



## VERFÜGUNG

vom 15. Februar 2011

**Zürich. Revision der Bau- und Zonenordnung, Änderung des Wohnanteils an der Forchstrasse 395/399, Zürich-Riesbach**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Der Gemeinderat der Stadt Zürich hat am 6. Oktober 2010 mit GRB Nr. 607/2010 den Wohnanteil an der Forchstrasse 395/399 in Zürich-Riesbach geändert. Das Referendum wurde nicht ergriffen. Gemäss Bescheinigung der Kanzlei des Baurekursgerichts vom 19. Januar 2011 und des Bezirksrates Zürich vom 13. Januar 2011 wurde kein Rechtsmittel ergriffen. Mit Schreiben vom 25. Januar 2011 ersucht das Hochbaudepartement der Stadt Zürich um Genehmigung der Vorlage.

Ein Ingenieur-, Planungs- und Beratungsunternehmen hat seinen Hauptsitz an der Forchstrasse 395/399. Mit der Vorlage sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines zweigeschossigen pavillonartigen Erweiterungsbaus mit einer Nutzfläche von ca. 1'000 m<sup>2</sup> für rund 60 Arbeitsplätze geschaffen werden. Das Gebäude Forchstrasse 399 auf der Parzelle Kat.-Nr. RI5397 soll mit seinen bestehenden Nutzungen (Coiffeursalon, Blumengeschäft), welche quartierbezogen sind, erhalten bleiben.

Die rechtskräftige Bau- und Zonenordnung verlangt auf dem Grundstück Kat.-Nr. RI5397 einen Wohnanteil von 90%. Dieser kann mit dem Erhalt der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude und deren Nutzung nicht erreicht werden.

Das seit langem im Quartier ansässige Bürogebäude hat sich gut in die Umgebung integriert. Es rechtfertigt sich deshalb, den Wohnanteil auf dem Grundstück Kat.-Nr. RI5397 auf 0% zu reduzieren, um der Firma die nötigen Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG). Der Genehmigung steht nichts entgegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der Beschluss GRB Nr. 607/2010 des Gemeinderates der Stadt Zürich vom 6. Oktober 2010 bezüglich der Änderung des Wohnanteils an der Forchstrasse 395/ 399 von W2/90% in W2/0% wird genehmigt.
- II. Der Stadtrat von Zürich wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- III. Mitteilung an den Stadtrat von Zürich, an das Hochbaudepartement der Stadt Zürich (unter Beilage von sechs Zonenplanausschnitten), an das Verwaltungsgericht (unter Beilage eines Dossiers), an die Kanzlei des Baurekursgerichts, an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers) sowie an die Stadt Zürich, Geomatik und Vermessung, Werdmühleplatz 3, 8001 Zürich (Nachführungsstelle).

Zürich, den 15. Februar 2011  
110194/BLI/STM

Amt für  
Raumentwicklung  
Für den Auszug:





## **Teilrevision der Nutzungsplanung Änderung Wohnanteil Forchstrasse 395/399, Zürich-Riesbach**

Planungsbericht nach Art. 47 RPV und Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen

### **Verfasserin:**

Bigna Witschi, Raumplanerin FH

Zürich, April 2010

# Inhalt

<b>1 Ausgangslage</b>	<b>3</b>
Planungsrechtliche Situation	3
Bisheriges Verfahren	4
Projektvorhaben	4
Begründung der Wohnanteilsreduktion	6
<b>2 Planungsrechtliche Umsetzung</b>	<b>7</b>
Änderung Wohnanteil	7
Grundbucheintragung	7
Übergeordnete Festsetzungen	8
<b>3 Mitwirkungsverfahren</b>	<b>8</b>
Mitwirkungsverfahren § 7 PBG	8
Vorprüfung	8

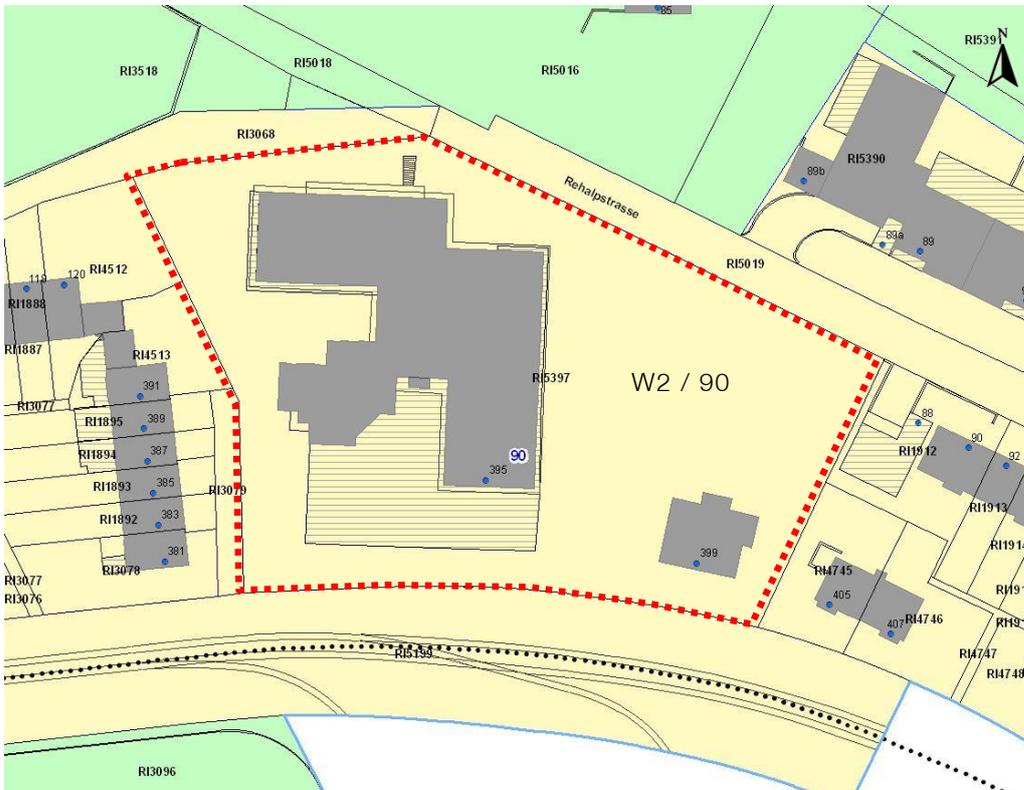
# 1 Ausgangslage

## Planungsrechtliche Situation

Auf dem Grundstück Kat.-Nr. RI5397 befindet sich der Hauptsitz des Ingenieur-, Planungs- und Beratungsunternehmens, Basler & Hofmann. Grundeigentümerin dieser Liegenschaft ist die Rehalp-Verwaltungs AG, eine Schwesterfirma des Ingenieurunternehmens.

Gemäss der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung (BZO) liegt dieses Grundstück innerhalb der zweigeschossigen Wohnzone mit einem Wohnanteil von 90%.

Das Gebiet entlang der Forchstrasse gilt als lärmvorgebelastet und ist daher der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet.



**Grundstück Kat.-Nr. RI5397: Forchstrasse 395/399**

Ausschnitt Zonenplan (Stand September 2008)

## **Bisheriges Verfahren**

Das Unternehmen Basler & Hofmann möchte die Büroräumlichkeiten am Hauptsitz Forchstrasse aufgrund steigender Mitarbeiterzahlen ausbauen. Da mit dem vorgesehenen Erweiterungsbau ausschliesslich Büroräume geschaffen werden, entsprechen die Nutzungen nicht dem im Zonenplan vorgeschriebenen Wohnanteil von 90%. Mit der Baueingabe des Projekts wurde aus diesem Grund eine Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des Wohnanteils beantragt. Die Bausektion II verwies auf die Notwendigkeit einer Teilrevision der Nutzungsplanung, um die Wohnanteilsreduktion vorzunehmen.

## **Projektvorhaben**

Im östlichen Bereich der Parzelle Kat.-Nr. RI5397 befinden sich heute die Liegenschaft Forchstrasse 399 sowie 43 Aussenparkplätze. In diesem Teil des Areals beabsichtigt Basler & Hofmann die Realisierung einer pavillonähnlichen Bürobaute.

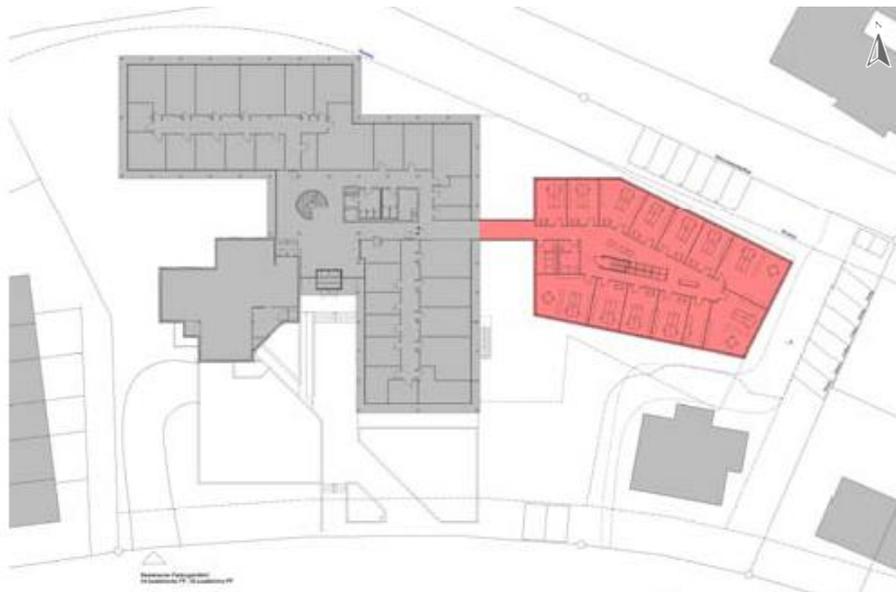
Für die rund 60 erforderlichen Arbeitsplätze sind zusätzliche Nutzflächen von rund 1'000 m<sup>2</sup> geplant.

Das projektierte Gebäude mit zwei Vollgeschossen und dem Flachdach vermag sich in seiner Volumetrie wie auch in seiner Körnigkeit in den umliegenden Kontext einzuordnen.

Dieses pavillonähnliche Erscheinungsbild des Erweiterungsbaus sowie der Verzicht auf ein Dachgeschoss werden anhand eines Vertrags zwischen der Stadt Zürich und der Grundeigentümerin Rehalp-Verwaltungs AG geregelt.

Das bestehende Gebäude an der Forchstrasse 399 soll längerfristig erhalten bleiben, da es vor kurzem saniert wurde und der Blumenladen sowie das Coiffeurgeschäft gut im Quartier verankert sind. Die bestehenden oberirdischen Parkplätze werden grösstenteils ins Untergeschoss des Neubaus verlegt.

Da die beiden Gebäude Forchstrasse 395 und 399 langfristig als Büro- und Gewerbebauten erhalten bleiben, ist aus städtebaulichen und funktionalen Aspekten vom Bau von Wohnungen abzusehen.



**Grundrisse des bestehenden Hauptsitzes und des Erweiterungsbaus (Stücheli Architekten)**



**Visualisierung des pavillonähnlichem Erweiterungsbaus (Stücheli Architekten)**

## **Begründung der Wohnanteilsreduktion**

Für die Stadt Zürich ist der Erhalt des renommierten und seit 1971 am Standort Rehalp ansässigen Unternehmens Basler & Hofmann von grosser Bedeutung. Das Unternehmen plant eine Erweiterung des Hauptsitzes um ca. 1000 m<sup>2</sup> Bürofläche und schafft somit rund 60 weitere qualifizierte und zu einem grossen Teil gar hochqualifizierte Arbeitsplätze.

Um die Realisierbarkeit von zusätzlichem Wohnraum beurteilen zu können, haben Stücheli Architekten anhand einer Studie den möglichen Wohnanteil überprüft. Diese Studie zeigt, dass es auf der östlichen Parzellenhälfte theoretisch möglich wäre einen Wohnanteil von 20-50% zu realisieren.

Ein Wohnanteil von 50% wäre jedoch nur möglich, falls das bestehende Gebäude an der Forchstrasse 399 abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt würde. Da das Gebäude Forchstrasse 399 erst 2005 saniert wurde und die im Erdgeschoss vorhandenen Gewerbenutzungen zur Quartiersversorgung beitragen, wird der Erhalt des bestehenden Gebäudes angestrebt. Zudem ist die Wohnnutzung im Bereich des Gebäudes Forchstrasse 399 aufgrund der starken Lärmbelastung durch die Forchstrasse eingeschränkt.

Im geplanten Erweiterungsbau wäre ein zusätzliches Wohngeschoss nur möglich, falls der Pavillon um ca. 1.2 m abgesenkt wird. Dies würde die Umsetzung eines anrechenbaren Untergeschosses für Büronutzungen ermöglichen. Somit könnten im Untergeschoss und im ersten Vollgeschoss rund 1000 m<sup>2</sup> Bürofläche und im zweiten Vollgeschoss sowie im Dachgeschoss rund 1'500 m<sup>2</sup> Wohnfläche realisiert werden. Grundsätzlich ist es möglich den geplanten Erweiterungsbau mit Wohnungen zu ergänzen. Das Unter- und Dachgeschoss sowie die getrennte Erschliessung führen jedoch zu einem wesentlich grösseren Gebäudevolumen und zu einer städtebaulich nicht erwünschten Terrainveränderung. Dies hätte zur Folge, dass der Erweiterungsbau im Vergleich zu den bestehenden kleinräumigen Strukturen in der Umgebung zu massiv in Erscheinung treten würde.

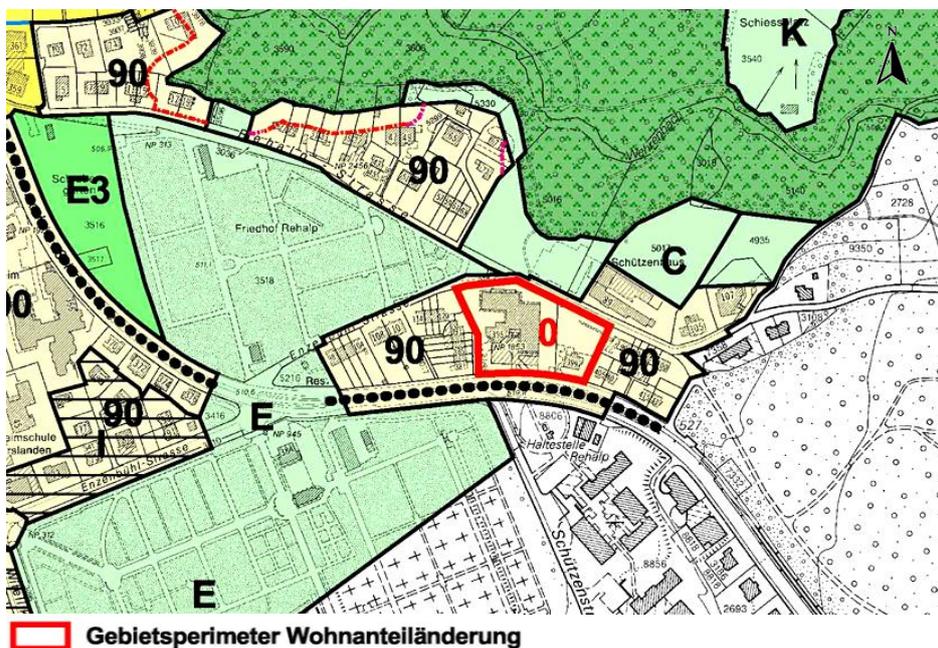
Aufgrund dieser Argumente, ist es aus städtebaulicher Sicht sinnvoll den Wohnanteil auf der ganzen Parzelle RI5397 von 90% auf 0% zu reduzieren.

## 2 Planungsrechtliche Umsetzung

### Änderung Wohnanteil

Damit die bestehenden Gebäude an der Forchstrasse 395/399 erhalten und der geplante pavillonähnliche Erweiterungsbau realisiert werden kann, ist der Wohnanteil auf dem Grundstück Kat.-Nr. RI5397 von rund 5'700m<sup>2</sup> von heute 90% auf 0% zu reduzieren.

Teilrevision Nutzungsplanung Forchstrasse 395/399,  
Änderung des Wohnanteils von 90% auf 0%



### Grundbucheintragung

Anhand eines Vertrages zwischen der Grundeigentümerin Rehalp-Verwaltungs AG und der Stadt Zürich wird das pavillonähnliche Erscheinungsbild des Erweiterungsbaus gesichert. Dabei werden der Verzicht auf ein Dachgeschoss und die maximale Höhenentwicklung des Erweiterungsbaus geregelt.

## **Übergeordnete Festsetzungen**

Im regionalen sowie im kantonalen Richtplan ist die Liegenschaft Kat.-Nr. RI5397 als Siedlungsgebiet definiert.

Da sich dieses Grundstück aufgrund der starken Lärmbelastung durch die Forchstrasse nur bedingt für Wohnnutzungen eignet und sich das Unternehmen Basler & Hofmann seit 1971 gut in das Wohngebiet integriert hat, kann der Reduktion des Wohnanteils zugestimmt werden.

## **3 Mitwirkungsverfahren**

### **Mitwirkungsverfahren § 7 PBG**

Das nach § 7 des Planungs- und Baugesetzes vorgeschriebene Mitwirkungsverfahren wurde vom 18. November 2009 bis und mit 25. Januar 2010 durchgeführt. Während dessen sind keine Einwendungen eingegangen.

### **Vorprüfung**

Gleichzeitig mit dem Mitwirkungsverfahren fand die Vorprüfung durch die Baudirektion statt.

Aus Sicht der Baudirektion bestehen keine Einwände gegen die Revision der Nutzungsplanung Forchstrasse 395/399.

# Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich

vom

02.03.2011

**242.**

**Amt für Städtebau, Teilrevision Nutzungsplanung, Forchstrasse 395/399, Inkraftsetzung**

**IDG-Status: öffentlich**

Der Gemeinderat änderte mit Beschluss vom 6. Oktober 2010 den Zonenplan an der Forchstrasse 395/399. Gegen diesen Beschluss wurden keine Rechtsmittel erhoben, und es wurde kein Referendum ergriffen.

Mit Verfügung Nr. ARE/21/2011 vom 15. Februar 2011 genehmigte die Baudirektion des Kantons Zürich diese Zonenplanänderung.

Die genehmigten Festsetzungen sind in Kraft zu setzen.

Auf Antrag des Vorstehers des Hochbaudepartements beschliesst der Stadtrat:

1. Es wird davon Kenntnis genommen, dass die Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung Nr. ARE/21/2011 vom 15. Februar 2011 den Beschluss des Gemeinderates vom 6. Oktober 2010 bezüglich der Teilrevision Nutzungsplanung, Forchstrasse 395/399, genehmigt hat.
2. Die genehmigten Festsetzungen werden auf den Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung, d.h. auf den 12. März 2011, in Kraft gesetzt.
3. Die Dispositiv-Ziff. 1 und 2 dieses Beschlusses sind durch das Hochbaudepartement im «Städtischen Amtsblatt» vom 9. März 2011 und im «Amtsblatt des Kantons Zürich» vom 11. März 2011 zu veröffentlichen.
4. Mitteilung an die Stadtpräsidentin, die Vorstehenden des Finanz-, des Tiefbau- und Entsorgungs- sowie des Hochbaudepartements, die übrigen Mitglieder des Stadtrates, den Stadtschreiber, den Rechtskonsulenten, das Amt für Städtebau, das Amt für Baubewilligungen (2) und das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich.

Für getreuen Auszug  
der Stadtschreiber