



Referenz-Nr.: KS ARE 24-0378

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

1/2

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung «Werkhof Bederstrasse» – Genehmigung

Gemeinde **Zürich**

- Massgebende
Unterlagen
- Zonenplan (Ausschnitt Werkhof Bederstrasse) Mst. 1:5000 vom 22. Januar 2024
 - Ergänzungsplan Waldabstandslinie Mst. 1:1000 vom 22. Januar 2024
 - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 22. Januar 2024

Festsetzung

Das Parlament der Stadt Zürich setzte mit Beschluss vom 20. März 2024 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Zürich vom 17. Januar 2025 keine Rechtsmittel eingelegt. Die Stadt Zürich beantragt die Genehmigung der Vorlage und bestätigt, 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

Aufgrund neuer Vorschriften zum Schutz der Fahrzeugabstellplätze beabsichtigt die Stadt, auf dem bestehenden Werkhofareal Bederstrasse einen offenen Fahrzeugunterstand zu erstellen. Der bestehende Werkhof liegt in einer Freihaltezone F. Ein Teil der Parzelle ist Wald. Weil die Ausbaumöglichkeiten für standortgebundene Bauten und Anlagen ausgeschöpft sind, müssen der Zonenplan wie auch die Waldabstandslinie angepasst werden. Mit der Vorlage wird eine rund 2'400 m² grosse Fläche von der Freihaltezone F in eine Zone für öffentliche Bauten Oe3 eingezont. Gestützt auf das Mehrwertausgleichsgesetz fällt eine kantonale Mehrwertabgabe an. Zudem wird der Ergänzungsplan Waldabstandslinie geändert, indem die Waldabstandslinie für das Grundstück Kat.-Nr. EN2496 gestützt auf die rechtsgültige Waldgrenze festgelegt wird.

2. Genehmigungsprüfung

Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 16. Oktober 2023 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 Gemeinde 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 «Werkhof Bederstrasse», welche das Parlament der Stadt Zürich mit Beschluss vom 20. März 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 vier Dossiers)
 - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)

VERSENDET AM 10. MRZ. 2025

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:



Auszug aus dem Beschlussprotokoll

109. Sitzung des Gemeinderats vom 25. September 2024

3738. 2024/110

Weisung vom 20.03.2024:

Amt für Städtebau, Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Zonenplanänderung und Änderung Ergänzungsplan Waldabstandslinien «Werkhof Bederstrasse», Zürich-Enge, Kreis 2

Antrag des Stadtrats

1. Der Zonenplan Mst. 1:5000 wird gemäss Beilage 1 geändert.
2. Der Ergänzungsplan Waldabstandslinien Mst. 1:1000 wird gemäss Beilage 2 ergänzt.
3. 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 Zürichs sowie in der Amtlichen Sammlung zu veröffentlichen.
4. Der Stadtrat setzt die Änderungen gemäss Ziffern 1 und 2 nach Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.

Unter Ausschluss des Referendums:

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

Referat zur Vorstellung der Weisung: Dr. Mathias Egloff (SP), Präsidium

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Hochbaudepartements Stellung.

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.



2 / 3

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

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 94 gegen 18 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Schlussabstimmung über die Dispositivziffer 5

Die SK HBD/SE beantragt Zustimmung zur Dispositivziffer 5.

Zustimmung: Referat: Dr. Mathias Egloff (SP), Präsidium; Flurin Capaul (FDP), Vizepräsidium; Reto Brüesch (SVP), Nicolas Cavalli (GLP), Marco Denoth (SP), Leah Heuri (SP), Karen Hug (AL), Jean-Marc Jung (SVP), Maleica Landolt (GLP), Jürg Rauser (Grüne), Stefan Reusser (EVP), Roger Suter (FDP)
Abwesend: Brigitte Furer (Grüne)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK HBD/SE mit 92 gegen 18 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 Ergänzungsplan Waldabstandslinien Mst. 1:1000 wird gemäss Beilage 2 ergänzt.
3. 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 Zürichs sowie in der Amtlichen Sammlung zu veröffentlichen.
4. Der Stadtrat setzt die Änderungen gemäss Ziffern 1 und 2 nach Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.

Unter Ausschluss des Referendums:

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

Mitteilung an den Stadtrat sowie amtliche Publikation am 2. Oktober 2024 gemäss Art. 36 und 38 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist: 2. Dezember 2024)

3 / 3

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat



Beschluss des Stadtrats

vom 20. März 2024

Nr. 877/2024

Amt für Städtebau, Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Zonenplanänderung und Änderung Ergänzungsplan Waldabstandslinien «Werkhof Bederstrasse», Zürich-Enge, Kreis 2

IDG-Status: öffentlich

1. Zweck der Vorlage

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO, AS 700.100) «Werkhof Bederstrasse» schafft die planungsrechtliche Grundlage für den Ausbau des bestehenden Werkhofs.

Mit dieser Weisung beantragt der Stadtrat dem Gemeinderat, die BZO-Teilrevision «Werkhof Bederstrasse», Zonenplanänderung und Änderung des Ergänzungsplans Waldabstandslinien, festzusetzen.

2. Geltungsbereich der BZO-Teilrevision

Der bestehende Werkhof ist Teil der städtischen, 39 502 m² grossen Parzelle Kat.-Nr. EN2496 in Zürich-Enge. Ein grosser Teil der Parzelle wird als Park «Klopstockwiese» genutzt und ist im Zonenplan einer Freihaltezone FP zugeteilt. Ein Teil der Parzelle ist der Zone Wald sowie der Freihaltezone F zugewiesen.

Eingezont wird eine 2400 m² grosse Teilfläche des Werkhofes Bederstrasse. Der im Süden der Parzelle liegende und an die Bederstrasse grenzende Werkhof ist einer Freihaltezone F zugewiesen. Im Norden und Osten grenzt der Werkhof an die Zone Wald. Die Grösse und Lage des Geltungsbereichs resultiert aus den heutigen Ausmassen des Werkhofs, der Berücksichtigung eines Waldabstandes von 15 m im Norden und einer Berücksichtigung der bestehenden westseitigen Baulinie. Zudem gehört die Umzonung des Waldfortsatzes von 445 m² in eine Freihaltezone auch zum Geltungsbereich dieser BZO-Teilrevision.



Abbildung 1: Situation Katasterplan mit Geltungsbereich der BZO-Teilrevision



3. Ausgangslage

Zu den Aufgaben des Tiefbauamtes der Stadt Zürich (TAZ) gehört die Planung, der Bau und Unterhalt von Strassen, Brücken, Plätzen, Wegen usw. auf öffentlichen Grund sowie die Stadt- und Strassenreinigung. Dies organisiert das TAZ in der Stadt gebietsweise für die Gebiete Nord, Ost, West und Süd. Jedem Gebiet ist ein Werkhof zugeordnet. Der Werkhof Bederstrasse dient der Aufgabenerfüllung im Gebiet Süd. Zusätzlich ist nur der Standort Bederstrasse gesamtstädtisch für die Lagerung der städtischen Festmöblierung sowie der Terror-Elemente der Stadtpolizei im alten EWZ-Notstrombunker zuständig.

Das TAZ muss aufgrund neuer städtischer Vorschriften zum Schutz der Fahrzeugabstellplätze einen offenen Unterstand für die Fahrzeuge erstellen. Die Ausbaumöglichkeiten für standortgebundene Bauten und Anlagen sind bereits ausgeschöpft und das Bauvorhaben ist zum heutigen Zeitpunkt aus planungsrechtlicher Sicht nicht bewilligungsfähig. Im Hinblick auf die Aufgabenerfüllung ist das TAZ mindestens auf die bisher benötigte Grundfläche des Werkhofs angewiesen.

Vor diesem Hintergrund wurden verschiedene Massnahmen geprüft. Eine Aufhebung des Werkhofs Bederstrasse und somit eine Verteilung der TAZ-Tätigkeiten auf die übrigen drei Standorte in der Stadt Zürich ist wegen den längeren Distanzen zu den übrigen Werkhöfen ökologisch und ökonomisch nicht sinnvoll sowie organisatorisch nicht möglich. Am Standort Bederstrasse, respektive in der näheren Umgebung, muss das TAZ aufgrund der Erreichbarkeit zwingend über einen vierten Werkhof verfügen.

Im Hinblick auf die Erreichbarkeit der TAZ-Standorte wurden sodann mögliche Ersatzstandorte im Perimeter Wiedikon/Enge von Immobilien Stadt Zürich geprüft: Schule Rebhügel, Schule Gabler, Schule Lavater, Schule Bachtobel und Standort Manessestrasse. Die Prüfung ergab, dass keiner der aufgeführten Standorte als Ersatzstandort geeignet ist. Bei allen geprüften Ersatzstandorten müssten sehr hohe Investitionskosten (15–25 Millionen Franken) getätigt werden. Im Weiteren müsste durch den Abriss des bestehenden funktionierenden Werkhofs eine Vernichtung von grauer Energie (Energie, welche für die Erstellung von Gebäuden benötigt wird) in Kauf genommen werden, was dem städtischen Ziel Netto-Null Treibhausgasemissionen bis 2035 entgegenlaufen würde. Zusätzlich ist die Erschliessung über engere Nebenstrassen oder über eine Hauptstrasse, die ein heute schon sehr hohes Verkehrsaufkommen aufweist, nicht zweckmässig. Ausserdem wird bei allen Standorten, bei denen die Nachbarschaft einen hohen Wohnanteil aufweist, aus Gründen der Verkehrssicherheit eine Umsetzung aufgrund grossen LKWs sowie den dadurch entstehenden Emissionen/Immissionen nicht möglich sein. Da die Ersatzstandorte auf Parzellen mit bestehenden, teilweise denkmalgeschützten Liegenschaften realisiert werden müssten, würde auch deren Umsetzung aufgrund der denkmalpflegerischen Anforderungen erschwert oder verunmöglicht.

Der aktuelle TAZ-Standort Werkhof Bederstrasse besteht seit Mitte des 19. Jahrhunderts und erweist sich – ausser hinsichtlich der aktuellen Zonierung – als ein idealer Standort. Beim bestehenden, funktionierenden Werkhof müssen keine hohen Investitionen getätigt werden und die Emissionen/Immissionen des Betriebes sind aufgrund des baulichen und stadträumlichen Kontextes nicht problematisch. Abschliessend macht die Erschliessung durch eine Hauptstrasse, bei der das Verkehrsaufkommen nicht zu hoch ist, den jetzigen Standort an der Be-



derstrasse zu einem idealen Standort. Auch wenn bestehende Baulinien zu Baubeschränkungen führen und die geplante Zonenplanänderung aus Rücksicht auf ökologische und naturschützerische Aspekte nicht den vollen Werkhofbereich umfassen kann, ist die Zonenplanänderung für den Weiterbetrieb und den vorschriftsgemässen Ausbau des Werkhofs notwendig.

Der schmale südöstliche Waldfortsatz weist heute zu wenig Waldcharakter auf, weshalb eine Bereinigung im Sinne einer Umzonung zur Freihaltezone angezeigt ist.

4. Planungsrechtliche Situation

Der Perimeter der vorliegenden BZO-Teilrevision «Werkhof Bederstrasse» liegt gemäss rechtskräftiger BZO der Stadt Zürich grösstenteils in der Freihaltezone F. Im Osten ist er der Zone Wald zugeteilt. Im Norden, Osten und Westen grenzt der Geltungsbereich an die Freihaltezone F, mit Ausnahme eines kurzen Abschnittes, der im Norden an die Zone Wald grenzt. Im Süden liegt eine fünfgeschossige Wohnzone mit 90 Prozent Wohnanteil.

Im kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen ist der Werkhof Bederstrasse in der Richtplankarte als bestehende Werkbaute aufgeführt.

5. Gegenstand der BZO-Teilrevision

5.1 Änderung des Zonenplans

Die oben erwähnte Entwicklung des Werkhofs ist gemäss heutiger Zonierung nicht möglich. Daher ist folgende neue Zonenzuweisung vorgesehen:

Einzonung von 2400 m² von der Freihaltezone F in eine dreigeschossige Zone für öffentliche Bauten Oe3.

Umzonung von 445 m² von der Zone Wald in eine Freihaltezone FP.

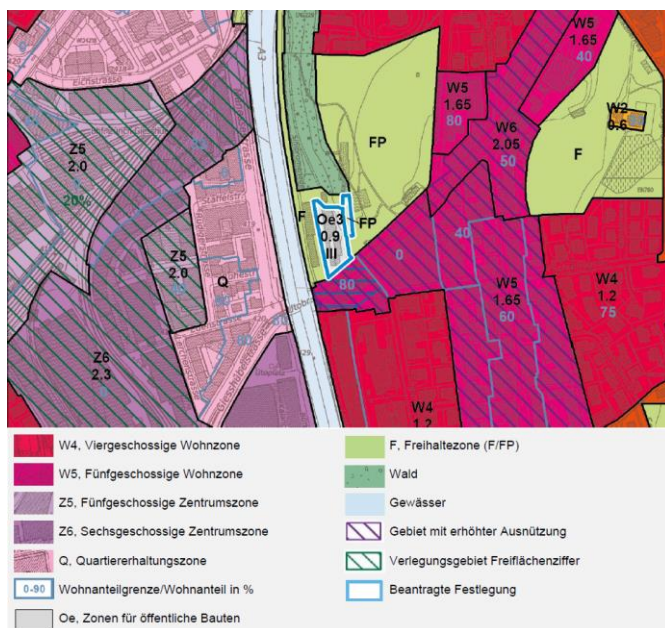


Abbildung 2: Beabsichtigte Zonenplanänderung

5.2 Änderung des Ergänzungsplans Waldabstandslinien

Aktuell sind gegenüber dem Zoneintrag Wald im Norden und Osten keine Waldabstandslinien festgelegt. Gemäss gesetzlichen Vorgaben muss bei der Revision von Nutzungsplänen der Wald festgestellt und die Waldgrenze in den Zonenplan eingetragen werden, wo Bauzonen an Wald grenzen oder in Zukunft grenzen werden (Art. 10 und 13 Bundesgesetz über den Wald [Waldgesetz, WaG; SR 921.0]) Gestützt auf die Waldfeststellung sind in den Bauzonen Waldabstandslinien festzulegen (§ 66 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz [PBG, LS 700.1]). Die rechtsgültige Festsetzung der Waldgrenze erfolgte durch den Waldforstmeister des Amts für Landschaft und Natur (ALN) des Kantons Zürich am 12. Oktober 2022. Mit der Festsetzung der Waldabstandslinien wird der Wald statisch, und der einzuhaltende Abstand zum Wald wird planerisch festgesetzt.

Im Bereich der nördlich angrenzenden Waldfläche wird eine Waldabstandslinie von 15 m festgelegt. Gemäss der Waldfeststellung des ALN des Kantons Zürich hat der schmale, ostseitig an den Werkhof angrenzende Waldfortsatz heute zu wenig Waldcharakter. Bei der Waldfeststellung wurde dieser Streifen entsprechend aus dem Waldareal entlassen. Dementsprechend kann die Umzonung der kleinen Fläche von einer Zone Wald in eine Freihaltezone FP vorgenommen werden. Der Abstand der Waldabstandslinie zur Waldgrenze nimmt Rücksicht auf Objekte des kommunalen Naturschutzes im Waldbereich und umfasst 15 m.

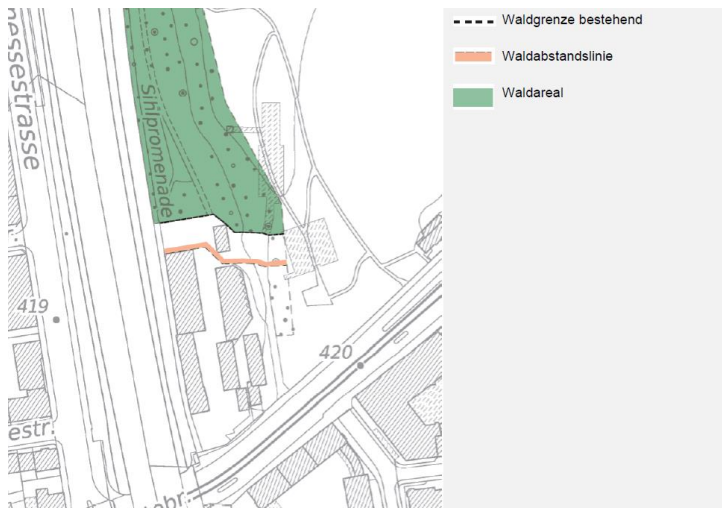


Abbildung 3: Beabsichtigte Waldabstandslinie

6. Ausgleich planungsbedingter Vorteile

Die Zuweisung der Fläche von 2400 m² von einer Freihaltezone F in eine Zone für öffentliche Bauten Oe3 als Planungsmassnahme stellt eine abgabepflichtige Einzonung im Sinne des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG, LS 700.9) dar. Damit erhebt der Kanton eine Mehrwertabgabe (§ 2 Abs. 1 MAG). Die Mehrwertprognose erfolgte durch das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich. Der prognostizierte Mehrwert beträgt insgesamt Fr. 3 585 912.–, woraus eine prognostizierte Mehrwertabgabe von Fr. 717 182.– resultiert.

Die Umzonung der heute dem Wald zugewiesenen Teilfläche in eine Freihaltezone FP löst keine Mehrwertabgabe aus.



7. Ortsbild- und Denkmalschutz

Im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung der Schweiz (ISOS) liegt der Perimeter der vorliegenden BZO-Teilrevision in der Umgebungszone «Sihlraum» mit Erhaltungsziel a. Für eine Umgebungszone mit Erhaltungsziel a gilt: *«Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche. Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten bewahren, störende Veränderungen beseitigen»*. Konkret wird es wie folgt erläutert: *«Im Stadtzentrum kanalisiertes Bett mit mehrheitlich grasbewachsenen Böschungen sowie teils mit durch Baumreihen akzentuierten Promenaden; stadtauswärts weites, ebenes Wiesengelände, geteilt durch mäandrierenden Flusslauf in Allmend Brunau und Wollishofer Allmend; beim Sihlhölzli Verlegung des Flusslaufs nach Osten wegen Tieflegung der linksufrigen Zürichseebahn, 1918-27; wichtiges Naherholungsgebiet.»* Ein Grossteil des Bestands wurde bereits 1865 erstellt und gehört somit zu den ältesten Bauten entlang des Sihlufers auf städtischem Gebiet. Sie stehen im siedlungshistorischen Zusammenhang mit der gewerblich geprägten Bebauung entlang der Sihl in diesem Bereich. Die Denkmalpflege der Stadt Zürich schätzt ein, dass das bestehende Erhaltungsziel wie folgt konkretisiert werden kann: Die Beschaffenheit und die landschaftsgestalterischen und ökologischen Qualitäten der begrünten und mit Bäumen bewachsenen Böschung inkl. Fuss- und Veloweg, die nördlich angrenzende Waldfläche und die östliche angrenzende Parkfläche sind zu erhalten. Unter Berücksichtigung des Erhaltungsziels a wäre ein Rückbau des Werkhofs zwar denkbar, die Gebäude sind in der ISOS-Ortsbildaufnahme jedoch weder als störend noch als wertneutraler Hinweis verzeichnet. Die Anliegen des ISOS waren Gegenstand der raumplanerischen Interessenabwägung (siehe Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV, Kap. 6, und unten Schlussbemerkung).

Überkommunale Schutz- und Inventarobjekte werden durch die BZO-Teilrevision nicht tangiert.

Betreffend kommunale Schutz- und Inventarobjekte sind nur Nr. KSO-34 «Moräne Giesshübel» und KSO-39.09 «Alpensegler-Objekt Wald entlang Sihlpromenade (Höhe Sihlberg) mit Wildkirsche» von der BZO-Teilrevision tangiert. Jedoch beeinträchtigt die vorliegende BZO-Teilrevision beide Objekte nur gering.

8. Klimaschutzziel Netto-Null

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme ermöglicht den langfristigen Erhalt der Bestandesbauten des Werkhofs. Der Werkhof muss nicht durch einen Ersatzneubau an einem anderen Ort ersetzt werden. Dadurch können indirekte Treibhausgas-Emissionen (graue Energie), die durch einen Ersatzneubau entstehen würden, vermieden werden. Der geplante Fahrzeugunterstand soll begrünt und mit einer Fotovoltaikanlage versehen werden.

9. Öffentliches Mitwirkungsverfahren

Die BZO-Teilrevision «Werkhof Bederstrasse» wurde gemäss § 7 PBG vom 10. Juli bis und mit 8. September 2023 öffentlich aufgelegt. Während der Dauer der öffentlichen Auflage wurden keine Einwendungen eingereicht.

10. Vorprüfung durch die kantonalen Behörden

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



6/7

Die Absicht, das bestehende Werkhofareal gestützt auf die Richtplaneinträge seiner sinngemässen Zonierung zuzuweisen, wurde als nachvollziehbar eingeschätzt. Mit dem Planungsvorhaben können die übergeordneten Richtplanfestlegungen in der Nutzungsplanung grundeigentümerverbindlich verankert werden. Zu den Themen Hochwasserschutz und Lärmschutz beantragt der Kanton Anpassungen und Präzisierungen im Erläuterungsbericht. Unter Berücksichtigung dieser Auflagen wurde eine Genehmigung der Vorlage in Aussicht gestellt.

11. Regulierungsfolgenabschätzung

Gemäss Verordnung über die Verbesserung der Rahmenbedingungen für KMU vom 9. März 2011 (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.

12. Schlussbemerkung

Der seit 1865 in Betrieb stehende Werkhof Bederstrasse dient der Aufgabenerfüllung des TAZ und ist standortgebunden. Im kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen ist der Werkhof als bestehende Werkbaute eingetragen. Mit der vorliegenden BZO-Teilrevision und der darin enthaltenen Festlegung der Waldabstandslinien wird die planungsrechtliche Grundlage geschaffen, um die betrieblich notwendige und im öffentlichen Interesse liegende Realisierung eines nötigen Ausbaus des bestehenden Werkhofs zu ermöglichen.

Die vorliegende BZO-Teilrevision «Werkhof Bederstrasse» hält die Grundsätze der Raumplanung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes, die Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes sowie die Festlegungen des kantonalen und regionalen Richtplans sowie der kommunalen Richtpläne ein.

Den Anliegen des ISOS und dem Interesse des Landschaftsschutzes, dem Interesse des Erhalts des im regionalen Richtplan eingetragenen ökologischen Vernetzungskorridors sowie dem Interesse nach einem Erhalt der heutigen Freihaltezone F wird insofern Rechnung getragen, als dass die Einzonung der Freihaltezone F in eine Zone für öffentliche Bauten Oe3 auf der Westseite – in gebührendem Abstand zum Sihlufer – erst ab der bestehenden rechtskräftigen Baulinie erfolgt und flächenmässig auf die kleinstmögliche Fläche (2400 m²) beschränkt wird. Diese Planungsmassnahme trägt auch der Bedeutung der entlang des Sihlufers führenden Fussverbindung mit erhöhter Aufenthaltsqualität Rechnung. Lage und Ausmass der vorgesehenen Einzonung in eine Zone für öffentliche Bauten und deren bauliche Möglichkeiten nach Art. 24a Abs. 1 BZO berücksichtigen die Gegebenheiten der Umgebung in angemessener Weise.

Aus diesen Gründen ist die vorliegende Planungsmassnahme rechtmässig, zweckmässig und angemessen.



7/7

Der Stadtrat beschliesst:

I. Dem Gemeinderat wird beantragt:

1. Der Zonenplan Mst. 1:5000 wird gemäss Beilage 1 geändert.
2. Der Ergänzungsplan Waldabstandslinien Mst. 1:1000 wird gemäss Beilage 2 ergänzt.
3. 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 Zürichs sowie in der Amtlichen Sammlung zu veröffentlichen.
4. Der Stadtrat setzt die Änderungen gemäss Ziffern I.1 und I.2 nach Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.

Unter Ausschluss des Referendums:

5. Vom Bericht nach Art. 47 RPV (Beilage 3) wird Kenntnis genommen.
- II. Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartments übertragen.
- III. Mitteilung je unter Beilagen an die Stadtpräsidentin, die Vorstehenden des Finanz-, des Sicherheits-, des Gesundheits- und Umwelt-, des Tiefbau- und Entsorgungs-, des Hochbaudepartments, 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 der Stadt Zürich, 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 Werkhof Bederstrasse, Zürich-Enge, Kreis 2, Kanton Zürich

Umzonung von der Freihaltezone F in die Zone für öffentliche Bauten Oe3 mit ES III und der Waldzone in die Freihaltezone FP.

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

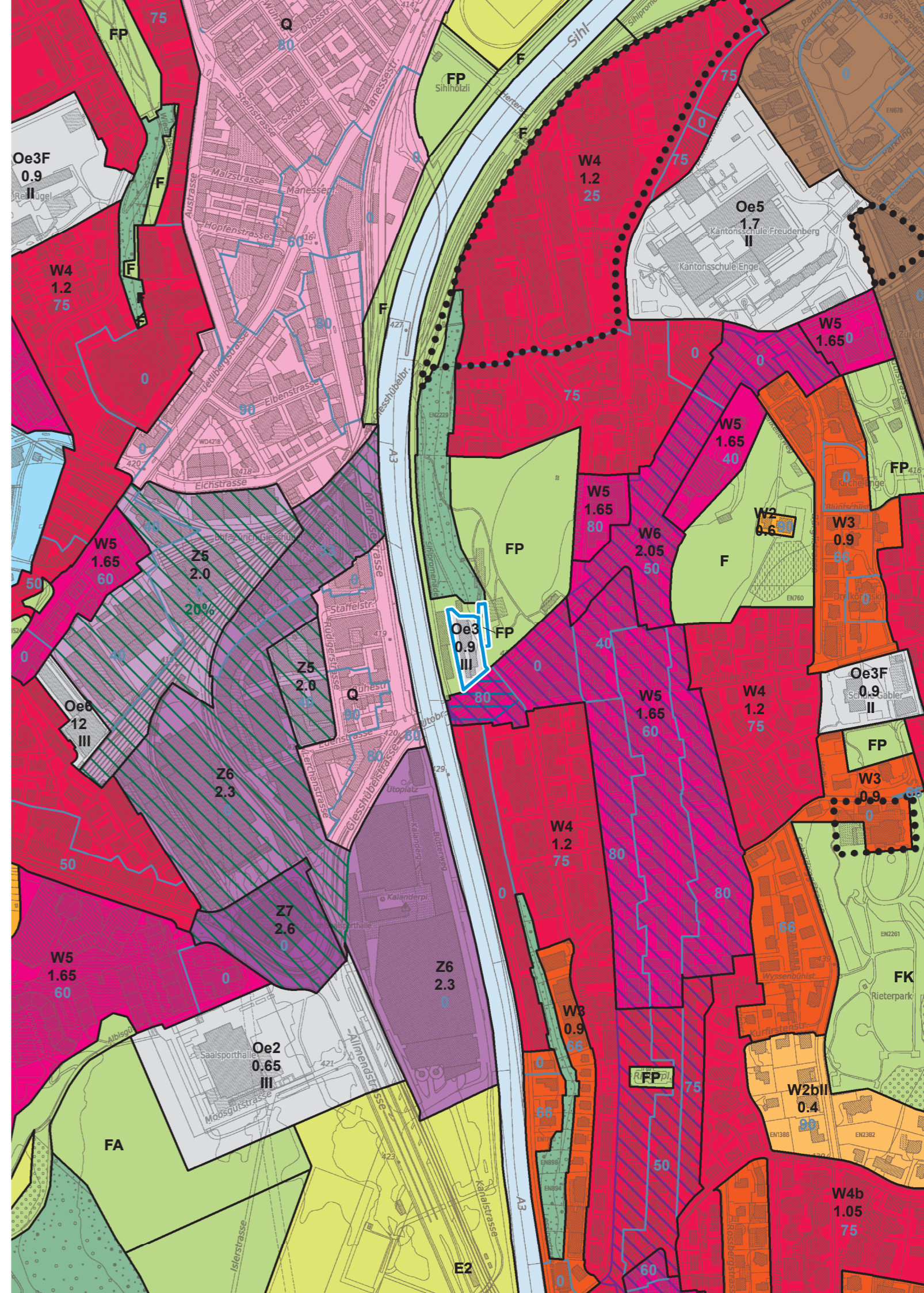
	W2b	Zweigeschossige Wohnzonen (I, II, III)
	W2	Zweigeschossige Wohnzone
	W3	Dreigeschossige Wohnzone
	W4b	Viergeschossige Wohnzone
	W4	Viergeschossige Wohnzone
	W5	Fünfgeschossige Wohnzone
	W6	Sechsgeschossige Wohnzone
	Z5	Fünfgeschossige Zentrumzone
	Z6	Sechsgeschossige Zentrumzone
	Z7	Siebgeschossige Zentrumzone
	IG	Industrie- und Gewerbezone (IG I, IG II, IG III)
	Oe	Zonen für öffentliche Bauten / Oe2 bis Oe7
	Q	Quartiererhaltungszone
	K	Kernzone
	E	Erholungszonen E1, E2, E3
	E1/E2	Sport- und Freizeitanlagen
	E3	Kleingärten
	F	Freihaltezone A, C, D, E, P
	A	Allmend
	C	Schulspielwiesen, Fluss- und Seebäder
	D	Campingplatz
	E	Friedhöfe
	P	Parkanlagen und Plätze
	Lk	Landwirtschaftszone (kommunal)
	R	Reservezone
		Lärmvorbelastetes Gebiet
		Wohnanteilgrenze/Wohnanteil in %
		Gebiet mit erhöhter Ausnützung
		Gebiet mit Freiflächenziffer/Freiflächenziffer in %
		Verlegungsgebiet Freiflächenziffer
		Ausnützungsziffer gemäss Bauordnung
		Baumassenziffer gemäss Bauordnung
		Nicht zониert 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.
	Kommunaler/Kantonaler 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 Waldabstandslinie

Änderung des Ergänzungsplans Waldabstandslinie Werkhof Bederstrasse, Zürich-Enge, Kreis 2, Kanton Zürich

Vom Gemeinderat festgesetzt mit GRB Nr. vom

Im Namen des Gemeinderats
die Präsidentin/der Präsident:

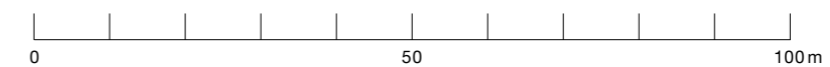
die Sekretärin/der Sekretär:

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. vom

Für die Baudirektion:

In Kraft gesetzt mit STRB Nr. vom auf den

M 1: 1 000



© Grundlageplan: Vermessungsamt der Stadt Zürich
© Zonenplan: Amt für Städtebau der Stadt Zürich

Darstellung gemäss Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP)

Stadt Zürich / Amt für Städtebau / Lindenhofstrasse 19 / Postfach / 8021 Zürich
Tel. 044 412 11 11 / www.stadt-zuerich.ch/hochbau / Erstellungsdatum: 22.01.2024 / afsmis

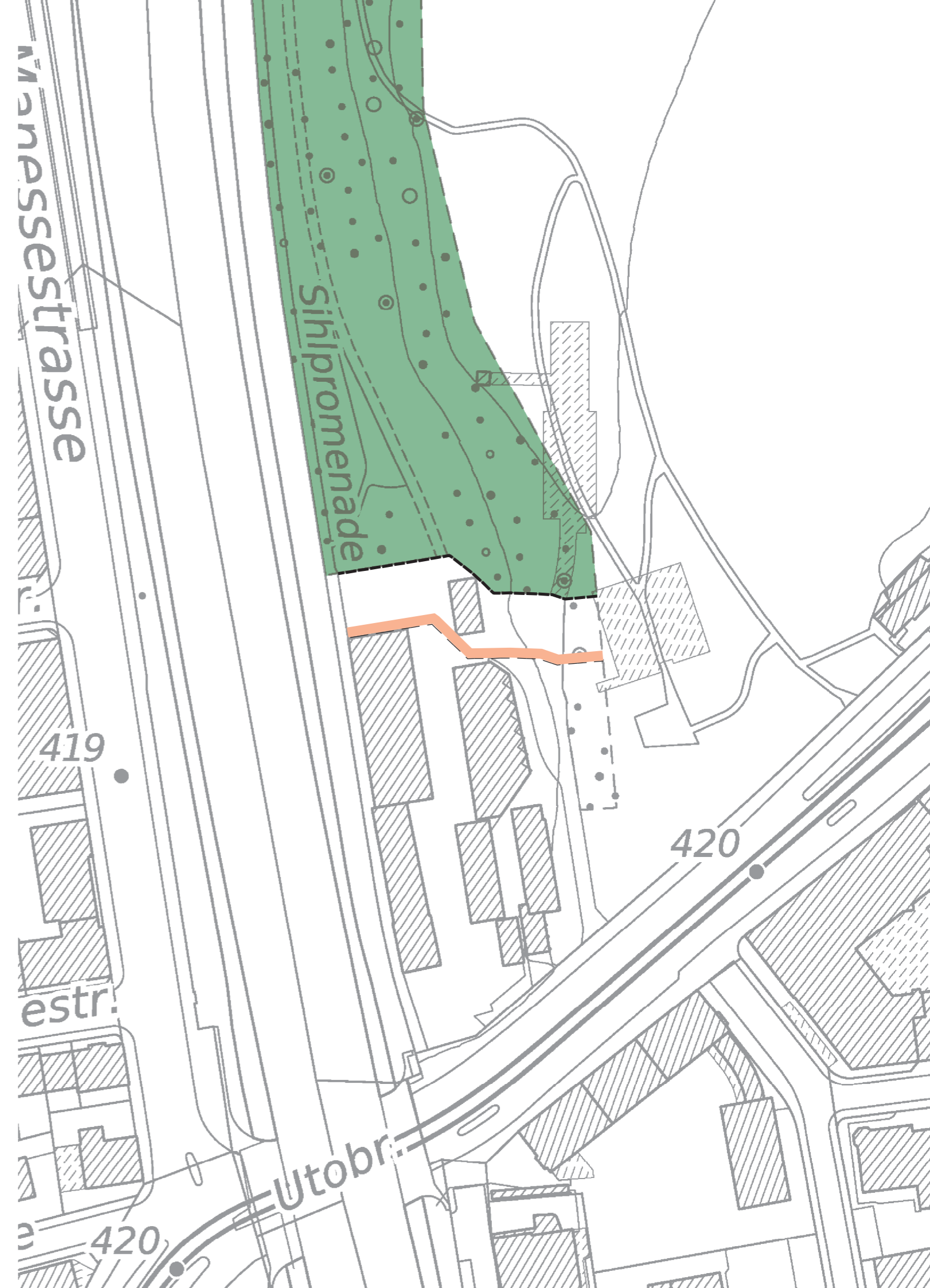
Festsetzung

 Waldabstandslinie

Information

 Wald

 Waldgrenze bestehend





Teilrevision Bau- und Zonenordnung

**Zonenplanänderung «Werkhof
Bederstrasse», Zürich-Enge, Kreis 2,
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)

stadt-zuerich.ch/hochbau

Inhalt

1	Ziele und Inhalte des Erläuterungsberichts	3
2	Ausgangslage	4
2.1	Anlass	4
2.2	Ziele der BZO-Teilrevision	4
2.3	Situation	4
2.4	Bau- und Zonenordnung	7
2.5	Bedarfsnachweis Werkhof Bederstrasse	8
3	Gegenstand der BZO-Teilrevision	12
3.1	Änderung des Zonenplans	12
3.2	Änderung des Ergänzungsplans Waldabstands-linie	13
4	Übergeordnete Grundlagen und Rahmenbedingungen	15
4.1	Kantonaler Richtplan	15
4.2	Regionaler Richtplan	16
4.3	Kommunaler Richtplan	18
4.4	Weitere übergeordnete Gesetze und Grundlagen	19
5	Sachthemen / Auswirkungen	22
5.1	Bauzonenkapazität und -reserve	22
5.2	Mehrwertausgleich	22
5.3	Ortsbild-, Denkmal-, Natur- und Landschaftsschutz	22
5.4	Archäologie	25
5.5	Verkehr und Erschliessung	25
5.6	Freiraumversorgung	26
5.7	Sozialräumliche Aspekte	26
5.8	Öffentliche Infrastruktur	26
5.9	Naturgefahren	26
5.10	Umwelt	28
6	Interessenabwägung	39
7	Verfahren	41
7.1	Öffentliche Auflage	41
7.2	Kantonale Vorprüfung	41
7.3	Überarbeitung	41
7.4	Festsetzung Gemeinderat	41
7.5	Weiteres Verfahren	41

1 Ziele und Inhalte des Erläuterungsberichts

Nebst Planunterlagen und Vorschriften gehört zur Nutzungsplanung ein Erläuterungsbericht (Art. 47 Raumplanungsverordnung, [RPV, SR 700.1]).

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

2 Ausgangslage

2.1 Anlass

Das Tiefbauamt der Stadt Zürich (TAZ) möchte seinen bestehenden Werkhof an der Bederstrasse 130 - 136 in Zürich-Enge ausbauen, resp. aufgrund neuer städtischer Vorschriften zum Schutz der Fahrzeugabstellplätze einen offenen Unterstand für die Fahrzeuge erstellen. Der Werkhof liegt in einer Freihaltezone F. Die Ausbaumöglichkeiten für standortgebundene Bauten und Anlagen sind bereits ausgeschöpft und das Bauvorhaben ist aus planungsrechtlicher Sicht nicht bewilligungsfähig, solange keine rechtsgültige Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO, AS 700.100) im Bereich des Werkhofs vorliegt.

2.2 Ziele der BZO-Teilrevision

Mit der vorliegenden BZO-Teilrevision «Werkhof Bederstrasse» soll mit der Einzonung einer Freihaltezone F in eine Zone für öffentliche Bauten die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, um die Realisierung eines Ausbaus des Werkhofs (Fahrzeugunterstand) zu ermöglichen.

Der schmale südöstliche Waldfortsatz weist heute zu wenig Waldcharakter auf und soll von einer Zone Wald in eine Freihaltezone FP umgezont werden.

Der Werkhof liegt im Süden des Grundstücks Kat.-Nr. EN2496. Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung wird der Ergänzungsplan Waldabstandslinie geändert, indem die Waldabstandslinie für das Grundstück Kat.-Nr. EN2496 im Geltungsbereich der BZO-Teilrevision festgelegt wird. Damit wird die vollständige Baureife dieses Bereichs des Grundstücks hergestellt.

Gemäss dem kantonalen Mehrwertausgleichsgesetz (MAG, LS 700.9) und der Mehrwertausgleichsverordnung (MAV, LS 700.91) ist bei der Einzonung der Freihaltezone F in eine Zone für öffentliche Bauten ein Mehrwert auszugleichen.

2.3 Situation

Der bestehende Werkhof ist Teil der städtischen, 39 502 m² grossen Parzelle EN2496. Ein grosser Teil der Parzelle wird als Park genutzt und ist im Zonenplan einer Freihaltezone FP zugeteilt, und liegt ausserhalb des Geltungsbereichs der vorliegenden BZO-Teilrevision. Zudem ist ein Teil der Parzelle der Zone Wald zugewiesen.

Der im Süden der Parzelle EN2496 liegende und an die Bederstrasse grenzende Werkhof ist einer Freihaltezone F (5039m²) zugewiesen. Im Norden und Osten grenzt der Werkhof an die Zone Wald (7916m²).

Im kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen der Stadt Zürich ist der Werkhof Bederstrasse als bestehende Werkbaute aufgeführt.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung: Zonenplanänderung «Werkhof Bederstrasse»
Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

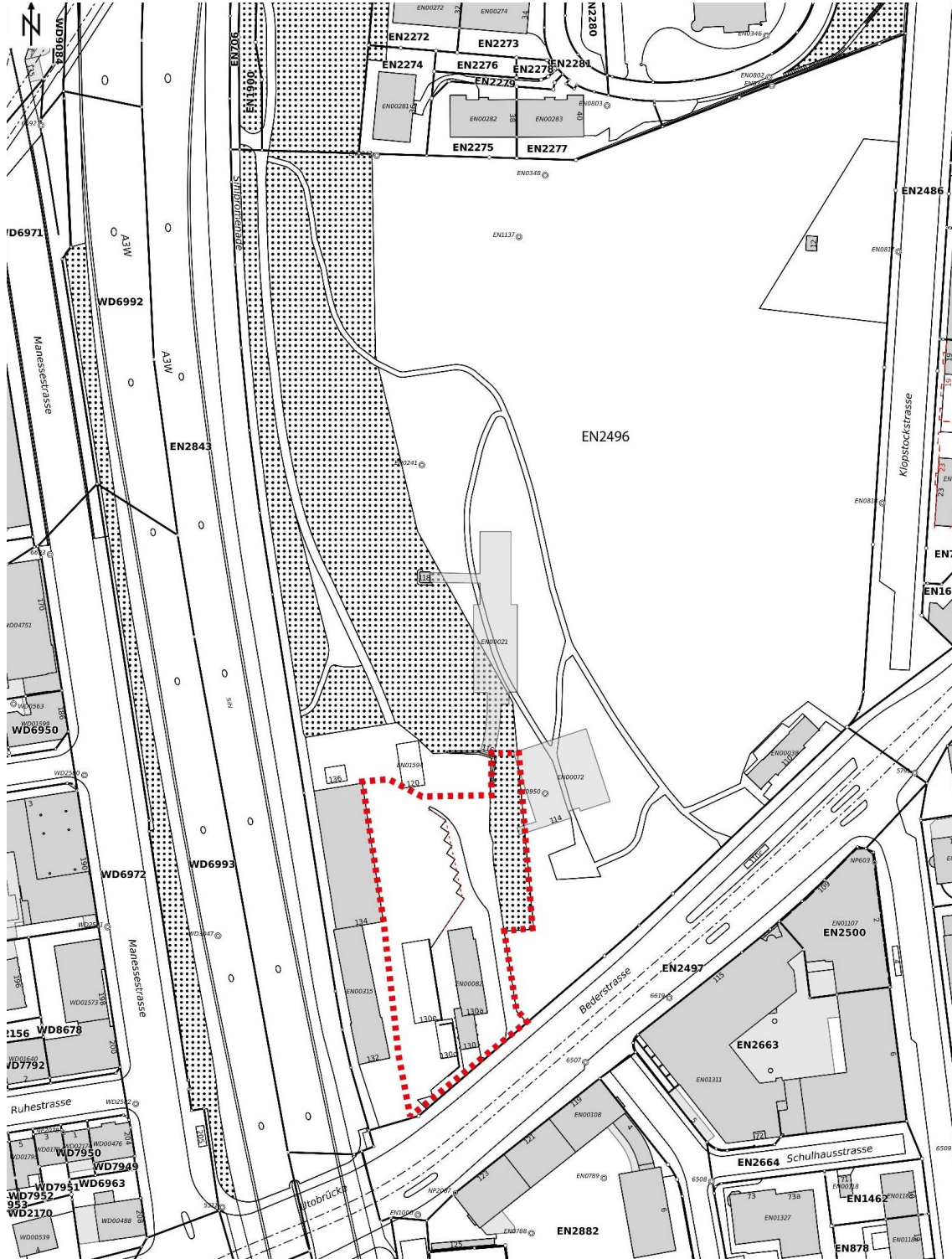


Abbildung 1: Situation Katasterplan mit Geltungsbereich der BZO-Teilrevision



Abbildung 2: Luftbildaufnahme mit Geltungsbereich der BZO-Teilrevision

2.4 Bau- und Zonenordnung

2.4.1 Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung

Der Geltungsbereich der vorliegenden BZO-Teilrevision «Werkhof Bederstrasse» liegt gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO) in der Freihaltezone F und umfasst zusätzlich den östlich an den Werkhof angrenzenden schmalen Waldfortsatz. Der Waldfortsatz ist aktuell der Zone Wald zugeteilt.

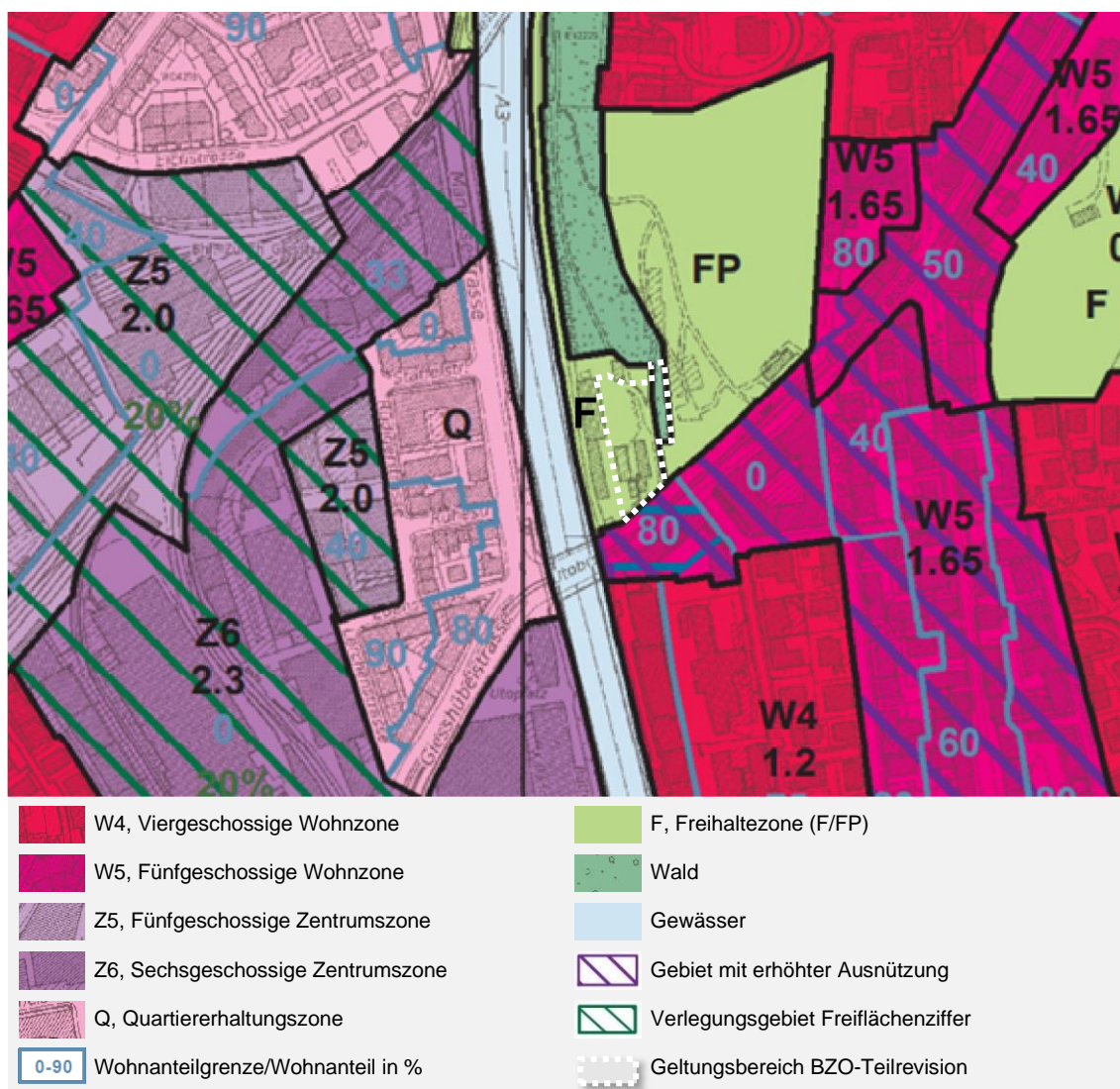


Abbildung 3: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan mit Geltungsbereich der BZO-Teilrevision

2.4.2 Waldabstandslinien

2022 wurde im Bereich des Werkhofes das Verfahren für eine Festsetzung der Waldgrenze durchgeführt. Die rechtsgültige Festsetzung erfolgte am 12. Oktober 2022.

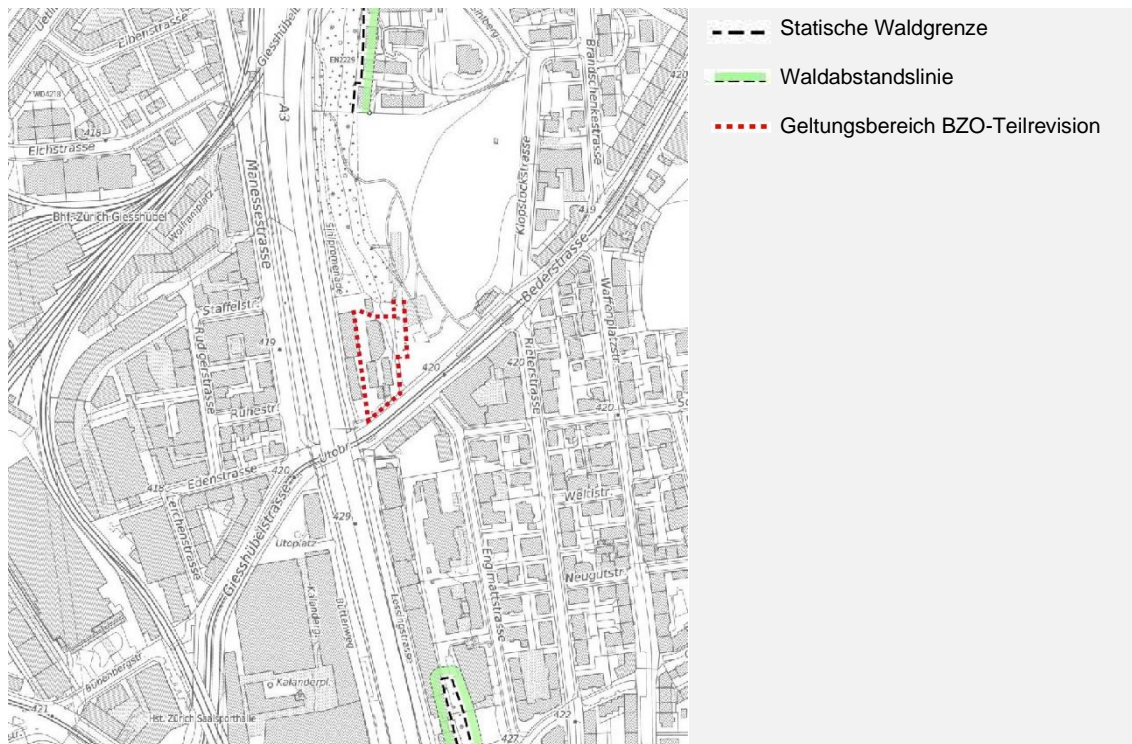


Abbildung 4: Ausschnitt ÖREB, Wald (Quelle GIS-Browser Kanton Zürich, Stand November 2022) mit Geltungsbereich BZO-Teilrevision

2.5 Bedarfsnachweis Werkhof Bederstrasse

2.5.1 Aufgaben Werkhof Bederstrasse

Zu den Aufgaben des TAZ gehört die Planung, der Bau und Unterhalt von Strassen, Brücken, Plätzen, Wegen, usw. auf dem öffentlichen Grund sowie die Stadt- und Strassenreinigung. Dies organisiert das TAZ in der Stadt Zürich über die vier Regionen Nord (Werkhof Neunbrunnenstrasse), Ost (Werkhof Hochstrasse), West (Werkhof Hardhof) und Süd (Werkhof Bederstrasse). Zusätzlich ist nur der Standort Bederstrasse für die Lagerung der städtischen Festmöblierung sowie der Terror-Elemente der Stadtpolizei zuständig (im alten EWZ Notstrombunker).

2.5.2 Raumprogramm Werkhof Bederstrasse

Der aktuelle Werkhof Bederstrasse benötigt eine Grundfläche von mindestens 5000 m². Eine Reduktion dieser Fläche ist wegen des aktuellen und zukünftigen steigenden Umfangs der im vorgängigen Kapitel beschriebenen Aufgaben des TAZ-Werkhofs nicht möglich.

Raumprogramm Werkhof Bederstrasse

Beheizte Fläche (Sozialraum)	ca.	450 m ²
Nicht beheizte gedeckte Fläche (Lager)	ca.	500 m ²
Fahrzeugabstellplätze gedeckt	ca.	800 m ²
Fahrzeugabstellplätze nicht gedeckt	ca.	150 m ²
Umgebung (Verkehrsfläche)	ca.	2300 m ²
Lager Festmöblierung, Terror-Elemente	ca.	800 m ²
Fläche Total	ca.	5000 m²

2.5.3 Prüfung Aufhebung Werkhof Bederstrasse

Eine Aufhebung des Werkhofs Bederstrasse (Gebäudebestand seit 1865) und somit eine Verteilung der TAZ-Tätigkeiten auf nur drei Standorte in der ganzen Stadt Zürich ist wegen den längeren Distanzen zu den übrigen Werkhöfen ökologisch und ökonomisch nicht sinnvoll sowie organisatorisch nicht möglich. Am Standort Bederstrasse, resp. der näheren Umgebung muss das TAZ aufgrund der Erreichbarkeit zwingend über einen vierten Werkhof verfügen. Sollte der Betrieb des jetzigen Standorts nicht mehr möglich sein, müsste ein Ersatzstandort gefunden werden.

2.5.4 Suchperimeter Ersatzstandorte

Damit die Erreichbarkeit der TAZ-Einsatzorte weiterhin gewährleistet ist, müsste ein möglicher Ersatzstandort für den Werkhof der Region Süd wieder zwingend in Wiedikon/Enge liegen und die benötigte Grundfläche von mindestens 5000 m² aufweisen.



Abbildung 5: TAZ-Werkhof Regionen (TAZ, Stand 2022)



Abbildung 6: Suchperimeter Ersatzstandort Werkhof Bederstrasse

2.5.5 Prüfung Ersatzstandorte

Für den Bedarfsnachweis des TAZ Werkhofstandorts Bederstrasse wurden in der Region Süd (Wiedikon/Enge) zusätzlich fünf mögliche Ersatzstandorte geprüft: Schule Rebhügel, Schule Gabler, Schule Lavater, Schule Bachtobel und Standort Manessestrasse. Die Prüfung erfolgte unter Berücksichtigung folgender Kriterien: Eigentümerschaft, Zonierung, umsetzbare Fläche, Denkmalschutz, Umsetzungszeitraum, Wohnanteil Nachbarschaft, Erschliessung, Lage und Kosten. Die Prüfung hat ergeben, dass sich keiner der aufgeführten Standorte als Ersatzstandort für den Werkhof Bederstrasse eignet.

Bei allen geprüften Ersatzstandorten müssten sehr hohe Investitionskosten (15 – 25 Mio. Fr.) getätigt werden. Im Weiteren müsste durch den Abriss des bestehenden funktionierenden Werkhofs eine Vernichtung von Grauer Energie in Kauf genommen werden. Zusätzlich ist die Erschliessung über engere Nebenstrassen oder über eine Hauptstrasse, die ein heute schon sehr hohes Verkehrsaufkommen aufweist, nicht zweckmässig. Weiter wird bei allen Standorten, bei denen die Nachbarschaft einen hohen Wohnanteil aufweist, aus Gründen der Verkehrssicherheit eine Umsetzung aufgrund grossen LKWs sowie den dadurch entstehenden Emissionen/Immissionen nicht möglich sein. Da die Ersatzstandorte auf Parzellen mit bestehenden, teilweise denkmalgeschützten Liegenschaften realisiert werden müssten, würde auch deren Umsetzung aufgrund der denkmalpflegerischen Anforderungen erschwert oder verunmöglicht.

Prüfung Standorte						
Standort	Aktueller Standort	Ersatzstandorte				
Adresse	Bederstrasse	Schule Rebhügel	Schule Gabler	Schule Lavater	Schule Bachtobel	Manessestrasse (Sihlhochstrasse)
Eigentümerin	IMMO	IMMO	IMMO	IMMO	IMMO	IMMO
Zonierung	F - Freihaltezone	Zonen für öffentliche Bauten	Zonen für öffentliche Bauten	Zonen für öffentliche Bauten	Zonen für öffentliche Bauten	Quartiererhaltungszone
Fläche umsetzbar	5'000 m2	< 5'000 m2	< 5'000 m2	< 5'000 m2	< 5'000 m2	< 5'000 m2
Denkmalschutz	Nein	Ja	Ja	Ja	Ja	Nein
Umsetzungszeitraum	Baubewilligungsverfahren (BBV) sofort möglich, wenn BZO-Teilrevision rechtskräftig	> 10 Jahre	Nicht möglich wegen unterirdischer Sporthalle	Nicht möglich wegen unterirdischer Sporthalle	> 10 Jahre	> 7 Jahre
Wohnanteil Nachbarschaft	Geringer Wohnanteil	Hoher Wohnanteil	Hoher Wohnanteil	Hoher Wohnanteil	Hoher Wohnanteil	Geringer Wohnanteil
Erschliessung	Hauptstrasse	Nebenstrasse	Nebenstrasse	Nebenstrasse	Nebenstrasse	Hauptstrasse / hohes Verkehrsaufkommen
Lage	Zentral	Dezentral	Zentral	Dezentral	Dezentral	Zentral
Kosten	0.9 Mio. Fr.	20 – 25 Mio., Fr.	Umsetzung nicht möglich	Umsetzung nicht möglich	20 – 25 Mio. Fr.	15 – 20 Mio. Fr.
Total	Ideal	Nicht akzeptabel	Nicht akzeptabel	Nicht akzeptabel	Nicht akzeptabel	Nicht akzeptabel

Abbildung 7: Tabelle Prüfung Ersatzstandorte Werkhof Bederstrasse (IMMO, März 2022)

2.5.6 Entscheid Verbleib Standort Bederstrasse

Der aktuelle TAZ-Standort Werkhof Bederstrasse besteht seit Mitte des 19. Jahrhunderts und erweist sich - ausser hinsichtlich der aktuellen Zonierung - als ein idealer Standort. Beim bestehenden funktionierenden Werkhof müssen keine hohen Investitionen getätigt werden und die Emissionen/Immissionen des Betriebes sind aufgrund des baulichen und stadträumlichen Kontextes nicht problematisch. Abschliessend macht die Erschliessung durch eine Hauptstrasse, bei der das Verkehrsaufkommen nicht zu hoch ist, den jetzigen Standort an der Bederstrasse zu einem idealen Standort.

Auch wenn bestehende Baulinien zu Baubeschränkungen führen und die geplante Zonenplanänderung aus Rücksicht auf ökologische und Naturschutzaspekte nicht den vollen Werkhofbereich umfassen kann, ist die Zonenplanänderung für den Weiterbetrieb und den vorschriftsgemässen Ausbau des Werkhofs notwendig.

3 Gegenstand der BZO-Teilrevision

3.1 Änderung des Zonenplans

Der Werkhof befindet sich auf der 39 502 m² grossen städtischen Parzelle EN2496 und liegt in der Freihaltezone F. Der für die beabsichtigte Zonenplanänderung betroffene Bereich des Werkhofs umfasst 2400 m² und soll von der Freihaltezone F in eine dreigeschossige Zone für öffentliche Bauten Oe3 eingezont werden. Die Grösse und Lage dieses Bereichs resultiert aus der Berücksichtigung eines Waldabstandes von 15 m im Norden und einer Berücksichtigung der bestehenden westseitigen Baulinie. Im Süden grenzt die Fläche der beabsichtigten Zonenplanänderung an die Bederstrasse.

Der bestehende, ostseitig an den Werkhofbereich angrenzende, schmale Waldfortsatz umfasst 445 m² und soll von der Zone Wald in eine Freihaltezone FP umgezont werden.

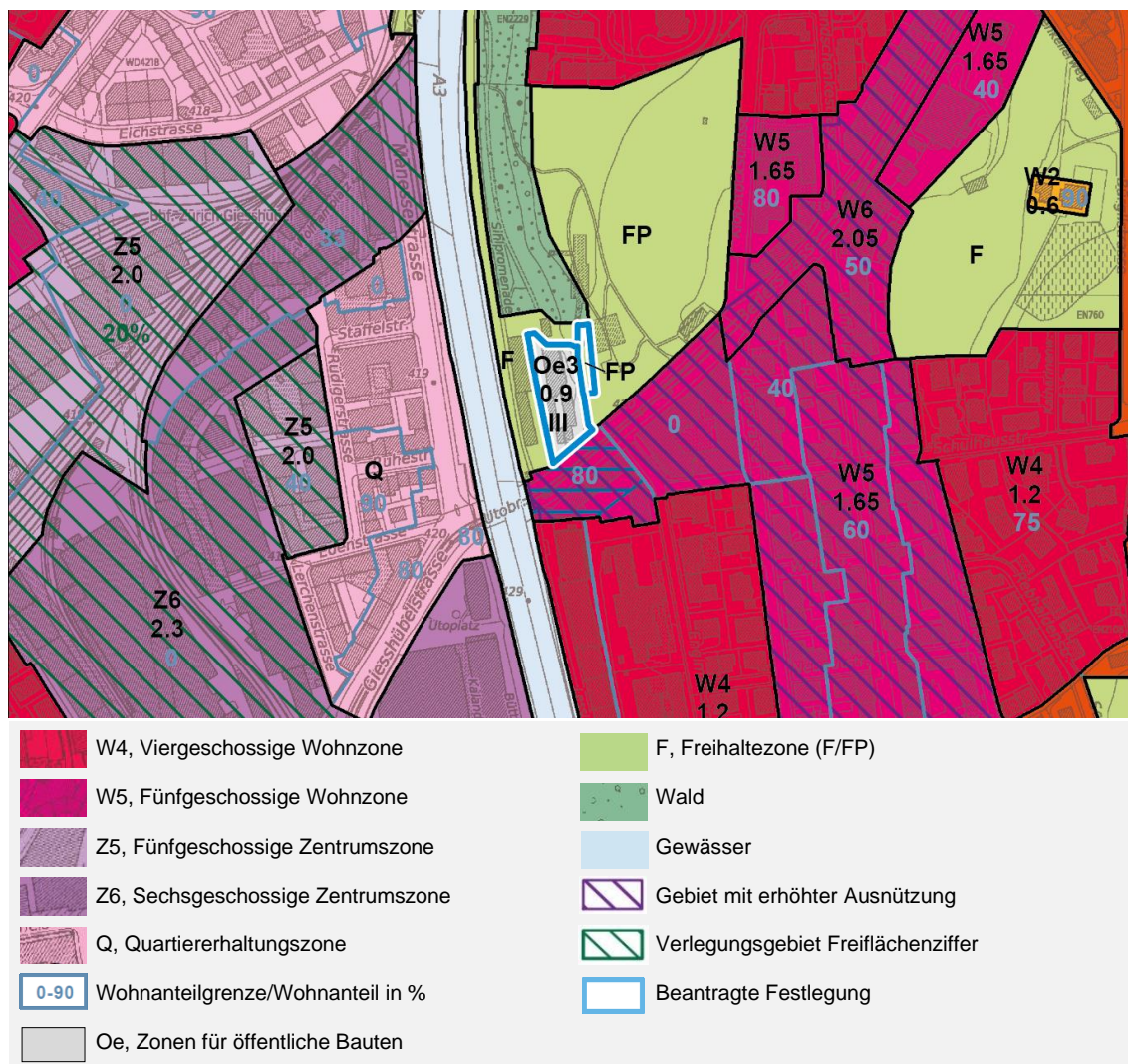


Abbildung 8: Beabsichtigte Zonenplanänderung

3.2 Änderung des Ergänzungsplans Waldabstandslinie

Im Norden und im Osten grenzt der Werkhof an den Zoneneintrag Wald. Aktuell sind gegenüber dem Werkhof keine Waldabstandslinien festgelegt. Wo Bauzonen an Wald grenzen oder in Zukunft grenzen werden, muss gemäss gesetzlicher Vorgaben bei der Revision von Nutzungsplänen der Wald festgestellt und die Waldgrenze im Zonenplan eingetragen werden (Art. 10 und 13 Bundesgesetz über den Wald [Waldgesetz, WaG; SR 921.0]). Gestützt auf die Waldfeststellung sind in den Bauzonen Waldabstandslinien festzulegen (§ 66 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz [PBG, LS 700.1]). Damit wird die Rechtssicherheit im Baubewilligungsverfahren sichergestellt, indem der Wald in der Folge statisch ist. Damit kann sich die Waldgrenze durch Einwuchs nicht mehr verändern und der einzuhaltende Abstand zum Wald ist planerisch festgesetzt. Eine definierte Waldgrenze ist für die Festsetzung der Waldabstandslinie eine zwingende Voraussetzung, da die Waldgrenze als Ausgangslage für die Abmessung des Waldabstands dient. Gemäss § 66 Abs. 1 PBG werden die Waldabstandslinien im Zonenplan festgesetzt. Der ordentliche Waldabstand gemäss § 66 Abs. 2 PBG beträgt 30 m. Bei kleinen Waldparzellen oder bei besonderen örtlichen Verhältnissen können die Waldabstandslinien näher oder weiter von der Waldgrenze gezogen werden.

Gemäss Art. 10 WaG kann, wer ein schutzwürdiges Interesse nachweist, vom Kanton feststellen lassen, ob eine Fläche Wald ist. Beim Erlass von Nutzungsplänen ist demnach eine Waldfeststellung in Gebieten anzuordnen, in denen Bauzonen an den Wald grenzen oder in Zukunft grenzen sollen und in Gebieten ausserhalb der Bauzonen, in denen der Kanton eine Zunahme des Waldes verhindern will.

In der Stadt Zürich wurde mit der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) 2016 die Grundlage für Waldabstandslinien gegenüber Freihalte- und Erholungszonen gelegt. Das kantonale Amt für Landschaft und Natur (ALN) hat ein Waldfeststellungsverfahren im Bereich von Erholungszonen durchgeführt.

Gemäss Kanton Zürich, ALN, Kreisforstmeister, hat der schmale, ostseitig an den Werkhof angrenzende Waldfortsatz heute zu wenig Waldcharakter. Dementsprechend kann die Umzonung der kleinen Fläche von einer Zone Wald in eine Freihaltezone FP vorgenommen werden. Bei der Waldfeststellung wurde dieser Streifen entsprechend aus dem Waldareal entlassen (vgl. Kap. 4.4.3 des Erläuterungsberichts).

Gestützt auf die rechtsgültige Feststellung der Waldgrenze vom 12. Oktober 2022 sollen im Geltungsbereich dieser BZO-Teilrevision die Waldabstandslinien festgelegt werden. Der Abstand der Waldabstandslinie zur Waldgrenze nimmt Rücksicht auf Objekte des kommunalen Naturschutzes im Waldbereich und umfasst 15 m. Die Erläuterungen zur Festlegung des Masses von 15 m sind in Kapitel 4.4.3 sowie im Kapitel 5.3.3 des Erläuterungsberichts dargelegt.



Abbildung 9: Beabsichtigte Waldabstandslinie

4 Übergeordnete Grundlagen und Rahmenbedingungen

4.1 Kantonaler Richtplan

Gemäss kantonalem Richtplan des Kantons Zürich, Beschluss des Kantonsrates vom 7. Juni 2021 (Festsetzung), befindet sich der Geltungsbereich der Zonenplanänderung im Siedlungsgebiet, östlich angrenzend an einen geplanten Tunnel für eine Hochleistungsstrasse (Bereich der heutigen Sihlhochstrasse). Abklärungen haben ergeben, dass die Wassertransportleitung ($\varnothing 800$ mm) nicht wie im Plan (Abb. 10) dargestellt westlich der Sihl und des Geltungsbereichs verläuft, sondern den Geltungsbereich quert. Die geplante Zonenplanänderung hat aber keinen negativen Einfluss auf diese Leitung. Für die im kantonalen Richtplan eingetragene Hauptleitung ist ein Korridor von 6m als Bauverbot auszuscheiden. Es wird eine Baupiste von 4m und ein Raum für die Leitung von 2m benötigt. Dieser Korridor muss jederzeit freigehalten werden und im Notfall für die Wasserversorgung zugänglich sein.



Abbildung 10: Kantonaler Richtplan, Ausschnitt Richtplankarte, mit Perimeter Werkhof Bederstrasse (Beschluss Kantonsrat 7. Juni 2021)

4.2 Regionaler Richtplan

4.2.1 Siedlung und Landschaft

Im regionalen Richtplan Siedlung und Landschaft ist der Geltungsbereich der Zonenplanänderung Teil eines bestehenden ökologischen Vernetzungskorridors und tangiert eine geplante Aufwertung des See- bzw. Flussufers entlang der Sihl. Das westlich der Sihl situierte Gebiet ist als bestehendes Zentrumsgebiet festgelegt. Es sind keine weiteren Festlegungen enthalten, welche für die Zonenplanänderung von Bedeutung sind.

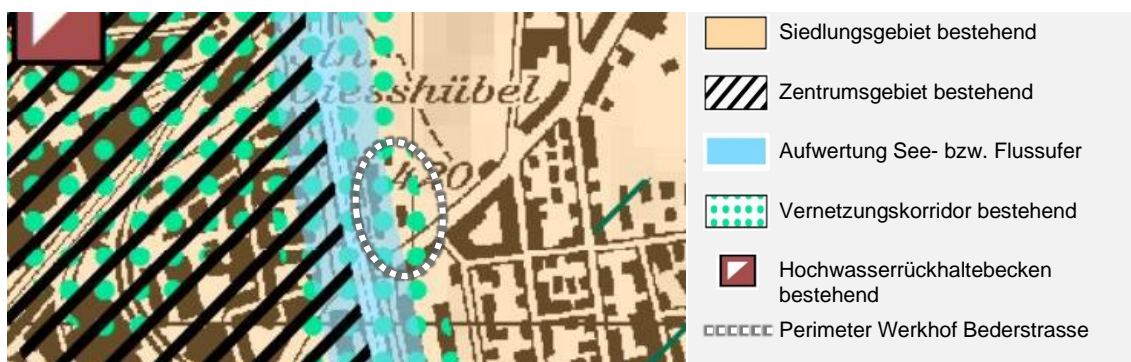


Abbildung 11: Regionaler Richtplan, Ausschnitt Richtplankarte Siedlung und Landschaft mit Perimeter Werkhof Bederstrasse (Beschluss Regierungsrat vom 21. Juni 2017)

4.2.2 Verkehr

Der Geltungsbereich der Zonenplanänderung liegt östlich angrenzend an eine Hochleistungsstrasse (Bereich der heutigen Sihlhochstrasse). Zwischen Werkhof und Sihlufer führt ein Radweg der Sihl entlang, der auch als Fuss- und Wanderweg genutzt wird. Südlich des Werkhofs liegt die Bederstrasse, eine wichtige Verbindungsstrasse mit einer Tramlinie.

Es sind keine weiteren Festlegungen enthalten, welche für die Zonenplanänderung von Bedeutung sind.





Abbildung 12: Regionaler Richtplan, Ausschnitt Richtplankarte Verkehr mit Perimeter Werkhof Bederstrasse (Beschluss Regierungsrat vom 21. Juni 2017)

4.2.3 Versorgung, Entsorgung

Gemäss regionalem Richtplan grenzt der Geltungsbereich der Zonenplanänderung im Süden an bestehende Schmutz- und Mischwasserleitungen. Der Bereich des bestehenden Werkhofs ist als Abfallanlage, resp. als Stützpunkt für Stadt- und Strassenreinigung aufgeführt.

Es sind keine weiteren Festlegungen enthalten, welche für die Zonenplanänderung von Bedeutung sind.

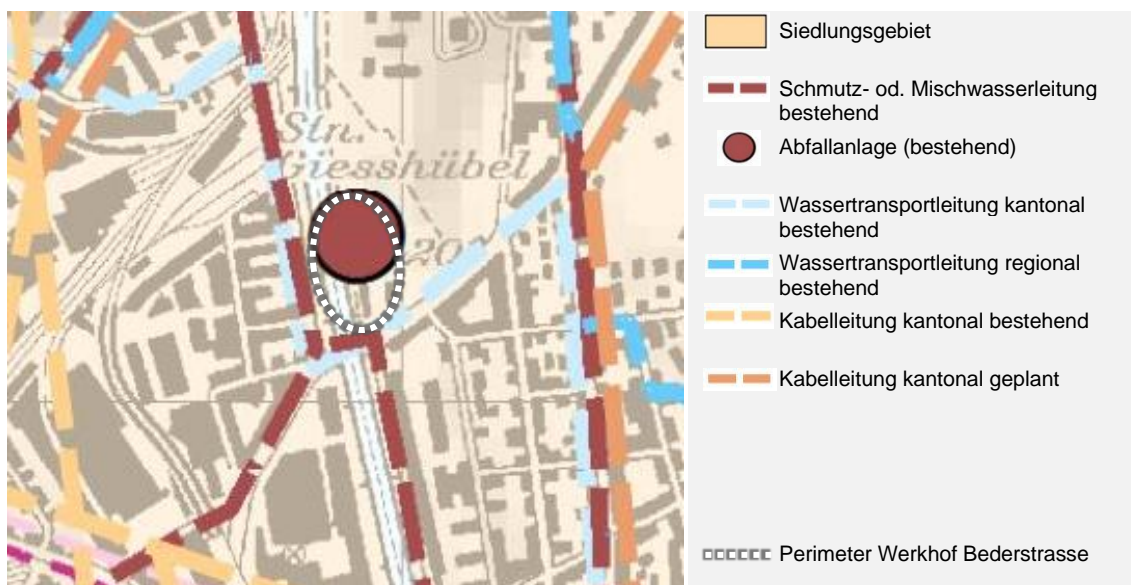


Abbildung 13: Regionaler Richtplan, Ausschnitt Richtplankarte Versorgung, Entsorgung mit Perimeter Werkhof Bederstrasse (Beschluss Regierungsrat vom 21. Juni 2017)

4.3 Kommunalen Richtplan

Die Stadt Zürich hat den erstmals erarbeiteten kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen mit Gemeinderatsbeschluss Nr. 3812 vom 10. April 2021 und durch die Volksabstimmung am 28. November 2021 festgesetzt. Zudem hat die Stadt Zürich die Revision des kommunalen Richtplans Verkehr (Regierungsratsbeschluss Nr. 1438 vom 22. September 2004) mit Gemeinderatsbeschluss Nr. 4144 vom 2. Juli 2021 und nach der Volksabstimmung am 28. November 2021 festgesetzt. Die kommunalen Richtpläne unterliegen der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich. Die Genehmigung durch die Baudirektion erfolgte am 13. Juni 2022.

4.3.1 Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen

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

Auf der Richtplankarte des kommunalen Richtplans SLöBA ist der Werkhof Bederstrasse als bestehende Werkbaute aufgeführt.



Abbildung 14: Ausschnitt Kommunalen Richtplan SLöBA (Genehmigung Baudirektion vom 13. Juni 2022) mit Perimeter Werkhof Bederstrasse

4.3.2 Verkehr

Im kommunalen Richtplan Verkehr ist auf der Richtplankarte Fussverkehr angrenzend an den Werkhof eine bestehende, entlang des Sihlufers führende Fussverbindung mit erhöhter Aufenthaltsqualität eingetragen. Auf der Richtplankarte Veloverkehr ist diese Verbindung zudem als Radweg mit übergeordneter Festlegung definiert.

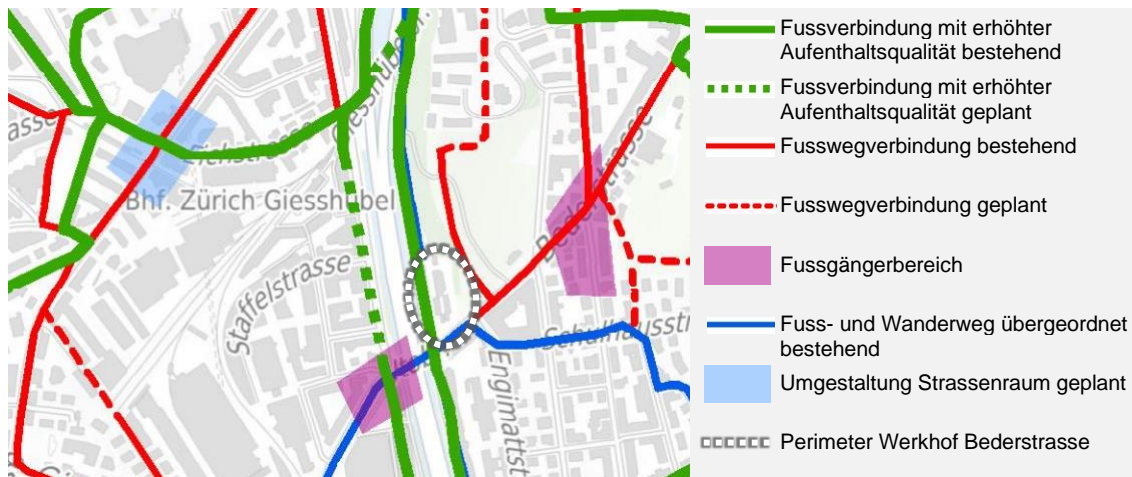


Abbildung 15: Ausschnitt Kommunalen Richtplan Verkehr, Fussverkehr (Genehmigung Baudirektion vom 13. Juni 2022) mit Perimeter Werkhof Bederstrasse

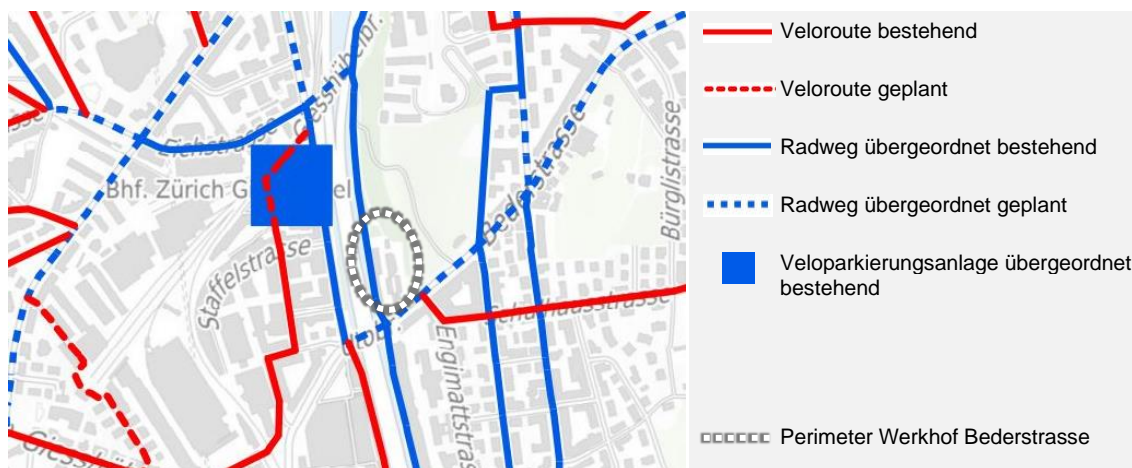


Abbildung 16: Ausschnitt Kommunalen Richtplan Verkehr, Veloverkehr (Genehmigung Baudirektion vom 13. Juni 2022) mit Perimeter Werkhof Bederstrasse

4.4 Weitere übergeordnete Gesetze und Grundlagen

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

Die Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich ist noch nicht an die harmonisierten Baubegriffe gemäss der seit 1. März 2017 in Kraft stehenden PBG-Teilrevision angepasst.

Für die vorliegende BZO-Teilrevision «Werkhof Bederstrasse» gelten die Baubegriffe gemäss dem Planungs- und Baugesetz in der Fassung bis zum 28. Februar 2017.

4.4.2 Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP)

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

4.4.3 Waldgesetz (WaG), Waldgrenze

Gemäss Art. 10 Abs. 2 WaG ist beim Erlass und bei der Revision von Nutzungsplänen eine Waldfeststellung anzuordnen, sofern die Bauzonen an den Wald angrenzen oder ausserhalb der Bauzonen in Gebieten, in denen der Kanton eine Zunahme des Waldes verhindern will. Die Begrenzung des Waldes ist im Kanton Zürich mit dem kantonalen Richtplan vorgegeben. Die Waldgrenzen sind gemäss Art. 13 Abs. 1 WaG in den Nutzungsplan einzutragen. Neue Bestockungen ausserhalb dieser Waldgrenzen gelten nicht als Wald (Art. 13 Abs. 2 WaG).

Die auf der Nordseite des Werkhofs liegende Waldgrenze wurde vom Kanton am 10. März 2022 festgestellt. Die rechtsgültige Festsetzung der Waldgrenze gestützt auf Art. 10 und 13 WaG erfolgte am 12. Oktober 2022.

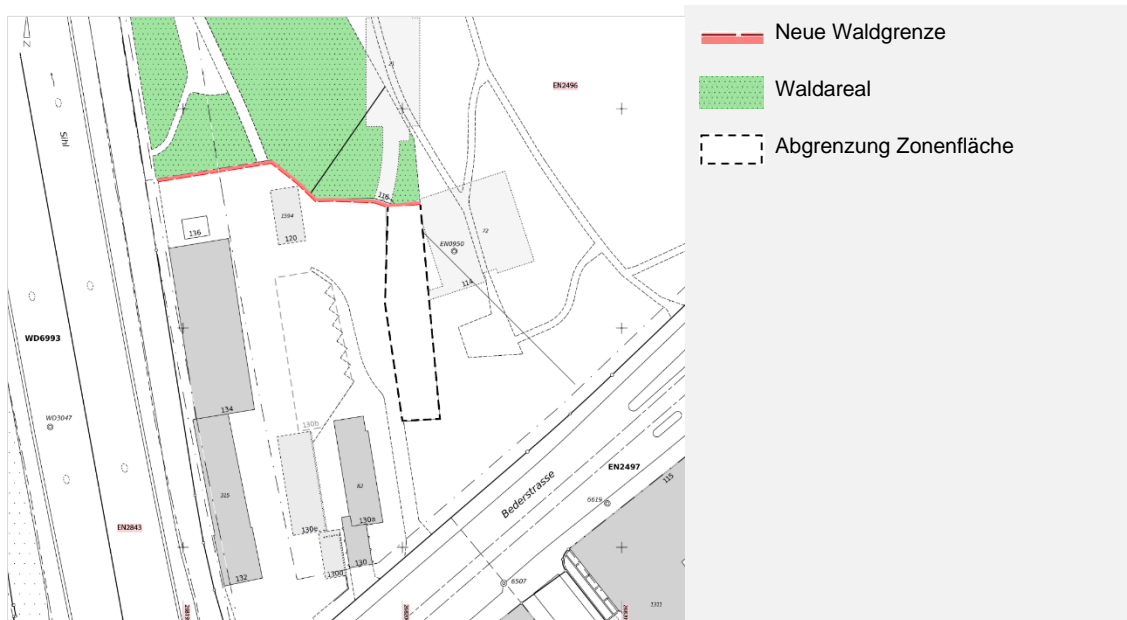


Abbildung 17: Waldgrenzenplan gemäss Art. 10 WaG (Kanton Zürich, ALN, Abteilung Wald, Inkraftsetzung 12. Oktober 2022)

Eine definierte Waldgrenze ist für die Festsetzung der Waldabstandslinie gemäss § 66 PBG eine zwingende Voraussetzung, da die Waldgrenze als Ausgangslage für die Abmessung des Waldabstands dient.

Gemäss dem kantonalen Planungs- und Baugesetz sind die Gemeinden für die Festsetzung der Waldgrenzen in der Bau- und Zonenordnung zuständig (vgl. § 66 Abs. 1 in Verbindung mit § 45 Abs. 1 PBG). Die Waldabstandslinien müssen gemäss § 66 Abs. 2 PBG in einem Abstand von mindestens 30 m zur Waldgrenze festgesetzt werden. Bei kleinen Waldparzellen oder bei besonderen örtlichen Verhältnissen können sie näher an oder weiter von der Waldgrenze gezogen werden. Oberirdische Gebäude dürfen die im Zonenplan festgelegte Waldabstandslinie nicht überschreiten (§ 262 Abs.1 Teilsatz 1 PBG).

Im vorliegenden Fall ist aufgrund der örtlichen Verhältnisse unter Berücksichtigung der verschiedenen Kriterien zur Festlegung von Waldabstandslinien (bestehende und geplante Bauten, Grösse und Funktion des Waldes, Lage im Siedlungsgebiet und der Landschaft, Grösse der betroffenen Zone, bereits bestehende Waldabstände in nahe gelegenen Bauzonen) ein Abstand von 15 m sinnvoll. Ergänzend dazu entspricht der Abstand von 15 m auch dem Interesse nach einer Harmonisierung mit bestehenden Waldabständen. Nach Möglichkeit sollen diesbezüglich neue Waldabstände 15 – 30 m umfassen.

5 Sachthemen / Auswirkungen

5.1 Bauzonenkapazität und -reserve

Mit der vorliegenden BZO-Teilrevision werden folgende Flächen einer neuen Zone zugewiesen: 2400 m² von einer Freihaltezone F in eine Zone für öffentliche Bauten Oe3. Die Zone Oe3 weist eine maximale Ausnutzungsziffer von 90 % auf. Dementsprechend erhöht sich die Bauzonenkapazität von 0 auf 2160 m². Im Weiteren werden 445 m² von der Zone Wald in eine Freihaltezone FP umgezont. Dadurch entsteht keine zusätzliche Bauzonenkapazität.

5.2 Mehrwertausgleich

Die Zuweisung der Fläche von 2400 m² von einer Freihaltezone F in eine Zone für öffentlichen Bauten Oe3 als Planungsmassnahme stellt eine abgabepflichtige Einzonung im Sinne des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG, LS 700.9) dar. Damit erhebt der Kanton eine Mehrwertabgabe (§ 2 Abs. 1 MAG).

Die Mehrwertprognose erfolgte durch das Amt für Raumentwicklung des Kanton Zürich am 9. März 2023. Die Prognose beruht auf schematischen Annahmen und Erfahrungswerten.

Diese Mehrwertprognose beinhaltet die Werte sämtlicher vom kantonalen Mehrwertausgleich betroffenen Grundstücke nach dem aktuellen Stand der Planung.

Da Anpassungen der Grundstücke nicht auszuschliessen sind, sind auch diejenigen Fälle eingerechnet, die unter der Freigrenze von Fr. 30 000 liegen.

Mehrwertprognose

– Betroffene Fläche	2397 m ²
– Prognostizierter Mehrwert insgesamt	3 585 912 Fr.
– Kantonaler Mehrwertabgabesatz	20 %
– Prognostizierte kantonale Mehrwertabgabe	717 182 Fr.

Die Umzonung des an den Werkhofbereich angrenzenden, schmalen Waldfortsatzes von der Zone Wald in eine Freihaltezone FP löst keine Mehrwertabgabe im Sinne des MAG aus.

5.3 Ortsbild-, Denkmal-, Natur- und Landschaftsschutz

5.3.1 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung der Schweiz ISOS

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme liegt im Bereich Sihlraum. Im ISOS sind dazu folgende Erläuterungen aufgeführt: «Im Stadtzentrum kanalisiertes Bett mit

mehrheitlich grasbewachsenen Böschungen sowie teils mit durch Baumreihen akzentuierten Promenaden; stadtauswärts weites, ebenes Wiesengelände, geteilt durch mäandrierenden Flusslauf in Allmend Brunau und Wollishofer Allmend; beim Sihlhölzli Verlegung des Flusslaufs nach Osten wegen Tieferlegung der linksufrigen Zürichseebahn, 1918–27; wichtiges Naherholungsgebiet.» Der Bereich Sihlraum ist der Aufnahmekategorie ab mit dem Erhaltungsziel a zugeteilt.

G Gebiet, B Baugruppe, U-Zo Umgebungszone, U-Ri Umgebungsrichtung, E Einzelement

Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Hinweis	Störend
U-Zo	III	Sihlraum: im Stadtzentrum kanalisiertes Bett mit mehrheitlich grasbewachsenen Böschungen sowie teils mit durch Baumreihen akzentuierten Promenaden; stadtauswärts weites, ebenes Wiesengelände, geteilt durch mäandrierenden Flusslauf in Allmend Brunau und Wollishofer Allmend; beim Sihlhölzli Verlegung des Flusslaufs nach Osten wegen Tieferlegung der linksufrigen Zürichseebahn, 1918–27; wichtiges Naherholungsgebiet	ab			X	a		
	III.0.15	Autobahnzubringer Sihlhochstrasse, wuchtiges Betonbauwerk über der Sihl, 1974 eröffnet, beeinträchtigt den Bebauungsrand der Stadtteile zu beiden Seiten und den Erholungsraum am Fluss						o	

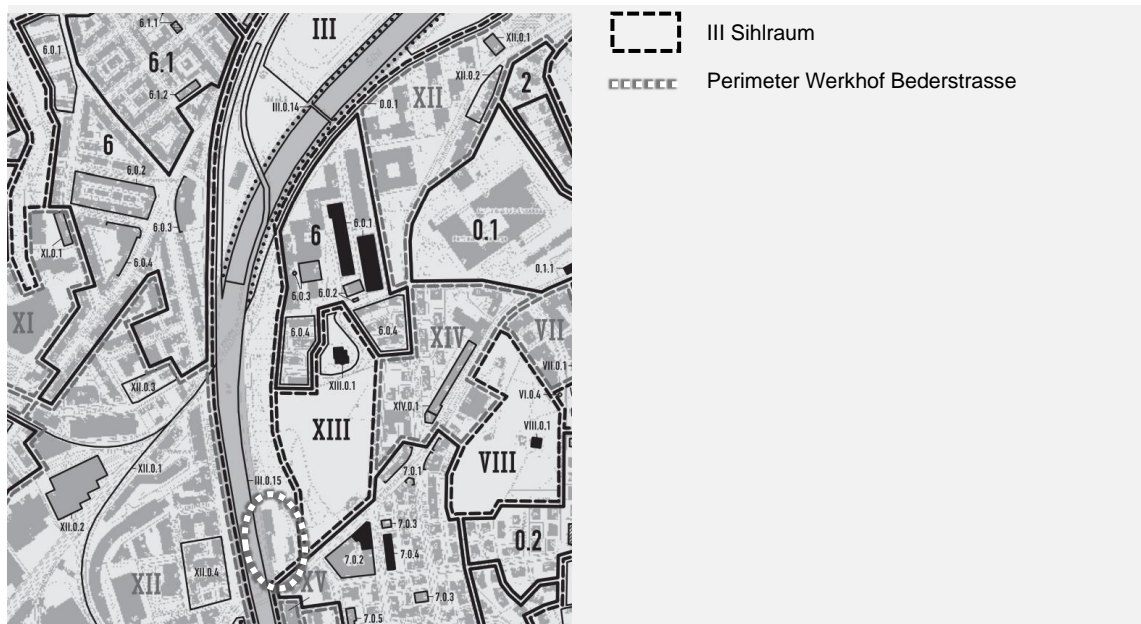


Abbildung 18: Bundesinventar ISOS, Enge, Ausschnitt mit Lage Werkhof (Band ZH 6 Stadt Zürich, 2014) mit Perimeter Werkhof Bederstrasse

Für eine Umgebungszone mit Erhaltungsziel a gilt: «Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche. Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten bewahren, störende Veränderungen beseitigen.»

Ein Grossteil des bestehenden Werkhofs wurde bereits 1865 erstellt und gehört somit zu den ältesten Bauten entlang des Sihlufers auf städtischem Gebiet. Die Bauten sind siedlungshistorisch im Zusammenhang mit der gewerblich geprägten Bebauung entlang

der Sihl in diesem Bereich zu verstehen. Sie schliessen nördlich, getrennt durch die Bederstrasse, an die Industrie- und Gewerbeachse an der Lessingstrasse aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts an, die im ISOS als Umgebungszone XV mit Erhaltungsziel b (Erhalten der Eigenschaften) eingegrenzt ist. Im Westen grenzt der Werkhof an eine im kommunalen Richtplan Verkehr als Fussverbindung mit erhöhter Gestaltungsqualität und als übergeordneter Radweg eingestufte Fuss- und Velowegverbindung. Zwischen der Fuss- und Velowegverbindung und der Sihl befindet sich eine begrünte, teils mit Bäumen bewachsene Uferböschung. Nördlich des Werkhofs befindet sich eine Waldfläche mit zwei Einträgen von Objekten des kommunalen Naturschutzes (siehe auch Kap. 5.3.3 des Erläuterungsberichts). Der schmale, ostseitig an den Werkhof angrenzende Waldfortsatz hat heute allerdings nur noch teilweise Waldcharakter. Im Weiteren grenzt der Werkhof auf der Ostseite an eine alte, künstlich aufgeschüttete Bunkeranlage welche ehemals als Dieselwerk für Notstrom genutzt wurde. Die Aufschüttung ist bewachsen und wird als Parkanlage genutzt. Südlich grenzt der Werkhof an die stark befahrene Bederstrasse.

Bezüglich Konkretisierung des bestehenden Erhaltungsziels a des ISOS-Perimeters im Bereich der vorgesehenen planungsrechtlichen Massnahme können gemäss Denkmalpflege der Stadt Zürich folgende Einschätzungen festgehalten werden: Die Beschaffenheit und die landschaftsgestalterischen und ökologischen Qualitäten der begrünten und mit Bäumen bewachsenen Böschung inkl. Fuss- und Veloweg, die nördlich angrenzende Waldfläche und die östliche angrenzende Parkfläche sind zu erhalten. Unter Berücksichtigung des Erhaltungsziels a wäre ein Rückbau des Werkhofs zwar denkbar. Die Gebäude sind in der ISOS-Ortsbildaufnahme jedoch weder als störend noch als wertneutraler Hinweis verzeichnet.

Die geplante BZO-Teilrevision führt bezüglich Einträge im ISOS mit Erhaltungsziel a zu einem Zielkonflikt, weshalb eine Interessenabwägung vorzunehmen ist (siehe dazu Kap. 6 des Erläuterungsberichts).

5.3.2 Denkmalschutz

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

5.3.3 Natur- und Landschaftsschutz

Überkommunale Natur- und Landschaftsschutzgebiete sind keine betroffen. Im Plan des kommunalen Natur- und Landschaftsschutzes der Stadt Zürich sind der an den Werkhof angrenzende Sihlraum und der nördlich an den Werkhof angrenzende Wald als Objekte des kommunalen Naturschutzes ausgewiesen. Dabei wird auf das Naturschutzobjekt Nr. KSO-39.09 «Abendsegler-Objekt Wald entlang Sihlpromenade (Höhe Sihlberg) mit Wildkirsche» hingewiesen. Der angrenzende Sihlraum ist als Landschaftsschutzobjekt Nr. KSO-31 und der Giesshübel als Landschaftsschutzobjekt Nr. KSO-34 «Moräne Giesshübel» aufgeführt. Direkt vom Geltungsbereich der BZO-Teilrevision betroffen ist Nr. KSO-34 «Moräne Giesshübel».

Aus Rücksicht auf die aufgelisteten Natur- und Landschaftsschutzobjekte haben die Gebäude gemäss Grün Stadt Zürich gegenüber der ostseitigen Grenze der neuen Freihaltezone FP einen Abstand von 8 m einzuhalten. Das Abstandsmass von 8 m orientiert

sich am aktuellen Gebäudebestand. Im Bereich der nördlichen Waldfläche (Schutzobjekt) soll ein Waldabstand von 15 m festgesetzt werden. Der Bereich zwischen Waldgrenze und Waldabstandslinie soll bis zur Schnittstelle der Freihaltezone FP weiterhin in der Freihaltezone F verbleiben. Diese Massnahmen führen dazu, dass die Auswirkungen auf das Naturschutzobjekt Nr. KSO-39.09 «Alpensegler-Objekt Wald entlang Sihlpromenade (Höhe Sihlberg) mit Wildkirsche» gering sind. Bezüglich Rücksichtnahme auf das Landschaftsschutzobjekt Nr. KSO-34 «Moräne Giesshübel» ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei künftigen baulichen Massnahmen um eine lediglich rund 4 m hohe Ergänzung eines bestehenden Gebäudekomplexes auf der der Sihl abgewandten Seite auf einer bereits versiegelten Stellfläche handelt. Diese liegt am Hangfuss der Moräne und wird das Erscheinungsbild des Giesshübels wenig beeinträchtigen.

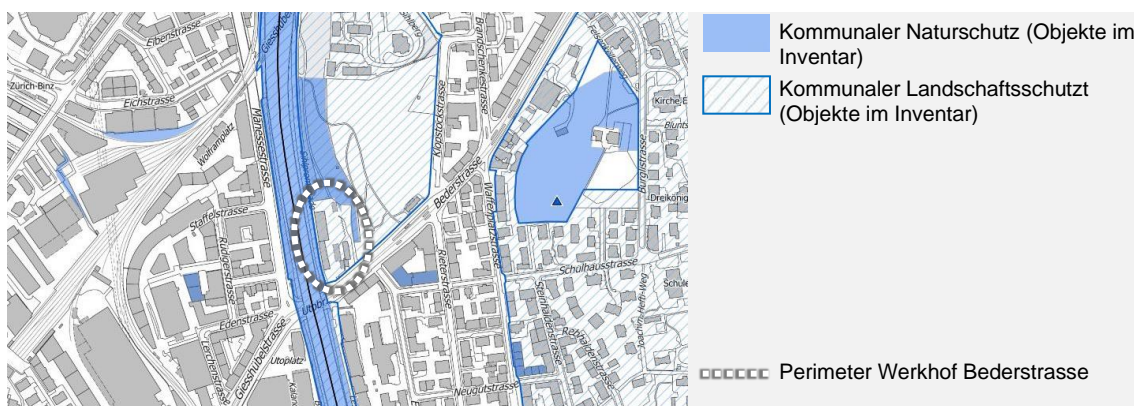


Abbildung 19: Kommunale Natur- und Landschaftsschutzobjekte (Katasterauskunft Stadt Zürich, Stand März 2022) mit Perimeter Werkhof Bederstrasse

5.4 Archäologie

Es gibt auf dem Gelände des Werkhofs eine archäologische Fundstelle, einen Sodbrunnen, entdeckt anlässlich von Leitungsbauten 2009 (Koordinaten 2681980 / 1246106). Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme hat keinen Einfluss auf die Archäologie.

5.5 Verkehr und Erschliessung

Der bestehende Werkhof liegt bezüglich Verkehr und Erschliessung an geeigneter Stelle. Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme hat keinen Einfluss auf die Verkehrserschliessung.

5.6 Freiraumversorgung

Mit der Zuweisung von 2400 m² von einer Freihaltezone F in eine Zone für öffentliche Bauten Oe3 wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Versorgung mit öffentlichem Freiraum verschlechtert. Da es sich um einen bereits bestehenden Werkhof handelt, ist in der Realität mit keiner Verschlechterung der Freiraumversorgung zu rechnen. Es ist darauf hinzuweisen, dass der bestehende Werkhof Bederstrasse auf der Richtplankarte des kommunalen Richtplans SLöBA als bestehende Werkbaute aufgeführt ist, weshalb die vorgesehene Planungsmassnahme der übergeordneten Richtplanung entspricht. Die vorliegende BZO-Teilrevision ist erforderlich, damit die raumplanerischen Voraussetzungen für den Ausbau des Werkhofs mit einem Fahrzeugunterstand mit Blick auf die nutzungsgerechte Aufgabenerfüllung des TAZ geschaffen werden.

Die Umzonung des östlich an den Werkhof angrenzenden 445 m² umfassenden Waldfortsatzes von der Zone Wald in eine Freihaltezone (FP) verbessert die planungsrechtliche Voraussetzung für die Versorgung mit öffentlichem Freiraum leicht. Freihaltezonen gelten ebenso als Schutzzonen, welche nur Bauten und Anlagen zur Bewirtschaftung oder unmittelbaren Bewerbung der Freiflächen zulassen (Zonenkonformität; vgl. §§ 61 f. und § 40 PBG). Allerdings ist auch hier faktisch nicht mit einer Nutzungsänderung zu rechnen, da die Gehölzstruktur Bestandteil des Naturschutzobjekts Nr. KSO-39.09 «Alpensegler-Objekt Wald entlang Sihlpromenade (Höhe Sihlberg) mit Wildkirsche» ist und somit erhalten werden muss.

Demzufolge ist mit keinen relevanten Auswirkungen auf die Freiraumversorgung zu rechnen.

5.7 Sozialräumliche Aspekte

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme hat keinen Einfluss auf sozialräumliche Aspekte.

5.8 Öffentliche Infrastruktur

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme dient der öffentlichen Infrastruktur (Werkhof Tiefbauamt der Stadt Zürich) und ist im öffentlichen Interesse. Siehe dazu auch die unter Kapitel 2.5 des Erläuterungsberichts dargelegten Erläuterungen.

5.9 Naturgefahren

5.9.1 Hochwasserschutz / Oberflächenabfluss

Gemäss Naturgefahrenkarte (Stand: 5. Juni 2023) besteht heute innerhalb des Perimeters eine geringe bis erhebliche Gefährdung durch Hochwasser. Zudem liegt eine Gefährdung durch Oberflächenabfluss vor. Gemäss Leitfaden zur Umsetzung der Gefahrenkarten Hochwasser (AWEL, GVZ 2014) dürfen in Gebieten mit einer erheblichen

Hochwassergefährdung keine neuen Bauzonen ausgeschieden werden. Vor dem Hintergrund, dass mit der vorliegenden BZO-Teilrevision die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden soll, um einen offenen Fahrzeugunterstand zu realisieren und die Bestandesbauten zu erhalten, kann der Einzoning aus Sicht Hochwasserschutz gemäss kantonalen Vorprüfung vom 16. Oktober 2023 zugestimmt werden.

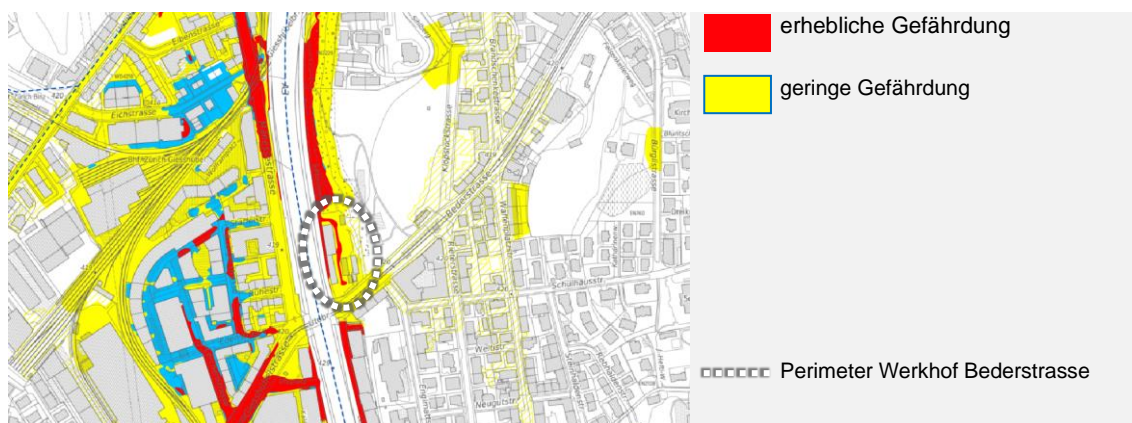


Abbildung 20: Gefahrenkarte (Quelle GIS-Browser Kanton Zürich, Stand 5. Juni 2023) mit Perimeter Werkhof Bederstrasse

Die Naturgefahrenkarte berücksichtigt jedoch den in Bau befindlichen Entlastungsstollen Sihl-Zürichsee noch nicht. Der Entlastungsstollen von Langnau am Albis nach Thalwil ermöglicht ab 2026 die Überleitung von Hochwasserspitzen der Sihl in den Zürichsee. Damit beseitigt er das Hochwasser-Risiko entlang der Sihl. Die künftige Gefahrenkarte sieht für den Perimeter keine Gefährdung durch Hochwasser mehr vor.

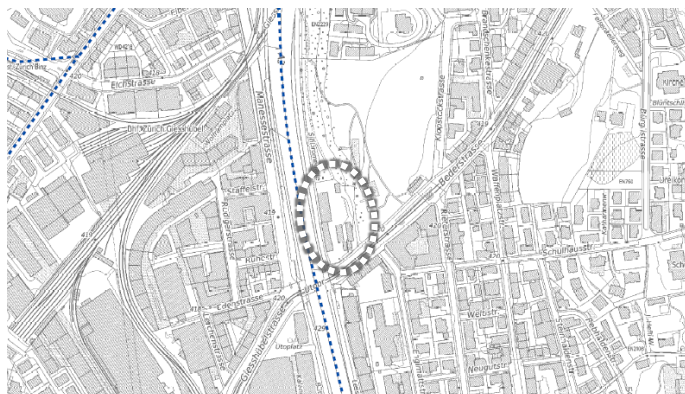


Abbildung 21: Gefahrenkartierung Naturgefahren Revision, Stadt Zürich, Fliesstiefenkarte 2026 - Sihl / Limmat / Zürichsee 300-jährliches Ereignis, Stand 22. November 2022 mit Perimeter Werkhof Bederstrasse

Somit bleibt nur noch eine Gefährdung durch Oberflächenabfluss. Unter Oberflächenabfluss wird derjenige Niederschlagsanteil verstanden, welcher nach dem Auftreffen auf den Boden unmittelbar an der Geländeoberfläche abfließt.

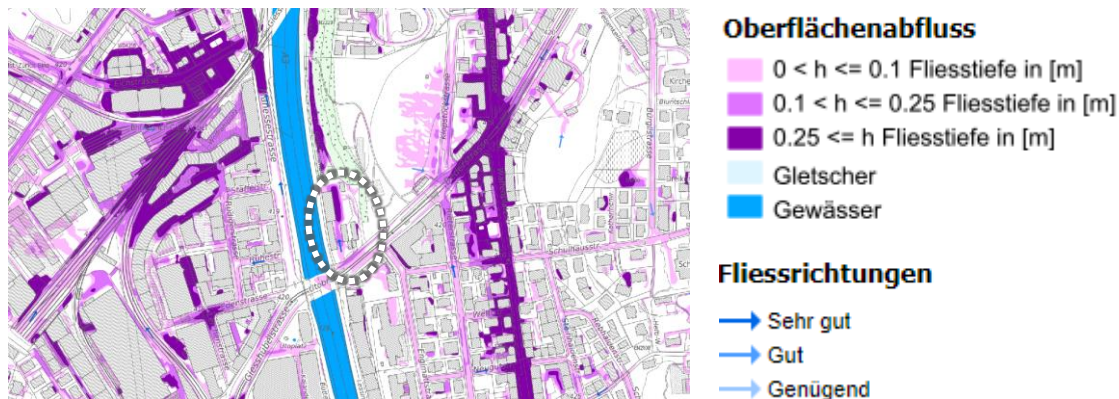


Abbildung 22: Gefährdungskarte Oberflächenabfluss (Quelle GIS-Browser Kanton Zürich, Stand 22. Mai 2018) mit Perimeter Werkhof Bederstrasse

Bei der Erstellung und Änderung von Bauten und Anlagen in Gefahrengebieten von Oberflächenabfluss ist das Personen- und Sachwertrisiko durch Gebäude- und Nutzungsanordnungen sowie weitere Objektschutzmassnahmen zu minimieren (Art. 4a Abs. 1 BZO). Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens können Schutzmassnahmen verlangt werden, durch die sich die Risiken minimieren lassen.

5.9.2 Massenbewegungen

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

5.10 Umwelt

5.10.1 Belastete Standorte / Bodenverschiebungen

Der Geltungsbereich der vorliegenden Revision ist auf der Katasterkarte der belasteten Standorte (KbS) als belasteter Standort aufgeführt: I.1520-1, Betriebsstandort: Belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig. Die vorgesehene Planungsmassnahme hat keinen Einfluss auf den belasteten Standort im alllastenrechtlichen Sinne.

5.10.2 Lokalklima

Die vom Kanton Zürich veröffentlichten Klimamodellkarten zur heutigen und künftigen Situation enthalten Informationen zu Lufttemperaturen, Kaltluftströmen und bioklimatischen Bedingungen am Tag und in der Nacht während einer sommerlichen Schönwetterlage. Der Geltungsbereich der vorliegenden BZO-Teilrevision weist demnach einen nächtlichen Wärmeinseleffekt um 4 Uhr von > 2-3 °C auf. Die Wärmebelastung am Tag beträgt > 3-4 °C. Der Kaltluftvolumenstrom ist hoch. Die Windrichtung erfolgt von Süden nach Norden und ist mit einer Geschwindigkeit von > 0.1–0.3 m/s eingetragen.

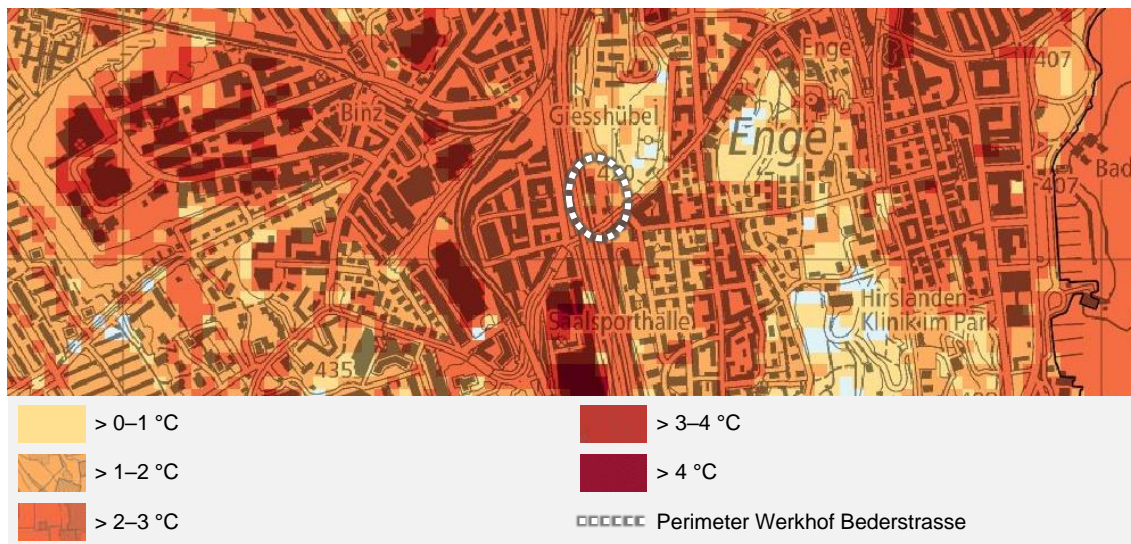


Abbildung 23: Klimaanalysekarte, Wärmeinseleffekt, 4 Uhr (Quelle GIS-Browser Kanton Zürich, Stand März 2022) mit Perimeter Werkhof Bederstrasse

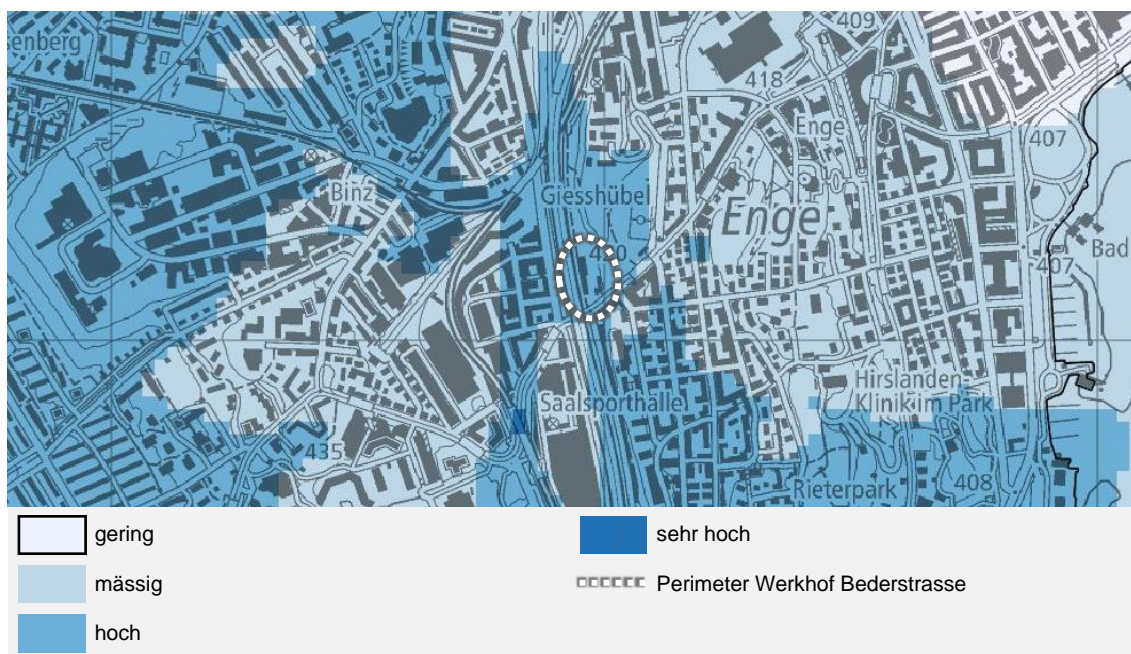


Abbildung 24: Klimaanalysekarte, Kaltluftvolumenstrom, 4 Uhr (Quelle GIS-Browser Kanton Zürich, Stand März 2022) mit Perimeter Werkhof Bederstrasse

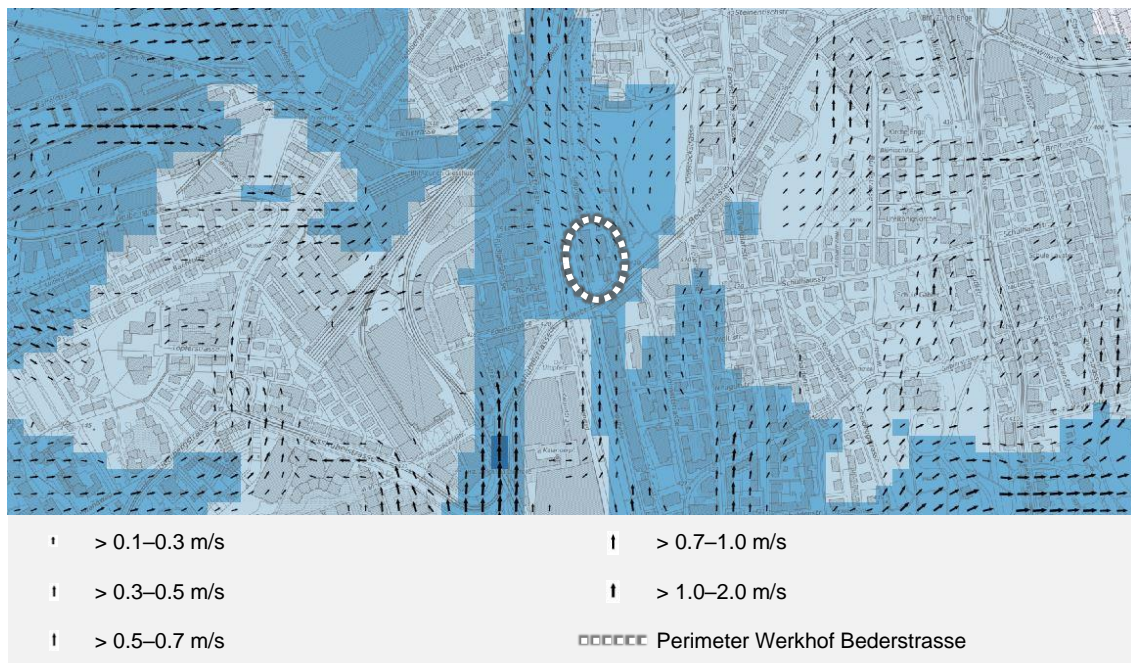


Abbildung 25: Klimaanalysekarte, Windrichtung, 4 Uhr (Quelle GIS-Browser Kanton Zürich, Stand März 2022) mit Perimeter Werkhof Bederstrasse

Basierend auf den kantonalen Klimakarten hat die Stadt Zürich die Fachplanung Hitzeminderung¹ erarbeitet, die folgende drei Hauptziele verfolgt: Überwärmung im gesamten Stadtgebiet vermeiden, vulnerable Stadtgebiete gezielt entlasten und bestehendes Kaltluftsystem der Stadt Zürich stärken.

Der Geltungsbereich dieser BZO-Teilrevision ist bezüglich Stadtstruktur einem heterogenen Gebiet (Gewerbe/Industrie) zugeteilt und liegt gemäss Teilplan Hitzeminderung im Massnahmengebiet 2. Für dieses Gebiet ist in diesem Teilplan folgender Eintrag aufgeführt: Verbesserung der bioklimatischen Situation am Tag notwendig. Gemäss Teilplan Entlastungssystem befindet sich der Geltungsbereich nicht im Umfeld eines Hotspots und im Teilplan Kaltluftsystem liegt der Geltungsbereich in Bezug auf das «Windsystem Talabwind» im Siedlungsgebiet mit sekundärer Leitbahn und weist ein bodennahes Kaltluftströmungsfeld von > 0.1–0.3 m/s auf.

¹ Stadt Zürich, Stadtrat, Stadtratsbeschluss 178/2020 vom 4. März 2020

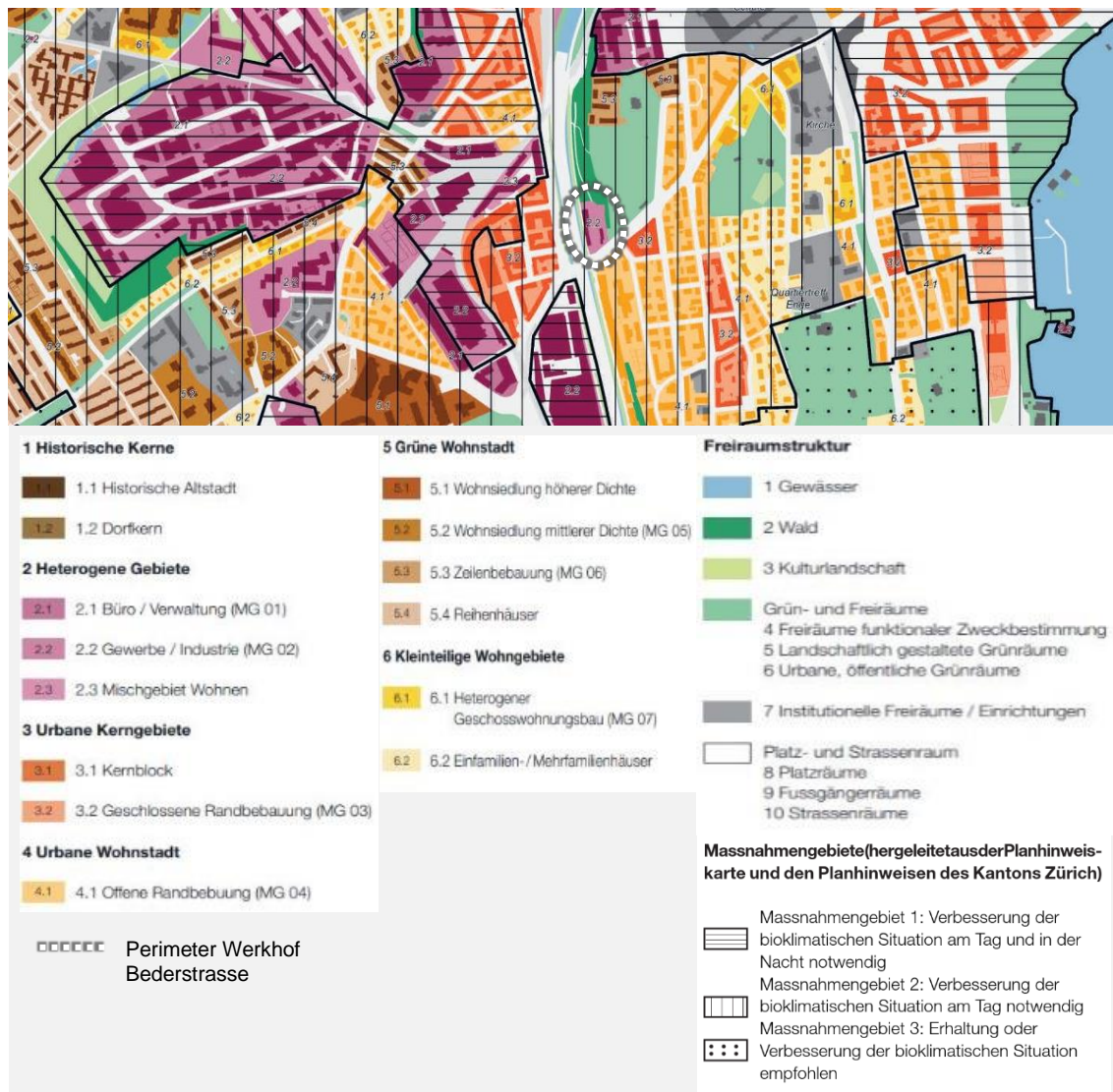


Abbildung 26: Fachplanung Hitzeminderung, Teilplan Hitzeminderung (STRB Nr. 178/2020) mit Perimeter Werkhof Bederstrasse

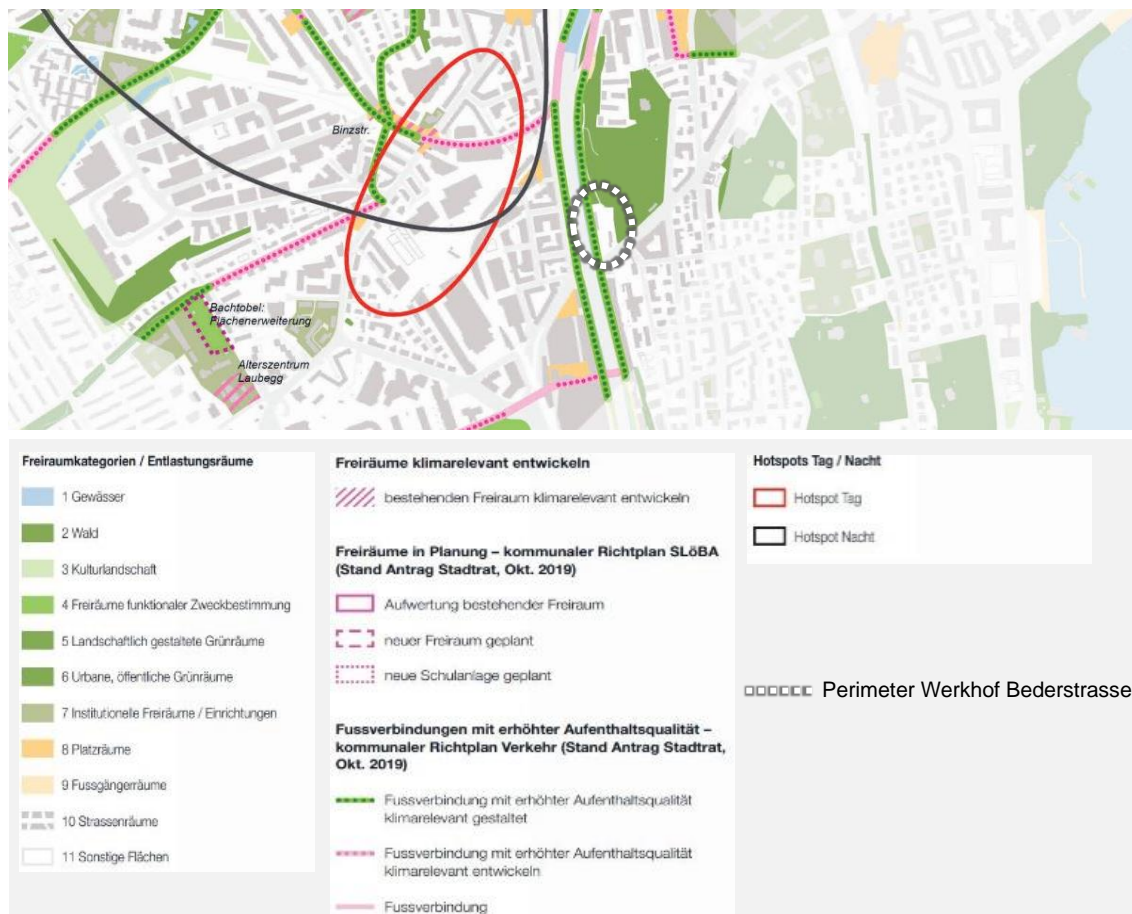


Abbildung 27: Fachplanung Hitzeminderung, Teilplan Entlastungssystem (STRB Nr. 178/2020) mit Perimeter Werkhof Bederstrasse



Abbildung 28: Fachplanung Hitzeminderung, Teilplan Kaltluftstrom (STRB Nr. 178/2020) mit Perimeter Werkhof Bederstrasse

Unter Berücksichtigung der Bestandesbauten (Bestandesgarantie) hat die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme keinen relevanten Einfluss auf das Lokalklima.

Gemäss Fachplanung Hitzeminderung sind in der Stadtstruktur "heterogenes Gebiet (Gewerbe/Industrie)" folgende Handlungsansätze möglich, um die bioklimatische Situation am Tag positiv zu beeinflussen:

- Baukörper für günstiges Mikroklima optimieren, Dächer und Fassaden klimaökologisch begrünen,
- Grünflächen klimaökologisch gestalten, gebäudenahen Aussenraum beschatten,
- Aufenthalts-, Bewegungs- und Verkehrsräume beschatten, entsiegeln und begrünen,
- Materialien mit hoher Albedo für Strassen- und Platzoberflächen sowie Fassaden und Dachmaterialien verwenden,
- Wasser im städtischen Raum etablieren, Regenwasser zurückhalten und versickern
- sowie Energie effizient nutzen.

Im Rahmen der Projektierung werden diese Handlungsansätze berücksichtigt.

5.10.3 Luft

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

5.10.4 Grundwasser

Der Geltungsbereich der vorliegenden Revision ist auf der Grundwasserkarte unter «Schotter-Grundwasserleiter in Tälern» aufgeführt:

Gebiet mit geringer Grundwassermächtigkeit (meist weniger als 2 m) oder geringer Durchlässigkeit, Randgebiet mit unterirdischer Entwässerung zum Grundwasserschutzgebiet.

5.10.5 Oberflächengewässer / Gewässerschutz / Wassernutzung sowie Gewässerraum bzw. Uferstreifen

Die von der Teilrevision betroffene Fläche liegt gemäss Gewässerschutzkarte des Kantons Zürich im Gewässerschutzbereich A_u und grenzt im Westen an den Gewässerschutzbereich A_o. Der Gewässerschutzbereich A_u umfasst die nutzbaren unterirdischen Gewässer sowie die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete. Der Gewässerschutzbereich A_o umfasst das oberirdische Gewässer und dessen Uferbereiche, soweit dies zur Gewährleistung einer besonderen Nutzung erforderlich ist.

Gemäss Art. 36a Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG, SR 814.2) sowie Art. 41a f. der Gewässerschutzverordnung (GSchV, SR 814.201) legen die Kantone nach Anhörung der betroffenen Kreise den Raumbedarf der oberirdischen Gewässer fest, der erforderlich ist für die Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, des Hochwasserschutzes sowie der Gewässernutzung (sog. Gewässerraum). Im Kanton Zürich sind die Grundsätze und Verfahren zur Gewässerraumfestlegung in der Verordnung über den Hochwasserschutz und die Wasserpolizei (HWSchV, LS 724.112) geregelt. Im Gewässerraum dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen erstellt werden (Art. 41c Abs. 1 Satz 1 GSchV). Sofern keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen, kann die Behörde ausserdem insbesondere die Erstellung zonenkonformer Anlagen in dicht überbauten Gebieten bewilligen (Art. 41c Abs. 1 lit. a GSchV). Bestehende Bauten und Anlagen, die rechtmässig erstellt wurden und bestimmungsgemäss nutzbar sind, sind in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt (Art. 41c Abs. 2 GSchV). Gewisse Umbauten, innere Erweiterungen und Umnutzungen bleiben aufgrund der Besitzstandsgarantie möglich. Solange der Gewässerraum – wie etwa derzeit entlang der Sihl – noch nicht rechtskräftig festgelegt wurde, regeln Übergangsbestimmungen zur Änderung der GschV vom 4. Mai 2011 direkt und eigentümerverbindlich die Bemessung der von Bauten und Anlagen freizuhaltenden Uferstreifen. Im vorliegenden Fall gelten die Vorschriften für Anlagen nach Art. 41c Abs. 1 und 2 GSchV entlang der Sihl auf einem beidseitigen Streifen von einer Breite von je 20 m (Fliessgewässer mit einer bestehenden Gerinnesohle von mehr als 12 m Breite). Die Einzonung der Freihaltezone F in die Zone für öffentliche Bauten Oe3 erfolgt Sihl-seitig unter Berücksichtigung dieser Ausgangslage. Die Zone Oe3 dringt nicht in den entlang der Sihl beidseitig ab Ufer gemessenen Streifen von 20 m ein. Somit steht die vorliegende BZO-Teilrevision im Einklang mit den gewässerschutzrechtlichen Zielen und Bestimmungen.

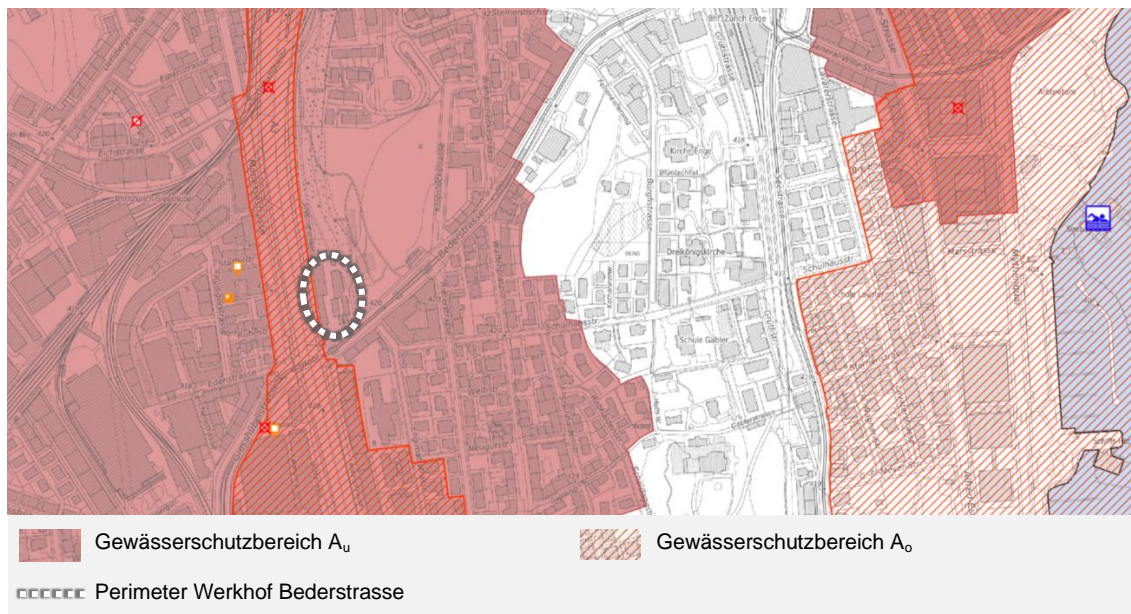


Abbildung 29: Gewässerschutzkarte (Quelle GIS-Browser Kanton Zürich, Stand März 2022) mit Perimeter Werkhof Bederstrasse

5.10.6 Ökologische Vernetzungskorridore

Gemäss regionalem Richtplan Siedlung und Landschaft liegt der Geltungsbereich der vorliegenden Revision in einem bestehenden regionalen Vernetzungskorridor. Die geplante BZO-Teilrevision hat aufgrund ihres geringen Ausmasses keinen relevanten Einfluss auf den Vernetzungskorridor.

5.10.7 Lärmschutz

Die Freihaltezonen nach zürcherischem Planungsrecht sind Spezialzonen im Sinne von Art. 18 RPG. Da die vorliegende Freihaltezone, in welcher sich das Werkhofareal befindet, heute bereits erschlossen sowie überbaut ist und im Siedlungsgebiet liegt, kann aus Sicht des Umwelt und Gesundheitsschutz UGZ/Lärmschutz auf eine Sicherung der Planungswerte verzichtet werden, da mit der Zonenplanänderung die planungsrechtliche Grundlage für den bestehenden Werkhof und insbesondere für die Erweiterung eines lärmunempfindlichen Fahrzeugunterstands geschaffen wird. Demzufolge gelten die Immissionsgrenzwerte.

Gemäss Art. 3 Abs. 4 BZO wird die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet. Innerhalb des Perimeters sind keine Überschreitungen der Lärmwerte (Überschreitung der Immissionsgrenzwerte) zu erwarten. Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte ist im Übrigen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

5.10.8 Störfallvorsorge

Direkt über der Sihl liegt die Sihlhochstrasse (Nationalstrasse). Die vorgesehene Zonenplanänderung liegt im «Konsultationsbereich Nationalstrassen».

Da es sich beim Werkhof Bederstrasse weder um eine empfindliche Nutzung noch um eine Nutzungsdichte von über 150 Einwohnenden und Arbeitsplätzen pro Hektare handelt, ist das Planungsvorhaben gemäss der Planungshilfe «Raumplanung und Störfallvorsorge» der kantonalen Baudirektion vom 25. April 2017 nicht risikorelevant und es ist keine weitere Koordination notwendig.

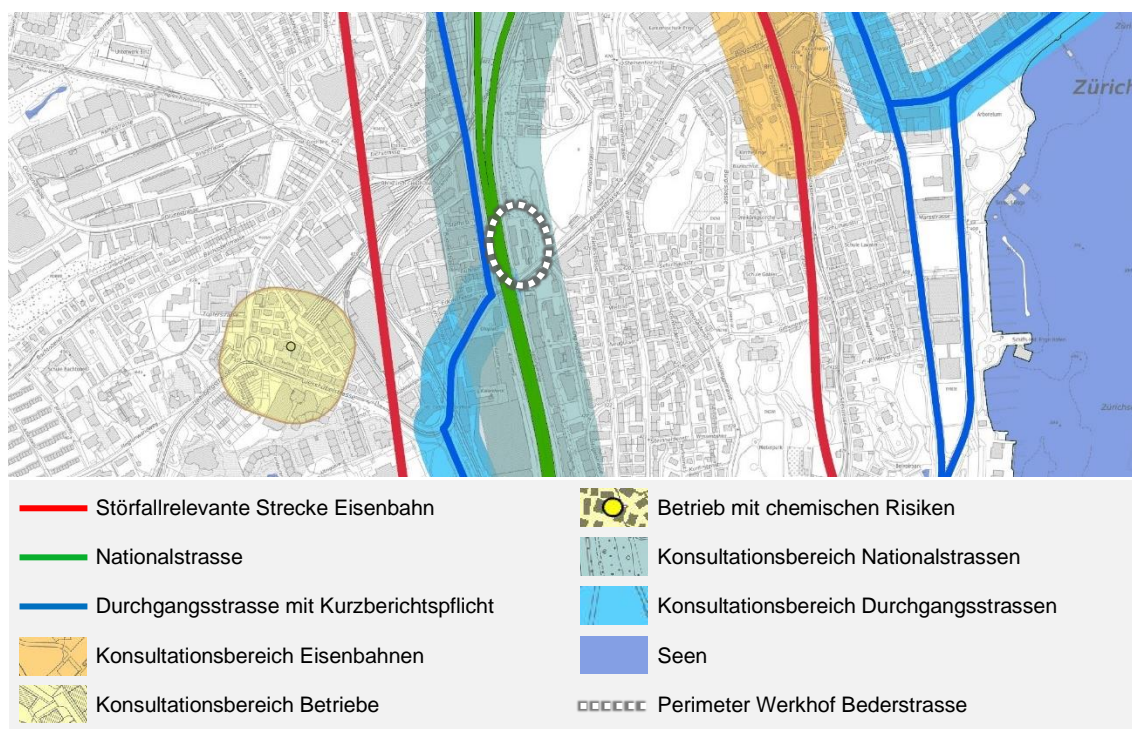


Abbildung 30: Risikokataster, chemische und biologische Risiken (Quelle GIS-Browser Kanton Zürich, Stand März 2022) mit Perimeter Werkhof Bederstrasse

5.10.9 Klimaschutzziele zu Treibhausgasemissionen und Energie **Inhaltliche Ausgangslage**

Der Stadtrat hat ein neues Klimaschutzziel Netto-Null 2040 beschlossen (vgl. STRB 0381/2021 vom 21. April 2021). Diesem hat die Zürcher Stimmbevölkerung mit einer klaren Mehrheit zugestimmt und es damit in der Gemeindeordnung verankert.

Für die direkten Treibhausgasemissionen auf dem Stadtgebiet setzt sich die Stadt das Ziel Netto-Null bis zum Jahr 2040. Für die indirekten Treibhausgasemissionen pro Einwohnerin und Einwohner strebt die Stadt bis zum Jahr 2040 eine Reduktion von dreissig Prozent gegenüber 1990 an. Die Stadtverwaltung setzt sich das Ziel, sämtliche Massnahmen für die Reduktion der Treibhausgasemissionen (THGE) in ihrem eigenen Einflussbereich bis 2035 umzusetzen, ausgenommen ist der Bereich der Wärmeversorgung.

Bereits 2008 haben sich die Stimmberechtigten der Stadt Zürich in einer Volksabstimmung klar zum Energieziel der 2000-Watt-Gesellschaft und der Verankerung in der Ge-

meindeordnung bekennt. Mit dem neuen Klimaschutzziel Netto-Null 2040 wurde das bisherige 2000-Watt-Ziel verschärft. Um in Übereinstimmung mit dem Klimaschutzziel zu sein, muss der Primärenergiebedarf bereits bis 2040 auf 2000 Watt pro Person gesenkt und der Anteil Endenergie aus erneuerbaren Energiequellen, Abfall und Abwärme bis 2040 auf 95 % erhöht werden (vgl. Masterplan Energie).

Formelle Ausgangslage

Es gelten für die von der Planung betroffenen Bauten die kantonalen Energievorschriften, insbesondere das revidierte kantonale Energiegesetz², welches seit 1. September 2022 in Kraft ist und einen Mindestwert zur Eigenstromproduktion fordert (vgl. Homepage Kanton Zürich, Bauvorschriften Energie).

Qualitätsvolle Innenentwicklung

Die Massnahmen für die Reduktion der THGE sollen mit der qualitätsvollen Innenentwicklung erfolgen. Diese ist an zentralen Lagen der wichtigste Beitrag der Raumplanung zum Netto-Null-Ziel (vgl. STRB Nr. 0819/2023 vom 22. März 2023). Mit der Konzentration der baulichen Entwicklung nach Innen soll in erster Linie die weitere Zersiedlung der Landschaft der Schweiz verhindert werden. Neben der wichtigen Sicherung und Schonung der wertvollen Landschaftsräume und natürlichen CO₂-Senken ausserhalb des Siedlungsgebiets ermöglicht die Innenentwicklung auch eine effizientere Nutzung der bestehenden Infrastrukturen und generell eine ressourcenschonendere Siedlungsentwicklung innerhalb des Siedlungsgebiets.

Erläuterungen zur spezifischen Situation dieser Planungsmassnahme

Die Erstellung des Freiraums verursacht einen geringen CO₂-Ausstoss. Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme ermöglicht den langfristigen Erhalt der Bestandesbauten des Werkhofs. Der Werkhof muss nicht durch einen Ersatzneubau an einem anderen Ort ersetzt werden. Dadurch können indirekte Treibhausgas-Emissionen (graue Energie), welche durch einen Ersatzneubau entstehen würden, vermieden werden. Der geplante Fahrzeugunterstand soll begrünt und mit einer Fotovoltaikanlage ausgerüstet werden. Zudem entspricht der Standort durch seine zentrale Lage dem Anliegen von kurzen Wegen zu den jeweiligen Einsatzorten.

Energieversorgung

Der Werkhof Bederstrasse liegt angrenzend an das Prüfgebiet für den Energieverbund Enge und befindet sich zudem im Untersuchungsgebiet der Machbarkeitsstudie für einen Wärmeverbund in Wiedikon. Falls in diesem Gebiet kein alternativer Standort für eine Energiezentrale gesichert werden kann oder wenn im Rahmen vom Gesamtkonzept zusätzliche Energieinfrastrukturen in diesem Gebiet nötig werden, könnte der Werkhof Bederstrasse als potenzieller Standort für eine Energieinfrastruktur in Frage kommen. Aktuell sind die Machbarkeitsstudien noch nicht so weit fortgeschritten, dass konkrete Planungsabsichten bestehen. Die Standortsicherung von Energiezentralen erfolgt durch den etablierten Prozess der Perimeteranalyse. Mittelfristig könnte das Areal des Werk-

² vom 19.06.1983, Energiegesetz (EnerG), SR 730.1

hofs Bederstrasse als Standort für eine Energieinfrastrukturen in Betracht gezogen werden, was allenfalls eine erneute Überarbeitung der Bau- und Zonenordnung bewirken könnte.

5.10.10 Nichtionisierende Strahlung (NIS)

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

5.10.11 Abfälle

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme stützt den Werkhof als wichtigen Stützpunkt für die Stadt- und Strassenreinigung.

5.10.12 Neobiota

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

5.10.13 Boden

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

5.10.14 Wald

Für den Geltungsbereich dieser BZO-Teilrevision soll der ostseitig an den Werkhof angrenzende schmale Waldfortsatz von einer Zone Wald in eine Freihaltezone (FP) umgezont werden und gestützt auf die kürzlich erfolgte kantonale Waldfestsetzung des nördlich an den Werkhof angrenzenden Waldes soll mit dieser planungsrechtlichen Massnahme die Waldabstandslinie festgelegt werden.

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.

Der seit 1865 in Betrieb stehende Werkhof Bederstrasse ist im kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen als bestehende Werkbaute eingetragen. Der Werkhof erfüllt wichtige Aufgaben des TAZ, steht damit im Dienste der Öffentlichkeit und liegt diesbezüglich an geeigneter Lage. Alternative Standorte in nützlicher Distanz wurden geprüft. Es konnte kein alternativer Standort gefunden werden (siehe dazu Kap. 2.5.5 des Erläuterungsberichts). Somit stellt der Werkhof eine standortgebundene Baute bzw. Anlage dar.

Beim ISOS handelt es sich um ein Bundesinventar, das von seiner Natur her den Sachplänen und Konzepten im Sinne von Art. 13 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) gleichgestellt ist und in diesem Umfang bei der Richt- und Nutzungsplanung mittelbar berücksichtigt werden muss. Berücksichtigung bedeutet, die Interessen an der Erhaltung und Schonung der im ISOS bezeichneten Objekte in die Planung einzubeziehen und gegen andere mit der Planungstätigkeit verfolgte Interessen abzuwägen. Bei der Erfüllung von kantonalen und kommunalen Aufgaben rechtfertigen dabei nicht nur höherwertige Interessen von ebenfalls nationaler Bedeutung einen Eingriff in Schutzobjekte, sondern es genügen auch erhebliche Interessen von kantonaler und kommunaler Bedeutung. Der Perimeter der vorliegenden BZO-Teilrevision liegt in einer Umgebungszone mit Erhaltungsziel a («Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche; die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten bewahren, störende Veränderungen beseitigen»). Für das Erhaltungsziel a einer Umgebungszone gilt, dass es grundsätzlich kein Baugebiet ist sowie strenge Gestaltungsvorschriften für standortgebundene Bauten und spezielle Vorschriften für Veränderungen an Altbauten anzuwenden sind. Die Einzonung dieser Fläche steht damit den Zielen des ISOS entgegen. Die Erhaltungsziele können jedoch nicht direkt in die Interessenabwägung einfließen. Sie müssen zuerst durch die planenden Behörden präzisiert oder «übersetzt» und auf ihre Aktualität überprüft werden. In Rahmen der Präzisierung werden die Erhaltungsziele des ISOS mit den kantonalen bzw. kommunalen Schutzinteressen abgestimmt, fachlich überprüft und differenziert und konkretisiert. Erst wenn das Schutzinteresse «konsolidiert» ist, fließt es in die Interessenabwägung ein. In Kap. 5.3.1 des Erläuterungsberichts wird das Erhaltungsziel a der betroffenen Umgebungszone mit dem Erhalt der Beschaffenheit und der landschaftsgestalterischen und ökologischen Qualitäten der begrüneten und mit Bäumen bewachsenen Böschung inkl. Fuss- und Radweg sowie dem Erhalt der nördlich angrenzenden Waldfläche und der östlich angrenzenden Parkfläche konkretisiert, wobei die bestehenden Gebäude weder als störend noch als wertneutral verzeichnet sind. Die vorgesehene Einzonung beschränkt sich ausschliesslich auf den Bereich des bestehenden, standortgebundenen Werkhofs und berührt die umliegende Wald- und Parkfläche der ISOS-Umgebungszone nicht. Die Umzonung des schmalen Waldfortsatzes von der Zone Wald in eine Freihaltezone FP steht ohne Weiteres mit dem ISOS-Erhaltungsziel

im Einklang. Demgemäss stellt die vorliegende BZO-Teilrevision hinsichtlich des ISOS-Erhaltungsziels – wenn überhaupt – einen Eingriff von untergeordneter Bedeutung dar. Demgegenüber steht ebenfalls ein öffentliches Interesse an der vorgesehenen Planungsmassnahme, welche der übergeordneten Richtplanung entspricht und der Erfüllung der öffentlichen Aufgabe des TAZ dient. Im Weiteren ist zu erwähnen, dass die planerische Massnahme und ihre baulichen Folgen im Verhältnis einen sehr geringen Eingriff in die Interessen des ISOS darstellen und folglich die Interessen der Einzonung gegenüber den Interessen des ISOS überwiegen.

Den Anliegen des ISOS und dem Interesse des Landschaftsschutzes, dem Interesse des Erhalts des im regionalen Richtplan eingetragenen ökologischen Vernetzungskorridors sowie dem Interesse nach einem Erhalt der heutigen Freihaltezone F wird insofern Rechnung getragen, als dass die Einzonung der Freihaltezone F in eine Zone für öffentliche Bauten Oe3 auf der Westseite - in gebührendem Abstand zum Sihlufer - erst ab der bestehenden rechtskräftigen Baulinie erfolgt und flächenmässig auf die kleinstmögliche Fläche (2400 m²) beschränkt wird. Diese Massnahme trägt auch der Bedeutung des angrenzend entlang des Sihlufers führenden Fussverbinding mit erhöhter Aufenthaltsqualität Rechnung. Lage und Ausmass der vorgesehenen Einzonung berücksichtigen die Gegebenheiten der Umgebung. Im Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass insbesondere die Nutzweise der Bauzone ausschliesslich der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dient (§ 60 Abs. 1 PBG) und die baulichen Möglichkeiten nach Art. 24a Abs. 1 BZO beschränkt sind. Zudem wird der östlich an den Werkhofbereich angrenzende, zu wenig Waldcharakter aufweisende Waldfortsatz von einer Zone Wald in eine Freihaltezone FP umgezont. Unter Berücksichtigung der in diesem Bericht dargelegten Erläuterungen überwiegt das Interesse der richtplankonformen Planungsmassnahme gegenüber dem Interesse an der ungeschmälernten Erhaltung der Schutzobjekte.

Mit der vorliegenden BZO-Teilrevision und der darin enthaltenen Festlegung der Waldabstandslinie soll die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, um die betrieblich notwendige und im öffentlichen Interesse liegende Realisierung eines nötigen Ausbaus des bestehenden Werkhofs zu ermöglichen.

Wie voranstehend aufgezeigt, stehen der geplanten Zonenplanänderung keine wesentlichen Sachthemen oder Interessen gegenüber. Die Interessenabwägung ergibt daher unter Einbezug aller aufgeführten Aspekte, dass die vorliegende Teilrevision mit den Grundsätzen der Raumplanung, den Sachplänen und Konzepten des Bundes und den Richtplänen vereinbar ist. Den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, wird Rechnung getragen. Es stehen dieser Zonenplanänderung keine anderen wesentlichen Interessen entgegen.

7 Verfahren

7.1 Öffentliche Auflage

Die BZO-Teilrevision «Werkhof Bederstrasse» mit Änderung Ergänzungsplan Waldabstandlinien wurde gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 10. Juli bis und mit 8. September 2023 öffentlich aufgelegt.

Während der Dauer der Auflage wurden keine Einwendungen eingereicht.

7.2 Kantonale Vorprüfung

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

Die Absicht, das bestehende Werkhofareal, gestützt auf die Richtplaneinträge, seiner sinngemässen Zonierung zuzuweisen wurde als nachvollziehbar eingeschätzt. Mit dem Planungsvorhaben können die übergeordneten Richtplanfestlegungen in der Nutzungsplanung grundeigentümerverbindlich verankert werden. Zu den Themen Hochwasserschutz und Lärmschutz beantragt der Kanton Anpassungen und Präzisierungen im Erläuterungsbericht. Unter Berücksichtigung dieser Auflagen wurde eine Genehmigung der Vorlage in Aussicht gestellt.

7.3 Überarbeitung

Aufgrund der Rückmeldungen aus der öffentlichen Auflage, der kantonalen Vorprüfung und der städtischen Ämtervernehmlassung wurden die Unterlagen entsprechend 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 Bau- und Zonenordnungsverwaltung 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

Hochbaudepartement



Stadt Zürich
Hochbaudepartement

Visiert Direktion AfS:

Visiert Rechtsabteilung HBD:

Gügler
Katrin

Digital unterschrieben
von Gügler Katrin
Datum: 2023.05.31
08:54:06 +02'00'

Milosevic
Aleksandra

Digital signiert von Milosevic
Aleksandra
DN: cn=Milosevic Aleksandra, email
=Aleksandra.Milosevic@zuerich.ch
Datum: 2023.06.02 10:09:51 +02'00'

Stadt Zürich
Hochbaudepartement
Lindenhofstrasse 19
Postfach, 8021 Zürich

www.stadt-zuerich.ch/hochbau

Vorsteher
Dr. André Odermatt

Verfügung

vom 06. Juni 2023

Nummer 230170

Teilrevision Bau- und Zonenordnung Zonenplanänderung «Werkhof Bederstrasse», Zürich-Enge, Kreis 2 Öffentliche Auflage

Das Tiefbauamt der Stadt Zürich (TAZ) möchte seinen bestehenden Werkhof an der Bederstrasse 130-136 in Zürich-Enge ausbauen, resp. aufgrund neuer städtischer Vorschriften zum Schutz der Fahrzeugabstellplätze einen offenen Unterstand für die Fahrzeuge erstellen. Der bestehende Werkhof ist Teil der städtischen, 39 502 m² grossen Parzelle Kat.-Nr. EN2496 und liegt in einer Freihaltezone F. Ein Teil der Parzelle ist der Zone Wald zugewiesen. Die Ausbaumöglichkeiten für standortgebundene Bauten und Anlagen sind bereits ausgeschöpft und das Bauvorhaben ist aus planungsrechtlicher Sicht nicht bewilligungsfähig, solange keine rechtsgültige Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) im Bereich des Werkhofs vorliegt.

Mit der vorliegenden BZO-Teilrevision «Werkhof Bederstrasse» soll die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, um die Realisierung eines Ausbaus des Werkhofs (Fahrzeugunterstand) zu ermöglichen. Der für die beabsichtigte Zonenplanänderung betroffene Bereich des Werkhofs umfasst 2400 m² und soll von einer Freihaltezone F in eine Zone für öffentliche Bauten Oe3 umgezont werden.

Im Norden und im Osten grenzt der Werkhof an Wald. Aktuell sind gegenüber dem Werkhof keine Waldabstandslinien festgelegt. Wo Bauzonen an Wald grenzen oder in Zukunft grenzen werden, muss gemäss gesetzlicher Vorgaben bei der Revision von Nutzungsplänen der Wald festgestellt und die Waldgrenze im Zonenplan eingetragen werden (Art. 10 und 13 Bundesgesetz über den Wald [Waldgesetz, WaG; SR 921.0]). Gestützt auf die Waldfeststellung sind in den Bauzonen Waldabstandslinien festzulegen (§ 66 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz [PBG, LS 700.1]).

In der Stadt Zürich wurde mit der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) 2016 die Grundlage für Waldabstandslinien gegenüber Freihalte- und Erholungszonen gelegt. Das kantonale Amt für Landschaft und Natur (ALN) hat ein Waldfeststellungsverfahren im Bereich von Erholungszonen durchgeführt. Die rechtsgültige Festsetzung der Waldgrenze erfolgte am 12. Oktober 2022.

Gemäss Kanton Zürich, ALN, hat der schmale, ostseitig an den Werkhof angrenzende Waldfortsatz mit einer Fläche von 445 m² heute zu wenig Waldcharakter. Bei der Waldfeststellung



2/3

wurde dieser Streifen entsprechend aus dem Waldareal entlassen. Dementsprechend kann die Umzonung der kleinen Fläche von einer Zone Wald in eine Freihaltezone FP vorgenommen werden.

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung wird der Ergänzungsplan Waldabstandslinie geändert, indem die Waldabstandslinie für das Grundstück Kat.-Nr. EN2496 im Geltungsbereich der BZO-Teilrevision festgelegt wird. Damit wird die vollständige Baureife dieses Grundstücks hergestellt.

Gemäss dem kantonalen Mehrwertausgleichsgesetz (MAG, LS 700.9) und der Mehrwertausgleichsverordnung (MAV, LS 700.91) ist bei der Einzonung der Freihaltezone F in eine Zone für öffentliche Bauten Oe3 ein Mehrwert auszugleichen. Die Mehrwertprognose wurde durch das kantonale Amt für Raumentwicklung erstellt. Demnach beträgt der prognostizierte Mehrwert insgesamt Fr. 3 585 912.-, die prognostizierte Mehrwertabgabe Fr. 717 182.-. Die Umzonung der Zone Wald in eine Freihaltezone FP löst keine Mehrwertabgabe im Sinne des MAG aus.

Die BZO-Teilrevision «Werkhof Bederstrasse» ist auf der Grundlage des Planungs- und Baugesetzes ausgearbeitet worden (§ 45 Abs. 1 PBG). Nach § 7 PBG ist eine Teilrevision der BZO vor ihrer Festsetzung während 60 Tagen öffentlich aufzulegen. Die Auflage ist öffentlich bekanntzugeben (§ 6 bs. 1 lit. C PBG).

Der Vorsteher des Hochbaudepartements verfügt:

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

Die Unterlagen dazu (Pläne und Erläuterungsbericht datiert vom 09. Mai 2023) können vom 10. Juli 2023 bis und mit 8. September 2023 im Amt für Städtebau, Amtshaus IV, Lindenhofstrasse 19, 2. Stock, während der Büroöffnungszeiten oder im Internet (www.stadt-zuerich.ch/hochbau) eingesehen werden.

Während der Auflagefrist können sich alle interessierten Personen schriftlich zum Planinhalt äussern. Unter www.stadt-zuerich.ch/hochbau steht neben den Unterlagen ein Web-Formular für Stellungnahmen zur Verfügung. Die Eingaben sind bis zum 8. September 2023 elektronisch oder schriftlich dem Amt für Städtebau, Lindenhofstrasse 19, Postfach, 8021 Zürich, einzureichen.

Über die Berücksichtigung von Einwendungen wird gesamthaft bei der Festsetzung entschieden. Danach stehen die BZO-Teilrevision und die Stellungnahme zu den nicht berücksichtigten Einwendungen zur Einsichtnahme offen.

2. Ziffer 1 dieser Verfügung wird am 5. Juli 2023 im städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich veröffentlicht.



3/3

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 Schul- und Sportdepartement (Sportamt), das Sozialdepartement (Soziale Dienste) und die Sachkommission Hochbaudepartement/Stadtentwicklung.

Für richtigen Protokollauszug
Departementssekretärin

Nach Antrag
verfügt VHB



Beschluss des Stadtrats

vom 4. Juni 2025

Nr. 1713/2025

Amt für Städtebau, Teilrevision der Bau- und Zonenordnung, Zonenplanänderung und Änderung Ergänzungsplan Waldabstandslinien «Werkhof Bederstrasse», Zürich-Enge, Kreis 2, Inkraftsetzung

IDG-Status: öffentlich

Mit Beschluss Nr. 3738 vom 25. September 2024 (GR Nr. 2024/110) hat der Gemeinderat die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung, Zonenplanänderung und Änderung Ergänzungsplan Waldabstandslinien «Werkhof Bederstrasse», Zürich-Enge, Kreis 2, festgesetzt. Die Baudirektion des Kantons Zürich genehmigte die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung, Zonenplanänderung und Änderung Ergänzungsplan Waldabstandslinien «Werkhof Bederstrasse» am 10. März 2025 (Verfügung Nr. KS-0378/24). Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 6. Mai 2025 wurden keine Rechtsmittel eingelegt. Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung, Zonenplanänderung und Änderung Ergänzungsplan Waldabstandslinien «Werkhof Bederstrasse» kann damit in Kraft gesetzt werden.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Die vom Gemeinderat mit Beschluss Nr. 3738 (GR Nr. 2024/110) vom 25. September 2024 festgesetzte und von der Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung Nr. KS-0378/24 vom 10. März 2025 genehmigte Teilrevision der Bau- und Zonenordnung, Zonenplanänderung und Änderung Ergänzungsplan Waldabstandslinien «Werkhof Bederstrasse», Zürich-Enge, Kreis 2, wird auf den 1. August 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 Departementssekretariat des Hochbaudepartements, 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, Postfach, 8090 Zürich, das Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, und das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich.

Im Namen des Stadtrats
Der Stadtschreiber

Thomas Bolleter