

# Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 2. Juni 2021

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

### 1. Zweck der Vorlage

Der vorliegende private Gestaltungsplan «Areal Dreispitz» schafft die nutzungsplanerische Grundlage für eine städtebaulich und architektonisch hochwertige Überbauung des Gebiets im Sinne des Masterplans Areal Dreispitz. Zudem wird eine Arealentwicklung gewährleistet, die qualitativ hochwertige Freiräume für unterschiedliche Nutzergruppen sicherstellt und es werden die Voraussetzungen für ein vielfältiges Angebot an preisgünstigem Wohnraum und für eine sozialverträgliche Etappierung geschaffen.

Zur Umsetzung des städtebaulichen Zielbilds gemäss Masterplan Dreispitz wurde parallel zum Gestaltungsplan «Areal Dreispitz» der Quartierplan Nr. 495 Areal Dreispitz erarbeitet. Der Quartierplan regelt die Feinerschliessung, die Landumlegung, die Bereinigung der Anmerkungen und Dienstbarkeiten sowie die Kosten. Die beiden Planungsinstrumente sind materiell koordiniert und werden dem Stadtrat gleichzeitig zum Beschluss vorgelegt.

Mit dieser Weisung beantragt der Stadtrat dem Gemeinderat, dem privaten Gestaltungsplan «Areal Dreispitz» zuzustimmen. Die Festsetzung des Quartierplans Nr. 495 Areal Dreispitz erfolgt mit separatem Stadtratsbeschluss. Sobald kumulativ der Quartierplan rechtskräftig und der Gestaltungsplan in Kraft getreten ist, veranlasst die Stadt die definitive Mutation und den Vollzug im Grundbuch.

### 2. Geltungsbereich des Gestaltungsplans

Das Areal Dreispitz umfasst sämtliche Grundstücke zwischen den übergeordneten Strassenachsen Wallisellenstrasse, Saatlenstrasse und der Nationalstrasse A1 (künftige Autobahneinhausung Ueberlandpark) und entspricht dem Bezugsgebiet des Quartierplans Nr. 495 Areal Dreispitz. Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans «Areal Dreispitz» umfasst sämtliche Grundstücke des quartierplanerischen Bezugsgebiets, die nicht Bestandteil des öffentlichen Gestaltungsplans «Ueberlandpark» sind.

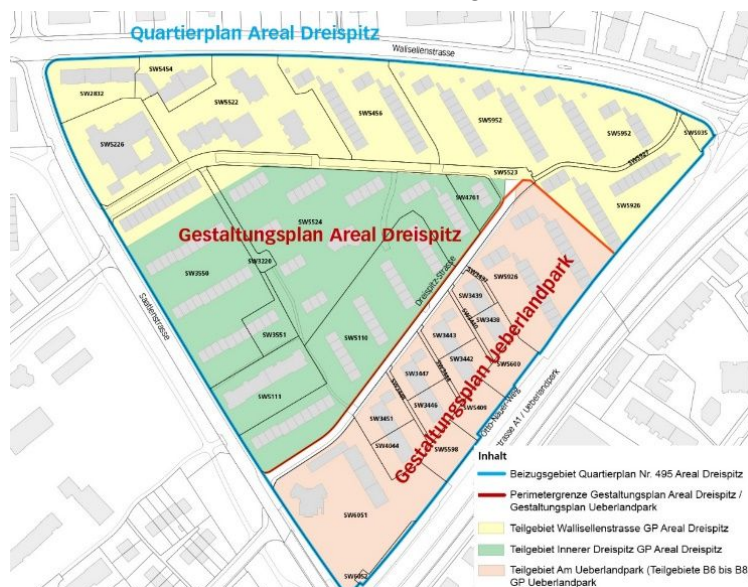


Abb. 1: Geltungsbereiche der Planungsinstrumente

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich des Gestaltungsplans «Areal Dreispitz» eine Fläche von rund 6,6 ha und ist heute vollständig überbaut. Der Grossteil des Gebiets wurde in der Nachkriegszeit basierend auf dem Konzept der Gartenstadt als Genossenschaftssiedlung erbaut und befindet sich mehrheitlich im Eigentum der ASIG Wohngenossenschaft (ASIG). Das Grundstück Kat.-Nr. SW5226 ist im Eigentum der evangelisch-reformierten Kirchgemeinde Zürich-Saatlen. Die Grundstücke Kat.-Nrn. SW5523 (Dreispitz-Strasse), SW5927 (Fussweg von der Dreispitz-Strasse zur Wallisellenstrasse) sowie SW5935 an der Ecke Wallisellenstrasse / Ueberlandpark (Transformatorstation) befinden sich im Eigentum der Stadt.

### **3. Ausgangslage**

#### *3.1 Einhausung Schwamendingen*

Mit der Einhausung des Autobahnabschnitts zwischen dem Schöneichtunnel und der Verzweigung Aubrugg erfahren die heute durch den Verkehr stark beeinträchtigten Wohnquartiere eine Aufwertung. Die Bauarbeiten zur Einhausung Schwamendingen haben 2019 begonnen und werden voraussichtlich 2024 abgeschlossen sein. Auf der rund 7 m hohen und 940 m langen Autobahnüberdeckung entsteht mit dem Ueberlandpark ein neuer öffentlicher Freiraum, der die Quartiere Saatlen und Schwamendingen-Mitte verbindet. Mit dem öffentlichen Gestaltungsplan «Ueberlandpark» sind die Voraussetzungen für die bauliche Entwicklung der direkt an die Einhausung angrenzenden Grundstücke geschaffen worden. Der Gestaltungsplan «Ueberlandpark» schliesst auch Grundstücke auf dem Areal Dreispitz mit ein.

#### *3.2 Masterplan Dreispitz*

Die ASIG beschäftigt sich seit 2008 intensiv mit der Zukunft des Areals Dreispitz und initiierte in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Zürich eine Entwicklungsplanung. Die Entwicklungsplanung beinhaltet verschiedene Verfahren und Planungen im Gebiet Dreispitz: Testplanung Areal Dreispitz (2009), Städtebauliches Entwicklungsleitbild Wallisellenstrasse (2011), Entwicklungsplanung Dreispitz – Leitbild (2011), Städtebauliches Leitbild Ueberlandpark (2013), Masterplan Dreispitz (2017). Mit Beschluss Nr. 925/2017 hat der Stadtrat dem Masterplan Dreispitz zugestimmt und die betroffenen Departemente und Dienstabteilungen beauftragt, die Entwicklung des Gebiets gemäss den Vorgaben des Masterplans aktiv zu unterstützen. Der Masterplan bildet die Grundlage für eine Siedlungserneuerung in mehreren Etappen. Insgesamt sollen rund 900 Wohneinheiten entstehen, was einer Verdoppelung des Wohnungsangebots entspricht. Im Zusammenhang mit der beabsichtigten Transformation des Areals Dreispitz wird ein neuer Grünzug geschaffen (Dreispitz-Strasse Ast Nord inklusive Verlängerung bis zur künftigen Autobahneinhausung im nordöstlichen Bereich des Areals) und die Erschliessung neu geregelt. Dabei soll die bestehende Dreispitz-Strasse teilweise aufgehoben und neu zur durchgehenden Quartierstrasse zwischen Saatlenstrasse und Wallisellenstrasse werden.

Das im Rahmen des Masterplans erarbeitete städtebauliche Zielbild zeigt ein Konzept für die mögliche Bebauung und Gestaltung der Aussenräume auf. Der Masterplan bildet die Grundlage für die nachfolgenden Planungsschritte und macht Aussagen zu den wichtigsten Aspekten der Gebietsentwicklung wie Nutzung, bauliche Dichte, Freiräume, Erschliessung, Etappierung für eine sozialverträgliche Entwicklung sowie Interessenabwägung. Folgende städtebauliche Strategiepunkte stehen im Fokus:

- Schaffung eines neuen zusammenhängenden Quartiers Dreispitz mit drei identitätsbildenden Teilgebieten: «Wallisellenstrasse», «Innerer Dreispitz», «Am Ueberlandpark» (siehe Abb. 2)
- Stärkung der Wallisellenstrasse als urbane Achse

- Schaffung eines Grünzugs zur Verwebung übergeordneter Grünräume
- Schaffung von Wohnformen mit starkem Bezug zum Aussenraum: «Bodennahes Wohnen»
- Vernetzung und Verwebung der Teilgebiete mit angrenzenden Quartieren
- Drei (bestehende und neue) Hochpunkte als städtebauliche Akzente
- Pflege und Weiterentwicklung der vorhandenen Siedlungs- und Freiraumqualitäten



Abb. 2: Städtebauliches Zielbild Masterplan Dreispitz mit Teilgebieten

Im Rahmen des Masterplanprozesses, aber auch bereits in den vorangegangenen Planungsprozessen zum Areal Dreispitz, wurde der Umgang mit der bestehenden Bausubstanz sorgfältig geprüft. Das Areal Dreispitz ist im Bundesinventar schützenswerter Ortsbilder (ISOS) aufgeführt. Im Leitbild Schwamendingen der Stadt Zürich (2005) ist das Areal dem denkmalpflegerischen Schongebiet zugewiesen mit dem Hinweis, dass in diesen Gebieten Erneuerungen und Ersatzneubauten möglich sind, sofern sie bezüglich Volumen, Materialisierung, Durchlässigkeit und Freiraum erhöhte Anforderungen erfüllen und kooperative sowie qualitätssichernde Verfahren durchgeführt werden. Aus diesem Grund wurde für die Entwicklung des Gebiets Dreispitz ein umfassender, kooperativer Planungsprozess zwischen der ASIG und der Stadt Zürich unter Einbezug der Denkmalpflege durchgeführt. Dabei wurden auch die Bewohnerinnen und Bewohner frühzeitig involviert und über Vorzugsrechte bei der Neuvermietung der benachbarten ASIG-Siedlung «Am Glattbogen» informiert. Der kooperative Planungsprozess führte zum Ergebnis, dass die für die Siedlungsqualität und das Ortsbild wichtigen Strukturelemente in die Zukunft überführt werden sollen, die Siedlung selber aber nicht erhalten wird. So soll im Teilgebiet «Innerer Dreispitz» das Konzept des bodennahen Wohnens mit einem Quartierplatz weitergeführt werden und die Durchgrünung weiterhin hoch sein. Zudem stellt ein feingliedriges Wegnetz eine hohe Durchlässigkeit sicher. Mit der Einführung eines neuen grosszügigen Freiraums (Grünzug Dreispitz) wird zudem das bestehende Freiraumgefüge im Quartier weiterentwickelt und gestärkt. Im Teilgebiet «Wallisellenstrasse» ist hingegen eine höhere bauliche Dichte und am östlichen Rand des Teilgebiets ein neuer städtebaulicher Akzent erwünscht. Für das Teilgebiet «Am Ueberlandpark» gelten die Festlegungen des öffentlichen Gestaltungsplans «Ueberlandpark». Die Gebäude sind senkrecht zur Einhausung auszurichten und sie sollen einen direkten Bezug zum Ueberlandpark wie auch zur darunterliegenden Stadtebene schaffen.

## **4. Planungsrechtliche Situation**

### *4.1 Kantonaler Richtplan*

Im rechtskräftigen kantonalen Richtplan wird das Areal Dreispitz als Siedlungsgebiet ausgewiesen. Der kantonale Richtplan weist die Gemeinden an, die Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung nach innen zu prüfen. Diese umfassen insbesondere das Ausschöpfen des Potenzials, das in den überbauten Bauzonen gemäss Bau- und Zonenordnung theoretisch noch möglich wäre. Dabei ist auf eine hohe Qualität der Bauten und der Aussenräume zu achten. Die Gemeinden sollen hierfür städtebauliche Konzepte für Neubaugebiete sowie insbesondere auch für Gebiete, die umgenutzt, erneuert oder verdichtet werden, entwickeln.

### *4.2 Bau- und Zonenordnung*

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans ist gemäss Bau- und Zonenordnung (BZO, AS 700.100) mehrheitlich der Wohnzone W3 mit einem Wohnanteil von 66 Prozent zugewiesen. Der nordwestliche Arealbereich ist der Wohnzone W4 mit einem Wohnanteil von 75 Prozent zugeordnet. Für das Grundstück Kat.-Nr. SW5226 (Kirche Saatlen) ist ein Wohnanteil von 0 Prozent festgelegt. Darüber hinaus bezeichnet die BZO entlang der Wallisellenstrasse ein Gebiet mit erhöhter Ausnützung.

### *4.3 Planungsrechtliches Vorgehen*

Zur Regelung der nutzungsplanerisch relevanten Anforderungen und der Abhängigkeiten unter den Teilgebieten sowie des Grünzugs Dreispitz sind – basierend auf dem Masterplan Dreispitz – ein Gestaltungsplan (Bau- und Nutzweise) und ein Quartierplan (Erschliessung, Landumlegung) erarbeitet worden. Die beiden Planungsinstrumente sind materiell koordiniert und werden dem Stadtrat gleichzeitig zum Beschluss vorgelegt. Für die Entwicklung von Projekten auf den einzelnen Teilgebieten werden Konkurrenzverfahren durchgeführt.

## **5. Ausgleich planungsbedingter Vorteile**

Die gemäss Gestaltungsplan «Areal Dreispitz» zulässige Geschossfläche bewegt sich innerhalb der gemäss BZO höchstens zulässigen Ausnützung. Ein planungsbedingter Vorteil ist mit der Massnahme nicht verbunden.

## **6. Wichtigste Festlegungen des Gestaltungsplans**

### *Allgemeine Bestimmungen (Art. 1–3)*

Der private Gestaltungsplan «Areal Dreispitz» setzt sich aus den Gestaltungsplanvorschriften und dem zugehörigen Plan im Massstab 1:1000 zusammen (Art. 2). Er schafft die Voraussetzungen für eine städtebaulich und architektonisch hochwertige Überbauung mit qualitativ hochwertigen Freiräumen, wie auch für ein vielfältiges Angebot an preisgünstigem Wohnraum und für eine sozialverträgliche Etappierung (Art. 1, 13). Als gemeinnützige Wohngenossenschaft ist die ASIG im Rahmen ihrer Statuten verpflichtet, preisgünstigen Wohnraum anzubieten und diesen dauerhaft der Spekulation zu entziehen.

Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, finden die Bestimmungen der BZO keine Anwendung. Es gelten die Baubegriffe gemäss PBG samt zugehöriger Verordnungen in der Fassung bis zum 28. Februar 2017 (Art. 3). Die Wirkung der Verkehrsbaulinien wird suspendiert (Art. 3).

### *Bau- und Nutzungsvorschriften (Art. 4–13)*

Im Geltungsbereich des Gestaltungsplans sind grundsätzlich Wohnnutzungen sowie nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen zulässig. Im Baubereich B3 sind auch



mässig störende Betriebe wie Detailhandelsnutzungen mit einer Verkaufsfläche von höchstens 1500 m<sup>2</sup> zulässig (Art. 4).

In Art. 5 wird die Wohnanteilspflicht definiert. Diese beträgt grundsätzlich 75 Prozent. Für den Baubereich B3 gilt eine Wohnanteilspflicht von 50 Prozent. Zur Sicherstellung der raumplanerisch erwünschten Mischnutzung darf der Wohnanteil im Baubereich B3 höchstens 80 Prozent betragen. Für das Teilgebiet C wird eine Wohnanteilspflicht von 90 Prozent festgelegt.

Die Gebäude sind grundsätzlich innerhalb der im Plan festgelegten Mantellinien anzuordnen (Art. 6). Die Mantellinien bestimmen sich durch die Baubereiche und die Gebäudehöhen. Einzelne Vorsprünge dürfen die Mantellinien höchstens um 1,5 m überragen.

Der Gestaltungsplan legt die anrechenbaren Geschossflächen je Teilgebiet, die Gebäudehöhen sowie die Anzahl Vollgeschosse fest (Art. 8). Im Teilgebiet A beträgt die höchstens zulässige Geschossfläche 18 500 m<sup>2</sup>, im Teilgebiet B 36 797 m<sup>2</sup> und im Teilgebiet C 41 113 m<sup>2</sup>. Die Gebäudehöhen variieren zwischen 12,5 m im inneren Dreispitz, 15,5 m entlang der Saatlenstrasse sowie 25,5 m entlang der Wallisellenstrasse. Im Baubereich A1 an der Ecke Wallisellenstrasse / Ueberlandpark ist ein Hochhaus mit einer Höhe von höchstens 60 m zulässig.

Im Teilgebiet «Wallisellenstrasse» ist die geschlossene Bauweise vorgeschrieben (Art. 11). Gegenüber den im Plan bezeichneten Arealverbindungen gilt ein oberirdischer Wegabstand von 3,5 m (Art. 12).

#### *Gestaltung (Art. 14–17)*

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht (Art. 14). Die gemeinschaftlichen Freiräume (Grünzug Dreispitz, Quartierplatz, Platzbereiche Wallisellenstrasse) haben eine hohe Aufenthalts- und Gestaltungsqualität aufzuweisen. Die etappierte Ausführung der Bauten ist zulässig (Art. 13), sofern eine gute Gesamtwirkung gewährleistet ist (Art. 14).

Die Gebäude sind so anzuordnen, dass sie gegenüber den angrenzenden Strassenräumen und gegenüber dem Grünzug Dreispitz eine raumprägende Wirkung entfalten (Art. 5). In den im Plan bezeichneten Abschnitten an der Wallisellenstrasse sind die Fassaden der Erdgeschosse mit mindestens 50 Prozent der gesamten Fassadenlänge auf die Baubereichsgrenze zu stellen (Art. 17).

#### *Freiraum (Art. 18–26)*

Der Gestaltungsplan definiert für alle Teilgebiete eine Freiflächenziffer von mindestens 35 Prozent (Art. 18). Im Weiteren wird eine Baumpfanzpflicht definiert, wonach pro 700 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Grossbaum vorzusehen ist (Art. 19). Für die Gestaltung des Grünzugs Dreispitz ist ein Gesamtkonzept zu erarbeiten (Art. 20) und zeitgleich mit dem Bauseuch der ersten Bauetappe einzureichen. Der Grünzug dient dem Areal Dreispitz als gemeinschaftlicher Freiraum. Ein angemessener Teil ist als Spiel- und Aufenthaltsfläche sowie bei Bedarf als Freizeit- und Pflanzgärten vorzusehen. Der Grünzug ist so zu gestalten, dass mindestens 6000 m<sup>2</sup> öffentlich zugänglich sind.

Entlang der Wallisellenstrasse sind mehrere Platzbereiche vorzusehen (Art. 21). Diese sind mit einer zusammenhängenden Fläche von je mindestens 380 m<sup>2</sup> auszubilden. Im Weiteren bezeichnet der Gestaltungsplan verschiedene Vorzonen; während die Vorzone «Wallisellenstrasse» als multifunktionale Mischverkehrsfläche zur Arealerschliessung, Anlieferung und Entsorgung vorgesehen ist (Art. 22), dienen die Vorzonen «Dreispitz-Strasse» und

«Grünzug Dreispitz» vorwiegend als private Gebäudevorbereiche mit einem hohen Grünanteil (Art. 23, 24). Im Teilgebiet «Innerer Dreispitz» ist an zentraler Lage ein gemeinschaftlicher Quartierplatz mit einer Mindestfläche von 800 m<sup>2</sup> und einer angemessenen Anzahl Grossbäumen vorzusehen (Art. 26). Zudem sind in diesem Teilgebiet die Erdgeschosse der Wohnungen mit einem direkten Zugang zum Aussenraum auszubilden (Art. 25), um das «bodennahe Wohnen» sicherzustellen.

#### *Erschliessung und Parkierung (Art. 27–31)*

Die Erschliessung des Gebiets für den motorisierten Verkehr erfolgt über die Wallisellenstrasse, die Saatlenstrasse und die Dreispitz-Strasse. Die Möglichkeiten für Zu- und Wegfahrten sind im Plan je Strassenzug festgelegt (Art. 27). Entlang der Wallisellenstrasse bezeichnet der Gestaltungsplan zwischen den einzelnen Baubereichen Erschliessungsgassen, wo Anlieferungs- und Entsorgungsflächen sowie oberirdische Abstellplätze für Besucherinnen und Besucher zulässig sind (Art. 28).

Die Anzahl privater Abstellplätze für Personenwagen, leichte Zweiräder und Motorräder richtet sich nach der zum Zeitpunkt eines Bauentscheids gültigen PPV (Art. 29). Von den für leichte Zweiräder zu erstellenden Abstellplätzen ist ein angemessener Anteil zu überdecken. Die Abstellplätze sind bezüglich ihrer Lage auf die Gebäudezugänge und die Veloverbindungen auszurichten. Die im Plan bezeichnete Quartierverbindung dient als öffentliche Fuss- und Veloverbindung sowie als Not- und Unterhaltszufahrt (Art. 30). Die im Plan bezeichneten Arealverbindungen dienen als arealinterne Fuss- und Veloverbindungen (Art. 31).

#### *Umwelt (Art. 32–38)*

Im Geltungsbereich gilt der Grundordnung entsprechend gemäss Art. 43 Lärmschutz-Verordnung (LSV, SR 814.41) die Empfindlichkeitsstufe II (Art. 32). Für den Baubereich B3 gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Für alle Neubauten im Geltungsbereich wird die Unterschreitung der Anforderungen der kantonalen Wärmedämmvorschriften um mindestens 30 Prozent vorgeschrieben. Darüber hinaus haben Neubauten den oberen Grenzwert für Graue Energie gemäss Minergie-Eco einzuhalten. Umbauten müssen die Anforderungen der Wärmedämmvorschriften der Bau- und Energieverwaltung des Kantons Zürich für Neubauten einhalten oder mindestens dem Grenzwert für den gewichteten Endenergiebedarf für Raumwärme, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung des Minergie-Standards für Umbauten entsprechen (Art. 33). Die Wärmeversorgung für Raumheizung und Warmwasser erfolgt über das öffentliche Fernwärmenetz, soweit der Wärmebedarf nicht durch gebäude- oder arealinterne Abwärmenutzung gedeckt werden kann (Art. 34).

Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich i. S. v. Art. 15 Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV, SR 451.1) zu optimieren (Art. 35). Mit dem Gestaltungsplan werden verschiedene Festlegungen getroffen, mit denen vorhandene sowie neue Naturwerte bestmöglich gefördert werden können. Die gleichen Festlegungen werden auch im Hinblick auf den Umgang mit der stadtklimatischen Situation getroffen. Dies betrifft insbesondere folgende Festlegungen:

- Freiflächenziffer
- Begrenzung der Baubereiche und Festlegung Grünzug Dreispitz
- Regelung zur Dachbegrünung
- Vorgabe zur Minimierung der Versiegelung

Im Rahmen der Projektierung der Bauten sowie der Umgebungsgestaltung ist auszuweisen, dass eine übermässige Erwärmung der Umgebung möglichst vermieden werden kann

(Art. 36). Die Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen werden mit der Baubewilligung im Rahmen der konkreten Bauvorhaben konkretisiert und festgelegt. Das im Geltungsbereich anfallende unverschmutzte Regenwasser ist, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist, in geeigneter Weise über Versickerungs- und Retentionsflächen dem Grundwasser zuzuführen (Art. 37). Mit dem Baugesuch ist für die jeweilige Bauetappe ein Entwässerungskonzept einzureichen.

## **7. Ortsbild-, Denkmal-, Natur- und Landschaftsschutz**

Gemäss ISOS ist das Areal Dreispitz Bestandteil des Wohnquartiers Saatlen mit dem Erhaltungsziel C (Erhalt des Charakters), ein mit mehrheitlich genossenschaftlichen Siedlungen im Sinn der Gartenstadtidee erstelltes Wohnquartier in der Ebene im Dreieck Saatlen-/Wallisellen- und Ueberlandstrasse, angeschlossen an einen quartierverbindenden Grünzug. Für grosse Teile der Siedlung Dreispitz ist das Erhaltungsziel A (Erhalten der Substanz) vorgesehen. In den kommunalen Inventaren ist die Siedlung Dreispitz nicht aufgeführt. Im Leitbild Schwamendingen der Stadt Zürich wird das Areal Dreispitz dem denkmalpflegerischen Schongebiet zugewiesen.

Im Rahmen des Masterplanprozesses, aber auch bereits in den vorangegangenen Planungsprozessen zum Areal Dreispitz wurde der Umgang mit der bestehenden Bausubstanz sorgfältig geprüft. Dem Erhalt und der Weiterentwicklung der bestehenden Siedlungsqualitäten wurde besondere Beachtung geschenkt. Aus diesem Grund wurde für die Entwicklung des Gebiets Dreispitz ein umfassender, kooperativer Planungsprozess zwischen der ASIG und der Stadt Zürich unter Einbezug der Denkmalpflege durchgeführt. Dieser Planungsprozess führte zum Ergebnis, dass die für die Siedlungsqualität und das Ortsbild wichtigen Strukturelemente sowie charakteristischen Merkmale der ursprünglichen Siedlung in die Zukunft überführt werden sollen, die Siedlung selber aber nicht erhalten wird. Die Neuerstellung einer zusammenhängenden städtebaulichen Struktur auf dem gesamten Areal wird höher gewichtet als der Erhalt eines Teils der Bausubstanz. Im Sinne der übergeordneten öffentlichen Interessen zum haushälterischen Umgang mit dem Boden und der Erhöhung der Anzahl gemeinnütziger Wohnungen steht die verantwortungsvolle Verdichtung und Transformation des Gebiets sowie die Schaffung neuer und die Sicherung bestehender Freiraumqualitäten im Fokus. All diese Überlegungen haben zusammen mit der Tatsache, dass die Siedlung aus Sicht der Denkmalpflege nicht inventarwürdig ist, dazu geführt, die Interessen an einer nachhaltigen Weiterentwicklung des Bestands höher zu gewichten als die im ISOS formulierten Schutzziele zum Substanzerhalt.

Mit vorliegendem Gestaltungsplan werden zentrale Strukturelemente des ISOS und der denkmalpflegerischen Beurteilung eigentümergebunden festgelegt und quartiertypische Qualitäten im Sinne der Transformation der Gartenstadt und des «bodennahen Wohnens» sichergestellt: Beschränkung und Differenzierung der Gebäudehöhen, Bezug zwischen Gebäuden und Freiräumen durch private Gebäudevorbereiche sowie Regelung des Zugangs zum Aussenraum, hohe Freiflächen- und Grünanteile, hohe Durchlässigkeit und Durchwegung, keine Erhöhung der Ausnützung gegenüber der Grundordnung, Pflanzpflicht für Grossbäume, gemeinschaftlicher Quartierplatz, Konzentration der Baumasse entlang der Wallisellenstrasse sowie Festlegung des Grünzugs Dreispitz.

## **8. Öffentliches Mitwirkungsverfahren**

Der Gestaltungsplan «Areal Dreispitz» wurde gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG, LS 700.1) vom 16. Oktober 2019 bis am 18. Dezember 2019 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Es sind keine Einwendungen eingegangen.

## **9. Vorprüfung durch die kantonalen Behörden**

Gleichzeitig mit dem öffentlichen Mitwirkungsverfahren erfolgte die kantonale Vorprüfung. Die Baudirektion hält im Rahmen ihrer Würdigung fest, dass der Gestaltungsplan einen wichtigen Beitrag zur Gewährleistung der hohen städtebaulichen Qualität zu leisten vermag und mit der Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen in hohem Masse den Zielsetzungen der übergeordneten Richtplanung entspricht. Im Weiteren können mit den Festlegungen die geforderten qualitativ hochwertigen Freiräume gesichert werden. Gewürdigt wird auch der durchgeführte kooperative Planungsprozess. Die Vorprüfung hat ergeben, dass die Genehmigung, unter Berücksichtigung verschiedener Hinweise und Auflagen zur Anpassung der Vorlage, in Aussicht gestellt werden kann. Die Hinweise und verlangten Auflagen betrafen insbesondere die Unterbauungsregelung im Zusammenhang mit der vorgesehenen Pflanzung von Grossbäumen, die Regelungstiefe der Bebauungsstruktur im Baubereich C sowie einige lärmrelevante Punkte.

## **10. Regulierungsfolgenabschätzung**

Gemäss Verordnung über die Verbesserung der Rahmenbedingungen für kleine und mittlere Unternehmen (KMU) (AS 930.100) soll bei städtischen Erlassen auf die Verträglichkeit für KMU geachtet werden. Die Regulierungsfolgenabschätzung im Hinblick auf KMU ergibt Folgendes:

Der vorliegende Gestaltungsplan löst zulasten der KMU weder neue Handlungspflichten noch Tätigkeiten mit administrativem oder finanziellem Mehraufwand aus. Die Verfahren, etwa bezüglich Baugesuche, bleiben unverändert. Es werden weder zusätzliche Prozessregulierungen geschaffen, noch werden solche reduziert.

## **11. Schlussbemerkung**

Gesamthaft kann festgehalten werden, dass der private Gestaltungsplan «Areal Dreispitz» den übergeordneten Planungsvorgaben entspricht. Er schafft die planungsrechtliche Grundlage für eine qualitätsvolle und zeitgemässe Weiterentwicklung des Areals Dreispitz im Sinne der Transformation der Gartenstadt und des «bodennahen Wohnens». Das städtebauliche Zielbild ist das Resultat eines sorgfältigen kooperativen Planungsprozesses. Als planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung von Bauvorhaben gemäss vorliegendem Gestaltungsplan sind zusätzlich Festsetzung und Genehmigung des Quartierplans Nr. 495 Areal Dreispitz erforderlich. Die Festsetzung des Quartierplans erfolgt mit separatem Beschluss. Gestaltungsplan und Quartierplan sind materiell koordiniert und werden vom Stadtrat gleichzeitig beschlossen.

**Dem Gemeinderat wird beantragt:**

- 1. Dem privaten Gestaltungsplan «Areal Dreispitz», bestehend aus Gestaltungsplanvorschriften 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.**

**Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements übertragen.**

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

**Corine Mauch**

die Stadtschreiberin

**Dr. Claudia Cuche-Curti**





# Privater Gestaltungsplan «Areal Dreispitz»

Zürich-Saatlen, Kreis 12, Kanton Zürich

## Vorschriften

<b>Die Grundeigentümerin / Der Grundeigentümer</b>	
ASIG Wohngenossenschaft, Zürich .....	Ort, Datum .....
Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde, Zürich .....	Ort, Datum .....
Im Namen des Gemeinderats Die Präsidentin / Der Präsident: .....	
Die Sekretärin / Der Sekretär: .....	
<b>Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. .... vom .....</b>	
<b>Für die Baudirektion</b> .....	
In Kraft gesetzt mit STRB Nr. ....vom ..... auf den .....	





## Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan «Areal Dreispitz»

vom [...]

*Der Gemeinderat,*

gestützt auf Art. 41 lit. k GO<sup>1</sup> und nach Einsichtnahme in die Weisung des Stadtrats vom 2. Juni 2021<sup>2</sup>,

*beschliesst:*

### A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 <sup>1</sup> Der Gestaltungsplan ermöglicht die nachhaltige Entwicklung des Areals Dreispitz im Quartier Saaten.

Zweck

<sup>2</sup> Im Besonderen:

- a. wird die Voraussetzung für eine städtebaulich und architektonisch hochwertige Überbauung geschaffen;
- b. wird die Grundlage für qualitativ hochwertige Freiräume geschaffen;
- c. werden die Voraussetzungen für ein vielfältiges Angebot an preisgünstigem Wohnraum und für eine sozialverträgliche Etappierung geschaffen.

Art. 2 <sup>1</sup> Der Gestaltungsplan besteht aus diesen Vorschriften und dem dazugehörigen Situationsplan im Massstab 1:1000.

Bestandteile und Geltungsbereich

<sup>2</sup> Der Gestaltungsplan gilt für den im Plan mit Geltungsbereich bezeichneten Perimeter.

<sup>3</sup> Der Geltungsbereich gliedert sich in die folgenden zwei Teilgebiete:

- a. Teilgebiet «Wallisellenstrasse» mit den Baubereichen A1, A2, B1, B2 und B3 sowie dem Grünzug Dreispitz;
- b. Teilgebiet «Innerer Dreispitz» mit dem Baubereich C.

Art. 3 <sup>1</sup> Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, finden die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO)<sup>3</sup> keine Anwendung.

Geltendes Recht

---

<sup>1</sup> AS 101.100

<sup>2</sup> STRB Nr. 544 vom 2. Juni 2021.

<sup>3</sup> vom 23. Oktober 1991, AS 700.100.

<sup>2</sup> Die Wirkung der Verkehrsbaulinien bezüglich der Gebäudehöhe ist während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans suspendiert.

<sup>3</sup> Für den Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe gemäss dem Planungs- und Baugesetz (PBG)<sup>4</sup> in der Fassung bis zum 28. Februar 2017.

## **B. Bau- und Nutzungsvorschriften**

Nutzweise

Art. 4 <sup>1</sup> Innerhalb des Geltungsbereichs sind Wohnnutzungen sowie nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig. Im Baubereich B3 sind zudem auch mässig störende Betriebe zulässig.

<sup>2</sup> Im Baubereich B3 sind Detailhandelsnutzungen mit einer Verkaufsfläche von höchstens 1 500 m<sup>2</sup> zulässig.

<sup>3</sup> Im Teilgebiet Wallisellenstrasse sind im Erdgeschoss in der ersten Raumtiefe entlang der Wallisellenstrasse keine Wohnnutzungen zulässig.

Wohnanteil

Art. 5 <sup>1</sup> Von der anrechenbaren Geschossfläche sind in den jeweiligen Baubereichen mindestens die folgenden Anteile als Wohnflächen zu realisieren:

	Baubereiche					
	A1	A2	B1	B2	B3	C
Wohnanteils- pflicht	75 %	75 %	75%	75%	50 %	90 %

<sup>2</sup> Im Baubereich B3 beträgt der höchstens zulässige Wohnanteil 80 Prozent.

<sup>3</sup> Zugunsten von Betrieben und Einrichtungen, die vorwiegend die in einem näheren Umkreis wohnende Bevölkerung mit Produkten oder Dienstleistungen des alltäglichen Bedarfs versorgen, darf der Wohnanteil im Baubereich C auf 75 Prozent herabgesetzt werden.

<sup>4</sup> Zugunsten von Kinderbetreuungseinrichtungen (Krippen, Horte und dergleichen) sowie für Kindergärten darf der Wohnanteil unbeschränkt herabgesetzt werden. Dies gilt im Baufeld B3 auch für kirchliche Nutzungen.

<sup>4</sup> vom 7. September 1975, LS 700.1.



5 Bei etappierter Ausführung von Bauvorhaben sind die Bauten oder Nutzungsänderungen so zu realisieren, dass die vorgeschriebenen und höchstens zulässigen Wohnanteile bei jedem Zwischenstand eingehalten werden.

Art. 6 1 Oberirdische Gebäude mit anrechenbaren Geschossflächen sind vorbehältlich Art. 20 Abs. 3 nur innerhalb der Mantellinien zulässig.

Baubereiche mit Mantellinien

2 Die Mantellinien bestimmen sich durch die Baubereiche und die Gebäudehöhen gemäss Art. 8.

3 Gebäude dürfen ohne Rücksicht auf Abstandsbestimmungen an die Mantellinien gestellt werden. Vorbehalten bleibt Art. 28 Abs. 2.

4 Einzelne Vorsprünge dürfen die Mantellinien höchstens um 1,5 m überragen. Erker, Balkone und dergleichen jedoch höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge.

Art. 7 Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sind vorbehältlich Art. 20 Abs. 4 auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Ausgenommen sind die Bereiche innerhalb der Verkehrsbaulinien entlang der Wallisellen- und Saatlenstrasse sowie der Dreispitz-Strasse.

Unterirdische Bauten und Anlagen

Art. 8 1 Es gelten folgende Grundmasse:

Grundmasse

	Baubereiche					
	A1	A2	B1	B2	B3	C
Anrechenbare Geschossfläche max. [m <sup>2</sup> ]	9 500	9 000	13 000	9 000	13 183 (14 797 **)	41 113
Gebäudehöhe max. [m]	25 / 60 *	25	25	25 / 15,5	25 / 15,5	15,5 / 12,5
Vollgeschosse max.	frei	8	8	8 / 5	8 / 5	5 / 4

\* vgl. Art. 9

\*\* im Rahmen der gesamtheitlichen Planung nach Abs. 4

2 Die Anrechenbarkeit der Geschossflächen richtet sich nach § 255 PBG<sup>5</sup>. Zusätzlich zu den Räumen in Vollgeschossen sind auch jene Räume in den Dach- und Untergeschossen an die höchstens zulässige Geschossfläche anzurechnen.

<sup>5</sup> vom 7. September 1975, LS 700.1.



<sup>3</sup> Die zulässige Geschossfläche darf zwischen den einzelnen Baubereichen im Teilgebiet «Wallisellenstrasse» verlegt werden.

<sup>4</sup> Im Baubereich B3 ist ein Anteil von 4 208 m<sup>2</sup> der zulässigen Geschossfläche dem Bereich der heutigen Parzelle SW5226 (Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Zürich) zugeordnet und höchstens zulässig. Im Rahmen einer gesamtheitlichen Planung des Baubereichs darf diese Ausnützung auf 5 822 m<sup>2</sup> erhöht werden.

<sup>5</sup> Über der zulässigen Gebäudehöhe ist kein Dachgeschoss nach § 275 Abs. 2 PBG<sup>6</sup> zulässig.

<sup>6</sup> Folgende Gebäudeteile dürfen über die Gebäudehöhe hinausragen:

- a. Technisch bedingte Dachaufbauten wie Liftüberfahrten, Kamine, Lüftungsanlagen, Abluftrohre, Mobilfunkantennen und Fassadenreinigungsanlagen sowie gedeckte Dachaufgänge um das technisch notwendige Minimum;
- b. Feste Brüstungen oder andere Formen der Absturzsicherungen bis 1,2 m, sofern die Dachfläche des obersten Geschosses begehrbar gemacht wird;
- c. Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie bis 1,5 m Höhe sowie Anlagen zur intensiven Dachbegrünung mit Retentionsfunktion;
- d. Glockenturm der Kirche im Baubereich B3.

Hochhaus

Art. 9 <sup>1</sup> Im Baubereich A1 ist ein Hochhaus zulässig.

<sup>2</sup> Das Vergleichsprojekt zur Beurteilung des Schattenwurfs eines Hochhauses gemäss § 30 Abs. 2 der Allgemeinen Bauverordnung (ABV)<sup>7</sup> bestimmt sich nach einer Bebauung mit 25 m Gebäudehöhe entlang der Verkehrsbaulinie und ohne zusätzliches Dachgeschoss nach § 275 Abs. 2 PBG<sup>8</sup>.

Terrain-  
veränderungen

Art. 10 <sup>1</sup> Abgrabungen für Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Sammelgaragen sind zulässig.

<sup>2</sup> Im Übrigen sind nur geringfügige Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig. Zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufs können weiterge-

---

<sup>6</sup> vom 7. September 1975, LS 700.1.

<sup>7</sup> vom 22. Juni 1977, LS 700.2.

<sup>8</sup> vom 7. September 1975, LS 700.1.



hende Terrainveränderungen bewilligt werden. Die Gebäudehöhe muss auch vom gestalteten Terrain aus eingehalten werden.

Art. 11 <sup>1</sup> Die geschlossene Bauweise ist zulässig; innerhalb der einzelnen Baubereiche im Teilgebiet Wallisellenstrasse ist sie vorgeschrieben.

Bauweise

<sup>2</sup> Unter Vorbehalt einwandfreier hygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse dürfen die kantonalen Gebäudeabstände unterschritten werden.

<sup>3</sup> Soweit Grenzabstände gelten, kommen keine Mehrhöhenzuschläge zur Anwendung. Näherbaurechte können unter Vorbehalt einwandfreier hygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse durch nachbarrechtliche Vereinbarungen begründet werden.

Art. 12 <sup>1</sup> Gegenüber Quartier- und Arealverbindungen sowie Erschliessungsgassen gelten keine Weg- oder Strassenabstände.

Weg- und Strassenabstand

<sup>2</sup> Davon ausgenommen sind die Arealverbindungen innerhalb des Baubereichs C. Hier gilt ein oberirdischer Wegabstand von 3,5 m.

Art. 13 <sup>1</sup> Die etappierte Ausführung der Bauten ist zulässig.

Etappierung

<sup>2</sup> Die Realisierung des Grünzugs ist auf die bauliche Entwicklung in den Baubereichen abzustimmen. Im Teilgebiet «Wallisellenstrasse» ist spätestens mit der Realisierung der angrenzenden Bauetappen auch der entsprechende Abschnitt des Grünzugs zu erstellen (einschliesslich Quartier- und Arealverbindungen).

<sup>3</sup> Der dem Baubereich B3 zugehörige Abschnitt des Grünzugs ist erst zu erstellen, wenn die den Baubereichen B1 und B2 zugehörigen Abschnitte realisiert worden sind. Die Erschliessung von bestehenden Bauten im Baubereich C ist jederzeit sicherzustellen.

## C. Gestaltung

Art. 14 <sup>1</sup> Bauten, Anlagen und deren Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung

Bauten und Anlagen

erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien, Farben, Beleuchtung und Dachlandschaft und ist bei einer Etappierung auch für die einzelne Bauetappe einzuhalten.

<sup>2</sup> Die gemeinschaftlichen Freiräume wie der Quartierplatz, die Platzbereiche Wallisellenstrasse und der Grünzug Dreispitz haben eine hohe Aufenthalts- und Gestaltungsqualität aufzuweisen.

Raumprägende  
Bebauung

**Art. 15** Die Gebäude sind so anzuordnen, dass sie gegenüber den angrenzenden Strassenräumen sowie gegenüber dem Grünzug Dreispitz raumprägend wirken.

Pflichtbaulinien

**Art. 16** In den im Situationsplan bezeichneten Abschnitten mit Pflichtbaulinien sind die Fassaden der Erdgeschosse mit mindestens 50 Prozent der gesamten Fassadenlänge auf die Baubereichsgrenze zu stellen.

Erdgeschosse  
Wallisellenstrasse

**Art. 17** Erdgeschosse entlang der Wallisellenstrasse haben in der ersten Raumtiefe im Rohbau eine lichte Höhe (OK Boden / UK Decke) von mindestens 4,0 m aufzuweisen.

#### **D. Freiraum**

Freiflächenziffer

**Art. 18** <sup>1</sup> In den Teilgebieten gilt je eine Freiflächenziffer von mindestens 35 Prozent. Bei etappenweiser Ausführung von Bauvorhaben darf die Freiflächenziffer bei einzelnen Zwischenzuständen unterschritten werden.

<sup>2</sup> Der Grünzug Dreispitz ist für die Freiflächenziffer des Teilgebiets «Wallisellenstrasse» anrechenbar.

Bäume

**Art. 19** <sup>1</sup> Es ist pro 700 m<sup>2</sup> der vom Bauvorhaben betroffenen Grundstücksfläche ein Grossbaum vorzusehen sowie bei Abgang zu ersetzen, sofern die Grundstücksnutzung dadurch nicht übermässig eingeschränkt wird. Die Anzahl Bäume wird am Schluss der Berechnung ab einem Bruchteil von 0,5 aufgerundet.

<sup>2</sup> Als Grossbäume gelten Bäume mit einer Wuchshöhe ab 10 m Höhe.



<sup>3</sup> Die Bereiche mit Grossbäumen sind von Unterbauungen freizuhalten. Ausnahmen sind in den Platzbereichen Wallisellenstrasse zulässig; es ist eine Überdeckung von mindestens 1,5 m vorzusehen.

Art. 20 <sup>1</sup> Der Grünzug Dreispitz dient dem Areal Dreispitz als gemeinschaftlicher Freiraum. Ein angemessener Teil ist als Spiel- und Aufenthaltsfläche sowie bei Bedarf als Freizeit- und Pflanzgärten vorzusehen.

Grünzug Dreispitz

<sup>2</sup> Der Grünzug ist so zu gestalten, dass mindestens 6 000 m<sup>2</sup> öffentlich zugänglich sind.

<sup>3</sup> Innerhalb des Grünzugs sind eingeschossige Kleinbauten mit einer anrechenbaren Geschossfläche von insgesamt höchstens 150 m<sup>2</sup> zulässig, die der unmittelbaren Bewerbung des Grünzugs dienen (Kiosk, Café und dergleichen).

<sup>4</sup> Der Grünzug ist von Unterbauungen freizuhalten. Für Werkleitungen, Retentionsanlagen oder bauliche Einrichtungen gemäss Abs. 3 sind Unterbauungen zulässig.

<sup>5</sup> Die Gestaltung des Grünzugs erfolgt nach einem Gesamtkonzept. Dieses ist zeitgleich mit dem Baugesuch der ersten Bauetappe einzureichen.

Art. 21 <sup>1</sup> Die im Situationsplan bezeichneten Platzbereiche Wallisellenstrasse dienen als Aufenthaltsfläche, als Aussenraum der angrenzenden Erdgeschosse sowie als Mischverkehrsflächen zur Anlieferung und Entsorgung.

Platzbereiche  
Wallisellenstrasse

<sup>2</sup> Die Platzbereiche sind mit einer zusammenhängenden Fläche von je mindestens 380 m<sup>2</sup> auszubilden und von oberirdischen Gebäuden freizuhalten. Es ist zulässig, die Fläche beidseitig der Erschliessungsgasse anzuordnen.

<sup>3</sup> Für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sind je Platzbereich höchstens zwei Abstellplätze für die Kundschaft zulässig.

Art. 22 <sup>1</sup> Die Vorzone Wallisellenstrasse dient als multifunktionale Mischverkehrsfläche zur Arealerschliessung, Anlieferung und Entsorgung.

Vorzone  
Wallisellenstrasse

<sup>2</sup> Die Versiegelung ist auf das für die Erschliessungsfunktion notwendige Minimum zu beschränken.

Art. 23 <sup>1</sup> Die Vorzone Dreispitz-Strasse dient der Herrichtung privater Gebäudevorbereiche sowie der Erschliessung der an-

Vorzone  
Dreispitz-Strasse

grenzenden Gebäude (Hauszugänge, Arealverbindung, Abstellplätze für Besucherinnen und Besucher, Abstellplätze für leichte Zweiräder sowie Zu- und Wegfahrten zu den Tiefgaragen).

<sup>2</sup> Im Bereich des Teilgebiets Innerer Dreispitz weisen die privaten Vorbereiche eine Mindestbreite von 4,0 m und einen hohen Grünanteil auf.

<sup>3</sup> Entlang der Dreispitz-Strasse ist eine Baumreihe vorzusehen und dauerhaft zu erhalten. Sie ist auf die Anordnung der Besucherabstellplätze und die Erschliessung der Bauten abzustimmen.

<sup>4</sup> Die Arealverbindung innerhalb der Vorzone weist eine Mindestbreite von 2,0 m auf.

Vorzonen Grünzug  
Dreispitz

Art. 24 <sup>1</sup> Die Vorzonen Grünzug Dreispitz dienen der Herrichtung privater Gebäudevorbereiche sowie der Erschliessung der angrenzenden Gebäude (Hauszugänge, Abstellplätze für leichte Zweiräder).

<sup>2</sup> Die privaten Gebäudevorbereiche weisen die im Situationsplan bezeichnete Mindestbreite von 4,0 m oder 5,0 m sowie einen hohen Grünanteil auf.

Zugang Aussenraum

Art. 25 Im Teilgebiet «Innerer Dreispitz» weisen die Wohnungen im Erdgeschoss einen direkten Zugang zum Aussenraum auf.

Quartierplatz

Art. 26 <sup>1</sup> Im Teilgebiet «Innerer Dreispitz» ist an zentraler Lage ein gemeinschaftlicher Quartierplatz mit einer Mindestfläche von 800 m<sup>2</sup> zu realisieren.

<sup>2</sup> Auf dem Quartierplatz ist eine angemessene Anzahl Grossbäume vorzusehen.

<sup>3</sup> Der Quartierplatz ist von Unterbauungen freizuhalten.

## **E. Erschliessung und Parkierung**

Motorisierter  
Individualverkehr  
(MIV)

Art. 27 <sup>1</sup> Die Zu- und Wegfahrt für den motorisierten Verkehr erfolgt an den im Situationsplan bezeichneten Stellen.

<sup>2</sup> Weitere Zu- und Wegfahrten ab der Wallisellen- und Saatenstrasse sind mit baulichen oder gestalterischen Massnahmen zu verhindern.





<sup>3</sup> Die genaue Lage der Zu- und Wegfahrten ist in Abstimmung zur Bebauung und unter Berücksichtigung der verkehrstechnischen Anforderungen im Rahmen der Projektierung festzulegen.

Art. 28 <sup>1</sup> In den Erschliessungsgassen sind oberirdische Abstellplätze für Besucherinnen und Besucher, die Kundschaft sowie Anlieferungs- und Entsorgungsflächen zulässig.

Erschliessungsgassen

<sup>2</sup> Die Erschliessungsgassen weisen eine minimale Breite (von Fassade zu Fassade) von 19 m auf und sind von oberirdischen Gebäuden freizuhalten. Davon ausgenommen ist die Erschliessungsgasse in den Baubereichen A1 und A2, die ab dem dritten Obergeschoss überbaut werden darf.

<sup>3</sup> Die genaue Lage der Erschliessungsgassen ist in Abstimmung zur Bebauung und unter Berücksichtigung der verkehrstechnischen Anforderungen im Rahmen der Projektierung festzulegen.

Art. 29 <sup>1</sup> Die Anzahl privater Abstellplätze für Personenwagen, leichte Zweiräder und Motorräder richtet sich nach der zum Zeitpunkt eines Bauentscheids gültigen Parkplatzverordnung (PPV)<sup>9</sup>.

Abstellplätze

<sup>2</sup> Von den für leichte Zweiräder zu erstellenden Abstellplätzen ist ein angemessener Anteil zu überdecken. Die Abstellplätze sind bezüglich ihrer Lage auf die Gebäudezugänge und die Veloverbindungen auszurichten.

<sup>3</sup> Velounterstände sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

Art. 30 <sup>1</sup> Die Quartierverbindung dient als öffentliche Fuss- und Veloverbindung sowie als Not- und Unterhaltszufahrt.

Quartierverbindung

<sup>2</sup> Sie ist in Abstimmung auf die bauliche Entwicklung zu erstellen, dauernd für die Allgemeinheit zugänglich zu halten und als Not- und Unterhaltszufahrt auszugestalten.

<sup>3</sup> Im Rahmen der etappierten baulichen Entwicklung darf die Quartierverbindung in einer Übergangsphase zur Erschliessung der bestehenden Bauten im Baubereich C genutzt werden.

---

<sup>9</sup> vom 11. Dezember 1996, AS 741.500.

Arealverbindungen

Art. 31 <sup>1</sup> Die Arealverbindungen dienen als arealinterne Fuss- und Veloverbindungen. Wo erforderlich, sind sie als Not- und Unterhaltszufahrten auszugestalten.

<sup>2</sup> Sie sind in Abstimmung auf die bauliche Entwicklung zu erstellen. Im Baubereich C weisen die Arealverbindungen eine Mindestbreite von 3,5 m auf.

<sup>3</sup> Die bestehenden Liegenschaften Dreispitz Nr. 13 und Nr. 15 dürfen ab der Saatlenstrasse, über die Arealverbindung im Grüzug Dreispitz, erschlossen werden.

## F. Umwelt

Lärmschutz

Art. 32 <sup>1</sup> Innerhalb des Geltungsbereichs gilt die Empfindlichkeitsstufe II und für den Baubereich B3 die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV)<sup>10</sup>.

<sup>2</sup> Mit dem Baugesuch ist die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nachzuweisen. Für die Erteilung von Ausnahmen gilt Art. 31 Abs. 2 LSV<sup>11</sup>.

Energie  
a. Energiestandard

Art. 33 <sup>1</sup> Neubauten müssen die Anforderungen der Wärmedämmvorschriften der Baudirektion des Kantons Zürich<sup>12</sup>, Ausgabe 2009, um mindestens 30 Prozent unterschreiten oder mindestens dem Grenzwert für den gewichteten Endenergiebedarf für Raumwärme, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung des Minergie-P Standards<sup>13</sup>, Version 2017, entsprechen.

<sup>2</sup> Umbauten müssen die Anforderungen der Wärmedämmvorschriften der Baudirektion des Kantons Zürich<sup>14</sup>, Ausgabe 2009, für Neubauten einhalten oder mindestens dem Grenzwert für den gewichteten Endenergiebedarf für Raumwärme, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung des Minergie-Standards<sup>15</sup> für Umbauten entsprechen. Diese Vorgaben gelten, soweit deren Einhaltung technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist.

<sup>10</sup> vom 15. Dezember 1986, SR 814.41.

<sup>11</sup> vom 15. Dezember 1986, SR 814.41.

<sup>12</sup> Anhang Ziff. 1.11 zur Besonderen Bauverordnung I vom 6. Mai 1981, LS 700.21.

<sup>13</sup> Bezugsquelle: Geschäftsstelle Minergie, Bäumleingasse 22, 4051 Basel. Einsehbar beim Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft AWEL, Abteilung Energie, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich.

<sup>14</sup> Anhang Ziff. 1.11 zur Besonderen Bauverordnung I vom 6. Mai 1981, LS 700.21.

<sup>15</sup> Bezugsquelle: Geschäftsstelle Minergie, Bäumleingasse 22, 4051 Basel. Einsehbar beim Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft AWEL, Abteilung Energie, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich.



<sup>3</sup> Neubauten haben den oberen Grenzwert für Graue Energie gemäss Minergie-Eco<sup>16</sup>, Version 2018, einzuhalten.

Art. 34 Die Wärmeversorgung für Raumheizung und Warmwasser erfolgt über das öffentliche Fernwärmenetz, soweit der Wärmebedarf nicht durch gebäude- oder arealinterne Abwärmenutzung gedeckt werden kann.

Energie  
b. Energieversorgung

Art. 35 <sup>1</sup> Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV)<sup>17</sup> zu optimieren. Insbesondere ist eine naturnahe und standortgerechte Bepflanzung zu wählen.

Ökologischer Ausgleich

<sup>2</sup> Der nicht als begehbare Terrasse genutzte Bereich eines Flachdachs ist ökologisch wertvoll zu begrünen, auch dort, wo Anlagen zur Energiegewinnung installiert sind. Die Pflicht besteht, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist.

<sup>3</sup> Der Anteil unversiegelter Fläche beträgt in den Teilgebieten «Wallisellenstrasse» und «Innerer Dreispitz» je mindestens 30 Prozent der nicht mit Gebäude überstellten Fläche.

Art. 36 <sup>1</sup> Die Bauten und Anlagen sowie Freiräume sind so zu gestalten, dass eine übermässige Erwärmung der Umgebung möglichst vermieden werden kann.

Lokalklima

<sup>2</sup> Mit dem Baugesuch muss aufgezeigt werden, welche Auswirkungen die geplanten Neubauten und Veränderungen im Freiraum auf das Lokalklima haben und mit welchen kompensatorischen Massnahmen zur Hitzeminderung beigetragen wird.

Art. 37 Für die Bewirtschaftung der im Geltungsbereich anfallenden Abfälle sind die notwendigen Flächen auszuscheiden und die erforderlichen Einrichtungen zu schaffen.

Abfallentsorgung

Art. 38 <sup>1</sup> Das im Geltungsbereich anfallende unverschmutzte Regenwasser ist, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist, gemäss Richtlinie VSA, Regenwasser-

Entwässerung

<sup>16</sup> Bezugsquelle: Geschäftsstelle Minergie, Bäumleingasse 22, 4051 Basel. Einsehbar beim Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft AWEL, Abteilung Energie, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich.

<sup>17</sup> vom 16. Januar 1991, SR 451.1.

entsorgung, wie aufgeführt in Ziffer 2.73 des Anhangs zur Besonderen Bauverordnung I<sup>18</sup>, in geeigneter Weise über Versickerungs- und Retentionsflächen dem Grundwasser zuzuführen.

<sup>2</sup> Regenwasser welches nicht zur Versickerung gebracht werden kann oder darf ist im Sinne von Art. 7 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer<sup>19</sup> abzuleiten.

<sup>3</sup> Mit dem Baugesuch ist für die jeweilige Bauetappe ein Entwässerungskonzept einzureichen.

## **G. Schlussbestimmungen**

Inkrafttreten

Art. 39 Der Stadtrat setzt diesen Gestaltungsplan nach Rechtskraft der Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.

---

<sup>18</sup> vom 6. Mai 1981, LS 700.21.

<sup>19</sup> vom 24. Januar 1991, SR 814.20.



Privater Gestaltungsplan «Areal Dreispitz»

Zürich-Saaten, Kreis 12, Kanton Zürich

Situationsplan 1:1000

**Die Grundeigentümerin / Der Grundeigentümer**

ASIG Wohngemeinschaft, Zürich Ort, Datum .....

Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Zürich Ort, Datum .....

---

**Vom Gemeinderat zugestimmt mit GRB Nr. .... vom .....**

Im Namen des Gemeinderats:  
Die Präsidentin / Der Präsident .....

Die Sekretärin / Der Sekretär .....

---

**Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. .... vom .....**

Für die Baudirektion .....

---

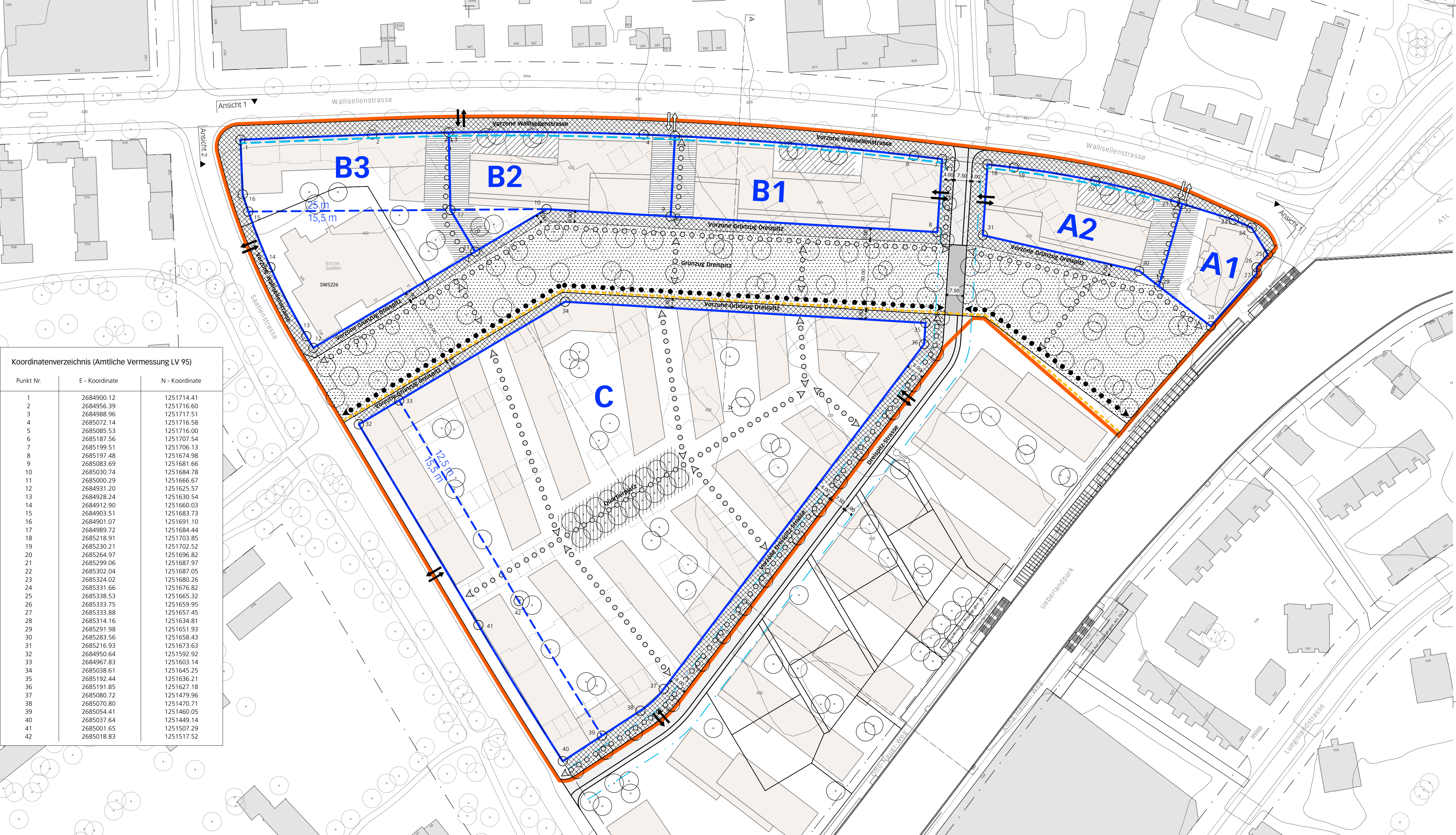
In Kraft gesetzt mit STRB NR. .... vom ..... auf den .....

Erstellungs- und Druckdatum: 27. August 2020

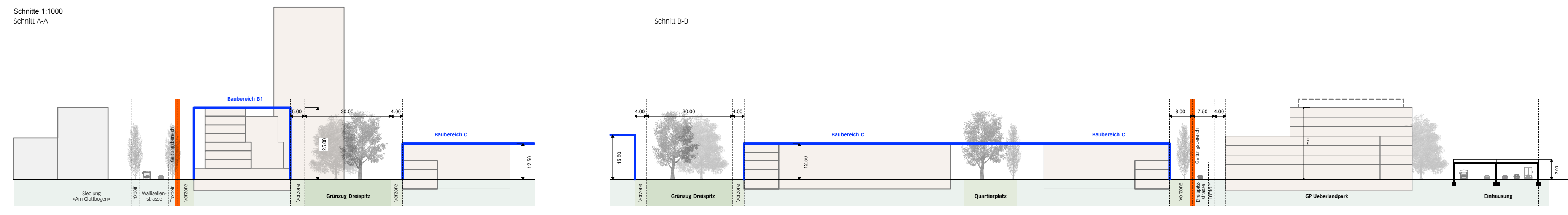


Koordinatenverzeichnis (Amtliche Vermessung LV 95)

Punkt Nr.	E - Koordinate	N - Koordinate
1	2684900.12	1251714.41
2	2684956.39	1251716.60
3	2684988.96	1251717.51
4	2685072.14	1251716.58
5	2685085.53	1251716.00
6	2685187.56	1251707.54
7	2685199.51	1251706.13
8	2685197.48	1251674.98
9	2685083.69	1251681.66
10	2685030.74	1251684.78
11	2685000.29	1251666.67
12	2684931.20	1251635.57
13	2684928.24	1251630.54
14	2684912.90	1251660.03
15	2684903.51	1251683.73
16	2684901.07	1251691.10
17	2684989.72	1251684.44
18	2685218.91	1251703.85
19	2685230.21	1251702.52
20	2685264.97	1251696.82
21	2685299.06	1251687.97
22	2685302.04	1251687.05
23	2685324.02	1251680.26
24	2685331.66	1251676.82
25	2685338.53	1251665.32
26	2685333.75	1251659.95
27	2685333.88	1251657.45
28	2685314.16	1251634.81
29	2685291.98	1251651.93
30	2685283.56	1251658.43
31	2685216.93	1251673.63
32	2684950.64	1251592.92
33	2684967.83	1251603.14
34	2685038.61	1251645.25
35	2685192.44	1251636.21
36	2685191.85	1251627.18
37	2685080.72	1251479.96
38	2685070.80	1251470.71
39	2685054.41	1251460.05
40	2685037.64	1251449.14
41	2685001.65	1251507.29
42	2685018.83	1251517.52



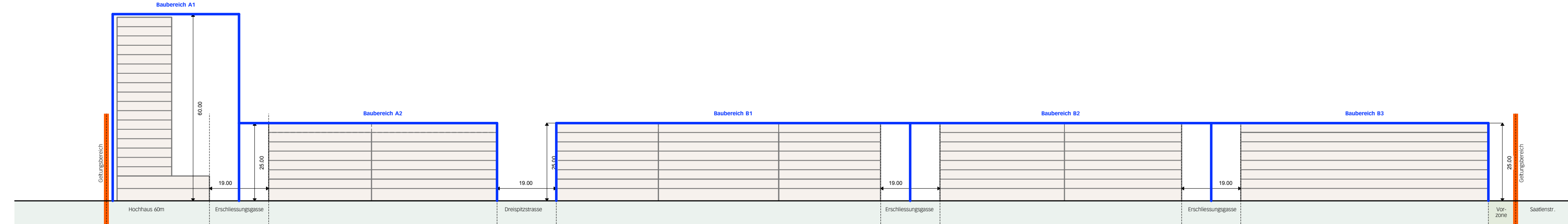
Informationsinhalt (Darstellung schematisch)



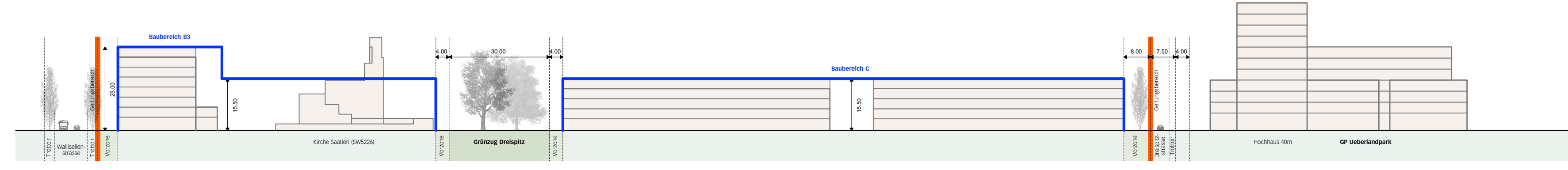
Schnitt 1:1000  
Schnitt A-A

Schnitt B-B

Ansicht 1, Wallisellenstrasse 1:1000



Ansicht 2, Saatenstrasse 1:1000



Festlegungen

- Geltungsbereich Art. 2
- - - Teilgebietsgrenze Teilgebiet «Wallisellenstrasse» / Teilgebiet «Innerer Dreispitz» Art. 2
- A Baubereich Art. 6
- - - 25 m Höhenbegrenzung (maximale Gebäudehöhe) Art. 8
- - - Pflichtbaulinie (Lage Baubereichsgrenze massgebend) Art. 16
- Grünzug Dreispitz Art. 20
- Platzbereich Wallisellenstrasse (ungefähre Lage) Art. 21
- Vorzonen Wallisellenstrasse, Dreispitz-Strasse und Grünzug Dreispitz Art. 22 / 23 / 24
- Baum Dreispitz-Strasse (ungefähre Lage) Art. 23
- Quartierplatz (Lage ungefähr) Art. 26
- ⇄ Zu-, Wegfahrt Tiefgarage (ungefähre Lage) Art. 27
- ⇄ Zu-, Wegfahrt Erschliessungsgasse (ungefähre Lage) Art. 27
- Erschliessungsgasse (Lage ungefähr) Art. 28
- Quartierverbindung Fuss-, Veloverkehr / Not-, Unterhaltszufahrt (ungefähre Lage) Art. 30
- ◁○○ Arealverbindung Fuss- und Veloverkehr / Not-, Unterhaltszufahrt (ungefähre Lage) Art. 31

Informationsinhalt

- Baulinie rechtskräftig
- - - Baulinie geplant (Quartierplan Nr. 495 Areal Dreispitz)
- Abbruch bestehende Bauten
- Bauten Städtebauliches Zielbild (Masterplan Areal Dreispitz)
- Bauten bestehend (ausserhalb Geltungsbereich)
- Dreispitz-Strasse geplant (Quartierplan Nr. 495 Areal Dreispitz)
- Begegnungszone geplant
- Bäume Freiraumkonzept Areal Dreispitz
- Bäume bestehend (ausserhalb Geltungsbereich)



Zürich-Saatlen, Kreis 12, Kanton Zürich

## **Privater Gestaltungsplan «Areal Dreispitz»**

Planungsbericht nach Art. 47 RPV



Zürich, 27. August 2020

**Auftraggeberin:**

**ASIG Wohngenossenschaft**

Dreispietz 21  
8050 Zürich

**Auftragnehmerin:**

**Eckhaus AG**

**Städtebau Raumplanung**

Rousseaustrasse 10  
8037 Zürich  
+41 44 545 30 10  
[www.eckhaus.ch](http://www.eckhaus.ch)

Claudio Grünenfelder

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>4</b>
1.1	Anlass	4
1.2	Entwicklungsplanung Areal Dreispitz	6
1.3	Ziele Gestaltungsplan Areal Dreispitz	6
1.4	Situation	7
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Grundlagen und Rahmenbedingungen</b>	<b>8</b>
2.1	Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)	8
2.2	Planungs- und Baugesetz (PBG)	8
2.3	Richtplanung	8
2.4	Bau- und Zonenordnung (BZO)	14
2.5	Verkehrsbaulinien	15
2.6	Öffentlicher Gestaltungsplan Ueberlandpark	16
<b>3</b>	<b>Relevante Grundlagen Areal Dreispitz</b>	<b>17</b>
3.1	Masterplan Areal Dreispitz	17
3.2	Dreispitz-Strasse	20
3.3	Freiraumkonzept	20
3.4	Quartierplan Nr. 495 Areal Dreispitz	22
<b>4</b>	<b>Gestaltungsplanvorschriften</b>	<b>25</b>
4.1	Allgemeine Bestimmungen (A.)	25
4.2	Bau- und Nutzungsvorschriften (B.)	27
4.3	Gestaltung (C.)	33
4.4	Freiraum (D.)	34
4.5	Erschliessung und Parkierung (E.)	39
4.6	Umwelt (F.)	41
<b>5</b>	<b>Sachthemen / Auswirkungen</b>	<b>44</b>
5.1	Sozialräumliche Betrachtung	44
5.2	Bauzonenkapazität und -reserve	48
5.3	Ortsbild-, Denkmal-, Natur- und Landschaftsschutz	48
5.4	Verkehr und Erschliessung	50
5.5	Freiraumversorgung	53
5.6	Öffentliche Infrastruktur	54
5.7	Naturgefahren	54
5.8	Stadtklima	55
5.9	Umwelt	59
5.10	Hochhaus	63
<b>6</b>	<b>Interessenabwägung</b>	<b>65</b>
<b>7</b>	<b>Verfahren</b>	<b>72</b>
7.1	Verfahrenskoordination Gestaltungsplan / Quartierplan	72
7.2	Öffentliche Auflage	73
7.3	Kantonale Vorprüfung	73
7.4	Festsetzung Gemeinderat	73
7.5	Weiteres Verfahren	73
7.6	Inkraftsetzung	74
<b>8</b>	<b>Beilagen</b>	<b>74</b>



# 1 Ausgangslage

## 1.1 Anlass

Das Areal Dreispitz umfasst ein rund neun Hektaren grosses Gebiet zwischen Wallisellen-, Saatlen- und Überlandstrasse im Quartier Saatlen der Stadt Zürich. Das Quartier Saatlen bildet zusammen mit den Quartieren Schwamendingen-Mitte und Hirzenbach den Stadtteil Schwamendingen. Dieser zählt, hinsichtlich der baulichen Entwicklung und den damit einhergehenden Veränderungsprozessen zu den dynamischsten Stadtteilen von Zürich. Das Areal Dreispitz grenzt direkt an die geplante Einhausung der Autobahn A1 (Einhausung Schwamendingen).

## Handlungsbedarf und Entwicklungsabsichten

### Einhausung Schwamendingen als Grundlage für die Gebietsaufwertung

Mit der Einhausung des Autobahnabschnitts zwischen dem Schöneichtunnel und der Verzweigung Aubrugg erfahren die heute durch den Verkehr stark beeinträchtigten Wohnquartiere eine grossräumige Aufwertung. Die Bauarbeiten zur Einhausung Schwamendingen haben Anfang 2018 begonnen und werden voraussichtlich 2024 abgeschlossen sein. Auf der rund 7 Meter hohen und rund 940 Meter langen Autobahnüberdeckung entsteht mit dem Ueberlandpark ein neuer öffentlicher Freiraum, der die Quartiere Saatlen und Schwamendingen-Mitte miteinander verbindet.

Mit dem öffentlichen Gestaltungsplan Ueberlandpark hat die Stadt Zürich die Voraussetzungen für die bauliche Entwicklung der direkt an die Einhausung grenzenden Grundstücke geschaffen. Der Gestaltungsplan schliesst auch Grundstücke auf dem Areal Dreispitz mit ein (vgl. Abb. 2) und ermöglicht dort den Bau von 4 bis 7 geschossigen Zeilenbauten sowie Hochhäuser bis 40 Meter Höhe.

Abb. 1: Areal Dreispitz, Zürich-Saatlen: Orthofoto mit Perimeter Gestaltungsplan Areal Dreispitz



## **Entwicklungsabsichten und Handlungsbedarf ASIG Wohngenossenschaft**

Das Areal Dreispitz ist zu grossen Teilen im Eigentum der ASIG Wohngenossenschaft. Mit ihren gesamthaft über 2'500 Wohnungen, hauptsächlich in der Stadt Zürich sowie in weiteren sechs Gemeinden im Kanton Zürich, gehört die ASIG zu den grössten Wohnbaugenossenschaften der Schweiz.

Auf dem Areal Dreispitz bietet die ASIG heute in 223 Einfamilien- und 23 Mehrfamilienhäusern mit gesamthaft 457 Wohnungen preisgünstigen Wohnraum für ihre Genossenschafterinnen und Genossenschafter an. Die Bauten stammen mehrheitlich aus der Entstehungszeit der Siedlung (1945-1947) und entsprechen den heutigen Wohnanforderungen nur noch teilweise, weshalb die ASIG bereits 2009 die Entwicklungsplanung Areal Dreispitz initiiert hat (vgl. Kap. 1.2).

Im Zuge der laufenden und anstehenden Transformation des angrenzenden Umfeldes sieht die ASIG eine schrittweise, sozialverträgliche Erneuerung ihrer Siedlungen auf dem Areal vor. Mit der Erneuerung wird der Wohnungsbestand mehr als verdoppelt und es werden neue, grosszügige Freiraumstrukturen geschaffen. Als strategisches Steuerungsinstrument hat die ASIG dazu, im Rahmen eines kooperativen Planungsprozesses mit der Stadt Zürich, den Masterplan Areal Dreispitz erarbeitet. Diesem hat der Stadtrat am 8. November 2017 zugestimmt (STRB 925/2017).

Zur planungsrechtlichen Umsetzung des Masterplans wurden der vorliegende private Gestaltungsplan Areal Dreispitz und der Quartierplan Nr. 495 Areal Dreispitz erarbeitet. Mit dem Gestaltungsplan wird die Bau- und Nutzweise bzw. mit dem Quartierplan die Erschliessung und Landumlegung geregelt. Die beiden Planungsinstrumente sind aufeinander abgestimmt erarbeitet worden und damit materiell koordiniert. Zusammen mit dem Quartierplan bildet der Gestaltungsplan die planungsrechtliche Grundlage für die zukünftige bauliche Entwicklung des Areals.

Für die Neubauprojekte werden, auf der Grundlage der Planungsinstrumente, in den kommenden Jahren mehrere Konkurrenzverfahren durchgeführt. Die Realisierung der Bauvorhaben erfolgt, abgestimmt auf die Realisierung der Einhausung Schwamendingen, in mehreren Etappen.

## **Entwicklungsabsichten und Handlungsbedarf evangelisch-reformierte Kirchgemeinde**

An der Ecke Wallisellen-/Saatlenstrasse befindet sich die reformierte Kirche Saatlen im Eigentum der evangelisch-reformierten Kirchgemeinde Zürich. Per 1. Januar 2019 ist die evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Zürich aus 32 früheren Kirchgemeinden entstanden. Die längerfristige Ausrichtung der Kirchgemeinde insgesamt und des neuen Kirchenkreises 12 stehen daher erst ganz am Anfang. Der Gestaltungsplan soll den Fortbestand der Kirche Saatlen weiterhin uneingeschränkt ermöglichen und zu keinem Präjudiz führen. Im Rahmen einer kircheninternen Diskussion sowie aufgrund des sich stark verändernden Umfeldes vor Ort sind zum heutigen Zeitpunkt jedoch auch alternative Szenarien nicht auszuschliessen. Der Kirche ist es ein Anliegen, in einer internen Diskussion und anhand weiterer Planungsschritte sorgfältig zu prüfen, wie der Standort auf die zukünftigen Bedürfnisse von Kirche und Quartier ausgerichtet werden soll. Der Gestaltungsplan soll eine solche Auslegeordnung – die breit geführt und abgestützt werden muss – nicht vorwegnehmen.

Die ASIG und die reformierte Kirchgemeinde haben vereinbart, die bauliche Entwicklung an der Ecke Wallisellen- / Saatlenstrasse aufeinander abzustimmen und mögliche Synergien zu prüfen. Je nachdem welche konkreten Nutzungsvorstellungen die beiden Parteien zum Zeitpunkt der baulichen Entwicklung für sich definiert haben, ist eine gemeinsame oder jeweils unabhängige Entwicklung denkbar. Die beiden Parteien vertreten das gemeinsame Interesse an einer städtebaulich möglichst guten Lösung, welche einen Mehrwert für das Quartier bietet.

## 1.2 Entwicklungsplanung Areal Dreispitz

### Planungsgeschichte / Grundlagen

Die Stadt Zürich hat gemeinsam mit Fachleuten und Grundeigentümerinnen das städtebauliche Leitbild Schwamendingen erarbeitet. In diesem wurde das Areal Dreispitz dem denkmalpflegerischen Schongebiet zugewiesen. Ausgehend vom Leitbild Schwamendingen und der geplanten Einhausung Schwamendingen hat die ASIG eine Testplanung durchgeführt, um die Entwicklungsmöglichkeiten auf dem Areal zu prüfen. Die Synthese aus der Testplanung wurde ins Leitbild ASIG (Entwicklungsplanung Dreispitz) überführt. Das Leitbild legte die Grundhaltung, Leitsätze und Ziele für den etappierten Ersatz der heutigen Siedlungen fest. Mit dem städtebaulichen Entwicklungsleitbild Wallisellenstrasse der Stadt Zürich, dem öffentlichen Gestaltungsplan Ueberlandpark und der Gesamtrevision des regionalen Richtplans der Stadt Zürich sowie der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung haben sich sowohl für das Areal als auch für die angrenzenden Gebiete verschiedene planungsrechtliche Änderungen ergeben (vgl. Kap. 2). Die ASIG beschloss daher, ihr Leitbild zu überprüfen und durch den Masterplan Areal Dreispitz und das dazugehörige städtebauliche Zielbild zu konkretisieren (vgl. Kap. 3). Mit dem nun vorliegenden Planungsinstrumenten werden die Vorgaben des Masterplans und der Richtplanung auf Stufe Nutzungsplanung eigentümergebunden umgesetzt.

### Chronologie der Planungsprozesse im Umfeld des Areals Dreispitz:

- 2005 Städtebauliches Leitbild Schwamendingen (Stadt Zürich)
- 2009 Städtebauliches Entwicklungskonzept Einhausung (Stadt Zürich)
- 2009 Testplanung Areal Dreispitz (ASIG)
- 2011 Entwicklungsplanung Dreispitz - Leitbild (ASIG)
- 2011 Städtebauliches Entwicklungsleitbild Wallisellenstrasse (Stadt Zürich)
- 2014 Gesamtrevision Reg. Richtplan der Stadt Zürich, Teilrevision der Bau- und Zonenordnung BZO 2016 (Stadt Zürich)
- 2015 Öffentlicher Gestaltungsplan Ueberlandpark (Stadt Zürich), in Kraft 2019
- 2017 Masterplan Areal Dreispitz (ASIG)
- 2018 Kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen und kommunaler Verkehrsplan (Stadt Zürich), Stand: STRB Nr. 0939 / 2019

## 1.3 Ziele Gestaltungsplan Areal Dreispitz

Mit dem privaten Gestaltungsplan Areal Dreispitz werden folgende Ziele verfolgt:

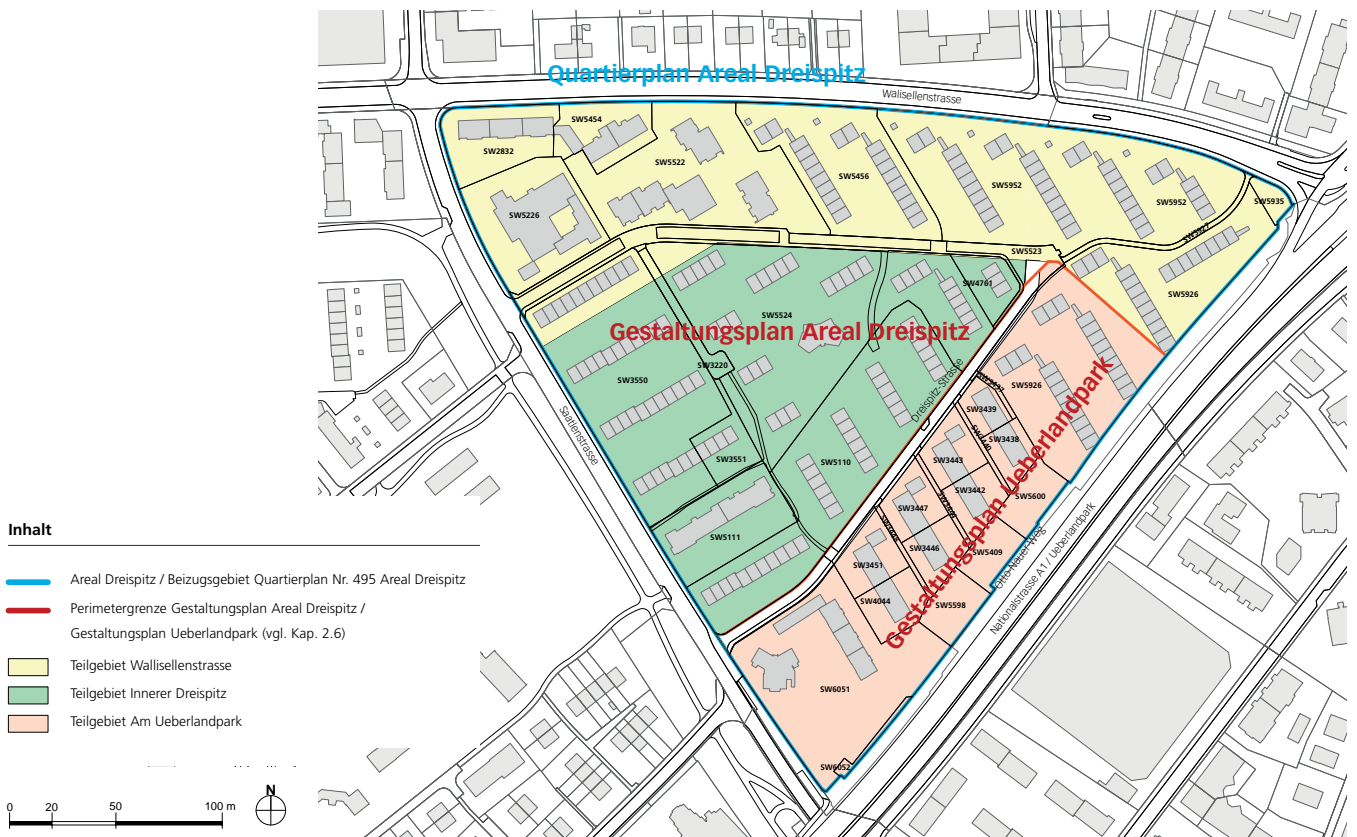
- Regelung der Voraussetzung für eine städtebauliche und architektonisch hochwertige Überbauung der Teilgebiete «Innerer Dreispitz» und «Wallisellenstrasse».
- Gewährleistung von hochwertigen Freiräumen für die unterschiedlichen Nutzergruppen.
- Schaffung der Voraussetzungen für ein vielfältiges Angebot an preisgünstigem Wohnraum und für eine sozialverträgliche Etappierung der Umsetzung.

## 1.4 Situation

Das Areal Dreispitz umfasst sämtliche Grundstücke zwischen den übergeordneten Strassenachsen Wallisellenstrasse, Saatlenstrasse und der Nationalstrasse A1 (Ueberlandpark). Der Perimeter des privaten Gestaltungsplans Areal Dreispitz beinhaltet jene Parzellen des Areals, welche sich nicht innerhalb des Perimeters zum öffentlichen Gestaltungsplan Ueberlandpark befinden. Die Strassen- und Wegparzellen (Kat.-Nrn. SW5523, SW5927) sowie das Grundstück Kat.-Nr. SW5935 sind im Eigentum der Stadt Zürich und die Parzelle Kat.-Nr. SW5226 im Eigentum der evangelisch-reformierten Kirchgemeinde Zürich. Die übrigen Parzellen sind im Eigentum der ASIG Wohngenossenschaft. Der Gestaltungsplanperimeter umfasst eine Landfläche von rund 6.6 Hektaren.

Im Rahmen der Entwicklungsplanung Areal Dreispitz sind Landumlegungen für die Anpassung der Arealerschliessung sowie die Bereinigung der Parzellarstrukturen vorgesehen. Dazu wird koordiniert mit dem privaten Gestaltungsplan der Quartierplan Nr. 495 Areal Dreispitz erarbeitet (vgl. Kp. 3.4). Der Quartierplan umfasst sämtliche Grundstücke innerhalb des Perimeters Areal Dreispitz.

Abb. 2: Geltungsbereiche der Planungsinstrumente (Quartierplan / Gestaltungspläne) sowie die Teilgebiete des Areals Dreispitz.



## 2 Übergeordnete Grundlagen und Rahmenbedingungen

### 2.1 Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)

#### Siedlungsentwicklung nach innen

Mit der 1. Etappe zur Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG) im Jahr 2014 hat der Bund den Fokus auf eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen gelegt. Die Kantone sind gefordert, ihre Richtpläne ab Inkrafttreten des revidierten Gesetzes am 1. Mai 2014 innert 5 Jahren entsprechend zu überarbeiten.

#### Sachpläne und Konzepte des Bundes

Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) sind von der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung nicht berührt.

### 2.2 Planungs- und Baugesetz (PBG)

#### Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Mit der Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 14. September 2015 sind im Kanton Zürich die harmonisierten Baubegriffe der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ins kantonale Recht überführt worden, wobei für die Umsetzung auf Stufe der Bau- und Zonenordnung eine Übergangsfrist von acht Jahren festgesetzt worden ist. Die Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich ist noch nicht an die seit 1. März 2017 in Kraft stehende PBG-Teilrevision angepasst.

In der vorliegenden Sondernutzungsplanung gelten die Baubegriffe gemäss PBG in der Fassung vom 28. September 2017.

### 2.3 Richtplanung

#### Kantonaler Richtplan

Der Kantonale Richtplan regelt die Grundzüge der angestrebten räumlichen Entwicklung. Er ist das zentrale Steuerungsinstrument für eine nachhaltige räumliche Entwicklung des Lebensraums im Kanton Zürich. Der Kanton Zürich hat seinen Richtplan überarbeitet; er ist vom Bundesrat am 18.9.2015 genehmigt worden.

Die Bevölkerungsprognosen, die dem Richtplan zugrunde liegen, erwarten bis 2030 einen Bevölkerungszuwachs von rund 195'000 Personen (+14.2%). Das Raumordnungskonzept sieht vor, dass die vier Stadtlandschaften Zürich, Limmattal, Glattal und Winterthur mindestens 80% des Bevölkerungszuwachses aufnehmen. In der Stadt Zürich soll damit zusätzlicher Raum für rund 80'000 Bewohnende geschaffen werden.

Der kantonale Richtplan weist die Gemeinden an, die Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung nach innen zu prüfen, dabei aber auf eine hohe Qualität der Bauten und der Aussenräume zu achten. Sie sollen hierfür orts- bzw. städtebauliche Konzepte für Neubaugebiete sowie insbesondere auch für Gebiete, die umgenutzt, erneuert oder verdichtet werden, entwickeln (vgl. Kantonaler Richtplan, Kap. 2.1.2.c und 2.2.3.c).



## Regionaler Richtplan

Die Stadt Zürich hat auf Basis der Vorgaben aus dem kantonalen Raumordnungskonzept und den im kantonalen Richtplan formulierten Entwicklungsvorstellungen eine Gesamtüberarbeitung des regionalen Richtplans Stadt Zürich vorgenommen. Dieser wurde vom Regierungsrat am 21. Juni 2017 festgesetzt.

Mit dem «Zielbild der Stadt Zürich 2040» wird der Handlungsraum aus dem kantonalen Raumordnungskonzept präzisiert. Anhand von fünf Dichtestufen werden die erwünschten Nutzungsdichten (Einwohner resp. Beschäftigte pro Hektare) dargestellt (Abb. 3). Das Areal Dreispitz ist der Stufe «Hohe Dichte» zugewiesen, was mit einer Personendichte von 150–300 Bewohnenden und Beschäftigten pro Hektare resp. einer effektiven baulichen Dichte von 105–135 % referenziert wird.

Die Gesamtstrategie Siedlung bezeichnet Gebiete, in denen neben der Aktivierung der vorhandenen Reserven zusätzliches Potenzial identifiziert und ermöglicht werden soll (Abb. 4). Die Nutzung der Potenziale soll durch eine räumlich differenzierte bauliche Verdichtung erfolgen. Dabei sollen der historische Charakter berücksichtigt und die Identitäten der Quartiere gestärkt werden.

Die Stadtstrukturen werden in einen kompakten und einen durchgrüneten Stadtkörper unterschieden (Abb. 5). Das Areal Dreispitz liegt innerhalb des durchgrüneten Stadtkörpers, in welchem eine offen angeordnete Bebauung mit durchgrüneten Aussenräumen vorgesehen ist, die mehrheitlich dem Wohnen dient. Gut erschlossene Quartierzentren und bedeutende Strassenachsen mit verdichteter Bebauung mit Bezug zur Strasse und gemischten Nutzungen gliedern die Gebiete des durchgrüneten Stadtkörpers.

Die innerstädtischen Freiräume und Grünstrukturen sollen zusammen mit der umliegenden Landschaft einen wesentlichen Beitrag zur Lebensqualität in der Stadt Zürich leisten. Die Verbindungen der Grünflächen durch Vernetzungskorridore sichern eine gute Durchlüftung der stark verdichteten Quartiere und bieten gleichzeitig hohe Aufenthaltsqualität (Abb.6). Die Freiraumversorgung soll im Zusammenhang mit der baulichen Entwicklung sichergestellt werden.

Abb. 3: Zielbild der Stadt Zürich 2040 (Regionaler Richtplan, 2017)

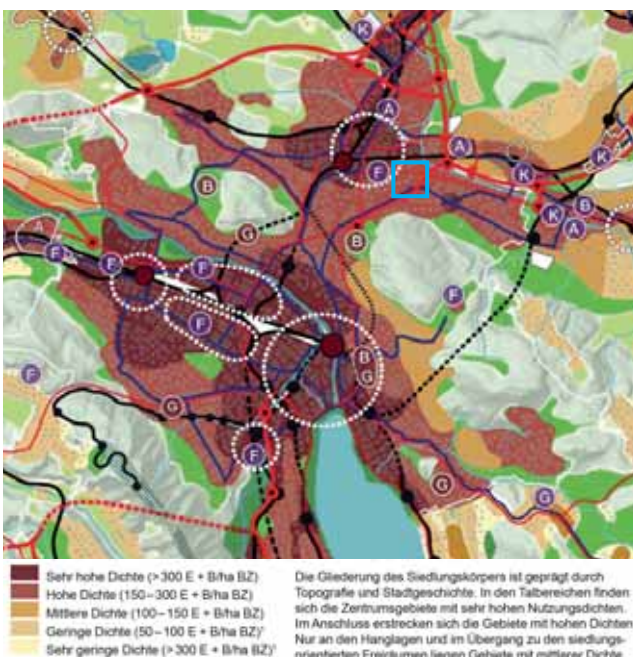


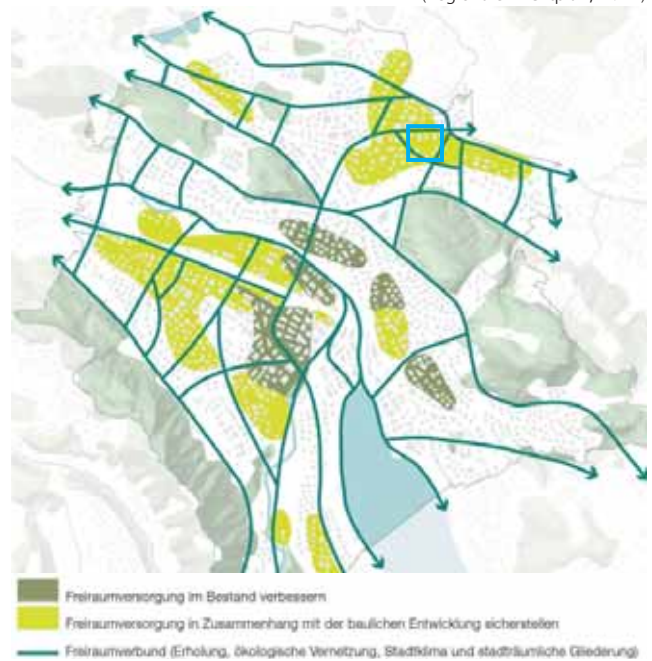
Abb. 4: Strategien für die Siedlungsentwicklung (Regionaler Richtplan, 2017)



Abb. 5: Differenzierung der Stadtstruktur: kompakter und durchgrünter Stadtkörper (Regionaler Richtplan, 2017)



Abb. 6: Strategie Landschaft, Freiraumversorgung und Freiraumverbund (Regionaler Richtplan, 2017)

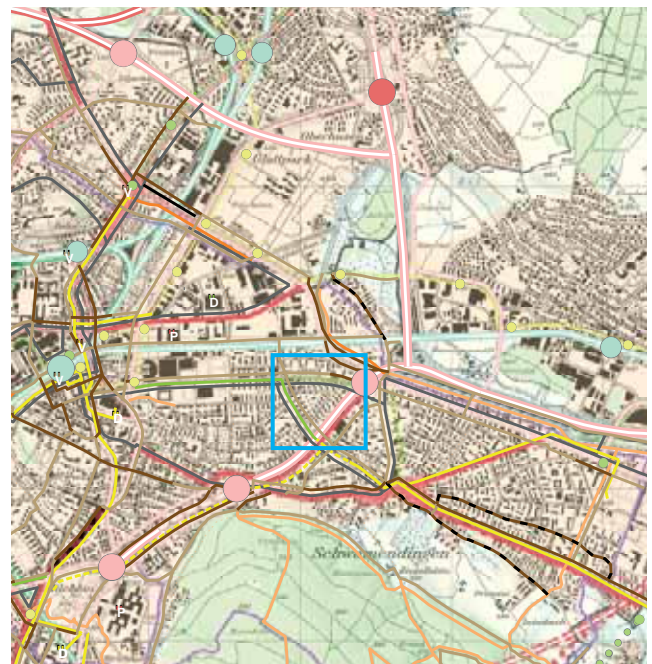


Die Richtplankarte Siedlung und Landschaft enthält einen Vernetzungskorridor entlang der Nationalstrasse A1 (Abb. 7). In der Karte Verkehr sind die Saatlenstrasse als regionale Veloroute, als regionales Bustrasse sowie als geplante regionale Tramlinie und die Wallisellenstrasse als regionales Bustrasse, als regionale Veloroute und als Verbindung mit einer zu prüfenden Linienführung für das Tram ausgewiesen (Abb. 8).

Abb. 7: Ausschnitt Richtplankarte Siedlung und Landschaft (Regionaler Richtplan, 2017)



Abb. 8: Ausschnitt Richtplankarte Verkehr (Regionaler Richtplan, 2017)





## Kommunaler Richtplan

Die Stadt Zürich hat zur engeren Umschreibung der Vorgaben aus den höherstufigen Richtplanungen den kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen (SLÖBA) erarbeitet. Koordiniert mit der Erarbeitung des kommunalen Richtplans SLÖBA wurde der kommunale Verkehrsplan revidiert. Die beiden Vorlagen wurden zwischen September 2018 und November 2018 öffentlich aufgelegt. Nach der Bereinigung der beiden Richtpläne hat der Stadtrat mit Beschluss vom 24. Oktober 2019 den Richtplan SLÖBA und mit Beschluss vom 30. Oktober 2019 den kommunalen Verkehrsplan dem Gemeinderat zur Beratung und Festsetzung überwiesen. Für den vorliegenden Gestaltungsplan sind die Stände der oben erwähnten Stadtratsbeschlüsse massgebend.

## Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen (SLÖBA)

Mit dem kommunalen Richtplan SLÖBA konkretisiert die Stadt Zürich, welche Gebiete für die zusätzliche bauliche Verdichtung geeignet sind und bezeichnet Flächen für die erforderliche Versorgung mit öffentlichen Freiräumen sowie für kommunale öffentliche Bauten und Anlagen. Zudem werden die Festlegungen zu den Quartierzentren aus dem regionalen Richtplan konkretisiert.

Die Gesamtstrategie des Richtplans SLÖBA enthält folgende Themen:

- Angemessene bauliche Verdichtung in geeigneten Gebieten
- Funktionsfähige Quartierzentren und Stadtachsen
- Gute Versorgung mit Freiräumen für die Erholung
- Angemessene Voraussetzungen für die Stadtnatur
- Ausreichend Standorte für öffentliche Bauten und Anlagen
- Abstimmung mit der Verkehrsplanung
- Abstimmung mit dem Angebot an erneuerbarer Energie
- Angemessene Voraussetzungen für Umweltschutz
- Sozialverträgliche räumliche Entwicklung und preisgünstiger Wohnraum

Abb. 9: Konzeptkarte bauliche Dichte (SLÖBA, 24. Oktober 2019)

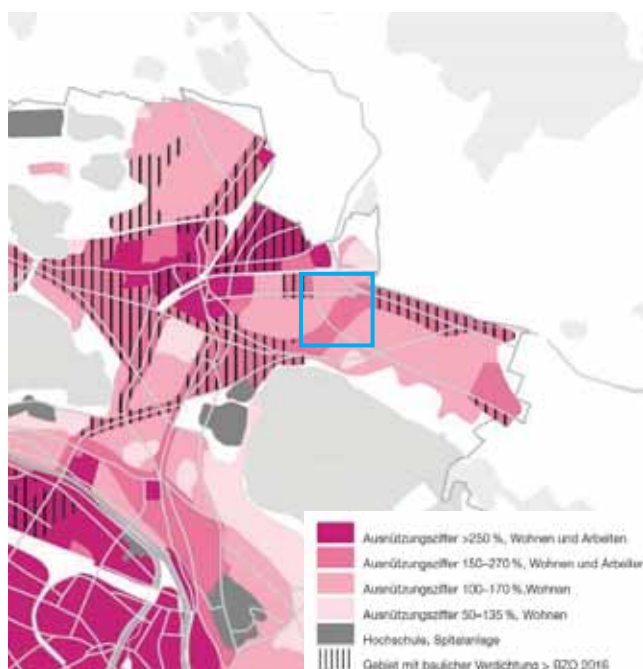
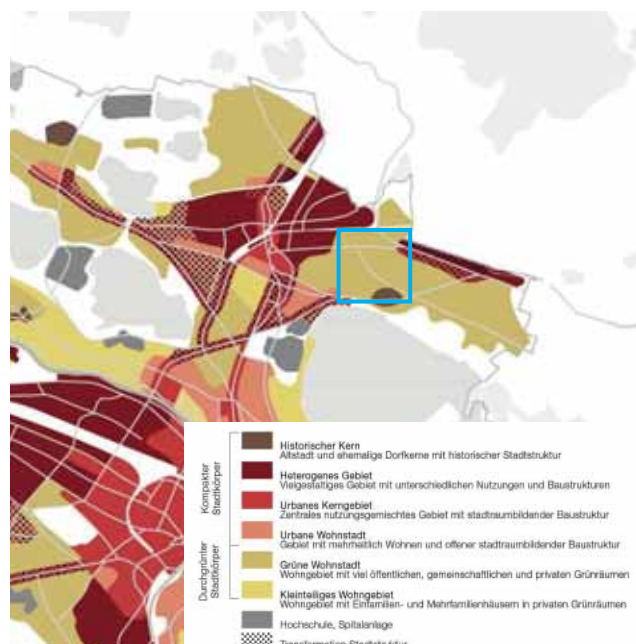


Abb. 10: Konzeptkarte Stadtstruktur (SLÖBA, 24. Oktober 2019)





In der Konzeptkarte bauliche Dichte wird das Areal Dreispitz den Gebieten mit hoher (AZ 150-270 %) und mittlerer Dichte (AZ 100-170 %) zugewiesen (vgl. Abb. 9). Ausgehend von der Gliederung in einen kompakten und einen durchgrüneten Stadtkörper wurde das Stadtgebiet in verschiedene Stadtstruktur-Typen differenziert. Das Areal Dreispitz ist dem Typ «Grüne Wohnstadt» zugeteilt. Dabei handelt es sich um Gebiete, welche durch die öffentlichen, gemeinschaftlichen und privaten Grünräume strukturiert sind, und überwiegend dem Wohnen dienen. Die Bebauung steht in direktem Bezug zum Grünraum.

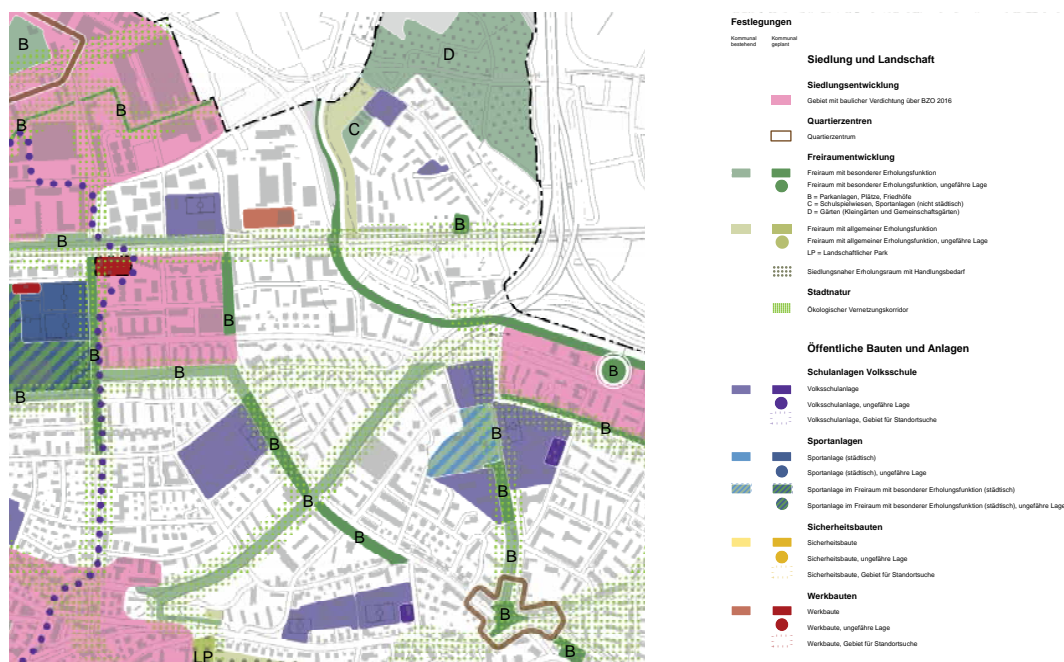
Die innerhalb der «grünen Wohnstadt» liegenden Gartenstadtgebiete (u.a. Schwamendingen) sollen im Sinne einer Neuinterpretation der Gartenstadtidee transformiert und als zusammenhängende Gartenstadtquartiere weiterentwickelt werden.

Der Richtplantext hält fest, dass die Zielvorgaben zur Transformation der Gebiete im Widerspruch zu den Schutzziele des ISOS stehen können. Im Grundlagenbericht Ortsbildschutz zum kommunalen Richtplan wurden für sämtliche Verdichtungsgebiete differenzierte Interessenabwägungen auf der Stufe Richtplanung vorgenommen. In Schwamendingen sollen die wichtigen Strassen- und ÖV-Achsen (u.a. Wallisellenstrasse) durch zusätzliches Entwicklungspotenzial gestärkt werden. Die innen liegenden Gebiete sollen nach den Leitlinien der Gartenstadt im Rahmen der bestehenden Zonierung massvoll transformiert werden.

Im Grundlagenbericht Ortsbildschutz des Richtplans sind zudem Stellungnahmen der städtischen Denkmalpflege zu tangierten ISOS-Objekten enthalten. Für die im ISOS enthaltene Baugruppe 2.1 auf dem Areal Dreispitz (vgl. Kap. 6) wird darauf hingewiesen, dass die Siedlung nicht inventarisiert ist und nicht als Schutzobjekt betrachtet wird, die Einschätzung des ISOS im Rahmen des kooperativen Planungsprozesses jedoch einbezogen worden ist.

Im Bereich des Grünzugs Dreispitz ist ein ökologischer Vernetzungskorridor der Kategorie «Grünzug» eingetragen. In den Vernetzungskorridoren sollen u.a. dem ökologischen Ausgleich (Trittsteinbiotope) und der Versorgung des Siedlungsgebietes mit Bäumen Beachtung geschenkt werden.

Abb. 11: Ausschnitt Richtplankarte Kommunaler Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen (Stand STRB Nr. 939 vom 24. Oktober 2019)



## Kommunaler Verkehrsplan

Im kommunalen Verkehrsplan sind die Wallisellen- und Saatlenstrasse als bestehende Sammelstrassen kategorisiert und als übergeordnete Radwege bezeichnet (Abb. 12). Die Karte «Öffentlicher Verkehr, Reisebusverkehr, Güterverkehr» enthält im Bereich des Areal Dreispitz keine kommunalen Festlegungen.

Die Dreispitz-Strasse ist Teil der Fusswegverbindung, welche in Nord-Süd-Richtung vom Heideggerweg in Richtung Ueberlandstrasse und Glatt führt. In Ost-West-Richtung bezeichnet die Karte «Fussverkehr» eine Fusswegverbindung mit erhöhter Aufenthaltsqualität (Abb. 13). Bei diesen Wegverbindungen werden erhöhte Anforderungen an die Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität gestellt. Sie dienen der Vernetzung des Freiraumangebotes und sollen selbst zum Freiraumerlebnis beitragen.

Abb. 12: Ausschnitt Kommunaler Verkehrsplan, Veloverkehr  
(Stand STRB Nr. 950 vom 30. Oktober 2019)

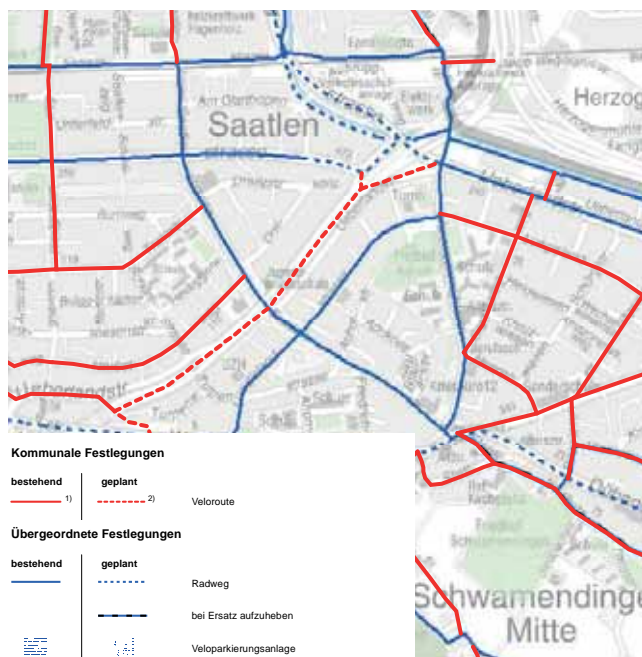
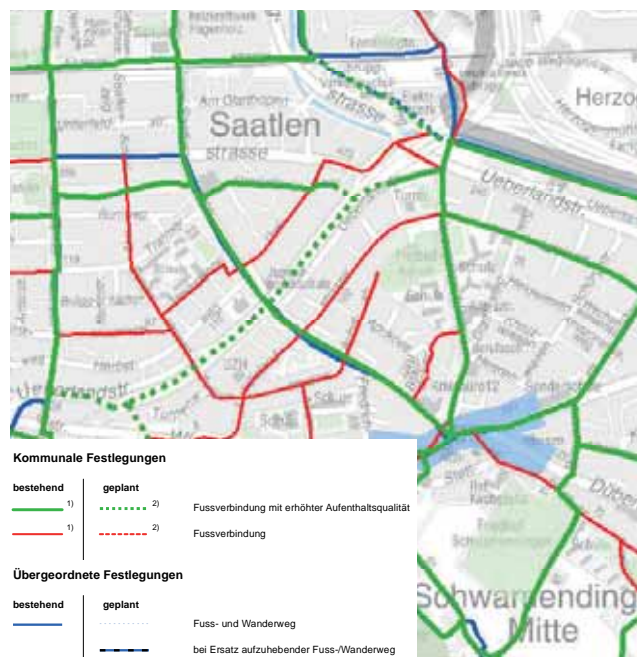


Abb. 13: Ausschnitt Kommunaler Verkehrsplan, Fussverkehr  
(Stand STRB Nr. 950 vom 30. Oktober 2019)



## 2.4 Bau- und Zonenordnung (BZO)

Mit der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO 2016) wurde die städtische Nutzungsplanung überarbeitet. Am 1. November 2018 wurde die BZO 2016 teilkraftgesetzt. Die von der Inkraftsetzung ausgenommenen Themen haben für das Areal Dreispitz keine Bedeutung.

Im Rahmen der BZO 2016 wurden keine massgeblichen Um- oder Aufzonungen vorgenommen. Durch verschiedene Massnahmen soll das grosse Entwicklungspotenzial der BZO 99 genutzt und eine qualitätsvolle Innenentwicklung ermöglicht werden. Zum Beispiel wurde das anrechenbare Untergeschoss durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Dies führte zu einer systematischen Anpassung z.B. von der W2 in die W3 und von der W3 in die W4.

Das Areal Dreispitz liegt gemäss Zonierung BZO 2016 in der Wohnzone W3 mit einem Wohnanteil von 66 % und in der Wohnzone W4 mit einem Wohnanteil von 75 % (Kirche Saatlen 0 %). Nach Regelbauweise (Art. 13 BZO) resp. Arealüberbauung (Art. 8 BZO) sind folgende Grundmasse zulässig:

	Regelbauweise		Arealüberbauung	
	W3	W4	W3	W4
Vollgeschosse max.	3	4	4	7
anrechenbares Untergeschoss max.	0	0	0	1
anrechenbares Dachgeschoss max.	1	1	1	1
Gebäudehöhe max.	9.5 m	12.5 m	12.5 m	25.0 m
Grundgrenzabstand min.	5 m	5 m	3.5 m / 5 m	3.5 m / 5 m
Ausnutzungsziffer max.	90%	120%	130%	166%

### Gebiet mit erhöhter Ausnutzung

Mit der Festlegung der Gebiete mit erhöhter Ausnutzung wird entlang von prägenden städtischen Achsen eine dichtere Bebauung ermöglicht und eine geschlossene Bauweise gefördert. Im Rahmen der BZO 2016 wurde die Wallisellenstrasse neu als Gebiet mit erhöhter Ausnutzung bezeichnet.

In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten mit erhöhter Ausnutzung gelten folgende Bestimmungen (Art. 13 Abs. 2 BZO):

- die kantonalen Abstandsvorschriften, rückwärtig jedoch ausgehend von einem Grundgrenzabstand von 5 m;
- innerhalb eines 12 m breiten Grundstückstreifens entlang den im Zonenplan bezeichneten Strassen, gemessen ab der Baulinie oder der Strassenabstandslinie, eine Ausnutzungsziffer nach der Formel: Zahl der zulässigen Vollgeschosse mal 100 %. Eine Übertragung dieser Ausnutzung auf andere Parzellen oder Parzellenteile ist nicht zulässig.

Für das Areal Dreispitz gilt für die Gebiete mit erhöhter Ausnutzung somit eine Ausnutzungsziffer von 300 % (W3) bzw. 400 % (W4).





## 2.6 Öffentlicher Gestaltungsplan Ueberlandpark

Der öffentliche Gestaltungsplan schafft die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung rund um die Einhausung Schwamendingen. Er leistet einen Beitrag zur Belebung des Ueberlandparks, bindet ihn optimal in das Quartier ein und reagiert gleichzeitig stadträumlich und städtebaulich auf den neuen Freiraum. Der Gestaltungsplan wurde am 24. August 2016 vom Gemeinderat festgesetzt, am 9. Oktober 2017 vom Kanton genehmigt und vom Stadtrat mit Beschluss vom 10. April 2019 auf den 5. Juni 2019 in Kraft gesetzt.

Grundlage für den Gestaltungsplan bildet das städtebauliche Leitbild Ueberlandpark. Dieses legt Entwicklungsziele und Prinzipien für die bauliche Entwicklung entlang des Ueberlandparks fest.

Abb. 15: Städtebauliches Leitbild Ueberlandpark: Zielbild (Mai 2013)



Abb. 16: Städtebauliches Leitbild Ueberlandpark: Entwicklungsziele Wohnquartier



Abb. 17: Ausschnitt Gestaltungsplan Ueberlandpark



### 3 Relevante Grundlagen Areal Dreispitz

#### 3.1 Masterplan Areal Dreispitz

Für die Erarbeitung des Masterplans mit städtebaulichem Zielbild führte die ASIG Wohngenossenschaft ein Workshopverfahren mit Beteiligung von Vertreter/-innen der städtischen Amtsstellen (Amt für Städtebau, Grün Stadt Zürich, Tiefbauamt) und Planenden aus den Bereichen Städtebau, Architektur, Landschaftsarchitektur, Raumplanung und Verkehr durch.

Das städtebauliche Zielbild wurde am 18. Dezember 2015 im Baukollegium der Stadt Zürich vorgestellt. Dabei hat sich das Baukollegium u.a. für ein Hochhaus an der Ecke Wallisellenstrasse-/Überlandstrasse mit einer Höhe von 60 Meter ausgesprochen.

Der Stadtrat hat den Masterplan am 8. November 2017 zustimmend zur Kenntnis genommen.

#### Städtebauliches Zielbild

Das städtebauliche Zielbild präzisiert die Zielvorgaben aus den vorangegangenen Planungsprozessen (vgl. Kap. 1.2) unter Berücksichtigung der genannten Rahmenbedingungen (Kap. 2) und legt die städtebaulichen Strukturen für das Areal fest.

Es gliedert das Areal in die drei Teilgebiete «Wallisellenstrasse», «Am Ueberlandpark» und «Innerer Dreispitz» sowie den Grünzug Dreispitz, welcher als Bindeglied zwischen den übergeordneten Freiräumen fungiert und attraktiven Aufenthalts- und Begegnungsraum für die Bewohnenden des Areals schafft. Im Teilgebiet «Wallisellenstrasse» sind unter Berücksichtigung der Zielvorgaben des Leitbilds Wallisellenstrasse und der BZO 2016 eine hohe bauliche Dichte mit siebengeschossigen Bauten und ein neues Hochhaus an der Ecke Wallisellen-/Überlandstrasse vorgesehen.

Abb. 18: Städtebauliches Zielbild Areal Dreispitz (pool Architekten, Schmid Landschaftsarchitekten)



Innerhalb des Teilgebiets «Am Ueberlandpark» werden die Vorgaben des «öffentlichen Gestaltungsplans Ueberlandpark» umgesetzt. Die siebengeschossigen Bauten sind senkrecht zur Einhausung auszurichten und haben einen direkten Bezug zum Ueberlandpark und der darunter liegenden Stadtebene zu schaffen. Die Bebauung im Teilgebiet «Innerer Dreispitz» orientiert sich an den vorhandenen Qualitäten des bodennahen Wohnens und interpretiert diese im Zuge der baulichen Verdichtung neu. Der innere Dreispitz soll mit Ausnahme von Anlieferung- und Notzufahrten vom motorisierten Verkehr freigehalten werden.

Städtebauliches Zielbild: Modellfoto, Blick aus Richtung Saatlenstrasse



Städtebauliches Zielbild: Modellfoto, Blick aus Richtung Wallisellenstrasse





## Masterplan Areal Dreispitz






















Der Masterplan hält die Inhalte des städtebaulichen Zielbildes als Grundlage für die nachfolgenden Planungsschritte in abstrahierter Form fest. Er macht Vorgaben zur baulichen Dichte, den Freiräumen, der Erschliessung und Parkierung sowie zur Qualitätssicherung im Rahmen der etappierten Umsetzung. Darüber hinaus werden die unterschiedlichen Interessen (ISOS/Denkmalpflege, innere Verdichtung, preisgünstiger Wohnraum etc.) erläutert und unter Berücksichtigung des erfolgten kooperativen Planungsprozesses gegeneinander abgewogen.

Zentrale Aspekte des Masterplans (Auszug Masterplan):

- Teilgebiet «Innerer Dreispitz»: gartenstadtähnliches bodennahes Wohnen, bis 4 Vollgeschosse, kein motorisierter Verkehr ausser Notzufahrten / Unterhalt
- Teilgebiet «Wallisellenstrasse»: urbanes Wohnen, 7 Vollgeschosse und Hochhaus mit 60 m Höhe.
- Teilgebiet «Am Ueberlandpark»: Wohnen am Park, 7 Vollgeschosse, Gestaltungsplan Ueberlandpark.
- Grünzug Dreispitz: flexibel gestaltbarer Freiraum für die Bewohnerschaft der Siedlung Dreispitz; eingebettet ins übergeordnete Freiraumsystem ist er ein grosszügiger, vielseitig nutzbarer, öffentlich zugänglicher Raum.

Abb. 19: Masterplan Areal Dreispitz

### Inhalte Masterplan

-  Perimeter Areal Dreispitz
-  baulicher Akzent (Hochhaus)
-  Raumkante
-  Teilgebiet Wallisellenstrasse "Urbanes Wohnen"
-  Teilgebiet Am Ueberlandpark "Wohnen am Park"
-  Teilgebiet Innerer Dreispitz "Bodennahes Wohnen"
-  Grünzug Dreispitz
-  Baum (Lage und Anzahl schematisch)
-  Quartierplatz
-  Quartierserschliessung (Dreispitz-Strasse)
-  öffentlicher Fuss- und Veloverkehr / Notzufahrt
-  arealinterner Fuss- und Veloverkehr / Notzufahrt
-  Auf- und Abgang Ueberlandpark
-  Erschliessungsgasse (schematisch)
-  Hauptschluss Arealerschliessung
-  Besucherparkplätze Dreispitz-Strasse
-  Zu- und Wegfahrt Tiefgarage
-  Tiefgarage
-  temporäre Erschliessung bestehende Tiefgarage
-  Übergangsbereich Teilgebiet
-  Übergangsbereich Grünzug / Ueberlandpark





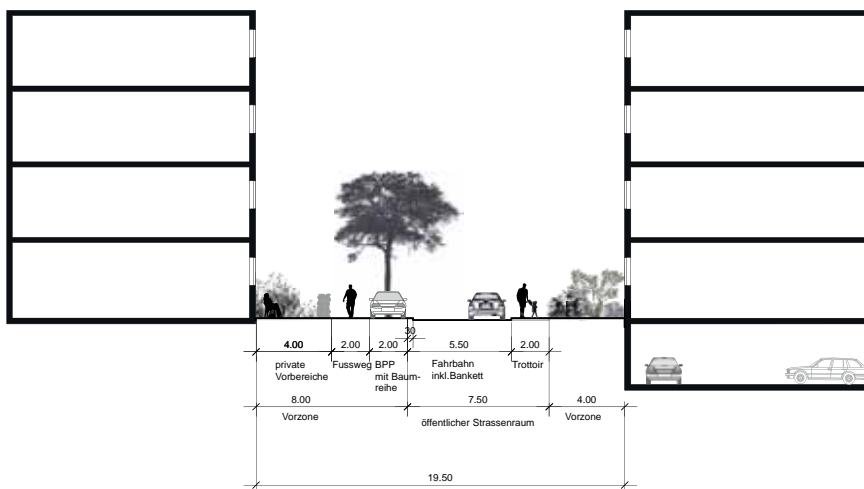
### 3.2 Dreispitz-Strasse

Von den bestehenden Wohneinheiten des gesamten Areals Dreispitz werden ein Drittel direkt ab dem übergeordneten Strassennetz (Saatlen- /Wallisellenstrasse) erschlossen und zwei Drittel ab der Quartierstrasse Dreispitz-Strasse. Als arealinterner Erschliessungsbügel ist die heutige Dreispitz-Strasse im Bereich der Kirche Saatlen bis zur Tiefgarageneinfahrt bei der Liegenschaft Dreispitz Nr. 17 im Gegenverkehr befahrbar. Danach erschliesst sie im Einbahnverkehr Teile des inneren Dreispitzes sowie die Liegenschaften zwischen Dreispitz-Strasse und Otto-Nauer-Weg/Ueberlandpark.

Im Zuge der Arealentwicklung wird die Dreispitz-Strasse zur durchgehenden Quartierstrasse (Gegenverkehr mit Tempo 30 resp. Begegnungszone im Bereich des Grünzugs) zwischen Saatlen- und Wallisellenstrasse. Im Rahmen der Projektierung resp. dem Betrieb der Strasse sind Anpassungen am Verkehrsregime möglich (vgl. Kap. 5.4)

Als Grundlage für den Gestaltungsplan und den Quartierplan wurde die im Masterplan vorgesehene Dreispitz-Strasse betreffend der verkehrstechnischen Ausgestaltung weiter konkretisiert. Der Fahrbahnquerschnitt ist nach VSS-Norm SN 640 201 auf die Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h und den Begegnungsfall LW/PW ausgelegt. Der Strassenquerschnitt beträgt 5.5 m inkl. Bankett sowie 2.0 m für das Trottoir (Abb. 20). Die Anschlüsse an der Wallisellen- und Saatlenstrasse sind als Trottoirüberfahrten gestaltet.

Abb. 20: Strassenraum Dreispitz-Strasse



### 3.3 Freiraumkonzept

Mit dem Freiraumkonzept wurden die Nutzungen und Gestaltungsansätze aus dem Masterplan, als Grundlage für den Gestaltungsplan, präzisiert und weiterentwickelt. Das Freiraumkonzept von Schmid Landschaftsarchitekten macht vertiefte Aussagen zum Baumbestand, zur Gestaltung der Vorzonen, zur Erschliessung und Parkierung sowie zur Ver- und Entsorgung.

#### Strassenraum Dreispitz-Strasse (Vorzone «Innerer Dreispitz»)

Im Rahmen des Freiraumkonzepts wurde der Strassenraum Dreispitz-Strasse detailliert untersucht. Die verkehrstechnischen Betrachtungen haben gezeigt, dass durch die Einführung einer zusätzlichen Wegverbindung in die Vorzone Dreispitz-Strasse die Abstimmung von Parkplätzen und Baum-

standorten sowie die Hauszugänge der Bauten im Teilgebiet «Innerer Dreispitz» optimiert werden können. Folglich wurde entschieden, den Strassenraum, gegenüber den Vorgaben aus dem Masterplan, von 18.0 m auf 19.5 m zu erweitern. Dazu wird das Trottoir auf der Seite des Teilgebietes «Am Ueberlandpark» von 2.5 m auf 2.0 m reduziert, im Gegenzug ist in der Vorzone «Innerer Dreispitz» eine zweite Wegverbindung von 2.0 m vorgesehen (Abb. 20). Der öffentliche Strassenraum reduziert sich dadurch von 8.0 m auf 7.5 m. Die übrige Gliederung des Strassenraums wird gemäss Masterplan beibehalten (Fahrbahn inkl. Bankett 5.5 m, private Gebäudevorbereiche beidseitig 4.0 m, Längsparkierung und Bäume 2.0 m).

### Vorzone und Platzbereiche Wallisellenstrasse

Die Vorzone Wallisellenstrasse dient als multifunktionale Mischverkehrsfläche. Neben der Nutzung als Bewegungsraum für die Fussgänger/-innen wird die Zone auch als Anlieferungs- und Manövrierfläche für die Gewerbenutzungen und die Ver- und Entsorgung genutzt. Einen wichtigen Bestandteil des Strassenraums Wallisellenstrasse bilden zudem die Platzbereiche Wallisellenstrasse. Das Freiraumkonzept zeigt Gestaltungsansätze für die Vorzone auf und definiert eine Mindestgrösse für die Platzbereiche von je 380 m<sup>2</sup> als Grundlage für den Gestaltungsplan.

### Grünzug Dreispitz und Quartierplatz

Das Freiraumkonzept konkretisiert den Grünzug Dreispitz aus dem städtebaulichen Zielbild im Bereich des Hochhauses und im Übergang zum Teilgebiet «Am Ueberlandpark». Zudem konkretisiert es gegenüber dem Zielbild die Ausbildung des Quartierplatzes im Teilgebiet «Innerer Dreispitz» und definiert dafür eine Mindestgrösse von 800 m<sup>2</sup>.

Abb. 21: Freiraumkonzept Areal Dreispitz: Situationsplan (Schmid Landschaftsarchitekten)



### 3.4 Quartierplan Nr. 495 Areal Dreispitz

Der Quartierplan Nr. 495 Areal Dreispitz bezweckt die Regelung der Feinerschliessung im Hinblick auf die Neuüberbauung des Gebietes im Sinne des Masterplans Areal Dreispitz und die damit verbundene Anpassung bzw. Neuordnung der Parzellarstruktur inklusive der erforderlichen Bereinigung der Anmerkungen und Dienstbarkeiten.

#### Bereinigung Parzellarstruktur

Die Anpassung der Feinerschliessung, mit der Umlegung der Dreispitz-Strasse, bedingt einen Landabtausch innerhalb des Areals. Die aufgehobenen Strassen und Wegflächen gehen ins Eigentum der ASIG über. Gleichzeitig tritt die ASIG der Stadt Zürich Land für den neuen Anschluss an die Wallisellenstrasse ab. Im Bereich des Teilgebiets «Am Ueberlandpark» fehlt heute ein durchgehendes öffentliches Trottoir. Die Wegverbindung ist mittels eines öffentlichen Fusswegrechts auf den angrenzenden Parzellen gesichert. Im Zuge der Neuparzellierung wird dieser Umstand bereinigt und das Trottoir der neuen Dreispitz-Strasse vollständig ins Eigentum der Stadt übertragen.

Darüber hinaus wird mit dem Quartierplan eine zweckmässige Anordnung und Bereinigung der Grundstücke vorgenommen, um die Bebauungsstruktur gemäss städtebaulichem Zielbild zu ermöglichen. Im Bereich der Parzelle SW5226 (Kirche Saatlen) und innerhalb des Teilgebiets «Am Ueberlandpark» sind allfällige Bereinigungen der Grundstücksgrenzen erst mit dem Vorliegen eines konkreten Bauprojekts möglich, weshalb diese Parzellen im Quartierplan keine Veränderung erfahren.

Abb. 22: Parzellenstruktur Altbestand (Quartierplan Nr. 495 Areal Dreispitz)



Abb. 23: Parzellenstruktur Neuordnung (Quartierplan Nr. 495 Areal Dreispitz)



## Etappierung der Erschliessung

Abgestimmt auf die im Masterplan vorgesehene etappierte bauliche Entwicklung wird die Erschliessung schrittweise den neuen Gegebenheiten angepasst. Die Umlegung und Neugestaltung der Dreispitz-Strasse erfolgt in Abhängigkeit zur baulichen Entwicklung in den Teilgebieten «Wallisellenstrasse» und «Innerer Dreispitz». Im Rahmen der Abklärungen zur Dreispitz-Strasse und zum Flächenentwässerungskonzept wurde die nachfolgend beschriebene Etappierung erarbeitet. Es ist denkbar, dass diese in der weiteren Projektierung angepasst wird. Entscheidend ist, dass die Realisierung des Grünzugs in Abhängigkeit zur baulichen Entwicklung entlang der Wallisellenstrasse erfolgt und die Erschliessung (Verkehrerschliessung und Werkleitungen) stets gewährleistet ist.

Mit der ersten Bauetappe (ab 2024) wird der Anschluss der Dreispitz-Strasse an die Wallisellenstrasse realisiert. Zusammen mit den Bauten der ersten Etappe wird auch der angrenzende Teil des Grünzugs gebaut. Durch die Realisierung des Grünzugs wird ein Teil der heutigen Strasse aufgehoben und im Bereich der Liegenschaft Haus-Nr. 35 eine temporäre Wendemöglichkeit eingerichtet. Die Erschliessung der bestehenden Liegenschaften Haus-Nrn. 94 bis 140 im Teilgebiet «Innerer Dreispitz» wird über den «Parkrandweg Süd» des Grünzugs gewährleistet. Zur Erschliessung der bestehenden Bauten entlang der Dreispitz-Strasse wird diese neu im Gegenverkehr geführt, was innerhalb des heutigen Fahrbahnquerschnitts möglich ist.

Als zweite Etappe (ab 2027) folgt die Neuüberbauung des Teilgebiets «Am Ueberlandpark» und mit ihr auch die Neugestaltung der Dreispitz-Strasse. Bei Bedarf können die Abstellplätze für Besucherinnen und Besucher im Teilgebiet «Innerer Dreispitz» entlang der Dreispitz-Strasse bereits provisorisch angeordnet werden. Die definitive Anordnung und Gestaltung der Parkfelder erfolgt in Etappe 3 zusammen mit der Baumreihe und der weiteren Gestaltung der Vorzone Dreispitz-Strasse.

Mit der Neuüberbauung des Teilgebiets «Innerer Dreispitz» werden in der 3. Etappe (ab 2030) nur Anpassungen an der Erschliessung für den Inneren Dreispitz vorgenommen. Durch den Abbruch der Bauten Haus-Nrn. 2 bis 22 wird eine Teilfläche des künftigen Grünzugs frei. Die Realisierung des Grünzugs kann aber erst mit der Neuüberbauung der Bauten an der Wallisellenstrasse erfolgen, da

Abb. 24: Etappe 1: Anschluss Dreispitz-Strasse an Wallisellenstrasse, Neuüberbauung entlang Wallisellenstrasse, Grünzug

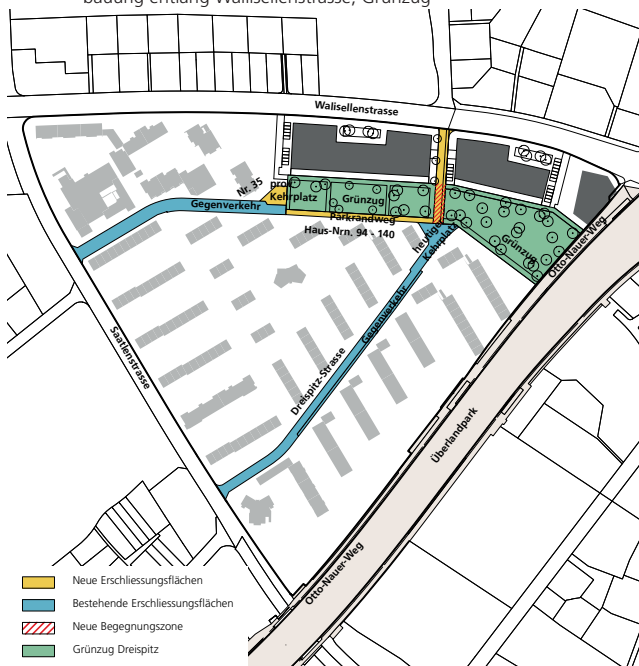


Abb. 25: Etappe 2: Neuüberbauung Teilgebiet Am Ueberlandpark, Neugestaltung Dreispitz-Strasse



die Tiefgaragenzufahrt über die bestehende Dreispitz-Strasse führt.

Mit der Neuüberbauung des westlichen Teils entlang der Wallisellenstrasse kann in der 4. Etappe (ab 2033) der Grünzug Dreispitz und damit auch die Erschliessung des Areals fertiggestellt werden (Abb. 25).

Abb. 26: Etappe 3: Neuüberbauung Teilgebiet Innerer Dreispitz



Abb. 27: Etappe 4: Neuüberbauung entlang Wallisellenstrasse, Fertigstellung Grünzug





## 4 Gestaltungsplanvorschriften

### 4.1 Allgemeine Bestimmungen (A.)

#### Zweck (Art. 1)

Gestützt auf das städtebauliche Zielbild Areal Dreispitz werden die wesentlichen städtebaulichen und gestalterischen Elemente im Rahmen des Gestaltungsplans eigentümergebunden festgelegt. Insbesondere bezweckt der Gestaltungsplan:

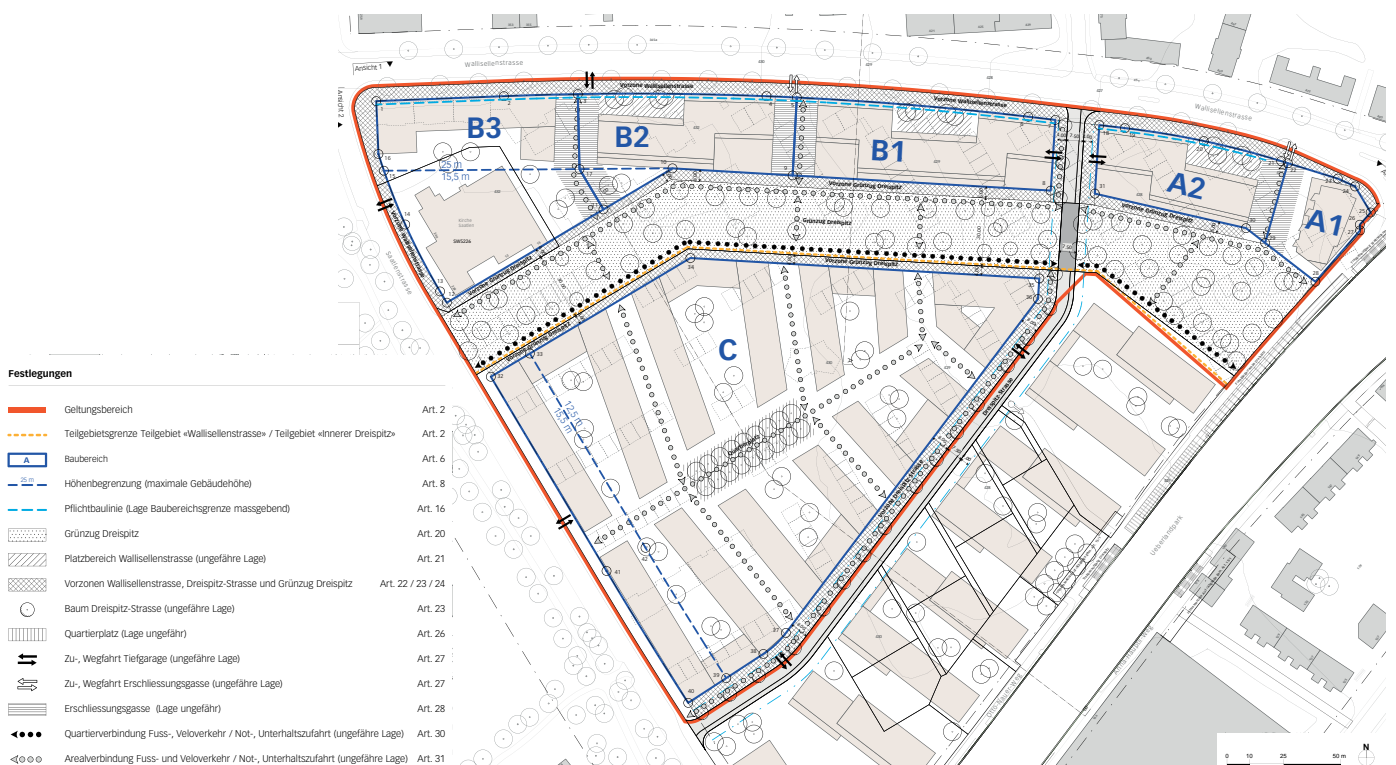
- Die Sicherung einer städtebaulich und architektonisch hochwertigen Überbauung.
- Die Gewährleistung von qualitativ hochwertigen Freiräumen.
- Die Schaffung der Voraussetzungen für ein vielfältiges Angebot an preisgünstigem Wohnraum und für eine sozialverträgliche Etappierung.

#### Bestandteile und Geltungsbereich (Art. 2)

##### Bestandteile

Die eigentümergebundenen Bestimmungen zum privaten Gestaltungsplan Dreispitz sind in den Vorschriften und dem dazugehörigen Situationsplan (Massstab 1:1'000) festgehalten. Der vorliegende Bericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) dient der Erläuterung der entsprechenden Festlegungen und hat informativen Charakter.

Abb. 28: Situationsplan Gestaltungsplan Dreispitz (verkleinerte Darstellung, Originalmassstab 1:1'000)



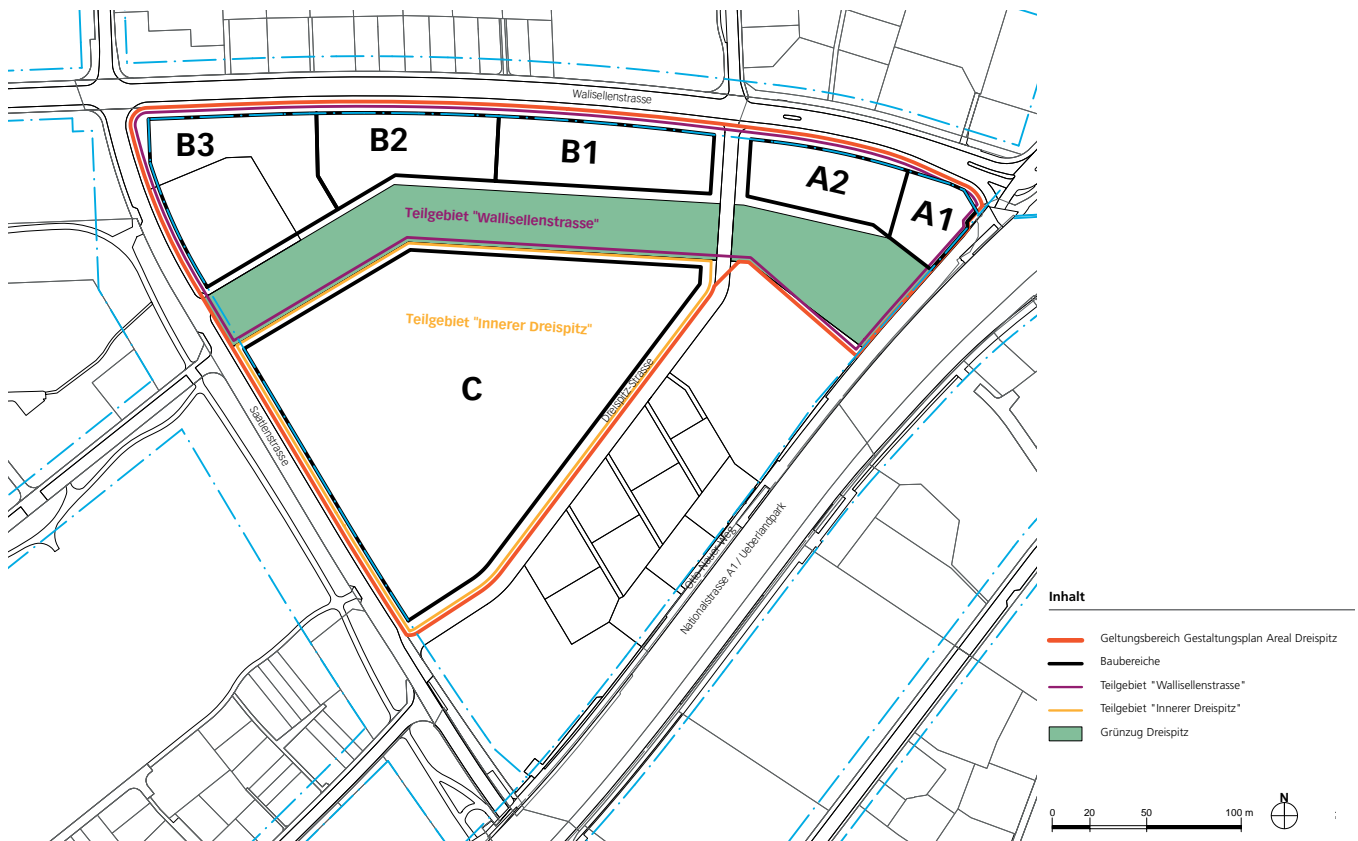
## Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans wird durch die Wallisellenstrasse, die Saatlenstrasse, die neue Dreispitz-Strasse und den Perimeter des Gestaltungsplans Ueberlandpark begrenzt.

Entsprechend den Vorgaben aus dem Masterplan Areal Dreispitz wird das Areal in die Teilgebiete «Wallisellenstrasse» und «Innerer Dreispitz» unterteilt (Abb. 27). Aufgrund der direkten Abhängigkeiten des Grünzugs Dreispitz zur Bebauung entlang der Wallisellenstrasse ist dieser im Gestaltungsplan (anders als im Masterplan) Bestandteil des Teilgebietes «Wallisellenstrasse».

Die Teilgebiete bilden grundsätzlich eigenständige funktionale Einheiten, die unabhängig überbaut werden können. Hinsichtlich Realisierung des Endzustandes bedarf es jedoch der Koordination der Erschliessung in Abhängigkeit zur Realisierung des Grünzugs (vgl. auch Kap. 3.4).

Abb. 29: Geltungsbereich, Grünzug Dreispitz, Baubereiche des privaten Gestaltungsplans Areal Dreispitz



## Geltendes Recht (Art. 3)

Der Gestaltungsplan ersetzt die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) innerhalb des Geltungsbereichs. Die Wirkung der Verkehrsbaulinien bezüglich der Gebäudehöhe ist während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans suspendiert.

Für den Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG) in der Fassung bis zum 28. Februar 2017 (vgl. Kap. 2.2).

## 4.2 Bau- und Nutzungsvorschriften (B.)

### Nutzweise (Art. 4) / Wohnanteil (Art. 5)

Auf dem Areal Dreispitz soll, gemäss den Entwicklungsabsichten der ASIG (vgl. Kap. 1.1), in erster Linie preisgünstiger Wohnraum geschaffen werden. Im Sinne einer nachhaltigen Quartierentwicklung sind aber auch Nahversorgungsangebote und ergänzende Quartierinfrastrukturen wie Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Kindergärten, kirchliche Nutzungen oder Freizeitangebote für die Bewohnenden vorgesehen.

Der Gestaltungsplan legt fest, dass innerhalb des Geltungsbereichs neben Wohnnutzungen auch nicht störende Betriebe zulässig sind. Dies entspricht den generellen Anforderungen in Wohnzonen. Im Baubereich B3 wird, mit den Nutzungen der Kirche und Detailhandelsnutzungen mit einer Verkaufsfläche von insgesamt höchstens 1'500 m<sup>2</sup>, eine Mischnutzung angestrebt. Daher sind im Baubereich B3 auch mässig störende Betriebe zulässig, was den heutigen Bestimmungen für die Parzelle SW5226 (Kirche Saatlen) entspricht.

In der ersten Raumentiefe des Erdgeschosses entlang der Wallisellenstrasse werden Wohnnutzungen aus Lärmschutzgründen ausgeschlossen. Die Wohnnutzungen würden zudem zu Konflikten mit der Nutzbarkeit der Vorzone führen. Durch den Ausschluss der Wohnnutzungen wird Raum für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe oder anderweitige Nichtwohnnutzungen (z.B. Waschküchen, Veloabstellplätze) geschaffen, welche zur Belegung des Strassenraums und zur Quartiersversorgung beitragen.

Anhand der Vorgaben zur Nutzweise werden für die Baubereiche minimale Wohnanteile (Wohnanteilspflicht) festgelegt. Die Pflichtanteile entsprechen mit Ausnahme des Baubereichs C den Vorgaben der BZO. Im Baubereich C soll auch in Zukunft hauptsächlich gewohnt werden, daher wird der minimale Wohnanteil mit 90 Prozent festgelegt. Im Baubereich B3 gilt zur Sicherung der Mischnutzung zudem ein maximaler Wohnanteil von 80 Prozent.

<b>Teilgebiete / Baubereiche</b>	<b>Minimaler Wohnanteil [%]</b>
Baubereich A1	75
Baubereich A2	75
Baubereich B1	75
Baubereich B2	75
Baubereich B3	50
Baubereich C	90

Der festgelegte minimale Wohnanteil darf innerhalb des Teilgebiets «Innerer Dreispitz» zugunsten von Betrieben und Einrichtungen, die vorwiegend die im näheren Umkreis wohnende Bevölkerung mit Dingen oder Dienstleistungen des alltäglichen Bedarfs versorgen, auf 75 Prozent herabgesetzt werden.

Im gesamten Geltungsbereich kann der Wohnanteil zugunsten von Kinderbetreuungseinrichtungen sowie für Kindergärten unbeschränkt herabgesetzt werden (analog Art. 6 Abs. 5 BZO). Dies gilt im Baubereich B3 auch für kirchliche Nutzungen.



## Baubereiche mit Mantellinien (Art. 6)

Oberirdische Gebäude mit anrechenbaren Geschossflächen dürfen mit Ausnahme der Kleinbauten im Grünzug (Art. 20 Abs. 3) nur innerhalb der Baubereiche (A1, A2, B1, B2, B3 und C) erstellt werden. Die Baubereiche sind so festgelegt, dass sie die Baulinien der Wallisellen- und Saatlenstrasse und im Bereich der Dreispitz-Strasse den Raumbedarf für die Gestaltung der Vorzone Dreispitz-Strasse (Art. 23) berücksichtigen.

Die Höhenentwicklung der Bauten wird durch die zu den Baubereichen gehörenden Mantellinien begrenzt. Diese bestimmen sich aus den Vorgaben zur Gebäudehöhe nach Art. 8.

Die Gebäude dürfen ohne Rücksicht auf Abstandsbestimmungen an die Mantellinien gestellt werden. Einzelne Vorsprünge wie Erker, Balkone und dergleichen dürfen die Mantellinie maximal um 1.5 m auf höchstens einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge überragen.

## Unterirdische Bauten (Art. 7)

Als unterirdisch gelten Gebäude und Gebäudeteile, die vollständig unter dem gewachsenen Boden liegen. Sie unterliegen nach Planungs- und Baugesetz (§ 269 PBG) keinen Abstandsvorschriften. Mit Ausnahme des Grünzugs (Art. 20), den Bereichen mit Grossbäumen (Art. 19) sowie der Bereiche innerhalb der Baulinien, formuliert der Gestaltungsplan keine weiteren Einschränkungen. Das heisst, unterirdisch darf über die Baubereiche hinaus, bis auf die Parzellengrenzen gebaut werden.

## Grundmasse (Art. 8)

Der Gestaltungsplan legt als Grundmasse für die Baubereiche A1, A2, B1, B2, B3 und C die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche, die maximal zulässige Gebäudehöhe sowie die maximale Anzahl Vollgeschosse fest.

Teilgebiete / Baubereiche	anrechenbare Geschossfläche max. [m <sup>2</sup> ]	Gebäudehöhe max. [m]	Vollgeschosse max. [m]
Baubereich A1	9'500 m <sup>2</sup>	25 m / 60 m	frei
Baubereich A2	9'000 m <sup>2</sup>	25 m	8
Baubereich B 1	13'000 m <sup>2</sup>	25 m	8
Baubereich B 2	9'000 m <sup>2</sup>	25 m / 15.5 m	8 / 5
Baubereich B 3	13'183 m <sup>2</sup> / 14'797 m <sup>2</sup>	25 m / 15.5 m	8 / 5
Baubereich C	41'113 m <sup>2</sup>	15.5 m / 12.5 m	5 / 4
<b>96'410 m<sup>2</sup></b>			

## Maximale Geschossfläche

Die maximal zulässige Geschossfläche wird, gestützt auf das städtebauliche Zielbild, den einzelnen Baubereichen zugewiesen. Zur Gewährleistung eines angemessenen Spielraums für die Projektentwicklung ist es zulässig, die Ausnützung innerhalb des Teilgebiets Wallisellenstrasse zu verlegen. Das städtebaulich verträgliche Volumen wird durch die Mantellinien begrenzt.

Die zulässige Geschossfläche basiert auf der rechnerisch möglichen Ausnützung nach BZO (vgl. nachfolgende Tabellen S. 29/30). Als massgebliche Grundfläche (§ 259 PBG) gelten hierfür die Landflächen und Eigentumsverhältnisse vor der Neuzuteilung der Landflächen gemäss dem Quartierplan Nr. 495 Areal Dreispitz (vgl. Abb. 30). Die Landflächen, welche mit der Neuzuteilung von der Stadt Zürich an die ASIG übergehen, sind damit für die Ausnützung nicht massgebend.

Abb. 30: Bezugsflächen für die massgebliche Grundflächen zur Berechnung der zulässigen Ausnützung



Die Ausnutzungsberechnung berücksichtigt die nach rechtskräftiger BZO bestehende Zonierung (W3/W4), die Bestimmungen zur Arealüberbauung sowie entlang der Wallisellenstrasse die Vorgaben für Gebiete mit erhöhter Ausnützung. Die maximal zulässige Geschossfläche gemäss BZO beträgt über den gesamten Geltungsbereich 96'560 m<sup>2</sup>. Davon sind 55'447 m<sup>2</sup> dem Teilgebiet «Wallisellenstrasse» und 41'113 m<sup>2</sup> dem Teilgebiet «Innerer Dreispitz» zugeordnet. Im Teilgebiet «Wallisellenstrasse» sind 150 m<sup>2</sup> für die Kleinbauten im Grünzug Dreispitz vorgesehen (vgl. Art. 20), die übrigen 55'297 m<sup>2</sup> verteilen sich auf die einzelnen Baubereiche (vgl. Tabelle S. 28).

Im Baubereich B3 wird der Anteil der Ausnützung für die evangelisch-reformierte Kirchgemeinde

### Zulässige Ausnützung im Teilgebiet «Wallisellenstrasse»

Grundstück [Kat.-Nr.]	zulässige Ausnützung im Gebiet mit erhöhter Ausnützung			zulässige Ausnützung mit Arealüber- bauung			Total	
	mGF [m <sup>2</sup> ]	AZ [%]	aGF [m <sup>2</sup> ]	mGF [m <sup>2</sup> ]	AZ [%]	aGF [m <sup>2</sup> ]	mGF [m <sup>2</sup> ]	aGF [m <sup>2</sup> ]
SW5952	2'284	300	6'852	7'597	130	9'876	9'881	16'728
SW5926	122	300	366	3'853	130	5'009	3'974	5'375
SW5456	914	300	2'742	3'661	130	4'759	4'575	7'501
SW5522	572	400	2'288	5'430	166	9'014	6'002	11'302
SW5454	615	400	2'459	896	166	1'487	1'511	3'946
SW2832	617	400	2'466	1'390	166	2'307	2'006	4'773
SW5226	—	—	—	3'507	166	5'822	3'507	5'822
							<b>31'457</b>	<b>55'447</b>

aGF = anrechenbare Geschossfläche § 255 PBG / AZ = Ausnutzungsziffer § 254 / mGF = massgebliche Grundfläche § 259 PBG

## Zulässige Ausnützung im Teilgebiet «Innerer Dreispitz»

<b>zulässige Ausnützung mit Arealüberbauung</b>
---

Grundstück [Kat.-Nr.]	mGF [m <sup>2</sup> ]	AZ [%]	aGF [m <sup>2</sup> ]
SW5952	488	130	634
SW5926	8'327	130	10'825
SW5456	881	130	1'145
SW5522	745	130	969
SW5454	7'999	130	10'399
SW2832	2'586	130	3'362
SW2526	10'599	130	13'779
	<b>31'625</b>		<b>41'113</b>

aGF = anrechenbare Geschossfläche gem. § 255 PBG / AZ = Ausnützungsziffer § 254 /  
mGF = massgebliche Grundfläche § 259 PBG

Zürich im Bereich der Parzelle Kat.-Nr. SW5226 spezifisch festgelegt. Dem 3'507 m<sup>2</sup> grossen Grundstück stehen bei unabhängiger Entwicklung 4'208 m<sup>2</sup> zu. Im Falle einer gesamtheitlichen Planung über den Baubereich darf die Ausnützung auf 5'822 m<sup>2</sup> erhöht werden (Ausnützung mit Arealüberbauung). Deshalb werden für den Baubereich B3 zwei unterschiedliche Masse für die maximale Ausnützung aufgeführt (8'975 m<sup>2</sup> + 4'208 m<sup>2</sup> = 13'183 m<sup>2</sup> / 8'975 m<sup>2</sup> + 5'822 m<sup>2</sup> = 14'797 m<sup>2</sup>).

### Gebäudehöhe

Die zulässige Höhe der Bauten wird in den Baubereichen mit der maximalen Gebäudehöhe geregelt. Oberhalb dieser Gebäudehöhe wird ein zusätzliches Dachgeschoss nach § 275 Abs. 2 PBG ausgeschlossen. Allfällige Dachgeschosse sind innerhalb der zulässigen Gebäudehöhe zu realisieren. Die zulässige Gebäudehöhe gibt die Höhe der Dachfläche an. Darüber hinausragen dürfen nur technisch bedingte Aufbauten oder Installationen zur Nutzung der Dachflächen wie beispielsweise Liftüberfahrten, Kamine, Lüftungsanlagen, Abluftrohre, Mobilfunkantennen, gedeckte Dachaufgänge für begehbare Dachflächen, feste Brüstungen sowie Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie oder zur intensiven Dachbegrünung. Intensive Dachbegrünungen können mit einem Bodenaufbau > 10 cm einen substanziellen Beitrag zur Retention des Regenwassers leisten und ermöglichen mehr Spielraum in der Bepflanzung der Dächer.

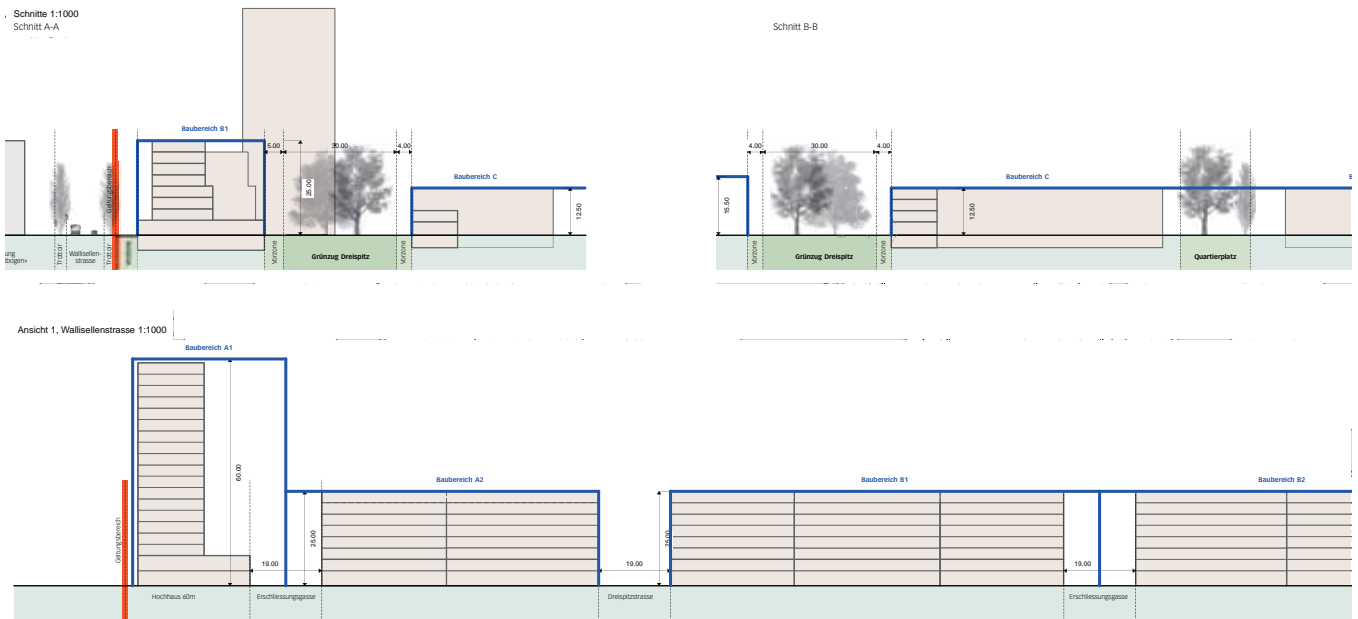
Der Gestaltungsplan legt, gestützt auf das städtebauliche Zielbild, eine differenzierte Höhenentwicklung fest, welche von den für das Areal geltenden Bestimmungen der BZO abweicht.

In den Baubereichen entlang der Wallisellenstrasse entspricht die Gebäudehöhe mit 25 Metern dem maximal zulässigen Mass nach § 278 Abs. 3 PBG und den Bestimmungen zur Arealüberbauung in der Wohnzone W4 (Art. 8 Abs. 5 BZO).

Davon ausgenommen sind Bestimmungen zu Hochhäusern, welche im vorliegenden Gestaltungsplan nur im Baubereich A1 zur Anwendung kommen. In den Baubereichen A1, A2 und B1 sind verglichen mit der BZO höhere Bauten möglich. Nach BZO mit Arealüberbauung wären Bauten mit 12.5 m Gebäudehöhe und einem zusätzlichen Dachgeschoss zulässig.

In den Baubereichen B2 und B3 wird die zulässige Höhe, durch den Ausschluss des zusätzlichen

Abb. 31: Schnitte und Ansicht, im Situationsplan zum Gestaltungsplan als Informationsinhalt abgebildet (Darstellung schematisch)



Dachgeschosses, gegenüber der BZO reduziert. Zudem wird die Gebäudehöhe im Bereich der Kirche Saatlen auf 15.5 m beschränkt. Diese Höhe überragen dürfen nach Art. 8 Abs. 6 nur technisch bedingte Aufbauten und Anlagen sowie der Glockenturm.

Im Baubereich C entspricht die Gebäudehöhe von 15.5 m in der ersten Bautiefe entlang der Saatlenstrasse, der mit einer Arealüberbauung nach BZO möglichen Höhe (12.5 m Gebäudehöhe und ein zusätzliches Dachgeschoss). Im übrigen Teil des Baubereichs C wird die zulässige Höhe, durch den Ausschluss des zusätzlichen Dachgeschosses, gegenüber der BZO reduziert. Diese Höhenbeschränkung basiert auf den Vorgaben des städtebaulichen Zielbildes. Innerhalb des Teilgebietes «Innerer Dreispitz» sollen die heute vorhandenen Qualitäten des bodennahen Wohnens erhalten werden. Die intensive Auseinandersetzung mit dieser Fragestellung im Rahmen des Masterplanprozesses hat ergeben, dass einer der entscheidenden Faktoren zum Erhalt der Qualitäten die Höhenbeschränkung ist. Ab vier Geschossen resp. Bauten mit einer Höhe von mehr als 13.0 Metern ändern sich die Anforderungen (z.B. Feuerpolizei) sowie das Verhältnis zwischen dem Gebäude und dem Aussenraum. Ausserdem sollen, zum Erhalt des Quartiercharakters, Grossbäume die Gebäude überragen können.

### Maximale Anzahl Vollgeschosse

Innerhalb der festgelegten Gebäudehöhen dürfen in den Baubereichen A2, B1, B2 und B3 bis zu acht Vollgeschosse realisiert werden. Im städtebaulichen Zielbild wurden siebengeschossige Bauten vorgesehen, ohne den Umgang mit dem Dachgeschoss und dem anrechenbaren Untergeschoss bereits zu klären. Der Gestaltungsplan lässt acht Vollgeschosse zu, um ein vollwertiges Erdgeschoss zu ermöglichen und den Umgang mit dem obersten Geschoss im Rahmen der Projektierung (unabhängig von den Vorgaben zur Dachgestaltung gemäss Art. 7a BZO) klären zu können.

Im Baubereich B3 wird die Geschoszahl im Bereich der Kirche Saatlen (Gebäudehöhe 15.5 m) auf fünf Vollgeschosse begrenzt.

Im Baubereich C sind entlang der Saatlenstrasse (Gebäudehöhe 15.5 m) fünf Vollgeschosse und

im übrigen Baubereich vier Vollgeschosse zulässig. Im Baubereich A1 (Gebäudehöhe 60 m) ist die Geschosszahl frei.

### **Hochhaus (Art. 9)**

Als Hochhäuser gelten Gebäude mit einer Gebäudehöhe von mehr als 25 Meter (§ 282 PBG). Ein Hochhaus ist innerhalb des Geltungsbereichs ausschliesslich im Baubereich A1 zulässig und hat nach § 284 PBG erhöhte Gestaltungsanforderungen zu erfüllen (vgl. Kap. 5.10).

Das Vergleichsprojekt zur Beurteilung des Schattenwurfs eines Hochhauses gemäss § 30 Abs. 2 ABV bestimmt sich nach einer Bebauung mit 25 m Gebäudehöhe entlang der Verkehrsbaulinie und ohne zusätzliches Dachgeschoss nach § 275 Abs. 2 PBG (vgl. Kap. 5.10).

### **Terrainveränderungen (Art. 10)**

Die Bestimmung entspricht Art. 10 BZO. Damit sind im Grundsatz nur noch geringfügige Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig. Zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes können weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

### **Bauweise (Art. 11)**

Die geschlossene Bauweise im Sinne des PBG (vgl. § 31 Abs. 2 ABV) ist zulässig. Innerhalb der einzelnen Baubereiche im Teilgebiet Wallisellenstrasse ist sie, aus Lärmschutzgründen, vorgeschrieben. Sofern die Vorgaben zum Brandschutz und der Wohnhygiene eingehalten werden, dürfen die kantonalen Gebäudeabstände unterschritten werden. Soweit Grenzabstände gelten, kann von diesen Vorgaben nur abgewichen werden, wenn durch nachbarliche Vereinbarungen Näherbaurechte begründet werden. Dies ist einzig im Baubereich B3 relevant, weil dort die Parzelle Kat.-Nr. SW5226 (Kirche Saatlen) unverändert bestehen bleibt. In den übrigen Baubereichen werden die Parzellengrenzen mit dem Quartierplan Nr. 495 Areal Dreispitz bereinigt (vgl. Kap. 3.4).

### **Weg- und Strassenabstand (Art. 12)**

Entlang der Quartier- und Arealverbindungen sowie bei den Erschliessungsgassen gelten generell keine Weg- oder Strassenabstände. Die Abstände sind durch die festgelegten Baubereiche, die Bestimmungen zu den Vorzonen sowie die Erschliessungsgassen ausreichend sichergestellt. Innerhalb des Grünzugs Dreispitz würden die Abstände die Nutzbarkeit des Grünzugs ungewollt einschränken.

Die einzige Ausnahme ist das Teilgebiet «Innerer Dreispitz». Dort wird, zur Strukturierung und Durchwegung des Baubereichs, ab den Arealverbindungen ein oberirdischer Wegabstand von beidseits je 3.5 m festgelegt (vgl. auch Art. 31 Arealverbindungen).

## **Etappierung (Art. 13)**

### **Bauten und Anlagen**

Die ASIG plant die Erneuerung ihrer Liegenschaften in mehreren unabhängigen Etappen. Die Etappengrösse sowie das genaue Vorgehen zur baulichen Entwicklung hängt von der Umsiedlungsstrategie, dem Gebäuderestwert sowie der Rechtskraft der Planungsinstrumente ab. Eine konkrete Regelung im Gestaltungsplan ist deshalb nicht zweckmässig. Die Neubauten innerhalb der einzelnen Baubereiche können etappiert realisiert werden, sofern eine besonders gute Gesamtwirkung gewährleistet ist (Art. 14).

### **Grünzug**

Die Realisierung des Grünzugs muss mit den einzelnen Bauetappen des Teilgebiets «Wallisellenstrasse» erfolgen werden. Damit wird sichergestellt, dass gleichzeitig mit der dichten Bebauung an der Wallisellenstrasse auch die entsprechenden Freiräume realisiert werden. Der Abschnitt entlang des Baubereichs B3 kann erst nach der Realisierung der übrigen Abschnitte erfolgen, da eine frühzeitige Realisierung zu Konflikten mit bestehenden Bauten und deren Erschliessung führen würde. Falls die Neubauten im Baubereich C, entgegen den aktuellen Absichten, nach den Baubereichen B2 und B3 realisiert werden, muss die Erschliessung der bestehenden Bauten jederzeit sichergestellt werden. Dies kann Auswirkungen auf die Umsetzbarkeit des Grünzugs haben.

## **4.3 Gestaltung (C.)**

### **Bauten und Anlagen (Art. 14)**

Die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung müssen im Sinne von § 71 PBG besonders gut gestaltet sein. Damit werden gegenüber den Grundanforderungen an Bauten und Anlagen (§ 238 PBG) erhöhte Anforderungen an die Qualität der Überbauung und der Freiräume gestellt.

Bei den gemeinschaftlichen Freiräumen wie dem Quartierplatz im «Inneren Dreispitz», den Platzbereichen entlang der Wallisellenstrasse sowie dem Grünzug Dreispitz ist neben der hohen Gestaltungsqualität auch eine hohe Aufenthaltsqualität sicher zu stellen.

### **Raumprägende Bebauung (Art. 15) / Pflichtbaulinie (Art. 16)**

Mit der Transformation des Gebiets kommt den Bauten eine hohe Bedeutung hinsichtlich Orientierung und Strukturbildung der Stadträume zu. Durch die Ausbildung klar erkennbarer Raumkanten und der Orientierung der Bauten zum Strassenraum (Adressierung), werden wichtige Beiträge zur Wahrnehmung und Struktur der Strassen- und Freiräume geschaffen. Aus diesem Grund sind die Gebäude gemäss Art. 15 gegenüber den angrenzenden Strassenräumen und dem Grünzug so anzuordnen, dass sie raumprägend wirken.

Dort wo Pflichtbaulinien bezeichnet sind, soll das Erdgeschoss zur erwünschten raumbildenden Wirkung mit mindestens 50 Prozent auf die Baubereichsgrenze resp. die Verkehrsbaulinie gestellt werden. Zur Gewährleistung des notwendigen Spielraums betreffend Lärmschutz beschränkt sich die Vorgabe auf das Erdgeschoss. Im Rahmen von Lärmuntersuchungen hat sich gezeigt, dass das Abrücken von Gebäudeteilen oder das gestaffelte Zurückspringen von Obergeschossen mögliche



Lösungsansätze in Bezug auf die Sicherstellung der Lärmschutzanforderungen sein können.

Abb. 32: Schematische Darstellung: Bauten mit (unten) und Bauten ohne Bezug (oben) zum Strassenraum

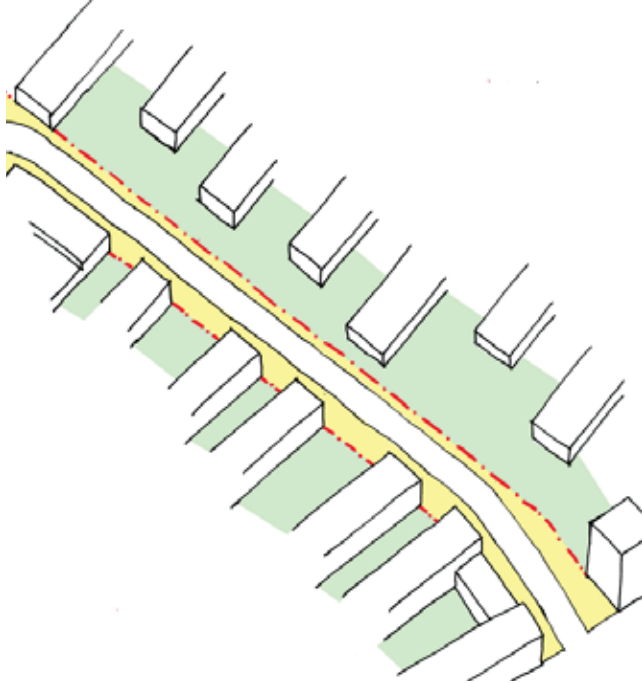
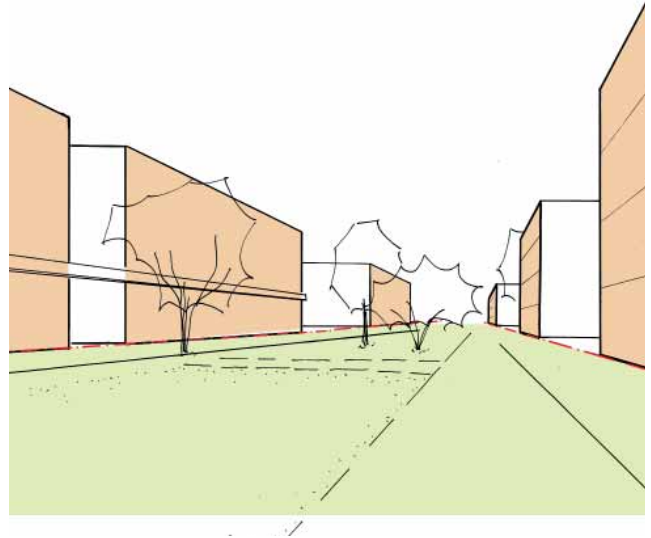


Abb. 33: Schematische Darstellung: Die Bauten bilden klar erkennbare Raumkanten und fassen die Stadträume



### **Erdgeschoss Wallisellenstrasse (Art. 17)**

Entlang der Wallisellenstrasse werden in der ersten Raumtiefe Wohnnutzungen ausgeschlossen (Art. 4 Abs. 3). Zur Sicherstellung einer ausreichenden Geschosshöhe für Gewerbenutzungen und um das Erdgeschoss gestalterisch erkennbar zu machen, muss es entlang der Wallisellenstrasse in der ersten Raumtiefe, im Rohbau eine minimale lichte Höhe von 4.0 Meter aufweisen.

## **4.4 Freiraum (D.)**

### **Freiflächenziffer (Art. 18)**

Für die beiden Teilgebiete «Wallisellenstrasse» und «Innerer Dreispitz» ist je eine Freiflächenziffer gemäss § 257 PBG von mindestens 35 Prozent festgelegt. Damit wird dem Bestreben einer stark durchgrüneten Siedlungsstruktur Rechnung getragen und sichergestellt, dass ausreichend Freiflächen für den Aufenthalt der Bewohner/-innen und der Beschäftigten vorhanden sind.

Für die Einhaltung der Freiflächenziffer im Teilgebiet «Wallisellenstrasse» (vgl. Kap. 4.1 Abb. 27) leistet der Grünzug Dreispitz einen wichtigen Beitrag. Die Realisierung des Grünzugs steht in direktem Zusammenhang mit dem Bau der dichten, strassenbegleitenden Überbauung entlang der Wallisellenstrasse. Nicht an die Freiflächenziffer anrechenbar sind jene öffentlichen Flächen für welche, mit dem Quartierplan «Nr. 495 Areal Dreispitz», Dienstbarkeiten zugunsten der Öffentlichkeit begründet werden. Dies betrifft den 4 m breiten Parkrandweg Süd sowie einen zusätzlichen Flächenanteil von 800 m<sup>2</sup> (generelles Flächenbudget zur Umsetzung der «Fusswegverbindung mit erhöhter Aufenthaltsqualität» gemäss kommunalem Verkehrsplan). Die übrigen Flächen des Grünzugs einschliesslich

der restlichen Flächen, welche gemäss Art. 20 Abs. 2 öffentlich zugänglich sein müssen, sind an die Freiflächenziffer anrechenbar.

Für das Teilgebiet Wallisellenstrasse (vgl. Abb. 29) ist der Grünzug an die Freiflächenziffer anrechenbar. Die Freiflächenziffer ist über das gesamte Teilgebiet einzuhalten. Bei etappierter Realisierung sind Zwischenzustände, bei denen die Freiflächenziffer nicht eingehalten wird, zulässig.

### **Bäume (Art. 19)**

Der Baumbestand und insbesondere sogenannte «Grossbäume» mit einer Wuchshöhe von mehr als 10 Meter sind ein wichtiger Bestandteil des Quartiercharakters. Zur Förderung des Baumbestandes legt der Gestaltungsplan fest, dass pro 700 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Grossbaum vorzusehen und bei Abgang zu ersetzen ist. Für den gesamten Geltungsbereich sind dies rund 90 Grossbäume. Im Teilgebiet Wallisellenstrasse werden sie vorwiegend im Grünzug angeordnet.

Diese Vorgabe orientiert sich an den Bestimmungen des öffentlichen Gestaltungsplans Ueberlandpark. Damit wird eine einheitliche Regelung zur Pflanzung von Grossbäumen über das gesamte Areal Dreispitz gewährleistet.

Ausnahmen von den quantitativen Vorgaben sind möglich, wenn dadurch die Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt wird. Dazu zählt beispielsweise eine übermässige Einschränkung in der Überbauung der Grundstücke (ober- und unterirdisch).

Um einen langfristigen Erhalt der Bäume zu sichern, müssen die Bereiche mit Grossbäumen von Unterbauungen freigehalten werden. Ausnahmen sind nur in den Platzbereichen entlang der Wallisellenstrasse zulässig. Diese Ausnahme begründen sich dadurch, weil die Platzverhältnisse im Untergrund, in den Baubereichen des Teilgebiets Wallisellenstrasse, aufgrund der Flächensicherung für den Grünzug beeengt sind. Für Mieterkeller, Tiefgaragen, Transformatorstation (Baubereiche A1 / A2), Schutzräume und dergleichen muss ein angemessener Projektierungsspielraum gewährt werden. Zudem soll die Anzahl Untergeschosse möglichst reduziert werden.

Abb. 34: Fotos Grossbaumbestand Areal Dreispitz



## Grünzug Dreispitz (Art. 20)

### Nutzung

Die abseits der übergeordneten Verkehrswege liegenden Grünräume gelten als charakteristisches Merkmal der Freiraumstruktur von Schwamendingen. Der Grünzug Dreispitz fügt sich selbstverständlich ins übergeordnete Freiraumgerüst ein und verbindet die Grünzüge «Schörli / Saatlen» entlang der Saatlenstrasse und dem «Ueberlandpark». Mit einer Mindestbreite von 30 Meter weist er dieselbe Breite auf wie der Ueberlandpark.

Der Grünzug soll als vielfältig nutzbarer Freiraum mit unterschiedlichen gemeinschaftlichen Nutzungen bespielt werden, die sich im Laufe der Jahre auch an die Bedürfnisse der Bewohnenden oder die Nutzungen der angrenzenden Erdgeschosse anpassen können. Als Mindestanforderung legen die Bestimmungen zur Gestaltung die Erstellung eines der Art der Überbauung entsprechenden Anteils an Spiel- und Aufenthaltsflächen sowie Freizeit- und Pflanzgärten fest, soweit hierfür ein Bedarf besteht.

Der Grünzug umfasst eine Landfläche von rund 12'600 m<sup>2</sup> im Eigentum der ASIG Wohngenossenschaft. Abzüglich der beiden Parkrandwege im Norden und Süden verbleibt eine gestaltbare Freifläche von rund 9'700 m<sup>2</sup>. Diese Flächen sind so zu gestalten, dass mindesten 6'000 m<sup>2</sup> öffentlich zugänglich sind. Die Gestaltung erfolgt nach Vorgabe von Art. 20 Abs. 5 mittels eines gesamtheitlichen Konzepts über den gesamten Grünzug (inkl. Parkrandwege). Im Verständnis des Grünzugs als gemeinschaftlicher Freiraum ist er so zu gestalten, dass er eine hohe Durchlässigkeit aufweist. Im Rahmen des konkreten Projekts werden die unterschiedlichen Nutzungsansprüche und Bedürfnisse (öffentliche Zugänglichkeit, ökologische Vernetzung, Retentionsflächen, Flächen für die angrenzenden Nutzungen in den Bauten, Bedürfnisse der Bewohnenden etc.) aufeinander abgestimmt.

Abb. 35: Visualisierung Grünzug Dreispitz (Masterplan Areal Dreispitz)



### **Kleinbauten**

Im Zusammenhang mit der Nutzung des Grünzugs ist die Erstellung von Kleinbauten zulässig. Als Kleinbauten gelten freistehende, eingeschossige Gebäude mit anrechenbaren Nutzungen. Über den gesamten Grünzug sind Nutzungen mit einer anrechenbaren Geschossfläche von insgesamt höchstens 150 m<sup>2</sup> zulässig. In den Kleinbauten sind Nutzungen zulässig, die der unmittelbaren Bewer- bung, d.h. der Nutzung und Bespielung des Grünzugs dienen (Kiosk, Café etc.).

### **Unterbauung**

Der Grünzug wird zu Gunsten der bioklimatischen und ökologischen Bedingungen von Unterbauun- gen weitgehend freigehalten. Unterbauungen sind nur für Werkleitungen, die hauptsächlich inner- halb der Wegverbindungen vorgesehen sind, sowie für bauliche Einrichtungen im Zusammenhang mit den zulässigen Kleinbauten (Art. 20 Abs. 3) oder bei Bedarf für Retentionsanlagen zulässig.

### **Gesamtkonzept**

Zur Abstimmung der unterschiedlichen Anforderungen und Nutzungen soll die Gestaltung des Grünzugs über die gesamte Länge nach einem Gesamtkonzept erfolgen. Das Konzept ist spätestens zeitgleich mit der Baubewilligung der ersten Bauetappe einzureichen.

## **Platzbereiche und Vorzone Wallisellenstrasse (Art. 21 und Art. 22)**

### **Platzbereiche Wallisellenstrasse**

Zur Sicherung der räumlichen Gliederung der Baukörper resp. des Strassenraums werden, im Sinne des städtebaulichen Zielbildes, entlang der Wallisellenstrasse drei «Platzbereiche Wallisellenstrasse» festgelegt. Um die erwünschten Qualitäten hinsichtlich Raumbildung und Gestaltung im Zusammen- hang mit der Vorzone Wallisellenstrasse zu erreichen, müssen diese je eine Mindestgrösse von 380 m<sup>2</sup> aufweisen und als zusammenhängende Flächen gestaltet werden. Die einzelnen Platzflächen dürfen nur aufgeteilt werden, wenn sie mit den Erschliessungsgassen kombiniert werden (Platzbe- reiche beidseitig der Erschliessungsgasse). Dabei werden die Flächen der Erschliessungsgassen den Platzbereichen nicht angerechnet. Im Zusammenhang mit den angrenzenden Erdgeschossen sind die Platzbereiche je nach Nutzung wichtige Bereiche für die Anlieferung und Entsorgung oder Aufent- halts- und Installationsflächen für Gastronomie- oder Gewerbenutzungen. Für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sind je Platzbereich höchstens zwei Abstellplätze für die Kundschaft zulässig.

### **Vorzone Wallisellenstrasse**

Als «Vorzone Wallisellenstrasse» wird der Teil des Strassenraums Wallisellenstrasse zwischen dem öffentlichen Trottoir (ausserhalb Geltungsbereich) und der strassenbegleitenden Bebauung im Teilge- biet «Wallisellenstrasse» bezeichnet.

Die Vorzone dient als multifunktionale Mischverkehrsfläche. Neben der Nutzung als Bewegungs- raum für die Fussgänger/-innen wird die Zone auch als Anlieferungs- und Manövriertfläche für die Gewerbenutzungen und die Ver- und Entsorgung genutzt. Die Zu- und Wegfahrt zur Vorzone erfolgt ausschliesslich an den dafür bezeichneten Stellen (vgl. Art. 27). Die Vorzone soll abgestimmt auf den angrenzenden öffentlichen Strassenraum als multifunktionale Erschliessungsfläche ausgebildet und als Teil des Strassenraums, der bis an die Gebäudefassaden reicht, wahrgenommen werden. Bäume, differenzierte Materialisierungen (chaussierte Flächen, Asphalt, Bepflanzungen) oder auch Sitzgele-



genheiten gliedern diesen Bereich. Die Vorzone ist so zu gestalten, dass die Versiegelung auf das für die Erschliessung notwendige Minimum beschränkt wird. Auf Vorgärten und Rabatten soll möglichst verzichtet werden. Die in der Rahmennutzungsplanung praktizierte Vorgartenregelung kommt nicht zur Anwendung.

### **Vorzone Dreispitz-Strasse (Art. 23)**

Bei der «Vorzone Dreispitz-Strasse» handelt es sich um den Teil des Strassenraums Dreispitz-Strasse zwischen der Fahrbahn (öffentlicher Grund) und der angrenzenden Bebauung.

Im Teilgebiet «Innerer Dreispitz» weist die Vorzone eine Breite von acht Meter auf und wird in einen zwei Meter breiten Bereich zur Anordnung einer Baumreihe und Besucherabstellplätzen, einen zwei Meter breiten Fussweg (Arealverbindung) und einen vier Meter breiten privaten Gebäudevorbereich für die angrenzenden Bauten gegliedert (vgl. Kap. 3.2). In den privaten Gebäudevorbereichen befinden sich die Erschliessungen zu den angrenzenden Bauten (Hauszugänge, Zu-/Wegfahrt Tiefgarage, Veloabstellplätze). Im Übrigen dienen die Gebäudevorbereiche als private Aussenräume für die Wohnungen im Erdgeschoss. Sie werden so gestaltet, dass sie einen hohen Grünanteil aufweisen.

Im Teilgebiet «Wallisellenstrasse» dient die Vorzone westlich der Dreispitz-Strasse der Fortsetzung der Arealverbindung und Baumreihe sowie der Erschliessung des Baubereichs B1. Im östlichen Teil dient sie der Anordnung von Besucherabstellplätzen sowie der Erschliessung des Baubereichs A2.

Die Vorzone ist abgestimmt auf die etappierte bauliche Entwicklung und die Neugestaltung der Dreispitz-Strasse zu gestalten. Die in der Rahmennutzungsplanung praktizierte Vorgartenregelung kommt nicht zur Anwendung.

Abb. 36: Referenzbild Vorzone Dreispitz-Strasse mit Längsparkierung



### **Vorzonen Grünzug Dreispitz (Art. 24)**

Die «Vorzonen Grünzug Dreispitz» bilden, beidseitig des Grünzugs, private Gebäudevorbereiche im Übergang zwischen den Parkrandwegen und den angrenzenden Bauten. In erster Linie sollen sie als Aussenräume für die Erdgeschosse zur Verfügung stehen und einen hohen Grünanteil aufweisen. Südlich des Grünzugs dient die Vorzone auch der Anordnung von Hauszugängen und Veloabstellplätzen. Zur Sicherung der qualitativen Anforderungen und Nutzbarkeit müssen die Vorbereiche entlang des «Parkrandwegs Süd» eine Mindestbreite von 4 m und entlang des «Parkrandwegs Nord» eine Mindestbreite von 5 m aufweisen.

### **Erdgeschosse Innerer Dreispitz (Art. 25)**

Im Teilgebiet «Innerer Dreispitz» müssen die Wohnungen im Erdgeschoss einen direkten Zugang zum Aussenraum aufweisen. Damit wird im Sinne des «bodennahen Wohnens» der direkte Bezug zum Aussenraum gesichert.

### **Quartierplatz (Art. 26)**

In der heutigen Siedlungsstruktur bildet der ehemalige Doppelkindergarten das Zentrum innerhalb des Teilgebiets «Innerer Dreispitz». Künftig soll im Zentrum ein grosszügiger, mit Bäumen bestandener, gemeinschaftlich nutzbarer Platz entstehen. Der Gestaltungsplan legt eine Mindestgrösse von 800 m<sup>2</sup> fest. Die exakte Form und Lage des Platzes wird im Rahmen des Bauvorhabens zum «Inneren Dreispitz» festgelegt. Zur Sicherung des Grossbaumeistandes und zu Gunsten der bioklimatischen und ökologischen Bedingungen darf der Quartierplatz nicht unterbaut werden.

## **4.5 Erschliessung und Parkierung (E.)**

### **Motorisierter Individualverkehr MIV (Art. 27)**

Der Gestaltungsplan bezeichnet mit den Festlegungen «Zu-/Wegfahrt Tiefgarage» und «Zu-/Wegfahrt Erschliessungsgasse» die ungefähre Lage der Anschlüsse ans übergeordnete Strassennetz (Wallisellen-/Saatlenstrasse) und an die Dreispitz-Strasse. Bei den Anschlusspunkten «Zu-/Wegfahrt Erschliessungsgasse» handelt es sich um untergeordnete Anschlüsse über welche keine Tiefgaragen erschlossen werden dürfen. Die «Zu-/Wegfahrt Tiefgarage» zwischen den Baubereich B2 und B3 dient auch der Zu-/Wegfahrt zur Erschliessungsgasse.

Die genaue Lage der Anschlüsse werden erst mit dem Vorliegen des definitiven Projekts festgelegt. Durch bauliche oder gestalterische Massnahmen muss sichergestellt werden, dass das Zu- und Wegfahren ab dem übergeordneten Strassennetz ausschliesslich auf die vorgegebenen Anschlüsse beschränkt wird. Die Lage der «Zu-/Wegfahrten Tiefgarage» entlang der Saatlenstrasse und Dreispitz-Strasse hängen von der späteren Bebauung und Etappierung ab.

### **Erschliessungsgassen (Art. 28)**

Über die Erschliessungsgassen werden die Baubereiche bzw. die einzelnen Bauten erschlossen. Es können oberirdische Abstellplätze für Besucherinnen und Besucher, die Kundschaft sowie Anlieferungsbereiche, Entsorgungsstellen oder auch Zu- und Wegfahrten zu den Tiefgaragen (Baubereiche B2 und B3) vorgesehen werden.



Die Erschliessungsgassen dienen zusätzlich auch zur Gliederung der Bebauung entlang der Wallisellenstrasse. Sie müssen eine minimale Breite von 19 m aufweisen und dürfen mit Ausnahme der Erschliessungsgasse zwischen den Baubereichen A1 und A2 nicht überbaut werden. Dort wird das Zusammenbauen ab dem dritten Obergeschoss zugelassen um den notwendigen Spielraum für die Projektierung sicher zu stellen. Mit der Freihaltung der Erschliessungsgassen wird die räumliche und visuelle Durchlässigkeit zwischen der Wallisellenstrasse und dem Grünzug gesichert.

### **Abstellplätze (Art. 29)**

Die Anzahl der privaten Abstellplätze für Personenwagen, leichte Zweiräder und Motorräder richtet sich nach der zum Zeitpunkt des Bauentscheids gültigen Parkplatzverordnung (PPV) der Stadt Zürich. Die Verordnung legt je nach Nutzweise die minimal erforderliche und maximal zulässige Anzahl Abstellplätze fest. Gestützt auf ein Mobilitätskonzept kann der Minimalbedarf im Einzelfall reduziert werden.

Von den Abstellplätzen für leichte Zweiräder ist ein angemessener Anteil zu überdecken. Zudem sind die Abstellplätze bezüglich ihrer Lage auf die Gebäudezugänge und die Veloverbindungen auszurichten. Die Velounterstände dürfen gemäss Art. 29 Abs. 3 auch ausserhalb der Baubereiche angeordnet werden.

### **Quartierverbindung (Art. 30)**

Bei der «Quartierverbindung» handelt es sich um die öffentliche Fuss- und Veloverbindungen auf dem «Parkrandweg Süd» im Grünzug Dreispitz. Der «Parkrandweg Süd» wird im Quartierplan «Nr. 495 Areal Dreispitz» als 4.0 m breiter Weg ausgeschieden und dient neben der Verbindung für den Langsamverkehr auch als Zufahrt für Rettungsfahrzeuge und den Unterhalt (mit 40-Tonnen-Lastwagen). Mit dem Eintrag im kommunale Verkehrsplan als «Fusswegverbindung mit erhöhter Aufenthaltsqualität» weist der Weg auch eine übergeordnete Funktion auf. Zur Umsetzung der Richtplanvorgaben wird mit dem Quartierplan einerseits eine neue Dienstbarkeit für das Fusswegrecht begründet und andererseits im Rahmen des Geldausgleichs eine Fläche von 800 m<sup>2</sup> berücksichtigt bzw. vergütet, welche als generelles Flächenbudget für die Umsetzung der Anforderungen an die erhöhte Aufenthaltsqualität entlang der Wegverbindung dient.

Im Rahmen der baulichen Entwicklung darf der Parkrandweg Süd, im Sinne einer Übergangslösung, auch zur Erschliessung der bestehenden Liegenschaften im Baubereich C genutzt werden.

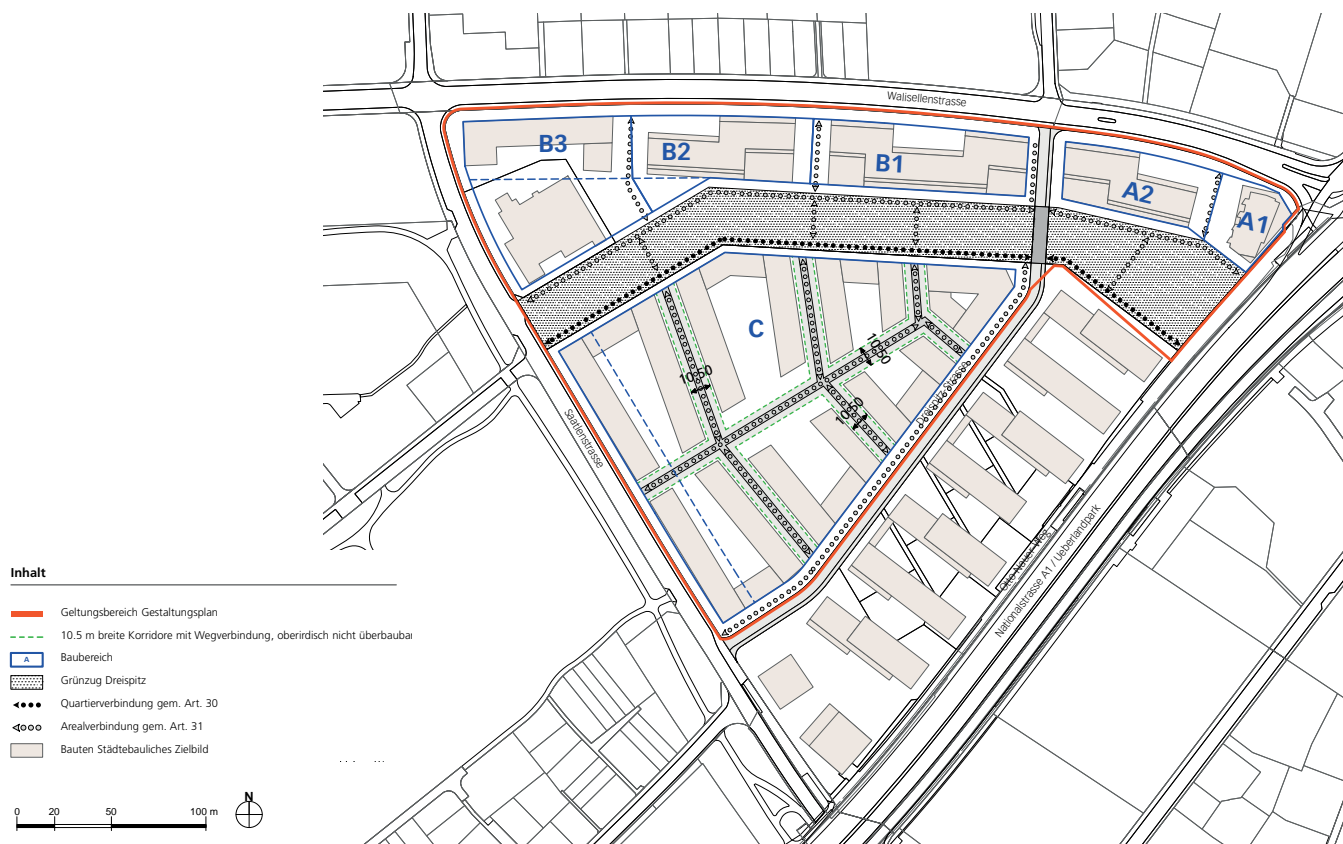
### **Arealverbindungen (Art. 31)**

Die «Arealverbindungen» sind arealinterne Fuss- und Veloverbindungen zur Vernetzung der Teilgebiete resp. Baubereiche untereinander. Wo erforderlich sind sie als Not- und Unterhaltszufahrten auszugestalten. Dies ist insbesondere im Baubereich C relevant, da der Baubereich mit Ausnahme von Not- und Unterhaltszufahrten vom motorisierten Verkehr freigehalten wird. Als Unterhaltsfahrten gelten auch Zu-/ Wegfahrten mit Umzugswagen.

Für die bestehenden Liegenschaften Dreispitz Nr. 13 und Nr. 15 ist eine Erschliessung über die Arealverbindung im Grünzug Dreispitz zulässig. Dies für den Fall, dass der Grünzug wie geplant umgesetzt wird und die Liegenschaften in der heutigen Form bestehen bleiben.

Innerhalb des Baubereichs C kommt den Arealverbindungen neben der internen Erschliessung und Adressierung der Bauten auch eine wichtige Funktion zur Strukturierung des Baubereichs zu. Mit der

Abb. 37: Quartier- und Arealverbindungen



Mindestbreite von 3.5 Meter und dem in diesem Baubereich geltenden oberirdischen Wegabstand von 3.5 Meter (Art. 12) werden mindestens 10.5 Meter breite Gassen (von Fassade zu Fassade) freigehalten, welche die räumliche und visuelle Durchlässigkeit sicherstellen und so auch zur Gliederung des Baubereichs beitragen.

## 4.6 Umwelt (F)

### Lärmschutz (Art. 32)

Innerhalb des Geltungsbereichs gilt vorwiegend die Empfindlichkeitsstufe II (ES II) gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung. Im Baubereich B3 gilt ein Wohnanteil von lediglich 50 Prozent und es werden zudem auch mässig störende Betriebe zugelassen (Art. 4). Daher gilt dort die Empfindlichkeitsstufe III.

Im Rahmen der Erarbeitung des Gestaltungsplans sind ein «Lärmgutachten nach LSV» sowie eine «Machbarkeitsstudie Lärm» erstellt worden (vgl. Beilagen B1 und B2). Die Ergebnisse sind mit der Fachstelle Lärmschutz des Kantons Zürich sowie dem Umwelt- und Gesundheitsschutz der Stadt Zürich besprochen worden. Das Lärmgutachten hat gezeigt, dass durch optimierte Wohnungsgrundrisse die Lärmgrenzwerte bei allen Räumen mit wenigen Ausnahmen eingehalten werden können. Die Fachstellen haben bestätigt, dass die lärmoptimierten Grundrisse grundsätzlich den Anforderungen für Ausnahmegewilligungen entsprechen. Der Nachweis, dass alle in Betracht fallenden baulichen und gestalterischen Massnahmen ausgeschöpft wurden, die für die Ausnahmegewilligung erforderlich sind, muss im Rahmen des Bauprojektes erbracht werden.

## **Energie (Art. 33 und Art. 34)**

Im Hinblick auf eine nachhaltige und ökologische Überbauung werden mit dem Gestaltungsplan erhöhte Anforderungen an die Energieversorgung und den Energiestandard gestellt.

### **Energiestandard**

Die Neubauten müssen die Wärmedämmvorschriften der Baudirektion des Kantons Zürichs (Version 2009) um mindestens 30 Prozent unterschreiten oder mindestens dem gewichteten Endenergieverbrauch des Minergie-P Standards bezüglich Raumwärme, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung (Version 2017) entsprechen. Bei Umbauten müssen die Wärmedämmvorschriften der Baudirektion oder die entsprechenden Grenzwerte des Minergie Standards eingehalten werden. Diese Vorgaben gelten, soweit deren Einhaltung technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist.

Neubauten müssen überdies den oberen Grenzwert für Graue Energie gemäss des Minergie-Eco Standards (Version 2018) einhalten.

### **Energieversorgung**

Die Wärmeversorgung für die Raumheizung und das Warmwasser soll über das öffentliche Fernwärmenetz erfolgen, soweit der Bedarf nicht über gebäude- oder arealinterne Abwärmenutzung gedeckt werden kann.

## **Ökologischer Ausgleich (Art. 35)**

Für einen angemessenen ökologischen Ausgleich sind gemäss Art. 15 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ökologische Ausgleichsmassnahmen zu treffen. Die Ausgleichsmassnahmen im Sinne von Art. 15 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) bezwecken die Vernetzung oder Neuschaffung von Biotopen, die Förderung der Artenvielfalt, eine möglichst schonende und naturnahe Bodennutzung sowie die Natur in den Siedlungsraum einzubinden und das Landschaftsbild zu beleben.

Für die Bepflanzung sind naturnahe und standortgerechte Bepflanzungen zu wählen. Mit Ausnahme der begehbaren Terrassen sind die Dachflächen der Flachdächer ökologisch wertvoll zu begrünen. Dies gilt auch für die Bereiche, in denen Anlagen zur Energiegewinnung installiert sind. Diese Pflicht gilt, soweit die Massnahmen technisch und betrieblich machbar sowie wirtschaftlich tragbar sind.

Der Gebäudeumschwung und die Freiflächen sind möglichst mittels unversiegelter Flächen zu gestalten. Für die Teilgebiete «Innerer Dreispitz» und «Wallisellenstrasse» ist nachzuweisen, dass der Anteil an Grünflächen oder Flächen mit versickerungsfähigen Belägen mindestens 30 Prozent der nicht mit Gebäuden überstellten Fläche beträgt.

## **Lokalklima (Art. 36)**

Zur Umsetzung der Anforderungen aus der Fachplanung Hitzeminderung schreibt der Gestaltungsplan vor, dass Bauten und Anlagen sowie Freiräume so zu gestalten sind, dass eine übermässige Erwärmung der Umgebung möglichst vermieden werden kann. Im Rahmen der Projektierung muss aufgezeigt werden, welche Auswirkungen die geplanten Neubauten und Veränderungen im Freiraum auf das Lokalklima haben und mit welchen kompensatorischen Massnahmen zur Hitzeminderung beigetragen werden kann. Die Vorgaben des Gestaltungsplan enthalten bereits eine Vielzahl

an Massnahmen, welche sich positiv auf die lokalklimatische Situation auswirken (vgl. Kap. 5.8). Diese Massnahmen werden an die kompensatorischen Massnahmen angerechnet.

### **Abfallentsorgung (Art. 37)**

Für die Bewirtschaftung der innerhalb des Gestaltungsplans anfallenden Abfälle sind im Rahmen des Bauvorhabens die erforderlichen Einrichtungen zu schaffen und notwendigen Flächen auszuscheiden.

### **Entwässerung (Art. 38)**

Das anfallende unverschmutzte Regenwasser ist über Versickerungs- und Retentionsflächen in geeigneter Weise dem Grundwasser zuzuführen. Das Regenwasser, welches nicht versickert werden kann oder darf, muss im Sinne des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (GSchG) abgeleitet werden. Für das Areal Dreispitz wurde von Entsorgung und Recycling Zürich (ERZ) eine Beschränkung der Einleitmenge für das Regenwasser auf 570 Liter pro Sekunde festgelegt. Im Rahmen des Flächenentwässerungskonzepts (vgl. Beilage B3) wurden entsprechende Massnahmen ausgearbeitet (vgl. Kap. 5.8). Für die einzelnen Bauetappen muss zusammen mit dem Baugesuch jeweils ein Entwässerungskonzept eingereicht werden.



## 5 Sachthemen / Auswirkungen

### 5.1 Sozialräumliche Betrachtung

#### Schwamendingen im Wandel

Der Stadtteil Schwamendingen erfuhr in der Nachkriegszeit eine rasante Entwicklung. Auf Grundlage des Überbauungsplans von Albert Heinrich Steiner aus dem Jahre 1948 (Abb. 38) entstand eine lockere, gartenstadtartige Anlage mit grosszügigen Grünräumen. In die vorwiegend Drei- und Vierzimmerwohnungen mit einfachem Ausbaustandard und moderaten bis tiefen Mieten zogen primär junge, eher bildungsferne Schweizer Arbeiterfamilien, was zu einer sehr homogenen Bevölkerungszusammensetzung führte (Eberle, 2009). In den letzten Jahren hat sich diese gewandelt. Der Anteil der ausländischen Bevölkerung hat zugenommen und deren Zusammensetzung nach Herkunftsland hat sich stark verändert.

Die Mietpreise in Schwamendingen zählen auch heute noch zu den tiefsten der Stadt. Neben dem hohen Anteil an gemeinnützigem Wohnungsbau ist dies auch auf die teilweise starke Immissionsbelastung zurückzuführen, welche eine sozioökonomischen Strukturierung des Quartiers zur Folge hat.

Der hohe Sanierungsbedarf der Liegenschaften und das baurechtliche Potenzial setzen das Quartier einem starken Entwicklungsdruck aus, der sich in den kommenden Jahren noch verstärken wird.

#### Hohe Entwicklungsdynamik im kinderreichen Quartier

Das Quartier Saatlen verzeichnet in den letzten Jahren ein beträchtliches Bevölkerungswachstum. Wie das Sozialraummonitoring der Stadtentwicklung Zürich (2017) zeigt, gehört das Quartier Saatlen mit einem Bevölkerungswachstum von über 25 Prozent in den letzten zehn Jahren zu den

Abb. 38: Ausschnitt Bebauungsplan für Schwamendingen, Stadtbaumeister Albert Heinrich Steiner, 1948





dynamischsten Quartieren der Stadt Zürich. Diese Entwicklung wird sich, gemäss dem mittleren Szenario der Bevölkerungsprognose 2015-2025, in den nächsten Jahren fortsetzen oder sogar noch etwas verstärken. Für das Quartier Saatlen rechnet die Prognose mit einem Wachstum von rund 33% resp. einer Bevölkerungszunahme von rund 2'800 Personen.

Eine zentrale Rolle in der hohen Entwicklungsdynamik spielen die gemeinnützigen Wohnbauträger. Das Quartier Saatlen zählt neben dem Friesenberg und Leimbach zu den Quartieren mit dem höchsten Anteil an gemeinnützigem Wohnungsbau.

Mit einem Bevölkerungsanteil von 5.5 % Kinder im Vorschulalter (0 bis 3 jährige) und 14.4 % Kinder im Schulalter (4 bis 14 jährige) gehört das Quartier Saatlen ausserdem zu den kinderreichsten Quartieren der Stadt Zürich (STEZ, Sozialraummonitoring 2017). Mehr als die Hälfte aller Personen leben im Familienverbund (Haushalt mit Kindern) und beinahe 50 Prozent in Haushalten mit mehr als drei Personen. Die hohe Belegungsdichte widerspiegelt sich auch im Wohnungsbestand. Der Anteil an Einfamilienhäusern beträgt 65 Prozent und rund 44 Prozent des Gebäudebestandes haben vier Zimmer oder mehr (Statistisches Jahrbuch Stadt Zürich, 2017).

### Gebäudebestand und Wohnraumangebot Areal Dreispitz

Der Gebäudebestand im Areal Dreispitz stammt mehrheitlich aus der Entstehungszeit der Siedlung (1945-1947). Einzig das Mehrfamilienhaus Saatlenstrasse 150 und 152 datiert aus dem Jahre 1961, die Kirche Saatlen (1964) sowie das Gebäudeensemble an der Wallisellenstrasse mit dem Hochhaus (Haus-Nr. 352) und der Geschäftsstelle der ASIG (Haus-Nr. 21) stammen aus späteren Zeitepochen (vgl. Abb. 39).

Abb. 39: Gebäudebestand Areal Dreispitz

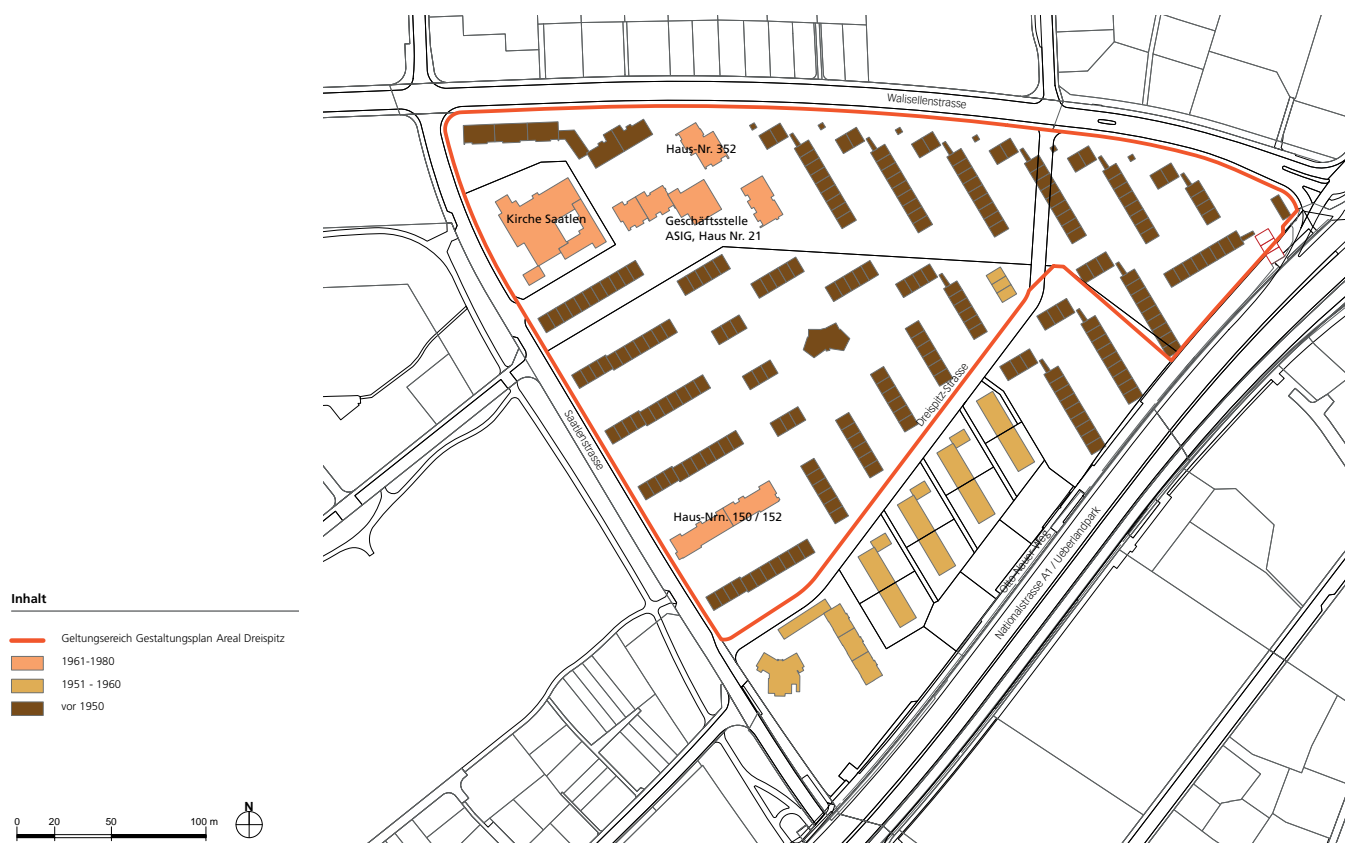


Abb. 40: Foto Areal Dreispitz: Blick Richtung Saatlenstrasse



Bei den Bauten aus der Gründerzeit handelt es sich beinahe ausnahmslos um zweigeschossige Reiheneinfamilienhäuser mit 4 bis 5.5 Zimmern. Die Reihenhäuser entsprechen den heutigen Wohnbedürfnissen nur noch teilweise und weisen insbesondere erhebliche Defizite bezüglich Alters- und Behindertengerechtigkeit auf.

Die ASIG beabsichtigt, das Wohnraumangebot auf dem Areal Dreispitz im Zuge der etappierten Entwicklung, auf die heutigen und künftigen Wohnbedürfnisse auszurichten, und ein differenziertes Wohnungsangebot für Menschen mit verschiedenen Lebensentwürfen aus allen Altersgruppen und Familienkonstellationen sowie mit unterschiedlichem Einkommen anzubieten. Dazu zählen u.a. hindernisfreie Alterswohnungen, zeitgemässe Familienwohnungen sowie verschiedene Wohnformen für Kleinhaushalte.

Der Genossenschaft ist es ein Anliegen, dass die Zahl der Bewohnenden in einem angemessenen Verhältnis zur Wohnungsgrösse und Zimmerzahl steht. Bei der Erstvermietung wird die Belegungsdichte «Anzahl Zimmer minus 1 = Anzahl Bewohnende» angestrebt.

### **Preisgünstiger Wohnraum**

Als gemeinnützige Wohngenossenschaft verpflichtet sich die ASIG, im Rahmen ihrer Statuten, preisgünstigen Wohnraum anzubieten und diesen dauerhaft der Spekulation zu entziehen. Die Wohnungen werden zu den Selbstkosten vermietet. Zudem unterstützt die ASIG die kantonalen und städtischen Bestrebungen der Wohnbauförderung. Ein Anteil an subventionierten Wohneinheiten wird bei jedem Neubauprojekt geprüft.

### **Sozialverträgliches Vorgehen bei der baulichen Entwicklung**

Die Genossenschaft gestaltet die Instandhaltung und Entwicklung ihrer Liegenschaften sozialverträglich. Bei grösseren Neubauprojekten stellt dies eine besondere Herausforderung dar. Die ASIG informiert ihre Genossenschafter/-innen laufend über das geplante Vorgehen und kündigt Entwicklungsprojekte mindestens 5 Jahre im Voraus an.

Die Bewohnenden des Areals Dreispitz wurden bereits im Zuge der Testplanung (2011) erstmals über das geplante Vorhaben informiert. An der Informationsveranstaltung zum Masterplan Dreispitz im Jahre 2016 hat die Genossenschaft die Bewohner/-innen des Dreispitz über den aktuellen Entwicklungsstand in Kenntnis gesetzt, und sie über das Vorzugsrecht bei der Vermietung der Wohnungen in der Siedlung «Am Glattbogen» nördlich der Wallisellenstrasse informiert. Über 100 Haushalte haben davon Gebrauch gemacht und sind Ende 2018 in die neu erstellte Wohnsiedlung «Am Glattbogen» umgezogen.

### **Nutzungsvielfalt, Quartiersversorgung, soziale und öffentliche Infrastruktur**

Wichtiger Bestandteil einer nachhaltigen Siedlungs- und Quartierentwicklung ist die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Konsumgütern und Dienstleistungen (Einkaufsmöglichkeiten, Serviceangebote, Gastronomie) sowie öffentlichen und privaten Einrichtungen (z.B. Schulen und Familienangebote, Freizeit-, Erholungs- und Sportinfrastruktur, Soziale Einrichtungen und Dienste).

Heute wird auf dem Areal Dreispitz vorwiegend gewohnt. Die Nahversorgung im Umfeld des Areals beschränken sich auf einzelne Gastronomieangebote und Einkaufsmöglichkeiten. Eine Gewerbestudie von Fischer AG Immobilienmanagement (2018) hat gezeigt, dass mit der baulichen Entwicklung sowohl der Bedarf als auch ein erhebliches Potenzial für den Ausbau der Quartiersversorgung vorhanden ist. Insbesondere entlang der Wallisellenstrasse kann mit der Ansiedlung von Gewerbe- und Dienstleistungsangeboten ein wichtiger Beitrag zur Versorgung des Quartiers und Belebung des Stadtraums geschaffen werden.

Die Erreichbarkeit von schulischen Angeboten und Betreuungseinrichtungen ist heute bereits sehr gut. Mit der baulichen Entwicklung wird dieser Raumbedarf jedoch weiter zunehmen. Um den Schulraumbedarf in Zürich-Schwamendingen langfristig zu decken, beabsichtigt die Stadt Zürich, die im Süden des Areal Dreispitz direkt anschliessende Schulanlage Saatlen durch einen grösseren Neubau zu ersetzen, der Platz für 40 Klassen der Regelschule und insgesamt rund 1000 Kinder und Jugendliche bietet. Der Wettbewerbsentscheid ist für 2021 vorgesehen, der Bezug des Neubaus ist ab 2027 geplant. In Absprache mit der Stadt sieht die ASIG im Rahmen der Arealentwicklung gesamthaft ein Raumangebot für sechs Kindergartenklassen vor.

### **Begegnungs- und Aufenthaltsräume / gemeinschaftliche Freiräume**

Der Freiraum des Areals wird heute von den privaten Gärten der Reihenhäuser geprägt. Gemeinschaftlich nutzbare Flächen für alle Bewohnenden des Areals oder das angrenzende Quartier fehlen heute. Gemeinschaftlich nutzbare Räume beschränken sich auf die umliegenden Grünflächen im Bereich der Mehrfamilienhäuser. Öffentlich zugänglich sind einzig die Dreispitz-Strasse sowie der öffentliche Fussweg.

Das mit der Transformation des Areals vorgesehene Freiraumsystem erhöht die Durchlässigkeit des Quartiers und schafft neue Orte der Begegnung und Kommunikation in der Nachbarschaft. Insbesondere der neue Grünzug Dreispitz soll die Gemeinschaft fördern und Möglichkeiten zur individuellen Aneignung bieten. Als Bindeglied zwischen den angrenzenden übergeordneten Grünräumen Schörli / Saatlen und Ueberlandpark wird er zum zentralen Bewegungs- und Aufenthaltsraum für die Bewohnenden des Areals, die Besucher/-innen der Quartierinfrastruktur sowie die Passanten. Ziel ist es, die Nutzung des Grünzugs im Laufe der Entwicklung auf die Bedürfnisse und Angebote des Areals auszurichten und die Bewohnerschaft aktiv in die Gestaltung einzubeziehen.

Ein weitere zentraler Ort für die Bewohnenden auf dem Areal entsteht im Teilgebiet «Innerer Dreispitz» mit dem mindestens 800 m<sup>2</sup> grossen Quartierplatz. Er weist einen deutlich geringeren Öffent-

lichkeitsgrad als der Grünzug auf. Als grosszügiger, mit Bäumen bestandener, gemeinschaftlicher Freiraum wird er zu einem attraktiven Treffpunkt im Alltag und wichtigen Orientierungspunkt auf dem Areal.

## 5.2 Bauzonenkapazität und -reserve

Der Gestaltungsplan sieht keine Erhöhung des Nutzungsmasses gegenüber der BZO vor (vgl. Kap. 4.2). Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme hat daher keinen Einfluss auf die Bauzonenkapazität und -reserven.

## 5.3 Ortsbild-, Denkmal-, Natur- und Landschaftsschutz

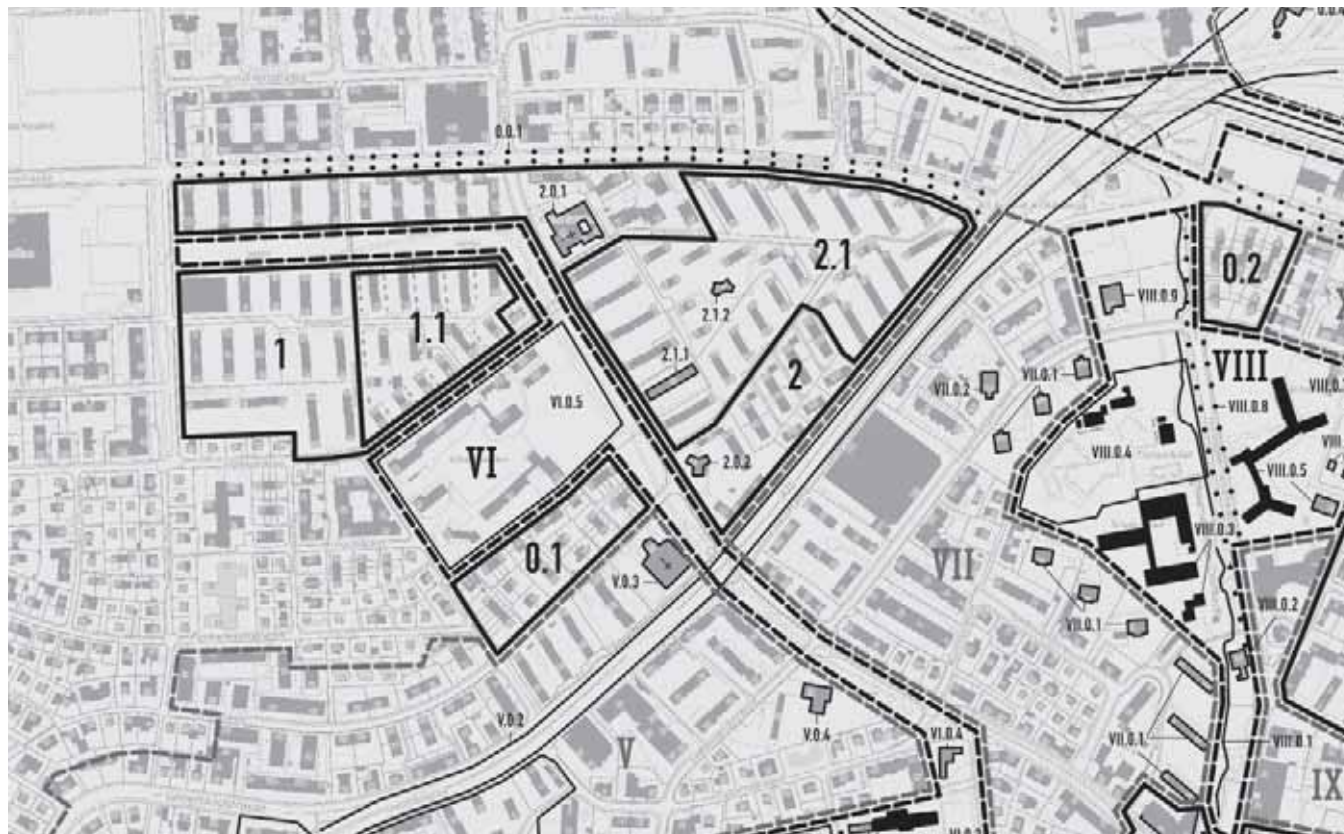
### Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder (ISOS)

Im Oktober 2016 wurde die Stadt Zürich als letzte grössere Stadt der Schweiz ins Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) aufgenommen.

Das Inventar gliedert aufgrund seiner Methodik die Inhalte in die Kategorien: Gebiete (G), Baugruppen (B), Umgebungszone (UZ), Umgebungsrichtung (U-Ri), Einzelelement (E) und definiert hierfür die unterschiedlichen Erhaltungsziele: Erhalt der Substanz (A), Erhalt der Struktur (B) und Erhalt des Charakters (C).

Das Areal Dreispitz ist im ISOS-Objektblatt Schwamendingen aufgeführt. Es ist Bestandteil des

Abb. 41: ISOS Stadt Zürich, Schwamendingen (SW), Aufnahmeplan Übersicht 1: 25'000, Ausschnitt Nordwest





Gebiets Nr. 2 mit dem Erhaltungsziel C. Als Hinweise sind die reformierte Kirche (Nr. 2.0.1) und das zwölfgeschossige Hochhaus mit Y-förmigem Grundriss (Nr. 2.0.2) aufgeführt. Grosse Teile der Siedlungen auf dem Areal Dreispitz sind zudem als Baugruppe (B) mit dem Erhaltungsziel A (Substanzerhalt) bezeichnet (Nr. 2.1). Ergänzend sind der Wohnblock Saatlenstrasse 105 - 152 (Nr. 2.1.1) und die Pavillons (ehem. Doppelkindergarten) als Hinweise (Nr. 2.2.2) aufgeführt.

In der Beschreibung zum Quartier Saatlen werden bezüglich der Siedlung Dreispitz die Erschliessung über die Dreispitz-Strasse, welche die Dreiecksform der grossen Verkehrsachsen übernimmt, die fast durchwegs niedere Bebauungsstruktur entlang dieser Erschliessungsstrasse, die baulichen Akzente durch ein Hochhaus (Saatlenstrasse 110) und die reformierte Kirche Saatlen sowie die innerhalb des Gevierts enthaltenen Grün- und Freiräume, hervorgehoben. Den Anliegen des ISOS wird im Rahmen der raumplanerischen Interessenabwägung Rechnung getragen (Kap. 6).

## **Denkmalschutz**

Der Geltungsbereich der vorliegenden Revision tangiert keine kommunalen- und überkommunalen Schutz- und Inventarobjekte. Im Rahmen des städtebaulichen Leitbilds Schwamendingen wurde das Areal Dreispitz dem denkmalpflegerischen Schongebiet zugewiesen. In diesen Gebieten sind Erneuerungen und Ersatzneubauten möglich, sofern sie bezüglich Volumen, Materialisierung, Durchlässigkeit und Freiraum erhöhte Anforderungen erfüllen. Als Rahmenbedingung sind kooperative Verfahren zwischen den Bauträgerschaften und der Stadt sowie Konkurrenzverfahren gefordert.

Der Planungsprozess erfüllt diese Anforderungen mit den Prozessen der Testplanung, dem Entwicklungsleitbild, dem Masterplan, dem Gestaltungsplan sowie den vorgesehenen Konkurrenzverfahren in hohem Masse.

## **Natur- und Landschaftsschutz**

Der Geltungsbereich des vorliegenden Gestaltungsplans tangiert keine kommunalen- und überkommunalen Schutzgebiete und keine Natur- und Landschaftsschutzinventare.

## **Ökologische Vernetzung**

Mit dem «Grünzug Dreispitz», der die übergeordneten Grünräume «Schörli/Saatlen» und «Ueberlandpark» miteinander verbindet, bietet sich neben der Freiraumversorgung auch das Potenzial, einen wichtigen Beitrag zur ökologischen Vernetzung und zu den geforderten ökologischen Ausgleichsmassnahmen (Art. 35) zu leisten. Die Grundvoraussetzungen für eine ökologische Vernetzung werden im Gestaltungsplan mit der Flächensicherung für den Grünzug und mit den Vorschriften zur Freiflächenziffer (Art. 18), der Anzahl Grossbäume (Art. 19), sowie der Forderungen zum ökologischen Ausgleich (Art. 35) gesichert. Der Gestaltungsplan schreibt zudem vor, dass für die Bepflanzung naturnahe und standortgerechte Pflanzen zu wählen sind und dass die Flachdächer ökologisch wertvoll zu begrünen sind, sofern sie nicht als Terrassen genutzt werden. Ausserdem muss der Freiraum so gestaltet werden, dass mindestens 30 Prozent der nicht mit Gebäude überstellten Fläche aus unversiegelten Flächen besteht.



## 5.4 Verkehr und Erschliessung

### Erschliessungskonzept

#### Erschliessung der Wohneinheiten / Umlegung Dreispitz-Strasse

Von den bestehenden Wohneinheiten innerhalb des Quartierplangebiets werden heute rund ein Drittel direkt ab dem übergeordneten Strassennetz (Saatlen-/Wallisellenstrasse) und rund zwei Drittel ab der Quartierstrasse Dreispitz erschlossen.

Die heutige Dreispitz-Strasse ist beim nördlichen Anschluss im Bereich der Kirche Saatlen bis zur Liegenschaft Haus-Nr. 17 im Gegenverkehr befahrbar. Danach erschliesst sie im Einbahnverkehr Teile des «Inneren Dreispitz» und die Liegenschaften zwischen Dreispitz-Strasse und Otto-Nauer-Weg (Teilgebiet Am Ueberlandpark).

Im Rahmen der Entwicklungsplanung Dreispitz wird die Dreispitz-Strasse vom heutigen Erschliessungsbügel mit zwei Anschlüssen an die Saatlenstrasse zur durchgehenden Quartierstrasse zwischen der Saatlenstrasse und der Wallisellenstrasse umgebaut. In Zukunft werden je rund die Hälfte der Liegenschaften des Teilgebiets «Wallisellenstrasse» und des Teilgebiets «Innerer Dreispitz» sowie sämtliche Liegenschaften im Teilgebiet «Am Ueberlandpark» über die Dreispitz-Strasse erschlossen. Für die übrigen Liegenschaften legt der Gestaltungsplan «Areal Dreispitz» ergänzende Anschlusspunkte in der Saatlen-/Wallisellenstrasse fest (vgl. Abb. 42).

Abb. 42: Erschliessung der Wohneinheiten auf dem Areal Dreispitz: Verkehrsregime Bestand / Verkehrsregime Neu



## Auswirkungen

Im Rahmen einer Expertise sind die Auswirkungen der neuen Verkehrsverbindung zwischen der Wallisellen- und Saatlenstrasse untersucht worden. Aufgezeigt wurde die zu erwartende Verkehrsbelastung für den Fall, dass die Dreispitz-Strasse im Gegenverkehr befahrbar ist und das Areal nach den oben erwähnten Vorgaben erschlossen wird. Im Verkehrsmodell wurden die Aufhebung der Autobahnzufahrt an der Ecke Wallisellen-/Ueberlandstrasse in Zusammenhang mit der Einhausung, sowie die bekannten Entwicklungen im direkt angrenzenden Umfeld (z.B. Siedlung Am Glattbogen) berücksichtigt.

Die Expertise hat gezeigt, dass es sich beim Grossteil des Verkehrs um Ziel- und Quellverkehr des Areals handelt (rund 1'100 Fahrzeuge DWV). Der Anteil des Durchgangsverkehrs nimmt mit der Reduktion der Höchstgeschwindigkeit deutlich ab. Bei Tempo 30 und Gegenverkehr beträgt er rund 500 Fahrzeuge (DWV). Dies wurde hinsichtlich der Verkehrsbelastung als quartierverträglich beurteilt. Die Lärmgrenzwerte können eingehalten werden. Aufgrund der zu erwartenden hohen Entwicklungsdynamik im umliegenden Stadtraum können die Auswirkungen der neuen Verkehrsbeziehung zum jetzigen Zeitpunkt allerdings nicht abschliessend beurteilt werden.

Es wurde empfohlen, den Durchfahrtswiderstand möglichst hoch zu halten, die Entwicklung im Laufe des Betriebs zu beobachten und Massnahmen vorzusehen mit welchen auf sich verändernde Gegebenheiten reagiert werden kann.

## Handlungsspielraum Verkehrsregime / Vorsorge / Massnahmen

Die Dreispitz-Strasse dient insbesondere der Erschliessung des Baubereichs C des Gestaltungsplans Areal Dreispitz (ca. 300 Wohnungen) sowie der Teilgebiete B6, B7 und B8 des öffentlichen Gestaltungsplans.

Abb. 43: neue Dreispitz-Strasse, Anschlusspunkte für die künftige Zu-, Wegfahrt, Handlungsspielraum Verkehrsregime



tungsplans Überlandpark (ca. 300 Wohnungen), die ebenfalls Bestandteile des Areals Dreispitz sind. Mit der Umgestaltung des Areals wird ein grosser Teil des inneren Bereichs von Lärm befreit, indem die heute ins Innere des Areals führende Dreispitz-Strasse aufgehoben und umgelegt bzw. anstatt dessen ein Grünzug/Freiraum erstellt wird.

Das Gebiet liegt in einem sich stark verändernden Umfeld (Bau Einhausung A1, Aufhebung Autobahnausfahrt, Ersatzneubau Schulanlage Saatlen, Etappenweiser Ersatzneubau Wohnüberbauung Glattbogen, Tramtangente Nord). Aus strategischen Verkehrsnetzüberlegungen ist es zweckmässig, langfristig Spielräume und Optionen offen zu halten. Insbesondere soll das gesamte Areal Dreispitz künftig auch eine möglichst direkte Anbindungen an das übrige Strassennetz erhalten, so dass die Zahl der Umwegfahrten – mit entsprechenden Belastungen von anderen Achsen – minimiert werden. Aus diesem Grund werden die Zu- und Wegfahrten zu den Tiefgaragen des Baubereichs C möglichst

nahe an den Sammelstrassen (Saatlen- und Wallisellenstrasse) angeordnet. Darüber hinaus ist eine durchgängige Befahrbarkeit auch für Not-, Unterhalts- und Entsorgungsfahrzeuge zweckmässig, um eine hinreichende Erschliessung des Areals mit rund 600 Wohnungen sicherstellen zu können. Das Verkehrsregime der Dreispitz-Strasse soll deshalb als durchgängig befahrbare Ergänzung des Strassennetzes vorgesehen werden – mit der Option, dieses dereinst bei Bedarf anzupassen, sofern sich dies als notwendig erweisen sollte. Gleichzeitig werden Massnahmen ergriffen und Vorkehrungen getroffen, um unerwünschten Durchgangsverkehr zu unterbinden (vgl. nachfolgende Aufzählung). Die dynamische Entwicklung dieses Gebiets soll überwacht und bei Bedarf die jeweils angemessenen Massnahmen umgesetzt werden. Dies kann letztlich auch eine Sperre der durchgängigen Befahrbarkeit sein, sofern die übrigen Massnahmen nicht genügen und aus netzplanerischen Überlegungen keine Nachteile erwachsen.

Das stufenweise Vorgehen berücksichtigt die Ziele der Lärmvorsorge. Verschiedene Massnahmen erlauben es, bei Bedarf auf mögliche Veränderungen der Verkehrssituation angemessen reagieren zu können.

1. Signalisation Tempo 30
2. Einrichtung einer Begegnungszone im Bereich des Grünzugs
3. Prüfung Ausweitung der Begegnungszone im Rahmen der Projektierung der Dreispitz-Strasse
4. Monitoring der Verkehrssituation
5. Zufahrtsbeschränkung («Zubringerdienst gestattet»)
6. Einschränkung der Abbiegebeziehungen von und/oder auf das übergeordnete Strassennetz (z.B. Linksabbiegeverbot)
7. Sperrung der durchgängigen Befahrbarkeit beim Grünzug (Wendemöglichkeit)

Für strategische Verkehrsnetzüberlegungen ist es wichtig, Optionen und Handlungsspielräume zu erhalten (z.B. mögliche Trameinführung Saatlenstrasse), weshalb eine durchgehende Befahrbarkeit ohne vorsorgliche Einschränkung angestrebt wird. So könnten zum Beispiel in Zusammenhang mit der Umsetzung der geplanten regionalen Tramlinie in der Saatlenstrasse neue Anforderungen an das Verkehrsregime im Knoten Dreispitz-Strasse / Saatlenstrasse entstehen. Im Rahmen der Projektierung der Dreispitz-Strasse werden die Massnahmen 3 und 7 optional berücksichtigt. Die Massnahmen 1, 2 und 4 werden zwingend umgesetzt. Sollte sich im Verlauf der weiteren Entwicklung bzw. aus dem Monitoring der Verkehrssituation weiterer Handlungsbedarf ergeben, können die übrigen

Massnahmen stufenweise umgesetzt werden. Letztlich wird auch das Unterbinden der durchgängigen Befahrbarkeit der Dreispitz-Strasse für den motorisierten Individualverkehr in Betracht gezogen (Massnahme 7). Zur Sicherstellung dieser Massnahme wird der Stadt Zürich im Rahmen des Quartierplans ein optionales Recht (Flächensicherung) für eine Wendemöglichkeit auf den privaten Grundstücken der ASIG eingeräumt.

## **Parkplatzbedarf**

Der Gestaltungsplan legt fest, dass der Bedarf an privaten Abstellplätzen nach der jeweils gültigen Parkplatzverordnung (PPV) der Stadt Zürich ermittelt wird. Die folgenden Ausführungen beziehen sich auf die Fassung vom 16. Dezember 2015. Die Parkplatzverordnung regelt ein Minimum und ein Maximum für die Anzahl Abstellplätze in Abhängigkeit zur Erschliessungsqualität und Nutzweise. Mit der aktuellen Erschliessungsqualität liegt das Areal Dreispitz im «übrigen Gebiet», in welchem ein Minimum von 70 % und ein Maximum von 130 % des Normalbedarfs gelten. Der Normalbedarf wird gemäss Art. 4 PPV in Abhängigkeit zur Nutzweise (Wohnen, Dienstleistung, Gastronomie, Spezialnutzungen) ermittelt.

Durch die unmittelbare Abhängigkeit zur Nutzungsmenge und Nutzweise kann die effektive Parkplatzzahl erst im Rahmen der Bauprojekte bestimmt werden. Eine approximative Abschätzung anhand der zulässigen Ausnützung und den vorgegebenen Wohnanteilen ergibt für das Teilgebiet Wallisellenstrasse einen Minimalbedarf von rund 330 Abstellplätzen und für das Teilgebiet Innerer Dreispitz einen Minimalbedarf von rund 240 Abstellplätzen. Die Abstellplätze werden auf eigenständige unterirdische Parkieranlagen und auf einige oberirdische Bereiche mit Besucherparkplätzen verteilt. Die direkte Erschliessung der Parkieranlagen erfolgt über die Wallisellen-, Saatlen- und Dreispitzstrasse, d.h. die Zufahrten erfolgen jeweils separat. Im Teilgebiet Wallisellenstrasse werden voraussichtlich drei und im Teilgebiet Innerer Dreispitz zwei bis drei unterirdische Sammelgaragen erstellt werden. Bei den Parkieranlagen handelt es sich um funktionell unabhängige Anlagen, die in unterschiedlichen Etappen realisiert werden. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen und Voraussetzungen bzw. dem Nachweis, dass es sich um funktionell voneinander unabhängige Parkieranlagen handelt, ist die Planung nicht UVP-pflichtig.

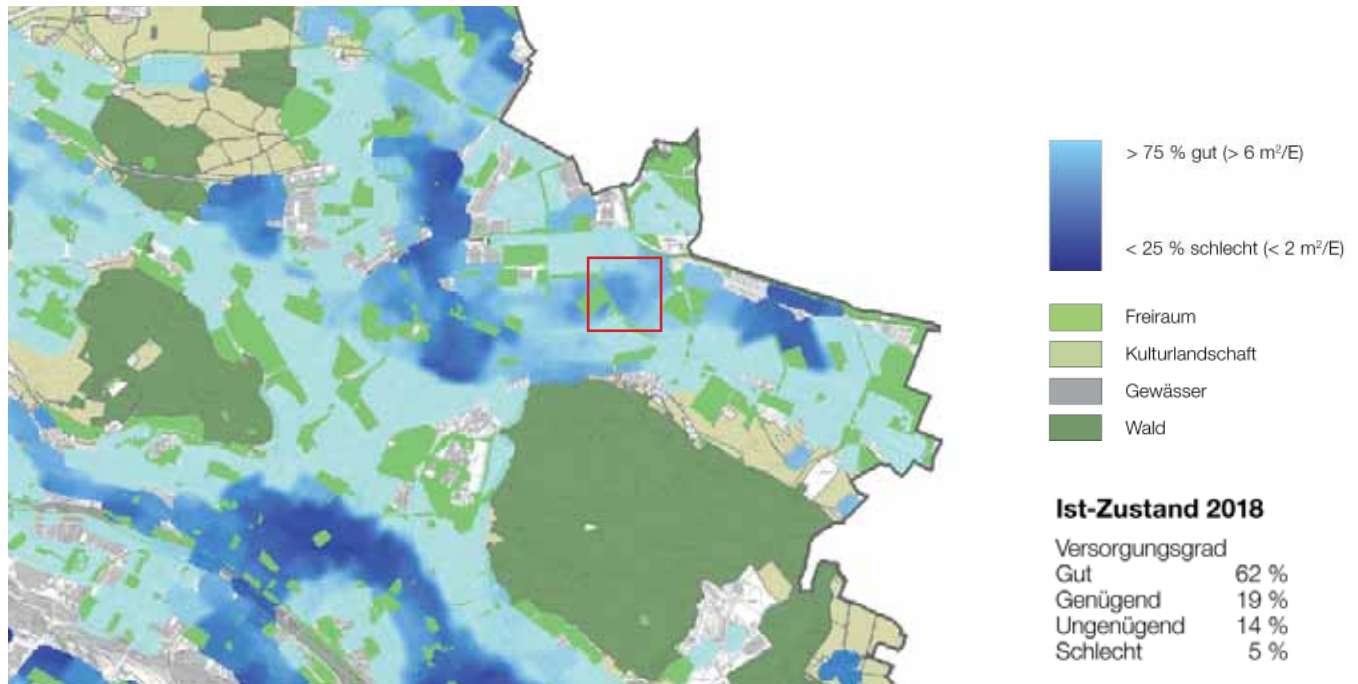
Für autoarme Nutzungen sieht die PPV die Möglichkeit vor, im Einzelfall von den Vorgaben des Minimalbedarfs abweichen zu können. Damit ist sichergestellt, dass im Rahmen der etappierten Entwicklung auf veränderte Rahmenbedingungen reagiert werden kann. Vor jeder Bauetappe werden die Anforderungen an den konkreten Parkplatzbedarf anhand der geplanten Nutzungen und den zukünftigen Mobiliätsansprüchen geprüft werden müssen.

## **5.5 Freiraumversorgung**

Als Grundlage für den kommunalen Richtplan SLÖBA wurde die Freiraumversorgung in der Stadt Zürich umfassend untersucht und die Methodik von einem reinen Monitoring auf eine prospektive Berechnung umgestellt. Neben der Analyse des Ist-Zustandes (2018) wurde auf Basis des Szenarios zur Bevölkerungsentwicklung auch eine Prognose 2040 erstellt.

Als quantitative Planungsrichtwerte wurden pro Einwohnerin und Einwohner 8 m<sup>2</sup> und pro Beschäftigte Person 5 m<sup>2</sup> an öffentlich zugänglichem, nutzungs offenem Freiraum für die alltägliche Erholung festgelegt. Nachfolgende Abbildung stellt den aktuellen Versorgungsgrad dar (je dunkler das Blau desto schlechter der Versorgungsgrad). Die Karte zeigt, dass das Areal Dreispitz nach aktuellem Zustand nicht ausreichend mit öffentlichem Freiraum versorgt wird. Mit dem Bau des Ueber-

Abb. 44: Freiraumversorgung der Wohnbevölkerung Ist-Zustand 2018 (Grün Stadt Zürich)



landparks wird der Versorgungsgrad jedoch deutlich verbessert. Entsprechend sind die Zielvorgaben in der in Prognose 2040 für das Areal Dreispitz erfüllt. Auf dem Areal Dreispitz wird mit dem «Grünzug Dreispitz» ausserdem zusätzlicher Freiraum für die Naherholung der Bewohnenden geschaffen.

## 5.6 Öffentliche Infrastruktur

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme steht im Einklang mit den Planungsgrundsätzen gemäss Art. 3 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG). Der durch das Ausschöpfen der Ausnützungsreserven resultierende zusätzliche Schulraumbedarf ist in die städtische Schulraumplanung eingeflossen und wird bei der Kapazitätsplanung der umliegenden Schulanlagen berücksichtigt. In unmittelbarer Nachbarschaft plant die Stadt Zürich bis ca. 2027 mit dem Neubau der Schulanlage Saatlen die grösste Schulanlage der Stadt Zürich. Für den zusätzlichen Raumbedarf der Kindergartenstufe sieht die ASIG in Absprache mit der Stadt Zürich im Rahmen der baulichen Entwicklung des Areals Dreispitz Kapazitäten für weitere Kindergartenklassen vor.

## 5.7 Naturgefahren

### Hochwasserschutz / Oberflächenabfluss und Massenbewegungen

Die kantonale Naturgefahrenkarte zeigt in synoptischer Darstellung die Gefährdung durch Hochwasser und Massenbewegungen. Für das Areal Dreispitz enthält die Karte keine Einträge. Das heisst es besteht keine Gefährdung durch Hochwasser oder Massenbewegungen.



## 5.8 Stadtklima

### Klimaanalyse Kanton Zürich

Der Kanton Zürich hat im Jahre 2018 die Klimaanalysekarten zur heutigen und zukünftigen Situation für das gesamte Kantonsgebiet veröffentlicht. Die Analyse- und Planhinweiskarten enthalten Informationen zu Lufttemperaturen, den Kaltluftströmen und den bioklimatischen Bedingungen am Tag und in der Nacht während einer sommerlichen Schönwetterlage. Die Daten dienen als wichtige Grundlage für die dem Klimawandel angepasste Stadtentwicklung. Die Planhinweiskarte (Abb. 45) zeigt die Überwärmung in der Nacht sowie die Grünräume mit bioklimatischer Bedeutung. In den rot schraffierten Bereichen wird mit einer hohen Zunahme der nächtlichen Wärmebelastung gerechnet, die blau schraffierten Gebiete liegen im Wirkungsbereich der Kaltluftströme.

Die Hitzebelastung wird auch im Areal Dreispitz zunehmen, jedoch weniger gravierend als in anderen Teilen der Stadt. Übergeordnete Kaltluftleitbahnen sind im Bereich des Areals Dreispitz keine vorhanden. In der Nacht wird das Areal Dreispitz jedoch durch die Kaltluftströme aus dem Gebiet Zürichberg mit kühler Luft versorgt (Kaltluftvolumenstrom mässig).

Abb. 45: Klimamodel Kt. Zürich, Ausschnitt Planhinweiskarte

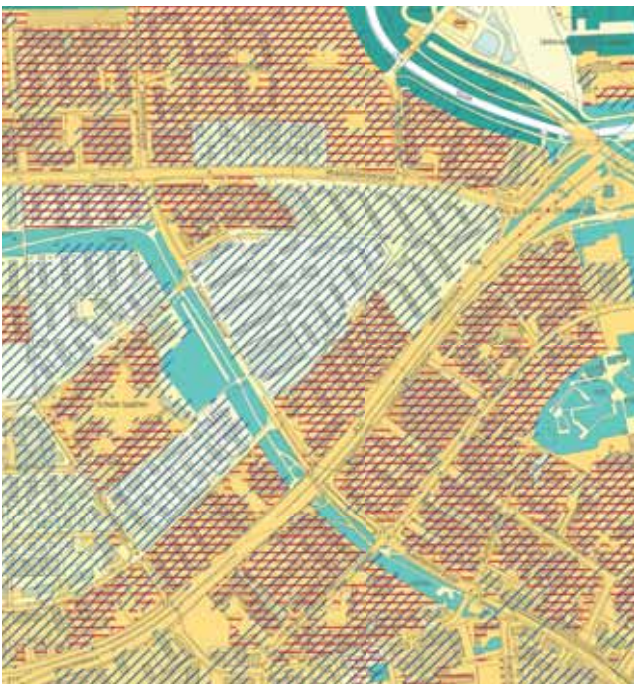
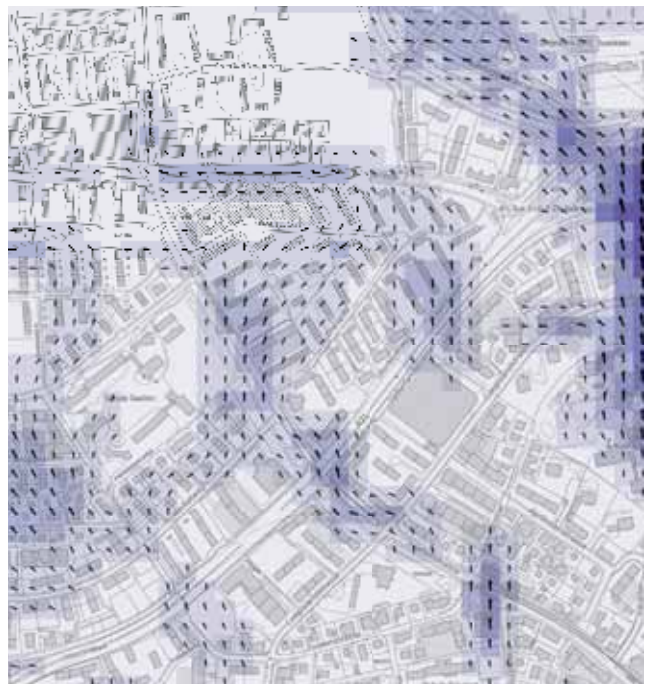


Abb. 46: bodennahe Kaltluftströme: Windgeschwindigkeiten im Areal Dreispitz zwischen 0.5 und 1 m / s



### Fachplanung Hitzeminderung Stadt Zürich

Der Stadtrat hat mit Beschluss 78 / 2020 vom 4. März 2020 die Fachplanung Hitzeminderung beschlossen. Diese verfolgt drei Hauptziele:

- Überwärmung im gesamten Stadtgebiet vermeiden,
- vulnerable Stadtgebiete gezielt entlasten,
- bestehendes Kaltluftsystem der Stadt Zürich stärken.

Die Fachplanung Hitzeminderung baut auf der Klimaanalyse des Kantons auf und umfasst Grundlagen und Analysen sowie eine Toolbox zur Hitzeminderung, deren Erkenntnisse in drei Teilplänen

zusammengefasst werden:

- Der Teilplan «Hitzeminderung» zeigt welche der dreizehn Handlungsansätze aus der Toolbox in den verschiedenen Stadtstrukturtypen zur Hitzeminderung beitragen können und welche davon einen besonders hohen Wirkungsgrad aufweisen.
- Der Teilplan «Entlastungssystem» zeigt wie die Stadt in besonders vulnerablen Stadtgebieten (Hotspots) im Bestand mit rascher Wirkung entlastende Massnahmen umsetzen kann.
- Der Teilplan «Kaltluftsystem» zeigt die nächtliche Entstehung und Ausbreitung von kühler Luft und die damit verbundenen planerischen Empfehlungen auf.

Das Gestaltungsplangebiet ist in den Planhinweiskarten der Kantons und der Stadt Zürich dem Massnahmegebiet 2 zugeordnet, in welchem eine Verbesserung der bioklimatischen Situation am Tag notwendig ist.

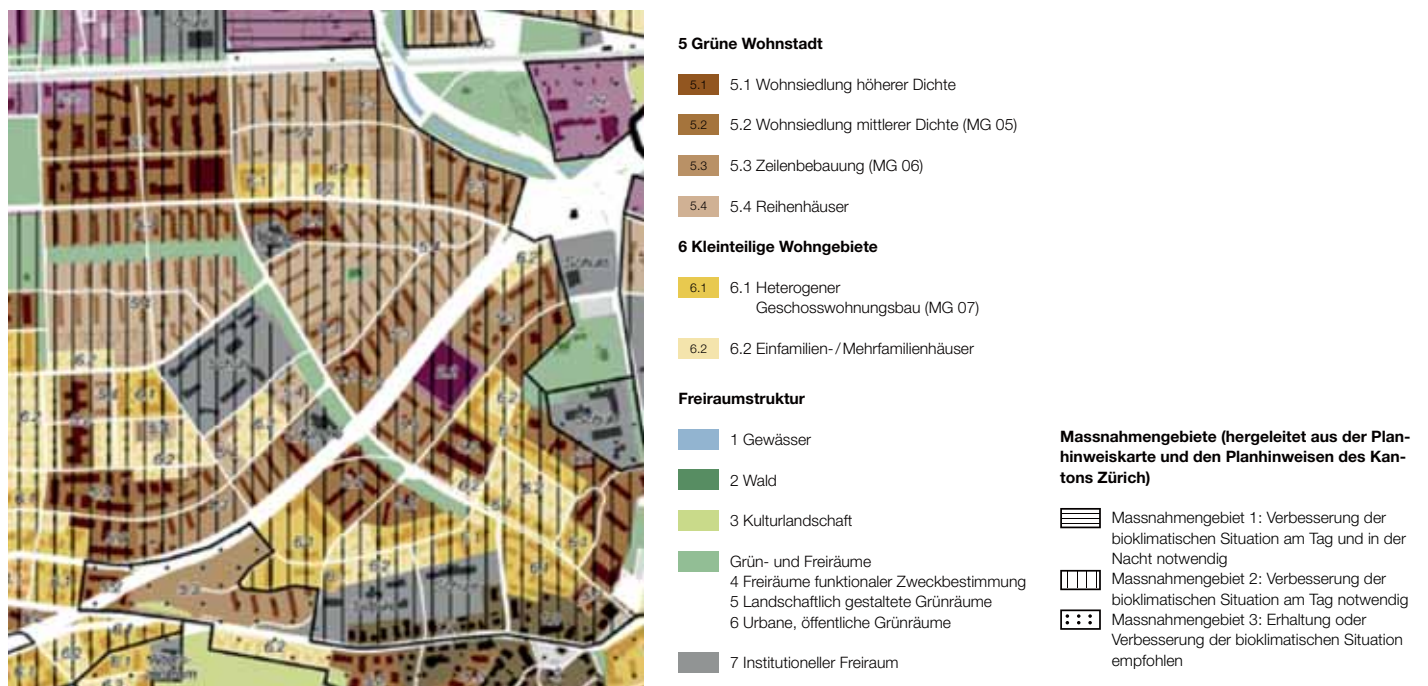
### Teilplan «Hitzeminderung»

Im Teilplan «Hitzeminderung» ist das Gestaltungsplangebiet, basierend auf dem heutigen Gebäudebestand und ausgehend von der Siedlungsstrukturtypologie «Grüne Wohnstadt» des kommunalen Richtplans SLÖBA (Kap. 2.3), den Stadtstrukturtypen «5.2 Wohnsiedlung mittlere Dichte», «5.3 Zeilenbebauung», «5.4 Reihenhäuser» zugeordnet. Der Strukturtyp kann sich im Rahmen der baulichen Entwicklung ändern (vgl. S. 36, Bericht Fachplanug Hitzeminderung).

Aufgrund der angestrebten bauliche Entwicklung werden das Teilgebiet «Wallisellenstrasse» dem Stadtstrukturtyp «Wohnsiedlung höherer Dichte» und das Teilgebiet «Innerer Dreispitz» dem Stadtstrukturtyp «Wohnsiedlung mittlerer Dichte» zugewiesen.

In den Wohnsiedlungen mit mittlerer Dichte weisen, nach den Erkenntnissen aus den Modellierungsgebieten, die folgenden vier Handlungsansätze einen besonders hohen Wirkungsgrad auf: «HA 03: Grünflächen klimaökologisch gestalten», «HA 04: Aufenthalts-, Bewegungs- und Verkehrsräume beschatten», «HA 05: Aufenthalts- und Bewegungsoberflächen entsiegeln und

Abb. 47: Teilplan Hitzeminderung, Ausschnitt (Fachplanung Hitzeminderung, Januar 2020)



begrünen» und «HA 10: Fassaden ökologisch begrünen». Beim Stadtstrukturtyp «Wohnsiedlung höherer Dichte» wurde kein Modellierungsgebiet untersucht. Hier muss, im Rahmen der Projektierung geprüft werden, welche Handlungsansätze sich für die geplante Entwicklung des Teilgebiets Wallisellenstrasse besonders eignen.

### Teilplan Entlastungssystem

Im Teilplan «Entlastungssystem» ist der geplante Parkrandweg Süd des Grünzugs Dreispitz als Fusswegverbindung mit erhöhter Aufenthaltsqualität bezeichnet, welche klimarelevant entwickelt werden soll. Zudem sind auf dem Grundstück der Kirche Saatlen und im Teilgebiet Innerer Dreispitz Freiräume bezeichnet. Ein Handlungsbedarf ist für die beiden Freiräume nicht festgelegt.

Abb. 48: Teilplan Entlastungssystem, Ausschnitt (Fachplanung Hitzeminderung, Januar 2020)



### Teilplan Kaltluftsystem

Das gesamte Areal Dreispitz liegt gemäss Teilplan Kaltluftsystem im Einwirkungsbereich der Hangabwärtswinde aus dem Gebiet Zürichberg. Für diese Bereiche empfiehlt die Fachplanung Hitzeminderung den Erhalt, Schutz und gegebenenfalls Ausbau von Grünflächen, Flächenoptimierung, Entsiegelung, Beschattung.

Im Rahmen konkreter Planungen sollen folgende übergeordneten Empfehlungen bezüglich der Gebäudestruktur geprüft und situationsbedingt angewendet werden:

- Je höher die Gebäude, desto wichtiger ist ihre strömungsgünstige Stellung.
- Der Einfluss der Gebäudelänge und -stellung kann situationsbedingt sehr unterschiedlich ausfallen. Eine hohe Porosität bzw. Körnigkeit von Baustrukturen hat im Allgemeinen einen positiven Einfluss auf die Durchströmbarkeit und verringert den gebäudebedingten Widerstand. Die Hinderniswirkung von längeren Gebäudekörpern kann durch Höhenstaffelung reduziert werden, da eine Überströmbarkeit sichergestellt wird.

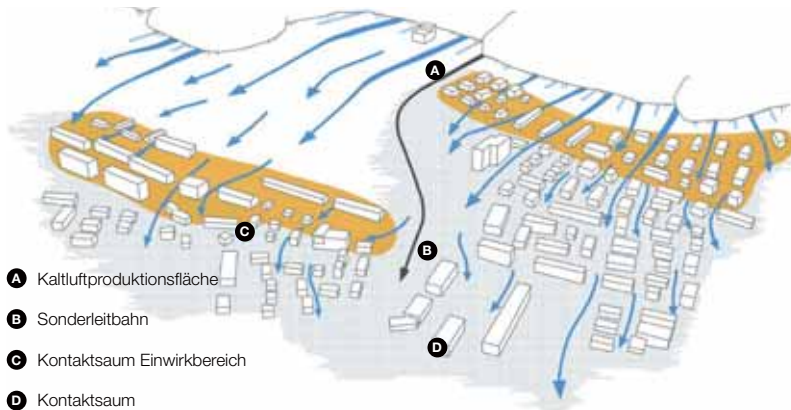


- Bei einer hangparallelen Bebauung haben Gebäudeabstände einen positiven Einfluss. Je grösser die Gebäudeabstände sind und je besser diese aufeinander ausgerichtet werden, umso geringer ist die Beeinträchtigung des Kaltluftvolumenstroms.
- Mit ausreichenden Gebäudeabständen können vergleichbare Effekte erzielt werden wie über eine strömungsparallele Stellung von Bauten.

Abb. 50: Teilplan Kaltluftsystem, Ausschnitt (Fachplanung Hitzeminderung, Januar 2020)



Abb. 49: Hangabwindssystem (Fachplanung Hitzeminderung, Januar 2020)



### Auswirkungen

Mit dem «städtebaulichen Zielbild» aus dem Masterplan Areal Dreispitz werden die städtebaulichen Strukturen für die künftige Überbauung des Areals Dreispitz vorgegeben und mit dem Gestaltungsplan «Areal Dreispitz» für die Teilgebiete «Wallisellenstrasse» und «Innerer Dreispitz» eigentümergebunden geregelt. Das städtebauliche Zielbild sieht das Ausschöpfen der Ausnutzungsreserven vor, die heutige starke Durchgrünung erhalten und die Durchlässigkeit des Areals verbessert wird.

Mit dem Grünzug Dreispitz wird eine neue, grosszügige Grünraumverbindung zwischen den angrenzenden Grünzügen «Schörli/Saatlen» und «Ueberlandpark» geschaffen. Die Gebäudevorzonen wie auch die übrigen Freiräume in den einzelnen Siedlungsteilen weisen einen hohen Grünanteil auf. Mit einer beträchtlichen Anzahl von ca. 90 Grossbäumen (Wuchshöhe > 10 m) wird der Quartiercharakter gestärkt und ein wesentlicher Beitrag zur Durchgrünung und Beschattung geleistet.

Der Gestaltungsplan scheidet den «Grünzug Dreispitz» mit einer Fläche von rund 12'600 m<sup>2</sup> dauerhaft als Freiraum aus. Vom Grünzug Dreispitz ist ein positiver Effekt hinsichtlich der Verbesserung der lokalklimatischen Situation zu erwarten.

Eine geschlossene Bebauung parallel zur Saatlenstrasse würde zu einer Reduktion der Durchströmung mit kalter Luft führen. Der Gestaltungsplan sieht entlang der Saatlenstrasse keine Vorgaben zur Ausrichtung der Bauten vor. Zur Sicherung der Durchlässigkeit des Teilgebiets «Innerer Dreispitz» sieht der Gestaltungsplan mit den Arealverbindungen (3.5 m breite Wege) und entsprechenden Wegabständen von je 3.5 m mindestens 10.5 m breite «Korridore» vor. Im Rahmen der Bauprojekte muss untersucht werden, welchen positiven Beitrag grössere Gebäudeabstände oder mehrere Gebäudedurchbrüche zu den Kaltluftströmungen leisten können.

Im Teilgebiet «Wallisellenstrasse» werden mit den Erschliessungsgassen die Durchlässigkeit zwischen Grünzug und Wallisellenstrasse gesichert, welche sich wiederum positiv auf die bodennahen Kaltluftströme auswirken dürfte. Zudem muss das Mass der Versiegelung in der Vorzone Wallisellenstrasse auf das für die Erschliessung notwendige Minimum beschränkt werden.

Über den gesamten Geltungsbereich sieht der Gestaltungsplan mit der hohen Anzahl an Grossbäumen, der hohen Freiflächenziffer von 35 Prozent und dem Mindestanteil von 30 Prozent an unversiegelten Flächen weitere Massnahmen vor, welche einen wertvollen Beitrag zur Vermeidung einer weiteren Überwärmung des Gebietes leisten.

Die konkreten Massnahmen im Umgang mit der lokalklimatischen Situation muss im Rahmen der Projektierung und der Gesamtbetrachtung mit weiteren relevanten Themen (z.B. Lärmschutz) erfolgen. Der Beizug einer Fachperson ist zu prüfen, um massgebliche Verbesserungen, auch in der Güterabwägung mit anderen Themen (z.B. Lärmschutz, Städtebau) zu erzielen. Darüber hinaus muss im Baubewilligungsverfahren aufgezeigt werden, welche Auswirkungen die geplanten Neubauten und Veränderungen im Freiraum auf das Lokalklima haben und mit welchen kompensatorischen Massnahmen zur Hitzeminderung beigetragen wird (Art. 36).

## 5.9 Umwelt

### Belastete Standorte/Bodenverschiebungen

Der Kataster der belasteten Standorte (KbS) enthält keine Einträge für das Areal Dreispitz. Die Karte Prüfperimeter für Bodenverschiebungen (<http://maps.zh.ch/s/6luw3onn>) enthält Hinweise auf Schwermetallbelastungen des Bodens, die über dem Richtwert gemäss der Verordnung über Belastungen des Bodens (VBBo) liegen. Die Belastungshinweise werden in neun Kategorien unterteilt. Das Areal Dreispitz ist vollständig der Kategorie «Altbaugebiete» zugewiesen. Entlang der Wallisellenstrasse ist überlagernd eine Schraffur «Diverse Hinweise» festgelegt. Für die gesetzeskonforme Verwertung bzw. Entsorgung von Aushubmaterial aus solchen Flächen muss vorgängig die tatsächliche Belastung erhoben werden. Diesem Umstand ist im Rahmen der Bauvorhaben Beachtung zu schenken.



## Grundwasser

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans tangiert keine Grundwasserschutzzone.

## Entwässerung

Das im Geltungsbereich anfallende, nicht verschmutzte Regenwasser ist gemäss generellem Entwässerungsplan der Stadt Zürich (GEP) sowie nach der VSA Richtlinie «Regenwasserentsorgung» (2002, inkl. Aktualisierungen) und der «Richtlinie und Praxishilfe Regenwasserentsorgung» des AWEL (2013) in geeigneter Weise über Versickerungs- und Retentionsflächen dem Grundwasser zuzuführen. Regenwasser, welches nicht versickert werden kann oder darf, ist im Sinne von Art. 7 des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes vom 24. Januar 1991 und nach Massgabe des GEP abzuleiten. Mit dem Baugesuch ist ein Entwässerungskonzept einzureichen.

### Flächenentwässerungskonzept

Basierend auf dem städtebaulichen Zielbild wurde als Grundlage für den Gestaltungsplan und Quartierplan unter Einbezug von Entsorgung und Recycling Zürich (ERZ) ein Flächenentwässerungskonzept erarbeitet (vgl. Beilage B3). Dieses dient als Grundlage für die Konkretisierung der Anforderungen an die Entwässerung im Rahmen der Wettbewerbe und der Projektierung sowie die Ausarbeitung der konkreten Entwässerungskonzepte.

Das Flächenentwässerungskonzept des Büros Süss und Partner AG zeigt Massnahmen für die Umgebungs- und Platzentwässerung sowie den Umgang mit dem Dachwasser auf.

In der Versickerungskarte der Stadt Zürich ist die Versickerungsmöglichkeit auf dem Areal den Kategorien «schlecht» und «fehlend» zugewiesen. Das anfallende Regenwasser kann trotzdem vor Ort versickert werden, muss allerdings grösstenteils anschliessend wieder gefasst und abgeleitet werden. Durch die Versickerung wird das Wasser gereinigt und es fällt stark gedrosselt und verzögert zur Regenspitze an. Das ERZ hat als Grundlage für das Konzept maximale Einleitmengen in die öffentliche Regenabwasserleitung sowie Anschlusspunkte für die Ableitung des Regenwassers vorgegeben. Das Konzept zeigt die Verteilung der Einleitmengen auf die verschiedenen Anschlusspunkte sowie die erforderlichen Massnahmen für eine umfassende Retention (Materialisierung, Retentionsmulden etc.) auf. Entscheidend für eine ausreichende Retention ist die Durchlässigkeit der Oberflächen (Grünflächen, chaussierte Flächen, durchlässige Hartbeläge). Der Gestaltungsplan macht mit der hohen Freiflächenziffer (Art. 18), der Beschränkung der Versiegelung (Art. 22), dem hohen Grünanteil in den Vorzonen (Art. 23, 24) und natürlich dem «Grünzug Dreispitz» verschiedene Vorgaben, die einen wichtigen Beitrag für die Retention des Regenwasser leisten können. Zudem sieht der Gestaltungsplan vor, dass Anlagen zur intensiven Dachbegrünung die zulässige Gebäudehöhe überschreiten dürfen (Art. 8 Abs. 6). Durch eine intensive Dachbegrünung mit einem Bodenaufbau von > 10 cm kann ein wichtiger Beitrag zur Retention des Regenwassers geleistet werden und es bietet Möglichkeiten zu einer umfassenderen Bepflanzung der Dachflächen. Die konkreten Massnahmen werden bei den einzelnen Baueteappen und der gesamtheitlichen Projektierung des Grünzugs festgelegt.

## Lärmschutz

Im Baubereich B3 gelten die Belastungsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III (ES III), im übrigen Geltungsbereich jene der Empfindlichkeitsstufe II (ES II). Das Areal Dreispitz gilt gemäss Art. 30 der Lärmschutzverordnung (LSV) als erschlossen. Im Rahmen der Baubewilligung sind daher die Immissi-

onsgrenzwerte (ES II: 60 dB Tag / 50 dB Nacht, ES III: 65 dB Tag / 55 dB Nacht) einzuhalten.

Ein im Jahr 2017 erarbeitetes «Lärmgutachten nach LSV» der Mühlebach Partner AG (vgl. Beilage B1) sowie eine «Machbarkeitsstudie Lärm» von pool Architekten (vgl. Beilage B2) haben aufgezeigt, dass die Grenzwerte entlang der Wallisellen- und Saatlenstrasse sowohl am Tag als auch in der Nacht teilweise überschritten sind.

Nach den Vorgaben der Lärmschutzverordnung (LSV) dürfen Neubauten mit lärmempfindlichen Räumen nur bewilligt werden, wenn die Werte eingehalten werden können. Dies kann nach Art. 31 LSV durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf die lärmabgewandte Seite oder durch bauliche oder gestalterische Massnahmen am Gebäude erfolgen. Können die Immissionsgrenzwerte durch diese Massnahmen nicht eingehalten werden, braucht es eine Ausnahmegewilligung durch die kantonalen Behörden. Die Erteilung einer Ausnahmegewilligung setzt im Rahmen der erforderlichen Interessenabwägung den Nachweis voraus, dass die Gebäude lärmoptimiert sind. Neben sogenannten Lärmschutzloggien (schalltechnisch optimierte Balkone) bedingt dies auch eine gestalterische Optimierung der Grundrisse.

Im Rahmen des Lärmgutachtens bzw. der Machbarkeitsstudie wurden lärmoptimierte Grundrisse entwickelt, welche die Anforderungen der geltenden Praxis für die Erteilung von Bewilligungen und (wo erforderlich für Ausnahmegewilligungen) erfüllen. Die Ergebnisse wurden mit der Fachstelle Lärmschutz des Kantons Zürich sowie dem Umwelt- und Gesundheitsschutz der Stadt Zürich besprochen. Die Fachstellen haben bestätigt, dass die lärmoptimierten Grundrisse grundsätzlich den Anforderungen für Ausnahmegewilligungen entsprechen. Der Nachweis, dass alle in Betracht fallenden baulichen und gestalterischen Massnahmen ausgeschöpft wurden, die für die Ausnahmegewilligung erforderlich sind, muss im Rahmen des Bauprojektes erbracht werden.

In einem zusätzlichen Lärmgutachten der Mühlebach Partner AG («Lärmgutachten Industrie- und Gewerbe», Juli 2019) wurden die Auswirkungen (Lärmbelastung) der geplanten Detailnutzung (Verkaufsfläche max. 1'500 m<sup>2</sup>) im Baubereich B3 untersucht. Beurteilt wurden dabei die Lärmemissionen der Tiefgaragen Zu-, Wegfahrt und der Portalabstrahlung für verschiedene Varianten mit Zu-, Wegfahrt ab der Wallisellenstrasse und / oder der Saatlenstrasse sowie der Industrie- und Gewerbelärm (LKW Zu-/Wegfahrt Anlieferung, Anlieferungsvorgang Hubwagen und Rolli, Technische Anlagen auf dem Dach). Da der Detailhändler im Sinne der Lärmschutzverordnung als «neue ortsfeste Anlage» gilt, müssen die Planungswerte eingehalten werden. Diese sind jeweils 5 dB strenger als die Immissionsgrenzwerte (ES III: 60 dB Tag / 50dB Nacht). Damit entsprechen die Planungswerte der ESIII den Immissionsgrenzwerten der ESII. Die Untersuchung hat ergeben, dass die Planungswerte der ESIII bei gedeckten Tiefgarageneinfahrten und einer geschlossenen Anlieferungsrampe am Tag und in der Nacht eingehalten werden können. Wird die Anlieferung in eine massive Einhausung (Gebäudehülle) aus Backstein oder Stahlbeton integriert, können sogar die Planungswerte der ESII eingehalten werden.

Der Gestaltungsplan sieht gegenüber einer Bebauung nach Grundordnung verschiedene Massnahmen vor, welche sich positiv auf den Lärmschutz auswirken. Entlang der Wallisellenstrasse werden Wohnnutzungen in der ersten Raumtiefe des Erdgeschosses ausgeschlossen (Art. 6), mit der Absicht, dass dort weniger lärmempfindliche Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen oder Nebenräume angeordnet werden. Zudem schreibt der Gestaltungsplan zu Gunsten des Lärmschutzes eine geschlossene Bauweise entlang der Wallisellenstrasse vor um damit eine möglichst wirksame Lärmverschattung für den rückwärtigen Bereich zu erzielen.

Ausserdem wird im Vergleich zur BZO mehr Spielraum für die Anordnung der baulichen Ausnützung gewährt. Die bauliche Dichte des Gestaltungsplan entspricht der rechnerisch möglichen Ausnüt-

zung mit Arealüberbauung unter Berücksichtigung des Gebiets mit erhöhter Ausnützung entlang der Wallisellenstrasse (vgl. Kap. 2.4 und 4.2). Im Gegensatz zu den Anforderungen der BZO (Art. 13) muss die erhöhte Ausnützung nicht vollständig innerhalb des 12 m breiten Streifens entlang der Baulinie angeordnet werden, sondern kann gemäss den festgelegten Baubereichen entlang der Wallisellenstrasse mit mehr Flexibilität (grössere Bautiefe) angeordnet und damit dem Lärmschutz besser Rechnung getragen werden (vgl. auch Kap. 4.3 Erläuterungen zu Art. 15 und 16).

## **Störfallvorsorge**

Die Risikoanlagen im Kanton Zürich sind im Chemierisikokataster (maps.zh.ch) ersichtlich. Der Kataster legt für die Umgebung von Risikoanlagen Konsultationsbereiche (KOB) fest, in welchen eine Koordination zwischen Raumplanung und Störfallvorsorge notwendig ist. Für die Risikoanlage "Autobahn" beträgt der Konsultationsbereich 50 Meter. Somit liegt die nordöstliche Ecke des Geltungsbereichs des Gestaltungsplans innerhalb des Konsultationsbereichs. Gemäss Kurzbericht nach Störfallvorsorge vom 23.08.2010 zum Einhausungsprojekt (Dok.-Nr. 1-422) liegen alle Schadenindikatoren deutlich unterhalb des massgebenden Grenzwerts.

## **Energie**

Im Rahmen des kommunalen Richtplans SLÖBA wurden die Kapazitäten der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur umfassend untersucht und auf die geplante bauliche Verdichtung abgestimmt. Das Areal Dreispitz liegt gemäss Richtplan in einem Gebiet mit sehr gutem Angebot an erneuerbaren Energien und Abwärme für die Wärmeversorgung.

Auf dem Areal Dreispitz besteht bereits heute ein arealinternes Fernwärmenetz, mit welchem sämtliche Bauten der Wohngenossenschaft ASIG ans Fernwärmenetz der Stadt Zürich angeschlossen sind.

Es ist vorgesehen, die einzelnen Etappen direkt ans öffentliche Fernwärmenetz anzubinden und das heutige System (Heizzentrale für das gesamte Areal) schrittweise zu ersetzen.

## **Nichtionisierende Strahlung (NIS)**

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme sieht keine Änderung vor, die einen relevanten Einfluss auf die nichtionisierende Strahlung haben könnte.

## **Abfälle**

Für die Entsorgung des Haushaltkehrichts rechnet die Entsorgungslogistik ERZ bei wöchentlicher Leerung mit dem Bedarf von einem Rollcontainer, pro 10 Wohneinheiten (Fassungsvermögen 770 Liter). Dies würde für das gesamte Areal Dreispitz (inkl. Teilgebiet Ueberlandpark) 90 Rollcontainer bedeuten (ca. 900 Wohnungen.) Das Fassungsvermögen von Unterflurcontainern (UFC) ist siebenmal höher als jener der Rollcontainer (1 UFC / 70 Wohnungen), was für das gesamte Areal 12 bis 13 Unterflurcontainer bedeuten würde. Das vorliegende Freiraumkonzept berücksichtigt die Verwendung von UFC. Der effektive Bedarf und die Positionierung wird im Rahmen der Bauprojekte festgelegt werden. Für die Zufahrt der Entsorgungsfahrzeuge ist nach aktuellen Anforderungen eine Durchfahrtsbreite von 3 m und eine lichte Höhe von 4 m für 40-Tonnen-Lastwagen vorzusehen.

## **Neobiota**

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme sieht keine Änderung vor, die einen Einfluss auf Neobiota haben könnte.

## **Boden**

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme sieht keine Änderung vor, die einen Einfluss auf die Fruchtfolgeflächen haben könnte.

## **Wald**

Der Geltungsbereich der vorliegenden Revision tangiert keinen Wald (gemäss Art. 10 WaG).

## **5.10 Hochhaus**

### **Hochhausstandort**

Der Gestaltungsplan sieht an der Ecke Wallisellenstrasse/Ueberlandpark die Möglichkeit für ein Hochhaus mit einer Gebäudehöhe von 60 Meter vor. Das Hochhaus akzentuiert am Portal der Einhausung das nördliche Eingangstor ins Quartier Saatlen und bildet den Auftakt für die geplante Verdichtungsachse entlang der Wallisellenstrasse. Der Hochhausstandort entspricht dem städtebaulichen Entwicklungsleitbild Wallisellenstrasse und wird vom Baukollegium der Stadt Zürich als positiv beurteilt.

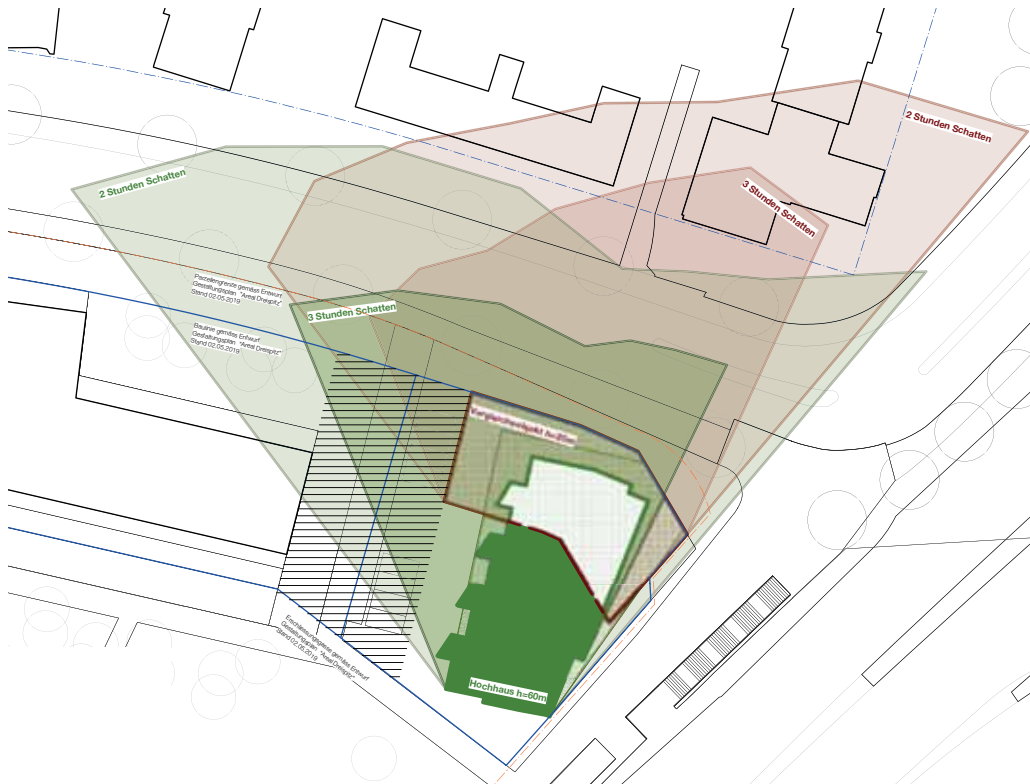
### **Schattenwurf**

Als Hochhäuser gelten nach § 282 PBG Gebäude mit einer Höhe von mehr als 25 Meter. Durch Hochhäuser darf die Nachbarschaft nicht wesentlich beeinträchtigt werden, insbesondere nicht durch Schattenwurf in Wohnzonen oder gegenüber bewohnten Gebäuden (§ 284 Abs. 4 PBG). Als wesentliche Beeinträchtigung im Sinne von § 284 Abs. 4 PBG gilt bei überbauten Grundstücken eine dauernde Beschattung von länger als zwei Stunden (§ 30 Abs. 1 lit. a. ABV).

Der Nachweis zur Einhaltung des sogenannten Zweistunden-Schattens ist projektabhängig und im Rahmen der Baubewilligung zu erbringen. Die Untersuchungen der Machbarkeitsstudie Lärm (pool Architekten, 2018) haben gezeigt, dass die gesetzlichen Vorgaben betreffend 2h-Schatten eingehalten werden können (Abb. 51).

Der Regierungsrat hat im Zusammenhang mit der «Strategie innere Verdichtung» beschlossen, dass die bisherige Zweistunden- durch eine Dreistundenregelung ersetzt werden soll. Durch die Verlängerung der Schattenwurfdauer verringert sich der Abstand, den ein Hochhaus zu seiner Wohnumgebung einhalten muss. Dadurch werden nicht wesentlich mehr oder grössere Hochhäuser möglich, das Potenzial des Gebäudetyps Hochhaus kann jedoch besser ausgeschöpft werden. Im vorliegenden Fall dürfte dies dazu führen, dass hinsichtlich der exakten Positionierung und Formgebung des Hochhauses, in Abstimmung auf die Lärmschutzbestimmungen, etwas mehr Projektierungsspielraum geschaffen würde.

Abb. 51: exemplarischer Nachweis 2h-Schatten / 3h-Schatten (pool Architekten)



Keine wesentliche Beeinträchtigung durch Schattenwurf liegt indessen vor, wenn mit einem in allen Teilen den Vorschriften entsprechenden kubischen Vergleichsprojekt nachgewiesen wird, dass eine der Bau- und Zonenordnung entsprechende Überbauung keine geringere Beschattung des Nachbargrundstückes nach sich zieht (§ 30 Abs. 2 ABV).

Mit dem Gestaltungsplan werden die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung ausser Kraft gesetzt und die Voraussetzungen für eine Neubebauung des Areals geschaffen. Dabei werden auch die Anforderungen an ein Vergleichsprojekt definiert (vgl. Art. 9), die sich aus den Festlegungen des Gestaltungsplans zur Neubebauung des Areals ableiten. Entlang der Wallisellenstrasse bestimmt sich das Vergleichsprojekt an den Vorgaben für die Baubereiche A1, A2 sowie B1, B2 und B3 (Gebäudehöhe 25 m, ohne zusätzliches Dachgeschoss).

### Sicherheitszonenplan Flughafen Zürich

Der Sicherheitszonenplan des Flughafens Zürich Kloten (SiZo) tangiert den Geltungsbereich des Gestaltungsplans an der Ecke Ueberlandpark / Wallisellenstrasse und sieht eine Höhenbeschränkung zwischen 515 bis 520 m.ü.M. vor. Das in diesem Bereich geplante Hochhaus mit einer Gesamthöhe von 60 m erreicht eine maximale Höhe von rund 488 m.ü.M. und hält damit die SiZo-Höhenbeschränkung ein.



## 6 Interessenabwägung

### Interessenabwägung im kooperativen Planungsprozess

Ausgehend von den Vorgaben des städtischen Leitbilds zum Stadtteil Schwamendingen (2005) hat die ASIG Wohngenossenschaft den kooperativen Planungsprozess zum Areal Dreispitz 2008 mit einer städtebaulichen Testplanung lanciert. Im Rahmen der Testplanung, der Erarbeitung des Leitbilds Areal Dreispitz (2011) sowie im späteren Masterplanprozess (2015 - 2017) wurden die Entwicklungsmöglichkeiten des Areals unter Einbezug der unterschiedlichen Interessen (Denkmalpflege, bauliche Verdichtung, preisgünstiger Wohnraum, Freiraum etc.) eingehend untersucht und gegeneinander abgewogen.

Der Stadtrat hat der im Masterplan Areal Dreispitz dargelegten Interessenabwägung, wonach die Interessen an der Weiterentwicklung und Transformation der Siedlung sowie der Realisierung von mehr preisgünstigem Wohnraum höher zu gewichten sind als die im ISOS formulierten Schutzziele zum Substanzerhalt, mit Beschluss vom 8. November 2017 zugestimmt und die Verwaltung beauftragt, die Arealentwicklung im Sinne des Masterplans aktiv zu unterstützen.

Im Rahmen der Umsetzung wurden die für die Nutzungsplanung relevanten Themen (Freiraum, Lärm, Entwässerung, Erschliessung etc.) im Austausch mit den verschiedenen Amtsstellen weiter vertieft. Der vorliegende Gestaltungsplan dient nun als eigentümergebundenes Planungsinstrument zur Weiterentwicklung der Gartenstadt Schwamendingen, im Sinne der übergeordneten Planungsinstrumente, insbesondere des kommunalen Richtplans SLÖBA, und der vorangegangenen Leitbilder und Konzepte.

Nachfolgend wird ausgeführt, wie die Interessenabwägung im Rahmen des bisherigen kooperativen Verfahrens vorgenommen wurde und nun in der vorliegenden Nutzungsplanung erfolgt.

### Siedlungsentwicklung nach Innen lenken

Das revidierte Raumplanungsgesetz wie auch der kantonale Richtplan erteilen insbesondere der Stadt Zürich einen klaren Auftrag zur Siedlungsentwicklung nach Innen. Sie muss die nutzungsplanerischen Grundlagen schaffen, damit über den Zeithorizont von 2030 hinaus innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets Raum für zusätzliche 80'000 Bewohnerinnen und Bewohner geschaffen werden kann. Siedlungsverdichtung nach Innen bedeutet im weitgehend bebauten Siedlungsgebiet der Stadt Zürich unweigerlich eine Erneuerung des baulichen Bestandes. So beauftragt auch der kantonale Richtplan die Gemeinden, das Potential der bereits überbauten Bauzonen gemäss bestehender Bau- und Zonenordnung (BZO) auszuschöpfen. Dabei ist auf ein ausgewogenes Wohnungsangebot zu achten, welches auch preisgünstigen Wohnraum umfasst. Der regionale Richtplan weist das Areal Dreispitz dem Gebiet mit hoher Dichte zu, was mit einer Personendichte von 150-300 Bewohnenden und Beschäftigten pro Hektare resp. einer effektiven baulichen Dichte von 105-135 % referenziert wird. Der kommunale Richtplan bestätigt diese Zielsetzung. Er weist das Areal Dreispitz dem Gebiet mit mittlerer Dichte zu, was einer AZ von 100 -170% entspricht. Diese Zielvorgaben sind mit der heutigen Bebauungsdichte, welche das vorhandene Potential der BZO bei Weitem nicht ausschöpft, deutlich unterschritten. An der inneren Verdichtung des Areals Dreispitz besteht damit ein ausgewiesenes öffentliches Interesse. Dabei soll diese innere Verdichtung gemäss den Vorgaben der Richtplanung unter Berücksichtigung der Qualitäten des Gartenstadtgebietes erfolgen. Das Gebiet soll im Sinne einer Neuinterpretation der Gartenstadtidee transformiert und als zusammenhängendes Gartenstadtquartier weiterentwickelt werden. Der grüne Freiraum soll weiterhin prägend sein (vgl. Kap. 2.3).

## Innere Verdichtung im dynamischen baulichen Umfeld

Das ursprünglich am durchgrüneten Stadtrand von Zürich gelegene Areal Dreispitz liegt heute inmitten eines sich stark entwickelnden Quartiers in der Nähe von grossen Infrastruktur- und Verkehrsanlagen, welche das Gebiet prägen. Das Quartier Saatlen zählt, mit einem Bevölkerungswachstum von über 25 Prozent in den letzten zehn Jahren, zu den dynamischsten Gebieten der Stadt. Die Prognosen rechnen damit, dass dieser Trend in den kommenden Jahren anhalten oder sich gar noch verstärken wird. Das Gebiet ist gut an den öffentlichen Verkehr angeschlossen und soll mittelfristig mit dem Tram erschlossen werden. Die geplante Autobahnüberdeckung (Einhausung Schwamendingen) am Rande des Areals wird zudem einen weiteren Entwicklungsschritt für das Quartier anstossen und eine bauliche Neuentwicklung im Umfeld auslösen.

Grundlage für die bauliche Entwicklung entlang der Einhausung bildet der rechtskräftige, öffentliche Gestaltungsplan Ueberlandpark, welcher auch Teile des Areals Dreispitz miteinschliesst (Kap. 2.6). Im Teilgebiet «Am Ueberlandpark» sind auf der Grundlage des Gestaltungsplans Ueberlandpark Zeilenbauten mit sieben Vollgeschossen und einem Dachgeschoss sowie Hochhäuser bis 40 Meter zulässig.

Für den Bau der Einhausung mussten auf dem Areal Dreispitz bereits einige Bauten abgebrochen werden. Nach der Fertigstellung der Einhausung wird sich das Gebiet auf die neue Umgebung ausrichten. Dies führt innerhalb des Teilgebiets «Am Ueberlandpark» zu einer markanten Veränderung der Bebauungsstruktur, da die deutlich höheren Gebäude gemäss Vorgaben des öffentlichen Gestaltungsplans Ueberlandpark künftig senkrecht zur Einhausung ausgerichtet werden müssen (vgl. Abb. 16, Kap. 2.6).

Der Strukturwandel im Teilgebiet «Am Ueberlandpark» wirkt sich sowohl in den Freiräumen wie auch bezüglich Körnung der Bauten stark auf die Übergänge der angrenzenden Teilgebiete «Innerer Dreispitz» und «Wallisellenstrasse» aus. Darauf reagiert das städtebauliche Zielbild, indem es den Strukturwandel aufnimmt und im Sinne der vorhandenen Qualitäten weiterführt.

Mit dem städtebaulichen Leitbild Wallisellenstrasse hat die Stadt Zürich 2011 die Entwicklung entlang der Wallisellenstrasse, zwischen dem Theater 11 in Oerlikon und dem Gebiet Aubrugg untersucht. Das Leitbild dient als Grundlage für die künftigen Bauprojekte und planungsrechtlichen Verfahren, wie beispielsweise die Revision der Bau- und Zonenordnung oder Sondernutzungsplanungen. Für den Abschnitt Ost, zwischen Riedgraben und Aubrugg, sieht das Leitbild eine Neuinterpretation der Gartenstadt mit einer baulichen Verdichtung entlang der Wallisellenstrasse vor. In die Erarbeitung des Leitbildes Wallisellenstrasse sind auch die Erkenntnisse aus der Testplanung und dem Leitbild Areal Dreispitz eingeflossen. Die Idee des Grünzugs und der Bebauungsstruktur wurde aufgenommen. Ergänzend zum Vorschlag aus der Testplanung sieht das Leitbild an der Ecke Wallisellenstrasse / Ueberlandpark einen baulichen Akzent vor.

Die Entwicklungsabsichten aus dem Leitbild Wallisellenstrasse sind mit der gesamtstädtischen Teilrevision der Nutzungsplanung (BZO 2016) auch in die Nutzungsplanung eingeflossen. Die gesamte Wallisellenstrasse und folglich auch der Abschnitt zwischen Saatlenstrasse und Ueberlandpark, wurde einem Gebiet mit erhöhter Ausnützung zugewiesen (Kap. 2.4). Damit wird in der ersten Bautiefe, entlang der prägenden Stadtachsen eine dichte und tendenziell geschlossene Bauweise gefördert. Durch die damit verbundene Anforderung, dass die Baumasse entlang der Baulinie zu konzentrieren ist, wird dies im Zuge der Entwicklungsdynamik unweigerlich zu einer Veränderung der Bebauungsstruktur entlang der «Stadtachse Wallisellenstrasse» führen. Damit ist im Rahmen der BZO der weiteren Transformation des Gebiets höheres Gewicht beigemessen worden als dem Erhalt der bisherigen Baustruktur. Der vorliegende Gestaltungsplan sieht für das Teilgebiet «Wallisellenstra-

sse» ergänzende Bestimmungen vor, welche diesen Strukturwandel im Sinne der ortsspezifischen Qualitäten und im Gesamtzusammenhang des Areal Dreispitz regelt.

Das Areal Dreispitz ist gegenüber der mit der BZO zulässigen Ausnützung auch ausserhalb des Gebiets mit erhöhter Ausnützung und des Gestaltungsplans Ueberlandpark stark unternutzt. Der Gebäudebestand im «Inneren Dreispitz» weist eine Ausnützungsziffer zwischen 40 – 50 Prozent auf. Der Ausbaugrad liegt damit, verglichen mit der Regelbauweise der Wohnzone W3, bei rund 47 Prozent (Quartieranalyse Kanton Zürich). Im Rahmen einer Arealüberbauung kann die Ausnützung auf 130 (W3) bzw. 166 Prozent (W4) erhöht werden.

Wie vorgängig erwähnt, ist die Veränderungsdynamik durch das bauliche Potenzial und den bereits angelaufenen Strukturwandel im Umfeld des Areals, sehr hoch. Es ist davon auszugehen, dass das vorhandene Potenzial der Nutzungsplanung kurz- bis mittelfristig ausgeschöpft wird. Mit dem Gestaltungsplan werden ergänzende Bestimmungen festgelegt, welche die bauliche Entwicklung in den einzelnen Teilgebieten aufeinander abstimmt und die Entwicklung so lenkt, dass letztlich über das gesamte Areal Dreispitz wiederum ein zusammenhängendes Siedlungsgefüge im Sinne einer Neuinterpretation der Gartenstadtidee entsteht, welches dem Quartiercharakter entspricht.

Mit der Ausschöpfung des vorhandenen Potenzials wird ein wichtiger Beitrag zur baulichen Verdichtung und Umsetzung der übergeordneten Entwicklungsvorgaben zur Aktivierung der vorhandenen Reserven geleistet.

### **Erhöhung Anteil preisgünstiger, attraktiver Wohnraum und Verbesserung der Quartiersversorgung**

Die Zürcher Stimmbevölkerung hat im Jahr 2011 mit einer Mehrheit von 76 Prozent der Stadt den Auftrag erteilt, den Anteil an preisgünstigem Wohnraum stetig zu erhöhen. Insbesondere die Zahl der Wohnungen im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgerinnen, die ohne Gewinnabsichten dem Prinzip kostendeckender Mieten verpflichtet sind, soll auf einen Anteil von einem Drittel an allen Mietwohnungen erhöht werden (Art. 2quater GO).

Die ASIG Wohngenossenschaft sieht sich im Rahmen ihrer Zielvorgaben zur Arealentwicklung in der Verantwortung, diesen Zielen nachzukommen. Durch die geplante Verdichtung kann der Wohnungsbestand mindestens verdoppelt werden. Damit kann mehr als 2'000 Bewohnenden preisgünstiger Wohnraum zur Verfügung gestellt werden. Das Vorhaben leistet damit einen substanziellen Beitrag zur Erhöhung des Anteils an preisgünstigem Wohnraum im Eigentum einer gemeinnützigen Wohnbauträgerin. Als gemeinnützige Wohngenossenschaft verpflichtet sich die ASIG, im Rahmen ihrer Statuten, preisgünstigen Wohnraum anzubieten und diesen dauerhaft der Spekulation zu entziehen. Die Wohnungen werden zu den Selbstkosten vermietet. Zudem unterstützt die ASIG die kantonalen und städtischen Bestrebungen der Wohnbauförderung. Ein Anteil an subventionierten Wohneinheiten wird bei jedem Neubauprojekt geprüft.

Mit der Erneuerung werden auch die Vielfalt an unterschiedlichen Wohnformen, das Potenzial für wohnergänzende Nutzungen und die Angebote zur Quartiersversorgung erhöht. Neben zeitgemässen Familienwohnungen sollen auch Kleinwohnungen für Singles und Paare sowie hindernisfreie Alterswohnungen geschaffen werden. Mit den vorgesehenen Nutzungen (Detailhandel, Gewerbenutzungen etc.) entlang der Wallisellenstrasse sowie der geplanten Ansiedlung von Kindergärten für die Stadt Zürich wird ein wichtiger Beitrag zur künftigen Alltagsversorgung der Bevölkerung geleistet. Mit dem «Grünzug Dreispitz» und dem Quartierplatz im Teilgebiet «Innerer Dreispitz» werden, zur Versorgung der Bevölkerung mit gemeinschaftlichen und öffentlichen Freiräumen, grosszügige

Freiraumangebote geschaffen.

## **Umsetzung Energieziele und Vorgaben zum Lärmschutz**

Die zu ersetzenden Bauten stammen mehrheitlich aus der Mitte des letzten Jahrhunderts und sind aus energetischer Hinsicht wie auch bezüglich der Schallisolation gegen Innen- und Aussenlärm und der Wohnungsgrundrisse unbefriedigend. Durch die Ersatzneubauten kann für heutige Ansprüche attraktiver und vielfältiger Wohnraum geschaffen werden, der sehr hohen Energiestandards gerecht wird und den Lärmschutz in den Wohnungen deutlich verbessert.

## **Denkmalpflegerische Bedeutung der Siedlung Dreispitz / ISOS**

Bei der ersten Festsetzung des Inventars der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung durch den Stadtrat im Jahr 1986 wurden in Zürich-Schwamendingen vier Wohnsiedlungen ins Inventar aufgenommen: die Siedlung Au (1937-51), die Siedlung Auzelg (1952-54), die Siedlung Burriweg (1948) sowie die Siedlung Sunnige Hof (1942). Die Siedlung Dreispitz, in unmittelbarer Nachbarschaft zur ungefähr zeitgleich erbauten Siedlung Burriweg gelegen, wurde hingegen nicht ins Inventar aufgenommen.

Im Rahmen der Erarbeitung des Leitbilds Schwamendingen erstellte die städtische Denkmalpflege im Jahr 2003 eine Ortsbildstudie zu potentiell schützenswerten Wohnsiedlungen und Freiräumen in Schwamendingen. Diese Studie identifizierte die ortsbildprägenden Elemente des Quartiers, welche für die Identität des Quartiers wichtig sind. Dabei wurden auch Wohnsiedlungen wie die Siedlung Dreispitz bewertet, die nicht im Inventar enthalten sind. Die Kriterien für die Bewertung der Siedlungen stützten sich auf die Methodik des ISOS sowie den direkten Vergleich der besichtigten Siedlungen. Aus den rund 80 Wohnsiedlungen und Gebäudegruppen wurden ca. 50 genauer überprüft und anhand ihrer Bebauungsstruktur kategorisiert. Die Siedlung Dreispitz gehört zur Kategorie «strenge Zeilenbauweise».

Die Ortsbildstudie würdigt bei der Siedlung Dreispitz die gesamtheitlich geplante Siedlungsstruktur mit den dazugehörigen Freiräumen und ihre sozialgeschichtliche Bedeutung als Zeitzeuge des genossenschaftlichen Wohnungsbaus. Sie empfiehlt den Schutz der Bebauungsstruktur des inneren Bereichs, der Freiräume und des Hochhauses. Für die äusseren Bereiche weist sie aber auch auf nachteilige Veränderungen durch Sanierungen und Ersatzneubauten hin, welche den Zeugenwert dieser Siedlungsteile mindern.

Die Siedlung Dreispitz wurde damit im Rahmen der Studie als eines von vierzehn Gebieten identifiziert in denen bauliche Veränderungen besonders empfindlich sind. Die Studie verzichtete aufgrund der nachteiligen Veränderungen aber darauf, den Erhalt der Substanz der Siedlung und damit eine Inventaraufnahme zu empfehlen. Von Bedeutung ist dabei auch, dass sich in unmittelbarer Nachbarschaft zur Siedlung Dreispitz, die praktisch zeitgleich erstellt und sehr gut erhaltene Genossenschaftssiedlung Burriweg befindet, welche bereits ins Inventar aufgenommen wurde und der gleichen Siedlungstypologie («strenge Zeilenbauweise») angehört.

Aufgrund dieser denkmalpflegerischen Haltung wurde für die Siedlung Dreispitz im Rahmen des Leitbilds Schwamendingen ein schonungsvoller Umgang vorgesehen. In diesem Gebiet sollen Erneuerungen, Verdichtungen, Teilabbrüche sowie Ersatzbauten möglich sein. Sie müssen aber erhöhte Anforderungen bezüglich Volumetrie, Materialisierung, Durchlässigkeit und Freiraum erfüllen. Zur Sicherung dieser Vorgaben sollen kooperative Verfahren zwischen der Stadt und den Bauträgerschaften sowie Konkurrenzverfahren zur Sicherung der architektonischen und städtebaulichen

Qualität durchgeführt werden.

### **Bewertung der Siedlung Dreispitz im Bundesinventar Ortsbildschutz (ISOS)**

Mit Aufnahme der Stadt Zürich ins Bundesinventar im Oktober 2016 wurden auch für das Quartier Schwamendingen Erhaltungsziele definiert (vgl. Kap. 5.3).

Gemäss ISOS ist das Areal Dreispitz Bestandteil des Wohnquartiers Saatlen (Gebiet Nr. 2) mit dem Erhaltungsziel C (Erhalt des Charakters), ein mit mehrheitlich genossenschaftlichen Siedlungen im Sinn der Gartenstadtidee erstelltes Wohnquartier in der Ebene im Dreieck Saatlen-/Wallisellen-/Ueberlandstrasse, angeschlossen an einen quartierverbindenden Grünzug.

Für grosse Teile der Siedlung Dreispitz (Baugruppe B 2.1) ist das Erhaltungsziel A (Erhalten der Substanz) vorgesehen. Hervorgehoben werden in der Beschreibung die Bedeutung der Erschliessung über die Dreispitz-Strasse, welche die Dreiecksform der grossen Verkehrsachsen übernimmt, die fast durchwegs niedere Bebauungsstruktur entlang dieser Erschliessungsstrasse, die baulichen Akzente durch ein Hochhaus und die Kirche Saatlen sowie die innerhalb des Gevierts enthaltenen Grün- und Freiräume.

### **Umsetzung in der Entwicklungsplanung**

Für das Areal Dreispitz wurde seit 2008, anhand der Vorgaben aus dem Leitbild Schwamendingen, ein umfassender, kooperativer Planungsprozess zwischen der ASIG und der Stadt Zürich unter Einbezug der Denkmalpflege durchgeführt. Im Rahmen der Testplanung haben die drei Planungsteams verschiedene Varianten zur künftigen städtebaulichen Struktur des Areals – mit und ohne Erhalt der heutigen Bausubstanz – untersucht. Nach intensiver Auseinandersetzung mit den ortsspezifischen Qualitäten, den städtebaulichen Strukturen sowie dem Gebäudebestand und den dazugehörigen Freiräumen, wurde die Neuerstellung einer zusammenhängenden städtebaulichen Struktur auf dem gesamten Areal höher gewichtet als der Erhalt eines Teils der Bausubstanz.

Das aus der Testplanung abgeleitete Entwicklungsleitbild für das Areal Dreispitz hat die Grundzüge festgelegt, um die vorhandenen Siedlungsqualitäten und die für das Ortsbild wichtigen Strukturelemente der Siedlung in die Zukunft zu überführen. Als Grundlage für den Masterplan Areal Dreispitz wurde ab 2015 im Rahmen des kooperativen Planungsprozesses das städtebauliche Zielbild erarbeitet, mit der Absicht die bisherigen Zielvorgaben für die Arealentwicklung, anhand der sich in der Zwischenzeit veränderten Rahmenbedingungen nochmals umfassend zu überprüfen. In den Masterplanprozess sind auch die Hinweise des ISOS eingeflossen.

Mit dem im Masterplan formulierten städtebaulichen Zielbild werden gemäss ISOS wichtige Merkmale der Siedlung Dreispitz erhalten: Ein Teil der heutigen Dreispitz-Strasse wird zwar aufgehoben, das Wegesystem mit dem «Parkrandweg Süd» jedoch erhalten. Ebenfalls beibehalten wird die Ausrichtung der arealinternen Wege an der Geometrie der übergeordneten Strassenachsen sowie die Erschliessung der Bauten im Teilgebiet «Innerer Dreispitz» in Dreiecksform ab diesem Wegesystem. Auch der im Verhältnis zu den Randlagen niedrigen Bebauung entlang der Erschliessungsstrasse wird mit der Begrenzung auf vier Geschosse Rechnung getragen. Mit dem neuen Hochhaus an der Ecke Wallisellenstrasse / Ueberlandstrasse werden das im ISOS erwähnte Hochhaus (Saatlenstrasse 110) und die Kirche Saatlen durch einen weiteren Akzent ergänzt. Die Freiräume werden der neuen Bebauungsstruktur angepasst. Mit der Erhöhung der baulichen Dichte wird auch der Anteil an gemeinschaftlichen Freiräumen erhöht. Der weiterhin starken Durchgrünung wird dabei hohe Beachtung geschenkt.



Das städtebauliche Zielbild interpretiert die gemäss ISOS charakteristischen Elemente teilweise neu und verzichtet, zugunsten einer wiederum gesamtheitlichen Siedlungsstruktur für das Areal, auf den langfristigen Erhalt der heutigen Bausubstanz. Mit dem städtebaulichen Zielbild wurde aufgezeigt, dass die vorhandenen Qualitäten mit der Neuinterpretation erhalten und im Sinne der Gartenstadt Schwamendingen weiterentwickelt werden können.

Der Masterplanprozess hat ergeben, dass aus denkmalpflegerischer Sicht der Erhalt und das Ziel einer zusammenhängenden Siedlungsstruktur weiterhin höher zu gewichten sind als der Erhalt der heutigen Bausubstanz. Dem Ziel einer zusammenhängenden Siedlungsstruktur würde auch ein Teilerhalt der heutigen Bausubstanz entgegenstehen. Dabei wurde auch berücksichtigt, dass mit dem Baufeld B8 des Gestaltungsplans Ueberlandpark (vgl. Kap. 2.6) für einen Teil der Baugruppe B 2.1 (ISOS Schwamendingen) bereits die Transformation in eine neue Siedlungsstruktur vorgesehen ist, welche sich auf die bisherige zusammenhängende Siedlungsstruktur auswirken wird.

Damit wird der mit dem öffentlichen Gestaltungsplan «Ueberlandpark» und der BZO 2016 nutzungsplanerisch eingeschlagene Weg weiterverfolgt, der angelaufene Strukturwandel auch auf dem Areal Dreispitz gefördert und eine über das ganze Areal lesbare Struktur geschaffen.

## Umsetzung in der Nutzungsplanung

Mit vorliegendem Gestaltungsplan werden die zentralen Strukturelemente der denkmalpflegerischen Beurteilung unter Berücksichtigung der Interessen der inneren Verdichtung eigentümergebunden festgelegt und die quartiertypischen Qualitäten sichergestellt.

Im Teilgebiet «Innerer Dreispitz» werden hierfür, im Sinne der Transformation der Gartenstadt und des «bodennahen Wohnens» die charakteristischen Strukturelemente der Siedlung mit folgenden Festlegungen im Gestaltungsplan gesichert: Beschränkung / Differenzierung der Gebäudehöhen (Art. 8), Bezug zwischen Gebäuden und Freiräumen durch private Gebäudevorbereiche und Regelung des Zugangs zum Aussenraum (Art. 17, Art. 23, Art. 24), hoher Freiflächen- und Grünanteil (Art. 18), hohe Durchlässigkeit und feingliedrige Durchwegung (Art. 12, Art. 31), keine Erhöhung der Ausnützung gegenüber BZO (Art. 8), Baumpflanzpflicht (Art. 19), gemeinschaftlicher Quartierplatz (Art. 26). Um das bodennahe Wohnen zu gewährleisten, wird die Gebäudehöhe im Innern des Areals auf vier Vollgeschosse beschränkt (Gebäudehöhe max. 12.5 m). Somit können wichtige diesbezügliche Aspekte wie der visuelle Bezug zum Boden, das Verhältnis zwischen Gebäudehöhe und Freiraum sowie das Verhältnis zwischen Gebäude- und Baumhöhe (Grossbäume überragen die Gebäude) sichergestellt werden (vgl. auch Erläuterungen zu Art. 8).

Im Teilgebiet «Wallisellenstrasse» wird die Bebauung durch festgelegte Baubereiche, entlang der Wallisellenstrasse konzentriert, um im rückwärtigen Bereich den notwendigen Raum für die Etablierung einer quartiertypischen Freiraumstruktur zu sichern. Der Grünzug Dreispitz schafft zwischen den übergeordneten Grün- und Freiraumstrukturen eine attraktive Verbindung und wertvolle Vernetzung (vgl. auch Erläuterungen zu Art. 20). Neben dem grosszügigen Angebot als siedlungsnaher Freizeit- und Erholungsraum für die Bevölkerung leistet er auch einen wesentlichen Beitrag zur ökologischen Vernetzung und klimaangepassten Stadtentwicklung.

Mit den festgelegten Freiflächenziffern von 35 Prozent (Art. 18), den Vorgaben zum Anteil an unversiegelten Flächen (Art. 35), dem hohen Grünanteil in den privaten Gebäudevorbereichen (Art. 23, Art. 24) und der Pflanzpflicht von Grossbäumen (Art. 19) sieht der Gestaltungsplan weitere Massnahmen zur Sicherung des stark durchgrüntes Wohnumfeldes vor. Die Bestimmungen zu den Gebäudevorbereichen resp. Vorzonen und der Baumpflanzpflicht sichern gleichzeitig weiter charak-

teristische Merkmale der Siedlungsstruktur.

Durch die festgelegten Quartier- und Arealverbindungen wird ein differenziertes und feingliedriges Wegnetz geschaffen, welches die Baubereiche und Teilgebiete untereinander und mit dem angrenzenden Stadtraum verbindet. Gegenüber dem Bestand wird die Durchlässigkeit und Orientierung dadurch deutlich verbessert.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass den Anliegen betreffend Erhalt der Qualitäten sowie Neuinterpretation der Gartenstadtidee mit vorliegendem Gestaltungsplan hohe Beachtung geschenkt wird. Damit werden auch die im ISOS hervorgehobenen Qualitäten mindestens teilweise berücksichtigt und in die Zukunft überführt. Gleichzeitig wird der raumplanerisch erwünschten Innenentwicklung entsprochen und es wird preisgünstiger und qualitätsvoller Wohnraum sowie neuer öffentlich zugänglicher Freiraum geschaffen.

## **Schlussfolgerung**

Durch die bauliche Verdichtung wird die Anzahl Wohneinheiten mindestens verdoppelt und damit ein wichtiger Beitrag zur inneren Verdichtung wie auch zur Erhöhung des preisgünstigen Wohnraums in der Stadt Zürich geschaffen. Mit der baulichen Entwicklung in Etappen wird ein möglichst sozialverträglicher Erneuerungsprozess sichergestellt.

Neben der quantitativen Erhöhung der Anzahl Wohnungen wird auch der qualitative und energetische Gebäudestandard deutlich verbessert. Zudem kann die Vielfalt an Wohnformen erhöht, auf die aktuellen Wohnbedürfnisse und den anstehenden gesellschaftlichen Wandel (Überalterung) reagiert sowie die Quartiersversorgung den künftigen Bedürfnissen angepasst werden.

Mit der baulichen Entwicklung werden der gemeinschaftliche und öffentlich zugängliche Freiraum erhöht sowie die Vernetzung der Freiräume und Wegverbindungen verbessert.

Der Masterplan mit dem städtebaulichen Zielbild und der daraus abgeleitete Gestaltungsplan schaffen die Grundlagen für eine wiederum gesamtheitlich geplante und ausgewogene Siedlungsstruktur über das gesamte Areal Dreispitz, welche charakteristische Merkmale der ursprünglichen Siedlung erhält oder neu interpretiert.

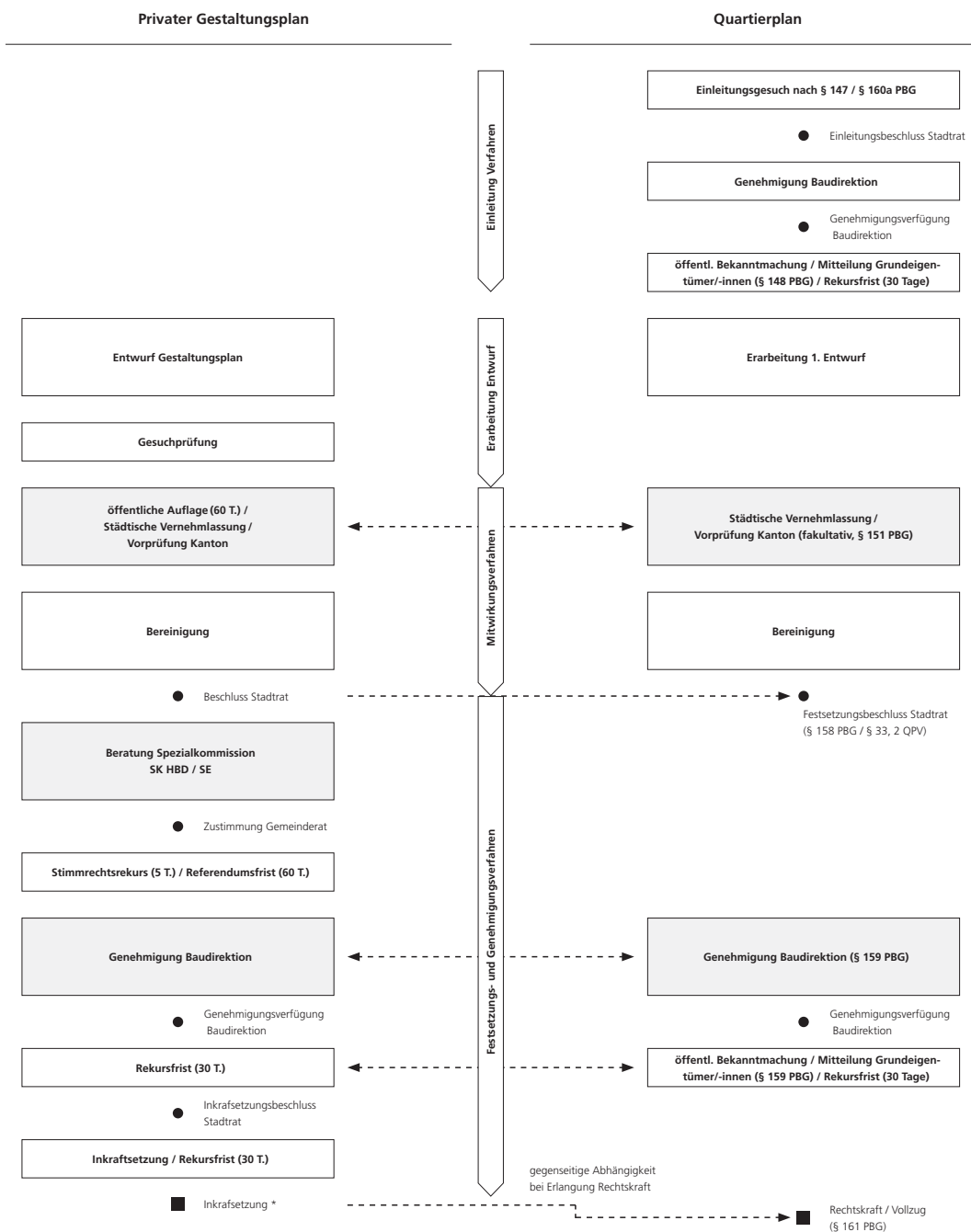
All diese Überlegungen haben zusammen mit der Tatsache, dass die Siedlung aus Sicht der Denkmalpflege nicht inventarwürdig ist, dazu geführt, die Interessen an einer nachhaltigen Weiterentwicklung des Bestands höher zu gewichten, als die im ISOS formulierten Schutzziele zum Substanzerhalt. Zu berücksichtigen gilt es in diesem Zusammenhang auch, dass bezüglich eines Teils der Baugruppe entlang der Einhausung Schwamendingen der öffentliche Gestaltungsplan Ueberlandpark dem Interesse an der inneren Verdichtung gegenüber dem Erhalt der bestehenden Bausubstanz bereits den Vorzug gegeben hat. Zudem ist im Rahmen der BZO-Revision 2016 dem Strukturwandel entlang der Wallisellenstrasse ebenfalls höheres Gewicht beigemessen worden.

# 7 Verfahren

## 7.1 Verfahrenskoordination Gestaltungsplan / Quartierplan

Die Erarbeitung, Festsetzung, Genehmigung und Inkraftsetzung des Gestaltungsplans erfolgen abgestimmt auf den Quartierplan «Nr. 495 Areal Dreispitz». Die beiden Planungsinstrumente werden materiell koordiniert und dem Stadtrat gleichzeitig zum Beschluss vorgelegt (separate Weisungen). Die Festsetzung des Quartierplans (Stadtratsbeschluss) erfolgt vorbehaltlich der Festsetzung des Gestaltungsplans (Gemeinderatsbeschluss). Anschliessend werden die Planungsinstrumente koordinierte zur Genehmigung bei der Baudirektion eingereicht. Der Vollzug des Quartierplans erfolgt nach Inkraftsetzung des Gestaltungsplans.

Abb. 52: Koordination Planungsprozesse und Verfahrensschritte zum privaten Gestaltungsplan und dem Quartierplan Nr. 495 für das Areal Dreispitz



\* Gestaltungsplan ist ohne Quartierplan nicht umsetzbar

## **7.2 Öffentliche Auflage**

Der Gestaltungsplan «Areal Dreispitz» wurde gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) zwischen dem 16. Oktober 2019 und dem 18. Dezember 2019 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Während der öffentlichen Auflage konnte sich jedermann zur Vorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen einbringen. Es sind keine Einwendungen eingegangen.

## **7.3 Kantonale Vorprüfung**

Zeitgleich zur öffentlichen Auflage wurde der Gestaltungsplan bei der Baudirektion zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Die Baudirektion hält im Rahmen der Würdigung fest, dass der Gestaltungsplan einen wichtigen Beitrag zur Gewährleistung der hohen städtebaulichen Qualität zu leisten vermag und mit der Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen in hohem Masse den Zielsetzungen der übergeordneten Richtplanung entspricht. Im Weiteren können mit den Festlegungen die geforderten qualitativ hochwertigen Freiräume gesichert werden.

Gewürdigt werden auch der durchgeführte kooperative Planungsprozess sowie die umfassende und nachvollziehbare Herleitung und Erläuterung der Gestaltungsplaninhalte.

Die Vorprüfung hat ergeben, dass die Genehmigung, unter Berücksichtigung verschiedener Hinweise und Auflagen zur Anpassung der Vorlage, in Aussicht gestellt werden kann. Die Hinweise und verlangten Auflagen betrafen insbesondere die Unterbauungsregelung im Zusammenhang mit der vorgesehenen Pflanzung von Grossbäumen, die Regelungstiefe der Bebauungsstruktur im Baubereich C sowie einige lärmrelevante Punkte.

## **7.4 Festsetzung Gemeinderat**

Der Gestaltungsplan bedarf der Festsetzung durch den Gemeinderat.

## **7.5 Weiteres Verfahren**

### **Referendums- und Stimmrechtsbeschwerdefrist**

Nachdem der Gemeinderat den Gestaltungsplan festgesetzt hat, wird die Referendums- (60 Tage) und die Stimmrechtsbeschwerdefrist (5 Tage) angesetzt. Diese beginnen gleichzeitig.

### **Genehmigung Kanton**

Sind die beiden Fristen ungenutzt verstrichen oder ein allfälliges Referendum bzw. eine allfällige Stimmrechtsbeschwerde abgeschlossen, verfügt die kantonale Baudirektion die Genehmigung des Gestaltungsplans.

### **Rekursfrist**

Mit Bekanntmachung des Festsetzungsbeschlusses und der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion wird der Gestaltungsplan während 30 Tagen zum Rekurs aufgelegt.

## **7.6 Inkraftsetzung**

Ist die Rekursfrist ungenutzt verstrichen oder sind allfällige Rechtsmittelverfahren abgeschlossen, setzt der Stadtrat den Gestaltungsplan in Kraft.

## **8 Beilagen**

Die folgenden Unterlagen sind als informative Beilagen Bestandteil des Dossiers zum Gestaltungsplan Areal Dreispitz:

- B1. Lärmgutachten, mühlebach partner ag, 27.11.2017
- B2. Machbarkeitsstudie Lärm, pool Architekten, Dezember 2018
- B3. Entwässerungskonzept, süss und partner ag, 13.07.2020