



Referenz-Nr.: ARE 15-1933

Kontakt: Balthasar Thalmann, Teamleiter / Gebietsbetreuer, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 35, www.are.zh.ch

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung (Areal Rosengarten) – Genehmigung

Gemeinde **Zürich**

- Massgebende - Zonenplan 1:5'000 vom 30. Januar 2015
Unterlagen - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 10. März 2015

Sachverhalt

Festsetzung Der Gemeinderat der Stadt Zürich setzte mit Beschluss vom 19. August 2015 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats vom 9. Oktober 2015 keine Rechtsmittel eingelegt. Ein Referendum wurde nicht ergriffen. Mit Schreiben vom 13. Oktober 2015 ersucht die Stadt Zürich um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung
der Planung Das Areal Rosengarten umfasst das Grundstück Kat.-Nr. WP3367 mit einer Fläche von 4'959 m² in Zürich-Wipkingen und grenzt im Nordwesten an die stark verkehrsbelastete Bucheggstrasse an. Auf der Südseite verläuft die Rosengartenstrasse, die in diesem Abschnitt als Quartierstrasse der Erschliessung des umliegenden, überwiegend durch Wohnen genutzten, Quartiers dient. Das Grundstück wird grösstenteils von einem nicht mehr genutzten unterirdischen Reservoir der Wasserversorgung Zürich beansprucht, welches bereits 1984 ausser Betrieb genommen wurde. Daneben befinden sich auf dem Areal ein Pumpengebäude, ein Garagengebäude sowie das ehemalige Wärterhaus mit zwei Wohnungen. Das Areal der heutigen Freihaltezone soll künftig einer Wohnnutzung für 130 Studierende zugeführt werden. Ergänzend sind ein Kindergarten, eine Kinderkrippe, Kinderbetreuungseinrichtungen und ein öffentlich nutzbarer Freiraum (Quartierpark) geplant.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der
Vorlage Inhalt der vorliegenden Teilrevision ist eine Umzonung der „Freihaltezone allgemein“ in eine Wohnzone W3 mit 66% Wohnanteil, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für studentisches Wohnen am Standort Rosengarten zu schaffen. Dies entspricht der Zonierung in der unmittelbaren Umgebung. Der nordwestlich angrenzende Abschnitt der Bucheggstrasse (Kat.-Nr. WP4987) in der Freihaltezone soll in diesem Zusammenhang ebenfalls in eine Wohnzone W3 eingezont werden.

Ergebnis der Vorprüfung Die vorliegende Zonenplanänderung Areal Rosengarten war Bestandteil der BZO-Teilrevision Stadt Zürich (E-BZO 2013). Das zeitliche Vorziehen der vorgelegten Teilrevision Areal Rosengarten wird planerisch nachvollziehbar begründet, weshalb die angestrebte Entwicklung mit dem planerischen Ziel der Wohnraumschaffung und der Sicherung eines Freiraums für die Quartierbevölkerung begrüsst wird.

Die Gesamtvorlage der BZO-Teilrevision, welche die Umzonung des Rosengarten-Areals von einer Freihaltezone in eine Wohnzone W3 beinhaltet, wurde durch das Amt für Raumentwicklung vorgeprüft. Im Vorprüfungsbericht vom 23. Januar 2014 wurde bezüglich Lärmschutzes darauf hingewiesen, dass entweder eine Gestaltungsplanpflicht festzulegen, oder als Voraussetzung der Genehmigung die Einhaltung der Planungswerte ES II nachzuweisen ist. Dieser Nachweis wurde mit dem Lärmgutachten der bakus GmbH vom 6. Februar 2015 erbracht.

Am 17. Juni 2012 wurde die Kulturlandinitiative mit 54,5 Prozent Ja-Stimmen angenommen. Die in der Form der allgemeinen Anregung eingereichte Volksinitiative verlangt, dass die wertvollen Landwirtschaftsflächen mit den Bodennutzungseignungsklassen 1 bis 6 und die Flächen von besonderer ökologischer Bedeutung durch den Kanton wirksam geschützt werden und in ihrem Bestand und in ihrer Qualität erhalten bleiben. Um Rechtsunsicherheiten vorzubeugen und um Entwicklungen zu vermeiden, welche einer Umsetzung der Kulturlandinitiative nach dem Willen der Stimmberechtigten widersprechen würden, hat die Baudirektion am 12. Juli 2012 und am 24. Januar 2013 eine Weisung an die Gemeinden erlassen. Die Gemeinden wurden angewiesen, alle Verfahren für planungsrechtliche Festlegungen zu sistieren, mit welchen neue Bauzonen geschaffen werden sollen. Von der Sistierung ausgenommen wurden einzelne ausgewählte Fälle; u.a. das Schaffen von Bauzonen auf Flächen, die bereits vollumfänglich von Bauzonen umgeben sind und mehrheitlich keine landwirtschaftlich wertvollen Flächen betreffen. Somit berührt die geplante Umzonung die Belange der Kulturlandinitiative nicht.

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, die der Gemeinderat der Stadt Zürich mit Beschluss vom 19. August 2015 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. 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 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 sieben 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, Weberstr. 5, 8004 Zürich (Nachführungsstelle)

**Amt für
Raumentwicklung**

Für den Auszug:



Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Zonenplan

Zonenplanänderung Areal Rosengarten, Zürich-Wipkingen, Kreis 10

Umzonung von der Freihaltezone in die Wohnzone W3 Wohnanteil 66%.

Vom Gemeinderat festgesetzt mit GRB Nr.

1164

vom

19.08.2015

Im Namen des Gemeinderats
die Präsidentin/der Präsident:

die Sekretärin/der Sekretär:

Hedi Giger

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr.

1933/15

vom

- 6. Jan. 2016

für die Baudirektion

In Kraft gesetzt mit STRB Nr.

vom

auf den

M 1:5'000



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

 Perimeter Zonenplanänderung

 W2 Zweigeschossige Wohnzone

 W2b Zweigeschossige Wohnzonen (I, II, III)

 W3 Dreigeschossige Wohnzone

 W4 Viergeschossige Wohnzone

 W5 Fünfgeschossige Wohnzone

 Z5 Fünfgeschossige Zentrumszone

 Z6 Sechsgeschossige Zentrumszone

 Z7 Siebengeschossige Zentrumszone

 IHD Industriezone mit Zulassung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben

 I Industriezone

 Oe Zonen für öffentliche Bauten/Oe2 bis Oe7

 Q Quartiererhaltungszone

 K Kernzonen

 E Erholungszonen E1, E2, E3
E 1 und E2 = Sport und Freizeit
E3 = Familiengärten

 F Freihaltezonen

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

 L Landwirtschaftszone

 R Reservezone

 0-90 Wohnanteilgrenze/Wohnanteil in %

 Gebiet mit erhöhter Ausnützung

 20-30% Gebiete mit Freiflächenziffer

 Verlegungsgebiet Freiflächenziffer

 Aussichtsschutz

 Wald-/Gewässerabstandslinie

 In Revisions- oder Rekursverfahren

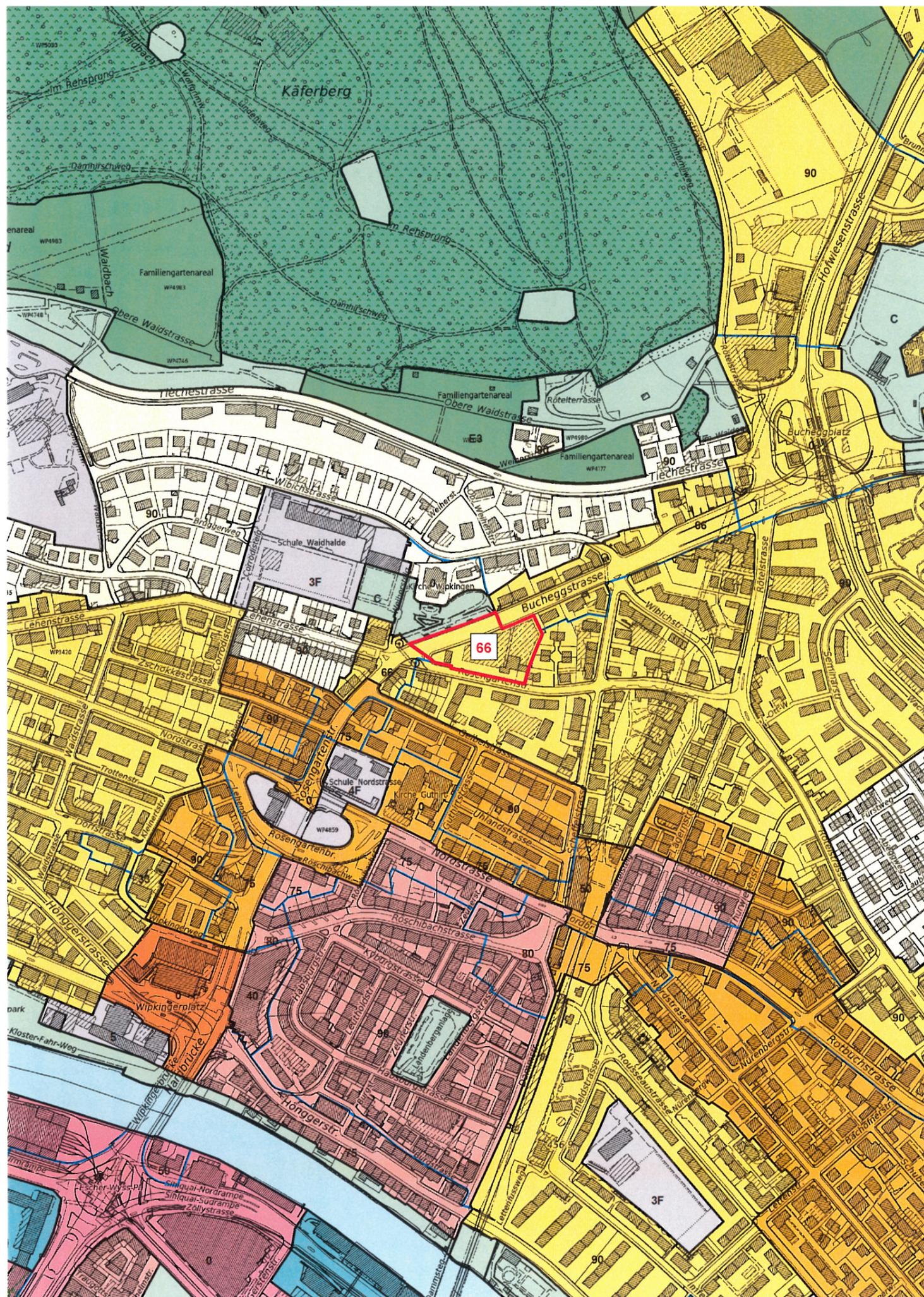
 Wald-/Gewässerabstandslinie in Revisions- oder Rekursverfahren

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

Informationen

 Wald

 Gewässer



Teilrevision Bau- und Zonenordnung Zonenplan

Zonenplanänderung Areal Rosengarten, Zürich-Wipkingen, Kreis 10

Planungsbericht nach Art. 47 RPV



Zürich, 10. März 2015

Inhalt

1	Ausgangslage.....	3
1.1	Anlass und Hintergrund	3
1.2	Zukünftige Nutzung.....	4
1.3	Planerische Vorgeschichte	5
1.4	Parallele Planungen.....	5
1.5	Bezug zur laufenden BZO-Teilrevision.....	5
1.6	Planungsrechtliche Situation.....	6
2	Planungsrechtliche Umsetzung.....	7
2.1	Änderung des Zonenplans.....	7
3	Raumplanerische Beurteilung	8
3.1	Naturgefahren.....	8
3.2	Lärmschutz.....	8
3.3	Störfallvorsorge	9
3.4	Belastete Standorte	9
3.5	Übergeordnete Planungen.....	9
3.6	Verhältnis zum teilrevidierten Raumplanungsgesetz (RPG).....	9
3.7	Verhältnis zur Kulturlandinitiative	10
3.8	Verkehr / Erschliessung.....	10
4	Verfahren.....	11
4.1	Öffentliche Auflage	11
4.2	Kantonale Vorprüfung.....	11

1 Ausgangslage

1.1 Anlass und Hintergrund

Das Areal Rosengarten umfasst die Parzelle Kat.-Nr. WP3367 mit einer Fläche von 4'959 m² in Zürich Wipkingen. Die Parzelle grenzt im Nordwesten an die stark verkehrsbelastete Bucheggstrasse an. Auf der Südseite verläuft die Rosengartenstrasse, die in diesem Abschnitt als Quartierstrasse der Erschliessung des umliegenden, überwiegend durch Wohnen genutzten Quartiers dient.

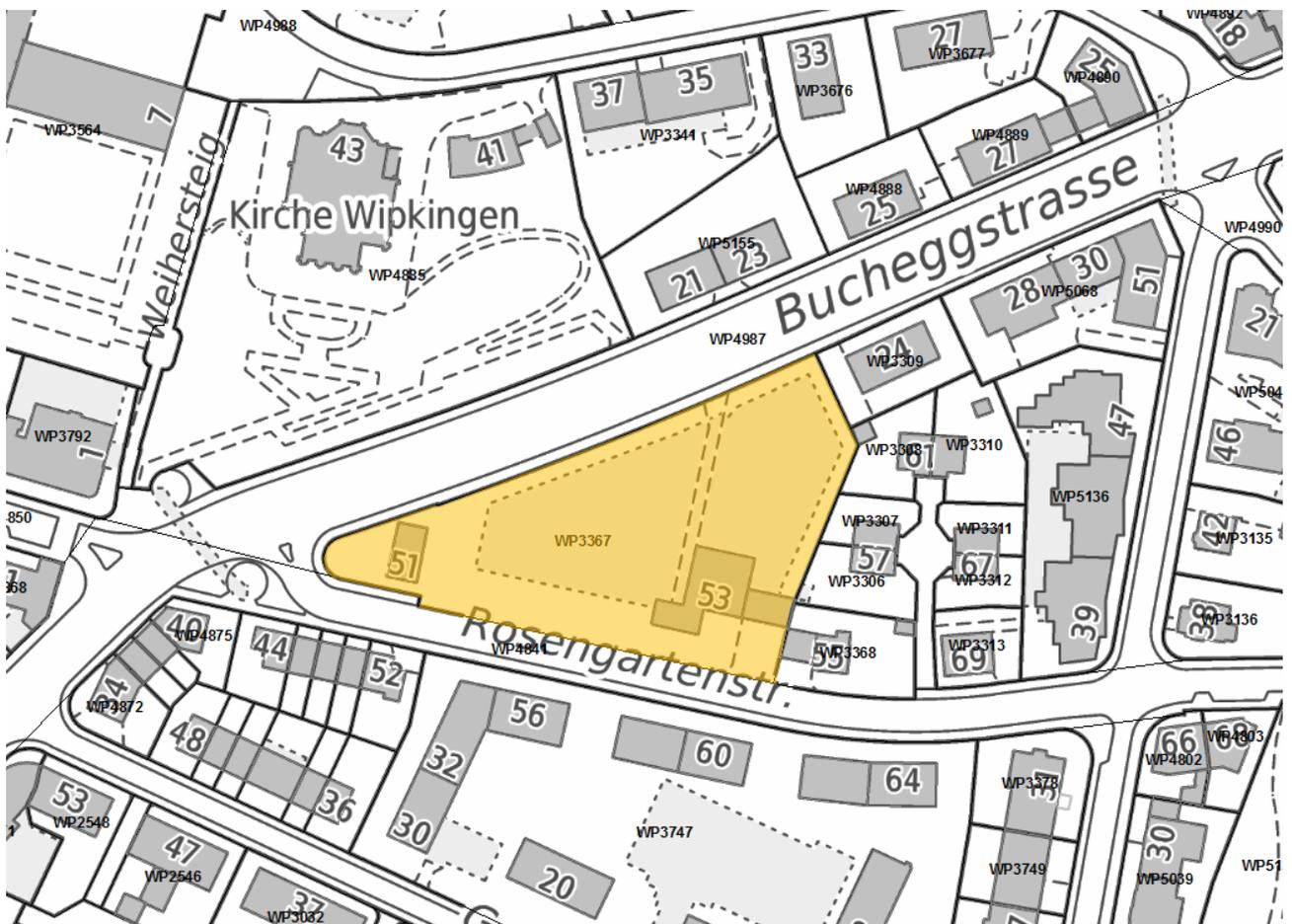


Abbildung 1: Areal Rosengarten (Parzelle Kat.-Nr. WP3367)

Die Parzelle Kat.-Nr. WP3367 wird grösstenteils von einem nicht mehr genutzten unterirdischen Reservoir der Wasserversorgung Zürich beansprucht, welches bereits 1984 ausser Betrieb genommen wurde. Daneben befinden sich auf dem Areal ein Pumpengebäude, ein Garagengebäude sowie das ehemalige Wärterhaus mit 2 Wohnungen. Die Wiese über den Reservoirkammern wurde 2004 auf Initiative des Tiefbau- und Entsorgungsdepartementes provisorisch für die Quartierbevölkerung geöffnet. Wegen der starken Immissionen der Bucheggstrasse wird sie aber nur wenig genutzt. Der mit dem Reservoirbau veränderte Terrainverlauf mit einer Böschung zur Rosengartenstrasse, behindert zudem die Zugänglichkeit vom Quartier aus.

Die Anlagen haben für die Wasserversorgung Zürich schon lange keine betriebliche Bedeutung mehr. Sie sind auch keine Schutzobjekte im Sinne des Denkmalschutzes. Der Stadtrat hat sich daher anlässlich einer Einfrage des Departementes der Industriellen Betriebe vom 27. Juni 2012 damit einverstanden erklärt, das Areal von der Wasserversorgung Zürich an die Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich zu übertragen. Weiter hat der Stadtrat zugestimmt, das Areal unter Abgabe im Baurecht für studentisches Wohnen der Stiftung für Studentisches Wohnen Zürich (SSWZ) zur Verfügung zu stellen sowie die für ein Konkurrenzverfahren und die notwendige Umzonung erforderlichen Schritte in die Wege zu leiten.

1.2 Zukünftige Nutzung

Das heute weitgehend brachliegende Areal an gut erschlossener Lage soll zukünftig für dringend benötigten Wohnraum für Studierende zur Verfügung gestellt werden. Ergänzend sind ein Kindergarten, eine Kinderkrippe, Kinderbetreuungseinrichtungen sowie ein öffentlich nutzbarer Freiraum (Quartierpark) auf dem Areal vorgesehen.

Im Auftrag der SSWZ hat das Amt für Hochbauten der Stadt Zürich (AHB) zu diesem Zweck im Jahr 2014 einen selektiven Projektwettbewerb durchgeführt, aus dem das Projekt «WIPKINGER» des Büros Atelier Scheidegger Keller, Zürich, als Sieger hervorgegangen ist. Das Projekt schlägt eine einfache strassenbegleitende Gebäudezeile vor und bildet damit einen vom Lärm abgeschirmten, öffentlichen Freiraum. Es bietet Raum für ca. 130 Studierende, organisiert in 5- bis 8-Zimmer Wohngemeinschaften. Inzwischen wurde das Siegerprojekt gemäss Empfehlung des Preisgerichtes weiterbearbeitet.

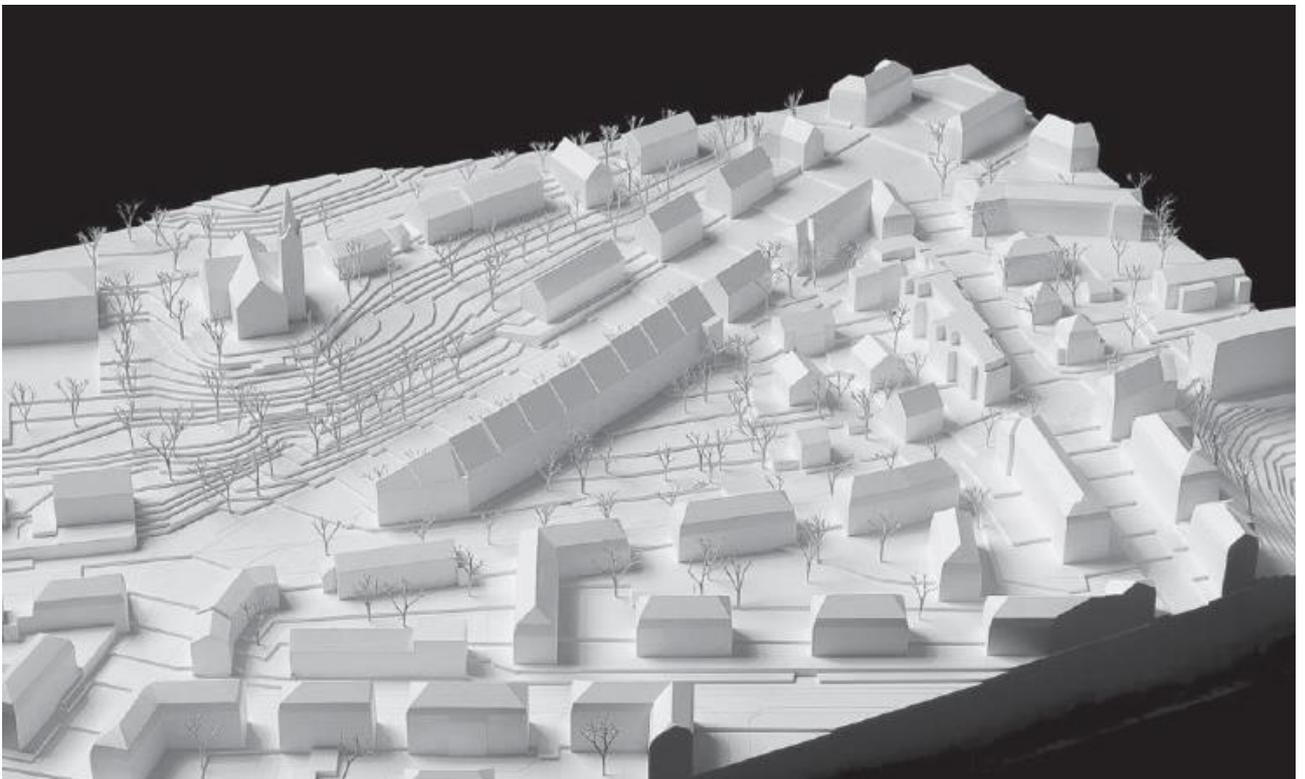


Abbildung 2: Siegerprojekt «WIPKINGER», Atelier Scheidegger Keller, Situationsmodell



Abbildung 3: Siegerprojekt «WIPKINGER», Atelier Scheidegger Keller, Visualisierungen

1.3 Planerische Vorgeschichte

Im Jahr 2006/2007 wurde bereits eine Umzonierungsvorlage für das Areal des ehemaligen Reservoirs ausgearbeitet und öffentlich aufgelegt. Das Verfahren wurde seinerzeit infolge einer Einwendung zur Zonenplanänderung sistiert. Es wurde gefordert, die Parzelle im Zusammenhang mit einer Überdeckung der Bucheggstrasse auf einer Länge von etwa 100 m zur Verbindung des Quartiers über die Bucheggstrasse hinweg zu nutzen und in der Freihaltezone zu belassen. Aufgrund der damals unklaren Perspektive der Tramverbindung Rosengartenstrasse und des Waidhaldetunnels für den MIV, neu Rosengartentunnel genannt, beantragte das Tiefbauamt der Stadt Zürich die Sistierung der Vorlage.

1.4 Parallele Planungen

Aktuell befassen sich Kanton und Stadt mit Planungen zum Tram Rosengartenstrasse und zum Rosengartentunnel (vormals Waidhaldetunnel genannt). Anfang Oktober 2013 wurde hierüber an einer Medienkonferenz informiert. Die Realisierung beider Vorhaben und damit einhergehende erhebliche Veränderungen der Ausgangssituation hinsichtlich der Verkehrsbelastung der Bucheggstrasse sind noch von verschiedenen politischen Entscheidungen abhängig und frühestens ab 2032 zu erwarten.

1.5 Bezug zur laufenden BZO-Teilrevision

Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 18. September 2013 die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO) zur öffentlichen Auflage vom 24. Oktober 2013 bis 24. Dezember 2013 verabschiedet (E-BZO 2013). Die bereinigte Vorlage (BZO-Teilrevision 2014) wurde am 29. Oktober 2014 vom Stadtrat an den Gemeinderat überwiesen.

Mit der BZO-Teilrevision wurden auch die Regelungen zu anrechenbaren Untergeschossen in den Wohnzonen systematisch überprüft, infolge dessen nun Anpassungen an der Bauordnung und am Zonenplan beabsichtigt sind. Dazu zählt u.a. der Ersatz des anrechenbaren Untergeschosses durch ein zusätzliches Vollgeschoss in den Wohnzonen W2 (teilweise) und W3 – W5 (vgl. BZO Teilrevision 2014, Erläuterungsbericht, Kapitel 7.3.1). Bedingt durch diese Neuregelung ist eine technische Anpassung der im Zonenplan festgelegten Wohnanteile und des Art. 6 Abs. 4 BZO zur Herabsetzung des Wohnanteils für Quartiernutzungen erforderlich.

Dieser Anpassung der Wohnzonen entsprechend ist vorgesehen die neue Wohnzone W3 auf dem Areal Rosengarten, die Gegenstand der vorliegenden Zonenplanänderung ist, im Rahmen der BZO-Teilrevision 2014 der neuen Wohnzone W4 zuzuordnen. Entsprechend angepasst wird damit auch der Wohnanteil von 66% in der W3 zu 75% in der W4. Das beabsichtigte Projekt lässt sich sowohl in der W3 gemäss rechtskräftiger BZO als auch im Rahmen der W4 gemäss BZO-Teilrevision 2014 realisieren. Das zeitliche Vorziehen der vorliegenden Zonenplanänderung Areal Rosengarten gegenüber der BZO-Teilrevision 2014 wird daher als unkritisch beurteilt.

Weitere Überschneidungen der Zonenplanänderung Areal Rosengarten zu den übrigen Inhalten der laufenden BZO-Teilrevision 2014 bestehen nicht.

1.6 Planungsrechtliche Situation

Kantonaler Richtplan

Im kantonalen Richtplan¹ wird das Areal Rosengarten als Siedlungsgebiet ausgewiesen.



Abbildung 4: Kantonaler Richtplan, Beschluss des Kantonsrates 24. März 2014

Im kantonalen Richtplan ist weiterhin der Bau des Waidhaldetunnels als Ersatz für die Rosengarten- / Bucheggstrasse enthalten, welche dann abklassiert und rückgebaut werden soll. Neu ist anstatt dem Waidhaldetunnel der Rosengartentunnel mit abgeändertem Verlauf vorgesehen. Dies ist aber Gegenstand einer separaten Teilrevision des kantonalen Richtplanes basierend auf den aktuellen Planungen (vgl. Punkt. 1.4 auf Seite 5)

Regionaler Richtplan

Der rechtskräftige regionale Richtplan² sieht zu den Themen Siedlung und Landschaft sowie Verkehr keine für die vorliegende Zonenplanänderung relevanten Festlegungen vor.

Die Gesamtüberarbeitung des regionalen Richtplanes, die am 29. Oktober 2014 vom Stadtrat zuhanden des Gemeinderates verabschiedet wurde, sieht entsprechend den Vorgaben des kantonalen Richtplanes einen Eintrag für eine neue Tramlinie in der Rosengarten-/ Bucheggstrasse vor.

¹ Richtplan Kanton Zürich, Beschluss des Kantonsrates 24. März 2014

² Regionaler Richtplan Stadt Zürich, Beschluss Regierungsrates RRB Nr. 894/2000

Bau- und Zonenordnung

Das Areal Rosengarten befindet sich gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO) in der Freihaltezone allgemein.

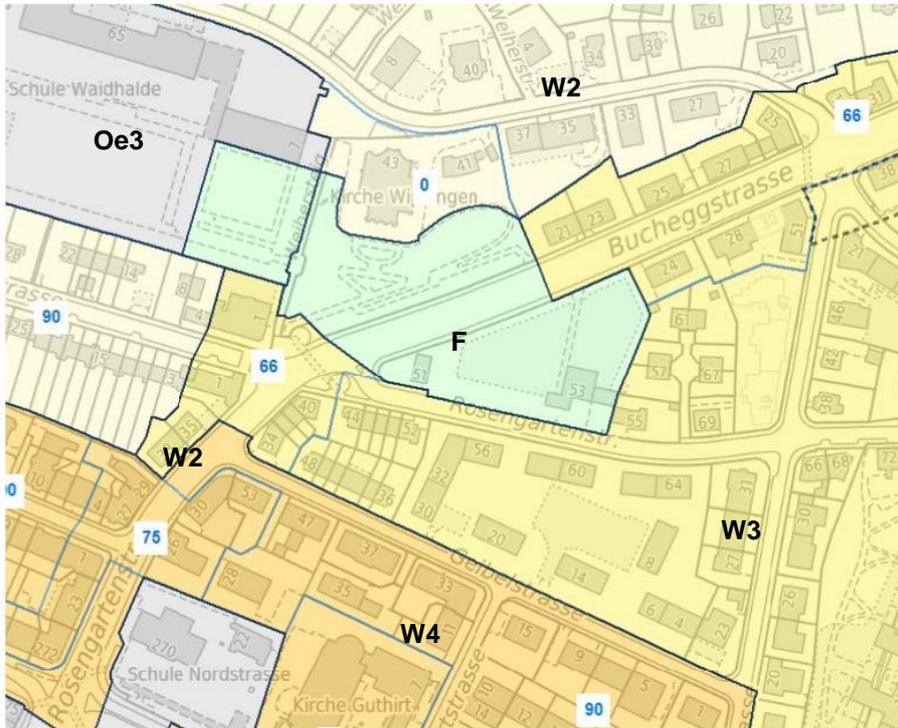


Abbildung 5: Rechtskräftiger Zonenplan

2 Planungsrechtliche Umsetzung

2.1 Änderung des Zonenplans

Die angestrebte Überbauung des Areals Rosengarten ist mit der heutigen Zonierung nicht möglich.

Um eine Bebauung der Parzelle Kat.-Nr. WP3367 zu ermöglichen, ist eine Umzonierung in die Wohnzone W3 mit 66% Wohnanteil vorgesehen. Dies entspricht der Zonierung in der unmittelbaren Umgebung. Der nordwestlich angrenzende Abschnitt der Bucheggstrasse, welcher heute ebenfalls der Freihaltezone zugeordnet ist, wird in diesem Zusammenhang ebenfalls als W3 zoniert, um die Erschliessungsflächen der Bauzone zuzuordnen.

Da das umgebende, überwiegend zum Wohnen genutzte Quartier mit öffentlichen Freiräumen unterversorgt ist, soll auf dem Areal ein öffentlich zugänglicher Freiraum im Sinne eines kleinen Quartierparks realisiert werden. Es wird angestrebt, hierfür mindestens ein Drittel der Parzellenfläche bereitzustellen. Mit der angestrebten baulichen Nutzung durch studentisches Wohnen ist ein solcher Freiraum gut vereinbar. Die zulässige Ausnützung der gesamten Parzelle kann durch die konzentrierte Anordnung des Bauvolumens entlang der Bucheggstrasse dennoch ausgeschöpft werden. Der öffentlich zugängliche Freiraum soll in angemessener Weise rechtlich gesichert werden.

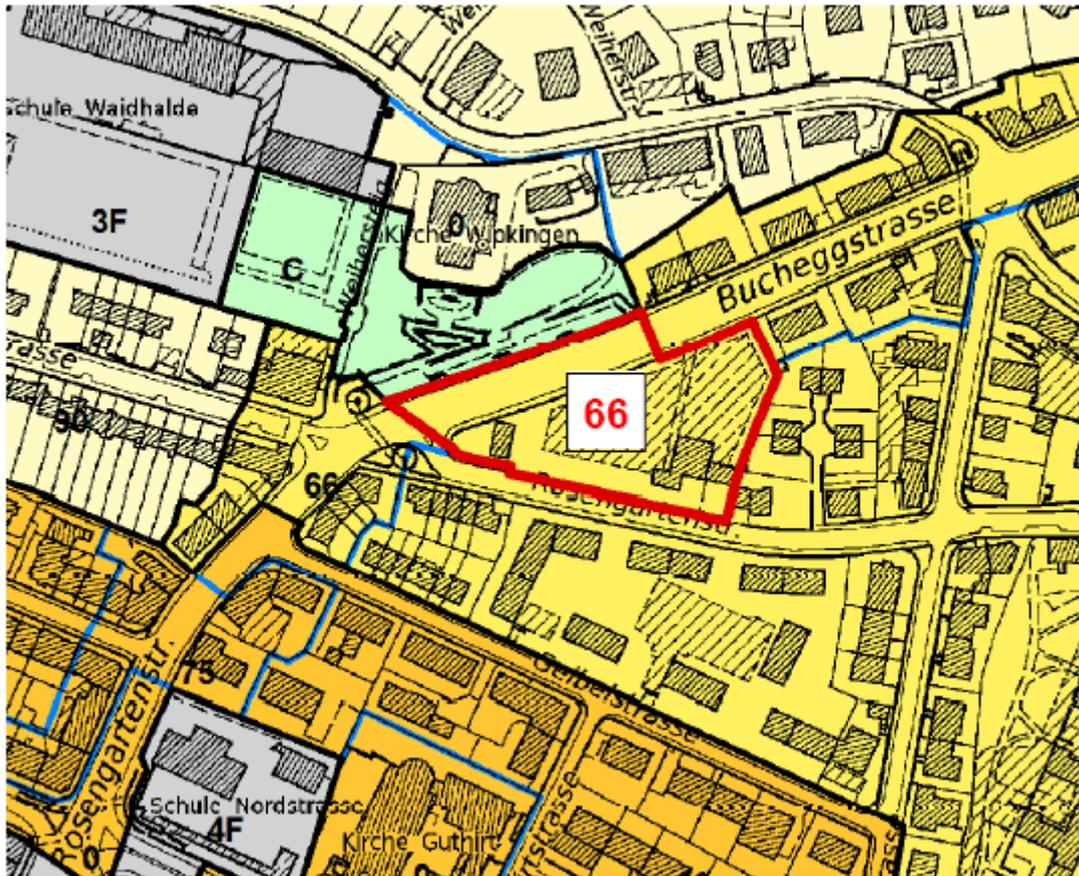


Abbildung 6: Beabsichtigte Zonierung

3 Raumplanerische Beurteilung

3.1 Naturgefahren

Gemäss Gefahrenkarte für die Stadt Zürich (BDV Nr. 1881 vom 6. Oktober 2010) liegt für den gesamten Perimeter der Umzonung keine Gefährdung durch Naturgefahren vor. Die betroffene Parzelle liegt lediglich im Hinweisbereich für Oberflächenabfluss / Vernässung. Planungsrechtliche Massnahmen im Rahmen dieser Teilrevision der BZO sind damit nicht erforderlich. Allfällige notwendige bauliche Massnahmen können im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren angeordnet werden.

3.2 Lärmschutz

Das zur Umwandlung in eine Bauzone vorgesehene Areal Rosengarten ist durch den Verkehr auf der Rosengartenstrasse und der Bucheggstrasse stark mit Lärm vorbelastet.

Die lärmrechtlichen Anforderungen an die Ausscheidung neuer Bauzonen werden in Art. 24 USG geregelt. Neue Bauzonen für Wohngebäude oder andere Gebäude, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, dürfen nur in Gebieten vorgesehen werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können.

Die vorliegende Zonenplanänderung von einer Freihaltezone in eine Wohnzone gilt als Schaffung einer neuen Bauzone, für deren Ausscheidung die Planungswerte massgeblich sind. Vorliegend werden diese aufgrund der Lärmvorbelastung überschritten. Es muss deshalb der Nachweis erbracht werden, dass eine Einhaltung durch gestalterische oder bauliche Massnahmen möglich ist.

Die Einhaltung der Planungswerte wurde in Abstimmung mit dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) und der kantonalen Fachstelle Lärmschutz (FALS) mittels eines Lärmgutachtens zum beabsichtigten Bauprojekt nachgewiesen. Dieses wurde auf Grundlage des weiterbearbeiteten Siegerprojektes³ erstellt, welches die Lärmsituation durch die Geometrie und die Grundrissgestaltung berücksichtigt. Das Gutachten⁴ kommt zum Ergebnis, dass alle lärmempfindlichen Räume über ein Fenster gelüftet werden können, an dem die Planungswerte eingehalten sind. Die lärmrechtlichen Anforderungen werden damit erfüllt. Das erwähnte Gutachten liegt dieser Zonenplanänderung als separater Bericht bei.

3.3 Störfallvorsorge

Die Rosengarten- / Bucheggstrasse ist im Chemie-Risikokataster des Kantons Zürich als risikorelevante Durchgangsstrasse qualifiziert. Die angrenzenden Grundstücke liegen dementsprechend im "Konsultationsbereich Durchgangsstrassen". Im Rahmen der Projektentwicklung sind bauliche Massnahmen zur Risikooptimierung am Gebäude zu prüfen und soweit möglich umzusetzen.

Die betroffene Strasse ist gemäss kantonalem Richtplan zur Abklassierung vorgesehen, sobald der Rosengartentunnel realisiert wurde.

3.4 Belastete Standorte

Im Perimeter der vorliegenden Zonenplanänderung sind keine belasteten Standorte bekannt.

3.5 Übergeordnete Planungen

Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) sind von der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung nicht berührt. Sie steht im Einklang mit den verbindlichen Festlegungen des kantonalen Richtplanes (Art. 8 RPG) sowie des regionalen Richtplanes.

3.6 Verhältnis zum teilrevidierten Raumplanungsgesetz (RPG)

Das teilrevidierte RPG wurde vom Bundesrat auf den 1. Mai 2014 in Kraft gesetzt. Gemäss Art. 38a RPG haben die Kantone ihre Richtpläne innert fünf Jahren nach Inkrafttreten den neuen Anforderungen anzupassen. Bis zur Genehmigung dieser Richtplananpassung durch den Bundesrat darf im betreffenden Kanton die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen insgesamt nicht vergrössert werden.

Mit Beschluss vom 18. März 2014 hat der Kantonsrat des Kantons Zürich den gesamtüberprüften Richtplan, der den neuen bundesrechtlichen Anforderungen entspricht, festgesetzt. Bis zur Genehmigung des Richtplanes durch den Bundesrat gilt nun gestützt auf die Übergangsbestimmungen des eidgenössischen Raumplanungsrechts, dass die Schaffung neuer Bauzonen nur möglich ist,

³ Atelier Scheidegger Keller, Richtprojekt Lärmgutachten 16/01/2015, Zürich, 16.01.2015

⁴ Bakus GmbH, Lärmgutachten Einzonungsverfahren, Areal Rosengarten, Zürich, 6.02.2015

wenn seit 1. Mai 2014 andernorts mindestens die gleiche Fläche ausgezont wird. Diese Einschränkung wird mit der Genehmigung des kantonalen Richtplanes durch den Bundesrat hinfällig. Mit der Genehmigung wird Anfang 2015 gerechnet. Es ist somit davon auszugehen, dass diese Übergangsbestimmung auf die vorliegende BZO-Teilrevision für das Areal Rosengarten keine Auswirkung hat.

3.7 Verhältnis zur Kulturlandinitiative

Am 17. Juni 2012 wurde die Kulturlandinitiative von den Stimmberechtigten des Kantons Zürich angenommen. Die Initiative verlangt, dass die wertvollen Landwirtschaftsflächen und die Flächen von besonderer ökologischer Bedeutung durch den Kanton wirksam geschützt werden und in ihrem Bestand und in ihrer Qualität erhalten bleiben.

Über den Umgang mit planungsrechtlichen Geschäften in der Zwischenzeit bis zur rechtskräftigen Umsetzung der Initiative hat die Baudirektion des Kantons Zürich die Gemeinden mit aufsichtsrechtlicher Weisung vom 12. Juli 2012 sowie mit deren Änderung vom 24. Januar 2013 angewiesen, alle Verfahren für planungsrechtliche Festlegungen durch die Gemeinden zu sistieren, mit welchen Bauzonen geschaffen werden sollen. Von der Sistierung wurden einzelne Sachverhalte im Sinne der Verhältnismässigkeit ausgenommen, u.a. Anpassungen im Perimeter bestehender Bauzonen, neue Bauzonen auf bereits versiegelter Fläche unmittelbar angrenzend an Bauzonen, die Einzonung von Kleinstflächen, das Schaffen von Bauzonen im öffentlichen Interesse sowie das Schaffen von Bauzonen auf Flächen, die mehrheitlich vollumfänglich von Bauzonen umgeben sind und mehrheitlich keine landwirtschaftlichen Flächen betreffen.

Im Rahmen einer informellen Vorprüfung hat die Baudirektion des Kantons Zürich mit e-mail vom 15. November 2012 das Grundstück des ehemaligen Wasserreservoirs als bereits versiegelt im Sinne der Weisung der Baudirektion vom 12. Juli 2012 eingestuft. Das planungsrechtliche Verfahren der Zonenplanänderung kann damit durchgeführt werden.

Mit Beschluss vom 19. Juni 2013 hat der Regierungsrat eine Umsetzungsvorlage mit einzelnen Anpassungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) dem Kantonsrat zum Beschluss überwiesen. Der Kantonsrat ist am 19. Mai 2014 nicht auf die Umsetzungsvorlage eingetreten, woraufhin die Grüne Partei beim Bundesgericht Stimmrechtsbeschwerde eingelegt hat. Am 21. Juli 2014 hat das Bundesgericht in einer Zwischenverfügung entschieden, dass das Moratorium auf die Einzonung von neuem Bauland vorerst bestehen bleibt. Nach Rücksprache mit der Baudirektion des Kantons Zürich bedeutet dies, dass deren aufsichtsrechtliche Weisungen vom 12. Juli 2012 und 24. Januar 2013 inklusive der Ausnahmebestimmungen vorerst weiterhin Gültigkeit haben, das vorliegende Vorhaben somit also weiterhin von der Sistierung als nicht betroffen gilt.

3.8 Verkehr / Erschliessung

Die verkehrliche Erschliessung des Areals hat über die Rosengartenstrasse zu erfolgen. Die genaue Lage der Zufahrt ist im Rahmen der Projektierung zu klären.

4 Verfahren

4.1 Öffentliche Auflage

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung für das Areal Rosengarten wurde gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 11. Oktober 2013 bis 10. Dezember 2013 öffentlich aufgelegt. Während der Dauer der Auflage wurde eine Einwendung eingereicht. Diese konnte nicht berücksichtigt werden (vgl. separater Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen).

4.2 Kantonale Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf dieser Teilrevision der Bau- und Zonenordnung dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Die vorgesehene Zonenplanänderung wird von der Baudirektion darin als rechtmässig, zweckmässig und angemessen beurteilt. Allerdings werden Auflagen zum Lärmschutz formuliert, die im weiteren Verfahren der Zonenplanänderung zu berücksichtigen sind. Die Erfüllung dieser Auflagen konnte mit dem erwähnten Lärmschutzgutachten nachgewiesen werden (vgl. Punkt 3.2 auf Seite 8).

Bauten und baurechtliche Planungen

Nutzungsplanung / Sondernutzungsplanung

■ **Amt für Städtebau, Teilrevision Bau- und Zonenordnung,
Zonenplanänderung Areal Rosengarten, Zürich-Wipkingen, Kreis 10
Inkraftsetzung**

Stadt Zürich. Der Stadtrat hat am 30.03.2016 beschlossen:

Es wird davon Kenntnis genommen, dass die Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung Nr. ARE 15-1933 die Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Zonenplanänderung Areal Rosengarten, Zürich-Wipkingen, Kreis 10, genehmigt hat und keine Rechtsmittel eingelegt wurden.

Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, Areal Rosengarten, wird auf den 18. April 2016 in Kraft gesetzt.

Hochbaudepartement der Stadt Zürich

00149565

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 30. März 2016

262.

Amt für Städtebau, Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Zonenplanänderung Areal Rosengarten, Zürich-Wipkingen, Kreis 10, Inkraftsetzung

IDG-Status: öffentlich

Mit Beschluss Nr. 1164 vom 19. August 2015 hat der Gemeinderat der Stadt Zürich die Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Zonenplanänderung Areal Rosengarten, Zürich-Wipkingen, Kreis 10, beschlossen. Die Baudirektion des Kantons Zürich genehmigte die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, Areal Rosengarten, am 6. Januar 2016 (Verfügung ARE 15-1933). Es wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts des Kantons Zürich vom 15. März 2016 keine Rechtsmittel eingelegt. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, Areal Rosengarten, 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 ARE 15-1933 die Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Zonenplanänderung Areal Rosengarten, Zürich-Wipkingen, Kreis 10, genehmigt hat und keine Rechtsmittel eingelegt wurden.
2. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, Areal Rosengarten, wird auf den 18. April 2016 in Kraft gesetzt.
3. Die Dispositiv-Ziffn. 1 und 2 dieses Beschlusses sind durch das Hochbaudepartement im Städtischen Amtsblatt vom 13. April 2016 und im Amtsblatt des Kantons Zürich vom 15. April 2016 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 und die Baudirektion des Kantons Zürich, Amt für Raumentwicklung, Postfach, 8090 Zürich.

Für getreuen Auszug
die Stadtschreiberin