



VERFÜGUNG

vom 21. Juni 2012

**Zürich. Revision der Bau- und Zonenordnung, Zonenplanänderung Tüffenwies,
Zürich Altstetten**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Gemeinderat der Stadt Zürich hat am 18. Januar 2012 mit GRB Nr. 2223/2012 eine Änderung des Zonenplans im Gebiet Tüffenwies in Zürich Altstetten beschlossen. Das Referendum wurde nicht ergriffen. Gemäss Bescheinigung des Baurekursgerichts vom 11. Mai 2012 und des Bezirksrats Zürich vom 8. Mai 2012 wurde kein Rechtsmittel ergriffen. Mit Schreiben vom 25. Mai 2012 ersucht das Hochbaudepartement der Stadt Zürich um Genehmigung der Vorlage.

Die Stadt Zürich hat der Firma Sika im Jahr 2006 die Parzelle Kat.-Nr. AL8557 im Gebiet Tüffenwies abgetreten. Das Grundstück grenzt unmittelbar westlich an den heutigen Firmensitz von Sika Schweiz AG an. Im Jahr 2009 hat die Firma einen Masterplan erarbeiten lassen, der die zukünftige Arealentwicklung am Standort Tüffenwies unter Einbezug der neu hinzugekommenen Parzelle AL8557 aufzeigt. In einem ersten Ausbauschnitt sollen verschiedene Betriebsbereiche am Standort Tüffenwies konzentriert werden. Für rund 370 neue Arbeitsplätze sollen Entwicklungsflächen geschaffen werden. Auf der Parzelle AL8557 soll das Infrastrukturzentrum erstellt werden (Werkstätten, Entsorgungseinrichtungen, Parkierung, Feuerwehr, interne Dienste).

Die Firma hat für die Realisierung des Hochwasserschutzprojekts des AWEL (Limmat Auenpark Werdhölzli) die Teile ihrer Grundstücke AL8390 und AL8557, welche in der Freihaltezone entlang der Limmat liegen, entschädigungslos zur Verfügung gestellt.

Das Stammareal der Sika befindet sich in der Industriezone. Die zur Erweiterung des Betriebs vorgesehene Parzelle AL8557 liegt in der Wohnzone W3 mit einem Wohnanteil von 0%. Der nördliche Teil des Grundstücks befindet sich in der Freihaltezone.

Damit der Masterplan für den Ausbau des Firmenareals umgesetzt werden kann, ist eine Umzonung des in der Wohnzone befindlichen Teils des Grundstücks AL8557 in die Industriezone nötig. Dabei drängt sich aufgrund der räumlichen Verhältnisse auch die Umzonung des in der Wohnzone gelegenen Teils des der Stadt Zürich gehörenden Grundstücks AL8556 in die Industriezone auf.

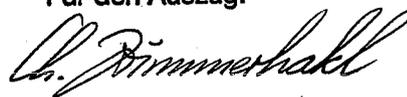
Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG). Der Genehmigung steht nichts entgegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Umzonung von der Wohnzone W3 in die Industriezone I im Gebiet Tüffenwies in Zürich Altstetten gemäss Beschluss des Gemeinderates der Stadt Zürich vom 18. Januar 2012 (GRB Nr. 2223/2012) wird genehmigt.
- II. Der Stadtrat von Zürich wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- III. Mitteilung an den Stadtrat von Zürich, an das Hochbaudepartement der Stadt Zürich (unter Beilage von fünf Dossiers), an das Verwaltungsgericht (unter Beilage eines Dossiers), an das Baurekursgericht, an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers) sowie an die Stadt Zürich, Geomatik und Vermessung, Weberstrasse 5, 8004 Zürich (Nachführungsstelle).

Zürich, den 21. Juni 2012
120967/BLI/STM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:





Teilrevision Nutzungsplanung Zonenplanänderung

Tüffenwies, Zürich Altstetten

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Zürich, 30. August 2011

Inhalt

1	Ausgangslage	3
1.1	Vorgeschichte	3
1.2	Konzern Sika	3
1.3	Masterplan	4
1.4	Hochwasserschutz	5
1.5	Altlasten	5
1.6	Planungsrechtliche Situation	6
2	Planungsrechtliche Umsetzung	7
2.1	Übergeordnete Festlegungen	7
2.2	Umzonierung	7
3	Mitwirkungsverfahren	
3.1	Öffentliche Auflage gem § 7 PBG	8
3.2	Vorprüfung	8

1 Ausgangslage

1.1 Vorgeschichte

Im Rahmen eines Grundstückstausches mit der Stadt Zürich erhielt die Firma Sika im Jahr 2006 die Parzelle Kat.-Nr. AL8557 im Bereich Tüffenwies (ehemaliges EAWG-Areal) unmittelbar westlich angrenzend an den heutigen Firmensitz von Sika Schweiz AG. Der Grundstückstausch kam auf Initiative der Stadt Zürich zu Stande, die das bis dahin im Besitz der Sika stehende Land am Geerenweg in Zürich Altstetten benötigte, um die Wendeschleife des Trams Zürich West und den zukünftigen Vulkanplatz realisieren zu können. Bis 2006 nutzte die Sika Bau AG das Grundstück am Geerenweg, bei dem es sich um ihr Stammareal handelt, als Firmensitz und Werkhof.



Übersicht

Sika Schweiz AG ist am Standort Tüffenwies (Parzelle Kat.-Nr. AL8390) bereits seit 1942 ansässig. Es ist heute ihr Hauptsitz.

1.2 Konzern Sika

Der Konzern Sika feierte im Jahr 2010 sein 100 jähriges Bestehen. Die ersten Erfindungen des Firmengründers waren Produkte für den Schutz und die Reinigung von Granit sowie ein Abdichtungsmörtel, genannt Sika. Einen ersten Erfolg brachte einige Jahre später ein Zusatzmittel zur Erhöhung der Dichtigkeit, das beim Bau des Gotthard Tunnels eingesetzt wurde. Heute ist der Sika Konzern in über 70 Ländern weltweit mit mehr als 12'000 Mitarbeitern vertreten.

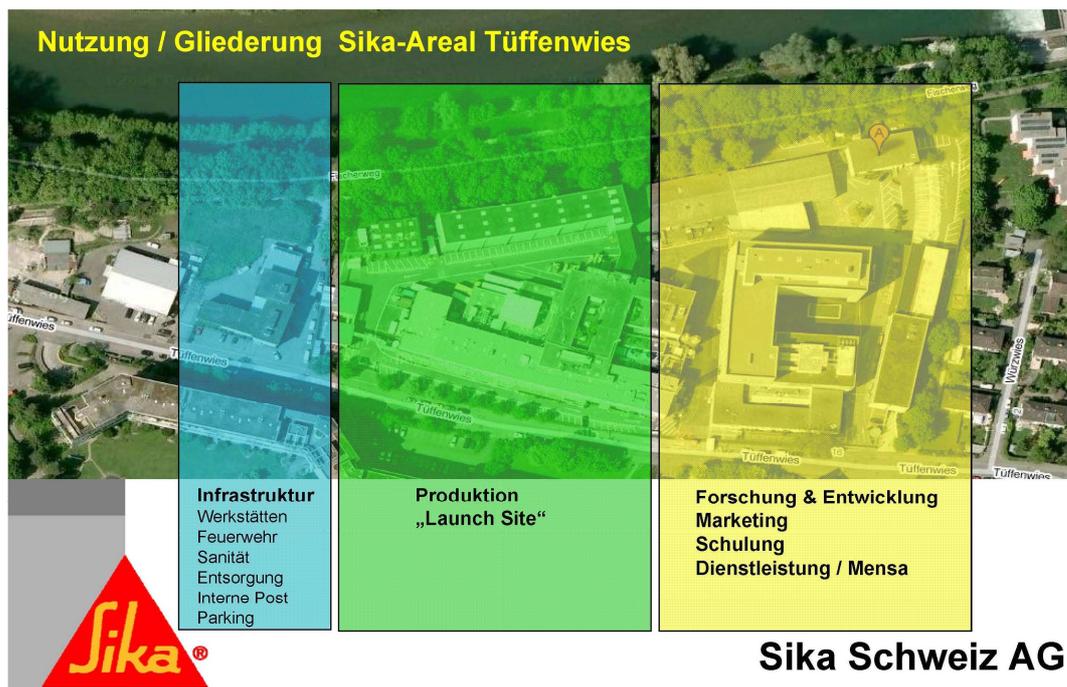
Die Kernkompetenzen von Sika liegen heute bei Produkten zum Dichten, Kleben, Dämpfen, Verstärken und Schützen von Tragstrukturen, die sowohl im Bau wie auch in der Industrie breite Anwendung finden, z.B. bei Fahrzeugen, Schiffen und Maschinen aller Art.

1.3 Masterplan

Sika Schweiz AG hat 2009 einen Masterplan erarbeiten lassen, der die zukünftige Arealentwicklung am Standort Tüffenwies unter Einbezug der neu hinzugekommenen Parzelle AL8557 sowie eine mögliche Etappierung aufzeigt.

Wichtiges Ergebnis dieser Planung ist die Gliederung des Areals in drei Nutzungsbereiche:

- Ost
Forschung und Entwicklung
Marketing
Schulung Dienste (Kantine, Hort etc.)
- Mitte
Produktion
- West
Infrastruktur: Werkstatt, Feuerwehr, Sanität, Entsorgung, Post, Parking



Nutzungsbereiche Sika Schweiz AG

In einem ersten Ausbauschritt sollen verschiedene, zurzeit noch ausserhalb der Stadt Zürich in der Region liegende Betriebsbereiche (Widen, Schlieren, Pfäffikon) am Standort Tüffenwies konzentriert werden. Es sollen zusätzliche Flächen für Forschung und Entwicklung und damit für insgesamt rund 370 Arbeitsplätze geschaffen werden.

Die Erstellung des beabsichtigten Infrastrukturzentrums auf Parzelle Kat.-Nr. AL8557 ist Voraussetzung für die anschliessende Errichtung des Neubaus "Limmat" und weitere Ausbauschritte. Im Infrastrukturzentrum sollen Werkstätten, Entsorgungseinrichtungen, Parkierung sowie Feuerwehr und Interne Dienste konzentriert werden, die heute auf dem bestehenden Areal verteilt sind. Mit der Kon-

zentration der heute auf dem Areal verstreuten Parkplätze kann eine Entflechtung von Privat- und Werksverkehr erreicht werden, womit wiederum eine erhöhte Sicherheit auf dem Werksgelände und verbesserte Betriebsabläufe verbunden sind. Dies führt auch zu einer Reduzierung von Lärmimmissionen, insbesondere bei Schichtwechsel.



Masterplan Sika Schweiz AG, 1. Ausbaustufe

1.4 Hochwasserschutz

Im Zusammenhang mit dem Hochwasserschutzprojekt des kantonalen Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) hat Sika Schweiz AG ihre Flächen der Grundstücke Kat.-Nrn. AL8390 und AL8557, die in der Freihaltezone entlang der Limmat liegen, zur Verfügung gestellt. Dies betrifft 1'200 m², für welche die Sika zur Realisierung des "Limmat Auenparks Werdhölzli" vertraglich das Nutzungsrecht der Öffentlichkeit entschädigungslos überlassen hat.

1.5 Altlasten

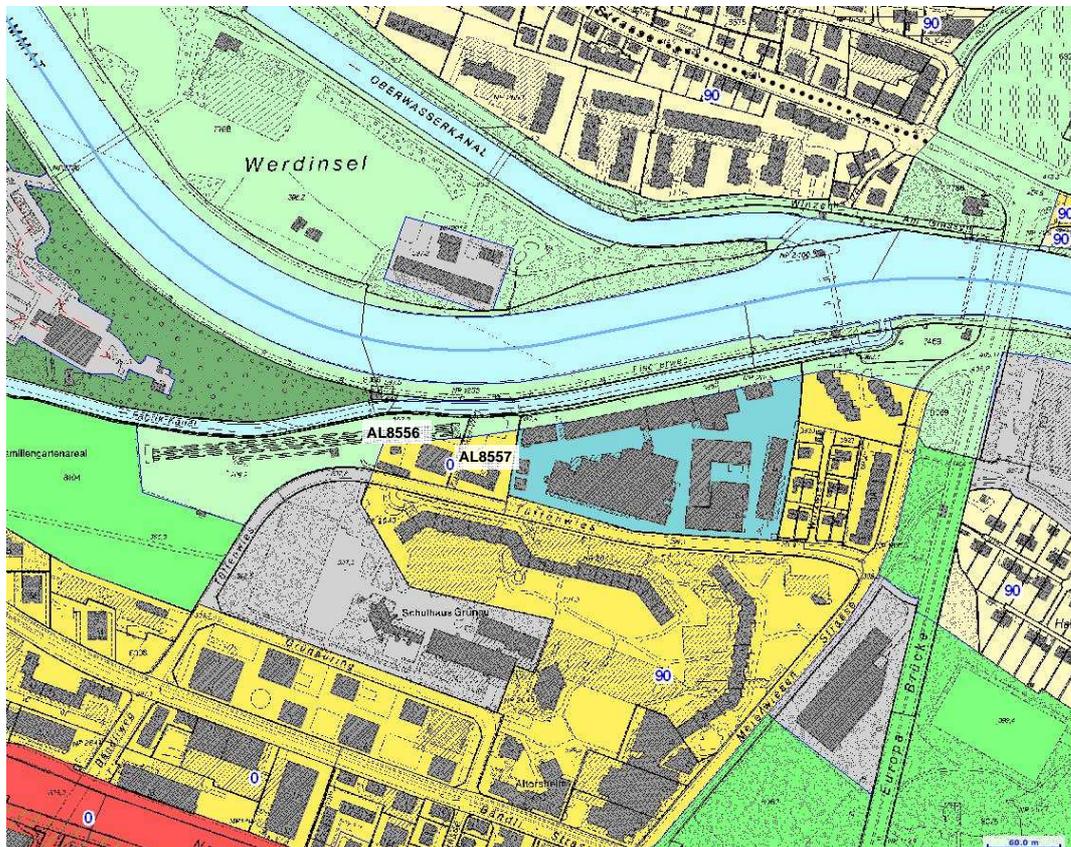
Der überwiegende Teil der Parzelle AL8557 ist im Kataster der belasteten Standorte (KbS) verzeichnet (D.N45: Belasteter Standort ohne schädliche oder lästige Einwirkungen). Bei belasteten Standorten muss mit Verschmutzungen im Untergrund gerechnet werden. Die für eine altlasten- und abfallrechtliche Beurteilung notwendigen Unterlagen sind im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens bzw. im Rahmen der für die Voruntersuchung gemäss Art. 7 AltIV gesetzten Frist vorzulegen.

1.6 Planungsrechtliche Situation

Das bereits durch die Sika genutzte Areal am Standort Tüffenwies (Parzelle Kat.-Nr. AL8390, Tüffenwies12-34) wurde mit der Bau- und Zonenordnung 1999 (BZO '99) - abgesehen von einem Streifen Freihaltezone im Norden zur Limmat - der Industriezone zugewiesen. Der 1988 erlassene Gestaltungsplan, der die damalige Wohnzone der tatsächlichen gewerblich-industriellen Nutzung der Bauten anpasste, wurde 2004 aufgehoben. Er war aufgrund der inzwischen rechtskräftigen BZO 99 nicht mehr erforderlich.

Die nun im Rahmen des oben beschriebenen Grundstückstausches in das Eigentum der Sika gelangte Parzelle AL8557 liegt gemäss rechtskräftiger BZO grösstenteils in der dreigeschossigen Wohnzone (W3) mit einem Wohnanteil von 0%. Der nördliche Teil zählt auch hier zur Freihaltezone. Die Parzelle weist eine Grösse von insgesamt 3'117 m² auf. Davon liegen 2'492 m² in der W3.

Das westlich daran angrenzende Grundstück Kat.-Nr. AL8556 befindet sich im Eigentum der Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich. Es liegt zum Teil ebenfalls in der W3 mit einem Wohnanteil von 0%; der überwiegende Teil dieser Parzelle, die fast bis zur Tramendschleife Bändlistrasse reicht, zählt jedoch zur Freihalte- und Erholungszone. Die Liegenschaft umfasst insgesamt 40'444 m², wovon rund 2'114 m² zur W3 zählen.



Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan der Stadt Zürich (Stand Mai 2009)

Beide Parzellen sind der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet und liegen im Hochhausgebiet II, in dem Gebäudehöhen von max. 80 m zulässig sind.

2 Planungsrechtliche Umsetzung

2.1 Übergeordnete Festlegungen

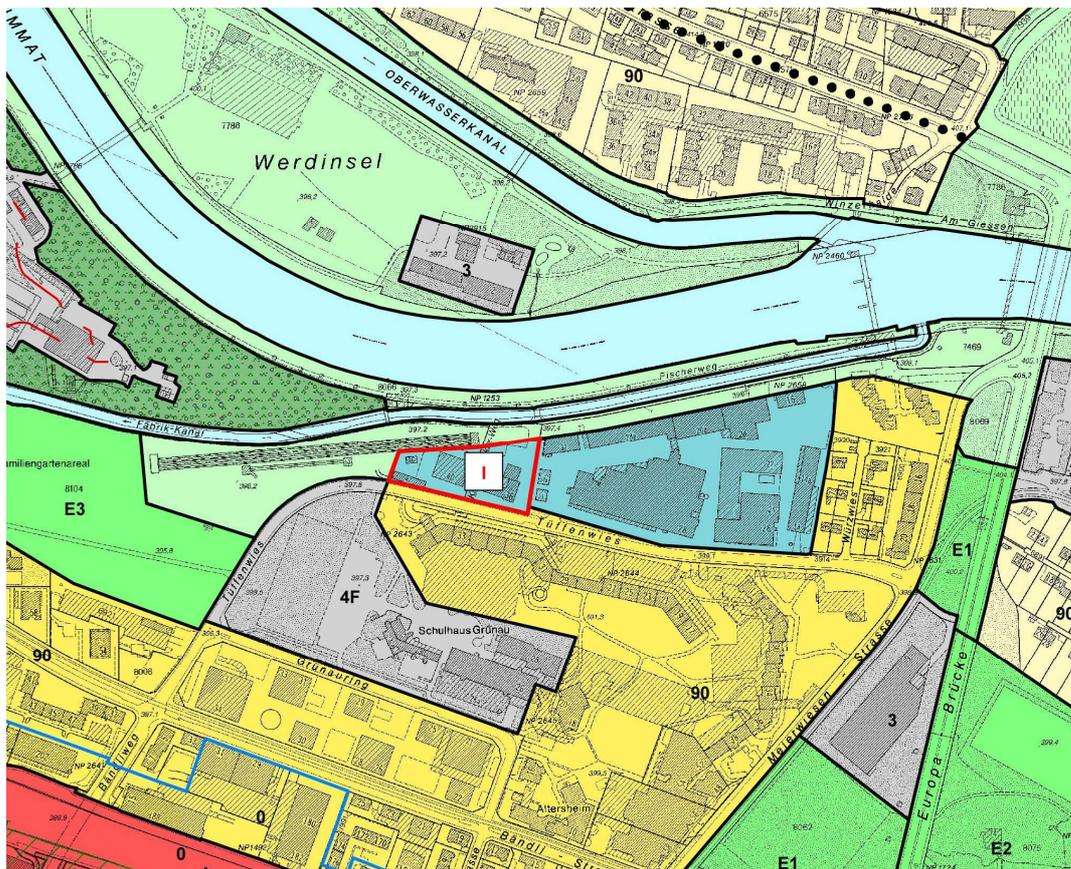
Die Parzellen Kat.-Nrn. AL8556 und AL8557 sind im kantonalen und regionalen Richtplan als Siedlungsgebiet definiert.

2.2 Umzonierung

Damit der in der Bauzone gelegene Teil von Parzelle Kat.-Nr. AL8557 durch die Sika Schweiz AG gemäss Masterplan im Zusammenhang mit Ihrem bestehenden Firmensitz Tüffenwies genutzt werden kann, ist eine Umzonung dieses Bereiches von der Wohnzone W3 (0% Wohnanteil) in die Industriezone erforderlich.

Dies entspricht den Räumlichen Entwicklungsstrategien des Stadtrates für die Stadt Zürich, wonach Flächen für Produktion und Gewerbe gesichert werden sollen. Ziel ist dabei eine Fokussierung der Entwicklung des Wirtschafts- und Wissensstandort auf die Gebiete City, Zürich-West, Altstetten und Oerlikon sowie einzelne Gebiete im Süden Zürichs.

Anlässlich der Entwicklungsabsichten der Sika wird im Einvernehmen mit der Liegenschaftsverwaltung der Stadt Zürich als Grundeigentümerin auch der heute in der W3 gelegene Teil von Parzelle Kat.-Nr. AL8556 in die Industriezone umgezont. Aufgrund der begrenzten Ausdehnung dieser Fläche zwischen Sika Areal und Freihaltezone wäre ein Verbleib der Fläche in der W3 städtebaulich und hinsichtlich der Nutzungszuordnung nicht zweckmässig.



Beabsichtigte Umzonung von W3 zu I

3. Mitwirkungsverfahren

3.1 Öffentliche Auflage gem. § 7 PBG

Das nach § 7 des Planungs- und Baugesetzes vorgeschriebene Mitwirkungsverfahren wurde vom 29. April 2011 bis am 28. Juli 2011 durchgeführt. Während dessen sind keine Einwendungen eingegangen.

3.2 Vorprüfung

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage wurde der Entwurf der Änderung des Zonenplans dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Die Baudirektion stimmt der Umzonung zu. Der Umzonung stehe aus überkommunaler Sicht nichts entgegen.

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom

11.07.2012

933.

Amt für Städtebau, Teilrevision der Nutzungsplanung, Zonenplanänderung, Tüffenwies, Zürich-Altstetten, Inkraftsetzung

IDG-Status: öffentlich

Mit Beschluss vom 18. Januar 2012 (GR Nr. 2011/355) stimmte der Gemeinderat der Änderung des Zonenplans im Gebiet Tüffenwies in Zürich-Altstetten zu. Gegen diesen Beschluss wurde weder das Referendum noch ein Rechtsmittel ergriffen.

Die Baudirektion genehmigte die Zonenplanänderung mit Verfügung vom 21. Juni 2012 (Verfügung Nr. ARE/87/2012). 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/87/2012 die Umzonung von der Wohnzone W3 in die Industriezone I im Gebiet Tüffenwies in Zürich-Altstetten genehmigt hat.
2. Die Änderung des Zonenplans wird auf den 1. August 2012 in Kraft gesetzt.
3. Die Dispositivziffern 1 und 2 dieses Beschlusses sind durch das Hochbaudepartement im «Städtischen Amtsblatt» vom 25. Juli 2012 und im «Amtsblatt des Kantons Zürich» vom 27. Juli 2012 zu veröffentlichen.
4. Mitteilung an die Stadtpräsidentin, die Vorstehenden des Finanz-, des Tiefbau- und Entsorgungs-, des Hochbaudepartements sowie des Departements der Industriellen Betriebe, die übrigen Mitglieder des Stadtrats, die Stadtschreiberin, den Rechtskonsulenten, die Stadtentwicklung, die Liegenschaftenverwaltung, das Tiefbauamt, ERZ Entsorgung + Recycling Zürich, Grün Stadt Zürich, das Amt für Städtebau (3), die Immobilienbewirtschaftung, das Amt für Baubewilligungen (3), die Wasserversorgung, das Elektrizitätswerk und den Energiebeauftragten.

Für getreuen Auszug
die Stadtschreiberin