



Kontakt: Ilaria Ghezzi, Bewirtschaftung Verkehrsbaulinien, Neumühlequai 10, 8090 Zürich
Telefon +41 (0) 43 259 31 45, www.zh.ch/afm

Aufhebung und Neufestsetzung von Verkehrsbaulinien Max-Högger-Strasse

Genehmigung

Gemeinde **Zürich**

Lage - Max-Högger-Strasse, Abschnitt Vulkanstrasse bis Aargauerstrasse

Massgebende - Beschluss Nr. 4238 des Gemeinderates Zürich vom 29. Januar 2025

- Unterlagen - Weisung GR Nr. 2024/176 vom 17. April 2024
- Verkehrsbaulinienplan 1:500 vom 22. Februar 2024
- Erläuternder Bericht vom Mai 2025

Zuständigkeit Über die vorbehaltlose Genehmigung von kommunalen Bau- und Niveaulinien entscheidet das Amt für Mobilität im Namen der Volkswirtschaftsdirektion (§ 38 Abs. 4 des Gesetzes über die Organisation des Regierungsrates und der kantonalen Verwaltung [OG RR, LS 172.1] i.V.m. § 66 Abs. 2 der Verordnung über die Organisation des Regierungsrates und der kantonalen Verwaltung [VOG RR, LS 172.11] sowie § 20 und Anhang 2 der Organisationsverordnung der Volkswirtschaftsdirektion [OV VD, LS 172.110.4]).

Sachverhalt

Festsetzungsbeschluss Der Gemeinderat Zürich hat mit Beschluss Nr. 4238 vom 29. Januar 2025 die Verkehrsbaulinien RRB Nr. 2348/1960 und BD Nr. 796/2003 entlang der Max-Högger-Strasse teilweise aufgehoben und neu festgesetzt.

Anlass und Zielsetzung der Planung Gemäss rechtskräftiger kommunaler Richtplanung verläuft entlang der Max-Högger-Strasse eine bestehende Fusswegverbindung mit erhöhter Aufenthaltsqualität, eine geplante Velovorzugsroute sowie ein geplanter übergeordneter Radweg. Aufgrund der steigenden Personenströme sind in den kommenden Jahren im Umfeld der Max-Högger-Strasse bauliche Massnahmen zur Engpassbeseitigung vorgesehen. Dazu zählt auch der durch das Tiefbauamt der Stadt Zürich geplante Ausbau der westseitigen Personenunterführung am Bahnhof Altstetten.

Mit dem privaten Gestaltungsplan VZA1 (BD Nr. 369/2024) auf dem Grundstück Kat. Nr. AL8499 wird die Weiterentwicklung des Dienstleistungscampus beim Bahnhof Altstetten sowie die Belebung und Aufwertung des öffentlichen Raums am nördlichen Zugang zum Bahnhof Altstetten angestrebt. Die Lage der Baubereiche ist auf die umliegenden Vorhaben, insbesondere auf den Ausbau der Personenunterführung West, abgestimmt.

Die Machbarkeitsabklärungen zur Engpassbeseitigung im Bereich der Personenunterführung zeigen, dass das Ausbauvorhaben weniger Raum beanspruchen wird als durch den aktuellen Baulinienverlauf gesichert ist. In Abstimmung mit dem «Masterplan Zürich Altstetten»



besteht daher kein Bedarf mehr, auf der östlichen Seite der Max-Högger-Strasse an der bisherigen Raumsicherung festzuhalten.

Die Baulinien RRB Nr. 2348/1960 sowie BD Nr. 796/2003 werden daher im Abschnitt zwischen Vulkanstrasse und Aargauerstrasse aufgehoben und entlang den im privaten Gestaltungsplan VZA1 definierten Baubereichen neu festgesetzt.

Die Niveaulinien RRB Nr. 2348/1960 bleiben unberührt.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

Gestützt auf Art. 56 Abs. 1 lit. a der Gemeindeordnung der Stadt Zürich vom 13. Juni 2021 mit Änderungen bis 22. September 2024 ist für die Aufhebung und Neufestsetzung von Verkehrsbaulinien der Gemeinderat zuständig. Die Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Zürich vom 2. Mai 2025 liegt vor.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage	Mit der vorliegenden Baulinienrevision sollen die Verkehrsbaulinien BD Nr. 796/2003 und RRB Nr. 2348/1960 entlang der Max-Högger-Strasse, Abschnitt Vulkanstrasse bis Aargauerstrasse, aufgehoben und neu festgesetzt werden.
Ergebnis der Prüfung	<p>Die Baulinien RRB Nr. 2348/1960 wurden im Zuge der Erstellung der Europabrücke 1959 festgesetzt, mit dem Ziel, die Max-Högger-Strasse (damals noch Altstetterstrasse) als Fussgängerverbindung mit Grünzug auszubilden. Eine weitere Teilrevision erfolgte 2003 (BD Nr. 796/2003), wobei die westliche Baulinie unverändert blieb.</p> <p>Gemäss rechtskräftiger kommunaler Richtplanung besteht im Bereich der vorliegenden Baulinienanpassung keine Festlegung zur Umsetzung eines Grünzuges in den mit den Baulinien gesicherten Ausmassen. Die Max-Högger-Strasse befindet sich in diesem Abschnitt innerhalb eines «Gebiets mit hoher baulicher Verdichtung über BZO 2016». In solchen Gebieten sind die planerischen Voraussetzungen zu schaffen, um durch bauliche Verdichtung Flächen für zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner sowie Beschäftigte bis ins Jahr 2040 zu ermöglichen.</p> <p>Machbarkeitsstudien zeigen, dass der Ausbau der Personenunterführung West weniger Raum beansprucht als derzeit durch die Baulinien gesichert ist. Im privaten Gestaltungsplan VZA1 (BD Nr. 369/2024) auf dem angrenzenden Grundstück Kat. Nr. AL8499 wurde die Gebietsentwicklung, insbesondere der Ausbau der Personenunterführung, berücksichtigt.</p> <p>Während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans sollen gemäss Art. 5 Abs. 3 der Gestaltungsplanvorschriften folgende Regelung betreffend die Wirkung der Baulinien gelten:</p> <ol style="list-style-type: none">Die Wirkung bezüglich der Gebäudehöhe im Sinne von § 278 ff. des Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG, LS 700.1) wird suspendiert.In Abweichung von § 100 PBG dürfen Gebäudevorsprünge gemäss Art. 8 Abs. 3 lit. b der Gestaltungsplanvorschriften ohne Beseitigungsrevers auf der ganzen Fassadenlänge auf allen Geschossen höchstens 2 m sowie zwischen den Koordinatenpunkten 01



und 02 höchstens 2,5 m über Verkehrsbaulinien und Baulinien für Versorgungsleitungen und Industriegleise hinausragen.

Soll der Gestaltungsplan nicht in Kraft treten, entfaltet die Baulinien ihre volle Wirkung gemäss den Bestimmungen des PBG.

Mit der vorgesehenen Revision der Verkehrsbaulinien wird der bestehende und künftige Raumbedarf an Strassen rechtlich gesichert. Im Sinne der Abstimmung von Siedlung und Verkehr werden die Planungsinstrumente so aufeinander abgestimmt, dass sowohl den Anforderungen des geplanten Infrastrukturausbaus als auch der Innenentwicklung Rechnung getragen wird.

Die Aufhebung und Neufestsetzung der genannten Baulinien widerspricht weder der kommunalen noch der kantonalen Richtplanung.

C. Hinweise zur Umsetzung

Keine Hinweise.

D. Ergebnis

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

Gemäss § 5 Abs. 3 PBG i.V.m. § 108 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid zusammen mit den geprüften Akten zu veröffentlichen und aufzulegen sowie den betroffenen Grundeigentümern schriftlich (per Einschreiben) mitzuteilen.

Im Namen der Volkswirtschaftsdirektion wird verfügt:

- I. Die mit Beschluss Nr. 4238 des Gemeinderates Zürich vom 29. Januar 2025 beschlossene Aufhebung und Neufestsetzung der Verkehrsbaulinien RRB Nr. 2348/1960 sowie BD Nr. 796/2003 entlang der Max-Högger-Strasse werden gemäss den eingereichten Akten genehmigt.
- II. Der Stadtrat Zürich wird eingeladen:
 - Dispositiv Ziff. I zusammen mit dem Festsetzungsbeschluss samt Rechtsmittelbelehrung gemäss § 5 Abs. 3 PBG i.V.m. § 108 Abs. 3 PBG zu veröffentlichen und aufzulegen sowie diese Verfügung den betroffenen Grundeigentümern schriftlich (per Einschreiben) mitzuteilen.
 - Die Nachführung der Verkehrsbaulinien in den öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) zu veranlassen.
 - Nach Rechtskraft des genehmigten Beschlusses dem Amt für Mobilität, Stab, Rechtsdienst / Baulinien, 8090 Zürich, den Beleg der Publikation inkl. Rechtskraftbescheinigung zuzustellen.



III. Mitteilung an:

- Stadtrat Zürich inkl.
 - Beschluss Nr. 4238 des Gemeinderates Stadt Zürich vom 29. Januar 2025
 - Weisung GR Nr. 2024/176 vom 17. April 2024
 - Verkehrsbaulinienplan 1:500 vom 22. Februar 2024
 - Erläuternder Bericht vom Mai 2025
- Amt für Mobilität, Stab, Rechtsdienst / Baulinien (Kopie)

Amt für Mobilität

Markus Traber, Amtschef

Auszug aus dem Beschlussprotokoll

130. Sitzung des Gemeinderats vom 29. Januar 2025

4238. 2024/176

Weisung vom 17.04.2024:

Tiefbauamt, Baulinienvorlage Max-Högger-Strasse, Festsetzung

Antrag des Stadtrats

1. Die Baulinie entlang der Max-Högger-Strasse wird gemäss Vorlage des Stadtrats, Baulinienplan Nr. 2024-01 (Beilage) gelöscht und neu festgesetzt.
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, untergeordnete Änderungen am Baulinienplan Nr. 2024-01 (Beilage) in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Rekursen oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind im städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich zu veröffentlichen.

Referat zur Vorstellung der Weisung: Markus Knauss (Grüne), Präsidium

Namens des Stadtrats nimmt die Vorsteherin des Tiefbau- und Entsorgungsdepartements Stellung.

Schlussabstimmung über die Dispositivziffern 1–2

Die SK SID/V beantragt Zustimmung zu den Dispositivziffern 1–2.

Zustimmung: Referat: Markus Knauss (Grüne), Präsidium; Martina Zürcher (FDP), Vizepräsidium; Andreas Egli (FDP), Niyazi Erdem (SP) i. V. von Reis Luzhnica (SP), Sandra Gallizzi (EVP), Anna Graff (SP), Dr. Roland Hohmann (Grüne), Stephan Iten (SVP), Dr. Jonas Keller (SP), Severin Meier (SP), Derek Richter (SVP), Michael Schmid (AL), Ronny Siev (GLP) i. V. von Carla Reinhard (GLP)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK SID/V mit 115 gegen 0 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.



2 / 2

Damit ist in Übereinstimmung mit dem Stadtrat beschlossen:

1. Die Baulinie entlang der Max-Högger-Strasse wird gemäss Vorlage des Stadtrats, Baulinienplan Nr. 2024-01 (Beilage) gelöscht und neu festgesetzt.
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, untergeordnete Änderungen am Baulinienplan Nr. 2024-01 (Beilage) in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Rekursen oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind im städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich zu veröffentlichen.

Mitteilung an den Stadtrat sowie amtliche Publikation am 5. Februar 2025 gemäss Art. 36 und 38 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist: 7. April 2025)

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 17. April 2024

GR Nr. 2024/176

Tiefbauamt, Baulinienvorlage Max-Högger-Strasse, Festsetzung

1. Ausgangslage

Die Baulinien an der Max-Högger-Strasse (damals noch Altstetterstrasse) wurden erstmals im Jahr 1898 festgesetzt. Im März 1959 (Regierungsratsbeschluss [RRB] Nr. 1960/2348) erfolgte im Zuge der Erstellung der heutigen Europabrücke eine Neufestsetzung bzw. Abänderungen verschiedener Bau- und Niveaulinien nördlich des Bahnhofs Altstetten. Es bestand die Absicht, dass die Altstetterstrasse künftig vor allem als Fussgängerverbindung zwischen Altstetten und Höngg dienen soll. Zudem war vorgesehen, diese als Grünzug auszubilden, was zu einer Rücklegung der östlichen Baulinie um 17 m führte und den Baulinienabstand auf 35 m erhöhte. Mit RRB Nr. 796/2003 verfügte die Baudirektion eine weitere Teilrevision, wobei die Lage der westseitigen Baulinie an der Max-Högger-Strasse unverändert blieb.

Gemäss rechtskräftiger kommunaler Richtplanung besteht im Bereich der vorliegenden Baulinienanpassung keine Festlegung zur Umsetzung eines Grünzugs in den mit der Baulinie gesicherten Ausmassen. Die Max-Högger-Strasse befindet sich aber innerhalb eines «Gebiets mit hoher baulicher Verdichtung über BZO 2016». In diesen Gebieten sind planerische Voraussetzungen zu schaffen, um durch bauliche Verdichtung Flächen für zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner sowie Beschäftigte bis ins Jahr 2040 zu ermöglichen. Die Machbarkeitsabklärungen der Engpassbeseitigung im Bereich Personenunterführung-West (PU-West zeigen zudem, dass das Ausbauvorhaben weniger Raum beanspruchen wird, als mit dem jetzigen Baulinienverlauf gesichert ist.

Direkt angrenzend an den nördlichen Ausgang der PU-West plant die UBS das Areal VZA1 (Kat-Nr. AL8499) baulich zu entwickeln und das bestehende Gebäude durch einen Neubau zu ersetzen. Aufbauend auf einem Masterplan wurde hierfür ein privater Gestaltungsplan erarbeitet, mit dem die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die zukünftige Bebauung des Grundstücks definiert wurden.

Im Rahmen der Erarbeitung des Gestaltungsplans galt es auch, den Umgang mit den bestehenden Baulinien an der Aargauer-, Max-Högger- und Vulkanstrasse zu klären, die in erster Linie der Sicherung von Land bestehender und geplanter Infrastrukturbauten der öffentlichen Hand dienen. Dazu gehört auch eine bestehende Hauptleitung mit einem Durchmesser von 800 mm der Wasserversorgung, die im kantonalen Richtplan behördenverbindlich eingetragen ist.

Die Baubereiche des Gestaltungsplans wurden auf die Ausbauvorhaben im Umfeld abgestimmt. Im Sinne des Koordinationsprinzips werden mit der vorliegenden Anpassung die Baulinien entlang der Max-Högger-Strasse in Übereinstimmung mit dem Gestaltungsplan auf die



2/4

Baubereiche angepasst. Damit wird sowohl die bauliche Entwicklung des Areals VZA1 ermöglicht als auch der zukünftige Raumbedarf für die Engpassbeseitigung der PU-West und für die Umsetzung der Velovorzugsroute gesichert.

2. Gestaltungsplan

Der private Gestaltungsplan «Areal VZA1», den der Gemeinderat am 10. April 2024 verabschiedet hat, basiert auf dem «Masterplan Zürich Altstetten, Arealentwicklung VZA» und bezweckt die Weiterentwicklung des Dienstleistungscampus beim Bahnhof Altstetten sowie die Belebung und Aufwertung des öffentlichen Raums beim nördlichen Zugang zum Bahnhof Altstetten.

Die geplanten Baubereiche erstrecken sich entlang der Max-Högger-Strasse innerhalb des Baulinienraums der bestehenden kommunalen Baulinie Max-Högger-Strasse RRB Nr. 796/2003. Mit Art. 5 Abs. 1 der Gestaltungsplanbestimmungen wird die Wirkung dieser Baulinien während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans suspendiert.

Entlang der Aargauerstrasse befinden sich die Baubereiche ausserhalb des Baulinienraums. In diesem Abschnitt wird die Wirkung der Baulinien gemäss Art. 5 Abs. 2 der Gestaltungsplanbestimmungen nur in Bezug auf die Gebäudehöhe im Sinne von § 278 ff. Planungs- und Baugesetz (PBG, LS 700.1) suspendiert. Weiter dürfen in Abweichung von § 100 PBG Gebäudevorsprünge gemäss Art. 8 Abs. 3 lit. b der GP-Bestimmungen ohne Beseitigungsrevers auf der ganzen Fassadenlänge auf allen Geschossen höchstens 2 m über Verkehrsbaulinien und Baulinien für Versorgungsleitungen und Industriegleise hinausragen.

3. Baulinienverschiebung

Die vorliegende Baulinienrevision richtet sich nach den Ausbauvorhaben im Bereich PU-West und ist gleichzeitig auf die Baubereiche des Gestaltungsplans VZA1 abgestimmt. Der Baulinienverlauf wird im Abschnitt zwischen Vulkanstrasse und Aargauerstrasse angepasst und auf die im Gestaltungsplan «Areal VZA1» definierten Baubereiche abgestimmt. Folgende Wirkungen der projektierten Baulinien werden mit den Gestaltungsplanvorschriften (Art. 5 Abs. 3) suspendiert:

- Die Wirkung bezüglich der Gebäudehöhe im Sinne von § 278 ff. PBG

Weiter dürfen in Abweichung von § 100 PBG Gebäudevorsprünge (in der Definition gemäss Gestaltungsplan) ohne Beseitigungsrevers auf der ganzen Fassadenlänge auf allen Geschossen höchstens 2 m sowie zwischen den Koordinatenpunkten 01 und 02 des Gestaltungsplans «Areal VZA1» höchstens 2.5 m über Verkehrsbaulinien und Baulinien für Versorgungsleitungen und Industriegleise hinausragen.

In allen übrigen Punkten entfaltet die Baulinie ihre Wirkung. Die Lage der künftigen Baulinien wurde so gewählt, dass der Raum für den geplanten Ausbau der Personenunterführung inklusive der Umsetzung einer durchgehenden Veloinfrastruktur (im Ausbaustandard einer Velovorzugsroute) sowie des Fusswegs mit erhöhter Aufenthaltsqualität gesichert ist. Die Aussenraumgestaltung der davon im Gestaltungsplan tangierten Bereiche «Freiraum West» und «Freiraum Süd» sind entsprechend darauf abzustimmen.



4. Die Vorlage im Einzelnen (Beilage)

Die östliche Baulinie der Max-Högger-Strasse wird auf Kat.-Nr. AL8499 zwischen der Vulkanstrasse und der Aargauerstrasse parallel zur bestehenden Lage um rund 13 bis 14 m auf die im Gestaltungsplan «Areal VZA1» vorgesehenen Baubereiche verschoben.

Für die detaillierten Einmessungen gelten die folgenden Definitionen der Dienstabteilung Geomatik + Vermessung:

Punkt Nr.	E-Koordinate	N-Koordinate
75884	2679240.75	1249581.01
75885	2679243.69	1249588.60
75886	2679256.54	1249621.81
75887	2679283.50	1249653.39
75888	2679286.22	1249655.47

Die vorliegende Baulinienanpassung sichert den Raum für die Umsetzung der Ausbautvorhaben im Zusammenhang mit der Engpassbeseitigung beim Zugang zum Bahnhof Altstetten (Ausbau PU-West) und ermöglicht die Umsetzung des privaten Gestaltungsplans «Areal VZA1», den der Gemeinderat am 10. April 2024 verabschiedet hat. Die Anpassung erfolgt deshalb auch unter der Voraussetzung, dass die Leitungen der Wasserversorgung mit einer eigentümerverbindlichen Regelung im Grundbuch gesichert sind.

5. Vorprüfung durch die kantonalen Behörden

Der Entwurf der Baulinienrevision Max-Högger-Strasse wurde dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Mit Vorprüfungsbericht vom 14. November 2023 wurde die Genehmigung der Vorlage ohne Auflagen in Aussicht gestellt.

6. Zuständigkeit

Der Gemeinderat ist zuständig für die Festsetzung von Baulinien. Diese Zuständigkeit ergibt sich aus Art. 56 Abs. 1 lit. a Gemeindeordnung (AS 101.100) und aus der Systematik des PBG, wonach Baulinien ein Element der kommunalen Nutzungsplanung sind.

7. Finanzielle Auswirkungen

Baulinienfestlegungen führen im Regelfall nur zu einer Entschädigungspflicht, wenn die Planungsmaßnahme einer Enteignung gleichkommt. Die vorliegende Planungsmaßnahme stellt eine Verbesserung hinsichtlich der Überbaubarkeit der Grundstücke dar. Die Baulinienrevision führt deshalb weder zu einer Entschädigungspflicht aus materieller Enteignung noch zu einem Anspruch auf Heimschlagrecht gemäss § 102 ff. PBG. Der Ausgleich planungsbedingter Vorteile wurde im Zusammenhang mit dem Privaten Gestaltungsplan «Areal VZA1» vertraglich geregelt (vgl. STRB Nrn. 2378/2023 und 2394/2023).



4/4

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Die Baulinie entlang der Max-Högger-Strasse wird gemäss Vorlage des Stadtrats, Baulinienplan Nr. 2024-01 (Beilage) gelöscht und neu festgesetzt.**
- 2. Der Stadtrat wird ermächtigt, untergeordnete Änderungen am Baulinienplan Nr. 2024-01 (Beilage) in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Rekursen oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind im städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich zu veröffentlichen.**

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist der Vorsteherin des Tiefbau- und Entsorgungsdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Die Stadtschreiberin
Dr. Claudia Cuche-Curti



Anpassung Baulinie Max-Högger-Strasse

Erläuterungsbericht

Zürich, Mai 2025

Inhalt

1	Ausgangslage	3
2	Privater Gestaltungsplan VZA1	4
3	Baulinienanpassung	5
4	Vernehmlassung und kantonale Vorprüfung	7
5	Festsetzung	8

1 Ausgangslage

Die im Abschnitt Aargauerstrasse bis Vulkanstrasse als kommunale Erschliessungsstrasse klassierte Max-Högger-Strasse ist für den Fuss- und Veloverkehr wie auch für den öffentlichen Verkehr eine wichtige Verbindungsachse an den Bahnhof Altstetten und ein Bindeglied der Quartierteile nördlich und südlich der Gleise. Gemäss kommunalem Richtplan Verkehr verläuft entlang der Max-Högger-Strasse eine bestehende Fusswegverbindung mit erhöhter Aufenthaltsqualität, eine geplante Velovorzugsroute sowie ein geplanter übergeordneter Radweg.

Aufgrund der wachsenden Personenströme sind in den nächsten Jahren im Umfeld der Max-Högger-Strasse bauliche Entwicklungen zur Engpassbeseitigung geplant. Dazu zählt auch der durch das Tiefbauamt der Stadt Zürich beabsichtigte Ausbau der westseitigen Personenunterführung (PU) am Bahnhof Altstetten. Mit einer Verbreiterung der PU soll die Kapazität für die Fussgängerströme wie auch eine direkte Veloverbindung sichergestellt werden. In diesem Zuge soll auch der im Richtplan als «geplant» bezeichnete regionale Veloweg bzw. die kommunale Velovorzugsroute umgesetzt und die Umsteigebeziehungen Bahn-Bahn und Bahn-Bus verbessert werden. Die genaue Ausgestaltung der Unterführung wie auch die damit verbundenen Anpassungen im Bereich der Max-Högger-Strasse sind derzeit Gegenstand einer Planungsstudie.

Direkt angrenzend an den nördlichen Ausgang der PU-West plant die UBS das Areal VZA1 (Kat-Nr. AL8499) baulich zu entwickeln und das bestehende Gebäude durch einen Neubau zu ersetzen. Aufbauend auf einem Masterplan wurde hierfür ein privater Gestaltungsplan erarbeitet, mit dem die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die zukünftige Bebauung des Grundstücks definiert wurden.

Im Rahmen der Erarbeitung des Gestaltungsplans galt es auch, den Umgang mit den bestehenden Baulinien an der Aargauer-, Max-Högger- und Vulkanstrasse zu klären, die in erster Linie der Sicherung von Land bestehender und geplanter Infrastrukturbauten der öffentlichen Hand dienen. Die Baubereiche des Gestaltungsplans wurden auf die Ausbauprojekte im Umfeld abgestimmt. Im Sinne des Koordinationsprinzips werden mit der vorliegenden Anpassung die Baulinien entlang der Max-Högger-Strasse in Übereinstimmung mit dem Gestaltungsplan auf die Baubereiche angepasst. Damit wird sowohl die bauliche Entwicklung des Areals VZA1 ermöglicht, als auch der zukünftige Raumbedarf für die Engpassbeseitigung der PU-West und für die Umsetzung der Velovorzugsroute gesichert.

2 Privater Gestaltungsplan VZA1

Der private Gestaltungsplan VZA1 basiert auf dem «Masterplan Zürich Altstetten, Arealentwicklung VZA» und bezweckt die Weiterentwicklung des Dienstleistungscampus beim Bahnhof Altstetten sowie die Belebung und Aufwertung des öffentlichen Raums beim nördlichen Zugang zum Bahnhof Altstetten. Hierfür sind gute öffentlicher Vernetzungs- und Durchwegungsmöglichkeiten in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung wie auch publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen vorgesehen.

Die vorgesehenen Baubereiche kommen dabei längs der Max-Högger-Strasse in den Baulinienraum der bestehenden kommunalen Baulinie Max-Högger-Strasse RRB Nr. 796/2003 zu liegen. Mit Art. 5 Abs. 1 der Gestaltungsplanbestimmungen wird die Wirkung dieser Baulinien während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans suspendiert.

Längs der Aargauerstrasse befinden sich die Baubereiche ausserhalb des Baulinienraums. Die Wirkung der Baulinien wird in diesem Abschnitt gemäss Art. 5 Abs. 2 nur hinsichtlich ihrer Wirkung bezüglich der Gebäudehöhe im Sinne von § 278 ff. PBG (in der Fassung vom 7. September 1975) suspendiert. Weiter dürfen in Abweichung von § 100 PBG Gebäudevorsprünge gemäss Art. 8 Abs. 3 lit. b der GP-Bestimmungen ohne Beseitigungsrevers auf der ganzen Fassadenlänge auf allen Geschossen höchstens 2 m über Verkehrsbaulinien und Baulinien für Versorgungsleitungen und Industriegleise hinausragen.

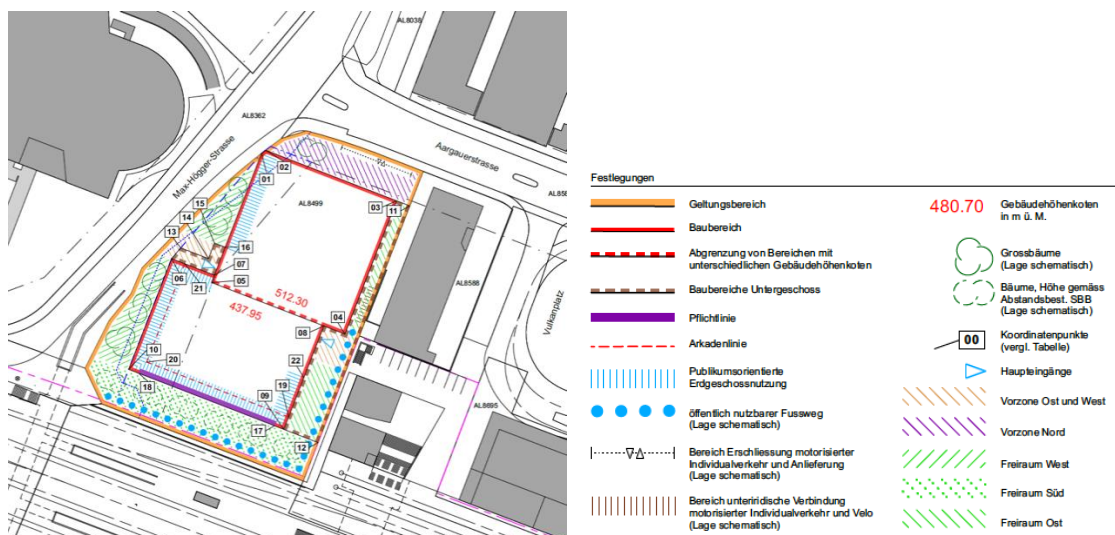


Abbildung 1: Situationsplan Privater Gestaltungsplan «Areal VZA1»

Die Gebietsentwicklung wie auch die Lage der Baubereiche wurde auf die Vorhaben in der Umgebung – insbesondere den Ausbau der PU-West abgestimmt – so dass diese auch nach dem Bauvorhaben VZA1 umgesetzt werden können. Weiter wurde auch die mittel- bis langfristige Umgestaltung der Max-Högger-Strasse zu einer verkehrsberuhigten Zone in die Betrachtungen miteinbezogen.

3 Baulinienanpassung

Die Baulinien an der Max-Högger-Strasse (damals noch Altstetterstrasse) wurden erstmals im Jahr 1898 festgesetzt. Im März 1959 (RRB Nr. 1960/2348) erfolgte im Zuge der Erstellung der heutigen Europabrücke eine Neufestsetzung bzw. Abänderungen verschiedener Bau- und Niveaulinien nördlich des Bahnhofs Altstetten. Es bestand die Absicht, dass die Altstetterstrasse künftig vor allem als Fussgängerverbindung zwischen Altstetten und Höngg dienen soll. Zudem war vorgesehen, diese als Grünzug auszubilden, was zu einer Rücklegung der östlichen Baulinie um 17 m führte und den Baulinienabstand auf 35 m erhöhte. Mit RRB Nr. 796/2003 verfügte die Baudirektion eine weitere Teilrevision, wobei die Lage der westseitigen Baulinie an der Max-Högger-Strasse unverändert blieb.

Gemäss rechtskräftiger kommunaler Richtplanung besteht im Bereich der vorliegenden Baulinienanpassung keine Festlegung zur Umsetzung eines Grünzuges in den mit der Baulinie gesicherten Ausmassen. Die Max-Högger-Strasse befindet sich aber innerhalb eines «Gebiets mit hoher baulicher Verdichtung über BZO 2016». In diesen Gebieten sind die planerischen Voraussetzungen zu schaffen, um durch bauliche Verdichtung Flächen für zusätzliche Einwohner/-innen und Beschäftigte bis ins Jahr 2040 zu ermöglichen. Die Machbarkeitsabklärungen der Engpassbeseitigung im Bereich PU-West zeigen zudem, dass das Ausbauvorhaben weniger Raum beanspruchen wird, als mit dem jetzigen Baulinienverlauf gesichert ist. Es besteht daher in Abstimmung mit dem «Masterplan Zürich Altstetten» kein Bedarf mehr, auf der östlichen Seite der Max-Högger-Strasse an der bisherigen Raumsicherung festzuhalten. Vielmehr sind im Sinne der Abstimmung von Siedlung und Verkehr die Planungsinstrumente so aufeinander abzustimmen, dass sowohl den Ansprüchen des geplanten Infrastrukturausbaus wie auch der Innenentwicklung Rechnung getragen wird. Der Baulinienverlauf wird daher im Abschnitt zwischen Vulkanstrasse und Aargauerstrasse angepasst und auf die im Gestaltungsplan VZA1 definierten Baubereiche abgestimmt. Folgende Wirkungen der projektierten Baulinien werden mit den Gestaltungsplanvorschriften (Art. 5 Abs. 3) suspendiert:

- Die Wirkung bezüglich der Gebäudehöhe im Sinne von § 278 ff. PBG

Weiter dürfen in Abweichung von § 100 PBG Gebäudevorsprünge (in der Definition gemäss Gestaltungsplan) ohne Beseitigungsrevers auf der ganzen Fassadenlänge auf allen Geschossen höchstens 2 m sowie zwischen den Koordinatenpunkten 01 und 02 des Gestaltungsplans «Areal VZA1) höchstens 2.5 m über Verkehrsbaulinien und Baulinien für Versorgungsleitungen und Industriegleise hinausragen.

In allen übrigen Punkten entfaltet die Baulinie ihre Wirkung. Die Lage der künftigen Baulinien wurde so gewählt, dass der Raum für den geplanten Ausbau der Personenunterführung inklusive der Umsetzung einer durchgehenden Veloinfrastruktur (im Ausbaustandard einer Velovorzugsroute) sowie des Fussweges mit erhöhter Aufenthaltsqualität gesichert ist. Die Aussenraumgestaltung der davon im Gestaltungsplan tangierten Bereiche «Freiraum West» und «Freiraum Süd» sind entsprechend darauf abzustimmen.

Anpassung Baulinie Max-Högger-Strasse

Die vorliegende Baulinienanpassung sichert den Raum für die Umsetzung der Ausbauprojekte im Zusammenhang mit der Engpassbeseitigung beim Zugang zum Bahnhof Altstetten (Ausbau PU-West) und ermöglicht die Umsetzung des privaten Gestaltungsplans VZA1.

4 Vernehmlassung und kantonale Vorprüfung

Der Entwurf der Baulinienrevision Max-Högger-Strasse wurden dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Mit Vorprüfungsbericht vom 14. November 2023 wurde die Genehmigung der Vorlage ohne Auflagen in Aussicht gestellt.

Im Rahmen der städtischen Vernehmlassung hat das Amt für Städtebau um punktuelle Präzisierungen hinsichtlich der Begrifflichkeiten im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan «Areal VZA1» gebeten. Diese sind in den vorliegenden Bericht eingeflossen.

Seitens der Wasserversorgung wurde darauf hingewiesen, dass sich auf dem Grundstück Kat. Nr. AL8499 eine Hauptleitung Ø800mm, eine Quellwasserleitung Ø300mm und ein Signalkabel im Baulinienbereich befinden. Die Hauptleitung ist im kantonalen Richtplan behördenverbindlich eingetragen. Im Rahmen des Gestaltungsplans «Areal VZA1» hat die Wasserversorgung darauf hingewiesen, dass mit der Suspendierung dieser Baulinien diese nicht mehr geschützt sind und dies im Rahmen des Gestaltungsplansverfahrens zu regeln ist. Gemäss aktuellem Kenntnisstand erfordert die Sicherung der Leitung für den zukünftigen Standort eine Dienstbarkeit zu Gunsten der Wasserversorgung. Die Erstellung dieser Dienstbarkeit ist noch pendent. Aus diesem Grund beantragt die Wasserversorgung, dass die Baulinienvorlage erst dann in Kraft tritt, wenn die Leitungen der Wasserversorgung mit einer eigentümerverbindlichen Regelung im Grundbuch gesichert sind.

5 Festsetzung

Der Gemeinderat ist zuständig für die Festsetzung von Baulinien. Diese Zuständigkeit ergibt sich aus Art. 56 Abs. 1 lit. a Gemeindeordnung (AS 101.100) und aus der Systematik des Planungs- und Baugesetz (PBG, LS 700.1), wonach Baulinien ein Element der kommunalen Nutzungsplanung sind. Die Vorlage wurde mit Beschluss vom 29. Januar 2025 festgesetzt.

Die zweimonatige Referendumsfrist ist am 7. April 2025 ungenutzt abgelaufen.

Stadt Zürich
Tiefbau- und Entsorgungsdepartement
Tiefbauamt
Werdmühleplatz 3
8001 Zürich
T+ 41 44 412 50 99
tiefbauamt@zuerich.ch
stadt-zuerich.ch/tiefbauamt