



Referenz-Nr.: KS ARE 25-0066

Kontakt: Christian Werlen, Fachleiter Sondernutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 41 90, [www.zh.ch/are](http://www.zh.ch/are)

1/3

## Teilrevision kommunale Nutzungsplanung «Harsplen» – Genehmigung

Gemeinde **Zürich**

- Massgebende - Zonenplan (Ausschnitt Harsplen) Mst. 1:5000 vom 29. März 2022  
Unterlagen - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 29. März 2022

### Festsetzung

Der Gemeinderat der Stadt Zürich setzte mit Beschluss vom 4. Dezember 2024 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Zürich vom 7. März 2025 keine Rechtsmittel eingelegt. Die Gemeinde beantragt die Genehmigung der Vorlage.

Mit Präsidialverfügung vom 18. Februar 2025 bestätigt die Gemeinde Zürich, dass die Frist für das Referendum gegen den Beschluss unbenutzt abgelaufen ist.

### Erwägungen

#### A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

#### B. Materielle Prüfung

##### 1. Zusammenfassung der Vorlage

Die Eigentümerin des Grundstücks Kat.-Nr. WI4136 in Zürich-Witikon plant im Rahmen einer Arealüberbauung die Realisierung von rund 350 Wohnungen. Das Grundstück ist der Wohnzone W4 zugeteilt und verfügt mit der Witikonerstrasse und der Katzenschwanzstrasse grundsätzlich über zwei Anschlussmöglichkeiten an das übergeordnete Strassennetz. Eine Erschliessung ab der südlich gelegenen Witikonerstrasse beurteilen sowohl die Stadt Zürich als auch die Eigentümerschaft aus verkehrlichen und topografischen Gründen als ungeeignet. Entsprechend favorisiert wird die Erschliessung ab der westlich angrenzenden Katzenschwanzstrasse.

Die Anstosslänge des Baugrundstücks (Kat.-Nr. WI4136) an die Katzenschwanzstrasse reicht für eine genügende Erschliessung jedoch nicht aus. Weil Grundstückserschliessungen grundsätzlich vollständig über Bauzonen erfolgen müssen, hat die Grundeigentümerin des Grundstücks Kat.-Nr. WI4136 Verhandlungen mit den angrenzenden Nachbarn zwecks Landerwerb bzw. Überfahrtsrechten geführt. Da diese ergebnislos verliefen, soll mit einer flächengleichen Umzonung zwischen den Grundstücken Kat.-Nrn. WI4136 und WI4137 (Wohnzone W4 und Erholungszone E I) eine zonenkonforme Erschliessung des

Grundstücks Kat.-Nr. WI4136 über Bauzone ermöglicht werden. Das nördlich angrenzende und in der Erholungszone E I liegende Grundstück Kat.-Nr. WI4137 gehört der gleichen Grundeigentümerin. Neben der Umzonung von 130 m<sup>2</sup> Wohnzone W4 in Erholungszone E I und umgekehrt wird auch der angrenzende Strassenabschnitt der Katzen-  
schwanzstrasse von einer Freihaltezone F in eine Wohnzone W4 umgezont. Mit der vorliegenden Teilrevision der Bau- und Zonenordnung wird somit die nutzungsplanerische Voraussetzung für die Erschliessung und in der Folge eine zweckmässige Überbauung für das Grundstück Kat.-Nr. WI4136 geschaffen.

## **2. Genehmigungsprüfung**

Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 15. August 2022 gestellten Auflagen und Empfehlungen wurde entsprochen.

### **C. Ergebnis**

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG).

### **D. Rechtsmittel**

Die Stadt ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG).

### **E. Publikation und Auflage**

Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit der geprüften Planung samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und aufzulegen. Zudem ist der ermittelte kantonale Gesamtmehrwert öffentlich aufzulegen (§ 16 Abs. 1 MAV).

## **Die Baudirektion verfügt:**


- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «Harsplen», welche der Gemeinderat der Stadt Zürich mit Beschluss vom 4. Dezember 2024 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Stadt Zürich wird eingeladen
  - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen; sowie sicherzustellen, dass bei der Auflage gemäss § 5 Abs 3 PBG der ermittelte kantonale Gesamtmehrwert öffentlich aufgelegt wird;
  - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen;
  - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht, und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation (via KatasterprozesseZH) mitzuteilen;
  - den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen;

III. Mitteilung an

- Stadt Zürich (unter Beilage von sechs Dossiers)
- Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)

VERSENDET AM 20. MAI 2025

**Amt für  
Raumentwicklung**  
Für den Auszug:



## **Auszug aus dem Beschlussprotokoll**

### **119. Sitzung des Gemeinderats vom 4. Dezember 2024**

**4033. 2024/257**

**Weisung vom 05.06.2024:**

**Amt für Städtebau, Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Zonenplanänderung  
«Harsplen» Zürich-Witikon, Kreis 7**

Antrag des Stadtrats

1. Der Zonenplan Mst. 1:5000 wird gemäss Beilage 1 geändert.
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an der Festsetzung in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sich diese als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind im Städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich sowie in der Amtlichen Sammlung zu veröffentlichen.
3. Dem Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen gemäss Beilage 2 wird gesamthaft zugestimmt.
4. Der Stadtrat setzt die Änderung gemäss Ziffer 1. nach Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.

Unter Ausschluss des Referendums:

5. Vom Bericht nach Art. 47 RPV gemäss Beilage 3 wird Kenntnis genommen.

Referat zur Vorstellung der Weisung: Jürg Rauser (Grüne)

Schlussabstimmung über die Dispositivziffern 1–4

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Zustimmung zu den Dispositivziffern 1–4.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung der Dispositivziffern 1–4.

Mehrheit:	Referat: Jürg Rauser (Grüne); Dr. Mathias Egloff (SP), Präsidium; Nicolas Cavalli (GLP), Marco Denoth (SP), Angelica Eichenberger (SP), Brigitte Fürer (Grüne), Karen Hug (AL), Maleica Landolt (GLP), Stefan Reusser (EVP)
Minderheit:	Referat: Reto Brüesch (SVP); Jean-Marc Jung (SVP)
Abwesend:	Flurin Capaul (FDP), Vizepräsidium; Andreas Egli (FDP) i. V. von Roger Suter (FDP)

2 / 3

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 85 gegen 12 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Schlussabstimmung über die Dispositivziffer 5

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Zustimmung zur Dispositivziffer 5.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung der Dispositivziffer 5.

Mehrheit:	Referat: Jürg Rauser (Grüne); Dr. Mathias Egloff (SP), Präsidium; Nicolas Cavalli (GLP), Marco Denoth (SP), Angelica Eichenberger (SP), Brigitte Fürer (Grüne), Karen Hug (AL), Maleica Landolt (GLP), Stefan Reusser (EVP)
Minderheit:	Referat: Reto Brüesch (SVP); Jean-Marc Jung (SVP)
Abwesend:	Flurin Capaul (FDP), Vizepräsidium; Andreas Egli (FDP) i. V. von Roger Suter (FDP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 85 gegen 12 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Damit ist in Übereinstimmung mit dem Stadtrat beschlossen:

1. Der Zonenplan Mst. 1:5000 wird gemäss Beilage 1 geändert.
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an der Festsetzung in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sich diese als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind im Städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich sowie in der Amtlichen Sammlung zu veröffentlichen.
3. Dem Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen gemäss Beilage 2 wird gesamthaft zugestimmt.
4. Der Stadtrat setzt die Änderung gemäss Ziffer 1. nach Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.

Unter Ausschluss des Referendums:

5. Vom Bericht nach Art. 47 RPV gemäss Beilage 3 wird Kenntnis genommen.

Mitteilung an den Stadtrat sowie amtliche Publikation am 11. Dezember 2024 gemäss Art. 36 und 38 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist: 10. Februar 2025)



3 / 3

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat



## Beschluss des Stadtrats

vom 5. Juni 2024

**Nr. 1644/2024**

### **Amt für Städtebau Teilrevision Bau- und Zonenordnung Zonenplanänderung «Harsplen» Zürich-Witikon Kreis 7**

IDG-Status: öffentlich

#### **1. Zweck der Vorlage**

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) «Harsplen» schafft die nutzungsplanerische Voraussetzung für die Erschliessung des in der Wohnzone W4 liegenden Grundstücks Kat.-Nr. WI4136. Mit dieser Vorlage beantragt der Stadtrat dem Gemeinderat, die BZO-Teilrevision Zonenplanänderung «Harsplen» festzusetzen.

#### **2. Von der BZO-Teilrevision «Harsplen» betroffene Grundstücke**

Von der Zonenplanänderung betroffen sind die im Eigentum der Stadt liegenden Grundstücke Kat.-Nrn. WI4136 (Wohnzone W4) und WI4137 (Erholungszone E1) sowie die städtische Strassenparzelle Kat.-Nr. WI2428.

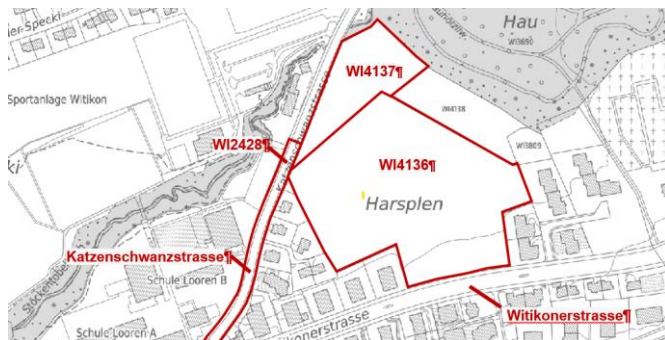


Abb. 1: Katasterplan mit betroffenen Grundstücken Kat.-Nrn. WI4136 (Wohnzone W4), WI4137 (Erholungszone E1) und Kat.-Nr. WI2428 (Freihaltezone)

#### **3. Ausgangslage**

Am 20. März 2024 hat der Stadtrat den Erwerb des Areals Harsplen von der Swisscanto Anlagestiftung bekanntgegeben (Stadtratsbeschluss [STRB] Nr. 859/2024). Die Stadt konnte von der Swisscanto Anlagestiftung das Areal Harsplen mitsamt dem Bauprojekt für rund 370 Wohnungen erwerben. Das Bauprojekt ist das Ergebnis eines zweistufigen Studienauftrags, der die Swisscanto von Dezember 2019 bis Februar 2021 unter Mitwirkung verschiedener städtischer Dienstabteilungen durchgeführt hat. Das Projekt von Armon Semadeni Architekten, Zürich, BDE Architekten, Winterthur, und Galli Rudolf Architekten, Zürich, sowie der Krebs und Herde Landschaftsarchitekten, Winterthur, beinhaltet die Erstellung einer Wohnüberbauung



2/5

mit acht mehrgeschossigen Baukörpern und einer vielfältigen Platz- und Hofsituation mit offenen Begegnungs- und Spielorten, aber auch ruhigeren, halböffentlichen und privaten Rückzugsorten.

Die Stadt übernimmt das vorliegende Bauprojekt und wird es als kommunale gemeinnützige Wohnsiedlung weiterentwickeln. Das Bauprojekt entspricht den Anforderungen des städtischen Wohnungsbaus und den Nachhaltigkeitsanforderungen weitgehend. Mit der vorgesehenen Erstellung von rund 370 Wohnungen leistet die Stadt einen wichtigen Beitrag zum Ziel, den gemeinnützigen Teil des Mietwohnungsbestands bis 2050 auf ein Drittel zu heben (Drittelziel, Art. 18 Abs. 4 Gemeindeordnung, AS 101.100). Ausserdem ist Witikon eines der wenigen Quartiere ohne städtische Siedlung. Gemäss der im kommunalen Wohnungsbau üblichen Mindestbelegung wird die Überbauung Wohnraum für mindestens 700 Personen schaffen. Dem Gemeinderat und in der Folge der Gemeinde wird der entsprechende Objektkredit-Antrag nach Abschluss der Planungsarbeiten voraussichtlich vor Ende 2025 zur Genehmigung vorgelegt.

Das Areal verfügt mit der Witikonerstrasse und der Katzenschwanzstrasse grundsätzlich über zwei Anschlussmöglichkeiten an das übergeordnete Strassennetz. Im Vorfeld der BZO-Teilrevision wurden unterschiedliche Erschliessungsvarianten sorgfältig geprüft. Bei der Witikonerstrasse handelt es sich um eine übergeordnete Verbindungsstrasse, bei der Katzenschwanzstrasse um eine untergeordnete Sammelstrasse. Verkehrserschliessungen im Bereich wichtiger Strassen haben gemäss § 240 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz (PBG, LS 700.1) nach Möglichkeit rückwärtig oder durch Zusammenfassung mehrerer Ausfahrten zu erfolgen. Die vorliegende Areal-Topografie stellt eine weitere erschwerende Rahmenbedingung für eine Erschliessung ab der Witikonerstrasse dar. Das Gelände fällt in Nordrichtung stark ab, eine Erschliessung in diesem Bereich müsste einen Höhenunterschied von rund 14 m überwinden. Eine Zufahrt wäre mit einem Rampenbauwerk zu bewerkstelligen und hätte Beeinträchtigungen des Ortsbilds zur Folge.

Aufgrund rechtlicher Vorgaben, aber auch aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen, soll das Areal Harsplen rückwärtig über die Katzenschwanzstrasse erschlossen werden. Grundstückerschliessungen müssen grundsätzlich vollständig über Bauzonen erfolgen. Weil der vorgesehene Arealanschluss über die Katzenschwanzstrasse gemäss geltender Zonierung nicht vollständig in der Bauzone liegt, ist eine entsprechende Einzonung erforderlich.

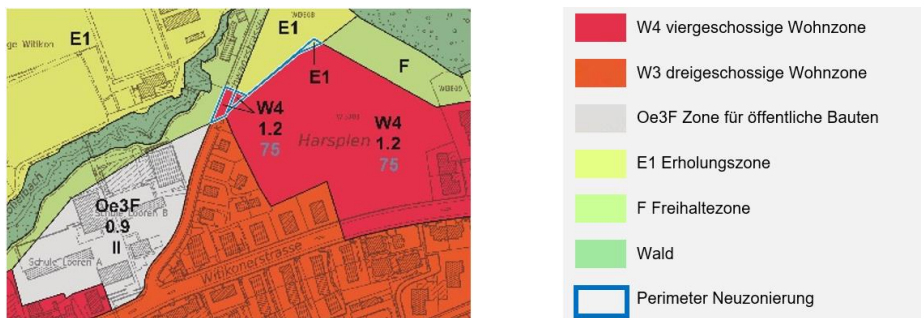
Mit STRB Nr. 340/2023 hat der Stadtrat die BZO-Teilrevision «Harsplen» dem Gemeinderat zur Festsetzung überwiesen. Aufgrund des Antrags der damaligen Eigentümerin Swisscanto auf einen Rückzug der BZO-Teilrevision mit der Begründung, sie prüfe Alternativen, hat der Stadtrat mit Beschluss Nr. 3709/2023 die BZO-Teilrevision «Harsplen» wieder zurückgezogen. Am 13. März 2024 hat der Stadtrat beschlossen, das Areal Harsplen zu erwerben (STRB Nr. 859/2024). Als neue Eigentümerin des Areals Harsplen und zur Realisation des bereits vorliegenden Bauprojekts als städtische Wohnsiedlung hält der Stadtrat an dem aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen bevorzugten Anschluss ab Katzenschwanzstrasse fest. Entsprechend beantragt der Stadtrat erneut die dafür notwendige BZO-Teilrevision «Harsplen» dem Gemeinderat zur Festsetzung.

3/5

Die nochmalige Überweisung der BZO-Teilrevision «Harsplen» an den Gemeinderat erfolgt gegenüber STRB Nr. 340/2023 inhaltlich in unveränderter Form. Entsprechend ist keine erneute öffentliche Auflage erforderlich. Die raumplanerischen bzw. materiell-rechtlichen Voraussetzungen sind unverändert.

#### 4. Gegenstand der BZO-Teilrevision – Änderung des Zonenplans

Die vorliegende BZO-Teilrevision «Harsplen» beinhaltet eine Änderung des Zonenplans, wobei ein flächengleicher Abtausch von je 130 m<sup>2</sup> zwischen der Wohnzone W4 (Kat.-Nr. WI4136) und der Erholungszone E1 (Kat.-Nr. WI4137) vorgenommen wird. Diese Umzonung ist aus rechtlichen Gründen erforderlich, damit die Zu- und Wegfahrt zum Areal Harsplen von der Katzenschwanzstrasse vollständig in der Bauzone (Wohnzone W4) realisiert werden kann. Zusätzlich wird aus zonenplansystematischen Gründen die in der Freihaltezone F liegende, der Zufahrt vorgelagerte Strassenfläche ebenfalls der Wohnzone W4 zugewiesen.



Ausschnitt neuer Zonenplan mit Perimeter Neuzonierung

#### 5. Mehrwertausgleich

Entsteht mit einer Planungsmassnahme ein Mehrwert, der eine Abgabepflicht auslöst, so wird nach Massgabe der Vorschriften des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG, LS 700.9) eine Mehrwertabgabe erhoben.

Die Umzonung von 130 m<sup>2</sup> von der Erholungszone E1 in die Wohnzone W4 ist eine Planungsmassnahme, die eine abgabepflichtige Einzonung nach § 2 Abs. 1 lit. a MAG darstellt. Damit erhebt der Kanton eine Mehrwertabgabe (§ 2 Abs. 1 MAG). Die Mehrwertabgabe ist durch die Stadt als betroffene Grundeigentümerin zu leisten (§ 5 Abs. 1 MAG).

Die Mehrwertprognose erfolgte nach dem kantonalen Landpreismodell (Mehrwertprognose Amt für Raumentwicklung vom 9. Dezember 2021). Diese Mehrwertprognose beinhaltet die Werte sämtlicher vom kantonalen Mehrwertausgleich betroffenen Grundstücke nach dem aktuellen Stand der Planung.

##### Mehrwertprognose

– Betroffene Fläche	130 m <sup>2</sup>
– Landwert-Prognose ohne Planungsmassnahme	35 Fr./m <sup>2</sup>
– Landwert-Prognose mit Planungsmassnahme	3069 Fr./m <sup>2</sup>
– Differenz (Mehrwert)	3034 Fr./m <sup>2</sup>
– Prognostizierter Mehrwert insgesamt	394 420 Fr.
– Kantonaler Mehrwertabgabesatz	20 %
– Prognostizierte kantonale Mehrwertabgabe	78 884 Fr.



4/5

Für die Bestimmung der kantonalen Mehrwertabgabepflicht ist gemäss Wortlaut von § 2 Abs. 1 lit. a MAG einzig die einzuzonende Fläche massgeblich. Im vorliegenden Fall entspricht dies der Fläche von 130 m<sup>2</sup> in der Erholungszone, die neu der Wohnzone W4 zugeordnet wird. Die mit dem Flächenabtausch verbundene Ein- und Auszonung führt jedoch bei einer raumplanerischen Gesamtbetrachtung weder zu einem planungsbedingten Mehr- noch zu einem Minderwert, da die Bereinigung der Zonengrenze im betreffenden Gebiet die Flächen, die der Wohnzone W4 und der Erholungszone E1 zugeordnet sind, unverändert bleiben. Im Kanton Zürich fehlt es derzeit an einer etablierten Praxis zur Frage, ob in Fällen wie dem vorliegenden eine Saldobilanz bei der Festsetzung der Mehrwertabgabe möglich bzw. mehrwertabgaberechtlich zulässig ist.

## **6. Öffentliches Mitwirkungsverfahren**

Die BZO-Teilrevision «Harsplen» wurde gemäss § 7 PBG vom 25. Mai 2022 bis 27. Juli 2022 öffentlich aufgelegt. Während der Dauer der öffentlichen Auflage wurden sechs Einwendungen mit insgesamt neun Anträgen eingereicht. Die Einwendungen und die dazugehörigen Stellungnahmen sind im Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen festgehalten.

## **7. Vorprüfung durch die kantonalen Behörden**

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

In der Vorprüfung vom 15. August 2022 würdigt die Baudirektion die gemachten erschliessungstechnischen Abklärungen als umfassend bzw. nachvollziehbar und begrüsst die mit der Umzonung beabsichtigte Erschliessung des Areals Harsplen über die Katzenschwanzstrasse. Die Anforderungen von Art. 15 RPG an die Einzonung sind gemäss Baudirektion erfüllt. Die BZO-Teilrevision «Harsplen» wird als genehmigungsfähig eingestuft.

Die von der Baudirektion beantragte Korrektur im Erläuterungsbericht unter Kap. 5.8.1 zum Thema Hochwasserschutz/Oberflächenabfluss wurde vorgenommen. Die Baudirektion empfiehlt darüber hinaus, die Parzellengrenze zwischen den Grundstücken Kat.-Nr. WI4136 und Kat.-Nr. WI4137 an die neue Zonierung anzupassen.

## **8. Regulierungsfolgenabschätzung**

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

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

## **9. Schlussbemerkung**

Die vorliegende BZO-Teilrevision «Harsplen» ist mit den Grundsätzen der Raumplanung, den Sachplänen und Konzepten des Bundes und den Richtplänen vereinbar. Den Anforderungen des übrigen Bundesrechts wird Rechnung getragen.

Auf dem in der Wohnzone W4 gelegenen, unüberbauten Grundstück Kat.-Nr. WI4136 im Areal Harsplen soll zeitnah eine städtische Bebauung mit rund 370 Wohnungen entstehen. Es liegt



5/5

im öffentlichen Interesse, Bauland seiner bestimmungsgemässen Nutzung, nämlich der Überbauung, zuzuführen. Die für das Projekt nötige Erschliessung kann auf Grundlage der heutigen planerischen Voraussetzungen indessen nicht in hinreichender Weise realisiert werden. Die vorliegende Teilrevision der BZO geht dies an, indem mit einem flächengleichen Abtausch zwischen Wohn- und Erholungszone die Arealerschliessung ab der Katzenschwanzstrasse ermöglicht und damit die gesamte Situation aus verkehrlicher und städtebaulicher Sicht verbessert wird. Die Grösse der vom Landabtausch betroffenen Erholungszone wird nicht geschmälert, sondern bleibt wie heute erhalten. Damit stehen der Teilrevision der BZO keine privaten oder öffentlichen Interessen entgegen.

Der Stadtrat beschliesst:

I. Dem Gemeinderat wird beantragt:

1. Der Zonenplan Mst. 1:5000 wird gemäss Beilage 1 geändert.
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an der Festsetzung in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sich diese als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind im Städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich sowie in der Amtlichen Sammlung zu veröffentlichen.
3. Dem Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen gemäss Beilage 2 wird gesamthaft zugestimmt.
4. Der Stadtrat setzt die Änderung gemäss Ziffer I.1. nach Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft

Unter Ausschluss des Referendums:

5. Vom Bericht nach Art. 47 RPV gemäss Beilage 3 wird Kenntnis genommen.
- II. Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements übertragen.
- III. Mitteilung je unter Beilagen an die Stadtpräsidentin, die Vorstehenden des Finanz-, des Sicherheits-, des Gesundheits- und Umwelt-, des Tiefbau- und Entsorgungs-, des Hochbaudepartements, des Departements der Industriellen Betriebe, des Schul- und Sport- sowie des Sozialdepartements, die Stadtschreiberin, die Stadtkanzlei (Amtliche Sammlung), die Stadtentwicklung, Liegenschaften Stadt Zürich, die Stadtpolizei, Schutz & Rettung, die Feuerpolizei, die Dienstabteilung Verkehr, den Umwelt- und Gesundheitsschutz (Geschäftsbereich Umwelt), das Tiefbauamt, Entsorgung + Recycling Zürich, Geomatik + Vermessung, Grün Stadt Zürich, das Amt für Städtebau, Immobilien Stadt Zürich, das Amt für Baubewilligungen, die Wasserversorgung, das Elektrizitätswerk, die Verkehrsbetriebe, die Energiebeauftragte, das Schulamt, die Sozialen Dienste und durch Weisung an den Gemeinderat.

Im Namen des Stadtrats  
Die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti



# Teilrevision Bau- und Zonenordnung Zonenplan

## Zonenplanänderung Harsplen, Zürich-Witikon, Kreis 7, Kanton Zürich

Umzonierung von der Wohnzone W4 mit Wohnanteil 75% in die Erholungszone E1 und von der Erholungszone E1 in die Wohnzone W4 mit Wohnanteil 75% und von der Freihaltezone F in die Wohnzone W4 mit Wohnanteil 75%.

Vom Gemeinderat festgesetzt mit GRB Nr. .... vom .....

Im Namen des Gemeinderats  
die Präsidentin/der Präsident: .....

die Sekretärin/der Sekretär: .....

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. .... vom .....

Für die Baudirektion: .....

In Kraft gesetzt mit STRB Nr. .... vom ..... auf den .....

M 1: 5 000



### Festsetzungen

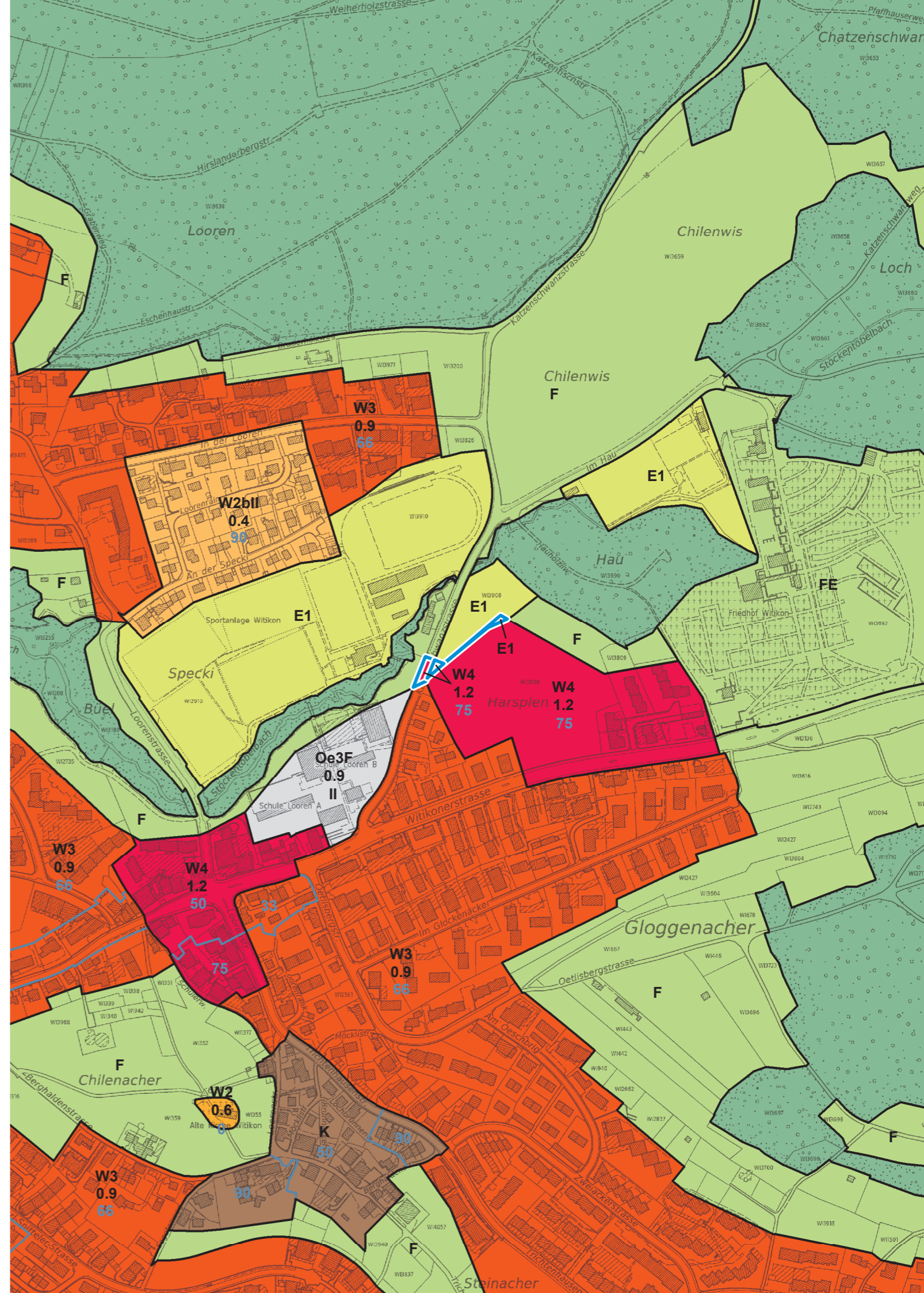
- W2b Zweigeschossige Wohnzonen (I, II, III)
- W2 Zweigeschossige Wohnzone
- W3 Dreigeschossige Wohnzone
- W4b Viergeschossige Wohnzone
- W4 Viergeschossige Wohnzone
- W5 Fünfgeschossige Wohnzone
- W6 Sechsgeschossige Wohnzone
- Z5 Fünfgeschossige Zentrumzone
- Z6 Sechsgeschossige Zentrumzone
- Z7 Siebengeschossige Zentrumzone
- IG Industrie- und Gewerbebezonen (IG I, IG II, IG III)
- Oe Zonen für öffentliche Bauten / Oe2 bis Oe7
- Q Quartiererhaltungszone
- K Kernzone
- E Erholungszone E1, E2, E3
  - E1/E2 Sport- und Freizeitanlagen
  - E3 Kleingärten
- F Freihaltezone A, C, D, E, P
  - A Allmend
  - C Schulsportwiesen, Fluss- und Seebäder
  - D Campingplatz
  - E Friedhöfe
  - P Parkanlagen und Plätze
- Lk Landwirtschaftszone (kommunal)
- R Reservezone
- Lärmvorbelastetes Gebiet
- 0-90 Wohnanteilgrenze/Wohnanteil in %
- Gebiet mit erhöhter Ausnützung
- 20-30 Gebiet mit Freiflächenziffer/Freiflächenziffer in %
- Verlegungsgebiet Freiflächenziffer
- 0.65 Ausnützungsziffer gemäss Bauordnung
- 12 Baumassenziffer gemäss Bauordnung
- Nicht zoniert gemäss Bau- und Zonenordnung 1991. Zonierung nach massgebender früherer Bauordnung.

### Informationen

- Beantragte Festlegungen
- Wald
- Gewässer
- FK Kantonale und regionale Freihaltezone
- L Kantonale und regionale Landwirtschaftszone
- Separates BZO-Teilrevisionsverfahren, öffentliche Auflage erfolgt, aber noch nicht rechtskräftig.
- Kommunalen/Kantonalen Gestaltungsplan
- Gestaltungsplanpflicht gemäss Art. 4 BZO

### Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Art. 3 BZO

- ES II; sofern Wohnanteil < 90% ES III
- ES II; sofern Wohnanteil < 66% ES III
- ES II; sofern Wohnanteil < 83% ES III
- ES III
- ES IV
- ES II-IV
- ES II; sofern Wohnanteil < 90% ES III
- ES III
- ES III; FE = ES II
- ES III statt ES II





# Teilrevision Bau- und Zonenordnung

**Zonenplanänderung «Harsplen»  
Zürich-Witikon, Kreis 7, Kanton Zürich**

**Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV**

Herausgeberin:  
Amt für Städtebau (AfS)  
Arealentwicklung & Immobilienökonomie

Beteiligte Ämter der Stadt Zürich:  
Amt für Städtebau  
Rechtsdienst Hochbaudepartement

Fotos/Grafik/Pläne:  
Amt für Städtebau (AfS)  
Armon Semadeni Architekten  
Planpartner AG  
TEAMverkehr

[stadt-zuerich.ch/hochbau](http://stadt-zuerich.ch/hochbau)

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Ziele und Inhalte des Erläuterungsberichts</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>5</b>
2.1	Anlass	5
2.2	Ziele der BZO-Teilrevision	6
2.3	Situation	6
2.4	Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung	8
2.5	Vorabklärungen und Rahmenbedingungen für die Arealerschliessung	9
2.6	Studienauftrag Arealüberbauung	12
2.7	Herleitung und Festlegung der Arealerschliessung	14
<b>3</b>	<b>Gegenstand der BZO-Teilrevision</b>	<b>17</b>
3.1	Änderung des Zonenplans	17
<b>4</b>	<b>Übergeordnete Grundlagen und Rahmenbedingungen</b>	<b>19</b>
4.1	Kantonaler Richtplan	19
4.2	Regionaler Richtplan	20
4.3	Kommunale Richtplanung	20
4.4	Weitere übergeordnete Gesetze und Grundlagen	24
<b>5</b>	<b>Sachthemen / Auswirkungen</b>	<b>25</b>
5.1	Bauzonenkapazität und –reserve	25
5.2	Mehrwertausgleich	25
5.3	Ortsbild-, Denkmal-, Natur- und Landschaftsschutz	26
5.4	Archäologie	26
5.5	Verkehr und Erschliessung	26
5.6	Freiraumversorgung	27
5.7	Öffentliche Infrastruktur	27
5.8	Naturgefahren	28
5.9	Umwelt	29
<b>6</b>	<b>Interessenabwägung</b>	<b>33</b>
<b>7</b>	<b>Verfahren</b>	<b>34</b>
7.1	Öffentliche Auflage	34
7.2	Kantonale Vorprüfung	34
7.3	Überarbeitung	34
7.4	Festsetzung Gemeinderat	34
7.5	Weiteres Verfahren	35

# **1 Ziele und Inhalte des Erläuterungsberichts**

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 (Raumplanungsverordnung RPV, Art. 47 Abs. 1).

Zu diesem Zweck ist neben Planunterlagen ein Erläuterungsbericht gemäss RPV Art. 47 Absatz 1 zu erstellen.

## **2 Ausgangslage**

### **2.1 Anlass**

Das Areal Harsplen in Zürich-Witikon umfasst die Grundstücke Kat.-Nrn. WI4136 und WI4137. Eigentümerin ist die Stadt Zürich, welche die Grundstücke von der Swisscanto Anlagestiftung (Swisscanto) mitsamt dem Bauprojekt für 370 Wohnungen im März 2024 erwerben konnte. Das Bauprojekt ist das Ergebnis eines zweistufigen Studienauftrags, welchen die Swisscanto von Dezember 2019 bis Februar 2021 unter Mitwirkung verschiedener städtischer Dienstabteilungen durchgeführt hat. Die Stadt möchte das vorliegende Bauprojekt übernehmen und als städtische Wohnsiedlung weiterentwickeln. Das Bauprojekt entspricht den Anforderungen des städtischen Wohnungsbaus und den Nachhaltigkeitsanforderungen weitgehend. Mit der vorgesehenen Erstellung von rund 370 Wohnungen leistet die Stadt Zürich einen wichtigen Beitrag zum Ziel, den gemeinnützigen Teil des Mietwohnungsbestandes bis 2050 auf einen Drittel zu heben (Drittelsziel). Ausserdem ist Witikon eines der wenigen Quartiere ohne städtische Wohnsiedlung. Gemäss der im kommunalen Wohnungsbau üblichen Mindestbelegung würde die Überbauung Wohnraum für mindestens 700 Personen schaffen.

Das Areal Harsplen verfügt mit der Witikonerstrasse und der Katzenschwanzstrasse grundsätzlich über zwei Anschlussmöglichkeiten an das übergeordnete Strassennetz. Eine Erschliessung ab der südlich gelegenen Witikonerstrasse ist aus verschiedenen Gründen ungeeignet. Die Strasse ist eine regionale Verbindungsstrasse und damit von überkommunaler Bedeutung. Zudem ist diese Arealzufahrt aufgrund der stark abfallenden Topografie sehr ungünstig. Viel besser geeignet sowohl aus verkehrlicher wie auch aus städtebaulicher Sicht und entsprechend favorisiert wird die Erschliessung ab der westlich angrenzenden Katzenschwanzstrasse. Der vorgesehene Anschluss über die Katzenschwanzstrasse entspricht auch den rechtlichen Vorgaben gemäss Planungs- und Baugesetz (§ 240 Abs. 3 PBG), wonach im Bereich wichtiger Strassen die Erschliessung nach Möglichkeit rückwärtig zu erfolgen hat.

Grundstückerschliessungen müssen grundsätzlich vollständig über Bauzonen erfolgen. Weil die vorgesehene Zu- und Wegfahrt über die Katzenschwanzstrasse teilweise in der Erholungszone liegt, ist eine Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) erforderlich, so dass die Arealerschliessung vollständig innerhalb der Bauzone zu liegen kommt.

Mit Antrag GR Nr. 340/2023 hat der Stadtrat die BZO-Teilrevision «Harsplen» dem Gemeinderat zur Festsetzung überwiesen. Aufgrund des Antrags der damaligen Eigentümerin Swisscanto auf einen Rückzug der BZO-Teilrevision mit der Begründung, sie prüfe Alternativen, hat der Stadtrat mit Antrag GR Nr. 3709/2023 vom 13. Dezember 2023 die BZO-Teilrevision «Harsplen» wieder zurückgezogen. Am 13. März 2024 hat der Stadtrat beschlossen, das Areal Harsplen zu erwerben (STRB Nr. 859/2024). Als Eigentümerin des Areals Harsplen und zur Realisation des bereits vorliegenden Bauprojekts als städtische Wohnsiedlung hält die Stadt Zürich an dem aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen bevorzugten Anschluss ab Katzenschwanzstrasse fest. Entsprechend beantragt der Stadtrat erneut die dafür notwendige BZO-Teilrevision «Harsplen» dem Gemeinderat zur Festsetzung.

Die nochmalige Überweisung der BZO-Teilrevision «Harsplen» an den Gemeinderat erfolgt gegenüber dem Antrag GR Nr. 340/2023 inhaltlich in unveränderter Form. Entsprechend ist keine erneute öffentliche Auflage erforderlich. Die raumplanerischen bzw. materiell-rechtlichen Voraussetzungen sind unverändert.

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

Mit der vorliegenden BZO-Teilrevision wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die vorgesehene Erschliessung des Areals Harsplen über die Katzenschwanzstrasse geschaffen. Die dafür notwendige Umzonierung der geringfügigen Fläche von 130 m<sup>2</sup> von der Erholungszone E1 in die Wohnzone W4 erfolgt flächengleich, sodass insgesamt kein Verlust an Flächen in der Erholungszone resultiert.

## **2.3 Situation**

Das Areal Harsplen liegt in Zürich-Witikon. Im Süden grenzt es an die Witikonerstrasse, im Westen an die Katzenschwanzstrasse. Eigentümerin der beiden Grundstücke mit den Kat.-Nrn. WI4136 und WI4137 ist die Stadt Zürich (Liegenschaften Stadt Zürich LSZ). Die Parzelle mit der Kat.-Nr. WI2428 ist eine städtische Strassenparzelle.

<b>Katastrernummer</b>	<b>Grundstücksfläche</b>	<b>Eigentümerinnen</b>
WI4136	24 384 m <sup>2</sup>	Liegenschaften Stadt Zürich
WI4137	5 918 m <sup>2</sup>	Liegenschaften Stadt Zürich
WI2428	2 516 m <sup>2</sup>	Stadt Zürich

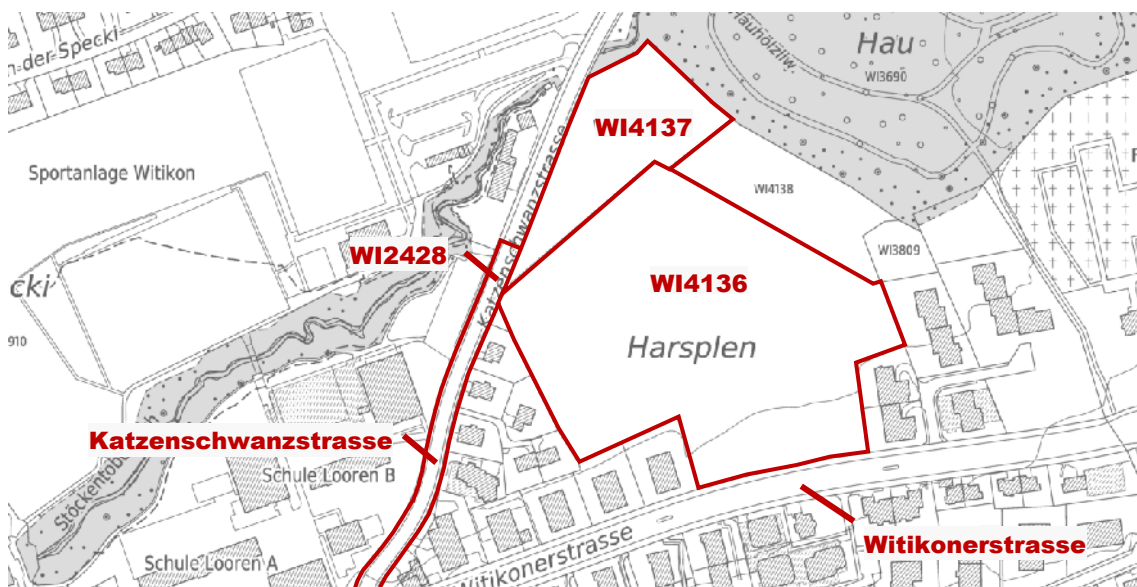


Abbildung 1: Katasterplan mit betroffenen Grundstücken Kat.-Nrn. WI4136 und WI4137 und Kat.-Nr. WI2428 (alle im Eigentum der Stadt Zürich) und den angrenzenden Strassen Katzenschwanzstrasse und Witikonerstrasse.



Abbildung 2: Luftbildaufnahme (Quelle: Google-Earth) mit betroffenen Grundstücken (rot)

## 2.4 Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung

Die von der Zonenplanänderung betroffenen Grundstücke liegen gemäss rechtskräftiger BZO in der Wohnzone W4 (Kat.-Nr. WI4136), in der Erholungszone E1 (Kat.-Nr. WI4137) und, was den änderungsunterworfenen Strassenabschnitt betrifft, in der Freihaltezone F (Kat.-Nr. WI2428). Es gelten die Lärm-Empfindlichkeitsstufen ES II (W4) und III (E1, F). In der W4 beträgt der Wohnanteil 75 %.

Gemäss dem Ergänzungsplan der Hochhausgebiete sind keine Hochhäuser zulässig. Aufgrund der Fläche des Grundstücks Kat.-Nr. WI4136 von 24 384 m<sup>2</sup> ist eine Arealüberbauung zulässig und auch vorgesehen.

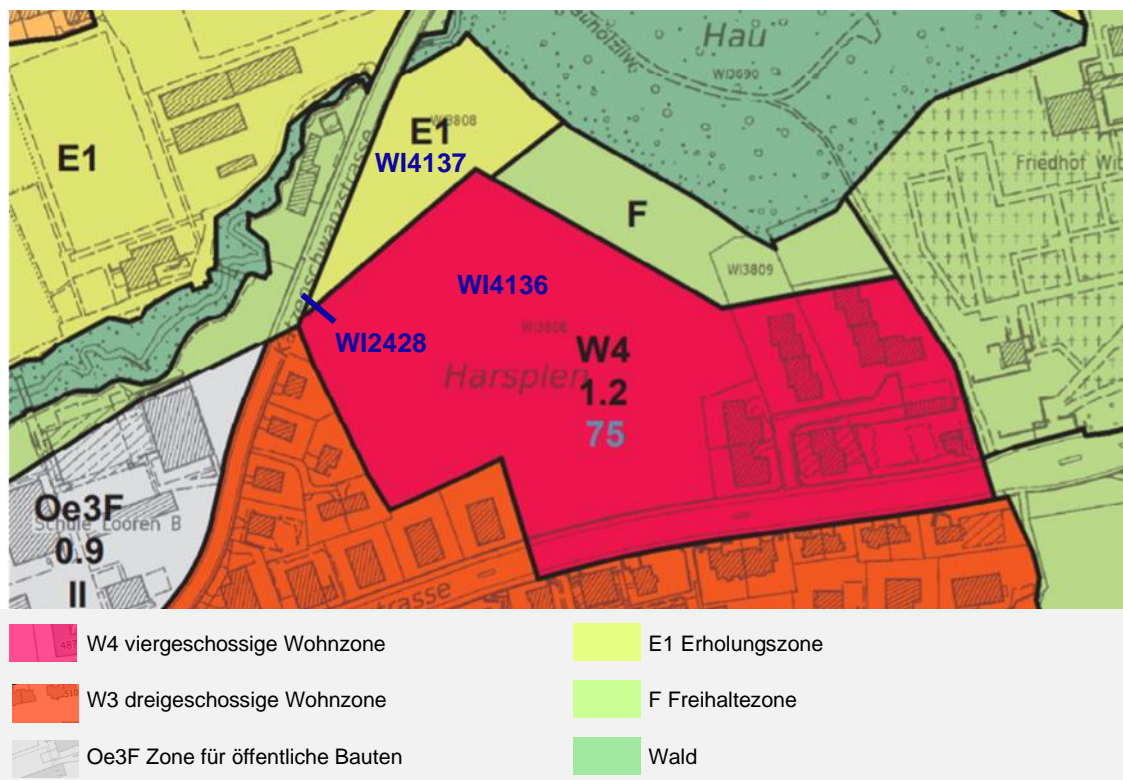


Abbildung 3: Ausschnitt rechtskräftige Bau- und Zonenordnung mit betroffenen Grundstücken (blau beschriftet)

## **2.5 Vorabklärungen und Rahmenbedingungen für die Arealerschliessung**

### **2.5.1 Zu- und Wegfahrt ab Katzenschwanzstrasse**

Die Möglichkeiten für eine Zu- und Wegfahrt zur geplanten Wohnüberbauung auf dem Areal Harsplen wurden vor dem Start des Studienauftrags (vgl. Kapitel 2.6) mit dem Amt für Städtebau, dem Tiefbauamt der Stadt Zürich und der Dienstabteilung Verkehr geklärt.

Die Abklärungen führten zu folgenden Erkenntnissen:

- Die Witikonerstrasse ist im Regionalen Richtplan als regionale Verbindungsstrasse eingestuft und somit von überkommunaler Bedeutung. Für Strassen dieser Klassierung soll ein möglichst durchgängiger, störungsfreier Verkehrsfluss gewährleistet werden. Das Abbiegemanöver ab der Witikonerstrasse in das Areal wäre voraussichtlich nur durch Massnahmen wie die Erstellung einer zusätzlichen Abbiegespur sowie die Reduktion von bestehenden Parkplätzen zu ermöglichen. Aber auch dann könnten die Abbiegemanöver noch immer zu einem grösseren Rückstau auf der Witikonerstrasse führen.
- Die Katzenschwanzstrasse ist als kommunale Strasse tiefer eingestuft als die Witikonerstrasse und auch weniger stark befahren.
- Gemäss § 240 Abs. 3 PBG haben Verkehrserschliessungen im Bereich wichtiger öffentlicher Strassen nach Möglichkeit rückwärtig (in der vorliegenden Situation über die Katzenschwanzstrasse) oder durch Zusammenfassung mehrerer Ausfahrten zu erfolgen.
- Die Areal-Topographie stellt eine weitere erschwerende Rahmenbedingung für eine Erschliessung ab der Witikonerstrasse dar. Das Gelände fällt in Nordrichtung stark ab; eine Erschliessung in diesem Bereich müsste einen Höhenunterschied von rund 14 m überwinden. Eine Zufahrt wäre mit einem Rampenbauwerk zu bewerkstelligen und hätte voraussichtlich Beeinträchtigungen des Ortsbildes zur Folge.
- Eine Zufahrt über die Katzenschwanzstrasse würde am tiefstmöglichen Geländepunkt des Areals liegen und wäre ohne Höhenunterschied machbar.

In Anbetracht dieser Rahmenbedingungen wird die Zu- und Wegfahrt zum Areal ab der Katzenschwanzstrasse als viel besser geeignet beurteilt und klar favorisiert. Diese Lösung liegt gleichermassen im Interesse der Stadt sowie der privaten Bauherrschaft.

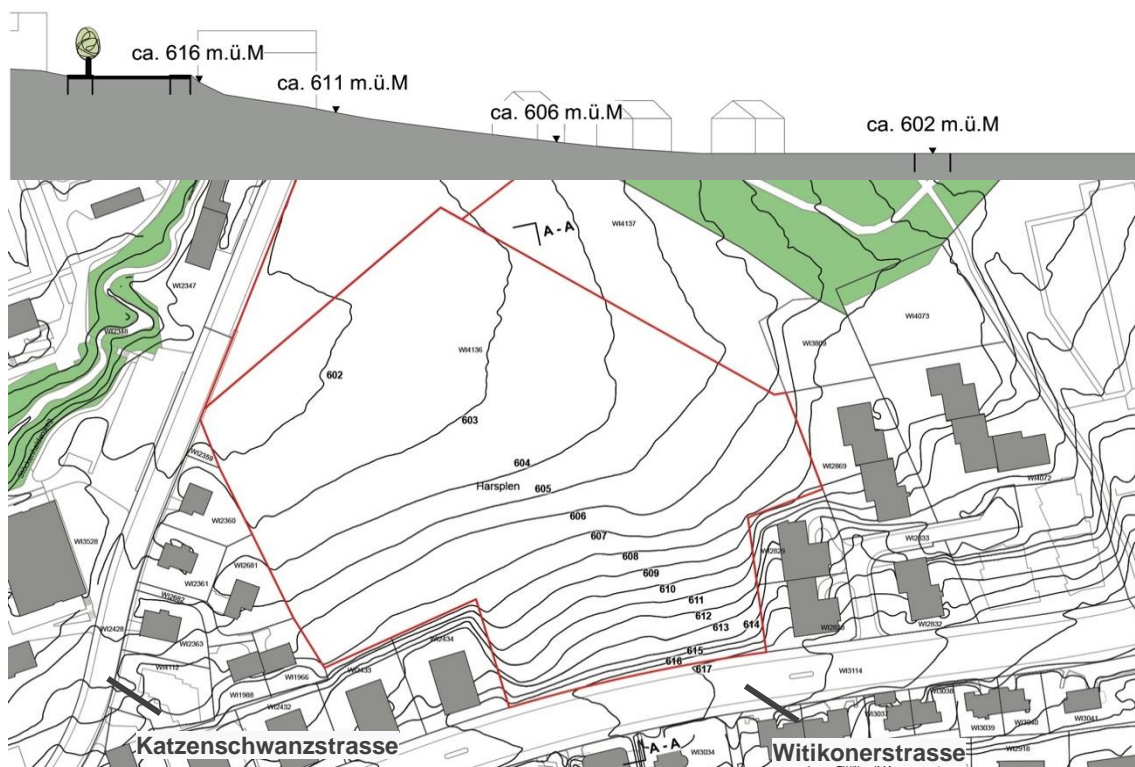


Abbildung 4: schematischer Geländeschnitt A-A und Höhenlinienplan

### **2.5.2 Sicherung Raumbedarf für Zu- und Wegfahrt in Bauzone**

Mit einem Strassenanastoss der Baulandparzelle Kat.-Nr. WI4136 von 4 m Länge an die Katzenschwanzstrasse ist der Flächenbedarf für eine Zu- und Wegfahrt zum Areal nicht gedeckt. Der Flächenbedarf für die Zu- und Wegfahrt wurde durch ein Verkehrsplanungsbüro zunächst schematisch erhoben. Dabei wurde die Dimensionierung gemäss den Abklärungen mit dem Tiefbauamt der Stadt Zürich und der Dienstabteilung Verkehr vorgenommen. Basierend auf der Verkehrserschliessungsverordnung (VERV, LS 700.4, Anhang 1) wurde für den Begegnungsfall Personenwagen/Lastwagen (PW/LW) bei 30 km/h eine Spurbreite von 5.60 m, ein Bankett von 0.30 m, sowie ein einseitiges Trottoir mit einer Breite von 2.50 m vorgesehen. Gemäss VERV (Anhang 2) sind die Anforderungen gemäss Ausfahrts-Typ B/C massgebend, womit der Einlenkradius in die Katzenschwanzstrasse mit 10.00 m festgelegt wurde.

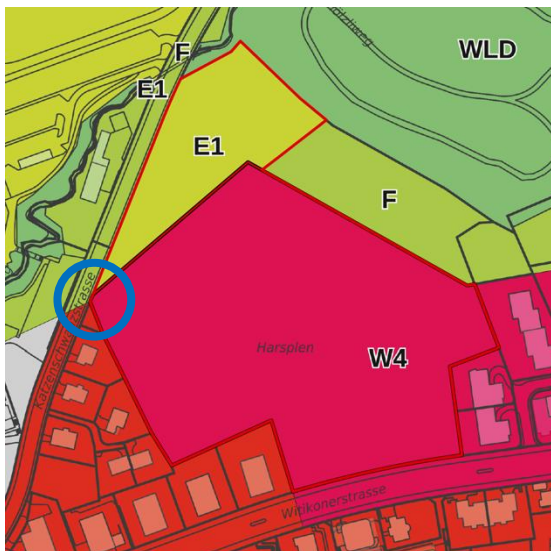


Abbildung 5: Zonenplan mit Anstossbereich W4 an Katzenschwanzstrasse (blau)

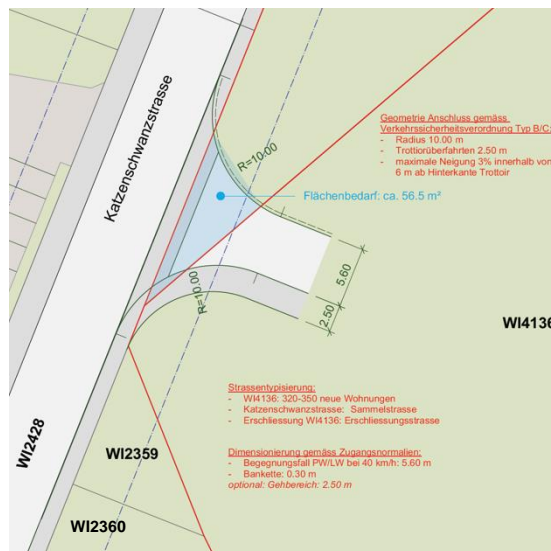


Abbildung 6: Flächenbedarf Zufahrt, TEAMverkehr, 05.11.2019, mit Anstossbereich WI4136 4 m

### 2.5.3 Vorentscheide Bausektion und Baudirektion

Mit dem Ziel, vorgängig zum Studienauftrag Planungssicherheit bzgl. Zu- und Wegfahrt zum Areal zu erhalten, wurde in Rücksprache mit dem Amt für Städtebau und dem Amt für Baubewilligungen (AfB) ein Gesuch um Erlass eines Vorentscheids an die Bausektion des Stadtrates der Stadt Zürich eingereicht. Mit Bauentscheid 1719/19 vom 25. September 2019 wird die Zufahrt für die Erschliessung einer Wohnüberbauung in der Erholungszone E1 als «nicht zonenkonform» ausgeschlossen. Die Umsetzung mittels Ausnahmegewilligung nach Artikel 24 Raumplanungsgesetz wird seitens der Baudirektion des Kantons Zürich ebenfalls ausgeschlossen. Es wird empfohlen, zur Realisierung der Zu- und Wegfahrt am vorgesehenen Standort eine Anpassung der Nutzungsplanung vorzunehmen.

### 2.5.4 Verhandlungen Landzukauf / Überfahrtsrechte

Die ehemalige Eigentümerin (Swisscanto Anlagestiftung) engagierte sich nach Erhalt des Bauentscheids für einen Zukauf der benachbarten Baulandparzelle Kat.-Nr. WI2359 an der Katzenschwanzstrasse (vgl. oben Abbildung 6) sowie für ein Überfahrtsrecht über die weiter südlich an der Katzenschwanzstrasse gelegenen Baulandparzelle Kat.-Nr. WI2360. Während der Durchführung des Studienauftrags ging sie von einem positiven Abschluss der Verhandlungen aus. Diese waren letztlich jedoch nicht erfolgreich.

### 2.5.5 Umzonung durch Flächenabtausch W4 – E1

Angesichts der gescheiterten Verhandlungen mit den Nachbarn wird eine Zu- und Wegfahrt ab der Katzenschwanzstrasse über die neu im städtischen Eigentum liegenden Grundstücke angestrebt. Aufgrund des abschlägigen Vorentscheids der Bausektion ist dazu jedoch eine Einzonung eines Teils der angrenzenden Erholungszone E1 in eine Wohnzone W4 erforderlich. Damit das Land in der Erholungszone E1 flächenmässig insgesamt nicht reduziert wird, erfolgt mit der Einzonung eine flächengleiche Auszonung der Wohnzone W4 in eine Erholungszone E1.

## 2.6 Studienauftrag Arealüberbauung

Für die Findung eines Projektes, welches die erhöhten Anforderungen an eine Arealüberbauung gemäss Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich erfüllt, den Zielen des nachhaltigen, ökologischen und sozial verantwortlichen Investments der ehemaligen Eigentümerin Swisscanto entspricht und vorbildlich in den Kontext eingebettet ist, führte die Swisscanto im Zeitraum von Dezember 2019 bis Februar 2021 einen zweistufigen Studienauftrag durch. Anspruchsvolle Rahmenbedingungen waren u.a. der Parzellenzuschnitt, die Topographie mit starkem Gefälle von Süd nach Nord sowie eine hohe Lärmbelastung an der Witikonstrasse. Die Erschliessung war in den Projekten des Studienauftrags jeweils von der Katzenschwanzstrasse her vorzusehen. Der Studienauftrag wurde unter Mitwirkung des Amtes für Städtebau durchgeführt.

Als Ergebnis der ersten Stufe wählte das Beurteilungsgremium aus neun Beiträgen das Städtebaukonzept von Armon Semadeni Architekten mit Kolb Landschaftsarchitekten zur Weiterbearbeitung aus. Das Konzept wurde als hervorragend für den Ort geeignet beurteilt, vom Planungsteam zum Richtkonzept weiterentwickelt und diente als Bearbeitungsgrundlage der zweiten Stufe. Zugunsten der städtebaulichen Qualität wurde auf die Ausschöpfung der maximal zulässigen Ausnützung von 160 % verzichtet. Als Zielwert wurde eine Ausnützung von 150 % festgelegt.



Abbildung 7: Stufe 1: Konzeptvorschlag Team Armon Semadeni Architekten, 28.02.2020

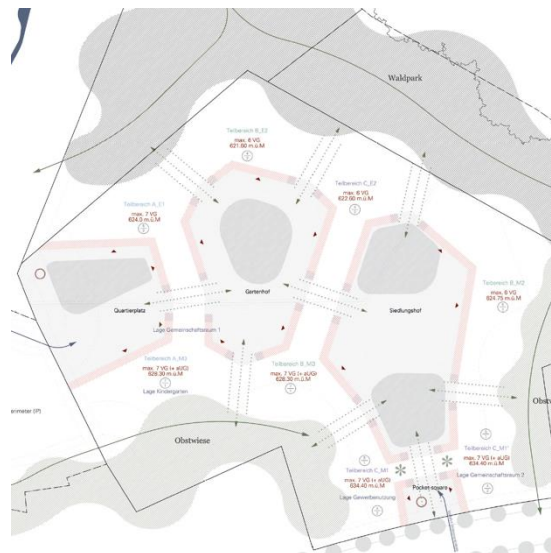


Abbildung 8: «Charta und Richtplan Harsplen»; Team Armon Semadeni Architekten, 18.8.2020

In der zweiten Stufe erarbeiteten fünf Planungsteams innerhalb der räumlichen Vorgaben des Richtkonzeptes konkrete Architektur- und Freiraumprojekte. Die Ziele einer vielfältigen Siedlung mit hoher Wohn- und Aussenraumqualität und einer hochstehenden Architektur sieht das Beurteilungsgremium in der Kombination der Architekturprojekte von Armon Semadeni Architekten, Galli Rudolf Architekten und BDE Architekten, eingebettet in das Aussen- und Freiraumkonzept von Krebs und Herde Landschaftsarchitekten, erfüllt. Es empfiehlt die sogenannte «Kombinatorik Harsplen» zur Weiterbearbeitung. Mit der Kombinatorik Harsplen kommt ein Projekt zur Umsetzung, welches

ein breites Spektrum qualitätvoller Wohnungen aufweist, sozialräumliche Aspekte wie Durchmischung und Begegnungen der Anwohnenden besonders berücksichtigt und gemeinschaftliche Nutzungen (z.B. einen Doppelkindergarten der Stadt Zürich mit Hort, ein Gemeinschaftszentrum, ein Café) integriert. Massgebender Projektbestandteil ist das Freiraumkonzept, welches hochwertige Aussenräume und die Anbindung an die Umgebung sicherstellt.

Die ökologische Nachhaltigkeit und das Lokalklima waren in der Bearbeitung und Beurteilung der Projekte beider Stufen wichtige Aspekte. Der Studienauftrag wurde von einer Fachperson begleitet, welche die Teams beriet und die Beurteilung der Projektbeiträge vornahm. In der ersten Stufe war mit der gewählten Siedlungsstruktur die Arealdurchlüftung zur Vermeidung von Hitzeinseln zu gewährleisten. In der zweiten Stufe galt es, die Projektvorschläge mit wirkungsvollen Massnahmen wie Beschattung, Begrünung, offenem Wasser etc. im Aussenraum und an den Gebäuden auszustatten. Das gewählte Freiraumkonzept von Krebs und Herde Landschaftsarchitekten zeichnet sich durch eine besonders hohe ökologische Qualität aufgrund der vielfältigen Aussenbereiche, geringen Unterbauungen der Aussenflächen und intelligent platzierte Retentionsflächen aus.

Verfahren und Ergebnisse sind in einem Schlussbericht dokumentiert. Seit Abschluss des Studienauftrags werden die Architekturprojekte und das Freiraumkonzept weiter aufeinander abgestimmt und entwickelt.



Abbildung 9: Kombinatorik der Architekturprojekte von Armon Semadeni Architekten, Galli Rudolf Architekten und BDE Architekten zusammen mit Krebs und Herde Landschaftsarchitekten (Aussen- und Freiraumkonzept), November 2021

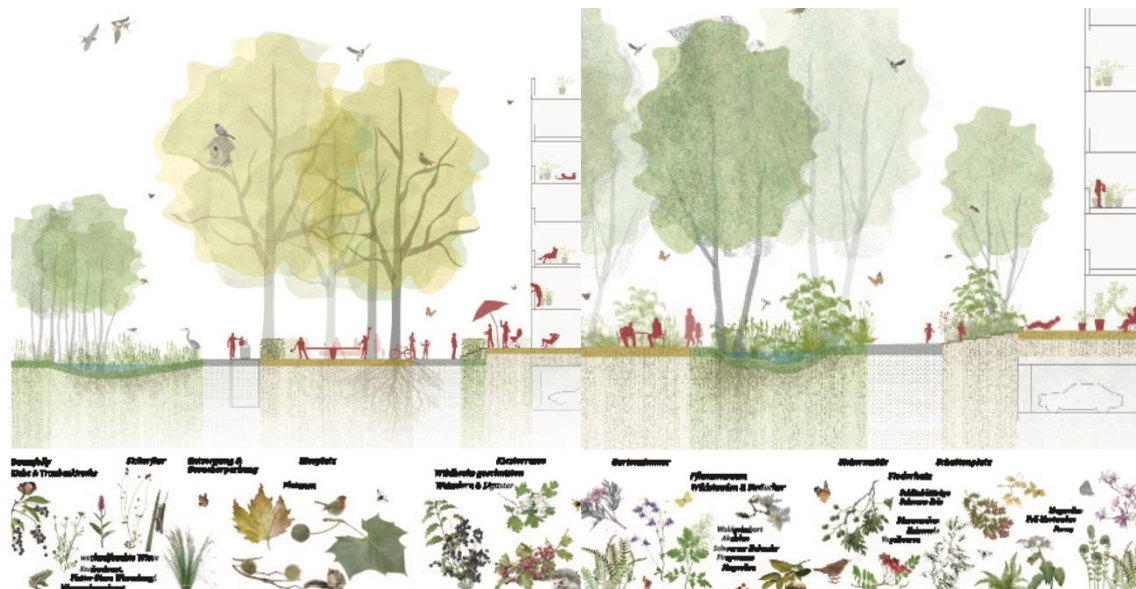


Abbildung 20: Aussen-Freiraumkonzept Krebs und Herde Landschaftsarchitekten mit Einbettung der Gebäude, Stand November 2021 (links: Quartierplatz; rechts: Gartenhof)

## 2.7 Herleitung und Festlegung der Arealerschliessung

### 2.7.1 Dimensionierung und Geometrie der Arealerschliessung

Im Rahmen der Weiterbearbeitung des aus dem Studienauftrag hervorgegangenen Architekturprojektes wurde die Arealerschliessung vertieft untersucht und der Flächenbedarf für die Zu- und Wegfahrt ab der Katzenschwanzstrasse genau definiert. Zu diesem Zweck prüfte ein von der Bauherrschaft beauftragtes Verkehrsplanungsbüro fünf Varianten möglicher Zu- und Wegfahrten ab der Katzenschwanzstrasse, wobei die einzuhaltenden Rahmenbedingungen bezüglich der Verkehrssicherheit und Qualität der Erschliessung vorgängig in Absprache mit dem TAZ und der DAV festgelegt wurden (vgl. Kapitel 2.5.1). Als beste Anschlusslösung zeigte sich die Variante 4 (vgl. Abbildung 11). Diese sieht das Trottoir auf der südlichen Seite des Einlenkers und die Tiefgarageneinfahrt in das der Strasse nächstgelegene Gebäude vor; dadurch resultieren eine Entflechtung der Verkehrsarten und eine Erhöhung der Sicherheit für den Fussverkehr. Als Alternative wäre auch die Variante 1 möglich, bei welcher die Tiefgarageneinfahrt in ein Gebäude weiter südlich erfolgt. Nachteil dieser Variante ist, dass Zufussgehende aus dem Areal auf dem Weg nach Witikon-Zentrum die Zufahrtsstrasse queren müssen.

Beide Varianten können umgesetzt werden, sofern 130 m<sup>2</sup> der Erholungszone E1 für Erschliessungszwecke genutzt werden können, was eine entsprechende Einzonung in die Wohnzone W4 erfordert.

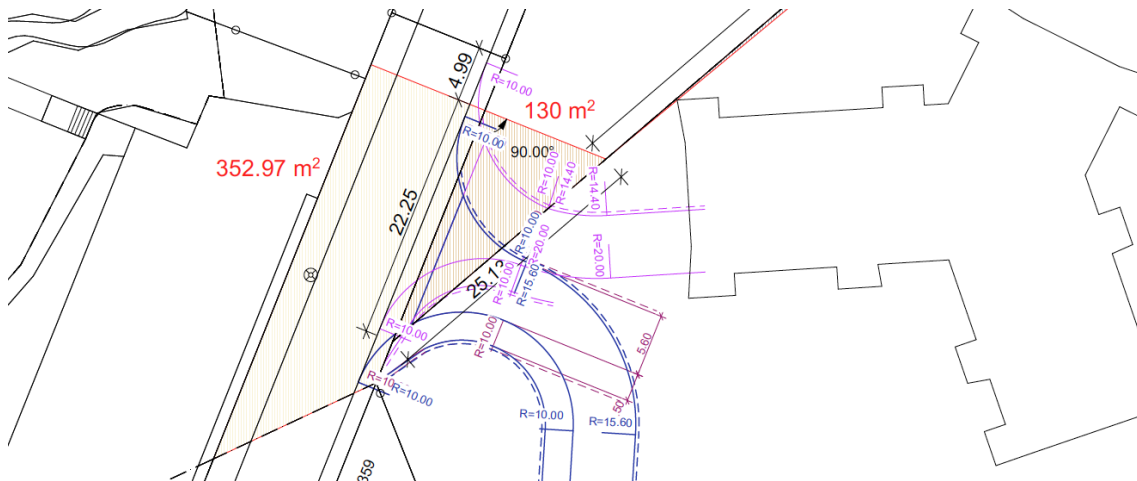


Abbildung 13: Zufahrt Variante 1 (blau) und Variante 4 (pink), TEAMverkehr, 27.10.2021 im Plan von Armon Semadeni Architekten 12.11.2021

Geometrie und Flächenmass der abzutauschenden Flächen wurden in Abstimmung mit der genauen Gebäudesetzung und den baurechtlichen Rahmenbedingungen, insbesondere den einzuhaltenden Grenzabständen vom Architektur- und Landschaftsarchitekturbüro festgelegt. Die Abgrenzung erfolgte als einfache Linienführung mit dem Ziel einer einfachen Geometrie der zukünftigen Parzellenabgrenzung.

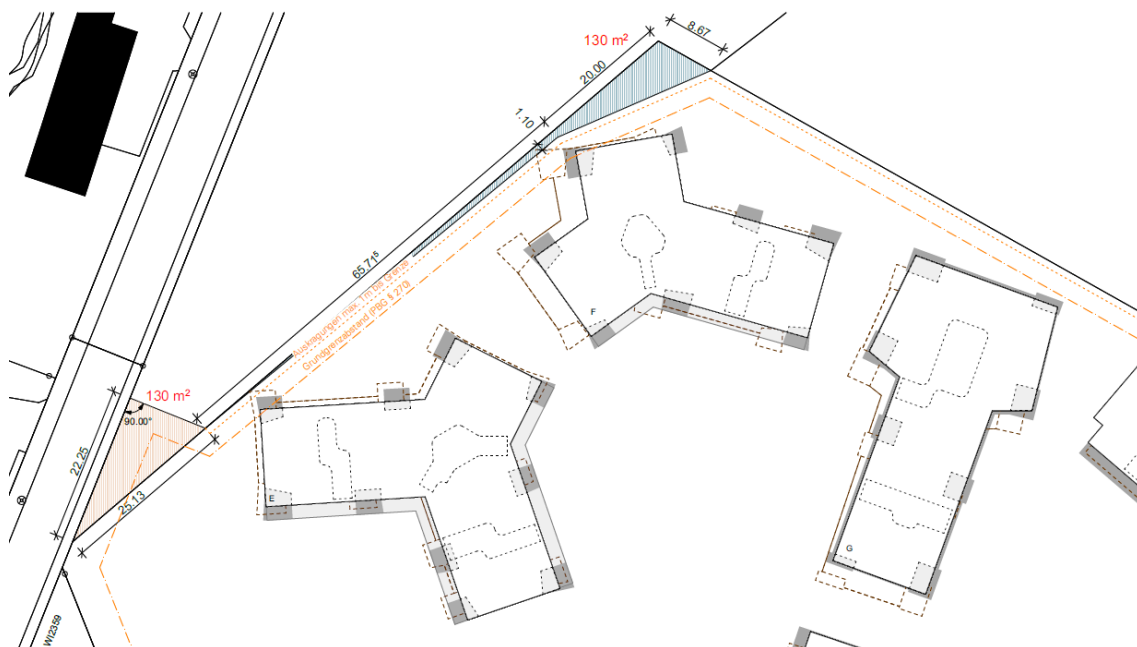


Abbildung 12: Abstimmung Gebäudesetzung und Erschliessung zur Herleitung des Flächenbedarfs für die Ein- und Auszoning (rote und blaue Fläche), Armon Semadeni Architekten, 30.06.2021

### **2.7.2 Leistungsbeurteilung Anschluss Katzenschwanzstrasse**

Die Leistungsfähigkeit der Katzenschwanzstrasse hinsichtlich der neuen Zu- und Wegfahrt in das Areal Harsplen wurde ebenfalls durch das Verkehrsplanungsbüro beurteilt. Als Grundlage für die Leistungsbeurteilung wurde die Verkehrsmenge gemäss Gesamtverkehrsmodell des Kantons Zürich für den Zustand 2040 verwendet. Es wurden unter Berücksichtigung eines minimalen Parkplatzangebots von 217 und im Maximum 357 Parkfeldern zwei Zustände betrachtet. Auf der Katzenschwanzstrasse ist die Verkehrsqualität in beiden Zuständen sehr gut. Bei der Einmündung Harsplen wird eine Wartezeit von rund 13 bis 17 Sekunden erwartet und die Rückstaulänge beträgt eine Personewagenlänge. Insgesamt ist die notwendige Leistungsfähigkeit für die Zu- und Wegfahrt auf das Areal Harsplen ab der Katzenschwanzstrasse vorhanden. Es ist kein Ausbau der Katzenschwanzstrasse nötig.

### **2.7.3 Zu- und Wegfahrt ab Witikonerstrasse**

Gemäss § 240 Abs. 3 PBG haben Verkehrserschliessungen im Bereich wichtiger öffentlicher Strassen nach Möglichkeit rückwärtig oder durch Zusammenfassung mehrerer Ausfahrten zu erfolgen.

Die Witikonerstrasse stellt eine wichtige öffentliche Strasse dar. Sie ist die direkte Verbindung von Zürich nach Fällanden und Ebmatingen/Maur. Auf der Witikonerstrasse werden mehrere regionale Buslinien geführt.

Eine rückwärtige Erschliessung des betroffenen Areals über die Katzenschwanzstrasse ist möglich. Die Katzenschwanzstrasse, auf welche die Erschliessung erfolgt, wird geordnet, mittels Lichtsignalanlage, in die Witikonerstrasse eingebunden. Bei der Katzenschwanzstrasse handelt es sich um eine untergeordnete Sammelstrasse. Die verkehrliche Belastung (Rückstau) ist vor allem auf wenige Spitzenstunden beschränkt, womit der daraus folgende Rückstau toleriert werden kann. Die Katzenschwanzstrasse selbst ist für das zu erwartende Verkehrsaufkommen genügend ausgebaut.

Die im PBG aufgezeigte alternative Lösung einer Zusammenfassung mehrerer Ausfahrten ist im vorliegenden Kontext aufgrund der Grundeigentumsverhältnisse schwierig umsetzbar und daher nicht zielführend. Die bestehenden Gebäude sind mit ihrer Erschliessung direkt zur Witikoner-, bzw. Katzenschwanzstrasse ausgerichtet und deren Zufahrten haben überdies Besitzstandsgarantie. Das Zusammenfassen von Ausfahrten würde bedeuten, dass diese im rückwärtigen Bereich der Gebäude erfolgen müsste, was zu erheblichen Aufwendungen seitens der Grundeigentümer führen würde. Die bestehenden Ausfahrten können aufgrund ihres jeweils geringen Verkehrsaufkommens heute als untergeordnet betrachtet werden.

### **2.7.4 Anpassung Parzellengrenze an neue Zonierung**

Es wird empfohlen, im Nachgang zur BZO-Teilrevision die Parzellengrenzen an die neue Zonierung anzupassen.

## 3 Gegenstand der BZO-Teilrevision

### 3.1 Änderung des Zonenplans

Mit der BZO-Teilrevision erfolgt im Zonenplan ein flächengleicher Abtausch von je 130 m<sup>2</sup> zwischen der Wohnzone W4 (Kat.-Nr. WI4136) und der Erholungszone E1 (Kat.-Nr. WI4137). Diese Umzonung ist aus rechtlichen Gründen erforderlich, damit die Zu- und Wegfahrt zum Areal Harsplen von der Katzenschwanzstrasse vollständig in der Bauzone W4 realisiert werden kann.

Zusätzlich wird aus zonenplansystematischen Gründen die in der Freihaltezone F liegende, der Zufahrt vorgelagerte Strassenfläche ebenfalls der Wohnzone W4 zugewiesen.

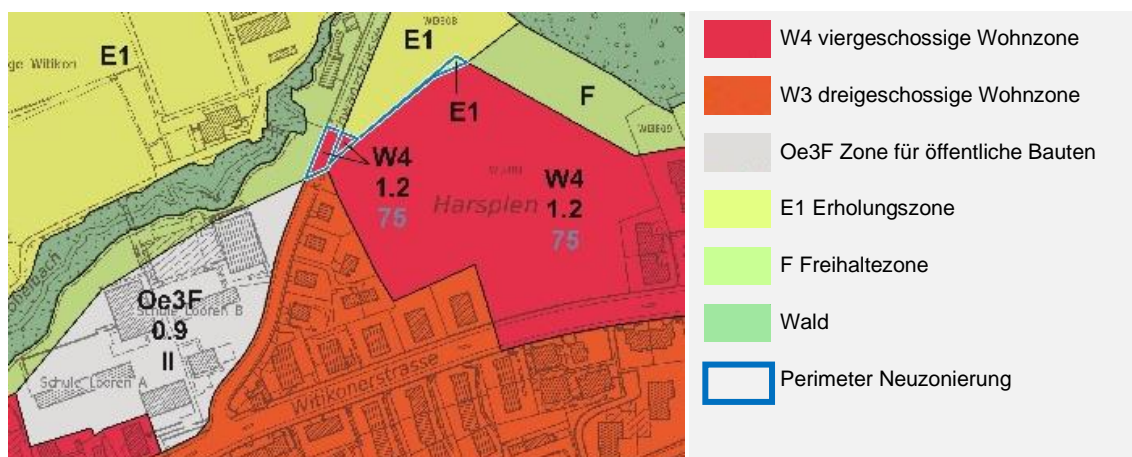


Abbildung 13: Ausschnitt neuer Zonenplan mit Perimeter Neuzonierung

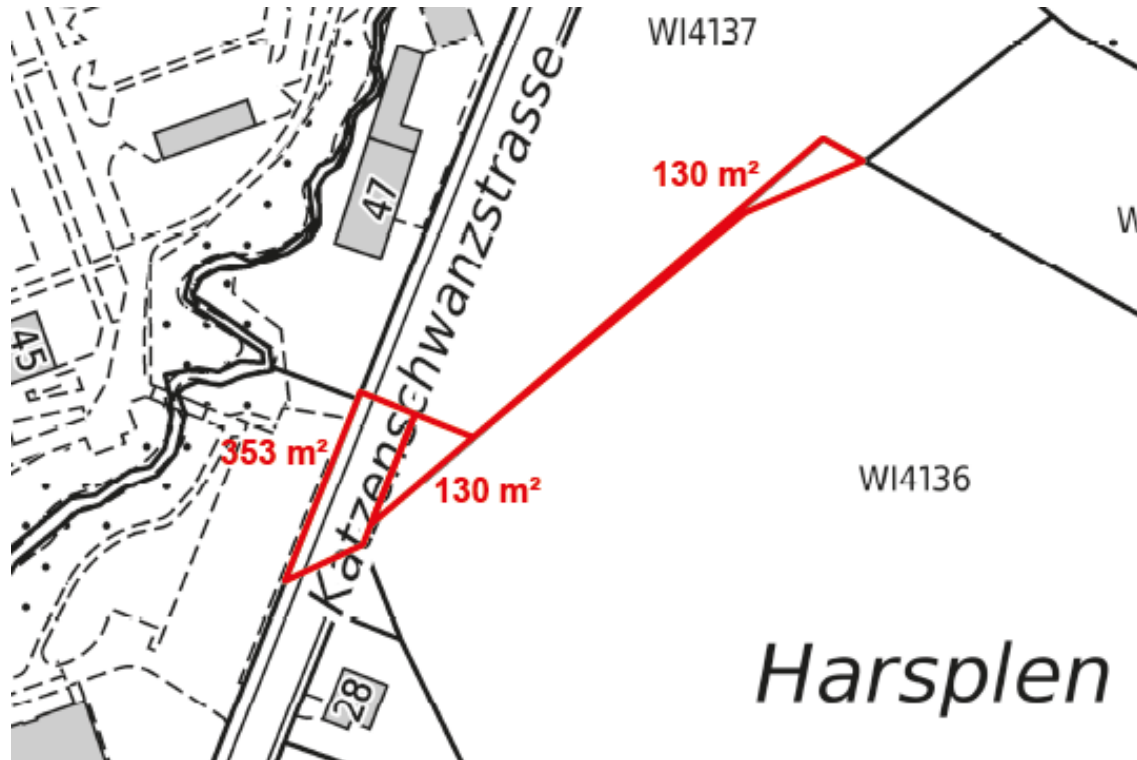


Abbildung 14: Ausschnitt Katasterplan mit flächengleichem Landabtausch zwischen Wohnzone W4 und Erholungszone E1 von je 130 m<sup>2</sup>, Amt für Städtebau, 17.11.2021

## 4 Übergeordnete Grundlagen und Rahmenbedingungen

### 4.1 Kantonaler Richtplan

Gemäss kantonalem Richtplan befindet sich der Bereich der Zonenplanänderung im Siedlungsgebiet. Im Nordosten grenzt das Areal an ein Stück Waldgebiet, nördlich des Siedlungsgebietes verläuft eine Hochspannungsleitung.

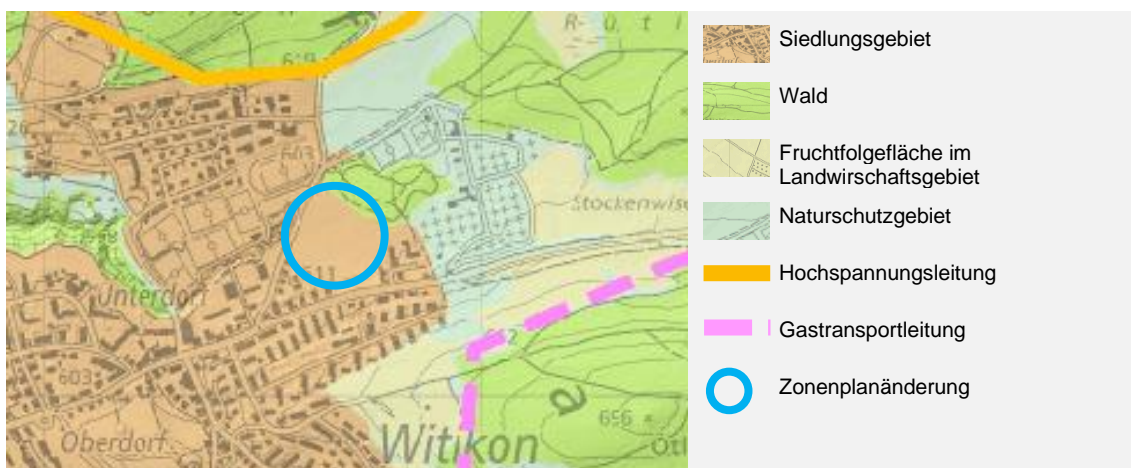


Abbildung 15: Kantonaler Richtplan, Ausschnitt Richtplankarte, Beschluss des Kantonsrates (Festsetzung) / Stand 5. Dez. 2022

## 4.2 Regionaler Richtplan

Das Areal Harsplen ist im regionalen Richtplan Stadt Zürich als Teil des kantonalen Siedlungsgebiets vermerkt. Nördlich davon verläuft ein regionales Erholungsgebiet, welches mit der Festlegung als regionales Landschaftsförderungsgebiet überlagert ist.

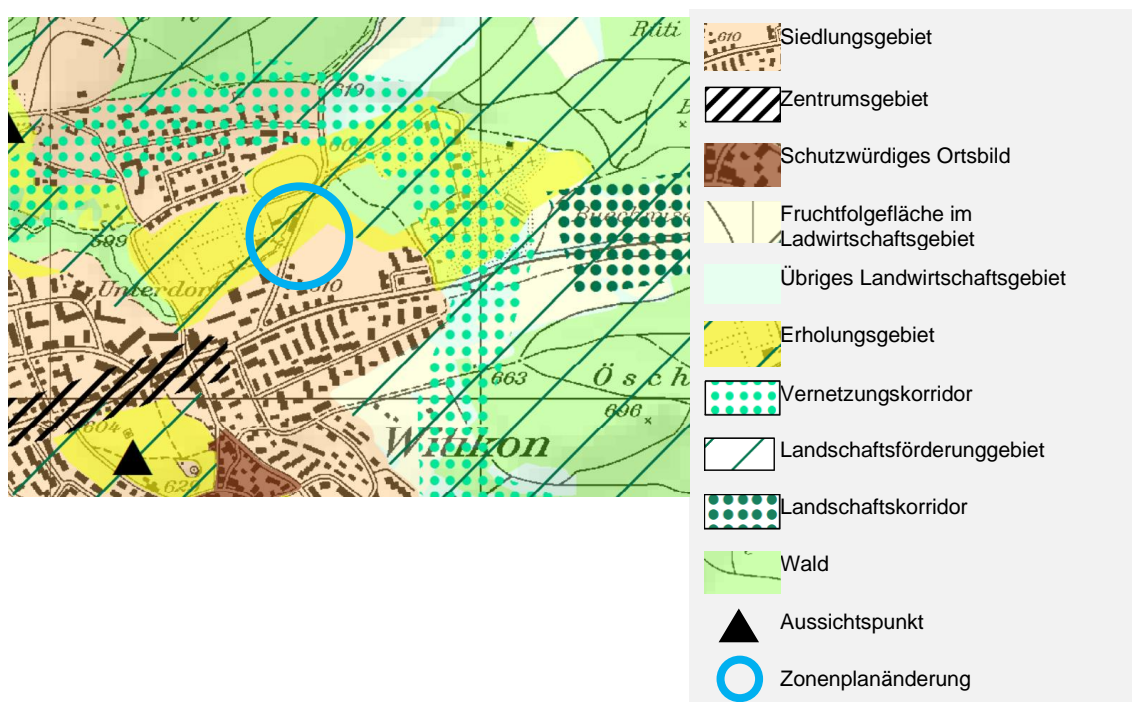


Abbildung 16: Ausschnitt Regionaler Richtplan, Siedlung und Landschaft, Fassung vom 30.3.2022

## 4.3 Kommunale Richtplanung

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

Der kommunale Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen konkretisiert und ergänzt die Themen des regionalen Richtplans Stadt Zürich. Er zeigt auf, wie die Anforderungen an eine qualitätsvolle räumliche Entwicklung vor dem Hintergrund des anhaltenden Bevölkerungswachstums erfüllt werden können.

Zwischen Witikoner- und Katzenschwanzstrasse ist ein Gebiet mit baulicher Verdichtung über die BZO hinaus von mittlerer Dichte festgelegt, welches auch den südwestlichen Bereich des Areals Harsplen beinhaltet.

Die Erholungszone entlang der Katzenschwanzstrasse ist als bestehender Freiraum mit besonderer Erholungsfunktion zur Nutzung mit Schulspielwiesen und nicht städtischen Sportanlagen vermerkt. Die nordöstlich an das Areal angrenzende Zone ist ein Freiraum

mit allgemeiner Erholungsfunktion. Beide Zonen sind als siedlungsnaher Erholungsraum mit Handlungsbedarf klassiert.

Das Areal Harsplen befindet sich in einem Gebietsperimeter für die Standortsuche einer Werkbaute (neuer Stützpunkt Entsorgung + Recycling Zürich, ERZ).



Abbildung 17: Kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen (Inkraftsetzung 27.8.2022)

### **4.3.2 Kommunalen Richtplan Verkehr**

Gemäss dem kommunalen Verkehrsrichtplan bestehen entlang der Katzenschwanzstrasse eine Veloroute sowie eine MIV-Sammelstrasse. Zudem ist auf dieser Strasse eine Busstrecke geplant. Die Witikonerstrasse ist als bestehende Fussverbindung festgelegt.



Abbildung 18: Kommunalen Richtplan Strassennetz, Velo-, Fuss- und Öffentlicher Verkehr (Inkraftsetzung 27.8.2022)

Das Areal Harsplen grenzt an die Witikonerstrasse, welche eine (übergeordnet festgelegte) Verbindungsstrasse für den motorisierten Individualverkehr (MIV) darstellt mit (übergeordnet festgelegtem) Bustrasse. Auf der Witikonerstrasse ist zudem ein (übergeordnet festgelegter) Radweg geplant; schliesslich ist sie als (kommunal festgelegte) bestehende Fussverbindung vermerkt.

Die nordöstlich entlang des Areals verlaufende Katzenschwanzstrasse ist eine (kommunal festgelegte) bestehende Sammelstrasse und Veloroute sowie geplante Busstrecke. Schliesslich ist die Katzenschwanzstrasse teilweise als (übergeordnet festgelegter) bestehender Fuss- und Wanderweg vermerkt.

**Teilrevision Bau- und Zonenordnung: Zonenplanänderung «Harsplen»**  
 Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV



Abbildung 19: Kommunalen Richtplan Verkehr, Richtplankarte «Veloverkehr», Ausschnitt



Abbildung 20: Kommunalen Richtplan Verkehr, Richtplankarte «Öffentlicher Verkehr, Reisebusverkehr, Güterverkehr», Ausschnitt



Abbildung 21: Kommunalen Richtplan Verkehr, Richtplankarte «Strassennetz MIV», Ausschnitt

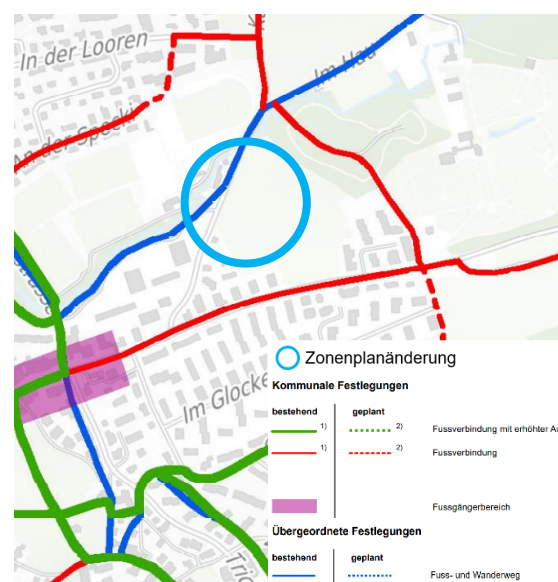


Abbildung 22: Kommunalen Richtplan Verkehr, Richtplankarte «Fussverkehr», Ausschnitt

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

### **4.4.1 Preisgünstiger Wohnraum**

Seit 1. November 2019 sind § 49b PBG sowie die dazu gehörende Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum (PWV, LS 700.8) in Kraft. Führen Zonenänderungen, Sonderbauvorschriften oder Gestaltungspläne zu erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten, kann gestützt auf § 49b PBG für ganze Zonen, gebietsweise oder für einzelne Geschosse, die ganz oder teilweise für Wohnzwecke bestimmt sind, ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum festgelegt werden. Einzelheiten regelt die PWV. Basierend darauf können die Gemeinden kommunale Regelungen in der BZO zum preisgünstigen Wohnraum treffen, die zukünftig bei Mehrausnutzungen anzuwenden sind.

Mit der vorliegenden BZO-Teilrevision, welche einen flächengleichen Abtausch zwischen der Wohnzone W4 und der Erholungszone E1 beinhaltet, entsteht insgesamt keine Erhöhung der Ausnutzungsmöglichkeiten. Somit wird mit der vorliegenden BZO-Teilrevision auch kein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum festgelegt. Die Stadt Zürich als neue Eigentümerin beabsichtigt die Erstellung einer städtischen Wohnsiedlung und somit die Erstellung von ausschliesslich preisgünstigem Wohnraum.

### **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.

## **5 Sachthemen / Auswirkungen**

### **5.1 Bauzonenkapazität und –reserve**

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme hat keinen Einfluss auf die Bauzonenkapazität und –reserven, da es sich um einen flächengleichen Abtausch mit gleichbleibender Zonierung und die Einzonung einer Strassenparzelle handelt.

### **5.2 Mehrwertausgleich**

Mit der Planungsmassnahme entsteht nach den Vorschriften des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG, LS 700.9) ein Mehrwert, der eine Abgabepflicht auslöst, entsprechend wird eine Mehrwertabgabe erhoben.

Die Umzonung von 130 m<sup>2</sup> von der Erholungszone E1 in die Wohnzone W4 ist eine Planungsmassnahme, welche eine abgabepflichtige Einzonung nach § 2 Abs. 1 lit. a MAG darstellt. Damit erhebt der Kanton eine Mehrwertabgabe (§ 2 Abs. 1 MAG).

Die Mehrwertprognose erfolgte nach dem kantonalen Landpreismodell (Mehrwertprognose Amt für Raumentwicklung vom 09.12.2021). Diese Mehrwertprognose beinhaltet die Werte sämtlicher vom kantonalen Mehrwertausgleich betroffenen Grundstücke nach dem aktuellen Stand der Planung.

#### **Mehrwertprognose**

– Betroffene Fläche	130 m <sup>2</sup>
– Landwert-Prognose ohne Planungsmassnahme	35 Fr./m <sup>2</sup>
– Landwert-Prognose mit Planungsmassnahme	3069 Fr./m <sup>2</sup>
– Differenz (Mehrwert)	3034 Fr./m <sup>2</sup>
– Prognostizierter Mehrwert insgesamt	394 420 Fr.
– Kantonaler Mehrwertabgabesatz	20 %
– Prognostizierte kantonale Mehrwertabgabe	78 884 Fr.

Die mit dem Flächentausch verbundene Ein- und Auszonung führt zwar im vorliegenden Fall bei einer raumplanerischen Gesamtbetrachtung weder zu einem planungsbedingten Mehr- noch Minderwert, da die Bereinigung der Zonengrenze im betreffenden Gebiet die Flächen, die der Wohnzone W4 und der Erholungszone E1 zugeordnet sind, unverändert bleiben. Für die Bestimmung der kantonalen Mehrwertabgabepflicht ist gemäss § 2 Abs. 1 lit. a MAG aber einzig die einzuzonende Fläche massgeblich, im vorliegenden Fall entspricht dies den 130 m<sup>2</sup> in der Erholungszone, welche neu einer Wohnzone W4 zugeordnet werden. Im Kanton Zürich fehlt es derzeit an einer etablierten Praxis zur Frage, ob in Fällen wie dem vorliegenden eine Saldobilanz bei der Festsetzung der Mehrwertabgabe möglich bzw. mehrwertabgaberechtlich zulässig ist.

## **5.3 Ortsbild-, Denkmal-, Natur- und Landschaftsschutz**

### **5.3.1 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung der Schweiz ISOS**

Der Geltungsbereich der vorliegenden Revision tangiert keine ISOS Schutzziele.

### **5.3.2 Denkmalschutz**

Der Geltungsbereich der vorliegenden Revision tangiert keine kommunalen und überkommunalen Schutz- und Inventarobjekte.

### **5.3.3 Natur- und Landschaftsschutz**

Der Geltungsbereich der vorliegenden Revision tangiert keine kommunalen und überkommunalen Schutzgebiete und keine Natur- und Landschaftsschutzinventare.

## **5.4 Archäologie**

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme hat keinen Einfluss auf die Archäologie.

## **5.5 Verkehr und Erschliessung**

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme ermöglicht eine aus verkehrlicher und städtebaulicher Sicht sinnvolle sowie aus rechtlicher Sicht korrekte Arealerschliessung über die Katzenschwanzstrasse. Ein Ausbau der Katzenschwanzstrasse ist dafür nicht notwendig.

Als Grundlage für die Leistungsbeurteilung des Anschlusses der Katzenschwanz- in die Witikonstrasse wurde die Verkehrsmenge zur Morgen- und Abendspitzenstunde geprüft. Das prognostizierte zusätzliche Verkehrsaufkommen in Richtung Zentrum (Knoten Witikonstrasse) aufgrund der vorgesehenen Überbauung auf dem Areal Harsplen beträgt während der morgendlichen Spitzenstunde zwischen 7.00 bis 8.00 Uhr rund 60 bis 98 Fahrten. In der abendlichen Spitzenstunde zwischen 17.00 bis 18.00 Uhr liegt der Wert wesentlich tiefer bei zusätzlichen 24 bis 39 Fahrten.

Das Verkehrsaufkommen insgesamt auf der Katzenschwanzstrasse in Richtung Zentrum ist am Abend wesentlich höher als am Morgen. Es bestehen in der morgendlichen Spitzenstunde rund 364 Fahrten in Richtung Zürich Zentrum (Katzenschwanzstrasse in Richtung Witikonstrasse). In der abendlichen Spitzenstunde sind dies heute in Richtung Zürich Zentrum rund 545 Fahrten. Die zusätzlichen Fahrten, welche aufgrund der Erschliessung des Areals Harsplen (Grundstücks Kat.-Nr. WI4136) über die Katzenschwanzstrasse entstehen, führen zwar zu Mehrverkehr. Die dadurch entstehende Mehrbelastung, insbesondere was die Rückstaulänge zum Lichtsignal betrifft, ist

aufgrund der prognostizierten Verkehrsmenge und der Klassierung der Katzenschwanzstrasse aber tragbar, zumal es sich bei der Katzenschwanzstrasse um eine untergeordnete Sammelstrasse handelt und sich die Belastung vor allem auf wenige Spitzenstunden beschränkt.

Die Katzenschwanzstrasse wird mit einer Lichtsignalanlage in die übergeordnete Witikonerstrasse eingebunden. Um Verkehrsüberlastungen in die Innenstadt zu vermeiden, wird der stadteinwärts führende motorisierte Individualverkehr (MIV) sowohl in der Katzenschwanzstrasse wie auch in der Witikonerstrasse durch verlängerte Rotphasen künstlich zurückgehalten.

Des Weiteren ist die Lichtsignalanlage so geschaltet, dass der Verkehr auf der Witikonerstrasse, die als übergeordnete Verbindungsstrasse klassiert ist und zugleich eine wichtige Verbindung des öffentlichen Verkehrs darstellt, priorisiert behandelt wird. Aufgrund der Busbevorzugung können längere Grünphasen für Fahrzeuge auf der Witikonerstrasse sowie deren Abzweigung in die Katzenschwanzstrasse gesteuert werden, sodass möglichst wenig Rückstau auf der Witikonerstrasse entsteht.

Um die heute bereits bestehenden Lärmemissionen der Katzenschwanzstrasse zu reduzieren ist die Einführung einer Tempo-30-Zone vorgesehen. Die Temporeduktion wurde am 5. Oktober 2022 im städtischen Amtsblatt publiziert (Abschnitt zwischen Witikonerstrasse und Strasse Im Hau). Innerhalb der Rechtsmittelfrist sind keine Einsprachen eingegangen, womit die Temporeduktion Mitte November 2022 in Rechtskraft erwachsen ist. Die Umsetzung erfolgt in der ersten Hälfte des Jahres 2023. Mit der vorgesehenen Einführung von Tempo 30 auf der Katzenschwanzstrasse wird die Sicherheit bei Strassenquerungen für die Fussgänger\*innen erhöht.

## **5.6 Freiraumversorgung**

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme hat keinen Einfluss auf die Freiraumversorgung.

## **5.7 Öffentliche Infrastruktur**

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

## 5.8 Naturgefahren

### 5.8.1 Hochwasserschutz / Oberflächenabfluss

Gemäss Gefahrenkarte (BDV Nr. 238 vom 13. Feb. 2009) liegt die von der Teilrevision betroffene Fläche teilweise in einer Hinweisfläche «Oberflächenabfluss/Vernässung». Die Gefahrenkarte wird derzeit revidiert.

Des Weiteren ist das Areal Harsplen in der Oberflächenabflusskarte mit einem Oberflächenabfluss von 0.1 m bis zu 0.25 m Fliesstiefe vermerkt. Diese Umstände müssen bei der Bebauung beachtet sowie geeignete konzeptionelle und bauliche Massnahmen eingeplant werden<sup>1</sup>.

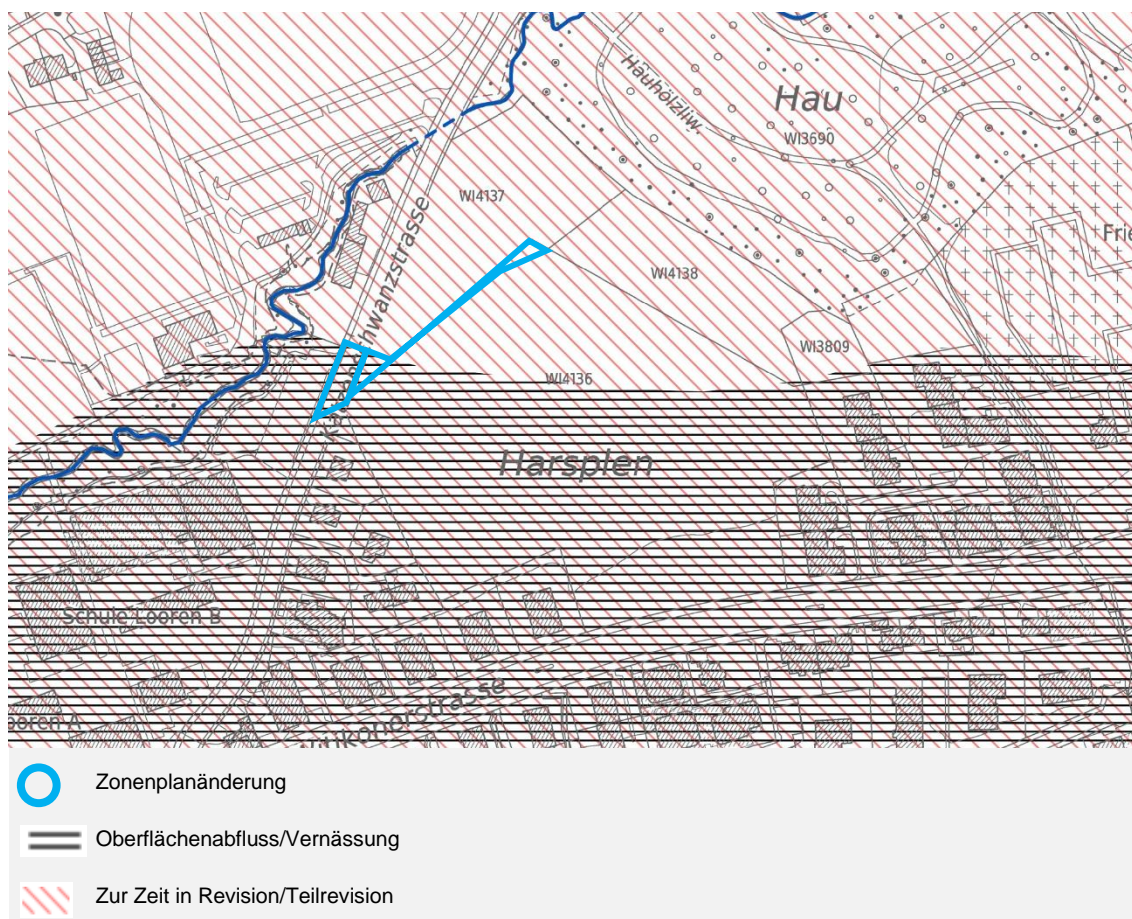


Abbildung 24: Ausschnitt aus der Synoptischen Gefahrenkarte (GIS-Browser Kanton Zürich, 15.11.2022)

<sup>1</sup> Die Informationsplattform [www.schutz-vor-naturgefahren.ch/wasser](http://www.schutz-vor-naturgefahren.ch/wasser) zeigt das Spektrum der möglichen Schutzmassnahmen für Gebäude auf und bietet Planungshilfen für die Umsetzung.

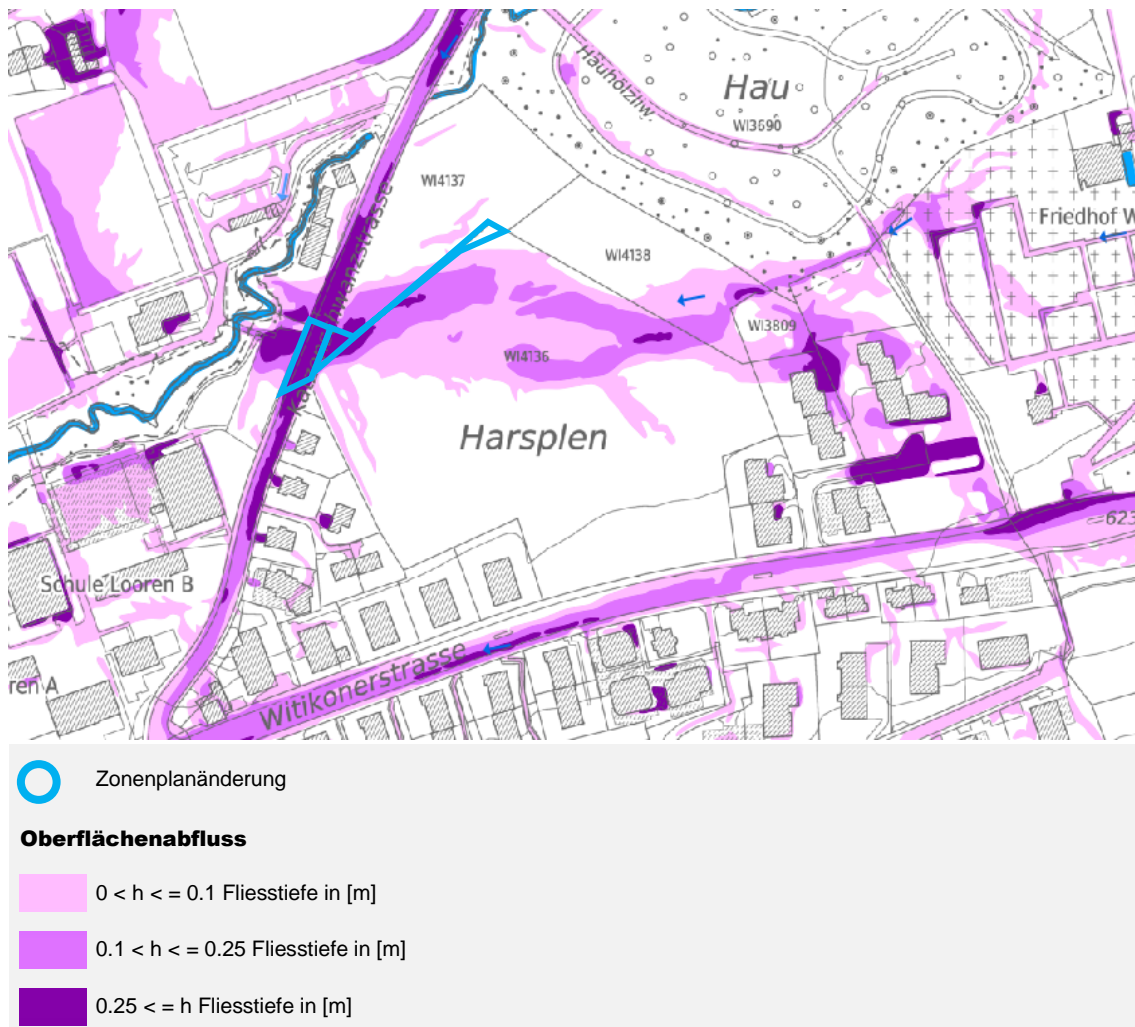


Abbildung 24: Ausschnitt aus der Karte «Oberflächenabfluss» maps.zh.ch, 23.11.2021

### 5.8.2 Massenbewegungen

Gemäss Gefahrenkarte liegt die von der Teilrevision betroffene Fläche ausserhalb des relevanten Gefahrenbereichs Massenbewegung.

## 5.9 Umwelt

### 5.9.1 Belastete Standorte / Bodenverschiebungen

Der Geltungsbereich der vorliegenden Revision tangiert keine belasteten Standorte.

Der Prüfperimeter für Bodenverschiebungen betrifft die Katzenschwanzstrasse als «Verkehrsträger». Dabei wird in der Regel von Belastungen durch Verbrennungsrückständen, Abrieb von Pneu/Fahrbahn/Bremsen, Tropfverlusten von Treibstoff/Öl/

## Teilrevision Bau- und Zonenordnung: Zonenplanänderung «Harsplen»

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

Kühlflüssigkeit, Hilfsstoffen aus Winterunterhalt, Korrosion/Unterhalt von Fahrzeugen/Leitplanken/Signalisation/Beleuchtung ausgegangen.

Ausserhalb der vorliegenden Revision liegt das Areal Harsplen zudem im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen in einer «Ausgewählten Nutzungszone». Hier wird in der Regel von Emissionen durch Industrie/Gewerbe/Bauwesen ausgegangen.

Die Sachverhalte sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu berücksichtigen.

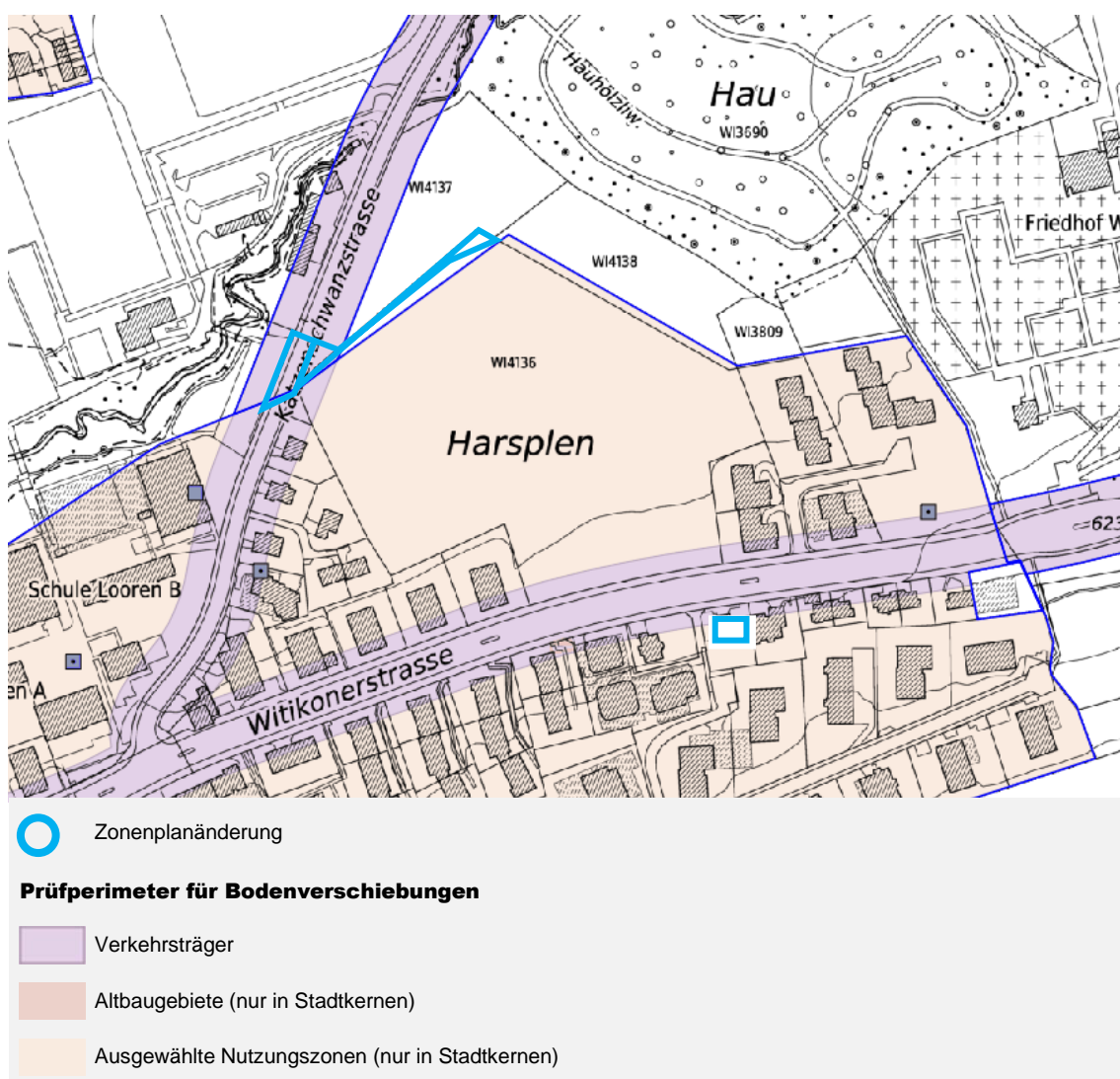


Abbildung 25: Ausschnitt aus der Karte «Prüfperimeter für Bodenverschiebungen (PBV)» maps.zh.ch, 23.11.2021

### **5.9.2 Lokalklima**

Der Stadtrat hat am 4. März 2020 die Fachplanung Hitzeminderung beschlossen. Diese verfolgt drei Hauptziele mit jeweils unterschiedlichen Gewichtungen je nach Standort:

- die Überwärmung im gesamten Stadtgebiet vermeiden,
- vulnerable Stadtgebiete gezielt entlasten und
- das bestehende Kaltluftsystem der Stadt Zürich erhalten.

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

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme, welche einen flächengleichen Abtausch von je 130 m<sup>2</sup> zwischen Wohnzone W4 und Erholungszone E1 beinhaltet, hat keinen relevanten Einfluss auf das Lokalklima.

Im Rahmen der Arealentwicklung bzw. des Studienauftrags wurde von Anfang an eine Fachperson einbezogen, damit die Themen Nachhaltigkeit / Lokalklima ausreichend berücksichtigt und später umgesetzt werden. Sowohl die Arealdurchlüftung, als auch die städtebauliche Lösung mit konkreten Massnahmen im Aussenraum und das gewählte Freiraumkonzept entsprechen den Anforderungen zum Lokalklima.

### **5.9.3 Luft**

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme sieht keine Änderung vor, die einen Einfluss auf die Luft haben könnte.

### **5.9.4 Grundwasser**

Der Geltungsbereich der vorliegenden Revision tangiert keine Grundwasserschutzzone.

### **5.9.5 Oberflächengewässer / Gewässerschutz / Wassernutzung**

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme sieht keine Änderung vor, die einen Einfluss auf die Gewässer und die Wassernutzung haben könnte.

### **5.9.6 Ökologische Vernetzungskorridore**

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

### **5.9.7 Lärmschutz**

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme sieht keine Änderung vor, die einen wesentlichen Einfluss auf den Lärm haben könnte.

Die BZO-Teilrevision ermöglicht die Erschliessung über die Katzenschwanzstrasse. Dies führt auf der Katzenschwanzstrasse zu einem geringfügigen Mehrverkehr. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen erzeugt jedoch kaum wahrnehmbar stärkere Lärmemissionen

auf der Katzenschwanzstrasse. Die vorliegende BZO-Teilrevision steht somit mit den lärmschutzrechtlichen Bestimmungen im Einklang.

#### **5.9.8 Störfallvorsorge**

Der Geltungsbereich der vorliegenden Revision tangiert keine Einträge des Chemie-Risikokatasters.

#### **5.9.9 Energie**

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme sieht keine Änderung vor, die einen relevanten Einfluss auf die Energie haben könnte.

#### **5.9.10 Nichtionisierende Strahlung (NIS)**

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme sieht keine Änderung vor, die einen relevanten Einfluss auf die Nichtionisierende Strahlung haben könnte.

#### **5.9.11 Abfälle**

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme hat keinen relevanten Einfluss auf die Entsorgung.

#### **5.9.12 Neobiota**

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme sieht keine Änderung vor, die einen Einfluss auf Neobiota haben könnte.

#### **5.9.13 Boden**

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme sieht keine Änderung vor, die einen Einfluss auf die Fruchtfolgeflächen haben könnte.

#### **5.9.14 Wald**

Der Geltungsbereich der vorliegenden Revision tangiert keinen Wald im Sinne von Art. 2 Abs. 1 und 2 des Bundesgesetzes über den Wald (Waldgesetz, AS 921.0) und § 2 des kantonalen Waldgesetzes (LS 921.1).

## **6 Interessenabwägung**

Stehen den Behörden laut Art. 3 RPV bei Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben Handlungsspielräume zu, so wägen sie die Interessen gegeneinander ab, indem sie die betroffenen Interessen ermitteln sowie beurteilen und dabei insbesondere die Vereinbarkeit mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung und die möglichen Auswirkungen berücksichtigen.

Die verschiedenen Interessen aus den übergeordneten Grundlagen und Rahmenbedingungen, Sachthemen und Auswirkungen werden unter Berücksichtigung der Ziele gegeneinander abgewogen.

Auf dem in der Wohnzone W4 gelegenen, unüberbauten Grundstück Kat.-Nr. WI4136 im Areal Harsplen soll zeitnah eine städtische Wohnsiedlung mit rund 370 Wohnungen entstehen.

Es liegt im öffentlichen Interesse, Bauland seiner bestimmungsgemässen Nutzung, nämlich der Überbauung, zuzuführen. Die für das Projekt nötige Erschliessung ist auf Grundlage der heutigen planerischen Voraussetzungen indessen nicht in hinreichender Weise zu realisieren. Eine Erschliessung ab der südlich gelegenen Witikonerstrasse ist aus verschiedenen Gründen ungeeignet. Die Strasse ist eine regionale Verbindungsstrasse und damit von überkommunaler Bedeutung. Zudem ist diese Arealzufahrt aufgrund der stark abfallenden Topografie sehr ungünstig. Viel besser geeignet sowohl aus verkehrlicher wie auch aus städtebaulicher Sicht und entsprechend favorisiert wird die Erschliessung ab der westlich angrenzenden Katzenschwanzstrasse. Der vorgesehene Anschluss über die Katzenschwanzstrasse entspricht auch den rechtlichen Vorgaben gemäss Planungs- und Baugesetz (§ 240 Abs. 3 PBG), wonach im Bereich wichtiger Strassen die Erschliessung nach Möglichkeit rückwärtig zu erfolgen hat. Insgesamt ist die notwendige Leistungsfähigkeit für die Zu- und Wegfahrt auf das Areal Harsplen ab der Katzenschwanzstrasse vorhanden. Es ist kein Ausbau der Katzenschwanzstrasse nötig.

Die vorliegende Teilrevision der BZO mit einem flächengleichen Abtausch von je 130 m<sup>2</sup> zwischen Wohn- und Erholungszone schafft die notwendige Planungsgrundlage für die Arealerschliessung ab der Katzenschwanzstrasse. Die Grösse der vom Landabtausch betroffenen Erholungszone wird nicht geschmälert, sondern bleibt wie heute erhalten. Vorliegend besteht ein Interesse an der Verkehrssicherheit (§ 240 PBG), welches mit der BZO-Teilrevision realisiert wird. Der Teilrevision der BZO stehen weder private noch öffentliche Interessen entgegen. Die vorliegende BZO-Teilrevision steht im Einklang mit den Grundsätzen der Raumplanung, den Sachplänen und Konzepten des Bundes, den Richtplänen sowie mit den übrigen bundesrechtlichen Bestimmungen.

## **7 Verfahren**

### **7.1 Öffentliche Auflage**

Die BZO-Teilrevision «Harsplen» wurde gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 25. Mai 2022 bis 27. Juli 2022 öffentlich aufgelegt. Während der Dauer der öffentlichen Auflage wurden sechs Einwendungen mit insgesamt neun Anträgen eingereicht. Die Einwendungen und die dazugehörigen Stellungnahmen sind im Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen festgehalten.

### **7.2 Kantonale Vorprüfung**

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

In der Vorprüfung vom 15. August 2022 würdigt die Baudirektion die gemachten erschliessungstechnischen Abklärungen als umfassend bzw. nachvollziehbar und begrüsst die mit der Umzonung beabsichtigten Erschliessung des Areals Harsplen über die Katzenschwanzstrasse. Die Anforderungen von Art. 15 RPG an die Einzonung sind gemäss Baudirektion erfüllt. Die BZO-Teilrevision «Harsplen» wird als genehmigungsfähig eingestuft.

Die von der Baudirektion beantragte Korrektur im Erläuterungsbericht unter Kap. 5.8.1 zum Thema Hochwasserschutz/Oberflächenfluss wurde vorgenommen. Die Baudirektion empfiehlt darüber hinaus, die Parzellengrenze zwischen den Grundstücken Kat.-Nr. WI4136 und Kat.-Nr. WI4137 an die neue Zonierung anzupassen.

### **7.3 Überarbeitung**

Aufgrund der Rückmeldungen aus der öffentlichen Auflage, der kantonalen Vorprüfung und der städtischen Ämtervernehmlassung wurden 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.

Stadt Zürich  
Amt für Städtebau (AfS)  
Lindenhofstrasse 19  
8021 Zürich  
T + 41 44 412 11 11  
[stadt-zuerich.ch/hochbau](http://stadt-zuerich.ch/hochbau)

Hochbaudepartement



Stadt Zürich

Stadt Zürich  
Amt für Städtebau  
Arealentwicklung &  
Immobilienökonomie  
Lindenhofstrasse 19  
8021 Zürich

T +41 44 412 11 11  
[www.stadt-zuerich.ch/hochbau](http://www.stadt-zuerich.ch/hochbau)

## **BZO-Teilrevision «Harsplen»**

Zürich-Witikon, Kanton Zürich

### **Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

Beilage 2 zu STRB Nr. 1644/2024

Erstellungs-/ Druckdatum 15.5.2024



2/11

**Inhalt**

<b>1</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>3</b>
1.1	Vorbemerkung .....	3
1.2	Öffentliche Auflage .....	3
<b>2</b>	<b>Zusammenstellung der Einwendungen.....</b>	<b>3</b>
2.1	Erschliessung .....	3
2.2	Preisgünstiger Wohnraum .....	10



3/11

## 1 Einleitung

### 1.1 Vorbemerkung

Der vorliegende «Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen» nimmt im Sinne von § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) in anonymisierter Form Stellung zu den während der öffentlichen Auflage eingegangenen Einwendungen. In Kapitel 2 wird zu den einzelnen Einwendungen Stellung genommen und über deren Berücksichtigung Auskunft gegeben. Insbesondere wird begründet und erläutert, aus welchen Überlegungen eine Einwendung berücksichtigt, teilweise berücksichtigt oder nicht berücksichtigt werden kann.

### 1.2 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) fand während 60 Tagen vom 25. Mai bis zum 27. Juli 2022 statt. Während dieser Zeit konnte sich jede Person zur Vorlage äussern. Die Unterlagen konnten während der Auflage beim Amt für Städtebau der Stadt Zürich, Amtshaus IV, Lindenhofstrasse 19, Zürich, oder im Internet ([www.stadt-zuerich.ch/hochbau](http://www.stadt-zuerich.ch/hochbau)) eingesehen werden. Die Publikation erfolgte am 25. Mai 2022 im Amtsblatt des Kantons Zürich und im städtischen Amtsblatt.

Innerhalb der Auflagefrist gingen 6 Einwendungsschreiben ein, in denen insgesamt 9 unterschiedliche Anträge formuliert wurden.

## 2 Zusammenstellung der Einwendungen

In diesem Kapitel werden die nicht berücksichtigten Anträge zur BZO-Teilrevision «Harspelen» behandelt.

Der Bericht ist in anonymisierter Form verfasst. Um die Nachvollziehbarkeit zu gewährleisten, wurde ein System zur Kennzeichnung von Einwendungsschreiben und Anträgen innerhalb eines Schreibens eingeführt. Diese Kennzeichnung erfolgt in der Form [Ex.y] Der x-Wert kennzeichnet die Nummer des Einwendungsschreibens, der y-Wert kennzeichnet die Nummer des jeweiligen Antrags eines Schreibens. Wenn zu einem Antrag mehrere Antragsnummern aufgeführt sind, wurde dieser Antrag in mehreren Einwendungsschreiben identisch formuliert.

### 2.1 Erschliessung

#### E1.1 Entlastung Katzenschwanzstrasse vom Pendlerverkehr

- Antrag:** Sinngemäss wird beantragt, die Katzenschwanzstrasse sei vom Pendlerverkehr (von Dübendorf / Stettbach) z.B. durch Umleitung, Errichtung einer Umfahrung direkt zur Witikonerstrasse (z.B. an der Stadtgrenze) oder Ähnliches zu entlasten, damit sie den zusätzlichen Anwohnerverkehr aufnehmen kann.
- Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**
- Stellungnahme:** Die Katzenschwanzstrasse stellt gemäss Verkehrsrichtplan der Stadt Zürich eine Sammelstrasse dar. Sie erschliesst primär die nördlich der Witikonerstrasse gelegenen Wohngebiete, die Sportanlage sowie den Friedhof. Die Katzenschwanzstrasse führt in ihrer Verlängerung über den Adlisberg bis hin nach Fluntern. Im Wald, rund 1.5 km von der Kreuzung Witikoner-/Katzenschwanzstrasse entfernt, folgt eine Abzweigung in die Buchrainstrasse, die



nach Dübendorf führt. Die Verbindung über die Katzenschwanzstrasse und die Buchrainstrasse nach Dübendorf ist in den Verkehrsrichtplänen der Städte Zürich und Dübendorf nicht als übergeordnete Verbindungsstrasse bezeichnet. Für den Pendlerverkehr aus Richtung Dübendorf ist weiterhin die Verbindung über die Witikonerstrasse nach Fällanden vorgesehen.

Ein Ausbau der Katzenschwanzstrasse ist aufgrund des Verkehrsaufkommens nicht erforderlich und auch nicht erwünscht, weil dies die Attraktivität für den quartierfremden Durchgangsverkehr erhöhen würde. Daran wird sich auch nichts mit der vorgesehenen Bebauung des Areals Harsplen ändern. Es ist auch keine zusätzliche Verbindung zur Witikonerstrasse bzw. Umfahrungsstrasse notwendig bzw. geplant und entsprechend in keinen Richtplänen eingetragen.

Die Katzenschwanzstrasse führt mit einer Lichtsignalanlage in die Witikonerstrasse. Die Lichtsignalanlage ist so geschaltet, dass der Verkehr auf der Witikonerstrasse, die als übergeordnete Verbindungsstrasse klassiert ist und zugleich eine wichtige Verbindung des öffentlichen Verkehrs darstellt, priorisiert behandelt wird. Aufgrund der Busbevorzugung auf der Witikonerstrasse muss die Lichtsignalanlage so gesteuert werden, dass sowohl für Busse als auch für Privatfahrzeuge auf der Witikonerstrasse sowie deren Abzweigung in die Katzenschwanzstrasse, längere Grünphasen geschaltet werden können. Damit soll möglichst wenig Rückstau auf der Witikonerstrasse entstehen und der öffentliche Verkehr nicht behindert werden. Da es sich bei der Katzenschwanzstrasse um eine Sammelstrasse und nicht um eine übergeordnete Verbindungsstrasse handelt, müssen längere Wartezeiten, bzw. ein zeitlich begrenzter Rückstau während den morgendlichen und abendlichen Spitzenstunden in Kauf genommen werden.

Um Verkehrsüberlastungen in die Innenstadt zu vermeiden, wird der stadteinwärts führende motorisierte Individualverkehr (MIV) sowohl in der Katzenschwanzstrasse wie auch in der Witikonerstrasse durch verlängerte Rotphasen künstlich zurückgehalten. An der Lichtsignalschaltung soll zum Schutz einer Überlastung des Verkehrsnetzes innerhalb des Stadtgebiets nichts verändert werden.

Die Einwendung wird aufgrund obigen Ausführungen nicht berücksichtigt.

## **E2.1 Beschränkung der Anzahl Auto-Parkplätze auf das Minimum**

**Antrag:** Die geplante Umzonung im Gebiet «Harsplen» ist an die Bedingung zu knüpfen, dass für die Siedlung Harsplen nur die gemäss städtischer Parkplatzverordnung minimale Anzahl Auto-Parkplätze erstellt wird.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Die Grundlage für die Berechnung der Autoabstellplätze bildet die Verordnung über private Fahrzeugabstellplätze (Parkplatzverordnung, PPV, AS 741.500). Die Regelung der Parkierung ist nicht Gegenstand der vorliegenden BZO-Teilrevision bzw. Umzonung, sondern des Bauprojekts im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.  
Die Einwendung kann nicht berücksichtigt werden.



### **E5.1 Betrachtung Stosszeiten bei Auswirkungsanalyse**

**Antrag:** Sinngemäss wird darauf hingewiesen, dass für eine Auswirkungsanalyse des Verkehrsaufkommens statt der durchschnittlichen Verkehrswerte die Stosszeiten zu betrachten seien. Hierbei sei vor allem die Verstopfung, die zu Stosszeiten vorkomme, zu analysieren. Zur besseren Verteilung der verkehrlichen Auswirkungen wäre die Aufteilung der Zufahrten (ab Witikonerstrasse/Katzenschwanzstrasse) zu prüfen.

**Entscheid:** **Antrag berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Als Grundlage für die Leistungsbeurteilung des Anschlusses der Katzenschwanz- in die Witikonerstrasse wurde die Verkehrsmenge zur Morgen- und Abendspitzenstunde geprüft.

Das prognostizierte zusätzliche Verkehrsaufkommen in Richtung Zentrum (Knoten Witikonerstrasse) aufgrund der vorgesehenen Überbauung auf dem Areal Harsplen beträgt während der morgendlichen Spitzenstunde zwischen 7.00 bis 8.00 Uhr rund 60 bis 98 Fahrten. In der abendlichen Spitzenstunde zwischen 17.00 bis 18.00 Uhr liegt der Wert wesentlich tiefer bei zusätzlichen 24 bis 39 Fahrten.

Das Verkehrsaufkommen insgesamt auf der Katzenschwanzstrasse in Richtung Zentrum ist am Abend wesentlich höher als am Morgen. Es bestehen in der morgendlichen Spitzenstunde rund 364 Fahrten in Richtung Zürich Zentrum (Katzenschwanzstrasse in Richtung Witikonerstrasse). In der abendlichen Spitzenstunde sind dies heute in Richtung Zürich Zentrum rund 545 Fahrten. Die zusätzlichen Fahrten, welche aufgrund der Erschliessung des Areals Harsplen (Grundstücks Kat.-Nr. WI4136) über die Katzenschwanzstrasse entstehen, führen zwar zu Mehrverkehr. Die dadurch entstehende Mehrbelastung, insbesondere was die Rückstaulänge zum Lichtsignal betrifft, ist aufgrund der prognostizierten Verkehrsmenge und der Klassierung der Katzenschwanzstrasse aber tragbar, zumal es sich bei der Katzenschwanzstrasse um eine untergeordnete Sammelstrasse handelt und sich die Belastung vor allem auf wenige Spitzenstunden beschränkt.

Die in der Einwendung vorgebrachte Berechnungsweise wurde bei der Berechnung des Verkehrs angewendet. Die Einwendung ist damit berücksichtigt.

### **E6.1 Prüfung der Erschliessungsvariante Witikonerstrasse**

**Antrag:** Sinngemäss wird beantragt, dass eine Erschliessung des Grundstücks Kat.-Nr. WI4136 von der Witikonerstrasse anhand einer Verkehrsstudie umfassend zu prüfen sei. Die Ergebnisse einer solchen Studie wären vor einer Zonenplanänderung bekanntzumachen und in die Interessenabwägung miteinzubeziehen.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Gemäss § 240 Abs. 3 PBG haben Verkehrserschliessungen im Bereich wichtiger öffentlicher Strassen nach Möglichkeit rückwärtig oder durch Zusammenfassung mehrerer Ausfahrten zu erfolgen.



Die Witikonerstrasse ist eine übergeordnete Verbindungsstrasse und stellt somit als solche die direkte Verbindung von Zürich nach Fällanden und weiter nach Dübendorf sowie nach Ebmatingen/Maur sicher.

Auf der Witikonerstrasse werden mehrere regionale Buslinien geführt. Bei der Katzenschwanzstrasse handelt es sich hingegen um eine untergeordnete Sammelstrasse der Stadt Zürich.

Eine rückwärtige Erschliessung des betroffenen Areals über die Katzenschwanzstrasse ist aus verkehrlicher Sicht möglich und gegenüber einem Anschluss direkt an die übergeordnete Witikonerstrasse klar zu bevorzugen. Der Anschluss der Katzenschwanzstrasse an die Witikonerstrasse erfolgt mittels Lichtsignalanlage, um den Verkehrsfluss steuern zu können, was u.a. wichtig ist für eine Priorisierung des Verkehrs auf der übergeordneten Witikonerstrasse inkl. der Busse des öffentlichen Verkehrs. Der daraus resultierende Rückstau bzw. die verkehrliche Belastung auf der Katzenschwanzstrasse beschränkt sich auf wenige Spitzenstunden, was nicht zu vermeiden und tolerierbar ist. Die Katzenschwanzstrasse ist für das zu erwartende Verkehrsaufkommen genügend ausgebaut.

Die in § 240 Abs. 3 PBG aufgeführte alternative Lösung einer Zusammenfassung mehrerer Ausfahrten (Einbezug der bereits bebauten Liegenschaften entlang der Witikonerstrasse) wäre im vorliegenden Kontext aufgrund der Grundeigentumsverhältnisse sehr schwierig umsetzbar bzw. unrealistisch. Die bestehenden Gebäude sind mit ihrer Erschliessung direkt zur Witikoner- bzw. Katzenschwanzstrasse ausgerichtet. Deren Zufahrten haben Besitzstandsgarantie. Das Zusammenfassen von Ausfahrten würde bedeuten, dass diese im rückwärtigen Bereich der Gebäude erfolgen müsste, was zu erheblichen Einschränkungen und finanziellen Aufwendungen seitens der Grundeigentümer\*innen führen würde. Die bestehenden Ausfahrten können aufgrund ihres Verkehrsaufkommens heute als untergeordnet betrachtet werden. Das Zusammenfassen mehrerer Ausfahrten im bestehenden Kontext wird daher als nicht realistisch bzw. durchsetzbar erachtet.

Der vorliegende Entscheid, das Areal Harsplen rückwärtig über die Katzenschwanzstrasse zu erschliessen, erfolgte gemäss den rechtlichen Vorgaben gemäss § 240 Abs. 3 PBG und funktioniert aus verkehrlicher Sicht. Auf zusätzliche Verkehrsgutachten kann deshalb verzichtet werden. Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

#### **E6.2 Prüfung weiterer Erschliessungsvarianten unter Berücksichtigung der zukünftigen baulichen Entwicklung**

- Antrag:** Es sind auch Erschliessungsvarianten zu prüfen, welche die zukünftige bauliche Entwicklung im ganzen Gebiet nördlich der Witikonerstrasse (Zone W3) angemessen berücksichtigen.
- Entscheid:** **Antrag teilweise berücksichtigt**
- Stellungnahme:** Die Katzenschwanzstrasse ist im Verkehrsrichtplan der Stadt Zürich als Sammelstrasse klassiert und mit Baulinien gesichert. Sie weist eine Fahrbahn-



breite von rund 7 m mit beidseitigem Trottoir auf. Damit ist sie bei vollständigem Ausbau der durch die Katzenschwanzstrasse erschlossenen Bauzonen sowie der Erschliessung des Grundstücks Kat.-Nr. WI4136 ausreichend ausgebaut. Die Erschliessung des Grundstücks Kat.-Nr. WI4136 für den Fussverkehr erfolgt primär via Witikonerstrasse (Trottoirs), wo die Buslinien verkehren, bzw. deren Haltestellen vorhanden sind. Die Katzenschwanzstrasse bedarf damit keinem weiteren Ausbau.

Die Erschliessung des Grundstücks Kat.-Nr. WI4136 über die Katzenschwanzstrasse erfolgt gemäss der gesetzlichen Vorgabe des Planungs- und Baugesetzes (PBG), wonach Verkehrserschliessungen im Bereich wichtiger öffentlicher Strassen nach Möglichkeit rückwärtig zu erfolgen haben (vgl. dazu Einwendung E 6.1).

Die Katzenschwanzstrasse vermag in ihrem heutigen Ausbaugrad den zusätzlichen Verkehr durch den vollständigen Ausbau der angrenzenden Gebiete im Sinne der BZO aufzunehmen, ein weiterer Ausbau ist entsprechend nicht erforderlich. Auf die Prüfung zusätzlicher Erschliessungsvarianten kann verzichtet werden. Die Einwendung ist somit teilweise berücksichtigt.

### **E6.3 Unzureichende Prüfung Immissionsschutz und Schutz von Fussgänger\*innen und anderen Verkehrsteilnehmer\*innen**

**Antrag:** Sinngemäss wird beantragt, dass aufgrund des zusätzlichen Verkehrsaufkommens eine Prüfung vorzunehmen ist, welche Massnahmen zum Schutz dieser Wohnlagen aufgrund der zusätzlichen Immissionen vorgesehen werden. Zu prüfen seien ferner Massnahmen, die zum Schutz der Fussgänger und anderer Verkehrsteilnehmer zu treffen sind.

**Entscheid:** **Antrag teilweise berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Eigentümer\*innen von Grundstücken in der Bauzone haben ein Anrecht auf die Erschliessung ihrer Grundstücke. Für die Anordnung der Erschliessung sind die Vorgaben des PBG (§ 240 Abs. 3 PBG) zu berücksichtigen.

Die Neuüberbauung auf dem Grundstück Kat.-Nr. WI4136 erzeugt zwar im Vergleich zum heutigen Verkehrsaufkommen auf der Katzenschwanzstrasse einen gewissen Mehrverkehr (vgl. Ausführungen zu erwartetem Verkehrsaufkommen in Einwendung E 5.1). Unter Berücksichtigung des durch die Neuüberbauung verursachten Verkehrsaufkommens führt dies jedoch zu kaum wahrnehmbar stärkeren Lärmemissionen auf der Katzenschwanzstrasse (<1dB).

Um die heute bereits bestehenden Lärmemissionen der Katzenschwanzstrasse zu reduzieren ist zudem die Einführung einer Tempo-30-Zone vorgesehen. Die Temporeduktion wurde am 5. Oktober 2022 im städtischen Amtsblatt publiziert (Abschnitt zwischen Witikonerstrasse und Strasse Im Hau). Innerhalb der Rechtsmittelfrist sind keine Einsprachen eingegangen, womit die Temporeduktion Mitte November 2022 in Rechtskraft erwachsen ist. Die Umsetzung erfolgt in der ersten Hälfte des Jahres 2023.

Zum Schutz der Fussgänger\*innen besteht eine konfliktfreie Fusswegführung am Knoten Witikoner-/Katzenschwanzstrasse, insbesondere sind auch die



Schulwegübergänge konfliktfrei. Die von der Witikonerstrasse in die Katzenschwanzstrasse führenden Rechts- und Linksabbieger sind während der Grünphasen der Fussgänger\*innen auf Rot geschaltet. Mit der vorgesehenen Einführung von Tempo 30 auf der Katzenschwanzstrasse wird die Sicherheit bei Strassenquerungen für die Fussgänger\*innen erhöht.

Weitere Massnahmen sind nicht notwendig. Mit der Einführung der Tempo-30-Zone ist die Einwendung teilweise berücksichtigt.

#### **E6.4 Unabhängige Untersuchung der Leistungsfähigkeit der Katzenschwanzstrasse**

**Antrag:** Die Leistungsfähigkeit der Katzenschwanzstrasse ist durch eine\*n unabhängige\*n Verkehrsplaner\*in zu überprüfen.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Die Katzenschwanzstrasse ist im Verkehrsrichtplan der Stadt Zürich als Sammelstrasse klassiert und mit Baulinien gesichert. Sie weist eine Fahrbahnbreite von rund 7 m mit beidseitigem Trottoir auf. Damit ist sie bei vollständigem Ausbau der durch die Katzenschwanzstrasse erschlossenen Bauzonen sowie der Erschliessung des Grundstücks Kat.-Nr. WI4136 ausreichend ausgebaut. Die Katzenschwanzstrasse selbst bedarf aufgrund des zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens keinen weiteren Ausbau.

Die Katzenschwanzstrasse wird mit einer Lichtsignalanlage in die Witikonerstrasse angebunden. Um Verkehrsüberlastungen in die Innenstadt zu vermeiden, wird der stadteinwärts führende motorisierte Individualverkehr (MIV) sowohl in der Katzenschwanzstrasse wie auch in der Witikonerstrasse durch verlängerte Rotphasen künstlich verlängert. An der Lichtsignalschaltung soll deshalb nichts verändert werden.

Des Weiteren ist die Lichtsignalanlage so geschaltet, dass der Verkehr auf der Witikonerstrasse, die als übergeordnete Verbindungsstrasse klassiert ist und zugleich eine wichtige Verbindung des öffentlichen Verkehrs darstellt, priorisiert behandelt wird. Mit längeren Grünphasen wird der Verkehr auf der Witikonerstrasse und in Richtung Katzenschwanzstrasse so gesteuert, dass ein Rückstau auf der Witikonerstrasse möglichst vermieden wird.

Da es sich bei der Katzenschwanzstrasse um eine Quartierstrasse (Sammelstrasse) handelt, müssen längere Wartezeiten, bzw. ein entsprechender Rückstau während der morgendlichen und abendlichen Spitzenstunden in Kauf genommen werden.

Die Leistungsfähigkeit der Katzenschwanzstrasse und deren Anschluss in die Witikonerstrasse muss nicht weiter überprüft werden, womit die Einwendung nicht berücksichtigt wird.



### **E6.5 Gesamtlösung für die Erschliessung des Gebiets**

**Antrag:** Sinngemäss sei zu prüfen, ob sich bezüglich Erschliessung des Areals Harsplen eine sinnvollere Gesamtlösung realisieren liesse. Die Erschliessung erfolgt auf Privatgrund, womit für die Nachbarn keine Anschlussmöglichkeit besteht.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Die Nachbarliegenschaften sind bereits ausreichend erschlossen und bedürfen keiner Anpassung.

Die bestehenden Nachbargebäude haben einen direkten Anschluss über die Witikon- bzw. Katzenschwanzstrasse. Deren Zufahrten haben Besitzstandsgarantie.

Das Zusammenfassen von Ausfahrten würde bedeuten, dass diese im rückwärtigen Bereich der Gebäude erfolgen müsste, was zu erheblichen Auswirkungen auf diese Grundstücke und auch finanzielle Aufwendungen seitens der Grundeigentümer\*innen führen würde. Die bestehenden Ausfahrten können aufgrund ihres Verkehrsaufkommens heute als untergeordnet betrachtet werden.

Die in der Einwendung geforderte Gesamtlösung entspricht der im PBG aufgezeigten alternativen Lösung einer Zusammenfassung mehrerer Ausfahrten. Diese Variante wurde geprüft und wäre im vorliegenden Kontext aufgrund der Grundeigentumsverhältnisse nur sehr schwierig, bzw. höchstens für einige wenige Grundstücke umsetzbar. Aufgrund dessen wird diese Variante nicht weiterverfolgt, da sie keine realistisch umzusetzende Lösung darstellt.

Die bestehende Erschliessung der angrenzenden, bereits überbauten Grundstücke wird von der vorgesehenen Umzonierung und der geplanten Erschliessungsanlage für das Areal Harsplen nicht tangiert. Die Einwendung kann nicht berücksichtigt werden.



## 2.2 Preisgünstiger Wohnraum

### E3.1, E4.1 Mindestanteil preisgünstigen Wohnraums als Bedingung für Umzonung

**Antrag:** Die geplante Umzonung im Gebiet «Harsplen» ist an die Bedingung zu knüpfen, dass die Grundeigentümerin mindestens 25 Prozent der Wohnungen als preisgünstigen Wohnraum im Sinne von § 49b PBG realisiert. Eine entsprechende Regelung ist in einem städtebaulichen Vertrag festzuhalten und über einen Eintrag im Grundbuch dauerhaft zu sichern.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum kann seitens der Gemeinde gemäss § 49b des Planungs- und Baugesetzes (PBG) nur eingefordert bzw. in der BZO geregelt werden, wenn Zonenänderungen, Sonderbauvorschriften oder Gestaltungspläne zu erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten führen. Die mit der BZO-Teilrevision Harsplen vorgesehene Umzonung von 130 m<sup>2</sup> zwischen der Erholungs- und der Wohnzone erfolgt flächengleich. Somit entstehen mit dieser vorgesehenen Umzonung keine erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten, welche eine Regelung zur Erstellung von preisgünstigem Wohnraum in der BZO oder mittels städtebaulichem Vertrag rechtlich erlauben würde. Insofern wird die Einwendung nicht berücksichtigt. Die Stadt Zürich als neue Eigentümerin beabsichtigt aber die Erstellung einer städtischen, gemeinnützigen Wohnsiedlung und somit die Erstellung von ausschliesslich preisgünstigem Wohnraum.



## Abkürzungsverzeichnis

Abkürzung	Beschrieb
PBG	Kantonales Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 7. September 1975, LS700.1, in der Fassung bis zum 28. Februar 2017
BZO	Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Zürich vom 23. Oktober 1991, AS 700.100
PPV	Verordnung über private Fahrzeugabstellplätze (PPV) vom 11. Dezember 1996, AS 741.500



Stadt Zürich  
Hochbaudepartement

visiert Direktion AfS:

visiert Rechtsabteilung HBD:

Gügler  
Katrin

Chierzi  
Daniela

Digital unterschrieben  
von Gügler Katrin  
Datum: 2022.05.05  
16:51:53 +02'00'

Digital  
unterschrieben von  
Chierzi Daniela  
Datum: 2022.05.17  
09:10:08 +02'00'

Stadt Zürich  
Hochbaudepartement  
Lindenhofstrasse 19  
Postfach, 8021 Zürich

[www.stadt-zuerich.ch/hochbau](http://www.stadt-zuerich.ch/hochbau)

**Vorsteher**  
**Dr. André Odermatt**

## Verfügung

vom 17. Mai 2022

Nummer 220171

### **Teilrevision Bau- und Zonenordnung «Harsplen» Zürich-Witikon, Kreis 7, Kanton Zürich Öffentliche Auflage**

---

Das Areal Harsplen in Zürich-Witikon ist im Eigentum der Swisscanto Anlagestiftung (Swisscanto). Es umfasst die zwei Grundstücke mit den Kat.-Nrn. WI4136 und WI4137 mit einer Gesamtfläche von insgesamt 30 302 m<sup>2</sup>. Westlich an das Areal grenzt eine Strassenparzelle mit der Kat.-Nr. WI2428. Diese ist im Eigentum der Stadt Zürich.

Die Grundstücke der Swisscanto liegen gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung (BZO) in der Wohnzone W4 (Kat.-Nr. WI4136) und in der Erholungszone E1 (Kat.-Nr. WI4137). Der angrenzende, änderungsunterworfenen Strassenabschnitt liegt in der Freihaltezone F (Kat.-Nr. WI2428). Es gelten die Lärm-Empfindlichkeitsstufen ES II (W4) und III (E1, F). In der W4 beträgt der Wohnanteil 75 %. Gemäss dem Ergänzungsplan der Hochhausgebiete sind keine Hochhäuser zulässig.

Die Eigentümerin sieht die zeitnahe Bebauung ihres Baugrundstücks mit rund 350 Wohnungen im Rahmen einer Arealüberbauung vor. Eine solche ist aufgrund der Fläche des Grundstücks in der W4 (Kat.-Nr. WI4136) von 24 384 m<sup>2</sup> zulässig. Zur Projektfindung wurde vom Dezember 2019 bis Februar 2021 ein zweistufiger Studienauftrag unter Mitwirkung verschiedener städtischer Dienstabteilungen durchgeführt.

Gestützt auf Abklärungen mit dem Amt für Städtebau (AfS), dem Tiefbauamt der Stadt Zürich (TAZ) und der Dienstabteilung Verkehr (DAV) ist für die Erschliessung des Areals eine Zu- und Wegfahrt ab der westlich angrenzenden Katzenschwanzstrasse aus verkehrlicher wie auch städtebaulicher Sicht gegenüber eines Anschlusses ab der Witikonerstrasse deutlich besser geeignet und auch anzustreben. Die Witikonerstrasse ist eine regionale Verbindungsstrasse und damit von überkommunaler Bedeutung. Zudem ist eine Erschliessung von der Witikonerstrasse aufgrund der stark abfallenden Topografie sehr ungünstig. Eine Erschliessung über die Katzenschwanzstrasse liegt gleichermassen im Interesse der Stadt sowie der privaten Bauherrschaft.



2/3

Für den an der Katzenschwanzstrasse vorgesehenen Anschluss ist eine BZO-Teilrevision erforderlich. Eine Arealzufahrt muss vollständig in einer Bauzone liegen. Die heute bestehende Anstosslänge innerhalb der bebaubaren Zone von nur rund 4 m reicht dazu jedoch nicht aus. Verhandlungen mit den Nachbarn über einen Landerwerb oder Überfahrtsrechte waren nicht erfolgreich. Eine Erschliessung des Areals über die eigene, benachbarte Parzelle in der Erholungszone E1 ist ebenfalls nicht möglich, da dies mit dem Zonenzweck nicht zu vereinbaren wäre. Eine deswegen nötige Ausnahmegewilligung schloss die Baudirektion des Kantons Zürich im Rahmen eines Vorentscheids aus.

Aufgrund der genannten Voraussetzungen ist die Swisscanto auf eine Einzonung eines Teils der benachbarten Erholungszone E1 in eine Wohnzone W4 von 130 m<sup>2</sup> angewiesen. Gleichzeitig wird die Wohnzone W4 in einem anderen Bereich zugunsten der Erholungszone E1 verkleinert. Insgesamt erfolgt eine flächengleiche Ein- und Auszonierung. Da Grundstücksererschliessungen über Bauzonen erfolgen müssen, wird im Weiteren auch der angrenzende Strassenabschnitt der Katzenschwanzstrasse von einer Freihaltezone in eine Wohnzone W4 umzont.

Mit der vorliegenden BZO-Teilrevision wird die Wohnzone W4 im Anschlussbereich der Katzenschwanzstrasse vergrössert und damit die Grundlage für die Arealerschliessung über die Katzenschwanzstrasse geschaffen.

Gemäss einer Überprüfung der Erschliessungsleistung der Katzenschwanzstrasse ist kein Ausbau der bestehenden Strasse erforderlich. Ökologische Interessen sind durch die Umzonierung nicht tangiert.

Die Einzonierung von einer E1 in eine W4 ist mehrwertabgabepflichtig. Die Mehrwertprognose wurde durch den Kanton bereits erstellt und mit Fr. 394 420 beziffert. Die Abgabepflicht an den Kanton beträgt 20 % dieses Mehrwerts, was Fr. 78 884 entspricht. Zusammen mit dem Gesuch um Vorprüfung wird beim ARE ein Antrag auf Entschädigung für die Auszonierung gestellt werden.

Die BZO-Teilrevision «Harsplen» ist im Sinn von §§ 83 ff. des Planungs- und Baugesetzes (PBG) ausgearbeitet worden. Nach § 7 PBG ist eine BZO-Teilrevision vor deren Festsetzung während 60 Tagen öffentlich aufzulegen. Die Auflage ist öffentlich bekanntzugeben (§ 6 Abs. 1 lit. c PBG).

Der Vorsteher des Hochbaudepartements verfügt:

1. Die BZO-Teilrevision «Harsplen» wird vor der Festsetzung öffentlich aufgelegt (§ 7 des Planungs- und Baugesetzes).

Die Unterlagen dazu können vom 25. Mai 2022 bis und mit 27. Juli 2022, im Amt für



3/3

Städtebau, im Amtshaus IV, Lindenhofstrasse 19, 2. Stock, während den Büroöffnungszeiten von 8.00 Uhr bis 16.30 Uhr oder im Internet ([www.stadt-zuerich.ch/hochbau](http://www.stadt-zuerich.ch/hochbau)) eingesehen werden.

Während der Auflagefrist können sich alle interessierten Personen schriftlich zum Planinhalt äussern. Die Eingaben sind bis zum 27. Juli 2022 dem Amt für Städtebau, Lindenhofstrasse 19, Postfach, 8021 Zürich, einzureichen.

Über die Berücksichtigung von Einwendungen wird gesamthaft bei der Festsetzung entschieden. Hernach steht die BZO-Teilrevision sowie die Stellungnahme zu den nicht berücksichtigten Einwendungen zur Einsichtnahme offen.

2. Ziffer 1 dieser Verfügung wird im städtischen Amtsblatt vom 25. Mai 2022 und im Amtsblatt des Kantons Zürich vom 27. Mai 2022 veröffentlicht.
3. Mitteilung an das Präsidialdepartement (Stadtentwicklung), das Finanzdepartement (Liegenschaften Stadt Zürich), das Sicherheitsdepartement (Schutz und Rettung, Dienstabteilung Verkehr, Feuerpolizei), das Gesundheits- und Umweltdepartement (Umwelt- und Gesundheitsschutz), das Tiefbau- und Entsorgungsdepartement (Tiefbauamt, Entsorgung und Recycling, Grün Stadt Zürich), das Hochbaudepartement (Amt für Städtebau, Amt für Hochbauten, Immobilien Stadt Zürich, Amt für Baubewilligungen), das Departement der Industriellen Betriebe (Wasserversorgung, Elektrizitätswerk, Verkehrsbetriebe, Energiebeauftragte), das Sozialdepartement (Soziale Dienste) sowie die Spezialkommission Hochbaudepartement/Stadtentwicklung.

Für richtigen Protokollauszug  
Departementssekretär

Nach Antrag  
verfügt VHB

5. Mai 2022 leh/wyg





## **Beschluss des Stadtrats**

vom 27. August 2025

### **Nr. 2666/2025**

#### **Amt für Städtebau, Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Zonenplanänderung «Harsplen» Zürich-Witikon, Kreis 7, Inkraftsetzung**

**IDG-Status: öffentlich**

Mit Beschluss Nr. 4033 vom 4. Dezember 2024 (GR Nr. 2024/257) hat der Gemeinderat die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung, Zonenplanänderung «Harsplen» Zürich-Witikon, Kreis 7, festgesetzt. Die Baudirektion des Kantons Zürich genehmigte die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung, Zonenplanänderung «Harsplen» Zürich-Witikon, Kreis 7, am 20. Mai 2025 (Verfügung Nr. KS-0066/25). Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 30. Juli 2025 wurden keine Rechtsmittel eingelegt. Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung, Zonenplanänderung «Harsplen» Zürich-Witikon, Kreis 7, kann damit in Kraft gesetzt werden.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Die vom Gemeinderat mit Beschluss Nr. 4033 (GR Nr. 2024/257) vom 4. Dezember 2024 festgesetzte und von der Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung Nr. KS-0066/25 genehmigte Teilrevision der Bau- und Zonenordnung, Zonenplanänderung «Harsplen» Zürich-Witikon, Kreis 7, wird auf den 1. November 2025 in Kraft gesetzt.
2. Mitteilung an die Vorstehenden des Tiefbau- und Entsorgungs- sowie des Hochbaudepartements, den Stadtschreiber, die Stadtkanzlei (Amtliche Sammlung), das Tiefbauamt, Geomatik + Vermessung, das Amt für Baubewilligungen und durch Versand des Amts für Städtebau (3 unterzeichnete Exemplare, jeweils mit Beleg der Publikation) an das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, das Baurekursgericht des Kantons Zürich und das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich.

Im Namen des Stadtrats  
Der Stadtschreiber

Thomas Bolleter