

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 30. Oktober 2019

Amt für Städtebau, Teilrevision Bau- und Zonenordnung «Areal Guggach III», Zürich-Unterstrass, Kreis 6, Kanton Zürich

1. Zweck der Vorlage

Das Areal «Guggach III» (Grundstücke Kat.-Nrn. UN4644 und UN4201) an der Kreuzung Hofwiesen-/Wehntalerstrasse mit einer Fläche von rund 19 200 m² befindet sich im Eigentum der Stadt Zürich. Mit der vorliegenden Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) sollen die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden, damit das Gebiet mit Wohn- und Gewerbeflächen, einem Park und einem Schulhaus entwickelt werden kann.

2. Anlass und Hintergrund

Mit der Motion, GR Nr. 2013/405, wurde der Stadtrat beauftragt, dem Gemeinderat eine Vorlage zu unterbreiten, um auf dem Areal «Guggach III» eine kommunale Wohnsiedlung zu erstellen oder eine Überbauung durch eine gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft zu ermöglichen. Zudem besteht in diesem Gebiet ein ausgewiesener Bedarf nach Schul- und Freiraum. Die Stadt Zürich hat deshalb 2015 in einer Machbarkeitsstudie untersucht, wie die verschiedenen Nutzungen zweckmässig angeordnet und das Areal «Guggach III» unter Berücksichtigung der Anliegen der Quartierbevölkerung qualitativ entwickelt werden können. Basierend auf diesen Erkenntnissen wurde zwischen Dezember 2017 und Juni 2018 ein Projektwettbewerb für das gesamte Areal durchgeführt. Neben etwa 112 gemeinnützigen Wohnungen sollen Gewerbeflächen, ein Kindergarten, eine Schule mit Doppeltturnhalle sowie ein Quartierpark entstehen. Das Teilgebiet für Wohnen und Gewerbe wird im Baurecht an die städtische Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen – Einfach Wohnen (SEW) abgegeben. Die erwähnte Motion wurde zusammen mit dem Projektierungskredit für die Wohnsiedlung, die Schulanlage und den Quartierpark mit Gemeinderatsbeschluss Nr. 116 vom 13. Juni 2018 (GR Nr. 2017/401) abgeschrieben.

Ursprünglich handelte es sich bei dem Gebiet um ein Familiengartenareal mit den entsprechenden Infrastrukturbauten und -anlagen. Dieses wurde zugunsten von Bauinstallationsflächen für den Bau der Durchmesserlinie der SBB aufgehoben. Nach der Rekultivierung der Fläche durch die SBB dient die Brache seit 2015 im Rahmen einer Zwischennutzung als Erholungs- und Freiraum für das Quartier.

3. Planungsrechtliche Situation

Im kantonalen Richtplan liegt das Areal «Guggach III» im Siedlungsgebiet und grenzt an zwei bestehende Hauptverkehrsstrassen (Wehntaler- und Hofwiesenstrasse). Gemäss Bau- und Zonenordnung (BZO) befindet es sich teilweise in der Wohnzone W4, Wohnanteil 0 Prozent sowie 50 Prozent, und grösstenteils in der Erholungszone E3 (Familiengärten).

4. Inhalt der BZO-Teilrevision

Für die geplanten Wohn- und Gewerbebauten entlang der Hofwiesenstrasse wird ein Teilbereich der Erholungszone E3 in eine Wohnzone W4 mit einem Mindestwohnanteil von 50 Prozent (6247 m²) umgezont.

Für die Schulanlage wird ein Teil der Erholungszone E3 (1786 m²) sowie ein Teil der Wohnzone W4 an der Wehntalerstrasse (4085 m²) in eine Zone für öffentliche Bauten (Oe5F) mit der Lärmempfindlichkeitsstufe II umgezont. Mit dem Buchstaben «F» im Zonenplan wird sichergestellt, dass der Freiraum gleichermassen der Erfüllung von Schulbedürfnissen und der

Quartierbevölkerung dient (Art. 24a Abs. 2 BZO). Zudem muss eine Freiflächenziffer von mindestens 40 Prozent eingehalten werden.

Der zukünftige Quartierpark wird der Freihaltezone Parkanlagen und Plätze (FP) zugeordnet. Dieser Zonentyp entspricht der geplanten Nutzung des Parks als multifunktionaler Freiraum für die Bevölkerung (E3 in FP: 4734 m², W4 in FP: 33 m²).

5. Öffentliches Mitwirkungsverfahren

Die BZO-Teilrevision «Areal Guggach III» wurde gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG, LS 700.1) vom 24. Mai 2019 bis und mit 29. Juli 2019 öffentlich aufgelegt. Es sind keine Einwendungen eingegangen.

6. Vorprüfung durch die kantonalen Behörden

Mit Schreiben vom 30. Juli 2019 stellt der Kanton die Genehmigung der Vorlage unter Vorbehalt von zwei Präzisierungen im Erläuterungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1) in Aussicht.

7. Regulierungsfolgenabschätzung

Gemäss Verordnung über die Verbesserung der Rahmenbedingungen für KMU vom 9. März 2011 (AS 930.100) soll bei städtischen Erlassen auf die Verträglichkeit für KMU geachtet werden. Die Regulierungsfolgenabschätzung im Hinblick auf KMU ergibt Folgendes:

Die vorliegende Teilrevision der BZO 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.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Der Zonenplan Mst. 1:5000 wird gemäss Beilage, datiert vom 24. September 2019, geändert.**
- 2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an den Festsetzungen 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 die Änderungen gemäss Ziffer 1 nach Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.**

Unter Ausschluss des Referendums

- 4. Vom Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV gemäss Beilage, datiert vom 24. September 2019, 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 Cucho-Curti