

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 18. März 2015

Amt für Städtebau, Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Zonenplanänderung Areal Rosengarten, Zürich Wipkingen, Kreis 10

Ausgangslage

Das Areal Rosengarten umfasst die Parzelle Kat.-Nr. WP3367 mit einer Fläche von 4959 m² in Zürich-Wipkingen. Die Parzelle grenzt im Nordwesten an die stark verkehrsbelastete Bucheggstrasse an. Auf der Südseite verläuft die Rosengartenstrasse, die in diesem Abschnitt als Quartierstrasse der Erschliessung des umliegenden, überwiegend durch Wohnen genutzten Quartiers dient.

Die Parzelle Kat.-Nr. WP3367 wird grösstenteils von einem nicht mehr genutzten unterirdischen Reservoir der Wasserversorgung Zürich beansprucht, welches bereits 1984 ausser Betrieb genommen wurde. Daneben befinden sich auf dem Areal ein Pumpengebäude, ein Garagengebäude sowie das ehemalige Wärterhaus, das mit zwei Wohnungen genutzt wird. Die Wiese über den Reservoirkammern wurde 2004 auf Initiative des Tiefbau- und Entsorgungsdepartements provisorisch für die Quartierbevölkerung geöffnet. Wegen der starken Immissionen der Bucheggstrasse wird sie aber nur wenig genutzt. Der mit dem Reservoirbau veränderte Terrainverlauf mit einer Böschung zur Rosengartenstrasse behindert zudem die Zugänglichkeit vom Quartier aus.

Die Anlagen haben für die Wasserversorgung Zürich schon lange keine betriebliche Bedeutung mehr. Sie sind auch keine Schutzobjekte im Sinne des Denkmalschutzes. Der Stadtrat hat sich daher damit einverstanden erklärt, das Areal von der Wasserversorgung Zürich an die Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich zu übertragen. Weiter hat der Stadtrat zugestimmt, das Areal unter Abgabe im Baurecht für studentisches Wohnen der Stiftung für Studentisches Wohnen Zürich (SSWZ) zur Verfügung zu stellen sowie die für die Projektentwicklung und die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen erforderlichen Schritte in die Wege zu leiten.

Künftige Arealentwicklung

Neben Wohnraum für etwa 130 Studierende, organisiert in 5- bis 8-Zimmer-Wohngemeinschaften sind auf dem Areal Rosengarten ergänzend ein Kindergarten, eine Kinderkrippe, Kinderbetreuungseinrichtungen sowie ein öffentlich nutzbarer Freiraum (Quartierpark) vorgesehen.

Im Auftrag der SSWZ hat das Amt für Hochbauten der Stadt Zürich (AHB) zu diesem Zweck im Jahr 2014 einen selektiven Projektwettbewerb durchgeführt, aus dem das Projekt «WIPKINGER» des Büros Atelier Scheidegger Keller, Zürich, als Sieger hervorgegangen ist. Inzwischen wurde das Siegerprojekt gemäss Empfehlung des Preisgerichts weiterbearbeitet.

Die Abgabe des Landes im Baurecht an die SSWZ wird dem Gemeinderat mit separater Weisung vorgelegt.

Inhalt der vorliegenden BZO-Teilrevision

Das Areal Rosengarten befindet sich gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO) in der Freihaltezone allgemein. Die angestrebte Überbauung ist mit dieser Zonierung nicht möglich.

Um eine Bebauung der Parzelle Kat.-Nr. WP3367 zu ermöglichen, ist eine Umzonierung in die Wohnzone W3 mit 66 Prozent Wohnanteil vorgesehen. Dies entspricht der Zonierung in

der unmittelbaren Umgebung. Der nordwestlich angrenzende Abschnitt der Bucheggstrasse, welcher heute ebenfalls der Freihaltezone zugeordnet ist, soll in diesem Zusammenhang ebenfalls als W3 zoniert werden.

Da das umgebende, überwiegend zum Wohnen genutzte Quartier mit öffentlichen Freiräumen unterversorgt ist, soll auf dem Areal ein öffentlich zugänglicher Freiraum im Sinne eines kleinen Quartierparks realisiert werden. Es wird angestrebt, hierfür mindestens ein Drittel der Parzellenfläche bereitzustellen. Mit der angestrebten baulichen Nutzung durch studentisches Wohnen ist ein solcher Freiraum gut vereinbar. Die zulässige Ausnützung der gesamten Parzelle kann durch die konzentrierte Anordnung des Bauvolumens entlang der Bucheggstrasse dennoch ausgeschöpft werden. Der öffentlich zugängliche Freiraum soll in angemessener Weise rechtlich gesichert werden.

Lärmschutz

Das Areal Rosengarten ist stark mit Verkehrslärm der Bucheggstrasse vorbelastet. Gemäss Art. 24 Umweltschutzgesetz (USG) sind bei der Schaffung neuer Bauzonen, wozu die Umzonung einer Freihaltezone in eine Wohnzone zählt, die Planungswerte einzuhalten.

Die Einhaltung der Planungswerte wurde in Abstimmung mit dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) und der kantonalen Fachstelle Lärmschutz (FALS) mittels eines Lärmgutachtens zum beabsichtigten Bauprojekt nachgewiesen. Das erwähnte Gutachten liegt dieser Zonenplanänderung als separater Bericht bei.

Bezug zur laufenden BZO-Teilrevision 2014

Der Stadtrat hat am 29. Oktober 2014 die bereinigte Vorlage zur Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO-Teilrevision 2014) an den Gemeinderat überwiesen.

Mit der erwähnten BZO-Teilrevision 2014 wurden auch die Regelungen zu anrechenbaren Untergeschossen in den Wohnzonen systematisch überprüft, infolge dessen nun Anpassungen an der Bauordnung und am Zonenplan beabsichtigt sind. Dazu zählt u. a. der Ersatz des anrechenbaren Untergeschosses durch ein zusätzliches Vollgeschoss in den Wohnzonen W2 (teilweise) und W3–W5 (vgl. BZO-Teilrevision 2014, Erläuterungsbericht, Kapitel 7.3.1). Bedingt durch diese Neuregelung ist u. a. eine technische Anpassung der im Zonenplan festgelegten Wohnanteile erforderlich.

Dieser Anpassung der Wohnzonen entsprechend ist vorgesehen, die Wohnzone W3 auf dem Areal Rosengarten, die Gegenstand der vorliegenden Zonenplanänderung ist, im Rahmen der BZO-Teilrevision 2014 der neuen Wohnzone W4 zuzuordnen. Entsprechend angepasst wird damit auch der Wohnanteil von 66 Prozent in der W3 zu 75 Prozent in der W4. Das beabsichtigte Projekt lässt sich sowohl in der W3 gemäss rechtskräftiger BZO als auch im Rahmen der W4 gemäss BZO-Teilrevision 2014 realisieren. Das zeitliche Vorziehen der vorliegenden Zonenplanänderung Areal Rosengarten gegenüber der BZO-Teilrevision 2014 wird daher als unkritisch beurteilt.

Weitere Überschneidungen der Zonenplanänderung Areal Rosengarten zu den übrigen Inhalten der laufenden BZO-Teilrevision bestehen nicht.

Verhältnis zum teilrevidierten Raumplanungsgesetz (RPG)

Das teilrevidierte Raumplanungsgesetz des Bundes (RPG) sieht in den Übergangsbestimmungen ein Einzonungsmoratorium vor, bis die kantonalen Richtpläne dem neuen Recht angepasst sind. Es wird damit gerechnet, dass der gesamtrevidierte, dem neuen RPG entsprechende kantonale Richtplan des Kantons Zürich (Kantonsratsbeschluss 18. März 2014) im Frühjahr 2015 vom Bundesrat genehmigt wird, weshalb dieses Moratorium auf die vorliegende Einzonung keine Auswirkungen mehr hat.

Verhältnis zur Kulturlandinitiative

Zum Einfluss der am 17. Juni 2012 angenommenen kantonalen Kulturlandinitiative auf die vorliegende Zonenplanänderung hat die Baudirektion des Kantons Zürich im Rahmen einer informellen Vorprüfung am 15. November 2012 Stellung genommen. In ihrer Antwort hat sie das Grundstück des ehemaligen Wasserreservoirs als bereits versiegelt im Sinne der Weisung der Baudirektion vom 12. Juli 2012 betreffend den vorläufigen Umgang mit der Kulturlandinitiative eingestuft, so dass das planungsrechtliche Verfahren der Zonenplanänderung durchgeführt werden kann. Dies gilt gemäss Rücksprache mit der Baudirektion weiterhin, trotz der derzeit hängigen Stimmrechtsbeschwerde vor Bundesgericht betreffend die Umsetzung der Kulturlandinitiative.

Öffentliches Mitwirkungsverfahren

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung für das Areal Rosengarten wurde gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 11. Oktober 2013 bis 10. Dezember 2013 öffentlich aufgelegt. Während der Dauer der Auflage wurde eine Einwendung eingereicht. Diese fordert eine höhere bauliche Dichte und eine dementsprechend andere Zonierung für das Areal. Die Einwendung konnte nicht berücksichtigt werden. Im Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen wird die Einwendung zusammengefasst dargestellt und beantwortet.

Vorprüfung Baudirektion Kanton Zürich

Gleichzeitig mit dem öffentlichen Mitwirkungsverfahren erfolgte die kantonale Vorprüfung. Die vorgesehene Zonenplanänderung wurde von der Baudirektion des Kantons Zürich als rechtmässig, zweckmässig und angemessen beurteilt. Allerdings wurden Auflagen zum Lärmschutz formuliert, die als Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit der Vorlage noch zu erfüllen seien. Die vom Kanton geforderte Einhaltung der Planungswerte wurde in Koordination mit dem Bauprojekt unter Einbezug der zuständigen kantonalen Stellen nachgewiesen. Damit konnte den Forderungen des Kantons entsprochen werden.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Der Zonenplan wird gemäss Planbeilage (datiert vom 30. Januar 2015) geändert.**
- 2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an den Festsetzungen in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Rechtsmittelverfahren oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind im Städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich zu veröffentlichen.**
- 3. Vom Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen (datiert vom 10. März 2015) wird zustimmend Kenntnis genommen.**
- 4. Der Stadtrat setzt die Änderung gemäss Ziff. 1 nach Genehmigung durch die kantonalen Instanzen in Kraft.**

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti



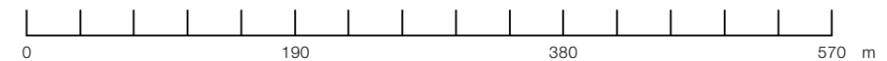
Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Zonenplan

Zonenplanänderung Areal Rosengarten, Zürich-Wipkingen, Kreis 10
Umzonung von der Freihaltezone in die Wohnzone W3 Wohnanteil 66%.

Vom Gemeinderat festgesetzt 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

M 1:5'000



 Perimeter Zonenplanänderung

 W2 Zweigeschossige Wohnzone

 W2b Zweigeschossige Wohnzonen (I, II, III)

 W3 Dreigeschossige Wohnzone

 W4 Viergeschossige Wohnzone

 W5 Fünfgeschossige Wohnzone

 Z5 Fünfgeschossige Zentrumszone

 Z6 Sechsgeschossige Zentrumszone

 Z7 Siebengeschossige Zentrumszone

 IHD Industriezone mit Zulassung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben

 I Industriezone

 Oe Zonen für öffentliche Bauten/Oe2 bis Oe7

 Q Quartiererhaltungszone

 K Kernzonen

 E Erholungszonen E1, E2, E3

E 1 und E2 = Sport und Freizeit
E3 = Familiengärten

 F Freihaltezonen

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

 L Landwirtschaftszone

 R Reservezone

 0-90 Wohnanteilgrenze/Wohnanteil in %

 Gebiet mit erhöhter Ausnützung

 20-30% Gebiete mit Freiflächenziffer

 Verlegungsgebiet Freiflächenziffer

 Aussichtsschutz

 Wald-/Gewässerabstandslinie

 In Revisions- oder Rekursverfahren

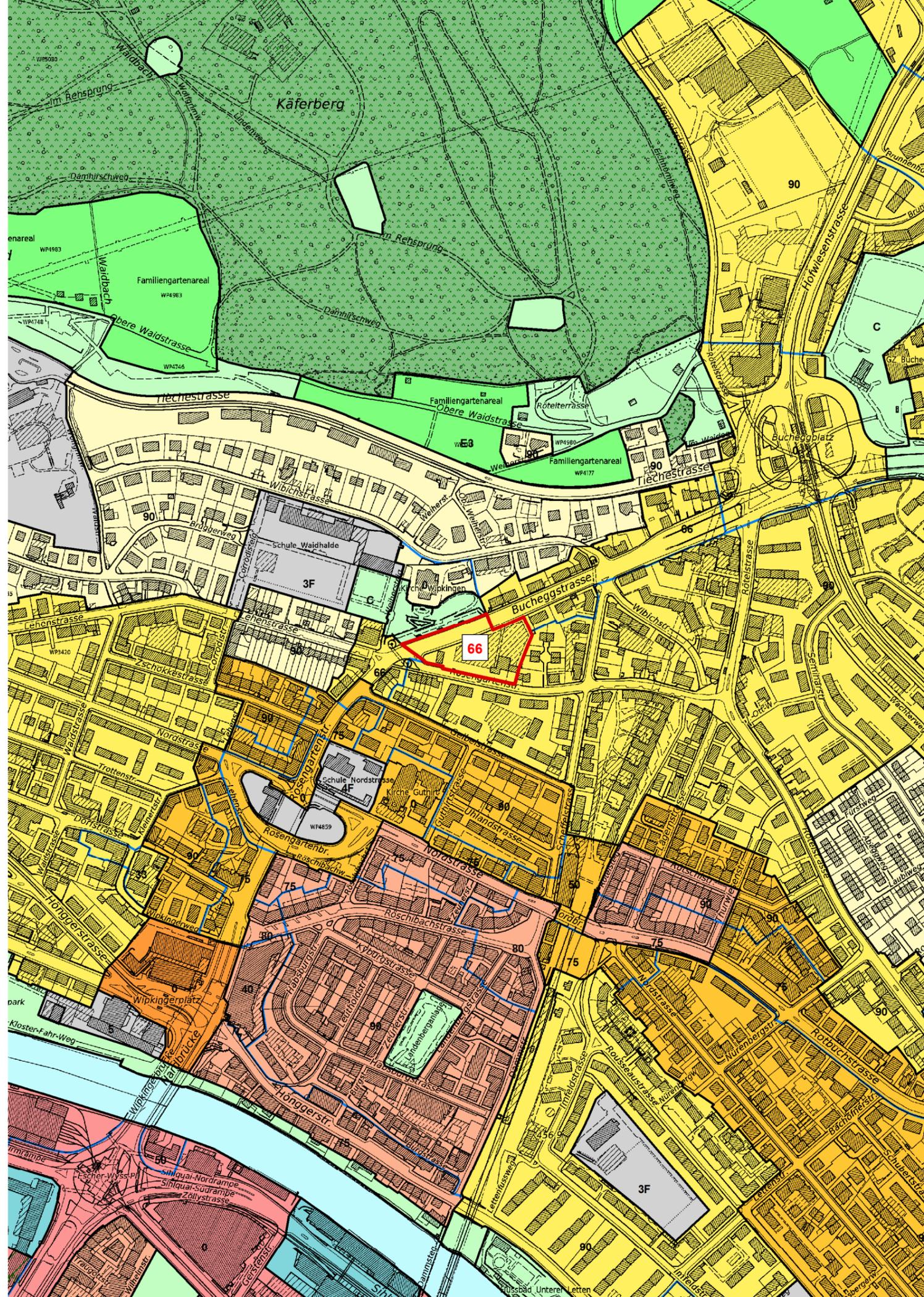
 Wald-/Gewässerabstandslinie in Revisions- oder Rekursverfahren

 Nicht zониert gemäss Bau- und Zonenordnung 1991. Zonierung nach massgebender früherer Bauordnung.

Informationen

 Wald

 Gewässer



Beilage 2 zu GR Nr. 2015/76

**Teilrevision Bau- und Zonenordnung
Zonenplanänderung Areal Rosengarten, Zürich Wipkingen, Kreis 10
Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

Vorbemerkung

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung für das Areal Rosengarten wurde gemäss § 7 PBG vom 11. Oktober 2013 bis 10. Dezember 2013 beim Amt für Städtebau öffentlich aufgelegt. Die Publikation erfolgte am 9. Oktober 2013 im städtischen Amtsblatt und am 11. Oktober 2013 im Amtsblatt des Kantons Zürich.

Innerhalb der Auflagefrist wurde ein Einwendungsschreiben eingereicht. Der darin formulierte Antrag kann im Rahmen der Zonenplanänderung Areal Rosengarten nicht berücksichtigt werden.

Inhalt der Einwendung

Die Einwenderin stellt den folgenden Antrag:

Es sei die betroffene Parzelle in eine Zone W5 mit Ausnützungsziffer 2.2 umzuzonen, anstatt in eine Zone W3 mit einer Ausnützungsziffer von 90%.

Stellungnahme

Die rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO) sieht für die Wohnzone W5 eine Ausnützungsziffer (AZ) von 170 % vor. Auch die aufgrund der Neuregelung bei den Wohnzonen im Zusammenhang mit der veränderten Zulässigkeit des anrechenbaren Untergeschosses neue W5 gemäss aktueller Teilrevision der BZO (BZO 2014, Stadtratsbeschluss vom 29.10.2014) weist mit 165 % eine gegenüber der Forderung aus der Einwendung niedrigere AZ auf. Eine höhere Ausnützung ist in der Wohnzone bei Arealen mit mehr als 6'000 m² im Rahmen einer Arealüberbauung (Art. 8 Bauordnung der Stadt Zürich) möglich. Die hier betroffene Parzelle erreicht diese Grössenordnung nicht. Andere Möglichkeiten zur Ausnützungserhöhung auf die mit der Einwendung geforderten 220 % bestehen im Rahmen der BZO nicht. Möglich wäre dies ansonsten nur mit einer Sondernutzungsplanung, z.B. einem Gestaltungsplan. Zusammengefasst existiert die in der Einwendung geforderte Zonierung in der heutigen Systematik der BZO so nicht und müsste erst geschaffen werden.

Unabhängig davon kommt aber auch eine W5 mit einer AZ von 170% gemäss BZO in der vorliegenden Situation nicht in Betracht. Dies insbesondere im Hinblick auf die städtebauliche Struktur im direkten Umfeld der betroffenen Parzelle. Es lässt sich planerisch nicht begründen, die hier betroffene Parzelle als Insel innerhalb einer Wohnzone W3 der Wohnzone W5 zuzuteilen.

Voraussetzung einer solchen Zonierung wäre - nicht zuletzt auch im Sinne der Rechtsgleichheit - eine koordinierte Zonierung im städtebaulich zusammenhängenden Umfeld. Dies würde eine vorherige Überprüfung einer solchen Entwicklung für den betroffenen, städtebaulich zusammenhän-

genden Teil des Quartiers voraussetzen, z.B. in Form einer städtebaulichen Studie unter Einbezug der Auswirkungen und Erfordernisse hinsichtlich Infrastruktur, Erschliessung und Freiraumversorgung.

Mit der Einwendung wird auch die Frage der Siedlungsentwicklung nach innen angesprochen. Es ist festzustellen, dass die beabsichtigte Zonenplanänderung gerade dem Ziel einer Siedlungsentwicklung nach innen Rechnung trägt, indem eine jahrzehntlang kaum genutzte Fläche aktiviert wird und von der Freihaltezone in eine Bauzone umgezont wird. Aber auch eine angemessene Siedlungsentwicklung nach innen kann nicht losgelöst von der städtischen Struktur im Umfeld erfolgen sondern nur im Einklang mit dieser. Dabei ist es unerheblich ob es sich, wie in der Einwendung als Grund für eine stärkere Verdichtung angeführt, um spekulationsfreien Wohnraum oder andere Formen des Wohnungsbaus handelt.

Auch und gerade eine nachhaltige Siedlungsentwicklung nach innen hat zudem eine genügende Versorgung der Bevölkerung mit Freiräumen zu berücksichtigen.

In der „Räumlichen Entwicklungsstrategie des Stadtrats für die Stadt Zürich (RES, 2010)“ wird auf Basis des „Grünbuchs der Stadt Zürich (2006)“ die Zielsetzung formuliert, dass in der Stadt Zürich Bevölkerung und Beschäftigte ausreichend mit zu Fuss gut erreichbarem, öffentlichem und multifunktionalem Freiraum in einer hohen Nutzungs- und Gestaltungsqualität zu versorgen sind. Als Planungsrichtwerte gelten 8 m² öffentlicher Freiraum pro EinwohnerIn und 5 m² pro Arbeitsplatz. Damit soll das Grundbedürfnis nach alltäglichem, quartierbezogenem Erholungsraum abgedeckt werden. In Gebieten, die bereits heute oder zukünftig aufgrund der Nachverdichtung mit Freiräumen unterversorgt sind, sollen daher neue öffentliche und multifunktionale Freiräume geschaffen werden. Die Wohnbevölkerung im näheren und weiteren Umfeld des Areals Rosengarten – insbesondere in den zentralen Lagen Wipkingens – ist heute ungenügend bis schlecht mit öffentlich zugänglichen Freiräumen versorgt. Dementsprechend wurde im Plan zur RES-Teilstrategie 3 „Räume für Erholung, Freizeit und Kultur anbieten“ für Wipkingen die Strategie „Freiraumversorgung im Bestand verbessern“ festgelegt. Die Forderung nach einer solchen Grünfläche fusst somit nicht auf Partikularinteressen der Quartierbewohner, sondern ist bereits im Grundsatz in der Räumlichen Entwicklungsstrategie formuliert, die sämtliche Ansprüche an den Raum - u.a. auf Basis einer gesamtstädtischen Betrachtung der Freiraumversorgung - koordiniert. Diese Zielsetzungen finden sich auch im zu Händen des Gemeinderates verabschiedeten Entwurf für einen gesamtrevidierten regionalen Richtplan wieder. Die Sicherung eines Teilbereichs des Areals als öffentlicher Freiraum stellt damit eine vorausschauende zukunftsgerichtete Planung dar. Gleichzeitig ermöglicht die Zonenplanänderung eine qualitätsvolle Weiterentwicklung der Wohnstadt.

Der auf der Parzelle beabsichtigte Quartierpark führt zudem nicht zu einer reduzierten Ausnützung. Da die gesamte Parzelle mit der vorliegenden Zonenplanänderung der W3 zugeteilt werden soll, kann und soll die gesamte Ausnützung realisiert werden. Das gesamte zulässige Bauvolumen soll lediglich so konzentriert werden, dass sich auf dem Areal auch der erwähnte Quartierpark realisieren lässt.