



Referenz-Nr.: ARE 21-0662

Kontakt: Christian Werlen, Fachleiter Sondernutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 41 90, [www.zh.ch/are](http://www.zh.ch/are)

1/5

## Privater Gestaltungsplan «Altwiesen-/Dübendorfstrasse» – Genehmigung

Gemeinde **Zürich**

Lage Zürich-Schwamendingen; Geviert zwischen der Altwiesen-, Dübendorf-, Glattwiesenstrasse und dem Luchswiesenweg

- Massgebende  
Unterlagen
- Situationsplan Mst. 1:1'000 vom 22. Januar 2021
  - Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 22. Januar 2021
  - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 29. April 2020

### Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung  
der Planung

Die Bebauung zwischen dem Schwamendingerplatz und dem Bahnhof Stettbach wurde ursprünglich als Siedlungseinheit nach dem Bebauungsplan von Stadtbaumeister A. H. Steiner erstellt. Mit dem privaten Gestaltungsplan (GP) «Altwiesen-/Dübendorfstrasse» soll eine gesamtheitliche bauliche Erneuerung der Wohnbebauung aus den 50er-Jahren ermöglicht werden. Das rund 3 ha grosse Areal befindet sich im Eigentum verschiedener GrundeigentümerInnen. Im Jahr 2010 hat sich eine Mehrheit der GrundeigentümerInnen entschlossen, die bauliche Erneuerung sowie die Erschliessung gemeinsam im Rahmen einer Entwicklungsplanung anzugehen. Im Jahr 2014 wurde ein Workshopverfahren zur Ermittlung eines städtebaulichen Zielbilds für die künftige Entwicklung des Areals durchgeführt. Das Verfahren wurde von FachexpertInnen aus den Bereichen Städtebau, Architektur und Landschaftsarchitektur sowie VertreterInnen der Verwaltung begleitet. Dieses Zielbild wurde anschliessend zu einem städtebaulichen Konzept vertieft und darauf aufbauend der GP sowie der private Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag erarbeitet.

Mit dem GP werden die Voraussetzungen für die Erreichung folgender Ziele geschaffen: eine städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete Überbauung, Freiräume von hoher Qualität, eine zweckdienliche Lösung für die Verkehrserschliessung und die Voraussetzung für eine Erneuerung in Etappen. Die Festlegungen des GP überschreiten den für Arealüberbauungen im betreffenden Gebiet geltenden Rahmen nicht, weshalb die Zustimmung im Sinne von § 86 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) durch den Stadtrat der Stadt Zürich erfolgt.

Parallel zum GP wurde durch die Grundeigentümerschaft ein privater Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag «Altwiesen-/Dübendorfstrasse» (Superprivater Quartierplan) erstellt und abgeschlossen. Mit dem privaten Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag werden baureife Grundstücke geschaffen, die Landflächen für den Ausbau und Neubau

der erforderlichen Erschliessungsanlagen (Strassen, Wege und Wendeplätze) gesichert, die gemeinschaftliche Ausstattung und Ausrüstung sowie die Kosten geregelt. Gestaltungsplan und privater Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag sind materiell koordiniert und wurden dem Stadtrat gleichzeitig mittels zweier separaten Weisungen beschlossen.

Zustimmung Der Stadtrat der Stadt Zürich stimmte mit Beschluss vom 21. April 2021 dem privaten Gestaltungsplan «Altwiesen-/Dübendorfstrasse» zu. Mit Schreiben vom 26. Mai 2021 ersucht die Stadt Zürich um Genehmigung der Vorlage.

## Erwägungen

### A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

### B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Mit dem GP werden die planerischen Rahmenbedingungen bezüglich Bebauungsstruktur, Dichte, Höhe, Erscheinungsbild, Erschliessung und Parkierung sichergestellt, sowie die wichtigsten Punkte des städtebaulichen Konzepts als verbindlich erklärt. Mit dem GP wird zudem die Anbindung an das Freiraumsystem im Quartier, die Möglichkeit zur Entwicklung in Etappen und die Sicherstellung der Qualität jeder Entwicklungsetappe verbindlich geregelt. Die charakteristischen Elemente des Freiraums gemäss städtebaulichem Konzept werden im GP mittels mehrerer Vorschriften festgelegt. Der GP-Perimeter ist gemäss Zonenplan der Wohnzone W4 zugewiesen. Der mehrheitliche Arealteil ist einem Mindest-Wohnanteil von 75% zugewiesen. Im Kreuzungsbereich Dübendorf-/Glattwiesenstrasse ist ein Mindest-Wohnanteil von 50% festgelegt. Darüber hinaus bezeichnet der Zonenplan entlang der Dübendorfstrasse ein Gebiet mit erhöhter Ausnützung. Die im GP zulässige Geschossfläche bewegt sich innerhalb der gemäss Bau- und Zonenordnung (BZO) höchstens zulässigen Ausnützung einer Arealüberbauung, womit der GP nicht über die Grundordnung hinausgeht. Die Planung erfüllt die Vorgaben der überkommunalen Richtpläne.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften Für oberirdische Gebäude und Gebäudeteile werden die Baubereiche 1-10 (Art. 4) mit einer maximal anrechenbaren Geschossfläche sowie einer maximal zulässigen Anzahl Vollgeschosse (Art. 10), inklusive maximaler Höhenkote fixiert (Art. 9). Die Gebäude dürfen zudem eine Gebäudetiefe von 16 Meter nicht überschreiten, müssen einen Knick in Längsrichtung aufweisen und vertikal gegliedert sein (Art. 7). Die kopfseitig zur Dübendorf- und Altwiesenstrasse stehenden Gebäude werden mit einer Pflichtbaulinie versehen (Art. 8). Für Untergeschosse werden separate Baubereiche ausgeschieden, um genügend Raum für die Bepflanzung mit Bäumen zu gewährleisten (Art. 6). Mit der Festlegung von eng an das städtebauliche Konzept gefassten Baubereichen und den weiteren Bestimmungen zur Bauweise werden zentrale Gestaltungs- und Qualitätsmerkmale gesichert. Die pro Baubereich festgelegte Dichte basiert auf den Gebäuden des städtebaulichen Konzepts. Insgesamt sind im Perimeter maximal 46'784 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche zulässig (Art. 10). Bei einer massgeblichen Grundfläche von 30'114 m<sup>2</sup> ergibt dies



eine Ausnutzung von rund 155%. Damit liegt die Ausnutzung leicht unter der gemäss Art. 8 BZO bei Arealüberbauungen in den Voll- und Dachgeschossen zulässigen Ausnutzung von 160%. Bezüglich der Wohnanteilsspflicht gelten die BZO-Bestimmungen. Da mit dem GP für das gesamte Areal die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II festgeschrieben wird, sind nur Wohnnutzungen und nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen zulässig. Im Baubereich 6, direkt neben der Tramhaltestelle Glattwiesen, sind im Erdgeschoss in der ersten Raumtiefe nur gewerbliche Nutzungen zulässig (Art. 5). Die Erstellung von ausreichend Gemeinschaftsräumen wird in Art. 8 Abs. 3 BZO für Arealüberbauungen gefordert. Mit Art. 11 wird festgelegt, dass Gemeinschaftsräume im Umfang von mindestens 230 m<sup>2</sup> der anrechenbaren Geschossfläche zu erstellen sind.

Der Grünraum ist das verbindende und prägende Element für die ganze Siedlung, er reicht bis an die Fassade, ist naturnah und ökologisch wertvoll zu begrünen und zu 75% unversiegelt zu gestalten (Art. 12). Private Aussenräume haben sich in der Gestaltung dem gemeinsamen Grünraum unterzuordnen und dürfen nicht mit Mauern, Zäunen und dergleichen abgegrenzt werden. Die Vorzone (Art. 13) gegen die Dübendorfstrasse dient als überbreiter Fussgänger- und Aufenthaltsbereich. Die gemeinschaftlichen Eingangsbereiche (Art. 14) dienen der Adressbildung. Beide Bereiche sind mit ergänzenden Qualitätsvorschriften entsprechend dem Nutzungszweck versehen. Innerhalb des Grünraums werden mit den Spielflächen (Art. 15) und den gemeinschaftlichen Freizeitflächen und Pflanzgärten (Art. 16) die differenzierten Nutzungsmöglichkeiten des Freiraums gesichert. Für die Gestaltung des Grünraums, der Vorzone, der gemeinschaftlichen Eingangsbereiche, der Spielflächen und der gemeinschaftlichen Freizeitflächen und Pflanzgärten wird in Art. 17 ein übergeordnetes Gestaltungskonzept verlangt, welches den Zusammenhang und die Gliederung dieser Freiraumelemente aufzuzeigen hat. Weil der wertvolle Baumbestand ein weiteres prägendes Freiraumelement in Schwamendingen ist, wird im GP verlangt, dass bestehende Bäume so weit wie möglich zu erhalten sind und dass pro 700 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Grossbaum vorzusehen und bei Abgang zu ersetzen ist, sofern die Grundstücksnutzung dadurch nicht übermässig eingeschränkt wird (Art. 18).

In Art. 19 wird festgelegt, dass Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet und zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein müssen.

Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt an vier im Situationsplan bezeichneten Bereichen zu den gemeinschaftlichen Tiefgaragen (Art. 21). Die Anzahl der Abstellplätze für Personenwagen, leichte Zweiräder und Motorräder (Art. 22) bestimmt sich nach der zum Zeitpunkt eines Bauentscheids gültigen städtischen Parkplatzverordnung. Für Personenwagen wird der minimal erforderliche Anteil des Normalbedarfs festgelegt, wobei für autoarme Nutzungen der Minimalbedarf gestützt auf ein Mobilitätskonzept abweichend festgelegt werden kann. Mindestens die nicht für Besuchende und Kundschaft vorgesehenen Abstellplätze für Personenwagen sind unterirdisch anzuordnen. Für leichte Zweiräder sind mindestens die Abstellplätze für Besuchende und Kundschaft oberirdisch anzuordnen (Art. 23).

Hinsichtlich der Etappierung wird vorgeschrieben, dass mindestens die Baubereiche 2, 3, 5, 6, 8, 9 und 10 in einer ersten Etappe gemeinsam zur Baubewilligung einzureichen sind (Art. 29). Die weiteren Etappen können unter Vorbehalt der Gestaltungsanforderungen

gemäss Art. 19 Abs. 3 unabhängig voneinander, jedoch frühestens gleichzeitig mit der ersten Etappe realisiert werden (Art. 30). Mit dem Baugesuch der ersten Etappe bzw. den nachfolgenden Baugesuchen ist aufzuzeigen, wie die geforderten Gemeinschaftsräume, Spielflächen sowie die gemeinschaftlichen Freizeitflächen und Pflanzgärten umgesetzt werden (Art. 31).

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 10. April 2019 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

### **C. Ergebnis**

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Grundeigentümer (unter Vorbehalt der Kostenaufgabe gemäss Dispositiv II) und die Stadt sind durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen den genehmigten Gestaltungsplan steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Gestützt auf § 4 und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

#### **Die Baudirektion verfügt:**

- I. Der private Gestaltungsplan «Altwiesen-/Dübendorfstrasse», welchem der Stadtrat der Stadt Zürich mit Beschluss vom 21. April 2021 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 1'015.10 (106 528/83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Stadt Zürich wird eingeladen
  - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
  - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen;
  - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzutellen;



- den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an
- Stadt Zürich (unter Beilage von sechs Dossiers)
  - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Stadt Zürich, Geomatik+Vermessung, Weberstrasse 5, 8004 Zürich (Katasterbearbeiterorganisation)
  - Einfache Gesellschaft c/o Planwerkstadt AG, Binzstrasse 39, 8045 Zürich (Rechnungsadressatin)

VERSENDET AM 10. SEP. 2021

**Amt für  
Raumentwicklung**  
Für den Auszug:





## Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 21. April 2021

**384.**

**Amt für Städtebau, Privater Gestaltungsplan «Altwiesen-/Dübendorfstrasse», Zürich Schwamendingen, Kreis 12**

IDG-Status: öffentlich

### 1. Zweck der Vorlage

Mit dem vorliegenden privaten Gestaltungsplan «Altwiesen-/Dübendorfstrasse» (nachfolgend Gestaltungsplan genannt) wird die planungsrechtliche Grundlage für eine gesamtheitliche Erneuerung der als Siedlungseinheit in den 50er-Jahren erstellten Bebauung nach einem gemeinsamen städtebaulichen Konzept geschaffen. Dabei sollen im Besonderen die Voraussetzungen für eine städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete Überbauung mit Freiräumen von hoher Qualität geschaffen, eine zweckdienliche Lösung für die Verkehrerschliessung sichergestellt und die Voraussetzung für eine Erneuerung in Etappen ermöglicht werden. Der Gestaltungsplan überschreitet den für Arealüberbauungen im betreffenden Gebiet geltenden Rahmen nicht. Die Zustimmung zum Gestaltungsplan kann deshalb durch den Stadtrat erfolgen (§ 86 Planungs- und Baugesetz [PBG, LS 700.1]).

Parallel zum Gestaltungsplan wurde durch die Grundeigentümerschaften ein privater Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag «Altwiesen-/Dübendorfstrasse» (Superprivater Quartierplan) erstellt und abgeschlossen. Mit dem privaten Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag werden baureife Grundstücke geschaffen, die Landflächen für den Ausbau und Neubau der erforderlichen Erschliessungsanlagen (Strassen, Wege, Wendeplätze) gesichert, die gemeinschaftliche Ausstattung und Ausrüstung sowie die Kosten geregelt. Gestaltungsplan und privater Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag sind materiell koordiniert und werden dem Stadtrat gleichzeitig mittels zwei separater Weisungen zur Beschlussfassung vorgelegt.

### 2. Geltungsbereich des Gestaltungsplans

Der Gestaltungsplanperimeter wird nördlich durch die Altwiesenstrasse, östlich durch den Luchswiesenweg, südlich durch die Dübendorfstrasse und westlich durch die Glattwiesenstrasse begrenzt und umfasst eine Gesamtfläche von 30 114 m<sup>2</sup>. Die 45 Parzellen (inklusive Miteigentumswege) innerhalb des Geltungsbereichs sind im Eigentum von 9 Eigentümerschaften institutioneller und privater Art sowie der Stadt Zürich, vertreten durch Immobilien Stadt Zürich (Stand Juni 2020).



Abbildung 1: Geltungsbereich Gestaltungsplan (Färbung der heutigen Parzellen nach Eigentumsverhältnissen)

### 3. Ausgangslage

#### Anlass

Die an der Dübendorfstrasse zwischen dem Schwamendingerplatz und dem Bahnhof Stettbach liegende Wohnbebauung aus den 1950er-Jahren wurde ursprünglich als Siedlungseinheit nach dem Bebauungsplan von Stadtbaumeister A. H. Steiner erstellt. Heute befinden sich die Mehrfamilienhäuser im Eigentum verschiedener Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer (vgl. Abbildung 1). Wie bei vielen anderen Siedlungen aus dieser Zeit, stellt sich auch hier die Frage nach dem Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz bzw. den Entwicklungsmöglichkeiten der Siedlung. Neben qualitativen Aspekten drängt sich eine Erneuerung der Substanz insofern auf, als bei den Liegenschaften noch erhebliche Ausnutzungsreserven vorhanden sind.

2010 hat sich eine Mehrheit der Eigentümerschaften entschlossen, die planerischen und rechtlichen Voraussetzungen für die optimale Nutzung der vorhandenen Ausnutzungsreserven durch einen Gestaltungsplan und einen privaten Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag zu schaffen. Dazu wurde im Herbst 2010 eine Einfache Gesellschaft i. S. v. Art. 530 ff. Obligationenrecht (OR, SR 220) gegründet. Seit Mai 2017 sind alle Eigentümerschaften, deren Parzellen im Gestaltungsplanperimeter liegen, Gesellschafter der Einfachen Gesellschaft. Die Stadt Zürich, Immobilien, hat den Status «Gast», da sie als städtische Dienstabteilung nicht Teil einer Einfachen Gesellschaft sein kann. Aber auch mit Gaststatus konnte sie ihre Anliegen bei allen wichtigen Entscheidungen einbringen und ihr Einverständnis zu den für die Planungsinstrumente relevanten Entscheidungen wurde eingeholt.

#### Planungsprozess

Der Anstoss für den Planungsprozess kam von den privaten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern. Die Projektentwicklung Altwiesen-/Dübendorfstrasse startete 2010 und wurde angesichts der damals noch unklaren Aufgabenstellung und der komplexen Grundeigentümerstruktur in drei Phasen gegliedert.

Die erste Phase galt der Bildung einer Trägerschaft (Einfache Gesellschaft), einer planungsrechtlichen Analyse sowie der Bedürfnisabklärung bei den betroffenen Grundeigentümerschaften. Mit einer Machbarkeitsstudie wurden erste konzeptionelle Lösungsmöglichkeiten hinsichtlich der Nutzung, der Erschliessung, der Bebauung und dem Freiraum aufgezeigt.

In Phase zwei wurde im Jahr 2014 ein Workshopverfahren zur Ermittlung eines städtebaulichen Zielbilds für die künftige Entwicklung des Areals durchgeführt. Das Verfahren wurde von Fachexpertinnen und Fachexperten aus den Bereichen Städtebau, Architektur und Landschaftsarchitektur sowie Vertreterinnen und Vertretern der Verwaltung begleitet. Das Ergebnis des Workshopverfahrens wurde im September 2014 dem Baukollegium der Stadt Zürich präsentiert. Der Prozess sowie die städtebauliche Idee wurden dabei als vorbildlich eingestuft und als qualifizierte Grundlage für einen Gestaltungsplan gewürdigt.

In Phase drei wurde das Zielbild zu einem städtebaulichen Konzept vertieft und darauf aufbauend der Gestaltungsplan sowie der private Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag erarbeitet.

#### *Städtebauliches Konzept*

Ziel war es, die Ansprüche an eine hohe städtebauliche Qualität zu erfüllen, den unterschiedlichen Bedürfnissen der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer gerecht zu werden, die planungsrechtliche Umsetzbarkeit zu gewährleisten und eine ausgewogene Ausnutzung der Nutzungsreserven zu ermöglichen. Das städtebauliche Konzept verfolgt dabei die Idee des Weiterstrickens an der bestehenden Struktur des «Steinerplans», um so die identitätsstiftenden Qualitäten der Gartenstadt in einer verdichteten Form weiterzuentwickeln.

Über den Perimeter verteilt reihen sich die sechs- bis siebengeschossigen Zeilenbauten orthogonal zueinander auf und formen verzahnte Grünräume, welche die Gebäude im leicht abfallenden Gelände umspielen. Entlang der Dübendorfstrasse bilden die Bauten durch die gestaffelte Anordnung wiederum einen variierenden Strassenraum. Das Gebäude an der Ecke Dübendorf-/Glattwiesenstrasse bildet eine typologische Ausnahme im Areal und etabliert mit dem gegenüberliegenden Gebäude eine Art Torsituation. Die übrigen neun Gebäude weisen eine starke Verwandtschaft zu den ortstypischen schlanken Längsbauten auf. Die Länge wird zum einen über den Geschosssprung (Höhenversatz) und zum anderen über einen leichten Knick in der Fassade rhythmisiert und so mit dem Verlauf der Topografie harmonisiert. Zudem wird über die Gebäudehöhen, trotz der Verdichtung, ein rücksichtsvoller Dialog mit den Nachbargebäuden gesucht. Entlang der Dübendorfstrasse sind überhohe Erdgeschosse denkbar, um gewerbliche oder öffentliche Nutzungen zu ermöglichen. In den gegen das umliegende Quartier orientierten Volumen an der Altwiesenstrasse ist Platz für drei Gemeinschaftsräume und einen Kindergarten vorgesehen. Die Zufahrten in die vier Tiefgaragen befinden sich an der Altwiesen- bzw. Glattwiesenstrasse. Bei der Parkplatzanzahl hat man sich auf den reduzierten Bedarf gemäss der städtischen Parkplatzverordnung von 70 Prozent des normalen Bedarfs geeinigt. Trotz einer eher lockeren, städtebaulich respektvollen Bebauungsstruktur, liegt die Ausnutzungsziffer bei 155,4 Prozent. Mit dieser Ausnutzung können etwa 490 Wohnungen realisiert werden. Die Bebauungsstruktur kann mit einem überschaubaren Abtausch von Land (wird im privaten Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag geregelt) die komplexen Eigentumsverhältnisse sowie die unterschiedlichen Interessen der Eigentümerschaften gewährleisten.



Abbildung 2: Modellfoto des städtebaulichen Konzepts, Boltshauer Architekten AG

Die Aussenräume im Planungsgebiet knüpfen an die besonderen Qualitäten Schwamendingens an. Es entsteht ein durchgängiger Grünraum im Sinne der Gartenstadt, der sich in das Siedlungsgebiet Schwamendingens eingliedert. Kernelemente des Entwurfs sind eine fließende Topographie ohne abrupte Höhensprünge, die freie Baumstellung, die offene Durchwegung und die differenzierte Gestaltung der Grünflächen. Das wichtigste Element der Aussenraumgestaltung bleiben die Bäume. Die Erhaltung und Ergänzung des Baumbestandes ist für den Aussenraum die zentrale Investition in die Zukunft der Siedlung. Durch die Konzentration der Gebäude, die Verlegung der meisten Parkplätze unter die Erde und die geschickte Platzierung der Tiefgaragen bleiben trotz Verdichtung nicht nur ausreichend grosszügige Grünflächen bestehen. Auch die bestehenden alten Bäume als unersetzbares Gut können zum Teil erhalten werden und dank genügend unverbautem Wurzelraum durch Neupflanzungen verjüngt werden. Sowohl die Bebauung wie auch der Freiraum sind so konzipiert, dass eine etapierte Entwicklung möglich ist.

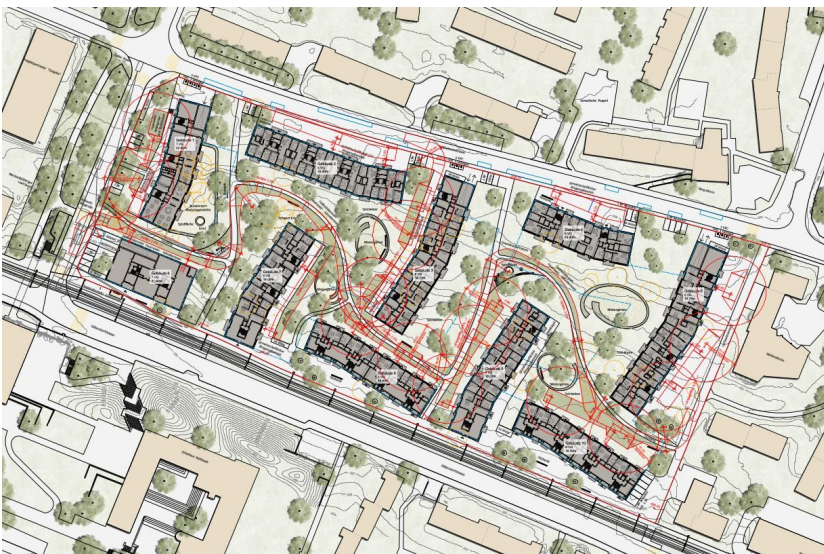


Abbildung 3: Freiraumkonzept, Müller Illien Landschaftsarchitekten

## **4. Planungsrechtliche Situation**

### *Kantonaler Richtplan*

Im rechtskräftigen kantonalen Richtplan wird das Gestaltungsplangebiet als Siedlungsgebiet ausgewiesen. Der kantonale Richtplan weist die Gemeinden an, die Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung nach innen zu prüfen. Diese umfassen insbesondere das Ausschöpfen des bestehenden Ausnutzungspotenzials, das in den überbauten Bauzonen gemäss Bau- und Zonenordnung noch vorhanden ist. Dabei ist auf eine hohe Qualität der Bauten und der Aussenräume zu achten. Die Gemeinden sollen hierfür städtebauliche Konzepte für Neubaugebiete sowie insbesondere auch für Gebiete, die umgenutzt, erneuert oder verdichtet werden, entwickeln.

### *Bau- und Zonenordnung*

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans ist gemäss Zonenplan der Wohnzone W4 zugewiesen. Der mehrheitliche Arealteil ist einem Wohnanteil von 75 Prozent zugewiesen. Im Kreuzungsbereich Dübendorf-/Glattwiesenstrasse ist ein Wohnanteil von 50 Prozent festgelegt. Darüber hinaus bezeichnet der Zonenplan entlang der Dübendorfstrasse ein Gebiet mit erhöhter Ausnutzung.

### *Planungsrechtliches Vorgehen*

Zur Regelung der nutzungsplanerisch relevanten Anforderungen und der Abhängigkeiten zwischen dem heutigen Bestand und der neuen Baufelder sind – basierend auf dem städtebaulichen Konzept – ein Gestaltungsplan (Bau- und Nutzweise) und ein Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag erarbeitet worden. Die beiden Instrumente sind materiell koordiniert und werden dem Stadtrat gleichzeitig zum Beschluss vorgelegt. Für die Entwicklung von Projekten in den einzelnen Etappen, werden qualitätssichernde Verfahren durchgeführt.

## **5. Ausgleich planungsbedingter Vorteile**

Die im Gestaltungsplan zulässige Geschossfläche bewegt sich innerhalb der gemäss Bau- und Zonenordnung höchstens zulässigen Ausnutzung einer Arealüberbauung. Ein planungsbedingter Vorteil gemäss Mehrwertausgleichsgesetz ist mit dem Gestaltungsplan nicht verbunden.

## **6. Wichtigste Festlegungen des Gestaltungsplans**

### *Allgemeine Bestimmungen (Art. 1–3)*

Der Gestaltungsplan ermöglicht die gesamtheitliche, aber etappierte Erneuerung des Areals nach einem gemeinsamen städtebaulichen Konzept. Er schafft die Voraussetzungen für eine städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete Überbauung mit qualitativ hochwertigen Freiräumen und einer zweckdienlichen Verkehrserschliessung (Art. 1). Das gesamte Regelwerk des Gestaltungsplans ist auf diese Qualitätsanforderungen ausgelegt. Der Gestaltungsplan setzt sich aus den Gestaltungsplanvorschriften und dem zugehörigen Plan im Massstab 1:1000 zusammen (Art. 2). Soweit der Gestaltungsplan nichts Abweichendes festlegt, gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung, insbesondere jene zur Arealüberbauung. Es gelten die Baubegriffe gemäss Planungs- und Baugesetz samt zugehöriger Verordnungen in der Fassung bis zum 28. Februar 2017 (Art. 3).

### *Bau- und Nutzungsvorschriften (Art. 4–11)*

Für oberirdische Gebäude und Gebäudeteile werden die Baubereiche 1–10 (Art. 4) mit einer maximal anrechenbaren Geschossfläche sowie einer maximal zulässigen Anzahl Vollgeschosse (Art. 10), inklusive maximaler Höhenkote fixiert (Art. 9). Die Gebäude dürfen zudem eine Gebäudetiefe von 16,0 m nicht überschreiten, müssen einen Knick in Längsrichtung aufweisen und vertikal gegliedert sein (Art. 7). Die kopfseitig zur Dübendorf- und Altwiesenstrasse stehenden Gebäude werden mit einer Pflichtbaulinie versehen (Art. 8). Für Untergeschosse werden separate Baubereiche ausgeschieden, um genügend Raum für die Bepflanzung mit Bäumen zu gewährleisten (Art. 6). Mit der Festlegung von eng an das städtebauliche Konzept gefassten Baubereichen und den weiteren Bestimmungen zur Bauweise werden zentrale Gestaltungs- und Qualitätsmerkmale gesichert.

Die pro Baubereich festgelegte Dichte basiert auf den Gebäuden des städtebaulichen Konzepts. Insgesamt sind im Perimeter maximal 46 784 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche zulässig (Art. 10). Bei einer massgeblichen Grundfläche von 30114 m<sup>2</sup> ergibt dies eine Ausnutzung von 155,4 Prozent. Damit liegt die Ausnutzung leicht unter der gemäss Art. 8 BZO 2016 bei Arealüberbauungen in den Voll- und Dachgeschossen zulässigen Ausnutzung von 160 Prozent, bzw. unter 48 182 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche.

Bezüglich der Wohnanteilspflicht gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung. Der Gestaltungsplan trifft hier keine abweichende Regelung. Da mit dem Gestaltungsplan für das gesamte Areal die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II festgeschrieben wird, sind nur Wohnnutzungen und nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen zulässig. Im Baubereich 6, direkt neben der Tramhaltestelle Glattwiesen, sind im Erdgeschoss in der ersten Raumtiefe nur gewerbliche Nutzungen zulässig (Art. 5).

Die Erstellung von ausreichend Gemeinschaftsräumen wird in Art. 8 Abs. 3 der Bau- und Zonenordnung für Arealüberbauungen gefordert. Mit Art. 11 des Gestaltungsplans wird festgelegt, dass Gemeinschaftsräume im Umfang von mindestens 230 m<sup>2</sup> (davon 170 m<sup>2</sup> in der ersten Etappe) der anrechenbaren Geschossfläche zu erstellen sind.

### *Freiraum (Art. 12–18)*

Die charakteristischen Elemente des Freiraums gemäss städtebaulichem Konzept werden im Gestaltungsplan mittels mehrerer Vorschriften vorgeschrieben.

Der Grünraum (Art. 12) ist der die Gebäude umfliessende Freiraum und das verbindende und prägende Element für die ganze Siedlung. Er reicht bis an die Fassaden und soll nach einheitlichen Grundsätzen gestaltet werden. Der Grünraum ist naturnah und ökologisch wertvoll zu begrünen und zu 75 Prozent unversiegelt zu gestalten. Mit einer naturnahen, vielfältigen und einheimischen Bepflanzung können ökologisch wertvolle Flächen, neue Lebensräume zur Förderung der Biodiversität sowie abwechslungsreiche Freiflächen geschaffen werden. Private Aussenräume haben sich in der Gestaltung dem gemeinsamen Grünraum unterzuordnen und dürfen nicht mit Mauern, Zäunen und dergleichen abgegrenzt werden.

Die Vorzone (Art. 13) gegen die Dübendorfstrasse dient als überbreiter Fussgänger- und Aufenthaltsbereich. Die gemeinschaftlichen Eingangsbereiche (Art. 14) dienen der Adressbildung. Beide Bereiche sind mit ergänzenden Qualitätsvorschriften entsprechend dem Nutzungszweck versehen.

Innerhalb des Grünraums werden mit den Spielflächen (Art. 15) und den gemeinschaftlichen Freizeiflächen und Pflanzgärten (Art. 16) die differenzierten Nutzungsmöglichkeiten des Freiraums gesichert.

Die Gestaltung des Freiraums ist für die Qualität der Siedlung zentral. Deshalb wird für die Gestaltung des Grünraums, der Vorzone, der gemeinschaftlichen Eingangsbereiche, der Spielflächen und der gemeinschaftlichen Freizeitflächen und Pflanzgärten ein übergeordnetes Gestaltungskonzept verlangt (Art. 17), welches den Zusammenhang und die Gliederung dieser Freiraumelemente aufzuzeigen hat. Das übergeordnete Gestaltungskonzept ist zusammen mit dem Baugesuch der ersten Etappe gemäss Art. 29 Gestaltungsplan einzureichen. Der Perimeter für das Gestaltungskonzept umfasst den ganzen Geltungsbereich des Gestaltungsplans. Mit dem übergeordneten Gestaltungskonzept wird sichergestellt, dass der Freiraum trotz unterschiedlicher Eigentümerinnen und Eigentümer und etappierter Realisierung als einheitlicher, fliessender Freiraum erscheint, welcher ein zentrales Merkmal von ganz Schwamendingen ist.

Der wertvolle Baumbestand ist ein weiteres prägendes Freiraumelement in Schwamendingen, welchen es so weit wie möglich zu erhalten gilt. Der Gestaltungsplan verlangt daher, dass bestehende Bäume so weit wie möglich zu erhalten sind (Art. 18). Insgesamt ist pro 700 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Grossbaum vorzusehen und bei Abgang zu ersetzen, sofern die Grundstücksnutzung dadurch nicht übermässig eingeschränkt wird. Die Anzahl Bäume ist auf die Parzellengrösse bezogen aufzurunden. Bäume dürfen auch auf benachbarten Parzellen innerhalb des Perimeters liegen.

#### *Gestaltung (Art. 19–20)*

Die Gestaltungsanforderungen an Bauten und Anlagen (Art. 19) werden gemäss den Vorgaben für Arealüberbauungen eingefordert. Dies beinhaltet die «besonders gute» Gestaltung sowie eine sorgfältige Abstimmung in Bezug auf den architektonischen Ausdruck. Zudem wird verlangt, dass diese Anforderungen in jeder Etappe erfüllt sein müssen. Zugunsten möglichst zahlreicher begrünter Dachflächen sind zudem nur Flachdächer mit einer Neigung von maximal 5° zulässig (Art. 20).

#### *Erschliessung und Parkierung (Art. 21–24)*

Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt an den vier im Situationsplan bezeichneten Bereichen für Zu-/Wegfahrten zu den gemeinschaftlichen Tiefgaragen (Art. 21). Die Anzahl der Abstellplätze für Personenwagen, leichte Zweiräder und Motorräder (Art. 22) bestimmt sich nach der zum Zeitpunkt eines Bauentscheids gültigen städtischen Parkplatzverordnung. Für Personenwagen wird der minimal erforderliche Anteil des Normalbedarfs festgelegt, wobei für autoarme Nutzungen der Minimalbedarf gestützt auf ein Mobilitätskonzept abweichend festgelegt werden kann. Mindestens die nicht für Besuchende und Kundschaft vorgesehenen Abstellplätze für Personenwagen sind unterirdisch anzuordnen. Für leichte Zweiräder sind mindestens die Abstellplätze für Besuchende und Kundschaft oberirdisch anzuordnen.

#### *Umwelt (Art. 25–28)*

Der Energiebedarf für Raumheizung und Warmwasser ist durch Fernwärme zu decken, soweit er nicht durch arealinterne Abwärme gedeckt wird (Art. 25). Die im Geltungsbereich anfallenden Abwässer sind gemäss dem Entwässerungskonzept abzuleiten (Art. 26). Die für die Abfallentsorgung nötigen Flächen sind auszuscheiden und ins Gestaltungskonzept zu integrieren (Art. 27).

Im Geltungsbereich gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung und lärmempfindliche Wohnräume dürfen nicht ausschliesslich zur Dübendorfstrasse hin orientiert sein (Art. 28).

#### *Etappierung (Art. 29–32)*

Die Projektentwicklung basiert darauf, den Bedürfnissen der jeweiligen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer so gut wie möglich zu entsprechen. Aus diesem Grund wurde seit Beginn der Projektentwicklung von der Realisierung in verschiedenen Etappen ausgegangen. Der Gestaltungsplan schreibt vor, dass mindestens die Baubereiche 2, 3, 5, 6, 8, 9 und 10 in einer ersten Etappe gemeinsam zur Baubewilligung einzureichen sind (Art. 29). Die weiteren Etappen können unter Vorbehalt der Gestaltungsanforderungen gemäss Art. 19 Abs. 3 unabhängig voneinander, jedoch frühestens gleichzeitig mit der ersten Etappe realisiert werden (Art. 30). Mit dem Baugesuch der ersten Etappe bzw. den nachfolgenden Baugesuchen ist aufzuzeigen, wie die geforderten Gemeinschaftsräume, Spielflächen sowie die gemeinschaftlichen Freizeittflächen und Pflanzgärten umgesetzt werden (Art. 31).

## **7. Weitere spezifische Themen**

### *Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)*

Der Perimeter des vorliegenden Gestaltungsplans liegt gemäss ISOS in einem Gebiet mit Erhaltungsziel B. Dieses bedeutet «Erhalten der Struktur» und damit Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume bewahren und für die Struktur wesentliche Elemente und Merkmale integral erhalten. Die bestehende Siedlung innerhalb des Perimeters wurde als Teil des Plans des Stadtbaumeister A. H. Steiner entworfen und lehnt sich in ihrer Bebauungs- und Freiraumstruktur an die Gartenstadtidee an.

Das diesem Gestaltungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept lehnt sich an die Struktur der bestehenden Siedlung an. Das Workshopverfahren zur Findung eines adäquaten städtebaulichen Zielbilds wurde von externen Fachleuten aus Architektur, Landschaftsarchitektur und Städtebau begleitet. Das Baukollegium der Stadt Zürich würdigte das Konzept u. a. als für diesen Ort städtebaulich vorbildlich, weil es ihm gelingt, die Gartenstadt auch unter der Prämisse der Verdichtung qualitativ und ortsspezifisch weiterzubauen. Die Gesamtkomposition überzeugt sowohl aufgrund der baulichen Setzung als auch hinsichtlich des Freiraumkonzepts und verwebt sich trotz höherer Dichte und Geschossigkeit auf eine selbstverständliche Art und Weise mit der gewachsenen Struktur des Quartiers. Bei den Volumen handelt es sich um Zeilenbauten, die wie die bestehenden Bauten senkrecht und parallel zu den Strassen und zueinander abgewinkelt stehen. Durch die höhere Geschosszahl ist es möglich, dass die Gebäude trotz höherer Dichte von einem grosszügigen, offenen und gemeinschaftlichen Grünraum umflossen werden. Dadurch bleibt die Idee und Struktur des «Steinerplans» erhalten.

### *Lokalklima*

Für das Gestaltungsplangebiet ist gemäss Klimaszenarien mit einer Zunahme der sommerlichen Wärmebelastung sowohl am Tag wie auch in der Nacht zu rechnen. Das Gebiet profitiert hingegen von einem hohen Kaltluftvolumenstrom und entlang der Glattwiesenstrasse ist eine Kaltluftleitbahn vorhanden. Vor diesem Hintergrund ist eine klimaoptimierte Planung mit den Empfehlungen gemäss Fachplanung Hitzeminderung (Stadtratsbeschluss [STRB] Nr. 178/2020) von grosser Bedeutung. Konkret können hinsichtlich der Klimaoptimierung folgende Punkte hervorgehoben werden:

Die lockere und schlanke Bebauungsstruktur mit vergleichsweise geringem Fussabdruck, welche mittels Baubereichen gesichert ist, ermöglicht den Erhalt grosszügiger, un bebauter Flächen. Durch zusätzliche Baubereiche für unterirdische Gebäudeteile wird auch die Unterbauung eingeschränkt. Die Abwechslung von Längs- und Querstellungen der Gebäude ermöglicht eine Luftzirkulation zwischen den Gebäuden, indem eine übermässige Riegelbildung vermie-

den wird. Dass dem Gestaltungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept hat somit positive Effekte auf das Lokalklima, insbesondere im Gegensatz zu einer gemäss Regelbauweise möglichen geschlossenen Bauweise, welche in Kombination mit der erhöhten Ausnützung entlang der Dübendorfstrasse ein grosses Gebäudevolumen mit Barrierewirkung erlauben würde. Der Querschnitt für die Kaltluftleitbahn entlang der Glattwiesenstrasse wird durch einen gegenüber der bestehenden Bebauung zurückversetzten Baubereich um rund 20 Prozent vergrössert. Damit wird dem Erhalt der Kaltluftleitbahn Rechnung getragen. Positiv wirkt der definierte grosse Grünraum mit einem hohen Anteil unversiegelter Flächen. Weiter ist vorgesehen, die bestehenden Bäume nach Möglichkeit zu erhalten und neue Bäume zu pflanzen. Baumbepflanzungen sind auch auf den unterbauten Bereichen zu ermöglichen, indem eine ausreichende Überdeckung sicherzustellen ist. Bäume stellen eine der effektivsten Massnahmen zur Hitzeminderung dar. Der Gestaltungsplan lässt weiter nur Flachdächer zu, die, sofern sie nicht als begehbare Terrasse genutzt werden, als Retentionsvolumen zu nutzen und ökologisch wertvoll zu begrünen sind. Mit der Begrenzung der Anzahl Abstellplätze für Personewagen auf den minimal erforderlichen Anteil des Normalbedarfs, werden das zusätzliche Verkehrsaufkommen und verkehrsbedingte Luftschadstoffemissionen limitiert. Durch den Anschluss an die Fernwärme kann die Wärmeversorgung ökologisiert werden.

#### *Sozialräumliche Aspekte*

In Bezug auf sozialräumliche Aspekte werden unterschiedliche Themen auf Stufe Gestaltungsplan berücksichtigt. Die gesamte Planung verfolgt das Ziel einer etappierten Erneuerung, welche durch den Gestaltungsplan sichergestellt werden kann. Durch das gemeinsame städtebauliche Entwicklungskonzept wird gewährleistet, dass die zusammenhängende Identität des Areals erhalten bleibt. Thematisch war auch eine qualitativ hochwertige und ausreichende Frei- und Grünraumversorgung von Beginn weg ein zentrales Anliegen. Mit dem Gestaltungsplan wird weiter sichergestellt, dass soziale Infrastrukturen wie Kindergärten und Gemeinschaftsräume erstellt werden und wo sinnvoll auch bauliche Voraussetzungen für Gewerbenutzungen ermöglicht werden. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist unabhängig vom Gestaltungsplan ein hoher Anteil an gemeinnützigem Wohnungsbau sichergestellt. Die Stadt Zürich, die Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen und die Habitat 8000 AG besitzen zusammen rund 40 Prozent der Grundstücksflächen im Perimeter. Damit ist absehbar, dass mehr als ein Drittel der Wohnungen in diesem Perimeter zukünftig im gemeinnützigen Bereich nach dem Prinzip der Kostenmiete angeboten werden. Zum heutigen Zeitpunkt liegen darüber hinaus bezüglich Grösse, Ausbaustandard und Preissegment keine Angaben vor, da noch keine Planungen für Bauprojekte vorliegen. Gemäss Aussagen der Grundeigentümerschaft der 1. Etappe werden die genannten Kriterien in der Phase Vorprojekt konkretisiert. Das Wohnungsangebot soll im Austausch unter den Grundeigentümerinnen und -eigentümern entwickelt werden. Es wird ein vielfältiges, sich gegenseitig ergänzendes Wohnungsangebot angestrebt. Die heutigen Mieterinnen und Mieter sollen frühzeitig über den weiteren Projektverlauf informiert werden. Mehrheitlich wird eine Unterstützung bei der Wohnungssuche, teilweise inklusive Ersatzangebot oder auch Vormietrecht, in Aussicht gestellt. Da bei der Planung die grosse Herausforderung v. a. in der gelingenden Koordination der unterschiedlichen Anliegen der Grundeigentümerschaft lag, waren partizipative Elemente weniger im Fokus der Planung.

## **8. Öffentliches Mitwirkungsverfahren**

Der Gestaltungsplan «Altwiesen-/Dübendorfstrasse» wurde gemäss § 7 PBG vom 16. Januar 2019 bis am 20. März 2019 öffentlich aufgelegt. Im Rahmen der öffentlichen Auflage ist eine Einwendung mit fünf Anträgen eingegangen, wovon vier nicht berücksichtigt werden

konnten. Aufgrund der geringen Anzahl an Einwendungen wurde auf die Erstellung eines separaten Berichts der nicht berücksichtigten Einwendungen verzichtet. Die einzelnen Begründungen der Ablehnung werden stattdessen im Bericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1) in Kapitel 5.2 ausführlich dargelegt.

Bei zwei Anträgen handelte es sich um Forderungen nach der Festschreibung eines Anteils preisgünstigen Wohnraums. Mangels rechtlicher Grundlage für die Einforderung von preisgünstigem Wohnraum zum Zeitpunkt der Erstellung des Gestaltungsplans sowie zur Wahrung der Vorhersehbarkeit einer privaten Planung konnte der Antrag nicht berücksichtigt werden.

In einem weiteren, dritten Antrag wurde gefordert, dass die Etappierung so zu regeln sei, dass für einkommensschwache Haushalte eine Rückkehrperspektive ermöglicht werden kann. Da die gemäss Gestaltungsplan vorgesehene Etappierung eines der zentralen Resultate der langjährigen Planung ist, wurde der Antrag abgelehnt.

Der vierte Antrag forderte eine neue Planung unter Einbezug der Interessen von Immobilien Stadt Zürich, welche nur als Gast dabei war, sowie der städtischen Stiftung Einfach Wohnen (SEW). Da die Interessen der städtischen Eigentümerschaften jederzeit ausreichend eingebracht werden konnten, ist eine Neuplanung nicht nötig, sie wäre zudem völlig unverhältnismässig. Der Antrag wurde abgelehnt.

## **9. Vorprüfung durch die kantonalen Behörden**

Die kantonalen Behörden haben im Rahmen des Vorprüfungsberichtes vom 10. April 2019 ausführlich zum vorliegenden Gestaltungsplan Stellung genommen und ihn gewürdigt. Die Vorzüge des Quartiers würden erkannt, bestehende Qualitäten gestärkt und die Entwicklung zu einem modernen, attraktiven Wohngebiet gefördert. Das vorhandene Dichtepotenzial werde fast ausgeschöpft und es werde auf eine hohe Qualität der Bauten und der Aussenräume geachtet. Die Planung erfülle die Vorgaben der überkommunalen Richtpläne. Der urbane Handlungsraum könne mit vorliegendem Gestaltungsplan gestärkt und die Siedlungsentwicklung nach innen quartierverträglich umgesetzt werden.

Bei Berücksichtigung der im Vorprüfungsbericht erwähnten Anträge und Empfehlungen wurde eine Genehmigung des Gestaltungsplans in Aussicht gestellt. Die Anträge betrafen diverse Themenfelder. Der Gestaltungsplan wurde im Sinne der Anträge und Empfehlungen entsprechend überarbeitet.

## **10. Regulierungsfolgenabschätzung**

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

Der vorliegende Gestaltungsplan 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.

## **11. Schlussbemerkung**

Im Zusammenhang mit der räumlichen Entwicklung im Zeichen der Innenentwicklung sind qualitative Anforderungen von zentraler Bedeutung. Die nach den Leitvorstellungen der Gartenstadtbewegung entstandenen Quartiere und Siedlungen sind bedeutende Zeugen der Zürcher Baukultur und der Geschichte der Stadtentwicklung. Es ist sodann auch ein erklärtes Ziel

des kommunalen Richtplans, dass die Gartenstadtgebiete transformiert und als zusammenhängendes Stadtquartier mit ihren Qualitäten weiterentwickelt werden. Dabei soll die spezifische Charakteristik beibehalten und der grüne Freiraum trotz baulicher Entwicklung und Verdichtung prägend sein. Der bei dieser Planung durchgeführte Prozess ist in dieser Hinsicht pionierhaft und vorbildlich. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan besteht die Chance, die Qualitäten und Identitäten der Gartenstadtsiedlung zu erhalten bzw. in verdichteter Form weiterzuführen. Wichtige Anforderungen zum Städtebau, dem Frei- und Grünraum, der Nutzung, Erschliessung und Etappierung werden sinnvoll gelöst und gesichert.

Auf Antrag des Vorstehers des Hochbaudepartements beschliesst der Stadtrat:

1. Dem privaten Gestaltungsplan «Altwiesen-/Dübendorfstrasse», bestehend aus Gestaltungsplanvorschriften (Beilage, datiert vom 21. April 2021) und Plan Mst. 1:1000 (Beilage, datiert vom 29. April 2020), wird zugestimmt.
2. Vom Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen, enthalten in Kapitel 5.2 im Bericht nach Art. 47 RPV (Beilage, datiert vom 29. April 2020) wird zustimmend Kenntnis genommen.
3. Der Bericht gemäss Art. 47 RPV (Beilage, datiert vom 29. April 2020) wird verabschiedet.
4. Der Vorsteher des Hochbaudepartementes wird beauftragt, nach Beschlussfassung durch den Stadtrat die Genehmigung bei der Baudirektion des Kantons Zürich einzuholen.
5. Der Stadtrat setzt den privaten Gestaltungsplan «Altwiesen-/Dübendorfstrasse» nach Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.
6. Mitteilung je unter Beilagen an die Vorstehenden des Finanz-, des Sicherheits-, des Gesundheits- und Umwelt-, des Tiefbau- und Entsorgungs-, des Hochbaudepartements, des Departements der Industriellen Betriebe, des Schul- und Sport- sowie des Sozialdepartements, die Stadtschreiberin, den Rechtskonsulenten, die Stadtkanzlei (Amtliche Sammlung), die Stadtentwicklung, Liegenschaften Stadt Zürich, die Stadtpolizei, Schutz & Rettung, die Feuerpolizei, die Dienstabteilung Verkehr, den Umwelt- und Gesundheitsschutz Zürich (Geschäftsbereich Umwelt), das Tiefbauamt, ERZ Entsorgung + Recycling Zürich, Grün Stadt Zürich, das Amt für Städtebau, Immobilien Stadt Zürich, das Amt für Baubewilligungen, die Wasserversorgung, das Elektrizitätswerk, die Verkehrsbetriebe, die Energiebeauftragte, das Schulamt, die Sozialen Dienste und die Einfache Gesellschaft «Altwiesen-/Dübendorfstrasse», c/o Planwerkstadt AG, Binzstrasse 39, 8045 Zürich.

Für getreuen Auszug  
die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti

## Privater Gestaltungsplan «Altwiesen-/Dübendorfstrasse»

Kanton Zürich, Zürich-Schwamendingen, Kreis 12

### Vorschriften

<b>Die Grundeigentümerschaft:</b>	
Einfache Gesellschaft Projektentwicklung «Altwiesen-/Dübendorfstrasse»	
vertreten durch die Swiss Life AG Paul Stocker, Vorsitzender der Einfachen Gesellschaft Projektentwicklung «Altwiesen-/Dübendorfstrasse»	
.....	Ort, Datum .....
Stadt Zürich, Immobilien	
Danijel Pavlovic, Stv. Abteilungsleiter	
.....	Ort, Datum .....
Zustimmung des Stadtrats am:	Zürich, den .....
STRB-Nr. ....	
Die Stadtpräsidentin:	Die Stadtschreiberin:
.....	.....
<b>Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. .... vom .....</b>	
<b>Für die Baudirektion</b> .....	
In Kraft gesetzt mit STRB Nr. .... vom ..... auf den .....	





## Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan «Altwiesen-/Dübendorfstrasse»

vom 21. April 2021

*Der Stadtrat,*

gestützt auf § 86 Satz 2 des Planungs- und Baugesetzes vom  
7. September 1975 (PBG)<sup>1</sup>,

*beschliesst*<sup>2</sup>

### A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 <sup>1</sup> Der Gestaltungsplan «Altwiesen-/Dübendorfstrasse»  
(nachfolgend Gestaltungsplan) soll die gesamtheitliche Erneue-  
rung der ursprünglich als Siedlungseinheit erstellten Bebau-  
ung nach einem gemeinsamen städtebaulichen Konzept er-  
möglichen und hierfür die planungsrechtliche Voraussetzung  
schaffen.

Zweck

<sup>2</sup> Im Besonderen:

- a. sollen die Voraussetzungen für eine städtebaulich und ar-  
chitektonisch besonders gut gestaltete Überbauung unter  
Weiterentwicklung der Qualitäten der Idee des «Steinerplans»  
geschaffen werden.
- b. sollen Freiräume von hoher Qualität geschaffen werden.
- c. soll eine zweckdienliche Lösung für die Verkehrser-  
schliessung geschaffen werden.
- d. soll die Voraussetzung für eine Erneuerung in Etappen  
geschaffen werden.

Art. 2 <sup>1</sup> Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan be-  
zeichneten Geltungsbereich.

Geltungsbereich und  
Bestandteile

<sup>2</sup> Der Gestaltungsplan besteht aus den nachfolgenden Vor-  
schriften und dem zugehörigen Situationsplan im Massstab  
1:1 000.

Art. 3 <sup>1</sup> Soweit der Gestaltungsplan nichts Abweichendes  
festlegt, gelten die Bestimmungen der kommunalen Bau- und  
Zonenordnung (BZO)<sup>3</sup> und insbesondere auch jene zur Areal-  
überbauung.

Geltendes Recht

---

<sup>1</sup> LS 700.1

<sup>2</sup> Begründung siehe STRB Nr. 384 vom 21. April 2021.

<sup>3</sup> AS 700.100

<sup>2</sup> Vorbehalten bleibt zwingendes übergeordnetes Recht. Für den Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe gemäss dem Planungs- und Baugesetz (PBG)<sup>4</sup> in der Fassung bis zum 28. Februar 2017.

## **B. Bau- und Nutzungsvorschriften**

Baubereiche

Art. 4 <sup>1</sup> Der Gestaltungsplan ist in die Baubereiche 1 bis 10 gegliedert. Oberirdische Gebäude und Gebäudeteile sind innerhalb der Baubereiche anzuordnen.

<sup>2</sup> Gebäude und Gebäudeteile dürfen ohne Rücksicht auf Abstandsbestimmungen an die Baubereichsbegrenzungen gestellt werden. Sicherzustellen sind feuerpolizeilich sowie wohn- bzw. arbeitshygienisch einwandfreie Verhältnisse.

<sup>3</sup> Folgende Bauten und Anlagen dürfen, vorbehaltlich der Bestimmungen zu den Baulinien, ausserhalb der Baubereiche erstellt werden:

- a. Einzelne Gebäudevorsprünge wie Balkone, Erker und dergleichen bis höchstens 3,0 m Auskragung ab der erstellten Fassade, jedoch höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge. Sicherzustellen sind feuerpolizeilich einwandfreie Verhältnisse.
- b. untergeordnete Lichtschächte sowie Technischächte
- c. Unterstände für Abstellplätze für leichte Zweiräder
- d. Oberirdische Autoabstellplätze, Anlagen und Ausstattungen der Freiraumgestaltung, gedeckte Sitzplätze und dergleichen
- e. besondere Gebäude in Zusammenhang mit Gartenunterhalt.

Nutzweise

Art. 5 <sup>1</sup> Innerhalb des Geltungsbereichs sind nebst Wohnnutzungen nur nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen zulässig.

<sup>2</sup> Im Baubereich 6 sind im Erdgeschoss in der ersten Raumtiefe mit Ausrichtung auf die Dübendorfstrasse nur gewerbliche Nutzungen zulässig.

Baubereiche für Untergeschosse

Art. 6 <sup>1</sup> Unterirdische Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen sind innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche und der Baubereiche für Untergeschosse zulässig.

---

<sup>4</sup> LS 700.1



<sup>2</sup> Eine Transformatorenstation darf ausserhalb der Baubereiche für Untergeschosse erstellt werden.

Art. 7 <sup>1</sup> Innerhalb der Baubereiche ist die geschlossene Bauweise erlaubt.

Bauweise

<sup>2</sup> Die Gebäude dürfen mit Ausnahme des Baubereichs 6 eine Gebäudetiefe von 16,0 m nicht überschreiten.

<sup>3</sup> Die Gebäude müssen mit Ausnahme des Baubereichs 6 in Längsrichtung einen Knick aufweisen.

<sup>4</sup> Die Gebäude in den Baubereichen 3, 5, 7 und 9 sind vertikal zu gliedern. Der höchstgelegene Gebäudeteil hat sich in Richtung Dübendorfstrasse, der tiefstgelegene in Richtung Altwiesenstrasse zu befinden.

<sup>5</sup> In den Baubereichen 3 und 5 müssen mindestens 50 % der Gesamtlänge der Gebäude um mindestens ein Geschoss tiefer als der jeweils höchstgelegene Gebäudeteil liegen.

Art. 8 <sup>1</sup> Wo dies im Situationsplan bezeichnet ist, sind oberirdische Gebäude auf die Pflichtbaulinie zu stellen.

Pflichtbaulinien

<sup>2</sup> Im Erdgeschoss sind Ausnahmen für Haus- und Kellerzüge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten und dergleichen zulässig.

Art. 9 <sup>1</sup> Die im Situationsplan mit Höhenkoten in Meter über Meer (m ü. M.) festgelegte Gesamthöhe darf nur mit untergeordneten technischen Anlagen (z.B. Antennen, Lüftungsrohre, Kamine, Treppenhaus- und Liftkerne [Überfahrten], Absturzsicherungen, Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie, Anlagen zum Gebäudeschutz wie Blitzableiter und dergleichen) überschritten werden.

Gesamthöhe

<sup>2</sup> Für die Gesamthöhe in den Baubereichen 5 und 10 ist auch § 279 Abs. 2 PBG<sup>5</sup> zu berücksichtigen.

Art. 10 <sup>1</sup> Es gelten folgende Grundmasse:

Grundmasse

Baubereich	max. anrechenbare Geschossfläche [m <sup>2</sup> ]	max. Anzahl Vollgeschosse
1	5 012,00	7
2	5 136,00	6
3	5 370,00	6
4	3 630,00	6
5	6 162,00	6

<sup>5</sup> LS 700.1



6	3 864,00	7
7	4 158,00	6
8	4 302,00	6
9	4 848,00	6
10	4 302,00	6
Total	46 784,00	

<sup>2</sup> Die Anrechenbarkeit der Geschossfläche richtet sich nach § 255 PBG<sup>6</sup>.

<sup>3</sup> Übertragungen von anrechenbarer Geschossfläche zwischen den Baubereichen sind zulässig, soweit in keinem Baubereich die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche um mehr als 10 Prozent erhöht wird.

<sup>4</sup> Dachgeschosse sind nicht zulässig.

Gemeinschaftsräume

Art. 11 <sup>1</sup> Es sind Gemeinschaftsräume im Umfang von mindestens 230 m<sup>2</sup> anrechenbarer Geschossfläche zu erstellen, wovon mindestens 170 m<sup>2</sup> mit der ersten Etappe zu erstellen sind.

<sup>2</sup> Mindestens die restlichen 60 m<sup>2</sup> müssen vom Erstbauenden der weiteren Etappen erstellt werden.

<sup>3</sup> Die Gemeinschaftsräume sind an geeigneten Lagen anzuordnen.

**C. Freiraum**

Grünraum

Art. 12 <sup>1</sup> Die im Situationsplan als Grünraum bezeichnete Fläche reicht bis an die erstellte Fassade. Der Grünraum ist das verbindende und prägende Freiraumelement und als solches nach einheitlichen Grundsätzen zu gestalten.

<sup>2</sup> Der Grünraum ist naturnah und ökologisch wertvoll zu begrünen sowie 75 % Prozent unversiegelt zu gestalten.

<sup>3</sup> Private Aussenräume haben sich in ihrer Gestaltung dem gemeinsamen Grünraum unterzuordnen. Sie dürfen befestigt ausgeführt werden.

<sup>4</sup> Abgrenzungen und Abschirmungen von privaten Aussenräumen mit Mauern, Zäunen und dergleichen sind nicht zulässig.

---

<sup>6</sup> LS 700.1



Ausnahmen bilden Kinderbetreuungseinrichtungen und Kindergärten sowie Spielflächen und gemeinschaftliche Freizeiflächen und Pflanzgärten.

Art. 13 <sup>1</sup> Die im Situationsplan als Vorzone bezeichnete Fläche gegen die Dübendorfstrasse dient als überbreiter Fussgänger- und Aufenthaltsbereich.

Vorzone

<sup>2</sup> Sie ist frei zugänglich, in Abhängigkeit zu den Erdgeschossnutzungen und einheitlich zu gestalten.

<sup>3</sup> Sie ist angemessen mit Bäumen zu bepflanzen.

<sup>4</sup> Einfriedungen und Mauern sind nicht zulässig.

Art. 14 <sup>1</sup> Die im Situationsplan als gemeinschaftliche Eingangsbereiche bezeichneten Flächen sind den Gebäuden vorgelagerte, der Adressbildung des jeweiligen Baubereichs dienende, wohnungsnahе, gemeinschaftlich nutzbare Bereiche.

Gemeinschaftliche Eingangsbereiche

<sup>2</sup> Bei den Gebäuden in den Baubereichen 3, 7 und 9 können die gemeinschaftlichen Eingangsbereiche wahlweise entlang der West- oder Ostfassade angeordnet werden. Sie haben eine Breite von mindestens 4,0 m, gemessen ab der erstellten Fassade, aufzuweisen.

<sup>3</sup> Die gemeinschaftlichen Eingangsbereiche sind angemessen zu begrünen und möglichst unversiegelt zu gestalten.

Art. 15 <sup>1</sup> Die im Situationsplan als Spielflächen bezeichneten Flächen dienen dem Spiel und Aufenthalt für Kinder.

Spielflächen

<sup>2</sup> Mit der ersten Etappe sind alle Spielflächen im Umfang von mindestens 500 m<sup>2</sup> zu erstellen.

<sup>3</sup> Spielflächen für Kinderbetreuungseinrichtungen und Kindergärten dienen primär dem Spiel und Aufenthalt von Kindern, welche Kinderbetreuungseinrichtungen und Kindergärten besuchen. Sie sind auch ausserhalb der im Situationsplan mit Spielflächen bezeichneten Flächen erlaubt.

Art. 16 <sup>1</sup> Die im Situationsplan als gemeinschaftliche Freizeiflächen und Pflanzgärten bezeichneten Flächen bieten Platz für verschiedene gemeinschaftliche Nutzungen der Bewohnerinnen und Bewohner. Sie sind angemessen zu begrünen.

Gemeinschaftliche Freizeiflächen und Pflanzgärten

<sup>2</sup> Es sind gemeinschaftliche Freizeiflächen und Pflanzgärten im Umfang von mindestens 1 200 m<sup>2</sup> zu erstellen.

<sup>3</sup> Mit der ersten Etappe sind gemeinschaftliche Freizeitflächen und Pflanzgärten im Umfang von mindestens 750 m<sup>2</sup> zu erstellen.

<sup>4</sup> Mit den weiteren Etappen ist die verbleibende Fläche zu erstellen.

Übergeordnetes  
Gestaltungskonzept

Art. 17 <sup>1</sup> Die Gestaltung des Grünraums, der Vorzone, der gemeinschaftlichen Eingangsbereiche, der Spielflächen und der gemeinschaftlichen Freizeitflächen und Pflanzgärten hat nach einem übergeordneten Gestaltungskonzept zu erfolgen, das den Zusammenhang und die Gliederung dieser Freiraumelemente aufzeigt. Ebenso ist die Einbettung der privaten Ausserräume aufzuzeigen.

<sup>2</sup> Die oberirdische Parkierung ist in die übergeordnete Gestaltung des Freiraums zu integrieren und so zu gestalten, dass die Freiraumelemente möglichst wenig tangiert werden.

<sup>3</sup> Das übergeordnete Gestaltungskonzept ist zusammen mit dem Baugesuch der ersten Etappe gemäss Art. 29 des vorliegenden Gestaltungsplans einzureichen.

Bäume

Art. 18 <sup>1</sup> Bestehende Bäume sind so weit wie möglich zu erhalten.

<sup>2</sup> Pro 700 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Grossbaum vorzusehen und bei Abgang zu ersetzen, sofern die Grundstücksnutzung dadurch nicht übermässig eingeschränkt wird. Die Anzahl Bäume ist auf die Parzellengrösse bezogen aufzurunden. Bäume dürfen auch auf benachbarten Parzellen innerhalb des Geltungsbereichs liegen.

<sup>3</sup> Ein Baumbestand mit Grossbäumen ist auch in den Baubereichen für Untergeschosse sicherzustellen. Dafür ist eine ausreichende Überdeckung vorzusehen.

## **D. Gestaltung**

Bauten und Anlagen

Art. 19 <sup>1</sup> Die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung müssen besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein.

<sup>2</sup> In Bezug auf den architektonischen Ausdruck sind die Bauten sorgfältig aufeinander abzustimmen.

<sup>3</sup> Die unter Art. 19 Abs. 1 und Abs. 2 formulierten Anforderungen müssen jederzeit erfüllt sein.



Art. 20 <sup>1</sup> Es sind nur Flachdächer mit einer Neigung bis höchstens 5° zulässig.

Dächer

<sup>2</sup> In allen Baubereichen ist der nicht als begehbare Terrasse genutzte Bereich der Flachdächer von Hauptgebäuden als Retentionsvolumen zu nutzen und ökologisch wertvoll zu begrünen, auch dort, wo Solaranlagen installiert sind. Die Pflicht, ökologisch wertvoll zu begrünen, besteht, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist.

<sup>3</sup> Ausgenommen sind Flachdächer von kleineren, technisch bedingten Aufbauten.

## E. Erschliessung und Parkierung

Art. 21 Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt an den im Situationsplan bezeichneten Bereichen.

Bereiche für Zu-/Wegfahrt Tiefgarage

Art. 22 <sup>1</sup> Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Personenwagen, Motorräder und leichte Zweiräder bestimmt sich nach der zum Zeitpunkt des baurechtlichen Entscheides für die Stadt Zürich geltenden Verordnung über private Fahrzeugabstellplätze (Parkplatzverordnung)<sup>7</sup>.

Abstellplätze für Personenwagen, leichte Zweiräder und Motorräder

<sup>2</sup> Die Anzahl Abstellplätze für Personenwagen entspricht dem minimal erforderlichen Anteil des Normalbedarfs.

<sup>3</sup> Mindestens die nicht für Besucherinnen, Besucher sowie Kundschaft vorgesehenen Abstellplätze für Personenwagen sind unterirdisch anzuordnen.

<sup>4</sup> Im Baubereich 6 darf für Betriebe und Einrichtungen, die vorwiegend die in einem näheren Umkreis wohnende Bevölkerung mit Produkten oder Dienstleistungen des alltäglichen Bedarfs versorgen, die Anzahl Abstellplätze für Personenwagen vom minimal erforderlichen Anteil des Normalbedarfs abweichen. Diese Abstellplätze über dem minimal erforderlichen Anteil des Normalbedarfs sind unterirdisch anzuordnen.

<sup>5</sup> Für autoarme Nutzungen kann der Minimalparkplatzbedarf für Bewohnerinnen und Bewohner sowie für Beschäftigte abweichend von den Vorgaben der Parkplatzverordnung im Einzelfall gestützt auf ein Mobilitätskonzept festgelegt werden.

<sup>6</sup> Für leichte Zweiräder sind mindestens die Abstellplätze für Besucherinnen, Besucher sowie Kundschaft oberirdisch anzuordnen. Sie dürfen innerhalb der Vorzone, der gemeinschaftli-

<sup>7</sup> vom 16. Dezember 2015, AS 741.500.

chen Eingangsbereiche, im Grünraum entlang der Glattwiesen- und Altwiesenstrasse sowie dem Luchswiesenweg angeordnet werden.

Abstellplätze für  
Personenwagen für  
Besucherinnen,  
Besucher sowie  
Kundschaft

Art. 23 <sup>1</sup> Der Pflichtbedarf an Abstellplätzen für Personenwagen für Besucherinnen und Besucher sowie Kundschaft kann oberirdisch entlang der Glattwiesen- und Altwiesenstrasse sowie dem Luchswiesenweg angeordnet werden, sofern die geforderte Gestaltungsqualität gemäss Art. 19 des vorliegenden Gestaltungsplans erfüllt wird.

<sup>2</sup> Oberirdische Abstellplätze dürfen nicht gesetzliche Zufahrten behindern, die Verkehrssicherheit gefährden und den Strassenkörper beeinträchtigen.

Fusswegverbindungen

Art. 24 <sup>1</sup> Die im Situationsplan bezeichneten Fusswegverbindungen sind als solche zu gestalten und dauernd für die Benutzung freizuhalten.

<sup>2</sup> Die Fusswegverbindungen sind gemäss den FKS-Richtlinien für Feuerwehrzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen (02/2015)<sup>8</sup> auszubilden.

<sup>3</sup> Die Fusswegverbindungen sind zu befestigen und über die Schulter zu entwässern.

## F. Umwelt

Wärmeversorgung

Art. 25 Der Energiebedarf für Raumheizung und Warmwasser ist durch Fernwärme zu decken, soweit er nicht durch arealinterne Abwärme gedeckt wird. Andere erneuerbare Energieträger sind zulässig, falls keine Fernwärme zur Verfügung steht.

Entwässerung

Art. 26 Die im Geltungsbereich anfallenden Abwässer sind gemäss dem Entwässerungskonzept<sup>9</sup> abzuleiten.

Abfallentsorgung

Art. 27 <sup>1</sup> Für die Bewirtschaftung der im Geltungsbereich anfallenden Abfälle sind die nötigen Flächen auszuscheiden und die erforderlichen Einrichtungen zu schaffen.

---

<sup>8</sup> Bezugsquelle: Feuerwehr Koordination Schweiz FKS, Christoffelgasse 6, 3011 Bern, [www.feukos.ch](http://www.feukos.ch).

<sup>9</sup> Entwässerungskonzept, Gossweiler Ingenieure AG, Stand 28.05.2018. Einsehbar beim Amt für Städtebau, Lindenhofstrasse 19, 8021 Zürich.



<sup>2</sup> Einrichtungen für die Abfallentsorgung dürfen entlang der Glattwiesen- und Altwiesenstrasse sowie dem Luchswieseweg angeordnet werden. Diese Einrichtungen sind ins Gestaltungskonzept gemäss Art. 17 des vorliegenden Gestaltungsplans zu integrieren.

Art. 28 <sup>1</sup> Im Geltungsbereich gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung<sup>10</sup>.

Lärmschutz

<sup>2</sup> Lärmempfindliche Wohnräume dürfen nicht ausschliesslich zur Dübendorfstrasse hin orientiert sein.

## G. Etappierung

Art. 29 Mindestens die Baubereiche 2, 3, 5, 6, 8, 9 und 10 sind in einer ersten Etappe gemeinsam zur Baubewilligung einzureichen.

Erste Etappe

Art. 30 Die Baubereiche 1, 4 und 7 können unter Vorbehalt von Art. 19 Abs. 3 unabhängig voneinander zur Baubewilligung eingereicht werden, jedoch frühestens gleichzeitig mit der ersten Etappe.

Weitere Etappen

Art. 31 <sup>1</sup> Mit dem Baugesuch der ersten Etappe respektive den nachfolgenden Baugesuchen ist aufzuzeigen, wie die geforderten Gemeinschaftsräume, Spielflächen sowie gemeinschaftlichen Freizeitflächen und Pflanzgärten umgesetzt werden.

Gemeinschaftliche Anlagen

<sup>2</sup> In den weiteren Etappen genügt der Nachweis des Bauwilligen, dass die Erstellung der noch nicht realisierten Gemeinschaftsräume auf den Zeitpunkt der Vollendung der Gesamtüberbauung sichergestellt ist (vergleiche Art. 11 Abs. 2 des vorliegenden Gestaltungsplans).

Art. 32 Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche wie Spielflächen, gemeinschaftliche Freizeitflächen und Pflanzgärten, Fusswegverbindungen und dergleichen, welche aufgrund der Etappierung nur provisorisch erstellt werden können, sind unter Vorbehalt von Art. 19 Abs. 3 des vorliegenden Gestaltungsplans zulässig.

Provisorische Bauten und Anlagen

---

<sup>10</sup> vom 15. Dezember 1986, SR 814.41.

## H. Schlussbestimmungen

Inkrafttreten

Art. 33 Der Stadtrat setzt diesen Gestaltungsplan nach Rechtskraft der Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft<sup>11</sup>.

---

<sup>11</sup> Genehmigt durch die Baudirektion des Kantons Zürich am ...; Inkraftsetzung auf den ... (STRB Nr. ...).

Privater Gestaltungsplan  
«Altweisen-/Dübendorfstrasse»

Kanton Zürich, Zürich-Schwamendingen, Kreis 12

Situationsplan 1:1000

**Die Grundeigentümerschaft:**  
Einfache Gesellschaft Projektentwicklung «Altweisen-/Dübendorfstrasse»  
vertreten durch die Swiss Life AG  
Paul Stocker, Vorsitzender der Einfachen Gesellschaft Projektentwicklung  
«Altweisen-/Dübendorfstrasse»

..... Ort, Datum .....

Stadt Zürich, Immobilien  
Danijel Pavlovic, Stv. Abteilungsleiter  
..... Ort, Datum .....

Zustimmung des Stadtrats am: Zürich, den .....

STRB-Nr. ....

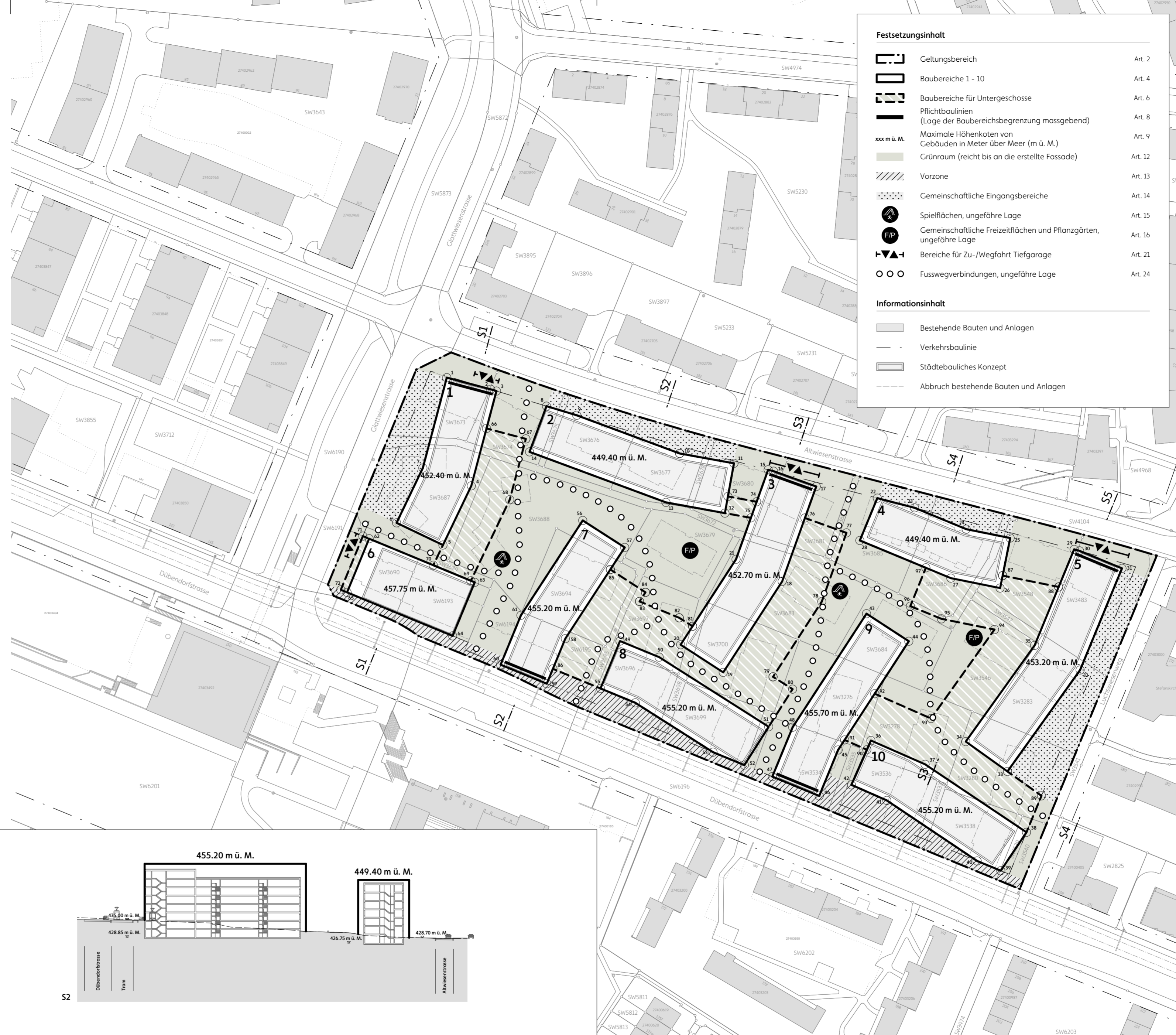
Die Stadtpräsidentin: Die Stadtschreiberin: .....

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

Für die Baudirektion .....

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

Erstellungsdatum: 29. April 2020, Druckdatum: 22.01.2021



**Festsetzungsinhalt**

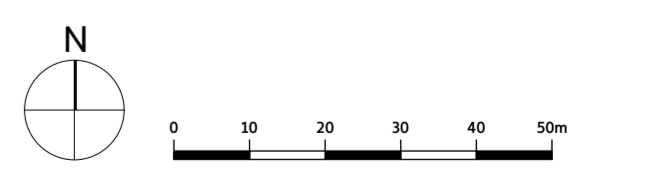
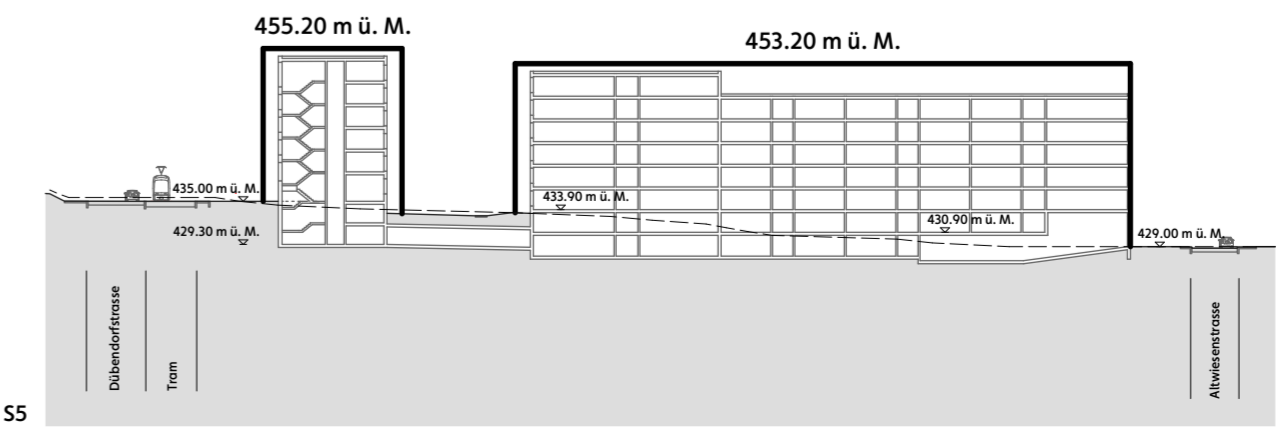
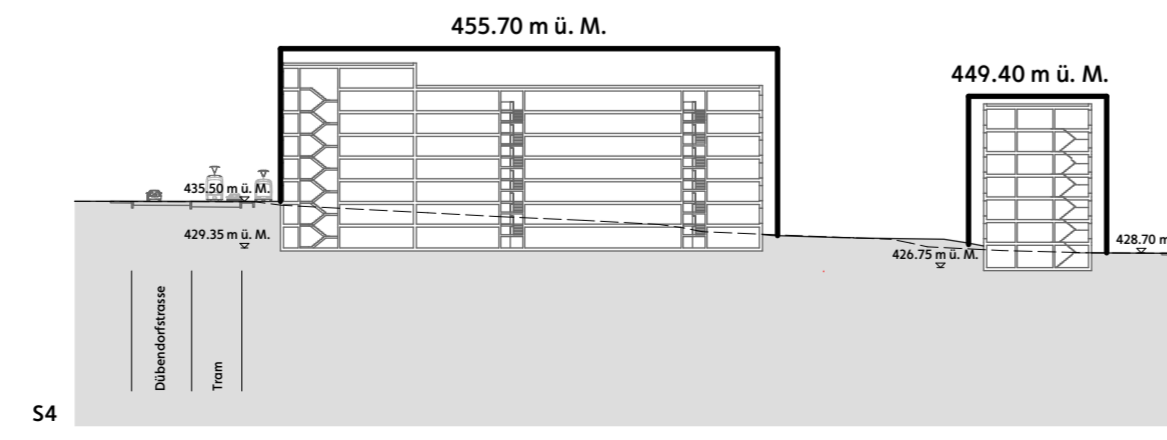
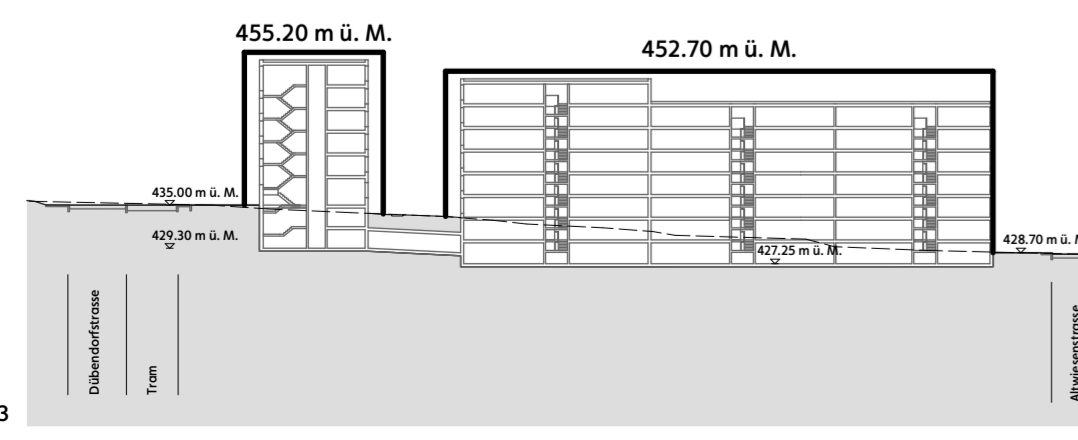
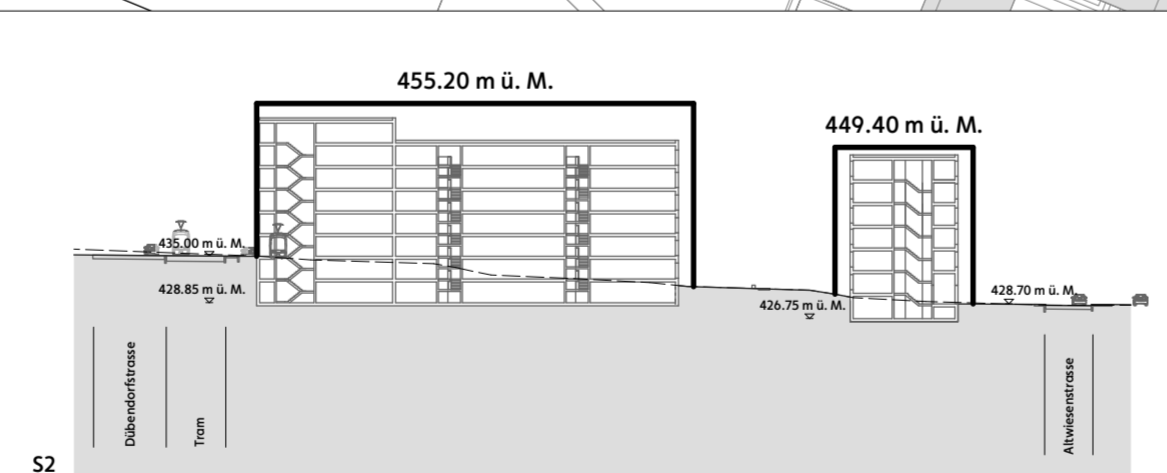
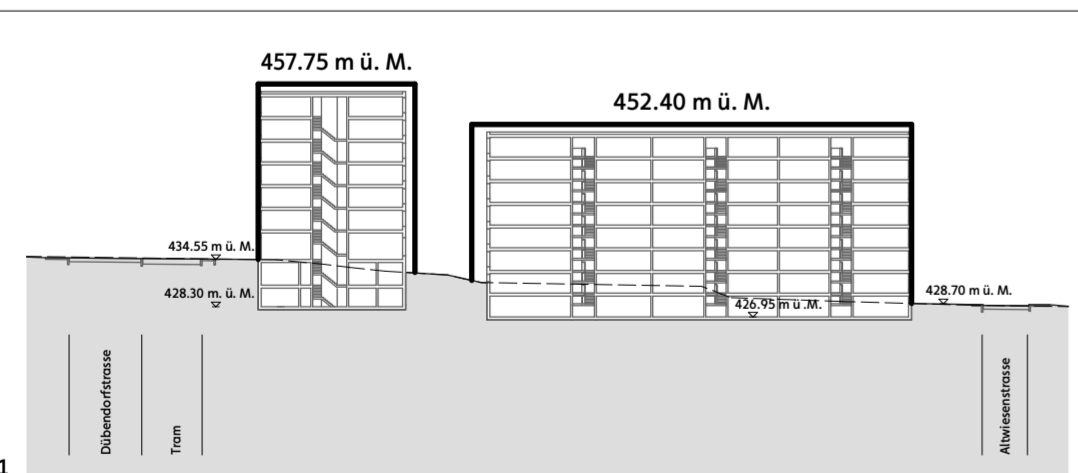
[Symbol]	Geltungsbereich	Art. 2
[Symbol]	Baubereiche 1 - 10	Art. 4
[Symbol]	Baubereiche für Untergeschosse	Art. 6
[Symbol]	Pflichtbaulinien (Lage der Baubereichsbegrenzung massgebend)	Art. 8
[Symbol]	Maximale Höhenkaten von Gebäuden in Meter über Meer (m ü. M.)	Art. 9
[Symbol]	Grünraum (reicht bis an die erstellte Fassade)	Art. 12
[Symbol]	Vorzone	Art. 13
[Symbol]	Gemeinschaftliche Eingangsbereiche	Art. 14
[Symbol]	Spielflächen, ungefähre Lage	Art. 15
[Symbol]	Gemeinschaftliche Freizeittflächen und Pflanzgärten, ungefähre Lage	Art. 16
[Symbol]	Bereiche für Zu-/Wegfahrt Tiefgarage	Art. 21
[Symbol]	Fusswegverbindungen, ungefähre Lage	Art. 24

**Informationsinhalt**

[Symbol]	Bestehende Bauten und Anlagen
[Symbol]	Verkehrsbaulinie
[Symbol]	Städtebauliches Konzept
[Symbol]	Abbruch bestehende Bauten und Anlagen

**Koordinatenverzeichnis**  
(Amtliche Vermessung LV95)

Punkt Nr.	E - Koordinate	N - Koordinate
1	2'686'299.34	1'250'816.19
2	2'686'315.08	1'250'812.01
3	2'686'317.12	1'250'811.40
4	2'686'308.12	1'250'777.47
5	2'686'297.97	1'250'756.27
6	2'686'281.35	1'250'764.22
7	2'686'290.76	1'250'783.85
8	2'686'335.06	1'250'805.99
9	2'686'345.89	1'250'802.72
10	2'686'382.76	1'250'789.05
11	2'686'402.20	1'250'785.52
12	2'686'398.96	1'250'787.69
13	2'686'377.85	1'250'771.53
14	2'686'328.98	1'250'789.62
15	2'686'414.45	1'250'783.21
16	2'686'416.39	1'250'782.70
17	2'686'431.67	1'250'777.22
18	2'686'419.47	1'250'743.25
19	2'686'398.36	1'250'710.68
20	2'686'383.09	1'250'720.58
21	2'686'402.95	1'250'751.17
22	2'686'453.55	1'250'773.06
23	2'686'466.87	1'250'769.60
24	2'686'485.42	1'250'761.95
25	2'686'501.16	1'250'758.77
26	2'686'497.54	1'250'740.86
27	2'686'479.87	1'250'744.42
28	2'686'447.30	1'250'757.91
29	2'686'524.05	1'250'754.70
30	2'686'526.00	1'250'754.17
31	2'686'441.18	1'250'747.52
32	2'686'526.20	1'250'711.54
33	2'686'500.17	1'250'675.21
34	2'686'485.23	1'250'685.91
35	2'686'509.89	1'250'720.34
36	2'686'451.25	1'250'686.29
37	2'686'470.65	1'250'677.77
38	2'686'506.99	1'250'653.43
39	2'686'497.78	1'250'639.68
40	2'686'489.30	1'250'643.17
41	2'686'456.96	1'250'664.84
42	2'686'444.27	1'250'670.43
43	2'686'449.68	1'250'731.69
44	2'686'464.84	1'250'721.83
45	2'686'439.51	1'250'682.91
46	2'686'432.73	1'250'666.46
47	2'686'415.95	1'250'673.37
48	2'686'423.23	1'250'691.05
49	2'686'361.39	1'250'721.90
50	2'686'375.40	1'250'716.13
51	2'686'414.64	1'250'691.21
52	2'686'405.93	1'250'677.49
53	2'686'394.70	1'250'682.11
54	2'686'366.88	1'250'699.79
55	2'686'354.40	1'250'704.92
56	2'686'348.04	1'250'765.07
57	2'686'363.07	1'250'755.41
58	2'686'341.79	1'250'722.75
59	2'686'335.15	1'250'706.63
60	2'686'318.62	1'250'713.43
61	2'686'325.90	1'250'731.12
62	2'686'271.52	1'250'758.54
63	2'686'309.35	1'250'742.92
64	2'686'301.43	1'250'723.75
65	2'686'263.62	1'250'739.32
66	2'686'313.57	1'250'798.01
67	2'686'327.65	1'250'794.27
68	2'686'321.89	1'250'772.51
69	2'686'307.96	1'250'743.49
70	2'686'294.51	1'250'749.04
71	2'686'269.28	1'250'759.46
72	2'686'261.38	1'250'740.24
73	2'686'400.06	1'250'773.66
74	2'686'410.34	1'250'771.76
75	2'686'408.27	1'250'766.00
76	2'686'427.63	1'250'765.96
77	2'686'442.50	1'250'760.62
78	2'686'433.66	1'250'736.02
79	2'686'416.19	1'250'709.09
80	2'686'423.21	1'250'704.69
81	2'686'387.39	1'250'727.20
82	2'686'382.61	1'250'730.21
83	2'686'368.38	1'250'736.08
84	2'686'370.50	1'250'739.33
85	2'686'357.92	1'250'747.51
86	2'686'337.34	1'250'711.95
87	2'686'498.44	1'250'745.32
88	2'686'518.52	1'250'741.27
89	2'686'512.36	1'250'666.48
90	2'686'449.80	1'250'682.99
91	2'686'441.84	1'250'686.50
92	2'686'452.62	1'250'703.06
93	2'686'472.80	1'250'694.17
94	2'686'495.53	1'250'726.01
95	2'686'476.54	1'250'729.85
96	2'686'465.38	1'250'734.39
97	2'686'470.94	1'250'748.12



## Privater Gestaltungsplan «Altwiesen-/Dübendorfstrasse»

Kanton Zürich, Zürich-Schwamendingen, Kreis 12

Bericht nach Art. 47 RPV



Zürich, 29. April 2020



Auftraggeberin:

**Einfache Gesellschaft**  
**Altwiesen-/Dübendorfstrasse**  
c/o Planwerkstadt AG  
Binzstrasse 39  
8045 Zürich

Auftragnehmerin:

**Planwerkstadt AG**  
**Raumplanung · Prozesse · Städtebau**  
Binzstrasse 39  
8045 Zürich  
[www.planwerkstadt.ch](http://www.planwerkstadt.ch)  
+41 (0)44 456 20 10

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b> .....	<b>4</b>
1.1	Anlass	4
1.2	Zielsetzung	5
1.3	Planungsprozess	6
1.4	Privater Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag	7
1.5	Abstimmung zwischen Gestaltungsplan und Privatem Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag	7
<b>2</b>	<b>Rahmenbedingungen</b> .....	<b>10</b>
2.1	Perimeter, Eigentumsverhältnisse und Dienstbarkeiten	10
2.2	Etappierung	12
2.3	Bestehende Situation	13
2.4	Planungs- und baurechtliche Situation	14
2.5	Umwelt	22
2.6	Erschliessung und Infrastruktur	33
<b>3</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>39</b>
3.1	Bebauung	39
3.2	Freiraum	43
3.3	Etappierung	49
3.4	Qualitätssicherung	50
<b>4</b>	<b>Gestaltungsplanvorschriften</b> .....	<b>51</b>
4.1	Allgemeine Bestimmungen	51
4.2	Bau- und Nutzungsvorschriften	52
4.3	Freiraum	59
4.4	Gestaltung	65
4.5	Erschliessung und Parkierung	66
4.6	Umwelt	70
4.7	Etappierung	71
4.8	Schlussbestimmungen	72
<b>5</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>73</b>
5.1	Kantonale Vorprüfung	73
5.2	Öffentliche Auflage	80
5.3	Anhörung Stadt Zürich	83
5.4	Genehmigungsverfahren	83

## **Beilagen**

- A. Städtebauliches Konzept Bebauung, Boltshuser Architekten AG, 4.10.2019
- B. Städtebauliches Konzept Freiraum, Müller Illien Landschaftsarchitekten, 22.10.2019
- C. Genereller hydrogeologischer und geotechnischer Bericht, Dr. Heinrich Jäckli AG, 29.7.2015
- D. Entwässerungskonzept, Gossweiler Ingenieure AG, 30.9.2019 mit Plänen
- E. Schallschutznachweis nach LSV + SIA 181, Kopitsis Bauphysik AG, 28.10.2019

# 1 Ausgangslage

## 1.1 Anlass

Die an der Dübendorfstrasse zwischen dem Schwamendingerplatz und dem Bahnhof Stettbach liegende Wohnbebauung aus den 50er-Jahren wurde ursprünglich als Siedlungseinheit nach dem Bebauungsplan von Stadtbaumeister A.H. Steiner erstellt. Heute befinden sich die Mehrfamilienhäuser im Eigentum verschiedener Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Wie bei vielen anderen Siedlungen aus dieser Zeit, stellt sich auch hier die Frage nach dem Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz bzw. den Entwicklungsmöglichkeiten der Siedlung. Neben qualitativen Aspekten drängt sich eine Erneuerung der Substanz insofern auch auf, als dass bei den Liegenschaften noch erhebliche Ausnutzungsreserven vorhanden sind.

2010 hat sich eine Mehrheit der Grundeigentümer entschlossen, die planerischen und rechtlichen Voraussetzungen für die optimale Nutzung der vorhandenen Ausnutzungsreserven durch einen privaten Gestaltungsplan und einen Privaten Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag zu schaffen. Dazu wurde im Herbst 2010 eine Einfache Gesellschaft im Sinne von Art. 530 ff. OR gegründet. Seit Mai 2017 sind alle Eigentümer innerhalb des Perimeters Teil der Einfachen Gesellschaft (die Stadt Zürich, Immobilien, hat den Status «Gast»).

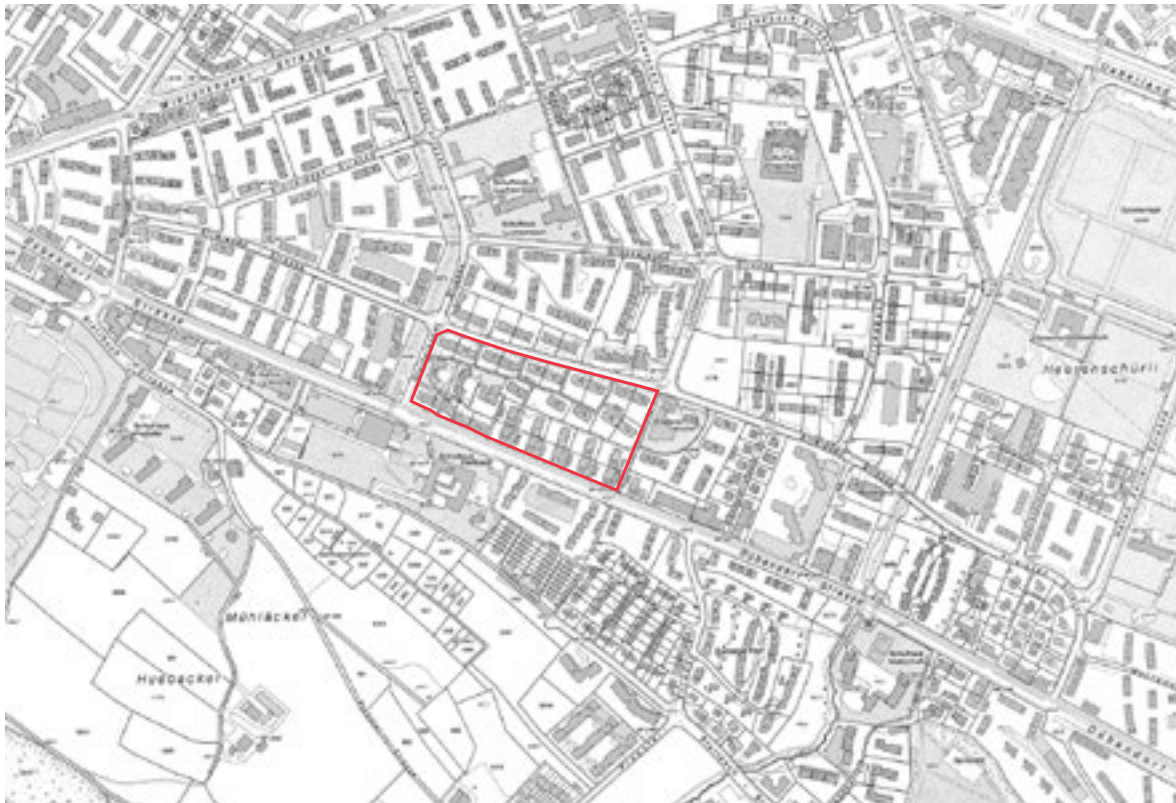


Abb. 1: Übersichtsplan (maps.zh.ch) mit Perimeter rot umrandet

## 1.2 Zielsetzung

Das Ziel des privaten Gestaltungsplans «Altwiesen-/Dübendorfstrasse» (nachfolgend Gestaltungsplan) besteht darin, eine gesamtheitliche Erneuerung der ursprünglich als Siedlungseinheit erstellten Bebauung nach einem gemeinsamen städtebaulichen Konzept zu ermöglichen und hierfür die planungsrechtliche Voraussetzung zu schaffen.

Im Besonderen:

- a. sollen die Voraussetzungen für eine städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete Überbauung unter Weiterentwicklung der Qualitäten der Idee des «Steinerplans» geschaffen werden.
- b. sollen Freiräume von hoher Qualität geschaffen werden.
- c. soll eine zweckdienliche Lösung für die Verkehrserschliessung geschaffen werden.
- d. soll die Voraussetzung für eine Erneuerung in Etappen geschaffen werden.

Mit dem Gestaltungsplan werden die planerischen Rahmenbedingungen bezüglich Bauungsstruktur, Dichte, Höhe, Erscheinungsbild, Erschliessung und Parkierung sichergestellt und damit die wichtigsten Punkte des städtebaulichen Konzepts als verbindlich erklärt. Insbesondere eine städtebaulich sinnvolle und auf die Idee des Steinerplans rücksichtnehmende Verdichtung, die Anbindung an das Freiraumsystem im Quartier, die Möglichkeit zur Entwicklung in Etappen und die Sicherstellung der Qualität jeder Entwicklungsetappe sind wichtige Elemente dieses Gestaltungsplans.

Der vorliegende private Gestaltungsplan nach § 83 ff. PBG überschreitet den für Arealüberbauungen im betreffenden Gebiet geltenden Rahmen nicht und kann deshalb vom Stadtrat festgesetzt werden (§ 86 PBG).

### 1.3 Planungsprozess

Die Projektentwicklung Altwiesen-/Dübendorfstrasse startete 2010 und wurde angesichts der damals noch unklaren Aufgabenstellung und der komplexen Grundeigentümerstruktur in drei Phasen gegliedert. Die erste Phase galt der Bildung einer Trägerschaft (Einfache Gesellschaft), einer planungsrechtlichen Analyse sowie der Bedürfnisabklärung bei den Grundeigentümern. Mit einer Machbarkeitsstudie wurden erste konzeptionelle Lösungsmöglichkeiten hinsichtlich der Nutzung, der Erschliessung, der Bebauung und dem Freiraum aufgezeigt und darauf aufbauend anfangs 2014 mit dem Workshopverfahren zur Ermittlung eines städtebaulichen Zielbilds für die künftige Entwicklung des Areals gestartet.

Im Rahmen dieses Workshopverfahrens entwickelten Boltshauser Architekten, Zürich, zusammen mit Müller Illien Landschaftsarchitekten, Zürich, und in engem Austausch mit den Grundeigentümern ein städtebauliches Zielbild. Begleitet wurde das Verfahren von Fachexpertinnen und Fachexperten aus den Bereichen Städtebau, Architektur und Landschaftsarchitektur.

Das Ergebnis des Workshopverfahrens wurde im September 2014 dem Baukollegium der Stadt Zürich präsentiert. Der Prozess sowie die städtebauliche Idee wurden dabei als vorbildlich eingestuft und als qualifizierte Grundlage für die weiteren Planungsschritte gewürdigt.

Dasselbe Planungsteam hat in der Folge das Zielbild vertieft und ein städtebauliches Konzept erarbeitet, welches im Januar 2018 erneut dem Baukollegium der Stadt Zürich vorgestellt wurde. Das Baukollegium kam zum Schluss, dass das Projekt den Nachweis erbringt, dass die Gartenstadt auch unter der Prämisse der Verdichtung qualitativ und ortsspezifisch weitergebaut werden kann.

Das städtebauliche Konzept dient als Grundlage für den vorliegenden Gestaltungsplan und den privaten Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag.

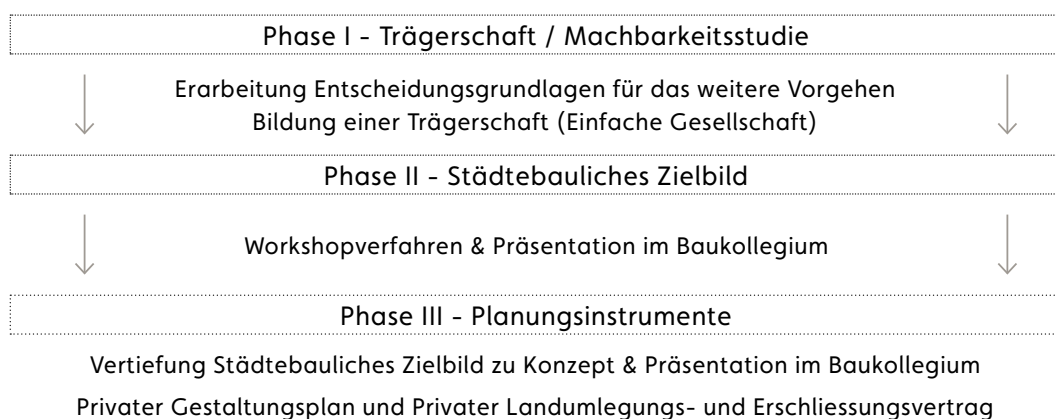


Abb. 2: Planungsprozess Projektentwicklung Altwiesen-/Dübendorfstrasse

## **1.4 Privater Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag**

Der Private Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag (= Superprivater Quartierplan) wird parallel zum privaten Gestaltungsplan durch Gossweiler Ingenieure AG, Dübendorf, und Huber Rechtsanwälte, Zürich, erarbeitet. Dabei liegt die Federführung bei den Grundeigentümern. Für den Abschluss des Vertrages müssen sich die Grundeigentümer einig sein und es dürfen keine Drittgrundstücke oder Rechte Dritter beeinträchtigt werden. Im Vertrag werden die quartierplanrechtlichen Grundsätze beachtet, um im Falle einer Nichterreichung des Gesellschaftsziels die bereits erarbeiteten Grundlagen ins amtliche Quartierplanverfahren gemäss § 147 bis 177 PBG (Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich) überführen zu können.

Mit dem Privaten Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag werden baureife Grundstücke geschaffen und die Landflächen für den Ausbau bzw. Neubau der Erschliessungsanlagen (Strassen, Wege, Wendeplätze) gesichert. Im vorliegenden Fall werden keine zusätzlichen Flächen für die Erschliessungsanlagen benötigt, da die Zugänge zu den einzelnen Grundstücken neu servitutarisch geregelt werden.

Der Private Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag besteht aus einem Technischen Bericht und einer Vertragsurkunde. Der Technische Bericht ist Vertragsbestandteil und beinhaltet Erläuterungen zu den Landumlegungen, der Erschliessung und Infrastruktur und der gemeinschaftlichen Ausstattung und Ausrüstung. Er regelt insbesondere den Geldausgleich für Wertunterschiede bei den Landumlegungen sowie die Kostentragung für die Erstellung von gemeinschaftlichen Erschliessungsanlagen und gemeinschaftlichen Bauten und Anlagen wie Gemeinschaftsräume, Spielflächen, Fusswegverbindungen usw.. Der Vertrag ordnet die Rechtsverhältnisse neu und dient der öffentlichen Beurkundung der Landabtretungen.

## **1.5 Abstimmung zwischen Gestaltungsplan und Privatem Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag**

Der Gestaltungsplan und der Private Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag sind zeitlich und inhaltlich zu koordinieren. Die nachfolgenden zwei Abbildungen zeigen das Zusammenspiel der beiden Planungsinstrumente und die notwendigen Verfahrensschritte.

Der Private Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag ist nur gültig, wenn der von allen Eigentümern unterzeichnete Gestaltungsplan genehmigt wird und in Rechtskraft erwächst. Der Gestaltungsplan wird nur festgesetzt, wenn der Private Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag von allen Eigentümern im Perimeter unterschrieben ist, d.h. der Vertrag muss vor der Festsetzung des Gestaltungsplans unterzeichnet werden.

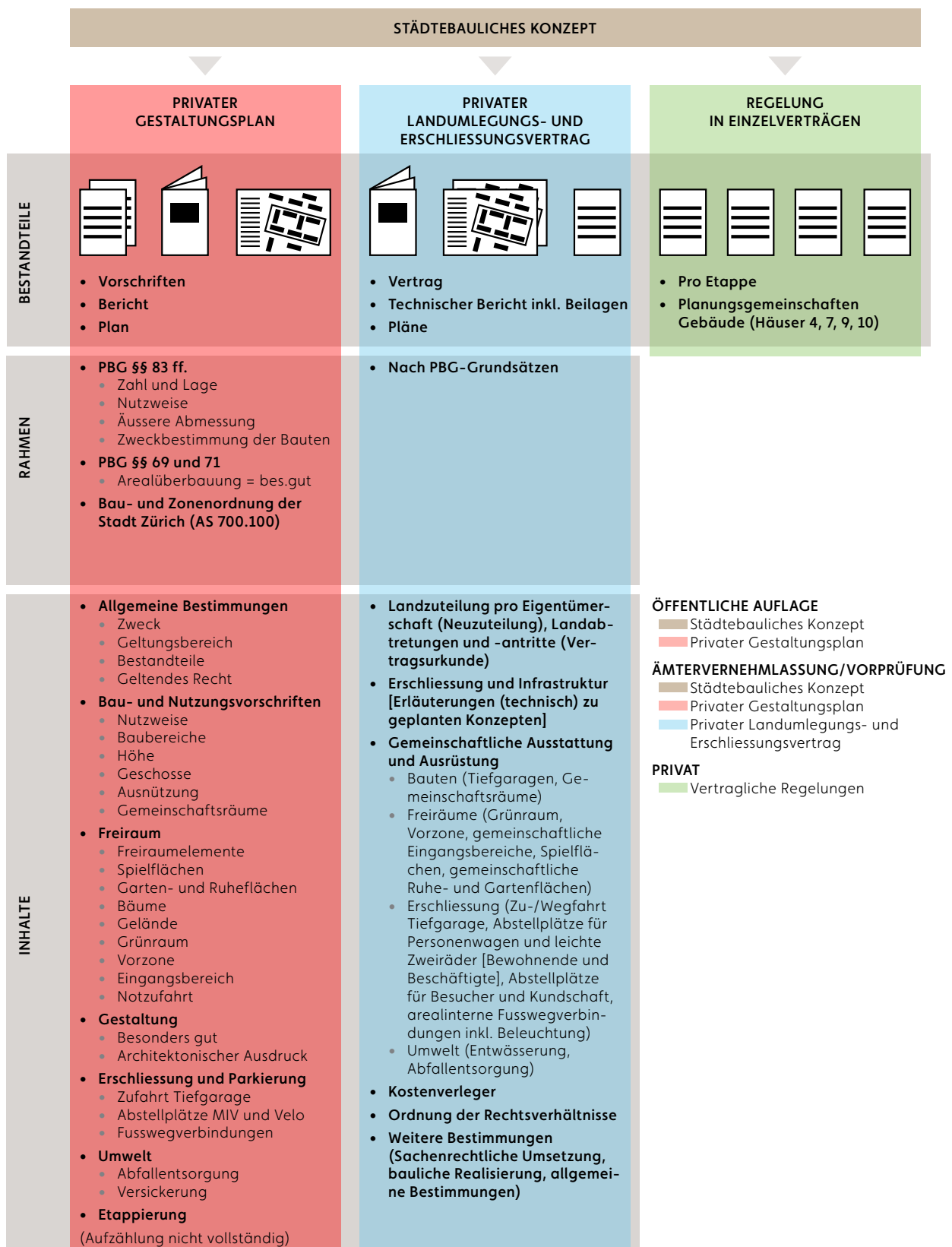


Abb. 3: Schema mit Zusammenhang zwischen den Planungsinstrumenten und den Verträgen

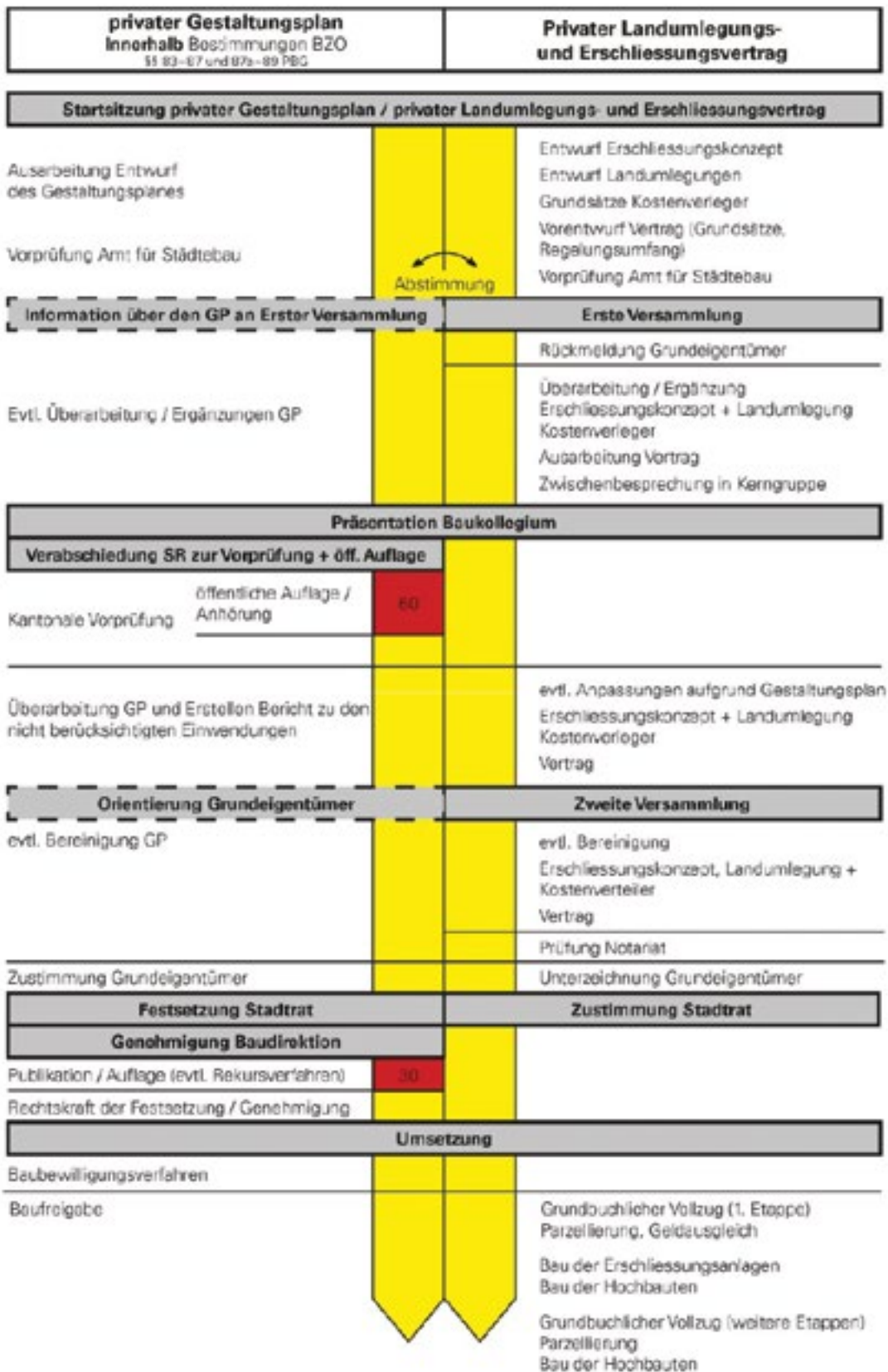


Abb. 4: Ablauf Gestaltungsplan und Privater Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag (Auszug aus Technischem Bericht, Gossweiler Ingenieure AG, Stand 9.05.2018)

## 2 Rahmenbedingungen

### 2.1 Perimeter, Eigentumsverhältnisse und Dienstbarkeiten

#### Perimeter

Der Gestaltungsplanperimeter (nachfolgend Perimeter) wird nördlich durch die Altwiesenstrasse, östlich durch den Luchswiesenweg, südlich durch die Dübendorfstrasse und westlich durch die Glattwiesenstrasse begrenzt. Der Perimeter liegt innerhalb der Bauzone gemäss geltendem Zonenplan (mit Berücksichtigung der bis am 19. Dezember 2018 in Kraft gesetzten Zonenplanänderungen) der Stadt Zürich und umfasst eine Gesamtfläche von 30'114 m<sup>2</sup>.

#### Eigentumsverhältnisse

Die 45 Parzellen (inkl. Miteigentumswege) innerhalb des Geltungsbereichs sind im Eigentum von 9 Eigentümern (institutioneller und privater Art, Stand Juni 2020), welche gemäss Gesellschaftsvertrag die «Einfache Gesellschaft Altwiesen-/Dübendorfstrasse» bilden. Die Stadt Zürich, Immobilien, hat den Status «Gast», da sie als städtische Dienstabteilung nicht Teil einer Einfachen Gesellschaft sein kann. Aber auch mit Gaststatus konnte sie ihre Anliegen bei allen wichtigen Entscheidungen einbringen und wurde ihr Einverständnis zu den für die Planungsinstrumente relevanten Entscheidungen eingeholt.



Abb. 5: Perimeter mit Eigentumsverhältnissen, Stand Juni 2020

## Dienstbarkeiten

Für die Grundstücke stehen diverse Dienstbarkeiten und Anmerkungen im Grundbuch. Die Dienstbarkeiten werden im Rahmen des Privaten Landumlegungs- und Erschliessungsvertrags bereinigt und neu geregelt.

Eigentümer	Kat. Nr.	Fläche (m <sup>2</sup> )
CPV/CAP Pensionskasse Coop	SW3673	792
CPV/CAP Pensionskasse Coop	SW3674	723
HABITAT 8000 AG	SW3676	719
HABITAT 8000 AG	SW3677	729
HABITAT 8000 AG	SW3680	742
HABITAT 8000 AG	SW3681	761
HABITAT 8000 AG	SW3548	912
HABITAT 8000 AG	SW3483	1'155
HABITAT 8000 AG	SW3280	1'108
Noli-Aisslinger Verena	SW3685	953
Aisslinger Peter	SW3686	946
Stadt Zürich (Immobilien)	SW3687	1'321
Stadt Zürich (Immobilien)	SW3688	1'868
Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen	SW3679	751
Swiss Life AG	SW3683	1'376
Swiss Life AG	SW3684	851
Swiss Life AG	SW3546	938
Swiss Life AG	SW3283	993
Swiss Life AG	SW3697	676
Swiss Life AG	SW3696	615
Swiss Life AG	SW3700	970
Swiss Life AG	SW3699	722
Swiss Life AG	SW3278	950
Swiss Life AG	SW3536	715
Räbsamen Urs, Räbsamen Jonas, Räbsamen Felix	SW3690	627
Räbsamen Urs, Räbsamen Jonas, Räbsamen Felix	SW6193	693
Gossauer Alexander, Gossauer Eugen	SW6194	519
Gossauer Alexander, Gossauer Eugen	SW6195	554
Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen	SW3694	1'005
CPV/CAP Pensionskasse Coop	SW3276	948
CPV/CAP Pensionskasse Coop	SW3534	715
HABITAT 8000 AG	SW3538	686
HABITAT 8000 AG	SW3540	138
Miteigentum	SW3672	693
Miteigentum	SW3675	61
Miteigentum	SW3678	58
Miteigentum	SW3682	69
Miteigentum	SW3698	252
Miteigentum	SW3695	168

Miteigentum	SW3535	87
Miteigentum	SW3689	194
Miteigentum	SW3539	87
Miteigentum	SW3701	87
Miteigentum	SW3547	100
Miteigentum	SW3537	87
<b>Total Fläche innerhalb Perimeter</b>		<b>30'114</b>

## 2.2 Etappierung

Die Eigentümer innerhalb des Perimeters haben unterschiedliche Vorstellungen bezüglich Realisierungshorizont. Die Eigentümer der zukünftigen Gebäude 2, 3, 5, 6, 8, 9 und 10 beabsichtigen, ihr Vorhaben in einer ersten Etappe zu realisieren, die Eigentümer der zukünftigen Gebäude 1, 4 und 7 in darauffolgenden weiteren Etappen (siehe Abb. 6).

Das städtebauliche Konzept und der Gestaltungsplan sind so ausgelegt, dass eine solche Etappierung möglich ist (siehe Kapitel 3.3). Im Situationsplan des Gestaltungsplans wird lediglich der Endzustand aufgezeigt.

Insgesamt können innerhalb des Geltungsbereichs 46'784 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche realisiert werden. In einer ersten Etappe sind es 33'984 m<sup>2</sup> (rund 72.6 %) und in den weiteren Etappen 12'800 m<sup>2</sup> (rund 27.4 %).



Abb. 6: Städtebauliches Konzept mit Etappe 1 (grün) und weiteren Etappen (blau)

## 2.3 Bestehende Situation

### Stadträumliche Lage

Der Perimeter befindet sich im Kreis 12 in Schwamendingen am nördlichen Rand der Stadt Zürich. Die Nutzung als Wohnquartier und seine städtebauliche Prägnanz machen Schwamendingen zu einem eigenständigen Gebiet im Siedlungsgefüge der Stadt Zürich und der Glattalregion. Das Planungsgebiet liegt dabei rund 1 km östlich vom Schwamendingerplatz entfernt im Geviert zwischen Altwiesen-, Dübendorf-, Glattwiesenstrasse und dem Luchswiesenweg. Die Dübendorfstrasse verläuft als wichtige Achse von Schwamendingen radial vom Schwamendingerplatz weg bis zum Bahnhof Stettbach.

### Nachbarschaften

Der Perimeter ist von Mehrfamilienhaussiedlungen umgeben, welche ebenfalls dem Bebauungsplan von A.H. Steiner folgen; darunter mehrere Siedlungen im Besitz von Baugenossenschaften. Teilweise sind diese Überbauungen bereits erneuert worden oder es ist eine Erneuerung geplant. So befindet sich direkt angrenzend im Westen die 2014 von Enzmann Fischer Partner AG Architekt/innen BSA ETH SIA, Zürich, mit koepflipartner Landschaftsarchitekten, Luzern, neu gebaute Siedlung der Graphis Bau- und Wohngenossenschaft. Im Norden besitzt die Baugenossenschaft Glattal Zürich die Siedlungen Luchswiesen I und II, für welche 2030 eine Erneuerung geplant



Abb. 7: Blick auf den bestehenden Freiraum zwischen den Gebäuden

ist. Im Osten liegt die Siedlung Riedacker, für welche 2020/2021 ebenfalls Erneuerungsmassnahmen geplant sind. Auf der gegenüberliegenden Seite der Dübendorfstrasse befindet sich das vom Architektenpaar Esther und Rudolf Guyer im Jahr 1967 erbaute Schulhaus Stettbach.

### **Heutige Nutzung**

Die heutigen Gebäude innerhalb des Perimeters dienen hauptsächlich dem Wohnen. Ausnahme bilden die Gebäude an der Ecke Dübendorf-/Glattwiesenstrasse. Hier befinden sich im Erdgeschoss ein Take-away, eine Motorradwerkstatt, ein Coiffeur sowie ein Bildhauerbetrieb.

### **Schulraumbedarf**

In der Mitte des Perimeters an der Glattwiesenstrasse besitzt die Stadt Zürich den Kindergarten Glattwiesen sowie Betreuungseinrichtungen. Der Abbruch der Bestandsgebäude wird kurzfristig zu einem Rückgang des Schulraumbedarfs führen. Mittelfristig steigt der Schulraumbedarf durch den geplanten Ersatzneubau von Wohnungen wieder an.

Das Kindergarten- und das Betreuungsgebäude an der Glattwiesenstrasse sind für diesen künftigen Schulraumbedarf nach heutiger Einschätzung zu klein. Gleichzeitig müssten beide Gebäude in den nächsten Jahren in Stand gesetzt werden. Aus betrieblicher und immobilienwirtschaftlicher Sicht sollen daher beide Gebäude durch einen Neubau ersetzt und gleichzeitig der Schulraum erweitert werden. Diese zusätzlichen Schulraumflächen sind Bestandteil der Schulraumentwicklungsplanung der Immobilien Stadt Zürich.

Die Sicherung von genügend Schulraum erfolgt in Zusammenarbeit mit weiteren Dienstabteilungen der Stadt Zürich auf Ebene des jeweiligen Quartiers. Dabei werden die Erweiterung von mehreren Schulanlagen, die Miete von Drittobjekten, die Erstellung von Schulpavillons, der Erwerb von Grundstücken und weitere Massnahmen terminlich und räumlich geprüft und einander gegenübergestellt. Für die vorliegende Projektentwicklung ergibt sich daraus kein spezieller Handlungsbedarf. Die Nutzung Kindergarten ist in der Wohnzone gestattet (siehe dazu auch Kapitel 4.2).

## **2.4 Planungs- und baurechtliche Situation**

### **Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)**

Die Erarbeitung des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) stützt sich auf Artikel 5 des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451). Heute umfasst das

ISOS 1274 Objekte. Ziel des ISOS ist es, die Qualitäten, die zum nationalen Wert der bezeichneten Ortsbilder führen, zu erhalten und zu vermeiden, dass ihnen irreversibler Schaden zugefügt wird. Seit dem 1. Oktober 2016 ist das ISOS für die Stadt Zürich in Kraft. 75 % der Flächen aller Bauzonen der Stadt wurden dabei ins Inventar aufgenommen. Es werden drei Erhaltungskategorien definiert: Erhaltungsziel A (Erhalten der Substanz), Erhaltungsziel B (Erhalten der Struktur) und Erhaltungsziel C (Erhalten des Charakters).

Der Perimeter des vorliegenden Gestaltungsplans liegt gemäss ISOS in einem Gebiet in der Aufnahmekategorie BC (Aufnahmekategorie B hat ursprüngliche Struktur, Aufnahmekategorie C hat ursprünglichen Charakter). Für das Gebiet wird das Erhaltungsziel B formuliert. Dieses bedeutet «Erhalten der Struktur» und damit Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume bewahren und für die Struktur wesentliche Elemente und Merkmale integral erhalten. Die bestehende Siedlung innerhalb des Perimeters wurde als Teil des Plans des Stadtbaumeister A.H. Steiner entworfen und lehnt sich in ihrer Bebauungs- und Freiraumstruktur an die Gartencityidee an (siehe dazu auch nachfolgender Abschnitt zum Städtebaulichen Leitbild Schwamendingen).

Im ISOS wird das Gebiet wie folgt beschrieben:

«Wohnquartier in der Ebene zwischen der Glattwiesen- und der Luchswiesenstrasse: vorwiegend Siedlungen mit Mehrfamilienhauszeilen, in den Zwischenbereichen ineinanderfliessende Grünräume, zwei- bis fünfgeschossige Blöcke mit Giebel- oder Walmdach, trauf- oder giebelständig zu den Strassen und orthogonal oder leicht abgewinkelt zueinander angeordnet, teils genossenschaftlich, 1950–62; teilweise tiefgreifende Umbauten wie z.B. Ersatz der Flach- durch Walmdächer.»

Das diesem Gestaltungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept, welches Boltshauser Architekten zusammen mit Müller Illien Landschaftsarchitekten und in engem Austausch mit den Grundeigentümern im Rahmen eines qualifizierten Workshopverfahrens entwickelt und in den folgenden Jahren weiterbearbeitet haben, lehnt sich an die Struktur der bestehenden Siedlung an. Das Workshopverfahren zur Findung eines adäquaten städtebaulichen Zielbilds wurde von externen Fachexperten aus Architektur, Landschaftsarchitektur und Städtebau begleitet.

Das Baukollegium der Stadt Zürich würdigte das Konzept unter anderem als für diesen Ort städtebaulich vorbildlich, weil es ihm gelingt, die Gartencity auch unter der Prämisse der Verdichtung qualitativ und ortsspezifisch weiterzubauen. Die Gesamtkomposition überzeugt sowohl aufgrund der baulichen Setzung als auch hinsichtlich des Freiraumkonzepts und verwebt sich trotz höherer Dichte und Geschossigkeit auf eine selbstverständliche Art und Weise mit der gewachsenen Struktur des Quartiers.

Bei den Volumen handelt es sich um Zeilenbauten, die wie die bestehenden Bauten senkrecht und parallel zu den Strassen und zueinander abgewinkelt stehen. Durch die höhere Geschosshöhe ist es möglich, dass die Gebäude trotz höherer Dichte von einem

grosszügigen, offenen gemeinschaftlichen Grünraum umflossen werden. Dadurch bleibt die Idee und Struktur des «Steinerplans» erhalten. Der Gestaltungsplan sichert die wesentlichen Strukturmerkmale des städtebaulichen Konzepts, so zum Beispiel durch die Anordnung und Dimensionierung der Baubereiche und die Vorschriften zur Bauweise.

### **Kantonales Planungs- und Baugesetz (PBG)**

Die Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich ist noch nicht an die harmonisierten Baubegriffe gemäss der seit 1. März 2017 in Kraft getretenen PBG-Teilrevision vom 17. September 2015 angepasst. Für den Gestaltungsplan gelten deshalb die in den Anhängen des PBG (Stand 28. Februar 2017), der ABV und der BBV II aufgeführten Bestimmungen.

### **Kantonale und regionale Richtplanung**

Im kantonalen Richtplan [Beschluss des Kantonsrates (Festsetzung) Stand: 22. Oktober 2018] wird das Gebiet als Siedlungsgebiet ausgewiesen, weitere Einträge sind nicht vorhanden.

Der regionale Richtplan der Stadt Zürich wurde gesamthaft überarbeitet und am 21. Juni 2017 vom Regierungsrat festgesetzt. Die Richtplankarte Siedlung und Landschaft enthält gegenüber dem kantonalen Richtplan keine weiteren Festlegungen. Gemäss der Richtplankarte Verkehr dient die Dübendorfstrasse als regionale Verbindungsstrasse und ist Trasse für die bestehende Tramlinie. Zudem verläuft ein regionaler Radweg entlang der Dübendorfstrasse. Der Radweg auf der Altwiesenstrasse kann bei einem Ersatz aufgehoben werden.

### **Kommunaler Richtplan Verkehr**

Der kommunale Verkehrsplan besteht aus den Teilplänen Fussverkehr, Veloverkehr, öffentlicher Verkehr/Güterverkehr sowie Strassennetz/Parkierung und wurde am 22. September 2004 vom Regierungsrat genehmigt. Im kommunalen Richtplan sind ein bestehender Fuss-/Wanderweg entlang der Glattwiesenstrasse und eine bestehende kommunale Veloroute (allgemeiner Radverkehr) entlang der Altwiesenstrasse und dem Luchwiesenweg eingetragen. Der kommunale Richtplan Verkehr wird zurzeit revidiert, die revidierten Unterlagen enthalten keine abweichenden Festlegungen.

### **Räumliche Entwicklungsstrategie Zürich**

Die räumliche Entwicklungsstrategie (RES) wurde vom Stadtrat von Zürich im März 2010 verabschiedet und ist wegweisend für die künftige Stadtplanung. Der Perimeter wird dem durchgrünten Stadtkörper zugewiesen, wo charakteristische Wohntypologien gepflegt und weiterentwickelt werden sollen. Die Dübendorfstrasse gilt als prägender öffentlicher Stadtraum, den es aufzuwerten gilt.

## Städtebauliches Leitbild Schwamendingen

Das von der Stadt Zürich, Hochbaudepartement, Amt für Städtebau, herausgegebene Leitbild vom April 2005 formuliert Prinzipien für die Entwicklung von Schwamendingen und ist wichtige Grundlage für die Umsetzung von Bauvorhaben.

Die Bebauungsstruktur von Schwamendingen mit dem prägenden Freiraum beruht auf dem Plan des Stadtbaumeisters A.H. Steiner aus dem Jahre 1948. Das Modell der Gartenstadt diente ihm als Grundlage. Auf diesem Plan basieren das zum Schwamendingerplatz radial und konzentrisch angeordnete Strassennetz, die öffentlichen, in die vernetzten Grünräume eingebetteten Gebäude wie Schul-, Sportanlagen und Kirchen sowie die weitläufigen, zeilenförmig angelegten Wohnsiedlungen mit durchlässigen Aussenräumen. Diese wichtigen ortsbildprägenden Elemente bilden den Rahmen für die Weiterentwicklung Schwamendingens zum modernen Stadtquartier mit einer starken Identität. Gemäss dem Leitbild haben sich neue Entwicklungen an der bestehenden Siedlungsstruktur zu messen. Die zukünftige Entwicklung soll sich dabei aber nicht allein an den Qualitäten der ursprünglichen Gartenstadt orientieren, sondern auch an den heutigen Gegebenheiten. Das Leitbild teilt Schwamendingen in 14 Teilgebiete ein, welches jedes für sich eine städtebauliche Einheit bildet.

Der Perimeter befindet sich im Wohnquartier Roswiesen-, Glattwiesen-, Luchswiesenstrasse. Dieses ist ein ruhiges Wohnquartier, welches in mehreren ablesbaren Baustapen vom Zentrum ausgehend erstellt wurde. Ein durchlaufender Grünzug sowie weite, überwiegend sehr gepflegte halböffentliche Grünräume erhöhen die Qualität

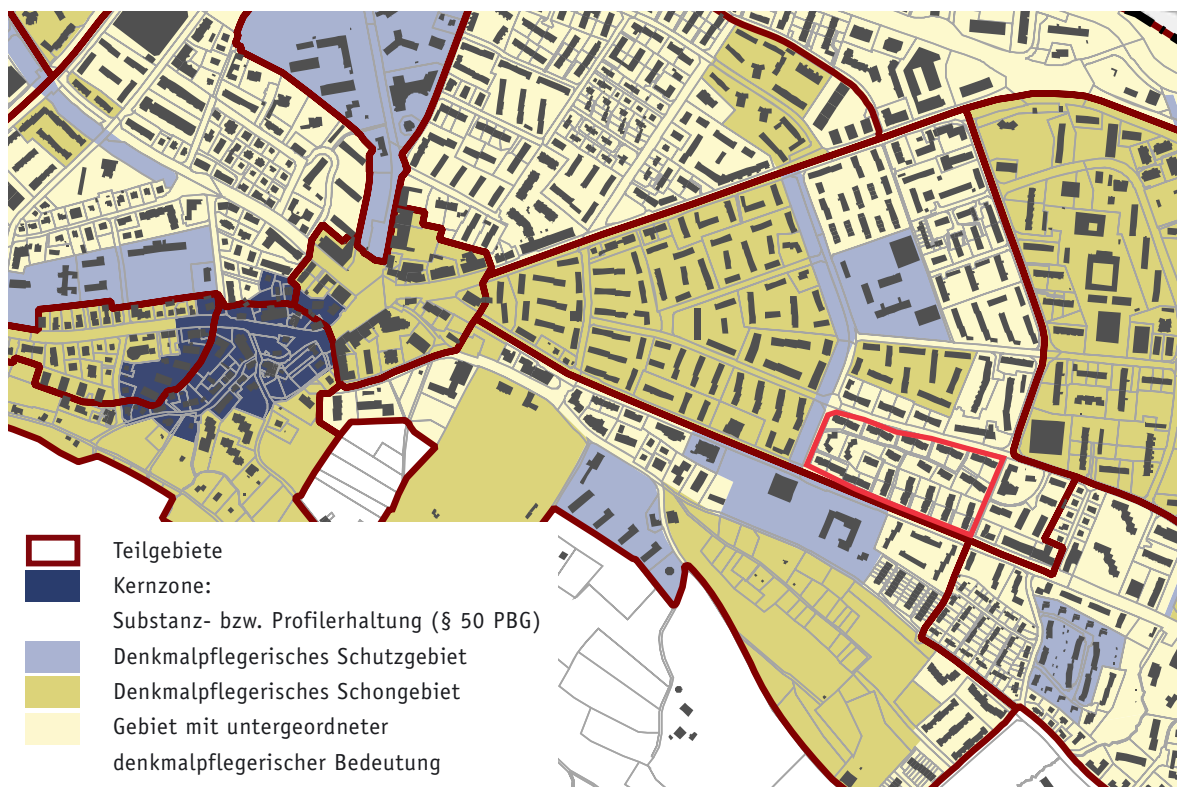


Abb. 8: Ortsbildregeln, Ausschnitt Einlageblatt Leitbild Schwamendingen, Hochbaudepartement, Stand 20.7.06, (Perimeter schwarz)

dieses für Schwamendingen typischen Siedlungsgebiets.

Das Leitbild beinhaltet weitere Prinzipien, die bei einer Entwicklung zu berücksichtigen sind. Die wichtigsten Prinzipien werden nachfolgend zusammengefasst:

- Die konzeptionelle Einheit von Gebäuden und Aussenraum gibt dem Quartier sein unverwechselbares Gesicht und soll auch bei Neubauprojekten für eine hohe Wohnqualität sorgen.
- Das Gleichgewicht zwischen Bebauung und Freiraum ist zu erhalten und neue Bauvolumen sind sorgfältig zu prüfen.
- Die Vorzüge des Quartiers sind zu erkennen, bestehende Qualitäten zu stärken, allfällige Defizite zu beheben und die Entwicklung zu einem modernen, attraktiven Wohngebiet zu fördern.
- Die Erneuerung und Verdichtung hat sorgfältig zu erfolgen. Dazu teilt das Leitbild die Wohnsiedlungen in drei Abstufungen ein. Der Perimeter wird als ein Gebiet mit untergeordneter denkmalpflegerischer Bedeutung bezeichnet. Dies bedeutet, dass eine Erneuerung im Rahmen des Quartierleitbildes möglich ist. Besonders zu berücksichtigen sind dabei eine ausreichende Freiraumversorgung und die Erhaltung/Neuschaffung von qualitätsvollen Freiräumen.
- Dem Bezug des Wohnens zum Freiraum kommt eine besondere Bedeutung zu. Die Abgrenzungen zwischen privatem, halböffentlichem und öffentlichem Freiraum

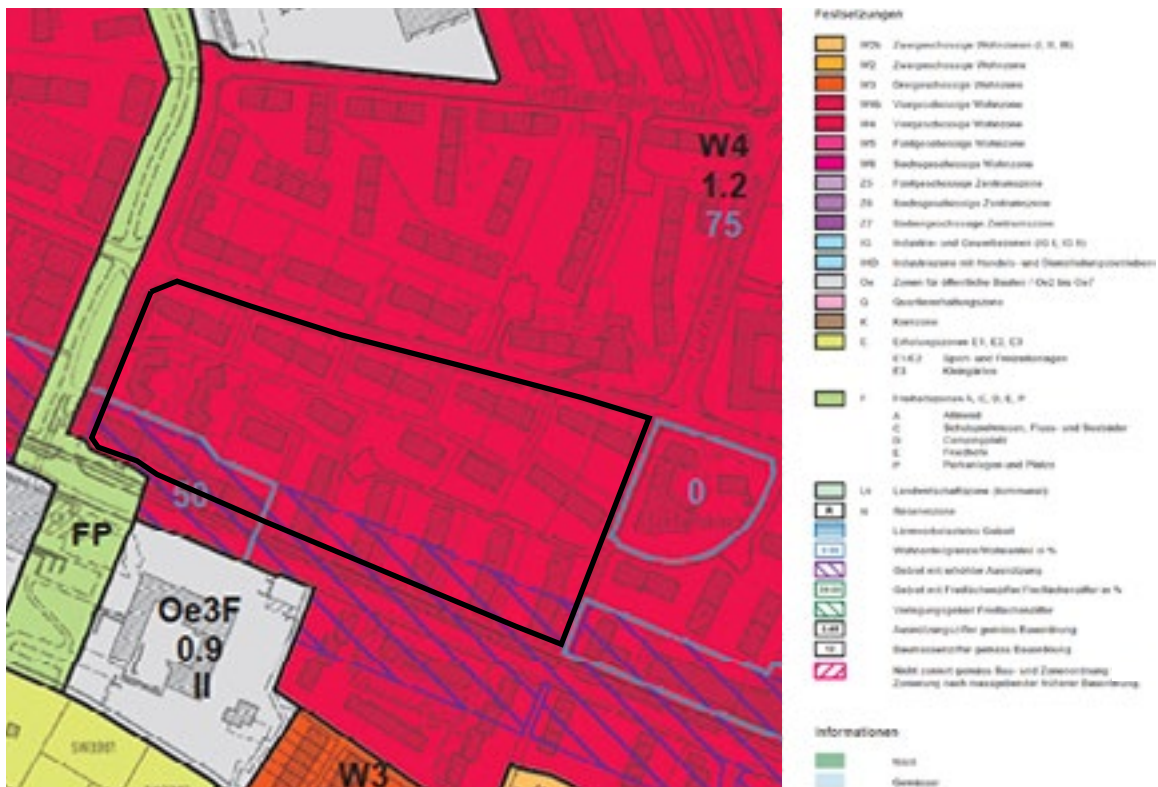


Abb. 9: Ausschnitt Zonenplan BZO 2016 (Perimeter schwarz umrandet)

sind so zu gestalten, dass die Privatsphäre gewahrt wird, die Durchlässigkeit hingegen nicht verloren geht.

- In Schwamendingen ist wenig Spielraum für neue öffentliche Freiräume vorhanden. Deshalb ist in solchen Gebieten auch künftig – im Hinblick auf einen attraktiven zusammenhängenden Freiraum mit öffentlichem Charakter und hoher Nutzungsqualität – genügend Freiraum auf den privaten Grundstücken sicherzustellen.
- Ein weiteres prägendes Element ist der wertvolle Baumbestand. Diesen gilt es so weit wie möglich zu erhalten. Bauliche Veränderungen und allfällige Tiefgaragen sind so zu planen, dass genügend Entwicklungsraum für neu gepflanzte Bäume bleibt.
- Innerhalb der Wohnquartiere kann sich die Bevölkerung gut zu Fuss oder mit dem Fahrrad bewegen. Dies bedingt eine hohe Durchlässigkeit und ein dichtes Wegnetz. Konkret soll die Verbindung entlang der Glattwiesenstrasse aufgewertet werden.

Das städtebauliche Konzept von Boltshauser Architekten und Müller Illien Landschaftsarchitekten berücksichtigt die Prinzipien des städtebaulichen Leitbildes.

### **Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich**

Der vorliegende Gestaltungsplan basiert auf der heute rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (Gemeinderatsbeschluss vom 23. Oktober 1991 mit Änderungen bis Stadtratsbeschluss vom 27. Februar 2019, nachfolgende BZO 2016 genannt) der Stadt Zürich. Im Rahmen des Gestaltungsplans wird auf den Bezug auf eine konkreten Bau- und Zonenordnung verzichtet. Der Perimeter befindet sich gemäss BZO 2016 in der viergeschossigen Wohnzone W4. Gemäss Bauordnung gelten folgende Grundmasse:

<b>Wohnzone W4</b>	
Vollgeschosse max.	4
anrech. Untergeschoss max.	0*
anrech. Dachgeschoss max.	1
Gebäudehöhe max.	12.5 m
Grundgrenzabstand min.	5 m
Gebäuelänge inkl. bes. Gebäude max.	--
Ausnutzungsziffer max.	120 %
Überbauungsziffer	--
min. Wohnanteil (%) *	75 % bzw. 50 % Parzellen Ecke Dübendorf-/Glattwiesenstrasse

\*vorbehältlich Art. 8 Abs. 7 (Arealüberbauung)

\* gemäss Art. 6 BZO 2016 muss mindestens der im Zonenplan festgelegte Anteil als Wohnfläche realisiert werden.

### *Arealüberbauung*

Gemäss Art. 8 BZO 2016 sind in allen Wohnzonen, ausgenommen W2b, sowie allen Zentrumszonen und Zonen für öffentliche Bauten Arealüberbauungen zulässig. Die Arealfläche muss mindestens 6000 m<sup>2</sup> betragen. Folgende Anforderungen gelten für Arealüberbauungen und sind für den vorliegenden Gestaltungsplan relevant:

- Innerhalb der Arealüberbauung gelten für die Grenz- und Gebäudeabstände die kantonalen Abstandsvorschriften. Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände einzuhalten.
- Für die Arealüberbauung müssen ausreichend Gemeinschaftsräume geschaffen werden. Von den für leichte Zweiräder zu erstellenden Abstellplätzen ist ein angemessener Anteil zu überdecken.
- Innerhalb der Arealüberbauung gelten für die Grenz- und Gebäudeabstände die kantonalen Abstandsvorschriften. Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände einzuhalten.
- Die zonengemässe Vollgeschosszahl darf in der Wohnzone W4 auf sieben Vollgeschosse erhöht werden.
- Die maximale Gebäudehöhe beträgt 25 m (ohne Dachgeschoss).
- Die Ausnützung kann um den nach folgender Formel berechneten Wert heraufgesetzt werden: Ausnützungsziffer geteilt durch die gemäss Regelbauweise zulässige Vollgeschosszahl zuzüglich 10 Prozentpunkte, abzüglich in anrechenbaren Dachgeschossen realisierte Ausnützungsziffer. Für die Wohnzone W4 bedeutet dies eine Ausnützungsziffer von 160 % (Voll- und Dachgeschosse) und eine zusätzlich realisierbare Ausnützung von 6 % im anrechenbaren Untergeschoss.
- Wird der Ausnützungsbonus von 10 Prozentpunkten ganz oder teilweise beansprucht, müssen Gebäude mindestens den Energiewerten des Minergie-P-Eco-Standards entsprechen, sofern für die betreffende Gebäudekategorie ein solcher Standard festgelegt ist.

Die massgebliche Grundfläche des Perimeters beträgt 30'114 m<sup>2</sup> und ermöglicht daher eine Arealüberbauung. Bei einer Ausnützung von 160 % (Arealüberbauung) ergibt dies eine innerhalb des Perimeters maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche von gerundet 48'182 m<sup>2</sup>. Zusätzlich dürfen 6 % im anrechenbaren Untergeschoss realisiert werden, d.h. 1'807 m<sup>2</sup>. Gemäss Gestaltungsplan sind im Perimeter maximal 46'784 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche zulässig.

### *Begrünung*

Gemäss Art. 11 Abs. 2 BZO 2016 müssen bei der Erstellung von Hauptgebäuden in Wohnzonen mindestens zwei Drittel der nicht mit Gebäuden überstellten Parzellenfläche begrünt werden (Zwei-Drittel-Regelung). Im Rahmen dieses Gestaltungsplans wird auf eine konkrete Erwähnung der Zwei-Drittel-Regelung verzichtet, da einer-

seits die Vorschriften der BZO gelten (Art. 3 Abs. 1 des vorliegenden Gestaltungsplans). Im städtebaulichen Konzept sind unter der Annahme, dass die gemeinschaftlichen Eingangsbereiche alle gänzlich versiegelt ausgestaltet werden, knapp 66 % der nicht mit Gebäude überstellten Fläche unversiegelt. Mit Art. 14 wird jedoch vorgeschrieben, dass die gemeinschaftlichen Eingangsbereiche angemessen zu begrünen und möglichst unversiegelt zu gestalten sind. Deshalb kann davon ausgegangen werden, dass der versiegelte Anteil geringer sein wird. Weiter wird mit Art. 12 Abs. 2 des vorliegenden Gestaltungsplans vorgeschrieben, dass 75 % des Grünraums unversiegelt zu gestalten sind. Dieser hohe Anteil an unversiegelter Fläche hat, neben einer hohen Aussenraumqualität, einen positiven Aspekt auf das lokale Klima.

#### *Abgrabungen, Aufschüttungen*

Art. 10 BZO 2016 beinhaltet Vorschriften zu Abgrabungen, Aufschüttungen und dem harmonischen Geländeverlauf. Im Gestaltungsplan wird deshalb auf eine Vorschrift verzichtet.

Im ganzen Perimeter ist ein harmonischer Geländeverlauf sicherzustellen. Die Höhenkote des gewachsenen Bodens liegt entlang der Dübendorfstrasse bei ungefähr 434.55 m ü. M. (Ecke Glattwiesen-/Dübendorfstrasse) bzw. bei 435.50 m ü. M. (Ecke Luchswiesenweg/Dübendorfstrasse). An der Ecke Luchswiesenweg/Altwiesenstrasse liegt der gewachsene Boden auf 428.80 m ü. M. Damit liegt die Höhendifferenz zwischen Dübendorf- und Altwiesenstrasse bei rund sieben Metern. Die neuen Gebäude des städtebaulichen Konzepts betten sich damit den bestehenden gewachsenen Boden ein.

#### **Alleenkonzert**

Das Alleenkonzert der Stadt Zürich wurde vom Stadtrat am 16. Oktober 1991 verabschiedet. Es basiert auf dem Freiraumkonzept. Das Alleenkonzert soll im Sinne eines Richtplans zur Ergänzung bestehender und zur Erstellung neuer Alleen angewendet werden. Es ist als langfristige Zielvorstellung für die zukünftige städtische Strassenbaumpflanzung zu verstehen. Es dient als verwaltungsinterne Arbeitsgrundlage für die im Strassenraum tätigen Dienstabteilungen. Gründe für die Pflanzung sind nicht nur die Gestaltung und Ästhetik, sondern massgebend ist auch die ökologische Funktion der Stadtbäume.

Das Alleenkonzert sieht eine Allee entlang der Dübendorfstrasse vor (langfristiges Ziel). Das jetzige städtebauliche Konzept sieht keine Allee vor. In der weiteren Planung wird geprüft, ob und wie das Alleenkonzert bei der Gestaltung der Vorzone berücksichtigt werden kann.

#### **Verkehrsbaulinien**

Der Perimeter wird von folgenden Verkehrsbaulinien begrenzt:

- Entlang der Dübendorfstrasse (östlicher Abschnitt) von der Verkehrsbaulinie Nr. 1259, Regierungsratsbeschluss vom 12.06.1931.

- Entlang dem Luchswiesenweg und der Dübendorfstrasse (westlicher Abschnitt) von der Verkehrsbaulinie Nr. 5074, Volkswirtschaftsdirektionverfügung vom 21.03.2013.
- Entlang der Glattwiesenstrasse von der Verkehrsbaulinie Nr. 3286, Regierungsratsbeschluss vom 25.11.1954.
- Entlang der Altwiesenstrasse von der Verkehrsbaulinie Nr. 2242, Regierungsratsbeschluss vom 02.08.1951.

Gemäss § 279 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz (PBG) und Anhang zur Allgemeinen Bauverordnung (ABV) ergibt sich die Gebäudehöhe aufgrund der Verkehrsbaulinie aus deren um einen Neuntel vergrösserten Abstand; sie kann um das Mass einer allfälligen Gebäuderückversetzung erhöht werden.

An der Dübendorfstrasse gilt aufgrund des Baulinienabstands (26 m) eine maximale Gebäudehöhe 28,9 m, an der Glattwiesenstrasse (Baulinienabstand 40 m) eine maximale Gebäudehöhe von 44,4 m, an der Altwiesenstrasse (Baulinienabstand 24 m) eine maximale Gebäudehöhe von 26,7 m und am Luchswiesenweg (Baulinienabstand 13,5 m) eine maximale Gebäudehöhe von 15 m.

Gemäss Art. 8 Abs. 4 BZO 2016 beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe in der Wohnzone W4 25 m (Arealüberbauung). Die Verkehrsbaulinien haben deshalb nur am Luchswiesenweg eine Einschränkung der Gebäudehöhe zur Folge. Dem wird mit Art. 9 Abs. 2 des vorliegenden Gestaltungsplans Rechnung getragen.

## 2.5 Umwelt

### Gewässerschutz

Der Perimeter wird gemäss der Gewässerschutzkarte des Kantons Zürich dem Gewässerschutzbereich  $A_U$  zugeordnet (siehe Abb. 10). Der Gewässerschutzbereich  $A_U$  umfasst die nutzbaren unterirdischen Gewässer sowie die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete. Im Gewässerschutzbereich  $A_U$  gelten besonders strenge Schutzbestimmungen hinsichtlich des Grundwassers.

### Grundwasser

Gemäss der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (Stand 1. Januar 2018) dürfen im Gewässerschutzbereich  $A_U$  keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen (Anhang 4, Ziffer 211). Ausnahmegewilligungen sind unter bestimmten Voraussetzungen möglich.

In vorliegenden Fall hat eine Vorabklärung mit dem Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft, Abt. Gewässerschutz (Mailkontakt vom 22.06.2015) ergeben, dass eine gewässerschutzrechtliche Ausnahmegewilligung für Bauten bis unter den mittleren

Grundwasserspiegel bzw. zwei Untergeschosse in Aussicht gestellt werden kann. Dies aus folgenden Gründen:

- Gemäss Grundwasserkarte des Kantons Zürich (siehe Abb. 11) liegen die nördlichsten bestehenden Bauten an der Altwiesenstrasse im äussersten Randgebiet des Grundwasserstroms Stettbach-Schwamendingen. Der mittlere Grundwasserspiegel liegt hier auf ca. 427 m ü. M., der höchste Grundwasserspiegel knapp unter ca. 428 m ü. M. Alle anderen Bauten liegen ausserhalb eines nutzbaren Grundwasservorkommens.
- Aufgrund der Lage des Perimeters am äussersten Rand bzw. weitgehend ausserhalb des kartierten Randgebiets ist zu erwarten, dass in diesem Areal kein nutzbares Grundwasservorkommen vorhanden ist. Das Risiko, dass bei den hydrogeologischen Baugrunduntersuchungen, die vor Baugesuchseingabe vorzunehmen sind, ein nutzbares Grundwasservorkommen angetroffen wird, ist deshalb sehr gering.
- Gemäss der Bewilligungspraxis des Kantons Zürich, die im Merkblatt «Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen» beschrieben ist, kann somit eine gewässerschutzrechtliche Ausnahmegewilligung für Bauten unter dem mittleren Grundwasserspiegel bzw. für zwei Untergeschosse in Aussicht gestellt werden.

Im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens sind noch keine Baugrunduntersuchungen erforderlich. Bei der Baueingabe sind jedoch zwingend eine Baugrunduntersuchung vorzunehmen und entsprechende Unterlagen einzureichen. Wegen der zu erwartenden Komplexität des vorliegenden Bauvorhabens wird empfohlen, vor Einreichen des Baugesuchs mit dem AWEL, Abteilung Gewässerschutz, bezüglich Einbauten im Grundwasser Kontakt aufzunehmen.

### **Hochwassergefährdung**

Im östlichen Bereich des Perimeters liegt gemäss Naturgefahrenkarte eine geringe Gefährdung durch Hochwasser vor (Hinweisbereich), siehe Abb. 12. In der Gefahrenkarte ist zusätzlich als Hinweisfläche eine Gefährdung durch Oberflächenabfluss / Vernässung (schraffierte Fläche in Abb. 12) dargestellt. Die vorgesehene Tiefgarageneinfahrt im Osten des Perimeters liegt im hochwassergefährdeten Bereich. Auch die Hauszugänge am Luchswiesenweg befinden sich im Gefahrenbereich.

Im Rahmen eines konkreten Bauprojekts ist der Nachweis zu erbringen, dass die Hochwassersicherheit gewährleistet ist. Zusätzlich sollen dann auch die Gefährdung durch Oberflächenwasser analysiert und bei Bedarf Schutzmassnahmen vorgesehen werden. Art. 4a BZO 2016 regelt den Hochwasserschutz auf Stufe Baubewilligungsverfahren, weshalb auf eine Festlegung im vorliegenden Gestaltungsplan verzichtet wird.

### **Boden**

Im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen (PBV) ist der Perimeter mit den Belastungshinweisen «Ausgewählte Nutzungszonen» und «Altbaugebiet» verzeichnet, die

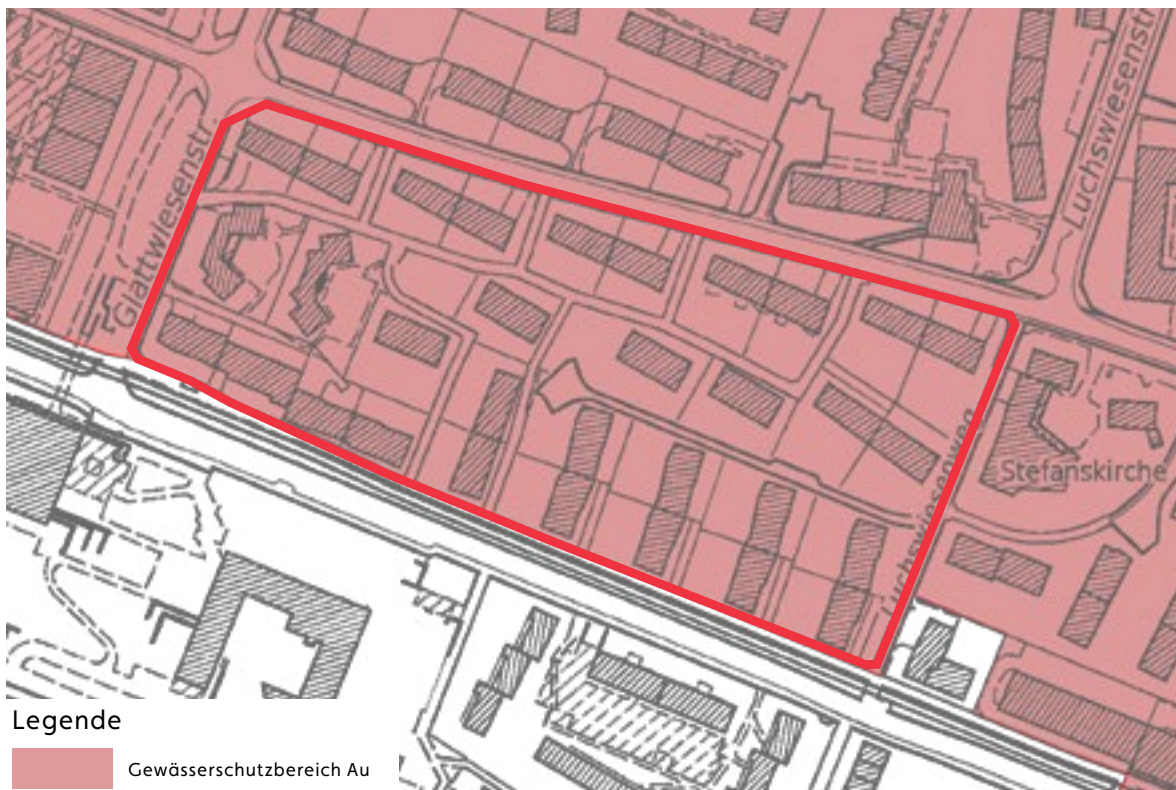


Abb. 10: Gewässerschutzkarte, maps.zh.ch, Juli 2017 (Perimeter rot umrandet)

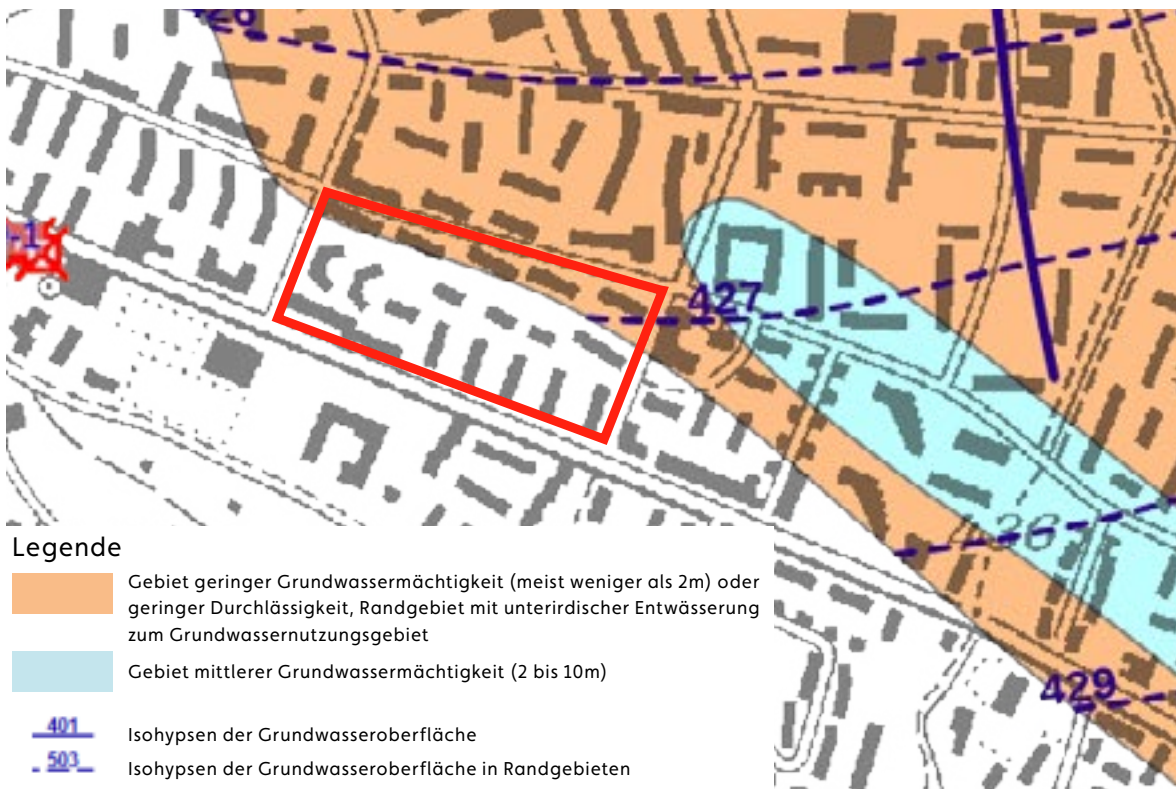


Abb. 11: Grundwasserkarte (Mittelwasserstand), maps.zh.ch, Juli 2017 (Perimeter rot umrandet)

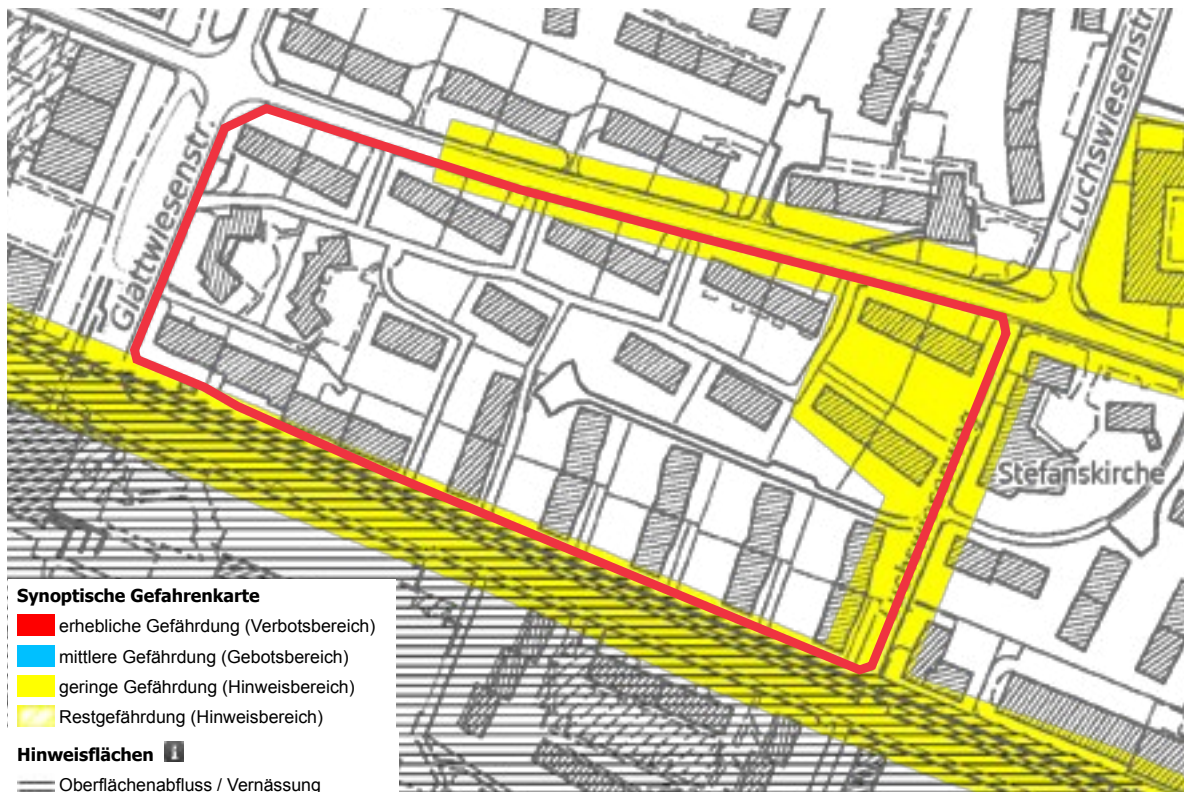


Abb. 12: Ausschnitt aus der Naturgefahrenkarte, maps.zh.ch, Juli 2017 (Perimeter rot umrandet)

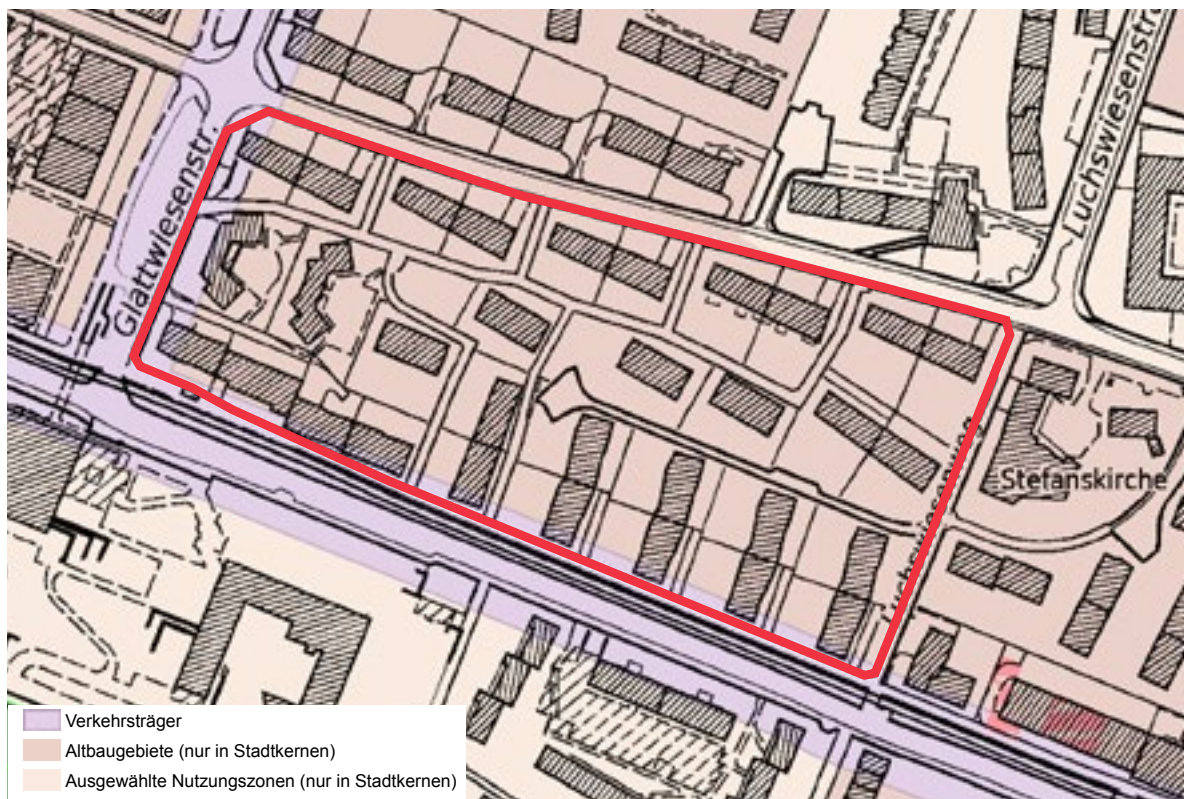


Abb. 13: Prüfperimeter für Bodenverschiebungen (PBV), maps.zh.ch, 20.7.2017 (Perimeter rot umrandet)

Parzellen entlang der Dübendorf- und Glattwiesenstrasse mit der Belastungshinweisgruppe «Verkehrsträger» (siehe Abb. 13). Dies bedeutet, dass mit einer Belastung des Bodens zu rechnen ist.

Gemäss der Broschüre «Bodenverschiebungen bei Bauvorhaben» (2017) des Amtes für Landschaft und Natur, Fachstelle Bodenschutz, benötigen Bodenverschiebungen (d.h. das Abführen von Bodenmaterial aus dem Bauareal) von Boden aus Flächen im Prüfperimeter oder aus anderen Flächen mit Belastungshinweisen im Rahmen eines bewilligungspflichtigen Bauvorhabens eine kommunale Bewilligung, wenn mehr als 50 m<sup>3</sup> Bodenmaterial aus dem Bauareal verschoben werden. Dazu ist möglichst zusammen mit der Baueingabe ein Meldeblatt bei der Gemeinde einzureichen.

## **Schutzobjekt**

### *Ortsbildschutz und Denkmalpflege*

Im Perimeter sind keine schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung wie auch keine inventarisierten Objekte der Denkmalpflege oder der Gartendenkmalpflege vorhanden.

### *Kommunaler Natur-/Landschaftsschutz*

Das an den Perimeter südlich angrenzende Tramtrasse an der Dübendorfstrasse ist ein Objekt im Inventar der kommunalen Natur- und Landschaftsschutzobjekte (KSO), Objekt-Nr. KSO 21.19. Vor einer Umgestaltung ist mit dem Amt für Baubewilligungen der Stadt Zürich Kontakt aufzunehmen.

## **Energie**

Gemäss kantonalem Energiegesetz (§ 10a EnerG) dürfen höchstens 80 % des zulässigen Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser zusammen mit nichterneuerbaren Energien gedeckt werden. Dies wird mit Art. 26 des vorliegenden Gestaltungsplans berücksichtigt.

Gemäss der kommunalen Energieplankarte, welche Bestandteil der überarbeiteten und am 10. April 2017 von der Baudirektion des Kantons Zürich genehmigten kommunalen Energieplanung ist, liegt der Perimeter in einem «Prioritätsgebiet Wärmeversorgung geplant» und in einem «Rückzugsgebiet Gas» (bis 2024). Dies bedeutet, dass in diesem Gebiet weiterhin Fernwärme vorrangig zu nutzen ist.

Im Perimeter sind bestehende Fernwärmeleitungen in der Dübendorf-, Glattwiesen- und Altwiesenstrasse vorhanden. Gemäss Auskunft ERZ Entsorgung + Recycling, Zürich (Mail vom 02.09.2015) besteht grundsätzlich kein Sanierungsbedarf der Leitungen. Werden im Rahmen der Überbauung Neuanschlüsse an das Fernwärmenetz in Erwägung gezogen, wird die Situation durch das ERZ nochmals überprüft.

Zudem gilt Art. 8 Abs. 6 BZO 2016, gemäss welchem die Gebäude bei Konsumation des Arealüberbauungsbonus mindestens den Energiekennwerten des Minergie-P-Eco-Standards zu entsprechen haben (Betriebsenergie und graue Energie der

Baustoffe). Massgeblich sind die zum Zeitpunkt des Bauentscheides gültigen Standards des Vereins Minergie. Es wird auf eine Vorschrift im vorliegenden Gestaltungsplan verzichtet, da dies bereits in der Bau- und Zonenordnung geregelt wird.

Eine mögliche Verschärfung des Energiegesetzes ist absehbar. Falls die konkreten Bauvorhaben erst nach 2019 bewilligt werden, kommen voraussichtlich neue Bestimmungen im Energiegesetz des Kantons Zürich zur Anwendung. Die anstehende Revision des kantonalen Energiegesetzes orientiert sich dabei an den im Jahr 2014 verabschiedeten Musterenergievorschriften der Kantone (MuKEN 2014).

Die gemäss MuKEN 2014 vorgesehenen neuen Bestimmungen betreffen insbesondere das Thema «Eigenstromproduktion bei Neubauten» (MuKEN 2014, Teil E, Art. 1.26 bis 1.28). Gemäss diesen neuen Vorschriften soll jeder Neubau einen Teil seines Stromverbrauchs durch Eigenproduktion im, auf oder am Gebäude selber decken. Es ist sinnvoll, dass die neuen Bestimmungen bei der weiteren Planung miteinbezogen werden. Da es sich bei der geplanten Überbauung um mehrere Bauten handeln wird, empfiehlt sich dabei die Prüfung einer «Areallösung» in Form einer ZEV (Zusammenschluss zum Eigenverbrauch gemäss Art. 17 Energiegesetz EnG).

## Lärmschutz

Gemäss Art. 3 Abs. 2 und Abs. 3 BZO 2016 gilt für die Parzellen entlang der Dübendorfstrasse mit einem Wohnanteil von 50 % die Empfindlichkeitsstufe (ES) III.

Für die restlichen Parzellen mit einem Wohnanteil von 75 % gilt die ES II.

Im Anhang 3 der Lärmschutzverordnung (LSV) werden die Planungswerte und Immissionsgrenzwerte für Strassenverkehrslärm (inkl. Tram) folgendermassen definiert:

Empfindlichkeitsstufe (ES)	Planungswert Lr in dB(A)		Immissionsgrenzwert Lr in dB(A)	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
II	55	45	60	50
III	60	50	65	55

Im Rahmen des Gestaltungsplans wird für den ganzen Perimeter die ES II definiert. Anlässlich einer Sitzung mit dem Amt für Städtebau, dem FALS und dem UGZ (29. August 2019) wurde man sich einig, dass eine Festlegung der ES II für den ganzen Perimeter (die Ecke Dübendorf-/Glattwiesenstrasse liegt in der ES III, siehe Kapitel 2.4) keine Abweichung ist, welche die Grundordnung raumplanerisch ausser Kraft setzt. Dies lässt sich folglich mit einem exekutiven Gestaltungsplan vereinbaren. Am minimalen Wohnanteil gemäss BZO (75% bzw. 50% an der Ecke Dübendorf-/Glattwiesenstrasse ändert die Festlegung der ES II nichts.

In einer ES II sind nicht störende Betriebe zulässig (Art. 43 LSV). Gemäss Website der Fachstelle Lärmschutz fallen darunter zum Beispiel Bäckereien, Büros, Praxen, Ateliers, Coiffeursalons, Quartierläden, Quartierrestaurants, Schuhmachereien usw.. Mit Art. 5 wird dies für den vorliegenden Gestaltungsplan präzisiert.

### *Lärmgutachten*

Im Rahmen des vorliegenden Gestaltungsplans wurde durch Kopitsis Bauphysik AG, Wohlen, ein Lärmgutachten erstellt (Beilage E). Dabei wurde beim Emissionspegel ein Projektierungszuschlag (zukünftige Verkehrsentwicklung) von 1 dB aufgeschlagen.

Die Lärmbeurteilung im Gutachten zeigt auf, dass an den Fassaden entlang der Dübendorfstrasse die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II für Wohnnutzungen für Verkehrslärm vereinzelt am Tag um max. 4 dB (Anforderung 60 dB) bzw. um max. 6 dB in der Nacht (Anforderung 50 dB) überschritten werden. Beim Bahnlärm (Tram) besteht für die Fassaden entlang der Dübendorfstrasse am Tag eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II für Wohnnutzungen von bis zu 6 dB (Anforderung 60 dB), siehe Abb. 14. In der Nacht werden die Grenzwerte um bis zu 8 dB überschritten (Anforderung 50 dB).

Gemäss dem Bundesgerichtsurteil vom 16. März 2016 müssen die Grenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) an allen Fenstern lärmempfindlicher Räume eingehalten werden. Damit wurde die bisher vom Kanton Zürich angewandte «Praxis des massgeblichen Lüftungsfensters» als nicht rechtskonform eingestuft. Lüftungsfenster sind aber Teil der Optimierung gemäss Art. 31 Abs. 1 LSV und führen dazu, dass eher eine Ausnahme für einen lärmempfindlichen Raum erteilt werden kann.

Anlässlich einer Besprechung mit der Fachstelle Lärmschutz des Kantons Zürich und dem Umwelt- und Gesundheitsschutz der Stadt Zürich (15. Dezember 2017) wurde das städtebauliche Konzept besprochen. Es konnte festgehalten werden, dass die Grundrisse des städtebaulichen Konzepts bereits lärmoptimiert sind und nicht angepasst werden müssen. Mit Hilfe einer optimierten Grundrissgestaltung können alle Zimmer/Wohnungen Lärm abgewandt be- und entlüftet werden. In den Obergeschossen des Bereichs 9 können die Grenzwerte (Bahn, nachts) über lärmabgewandte Fenster in seitlich zur Dübendorferstrasse angeordneten Loggias eingehalten werden. Da im Erdgeschoss eine Loggiawirkung entfällt, ist im Baubereich 9 in der ersten Bautiefe nur gewerbliche Nutzung möglich. Die erste Bautiefe beurteilt sich aufgrund der Lärmsituation, beim Baubereich 9 wird als erste Bauteife gemäss Lärmgutachten eine Tiefe von 11 m ab der Gebäudevorderkante verstanden. Die Ausnahmebewilligung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu beantragen.

Im Gestaltungsplan wird eine Vorschrift aufgenommen, dass gegen die Dübendorfstrasse keine Lüftungsfenster von lärmempfindlichen Räumen angeordnet werden dürfen (Art. 30 Abs. 2).

Beim zusätzlichen Verkehrslärm aufgrund der Überbauung auf den umliegenden Strassen liegen keine Überschreitung vor (induzierter Verkehr). Ebenso können bei den Tiefgaragenzufahrten die Planungsgrenzwerte der ES II am Tag und in der Nacht eingehalten werden.

## TAGWERTE Bahnlärm ES II 60 dB tags:

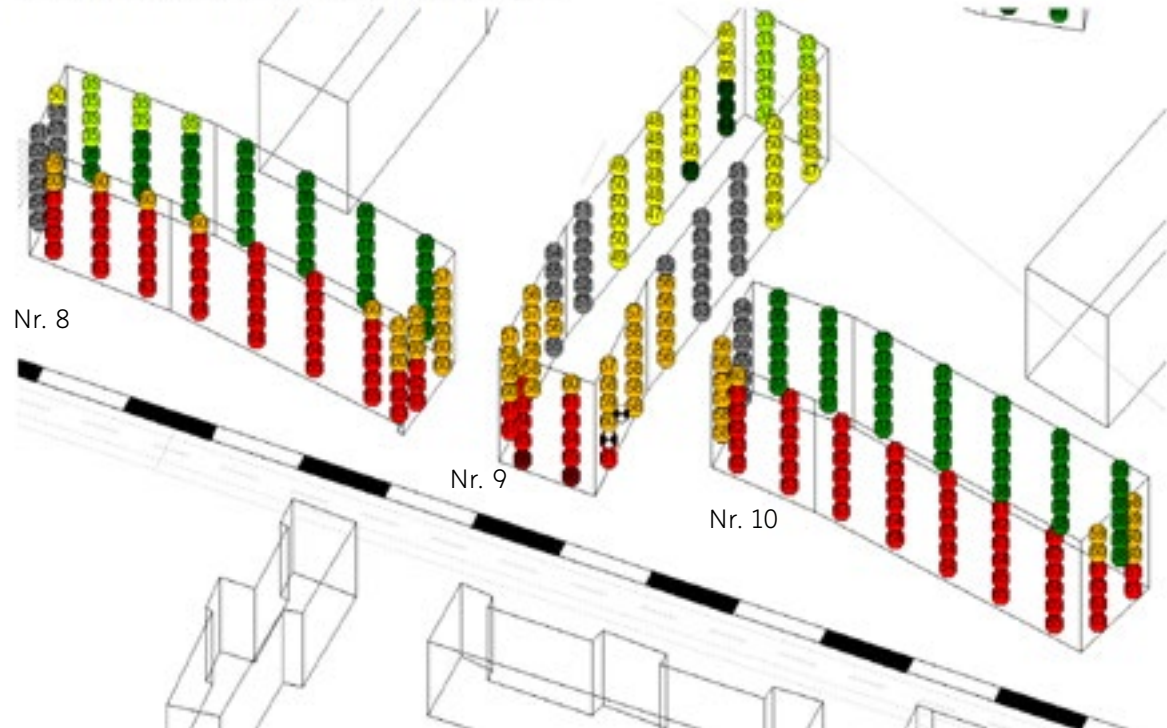


Abb. 14: Auszug Lärmgutachten, Situation Bahnlärm, tags ES II, freie Fahrtstrecke, Gebäude-Nrn. ergänzt  
Fluglärm

Gemäss LSV, Anhang 5, gelten bezüglich Fluglärm folgende Immissionsgrenzwerte:

Empfindlichkeitsstufe	Immissionsgrenzwert Lr in dB(A)		
	Tag (6-22 Uhr)	Nacht (22-23 Uhr)	Nacht (23-24 Uhr/ 05-06 Uhr)
II	60	55	50
III	65	55	55

Gemäss Fluglärmkarte (GIS-Browser Kanton, maps.zh.ch, besucht September 2017) liegt die Lärmbelastung (Zivilfluglärm) am Tag bei 59 dB und in der Nacht bei unter 50 dB. Die Grenzwerte der LSV sind eingehalten.

## Beleuchtung

Lichtimmissionen sind im Sinne des Bundesgesetzes vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG) «Einwirkungen von Strahlen». Sie können sich störend auf den Menschen oder negativ auf lichtempfindliche Arten auswirken und sind im Sinne der Vorsorge durch Massnahmen an der Quelle zu begrenzen (Art. 11 USG). Beleuchtungen im Aussenraum sind so zu gestalten, dass übermässige Lichtimmissionen vermieden werden. Es wird empfohlen, hierzu die «Vollzugshilfe Lichtemissionen» des Bundesamts für Umwelt BAFU (Konsultationsentwurf, 2017), dass vom Kanton bereitgestellte Merkblatt «Lichtverschmutzung vermeiden» sowie

die technische Norm SIA 491 «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum» zu berücksichtigen. Die geplanten Aussenraumbeleuchtungen müssen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auf ihre Vereinbarkeit mit den geltenden Bau- und Umweltschutzvorschriften überprüft werden.

### **Ökologischer Ausgleich**

Für einen angemessenen ökologischen Ausgleich sind gemäss Art. 15 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ökologische Ausgleichsmassnahmen zu treffen. Die Ausgleichsmassnahmen im Sinne von Art. 15 NHV bezwecken die Vernetzung oder Neuschaffung von Biotopen, die Förderung der Artenvielfalt, eine möglichst schonende und naturnahe Bodennutzung sowie die Natur in den Siedlungsraum einzubinden und das Landschaftsbild zu beleben.

Für die Bepflanzung sind naturnahe und standortgemässe Bepflanzungen zu wählen (Art. 12 Abs. 2 des vorliegenden Gestaltungsplans). Mit Ausnahme der begehbaren Terrassen sind die Dachflächen der Flachdächer ökologisch wertvoll zu begrünen (Art. 20 Abs. 2 des vorliegenden Gestaltungsplans). Der Gebäudeumschwung und die Freiflächen sind möglichst mittels unversiegelter Flächen zu gestalten (Art. 12 Abs. 2 des vorliegenden Gestaltungsplans).

### **Lokalklima**

Der Kanton Zürich hat im Jahre 2018 die Klimakarten zur heutigen und zukünftigen Situation für das Kantonsgebiet veröffentlicht, welche über den GIS-Browser des Kantons einsehbar sind (verfügbar auf [maps.zh.ch](http://maps.zh.ch)). Die Klimakarten enthalten Informationen zu Lufttemperaturen, Kaltluftströmen und bioklimatischen Bedingungen am Tag und in der Nacht und geben Hinweise darauf, wie sich diese Parameter im Zusammenhang mit der Klimaerwärmung in Zukunft verändern werden. Für das Gestaltungsplangebiet ist gemäss Klimaszenarien mit einer Zunahme der sommerlichen Wärmebelastung sowohl am Tag wie auch in der Nacht zu rechnen. Das Gebiet ist am Tag bereits heute einer starken Wärmebelastung ausgesetzt (Abb. 15). Die Klimaanalysekarten zeigen zudem auf, dass das Gebiet von einem hohen Kaltluftvolumenstrom profitiert und entlang der Glattwiesenstrasse eine Kaltluftleitbahn vorhanden ist (Abb. 16). Die Kaltluftzufuhr ist für die nächtliche Abkühlung wichtig.

Vor diesem Hintergrund ist eine klimaoptimierte Planung von grosser Bedeutung. Dabei ist der zukünftigen Erwärmung entgegenzutreten, indem die Wärmebelastung reduziert bzw. vermieden und eine gute Durchlüftung sichergestellt werden. Auch die Reduktion von Luftschadstoffen trägt zu einer Verbesserung der klimatischen Situation vor Ort bei. Auf Stufe des vorliegenden Gestaltungsplans heisst dies, dass insbesondere bei der städtebaulichen Setzung der Bauten, der Gestaltung der Grün- und Freiräume, der Verkehrserschliessung sowie der Energieversorgung klimaoptimierende Massnahmen festgelegt werden können. Konkret können hinsichtlich der Klimaoptimierung folgende Punkte hervorgehoben werden:

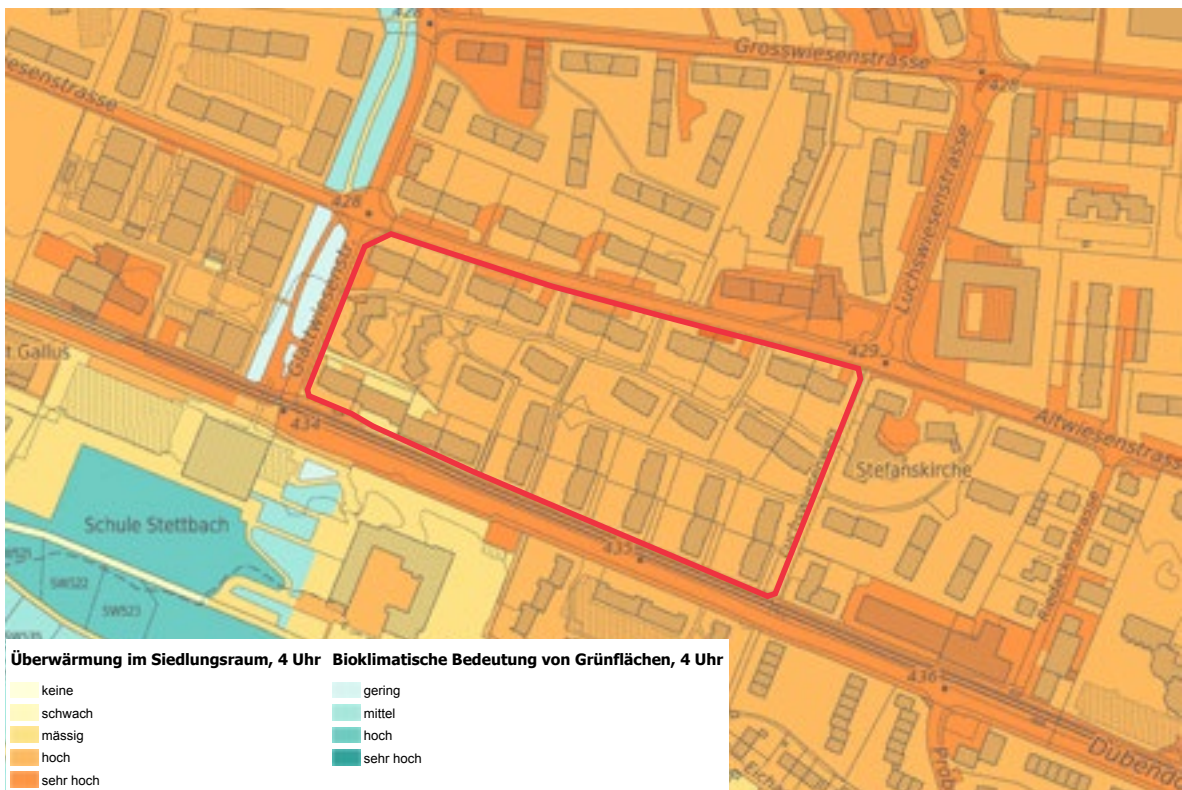


Abb. 15: Planhinweiskarte, Wärmebelastung Tag, maps.zh.ch, August 2019 (Perimeter rot umrandet)



Abb. 16: Klimaanalysekarte, Kaltluftvolumenstrom, maps.zh.ch, August.2019 (Perimeter rot umrandet)

Die gemäss Gestaltungsplan vorgesehene Bebauung kann bezüglich der Stadtstruktur als «Zeilenbebauung» eingeordnet werden. Die lockere und schlanke Bauungsstruktur mit vergleichsweise geringem Fussabdruck, welche mittels Baubereichen gesichert ist, ermöglicht den Erhalt grosszügiger, unbebauter Flächen. Durch zusätzliche Baubereiche für unterirdische Gebäudeteile wird auch die Unterbauung eingeschränkt. Die Abwechslung von Längs- und Querstellungen der Gebäude ermöglicht eine Luftzirkulation zwischen den Gebäuden, indem eine übermässige Riegelbildung vermieden wird. Das dem Gestaltungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept hat somit positive Effekte auf das Lokalklima, insbesondere im Gegensatz zu einer gemäss Regelbauweise möglichen geschlossenen Bauweise, welche in Kombination mit der erhöhten Ausnützung entlang der Dübendorfstrasse ein grosses Gebäudevolumen mit Barrierewirkung erlauben würde.

Der Querschnitt für die Kaltluftleitbahn entlang der Glattwiesenstrasse wird durch einen, gegenüber der bestehenden Bebauung, zurückversetzten Baubereich leicht vergrössert. Gemäss städtebaulichem Konzept vergrössert sich der Querschnitt gar um rund 20%. Damit wird dem Erhalt der Kaltluftleitbahn Rechnung getragen. Positiv wirkt der definierte grosse Grünraum mit einem hohen Anteil unversiegelter Flächen, welcher naturnah und ökologisch wertvoll begrünt werden soll (Art. 12). Weiter ist vorgesehen, die bestehenden Bäume nach Möglichkeit zu erhalten und neue Bäume zu pflanzen (Art. 18). Dabei ist pro 700 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Grossbaum vorzusehen. Baumbepflanzungen sind auch auf den unterbauten Bereichen zu ermöglichen, indem eine ausreichende Überdeckung sicherzustellen ist. Bäume stellen eine der effektivsten Massnahmen zur Hitzeminderung dar. Der Gestaltungsplan lässt weiter nur Flachdächer zu, die sofern sie nicht als begehbare Terrasse genutzt werden, als Retentionsvolumen zu nutzen und ökologisch wertvoll zu begrünen sind (Art. 20). Mit der Begrenzung der Anzahl Abstellplätze für Personenwagen auf den minimal erforderlichen Anteil des Normalbedarfs, werden das zusätzliche Verkehrsaufkommen und verkehrsbedingte Luftschadstoffemissionen limitiert. Durch den Anschluss an die Fernwärme kann die Wärmeversorgung ökologisiert werden.

Nachgelagert an den Gestaltungsplan ist ein übergeordnetes Freiraumkonzept zu erarbeiten, mit welchem der Zusammenhang und die Gliederung der Freiraumelemente aufzuzeigen ist (Art. 17). Im Rahmen der Konzepterarbeitung soll auch geprüft werden, wie das Element Wasser (Brunnen, Wasserspiele und -becken) eingesetzt werden kann. Massnahmen am Gebäude (Fassadenbegrünung und klimaoptimiertes Fassadenmaterial) sind im Rahmen der späteren Projektierung zu prüfen und ergänzend zu den im Gestaltungsplan bereits festgelegten Massnahmen umzusetzen, um einen weiteren Beitrag für ein optimiertes Lokalklima zu leisten.

### **Nistplätze für Mauersegler**

Auf dem heutigen Gebäudebestand werden Nistplätze für Mauersegler ausgewiesen, weshalb im Rahmen der Projektierung wiederum geeignete Schutz- bzw. Ersatzmassnahmen vorzusehen sind (§§49ff. JVG sowie Art. 18 Abs. 1 und Abs.1ter NHG).

## 2.6 Erschliessung und Infrastruktur

### Öffentlicher Verkehr

Das Areal ist sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Ab der Tramhaltestelle «Glattwiesen» am südlichen Rand des Perimeters verkehrt die Tramlinie 7 im Sieben- bzw. Acht-Minuten-Takt in Richtung Schwamendingerplatz und Zürich HB (bis Zürich HB ca. 20 Minuten Fahrzeit) und in Richtung Bahnhof Stettbach (3 Minuten Fahrzeit, Anbindung an S-Bahnnetz und Glattalbahn). Der Perimeter liegt in der ÖV-Gütekategorie B. Eine Gütekategorie B entspricht einer guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr.

### Bestehende MIV-Erschliessung und Parkierung

Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt über die Glattwiesen- und Altwiesenstrasse sowie über den Luchswiesenweg. Auf der Glattwiesen- und Altwiesenstrasse herrscht ein Tempo 30-Regime. Der Luchswiesenweg ist als Stichstrasse ausgebildet. Ab der Dübendorfstrasse ist aufgrund des Tramtrasses keine Arealzufahrt möglich. Entlang der Glattwiesen- und der Altwiesenstrasse sind heute einzelne Parkfelder (blaue Zone) angeordnet.

Innerhalb des Perimeters befinden sich heute 41 private Fahrzeugabstellplätze, angeordnet entlang der Altwiesenstrasse.

### Parkplatzverordnung (PPV)

Die Anzahl der Abstellplätze für Personenwagen, Motorräder und leichte Zweiräder bestimmt sich jeweils nach der zum Zeitpunkt des baurechtlichen Entscheides für die Stadt Zürich massgebenden Parkplatzverordnung (PPV).

Gemäss dem Plan über die Gebiete mit herabgesetzter Pflichtparkplatzzahl (Bestandteil der PPV) befindet sich das Areal im «übrigen Gebiet». Die Zahl der minimal erforderlichen und der maximal zulässigen Abstellplätze beträgt somit 70 % bzw. 115 % des Normalbedarfs. Gemäss Art. 6 PPV sind von den minimal erforderlichen Abstellplätzen bei der Nutzweise Wohnen 10 %, bei Dienstleistungen 25 bis 50 % und bei Verkauf und Gastronomie 75 % für Besucherinnen und Besucher/Kundschaft zu reservieren. Ein angemessener Anteil der ermittelten Anzahl Abstellplätze ist für Behinderte vorzusehen. Für leichte Zweiräder ist bei der Nutzweise Wohnen pro 40 m<sup>2</sup> Geschossfläche mindestens ein Abstellplatz erforderlich. Gemäss PPV muss für Dienstleistung pro erste 500 m<sup>2</sup> je Betriebseinheit pro 120 m<sup>2</sup> Geschossfläche ein Personenwagenabstellplatz erstellt werden. Bei einer Gastronomienutzung ist gemäss PPV pro 40 m<sup>2</sup> Geschossfläche ein Abstellplatz notwendig, für Verkauf ist für die ersten 2000 m<sup>2</sup> je Betriebseinheit ein Abstellplatz pro 100 m<sup>2</sup> notwendig. Zudem ist gemäss Art. 8 PPV für Motorräder eine ausreichende Anzahl von Abstellplätzen bereitzustellen. Die Anzahl darf einen Zehntel der für Personenwagen minimal erforderlichen Abstellplätze nicht unterschreiten.

Die PPV macht auch Aussagen zur Gestaltung der Abstellplätze. Die nicht für Besucherinnen, Besucher oder Kundschaft vorgesehenen Abstellplätze für Personenwagen sind unterirdisch anzulegen oder zu überdecken, wenn dadurch die Nachbarschaft wesentlich geschont werden kann, die Verhältnisse es gestatten und die Kosten zumutbar sind. Die Abstellplätze für Besucherinnen, Besucher und Kundschaft können folglich oberirdisch angeordnet werden.

### **Entwässerung**

Nach Art. 7 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (GSchG) muss nicht verschmutztes Regenwasser versickert werden. Ist eine Versickerung aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht möglich, so kann das anfallende Meteorwasser mit Bewilligung der kantonalen resp. der kommunalen Behörde in einen Meteor- bzw. einen Reinabwasserkanal oder direkt in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden. Dabei sind nach Möglichkeit Rückhaltemassnahmen zu treffen, damit Wasser bei grossem Anfall gleichmässig abfliessen kann.

Die Firma Dr. Heinrich Jäckli AG führte unter anderem zur Abklärung der Sickerfähigkeit des Untergrunds im Rahmen der Erarbeitung des Gestaltungsplans geologisch-geotechnische Baugrunduntersuchungen durch (Bericht vom 29. Juli 2015, Beilage C). Dieser geht von einer schlechten Versickerungseigenschaft des Untergrundes aus und empfiehlt die Dachabwässer über die öffentliche Regenabwasserkanalisation zu entsorgen und Freiflächen diffus über die Schulter zu entwässern. Nach Einschätzung des ERZ Entsorgung + Recycling Zürich (ERZ) sind im nordöstlichen Teil des Perimeters die Verhältnisse zum Versickern des Regenabwassers mit Einschränkungen mässig gut. Der Hochwasserstand des Grundwassers liegt in diesem Bereich jedoch zwischen 427.5 - 428.5 m ü. M., weshalb eine Versickerungsanlage gemäss Norm (Abstand von mindestens 1 Meter zum Grundwasserspiegel), nicht möglich sein wird.

Gossweiler Ingenieure AG erarbeitete im Rahmen des Privaten Landumlegungs- und Erschliessungsvertrags ein Entwässerungskonzept (Stand 30. September 2019, siehe Beilage D). Gemäss Angaben zum Entwässerungskonzept seitens ERZ vom 24.09.2015 gilt für den gesamten vorgesehenen Quartierplanperimeter eine maximale Einleitmenge von 200 l/s. Im Rahmen des Entwässerungskonzept wurden für die einzelnen berechneten Flächen im Quartierplanperimeter Abflussbeiwerte definiert. Diese Abflussbeiwerte gelten als minimale Anforderung, eine strengere Anwendung sollte möglichst angestrebt werden. Die genauen Quadratmeterzahlen der beschriebenen Flächen (siehe Beilage des Entwässerungskonzepts) können mit dem Bauprojekt noch abweichen. Grundsätzlich müssen die Flächen mit sickerfähigem Belag oder ähnlichem gestaltet werden. Es wurde ein Abflussbeiwert definiert, welcher insgesamt eingehalten werden muss, weshalb noch immer eine andere Gestaltung möglich ist. Der Begriff sickerfähiger Belag kann weit gefasst werden.

Gemäss den Berechnungen im Entwässerungskonzept ist im Vollausbau mit einem Gesamtabfluss von Regenabwasser  $Q_{\text{max}}$  von 191.4 l/s zu rechnen (Anhang B des

Entwässerungskonzepts). Die Vorgaben von Entsorgung & Recycling Zürich ERZ mit einem  $Q_{\max}$  von 200 l/s, dürfen mit dem Bauprojekt nicht überschritten werden. Bei Einhaltung der maximalen Abflussmenge besteht bei der Ausgestaltung der Flächen noch Spielraum. Eine weitere Verringerung der gesamten Einleitmenge von Regenabwasser soll angestrebt werden.

Wie oben erwähnt, befindet sich der Perimeter in einem Gebiet mit schlecht sickerfähigem Untergrund, die diffuse Versickerung von Regenabwasser soll aber trotzdem gefördert werden. Die Platzflächen und Wege können in die Grünflächen geleitet werden und wo notwendig können für die Not-Entwässerung Einlaufschächte in den Grünflächen erstellt werden.

### **Werkleitungen**

Im und um den Perimeter verlaufen diverse Werkleitungen. Diese können grösstenteils auch bei der neuen Überbauung sowohl in einem ersten und auch dem Endzustand verwendet werden. Dort wo nötig, werden sie erneuert und an die neue Überbauung angepasst.

### **Transformatorstation**

Heute befindet sich eine Trafostation auf der gegenüberliegenden Seite der Dübendorfstrasse beim Kindergarten Stettbach. Da im Umfeld in letzter Zeit bereits viele Neubauten entstanden sind und auch noch weitere dazukommen werden, braucht es eine neue, zusätzliche Transformatorstation. Die Ausgangslage und die Anforderungen für den Gestaltungsplan wurden an einer Sitzung mit dem ewz (05. September 2019) besprochen.

Entgegen der Rückmeldung aus der Ämtervernehmlassung ist eine Station an der Altwiesenstrasse, am besten an der Ecke zum Luchwiesenweg, netztechnisch am geeignetsten (Ziel ist eine möglichst hohe Verästelung des Netzes). Eine solche Transformatorstation misst im Maximum 57 m<sup>2</sup>, hat eine lichte Räumhöhe von 3,0 m und liegt am besten gut zugänglich im Erdgeschoss oder 1. Untergeschoss. Die Raumanforderungen an eine Transformatorstation sind in einem Factsheet zusammengestellt (Raumanforderungen und Arbeitsablauf für Transformatorstationen von ewz). Seitens ewz wird eine Entschädigung der Erstellungskosten des Stationsraumes von CHF 250.00 / m<sup>3</sup> errichtet.

Im Rahmen des Gestaltungsplans wird die Lage der Station offen gelassen, da man basierend auf dem jetzigen Projektierungsstand die optimale Lage nicht beurteilen kann. Mit Art. 6 Abs. 2 des vorliegenden Gestaltungsplans wird aber erlaubt, dass eine solche Station ausserhalb der Baubereiche für Untergeschosse erstellt werden darf.

## **Feuerwehrezufahrten**

In der Stadt Zürich gelten für die Feuerwehrezufahrten die Richtlinien der Gebäudeversicherung Kanton Zürich (GVZ). Die Zufahrten sind nach den Richtlinien für Feuerwehrezufahrten, Bewegungs- und Stellflächen der Feuerwehr Koordination Schweiz (FKS) auszubilden.

Im Rahmen der Erarbeitung des Gestaltungsplans wurde die Feuerwehrezufahrt mit Schutz und Rettung, Feuerpolizei der Stadt Zürich, besprochen. Folgende Anforderungen gilt es zu berücksichtigen:

- Im Brandfall sind mindestens ein Löschfahrzeug und ein Hubrettungsfahrzeug im Einsatz.
- Das Gebiet Altwiesen-/Dübendorfstrasse soll über die angrenzenden Strassen (Glattwiesen-, Altwiesenstrasse, Luchswiesenweg) zugänglich sein. Die Feuerwehrezufahrt erfolgt grundsätzlich nach der Adressierung der Gebäude.
- Eine Löschung von der Dübendorfstrasse bzw. über die Tramlinie ist aufgrund der eingeschränkten Zugänglichkeit (Tramlinie und Schutzzaun) nicht möglich.
- Eine Zufahrt im nördlich der Tramlinie liegenden Gehbereich ist aufgrund der bestehenden Masten schwierig machbar. Eine Zufahrt oder Stellfläche darf nicht unter die Fahrleitungen des Trams geführt werden.
- Gebäuden über 20 m Gesamthöhe müssen allseitig zugänglich sein, wenn sie eine brennbare Fassade aufweisen. Bei einer nichtbrennbaren Fassade reicht die Zugänglichkeit von der Längseite.

Gemäss der Rückmeldung von Schutz & Rettung erfüllt das städtebauliche Konzept (Stand 16. Mai 2018) diese Vorgaben.

## **Brandschutzabstände**

Gemäss der Brandschutzrichtlinie «Brandschutzabstände Tragwerke Brandabschnitte», Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen (01.01.2017 / 15-15de), sind folgende Brandschutzabstände zwischen benachbarten Bauten und Anlagen einzuhalten (Abschnitt 2.2, Abs. 1):

- a. 5 m, wenn die äusserste Schicht beider Aussenwandkonstruktionen aus Baustoffen der RF1 (Baustoffe ohne Brandbeitrag) besteht;
- b. 7,5 m, wenn die äusserste Schicht einer der beiden Aussenwandkonstruktionen aus brennbaren Baustoffen besteht;
- c. 10 m, wenn die äusserste Schicht beider Aussenwandkonstruktionen aus brennbaren Baustoffen besteht.

Die Baubereiche des Gestaltungsplans wurden so um die Gebäude des städtebaulichen Konzepts gelegt, dass im Endzustand überall ein Mindestabstand von 8,0 m



Abb. 17: Baubereiche, Parzellierung und Abstände (1. Etappe oben, Endzustand unten),

eingehalten wird (siehe Abb. 17). Bei Neubauten bedeutet ein Abstand unter 10,0 m, dass Aussenwandkonstruktionen aus Baustoffen ohne Brandbeitrag ausgeführt werden müssen.

In der ersten Etappe werden zwischen dem Baubereich 6 und den bestehenden Bauten auf den Parzellen Kat. Nrn. SW3687 und SW3688 (Stadt Zürich Immobilien) sowie zwischen dem Gebäude 6 und den Bauten auf der Parzelle Kat. Nr. SW6194 (A. und E. Gossauer) die erforderlichen 7,5 m unterschritten (siehe Abb. 17 oben). Gemäss Auskunft der Feuerpolizei der Stadt Zürich sind bei einer Unterschreitung des Abstands von 7,5 m Ersatzmassnahmen gemäss der Brandschutzrichtlinie «Brand-schutzabstände Tragwerke Brandabschnitte», Abschnitt 2.4, notwendig, sofern nicht beide Aussenwandkonstruktionen aus nicht brennbarem Material ausgestaltet sind.

Die konkreten erforderlichen Massnahmen sind in Absprache mit der Stadt Zürich (Schutz & Rettung, Feuerpolizei) im Rahmen des Bauprojekts zu definieren.

## 3 Städtebauliches Konzept

Das im Rahmen des 2014 durchgeführten Workshopsverfahrens von Boltshauser Architekten zusammen mit Müller Illien Landschaftsarchitekten entwickelte städtebauliche Zielbild wurde in der Folge zum städtebaulichen Konzept vertieft und bildet die Grundlage für den vorliegenden Gestaltungsplan.

Das Konzept berücksichtigt dabei die Einstufung gemäss ISOS (Erhaltungsziel B, Erhalten der Struktur) und die Prinzipien des städtebaulichen Leitbilds Schwamendingen (siehe Kapitel 2.4).

### 3.1 Bebauung

Die bestehende Bebauungsstruktur im und um den Perimeter Altwiesen-/Dübendorfstrasse bzw. Glattwiesenstrasse und Luchswiesenweg wurde mit den Bedürfnissen und Interessen der Grundeigentümern abgeglichen und in Beziehung zu einer zeitlichen Realisierbarkeit gestellt.

Ziel war es, die Ansprüchen an eine hohe städtebauliche Qualität zu erfüllen, den unterschiedlichen Bedürfnissen der Grundeigentümer gerecht zu werden, die planungsrechtliche Umsetzbarkeit zu gewährleisten und eine ausgewogene Ausnützung der Nutzungsreserven zu ermöglichen. Die vorgeschlagene Bebauungsstruktur verfolgt dabei die Idee des Weiterstrickens an der bestehenden Struktur des «Steinerplans», um so die identitätsstiftenden Qualitäten der Gartenstadt in einer verdichteten Form weiterzuentwickeln.

#### *Städtebauliche Setzung*

Die genauere Betrachtung des Strassenraums entlang der Dübendorfstrasse gibt wichtige Hinweise darauf, wie die städtebauliche Setzung der Volumen präzisiert werden kann. Obwohl die bestehenden Gebäude entlang der Strasse parallel dazu gesetzt sind, erkennt man entlang der Strasse keine von den Gebäuden definierte Flucht, stattdessen springen die Gebäude vor und zurück und geben an der Dübendorfstrasse einen variierenden Strassenraum wieder.



Abb. 18: Strassenraum Dübendorfstrasse

Zudem wird die Dübendorfstrasse von zahlreichen Bäumen begleitet, welche in unregelmässiger Abfolge platziert sind und somit den Charakter eines heterogenen Aussenraums weiter verstärkt wird. Diese Staffelung der Bauten wird zum Anlass genommen, um zwischen den Tramgleisen und den Gebäuden Freiräume aufzuspannen und der Öffentlichkeit den nötigen Raum vor der Tramhaltestelle oder den Erdgeschossen anzubieten. In diesen Nischen werden auch die Bäume gesetzt, um den Charakter der Strasse zu wahren.

Über den Perimeter verteilt reihen sich die sechs- bis siebengeschossigen Zeilenbauten begleitend und senkrecht zur Strasse und formen verzahnte Grünräume, welche die Gebäude im leicht abfallenden Gelände umspielen. Entlang der Dübendorfstrasse bilden die Bauten durch die gestaffelte Anordnung wiederum einen variierenden Strassenraum.

#### *Volumetrie*

Mit der differenzierten Ausformulierung der Gebäudevolumen mit einem Höhenversatz wird Bezug auf den Geländeverlauf genommen. Zudem wird über die Gebäudehöhen, trotz der Verdichtung, ein rücksichtsvoller Dialog mit den Nachbargebäuden gesucht.

Das Gebäude an der Ecke Dübendorf-/Glattwiesenstrasse bildet eine typologische Ausnahme im Areal und etabliert mit dem gegenüberliegenden Gebäude eine Art Torsituation. Die übrigen neun Gebäude weisen eine starke Verwandtschaft zu den ortstypischen schlanken Längsbauten auf. Die Länge wird zum einen über den



Abb. 19: Modellfoto Endzustand

Geschosssprung (Höhenversatz) und zum anderen über einen leichten Knick in der Fassade rhythmisiert und so mit dem Verlauf der Topografie harmonisiert. Die Zwischenräume erfahren über die präzise erarbeiteten Volumen spannungsvolle Bezüge und variantenreiche Aufenthaltsqualitäten.

Entlang der Dübendorfstrasse sind überhohe Erdgeschosse denkbar, um gewerbliche oder öffentliche Nutzungen zu ermöglichen. In den gegen das umliegende Quartier orientierten Volumen an der Altwiesenstrasse ist Platz für drei Gemeinschaftsräume und einen Kindergarten vorgesehen. Die Zufahrten in die vier Tiefgaragen befinden sich an der Altwiesen- bzw. Glattwiesenstrasse. Bei der Parkplatzanzahl hat man sich auf den reduzierten Bedarf gemäss Parkplatzverordnung geeinigt (244 unterirdische und 28 oberirdische Abstellplätze), was 70 % des normalen Bedarfs entspricht.

Trotz einer eher lockeren, städtebaulich respektvollen Bebauungsstruktur, liegt die Ausnutzungsziffer bei 155.4 %. Mit dieser Ausnutzung können ca. 490 Wohnungen realisiert werden. Diese Ausnutzung wurde von den Gesellschaftern und dem Baukollgium der Stadt Zürich als für diesen Ort städtebaulich verträglich gewürdigt. Die Bebauungsstruktur kann mit einem überschaubaren Abtausch von Land (wird im Privaten Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag geregelt) die komplexen Eigentumsverhältnisse sowie die unterschiedlichen Interessen der Grundeigentümerschaft gewährleisten. Die einzelnen Bauten sind in eine vernünftige Anzahl Treppenhaukerne aufgeteilt, um eine Feinjustierung der Eigentümerzugehörigkeiten zu ermöglichen.



Abb. 20: Erdgeschoss Endzustand



Abb. 21: Visualisierungen Hofraum (oben) und Strassenraum (unten) in der ersten Etappe (links) und im Endzustand (rechts)

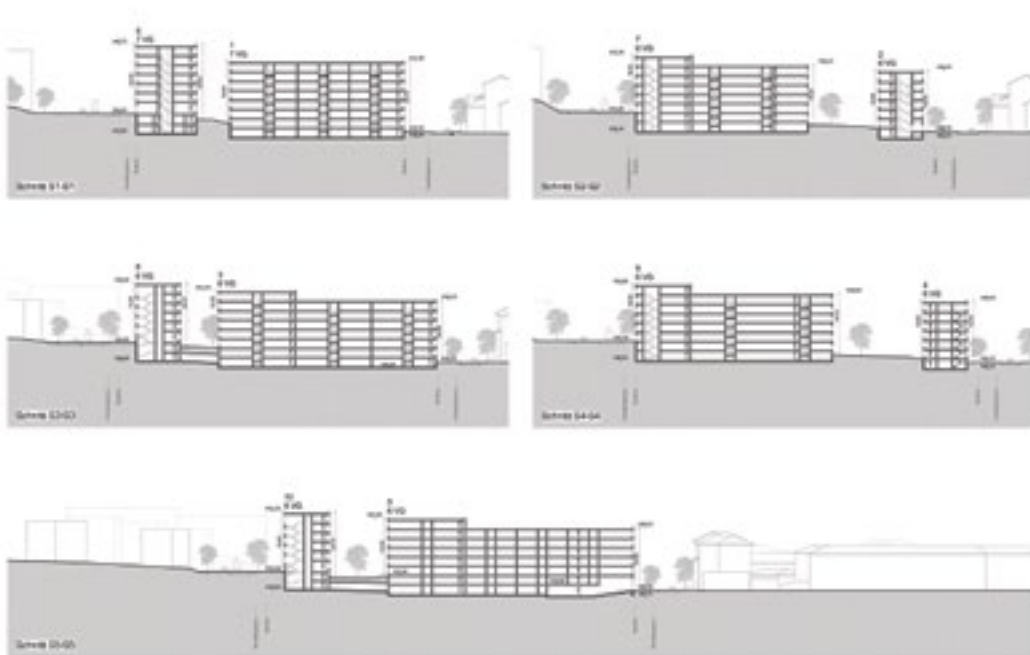


Abb. 22: Querschnitte S1 bis S5

## 3.2 Freiraum

### Landschaftsanalyse

Im Planungssperimeter Altwiesen-/Dübendorfstrasse stehen sich unterschiedliche Besitzer, Bedürfnisse und Zeitschienen gegenüber. Mit der Bausubstanz ist auch der Aussenraum in die Jahre gekommen, was strukturelle Mängel im Hinblick auf veränderte Nutzerbedürfnisse mit sich bringt. Gleichzeitig liegt ein alter, wertvoller und attraktiver Baumbestand vor, den es so weit wie möglich zu erhalten gilt. Mit der Umgestaltung soll die Flächenausnutzung der Bauten steigen, das Bild der durchgrünten Wohnstadt jedoch trotz Verdichtung erhalten bleiben.

Der Aussenraumstruktur kommt in Schwamendingen überdurchschnittliche Bedeutung zu, um die grossen Qualitäten des gewachsenen Quartiers in die Zukunft zu tragen und für die einzelnen Bauten, aber auch für das Gemeinwohl gewinnbringend zu nutzen. Das städtebauliche Leitbild von Grün Stadt Zürich gibt klare Leitlinien für die Planung vor. Sie beruhen auf einer umfangreichen Analyse Schwamendingens, die sich der Aussenraumentwurf als wertvolle Basis zunutze macht.

Das heutige Schwamendingen liegt grösstenteils auf einem ehemaligen, meliorierten Riedgebiet. Schwamendingen ist ein fliessender, durchgängiger Grünraum, in dem – immer wieder von mächtigen Baumkronen überragt – Häuser stehen. Der besondere Charakter des Stadtteils basiert auf dem Steinerplan von 1948. Der damalige Stadtbaumeister hat Schwamendingen als grüne Gartenstadt rund um den ehemaligen Dorfkern mit dem Schwamendingerplatz entworfen: lockere, niedrige Zeilenbauten mit sehr hohem Grünanteil, vielen öffentlichen oder gemeinschaftlichen Grünflächen, einer dichten Durchwegung und vielen Bäumen, die als prägendes, verbindendes Element die Häuser überragen und auch den Wohnungen im Obergeschoss Bezug zum Aussenraum geben. Dieses Konzept macht die Qualität Schwamendingens aus, geht aber auch von manchen heute in Frage zu stellenden Prämissen wie der räumlichen Trennung der Funktionen aus, was sich beispielsweise in der geringen Belebung der Aussenräume ausdrückt.

Das Planungsgebiet liegt mit einer Höhendifferenz von sieben Metern an einer leichten Hanglage. Im städtebaulichen Leitbild gehört es zum «Teilgebiet 11» (halb-privates Wohnumfeld, fliessend). Die Aussenräume sind grosszügig und fliessend, doch die Zonierung und Nutzbarkeit entspricht offensichtlich nicht mehr heutigen Bedürfnissen. Viele der gemeinschaftlichen Freiräume sind verwaist, da sie zu wenig Nutzungsangebote machen oder die Zonierung unklar ist.

Ein Grossteil der Bäume im Planungssperimeter wurde in den 1940er und 1950er Jahren gepflanzt. Die Bäume sind stattlich und erhaltenswert, sie sollten aber durch Neupflanzungen verjüngt werden, um den Baumbestand langfristig zu sichern und eine gesunde Altersdurchmischung zu erreichen. Überdurchschnittlich viele Bäume im Planungssperimeter sind gekappt und haben nicht mehr ihre typische Wuchsform, was darauf hinweist, dass Grossbäume hier zu nahe an den Häusern stehen und so

beispielsweise die Wohnungen verschatten. Die Baumartenvielfalt in Schwamendingen ist überdurchschnittlich. Charakteristisch für den Planungsperimeter und seine Atmosphäre sind vor allem vier einheimische Arten, die 50 % des ansonsten gemischten Baumbestandes ausmachen: die dichte, düstere Rottanne (*Picea Abies*), die Sandbirke (*Betula pendula*) mit ihrer leichten, hellen und lichtdurchlässigen Krone, die Waldkiefer (*Pinus sylvestris*) mit ihrer hohen schirmförmigen Krone und die Hainbuche (*Carpinus betulus*) als breitkroniger, charakterstarker Laubbaum.

Typisch für Schwamendingen ist die freie Baumplatzierung über die Grundstücksgrenzen und offiziellen Grenzabstände hinweg. Dies gestattet eine übergreifende Gestaltung der Freiräume und ermöglicht so das fließende Aussenraumbild. Häufig sind die Bäume nah an den Strassenraum gesetzt, der mangels Platz selbst oft baumarm ist. So werten die strassennahen Bäume im privaten Raum nicht nur den Siedlungs-, sondern auch den Strassenraum auf und verknüpfen die beiden Räume miteinander.

Unversiegelte Grünflächen ohne Unterkellerung sind eine weitere erhaltenswerte Qualität des Perimeters: Sie sind nicht nur Bedingung für das Wachstum der Grossbäume, sondern ermöglichen auch eine natürliche Regenwasserversickerung ohne aufwändige Entwässerung. Bei einer Neuplanung ist der Platzierung der Tiefgaragen daher ein besonderes Augenmerk zu schenken, um möglichst viele dieser Flächen zu erhalten. Überdurchschnittlich feinmaschig ist zudem das Wegnetz für Fussgänger und Velofahrer.

### **Die Gartenstadt der Zukunft**

Die Aussenräume des Planungsperimeters knüpfen an die besonderen Qualitäten Schwamendingens an. Es entsteht ein durchgängiger Grünraum im Sinne der



Abb. 23: Freiraumkonzept Endzustand

Gartenstadt, der sich in das Siedlungsgebiet Schwamendingens eingliedert. Kernelemente des Entwurfs sind eine fließende Topographie ohne abrupte Höhengsprünge, die freie Baumstellung, die offene Durchwegung und die differenzierte Zonierung der Grünflächen.

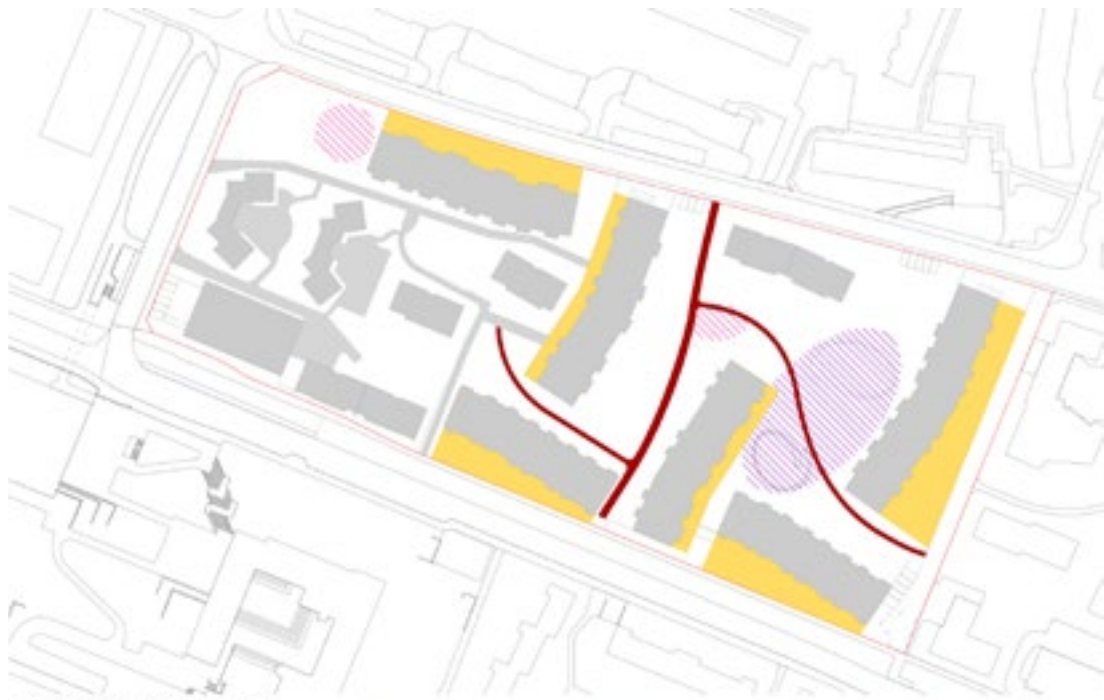
### Zonierung und Durchwegung

Die hochwertige Grundstruktur des Bestandes wird erhalten und den neuen Bedürfnissen angepasst. Zielbild ist der fließende, offene Grünraum im Sinne des Gartenstadtkonzeptes, allerdings im Vergleich zur bestehenden Situation mit einer präzisierten und deutlicher wahrnehmbaren Zonierung in öffentlichen Aussenraum und gemeinschaftliche Flächen für die Anwohner.

Diese Zonierung und eine stärkere funktionale Durchmischung verbessern die Nutzbarkeit und Belebung, indem sie unterschiedlichen Nutzungsansprüchen Raum zuweisen. Die Gebäude sind über breite Zugangszonen erschlossen: Hartflächen mit Platten- oder Ortbetonbelag, die neben dem reinen Zugang wohnungsnahen gemeinschaftlichen Raum für die Anwohner bieten. Als gemeinschaftliche Aussenräume stehen den Anwohnern «Heckenzimmer» zur Verfügung. Inmitten der baumbestandenen Wiesen bieten sie Raum für verschiedenste Nutzungen vom Grillplatz bis zum Gemeinschaftsgarten.



Abb. 24: Referenzbilder (im Uhrzeigersinn: Freie Durchwegung, Heckenzimmer, gemeinschaftliche Aussenräume, Vorzone)



Zonierung und Durchwegung Etappe 1

- Bestand
- Gemeinschaftliche Vorzone
- Gemeinschaftlich genutzter Bereich
- Erschließung Langsamverkehr
- Spielbereich



Zonierung und Durchwegung (Langsamverkehr) Schlussetappe

- Erschließung Langsamverkehr
- Gemeinschaftliche Vorzone
- Gemeinschaftlich genutzter Bereich
- Spielbereich

Abb. 25: Diagramme Zonierung und Durchwegung erste Etappe und Endzustand

Während die Ost-West-Verbindungen die Ausstrahlung arealinterner Wege erhalten, sind die Nord-Süd-Verbindungen eher als Durchgangswege für den Fuss- und Veloverkehr erkennbar. Sie binden die Siedlung in das Wegesystem Schwamendings ein. Die Gebäude an der viel befahrenen Altwiesenstrasse erhalten eine einladende Vorzone: einen überbreiten Fussgänger- und Aufenthaltsbereich, der sich bei Bedarf durchaus für eine öffentliche Nutzung anbietet.

### **Der Baum als Hauptthema**

Das wichtigste Element der Aussenraumgestaltung bleiben die Bäume. Die Erhaltung und Ergänzung des Baumbestandes ist aus Sicht des Aussenraumes die zentrale Investition in die Zukunft der Siedlung. Durch die Konzentration der Gebäude, die Verlegung der meisten Parkplätze unter die Erde und die geschickte Platzierung der Tiefgaragen bleiben trotz Verdichtung nicht nur ausreichend grosszügige Grünflächen bestehen. Auch die bestehenden alten Bäume als unersetzbares Gut können zum Teil erhalten werden und dank genügend unverbautem Wurzelraum auch durch Neupflanzungen verjüngt werden. Die Baumartenwahl bei Neupflanzungen knüpft an die bestehenden siedlungstypischen Leitarten wie Fichte, Birke, Föhre und Hainbuche und damit an die bisherige Atmosphäre der Siedlung an. Im gebäudenahen Bereich kommen Arten von kleinerem Wuchs wie Hainbuche oder Feldahorn zum Einsatz, um späteren Rückschnitten von vornherein vorzubeugen.

### **Topographie**

Die fließende Geländemodellierung lebt von ihrer landschaftlich anmutenden Ruhe: Ohne Unterbrechungen durch bauliche Elemente wie Mauern, die aus dem Erdreich ragen, zieht sich der Grünraum durch die Siedlung. Dieser durchgängige, bewegte Boden ist die Grundlage der Atmosphäre, der Nutzbarkeit und auch der Einbindung der neuen Bebauung in ihr Umfeld.



Abb. 26: Referenzbilder (links Baumgruppe, rechts fließende Geländemodellierung)



Abb. 27: Diagramme Baumkonzept erste Etappe und Endzustand

### **Gestaltungsziele Freiraum**

- Fließende Grünräume ohne Höhengsprünge wie Mauern oder unterirdische Bauten, die aus dem Erdreich hervortreten.
- Erhalt und Förderung von Einzelbäumen und Baumgruppen.
- Dichtes Wegenetz im Quartier.
- Präzise Zonierung zwischen arealinternen/gemeinschaftlichen und öffentlichen Freiräumen.

### **3.3 Etappierung**

Sowohl die Bebauung wie auch der Freiraum sind so konzipiert, dass eine etappierte Entwicklung möglich ist.

Mit dem vorgeschlagenen Bebauungskonzept können die Anforderungen dieser Etappierung sehr gut erfüllt werden, ohne jedoch den städtebaulichen Ansatz zu vernachlässigen. Es wird von einer ersten Etappe und weiteren nachfolgenden Etappen ausgegangen. Bei der Etappierung verzahnen sich die alte und neue Struktur auf eine Weise, dass eine behutsame Erneuerung des Quartiers zu spüren sein wird, ohne mit dem Bestand und dem Steinerplan zu brechen. Als spannendes Gegenüber funktioniert das Areal weiter.

Das offene Freiraumkonzept mit seiner Zonierung, das Baumkonzept wie auch die Durchwegung sind etappierbar und bieten bereits von der ersten Etappe an funktionsfähige Freiräume, welche die alten und die neuen Baustrukturen sinnvoll verbinden. Abgesehen von der westlichen Querverbindung und der Längsverbindung im Bereich der heutigen Kindergärten/Kindertagesstätten kann der grösste Teil der Wegeverbindungen von Beginn an in der definitiven Form angelegt werden.

Auch die Grundanlage mit der offenen Baumwiese und grosse Teile der Baumpflanzungen können bereits realisiert werden. Ebenso die wesentlichen Elemente der gemeinschaftlichen Nutzflächen wie Spielplatz und Sitzgelegenheiten zwischen den Neubauten. Der Gestaltungsplan fordert die Erstellung der Spielflächen und der gemeinschaftlichen Freizeitflächen und Pflanzgärten in jeder Etappe.

### 3.4 Qualitätssicherung

Arealüberbauungen müssen gemäss § 71 PBG besonders gut gestaltet sein. Die ersten neuen Setzungen werden beim vorliegenden Projekt als städtebauliche Grundsteine für die gesamte Weiterentwicklung des Areals gesehen. Somit dient die erste Etappe als Qualitätsmassstab für die weiteren Etappen. Die Bebauungsstruktur der späteren Etappen soll sich dabei am städtebaulichen Muster der vorgeschlagenen Schlussvariante orientieren.

Die Sicherung einer gesamthaft besonders guten städtebaulichen und architektonischen Qualität (Anforderung bei Arealüberbauungen) erfolgt in der Stadt Zürich über eine Präsentation beim Baukollegium oder der Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens.

Die erste Etappe wird vom Amt für Städtebau dabei als eine gemeinsam zu beurteilende Einheit betrachtet. Im Gestaltungsplan wird gefordert, dass mindestens die Baubereiche der ersten Etappe gemeinsam zur Baubewilligung einzureichen sind (siehe Art. 30 des vorliegenden Gestaltungsplans). Durch die grosszügige erste Etappe ist sichergestellt, dass die Gesamtkomposition bereits in der ersten Bauetappe sichtbar gemacht wird und die Freiraumqualitäten bereits zu Beginn zu einem grossen Teil eingelöst werden können.

Im Gestaltungsplan wird verlangt, dass jede Etappe die Anforderungen an eine besonders gute Gestaltung erfüllen muss und die Bauten im Bezug auf die architektonische Gestaltung aufeinander abzustimmen sind.

Gemäss Art. 17 des vorliegenden Gestaltungsplans wird für die Gestaltung des Freiraums die Erarbeitung eines übergeordneten Gestaltungskonzepts verlangt, welches zusammen mit dem ersten Baugesuch einzureichen ist. Mit diesem Konzept ist der Zusammenhang und die Gliederung der Freiraumelemente aufzuzeigen. Bei der Erarbeitung des Gestaltungskonzepts sind auch die Gebäude der weiteren Etappen einzubeziehen, um eine kongruente Gestaltungsqualität über alle Etappen und den ganzen Perimeter sicherzustellen.

# 4 Gestaltungsplanvorschriften

Die vorliegenden Gestaltungsplanvorschriften wurden gestützt auf das städtebauliche Konzept (siehe Kapitel 3) erarbeitet. Um die städtebaulichen Qualitäten zu sichern, werden die wesentlichen Elemente des Konzepts mit dem eigentümergebundnen Gestaltungsplan gesichert. Die wichtigsten Festlegungen des Gestaltungsplans werden nachfolgend erläutert (Zweckartikel siehe Kapitel 1.2).

## 4.1 Allgemeine Bestimmungen

### Geltungsbereich und Bestandteile (Art. 2)

Der Gestaltungsplan umfasst den im Situationsplan dargestellten Geltungsbereich. Die verbindlichen Bestandteile des Gestaltungsplans sind die Vorschriften und der Situationsplan. Der vorliegende Bericht nach Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) dient der Erläuterung.

### Geltendes Recht (Art. 3)

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, sind die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Zürich und insbesondere auch jene zur Arealüberbauung anwendbar. Es wird nicht auf eine bestimmte Fassung der BZO Bezug genommen, es gilt die jeweils gültige BZO.

Vorbehalten bleibt zwingendes übergeordnetes Recht. Die Bau- und Zonenordnung ist noch nicht an die harmonisierten Baubegriffe gemäss der seit 1. März 2017 in Kraft getretenen PBG-Teilrevision vom 17. September 2015 angepasst. Für den

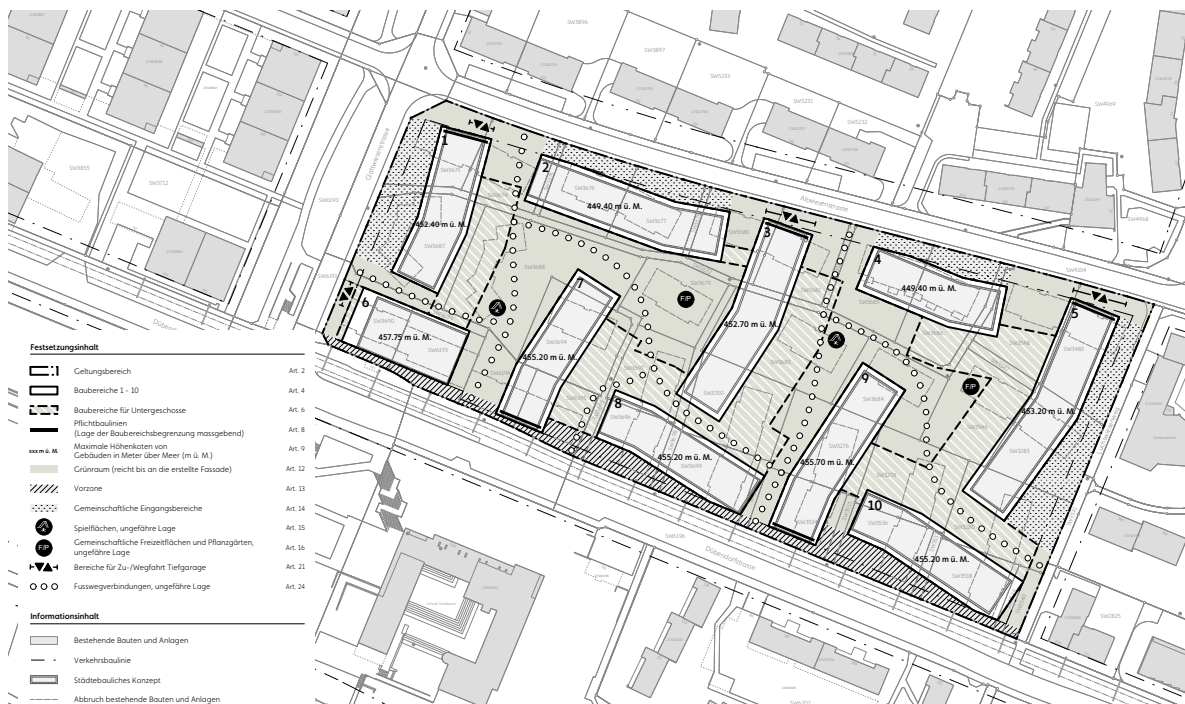


Abb. 28: Ausschnitt Situationsplan (verkleinert, genordet)

Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe gemäss dem Planungs- und Baugesetz in der Fassung bis zum 28. Februar 2017 (Anhang zum PBG).

## 4.2 Bau- und Nutzungsvorschriften

### Baubereiche (Art. 4)

Im Perimeter sind die Baubereiche 1 bis 10 definiert, innerhalb deren oberirdische Gebäude und Gebäudeteile erstellt werden dürfen. Die Gebäude dürfen ohne Rücksicht auf Abstandsbestimmungen an die Baubereichsbegrenzungen gelegt werden. Einzuhalten sind feuerpolizeilich sowie wohn- und arbeitshygienisch einwandfreie Verhältnisse. Gemäss Art. 8 Abs. 2 BZO 2016 gelten innerhalb der Arealüberbauung für die Grenz- und Gebäudeabstände die kantonalen Abstandsvorschriften, d.h. ein Grenzabstand von 3.5 m (§ 270 Abs. 1 PBG) bzw. ein Gebäudeabstand (§ 271 PBG) von 7 m. Die Baubereiche sind so gelegt, dass ein Gebäudeabstand von mindestens 8 Meter besteht. Mit einem minimalen Gebäudeabstand von 8 m werden die Brandschutzabstände unterschritten (siehe Kapitel 2.6).

Die Baubereiche sind basierend auf den Gebäuden des städtebaulichen Konzepts mit einem für die nachfolgende Projektierung angemessenen, aber kleinen Spielraum angelegt. Grundsätzlich sind die Baubereiche mit einem Abstand von 2 m um die Gebäude gemäss städtebaulichem Konzept gelegt. Dort, wo dies aufgrund der Parzellierung gemäss Privatem Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag (Endzustand), der Pflichtbaulinien und der Verkehrsbaulinien angezeigt ist, wird der Spielraum verkleinert.

Mit der Festlegung von eng um das städtebauliche Konzept gefassten Baubereichen und weiteren Bestimmungen zur Bauweise (Art. 7 des vorliegenden Gestaltungsplans), werden die zentralen Gestaltungs- und Qualitätsmerkmale des städtebaulichen Konzepts gesichert.

Die Baubereiche sind weiter so gelegt, dass die Gebäude mit der zukünftigen Parzellierung korrespondieren (siehe Abb. 17).

#### *Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche*

Folgende Bauten und Anlagen dürfen, vorbehaltlich der Bestimmungen zu den Baulinien (siehe Kapitel 2.4), ausserhalb der Baubereiche erstellt werden:

- a. Einzelne Gebäudevorsprünge wie Balkone, Erker und dergleichen bis höchstens 3,0 m Auskrägung ab der erstellten Fassade, jedoch höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge. Sicherzustellen sind feuerpolizeilich einwandfreie Verhältnisse.

Die Vorschrift nimmt Bezug auf § 260 Abs. 3 PBG. Dieser Paragraph unterscheidet zwischen Fassade (abstandspflichtig) und Vorsprüngen, die privilegiert sind. Gemäss Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz: Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. Auflage, S. 1086 sind Balkone, auch etwa auf den Boden gestellte, an der Fassade befes-

tigte Balkontürme, der Fassade vorgelagert und deshalb klassische Fälle der Anwendung von § 260 Abs. 3 PBG. Balkone dürfen also abgestützt oder bis zum Erdboden ragen.

Mit der Vorschrift einer maximalen Auskragung von 3,0 m ab der erstellten Fassade wird eine Regelung getroffen, die unabhängig davon ist, ob das Gebäude auf der Baubereichsbegrenzung steht oder nicht. Zu beachten sind die feuerpolizeilichen Vorschriften, nämlich dass der Abstand zwischen einem Lösch- oder Hubrettungsfahrzeug und dem Gebäude gemäss den Richtlinien für Feuerwehrezufahrten, Bewegungs- und Stellflächen (FKS, 02/2015) mindestens 2,0 m zu betragen hat. Die minimale Höhe für ein Hubrettungsfahrzeug beträgt gemäss den oben genannten Richtlinien 4,0 m (senkrecht zur Fahrbahn gemessen). Die Regelungen zum Verkehrsbaulinienbereich gemäss § 100 Abs. 1 und Abs. 2 PBG gelten sowieso und werden deshalb nicht explizit in den Vorschriften erwähnt. Die Beschränkung auf ein Drittel basiert ebenfalls auf § 260 Abs. 3 PBG.

- b. untergeordnete Lichtschächte sowie Technischächte. Dazu gehören auch Notschächte/-ausgänge im Zusammenhang mit Schutzräumen.
- c. Unterstände für Abstellplätze für leichte Zweiräder
- d. Oberirdische Autoabstellplätze, Anlagen und Ausstattungen der Freiraumgestaltung, gedeckte Sitzplätze und dergleichen
- e. besondere Gebäude in Zusammenhang mit Gartenunterhalt. Besondere Gebäude sind gemäss § 273 PBG Gebäude, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4,0 m, bei Schrägdächern 5,0 m, nicht übersteigt.

### **Nutzweise (Art. 5)**

Das städtebauliche Konzept sieht hauptsächlich Wohnnutzung vor. Die Stadt Zürich (Immobilien) besitzt bereits heute einen Kindergarten innerhalb des Perimeters (Grundstück-Nrn. SW3687 und SW3688) und will diesen auch zukünftig erhalten und falls notwendig noch ausbauen.

Im Rahmen der Erarbeitung des Gestaltungsplans wurde für den ganzen Perimeter die Empfindlichkeitsstufe (ES) II festgelegt (siehe Kapitel 2.5). Entsprechend werden mit Art. 5 Abs. 1 für den ganzen Perimeter Wohnnutzung und nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen zugelassen. Die Nutzung Kindergarten wird dabei den nicht störenden Nutzungen zugeordnet (Liste auf der Homepage des Tiefbauamts Kanton Zürich, Fachstelle Lärmschutz, besucht Mai 2018). Auf eine Vorschrift im vorliegenden Gestaltungsplan wird deshalb verzichtet.

Im Baubereich 6 sind im Erdgeschoss in der ersten Raumtiefe mit Ausrichtung auf die Dübendorfstrasse nur gewerbliche Nutzungen zulässig. Wohnen ist nicht erlaubt. Die Lage dieses Baubereichs direkt an der Tramhaltestelle «Glattwiesen» ermöglicht es hier, eine gewerbliche oder gastronomische Nutzung anzusiedeln. Bereits heute sind

an dieser Stelle solche angeordnet. Denkbar ist zum Beispiel ein Quartierladen. Die Vorschrift nimmt Bezug auf Artikel 6a der BZO der Stadt Zürich (Vorschrift für Erdgeschoss, welche gemäss Ergänzungsplan massgeblichen Platz- und Strassenräumen zugewandt sind).

In den Erdgeschossen der restlichen Baubereiche wird die Nutzung offen gelassen. Das städtebauliche Konzept und der Gestaltungsplan sind so angelegt, dass Gewerbe aber auch Gemeinschaftsräume oder Atelierwohnungen möglich sind.

### **Baubereiche für Untergeschosse (Art. 6)**

Im Perimeter sind entsprechend der Tiefgaragen des städtebaulichen Konzepts Baubereiche für Untergeschosse definiert, innerhalb deren unterirdische Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen zulässig sind. Die unterirdischen Baubereiche von Gebäude 1 und 6 sind verbunden, damit eine Fussgängerverbindung erstellt werden kann, falls Parkplätze in der Tiefgarage von Baubereich 1 vom Baubereich 6 genutzt werden sollten.

Die Baubereiche für unterirdische Baubereiche sind mit einem Spielraum von 2,0 m um die Untergeschosse des städtebaulichen Konzepts gelegt. Teilweise wird der Spielraum aufgrund der Parzellierung gemäss Privatem Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag (Endzustand) angepasst. Die Tiefgarage bzw. die Baubereiche sind so angeordnet, dass genügend Raum für die Bepflanzung mit Bäumen vorhanden ist. Aufgrund des Terrainverlaufs ist die Überdeckung der Tiefgarage genügend gross. Mit Art. 18 Abs. 3 des vorliegenden Gestaltungsplans wird gefordert, dass die Überdeckung ausreichend ist, um eine Bepflanzung mit Grossbäumen auch auf den unterbauten Bereichen sicherzustellen.

Mit Art. 6 Abs. 2 wird eine Transformatorenstation auch ausserhalb der Baubereiche für Untergeschosse erlaubt (siehe Kapitel 2.6).

### **Bauweise (Art. 7)**

Innerhalb der Baubereiche ist die geschlossene Bauweise erlaubt. Dies ermöglicht die Erstellung der Gebäude durch mehrere Eigentümer zusammen und über mehrere Grundstücke hinweg, so wie sie gemäss städtebaulichem Konzept und Privatem Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag vorgesehen ist.

Die Gebäude, ausgenommen Baubereich 6, dürfen eine Gebäudetiefe von 16,0 m nicht überschreiten. Dies ermöglicht eine gewisse Flexibilität in der Grundrisstypologie, sichert aber gleichzeitig die für das Gesamtkonzept wichtigen schlanken Baukörper. Mit Gebäudetiefe ist nicht die Gebäudebreite gemäss § 49 PBG und § 28 ABV gemeint, sondern die senkrecht gemessene Distanz zwischen den beiden Gebäudelängsfassaden.

Die Gebäude müssen mit Ausnahme des Baubereichs 6 in Längsrichtung einen Knick aufweisen. Die Knicke sind charakteristisch für den Entwurf und binden das gesamte

Areal kompositorisch zusammen. Zudem geben sie dem einzelnen Baukörper ein spezifisches Merkmal. Für die Längsrichtung/Längsfassaden ist die Definition der Gebäudelänge gemäss § 28 ABV beizuziehen (Als Gebäudelänge gilt die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die senkrecht auf den Erdboden projizierte grösste, durch die massgebliche Fassadenlänge gebildete Gebäudeumfassung umschreibt). Ein Knick in Längsrichtung heisst, dass die beiden Längsfassaden der jeweiligen Gebäude in die gleiche Richtung einmal abgewinkelt sind. Mehrere Knicke sind nicht zulässig, der Winkel kann unterschiedlich sein.

Damit sich die Gebäude dem Terrain anpassen und sich so präzise in die Topographie einfügen, sind die Gebäude in den Baubereichen 3, 5, 7 und 9 vertikal zu gliedern. Im Baubereich 1 wird eine vertikale Gliederung nicht vorgeschrieben aber auch nicht ausgeschlossen. Grund ist das eher kurze Volumen und die eher kleine Höhenunterschied an dieser Stelle. Bei den Gebäuden in den Baubereichen 7 und 9 werden bezüglich Anzahl und Höhe der Stufen keine Vorschriften gemacht. Die Staffelung hat sich jedoch der Neigung des Terrains anzupassen und hat deshalb von der Dübendorfstrasse in Richtung Altwiesenstrasse zu erfolgen. In den Baubereichen 3 und 5 wird eine Beschränkung eingefügt und zwar dass mindestens 50 % der Gesamtlänge der Gebäude um mindestens ein Geschoss tiefer als der jeweils höchstgelegene Gebäudeteil zu liegen haben.

### **Pflichtbaulinien (Art. 8)**

Wo dies im Situationsplan bezeichnet ist, sind oberirdische Gebäude auf die Pflichtbaulinie zu stellen. Im Erdgeschoss sind Ausnahmen für Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten und dergleichen zulässig. Durch die Pflichtbaulinien wird eine Rhythmisierung der Bebauung entlang des Strassenraums an der Altwiesen- und Dübendorfstrasse gewährleistet. Bei den Längsbauten entlang der Altwiesen- und Dübendorfstrasse wird auf Pflichtbaulinien verzichtet, da die Staffelung der Volumen gewollt ist und diese durch die Lage der Baubereiche gesichert wird.

### **Gesamthöhe (Art. 9)**

Die Gesamthöhe wird mit Höhenkoten (m ü. M.) im Situationsplan festgelegt. Die Gesamthöhe setzt sich aus der Gebäude- und Firsthöhe zusammen und umfasst auch das Dachgeschoss. Bei den Gebäuden, welche an die Dübendorfstrasse stossen, ergibt sich die Höhe aus einer Geschosshöhe (Oberkante zu Oberkante der fertigen Böden) von 3,9 m für ein überhohes Erdgeschoss, jeweils aus 3,0 m für die Vollgeschosse und aus 0,3 m für den Dachaufbau sowie aus 1,0 m Reserve.

Bei den Gebäuden, welche an die Altwiesenstrasse stossen, setzt sich die Gesamthöhe aus einer Geschosshöhe von 4,4 m für ein Hochparterre, jeweils aus 3,0 m für die Vollgeschosse, aus 0,3 m für den Dachaufbau sowie aus 1,0 m Reserve zusammen.

Für die Baubereiche 5 und 10 gilt es zudem § 279 Abs. 2 PBG zu berücksichtigen, da

die Verkehrsbaulinien am Luchswiesenweg eine Einschränkung der Gesamthöhe zur Folge haben. Für die übrigen Baubereiche muss § 279 Abs. 2 PBG nicht beachtet werden, da der Abstand der Verkehrsbaulinien ausreichend gross ist, so dass er keinen Einfluss auf die Gesamthöhe hat (siehe Kapitel 2.4).

### Grundmasse (Art. 10)

Für die Gebäude wird pro Baubereich eine maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche gemäss § 255 Abs. 1 PBG und eine maximale Anzahl Vollgeschosse basierend auf dem städtebaulichen Konzept festgelegt.

Gemäss § 255 Abs. 1 PBG sind alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Vollgeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren

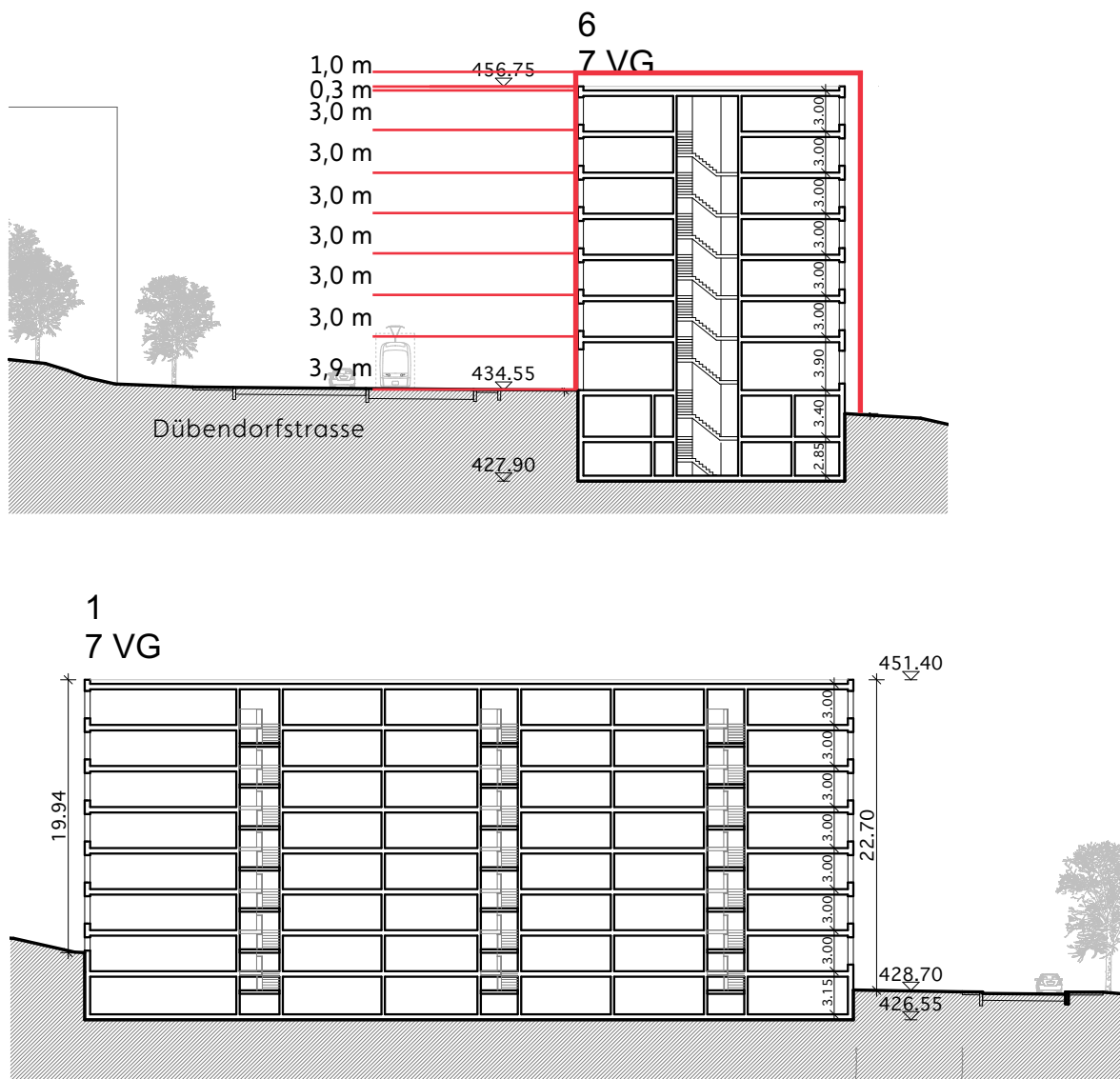


Abb. 29: Schnitte durch Gebäude 6 (Dübendorfstrasse) und Gebäude 7 (Altwiesenstrasse) mit zulässigen Gesamthöhe

Trennwänden für die Ausnutzungsziffer anrechenbar. Gemäss § 255 Abs. 2 PBC sind entsprechende Flächen in Dach- und Untergeschossen anrechenbar, soweit sie je Geschoss die Fläche überschreiten, die sich bei gleichmässiger Aufteilung der gesamten zulässigen Ausnutzung auf die zulässige Vollgeschosszahl ergäbe.

Gemäss Art. 8 Abs. 7 BZO 2016 ist in der Wohnzone W4 im Rahmen der Arealüberbauung ein anrechenbares Untergeschoss unter bestimmten Voraussetzungen zulässig:

- das anrechenbare Untergeschoss darf höchstens zu einem Fünftel der Fläche, die sich je Geschoss bei gleichmässiger Aufteilung der gesamten zulässigen Ausnutzung nach Regelbauweise ergäbe, mit anrechenbaren Räumen genutzt werden;
- der fertige Fussboden des darüber liegenden Vollgeschosses darf dabei höher als 1 m über dem gewachsenen Boden entlang der Gebäudeaussenseite liegen.

Ein zweites, nicht anrechenbares Untergeschoss (Tiefgarage, Keller) ist zulässig, soweit dies der Grundwasserspiegel zulässt (siehe Kapitel 2.5). Aus gestalterischen Gründen werden mit vorliegendem Gestaltungsplan Dachgeschosse ausgeschlossen.

Die pro Baubereich festgelegte Dichte basiert auf den Gebäuden des städtebaulichen Konzepts. Insgesamt sind im Perimeter maximal 46'784 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche zulässig. Bei einer massgeblichen Grundfläche von 30'114 m<sup>2</sup> ergibt dies eine Ausnutzung von 155.4 %. Damit liegt die Ausnutzung unter der gemäss Art. 8 BZO 2016 bei Arealüberbauungen in den Voll- und Dachgeschossen zulässigen Ausnüt-



Abb. 30: Beispielhafte Lage der Gemeinschaftsräume gemäss städtebaulichem Konzept, 1 = 80 m<sup>2</sup>, 2 = 100 m<sup>2</sup>, 3 = 50 m<sup>2</sup>, total 230 m<sup>2</sup>. Die Gemeinschaftsräume 1 und 2 sind Teil der ersten Etappe.

zung von 160 % bzw. 48'182 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche.

Gemäss § 10. Abs. a. der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) gelten der Freizeit dienende Gemeinschaftsmehrzweckräume, soweit sie mindestens 20 m<sup>2</sup> erreichen und bei grösserem Ausmass 2 % der anrechenbaren Geschossfläche nicht übersteigen, als nicht anrechenbar.

Die Übertragung von anrechenbarer Geschossfläche zwischen den Baubereichen sind zulässig, soweit in keinem Baubereich die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche um mehr als 10 % erhöht wird.

### **Gemeinschaftsräume (Art. 11)**

Die Erstellung von ausreichend Gemeinschaftsräumen wird in Art. 8 Abs. 3 BZO 2016 für Arealüberbauungen gefordert. Mit der Erstellung von Gemeinschaftsräumen wird ein wichtiger Beitrag zu einer gut ausgestatteten und attraktiven Wohnüberbauung geleistet. Um Vergleichsgrössen für das Mass der erforderlichen Gemeinschaftsräume zu erhalten, wurden Beispiele aus anderen Siedlungen gesucht und in der untenstehenden Tabelle zusammengestellt.

<b>Siedlung</b>	<b>Fläche Gemeinschaftsraum</b>	<b>Anzahl Wohnungen</b>	<b>Fläche/Whg</b>
Vrenelis Gärtli (Zürich)	50 m <sup>2</sup>	220	0.2 m <sup>2</sup>
Winzerhalde (Zürich)	32 m <sup>2</sup>	43	0.7 m <sup>2</sup>
SGE Am Wasser (Zürich)	47 m <sup>2</sup>	62	0.8 m <sup>2</sup>
SGE Gutstrasse (Zürich)	25 m <sup>2</sup>	110	0.2 m <sup>2</sup>
<b>Durchschnitt</b>			<b>0.5 m<sup>2</sup></b>

Aus der Tabelle wird ersichtlich, dass die Fläche für Gemeinschaftsräume pro Wohnung variiert. Im Durchschnitt der oben aufgeführten Beispiele werden pro Wohnung 0,5 m<sup>2</sup> an Fläche zu Verfügung gestellt.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan werden bis zur Vollendung der Überbauung Gemeinschaftsräume im Umfang von 230 m<sup>2</sup> anrechenbarer Geschossfläche verlangt. Bei 490 Wohnungen, die das städtebauliche Konzept vorsieht, sind dies ungefähr 0,5 m<sup>2</sup> pro Wohnung.

Es müssen in jeder Etappe ausreichend Gemeinschaftsräume zur Verfügung stehen, weshalb in einer ersten Etappe mindestens 170 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche an Gemeinschaftsräume zu realisieren sind. Dies entspricht ungefähr 0,5 % der maximal in der ersten Etappe zulässigen anrechenbaren Geschossfläche von 33'984 m<sup>2</sup>.

Mindestens die restlichen 60 m<sup>2</sup> müssen vom Erstbauenden der weiteren Etappen erstellt werden. Bei einer maximal in den weiteren Etappen zulässigen anrechenbaren Geschossfläche von 12'800 m<sup>2</sup> entspricht dies ebenfalls ungefähr 0,5 %.

Das städtebauliche Konzept sieht unterschiedliche Möglichkeiten vor, wo Gemeinschaftsräume eingerichtet werden können, so zum Beispiel entlang der Altwiesen- wie auch entlang der Dübendorfstrasse. Eine exemplarische Anordnung von Gemeinschaftsräumen im geforderten Masse ist in Abb. 30 dargestellt.

Die Lage der Gemeinschaftsräume wird im Gestaltungsplan nicht definiert, um Spielraum für die nachfolgende Projektierung zu lassen. Eine Lage ist u.a. dann geeignet, wenn sie gut zugänglich ist (Erdgeschoss, an Strasse) und eine ausgewogene Verteilung von Gemeinschaftsräumen in der ganzen Siedlung ermöglicht. Geeignet sind auch Räume, welche auf die Dübendorfstrasse ausgerichtet sind (öffentliche Vorzone, Strassen- und Tramlärm) oder solche mit direktem Zugang zum Aussenraum (Sitzplatz). Weiter ist darauf zu achten, dass die Lärmemissionen des Gemeinschaftsraums für die Siedlung selber zu keinen Problemen führt.

## 4.3 Freiraum

### Grünraum (Art. 12)

#### *Grünraum*

Prägendes Element der Bebauungsstruktur von Schwamendingen ist der fließende Freiraum. Die konzeptionelle Einheit von Gebäuden und Aussenraum gibt dem Quartier sein unverwechselbares Gesicht und soll gemäss dem städtebaulichen Leitbild Schwamendingen auch bei Neubauprojekten für eine hohe Wohnqualität sorgen.

Der Grünraum gemäss Situationsplan des vorliegenden Gestaltungsplans ist der die Gebäude umfließende Freiraum und das verbindende und prägende Element für die ganze Siedlung. Er reicht bis an die Fassaden und soll nach einheitlichen Grundsätzen gestaltet werden. Im Sinne des ökologischen Ausgleichs gemäss Art. 15 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (siehe Kapitel 2.5) ist der Grünraum naturnah und ökologisch wertvoll zu begrünen. Mit einer naturnahen, vielfältigen und einheimischen Bepflanzung können ökologisch wertvolle Flächen, neue Lebensräume zur Förderung der Biodiversität sowie abwechslungsreiche Freiflächen geschaffen werden. Solche Freiräume sind eine Bereicherung für die Bewohnerinnen und Bewohner der Siedlung. Es sind 75 % Prozent des Grünraums unversiegelt zu gestalten.

#### *Private Aussenräume*

Die in Schwamendingen vorherrschenden grosszügigen Grünräume besitzen oftmals wenig Potenzial für die Aneignung durch die Bewohner und funktionieren dementsprechend häufig als «Abstandsgrün». Im Rahmen des vorliegenden Gestaltungsplans werden deshalb private Aussenräume zugelassen. Dadurch wird eine Belebung und Benutzung des grosszügigen Grünraums gefördert. Es wird aber verlangt, dass sich die privaten Aussenräume in ihrer Gestaltung dem gemeinsamen Grünraum unterzuordnen haben.

Dem Bezug des Wohnens zum Freiraum kommt dabei eine besondere Bedeutung zu. Die Abgrenzungen zwischen privatem, halböffentlichem und öffentlichem Freiraum sind so zu gestalten, dass die Privatsphäre gewahrt wird, die Durchlässigkeit hingegen nicht verloren geht.

Deshalb sind Abgrenzungen und Abschirmungen von privaten Aussenräumen mit Mauern, Zäunen und dergleichen nicht zulässig. Ausnahmen bilden Kinderbetreuungseinrichtungen und Kindergärten sowie Spielflächen und gemeinschaftliche Freizeitflächen und Pflanzgärten (Art. 15 und Art. 16 des vorliegenden Gestaltungsplans).

### **Vorzone (Art. 13)**

Durch die städtebauliche Setzung der Volumen gemäss städtebaulichem Konzept (Staffelung der Bauten) wird zwischen den Tramgleisen und den Gebäuden ein Raum für die Öffentlichkeit aufgespannt. Gemäss der räumlichen Entwicklungsstrategie (RES; vom Stadtrat von Zürich im März 2010 verabschiedet, siehe Kapitel 2.4) ist die Dübendorfstrasse ein prägender öffentlicher Stadtraum, den es aufzuwerten gilt.

Die Vorzone dient als einladender, überbreiter Fussgänger- und Aufenthaltsbereich und soll frei zugänglich und in Abhängigkeit zu den Erdgeschossnutzungen gestaltet werden. Damit die Vorzone als öffentlicher Stadtraum wahrnehmbar ist, ist auf eine durchgehende, einheitliche Gestaltung der Vorzone zu achten. Damit die Zugänglichkeit gewährleistet ist, sind keine Mauern oder Einfriedungen von privaten Nutzungen möglich. Abgrenzungen mit Pflanzen sind denkbar und deshalb nicht ausgeschlossen, so zum Beispiel bei einer Aussenraumbestuhlung eines Cafés. Auf die Bezeichnung von öffentlich wird verzichtet, da mit einem Gestaltungsplan die Nutzungsrechte nicht geregelt werden können. Ein wichtiges Element im Freiraum von ganz Schwamendingen sind die Bäume. So ist auch die Vorzone angemessen mit Bäumen zu bepflanzen. Die Vorzone dient nicht der Haupterschliessung für den motorisierten Verkehr. Umzüge, Anlieferungen etc. sind möglich.

Es ist zu prüfen, ob und wie das Alleekonzept der Stadt Zürich (siehe Kapitel 2.4) bei der Gestaltung der Vorzone berücksichtigt werden kann.

### **Gemeinschaftliche Eingangsbereiche (Art. 14)**

Die im Plan als gemeinschaftliche Eingangsbereiche definierten Flächen sind den Gebäuden vorgelagerte, der Adressbildung des jeweiligen Baubereichs dienende, wohnungsnah, gemeinschaftlich nutzbare Bereiche. Wie die Vorzone grenzen die gemeinschaftlichen Eingangsbereiche teilweise an den Strassenraum. Der Strassenraum der Glattwiesen-, Altwiesenstrasse und des Luchswiesenwegs weist ein anderer Charakter auf als der Raum entlang der Dübendorfstrasse, welcher durch die Tramgleise und die Tramhaltestellen das Potenzial zu einem öffentlichen Stadtraum aufweist. Im Gegensatz zur Vorzone dienen die Eingangsbereiche primär den Bewohnerinnen und Bewohnern der jeweiligen Gebäude.



Abb. 31: Schematische Anzahl und Anordnung der Spiel (blau) - und gemeinschaftliche Freizeitflächen und Pflanzgärten (rot), 1. Etappe und Endzustand

Für die Gebäude, welche an einen Strassenraum grenzen, wird die Lage des gemeinschaftlichen Eingangsbereichs festgelegt. Es wird als wichtig und richtig angesehen, dass die Adressierung vom öffentlichen Strassenraum her erfolgt, wo die Bereiche an eine Strasse grenzen. Für die Baubereiche 3, 7 und 9 wird die Lage offen gelassen und die gemeinschaftlichen Eingangsbereiche können wahlweise entlang der West- oder Ostfassade angeordnet werden. Je nach architektonischem Entwurf ist die Anordnung auf der einen oder der anderen Gebäudeseite richtig. Sie haben aber eine Breite von mindestens 4,0 m, gemessen ab der entsprechenden Fassade, aufzuweisen. Damit wird sichergestellt, dass der Bereich genügend breit ist, dass er auch zum Aufenthalt genutzt werden kann (z.B. für Kinder zum Spielen) und nicht nur eine reine Erschliessungsfläche ist.

Für die gemeinschaftlichen Eingangsbereiche wird im Gegensatz zur Vorzone auf eine Vorschrift zur einheitlichen Gestaltung verzichtet, da auch jeder Bereich individuell, passend zum Gebäude gestaltet werden kann. Da die gemeinschaftlichen Eingangsbereiche mehr oder weniger stark vom Grünraum umflossen werden, sind sie angemessen zu begrünen möglichst unversiegelt zu gestalten. Gewisse Bereiche sollen versiegelt ausgestaltet werden können, damit eine Benutzbarkeit zum Beispiel zum Fahrradfahren gegeben ist.

### **Spielflächen (Art. 15)**

Im Situationsplan sind basierend auf dem städtebaulichen Konzept Standorte für Spielflächen bezeichnet. Das städtebauliche Konzept sieht jeweils an den Kreuzungspunkten der Fusswege Spielflächen vor. Die genaue Anzahl Spielflächen und die genaue Lage wird im Gestaltungsplan offen gelassen, da im Nachgang an den Gestaltungsplan ein übergeordnetes Gestaltungskonzept erarbeitet und zusammen mit dem Baugesuch der ersten Etappe eingereicht wird.

Spielflächen dienen dem Spiel und Aufenthalt für Kinder und müssen dementsprechend ausgestattet und gestaltet sein. Denkbar ist eine Ausstattung mit Spielgeräten wie Rutsche etc. aber auch eine Fläche, welche sich zum Beispiel zum Federballspielen eignet.

Flächenmässig werden insgesamt 500 m<sup>2</sup> Spielfläche verlangt. Die Erstellung dieser wird bereits in der ersten Etappe verlangt, wobei der Spielplatz in der Ecke Altwiesen- und Glattwiesenstrasse provisorisch erstellt wird. Provisorische Anlagen sind gemäss Art. 32 des vorliegenden Gestaltungsplan zulässig.

Spielflächen für Kinderbetreuungseinrichtungen und Kindergärten dürfen in den im Situationsplan als Spielfläche bezeichneten Flächen erstellt werden, sind aber auch an anderen Stellen erlaubt. Damit sind Kindergärten und Kinderbetreuungseinrichtungen auch in der Nähe von anderen Baubereichen und somit ausserhalb der im Situationsplan bezeichneten Flächen möglich, da noch offen ist, wo Kinderbetreuungseinrichtungen oder Kindergärten angeordnet werden. Diese Spielflächen können ausserhalb der Schulzeiten auch von den BewohnerInnen der Siedlung

genutzt werden. An die gemäss § 71 und § 248 PBG sowie Art. 11 BZO 2016 notwendig zu erstellenden Spielflächen dürfen sie aber gemäss Auskunft des Amtes für Baubewilligung (Mail vom 8. Mai 2018) nicht angerechnet werden.

### **Gemeinschaftliche Freizeitflächen und Pflanzgärten (Art. 16)**

Gemäss § 248 PBG sind bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern in angemessenem Umfang verkehrssichere Flächen als Kinderspielflächen, Freizeit- und Pflanzgärten oder, wo nach der Zweckbestimmung der Gebäude ein Bedarf besteht, als Ruheflächen auszugestalten.

Im Situationsplan sind basierend auf dem städtebaulichen Konzept gemeinschaftliche Freizeitflächen und Pflanzgärten bezeichnet. Das städtebauliche Konzept sieht gemeinschaftlich genutzte Bereiche jeweils zwischen den Gebäuden 2, 3, 7, 8 und zwischen den Gebäuden 4, 5, 9 und 10 vor. Die genaue Lage der Freizeitflächen und Pflanzgärten wird im Gestaltungsplan offen gelassen, da ein übergeordnetes Gestaltungskonzept erarbeitet wird. Es wird der Begriff Freizeitflächen verwendet, da in dem Bereichen verschiedene gemeinschaftliche Nutzungen stattfinden sollen und nicht nur Nutzungen mit Bezug zu Gärten.

Die Freizeitflächen und Pflanzgärten bieten Platz für verschiedene gemeinschaftliche Nutzungen wie einen Grillplatz oder Gemeinschaftsgärten. Oder sie sind mit Sitzgelegenheiten ausgestattet ein Ort, wo sich die Bewohner hinsetzen, ausruhen und begegnen können.

Flächenmässig werden insgesamt 1'200 m<sup>2</sup> gemeinschaftliche Freizeitflächen und Pflanzgärten verlangt. Mit der ersten Etappe sind solche Gärten im Umfang von mindestens 750 m<sup>2</sup> zu erstellen. Mit den weiteren Etappen muss die verbleibende Fläche, welche nach der ersten Etappe von den geforderten 1'200 m<sup>2</sup> noch übrig ist, erstellt werden.

### **Übergeordnetes Gestaltungskonzept (Art. 17)**

Die Gestaltung des Freiraums ist für die Qualität der Siedlung zentral. Deshalb wird für die Gestaltung des Grünraums, der Vorzone, der gemeinschaftlichen Eingangsbereiche, der Spielflächen und der gemeinschaftlichen Freizeitflächen und Pflanzgärten ein übergeordnetes Gestaltungskonzept verlangt, das den Zusammenhang und die Gliederung dieser Freiraumelemente aufzeigt.

Das übergeordnete Gestaltungskonzept ist zusammen mit dem Baugesuch der ersten Etappe gemäss Art. 29 des vorliegenden Gestaltungsplans einzureichen.

Der Perimeter für das Gestaltungskonzept umfasst den ganzen Geltungsbereich des Gestaltungsplans. Mit dem übergeordneten Gestaltungskonzept wird sichergestellt, dass der Freiraum trotz unterschiedlicher Eigentümer und Etappen als einheitlicher, fließender Freiraum, welcher ein zentrales Merkmal von ganz Schwamendingen ist, erscheint.

Insbesondere soll mit dem Gestaltungskonzept der Übergang zwischen der Vorzone, den gemeinschaftlichen Eingangsbereichen und dem Grünraum sowie die Einbettung der Spielflächen und der gemeinschaftlichen Freizeitflächen und Pflanzgärten in den Grünraum aufgezeigt werden. Ebenso ist die Eingliederung der privaten Aussenräume in den Grünraum zu thematisieren, soweit dies bereits beim dannzumal vorliegenden Projektstand möglich ist. Der Gestaltungsplan verlangt, dass die oberirdische Parkierung in die übergeordnete Gestaltung des Freiraums integriert wird und die Gestaltung darauf auszurichten ist, die Freiraumelemente möglichst wenig zu tangieren. Im Rahmen des Gestaltungskonzepts sind auch Aspekte betreffend Stadtklima zu bearbeiten (siehe Kapitel 2.5).

### **Bäume (Art. 18)**

Gemäss dem städtebaulichen Leitbild (siehe Kapitel 2.4) ist der wertvolle Baumbestand ein prägendes Element in Schwamendingen, welchen es daher so weit wie möglich zu erhalten gilt. Bauliche Veränderungen und allfällige Tiefgaragen sind so zu planen, dass genügend Entwicklungsraum für neu gepflanzte Bäume bleibt.

Der Gestaltungsplan verlangt, dass bestehende Bäume so weit wie möglich zu erhalten sind. Insgesamt ist pro 700 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Grossbaum vorzusehen und bei Abgang zu ersetzen, sofern die Grundstücksnutzung dadurch nicht übermässig eingeschränkt wird. Die Anzahl Bäume ist auf die Parzellengrösse bezogen aufzurunden. Bäume dürfen auch auf benachbarten Parzellen innerhalb des Perimeters liegen.

Ein Grossbaum ist ein Baum, dessen maximale Wuchshöhe 20 m überschreitet. Dies schliesst hauptsächlich Obstbäume und Sträucher aus. Grossbäume sind zum Beispiel Eichen, Ahorne, Linden und Fichten.

Bei einer Perimetergesamtfläche von 30'114 m<sup>2</sup> sind gemäss obenstehender Vorschrift 43 Grossbäume verlangt. Das städtebauliche Konzept sieht rund 70 Grossbäume vor.

Um einen Baumbestand mit Grossbäumen auch auf den unterbauten Flächen sicherzustellen, ist eine ausreichende Überdeckung der unterirdischen Baubereiche vorzusehen. Gemäss den Angaben von Grün Stadt Zürich sind für Grossbäume eine Überdeckung mit vegetationsfähigem Material von mindestens 1,5 m, für mittelkronige Bäume 1,2 m und für kleinkronige Bäume und Grosssträucher 1,0 m notwendig.

Auf eine Vorgabe einer konkreten Massvorgabe in den Vorschriften wird verzichtet, da aufgrund der Hanglage dies nicht für den ganzen Perimeter einheitlich definiert werden kann. Unter Umständen sind bereits 1,0 m für ein Grossbaum ausreichend. Dabei ist zu berücksichtigen, dass für eine grosse Überdeckung entlang der Altwiesenstrasse die Untergeschosse tief im Boden zu liegen kommen müssten, was wiederum bezüglich ökologischen und wirtschaftlichen Aspekten (grosser Aushub) negativ zu beurteilen ist.

## 4.4 Gestaltung

### Bauten und Anlagen (Art. 19)

Die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung müssen besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein (§ 71 Abs. 1 PBG: «Bei Arealüberbauungen müssen die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein.»). Nachfolgend sind die Beurteilungsmerkmale gemäss § 71 Abs. 2 PBG für die Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume aufgeführt:

- Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung
- Kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude
- Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Freiflächen
- Wohnlichkeit und Wohnhygiene
- Versorgungs- und Entsorgungslösung
- Art und Grad der Ausrüstung

In Bezug auf den architektonischen Ausdruck sind die Bauten sorgfältig aufeinander abzustimmen. Die unter Art. 19 Abs. 1 und Abs. 2 des vorliegenden Gestaltungsplans formulierten Anforderungen müssen jederzeit erfüllt sein. Dies bedeutet, dass sich die weiteren Etappen an der ersten Etappe zu orientieren haben.

Zur Sicherstellung des «besonders gut» hat in der Stadt Zürich entweder eine Präsentation im Baukollegium oder die Durchführung eines Konkurrenzverfahrens zu erfolgen. Mit Art. 29 des vorliegenden Gestaltungsplans wird verlangt, dass mindestens die Baubereiche 2, 3, 5, 6, 8, 9 und 10 in einer ersten Etappe gemeinsam zur Baubewilligung einzureichen sind. Dies ermöglicht eine gemeinsame Beurteilung der ersten Etappe bezüglich des «besonders gut».

### Dächer (Art. 20)

Zu Gunsten möglichst zahlreicher begrünter Dachflächen sind nur Flachdächer mit einer Neigung von maximal 5° zulässig. Gemäss gängiger Praxis in der Schweiz wird ein Dach mit einer Neigung von maximal 5° als Flachdach definiert. Ein Dach mit einer Neigung von 10° oder mehr wird als Schrägdach bezeichnet.

Die Begrünung von Flachdächern kann einen Beitrag zum ökologischen Ausgleich leisten, wenn sie naturnah erfolgt. Mit dem Ziel einer ökologischen Aufwertung der ganzen Siedlung sind deshalb nicht als begehbare Terrasse genutzte Flachdächer von Hauptgebäuden mit einheimischen, ökologisch wertvollen und möglichst verdunstungsaktiven Pflanzen zu begrünen. Dies auch dort, wo Solaranlagen installiert sind. Die Pflicht, ökologisch wertvoll zu begrünen besteht, soweit dies technisch und

betrieblich machbar sowie wirtschaftlich tragbar ist. Ausgenommen sind Flachdächer von kleineren, technisch bedingten Aufbauten. Diese Regelung entspricht der Art. 11 der BZO 2016.

Gemäss der Schweizerische Fachvereinigung Gebäudebegrünung (SFG) bietet die Kombination von Solar- und Gründach (EnergieGrünDach) überzeugende Vorteile (siehe dazu Broschüre «EnergieGrünDach und EnergieGrünFassade, Herausforderung und Chance, SFG 2017»). Einerseits werden mit der Installation einer Solaranlage auf den ansonsten voll besonnten Flächen auch schattige, feuchtere Stellen geschaffen, die sich günstig auf die Artenvielfalt auswirken. Andererseits wird die Effizienz von Photovoltaik-Anlagen durch den Kühleffekt, der durch die Wasserverdunstung der Pflanzen entsteht, leicht verbessert.

Die begrünten Dächer sind zudem notwendig als Retentionsvolumen. Auf den begrünten Dachflächen wird das Regenwasser aktiv im Substrat gestaut oder über spezielle Drainage-Elemente aus Kunststoff gesammelt. Das Regenwasser kann über die bepflanzten Flächen verdunsten, für die Bewässerung gesammelt oder zeitverzögert der Kanalisation zugeführt werden. Die Begrünung auf Retentionsdächern kann das Regenwasser nicht nur zurückhalten, sondern auch reinigen, Schadstoffe ausfiltern und über offene Wasserflächen zu direkter Kühlung des Gebäudes beitragen.

## 4.5 Erschliessung und Parkierung

### **Bereiche für Zu-/Wegfahrt Tiefgarage (Art. 21)**

Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt an den im Situationsplan bezeichneten Bereichen. Entsprechend der Anzahl Tiefgaragen des städtebaulichen Konzepts sind vier Zu- und Wegfahrten geplant, eine an der Glattwiesenstrasse, drei an der Altwiesenstrasse. Die Zu- und Wegfahrten zu den Tiefgaragen sind dabei mit einem möglichst grossen Abstand zu den Knoten Glattwiesen-/Altwiesenstrasse und Glattwiesen-/Dübendorfstrasse anzuordnen.

### **Abstellplätze für Personenwagen, leichte Zweiräder und Motorräder (Art. 22)**

#### *Anzahl*

Die Anzahl der Abstellplätze für Personenwagen, leichte Zweiräder und Motorräder bestimmt sich nach der zum Zeitpunkt eines Bauentscheides gültigen städtischen Parkplatzverordnung. Aktuell gilt die Verordnung über private Fahrzeugabstellplätze vom 16. Dezember 2015; Inkraftsetzung 12. September 2016. Die Anzahl Abstellplätze für Personenwagen entspricht dem minimal erforderlichen Anteil des Normalbedarfs.

Im Baubereich 6 darf für Betriebe und Einrichtungen, die vorwiegend die in einem näheren Umkreis wohnende Bevölkerung mit Produkten oder Dienstleistungen des alltäglichen Bedarfs versorgen, die Anzahl Abstellplätze vom minimal erforderlichen

Anteil des Normalbedarfs abweichen. Unter Dienstleistungen oder Produkten des alltäglichen Bedarfs wird eine Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen Bedarfs verstanden, welche in fussläufiger Entfernung (300-800 m Gehdistanz) zum Wohnstandort zu erreichen ist. Diese umfasst beispielsweise eine Apotheke, einen Coiffeur, eine Wäscherei/Reinigung, ein Schuhservice, eine Poststelle/-agentur, ein Restaurant, ein Quartierladen und dergleichen. Es gilt die Einschränkung, dass die Abstellplätze über dem minimal erforderlichen Anteil des Normalbedarfs unterirdisch anzuordnen sind. Die Abweichung vom minimal erforderlichen Bedarf wird explizit für den Baubereich 6 zugelassen, da in diesem im Erdgeschoss Wohnnutzung mit Ausrichtung auf die Dübendorfstrasse nicht zugelassen ist.

Für nachfolgende Berechnungen wird davon ausgegangen, dass ausser dem Erdgeschoss im Baubereich 6 Wohnnutzung realisiert wird. Für die Wohnnutzung bedeutet dies total 268 Abstellplätze für Personenwagen für Bewohnerinnen und Bewohner sowie Besucherinnen und Besucher. Für die vorgesehene Verkaufsnutzung im Erdgeschoss des Baubereichs 6 (Annahme 540 m<sup>2</sup>) sind 6 Abstellplätze für die Beschäftigten und die Kundschaft zu erstellen. Total sind damit 274 Abstellplätze für Personenwagen notwendig (siehe nachfolgende Tabelle).

#### *Anordnung*

Mindestens die nicht für Besucherinnen, Besucher sowie Kundschaft vorgesehenen Abstellplätze für Personenwagen sind unterirdisch in Tiefgaragen anzuordnen. Damit wird sichergestellt, dass sich oberirdisch nur die notwendigen Besucher-/Kundenparkplätze befinden und damit die Aussenraumqualität nicht geschmälert wird.

Gemäss Art. 22 Abs. 3 des vorliegenden Gestaltungsplans sind die Abstellplätze für Kundschaft, welche über dem minimalen Anteil liegen, ebenfalls unterirdisch anzuordnen. Insgesamt sind damit 243 unterirdische Abstellplätze vorzusehen.

#### *Mobilitätskonzept*

Für autoarme Nutzungen kann der Minimalparkplatzbedarf für Bewohnerinnen und Bewohner sowie für Beschäftigte abweichend von den Vorgaben der Parkplatzverordnung im Einzelfall gestützt auf ein Mobilitätskonzept festgelegt werden (Art. 8 Abs. 5 PPV).

#### *Abstellplätze für leichte Zweiräder und Motorräder*

Abstellplätze für leichte Zweiräder sind 1'041 vorzusehen. Von den Abstellplätzen für leichte Zweiräder sind mindestens die Abstellplätze für Besucherinnen, Besucher und Kundschaft oberirdisch zu erstellen (rund 117). Sie dürfen innerhalb der Vorzone, der gemeinschaftlichen Eingangsbereiche sowie im Grünraum entlang der Glattwiesen- und Altwiesenstrasse sowie dem Luchswiesenweg angeordnet werden. Damit wird sichergestellt, dass die Abstellplätze für Zweiräder gut erreichbar und in Eingangsnähe der zugehörigen Nutzung angeordnet werden. Von den für leichte Zweiräder zu erstellenden Abstellplätzen ist gemäss Art. 8 Abs. 3 BZO 2016 ein angemessener Anteil zu überdecken.

Gemäss Art. 8 PPV ist für Motorräder eine ausreichende Anzahl von Abstellplätzen bereitzustellen. Die Anzahl darf einen Zehntel der für Personenwagen minimal erforderlichen Abstellplätze nicht unterschreiten, vorliegend sind also mindestens 27 Abstellplätze für Motorräder zu erstellen.

### **Abstellplätze für Personenwagen für Besucherinnen, Besucher sowie Kundschaft (Art. 23)**

Der Pflichtbedarf an Abstellplätzen für Personenwagen für Besucherinnen, Besucher sowie Kundschaft kann oberirdisch angeordnet werden. Für Wohnnutzung sind gemäss PPV rund 10 % für Besucherinnen und Besucher vorzusehen. Bei der Verkaufsnutzung 75 % für Kundschaft. Gemäss Art. 22 Abs. 4 dürfen im Baubereich 6 nur die Parkplätze für Kundschaft gemäss minimal erforderlichem Anteil des Normalbedarfs oberirdisch angeordnet werden. Insgesamt sind oberirdisch 31 Abstellplätze zu lässig.

Die oberirdischen Abstellplätze müssen die geforderte Gestaltungsqualität gemäss Art. 19 des vorliegenden Gestaltungsplans («besonders gut») erfüllen. Zudem ist gemäss Art. 10 PPV bei oberirdischen Abstellplätzen die versiegelte Fläche zu minimieren.

Oberirdische Abstellplätze für Besucherinnen, Besucher sowie Kundschaft dürfen entlang der Glattwiesen- und Altwiesenstrasse sowie dem Luchswiesenweg angeordnet werden. Damit wird eine genügend grosse Flexibilität bei der Projektierung gewährleistet. Im Sinne von Art. 12 BZO 2016 dürfen oberirdische Abstellplätze nicht gesetzliche Zufahrten behindern, die Verkehrssicherheit gefährden oder den Strassenkörper beeinträchtigen.

#### *Bestehende Abstellplätze*

Die bestehenden Abstellplätze für Personenwagen der Gebäude, welche erst in einer weiteren Etappe realisieren, bleiben weiterhin bestehen. Dies sind lediglich die 8 Abstellplätze an der Altwiesenstrasse der Parzellen Kat. Nrn. SW3685 und SW3686.

#### *Zusammenfassung*

Nachfolgende Tabelle zeigt eine Übersicht über die gemäss PPV notwendigen Abstellplätze:

<b>BB</b>	<b>max. zul. anr. GF</b>	<b>PW total</b>	<b>PW unterird.</b>	<b>PW oberird.*</b>	<b>I. ZW total</b>	<b>I. ZW unterird.</b>	<b>I. ZW. oberird.*</b>
1	5 012,00	29	26	3	125	112	13
2	5 136,00	30	27	3	128	115	13
3	5 370,00	31	28	3	134	121	13
4	3 630,00	21	19	2	91	82	9
5	6 162,00	36	32	4	154	139	15
6 (VG, Wohnen)	3 324,00	19	17	2	83	75	8

6 (EG, Verkauf)	540,00	6	3	3	3	1	2
7	4 158,00	24	22	2	104	94	10
8	4 302,00	25	22	3	108	97	11
9	4 848,00	28	25	3	121	109	12
10	4 302,00	25	22	3	108	97	11
<b>Total</b>	<b>46 784,00</b>	<b>274</b>	<b>243</b>	<b>31</b>	<b>1 159</b>	<b>1 042</b>	<b>117</b>

\* Annahme 10 % für die Wohnnutzung, 75 % für die Verkaufsnutzung. Für die Verkaufsnutzung im Erdgeschoss des Baubereichs 6 dürfen nur die minimal erforderlichen Abstellplätze für Personenwagen für Kundschaft oberirdisch erstellt werden.

Das städtebauliche Konzept sieht vier Tiefgaragen vor mit jeweils untenstehender Anzahl Abstellplätzen für Personenwagen und Zweiräder:

- Tiefgarage 1: 26 Abstellplätze für Personenwagen, 112 für leichte Zweiräder
- Tiefgarage 2: 99 Abstellplätze für Personenwagen, 427 für leichte Zweiräder
- Tiefgarage 3: 98 Abstellplätze für Personenwagen, 427 für leichte Zweiräder
- Tiefgarage 4: 20 Abstellplätze für Personenwagen, 76 für leichte Zweiräder

Insgesamt befinden sich so 243 Abstellplätze für Personenwagen und 1'042 für Zweiräder in den Tiefgaragen. Dies entspricht dem gemäss PPV unterirdisch anzuordnenden Abstellplätzen. Oberirdisch weist das städtebauliche Konzept ebenfalls die zulässige Anzahl Abstellplätze für Personenwagen und Zweiräder auf.

### **Fusswegverbindungen (Art. 24)**

Zur Sicherstellung einer guten Verknüpfung des Perimeters mit der Umgebung und einer hohen Durchlässigkeit sind die im Situationsplan bezeichneten Fusswegverbindungen zu erstellen. Die Fusswegverbindungen weisen dabei nicht alle den gleichen Charakter auf. So binden die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Wege das Quartier an die Umgebung an; die in Ost-West-Richtung verlaufenden Wege dienen eher der internen Arealerschliessung. Die Wege sind ihrer Nutzung und Bedeutung entsprechend zu gestalten und dauernd für die Benützung freizuhalten.

Damit die Zufahrt für die Feuerwehr gewährleistet ist, müssen die Belastung, Höhen und Gefälle der Fusswegverbindungen gemäss den FKS-Richtlinien für Feuerwehrezufahrten, Bewegungs- und Stellflächen (02/2015) ausgebildet werden (siehe Kapitel 2.6).

Die Fusswegverbindungen sind zu befestigen und über die Schulter zu entwässern. Das bedeutet, dass zum Beispiel eine Ausführung in Asphalt, Pflaster oder Chaussierung möglich wäre. Gemäss dem Entwässerungskonzept (siehe Kapitel 2.6) entwässert das Oberflächenwasser der Freiflächen über die Schulter oder versickern diffus im Gelände.

Das Wegnetz ist so angelegt, dass es in einer ersten Etappe mit den bestehenden Wegen kombiniert werden kann. So ist die gemäss städtebaulichem Leitbild für Schwamendingen geforderte gute Durchlässigkeit auch gewährleistet, wenn noch nicht der ganze Perimeter entwickelt ist.

## **4.6 Umwelt**

### **Wärmeversorgung (Art. 25)**

Entsprechend den Anforderungen des kantonalen Energiegesetz (§ 10a EnerG) muss der Energiebedarf für Raumheizung und Warmwasser durch Fernwärme gedeckt werden, soweit er nicht durch arealinterne Abwärme gedeckt wird. Andere erneuerbare Energieträger sind zulässig, falls keine Fernwärme zur Verfügung steht. Das Gebiet ist an die Fernwärme angeschlossen (siehe Kapitel 2.5).

Gemäss Art. 8 BZO 2016 haben bei Arealüberbauungen Gebäude, wenn der Ausnutzungsbonus von 10 Prozentpunkten ganz oder teilweise beansprucht wird, mindestens den Energiewerten des Minergie-P-Eco-Standards zu entsprechen, sofern für die betreffende Gebäudekategorie ein solcher Standard festgelegt ist. Ist nur der Minergie-P- oder nur der Minergie-Eco-Standard festgelegt, ist diesen Energiewerten zu entsprechen. Auf eine Vorschrift wird verzichtet, da die Regelungen der BZO sowieso gelten.

### **Entwässerung (Art. 26)**

Im Rahmen der Erarbeitung des Gestaltungsplans wurde ein Entwässerungskonzept durch Gossweiler Ingenieure AG erarbeitet (siehe Kapitel 2.6). Für die Entwässerung des im Geltungsbereich des Gestaltungsplans anfallenden Regenabwassers stellt das Entwässerungskonzept eine Leitlinie dar und ist im Rahmen der Projektierung (erste und weitere Etappen) zu berücksichtigen.

### **Abfallentsorgung (Art. 27)**

Im Geltungsbereich sind an geeigneten Stellen zur Bewirtschaftung und Entsorgung der anfallenden Abfälle die nötigen Flächen auszuscheiden und die erforderlichen Einrichtungen vorzusehen. Dabei sind die schutzwürdigen Interessen der Nachbarn und die Qualität der Freiräume zu berücksichtigen. Gemäss Auskunft vom ERZ Entsorgung + Recycling Zürich (Mail an Gossweiler Ingenieure vom 9. April 2018) sind für 490 Wohnungen, die gemäss städtebaulichem Konzept erstellt werden können, 7 Unterflurcontainer für Hauskehricht und 3 weitere für Grüngut notwendig.

Einrichtungen für die Abfallentsorgung dürfen entlang der Glattwiesen- und Altwiesenstrasse sowie dem Luchswiesenweg angeordnet werden und müssen in das Gestaltungskonzept gemäss Art. 17 des vorliegenden Gestaltungsplans integriert werden.

### **Lärmschutz (Art. 28)**

Im Rahmen der Erarbeitung des Gestaltungsplan wurden ein Lärmgutachten erstellt und die Ergebnisse mit der Fachstelle Lärmschutz des Kantons Zürich und dem Umwelt- und Gesundheitsschutz der Stadt Zürich (Sitzungen vom 15. Dezember 2017 bzw. 29. August 2019) besprochen. In den Gestaltungsplan wurden als Resultat der Sitzungen die Vorschriften aufgenommen, dass für den ganzen Perimeter die Empfindlichkeitsstufe (ES) II gilt und dass lärmempfindliche Wohnräume nicht ausschliesslich zur Dübendorfstrasse hin orientiert sein dürfen. Gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) sind in Gebieten mit einer ES II nicht störende Betriebe zulässig.

## **4.7 Etappierung**

### **Erste Etappe (Art. 29)**

Die Projektentwicklung basiert darauf, den Bedürfnissen der jeweiligen Eigentümer (wie zum Beispiel den unterschiedlichen Entwicklungsabsichten) so gut wie möglich zu entsprechen. Aus diesem Grund wurde seit Beginn der Projektentwicklung von verschiedenen Etappen ausgegangen. Der Gestaltungsplan schreibt vor, dass mindestens die Baubereiche 2, 3, 5, 6, 8, 9 und 10 in einer ersten Etappe gemeinsam zur Baubewilligung einzureichen sind. Damit wird eine sinnvolle und städtebaulich vertretbare Etappierung sichergestellt. Das Baukollegium der Stadt Zürich befand an der Sitzung vom 19. Januar 2018, dass mit dem vorgeschlagenen Bebauungsmuster die Anforderungen an die verschiedenen Etappen mit dem Prädikat «besonders gut» erfüllt werden können. Es kann von einer behutsamen Erneuerung des Quartiers gesprochen werden, ohne mit dem Bestand und dem Steiner-Plan zu brechen. Das Baukollegium schlug vor, dass die erste Etappe als Wegweiser für die weiteren Etappen dient. Dies wird mit Art. 19 Abs. 2 des vorliegenden Gestaltungsplans sichergestellt («In Bezug auf den architektonischen Ausdruck sind die Bauten sorgfältig aufeinander abzustimmen.»).

### **Weitere Etappen (Art. 30)**

Die Baubereiche 1, 4 und 7 können unter Vorbehalt von Art. 19 Abs. 3 unabhängig voneinander zur Baubewilligung eingereicht werden, jedoch frühestens gleichzeitig mit der ersten Etappe. Die erste Etappe gemäss Art. 29 des vorliegenden Gestaltungsplans wird von der Stadt Zürich zur Beurteilung des «besonders gut» als eine Einheit betrachtet. Ein frühere Baueingabe ist deshalb nicht möglich.

### **Gemeinschaftliche Anlagen (Art. 31)**

Mit dem Baugesuch der ersten Etappe respektive den nachfolgenden Baugesuchen ist aufzuzeigen, wie die geforderten Gemeinschaftsräume, Spielflächen sowie gemeinschaftlichen Freizeitflächen und Pflanzgärten umgesetzt werden. Jede Etappe muss die geforderten Flächen realisieren.

In den weiteren Etappen genügt der Nachweis des Bauwilligen, dass die Erstellung der noch nicht realisierten Gemeinschaftsräume auf den Zeitpunkt der Vollendung der Gesamtüberbauung sichergestellt ist. Mit dieser Vorschrift wird sichergestellt, dass ein Eigentümer der weiteren Etappen auch bauen kann, wenn der Gemeinschaftsraum gemäss Art. 11 Abs. 2 vom Erstbauenden noch nicht erstellt worden ist. Voraussetzung ist, dass die Eigentümer der weiteren Etappen untereinander eine Lösung gefunden haben.

#### **Provisorische Bauten und Anlagen (Art. 32)**

Anlagen ausserhalb der Baubereiche wie Spielflächen, Fusswegverbindungen und dergleichen, welche aufgrund der Etappierung nur provisorisch erstellt werden können, sind unter Vorbehalt von Art. 19 Abs. 3 des vorliegenden Gestaltungsplans zulässig. Damit werden Anlagen, die vor Vollendung der letzten Etappe noch nicht definitiv erstellt werden können, ermöglicht. Auch in diesen Zwischenständen sind die Anforderungen an eine besonders gute Gestaltung einzuhalten.

## **4.8 Schlussbestimmungen**

#### **Inkrafttreten (Art. 33)**

Da mit dem vorliegenden Gestaltungsplan der für Arealüberbauungen geltende Rahmen nicht überschritten wird, kann der Stadtrat diesen Gestaltungsplan, nach Rechtskraft der Genehmigung durch die zuständige Direktion, in Kraft setzen.

# 5 Verfahren

## 5.1 Kantonale Vorprüfung

Mit dem Schreiben vom 09. Januar 2019 wurden die Unterlagen bei der Baudirektion zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Unter der Federführung des Amtes für Raumentwicklung (ARE) wurden die kantonalen Amtsstellen eingeladen, sich zu den vorliegenden Planunterlagen zu äussern.

Mit dem Vorprüfungsbericht vom 10. April 2019 wurde unter der Berücksichtigung der im Vorprüfungsbericht erwähnten Anträgen und Empfehlungen eine Genehmigung des Gestaltungsplans in Aussicht gestellt.

Nachfolgend werden die Anträge und Entscheide über die Berücksichtigung aufgeführt. Im Vorprüfungsschreiben sind weitere Empfehlungen enthalten, welche geprüft wurden und in die vorliegende Vorlage eingeflossen sind.

### **Baubereiche**

Die vorgeschlagene Bebauungsstruktur verfolgt die Idee des Weiterstrickens an der bestehenden Struktur des «Steinerplans», um die identitätsstiftenden Qualitäten der Gartenstadt in einer verdichteten Form weiterzuentwickeln. Die Ausnützung der städtebaulich respektvollen Bebauungsstruktur liegt bei hohen 155.4% (Arealüberbauung max. 160%). Mit dieser Ausnützung können innerhalb des Geltungsperimeter rund 490 Wohnungen realisiert werden. Die neuen Gebäude (ausser das Gebäude an der Ecke Dübendorf-/Glattwiesenstrasse) weisen eine starke Verwandtschaft zu den ortstypischen schlanken Längsbauten auf. Die Länge wird einerseits über den Geschosssprung (Höhenversatz) und andererseits über einen leichten Knick in der Fassade rhythmisiert. Die Zwischenräume erfahren über die platzierten Volumina spannungsvolle Bezüge und variantenreiche Aufenthaltsqualitäten, wobei auch genug Raum zwischen den jeweiligen Gebäuden vorhanden ist. Der Zwischenraum der Baubereiche Nrn. 8 und 9 mit einem Mindestabstand von 6,70 Meter sowie der Zwischenraum der Baubereiche Nrn. 9 und 10 mit einem Mindestabstand von 7,90 Meter sind jedoch sehr eng bemessen. Damit die städtebauliche Qualität, die Wohnqualität und die Idee eines fliessenden Freiraumkonzeptes gewährleistet werden können, sind die Gebäudeabstände aus dem Richtprojekt als Mindestmass zu fixieren. Dies kann durch eine Anpassung der Baubereich oder im Rahmen der Bestimmungen erfolgen.

#### *Antrag*

Zur Schaffung eines städtebaulich verträglichen Zwischenraums sind die Mindestabstände zwischen den Gebäuden Nrn. 8, 9 und 10 derart festzulegen, dass mindestens die im Richtprojekt festgelegten Gebäudeabstände gewährleistet sind.

#### *Entscheid*

Situationsplan wird angepasst.

### *Begründung*

Innerhalb der Arealüberbauung gelten für die Grenz- und Gebäudeabstände die kantonalen Abstandsvorschriften (3,5 m bzw. 7,0 m). Für die Durchfahrt bzw. die Stellflächen der Feuerwehr sind zwischen den Gebäuden 1 und 6 sowie zwischen den Gebäuden 8 und 9 jeweils 8,0 m notwendig. Die Baubereiche 1 und 6, 8 und 9 und 9 und 10 werden so eingekürzt, dass die Abstände der Baubereiche 8,0 m betragen. Damit werden die kantonalen Mindestgebäudeabstände eingehalten.

### **Baubereich für Untergeschosse**

#### *Antrag*

Die Unterscheidbarkeit der Bereiche mit zulässigen Untergeschossen und der Bereiche ohne Unterbauung sind im Situationsplan nicht direkt ersichtlich. Aufgrund der Wichtigkeit nicht unterbauter Freiraumbereiche für das Lokalklima und für Baumpflanzungen, sind diese Bereiche im Situationsplan hinsichtlich einer besseren Unterscheidbarkeit darstellerisch anzupassen.

#### *Entscheid*

Situationsplan wird angepasst.

### **Vorzone / Gemeinschaftliche Eingangsbereiche**

Für die Baubereiche Nrn. 3, 7 und 9 sind im Situationsplan keine Vorbereiche definiert, wobei sie gemäss den Bestimmungen wahlweise entlang der West- oder Ostfassade angeordnet werden können. Bezüglich der Adressbildung ist es aber ausschlaggebend, auf welcher Seite die Erschliessungsflächen zu liegen kommen. Weil die Vorzonen zudem den Grünraum tangieren, ist es wichtig, diese im Plan zu verorten.

#### *Antrag*

Die Vorzonen der Baubereiche Nrn. 3,7 und 9 sind im Situationsplan festzulegen.

#### *Entscheid*

Unterlagen werden nicht angepasst.

### *Begründung*

Gemäss § 83 Abs. 2 PBC ist für die Projektierung ein angemessener Spielraum zu belassen. Im vorliegenden Fall ist je nach architektonischem Entwurf auch denkbar, dass die gemeinschaftlichen Eingangsbereiche der Gebäude Nrn. 3,7 und 9 auf der anderen Gebäudeseite zu liegen kommen.

### **Spielfläche**

#### *Antrag*

In Art. 15 Abs. 3 sind Bestimmungen für «Spielflächen für Kinderbetreuungseinrichtungen und Kindergärten» enthalten. In der Planlegende ist diesbezüglich die leicht gekürzte Bezeichnung «Spielfläche Kinderbetreuungseinrichtung und Kindergärten»

aufgeführt. Damit dieser Legendeneintrag nicht missverstanden werden kann, ist der Legendeneintrag folgendermassen zu ergänzen «Spielfläche für Kinderbetreuungseinrichtungen und Kindergärten, ungefähre Lage».

*Entscheid*

Situationsplan wird angepasst.

*Begründung*

Im Plan wird auf die Bezeichnung der Spielfläche «Kindebetreuungseinrichtungen und Kindergärten» gemäss Art. 15 verzichtet. Damit wird es möglich, dass auch in anderen Baubereichen entsprechende Einrichtungen inkl. Aussenflächen möglich sind.

**Zu-/wegfahrt Tiefgaragen:**

*Antrag*

Die Tiefgarageneinfahrten sind mit einem Bereich (schwarzer Strich) und mit Pfeilen für die Ein- und Ausfahrt markiert. Aufgrund des bestehenden Anordnungsspielraums durch den schwarzen Strich ist nicht ersichtlich, weshalb in der Legende zudem die Bezeichnung «ungefähre Lage» aufgeführt ist. Demzufolge wird vorgeschlagen, den Legendeneintrag wie folgt umzuformulieren: «Bereich für Zu-/Wegfahrt Tiefgarage, ungefähre Lage».

*Entscheid*

Situationsplan wird angepasst.

**Baubereiche für Untergeschosse (Art. 6)**

Im Erläuterungsbericht ist erwähnt, dass aufgrund des Terrainverlaufs die Überdeckung der Tiefgarage genügend gross ist. In den Bestimmungen ist hingegen eine genügend grosse Überdeckung hinsichtlich einer langfristigen Gewährleistung von Grossbaumarten nicht festgehalten. Da Solitärbaumpflanzungen aufgrund ökologischer, gestalterischer und lokal-klimatischer Aspekte - neben den nicht unterbauten Bereichen - auch in den unterbauten Bereichen möglich sein sollen, ist in den Vorschriften zu ergänzen, dass eine genügend hohe Erdüberdeckung für Solitärbäume zu gewährleisten ist.

*Antrag*

Es ist ein Absatz zu ergänzen, der in den Baubereichen für Untergeschosse eine genügende Aufbauhöhe des Erdreichs für Solitärbäume sicherstellt.

*Entscheid*

Vorschriften werden angepasst.

### **Vorzone / Gemeinschaftliche Eingangsbereiche (Art. 13 und 14)**

Die gemeinschaftlichen Eingangsbereiche dienen der Adressbildung des jeweiligen Gebäudes. Durch eine genügende Breite soll sichergestellt werden, dass sie auch zum Aufenthalt genutzt werden können und vom öffentlichen Raum her erschlossen sind. Die Vorzone entlang der Dübendorfstrasse soll frei zugänglich und in Abhängigkeit zu den Erdgeschossnutzungen gestaltet werden, wobei sie auch mit Bäumen angemessen bepflanzt werden soll. Der Unterschied zwischen der Vorzone und den gemeinschaftlichen Eingangsbereichen ist hingegen nicht hinreichend nachvollziehbar. Die gemeinschaftlichen Eingangsbereiche sollen primär den Bewohnerinnen der jeweiligen Gebäude zur Verfügung stehen, obwohl sie wie die Vorzone an den öffentlichen Raum grenzen und auch in Abhängigkeit zu den Erdgeschossnutzungen gestaltet werden. Des Weiteren soll die Vorzone mit Bäumen begrünt werden; die gemeinschaftlichen Eingangsbereiche jedoch nicht, obwohl sie eine beträchtliche Grösse aufweisen. Im Rahmen der Überarbeitung der Vorlage sollen die unterschiedlichen Funktionen der Vorzone wie auch der gemeinschaftlichen Eingangsbereiche besser umschrieben werden. Hinsichtlich der Verbesserung der lokalklimatischen Situation im GP-Perimeter ist in den Vorzonen wie auch in den gemeinschaftlichen Eingangsbereichen anzustreben, dass die Flächen möglichst nicht versiegelt werden.

#### *Antrag*

Die Begrifflichkeiten «Vorzone» und «gemeinschaftliche Eingangsbereiche» sind präziser zu umschreiben. Zudem sind für diese Bereiche Vorgaben zur Bodenversiegelung zu prüfen.

#### *Entscheid*

Vorschriften und Bericht nach Art. 47 RPV werden angepasst

#### *Begründung*

Die Vorzone stellt man sich als öffentlichen Raum vor, welcher sich zwischen den Tramgleisen und den Gebäuden aufspannt. So ist es auch in der räumlichen Entwicklungsstrategie der Stadt Zürich formuliert. Auf eine Vorschrift zur Versiegelung wird verzichtet, da ein städtischer Raum eher versiegelt ausgestaltet ist.

Bei den gemeinschaftlichen Eingangsbereichen (Art. 14) wird eine Ergänzung angebracht («...sind angemessen zu begrünen und möglichst unversiegelt zu gestalten.») Da diese Bereiche auch zum Spielen (Velofahren etc.) genutzt werden sollen, soll ein Teil versiegelt ausgestaltet werden können.

### **Gemeinschaftliche Ruhe- und Gartenflächen (Art. 16)**

Zielbild des Aussenraums ist der fließende, offene Grünraum im Sinne des Gartencity-Konzeptes mit einer Präzisierung und deutlicher wahrnehmbaren Zonierung, wozu auch die Spielflächen und die gemeinschaftlichen Ruhe- und Gartenflächen gehören. Eine Differenzierung zwischen Spiel- und Gartenfläche wird demzufolge als zweckmässig eingestuft. Es ist hingegen unklar, welche Eigenschaften die sog.

«Ruheflächen» beinhalten sollen, da sich Gartenflächen und Ruheflächen von den Funktionen her überschneiden können. Diese Abgrenzung muss klarer dargelegt werden. Alternativ kann geprüft werden, ob auf die Festlegung von Ruheflächen verzichtet werden kann.

#### *Antrag*

Die Begrifflichkeiten bzw. die Funktionen der Ruheflächen und Gartenflächen sind im obigen Sinne zu klären. Gegebenenfalls ist diesbezüglich die Planungsvorlage (Situationsplan, Bestimmungen und Erläuterungsbericht) anzupassen.

#### *Entscheid*

Unterlagen werden angepasst.

#### *Begründung*

Gemäss § 248 PBG sind bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern in angemessenem Umfang verkehrssichere Flächen als Kinderspielplätze, Freizeit- und Pflanzgärten oder, wo nach der Zweckbestimmung der Gebäude ein Bedarf besteht, als Ruheflächen auszugestalten. Im vorliegenden Fall werden die Bewohner vorwiegend in ihren privaten Aussenräume «Ruhe» suchen. Im Grünraum werden dies Freizeitflächen und Pflanzgärten sein, weshalb der Begriff «gemeinschaftliche Freizeitflächen und Pflanzgärten» verwendet wird. Sitzgelegenheiten um Ruhe «zu finden» sind weiterhin erlaubt.

### **Geländeverlauf (Art. 18)**

In Art. 18 wird festgehalten, dass ein kontinuierlicher Geländeverlauf sicherzustellen ist. Es ist nicht hinreichend klar, was mit dem Begriff «kontinuierlich» genau gemeint ist. Für den Erhalt des Gartenstadtcharakters ist ein harmonischer Terrainverlauf in Zusammenhang mit der gebauten Umgebung wichtig. Vor diesem Hintergrund fehlen in vorliegender Bestimmung Aussagen zu möglichen Geländesprüngen und Abgrabungen, welche einen harmonischen Geländeverlauf massgebend beeinflussen bzw. beeinträchtigen können. Grundsätzlich sollen solche Geländesprünge und Abgrabungen verhindert bzw. minimiert werden.

#### *Antrag*

Art. 18 ist hinsichtlich der Zulässigkeit von Geländesprüngen und Abgrabungen zu präzisieren.

#### *Entscheid*

Vorschriften werden angepasst.

#### *Begründung*

Art. 18 wird gestrichen, da die Bestimmung der BZO 2016 (Art. 10 BZO, Harmonischer Geländeverlauf) gelten.

### **Abstellplätze (Art. 24)**

Die oberirdische Parkierung wird in Art. 24 geregelt. Eine Verortung der oberirdischen Parkplätze im Situationsplan ist nicht vorgesehen. Demgegenüber sind oberirdische Parkplätze im städtebaulichen Konzept Freiraum fast überall dort vorgesehen, wo Grünraum auf Strassenraum trifft. Weil der fließende Grünraum von zentraler Bedeutung für das vorliegende städtebauliche Konzept ist, und zudem das verbindende und prägende Element der ganzen Siedlung sein soll, sind die Festlegungen zur oberirdischen Parkierung zu präzisieren. Hierbei ist zu prüfen, ob in Art. 12 (Grünraum) die oberirdische Parkierung explizit ausgeschlossen werden soll, oder ob im Situationsplan Bereiche für die oberirdische Parkierung festgelegt werden sollen. Damit soll sichergestellt werden, dass die Freiflächen ihre Funktion als durchgängiger Grünraum wahrnehmen und einen qualitativen Mehrwert für die Bewohnerinnen darstellen können. Jedenfalls sollen die oberirdischen Parkplätze derart angeordnet werden, dass die Grünräume möglichst wenig tangiert werden.

#### *Entscheid*

Vorschriften werden angepasst.

#### *Begründung*

Die Lage der oberirdischen Parkierung steht in Abhängigkeit zur Etappierung und der Zuteilung der Eigentümer zu den Gebäuden. Wenn die oberirdische Parkierung im Grünraum ausgeschlossen wird, dann würden sich die Parkplätze auf die gemeinschaftlichen Eingangsbereiche konzentrieren. Dies würde die Funktion und die Nutzbarkeit dieser für die Bewohner wichtigen Bereiche schmälern.

Art. 17 (Übergeordnetes Gestaltungskonzept) wird jedoch ergänzt im Sinne, dass die Parkierung im Rahmen des übergeordneten Konzepts ebenfalls zu betrachten ist und sich der Gestaltung des Freiraums unterzuordnen hat.

### **Lärmschutz (Art. 30 Abs. 1)**

#### *Antrag*

In den Bestimmungen ist zu ergänzen, dass die Nutzung auf Wohnen und nicht störende Betriebe beschränkt ist.

#### *Entscheid*

Vorschriften werden angepasst.

### **Lokalklima:**

Gemäss der Planhinweiskarte Lokalklima des Kantons Zürich (GIS-Browser unter: [www.maps.zh.ch](http://www.maps.zh.ch)) weist der Planungssperimeter bereits heute tagsüber eine starke Wärmebelastung auf. Aufgrund der zusätzlichen Versiegelung der Bodenoberfläche wird die nächtliche abkühlende Wirkung der heute noch begrünten Flächen vermindert und die Aufheizung tagsüber verstärkt, so dass im GP-Perimeter voraussichtlich eine stärkere Wärmebelastung im Sommer resultiert. Ausserdem liegt das Planungs-

gebiet gemäss der Planhinweiskarte im Bereich einer regional bedeutenden Durchlüftungsachse. Die bauliche Struktur des Vorhabens wird zu einer Verschlechterung der Durchlüftungssituation führen. Aufgrund dieser Verschlechterung werden die nächtliche abkühlende Wirkung des Kaltluftstroms vermindert und die Aufheizung tagsüber verstärkt, so dass im Projektareal und in den angrenzenden Wohn- und Arbeitsgebieten voraussichtlich eine stärkere Wärmebelastung im Sommer resultiert. Überwärmungen stellen, zusammen mit einer hohen Schadstoffbelastung der Luft gesundheitliche Risiken für die Wohnbevölkerung dar. Deshalb ist es notwendig, lokalklimatische Anforderungen bei Planungsprozessen zu beachten. Vor diesem Hintergrund begrüssen wir, dass die Dächer gemäss Art. 21 der Vorschriften ökologisch wertvoll begrünt werden sollen. Um die zukünftigen Nutzerinnen des Planungsvorhabens sowie die umgebenden Siedlungsgebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen möglichst zu verschonen (Art. 3 Abs. 3 Bst. b und Art. 3 Abs. 4 Bst. c RPG), sind das Thema Lokalklima im Erläuterungsbericht abzuhandeln und die Auswirkungen des Vorhabens auf die Durchlüftungssituation aufzuzeigen. Weiter sind Massnahmen zu entwickeln, um eine übermässige Überwärmung des GP-Perimeters zu vermeiden und um die Durchlüftungssituation des Areals zu verbessern.

#### *Antrag*

Es sind grundeigentümergebundene Massnahmen zu entwickeln, um eine übermässige Überwärmung des GP-Perimeters zu vermeiden. Die lokalklimatischen Auswirkungen des Vorhabens sind im Erläuterungsbericht aufzuzeigen.

#### *Entscheid*

Bericht nach Art. 47 RPV wird angepasst.

#### *Begründung*

Viele Vorschriften haben implizit einen positiven Effekt aufs Klima (hoher Grünanteil, Dachbegrünung, Grossbäume etc.). Eine Abhandlung des Themas im Bericht, in welchem dieser Umstand hervorgehoben wird, scheint sinnvoll. Es sollen aber keine weiteren grundeigentümergebundenen Festlegungen in den Vorschriften gemacht werden. Siehe Kapitel 2.5.

### **Etappierung, Erste Etappe (Art. 31)**

Gemäss Art. 31 sollen mindestens die Baubereiche Nrn. 2, 3, 5, 6, 8, 9 und 10 in einer ersten Etappe gemeinsam zur Baubewilligung eingereicht werden, damit eine gemeinsame Beurteilung der ersten Etappe sichergestellt werden kann. Hinsichtlich der Nachvollziehbarkeit fehlen jedoch Erläuterungen, weshalb die Baubereiche Nrn. 1, 4 und 7 von der ersten Etappe ausgenommen werden können, ohne dass das Gesamtkonzept zerfällt.

#### *Antrag*

Im Erläuterungsbericht ist zu begründen, wieso die Baubereiche Nrn. 1, 4 und 7 von der Beurteilung der ersten Etappe ausgenommen werden dürfen.

*Entscheid*

Bericht nach Art. 47 RPV wird angepasst.

#### **Bericht Schallschutznachweis nach LSV + SIA 181:**

Die Verortung der Tiefgaragenzufahrten sowie die Lärmbeurteilung, dass die Planungswerte im Bauprojekt eingehalten werden, sind nachvollziehbar. Das Lärmgutachten muss jedoch überarbeitet werden, damit es keine unrealistisch tiefen oder sogar negativen Werte enthält. Die Beurteilung ist auf die relevanten Empfangspunkte zu beschränken.

*Antrag*

Das Lärmgutachten ist bezüglich den Tiefgaragen-Berechnungen so darzustellen, dass keine unrealistischen Werte daraus resultieren.

*Entscheid*

Lärmgutachten und Bericht nach Art. 47 RPV werden angepasst.

## **5.2 Öffentliche Auflage**

Die öffentliche Auflage und Anhörung gemäss § 7 PBG fand vom 16. Januar bis 20. März 2019 statt. Während dieser Zeit konnten die Unterlagen im Amtshaus IV eingesehen werden und die Bevölkerung sich dazu äussern.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage ist eine Einwendung mit fünf Anträgen eingegangen. Nachfolgend sind alle Anträge in gekürzter und anonymisierter Form wiedergegeben.

### **Antrag 1 und 2**

Die Planung betreffe ein sozial sensibles Gebiet. Diesem Aspekt ist bei den planerischen Vorgaben Rechnung zu tragen. Der Hinweis, die Stadt, SEW und Habitat 8000 AG seien im Besitz von 40 Prozent der Grundstücksfläche genügt diesbezüglich nicht. Insgesamt muss im Sinne von § 49b PBG mind. 50% preisgünstiger Wohnraum erreicht werden. Auch die Privaten müssen aufgrund der Mehrausnutzung durch den Arealbonus ihren Beitrag leisten. Mit der Planaufgabe zum neuen Art. 8 Abs. 9 BZO (20% Kostenmiete bei Arealbonus) vom 2. Juni bis 2. August 2017 sei die negative Vorwirkung im Sinne von §234 PBG anzuwenden und beim Gestaltungsplan zu berücksichtigen. Im Kommentar zur Überweisung der «Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum» an den Kantonsrat schreibt der Regierungsrat, dass bei Arealüberbauungen mit Mehrausnutzung ein Anteil an preisgünstigen Wohnungen eingefordert werden können. Der Anteil preisgünstiger Wohnungen muss bei jedem Ausbauschnitt gewährleistet sein.

*Entscheid*

Anträge werden nicht berücksichtigt.

### *Begründung*

Vorweg ist festzuhalten, dass eine allfällige Vorwirkung im Sinne von § 234 PBG auf im Baubewilligungsverfahren zu prüfende bauliche Massnahmen Anwendung findet. § 234 PBG findet nicht Anwendung auf nutzungsplanerische Massnahmen, zu denen auch der Gestaltungsplan zählt.

§ 234 PBG dient ausschliesslich der Plansicherung und erlaubt nicht eine allgemeine Voranwendung künftigen Rechts. Der vom Gemeinderat beschlossene neue Art. 8 Abs. 9 BZO (20% Kostenmiete bei Arealbonus) stellt keine planerische Festlegung im Sinne von § 234 PBG dar, sondern ist eine wohnpolitische Vorschrift. Zweck von § 234 PBG ist es, dass ein Bauvorhaben wesentliche Elemente einer zukünftigen planerischen Neuordnung (wie z.B. Zonentyp, Geschossigkeit, Ausnützungsmass) nicht negativ präjudiziert. Ästhetisch motivierte Vorschriften (wie zum Beispiel betreffend Abgrabungs- und Aufschüttungsmöglichkeiten) oder wohnpolitisch motivierte Vorschriften über die Mietzinsgestaltung bei Wohnungen werden nicht von § 234 PBG erfasst. Zudem kann ein solcher Entwurf für eine Vorschrift insbesondere auch deshalb keine negative Vorwirkung entfalten, weil § 49b PBG noch nicht in Kraft ist. Auch scheint die genannte Bestimmung (Art. 8 Abs. 9 BZO-E) nicht PBG-konform zu sein, bzw. verletzt die Bestandesgarantie, weil die pauschal verlangten 20% Wohnfläche nach Kostenmiete die nach geltender BZO bestehenden zusätzlichen Ausnützungsmöglichkeiten bei einer Arealüberbauung übersteigen können. § 49b PBG lässt das Obligatorium des preisgünstigen Wohnungsbaus nur solange zu, als bloss ein angemessener Teil einer mit der Planungsmassnahme zusätzlich ermöglichten Ausnützung belastet wird.

### **Antrag 3**

Die im Gestaltungsplan vorgegebene Etappierung ist zu korrigieren. Sie eröffnet, vor allem für die einkommensschwachen Haushalte, keine Bleibe- resp. Wechselperspektive. Die Etappierung führt zum gleichzeitigen Abbruch der Liegenschaften von Swiss Life, Habitat und Coop-Pensionskasse, auf die rund zwei Drittel der Fläche und ein noch grösserer Anteil der Wohnungen entfallen. Eine Rückkehr-Perspektive in eine zahlbare Wohnung ist nur möglich, wenn der Neubauteil Stadt/SEW zuerst realisiert wird.

### *Entscheid*

Antrag wird nicht berücksichtigt.

### *Begründung*

Die dem Gestaltungsplan zugrundeliegende städtebauliche Grundkonzeption inkl. Untergeschossen mit dazugehöriger Etappierung ist das Resultat der langjährigen Planungsarbeit. Die Etappierung berücksichtigt die Bedürfnisse aller Grundeigentümer und lässt sich ohne grundlegende Überarbeitung der Planungsvorlage inkl. zugehörigem superprivaten Quartierplan, nicht realisieren. Eine andere Etappierung wäre somit nicht im Interesse der Grundeigentümerschaften und würde eine Neu-

auflage der rund 10-jährigen Planung benötigen.

Bezüglich der Rückkehr-Perspektive in eine Bezahlbare Wohnung kann festgehalten werden, dass zum heutigen Zeitpunkt bezüglich Grösse, Ausbaustandard und Preissegment keine Angaben vorliegen, da noch keine Planungen für Bauprojekte vorhanden sind. Gemäss Aussagen der GrundeigentümerInnen der ersten Etappe werden die genannten Kriterien in der Phase Vorprojekt konkretisiert. Das Wohnungsangebot soll im Austausch unter den GrundeigentümerInnen entwickelt werden. Es wird ein vielfältiges, sich gegenseitig ergänzendes Wohnungsangebot angestrebt. Weiter sollen die heutigen MieterInnen frühzeitig über den weiteren Projektverlauf informiert werden. Mehrheitlich wird eine Unterstützung bei der Wohnungssuche, teilweise inklusive Ersatzangebot oder auch Vormietrecht, in Aussicht gestellt.

#### **Antrag 4**

Bei der Erarbeitung des Gestaltungsplans war die Stadt, vertreten durch die IMMO, bisher nur als Gast dabei, die Stiftung SEW ist erst in der Schlussphase hinzugekommen. Der Gestaltungsplan ist unter Einbezug der beiden wichtigen Bauträger im Eigentum der Stadt (knapp 20% der Fläche) zu überarbeiten.

##### *Entscheid*

Antrag wird nicht berücksichtigt.

##### *Begründung*

Die IMMO hat bezüglich der Einfachen Gesellschaft den Status Gast. Die IMMO hat ihre Anliegen jedoch gleichberechtigt zu den übrigen GrundeigentümerInnen einbringen können. Sämtliche GrundeigentümerInnen, auch die SEW, sind mit der vorliegenden Planung einverstanden. Eine Überarbeitung im Sinne der Einwendung ist somit nicht nötig.

#### **Antrag 5**

Mit der geplanten Neuüberbauung dürfte die Zahl der schulpflichtigen Kinder zunehmen, gleichzeitig sollen bestehende schulische Infrastrukturbauten abgerissen werden. Im Gestaltungsplan muss sichergestellt werden, dass in den von Privaten realisierten Neubauten Räume für Kinderbetreuung und ein Kindergartenlokal realisiert werden können. Generell ist der Nachweis zu erbringen, dass trotz dem vorgesehenen Abbruch der beiden Schulgebäude genügend Schulraum zur Verfügung steht.

##### *Entscheid*

Antrag wird berücksichtigt.

##### *Begründung*

Im Perimeter Altwiesen-/Dübendorfstrasse wird der Abbruch der Bestandsgebäude kurzfristig zu einem Rückgang des Schulraumbedarfs führen. Mittelfristig steigt der

Schulraumbedarf durch den geplanten Ersatzneubau von Wohnungen wieder an. Das Kindergarten- und das Betreuungsgebäude an der Glattwiesenstrasse sind für diesen künftigen Schulraumbedarf nach der heutigen Einschätzung zu klein. Gleichzeitig müssten beide Gebäude in den nächsten Jahren instandgesetzt werden. Aus betrieblicher und immobilienwirtschaftlicher Sicht sollen daher beide Gebäude durch einen Neubau ersetzt und gleichzeitig der Schulraum erweitert werden. Diese zusätzlichen Schulraumflächen sind Bestandteil der Schulraumentwicklungsplanung der Immobilien Stadt Zürich. Die Sicherung von genügend Schulraum erfolgt in Zusammenarbeit mit weiteren Dienstabteilungen auf Ebene des jeweiligen Quartiers. Dabei werden die Erweiterung von mehreren Schulanlagen, die Miete von Drittobjekten, die Erstellung von Schulpavillons, der Erwerb von Grundstücken und weitere Massnahmen terminlich und räumlich geprüft und einander gegenübergestellt. Im Plan wird auf die Bezeichnung der Spielfläche «Kinderbetreuungseinrichtungen und Kindergärten» gemäss Art. 15 verzichtet. Damit wird es möglich, dass auch in anderen Baubereichen entsprechende Einrichtungen inkl. Aussenflächen erstellt werden können.

### **5.3 Anhörung Stadt Zürich**

Gemäss § 7 Abs. 1 PBG sind nachgeordnete Planungsträger bei der Aufstellung von Nutzungsplänen rechtzeitig anzuhören. Die Anhörung der Stadt Zürich erfolgte parallel zur öffentlichen Auflage (8. Januar bis 12. März 2019).

Die Anträge und Hinweise wurden geprüft und sind, wo möglich und sinnvoll, im Rahmen der Überarbeitung integriert worden. Den Anträge konnte grösstenteils entsprochen werden. Bei denjenigen Anträgen, welchen nicht berücksichtigt werden konnte, wurde mit den zuständigen Ämtern Rücksprache genommen.

### **5.4 Genehmigungsverfahren**

Im Anschluss an die Mitwirkungsphase wurde die Vorlage aufgrund der eingegangenen Einwendungen, der Ämtervernehmlassung sowie der kantonalen Vorprüfung überarbeitet. Die bereinigte Fassung wurde dem Stadtrat zur Beratung und Festsetzung überwiesen. Nach der stadträtlichen Zustimmung erfolgt die Prüfung und Genehmigung durch die kantonale Baudirektion.

Der Zustimmung des Stadtrats sowie der Genehmigungsentscheid der Baudirektion werden publiziert. Während 30 Tagen kann gegen den Genehmigungsentscheid oder die Zustimmung des Stadtrats Rekurs beim Baurekursgericht erhoben werden. Der Stadtrat setzt diesen Gestaltungsplan nach Rechtskraft der Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.





## **Beschluss des Stadtrats**

vom 17. November 2021

### **Nr. 1170/2021**

#### **Amt für Städtebau, privater Gestaltungsplan «Altwiesen-/ Dübendorfstrasse», Inkraftsetzung**

##### **IDG-Status: öffentlich**

Mit Beschluss Nr. 384/2021 hat der Stadtrat dem privaten Gestaltungsplan «Altwiesen-/Dübendorfstrasse» zugestimmt. Die Baudirektion des Kantons Zürich genehmigte den privaten Gestaltungsplan «Altwiesen-/Dübendorfstrasse» am 10. September 2021 (Verfügung Nr. 0662/21). Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 3. November 2021 wurden keine Rechtsmittel eingelegt. Der private Gestaltungsplan «Altwiesen-/Dübendorfstrasse» kann damit in Kraft gesetzt werden.

Auf Antrag des Vorstehers des Hochbaudepartements beschliesst der Stadtrat:

1. Der mit STRB Nr. 384/2021 festgesetzte und von der Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung vom 10. September 2021 genehmigte private Gestaltungsplan «Altwiesen-/Dübendorfstrasse» wird auf den 17. Januar 2022 in Kraft gesetzt.
2. Das Hochbaudepartement wird beauftragt, die Inkraftsetzung mit Rechtsmittelbelehrung im Städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich zu veröffentlichen.
3. Mitteilung an den Vorsteher des Hochbaudepartements, die übrigen Mitglieder des Stadtrats, die Stadtschreiberin, den Rechtskonsulenten, die Stadtkanzlei (Amtliche Sammlung), das Tiefbauamt, Geomatik und Vermessung, das Amt für Städtebau, das Amt für Baubewilligungen und durch Versand des Departementssekretariats Hochbaudepartement (3 unterzeichnete STRB, jeweils mit Beleg der Publikation) an das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, das Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, und das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich.

Im Namen des Stadtrats  
Die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti