



Kanton Zürich  
Baudirektion

## Verfügung

Referenz-Nr. 14-0992

Kontakt: Amt für Raumentwicklung, Raumplanung (BAN)  
Telefon +41 43 259 30 22, www.are.zh.ch

Nr. 83/14

vom 16. Juli 2014

## Zürich. Verlängerung Planungszone Gebiet "Einhausung Schwamendingen"

Festsetzung (§ 346 PBG)

Mit Verfügung ARE/100/2011 vom 9. August 2011 hat die Baudirektion für das Gebiet „Einhausung Schwamendingen“ in Zürich eine Planungszone für die Dauer von drei Jahren im Sinne von § 346 PBG festgesetzt. Dieser Beschluss wurde am 26. August 2011 öffentlich bekannt gemacht. Mit Schreiben vom 27. Mai 2014 des Vorstehers des Hochbaudepartements wird die Baudirektion ersucht, die Planungszone im Sinne von § 346 Abs. 3 PBG um zwei Jahre zu verlängern.

Der Stadtrat begründet das Gesucht damit, dass mit der Verlängerung der Planungszone die Planungsabsichten im Gebiet „Einhausung Schwamendingen“ weiter zu sichern sind. Die Stadt Zürich hat für den Bereich der Planungszone ein städtebauliches Entwicklungskonzept mit konzeptionellen Aussagen zu Nutzung, Freiraum, Erschliessung und Baustruktur erarbeitet. Auf der Grundlage dieses Konzeptes wurde ein öffentlicher Gestaltungsplan ausgearbeitet, der aber noch nicht in Kraft gesetzt werden konnte. Da die Plangenehmigung des Ausführungsprojektes „Einhausung Schwamendingen“ aufgrund mehrerer Einsprachen noch immer vor dem UVEK hängig ist und somit noch nicht rechtskräftig wurde, kann der öffentliche Gestaltungsplan noch nicht fertig überarbeitet und dem Gemeinderat zur Beratung vorgelegt werden.

In Anbetracht der geschilderten Umstände ist ein Abschluss des Planungsverfahrens innerhalb der erstmaligen Frist der Planungszone, das heisst bis am 25. August 2014, nicht möglich. Die Verlängerung der Planungszone erweist sich aus den dargelegten Gründen als rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG). Das in § 364 PBG vorgesehene Verfahren bietet Gewähr, dass im Einzelfall Baubewilligungen erteilt werden können, wenn sie dem Planungsziel nicht zuwiderlaufen.

Es würde dem Institut der Planungszonen widersprechen, wenn diese nicht sofort rechtswirksam wären. Allfälligen Rekursen gegen die Festsetzungsverfügung ist deshalb die aufschiebende Wirkung gemäss § 25 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) zu entziehen.

### **Auf Antrag der Stadt Zürich und gestützt auf § 346 PBG verfügt die Baudirektion:**

- I. Die mit Verfügung der Baudirektion ARE/100/2011 vom 9. August 2011 (Publikation 26. August 2011) festgesetzte Planungszone für das Gebiet „Einhausung Schwamendingen“ in Zürich wird um zwei Jahre, das heisst bis längstens 25. August 2016, verlängert.



- II. Der Plan Mst. 1:4'000, dat. 30. Juni 2011, steht während den amtlichen Bürozeiten beim Amt für Städtebau, Amtshaus IV, Lindenhofstrasse 19, 8001 Zürich (2. Stock), oder im Internet ([www.stadt-zuerich.ch/Hochbau](http://www.stadt-zuerich.ch/Hochbau)) sowie bei der Baudirektion, Amt für Raumentwicklung, Zollstrasse 36, 8090 Zürich (2. Stock, Anmeldung Büro 220), zur Einsichtnahme offen.
- III. Gegen diese 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. Allfälligen Rekursen wird die aufschiebende Wirkung entzogen (§ 25 VRG).
- IV. Dispositiv I bis III werden gemäss § 6 PBG durch die Baudirektion öffentlich bekannt gemacht.
- V. Das Amt für Raumentwicklung wird eingeladen, die Verfügung der Planungszone im ÖREB-Kataster nachzuführen.
- VI. Mitteilung an
  - Stadtrat von Zürich
  - Hochbaudepartement der Stadt Zürich
  - Amt für Raumentwicklung

**Amt für  
Raumentwicklung**  
Für den Auszug:



## **VERFÜGUNG**

**vom 9. August 2011**

**Zürich. Planungszone Gebiet „Einhausung Schwamendingen“**

Festsetzung (§ 346 PBG)

---

Mit Schreiben vom 13. Juli 2011 ersucht der Stadtrat von Zürich die Baudirektion, für den Perimeter gemäss beiliegendem Plan in Zürich-Schwamendingen eine Planungszone im Sinne von § 346 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) festzusetzen.

Bis zum Erlass oder während der Revision von Gesamttrichtplänen oder Nutzungsplänen können für genau bezeichnete Gebiete Planungszone festgesetzt werden, innerhalb deren keine baulichen Veränderungen oder sonstige Vorkehren getroffen werden dürfen, die der im Gange befindlichen Planung widersprechen (§ 346 Abs. 1 PBG).

Der Stadtrat begründet das Gesuch damit, dass sich mit dem Projekt für die Einhausung der Autobahn A1 im Abschnitt zwischen dem Schöneichtunnel und dem Autobahndreieck Aubrugg eine wichtige Veränderung im Quartier vollziehen werde. Mit der Überdeckung der Autobahn auf einer Länge von rund 900 m werde die bestehende Trennwirkung der Strasse auf das Quartier gemildert und das Quartier erhalte einen Immissionsschutz. Auf dem Deckel der Autobahn solle ein öffentlicher Freiraum mit einem Park entstehen. Ein Grossteil der Bauten in der Nachbarschaft der Autobahn stamme aus der Nachkriegszeit. Die Mehrheit der Wohngebäude befinde sich im Eigentum von Genossenschaften. Die Erneuerung des Gebäudebestandes bzw. der Ersatz ganzer Siedlungen sei absehbar. Die Stadt Zürich habe für den Bereich der beantragten Planungszone ein städtebauliches Entwicklungskonzept erarbeitet mit konzeptionellen Aussagen zu Nutzung, Freiraum, Erschliessung und Baustruktur. Auf der Grundlage dieses Konzeptes werde nun ein Sondernutzungsplan erarbeitet. Schwerpunkte seien im Wesentlichen die Beibehaltung der gemäss heutiger Bau- und Zonenordnung möglichen Dichte, die Anpassung der Regelungen bezüglich Mehrhöhen- und Mehrlängenzuschläge, die Definition eines einheitlichen

Wohnanteils für das ganze Quartier mit einem geringen Anteil an gemeinschaftlichen, publikumsorientierten sowie gewerblichen Nutzungen sowie die Verbesserung der räumlichen Durchlässigkeit mit Sichtachsen, Querwegen und öffentlich zugänglichen Bereichen. Der in Erarbeitung begriffene Sondernutzungsplan solle die Voraussetzung schaffen für eine nachhaltige Entwicklung des Gebietes entlang der Autobahneindeckung. Ziel sei die städtebaulich und architektonisch gut gestaltete Überbauung der Nachbarschaft der Autobahnüberdeckung mit Abstimmung auf den Kontext des angrenzenden Quartiers. Mit der Planungszone solle verhindert werden, dass Baugesuche die Ziele der laufenden Planung negativ präjudizieren.

Die Festsetzung der Planungszone erweist sich aus den dargelegten Gründen als rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Es würde dem Institut der Planungszone widersprechen, wenn diese nicht sofort rechtswirksam wären. Das in § 346 PBG vorgesehene Verfahren bietet Gewähr, dass im Einzelfall Baubewilligungen erteilt werden können, wenn sie dem Planungsziel nicht zuwiderlaufen. Allfälligen Rekursen gegen die Festsetzungsverfügung ist deshalb die aufschiebende Wirkung gemäss § 25 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes zu entziehen.

Auf Antrag der Stadt Zürich und gestützt auf § 346 PBG

verfügt die Baudirektion:

- I. Für das Gebiet „Einhausung Schwamendingen“ gemäss Plan Mst. 1:4'000 vom 30. Juni 2011 wird eine Planungszone für die Dauer von drei Jahren, ab öffentlicher Bekanntmachung gerechnet, festgesetzt.
- II. Der Plan steht ab Datum der Publikation während den ordentlichen Bürozeiten beim Amt für Städtebau, Amtshaus IV, Lindenhofstrasse 19, 2. Stock, oder im Internet ([www.stadt-zuerich.ch/Hochbau](http://www.stadt-zuerich.ch/Hochbau)) sowie beim Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 14, Postfach, 8090 Zürich (4. Stock, Anmeldung Büro 437), zur Einsichtnahme offen.
- III. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen ab Veröffentlichung mit schriftlicher Begründung beim Regierungsrat, 8090 Zürich, Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausfertigung einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und dessen

Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Rekursentscheide des Regierungsrates sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Rekursverfahren unterliegende Partei zu tragen. Allfälligen Rekursen wird die aufschiebende Wirkung entzogen.

- IV. Dispositiv I bis III werden gemäss § 6 PBG durch die Baudirektion öffentlich bekannt gemacht.
- V. Mitteilung an den Stadtrat von Zürich, an das Hochbaudepartement der Stadt Zürich (unter Beilage von vier Plänen) sowie an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Plänen).

Zürich, den 9. August 2011  
111221/BLI/STM

Amt für  
Raumentwicklung  
Für den Auszug:

