

Zürich,
28. September 2011

Weisung des Stadtrates an den Gemeinderat

Amt für Städtebau, Teilrevision der Nutzungsplanung, Zonenplanänderung Tüffenwies, Zürich Altstetten

Anlass der Teilrevision

Die Stadt Zürich hat der Firma Sika im Jahr 2006 im Rahmen eines Grundstückstauschs die Parzelle Kat.-Nr. AL8557 im Bereich Tüffenwies, Zürich Altstetten, abgetreten. Das Grundstück grenzt unmittelbar westlich an den heutigen Firmensitz von Sika Schweiz AG an.

Sika Schweiz AG beabsichtigt, den heute in der Wohnzone W3 gelegenen Teil von Parzelle Kat.-Nr. AL8557 zukünftig im Zusammenhang mit dem bestehenden Firmenareal Tüffenwies zu nutzen, welches sich in der Industriezone befindet. Dazu ist eine Umzonung des betroffenen Grundstücksteils in die Industriezone notwendig.

Zukünftige Arealentwicklung Sika Schweiz AG

Sika Schweiz AG hat 2009 einen Masterplan erarbeiten lassen, der die zukünftige Arealentwicklung am Standort Tüffenwies unter Einbezug der neu hinzugekommenen Parzelle Kat.-Nr. AL8557 sowie eine mögliche Etappierung aufzeigt. Dieser Masterplan dient als Grundlage für die beabsichtigte Umzonung. Wichtiges Ergebnis des Masterplans ist die Gliederung des Areals in drei Nutzungsbereiche: Ost (Forschung und Entwicklung, Marketing, Schulung Dienste), Mitte (Produktion) und West (Infrastruktur). Der Bereich West betrifft die neu im Rahmen des genannten Tausches erhaltene Parzelle Kat.-Nr. AL8557.

In einem ersten Ausbauschnitt sollen verschiedene, zurzeit noch ausserhalb der Stadt Zürich in der Region liegende Betriebsbereiche am Standort Tüffenwies konzentriert werden. Es sollen zusätzliche Flächen für Forschung und Entwicklung und damit für insgesamt rund 370 Arbeitsplätze geschaffen werden.

Voraussetzung für die angestrebte Entwicklung ist die Erstellung eines Infrastrukturzentrums auf Parzelle Kat.-Nr. AL8557 im Nutzungsbereich «West». Darin sollen Werkstätten, Entsorgungseinrichtungen, Parkierung sowie Feuerwehr und Interne Dienste konzentriert werden, die heute auf dem bestehenden Areal verteilt sind. Damit werden auf dem bestehenden Firmenareal Flächen frei, die zur genannten Konzentration genutzt werden können.

Im Zusammenhang mit dem Hochwasserschutzprojekt des kantonalen Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) hat Sika Schweiz AG ihre Flächen der Grundstücke Kat.-Nrn. AL8390 und AL8557, die in der Freihaltezone entlang der Limmat liegen, zur Verfügung gestellt. Dies betrifft 1200 m², für welche die Sika zur Realisierung des «Limmat Auenparks Werdhölzli» vertraglich das Nutzungsrecht der Öffentlichkeit entschädigungslos überlassen hat.

Inhalt der Teilrevision

Die heute in der Bauzone gelegenen Teile der Parzellen Kat.-Nrn. AL8556 und AL8557 werden von der Wohnzone W3 mit einem Wohnanteil von 0 Prozent neu in die Industriezone I umzont.

Anlässlich der Entwicklungsabsichten der Sika Schweiz AG wird der heute in der W3 gelegene Teil von Parzelle Kat.-Nr. AL8556, welche im Eigentum der Stadt Zürich ist, im Einvernehmen mit der Liegenschaftenverwaltung ebenfalls in die Industriezone umzoniert. Aufgrund der räumlichen Verhältnisse ist ein Verbleib dieser Fläche in der W3 städtebaulich und hinsichtlich der Nutzungszuordnung nicht zweckmässig.

Öffentliche Auflage

Das nach § 7 des Planungs- und Baugesetzes vorgeschriebene Mitwirkungsverfahren wurde vom 29. April bis am 28. Juli 2011 durchgeführt. Während dessen sind keine Einwendungen eingegangen.

Vorprüfung Kanton Zürich

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage wurde der Entwurf der Änderung des Zonenplans dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Die Baudirektion stimmt der Umzonung zu. Der Umzonung stehe aus überkommunaler Sicht nichts entgegen.

Schlussbemerkung

Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung entspricht den räumlichen Entwicklungsstrategien des Stadtrates für die Stadt Zürich, wonach Flächen für Produktion und Gewerbe gesichert werden sollen. Ziel ist dabei eine Fokussierung der Entwicklung des Wirtschafts- und Wissensstandorts auf die Gebiete City, Zürich-West, Altstetten und Oerlikon sowie einzelne Gebiete im Süden Zürichs. Die Teilrevision der Nutzungsplanung stimmt damit mit den übergeordneten Zielen der Stadtentwicklung überein.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Der Zonenplan wird gemäss Planbeilage 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.**

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrates
die Stadtpräsidentin
Corine Mauch
der Stadtschreiber
Dr. André Kuy



Bau- und Zonenordnung

Teilrevision Nutzungsplanung

Zonenplanänderung Tüffenwies, Zürich-Altstetten

Umzonung von der Wohnzone W3, Wohnanteil 0% in die Industriezone I.

Vom Gemeinderat festgesetzt mit GRB Nr. vom

Im Namen des Gemeinderates
die Präsidentin/der Präsident:

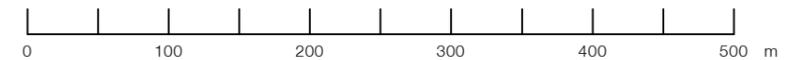
die Sekretärin/der Sekretär:

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. vom

für die Baudirektion

In Kraft gesetzt mit StRB Nr. vom auf den

M 1:5000



© 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 / 09. August 2011 / afsjad

- 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 Erholungszone E1, E2, E3
E 1 und E2 = Sport und Freizeit
E3 = Familiengärten
- F Freihaltezone
A = Allmend C = Sport- und Badeanlagen D = Camping
E = Friedhöfe K = Kantonale/Regionale Freihaltezone
- L Landwirtschaftszone
- R Reservezone

- Lärmvorbelastetes Gebiet
- Gestaltungsplanpflicht
- 0-90 Wohnanteilgrenze/Wohnanteil in %
- Gebiet mit erhöhter Ausnutzung
- 20-30% Gebiete mit Freiflächenziffer
- Verlegungsgebiet Freiflächenziffer
- Aussichtsschutz
- Wald-/Gewässerabstandslinie

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

- Informationen**
- Wald
 - Gewässer

