

Zürich, 18. April 2012

Weisung des Stadtrates an den Gemeinderat

Amt für Städtebau, Teilrevision der Nutzungsplanung, Zonenplanänderung Entlisberg, Zürich Wollishofen, Kreis 2

1. Einleitung und Vorgeschichte

Die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) besitzt im Gebiet Entlisberg in Zürich Wollishofen rund 700 Wohneinheiten. Ein Grossteil dieser Wohnungen stammt aus den 1930er bis 1950er Jahren und genügt den heutigen Wohnbedürfnissen nicht mehr. Die Siedlungen zeichnen sich aus durch einen hohen Energieverbrauch, ringhörige und kleine Wohnungen, Treppenhäuser ohne Lift, zunehmende Schäden und Reparaturen an der Bausubstanz usw. All diese Aspekte stellen die ABZ vor die Frage nach einer geeigneten Erneuerungsstrategie. Die Erneuerungen der einzelnen ABZ-Siedlungen haben aufgrund ihrer Grösse, Lage und Anzahl bedeutenden Einfluss auf die Entwicklung des ganzen Quartiers (Erscheinungsbild, Körnung, Bewohnerstruktur, Verkehrsaufkommen, usw.). Mit der etappierten Erneuerung der Siedlungen findet somit auch eine schrittweise Transformation des Quartiers statt. Diese Transformation soll nach städtebaulich hochstehenden, sozial verträglichen und ökologisch nachhaltigen Kriterien erfolgen. Die ABZ hat deshalb als strategisches Steuerungsinstrument den Masterplan Entlisberg erarbeitet. Die Erarbeitung des Masterplans erfolgte in verschiedenen Schritten unter Einbezug der Quartierbevölkerung und in enger Zusammenarbeit mit Vertreterinnen und Vertretern der Stadt (Amt für Städtebau, Grün Stadt Zürich, Fachstelle Stadtentwicklung). Um die räumlichen, gestalterischen und funktionalen Fragen beantworten zu können, die sich aus den angestrebten Siedlungserneuerungen ergeben, wurde als Grundlage für den Masterplan eine städtebauliche Testplanung mit drei Teams durchgeführt. Für das geplante Umzonungsgebiet (Teilbereiche der Siedlungen Entlisberg II und III) wurde dabei eine drei- bis viergeschossige Bebauung als richtig erachtet.

2. Begründung der Teilrevision

Die Siedlungen Entlisberg II und III werden räumlich als Einheit wahrgenommen, die Zonierung innerhalb des Gebiets ist jedoch unterschiedlich. Die Parzelle Kat.-Nr. WO 3271 und Teile der Parzellen Kat.-Nrn. WO 3405, WO 3085 und WO 3415 liegen als zweigeschossige Wohnzone inselartig in der sie umgebenden dreigeschossigen Wohnzone. Gemäss Erneuerungsplanung der ABZ sollen die Siedlungen Entlisberg II und III im Jahr 2015 durch Ersatzneubauten ersetzt werden. Die Testplanung hat gezeigt, dass eine zonenmässige Differenzierung aus städtebaulicher Sicht weder nachvollziehbar noch zweckmässig ist. Mit der Umzonung soll die planungsrechtliche Grundlage für eine einheitliche drei- bis viergeschossige Überbauung geschaffen und dadurch der Bau von nachhaltigem Wohnraum für Familien ermöglicht werden.

3. Inhalt der vorliegenden Teilrevision

Basierend auf den Erkenntnissen der Testplanung und den Festlegungen im Masterplan Entlisberg soll der Bereich der Siedlungen Entlisberg II und III, der heute in der Wohnzone W2 liegt und die Parzelle Kat.-Nr. WO 3271 sowie Teile der Parzellen Kat.-Nrn. WO 3085 und WO 3415 umfasst (total 9240 m²), der Wohnzone W3 zugeteilt werden. Der Wohnanteil

(90 Prozent) sowie die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES II) bleiben unverändert.

4. Mitwirkung und Vorprüfung durch die Baudirektion

Vom 30. November 2011 bis und mit 8. Februar 2012 wurde die Teilrevision der Nutzungsplanung Entlisberg gemäss § 7 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist sind keine Einwendungsschreiben eingegangen.

Gleichzeitig mit dem Mitwirkungsverfahren fand die Vorprüfung durch die Baudirektion statt. Aus Sicht der Baudirektion bestehen keine Einwände gegen die Teilrevision der Nutzungsplanung Entlisberg.

5. Schlussbemerkung

Gesamthaft kann festgehalten werden, dass die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung den Zielen und Grundsätzen der übergeordneten Raumplanung sowie den Stadtentwicklungszielen entspricht. Mit der Umzonung wird die planungsrechtliche Grundlage geschaffen, damit der Masterplan Entlisberg umgesetzt werden kann. Der Masterplan garantiert eine qualitativ hochstehende und quartierverträgliche Erneuerung und Nachverdichtung der Siedlungen Entlisberg II und III. Er dient als Grundlage für den Architekturwettbewerb, welcher noch im Jahr 2012 gestartet werden soll. Die Stadt Zürich wird dabei im Beurteilungsgremium angemessen vertreten sein.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Der Zonenplan wird gemäss Planbeilage 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.**

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrates
die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti



Bau- und Zonenordnung

Teilrevision Nutzungsplanung

Zonenplanänderung Entlisberg, Zürich-Wollishofen, Kreis 2

Umzonung von der Wohnzone W2, Wohnanteil 90% in die Wohnzone 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 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 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

 ••••• Lärmvorbelastetes Gebiet

 Gestaltungspflicht

 0-90 Wohnanteilgrenze/Wohnanteil in %

 Gebiet mit erhöhter Ausnützung

 20-30% Gebiete mit Freiflächenziffer

 Verlegungsgebiet Freiflächenziffer

 Aussichtsschutz

 Wald-/Gewässerabstandslinie

 Einstweilen nicht in Kraft gesetzt

 Einstweilen nicht in Kraft gesetzte Wald-/Gewässerabstandslinie

Informationen

 Wald

 Gewässer

