Harsplen mit rund 1'000 zusätzlichen Wohnenden erwartet? Welche Rückschlüsse können aus der Verkehrsplanung auf die Anzahl notwendiger Parkplätze gezogen werden?**

Gemäss dem 2015 durchgeführten letzten «Mikrozensus Mobilität und Verkehr» lag der Anteil des öffentlichen Verkehrs in der Stadt Zürich (Modalsplit) durchschnittlich bei 41 Prozent. Die Modalsplitbetrachtung für die Siedlung Harsplen erfolgt erst in der weiteren Bearbeitung der Arealplanung, der Modalsplit dürfte sich aber in einer ähnlichen Grössenordnung bewegen wie der städtische Durchschnitt.

Die Anzahl der minimal erforderlichen bzw. maximal zulässigen Abstellplätze für Personenkraftwagen berechnet sich gemäss den Vorgaben der PPV. So hängt die Zahl der Abstellplätze von der Ausnutzung und Nutzweise des Grundstücks, dem Grad der Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr (Erschliessungsqualität), der Einhaltung der Luftreinhalteverordnung sowie den Anforderungen des Ortsbildschutzes ab. Das Areal Harsplen bzw. ganz Witikon ist bezüglich Erschliessungsqualität dem sogenannten «übrigen Gebiet» zugeteilt, womit die zulässige Anzahl Abstellplätze mindestens 70 Prozent bzw. maximal 115 Prozent des sogenannten «Normalbedarfs» betragen muss.

Auch nach Einführung der gemäss kommunalem Richtplan Verkehr geplanten Busstrecke in der Katzenschwanzstrasse wird das Areal Harsplen bezüglich Erschliessungsqualität weiterhin im sogenannten «übrigen Gebiet» gemäss PPV verbleiben. Die geplante Busstrecke hat also keinen Einfluss auf die minimal notwendige bzw. maximal zulässige Anzahl an Abstellplätze.

Im Namen des Stadtrats  
Die Stadtschreiberin  
Dr. Claudia Cucho-Curti