Kanton Zürich
Baudirektion
Verfügung
Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Nr. 11/15

vom 13. Jan. 2015

Referenz-Nr.: ARE 14-2114

Kontakt: Christian Werlen, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 41 90, www.are.zh.ch

Zürich. Teilrevision Nutzungsplanung - Genehmigung

Gemeinde: Zürich

Massgebende Unterlagen:
- Zonenplan (GBR-Nr. 337 vom 10. September 2014) 1:5000
- Bericht nach Art. 47 RPV vom 5. März 2014

Sachverhalt

Festsetzung: Der Gemeinderat der Stadt Zürich beschloss am 10. September 2014 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung (Zonenplanänderung Holunderhof, Zürich Oerlikon). Mit Schreiben vom 19. November 2014 ersucht die Stadt Zürich um Genehmigung der Vorlage. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats (undatiert; Eingang Hochbaudepartement 19. November 2014) keine Rechtsmittel eingelegt. Ein Referendum wurde nicht ergriffen.

Anlass und Zielsetzung der Planung: Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Röntgenhof Zürich (GBRZ) plant, die aus den Jahren 1930/31 stammenden Gebäude der Siedlung Holunderhof durch eine neue Überbauung zu ersetzen. Mit einem Studienauftrag aus dem Jahre 2012 wurde aufgezeigt, dass zur Erreichung einer besseren städtebaulichen Gesamtlösung eine flächengleiche Umlagerung der Freihaltezone (948 m^2) im Bereich des Holunderhofs nötig ist, welche mit dieser Vorlage erreicht werden soll.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage: Die bestehenden Bauten des Holunderhofs liegen innerhalb der Grundstücke Kat.-Nrn. OE3279 und OE617, welche sich im Eigentum der GBRZ befinden. Diese Grundstücke sind der Wohnzone W3 mit Wohnanteil 90% zugeteilt. Direkt angrenzend befindet sich das städtische Grundstück Kat.-Nr. OE3439, welches in der Freihaltezone F liegt. Mittels einer flächengleichen Verlegung der Freihaltezone (Kat.-Nr. OE3439) und einer einhergehenden Grenzmutation kann der öffentliche Freiraum arrondiert und eine bessere städtebauliche Situation erreicht werden. Mit der Ersatzsiedlung Holunderhof kann die Anzahl Wohnungen von heute 71 auf 98 erhöht werden.

Ergebnis der Vorprüfung

In der Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 5. Dezember 2013 wurden keine Anträge und Empfehlungen gestellt.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Stadt Zürich zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Baudirektion verfügt:

I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung (Holunderhof, Zürich Oerlikon), die der Gemeinderat der Stadt Zürich mit Beschluss vom 10. September 2014 festgesetzt hat, wird genehmigt.

II. Die Stadt Zürich wird eingeladen

- Dispositiv I zu veröffentlichen und diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung samt Rechtsmittelbelehrung aufzulegen
- nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
- nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen

III. Mitteilung an

- Stadt Zürich (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Stadt Zürich, Geomatik+Vermessung, Weberstrasse 5, 8004 Zürich (Nachführungsstelle)

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:

Stadt Zürich

Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Zonenplan

Zonenplanänderung Holunderhof, Zürich-Oerlikon, Kreis 11
Umzonung von der Freihaltezone F, in die Wohnzone W3, Wohnanteil 90%
und von der Wohnzone W3, Wohnanteil 90% in die Freihaltezone F

Vom Gemeinderat festgesetzt mit GRB Nr.	337 **vom** 10.09.2014
Im Namen des Gemeinderats die Präsidentin/der Präsident:	Dorothea Frei
die Sekretärin/der Sekretär:	
Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr.	11/15 **vom** 13. Jan. 2015
für die Baudirektion	
In Kraft gesetzt mit STRB Nr. ..... vom	auf den .....

M 1:5'000

0 250 500 m

N

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

Stadt Zürich / Amt für Städtebau / Stadtplanung / Lindenhofstrasse 19 / Postfach / 8021 Zürich
Tel. 044 412 11 11 / Fax 044 212 12 66 / www.stadt-zuerich.ch/hochbau / 5. März 2014/ afsfro

Änderung

W2 Zweigeschossige Wohnzone

W2b Zweigeschossige Wohnzonen (I, II, III)

W3 Dreigeschossige Wohnzone

W4 Viergeschossige Wohnzone

W5 Fünfgeschossige Wohnzone

Z5 Fünfgeschossige Zentrumszone

Z6 Sechsgeschossige Zentrumszone

Z7 Siebengeschossige Zentrumszone

IHD Industriezone mit Zulassung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben

I Industriezone

Oe Zonen für öffentliche Bauten/Oe2 bis Oe7

Q Quartiererhaltungszone

K Kernzonen

E Erholungszonen E1, E2, E3

E 1 und E2 = Sport und Freizeit
E3 = Familiengärten

F Freihaltezonen

A = Allmend
E = Friedhöfe
C = Sport- und Badeanlagen
K = Kantonale/Regionale Freihaltezone
D = Camping

L Landwirtschaftszone

R Reservezone

Lärmvorbelastetes Gebiet

0-90 Wohnanteilgrenze/Wohnanteil in %

Gebiet mit erhöhter Ausnützung

20-30% Gebiete mit Freiflächenziffer

Verlegungsgebiet Freiflächenziffer

Aussichtsschutz

Wald-/Gewässerabstandslinie

In Revisions- oder Rekursverfahren

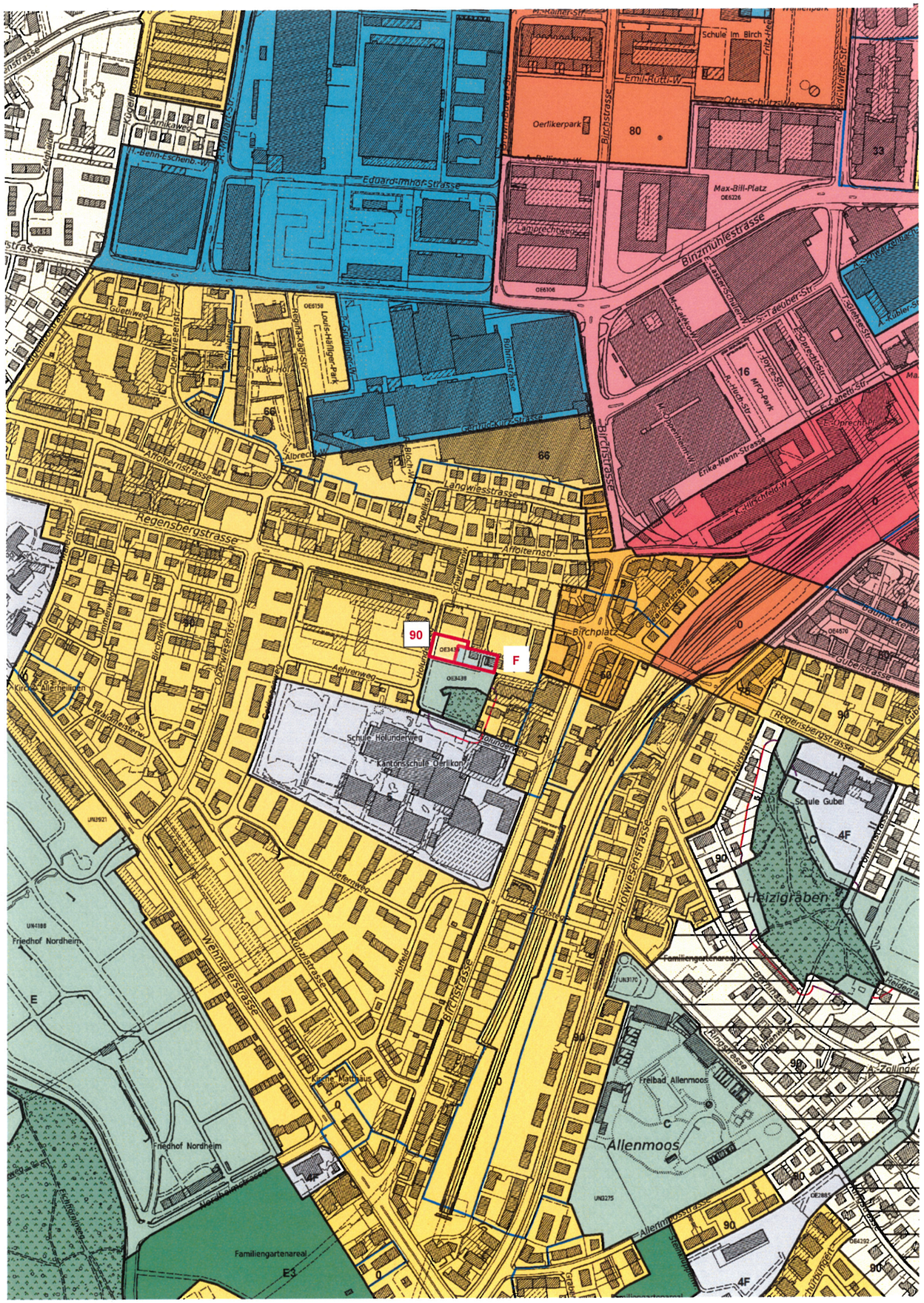
Wald-/Gewässerabstandslinie in Revisions- oder Rekursverfahren

Nicht zoniert gemäss Bau- und Zonenordnung 1991. Zonierung nach massgebender früherer Bauordnung.

Informationen

Wald

Gewässer



Stadt Zürich
Amt für Städtebau

Teilrevision Nutzungsplanung
Zonenplanänderung

Holunderhof, Zürich Oerlikon, Kreis 11

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Zürich, 5. März 2014

Das Amt für Städtebau ist eine Dienstabteilung des
Hochbaudepartements der Stadt Zürich

Inhalt

1 Ausgangslage **3**
1.1 Anlass und Zielsetzung 3
1.2 Planungsrechtliche Situation 4
1.3 Bauvorhaben 6
1.4 Nutzungsreserven 8
1.5 Grundbuchliche Anpassung (Grenzänderung) 8
1.6 Sachthemen 8

1.6.1 Wald 8
1.6.2 Kulturlandinitiative 8
1.6.3 Gefahrenkarte 8
1.6.4 Störfallvorsorge 8

2 Planungsrechtliche Umsetzung **9**
2.1 Teilrevision Zonenplan 9

3 Verfahren **11**
3.1 Öffentliche Auflage und Mitwirkungsverfahren 11
3.2 Kantonale Vorprüfung 11

Anhang **12**
Mutationsvorschlag, Geomatik + Vermessung Zürich 12

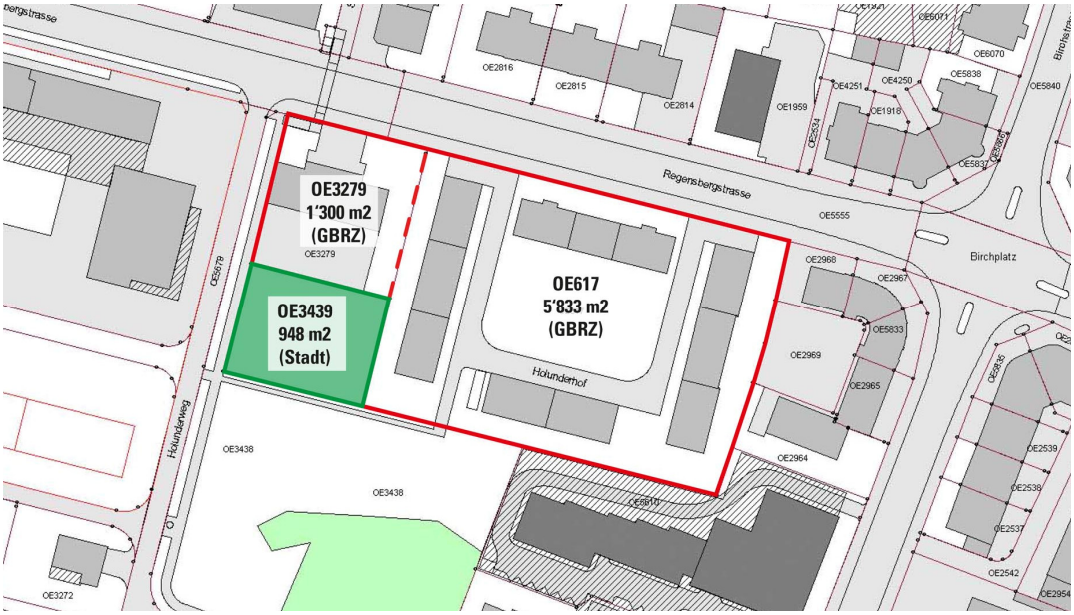
1 Ausgangslage

1.1 Anlass und Zielsetzung

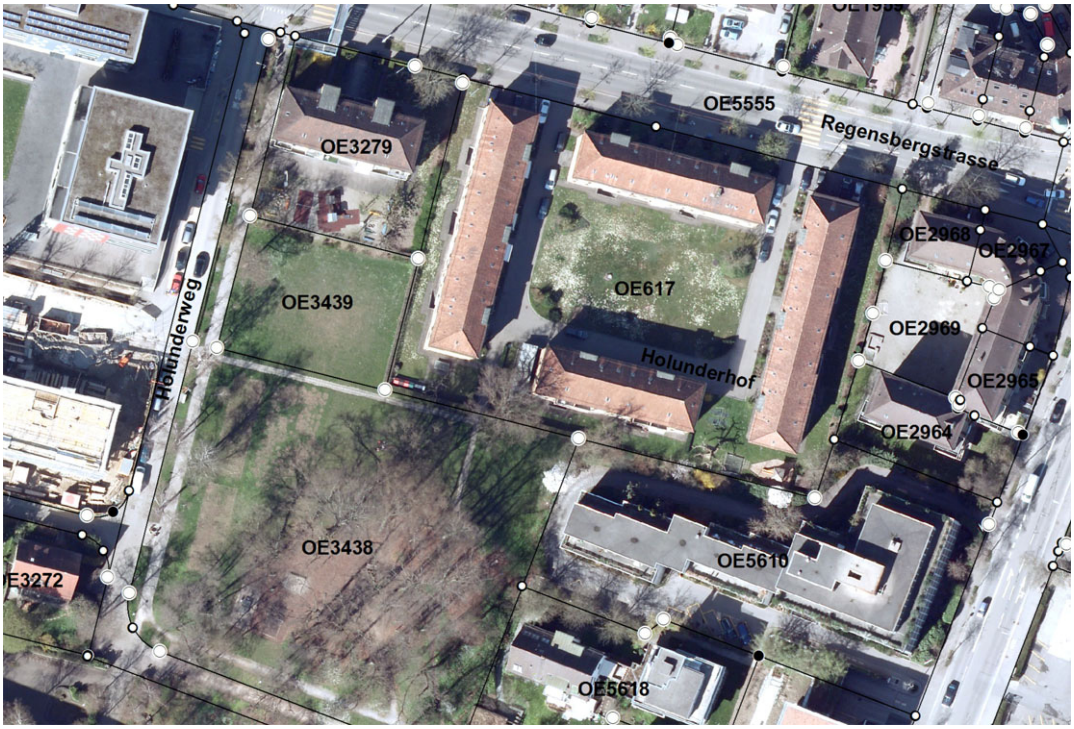
Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Röntgenhof Zürich (GBRZ) plant, die aus den Jahren 1930/31 stammenden Gebäude der Siedlung Holunderhof an der Regensbergstrasse 191-203 bzw. Holunderhof 1-8 in Oerlikon durch eine neue Überbauung zu ersetzen. Entsprechend dem sozialpolitischen Auftrag der Baugenossenschaft Röntgenhof soll eine neue Überbauung mit genügend grossen, preiswerten und vielfältig nutzbaren Wohnungen mit einem attraktiven, Gemeinschaft fördernden Umfeld entstehen.

Im Vorfeld des 2012 durchgeführten Studienauftrags wurde mit der Stadt Zürich vereinbart, dass eine flächenneutrale Verlagerung der an den Wettbewerbsperimeter angrenzenden städtischen Parzelle Kat.-Nr. OE3439 (948 m^2) bzw. der Freihaltezone zulässig ist, falls dies zu einer besseren städtebaulichen Gesamtlösung führt. Ein Verkauf der Parzelle Kat.-Nr. OE3439 an die Baugenossenschaft hat die Stadt abgelehnt (Begründung: Erhalt von öffentlich nutzbaren Freiräumen im Quartier). Die zur Weiterbearbeitung empfohlene Studie sieht eine entsprechende Landumlegung vor, weshalb die Anpassung im Zonenplan vorgenommen wird.

Mit der Teilrevision kann der öffentliche Freiraum arrondiert und die Gesamtsituation verbessert werden, indem eine gut nutzbare, zusammenhängende Grünfläche von neuer Dimension entsteht, von der sowohl die Baugenossenschaft wie auch die Öffentlichkeit profitiert. Zudem kann die Durchwegung und Anbindung an die Regensbergstrasse neu gestaltet werden und eine wertvolle Verzahnung zwischen südlich gelegenem Park und neuem Wohngebäude erfolgen.



Heutiger Bestand Siedlung Holunderhof mit Parzellierung und Grundeigentümerverhältnissen

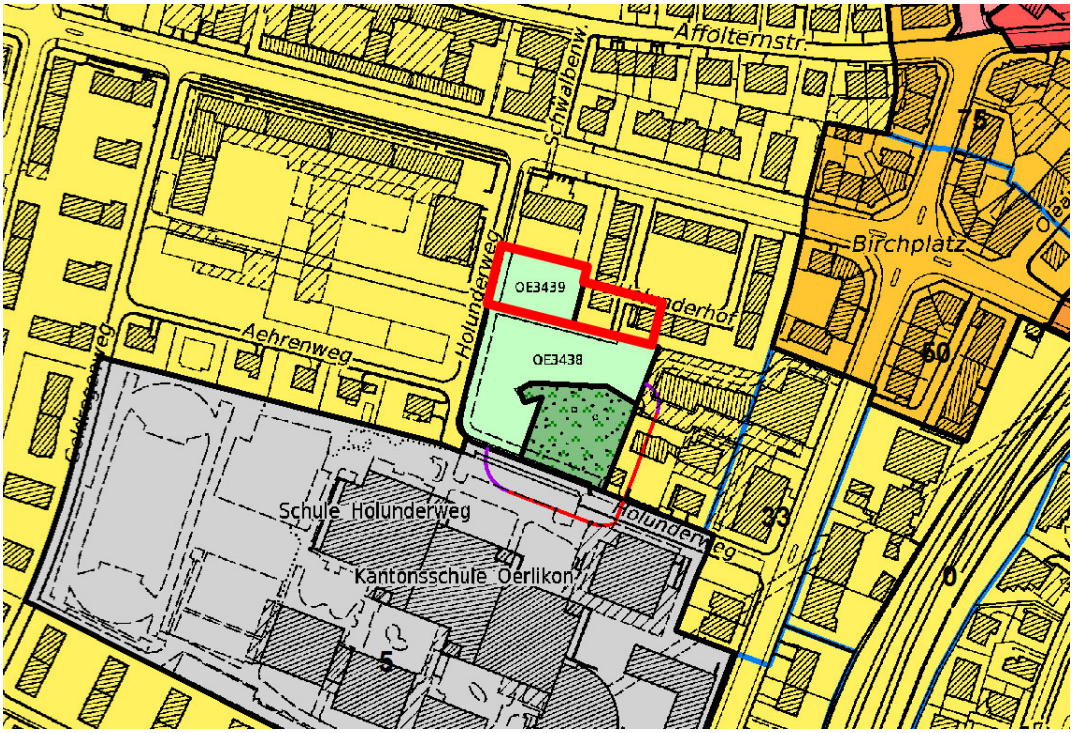


Luftaufnahme bestehende Siedlung Holunderhof und Parzellierung

1.2 Planungsrechtliche Situation

Die Siedlung Holunderhof befindet sich südlich der Regensbergstrasse und angrenzend an die Freihaltezone nördlich der Kantonsschule Oerlikon.

Die Grundstücke der Baugenossenschaft liegen gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung in der Wohnzone W3 mit 90 % Wohnanteil und sind der Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet. Die städtische Parzelle Kat.-Nr. OE3439 ist der Freihaltezone sowie der Empfindlichkeitsstufe III zugewiesen.



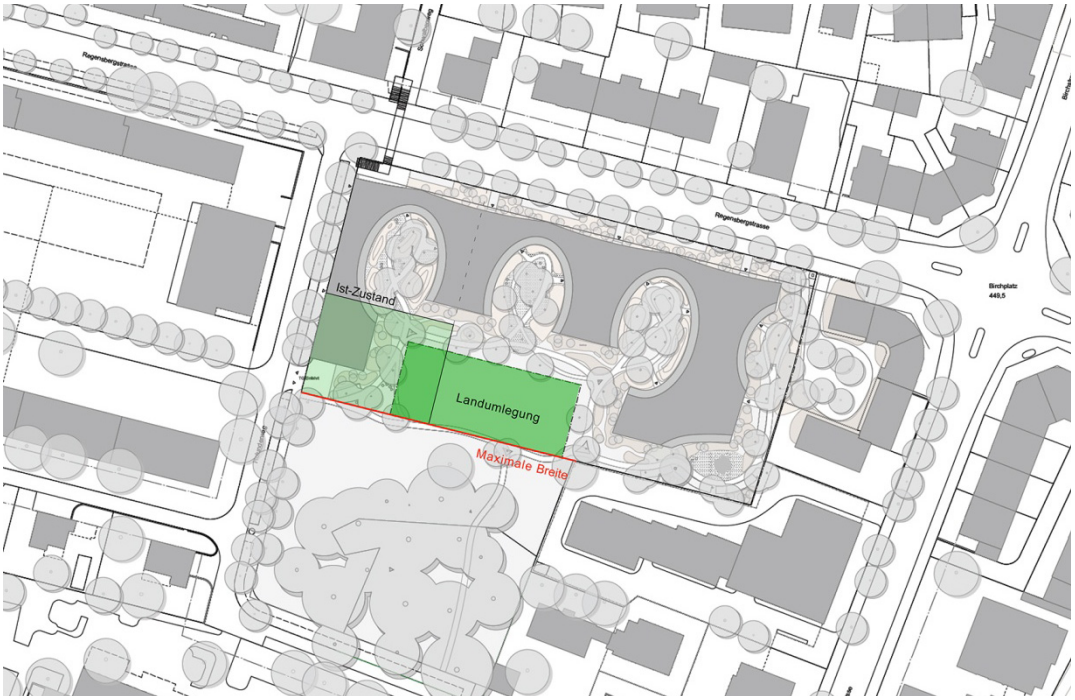
Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan; Perimeter Umzonung rot umrandet; Norden oben

Vergrösserung Zonenplan mit AV-Daten; Perimeter Umzonung rot umrandet; Norden oben

1.3 Bauvorhaben

Die Baugenossenschaft hat 2012 ein einstufiges Studienauftragsverfahren mit 6 Teams durchgeführt, welches die Grundlage für eine hinsichtlich Architektur, Wohnwert, Aussenraum, Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit vorbildliche und zukunftsorientierte Wohnsiedlung bilden soll. Die Stadt Zürich hat den Planungsprozess begleitet und war im Beurteilungsgremium vertreten.

In Absprache mit der Stadt bestand im Rahmen des Studienauftrags die Möglichkeit, die städtische Parzelle flächenneutral zu verlegen, falls dies zu einer besseren städtebaulichen Gesamtlösung führt. Das zur Weiterbearbeitung empfohlene Projekt von Schneider Studer Primas, Zürich hat von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht und verlegt die städtische Freifläche weg von der Strasse (Holunderweg) in die Mitte der Siedlung.



Situationsplan Studie «OLIVE» mit Landumlegung, Schneider Studer Primas, Zürich (Empfehlung zur Weiterbearbeitung)

Gemäss Jurybericht zum Studienauftrag wird der neue Holunderhof als grosses Haus interpretiert, das als ordnende Figur in der heterogenen Umgebung wirkt. Zur Strasse zeigt sich der Holunderhof als robuster Stadtbaustein. Dank seiner durchgehenden Traufhöhe fügt sich das fünfgeschossige Haus mit einer grossen Gelassenheit in den Strassenraum ein. Auf der Gartenseite sind drei ovale offene Höfe in das Baufeld eingeschnitten, die dem Holunderhof seine einprägsame zeichenhafte Form verleihen. Der südlich gelegene Park mit seinem wertvollen Baumbestand wird durch die offenen Höfe mit dem Wohnhaus verzahnt.

An den Rändern wird die Grundfigur differenziert in den Kontext eingebunden. Der prägnante westliche Abschluss beim Holunderweg gibt der offenen Konstellation der benachbarten Siedlung Jasminweg eine angemessene räumliche Fassung. Im Osten komplettiert ein angeschnittener Hof den bestehenden halben Hof zu einer neuen Einheit. Mit der gewählten Gebäudefigur wird sehr gut auf die Lärmsituation reagiert. Alle lärmempfindlichen Räume verfügen über eine lärmabgewandte Lüftungsmöglichkeit. Damit können die Immissionsgrenzwerte überall eingehalten werden.

Die beiden Grundstücke der Baugenossenschaft (Kat.-Nr. OE617 und Kat.-Nr. OE3279, siehe Abbildung Seite 3) liegen heute in der Wohnzone W3, sind vollständig überbaut und weisen zusammen eine Fläche von 7'133 m^2 auf. Die Siedlung Holunderweg verfügt heute über 71 Wohneinheiten. Mit dem Ersatzneubau kann die Wohnungsanzahl um über einen Drittel auf 98 Wohnungen gesteigert werden. Die Ausnützungsziffer des Ersatzneubaus beträgt ca. 120 % (Arealüberbauung) und weist fünf Vollgeschosse auf. Der bestehende Kindergarten soll auch in der neuen Siedlung weitergeführt werden.

Es ist geplant, die Siedlung 2016 in einer Etappe zu ersetzen und den Neubau Ende 2017 neu zu beziehen.

Visualisierung Studie «OLIVE», Schneider Studer Primas, Zürich (Empfehlung zur Weiterbearbeitung), Oorion Visualisierungen und BHS Visualisierungen

1.4 Nutzungsreserven

Die Umzonung erfolgt flächengleich. Die baurechtlichen Nutzungsreserven erfahren durch die Teilrevision keine Veränderungen.

1.5 Grundbuchliche Anpassung (Grenzänderung)

Die grundbuchliche Anpassung bzw. Grenzänderung in der amtlichen Vermessung erfolgt nach dem Beschluss des Gemeinderats bzw. parallel zum Genehmigungsverfahren der Teilrevision. Einen entsprechenden Mutationsvorschlag von Geomatik + Vermessung Stadt Zürich ist im Anhang beigelegt.

1.6 Sachthemen

1.6.1 Wald

Gemäss rechtskräftigem Zonenplan ist auf der städtischen Freifläche Kat.-Nr. OE3438 südlich der Siedlung Holunderhof ein Waldstück ausgeschieden. Der Ersatzneubau hält den gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstand von 30 m ein, weshalb kein Waldfeststellungsverfahren notwendig ist bzw. kein reduzierter Waldabstand festgelegt werden muss.

1.6.2 Kulturlandinitiative

Die Revisionsvorlage ist von der Kulturlandinitiative nicht betroffen bzw. von der Sistierung gemäss Weisung der Baudirektion an die Gemeinden vom 12. Juli 2012 ausgenommen, da die betroffene Fläche mehrheitlich vollumfänglich von Bauzonen umgeben ist und keine landwirtschaftlichen Flächen betrifft. Die Verlegung erfolgt flächenneutral und führt deshalb zu keinem Freiflächenverlust. Es handelt sich um die Verlagerung einer Kleinstfläche zur Optimierung der Nutzung der bestehenden Bauzone.

1.6.3 Gefahrenkarte

Gemäss Gefahrenkarte liegt die von der Teilrevision betroffene Fläche ausserhalb der relevanten Gefahrenbereiche Hochwasser und Massenbewegung.

1.6.4 Störfallvorsorge

Das Gebiet Holunderhof bzw. die zu verlegende Fläche liegt nicht im Konsultationsbereich einer Störfall-relevanten Bahnanlage (Distanz ab Bahntrassee > 150 m) oder eines Störfall-relevanten Betriebes. Es ist somit keine Koordination von Raumplanung und Störfallvorsorge notwendig.

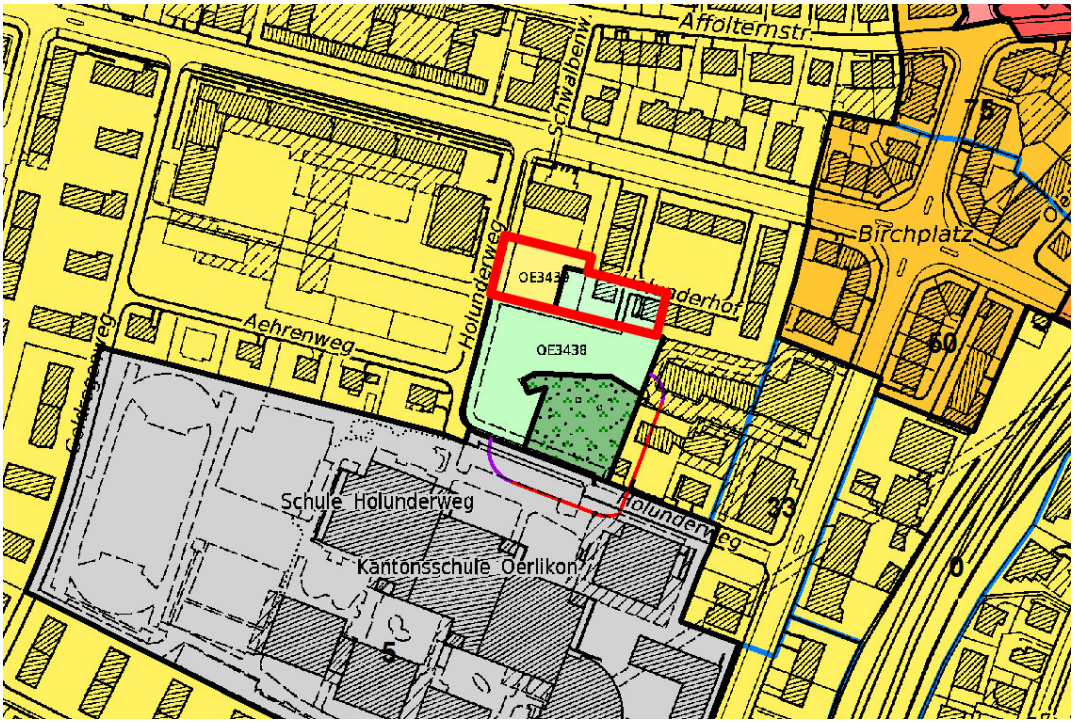
2 Planungsrechtliche Umsetzung

2.1 Teilrevision Zonenplan

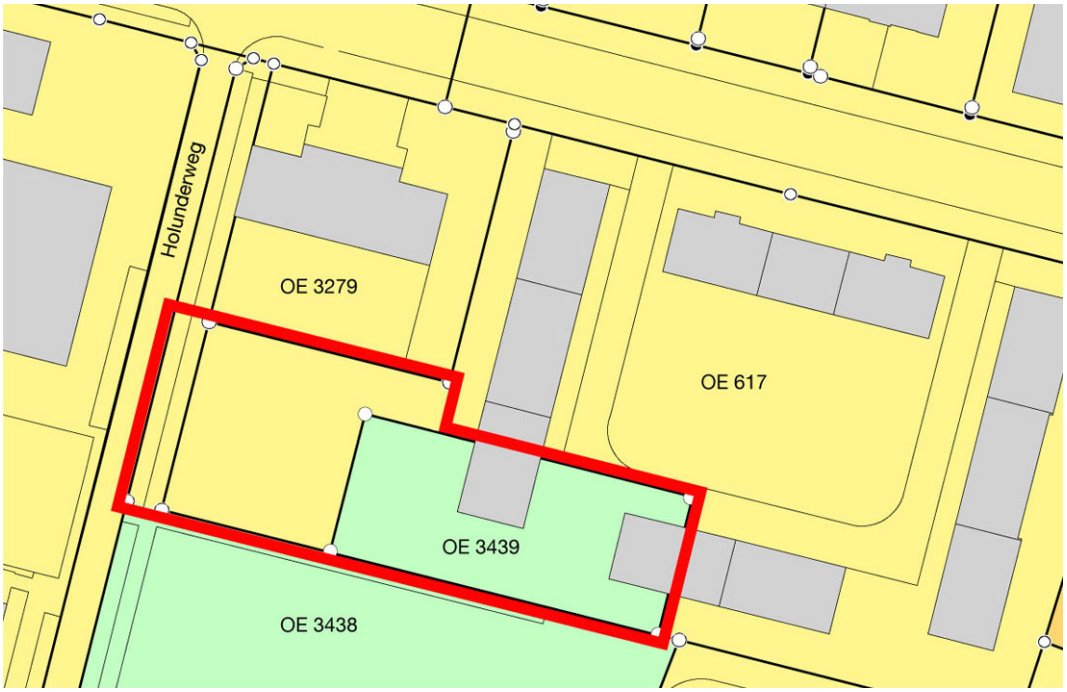
Im Rahmen der flächenneutralen Verlagerung der städtischen Parzelle Kat.-Nr. OE3439 werden im Zonenplan die entsprechenden Flächen der Parzellen Kat.-Nr. OE3439 (948 m^2, Stadt Zürich) bzw. Kat.-Nr. OE617 (948 m^2, Baugenossenschaft Röntgenhof) von der Freihaltezone in die Wohnzone W3 bzw. von der Wohnzone W3 in die Freihaltezone umgezont (vgl. Abbildungen S. 10).

Der Wohnanteil und die Empfindlichkeitsstufen (gemäss Art. 3 Bauordnung) werden entsprechend den neuen Zonierungen zugewiesen. Für die neue Fläche in der Wohnzone W3 beträgt der Wohnanteil 90 % bzw. gilt die Empfindlichkeitsstufe II. Für die neue Fläche in der Freihaltezone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Zusätzlich zur flächenneutralen Verlagerung wird ein Teilstück der städtischen Parzelle Kat.-Nr. OE3438 (Fussweg entlang Holunderweg) in die W3 umgezont. Ein Verbleib dieses Parzellenstücks in der Freihaltezone ist aus plangrafischen bzw. planerischen Gründen nicht zweckmässig. Da es sich um einen Teil einer «Strassenparzelle» handelt, ist die Bereinigung baurechtlich irrelevant bzw. entsteht keine zusätzliche Ausnützung.



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



Vergrösserung Zonenplan mit AV-Daten und flächenneutraler Neuparzellierung der städtischen Parzelle Kat.-Nr. OE3439; Perimeter Umzonung rot umrandet (neu W3 bzw. Freihaltezone); Norden oben

3 Verfahren

3.1 Öffentliche Auflage und Mitwirkungsverfahren

Das nach § 7 des Planungs- und Baugesetzes vorgeschriebene Mitwirkungsverfahren wurde vom 2. Oktober 2013 bis zum 2. Dezember 2013 durchgeführt. Während dessen sind keine Einwendungen eingegangen.

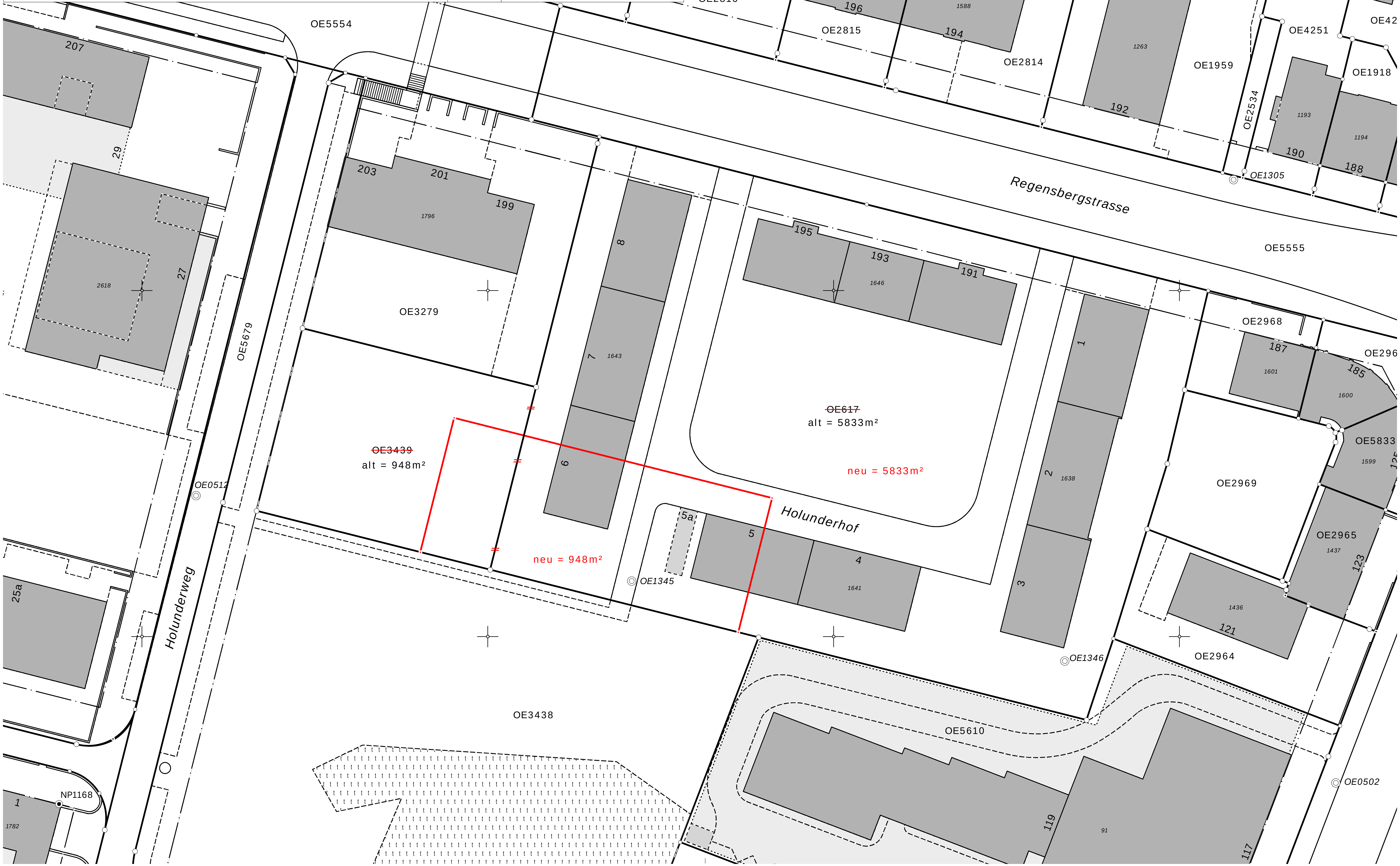
3.2 Kantonale Vorprüfung

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 Anstrengungen zu einer besseren städtebaulichen Gesamtlösung und die damit verbundene Schaffung von preiswertem Wohnraum werden begrüsst.

Anhang

Mutationsvorschlag Holunderhof 1-8, Geomatik + Vermessung Stadt Zürich

Mutationsvorschlag	Holunderhof 1 - 8		Stadt Zürich
Nr: 27153 Die rot eingetragenen Katasternummern sind im Grundbuch noch nicht eingetragen Noch nicht rechtsgültige Katasternummern sind unterstrichen	Alle Rechte an diesem Plan verbleiben bei der Gemeinde. Die Vervielfältigung ist nur für den internen Gebrauch gestattet. Jede weitere Verwendung, insbesondere die Überführung des Planinhaltes in ein EDV - System oder die Reproduktion zur Veröffentlichung oder zu gewerblichen Zwecken ist bewilligungs- und gebührenpflichtig (Tel. 044 412 42 56) Die Stadt Zürich hat Geomatik + Vermessung mit der offiziellen Planausgabe beauftragt. Widerrechtliches Verhalten wird verfolgt. ©Amtliche Vermessung	N	Geomatik + Vermessung Stadt Zürich N. Balzer 044 412 43 14
Der Planauszug enthält die Elemente öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen nur teilweise. Die Gültigkeit, resp. das Vorhandensein solcher Elemente ist bei den zuständigen Stellen zu erheben (Stadt Zürich; zuständige kantonale Amtsstellen)		1:500	erstellt: 10.9.2013



Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 25. März 2015

285.
Amt für Städtebau, Teilrevision der Nutzungsplanung, Zonenplanänderung Holunderhof, Zürich-Oerlikon, Kreis 11, Inkraftsetzung

IDG-Status: öffentlich

Mit Beschluss vom 10. September 2014 hat der Gemeinderat der Stadt Zürich die Teilrevision der Nutzungsplanung, Zonenplanänderung Holunderhof, Zürich-Oerlikon, Kreis 11, beschlossen. Die Baudirektion des Kantons Zürich genehmigte die Teilrevision der Nutzungsplanung, Zonenplanänderung Holunderhof, Zürich-Oerlikon, am 13. Januar 2015 (Verfügung Nr. ARE/11/15). Es wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts des Kantons Zürich vom 5. März 2015 keine Rechtsmittel eingelegt. Die Teilrevision der Nutzungsplanung kann damit in Kraft gesetzt werden.

Auf Antrag des Vorstehers des Hochbaudepartements beschliesst der Stadtrat:

1. Es wird davon Kenntnis genommen, dass die Baudirektion mit Verfügung Nr. ARE/11/15 die Teilrevision der Nutzungsplanung, Zonenplanänderung Holunderhof, Zürich-Oerlikon, genehmigt hat und keine Rechtsmittel eingelegt wurden.
2. Die Teilrevision wird auf den 2. April 2015 in Kraft gesetzt.
3. Die Dispositiv-Ziff. 1 und 2 dieses Beschlusses sind durch das Hochbaudepartement im Städtischen Amtsblatt vom 15. April 2015 und im Amtsblatt des Kantons Zürich vom 17. April 2015 zu veröffentlichen.
4. Mitteilung an die Stadtpräsidentin, die Vorsteher des Tiefbau- und Entsorgungs- sowie des Hochbaudepartements, die übrigen Mitglieder des Stadtrats, die Stadtschreiberin, den Rechtskonsulenten, die Stadtkanzlei (Amtliche Sammlung), das Tiefbauamt, Geomatik + Vermessung, das Amt für Städtebau, das Amt für Baubewilligungen, die Rechtsabteilung des Hochbaudepartements und die Baudirektion des Kantons Zürich, Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich.

Für getreuen Auszug
die Stadtschreiberin