

## Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 9. November 2016

### **Amt für Städtebau, Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Zonenplanänderungen Fronwald Glaubten und Tüfwisen, Neufestlegung Waldabstandslinie, Zürich-Affoltern, Kreis 11**

#### **Anlass der Teilrevision**

Das Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) Höniggerberg-Affoltern (2011) bildet eine wichtige Planungsgrundlage sowie ein Koordinationsinstrument für die Nutzung und Entwicklung der ausgedehnten Natur- und Kulturlandschaft am Nordrand von Zürich. Im Bereich Entwicklungs- und Nutzungskonzepte für Erholungsflächen ist im LEK die Ausarbeitung vertiefter Planungen und Konzepte für das Gebiet Fronwald Glaubten sowie für die Tüfwisen als Massnahme erster Priorität vorgesehen. Aufgrund ihres inhaltlichen und räumlichen Zusammenhangs wurden die vorliegenden Nutzungs- und Gestaltungskonzepte parallel konzipiert und koordiniert. Gemeinsam sind sie folgenden Zielen verpflichtet:

- Die siedlungsnaher Landschaft soll gestalterisch aufgewertet werden. Erholungsbedürfnisse, Lebensraumförderung und Bewirtschaftungsaspekte sind ausgewogen zu berücksichtigen.
- Die Anzahl der Gärten soll möglichst erhöht und Gartenareale sollen in ein übergeordnetes Landschaftskonzept eingebettet werden.
- Zur Verbesserung der Freiraumversorgung sollen in Affoltern mehr multifunktional nutzbare Erholungsflächen angeboten werden.
- Die Projekte werten wichtige Langsamverkehrsachsen und ökologische Vernetzungsachsen in Zürich-Nord auf.

Die Realisierung des Grünzugs Fronwald Glaubten und des Siedlungsrandparks Tüfwisen setzen Anpassungen des Zonenplans voraus, welche mit der vorliegenden Teilrevision umgesetzt werden.

#### **Gestaltungs- und Nutzungskonzepte**

##### *Grünzug Fronwald Glaubten*

Der Grünzug Fronwald Glaubten bildet das Herzstück eines wichtigen Siedlungstrenngürtels, welcher den Höniggerberg mit dem offenen Landschaftsraum im Norden verbindet. Die Qualitäten des Raums wie auch die Nutzungsverteilung sollen definiert und entsprechend weiterentwickelt werden. Themenschwerpunkte sind dabei die Gestaltung öffentlicher Freiräume und Kleingärten. Mit der Neuordnung des Freiraumangebots sowie einer gezielten Kombination unterschiedlicher Nutzungen entsteht ein abwechslungsreicher Freiraum, der den Ansprüchen unterschiedlicher Zielgruppen Rechnung trägt. Der Grünzug soll zudem als durchgängiges Freiraumband erlebbar und erkennbar sein sowie innerhalb und nach aussen gut vernetzt sein. Konzeptionell wird der Grünzug Fronwald Glaubten als Abfolge von Landschaftssequenzen betrachtet, deren Umsetzung in unterschiedlichen Etappen erfolgen soll. In der Riedhalden neben dem Bahntrasse (kurzfristig) und entlang der Fronwaldstrasse (kurz- und langfristig) entsteht eine Abfolge von Gartenarealen, welche den unterschiedlichen Formen und Typen der Gartenbewirtschaftung Rechnung trägt. Das Konzept in der Riedhalden lässt bei Bedarf eine Erweiterung der Freiraumflächen der angrenzenden Schule Riedhalden zu. Die ökologische Aufwertung und attraktivere Gestaltung des Neugutbachs als Naherholungsort ist bereits projektiert und soll kurzfristig umgesetzt werden. Die Glaub-

tenkreuzung soll in Abstimmung auf die verkehrstechnische Entwicklung der Wehntalerstrasse als «grüner Stadtplatz» neu gestaltet werden (mittel-/langfristig). Nördlich der Kreuzung entlang des Waldrands vom Hürstholz kann kurzfristig ein Erlebnisspielbereich etabliert werden. Hierhin soll der beliebte Bauspielplatz, welcher im Rahmen der geplanten Überbauung Obsthalden aufgelöst wird und auf einen neuen Standort angewiesen ist, verlegt werden. Der Glaubtenhang soll weiterhin der Gartennutzung dienen. Neu soll jedoch ein durchgängiger Weg zwischen den bestehenden Gärten und dem Waldstück entstehen (mittelfristig). Damit kann eine attraktive Verbindung und Vernetzung zwischen dem Hönggerberg und den Erholungsgebieten entlang des Katzenbachs geschaffen werden.

### *Siedlungsrandpark Tüfwisen*

Der Siedlungsrandpark Tüfwisen widmet sich der Landschaftsgestaltung am Siedlungsrand und ist die Gelenkstelle zur Entwicklung und Revitalisierung der Katzenbachlandschaft zwischen Unter-Affoltern und Seebach. Die Vielfalt der bestehenden Nutzungen soll in eine zusammenhängende landschaftliche Grundgestaltung integriert werden. Damit wird die Bedeutung für die Erholungsnutzung unterstrichen und gleichzeitig wird auch den Zielen der Landwirtschaft, der Naturentwicklung und der räumlichen Gestaltung am Siedlungsrand Rechnung getragen. Bereiche für Gärten sind exakt unterschieden von solchen, die eher offenen Charakter haben sollen und für das weiträumige Landschaftserlebnis wichtig sind. Das Konzept baut im Wesentlichen auf den bestehenden Strukturen auf und entwickelt die lokalen Qualitäten weiter. Der Katzenbach ist dabei das prägende Naturelement. Der Uferweg bietet Natur- und Landschaftserlebnis und ist das Rückgrat der öffentlichen Erschliessung. Die vorhandenen Gartenzonen werden durch allgemein zugängliche Grünflächen kammartig entlang des Katzenbachs gegliedert und strukturell ergänzt. Die Sichtfenster der Siedlung Wolfswinkel werden damit in der räumlichen Struktur in den Tüfwisen fortgeführt. Der landwirtschaftlich genutzte Raum an der Teufwiesenstrasse wird zu einem durchgehenden Sichtkorridor auf den Moränenzug Hinteregg erweitert. Das eher zufällig entstandene Gemenge aus Gärten, Kleintierhaltung, öffentlicher Erholung, Landschaftsnutzung und Naturentwicklung wird damit geordnet, gibt dem Siedlungsrand eine klare Gestalt und steigert die Erholungs- und Erlebnisfunktion der Landschaft.

Die Umsetzung des Konzepts soll in vier Etappen erfolgen. Die 1. Etappe umfasst die bereits laufende Verpachtung des ehemaligen Gärtnereiareals. In einer 2. Etappe, nach der Umzonierung, soll das neue Gartenfeld im Westen entlang der Bärenbohlstrasse geschaffen werden. Damit entstehen die nötigen Ersatzflächen für die Umstrukturierung des bestehenden Gartenfeldes bei der Reckenholzstrasse (3. Etappe). In einer 4. Etappe sollen im Zuge von Pächterwechseln weitere Optimierungsmassnahmen zur Umsetzung des strukturellen Konzepts vorgenommen werden.

### **Inhalt der Teilrevision**

Die Teilrevision umfasst für den Grünzug Fronwald Glaubten folgende Anpassungen am Zonenplan:

- Entlang der Bahnlinie (Riedenhalden) wird aus einer Freihaltezone F für die Gartennutzung eine neue Erholungszone E3 geschaffen (etwa 1,8 ha).
- Der untere Teil des Glaubtenhügels, der Platz an der Wehntalerstrasse sowie der Erlebnisspielbereich mit Ersatzfläche für den Bauspielplatz und öffentlichen Spielplatz am südlichen Waldrand des Hürstholzes, welche alle in der Freihaltezone F liegen, sind neu als Freihaltezone Parkanlagen und Plätze FP vorgesehen.
- Am oberen Glaubtenhang sollen bestehende Kleingärten über die Zuteilung von der Freihaltezone F zur Erholungszone E3 legitimiert werden (etwa 0,25 ha). Gegenüber dieser Erholungszone wird zudem eine Waldabstandslinie festgelegt.

- Entlang der Obsthaldenstrasse wird eine technische Anpassung der Zonierung vorgenommen, da die heutige Zonengrenze nicht der rechtskräftigen Parzellierung der Strasse entspricht.

In den Tüfwisen werden die Raumtypologien des Gestaltungskonzepts mehrheitlich flächengenau in Nutzungszonen übersetzt. Hierzu wird innerhalb der Tüfwisen ein Abtausch von Erholungszone E3 und Freihaltezone F vorgenommen. Flächen mit Entwicklungsaufgaben für die allgemeine Erholungsnutzung werden der Freihaltezone Parkanlagen und Plätze FP zugeordnet. Mit den vorgesehenen Anpassungen am Zonenplan werden die Flächen der Erholungszone E3, welche mit der BZO-Teilrevision 2014 in diesem Gebiet aufgehoben werden, kompensiert. In den Tüfwisen wird damit die Fläche der Erholungszone E3 für Familiengärten gegenüber dem heutigen Zustand um rund 10 Prozent erhöht (etwa 0,36 ha).

#### **Verhältnis zur BZO-Teilrevision 2014 (BZO14)**

Die vorliegende Teilrevision macht Gebrauch von der in der BZO14 neu geschaffenen Freihaltezone Parkanlagen und Plätze FP. Einerseits wird damit bestätigt, dass der neue Zonentyp ein geeignetes Instrument für die Regelung der Nutzungsmöglichkeiten von bestimmten Freiflächen darstellt. Andererseits entsteht durch die Verwendung des neuen Zonentyps eine Abhängigkeit zur BZO14. Die vorliegende Teilrevision kann frühestens gleichzeitig mit der Inkraftsetzung der BZO14 und damit des neuen Zonentyps genehmigt werden. Da der neue Zonentyp nicht umstritten ist und damit keine zeitliche Verzögerung entsteht, soll die vorliegende Teilrevision parallel zum laufenden Verfahren der BZO14 gestartet werden.

#### **Verhältnis zum Regionalen Richtplan**

Der Regionale Richtplan enthält in seiner Gesamtstrategie zur Landschaft u. a. die Ziele, attraktive Landschaftsräume und Grünstrukturen zu sichern sowie Freiräume für die Erholung zu erhalten, neu zu schaffen und zu verbinden. Im Gebiet Fronwald Glaubten und Tüfwisen sind dazu unterschiedliche räumlich-strategische Festlegungen formuliert. Mit der Festsetzung des Regionalen Richtplans hat sich der Gemeinderat zu diesen Zielen bekannt. Mit den vorliegenden Gestaltungs- und Nutzungskonzepten und den daraus resultierenden Anpassungen des Zonenplans werden diese planerischen Vorgaben umgesetzt. Die Teilrevision beachtet somit den planerischen Stufenbau gemäss § 16 PBG.

#### **Verhältnis zur Kulturlandinitiative**

Die vorgesehenen Umzonierungen stehen nicht im Widerspruch zu den Weisungen der Baudirektion zur Kulturlandinitiative. Das Schaffen von Freihalte- und Erholungszone nach § 61 ff. PBG ist von der Anweisung, alle Verfahren für planungsrechtliche Festlegungen zu sistieren, ausgenommen.

#### **Öffentliche Auflage und kantonale Vorprüfung**

Die öffentliche Auflage gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes wurde vom 20. Mai bis 19. Juli 2016 durchgeführt. Während der öffentlichen Auflage sind keine Einwendungen eingegangen. Parallel zur öffentlichen Auflage wurde die Teilrevision der Baudirektion des Kantons Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Im Schreiben vom 2. August 2016 wird die Vorlage ohne Weiteres als genehmigungsfähig beurteilt.

#### **Schlussbemerkung**

Die vorgesehene Aufwertung der Erholungsgebiete ist im Hinblick auf die bereits erfolgte und noch zu erwartende Einwohnerentwicklung in Affoltern eine wichtige und richtige Massnahme zur langfristigen Sicherung von attraktiven Frei- und Erholungsräumen im Quartier. Die Teilrevision stützt sich auf Gestaltungs- und Nutzungskonzepte, welche die Ziele des

Regionalen Richtplans umsetzen, und ist ein wichtiger Schritt zur Sicherung und Steigerung der Lebensqualität.

**Dem Gemeinderat wird beantragt:**

1. **Der Zonenplan wird gemäss Planbeilagen geändert und die neue Waldabstandslinie gemäss Planbeilage festgelegt (alle datiert vom 27. September 2016).**
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 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 Fronwald/Glaubten, Affoltern, Kreis 11**

Umzonung von der Freihaltezone F in die Freihaltezone FP und Erholungszone E3

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 .....

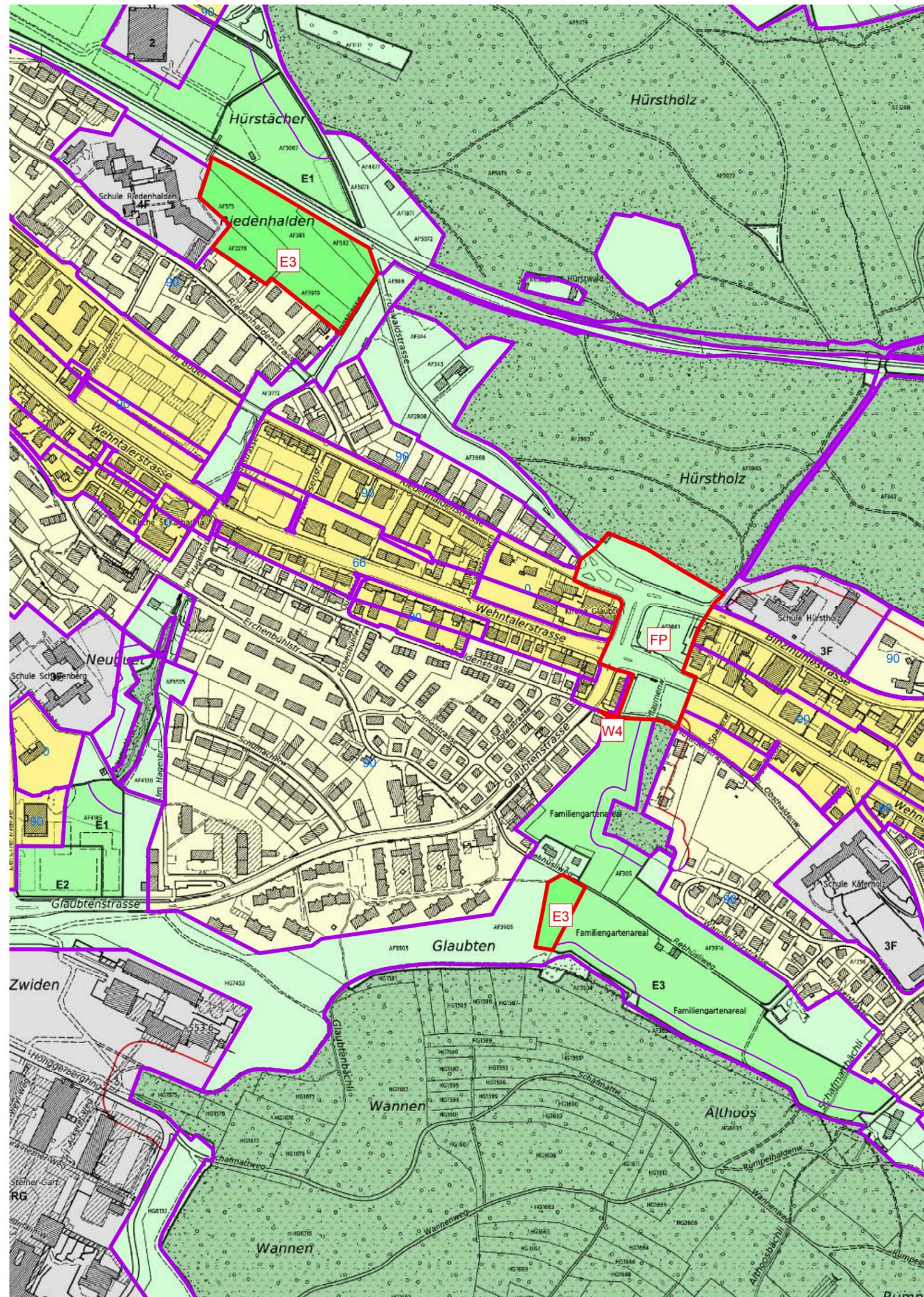
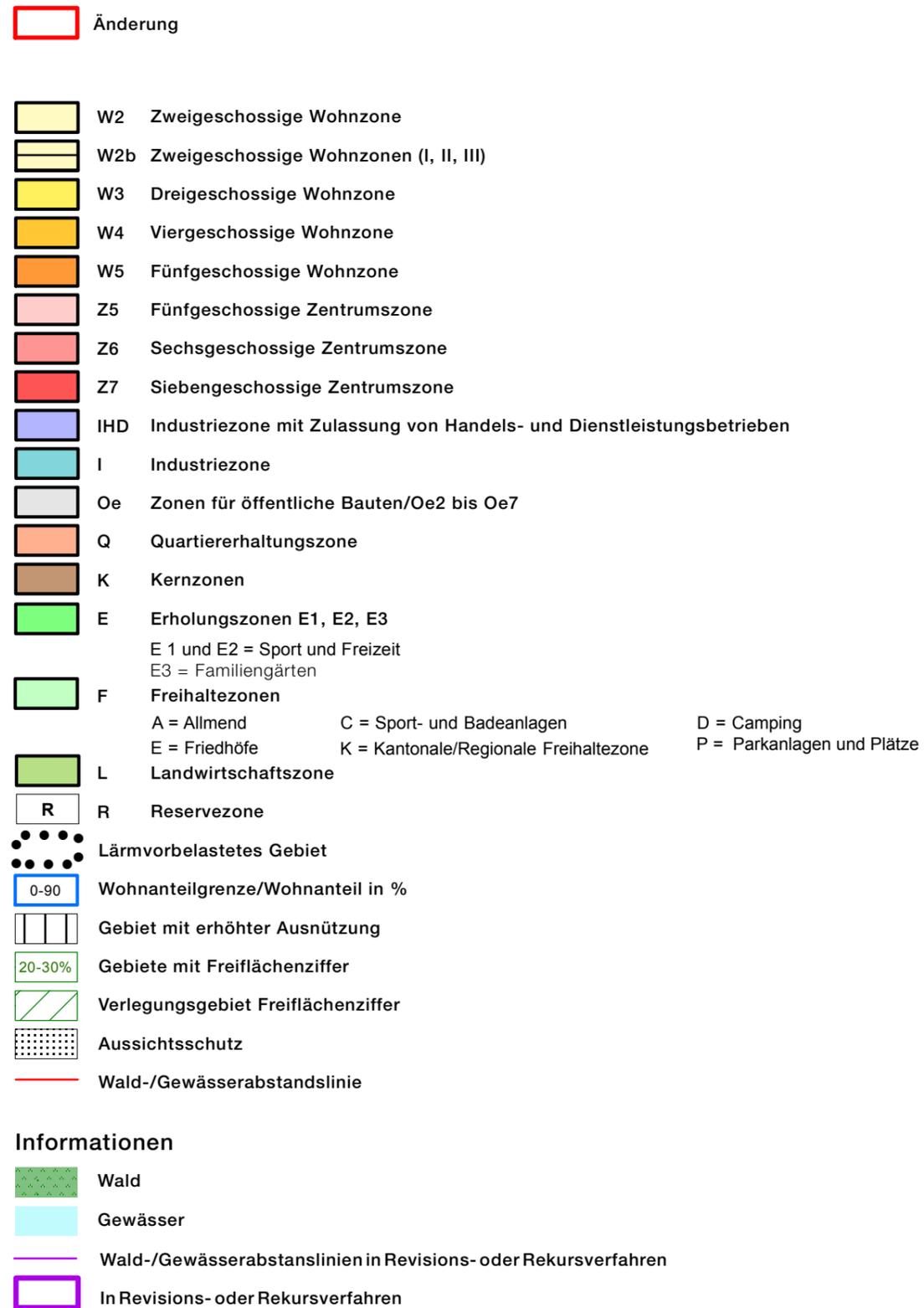
In Kraft gesetzt mit STRB Nr. .... vom ..... auf den .....

**M 1:5'000**



© Grundlageplan: Vermessungsamt der Stadt Zürich  
© Zonenplan: Amt für Städtebau der Stadt Zürich

Stadt Zürich / Amt für Städtebau / Stadtplanung / Lindenhofstrasse 19 / Postfach / 8021 Zürich Tel.  
044 412 11 11 / Fax 044 212 12 66 / [www.stadt-zuerich.ch/hochbau](http://www.stadt-zuerich.ch/hochbau) / 27.9.2016 / afsfro





Teilrevision Bau- und Zonenordnung

# Zonenplan

Zonenplanänderung Tüfwisen, Affoltern, Kreis 11

Umzonung von der Erholungszone E3 in Freihaltezone FP und von der Freihaltezone F in die Erholungszone E3

Vom Gemeinderat festgesetzt mit GRB Nr. .... vom .....

Im Namen des Gemeinderats  
die Präsidentin/der Präsident: .....

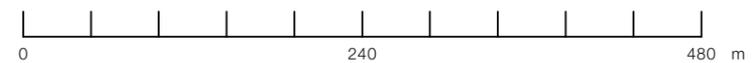
die Sekretärin/der Sekretär: .....

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

für die Baudirektion .....

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

M 1:5'000



 Änderung

 W2 Zweigeschossige Wohnzone

 W2b Zweigeschossige Wohnzonen (I, II, III)

 W3 Dreigeschossige Wohnzone

 W4 Viergeschossige Wohnzone

 W5 Fünfgeschossige Wohnzone

 Z5 Fünfgeschossige Zentrumzone

 Z6 Sechsgeschossige Zentrumzone

 Z7 Siebengeschossige Zentrumzone

 IHD Industriezone mit Zulassung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben

 I Industriezone

 Oe Zonen für öffentliche Bauten/Oe2 bis Oe7

 Q Quartiererhaltungszone

 K Kernzonen

 E Erholungszone E1, E2, E3

E 1 und E2 = Sport und Freizeit  
E3 = Familiengärten

 F Freihaltezone

 L Landwirtschaftszone

 R Reservezone

 Lärmvorbelastetes Gebiet

 0-90 Wohnanteilgrenze/Wohnanteil in %

 Gebiet mit erhöhter Ausnutzung

 20-30% Gebiete mit Freilächenziffer

 Verlegungsgebiet Freilächenziffer

 Aussichtsschutz

 Wald-/Gewässerabstandslinie

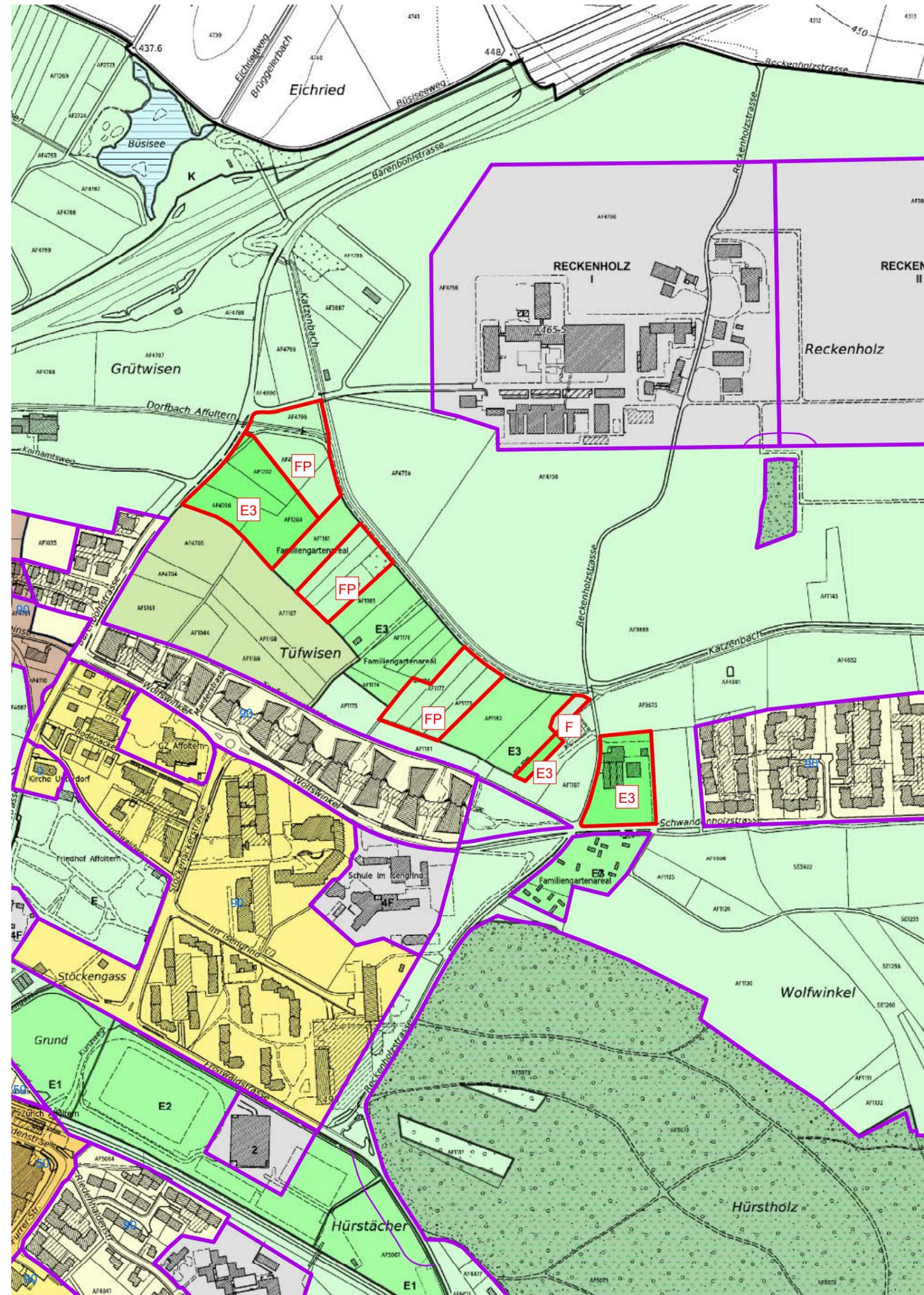
### Informationen

 Wald

 Gewässer

 Wald-/Gewässerabstandslinien in Revisions- oder Rekursverfahren

 In Revisions- oder Rekursverfahren





---

# Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Waldabstandslinie Fronwald

Vom Gemeinderat festgesetzt mit GRB Nr. .... vom .....

Im Namen des Gemeinderates  
die Präsidentin/der Präsident: .....

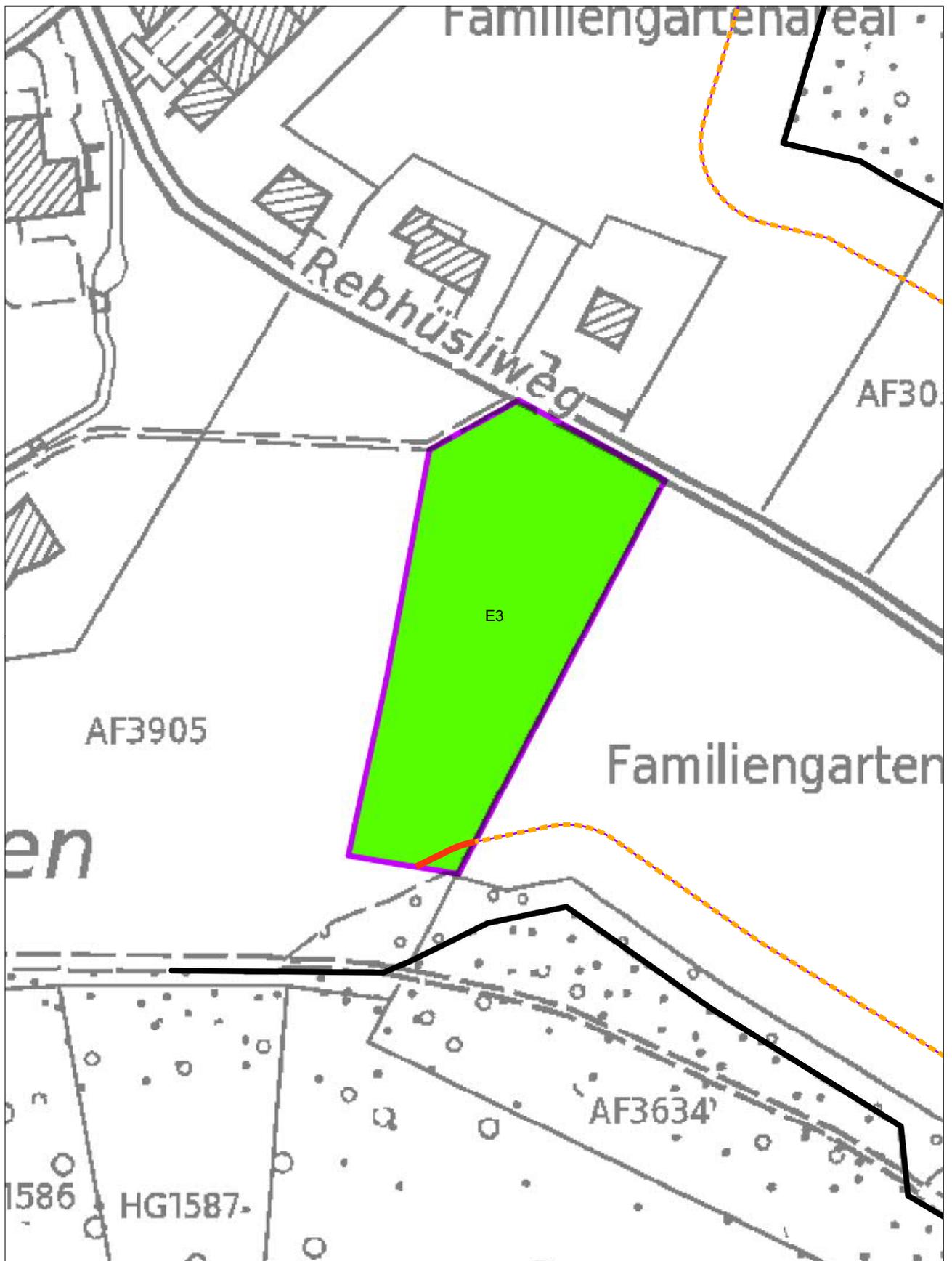
die Sekretärin/der Sekretär: .....

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

für die Baudirektion .....

In Kraft gesetzt mit StRB Nr. .... vom ..... auf den .....

# Ergänzungsplan Waldabstandslinienplan



## Änderung

— Neue Waldabstandslinie

## Information

— Zonenplanrevision Fronwald

— Waldabstandslinie in Revisions- oder Rekursverfahren

— Waldfeststellung gemäss Waldfeststellungsverfahren §13 Waldgesetz

M 1:1000

© Übersichtsplan: Stand vom 4.4.2016; Vermessungsamt der Stadt Zürich  
© Ergänzungsplan Waldabstandslinien: Amt für Städtebau der Stadt Zürich

