



## **VERFÜGUNG**

**vom 11. Februar 2014**

**Zürich. Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, Zonenplanänderung  
Glattbogen, Zürich Schwamendingen, Kreis 12**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

### **A. Verfahren**

Die rechtsgültige kommunale Nutzungsplanung der Stadt Zürich wurde am 20. Juli 2000 mit Verfügung der Baudirektion (ARV/921/2000) genehmigt. Mit Beschluss vom 11. September 2013 (GR-Nr. 2012/383) hat der Gemeinderat von Zürich die Zonenplanänderung Glattbogen, Zürich Schwamendingen, festgesetzt. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigungen des Bezirksrats von Zürich vom 16. Dezember 2013 und des Baurekursgerichts vom 18. Dezember 2013 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 3. Januar 2014 ersucht die Stadt Zürich um Genehmigung der Vorlage.

### **B. Vorlage**

Gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung liegen die Grundstücke des Gebiets „Am Glattbogen“ (nördlich der Wallisellenstrasse) in der Wohnzone W2. Mit der Teilrevision werden die Grundstücke Kat.-Nrn. SW3291, SW3296, SW5723 sowie Teile der Grundstücke Kat.-Nrn. SW3292, SW5607, SW5722 der Wohnzone W3 zugewiesen.

Die Umzonung des Areals „Am Glattbogen“ von der Wohnzone W2 in die Wohnzone W3 dient der Erneuerung eines genossenschaftlichen Wohnquartiers aus den 1930er- bis 1950er-Jahren und der besseren Nutzung der Liegenschaften. Ein Teil der Siedlung soll saniert werden und der andere Teil soll in Etappen ab 2014 durch Neubauten ersetzt werden. Mit der Umzonung erhöht sich die maximale anrechenbare Gesamtfläche von knapp 49'000 m<sup>2</sup> auf rund 63'600 m<sup>2</sup>.

### C. Mitwirkung

Der Entwurf der Teilrevision der Nutzungsplanung lag vom 4. Juli 2012 bis 4. September 2012 während 60 Tagen öffentlich auf. Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind keine Einwendungen eingegangen.

### D. Ergebnis

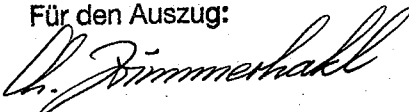
Die Akten, bestehend aus dem Zonenplan und dem Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV, sind vollständig. Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Änderung der kommunalen Nutzungsplanung betreffend Zonenplanänderung Glattbogen, welche der Gemeinderat der Stadt Zürich am 11. September 2013 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Stadt Zürich wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- III. Mitteilung an den Stadtrat von Zürich, an das Hochbaudepartement der Stadt Zürich (unter Beilage von drei Dossiers), an das Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier), an das Baurekursgericht und an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers) sowie an die Stadt Zürich, Geomatik + Vermessung, Weberstrasse 5, 8004 Zürich (Nachführungsstelle).

Zürich, den 11. Februar 2014  
140025/LEN/STM

Amt für  
Raumentwicklung  
Für den Auszug:



# **Teilrevision Nutzungsplanung Zonenplanänderung**

## **Glattbogen, Zürich Schwamendingen, Kreis 12**

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Zürich, 11. Oktober 2012/acc

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>3</b>
1.1	Anlass und Zielsetzung	3
1.2	Planungsrechtliche Situation	5
1.3	Übergeordnete Planungsgrundlagen	5
	1.3.1 Richtplanung	5
	1.3.2 Kommunalen Verkehrsplan	6
	1.3.3 Strategien Zürich 2025	6
	1.3.4 Räumliche Entwicklungsstrategie RES	6
	1.3.5 Städtebauliches Entwicklungsleitbild Wallisellenstrasse	7
1.4	Bauvorhaben	9
1.5	Nutzungsreserven	11
1.6	Sachthemen	12
	1.6.1 Verkehr/Erschliessung	12
	1.6.2 Schulraumplanung	12
	1.6.3 Lärmschutz	13
	1.6.4 Energie	13
	1.6.5 Luftreinhaltung	13
	1.6.6 Gewässerschutz	13
	1.6.7 Gefahrenkarte	14
	1.6.8 Störfallvorsorge	14
<b>2</b>	<b>Planungsrechtliche Umsetzung</b>	<b>15</b>
2.1	Teilrevision Zonenplan	15
<b>3</b>	<b>Mitwirkungsverfahren</b>	<b>16</b>
3.1	Öffentliche Auflage	16
3.2	Kantonale Vorprüfung	16

# 1 Ausgangslage

## 1.1 Anlass und Zielsetzung

Die ASIG Wohngenossenschaft besitzt in den Gebieten Glattbogen und Dreispitz an der Wallisellenstrasse rund 700 Wohnungen (vgl. Übersichtsplan auf Seite 4). Ein Grossteil der Gebäude stammt aus den 1930-er bis 1950-er Jahren und genügt den heutigen Grundsätzen der Wohngenossenschaft nicht mehr. Aus diesem Grund erarbeitete die ASIG im Jahr 2004 eine strategische Planung, wonach die unterschiedlichen Siedlungsteile in mehreren Etappen erneuert und massvoll verdichtet werden sollen, und löste verschiedene Planungsprozesse aus: Entwicklungsplanung Dreispitz (2009/10), Studienauftrag «Am Glattbogen» (2011).

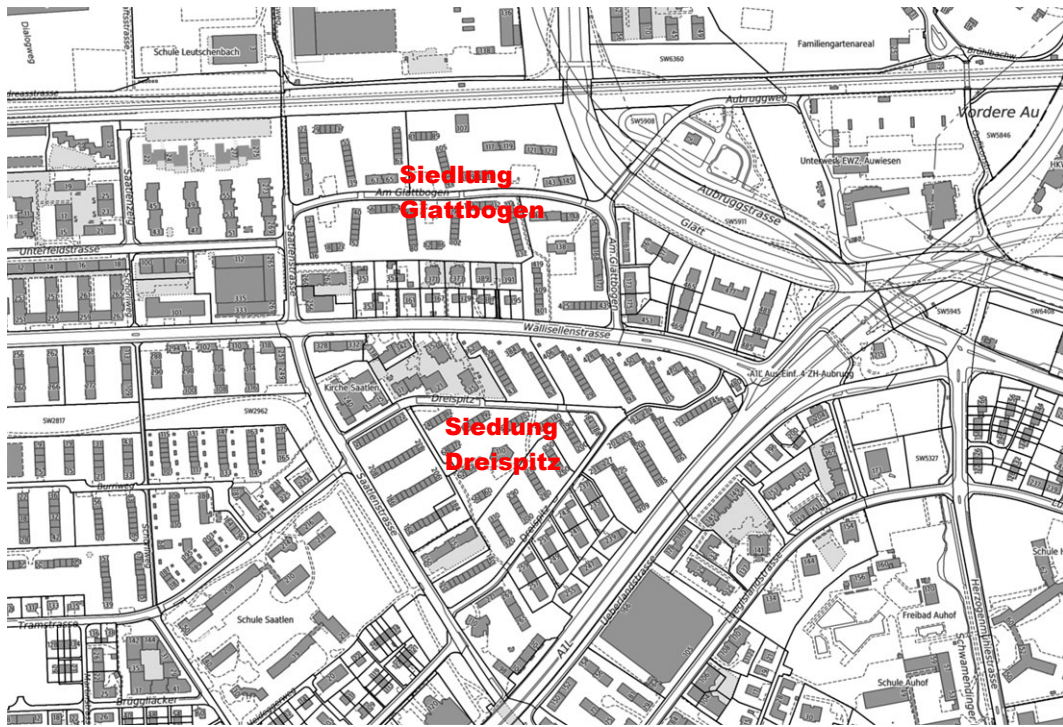
Parallel dazu hat die Stadt Zürich (Amt für Städtebau, Tiefbauamt, Grün Stadt, Stadtentwicklung) ein städtebauliches Entwicklungsleitbild für die Wallisellenstrasse erarbeitet und publiziert (Amt für Städtebau, 2011) sowie im Rahmen einer Informationsveranstaltung den Grundeigentümern präsentiert. Die Zielsetzung des Entwicklungsleitbilds besteht darin, die Dynamik des Quartiers zu erfassen und Grundsätze für die bauliche Entwicklung zu definieren, welche als Grundlage für planungsrechtliche Verfahren (z.B. Revision des Zonenplans, Gestaltungsplan) und künftige Bauprojekte dienen. Das Leitbild sieht zwischen Wallisellenstrasse und Bahnlinie eine durchschnittlich vier- bis fünfgeschossige Bebauung vor. Ausnahmen nach oben (max. 7 Geschosse) sind entlang der Wallisellenstrasse möglich sowie als punktuelle Akzente an strategisch bedeutenden Kreuzungspunkten. Als Orientierungswert für die zukünftige Ausnützung wird von einem Wert entsprechend der Zone W3 der Bau- und Zonenordnung ausgegangen).

Gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung liegen die betroffenen Parzellen des Gebiets «Am Glattbogen» (nördlich der Wallisellenstrasse) in der Wohnzone W2. Mit der Teilrevision werden die Grundstücke - gestützt auf die übergeordneten Planungsgrundlagen sowie das durchgeführte Konkurrenzverfahren (Studienauftrag «Am Glattbogen») - einer Wohnzone W3 zugewiesen.

Das Gebiet Dreispitz (südlich der Wallisellenstrasse) sowie die (Klein-) Parzellen zwischen der Wallisellenstrasse und der Siedlung «Am Glattbogen» sollen im Rahmen eines kooperativen Planungsprozesses zu einem späteren Zeitpunkt vertieft untersucht und allenfalls in geeigneter Form planungsrechtlich umgesetzt werden.

Mit der Teilrevision werden folgende Ziele verfolgt:

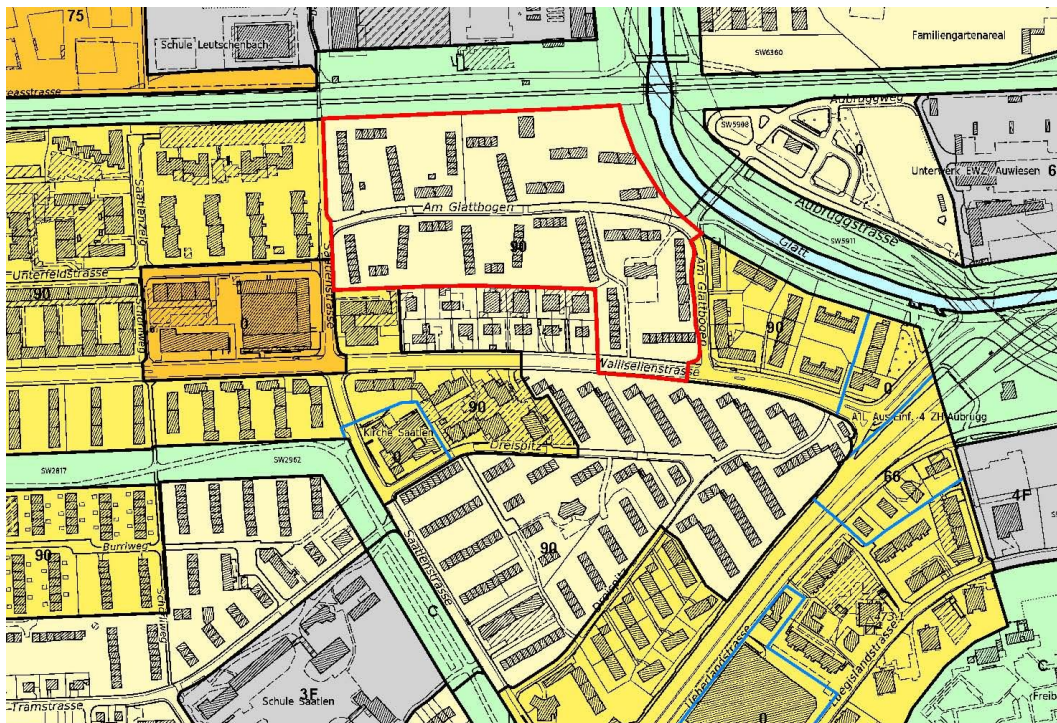
- Umsetzung übergeordnete Planungen
- Förderung gemeinnütziger Wohnungsbau
- Innere Verdichtung



Übersichtsplan; Norden oben

## 1.2 Planungsrechtliche Situation

Die Siedlung «Am Glattbogen» befindet sich nördlich der Wallisellenstrasse zwischen Bahnlinie und Wallisellenstrasse. Die Grundstücke liegen gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung in einer Wohnzone W2 mit 90% Wohnanteil und sind der Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet.



Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan; Perimeter Umzonung rot umrandet (heute W2); Norden oben

## 1.3 Übergeordnete Planungsgrundlagen

### 1.3.1 Richtplanung

Im kantonalen und regionalen Richtplan Siedlung und Landschaft ist das Gebiet «Am Glattbogen» als Siedlungsgebiet definiert. Der regionale Richtplan weist entlang der Glatt und der Bahnlinie einen ökologischen Vernetzungskorridor aus.

Im Weiteren enthalten die Richtpläne keine relevanten Einträge für die Teilrevisi-  
on. Den Festlegungen in den Richtplänen wird entsprochen.

### **1.3.2 Kommunalen Verkehrsplan**

Im kommunalen Verkehrsplan Strassennetz und Parkierung ist die Wallisellenstrasse als kommunale Sammelstrasse bzw. im Abschnitt zwischen Saatlenstrasse und Aubrugg als übrige kommunale Strasse ausgewiesen.

Gemäss kommunalem Verkehrsplan Öffentlicher Verkehr ist die Wallisellenstrasse als geplante Tramachse vorgesehen.

### **1.3.3 Strategien Zürich 2025**

Die Stadt Zürich hat sich in den letzten Jahren erfolgreich entwickelt, steht aber vor grossen Herausforderungen der Zukunft. In den «Strategien Zürich 2025» skizziert der Stadtrat, wie er die Herausforderungen der Zukunft für die Stadt Zürich angehen will.

Im Rahmen der Teilstrategie «Die vielfältige Wohnstadt weiterentwickeln» wurden u.a. folgende Zielsetzungen definiert:

- Die Stadt strebt in Neubaugebieten und Gebieten mit Nachverdichtungspotenzial eine qualitativ gute Entwicklung an, die eine gute Versorgung mit Grün- und Freiräumen, Schulen, sozialer Infrastruktur sowie Einkaufsmöglichkeiten umfasst; Basis dieser Entwicklung sind Leitbilder, welche die Räumliche Entwicklungsstrategie RES vertiefen.
- Die Stadt fördert weiterhin den Bau preisgünstiger Wohnungen und stellt sicher, dass der Anteil gemeinnütziger Wohnungen am Gesamtbestand mindestens 25 Prozent beträgt.

Mit der Annahme der Vorlage «Bezahlbare Wohnungen für Zürich» (Abstimmung vom 27. November 2011) ist die Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus vom Stimmvolk bestätigt bzw. die Aufnahme eines wohnpolitischen Grundsatzartikels in der Gemeindeordnung zugestimmt worden. Dabei soll in der Stadt Zürich der Anteil an gemeinnützigen Wohnungen von einem Viertel auf einen Drittel gesteigert werden.

### **1.3.4 Räumliche Entwicklungsstrategie RES**

Die räumliche Entwicklungsstrategie des Stadtrats für die Stadt Zürich (RES, 2010) zeigt auf, wohin sich die Stadt in räumlicher Hinsicht bis ins Jahr 2025 entwickeln soll. Dazu beschreibt sie einerseits die Erfolgspositionen der Stadt Zürich, zum anderen definiert sie Teilstrategien, mit welchen die Entwicklung in die gewünschte Richtung gelenkt werden soll. Die RES ist Grundlage für die Initiierung planerischer Projekte und Prozesse (z.B. Leitbilder und Konzepte), für die Anpassung der Bau- und Zonenordnung sowie die Erarbeitung von Sondernutzungsplannungen.



Mit der zweiten Teilstrategie der räumlichen Entwicklungsstrategie wird die «Weiterentwicklung der vielfältigen Wohnstadt» angestrebt. Die Schaffung neuen Wohnraums erfolgt insbesondere durch die innere Verdichtung bestehender Strukturen. Gebiete mit geringer bis mittlerer Dichte und qualitätsvollen Frei- und Grünräumen werden behutsam erneuert und moderat verdichtet. Das Gebiet «Am Glattbogen» wird als Gebiet mit Verdichtungspotenzial ausgewiesen.

In der vierten Teilstrategie wird die «gebietsspezifische Stärkung der Siedlungsstrukturen» definiert. Das Gebiet «Am Glattbogen» ist der Strategie «Weiterentwickeln» zugewiesen. Diese ermöglicht eine Erhöhung der bestehenden Dichte und orientiert sich gleichzeitig weitgehend am Charakter und an der bestehenden Siedlungsstruktur des Gebietes (z.B. offene Baustruktur). Die Gebäude sollen auch im Rahmen einer Arealüberbauung W3 auf maximal fünf Geschosse (Regelhöhe) beschränkt werden. Entlang den Hauptverkehrsachsen liegt ein Potenzial zur baulichen Stärkung, Ergänzung und Erhöhung, das heisst eine Verdichtung entlang der Hauptachsen.

Um die unterschiedlichen quantitativen und qualitativen Ansprüche an Planungs- und Bauprojekte zu erfüllen, sind geeignete Verfahren zu wählen. Konkurrenzverfahren und Studienaufträge dienen dazu, unterschiedliche Lösungsmöglichkeiten als Diskussions- und Entscheidungsgrundlagen, beispielsweise für Anpassungen der Bau- und Zonenordnung, aufzuzeigen.

### **1.3.5 Städtebauliches Entwicklungsleitbild Wallisellenstrasse**

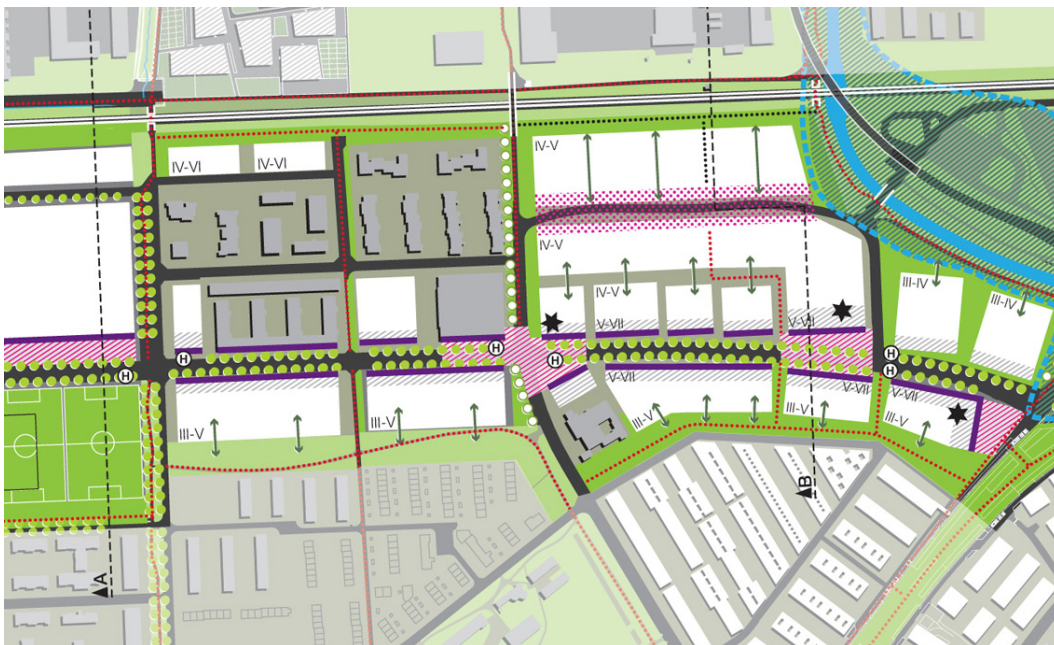
Das Quartier zwischen Wallisellenstrasse, Glatt, Riedgraben und Bahnlinie ist als Teil der Gartenstadt Schwamendingen entstanden. Seither hat sich das Umfeld, teilweise aber auch das Gebiet selbst, markant verändert und urbanisiert. Nicht mehr der landschaftsorientierte Siedlungsrand, sondern grosse Infrastrukturbauten (z.B. Messe, Hallenbad), aber auch neue grossmassstäbliche Wohnsiedlungen in Leutschenbach dominieren das Umfeld.

An dieser Schnittstelle zwischen kleinmassstäblicher Wohnbebauung und grossmassstäblichen Gewerbe- und Wohnstrukturen kann sich das Wohnquartier im östlichen Bereich der Wallisellenstrasse massvoll verdichten und ein stadträumlicher Übergang zwischen den verschiedenen Massstäben und Körnigkeiten erreicht werden.

Mit dem städtebaulichen Entwicklungsleitbild Wallisellenstrasse (Amt für Städtebau, 2011) wurden Grundsätze für die bauliche Entwicklung des Gebiets definiert, welche als Grundlage für planungsrechtliche Verfahren und künftige Bauprojekte dienen.

Im Folgenden sind die wesentlichen Prinzipien des Leitbilds für das Gebiet «Am Glattbogen» dargestellt:

- Vier- bis fünfgeschossige Bebauung nördlich sowie in der ersten Bautiefe südlich der Wallisellenstrasse (Wohnzone W3 als Orientierungswert)
- Ausnahmen (max. 7 Vollgeschosse) entlang der Wallisellenstrasse sowie als punktuelle Akzente an wichtigen Kreuzungspunkten (Einmündung Am Glattbogen, Wallisellenstrasse/Einhausung)
- Neue Grünzüge inkl. Langsamverkehrsverbindungen
- Nutzungsflexible Erdgeschosse entlang der Wallisellenstrasse



Ausschnitt Städtebauliches Entwicklungsleitbild Wallisellenstrasse 2011:  
Städtebauliche Prinzipien und Entwicklungsziele



Ausschnitt Städtebauliches Entwicklungsleitbild Wallisellenstrasse 2011: Zielbild Geschossigkeit

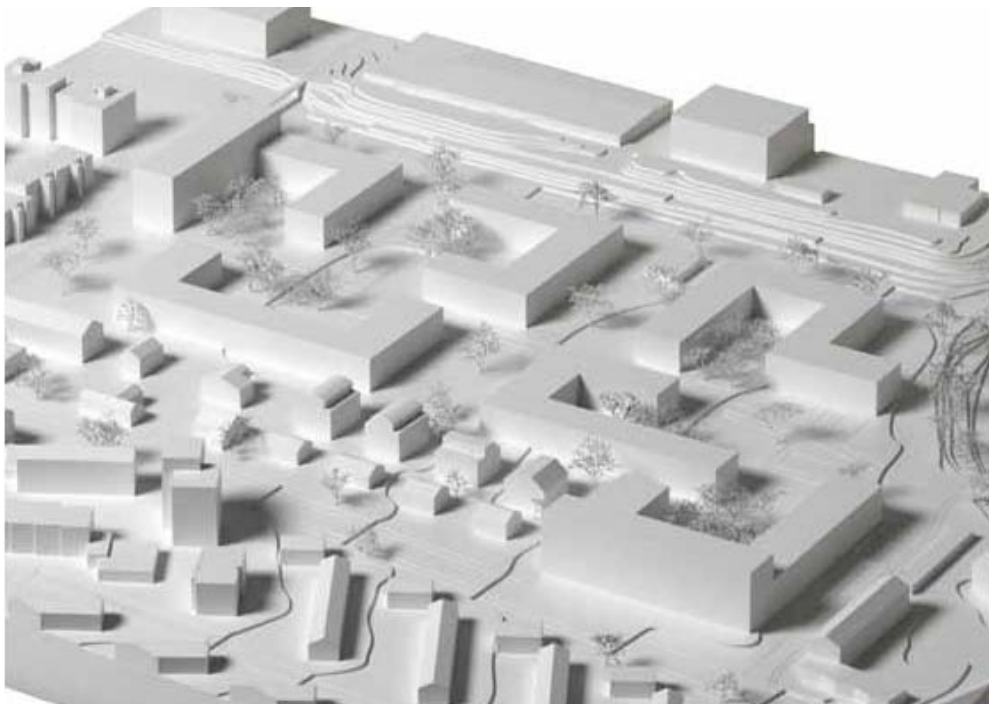
## 1.4 Bauvorhaben

Unter Berücksichtigung der Vorgaben gemäss städtebaulichem Entwicklungsleitbild Wallisellenstrasse hat die ASIG Wohngenossenschaft für die Siedlung «Am Glattbogen» zur Findung eines städtebaulich, architektonisch und sozial geeigneten Projekts ein Konkurrenzverfahren mit zehn Architekturteams durchgeführt (zweistufiger Studienauftrag). Die Stadt Zürich hat den Planungsprozess begleitet und war im Beurteilungsgremium vertreten.

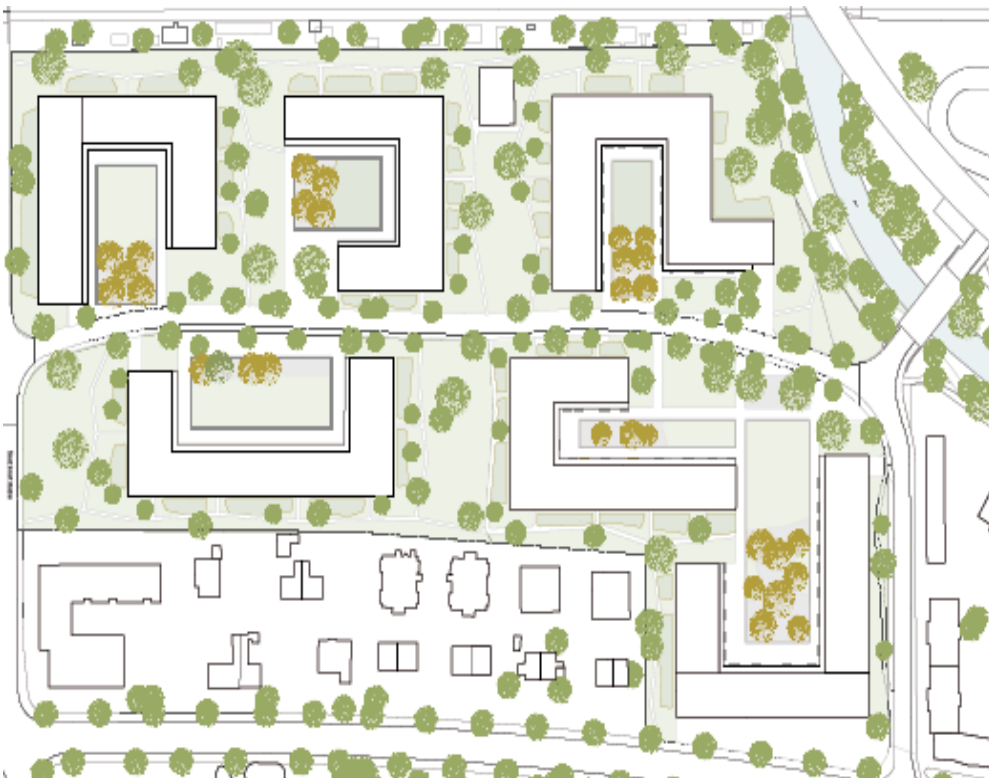
In Absprache mit dem Amt für Städtebau, welches für das Gebiet eine W3-Zonierung vorschlägt, wurde für den Studienauftrag die Annahme getroffen, das Gebiet im Sinne einer Wohnzone W3 zu verdichten. Gestützt auf das städtebauliche Entwicklungsleitbild war die Vorgabe einer durchschnittlichen Dichte einer AZ von ca. 1.1 über den gesamten Perimeter (Arealüberbauung). Dies entspricht durchschnittlich einer vier- bis fünfgeschossigen Bebauung.

Die Siedlung «Am Glattbogen» wird in zwei Realisierungsphasen ab 2014 und 2030 durch Neubauten ersetzt. Der westliche Teil der Siedlung wird in einfachem Standard saniert und bis ca. 2030 weiter bewirtschaftet, der östliche Teil wird in Etappen ab 2014 durch Neubauten ersetzt. Die Mischung zwischen Sanierung und Ersatzneubau ermöglicht eine sozialverträgliche Erneuerung des Quartiers über mehrere Jahre. Insgesamt sind ca. 435 neue Wohnungen geplant. Heute verfügt die Siedlung über 221 Wohnungen.

Der Studienauftrag hat gezeigt, dass mit der Festlegung einer Wohnzone W3 für das Gebiet «Am Glattbogen» eine städtebaulich und aussenräumlich hochstehende Siedlung realisiert werden kann, welche einen wesentlichen Beitrag zur Erneuerung der Gartenstadt Schwamendingen und des genossenschaftlichen Wohnungsbaus leistet.



Modellfoto Studie «Oszillator», Pool Architekten Zürich (Empfehlung zur Weiterbearbeitung)



Situationsplan Studie «Oszillator», Pool Architekten Zürich (Empfehlung zur Weiterbearbeitung)

## 1.5 Nutzungsreserven

Die Teilrevision der Nutzungsplanung führt zu veränderten Nutzungsreserven. Gemäss rechtsgültiger Bau- und Zonenordnung ist in einer W2 mit Arealüberbauungsbonus eine maximale Ausnützungsziffer von 1.0 möglich, mit einer Umzonung in eine W3 ergibt sich mit Arealüberbauungsbonus eine maximale Ausnützungsziffer von 1.3.

Die vom Beurteilungsgremium des Studienauftrags «Am Glattbogen» zur Weiterbearbeitung empfohlene Studie des Architekturbüros Pool Architekten weist eine Ausnützungsziffer von 1.14 bzw. eine Geschossfläche von rund 56'000 m<sup>2</sup> auf.

massgebliche Grundstücksfläche	max. aGF BZO heute	max. aGF Teilrevision BZO	angestrebte aGF Projekt ASIG
W2: 48'967 m <sup>2</sup>	48'967 m <sup>2</sup>	-	-
W3: 48'967 m <sup>2</sup>	-	63'657 m <sup>2</sup>	56'000 m <sup>2</sup>
AZ	1.0	1.3	1.14

## 1.6 Sachthemen

### 1.6.1 Verkehr/Erschliessung

Die heute bestehenden Verkehrskapazitäten sind ausreichend und können die zusätzlichen Verkehrsbeziehungen aufgrund der Teilrevision problemlos aufnehmen.

Die Erschliessung der Siedlung «Am Glattbogen» erfolgt über die Saatlenstrasse bzw. die Strasse «Am Glattbogen». Die Parkierung wird in Sammelgaragen organisiert. Gemäss Studienauftrag beabsichtigt die ASIG, nur den Minimalbedarf an Abstellplätzen gemäss teilrevidierter Parkplatzverordnung 2010 zu realisieren (70 % des Normalbedarfs nach PPV2010). Gemäss Projekt ASIG sind demnach ca. 320 Abstellplätze vorgesehen.

Auf der Wallisellenstrasse verkehren die Buslinien 63 und 94. Gemäss kommunalem Verkehrsplan ist die Wallisellenstrasse zudem als mögliche Tramachse ausgewiesen. Im Rahmen der laufenden Überlegungen der «VBZ Netzentwicklungsstrategie 2030» (Abschluss der Studie Ende 2012) wird die Wallisellenstrasse als neue Tramachse bzw. Tangentialverbindung Zürich Affoltern - Bahnhof Oerlikon - Schwamendingen in Betracht gezogen. In einem nächsten Schritt soll die Machbarkeit der Tangente überprüft werden. Im Agglomerationsprogramm des Kantons Zürich ist die Tramnetzergänzung mit Priorität B (Realisierungszeitraum nach 2018) bezeichnet.

### 1.6.2 Schulraumplanung

Mit der Teilrevision und der damit verbundenen Zunahme der Nutzungsreserven ist mit ca. 80 zusätzlichen Kindern zu rechnen. Im Studienauftrag «Am Glattbogen» sind zwei grundstufentaugliche Kindergärten ausgewiesen worden, welche mit der Ausführung der 1. Etappe realisiert werden sollen.

Die Siedlung «Am Glattbogen» gehört zum Schulkreis Schwamendingen. Aufgrund verschiedener Einflussfaktoren, insbesondere der in den nächsten Jahren erwarteten intensiven Erneuerung des Baubestands im Quartier werden zurzeit umfassende Massnahmen zur Gewährleistung einer entsprechenden Schulinfrastruktur evaluiert und eine Strategie «Schwamendingen» erstellt: In unmittelbarer Nachbarschaft der Siedlung «Am Glattbogen» liegen die zwei Schulhäuser Leutschenbach (Primar- und Sekundarschule) und Saatlen (Primarschule). Die Massnahmen zur Sicherstellung des notwendigen Schulraums werden an beiden Standorten definiert und die konkrete Zuteilung der Siedlungen je Schulhaus vorgenommen.

### **1.6.3 Lärmschutz**

Gemäss Zonenplan der Stadt Zürich ist das Gebiet der Empfindlichkeitsstufe II (ES II) zugeordnet. Dementsprechend kommen für die Lärmbeurteilung die Immissionsgrenzwerte der Lärmschutzverordnung zur Anwendung.

Für die Lärmsituation ist eine Vielzahl von Quellen ausschlaggebend:

- Strassenverkehr auf den Autobahn-Abschnitten im Umkreis Aubrugg sowie der Aubrugg-/ Saatlen- und Wallisellenstrasse
- Eisenbahnlinie Zürich-Oerlikon – Wallisellen
- Kehrichtverbrennungsanlage Hagenholz

Im Rahmen der Planung und Projektierung sind Massnahmen zu treffen, damit die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können. Mit dem Studienauftrag «Am Glattbogen» und der zur Verfügung gestellten Beratung durch Lärmspezialisten konnte der Berücksichtigung der Lärmbelastung entsprechend Rechnung getragen werden; die massgebenden Grenzwerte können eingehalten werden.

Betreffend Fluglärmbelastung liegt die Siedlung «Am Glattbogen» ausserhalb der Gebiete mit Grenzwertüberschreitung ES II.

### **1.6.4 Energie**

Die bestehende Siedlung wird bereits mittels Fernwärme beheizt. Im Rahmen des Studienauftrags war es vorgegeben, dass das Prinzip der Nutzung von Fernwärme auch in der neuen Überbauung zur Anwendung kommt. Die Versorgung erfolgt über die bestehende Heizzentrale im Norden des Areals.

Gemäss Bestimmungen zum Studienauftrag wird im Rahmen der Weiterbearbeitung des Projektes die Einhaltung der Kriterien nach Minergie-P-Eco angestrebt.

### **1.6.5 Luftreinhaltung**

Das im Norden der Siedlung «Am Glattbogen» gelegene Kehrichtheizkraftwerk Hagenholz ist eine der modernsten Anlagen für die thermische Verwertung und unterschreitet dank moderner Technologie die gesetzlichen Emissionsgrenzwerte deutlich.

### **1.6.6 Gewässerschutz**

Das Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer verpflichtet die Kantone seit dem 1. Januar 2011, den Gewässerraum zu sichern, die Gemeinden berücksichtigen den nötigen Raumbedarf für die Gewässer in der Nutzungsplanung.

Mit der am 4. Mai 2011 geänderten Gewässerschutzverordnung gelten neu Übergangsbestimmungen, welche sich unmittelbar auf Bauten und Anlagen im Uferstreifen an Gewässern auswirken. Laut diesen Bestimmungen wird für die Glatt im Bereich des Gebiets Glattbogen (Gerinnesohlebreite 10 m) ein freizuhalten Uferstreifen von 18 m verlangt (Gerinnesohlebreite plus 8 m). Aufgrund der bestehenden Baulinie im Bereich Glattbogen beträgt der Abstand zum Gewässer mindestens 24 m. Die Vorgaben gemäss Übergangsbestimmungen sind somit eingehalten.

#### **1.6.7 Gefahrenkarte**

Gemäss Gefahrenkarte der Stadt Zürich liegen sämtliche von der Teilrevision betroffenen Grundstücke ausserhalb der relevanten Gefahrenbereiche (Hochwasser und Massenbewegung).

#### **1.6.8 Störfallvorsorge**

Das Gebiet Glattbogen liegt im Konsultationsbereich einer Störfall-relevanten Bahnanlage. Gemäss aktueller Planungshilfe (Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge entlang von risikorelevanten Bahnanlagen, ARE/ BAFU/ BAV, 2009) liegt die Schwelle für die behördenverbindliche Koordination von Raumplanung und Störfallvorsorge bei einer transportierten Gefahrgutmenge von 200'000 t/a. Mit Datenlage 2006 wird im eingangs erwähnten Abschnitt lediglich eine Gefahrgutmenge von 40'000 t/a transportiert, was vergleichsweise sehr wenig ist. Diese Sachlage hat sich mit den neuen Daten nur unwesentlich verändert.

Da die Risikorelevanz zu gering ist, ordnet die kantonale Fachstelle Störfallvorsorge im Rahmen des raumplanerischen Verfahrens (Teilrevision Nutzungsplanung) für Wohnnutzungen keine Auflagen an.

Durch die Tatsache, dass die Bahnlinie in einem Geländeeinschnitt verläuft - das Terrain also zur Überbauung hin ansteigt - ist das Risiko bereits etwas geringer. Mit freiwilligen Massnahmen kann das verbleibende Restrisiko weiter gesenkt werden (vgl. erwähnte Planungshilfe).

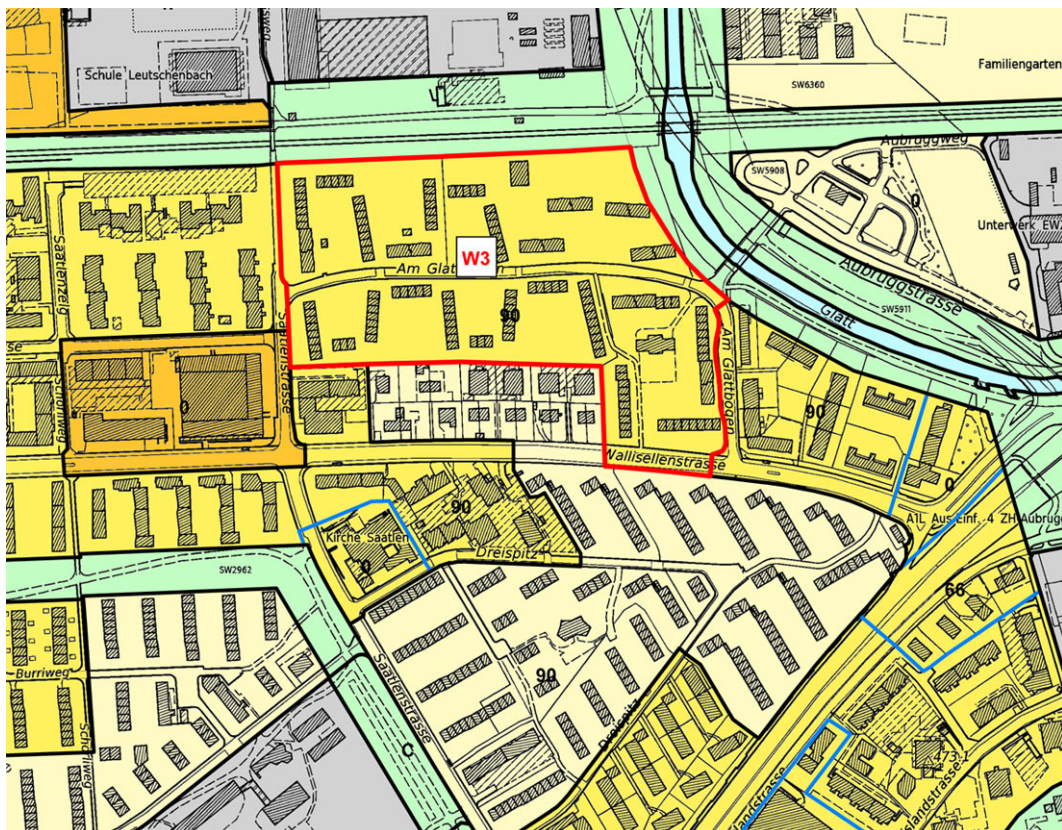


## 2 Planungsrechtliche Umsetzung

### 2.1 Teilrevision Zonenplan

Gestützt auf die übergeordneten Planungsgrundlagen, das städtebauliche Entwicklungsleitbild Wallisellenstrasse sowie das 2011 durchgeführte Konkurrenzverfahren (Studienauftrag) wird das Gebiet «Am Glattbogen» von der Wohnzone W2 in die Wohnzone W3 umgeteilt. Die Umzonung umfasst die folgenden Parzellen Kat.-Nr. SW3291, SW3296, SW5723 sowie Teile der Parzellen Kat.-Nr. SW3292, SW5607, SW5721 und SW5722.

Der Wohnanteil (90 %) sowie die Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES II) bleiben unverändert.



Ausschnitt Zonenplan, rot umrandet Perimeter Umzonung (neu W3); Norden oben

## **3 Mitwirkungsverfahren**

### **3.1 Öffentliche Auflage**

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

### **3.2 Kantonale Vorprüfung**

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

## Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 5. März 2014

**175.**

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

**IDG-Status: öffentlich**

Mit Beschluss vom 11. September 2013 (GR Nr. 2012/383; Gemeinderatsbeschluss Nr. 4235 vom 11. September 2013) stimmte der Gemeinderat der Änderung des Zonenplans im Gebiet Glattbogen in Zürich-Schwamendingen zu. Gegen diesen Beschluss wurde weder das Referendum noch ein Rechtsmittel ergriffen.

Die Baudirektion genehmigte die Zonenplanänderung mit Verfügung vom 11. Februar 2014 (ARE/15/2014). Somit kann die Änderung des Zonenplans in Kraft gesetzt werden. Die Baudirektion hat den Stadtrat zudem eingeladen, die Genehmigung öffentlich bekannt zu machen (§§ 6 lit. a und 89 PBG).

Auf Antrag des Vorstehers des Hochbaudepartements beschliesst der Stadtrat:

1. Es wird davon Kenntnis genommen, dass die Baudirektion mit Verfügung Nr. ARE/15/2014 die Änderung des Zonenplans im Gebiet Glattbogen in Zürich-Schwamendingen gemäss Gemeinderatsbeschluss Nr. 4235 vom 11. September 2013 genehmigt hat.
2. Die Änderung des Zonenplans wird auf den 22. März 2014 in Kraft gesetzt.
3. Die Dispositiv-Ziff. 1 und 2 dieses Beschlusses sind durch das Hochbaudepartement im Städtischen Amtsblatt vom 19. März 2014 und im Amtsblatt des Kantons Zürich vom 21. März 2014 zu veröffentlichen.
4. Mitteilung an die Stadtpräsidentin, die Vorstehenden des Finanz-, des Tiefbau- und Entsorgungs- sowie des Hochbaudepartements, die übrigen Mitglieder des Stadtrats, die Stadtschreiberin, den Rechtskonsulenten, die Stadtkanzlei (Amtliche Sammlung), die Stadtentwicklung, die Liegenschaftenverwaltung, das Tiefbauamt, Geomatik + Vermessung Grün Stadt Zürich, das Amt für Städtebau, die Immobilien-Bewirtschaftung, das Amt für Baubewilligungen und die Baudirektion des Kantons Zürich, Amt für Raumentwicklung, Postfach, 8090 Zürich.

Für getreuen Auszug  
die Stadtschreiberin