

Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

Amt für Städtebau, Teilrevision der Nutzungsplanung, Zonenplanänderung Dunkelhölzli, Zürich-Altstetten

Anlass der Teilrevision

Die Flächen der Kleingartenareale in der Stadt Zürich stehen aufgrund der dynamischen städtischen Entwicklung zunehmend unter Druck und haben in den letzten Jahren beträchtliche Einbussen erlitten. Besonders Gärten im städtischen Umfeld waren und sind Gegenstand von Planungsüberlegungen für die Errichtung neuer Bauten oder die Schaffung von Freiräumen für die Bevölkerung.

In Altstetten sind bestehende Kleingartenareale aktuell von folgenden Planungen betroffen:

Kleingartenareal «Bernerstrasse/Vulkan»: Der Stadtrat entschied, den ZSC Lions und Volero Zürich Land für eine neue Eishockey- und Volleyballarena zur Verfügung zu stellen. Basierend auf einer Standortevaluation wurde hierfür Ende 2009 der Standort «Untere Isleren» im Bereich des Kleingartenareals «Bernerstrasse/Vulkan» in Altstetten ausgewählt. Damit geht dem Kleingartenareal zugunsten der Eishockey- und Volleyballarena ein Drittel der Gesamtfläche, namentlich 2,4 ha (etwa 120 Kleingärten) verloren.

Kleingartenareal Juchhof: Das Nationalstrassenprojekt N1/36 Grünau des Bundesamtes für Strassen (ASTRA) sieht im Bereich Juchhof eine neue Autobahnauffahrt vor, die ab 2015 erstellt werden soll. Dafür wird eine Fläche von etwa 1 ha des Kleingartenareals (etwa 45 Gärten) in Anspruch genommen. Ein Teil der Gärten kann nach der Fertigstellung 2015/2016 wieder vor Ort erstellt werden.

Insgesamt gehen damit rund 3,4 ha Gartenland im Stadtquartier Altstetten verloren.

In den vergangenen Jahren ist zudem ein stark steigender Trend zum Gärtnern in unterschiedlichster Ausrichtung feststellbar. Dabei ist die klassische Nutzung der Familiengärten im Wandel. Neue Trends von Gemeinschaftsgärten, «urban farming» bis zu Selbsterntegärten sollen jeweils bei neuen Arealen oder Umnutzungen geprüft und berücksichtigt werden. Diese benötigen ein anderes Flächenangebot und eine andere Infrastruktur.

Aufgrund der grossen Nachfrage nach Gartenflächen will die Stadt Zürich für die aufgehobenen bzw. von einer geplanten Aufhebung betroffenen Gärten Ersatz schaffen. Der neue Standort soll ein möglichst breites Spektrum an Gartennutzungen zulassen und möglichst in nützlicher Entfernung zu den aufgehobenen Gartenarealen liegen. In einer Standortevaluation hat sich das Gebiet Dunkelhölzli in Zürich-Altstetten als geeigneter Standort erwiesen. Für das Areal wurde deshalb im Jahr 2011 ein Masterplan als Grundlage für die weiteren Planungsschritte erarbeitet.

Das Areal Dunkelhölzli ist bereits heute durch Garten- und Landwirtschaftsnutzung geprägt. Neben Wiesen und Landwirtschaftsflächen finden sich auf dem Areal ein ehemaliges Gärtnerhaus mit Wirtschaftsgebäude sowie auf dem Gelände eines früheren Gärtnerbetriebes verschiedene Kalt- und Warmhäuser sowie ein Wohnhaus.

Masterplan Dunkelhölzli

Konzeptionell wird das gesamte Areal Dunkelhölzli als Landschaftspark betrachtet. Die Kleingärten werden in drei Gartenzonen unterteilt, die sich in einen grosszügigen und offenen Landschaftsraum für die Naherholung einfügen. Die bestehenden Strukturen wie weitläufige Wiesenflächen, Bachläufe, markante Baumgruppen und Solitärgehölze werden als Parkelemente aufgenommen und gestalten den Landschaftsraum zwischen den Gartenzonen.

Das Zentrum der drei Kleingarten-Felder bildet das ehemals landwirtschaftlich genutzte Ensemble von Wohnhaus und Wirtschaftsgebäude im Norden des Areals. Es ist vorgesehen, dort den Kleingartenverein, ein Grossteil der erforderlichen Lager und Umschlagplätze sowie sanitäre Anlagen unterzubringen.

Zwei Parzellen auf dem projektierten Kleingartenareal befinden sich im Privateigentum. Das vorliegende Gestaltungskonzept (Masterplan) bezieht beide Parzellen mit ein. Die Parzelle Kat.-Nr. AL7166 wird heute grösstenteils als Grünland genutzt und bietet einem Gartenbauer Lager- und Umschlagplatz. Wiesenfläche und gärtnerische Nutzung konnten im Masterplan integriert werden. Auf Parzelle Kat.-Nr. AL4378 bestehen heute verschiedene Kalt- und Warmhäuser neben einem Wohnhaus eines ehemaligen Gärtnereibetriebes. Diese werden heute teilweise gärtnerisch, teilweise gastronomisch genutzt. Eine Integration dieser Parzelle in das Konzept kann mittel- bis langfristig erfolgen. Die Stadt Zürich steht hierzu in Kontakt mit dem Grundeigentümer. Gemäss Masterplan können aus städtebaulichen und räumlichen Überlegungen einzelne Gewächshäuser des heutigen Glashaus-Konglomerats erhalten bleiben. Z. B. könnte eines der Gewächshäuser als Kalthaus einer Quartier- und Kleingartenutzung zugeführt werden, ein weiteres ehemaliges Gewächshaus könnte gemäss Masterplan eine auf das Quartier ausgerichtete Gastronomienutzung aufnehmen. Es wird dabei davon ausgegangen, dass eine solche Gastronomienutzung einen deutlich geringeren Umfang aufweist als diejenige, die dort heute betrieben wird. Das Privathaus bleibt auf besagter Parzelle ebenfalls bestehen.

Im Masterplan ist ein Zielbild für das Areal Dunkelhölzli erarbeitet worden. Vorgesehen ist eine Umsetzung des Konzepts in Etappen. Der Fokus liegt dabei auf der Realisierung von Kleingärten. Darum sollen in einem ersten Schritt vor allem diejenigen Konzeptteile auf den städtischen Parzellen umgesetzt werden, welche für ein funktionierendes Kleingartenareal notwendig sind. Gleichzeitig soll ein Zustand erreicht werden, der eine Öffnung des Areals zulässt und somit einen Mehrwert für die Öffentlichkeit mit sich bringt.

Die beiden privaten Parzellen Kat.-Nrn. AL4378 und AL7166 können zu einem späteren Zeitpunkt gemäss Zielbild des Masterplans integriert werden, sofern sich dazu die Möglichkeit bietet.

Erschliessung

Für die Erschliessung wurde begleitend zur vorliegenden Zonenplanänderung ein Verkehrskonzept erstellt (Zonenplanänderung Dunkelhölzli, Verkehrskonzept, Buchhofer AG, 21. Juni 2012).

Die Erschliessung des Kleingartenareals erfolgt über die bestehenden Erschliessungsstrassen Dunkelhölzlistrasse und Salzweg. Durch die Zonenplanänderung wird im Quartier Dunkelhölzli nur wenig Mehrverkehr generiert. Die gute Erschliessung des Dunkelhölzli durch den öffentlichen Verkehr und die attraktiven Fuss- und Velowege, die auf dem Areal weitergeführt werden, fördern die Bestrebungen, dass möglichst viele Personen zu Fuss oder mit dem Fahrrad zu den Kleingartenarealen oder dem Naherholungsgebiet im Dunkelhölzli gelangen. Die Erfahrungen aus dem Betrieb anderer Kleingartenareale zeigen, dass die Bereitstellung von Abstellplätzen nach Massgabe der Parkplatzverordnung der Stadt Zürich (PPV) den Parkplatzbedarf abdeckt.

Für die drei Kleingartenbereiche gemäss Masterplan (Feldgärten, Eichgärten und Römergärten) sind nach PPV 2010 mindestens 16 Abstellplätze für Personenwagen (PW) und zwei für Motorräder auf dem Areal erforderlich. Es ist vorgesehen, die Abstellplätze den Nutzenden des Kleingartenareals (aller drei Kleingartenbereiche) zur Nutzung im Zusammenhang mit der Gartenpflege vorzubehalten und sie entsprechend zu bewirtschaften. Daneben sind für den Materialumschlag für die Kleingartenareale an zwei Standorten für insgesamt drei bis vier Fahrzeuge Umschlagplätze vorgesehen. Diese sind ausschliesslich für die Anlieferung mit beschränkter Abstelldauer vorgesehen.

Für Kleingartenareale stehen keine Kenn- oder Erfahrungswerte für die Anzahl Veloabstellplätze zur Verfügung. Um dem erwarteten und beabsichtigten hohen Langsamverkehrsanteil gerecht zu werden, soll eine genügende Anzahl Abstellplätze für Velos bereitgestellt werden.

Anzahl und Lage der Abstellplätze werden mit dem definitiven Bauprojekt bzw. der Baubewilligung festgelegt. Die Abstellplätze können sowohl am Salzweg als auch an der Dunkelhölzlistrasse angeordnet werden, so dass der Verkehr auf beide Zufahrten aufgeteilt werden kann.

Die Untersuchungen zum Verkehrskonzept haben gezeigt, dass die bestehenden 15 gebührenpflichtigen Autoabstellplätze am Salzweg durch den Friedhof alleine schlecht ausgelastet sind. Eine Mitbenutzung durch Nutzende und Besuchende des Kleingartenareals in Spitzenzeiten ist daher möglich.

Inhalt der Teilrevision

Die vorgesehene Nutzung des Areals Dunkelhölzli als Kleingartenareal kann mit der heutigen Zonierung gemäss Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich nicht realisiert werden. Ein Grossteil des Areals muss deshalb von der Freihaltezone FA (Allmend) in eine Erholungszone E3 (Familiengärten) umzoniert werden. Damit wird die Ansiedlung von Gartennutzungen unterschiedlicher Art sowie dazugehöriger Infrastruktur (Gartenhäuser, gemeinschaftliche Anlagen, Parkierung usw.) ermöglicht. Mit Ausnahme der angrenzenden Erschliessungsanlagen werden die heute bereits vorhandenen Zonenabgrenzungen der bestehenden Freihaltezone FA übernommen.

Die beiden nördlich und südlich verlaufenden Strassen (Dunkelhölzlistrasse und Salzweg) liegen heute grösstenteils in der Freihaltezone (F bzw. FE). Grundsätzlich ist jedoch die Erschliessung einer Bauzone via eine Freihaltezone nicht zulässig. Auch wenn es sich bei der Erholungszone E3 planungsrechtlich nicht um eine «klassische» Bauzone handelt, ist im Sinne der Schaffung einer eindeutigen planungsrechtlichen Grundlage eine Anpassung notwendig. Beide Erschliessungsanlagen werden daher im Bereich der neuen Erholungszone E3 ebenfalls in eine solche eingeteilt. Im Bereich zwischen Rautistrasse und der neuen Erholungszone E3 wird die angrenzende Wohnzone W2 bis über den Salzweg erweitert.

Öffentliche Auflage

Das nach § 7 des Planungs- und Baugesetzes vorgeschriebene Mitwirkungsverfahren wurde vom 2. Dezember 2011 bis am 13. Februar 2012 durchgeführt. Während der öffentlichen Auflage sind zwei Einwendungsschreiben eingegangen. Diese sind im Wortlaut identisch und betreffen das Thema Verkehrs- und Parkierungskonzept. Die Anliegen wurden anschliessend in einem Verkehrskonzept vertieft betrachtet. Im Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen (integriert im Planungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung) werden die Anliegen zusammengefasst dargestellt und gewürdigt.

Vorprüfung Kanton Zürich

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage wurde der Entwurf der Zonenplanänderung dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Die Baudirektion beurteilt diese als rechtmässig, zweckmässig und angemessen.

Verhältnis der Zonenplanänderung zur Kulturlandinitiative

Am 17. Juni 2012 haben die Stimmbürgerinnen und -bürger des Kantons Zürich die Kulturlandinitiative angenommen. Die Initiative verlangt, dass die wertvollen Landwirtschaftsflächen mit den Bodennutzungsklassen 1–6 und die Flächen von besonderer ökologischer Bedeutung durch den Kanton wirksam geschützt werden und in ihrem Bestand und in ihrer Qualität erhalten bleiben.

Über den Umgang mit planungsrechtlichen Geschäften in der Zwischenzeit bis zur rechtskräftigen Umsetzung der Initiative hat die Baudirektion des Kantons Zürich mit dem Kreisschreiben vom 12. Juli 2012 den Gemeinden eine Weisung versendet. Demnach sind alle Verfahren für planungsrechtliche Festlegungen durch die Gemeinden zu sistieren, mit welchen Bauzonen geschaffen werden sollen. Von der Sistierung ausgenommen wird u. a. das Schaffen von Freihalte- und Erholungszonen nach § 61 ff. PBG. Dies mit der Begründung, dass solche Planungen nicht in erster Linie der Bereitstellung von Wohnraum oder der Ansiedlung von Arbeitsplätzen dienen, sondern der Erfüllung öffentlicher Aufgaben.

Die vorliegende Zonenplanänderung Dunkelhölzli, mit der eine Erholungszone E3 für ein Kleingartenareal geschaffen werden soll, fällt damit unter diese Ausnahmebestimmung, so dass dieses planungsrechtliche Verfahren weitergeführt werden kann.

Auch die in der Zonenplanänderung vorgesehene Umzonung der bestehenden Erschliessungsfläche (Salzweg) in E3 und teilweise W2 ist gemäss dem erwähnten Kreisschreiben der Baudirektion zulässig. Das Schaffen von neuen Bauzonen auf bereits versiegelten Flächen, die unmittelbar an bestehende Bauzonen angrenzen (z. B. Verkehrsflächen), ist demnach von der Sistierung gemäss Kreisschreiben ausgenommen.

Teile des Planungsgebietes sind bereits als Fruchtfolgeflächen ausgewiesen und müssen erhalten werden. Dies wird im Rahmen der Projektierung berücksichtigt. Die Kleingärten werden so projektiert und umgesetzt, dass die Bodenfruchtbarkeit erhalten bleibt.

Schlussbemerkung

Mit der vorliegenden Zonenplanänderung kann in Altstetten ein Ersatz für Kleingärten geschaffen werden, die infolge der insgesamt dynamischen städtischen Entwicklung andernorts von anderen Nutzungen verdrängt werden. Damit kann den in der Räumlichen Entwicklungsstrategie des Stadtrats formulierten Zielen zur siedlungsnahen Freiraumversorgung entsprochen werden (Teilstrategie 3: Räume für Erholung, Freizeit und Kultur anbieten). Dabei wird auch dem Ziel Rechnung getragen, zusammenhängende Grün- und Landschaftsräume zu erhalten und in ihrer Funktion und Qualität als Natur- und Erholungsraum zu stärken und gezielt weiterzuentwickeln (Teilstrategie 5: Landschaftsräume erhalten und aufwerten). Die Teilrevision der Nutzungsplanung stimmt daher mit den übergeordneten Zielen der Stadtentwicklung überein.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Der Zonenplan wird gemäss Planbeilage vom 24. August 2012 geändert.**
- 2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an den Festsetzungen in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Rechtsmittelverfahren oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind im Städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich sowie in der Amtlichen Sammlung zu veröffentlichen.**
- 3. Vom Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen, der im Planungsbericht nach Art. 47 RPV integriert ist, wird zustimmend Kenntnis genommen.**
- 4. Der Stadtrat setzt die Änderung gemäss Ziff. 1 nach Genehmigung durch die kantonalen Instanzen in Kraft.**

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats
die Stadtpräsidentin
Corine Mauch
die Stadtschreiberin
Dr. Claudia Cuche-Curti



Bau- und Zonenordnung

Teilrevision Nutzungsplanung

Zonenplanänderung Dunkelhölzli Zürich-Altstetten , Kreis 9

Umzonung von der Freihaltezone in die Erholungszone 3 und von der Freihaltezone in die Wohnzone 2.

Vom Gemeinderat festgesetzt mit GRB Nr. vom

Im Namen des Gemeinderates
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 1:5000



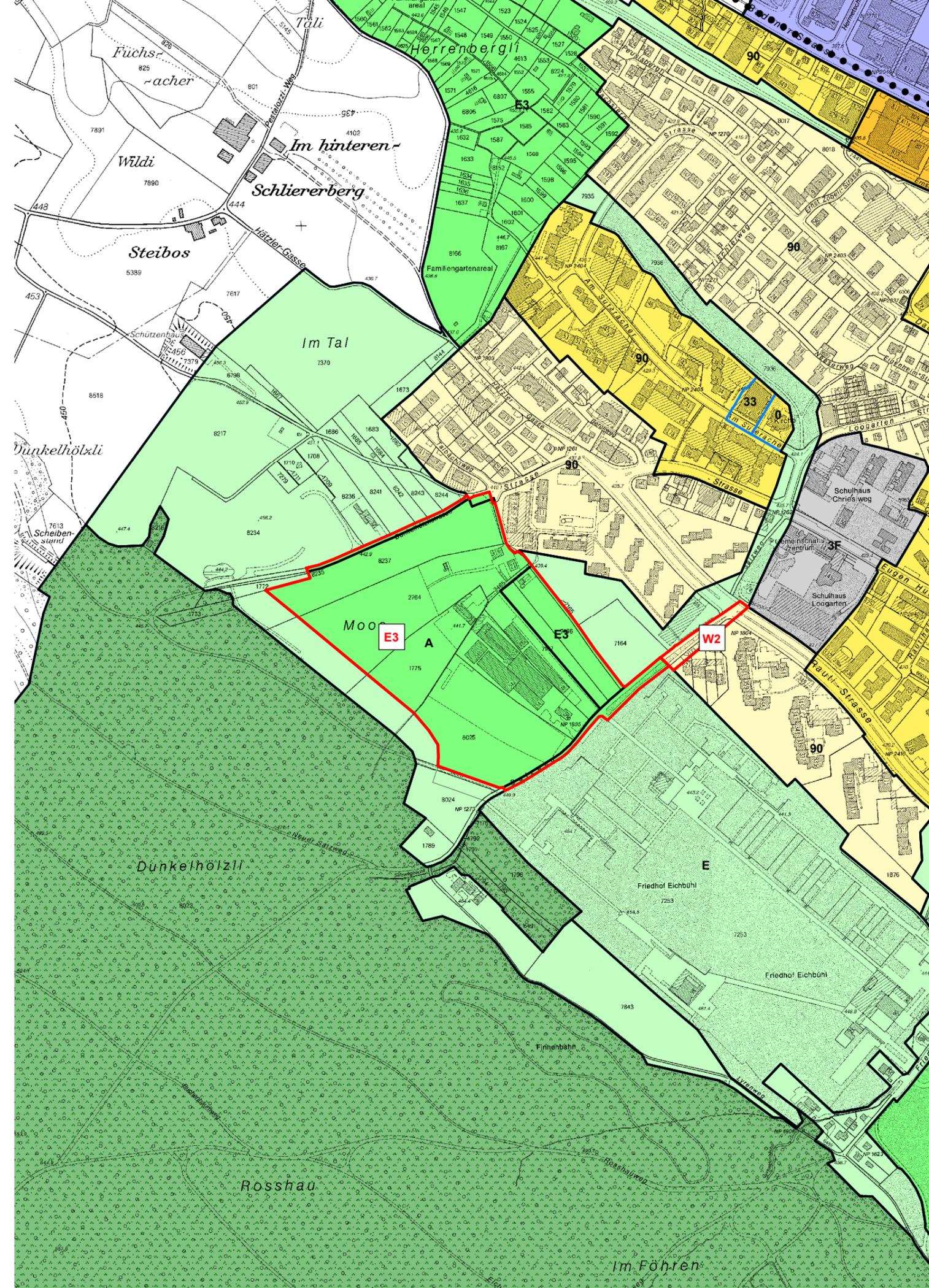
-  Perimeter Zonenplanänderung

-  W2 Zweigeschossige Wohnzone
-  W2b Zweigeschossige Wohnzonen (I, II, III)
-  W3 Dreigeschossige Wohnzone
-  W4 Viergeschossige Wohnzone
-  W5 Fünfgeschossige Wohnzone
-  Z5 Fünfgeschossige Zentrumzone
-  Z6 Sechsgeschossige Zentrumzone
-  Z7 Siebengeschossige Zentrumzone
-  IHD Industriezone mit Zulassung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben
-  I Industriezone
-  Oe Zonen für öffentliche Bauten/Oe2 bis Oe7
-  Q Quartiererhaltungszone
-  K Kernzonen
-  E Erholungszonen E1, E2, E3
E 1 und E2 = Sport und Freizeit
E3 = Familiengärten
-  F Freihaltezonen
A = Allmend C = Sport- und Badeanlagen D = Camping
E = Friedhöfe K = Kantonale/Regionale Freihaltezone
-  L Landwirtschaftszone
-  R Reservezone

-  Lärmvorbelastetes Gebiet
-  Gestaltungsplanpflicht
-  Wohnanteilgrenze/Wohnanteil in %
-  Gebiet mit erhöhter Ausnützung
-  Gebiete mit Freiflächenziffer
-  Verlegungsgebiet Freiflächenziffer
-  Aussichtsschutz
-  Wald-/Gewässerabstandslinie

-  Einstweilen nicht in Kraft gesetzt
-  Einstweilen nicht in Kraft gesetzte Wald-/Gewässerabstandslinie

- Informationen**
-  Wald
-  Gewässer



Beilage 2 zu GR Nr. 2012/384

Stadt Zürich

Amt für Städtebau / Grün Stadt Zürich

Zonenplanänderung Dunkelhölzli Verkehrskonzept

Dokumentation

21.06.2012

Impressum

Auftraggeber Amt für Städtebau Zürich
Grün Stadt Zürich
Bearbeitung D. Amstad, M. Schauwecker
Version 1.2
Datum 21.06.2012
Auftrags-Nr. 3838
Dateiname 3838_Dokumentation_V1_2_2012-06-21

Versionenübersicht

Version	Datum	Kommentar/Mutation	Status
1.0	01.06.2012	Basisversion	Entwurf
1.1	18.06.2012	Einarbeitung Korrekturen und Präzisierungen der Ämter	Überarbeitet
1.2	21.06.2012	Ergänzungen	Dokumentation

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Ausgangslagen	4
1.2	Bearbeitungsstand	4
1.3	Vorhaben	4
1.3.1	Projektbeschreibung	4
1.3.2	Umsetzung in Etappen	5
2	Ist-Zustand	7
2.1	Nutzung, Parkplätze	7
2.2	Parkplatzbelegung	7
2.3	Verkehr Rautistrasse	8
2.4	Öffentlicher Verkehr	8
2.4.1	Geplante Änderungen	9
2.5	Langsamverkehr	10
3	Grundlagen	11
3.1	Parkierung und Materialumschlag	11
3.1.1	Parkplatzbedarf Kleingartenareale	11
3.1.2	Erfahrungswerte für die Parkierung bei Kleingartenanlagen der Stadt Zürich	11
3.1.3	Abstellplätze für Fahrräder bei Kleingartenarealen	11
3.1.4	Umschlagplätze Kleingartenareale	12
3.1.5	Parkplatzbedarf der Naherholungsräume	12
3.2	Mehrfachnutzung der Parkplätze mit dem Friedhof Eichbühl	12
3.3	Verkehrserzeugung	13
3.3.1	Annahmen zum Betrieb	13
3.3.2	Verkehrserzeugung durch die Kleingartenareale	13
3.3.3	Verkehrserzeugung durch die angedachte Gastronomienutzung	14
3.4	Umfrage bei den Ortsvereinen der Kleingartenanlagen der Stadt Zürich	14
4	Verkehrskonzept	15
4.1	Erschliessung ÖV	15
4.2	Erschliessung Langsamverkehr	15
4.3	Erschliessung MIV	15
4.3.1	Parkierung	15
4.3.2	Materialumschlag	16
5	Fazit	17

1 Einleitung

1.1 Ausgangslagen

Im Stadtquartier Altstetten gehen voraussichtlich aufgrund der geplanten Eishockey- und Volleyballarena und des Nationalstrassenprojekts N1/36 Grünau rund 3.4 ha Kleingartenland verloren. Aufgrund der grossen Nachfrage nach Gartenflächen will die Stadt Zürich für die aufgehobenen Gärten Ersatz schaffen. In einer Standortevaluation hat sich das Gebiet Dunkelhölzli in Zürich Altstetten als guter Standort erwiesen. Die vorgesehene Nutzung des Areals Dunkelhölzli als Kleingartenareal kann mit der jetzigen Zonierung gemäss Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich nicht realisiert werden. Ein Grossteil des Areals muss deshalb von einer Freihaltezone FA (Allmend) in eine Erholungszone E3 (Familiengärten) umgezont werden.

1.2 Bearbeitungsstand

Das Amt für Städtebau führt derzeit in Zusammenarbeit mit Grün Stadt Zürich das Verfahren zur Teilrevision der Nutzungsplanung¹ im Bereich Dunkelhölzli durch. Die öffentliche Auflage gem. § 7 PBG fand vom 2. Dezember 2011 bis 13. Februar 2012 statt.

Von Müller Illien Landschaftsarchitekten Zürich wurde als Grundlage dazu im Jahr 2011 ein Masterplan² ausgearbeitet.

Die in diesem Bericht verwendeten Angaben entstammen diesen beiden Grundlagen.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage der Teilrevision der Nutzungsplanung wurden Einwendungen zum Verkehrsaufkommen und der Parkierung im Zusammenhang mit der beabsichtigten Nutzung als Kleingartenareal eingereicht.

Grün Stadt Zürich beauftragte die Buchhofer AG mit der Erarbeitung dieses Verkehrskonzepts zur Untersuchung und Klärung der zukünftigen Verkehrssituation im Gebiet Dunkelhölzli.

1.3 Vorhaben

1.3.1 Projektbeschreibung

Das Projekt wird im Planungsbericht¹ detailliert beschrieben. Nachfolgend sind die wichtigsten Punkte zusammengefasst.

Das Areal Dunkelhölzli liegt eingebettet zwischen Friedhof Eichbühl, Forst- und Friedwald Dunkelhölzli, einem Trockenhügel, dem Siedlungsrand von Altstetten und dem Römerhügel.

Konzeptionell wird das gesamte Areal Dunkelhölzli als Landschaftspark betrachtet. Die Kleingärten werden in drei Gartenzonen unterteilt: Die Feldgärten, die Römergärten und die Eichgärten. Das Zentrum der drei Kleingarten-Felder bildet das ehemals landwirtschaftlich genutzte Ensemble von Wohnhaus und Wirtschaftsgebäude im Norden des Areals. Dort werden der Kleingartenverein, ein Grossteil der erforderlichen Lager und Umschlagplätze, ein Kioskbetrieb und sanitäre Anlagen organisiert.

Auf Parzelle Nr. AL4378 bestehen heute verschiedene Kalt- und Warmhäuser neben einem Wohnhaus eines ehemaligen Gärtnereibetriebes. Diese werden heute teilweise gärtnerisch, teilweise gastronomisch genutzt. Eine Integration dieser Parzelle in das Konzept kann mittel- bis langfristig erfolgen. Das grössere Gewächshaus könnte gemäss Masterplan eine auf das Quartier ausgerichtete Gastronomienutzung aufnehmen. Es wird dabei davon ausgegangen, dass eine solche optionale Gastronomienutzung einen deutlich geringeren Umfang aufweist als die-

¹ Teilrevision der Nutzungsplanung, Zonenplanänderung Bereich Dunkelhölzli, Zürich Altstetten, (Planungsbericht und Plan) Grün Stadt Zürich, Tiefbau- und Entsorgungsdepartement, 10. November 2011.

² Masterplan Ersatzstandort Dunkelhölzli (Bericht und Plan), Müller Illien Landschaftsarchitekten, Grün Stadt Zürich - Planung und Bau, 18.04.2011

jenige, die heute dort betrieben wird. Das Privathaus bleibt auf besagter Parzelle ebenfalls bestehen.

Das Areal Dunkelhölzli wird heute von der Rautistrasse her über die Dunkelhölzlistrasse und den Salzweg erschlossen. Diese zweiseitige, dezentrale Erschliessung soll auch mit der künftigen Nutzung des Areals bestehen bleiben.

1.3.2 Umsetzung in Etappen

Das im Masterplan erarbeitete Zielbild ist als möglicher Endzustand für die Umnutzung des Areals Dunkelhölzli zu verstehen. Vorgesehen ist eine Umsetzung des Konzeptes in Etappen. Der Fokus liegt dabei klar bei der Realisierung von Kleingärten. Darum sollen in einem ersten Schritt vor allem diejenigen Konzeptteile auf den städtischen Parzellen umgesetzt werden, welche für ein funktionierendes Kleingartenareal notwendig sind. Zusätzlich soll aber bereits in einem ersten Schritt ein Zwischenstand erreicht werden, welcher eine Öffnung des Areals zulässt und somit einen Mehrwert für die Öffentlichkeit mit sich bringt.

Für das Verkehrskonzept wird von folgenden Ausbautetappen ausgegangen.

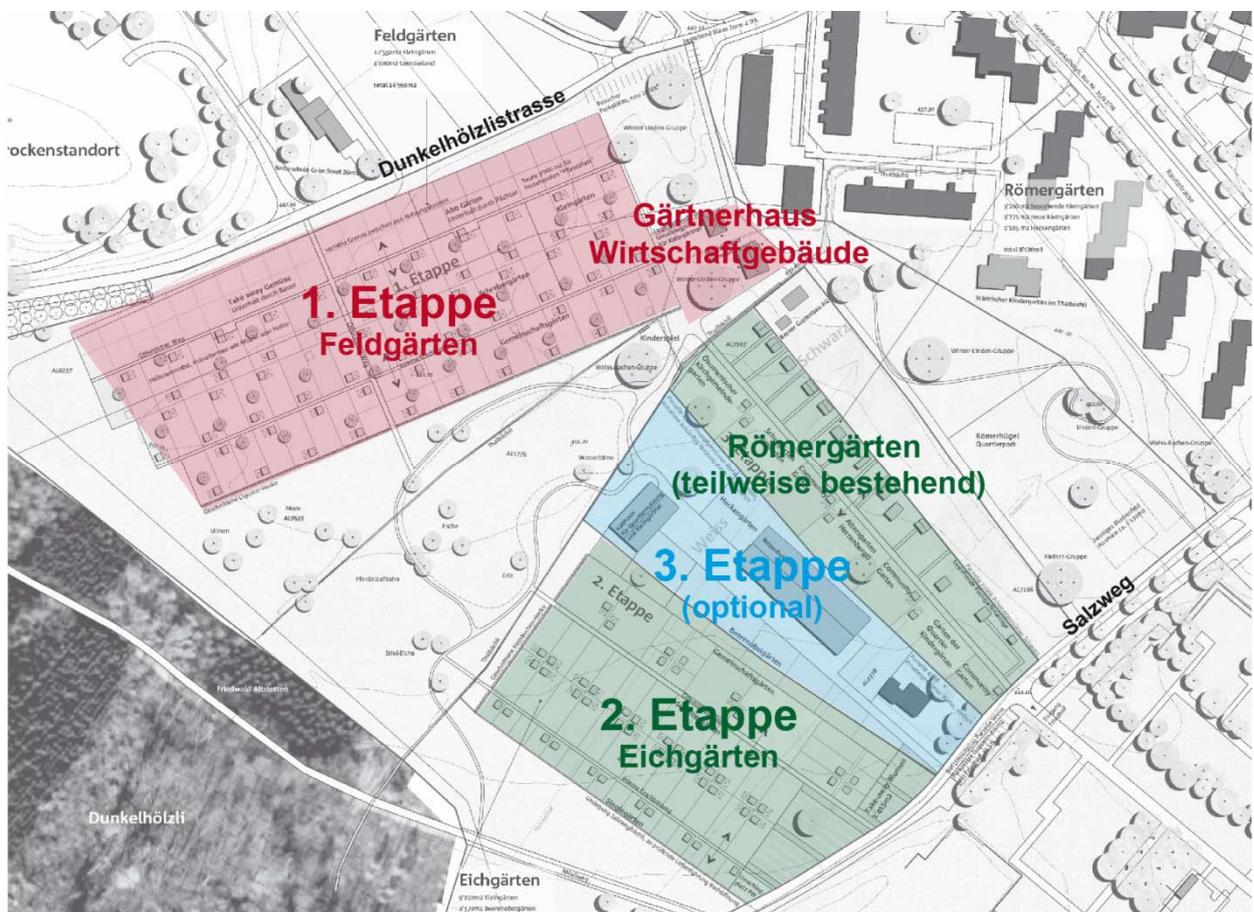


Abbildung 1 Masterplan mit Etappierung

Ausbautetappe 1 (Feldgärten)

- Die Feldgärten entlang der Dunkelhölzlistrasse und der erste Teile des Landschaftsraums für die Naherholung werden erstellt.
- Das Gärtnerhaus mit dazugehörigem Wirtschaftsgebäude wird den zukünftigen Vertragspartnern des Kleingartenareals zur Mitbenutzung zur Verfügung gestellt.

Ausbauetappe 2 (Eich- und Römergärten)

- Die Eichgärten entlang des Salzweges und der Rest des Landschaftsraums für die Naherholung werden erstellt.
- Die teilweise schon bestehenden Römergärten (Kleingartenanlage Salzweg) werden ergänzt.
- Mit dieser Etappe sind alle vorgesehenen Gartenareale umgesetzt.

Optionale Ausbauetappe 3 (Integration von Parzelle AL4378)

- Die Integration von Parzelle AL4378 entspricht dem Zielbild des Masterplanes. Da die Parzelle heute in Privateigentum ist, wird davon ausgegangen, dass die Integration mittel- bis langfristig erfolgen kann. Falls dies nicht möglich sein sollte, ist mit der Realisierung der Etappen 1 und 2 bereits ein funktionierendes Kleingartenareal gewährleistet.
- Auf dem Grundstück AL4378 ist gemäss Masterplan eine Gastronomienutzung mit Quartierbezug vorstellbar. Die Realisierung einer solchen Nutzung ist planungsrechtlich nur über die Erarbeitung eines Gestaltungsplanes möglich. Im Rahmen eines solchen Gestaltungsplanes sind anhand des konkreten Projektes die Themen Erschliessung und Parkierung für die betroffene Nutzung zu regeln. Vor diesem Hintergrund wird im vorliegenden Verkehrskonzept Parzelle AL4378 nicht berücksichtigt, da Art und Umfang einer Nutzung im Zusammenhang mit dem Kleingartenareal heute nicht bekannt sind und einer separaten planungsrechtlichen Regelung bedürfen.

2 Ist-Zustand

2.1 Nutzung, Parkplätze

Der grösste Teil der Fläche des Areals Dunkelhölzli wird heute landwirtschaftlich genutzt. Die ehemaligen Kalt- und Warmhäuser, welche heute teilweise gärtnerisch und teilweise gastronomisch (Restaurant Triibhus) genutzt werden, sind die auffälligsten Bauten auf dem Areal. Im Nordosten des Areals stehen ein ehemaliges Gärtnerhaus mit dazugehörigem Wirtschaftsgebäude. Diese Räume sind zur derzeitigen Zwischennutzung dem Verein Stadtrandacker sowie der städtischen Raumbörse zur Nutzung als Jugendateliers vermietet. Nordöstlich der ehemaligen Kalt- und Warmhäuser gibt es bereits ein privates Familiengartenareal.

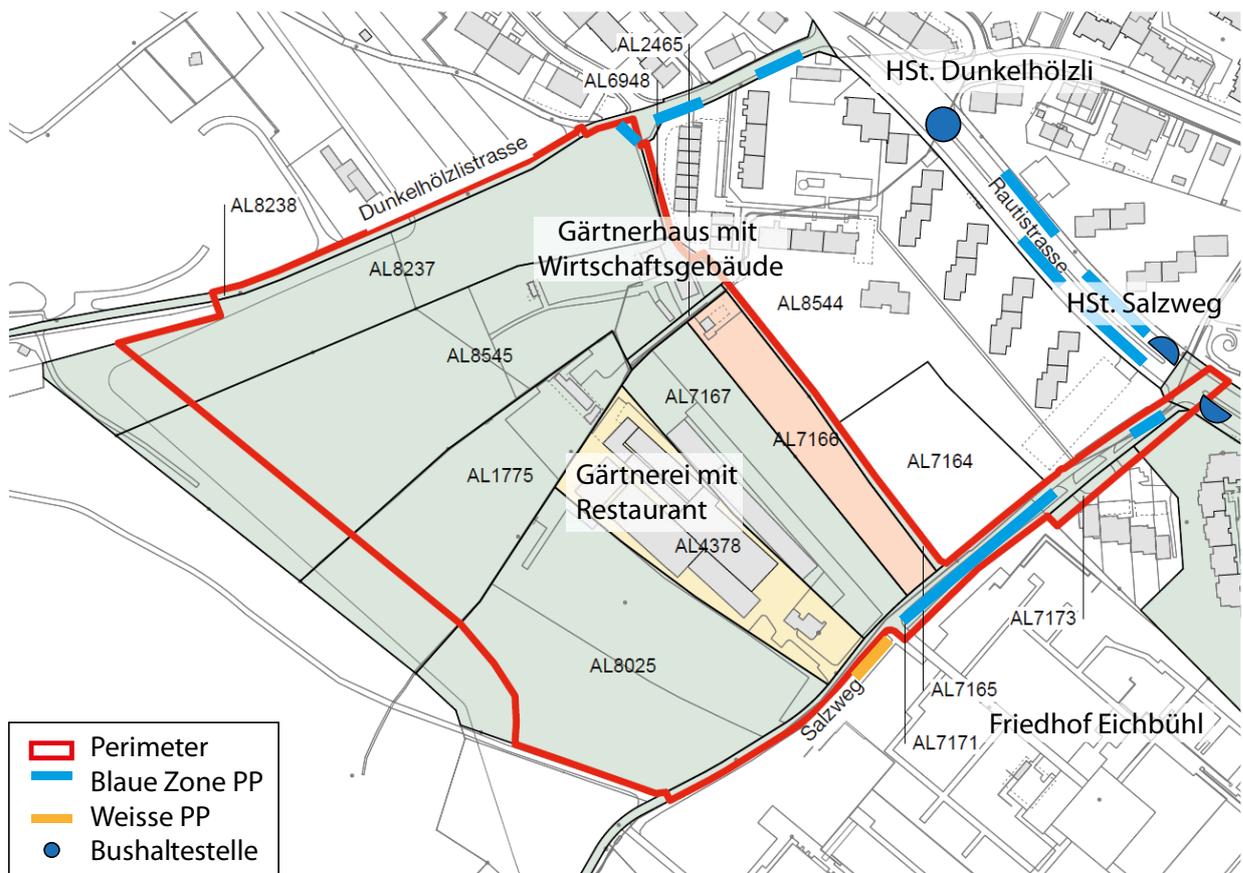


Abbildung 2 Situationsplan Ist-Zustand

Abbildung 2 gibt eine Übersicht über die bestehenden Parkplätze, welche im nachfolgenden Kapitel 1.2 detaillierter beschrieben werden. Sowohl auf dem Areal der ehemaligen Gärtnerei (AL4378) wie auch beim Gärtnerhaus mit Wirtschaftsgebäude (AL 8545) gibt es Möglichkeiten Fahrzeuge abzustellen.

2.2 Parkplatzbelegung

Die aktuelle Belegung der Parkplätze auf dem Areal Dunkelhölzli und dessen Umgebung wurde zu unterschiedlichen Wochentagen und Tageszeiten erhoben, wie aus Tabelle 1 zu entnehmen ist.

Die Erhebung zeigt für die beiden Erschliessungsstrassen Dunkelhölzlistrasse und Salzweg zwei unterschiedliche Belastungszustände. Die elf Blaue Zone Parkplätze entlang der Dunkel-

hölzlistrasse waren immer sehr gut belegt, so dass bei zwei Erhebungen jeweils ein Auto noch neben den markierten Parkfeldern abgestellt war. Entlang des Salzweges ist das Parkplatzangebot grösser und vielfältiger. Neben den 18 Blauen Zone Parkplätzen gibt es noch 15 gebührenpflichtige Parkplätze beim Friedhof Eichbühl. Die Blauen Zone Parkplätze waren schlecht belegt und die Parkplätze beim Friedhof Eichbühl waren zwei von dreimal gar nicht und einmal schlecht belegt. Da die Parkplätze beim Friedhof Eichbühl gebührenpflichtig sind und die maximale Parkierungsdauer zwei Stunden beträgt, werden diese Parkplätze meistens erst benutzt, wenn alle Blauen Zonen Parkplätze am Salzweg besetzt sind.

Im Perimeter der Zonenplanänderung waren auf Parzelle AL8545 ein bis zwei Fahrzeuge und auf Parzelle AL4378 fünf bis sieben Fahrzeuge abgestellt.

	Parkplatzangebot	Dienstag, 10.04.12 17:00	Freitag, 27.04.12 16:00	Samstag, 28.04.12 11:00
Witterung		schön	schön	schön
Friedhof Eichbühl, gebührenpflichtig	15	0	4	0
Blaue Zone Salzweg	18	3	5	7
Blaue Zone Dunkelhölzlistrasse	11	9	10 (+1 ausserhalb)	9 (+1 ausserhalb)
Blaue Zone Rautistrasse		ca. 80%	ca. 60%	ca. 80%
Im Perimeter Zonenplanänderung	nicht definiert	1	7	9

Tabelle 1 Parkplatzbelegung Ist-Zustand

2.3 Verkehr Rautistrasse

Der westliche Abschnitt der Rautistrasse zwischen der Altstetterstrasse und dem Ende der Rautistrasse im Dunkelhölzli ist eine grosszügig gestaltete Sammel- und Erschliessungsstrasse und Trägerin von Velorouten. Die erlaubte Höchstgeschwindigkeit beträgt 50 km/h. Die Verkehrsbelastung auf der Rautistrasse nimmt gegen Westen immer mehr ab. Westlich des Knotens Altstetter-/Rautistrasse verkehren rund 2900 Fahrzeuge pro Tag und beim Knoten Eugen Huber-/Rautistrasse nur noch 1100 Fahrzeuge pro Tag.

Die Erschliessung des Areals Dunkelhölzli erfolgt bereits heute über den Salzweg und die Dunkelhölzlistrasse. So ist die ehemalige Gärtnerei und das Restaurant "Triibhus" über den Salzweg und das Gärtnerhaus mit Wirtschaftsgebäude über die Dunkelhölzlistrasse erschlossen.

2.4 Öffentlicher Verkehr

An der Rautistrasse liegen in Fussdistanz zum Areal Dunkelhölzli die beiden Bushaltestellen Salzweg und Dunkelhölzli, welche von den drei Buslinien 35, 67 und 78 bedient werden:

- Die Linie 35 verkehrt von Montag bis Samstag im ½-Stunden-Takt vom Solidapark via Farbhof zum Dunkelhölzli und weiter zum Friedhof Eichbühl. Der Bus verkehrt nur von 8 bis 20 Uhr.
- Die Linie 67 verkehrt von Montag bis Samstag im 7.5-Minuten-Takt und am Sonntag im 10-Minuten-Takt von der Schmiede Wiedikon via Albisriederdörfli zur Endhaltestelle Dunkelhölzli.
- Die Linie 78 verkehrt von Montag bis Sonntag im 15-Minuten-Takt vom Bändliweg via Bahnhof Altstetten zum Dunkelhölzli und am Sonntag weiter zum Farbhof. Die beiden Linien 67 und 78 verkehren zu den gewohnten VBZ-Betriebszeiten.

Das Areal Dunkelhölzli ist sehr gut an das Netz des öffentlichen Verkehrs angebunden. Altstetten und Albisrieden sind umsteigefrei erreichbar und mit der Anbindung der Linie 78 an den Bahnhof Altstetten ist auch die Verbindung zur S-Bahn gewährleistet.

2.4.1 Geplante Änderungen

Die VBZ überprüft periodisch ihr Liniennetz. Für das Gebiet Dunkelhölzli sind für den Fahrplanwechsel im Dezember 2015 Anpassungen geplant, die aber noch nicht definitiv beschlossen sind. Für dieses Verkehrskonzept wird davon ausgegangen, dass diese Änderung umgesetzt wird. Die Linie 67 soll demnach vorzeitig beim Knoten Altstetterstrasse/Rautistrasse und nicht mehr im Dunkelhölzli gewendet werden. Die Linie 78 soll neu im 7.5-Minuten-Takt wie heute vom Dunkelhölzli über den Lindenplatz, Bahnhof Altstetten zum Bändliweg verkehren. Die Linie 35 wird weiterhin im ½-Stunden-Takt vom Solidapark via Farbhof zum Dunkelhölzli und weiter zum Friedhof Eichbühl verkehren. Die Betriebszeiten der Linie 35 werden an die üblichen Betriebszeiten der VBZ angepasst. Dadurch wird die heute zeitweise Verknüpfung der Linien 35 und 78 entfallen. Durch die Verkürzung der Linie 67 wird die direkte Verbindung nach Albisrieden und Wiedikon entfallen, welche zukünftig nur noch mit Umsteigen an der Haltestelle Rautistrasse möglich sein wird. Aufgrund der Taktverdichtung auf der Linie 78 wird die öV-Erschliessung des Gebiets Dunkelhölzli auch zukünftig gut sein. Das zukünftige Liniennetz ist in Abbildung 3 dargestellt. Neben den oben beschriebenen Linien 35, 67 und 78 sind auch noch die Tramlinie 2 die vom Farbhof über den Paradeplatz nach Bahnhof Tiefenbrunnen verkehrt, die Trolleybuslinie 31 von Schlieren über den Hauptbahnhof zum Hegibachplatz und die Buslinie 80 vom Triemlispital über den Bahnhof Altstetten nach Bahnhof Oerlikon Nord dargestellt, welche die Verbindungen in die angrenzenden Quartiere sicherstellen.

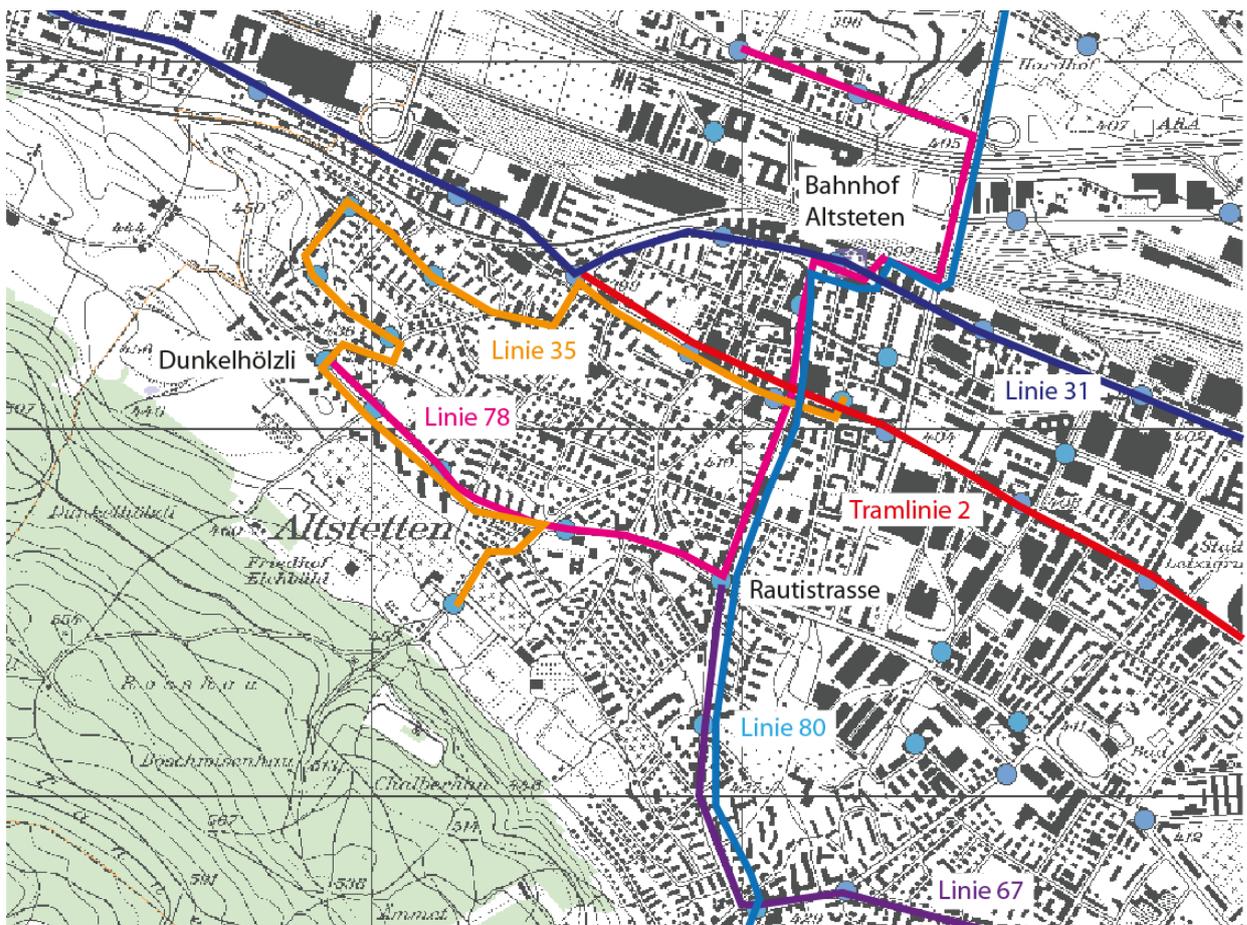


Abbildung 3 Geplantes VBZ-Liniennetz ab 2015/2016

2.5 Langsamverkehr

Verschiedene Fuss- und Velowege führen vom Areal Dunkelhölzli in die angrenzenden Quartiere. Der Veloweg aus Schlieren via Alte Zürcherstrasse, Rautistrasse mit Anbindungen in verschiedene Richtungen verbindet das Areal Dunkelhölzli sowohl mit Schlieren wie mit den angrenzenden Stadtkreisen. Via Eugen-Huber-Strasse und weiterführende Querstrassen ist das Areal Dunkelhölzli auch aus Altstetten komfortabel mit dem Fahrrad erreichbar. Der Salz- und der Lyrenweg sind sowohl für Fussgänger wie auch für die Fahrradfahrer ideale Verbindungen in die umliegenden Quartiere.

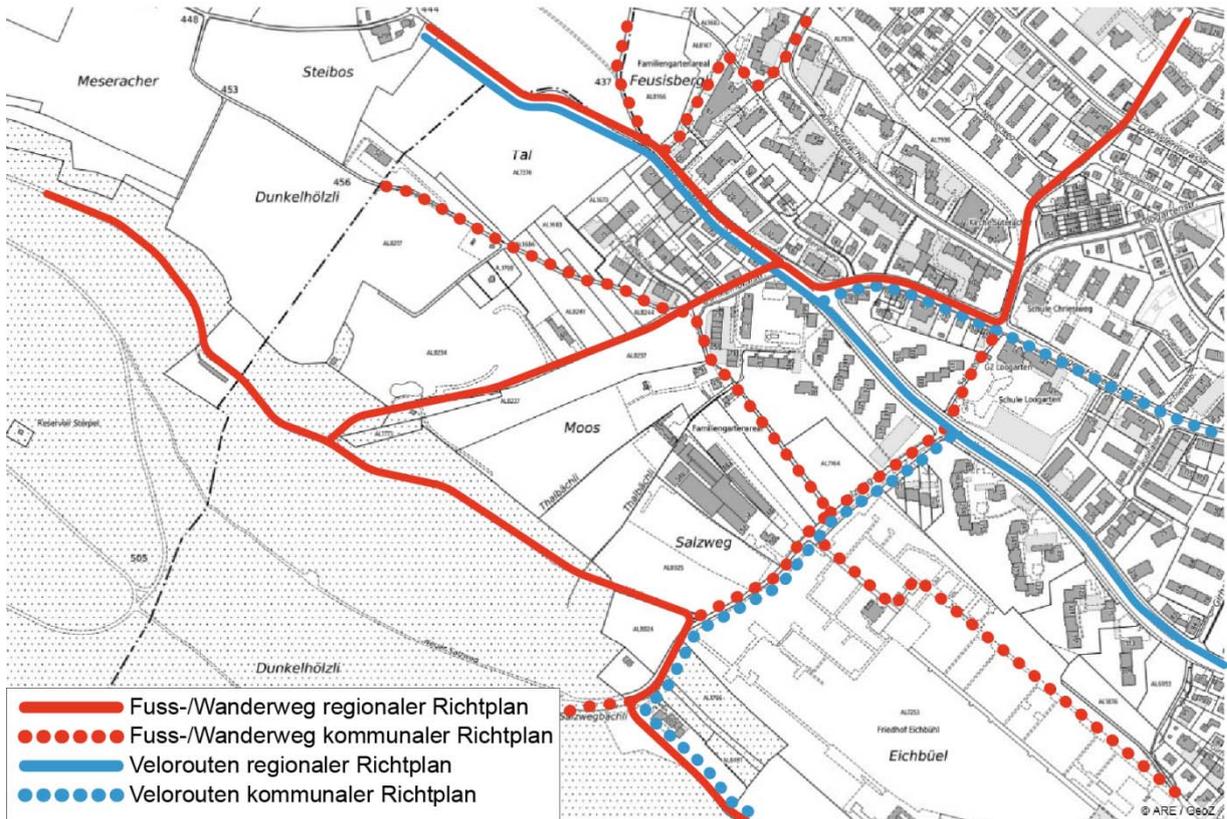


Abbildung 4 Langsamverkehrsnetz

3 Grundlagen

3.1 Parkierung und Materialumschlag

3.1.1 Parkplatzbedarf Kleingartenareale

Die nachfolgenden Berechnungen beruhen auf der Parkplatzverordnung (PPV) der Stadt Zürich und den Richtwerten für „spezielle Nutzungen“ des Tiefbauamtes der Stadt Zürich vom April 2007. Da zurzeit die Teilrevision der PPV vom Juli 2010 noch nicht in Kraft ist, sind untenstehend auch die Berechnungsansätze nach der gültigen Verordnung von 1996 aufgeführt. Für die weitere Bearbeitung wird jedoch davon ausgegangen, dass bei Realisierung des Projektes die revidierte PPV 2010 gilt.

Gartenareal	Bezugsgrösse		Normalbedarf	PPV 2010		PPV 1996	
	Fläche [m ²]	Anzahl Häuser	1 PP pro 8 Häuser	Minimalbedarf 70%	Maximalbedarf 115%	Minimalbedarf 80%	Maximalbedarf 130%
Feldgärten	17'000	85	10.6	7.4 PP	12.2 PP	8.5 PP	13.8 PP
Eichgärten	13'000	65	8.1	5.7 PP	9.3 PP	6.5 PP	10.6 PP
Römertgärten (ohne Heckengärten)	7'000	35	4.4	3.1 PP	5.0 PP	3.5 PP	5.7 PP
Summe				16.2 PP	26.6 PP	18.5 PP	30.1 PP

Tabelle 2 Parkplatzbedarf

Aus der Berechnung in Tabelle 2 geht hervor, dass für die Kleingartenareale mindestens 16 Parkplätze für Personenwagen notwendig und höchstens 27 Parkplätze zulässig sind. Nach bisheriger PPV wären mindestens 19 Parkplätze zu erstellen.

Zusätzlich zu den Kleingartenarealen ist die Nutzung des Gärtnerhauses mit Wirtschaftsgebäude zu betrachten. Die Gebäude werden voraussichtlich zu Vereinszwecken bzw. im Zusammenhang mit der Gartenbewirtschaftung genutzt. Diese Nutzungen generieren keinen zusätzlichen Parkplatzbedarf, bzw. der Parkplatzbedarf ist mit der Berechnung des Parkplatzbedarfs für die Kleingartenareale schon abgedeckt.

Nicht in die Berechnung mit eingegangen sind die privaten Parzellen AL4378 und AL7166.

Eine Erhebung von Grün Stadt Zürich zeigt, dass bei den meisten Kleingartenarealen der Stadt Zürich ein enger Quartierbezug vorhanden ist. Bei der Mehrheit der Anlagen wohnen die Kleingärtner im Durchschnitt weniger als 2'000 m von der Gartenanlage entfernt. So auch bei den Anlagen Salzweg und Herrenbergli, die in unmittelbarer Nähe zur geplanten Anlage liegen. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass dies auch bei den geplanten Anlagen im Dunkelhölzli der Fall sein wird. Zumal es Strategie von Grün Stadt Zürich ist, eine quartierbezogene Pächterstruktur zu fördern. Der Langsamverkehrsanteil (zu Fussgehende und Fahrradfahrende) am Gesamtverkehr ist somit hoch. Der effektive Parkplatzbedarf dürfte deshalb (im Normalbetrieb) dem Minimalbedarf von 70% (16 Parkplätzen) entsprechen.

Für Motorräder sind gemäss PPV zusätzlich mindestens 2 Abstellplätze (mind. 10% vom Minimalbedarf PW) zu erstellen.

3.1.2 Erfahrungswerte für die Parkierung bei Kleingartenanlagen der Stadt Zürich

Gerademal 20 der 66 Kleingartenanlagen der Stadt verfügen über eine eigene Parkierungsanlage. Bei diesen Anlagen kommen im Schnitt 7.73 Gartenhäuschen auf 1 Parkplatz. Bei den übrigen Anlagen wird im Allgemeinen auf der Strasse parkiert (Blaue- oder Weisse-Zone). Der Richtwert von 8 Häuschen pro Parkplatz gemäss Richtwerten für „spezielle Nutzungen“ des Tiefbauamtes der Stadt Zürich vom April 2007 deckt sich also mit den tatsächlichen Werten.

3.1.3 Abstellplätze für Fahrräder bei Kleingartenarealen

Für Kleingartenareale stehen keine Kennwerte oder Erfahrungswerte für die Anzahl Veloabstellplätze zur Verfügung. Die Richtwerte für Veloabstellplätze orientieren sich jedoch meistens (ausser bei Wohnnutzungen) am Normalbedarf für PW. In diesem Fall wären demnach mindes-

tens 23 Abstellplätze zu erstellen. Um den erwarteten hohen Langsamverkehrsanteil gerecht zu werden, sollte diese Zahl verdoppelt werden. Es wird deshalb empfohlen rund 45 Abstellplätze für Fahrräder zu erstellen. 20 für die Feldgärten, 15 für die Eichgärten und 10 für die Römergärten.

3.1.4 Umschlagplätze Kleingartenareale

Zusätzlich zu den Parkplätzen ist gemäss den Richtwerten für „spezielle Nutzungen“ noch ein Umschlagplatz pro 50 Gartenhäuschen notwendig. Mindestens sind 3 Umschlagplätze notwendig und höchstens 4 Umschlagplätze zulässig.

Der Zweck eines Umschlagplatzes ist das Be- und Entladen der Fahrzeuge mit Material und Werkzeug für die Gartenpflege. Es ist deshalb von Vorteil, wenn sich diese Umschlagplätze möglichst nahe an den Gartenanlagen befinden und dass sich das Material vom Umschlagplatz aus gut in die Gartenanlage weitertransportieren lässt (z.B. mittels Schubkarren).

Die Benutzung des Umschlagplatzes sollte ausschliesslich für die Anlieferung zum Gartenareal freigegeben werden. Die Abstelldauer kann dazu z.B. auf ca. 20 Minuten begrenzt sein.

Gartenareal	Bezugsgrösse		Umschlagplatz	PPV 2010		PPV 1996	
	Fläche [m ²]	Anzahl Häuser	1 Platz pro 50 Häuser	Minimalbedarf 70%	Maximalbedarf 115%	Minimalbedarf 80%	Maximalbedarf 130%
Feldgärten	17'000	85	1.7	1.2	2.0	1.4 PP	2.2 PP
Eichgärten	13'000	65	1.3	0.9	1.5	1.0 PP	1.7 PP
Römergärten (ohne Heckengärten)	7'000	35	0.7	0.5	0.8	0.6 PP	0.9 PP
Summe			3.7	2.6	4.3	3.0	4.8

Tabelle 3 Umschlagplätze

3.1.5 Parkplatzbedarf der Naherholungsräume

Die landschaftlichen Grünzonen zwischen den Gartenarealen generieren keinen Parkplatzbedarf. Insbesondere, da sie hauptsächlich den Quartierbewohner zur Naherholung dienen.

3.2 Mehrfachnutzung der Parkplätze mit dem Friedhof Eichbühl

Der Friedhof Eichbühl umfasst eine Fläche von 123'000 m² und bietet Platz für bis zu 18'000 Gräber. Da die Bevölkerungsentwicklung hinter den Erwartungsrechnungen der 1950er-Jahre zurückblieb, aber auch die Wahl der Bestattungsart sich im Laufe der letzten Jahrzehnte verändert hat, erreichte der Friedhof Eichbühl bei weitem nie die mögliche Auslastung von 18'000 Gräbern (Internetseite Grün Stadt Zürich, Friedhöfe).

Wie die gesamte Anlage sind auch die Parkplätze auf höhere Ausnutzung ausgelegt. Beim Haupteingang befinden sich ca. 50 Besucherparkplätze und 3 für Mitarbeiter, beim Hintereingang (Salzweg) befinden sich nochmal 15 Parkplätze. Insgesamt also fast 70 Parkplätze. Nach der aktuellen Parkplatzverordnung werden lediglich ca. 24 bis 40 Parkplätze benötigt (siehe Tabelle 4).

Die Mehrfachnutzung mit den Friedhofparkplätzen (beim Salzweg) bietet sich also an und führt zu keinen grundsätzlichen Konflikten mit den Friedhofsbesuchern.

Friedhof Eichbühl	Bezugsgrösse	Normalbedarf	Minimalbedarf	Maximalbedarf
Friedhoffläche	Fläche [m ²]	1 PP / 5000 m ²	70%	115%
	123'000	24.6	17.2	28.3
Abdankungskapelle	Anzahl Plätze	1 PP / 10 Plätze		
	ca. 100	10.0	7.0	11.5
Summe		34.6	24.2	39.8

Tabelle 4 Parkplatzbedarf Friedhof Eichbühl

3.3 Verkehrserzeugung

3.3.1 Annahmen zum Betrieb

Nachfolgend sind die Annahmen zum Betrieb auf der Kleingartenanlage, die für die Abschätzung der Fahrtenerzeugung notwendig sind, zusammengefasst. Sämtliche Werte beruhen auf Erfahrungswerten und Abschätzungen und wurden in Zusammenarbeit mit Grün Stadt Zürich festgelegt. Die Annahmen berücksichtigen noch keine lenkungswirkenden Massnahmen.

Hinweis zur Fahrtenzahl: Für die Anzahl Fahrten werden Hin- und Rückfahrt getrennt betrachtet. D.h. ein Fahrzeug, das zum Gartenareal hinfährt, dort parkt und wieder wegfährt, verursacht zwei Fahrten.

Normalbetrieb

Unter Normalbetrieb werden diejenigen Tage verstanden, die gewöhnlich für die Kleingartenbewirtschaftung genutzt werden. Also vorwiegend sonnige Tage im ganzen Jahr. Insgesamt wird an 100 Tagen pro Jahr von Normalbetrieb ausgegangen (also fast 1/3 des Jahres).

Die meisten Gartenarbeiten sind relativ zeitintensiv. Die Fahrzeuge werden deshalb jeweils länger abgestellt werden. Es wird angenommen, dass jeder Parkplatz im Normalbetrieb ein bis zwei Mal pro Tag besetzt wird. Dies entspricht insgesamt 3 Fahrten (Hin- und Rückfahrten) pro Parkplatz und Betriebstag.

Zusätzlich entstehen noch Fahrten durch die Fahrzeuge, die nicht die Parkplätze sondern nur die Warenumsschlagplätze benutzen (z.B. zur Materialanlieferung). Diese werden pauschal als ca. 10 Fahrten (Hin- und Rückfahrt) pro Tag gerechnet, dies entspricht 5 Anlieferungsvorgängen.

Intensivbetrieb

Als Intensivbetrieb werden diejenigen Tage zusammengefasst, an denen ein besonders intensiver Betrieb auf den Kleingartenarealen herrscht. Also z.B. bei Vereinsanlässen und -festen oder auch an sonnigen Wochenenden im Frühling und Sommer. Insgesamt wird von 20 solchen Tagen pro Jahr ausgegangen.

In diesen Fällen wird mit bis zu 6 Fahrten pro Parkplatz gerechnet, da gerade an Wochenenden von morgens bis abends mit Verkehr zu rechnen ist. Zusätzlich wird mit 40 Fahrten zu den Warenumsschlagplätzen (also 20 Anlieferungen) gerechnet.

Übrige Tage

An den übrigen Tagen, vor allem im Winter und Spätherbst oder an regnerischen Tagen, wird von einem vernachlässigbaren Betrieb ausgegangen.

3.3.2 Verkehrserzeugung durch die Kleingartenareale

In Tabelle 5 ist der geschätzte Mehrverkehr, welcher durch die Kleingartenanlagen erzeugt wird, dargestellt. Grundsätzlich wird von der Realisierung des minimalen Parkplatzbedarfs von 16 PW-Parkplätzen ausgegangen (siehe 3.1.1). Diese werden dem Normalbetrieb zugrunde gelegt. Beim Intensivbetrieb können zusätzlich die Friedhofsparkplätze am Salzweg mitbenutzt werden (siehe 4.3 Parkierungskonzept), weshalb sich die berücksichtigte Anzahl belegbarer Parkplätze für die Ermittlung der Verkehrsmenge auf 31 erhöht.

Durchschnittlicher Tagesverkehr

Der Verkehr berechnet sich im Normalbetrieb wie folgt: Insgesamt stehen 16 Parkplätze für Personenwagen (PW) und 2 für Motorräder (MR) zur Verfügung. Diese 18 Parkplätze verursachen pro Betriebstag durchschnittlich je 3 Fahrten, insgesamt also 54 Fahrten. Zusätzlich kommen noch die Fahrten zu den Umschlagplätzen (diese werden als 10 pro Tag angenommen), ergibt folglich 64 Fahrten pro Betriebstag. Es wird an 100 Tagen im Jahr von Normalbetrieb ausgegangen, d.h. es werden pro Jahr 6'400 Fahrten durch den Normalbetrieb verursacht. Für den Intensivbetrieb wird die analoge Rechnung mit den höheren Annahmen gemacht, woraus sich 4'760 Fahrten pro Jahr errechnen. Somit ergeben sich insgesamt 11'160 Fahrten im Jahr.

Der durchschnittliche Tagesverkehr (DTV: 11'160 Fahrten pro Jahr geteilt durch 365 Tage im Jahr) liegt somit bei 30.6 Fahrten (bzw. 15.3 Hin- und 15.3 Rückfahrten) pro Tag.

Verkehrserzeugung an Spitzentagen

An Spitzentagen ist mit maximal ca. 238 Fahrten pro Tag zu rechnen. Diese Fahrten werden sich in etwa gleichmässig auf die beiden Erschliessungsstrassen Dunkelhölzlistrasse und Salzweg aufteilen. Nimmt man an, dass über ca. 12 Stunden in etwa gleichmässiger Betrieb herrscht, ergibt dies an Spitzentagen rund 5 Fahrten pro Stunde und Richtung auf den beiden Erschliessungsstrassen. Diese Verkehrsmenge kann vom Strassennetz problemlos bewältigt werden.

	Anzahl Parkplätze	Verkehrspotential	Warenumschlag	Fahrten Total	Betriebstage	Fahrten pro Jahr	DTV
	[PW+MR]	[Fahrten/PP]	[Fahrten]	[Fahrten]	[Tage/Jahr]	[Fz/Jahr]	[Fz/24h]
Normalbetrieb	16+2	3.0	10.0	64.0	100.0	11'160	30.6
Intensivbetrieb	31+2	6.0	40.0	238.0	20.0		

Tabelle 5 Verkehrserzeugung Kleingartenareale

3.3.3 Verkehrserzeugung durch die angedachte Gastronomienutzung

Bezüglich der Verkehrserzeugung durch einen möglichen Gastronomiebetrieb auf Parzelle AL4378 kann noch keine Aussage gemacht werden (vgl. Ziff. 1.3.2). Es ist allerdings davon auszugehen, dass aufgrund des Ziels einer maximal auf das Quartier ausgerichteten Gastronomienutzung weniger Verkehr entstehen wird als durch die derzeitige Nutzung mit erheblich grösserem Umfang. Die Verkehrliche Situation muss bei einer allfälligen Umsetzung dieser Option im Rahmen eines Gestaltungsplanverfahrens betrachtet werden.

3.4 Umfrage bei den Ortsvereinen der Kleingartenanlagen der Stadt Zürich

Grün Stadt Zürich hat bei den Ortsvereinen der Kleingärten in der Stadt Zürich eine Umfrage bezüglich der häufigsten Probleme und Beschwerden durchgeführt. Die Auswertung hat ergeben, dass grundsätzlich keine Probleme mit der Parkierung bestehen. Nur bei einer einzigen Anlage wird bemängelt, dass zu wenige Parkplätze vorhanden sind. Auch Grün Stadt Zürich liegen aus den Quartieren keine Reklamationen hinsichtlich Parkierung und Verkehr bei Kleingartenarealen vor.

Es hat sich jedoch gezeigt, dass folgende zwei Punkte teilweise zu Problemen führen:

Fremdparkierer

Gerade bei Gartenarealen in der Nähe von Erholungsräumen werden die Parkfelder für die Kleingartenareale häufig durch Fremdparkierer, z.B. Spaziergänger, belegt. Weshalb dann für die Gärtner selber zu wenige Parkierungsmöglichkeiten bestehen. Hierbei kommt erschwerend hinzu, dass die Kleingartenvereine selber teilweise keine Parkbussen ausstellen dürfen oder dass die Parkplätze teilweise nicht explizit für die Kleingartenareal reserviert sind.

Zufahrt bei Fahrverboten

Bei Transport von schwerem Material ist es notwendig, dass man möglichst nahe zum Kleingartenfeld vorfahren kann. Dies ist bei einigen Arealen wegen Fahrverboten nicht möglich, was bemängelt wird.

Schlussfolgerungen für das Verkehrskonzept:

- Geeignete Massnahmen gegen Fremdparkierer müssen vorgesehen werden.
- Die Umschlagplätze müssen möglichst nahe am Areal angeordnet werden.

4 Verkehrskonzept

4.1 Erschliessung ÖV

Die Feldgärten werden durch die Bushaltestelle Dunkelhölzli, die in etwa 200 Meter Gehdistanz liegt, erschlossen. Die Eichgärten werden über die Haltestelle Salzweg erschlossen, die sich in etwa 300 m Gehdistanz befindet.

Beide Bushaltestellen werden ab 2015 voraussichtlich wie folgt bedient:

- Die Linie 35 verkehrt im ½-Stunden-Takt vom Solidapark via Farbhof zum Dunkelhölzli und weiter zum Friedhof Eichbühl.
- Die Linie 78 verkehrt im 7.5-Minuten-Takt vom Bändliweg via Bahnhof Altstetten zum Dunkelhölzli

Die beiden Linien werden zu den gewohnten VBZ-Betriebszeiten verkehren.

4.2 Erschliessung Langsamverkehr

Das bereits bestehende, gute Langsamverkehrsnetz rund um das Areal wird durch die geplanten Wege und Parkanlagen noch feiner und attraktiver. Die Fahrradabstellplätze werden jeweils direkt bei den Arealeingängen vorgesehen. Es wird empfohlen rund 45 Abstellplätze für Fahrräder zu erstellen. 10 beim Zugang zu den Feldgärten von der Dunkelhölzlistrasse her, 10 beim alten Gärtnerhaus (Dunkelhölzlistrasse 21), 10 bei den Römergärten und 15 bei den Eichgärten.

4.3 Erschliessung MIV

4.3.1 Parkierung

Grundsätzlich wird Anzahl und Lage der Parkplätze mit dem Bauprojekt bzw. der Baubewilligung festgelegt.

Etap pierung

Die Erstellung der Parkplätze erfolgt gemäss der beschriebenen Etappierung.

- In der 1. Etappe werden bei den Feldgärten mindestens 7 Parkplätze für PW und 1 Abstellplatz für Motorräder erstellt, die über die Dunkelhölzlistrasse erschlossen werden. Es besteht die Möglichkeit in der ersten Etappe bereits bis zu 12 PW-Parkplätze zu erstellen. Die 5 über dem Minimum erstellten Parkplätze können dann ab der zweiten Etappe für die Römergärten und Eichgärten genutzt werden.
- Für die 2. Etappe muss der Gesamtbestand an Parkplätzen auf mindestens 16 Parkplätze für PW und 2 Parkplätze für MR erhöht werden. Bei Intensivbetrieb (z.B. Vereinsanlässe, Feste oder auch im Frühling bei Beginn der Bepflanzungssaison) kann es zu Mehrverkehr kommen. Der zusätzliche Parkplatzbedarf kann durch die Mitbenutzung der Parkplätze beim Friedhof Eichbühl aufgenommen werden. Mit diesen maximal 15 zusätzlichen Parkplätzen stehen insgesamt 31 Parkplätze zur Verfügung, was über dem Maximalbedarf gemäss PPV liegt. Der Verein ist (gegebenenfalls) für die Verkehrsregelung und die Information der Gärtner verantwortlich.
- Die Erschliessung der gemäss PPV minimal erforderlichen Parkplätze auf dem Areal kann über den Salzweg oder die Dunkelhölzlistrasse erfolgen. Eine Aufteilung der Parkplätze und somit des verursachten Verkehrs auf beide Erschliessungsseiten ist damit möglich. Die Parkplätze beim Friedhof Eichbühl sind über den Salzweg erschlossen.

- Bei Umsetzung der optionalen 3. Etappe wird die Parkierung über den Gestaltungsplan geregelt. Die Parkierung muss im Perimeter des Gestaltungsplanes angeordnet werden.

Nutzungsgebundenheit

Die Parkplätze auf dem Areal sind ausschliesslich für die Kleingärtner (aller drei Anlagen) zur Nutzung in Zusammenhang mit der Gartenpflege vorgesehen (mittels richterlichem Verbot). Dies muss deutlich gekennzeichnet sein, z.B. durch gelbe Markierung und entsprechende Hinweise. Die Parkplätze sollten auf Fremdparkierer kontrolliert werden (z.B. anhand von Vignetten für die Kleingärtner). Der Kleingartenverein muss die Möglichkeit besitzen Parkbussen an allfällige Falsch- und Fremdparkierer auszustellen oder ausstellen zu lassen. Allenfalls sind weitere Massnahmen zu prüfen, wie z.B. Zubringerdienstregelung für den Salzweg und die Dunkelhölzlistrasse.

Bewirtschaftung

Um den Mehrverkehr so gering wie möglich zu halten, wird empfohlen die Parkplätze zu bewirtschaften. Die Bewirtschaftung könnte über ein Vignettensystem erfolgen, das vom Verein verwaltet wird. Diese Lösung wird in verschiedenen anderen Kleingartenarealen bereits angewendet. Es muss darauf geachtet werden, dass die Bewirtschaftung eine Lenkungswirkung entfalten kann.

4.3.2 Materialumschlag

Zusätzlich zu den Parkplätzen sind zwei Umschlagplätze für das Be- und Entladen von schwerem Gartenbedarf vorgesehen. In der ersten Etappe ist ein zentraler Umschlagplatz in der Mitte des Areals vorgesehen von dem aus die Feldgärten und die Römergärten optimal erreicht werden können. Der Umschlagplatz kann von 2 bis 3 Fahrzeuge gleichzeitig genutzt werden. Mit der Realisierung der Eichgärten ist ein weiterer Umschlagplatz für ein Fahrzeug am Salzweg vorgesehen. So können auch die Eichgärten ohne lange Transportwege beliefert werden.

5 Fazit

Die Erfahrungen aus dem Betrieb anderer Kleingartenareale zeigen, dass die Bereitstellung von Parkplätzen nach der Parkplatzverordnung der Stadt Zürich den Parkplatzbedarf abdeckt.

Für die drei Kleingartenareale Feldgärten, Eichgärten und Römergärten sind insgesamt mindestens 16 Parkplätze für Personenwagen und 2 für Motorräder auf dem Areal erforderlich. Anzahl und Lage der Parkplätze wird mit dem Bauprojekt bzw. der Baubewilligung festgelegt. Augenscheine vor Ort und Berechnungen zeigen, dass die 15 gebührenpflichtigen Parkplätze für den Friedhof Eichbühl am Salzweg durch den Friedhof alleine schlecht ausgelastet sind. Sie können daher von den Benutzern und Besuchern der Kleingartenareale in Spitzenzeiten zusätzlich mitbenutzt werden. Daneben sind für den Materialumschlag für die Kleingartenareale an zwei Standorten für insgesamt drei bis vier Fahrzeuge Umschlagplätze vorgesehen. Die Abstelldauer auf diesen Plätzen ist zeitlich zu begrenzen.

Sofern die auf Parzelle AL4378 gemäss Masterplan mögliche Gastronomienutzung mit Quartierbezug zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden soll, ist dafür die Erarbeitung eines Gestaltungsplanes (zusätzlich zur vorliegenden Zonenplanänderung Dunkelhölzli) erforderlich. Im Rahmen eines solchen Gestaltungsplanes sind anhand des konkreten Projektes die Themen Erschliessung und Parkierung für die betroffene Nutzung zu regeln. Eine allfällige gastronomische Nutzung auf Parzelle AL4378 wird daher im vorliegenden Verkehrskonzept nicht berücksichtigt.

Die Erschliessung der Kleingartenareale erfolgt über die Dunkelhölzlistrasse und den Salzweg. Durch die Zonenplanänderung wird im Quartier Dunkelhölzli nur wenig Mehrverkehr generiert, der kaum spürbar sein wird. Die Verkehrserzeugung der Kleingartenareale wird an wenigen Spitzentagen im Jahr auf 200 bis 250 Fahrten pro Tag geschätzt - im Durchschnitt (DTV) werden gerademal rund 30 Fahrten pro Tag erzeugt. Die gute Erschliessung des Dunkelhölzli durch den öffentlichen Verkehr und die attraktiven Fuss- und Velowege, die auf dem Areal weitergeführt werden, fördern die Bestrebungen, dass möglichst viele Gärtner und Erholungssuchende zu Fuss oder mit dem Fahrrad zu den Kleingartenarealen oder dem Naherholungsgebiet im Dunkelhölzli gelangen.



Teilrevision Nutzungsplanung

Zonenplanänderung Bereich Dunkelhölzli, Zürich Altstetten

Planungsbericht nach Art. 47 RPV / Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Zürich, 5. Juli 2012

Auftraggeberin:

Stadt Zürich, Tiefbau- und Entsorgungsdepartement

Grün Stadt Zürich

Planung und Bau

Beatenplatz 2, 8001 Zürich

Telefon 044 412 27 68

www.stadt-zuerich.ch/gsz

Daniel Keller, Leiter Fachbereich Freiraumplanung

Lone Severin, Projektleiterin Freiraumplanung

Christine Bartholdi, Projektleiterin Projektierung und Bau

Bernhard Wolff, Projektleiter Amt für Städtebau, Planungsinstrumente

Auftragnehmerin:

Jauch Zumsteg Pfyl AG

Raumplanung | Städtebau

Binzstrasse 39, 8045 Zürich

Telefon 044 456 20 20

www.jzp.ch, info@jzp.ch

Dieter Zumsteg

Men-Duri Gaudenz

Erarbeitung Masterplan Ersatzstandort Dunkelhölzli:

Müller Illien Landschaftsarchitekten

Wengistrasse 31, 8004 Zürich

Telefon 044 240 30 50

www.muellerillien.ch, mail@muellerillien.ch

Rita Illien

Evelyn Quarz

Dokument: 2203_16_120705_Planungsbericht.indd

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
	1.1 Ersatzstandort für Kleingärten.....	4
	1.2 Planungsrechtliche Situation	5
	1.3 Eigentumsverhältnisse	8
2	Vorhaben	9
	2.1 Zielbild Kleingartenareal Dunkelhölzli	9
	2.2 Umsetzung in Etappen	11
3	Planungsrechtliche Umsetzung	12
	3.1 Teilrevision Zonenplan	12
	3.2 Gesamtrevision regionaler Richtplan	13
	3.3 Weitere optionale Planungsschritte	13
4	Raumplanerische Beurteilung	14
	4.1 Einleitung	14
	4.2 Neunutzung als Kleingartenareal	14
	4.3 Landschaftliche Einordnung	14
	4.4 Erschliessung Parkierung	15
	4.5 Hochwasserschutz und Gewässerrenaturierung	16
	4.6 Störfallvorsorge	16
	4.7 Bodenschutz.....	16
	4.8 Altlasten	17
	4.9 Übergeordnete Planungen.....	17
5	Mitwirkung und kantonale Vorprüfung	18
	5.1 Information und Mitwirkung	18
	5.2 kantonale Vorprüfung.....	18
6	Nicht berücksichtigte Einwendungen	20
	6.1 Erschliessung und Parkierung	20
7	Anhang	22
	A) Luftbild mit Perimeter Zonenplanänderung.....	22
	B) Zielbild Masterplan Ersatzstandort Dunkelhölzli.....	23
	C) Rechtsgültiger Zonenplan.....	24
	D) Zonenplan mit Zonenplanänderung	26
	E) Fruchtfolgefleichen Entwurf kantonaler Richtplan 2011	28
	F) Erdgas Werkleitungskataster und Altlastenkataster.....	29

1 Ausgangslage

1.1 Ersatzstandort für Kleingärten

Familiengärten unter Druck

Die Flächen der Kleingartenareale in der Stadt Zürich haben, aufgrund der städtischen Entwicklung der letzten Jahre, beträchtliche Einbussen erlitten. Besonders die Gärten im städtischen Kontext waren und sind im Visier für die Situierung neuer Bauten oder die Schaffung von Freiräumen für die Stadtbevölkerung.

Die Kleingartenareale im Stadtquartier Altstetten sind aktuell von folgenden Planungen betroffen:

Kleingartenareal «Bernerstrasse/Vulkan»: Der Stadtrat der Stadt Zürich hat beschlossen, den ZSC Lions und Volero Zürich Land für eine neue Eishockey- und Volleyballarena zur Verfügung zu stellen. Basierend auf einer Standortevaluation wurde hierfür Ende 2009 der Standort «Untere Isleren» im Bereich des Kleingartenareals «Bernerstrasse/Vulkan» in Altstetten ausgewählt. Damit gehen dem Kleingartenareal zu Gunsten der Eishockey- und Volleyballarena ein Drittel der Gesamtfläche, namentlich 2.4 ha (ca. 120 Kleingärten) verloren.

Kleingartenareal Juchhof: Beim Juchhof wird ab 2015 im Rahmen des Nationalstrassenprojekts N1/36 Grünau eine neue Autobahnauffahrt erstellt. Dafür wird eine Fläche von ca. 1 ha des Kleingartenareals (ca. 45 Gärten) in Anspruch genommen. Ein Teil der Gärten kann nach der Fertigstellung 2015/2016 wieder vor Ort erstellt werden.

Insgesamt gehen damit rund 3.4 ha Gartenland im Stadtquartier Altstetten verloren. Die Ersatzflächen sollen soweit möglich in nützlicher Entfernung erstellt werden.

Steigender Bedarf, neue Trends

Der Trend vom Gärtnern in unterschiedlichster Ausrichtung ist in den vergangenen Jahren wieder stark steigend. Dabei ist festzustellen, dass die klassische Nutzung der Familiengärten im Wandel ist. Neue Trends von Gemeinschaftsgärten, „urban farming“ bis zu Abo- und Selbsterntegärten sollen bei neuen Arealen oder Umnutzungen geprüft und berücksichtigt werden. Diese benötigen ein anderes Flächenangebot und eine andere Infrastruktur.

Ersatzstandort Dunkelhölzli

Aufgrund der grossen Nachfrage nach Gartenflächen will die Stadt Zürich für die aufgehobenen Gärten Ersatz schaffen. Der neue Standort soll ein möglichst breites Spektrum an Gartenutzungen zulassen. In einer Standortevaluation hat sich das Gebiet Dunkelhölzli in Zürich-Altstetten als guter Standort erwiesen. Für das Areal wurde deshalb im Jahr 2011 ein Masterplan als Grundlage für die weiteren Planungsschritte erarbeitet.

1.2 Planungsrechtliche Situation

Kantonaler Richtplan

Im kantonalen Richtplan Siedlung und Landschaft vom 31. Januar 1995, teilrevidiert am 28. Juni 2010, liegt das Areal Dunkelhölzli im Landwirtschaftsgebiet und somit ausserhalb des Siedlungsgebiets. Das Landwirtschaftsgebiet umfasst Land, welches sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau eignet oder im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden soll (Auszug Richtplantext Kapitel 3.2.2).

Teilflächen des Areals Dunkelhölzli sind im rechtsgültigen kantonalen Richtplan als Fruchtfolgeflächen bezeichnet. Fruchtfolgeflächen (FFF) sind Teil der für die Landwirtschaft geeigneten Gebiete (Art. 6 Abs. 2 Bst. a RPG). Der Bund hat im Sachplan Fruchtfolgeflächen vom 8. April 1992 den Mindestumfang der Fruchtfolgefläche und deren Aufteilung auf die Kantone festgelegt (Art. 29 RPV). Im Rahmen der Gesamtüberprüfung des kantonalen Richtplans (Entwurf vom 21. Januar bis 15. April 2011 öffentlich aufgelegt) wurden die Fruchtfolgeflächen aufgrund der Bodeneignung neu kartiert. Der aktuelle Stand auf dem Areal Dunkelhölzli ist im Anhang auf Seite 22 abgebildet.



Abb. 1: Kantonaler Richtplan Siedlung mit Lage Areal Dunkelhölzli

1.3 Eigentumsverhältnisse

Mit Ausnahme von zwei Parzellen sind alle Grundstücke auf dem von der Umzonung betroffenen Areal im Eigentum der Stadt Zürich (Tiefbauamt, Grün Stadt Zürich, Liegenschaftsverwaltung). Die Parzellen Nrn. AL4378, AL7166 sind im Besitz privater Eigentümer/-Innen.

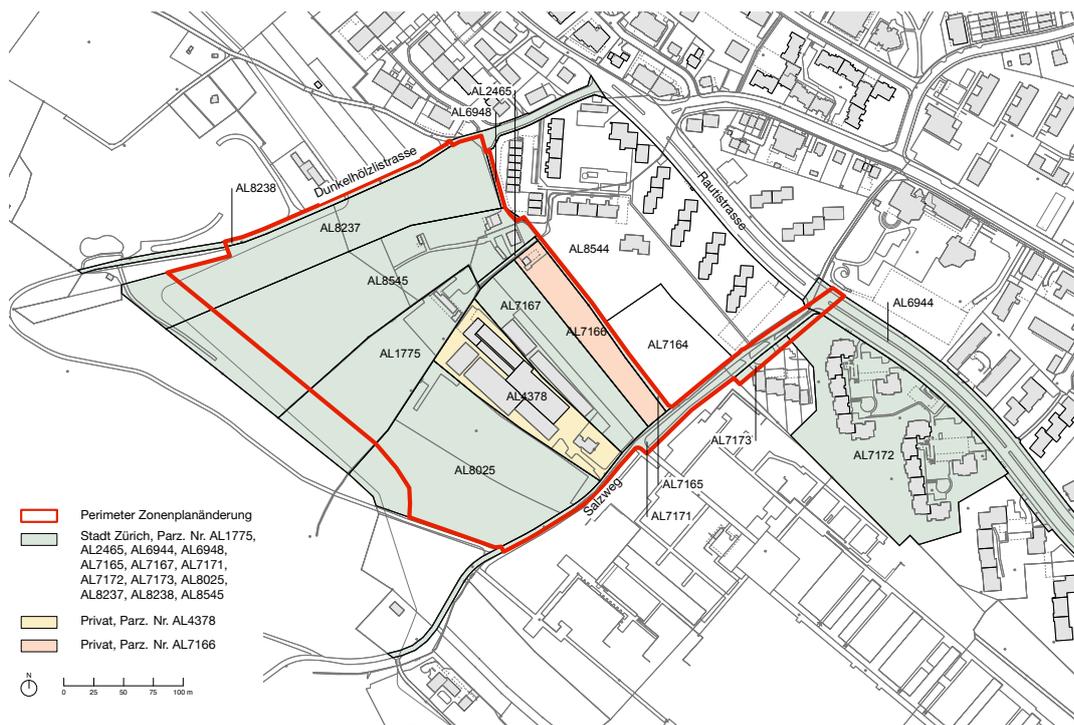


Abb. 5: Von der Zonenplanänderung betroffene Parzellen

2 Vorhaben

2.1 Zielbild Kleingartenareal Dunkelhölzli

Masterplan Ersatzstandort Dunkelhölzli und Erläuterungen Müller Illien Landschaftsarchitekten

Das Areal Dunkelhölzli liegt eingebettet zwischen Friedhof Eichbühl, Forst- und Friedwald Dunkelhölzli, einem Trockenhügel, dem Siedlungsrand von Altstetten und dem Römerhügel. Die räumliche Anordnung der Kleingärten orientiert sich an der sanften und doch weitläufig markanten Topographie vom Ausläufer des Buchhoger, einer Erhebung der bewaldeten Hügelkette von Albis und Uetliberg. Die topographische Lage ermöglicht weite Sichtbezüge ins Limmattal und zu den gegenüberliegenden Kuppen Högger-, Käfer- und Zürichberg.

Konzeptionell wird das gesamte Areal Dunkelhölzli als Landschaftspark betrachtet. Die Kleingärten werden in drei Gartenzonen unterteilt: Die Feldgärten, die Römergärten und die Eichgärten. Diese drei Kleingarten-Felder ordnen sich der Idee unter, einen grosszügigen und offenen Landschaftsraum für die Naherholung zu gestalten. Die bestehenden Strukturen wie weitläufige Wiesenflächen, markante Baumgruppen und Solitärgehölze im Bereich des Römerhügels und des Friedhofs werden als Parkelemente aufgenommen und gestalten den Landschaftsraum zwischen den Gartenzonen. Situativ wird auf die Besonderheiten eingegangen: Erlen, Eichen und Eschen besetzen vereinzelt als Solitärgehölze die «Senke» der Feuchtwiese zwischen den Gerinnen.

Zentrum der drei Kleingarten-Felder bildet das ehemals landwirtschaftlich genutzte Ensemble von Wohnhaus und Wirtschaftsgebäude im Norden des Areals. Dort sind die Räumlichkeiten des Kleingartenvereins, ein Grossteil der erforderlichen Lager und Umschlagplätze sowie die sanitären Anlagen vorgesehen.



Abb. 6: Konzeptskizze (Müller Illien Landschaftsarchitekten)

Zwei Parzellen auf dem projektierten Kleingartenareal sind im Privateigentum. Das vorliegende Gestaltungskonzept (Masterplan) bezieht beide Parzellen mit ein. Die Parzelle Nr. AL7166 wird heute grösstenteils als Grünland genutzt und bietet einem Gartenbauer Lager- und Umschlagplatz. Wiesenfläche und gärtnerische Nutzung konnten im Masterplan integriert werden. Auf Parzelle Nr. AL4378 bestehen heute verschiedene Kalt- und Warmhäuser neben einem Wohnhaus eines ehemaligen Gärtnereibetriebes. Diese werden heute teilweise gärtnerisch, teilweise gastronomisch genutzt. Eine Integration dieser Parzelle in das Konzept kann mittel- bis langfristig erfolgen. Gemäss Masterplan können aus städtebaulichen und räumlichen Überlegungen Gewächshäuser des heutigen Glashaus-Konglomerats erhalten bleiben. Z.B. könnte das kleinere Gewächshaus als Kalthaus einer Quartier- und Kleingartennutzung zugeführt werden. Das grössere Gewächshaus könnte gemäss Masterplan eine auf das Quartier ausgerichtete Gastronomienutzung aufnehmen. Es wird dabei davon ausgegangen, dass eine solche optionale Gastronomienutzung einen deutlich geringeren Umfang aufweist als diejenige, die heute dort betrieben wird. Das Privathaus bleibt auf besagter Parzelle ebenfalls bestehen.

Das Areal Dunkelhölzli wird heute von der Rautistrasse her über die Dunkelhölzlistrasse und den Salzweg erschlossen. Diese zweiseitige, dezentrale Erschliessung soll auch mit der künftigen Nutzung des Areals bestehen bleiben. Sie ermöglicht einerseits kurze Erschliessungswege aber auch eine Etappierung des Vorhabens.



Abb. 7: Zielbild als Masterplan

2.2 Umsetzung in Etappen

Das im Masterplan erarbeitete Zielbild ist als möglicher Endzustand für die Umnutzung des Areals Dunkelhölzli zu verstehen. Vorgesehen ist eine Umsetzung des Konzeptes in Etappen. Der Fokus liegt dabei klar bei der Realisierung von Kleingärten. Darum sollen in einem ersten Schritt vor allem diejenigen Konzeptteile auf den städtischen Parzellen umgesetzt werden, welche für ein funktionierendes Kleingartenareal notwendig sind. Zusätzlich soll aber bereits in einem ersten Schritt ein Zwischenstand erreicht werden, welcher eine Öffnung des Areals zulässt und somit einen Mehrwert für die Öffentlichkeit mit sich bringt.

Die beiden privaten Parzelle Kat.-Nrn. AL4378 und AL7166 können zu einem späteren Zeitpunkt gemäss Zielbild des Masterplans integriert werden, sofern sich dazu die Möglichkeit bietet.



Abb. 8: Zielbild als Masterplan, mögliche erste Umsetzungsetappen (ohne Einbezug Privatparzellen)

3 Planungsrechtliche Umsetzung

3.1 Teilrevision Zonenplan

Die vorgesehene Nutzung des Areals Dunkelhölzli als Kleingartenareal kann mit der jetzigen Zonierung gemäss Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich nicht realisiert werden. Ein Grossteil des Areals (siehe Planbeilage) wird deshalb von einer Freihaltezone FA (Allmend) in eine Erholungszone E3 (Familiengärten) umgezont. Damit kann eine (deutlich grössere Flexibilität) für die Ansiedlung von Gartennutzungen unterschiedlicher Art sowie die begleitende Infrastruktur (Gartenhäuser, gemeinschaftliche Anlagen, Parkierung etc.) erzielt werden. Mit Ausnahme der angrenzenden Erschliessungsanlagen (siehe unten) werden die heute bereits vorhandenen Zonenabgrenzungen der bestehenden Freihaltezone FA übernommen.

Erschliessung

Die beiden nördlich und südlich verlaufenden Strassen (Dunkelhölzlistrasse und Salzweg) sind heute grösstenteils als Freihaltezone zониert (F bzw. FE). Grundsätzlich ist die Erschliessung einer Bauzone via eine Freihaltezone nicht zulässig. Auch wenn es sich bei der Erholungszone E3 planungsrechtlich nicht um eine klassische Bauzone handelt, ist im Sinne der Schaffung einer klaren Grundlage eine Anpassung vorzunehmen. Beide Erschliessungsanlagen werden demnach im Bereich der neuen Erholungszone E3 ebenfalls in eine solche umgezont. Im Bereich zwischen der Rautistrasse und der neuen Erholungszone E3 wird die angrenzende Wohnzone W2 bis über den Salzweg erweitert.

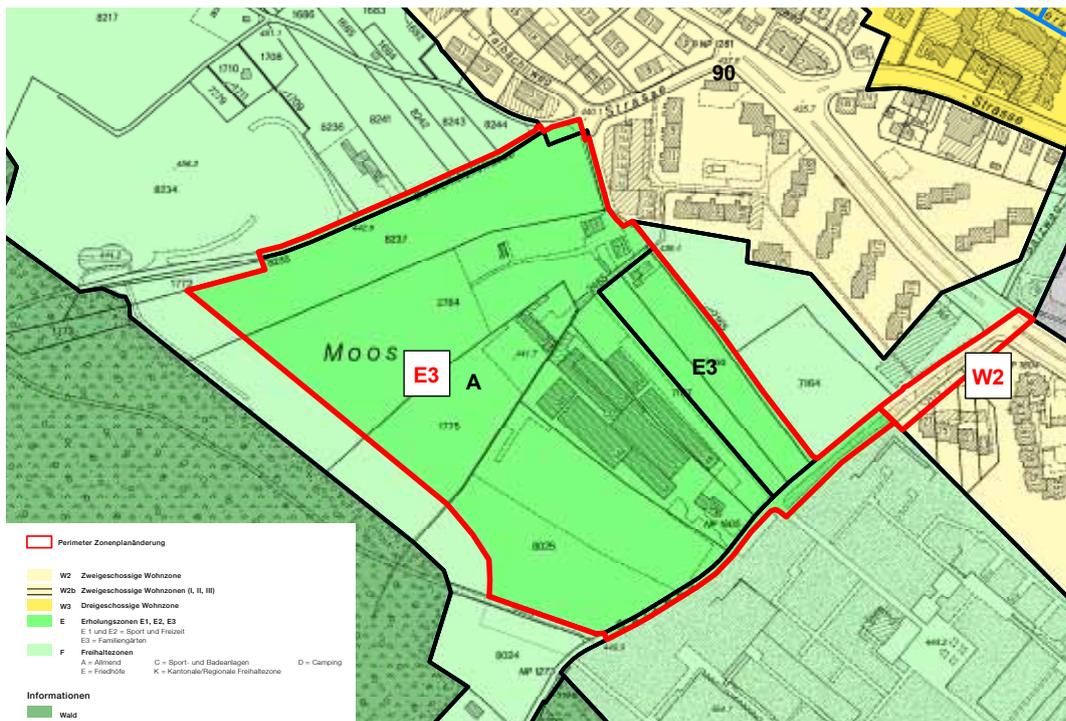


Abb. 9: Zonenplan mit angepasster Zonierung (Plan im Originalmassstab mit Legende siehe Anhang)

3.2 Gesamtrevision regionaler Richtplan

Eine Gesamtrevision des regionalen Richtplans ist in Erarbeitung (die Beschlussfassungen durch die zuständigen Organe sind bis Ende 2014 vorgesehen). Geplant ist für das Gebiet Dunkelhölzli die Festlegung eines besonderen Erholungsgebiets für die Nutzung von Kleingärten und ergänzenden Nutzungen.

3.3 Weitere optionale Planungsschritte

Falls die private Parzelle AL4378 Teil des Kleingartenareals wird, ist dort im Sinne des Masterplans eine maximal auf das Quartier ausgerichtete Gastronomienutzung denkbar. Für die Realisierung einer solchen Nutzung, welche sich nicht nur an die Nutzer des Kleingartenareals richtet, ist die Erarbeitung eines Gestaltungsplans für einen Teilbereich notwendig. Dies ist zu gegebener Zeit am konkreten Vorhaben zu prüfen. Ein Anspruch auf Erarbeitung eines Gestaltungsplans besteht grundsätzlich nicht.

4 Raumplanerische Beurteilung

4.1 Einleitung

Nach Art. 47 Abs. 1 der Verordnung über die Raumplanung (RPV) vom 28. Juni 2000 wird folgender Bericht verlangt:

Art. 47 Berichterstattung gegenüber der kantonalen Genehmigungsbehörde

1 Die Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, erstattet der kantonalen Genehmigungsbehörde (Art. 26 Abs. 1 RPG) Bericht darüber, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen.

In der Folge ist die raumplanerische Beurteilung aufgrund der Ziele und Grundsätze gemäss RPG Art. 1 und 3 thematisch abgehandelt.

4.2 Neunutzung als Kleingartenareal

Die Gartennutzung prägt das Areal Dunkelhözli bereits heute. Das ehemalige Gärtnerhaus mit dazugehörigem Wirtschaftsgebäude und Umschwung sowie die bereits vorhandenen Kleingärten zeugen, zusammen mit den Gewächshäusern, von einer intensiven landwirtschaftlichen und gärtnerischen Vergangenheit. Lage und Exposition ebenso die anzutreffenden gärtnerischen Nutzungsstrukturen bieten eine ideale Basis für den Ersatzstandort der entfallenden Kleingärten von Altstetten.

Mit der Neunutzung wird nebst der Anordnung von Kleingärten auch eine generelle Aufwertung des Areals angestrebt. Es soll ein für die Bevölkerung öffentlich zugängliches, siedlungsnahes Erholungsgebiet mit integrierten öffentlichen Nutzungen (Quartiernutzung, Gastrobetrieb) entstehen.

Das Kleingartenareal Dunkelhözli führt die Tradition des Areals weiter und bietet nebst Kleingärten Erholungsraum für die Bevölkerung von Altstetten.

4.3 Landschaftliche Einordnung

Die Kleingartenanlage wird am Siedlungsrand von Altstetten städtebaulich und landschaftlich gut eingebunden. Zum angrenzenden Wald wird ein angemessener Abstand eingehalten. Die Anordnung der drei Gartenfelder (Feld-, Römer- und Eichgärten) ermöglicht weiterhin einen fliessenden Landschaftsraum. Die charakteristische Offenheit bleibt weitgehend erhalten. Die Vorzüge der topografischen Lage (Sichtbezüge, Offenheit) wurden bewusst ins Konzept aufgenommen. Trotz Ausscheidung von privaten Gärten erfährt das Gesamtareal eine bessere Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit.

4.4 Erschliessung Parkierung

Für das geplante Kleingartenareal wurde auf Basis des Masterplans ein Verkehrskonzept erarbeitet (siehe separater Bericht: Zonenplanänderung Dunkelhölzli, Verkehrskonzept, Buchhofer AG, 21.06.2012).

Die Erschliessung der Kleingartenareale erfolgt über die bestehenden Erschliessungsstrassen Dunkelhölzlistrasse und Salzweg. Durch die Zonenplanänderung wird im Quartier Dunkelhölzli nur wenig Mehrverkehr generiert, der kaum spürbar sein wird. Die Verkehrserzeugung der Kleingartenareale wird an wenigen Spitzentagen im Jahr auf 200 bis 250 Fahrten pro Tag geschätzt - im Durchschnitt (DTV) werden gerademal rund 30 Fahrten pro Tag erzeugt. Die gute Erschliessung des Dunkelhölzli durch den öffentlichen Verkehr und die attraktiven Fuss- und Velowege, die auf dem Areal weitergeführt werden, fördern die Bestrebungen, dass möglichst viele Gärtner und Erholungssuchende zu Fuss oder mit dem Fahrrad zu den Kleingartenarealen oder dem Naherholungsgebiet im Dunkelhölzli gelangen.

Die Erfahrungen aus dem Betrieb anderer Kleingartenareale zeigen, dass die Bereitstellung von Parkplätzen nach der Parkplatzverordnung der Stadt Zürich (PPV) den Parkplatzbedarf abdeckt.

Für die drei Kleingartenareale Feldgärten, Eichgärten und Römergärten sind gemäss PPV 2010 insgesamt mindestens 16 Parkplätze für Personenwagen (PW) und 2 für Motorräder auf dem Areal erforderlich. Zulässig sind maximal 27 Parkplätze. Anzahl und Lage der Parkplätze werden mit dem definitiven Bauprojekt bzw. der Baubewilligung festgelegt. Die Parkplätze können sowohl am Salzweg als auch an der Dunkelhölzlistrasse angeordnet werden, sodass die Verkehrsbelastung auf beide Zufahrten aufgeteilt werden kann.

Daneben sind für den Materialumschlag für die Kleingartenareale an zwei Standorten für insgesamt drei bis vier Fahrzeuge Umschlagplätze vorgesehen. Die Abstelldauer auf diesen Plätzen wird zeitlich begrenzt.

Die Untersuchungen zum Verkehrskonzept haben auch gezeigt, dass die bestehenden 15 gebührenpflichtigen Parkplätze am Salzweg durch den Friedhof alleine schlecht ausgelastet sind. Eine Mitbenutzung durch Nutzer / Besucher des Kleingartenareals in Spitzenzeiten ist daher möglich.

Sofern die auf Parzelle AL4378 gemäss Masterplan mögliche Gastronomienutzung mit Quartierbezug zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden soll, ist dafür die Erarbeitung eines Gestaltungsplans (zusätzlich zur vorliegenden Zonenplanänderung Dunkelhölzli) erforderlich. Im Rahmen eines solchen Gestaltungsplans sind anhand des konkreten Projekts die Themen Erschliessung und Parkierung für die betroffene Nutzung zu regeln.

4.5 Hochwasserschutz und Gewässerrenaturierung

Durch das von der geplanten Umzonung betroffene Areal fliessen das Thalbächli, öffentliches Gewässer Nr. 106, der linke Seitenbach von Nr. 106 und das eingedolte Salzwegbächli, öffentliches Gewässer Nr. 107.

Der erforderliche Gewässerraum bemisst sich nach der revidierten Gewässerschutzverordnung (GSchV, Änderung vom 4. Mai 2011, SR 814.201), die im Rahmen von nachfolgenden baurechtlichen Verfahren zur Anwendung kommt. Bis zur definitiven Festlegung des Gewässerraumes nach Art. 41a durch die Kantone kommen die Übergangsbestimmungen zur Anwendung. Demnach ist für die obengenannten Bäche ein beidseitiger Uferstreifen von 9 m Breite notwendig. Die Nutzung und Gestaltung dieses Gewässerraumes hat nach Art. 41c GSchV zu erfolgen und es ist sicherzustellen, dass dieser seine Funktionen hinsichtlich Hochwasserschutz und Ökologie jederzeit erfüllen kann. Die Zugänglichkeit zum Gewässer zu Unterhaltungszwecken ist ferner zu gewährleisten.

Gemäss Gefahrenkarte (BDV Nr. 0238 vom 13. Februar 2009) liegt innerhalb des Umzonungsgebiets eine geringe bis mittlere Gefährdung infolge Hochwasser vor (gelbe und blaue Zone). Gemäss Abstimmung mit dem AWEL (Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft, Abteilung Wasserbau) sind Massnahmen zum Hochwasserschutz und zur Revitalisierung im Rahmen der baurechtlichen Verfahren für die Familiengärten gleichzeitig für den gesamten Perimeter der Zonenplanänderung Dunkelhölzli von der Stadt Zürich zu erarbeiten und vorzulegen. Die Massnahmen am Thalbächli, öffentliches Gewässer Nr. 106, am linken Seitenbach von Nr. 106 sowie am eingedolten Salzwegbächli, öffentliches Gewässer Nr. 107, sind frühzeitig mit dem AWEL, Abteilung Wasserbau und ERZ, Entwässerung (Bachprojekte) abzusprechen.

4.6 Störfallvorsorge

Das Areal liegt unmittelbar neben einer störfallrelevanten Hochdruckgasleitung (Lage siehe Plan Anhang F). Gemäss Beurteilung des Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) ist aufgrund der geringen Personendichte der Nutzung als Familiengartenareal die Risikorelevanz zu klein, um Nutzungseinschränkungen oder Schutzmassnahmen zur Sicherung des Fortbestands der Gasleitung zu verlangen.

4.7 Bodenschutz

Gemäss Bodenkarte des Kantons Zürich dürften im Areal Dunkelhölzli mässig tiefgründige bis tiefgründige Böden mit landwirtschaftlichen Nutzungseignungen der Klassen 1-5 standorttypisch sein (Analogieschluss aus Bodenkarte, das Gebiet selbst wurde nicht kartiert).

Teilflächen des Areals sind als Fruchtfolgeflächen kartiert (Lage siehe Plan Anhang E). Für die kartierten Flächen liegen keine Hinweise auf anthropogene Störungen vor. Gemäss Beurteilung der kantonalen Fachstelle Bodenschutz ist die Nutzung dieser Flächen als Familiengärten bei gleichzeitigem Erhalt der Böden als Fruchtfolgefläche möglich.

Die im Gebiet vorhandenen Fruchtfolgeflächen bleiben auch nach der Umzonung Fruchtfolgeflächen, da sie im Landwirtschaftsgebiet verbleiben. Eine etwaige Kompensation von verlustigen Fruchtfolgeflächen (aufgrund baulicher Eingriffe in die Böden) müsste im Baubewilligungsverfahren erfolgen.

Künftige bauliche Nutzungen haben die Anforderungen des Merkblatts Ressource Boden und Sachplan Fruchtfolgeflächen - Umsetzung in den Gemeinden zu beachten. Bauliche Nutzungsmöglichkeiten sind im Gebiet aus Sicht Bodenschutz dort vorhanden, wo keine Fruchtfolgeflächen und natürlich gewachsene Böden betroffen werden.

4.8 Altlasten

Im Plangebiet liegen die belasteten Standorte Nrn. 0261/D.N053 und 0261/I.N335 (Lage siehe Plan Anhang F). Bei belasteten Standorten muss mit Verschmutzungen im Untergrund gerechnet werden. Gemäss § 236 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) muss als Erschliessungsvoraussetzung unter anderem die einwandfreie Behandlung von Abfallstoffen und Altlasten gewährleistet sein. Bei belasteten Standorten ist eine rechtzeitige Abklärung der Belastungssituation angezeigt. Art, Umfang und Lage von allenfalls vorhandenen Schadstoffbelastungen sind rechtzeitig zu ermitteln und die für die geplante Nutzung erforderlichen Massnahmen einer Teilsanierung oder vollständigen Sanierung mit der zuständigen Behörde abzusprechen. Die für die altlasten- und abfallrechtliche Beurteilung notwendigen Unterlagen sind spätestens im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens bzw. im Rahmen der für die Voruntersuchung gemäss Art. 7 AltIV gesetzten Frist vorzulegen.

4.9 Übergeordnete Planungen

Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) werden nicht tangiert. Die Teilrevision der Nutzungsplanung berücksichtigt die verbindlichen Vorgaben des kantonalen Richtplans (Art. 8 RPG).

5 Mitwirkung und kantonale Vorprüfung

5.1 Information und Mitwirkung

Zum Planungsvorhaben sind folgende Informations- und Mitwirkungsschritte gemäss Art 4 RPG durchgeführt worden:

- Im November 2011 wurden Gespräche mit betroffenen Grundeigentümern, dem Quartierverein Altstetten und dem Familiengartenverein Altstetten geführt.
- Die öffentliche Auflage gem. § 7 PBG fand vom 2. Dezember 2011 bis 13. Februar 2012 statt. Es wurden 2 Einwendungsschreiben eingereicht. Diese sind im Wortlaut identisch und betreffen Themen der Erschliessung und Parkierung (vgl. Bericht zu den nichtberücksichtigten Einwendung im Kapitel 6).

5.2 kantonale Vorprüfung

Gleichzeitig mit dem Mitwirkungsverfahren fand die Vorprüfung durch die Baudirektion / Amt für Raumentwicklung statt. Die vorgesehene Umzonung des Areals Dunkelhölzli wird demnach als rechtmässig, zweckmässig und angemessen beurteilt.

6 Nicht berücksichtigte Einwendungen

6.1 Erschliessung und Parkierung

Vorbemerkung

Innerhalb der Frist der öffentlichen Auflage wurden zwei Einwendungsschreiben eingereicht, die im Wortlaut identisch sind. Der Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen erfolgt in anonymisierter Form.

Inhalt der Einwendungen

Die eingegangenen Einwendungsschreiben betreffen das Verkehrskonzept, insbesondere die Parkierung. Die Einwendungen bemängeln, dass die Anzahl der Parkplätze insgesamt zu gering sei. Dies betreffe sowohl die für das beabsichtigte Familiengartenareal neu vorgesehenen Parkplätze als auch die Bestehenden am Salzweg unter Einbezug der Besucher des Friedhofs und von Spaziergängern. Befürchtet wird ein Verkehrschaos.

Stellungnahme Amt für Städtebau

Die in den Auflegedokumenten der Zonenplanänderung enthaltenen Angaben zur Parkierung wurden basierend auf der Teilrevision der Parkplatzverordnung (PPV) der Stadt Zürich vom Juli 2010 und den Richtwerten für „spezielle Nutzungen“ des Tiefbauamtes der Stadt Zürich vom April 2007 ermittelt. Es wurden damit die relevanten Rechtsgrundlagen herangezogen, die im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zur Bemessung der Parkplatzzahl durch die Baubehörde herangezogen werden.

Ergänzend dazu wurde das Verkehrskonzept in der Zwischenzeit vertieft untersucht (siehe separater Bericht: Zonenplanänderung Dunkelhölzli, Verkehrskonzept, Buchhofer AG, 21.06.2012).

Demnach sind für das gesamte Kleingartenareal gemäss Masterplan mindestens 16 Parkplätze für Personenwagen erforderlich und maximal 27 Parkplätze zulässig. Daneben sind mindestens zwei Abstellplätze für Motorräder zu erstellen. Dies beruht wiederum auf der Teilrevision der Parkplatzverordnung (PPV) der Stadt Zürich vom Juli 2010 und den Richtwerten für „spezielle Nutzungen“ des Tiefbauamtes der Stadt Zürich vom April 2007. Diese Zahlen bestätigen die bereits in den aufgelegten Dokumenten enthaltene Grössenordnung der zu erwartenden Parkplatzzahl. Anzahl und Lage der Parkplätze werden mit dem definitiven Bauprojekt bzw. der Baubewilligung festgelegt.

Die Erfahrungen aus dem Betrieb anderer Kleingartenareale zeigen, dass die Bereitstellung von Parkplätzen nach Parkplatzverordnung der Stadt Zürich den tatsächlichen Parkplatzbedarf abdeckt.

Die Untersuchungen zum Verkehrskonzept haben auch gezeigt, dass die bestehenden Parkplätze am Salzweg schlecht ausgelastet sind. Eine Mitbenutzung durch Nutzer / Besucher des Kleingartenareals in Spitzenzeiten ist daher möglich und zulässig. Zumal der Friedhof Eichbühl am Haupteingang (am Salzweg befindet sich lediglich der Hintereingang) über weitere 50 Parkplätze verfügt und insgesamt gemessen an der aktuellen PPV maximal 40 Parkplätze benötigt.

Eine Abschätzung des durch die Benutzer und Besucher der geplanten Kleingartenanlage

generierten Mehrverkehrs macht deutlich, dass dieser gemessen am bestehenden Verkehrsaufkommen bis auf wenige Spitzentage kaum spürbar sein wird. Ein Verkehrschaos infolge der Realisierung des Kleingartenareals ist damit nicht zu erwarten.

Mit der vorliegenden Zonenplanänderung wird das Areal in eine Erholungszone E3 umzoniert. In dieser Zone sind Garten- und Gerätehäuschen sowie gemeinschaftliche Gebäude und Anlagen, die für den Betrieb der Familiengartenareale notwendig sind, zulässig (Art. 80 BZO). Die genannten Parkplatzzahlen decken den gesamten Bedarf des beabsichtigten Kleingartenareals inklusive der gemeinschaftlichen Anlagen ab.

Bei der nach Masterplan möglichen, auf das Quartier ausgerichteten Gastronomienutzung handelt es sich um einen optionalen Bestandteil des Konzeptes. Eine solche Gastronomienutzung ist innerhalb der Erholungszone E3 nicht zulässig. Ihre Realisierung ist planungsrechtlich nur über die Erarbeitung eines Gestaltungsplans, also über ein weiteres Planungsverfahren, möglich. Sofern diese Gastronomienutzung zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden soll, sind im Gestaltungsplan anhand des konkreten Projektes auch die Themen Erschließung und Parkierung zu regeln. Aus diesem Grund sind Parkplätze für eine Gastronomienutzung auf Ebene der Zonenplanänderung nicht zu berücksichtigen. Es ist ergänzend darauf hinzuweisen, dass eine Gastronomienutzung i.S. des Masterplanes einen deutlich geringeren Umfang aufweisen würde als diejenige, die heute dort betrieben wird.

Aus den aufgeführten Gründen werden die Einwendungen in der Zonenplanänderung nicht berücksichtigt.

A) Luftbild mit Perimeter Zonenplanänderung

Datenquellen/Copyrights: Geomatik + Vermessung Stadt Zürich: Orthofoto Stand 2007



B) Zielbild Masterplan Ersatzstandort Dunkelhölzli



C) Rechtsgültiger Zonenplan



Perimeter Zonenplanänderung



W2 Zweigeschossige Wohnzone



W2b Zweigeschossige Wohnzonen (I, II, III)



W3 Dreigeschossige Wohnzone



W4 Viergeschossige Wohnzone



W5 Fünfgeschossige Wohnzone



Z5 Fünfgeschossige Zentrumszone



Z6 Sechsgeschossige Zentrumszone



Z7 Siebengeschossige Zentrumszone



IHD Industriezone mit Zulassung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben



I Industriezone



Oe Zonen für öffentliche Bauten/Oe2 bis Oe7



Q Quartiererhaltungszone



K Kernzonen



E Erholungszonen E1, E2, E3

E 1 und E2 = Sport und Freizeit
E3 = Familiengärten



F Freihaltezonen

A = Allmend C = Sport- und Badeanlagen D = Camping
E = Friedhöfe K = Kantonale/Regionale Freihaltezone



L Landwirtschaftszone



R Reservezone



Lärmvorbelastetes Gebiet



Gestaltungsplanpflicht



Wohnanteilgrenze/Wohnanteil in %



Gebiet mit erhöhter Ausnützung



Gebiete mit Freiflächenziffer



Verlegungsgebiet Freiflächenziffer



Aussichtsschutz



Wald-/Gewässerabstandslinie



Einstweilen nicht in Kraft gesetzt



Einstweilen nicht in Kraft gesetzte Wald-/Gewässerabstandslinie

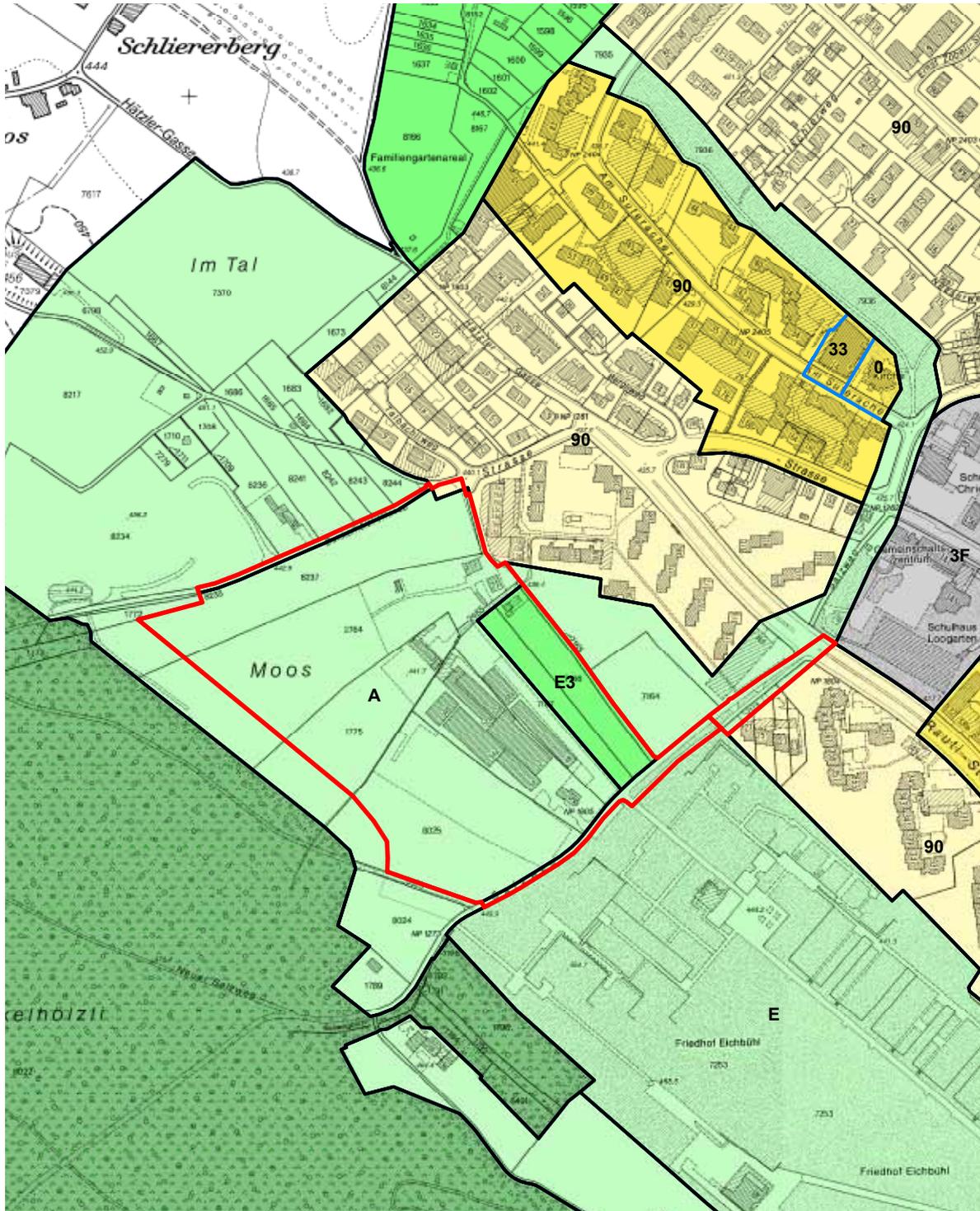
Informationen



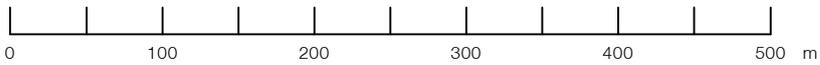
Wald



Gewässer



M 1:5000



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

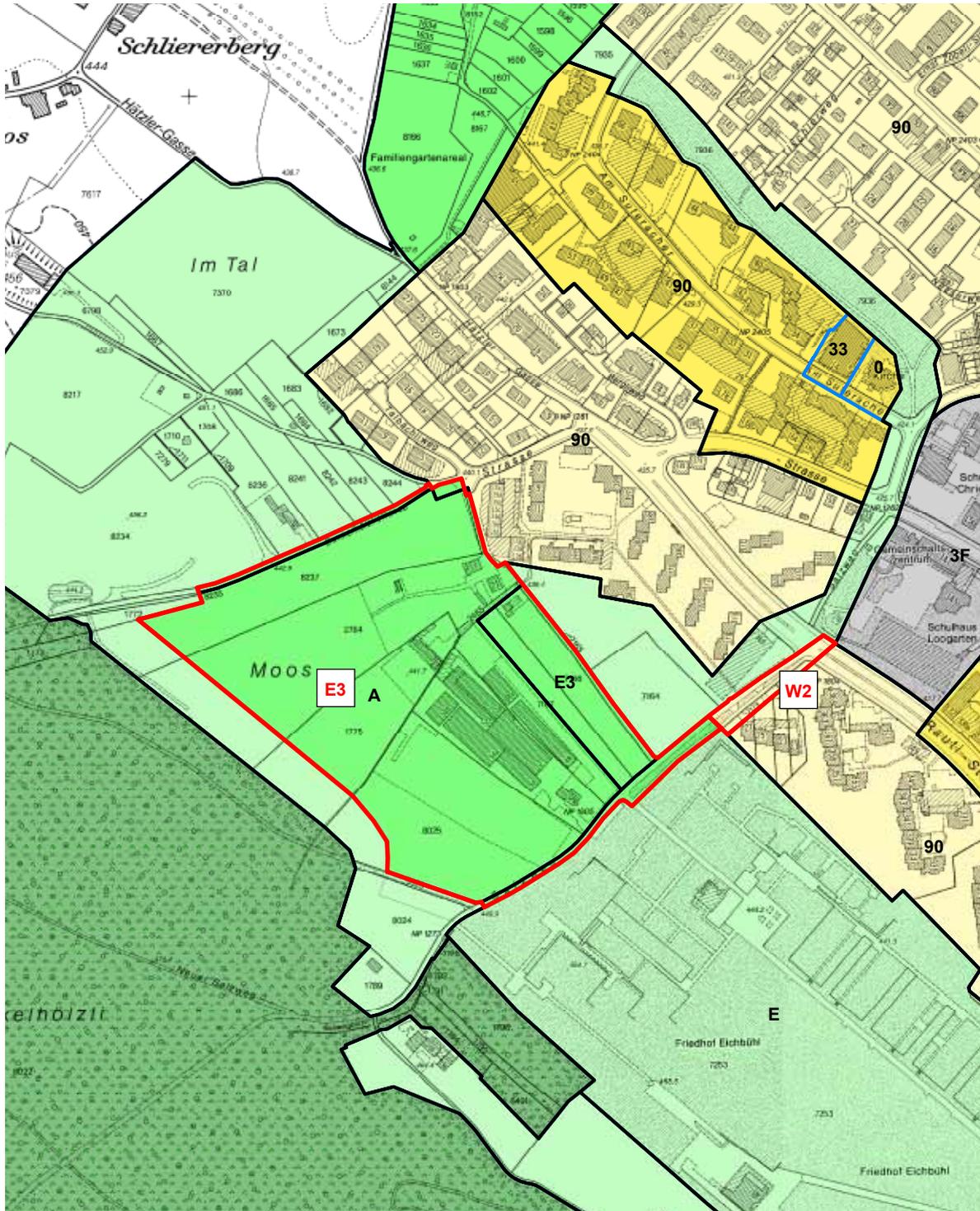
Stadt Zürich / Amt für Städtebau / Stadtplanung / Lindenhofstrasse 19 / Postfach / 8021 Zürich
 Tel. 044 412 11 11 / Fax 044 212 12 66 / www.stadt-zuerich.ch/hochbau / 22. September 2011 / afsfro

D) Zonenplan mit Zonenplanänderung

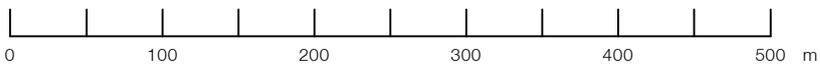
	Perimeter Zonenplanänderung
	W2 Zweigeschossige Wohnzone
	W2b Zweigeschossige Wohnzonen (I, II, III)
	W3 Dreigeschossige Wohnzone
	W4 Viergeschossige Wohnzone
	W5 Fünfgeschossige Wohnzone
	Z5 Fünfgeschossige Zentrumszone
	Z6 Sechsgeschossige Zentrumszone
	Z7 Siebengeschossige Zentrumszone
	IHD Industriezone mit Zulassung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben
	I Industriezone
	Oe Zonen für öffentliche Bauten/Oe2 bis Oe7
	Q Quartiererhaltungszone
	K Kernzonen
	E Erholungszonen E1, E2, E3 E 1 und E2 = Sport und Freizeit E3 = Familiengärten
	F Freihaltezonen A = Allmend C = Sport- und Badeanlagen D = Camping E = Friedhöfe K = Kantonale/Regionale Freihaltezone
	L Landwirtschaftszone
	R Reservezone
	Lärmvorbelastetes Gebiet
	Gestaltungsplanpflicht
	Wohnanteilgrenze/Wohnanteil in %
	Gebiet mit erhöhter Ausnützung
	Gebiete mit Freiflächenziffer
	Verlegungsgebiet Freiflächenziffer
	Aussichtsschutz
	Wald-/Gewässerabstandslinie
	Einstweilen nicht in Kraft gesetzt
	Einstweilen nicht in Kraft gesetzte Wald-/Gewässerabstandslinie

Informationen

	Wald
	Gewässer



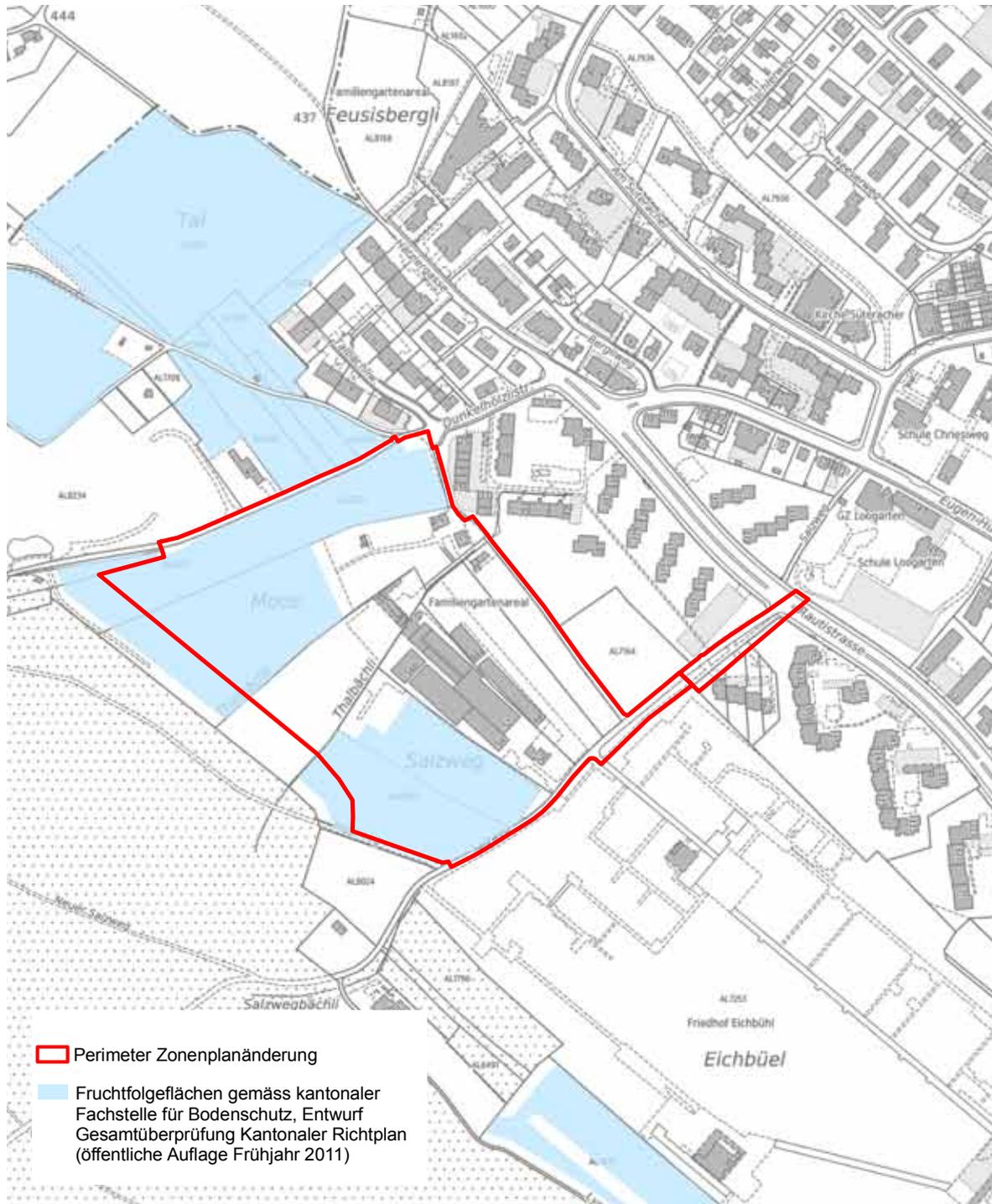
M 1:5000



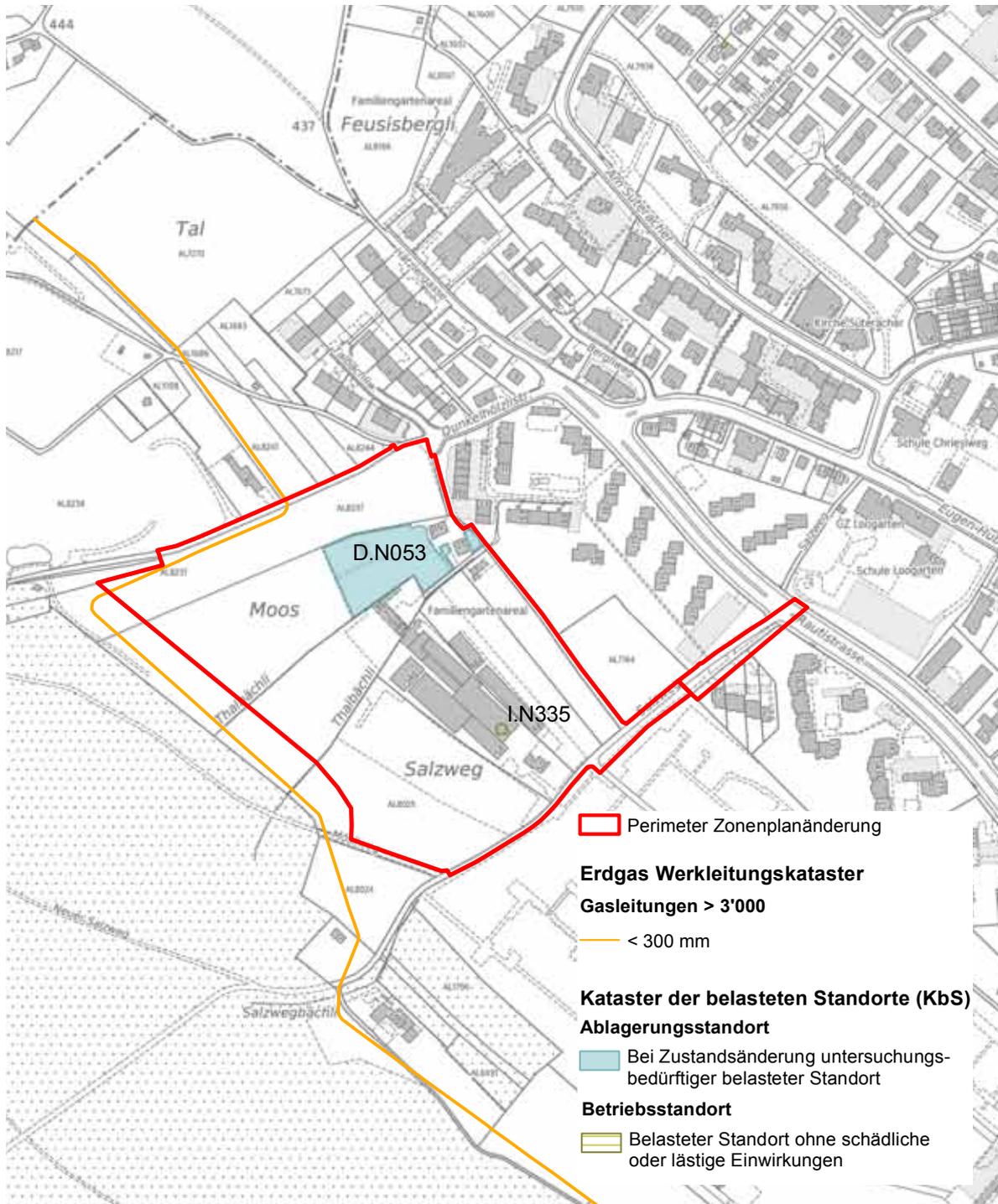
© Übersichtsplan: Vermessungsamt der Stadt Zürich
 © Zonenplan: Amt für Städtebau der Stadt Zürich

Stadt Zürich / Amt für Städtebau / Stadtplanung / Lindenhofstrasse 19 / Postfach / 8021 Zürich
 Tel. 044 412 11 11 / Fax 044 212 12 66 / www.stadt-zuerich.ch/hochbau / 22. September 2011 / afsfro

E) Fruchtfolgeflächen Entwurf kantonaler Richtplan 2011



F) Erdgas Werkleitungskataster und Altlastenkataster



M 1:5000

