

Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

Amt für Städtebau, Teilrevision der Nutzungsplanung, Zonenplanänderung Glattbogen, Zürich Schwamendingen, Kreis 12

Ausgangslage

Die ASIG Wohngenossenschaft besitzt in den Gebieten Glattbogen und Dreispitz an der Wallisellenstrasse rund 700 Wohnungen. Ein Grossteil der Gebäude stammt aus den 1930-er bis 1950-er Jahren und genügt den heutigen Grundsätzen der Wohngenossenschaft nicht mehr. Aus diesem Grund erarbeitete die ASIG eine strategische Planung, wonach die unterschiedlichen Siedlungsteile in mehreren Etappen erneuert und massvoll verdichtet werden sollen, und löste Planungsprozesse aus: Entwicklungsplanung Dreispitz (2009/10), Studienauftrag «Am Glattbogen» (2011).

Parallel dazu hat die Stadt Zürich (Amt für Städtebau, Tiefbauamt, Grün Stadt Zürich, Stadtentwicklung) ein städtebauliches Entwicklungsleitbild für die Wallisellenstrasse erarbeitet, publiziert (Amt für Städtebau, 2011) sowie im Rahmen einer Informationsveranstaltung den Grundeigentümerinnen und den Grundeigentümern präsentiert. Die Zielsetzung des städtebaulichen Entwicklungsleitbilds besteht darin, Grundsätze für die bauliche Entwicklung zu definieren, welche als Grundlage für planungsrechtliche Verfahren (z. B. Revision des Zonenplans, Gestaltungsplans) und künftige Bauprojekte dienen. Das Leitbild sieht zwischen Wallisellenstrasse und Bahnlinie eine durchschnittlich vier- bis fünfgeschossige Bebauung vor. Ausnahmen nach oben (maximal sieben Geschosse) sind entlang der Wallisellenstrasse möglich sowie als punktuelle Akzente an strategisch bedeutenden Kreuzungspunkten (Einmündung Am Glattbogen, Wallisellenstrasse/Einhausung). Als Orientierungswert für die zukünftige Ausnützung wird von einem Wert entsprechend der Zone W3 der Bau- und Zonenordnung ausgegangen.

Unter Berücksichtigung der Vorgaben gemäss Entwicklungsleitbild Wallisellenstrasse hat die ASIG für die Siedlung «Am Glattbogen» zur Findung eines städtebaulich, architektonisch und sozial geeigneten Projekts ein Konkurrenzverfahren mit zehn Architekturteams durchgeführt (zweistufiger Studienauftrag). Die Stadt Zürich hat den Planungsprozess begleitet und war im Beurteilungsgremium vertreten. Für den Studienauftrag wurde die Annahme getroffen, das Gebiet im Sinne einer Wohnzone W3 zu verdichten. Gestützt auf das städtebauliche Entwicklungsleitbild Wallisellenstrasse war die Vorgabe einer durchschnittlichen Dichte eine Ausnützungsziffer von etwa 1.1 über den gesamten Perimeter. Dies entspricht der erwünschten Verdichtung gemäss Leitbild mit durchschnittlich vier- bis fünfgeschossigen Bauten, mit Ausnahme des Bereichs entlang der Wallisellenstrasse (sieben Geschosse).

Die Siedlung «Am Glattbogen» wird in zwei Realisierungsetappen ab 2014 und 2030 durch Neubauten ersetzt. Der westliche Teil der Siedlung wird in einfachem Standard saniert und bis etwa 2030 weiter bewirtschaftet, der östliche Teil wird etappenweise ab 2014 durch Neubauten ersetzt. Die Mischung zwischen Sanierung und Ersatzneubau ermöglicht eine sozialverträgliche Erneuerung der Siedlung über mehrere Jahre. Insgesamt sind etwa 435 neue Wohneinheiten geplant. Heute verfügt die Siedlung «Am Glattbogen» über rund 220 Wohneinheiten.

Mit der Umzonung in eine Wohnzone W3 wäre unter der Inanspruchnahme des vollen Arealüberbauungsbonus theoretisch eine höhere Ausnützung und Geschossigkeit möglich (maximale Ausnützungsziffer 1.3, durchgehend sieben Geschosse). Diese maximale Ausnützung kann jedoch nur erreicht werden, wenn vom städtebaulichen Entwicklungsleitbild der Stadt Zürich abgewichen würde. Ob eine maximierte Ausnützung unter der Inanspruchnahme des vollen Arealüberbauungsbonus mit den räumlichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt noch in Einklang stünde, müsste namentlich das Baukollegium der Stadt Zürich beurteilen, welches die gemäss § 71 PBG bei Arealüberbauungen geltende Qualitätsanforderung als «besonders gut gestaltet» beurteilt. Bei der Beurteilung eines Projekts stützt sich das Baukollegium auf übergeordnete städtebauliche Strategien und Leitbilder und misst die städtebauliche und architektonische Qualität des Projekts an den räumlichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt.

Inhalt der Teilrevision

Gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung liegen die Parzellen des Gebiets «Am Glattbogen» (nördlich der Wallisellenstrasse) in der Wohnzone W2. Mit der Teilrevision werden die Grundstücke Kat.-Nrn. SW3291, SW3296, SW5723 sowie Teile der Parzellen Kat.-Nrn. SW3292, SW5607, SW5721 und SW5722 der Wohnzone W3 zugewiesen. Damit können übergeordnete städtebauliche Entwicklungsvorstellungen umgesetzt sowie die innere Verdichtung und der gemeinnützige Wohnungsbau gefördert werden. Der Wohnanteil (90 Prozent) sowie die Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES II) bleiben unverändert.

Öffentliche Auflage

Das nach § 7 des Planungs- und Baugesetzes vorgeschriebene Mitwirkungsverfahren wurde vom 4. Juli 2012 bis zum 4. September 2012 durchgeführt. Währenddessen sind keine Einwendungen eingegangen.

Vorprüfung Kanton Zürich

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage wurde der Entwurf der Zonenplanänderung dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Aus Sicht der Baudirektion bestehen keine Einwände gegen die Teilrevision der Nutzungsplanung. Die Vorlage wird als rechtmässig, zweckmässig und angemessen beurteilt.

Schlussbemerkung

Das Konkurrenzverfahren (Studienauftrag) «Am Glattbogen» hat gezeigt, dass mit der Festlegung einer Wohnzone W3 für das Gebiet eine städtebaulich und aussenräumlich hochstehende Siedlung realisiert werden kann, welche einen wesentlichen Beitrag zur Erneuerung der Gartenstadt Schwamendingen und des genossenschaftlichen Wohnungsbaus leistet. Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung entspricht der übergeordneten Raumplanung, der Räumlichen Entwicklungsstrategie des Stadtrats für die Stadt Zürich 2010 sowie dem neuen wohnpolitischen Grundsatzartikel in der Gemeindeordnung, der eine Steigerung des Anteils an gemeinnützigen Mietwohnungen in der Stadt Zürich von einem Viertel auf einen Drittel vorsieht (Abstimmung vom 27. November 2011). Die Teilrevision der Nutzungsplanung stimmt deshalb mit den übergeordneten Zielen der Stadtentwicklung überein.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Der Zonenplan wird gemäss Planbeilage vom 11. Oktober 2012 geändert.**
- 2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an den Festsetzungen in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Rechtsmittelverfahren oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind im Städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich sowie in der Amtlichen Sammlung zu veröffentlichen.**

3. 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



Bau- und Zonenordnung

Teilrevision Nutzungsplanung

Zonenplanänderung Glattbogen, Zürich Schwamendingen, Kreis 12

Umzonung von der W2, Wohnanteil 90% in die W3, Wohnanteil 90%.

Vom Gemeinderat festgesetzt mit GRB Nr. vom

Im Namen des Gemeinderates
die Präsidentin/der Präsident:

die Sekretärin/der Sekretär:

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. vom

für die Baudirektion

In Kraft gesetzt mit StRB Nr. vom auf den

M 1:5000



- 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 Erholungszone E1, E2, E3
E 1 und E2 = Sport und Freizeit
E3 = Familiengärten
- F Freihaltezone
A = Allmend C = Sport- und Badeanlagen D = Camping
E = Friedhöfe K = Kantonale/Regionale Freihaltezone
- L Landwirtschaftszone
- R Reservezone
- Lärmvorbelastetes Gebiet
- Gestaltungsplanpflicht
- 0-90 Wohnanteilgrenze/Wohnanteil in %
- Gebiet mit erhöhter Ausnützung
- 20-30% Gebiete mit Freilächenziffer
- Verlegungsgebiet Freilächenziffer
- Aussichtsschutz
- Wald-/Gewässerabstandslinie

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

- Informationen**
- Wald
- Gewässer

