



Auszug aus dem substanziellen Protokoll 166. Ratssitzung vom 6. Oktober 2021

4476. 2021/232

Weisung vom 02.06.2021:

Amt für Städtebau, Privater Gestaltungsplan «Areal Dreispitz», Zürich-Saatlen, Kreis 12

Antrag des Stadtrats

1. Dem privaten Gestaltungsplan «Areal Dreispitz», bestehend aus Gestaltungsvorschriften und Plan Mst. 1:1000 (beide Beilagen datiert vom 27. August 2020), wird zugestimmt.
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen am privaten Gestaltungsplan «Areal Dreispitz» in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sich diese als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind im Städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich sowie in der Amtlichen Sammlung zu veröffentlichen.
3. Der Stadtrat setzt den privaten Gestaltungsplan «Areal Dreispitz» nach Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.

Unter Ausschluss des Referendums:

4. Vom Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1) (Beilage, datiert vom 27. August 2020) wird Kenntnis genommen.

Referent zur Vorstellung der Weisung / Kommissionsreferent:

Dr. Christian Monn (GLP): *Ich nehme sie mit nach Schwamendingen. An der Überlandstrasse, wo der Überlandpark gebaut wird, läuft ein gigantisches Bauprojekt. Dies bedeutet, dass unter anderem auch im Areal Dreispitz bei den Wohnbauten eine starke Bautätigkeit einsetzen wird. In Zusammenarbeit zwischen der Stadt, der Wohnbaugenossenschaft ASIG sowie der Evangelischen Kirche Saatlen wurde 2017 ein Plan ausgearbeitet, aus dem ein städtebauliches Zielbild abgeleitet wurde. Anhand dessen wurden zwei Pläne ausgearbeitet. Es handelt sich zum einen um den privaten Gestaltungsplan, den ich ihnen heute vorstelle, zum anderen um den Quartierplan 495 Areal Dreispitz, der in der Kompetenz des Stadtrats liegt. Laut dem Zielbild möchten wir Wohnformen mit einem Bezug zum Aussenraum schaffen. Dies nennt man «bodennahes Wohnen». Wir möchten Teilgebiete mit den angrenzenden Quartieren und mit den Freiräumen vernetzen. Wir möchten drei Hochpunkte als städtebauliche Akzente setzen. Aktuell ist dieses Gebiet im für den Kreis typischen Stil einer Gartenstadt erbaut. Neu sollen in diesem Gebiet 900 Wohnungen entstehen. Die aktuelle Wohnungszahl beläuft sich auf 450 Wohnungen, das Angebot wird sich also verdoppeln. Die künftige Nutzung ent-*



spricht ungefähr den Möglichkeiten einer Arealüberbauung. Die Fläche des Projekts umfasst 6,6 Hektar und besteht aus zahlreichen Teilgebieten. An der Wallisellenstrasse befinden sich verschiedene Baumfelder, dort liegt der minimale Wohnanteil bei 50–70 Prozent, gemäss Bau- und Zonenordnung (BZO) liegt dieser Bereich entweder in einer W3- oder W4-Zone. Im Inneren Dreispitz, dem Baufeld 10, befinden wir uns in einer W3-Zone mit einem Mindestwohnanteil von 90 Prozent. In allen Baufeldern sind Wohnen, nicht-störendes Gewerbe sowie Dienstleistungen zugelassen. Im Baufeld B3 an der Wallisellenstrasse ist auch mässig störendes Gewerbe zugelassen. Die Höhe der Gebäude beträgt im Kern des Gebiets maximal 15 Meter, an der Wallisellenstrasse und an der Saatlenstrasse beträgt diese bis zu 25 Meter. Die drei Höhenakzente erreichen bis zu 60 Meter Höhe. Weiter wird genügend Freiraum eingeplant, die Freiflächenziffer liegt bei 25 Prozent. Für die Natur und die Erholungsqualität ist der ökologische Vernetzungskorridor zwischen dem Überlandpark und dem neu zu schaffenden Grünzug am Dreispitz bedeutend. Dieser umfasst 600 Quadratmeter und ist öffentlich zugänglich. In Bezug auf die Hitzevorsorge befinden wir uns in einem Massnahmegebiet 2. Dies bedeutet, dass bioklimatische Verbesserungen den Tag über notwendig sind. Dies wird durch Freiflächen, grosse Bäume, Dachbegrünungen, unversiegelte Flächen sowie ein Versickerungs- und Entwässerungskonzept erreicht. Im Teilgebiet C gilt dazu eine Pflicht für die Pflanzung von Grossbäumen, in der Vorzone herrscht eine Baumpflanzpflicht. Besonderes Gewicht wird auf die sozialräumliche Entwicklung gelegt. Das heisst, dass die aktuellen Anwohnenden eine Mitsprachemöglichkeit erhalten. Durch die Etappierung bei den Neubauten sowie ein Vorzugswohnrecht am Glattbogen können Härtefälle verhindert werden. Die bestehende Siedlung ist nicht im Denkmalschutz-Inventar, dafür aber im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) als sogenannte «Baugruppe mit Erhaltungsziel» enthalten. Für diese Überbauung gelten strenge Energievorschriften, die durch den Anschluss an die Fernwärme Hagenholz eingelöst werden können. Bei den geplanten Neubauten entsteht kein planungsbedingter Mehrwert, weshalb keine Abgaben fällig werden. Alle planrechtlichen Bestimmungen entsprechen den kantonalen, kommunalen sowie regionalen Richtplänen. Der private Gestaltungsplan wurde aufgelegt, wobei keine Einwände eingegangen sind. Bei der kantonalen Vorprüfung sind Anträge bezüglich der Unterbauung bei den Grossbäumen, bezüglich des Lärmschutzes sowie allgemein bezüglich der Bauungsstruktur eingegangen. Diese Anträge wurden in den Gestaltungsplan aufgenommen. In der Kommission selbst können keine Anträge gestellt werden, da es sich um einen privaten Gestaltungsplan handelt. Es sind allerdings einige Fragen eingegangen, die die Verwaltung zur Zufriedenheit der Kommission beantwortet hat.

Schlussabstimmung über die Dispositivziffern 1–3

Die SK HBD/SE beantragt Zustimmung zu den Dispositivziffern 1–3.

Zustimmung: Dr. Christian Monn (GLP), Referent; Präsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Vizepräsidentin Brigitte Fürer (Grüne), Reto Brüesch (SVP), Flurin Capaul (FDP), Marco Denoth (SP), Dr. Mathias Egloff (SP), Regula Fischer Svoose (AL), Nicole Giger (SP), Patrick Hadi Huber (SP), Jean-Marc Jung (SVP), Jürg Rauser (Grüne)

Abwesend: Sabine Koch (FDP)



3 / 3

Der Rat stimmt dem Antrag der SK HBD/SE mit 109 gegen 0 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Schlussabstimmung über die Dispositivziffer 4

Die SK HBD/SE beantragt Zustimmung zur Dispositivziffer 4.

Zustimmung: Dr. Christian Monn (GLP), Referent; Präsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Vizepräsidentin Brigitte Fürer (Grüne), Reto Brüesch (SVP), Flurin Capaul (FDP), Marco Denoth (SP), Dr. Mathias Egloff (SP), Regula Fischer Svovse (AL), Nicole Giger (SP), Patrick Hadi Huber (SP), Jean-Marc Jung (SVP), Jürg Rauser (Grüne)

Abwesend: Sabine Koch (FDP)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK HBD/SE mit 107 gegen 0 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Damit ist in Übereinstimmung mit dem Stadtrat beschlossen:

1. Dem privaten Gestaltungsplan «Areal Dreispitz», bestehend aus Gestaltungsvorschriften und Plan Mst. 1:1000 (beide Beilagen datiert vom 27. August 2020), wird zugestimmt.
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen am privaten Gestaltungsplan «Areal Dreispitz» in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sich diese als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind im Städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich sowie in der Amtlichen Sammlung zu veröffentlichen.
3. Der Stadtrat setzt den privaten Gestaltungsplan «Areal Dreispitz» nach Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.

Unter Ausschluss des Referendums:

4. Vom Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1) (Beilage, datiert vom 27. August 2020) wird Kenntnis genommen.

Mitteilung an den Stadtrat und amtliche Publikation am 13. Oktober 2021 gemäss Art. 12 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist: 13. Dezember 2021)

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat