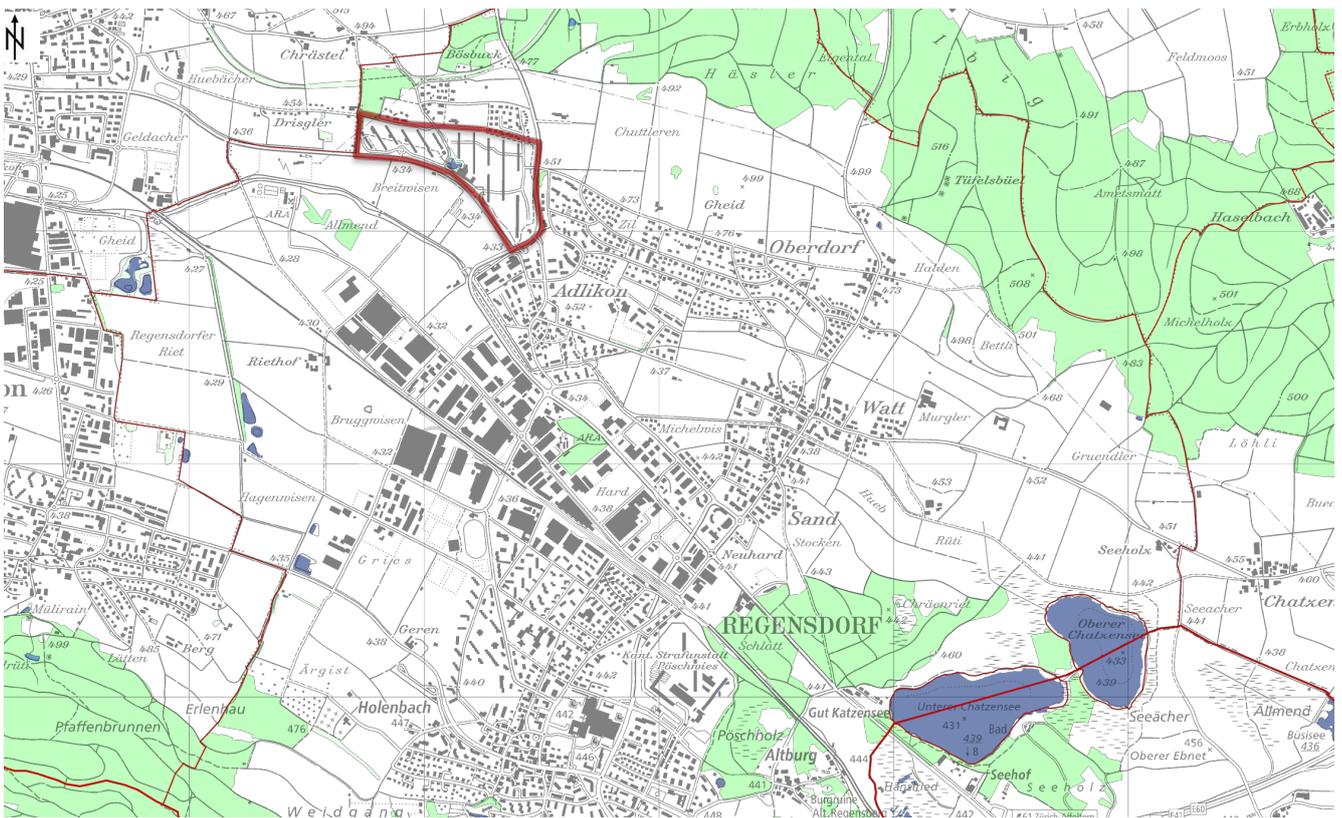


Teilrevision der Nutzungsplanung Quartiererhaltungszone Sonnhalde, Adlikon

Planungsbericht nach Art. 47 RPV



Inhalt

1	Einleitung	1
1.1	Ausgangslage und Anlass	1
1.2	Ziele	2
1.3	Grundlagen	2
2	Rahmenbedingungen	3
2.1	Bundesebene	3
2.2	Kantonale Ebene	3
2.3	Regionale Ebene	5
2.4	Kommunale Ebene	6
2.5	Weitere Sachthemen	8
3	Teilrevision Nutzungsplanung	12
3.1	BZO	12
3.2	Zonenplan	15
4	Auswirkungen	16
5	Verfahren	16

Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Rigistrasse 9, 8006 Zürich
Tel 044 421 38 38
www.planar.ch, info@planar.ch

Fanny Pietzner, Dipl. Ing. FH Landespflege
Christoph Haller, Dipl. Arch. ETH SIA REG a, Raumplaner

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage und Anlass

Eine Siedlung im Wandel der Zeit
...

Die Sonnhalde in Adlikon wird in den späten 1960er- und 70er-Jahren erbaut und vom Schweizerischen Werkverbund als familienfreundliche Wohnsiedlung ausgezeichnet. Die Siedlung besteht aus einem östlichen Teil mit sechs Zeilenbauten, einem westlichen Teil mit sieben Zeilenbauten und dem Zentrum Sonnhalde, das ursprünglich mit einem umfangreichen Einkaufs- und Dienstleistungsangebot¹ als Quartier-Versorgungszentrum konzipiert ist. Anfangs der 1990er-Jahre wird die Siedlung saniert und verkauft.

Am 01.03.2013 lebten rund 2'400 Bewohner aus 58 Nationen im Alter zwischen einem Monat und 94 Jahren im Quartier. Heute sind über 20 verschiedene Liegenschaftsverwaltungen zuständig. Im Zentrum Sonnhalde sind die quartierspezifischen Dienstleistungsangebote zum grossen Teil nicht mehr vorhanden. Die Eigentümer wollen sich neu orientieren und lassen zu diesem Zweck eine Machbarkeitsstudie für den Ersatz des Zentrums erarbeiten, die einen hohen Wohnanteil vorschlägt. Anfangs 2015 erwirbt die Gemeinde Regensdorf das Quartierzentrum mit dem Weiher (Kat.-Nr. 6030) mit einer Fläche von 5'921 m² in der Absicht, dieses umfassend zu erneuern, aufzuwerten und vermehrt zu beleben.



Abb. 1: Schrägluftbild Sonnhalde Adlikon (Quelle: Google Maps)

Kantonale Denkmalpflege prüft
Inventarisierung der Ernst – Göh-
ner – Siedlung

Im Rahmen einer Überprüfung des Inventars der überkommunalen Denkmalschutzobjekte wurde die sogenannte Göhner-Siedlung (Wohnsiedlung Sonnhalde) im Jahr 2016 als Objekt von regionaler Bedeutung aufgenommen. Das Schutzziel umfasst den Erhalt der Siedlungsstruktur mit dem einheitlichen architektonischen Erscheinungsbild sowie der Landschafts- und Umgebungsgestaltung mit den wichtigsten Charakteristiken. Das Inventar wurde am 01.09.2017 festgesetzt.

Erhaltung der Siedlungsstruktur

Im Regionalen Richtplan Furttal (RRB Nr. 415 / 2018) ist die Siedlung Sonnhalde Adlikon als "Gebiet zur Erhaltung der Siedlungsstruktur" bezeichnet. Auf kommunaler Stufe ist dies mit der Festlegung einer Quartiererhaltungszone umzusetzen (vgl. Kap. 2.3).

¹ Metzgerei, Quartierladen, Bazar, Bank, Poststelle, vollautomatische Tankstelle, Restaurant mit Kegelbahn und Terrasse, Volg, Coiffeur und Reinigung

Studienauftrag im selektiven Verfahren

Um Schutzwürdigkeit, Entwicklungsspielraum und Eingriffstiefe auszuloten, führten die Gemeinde und die Baudirektion vertreten durch das Amt für Raumentwicklung im Jahr 2015/16 einen Studienauftrag im selektiven Verfahren durch.

In einer intensiven Auseinandersetzung mit den unterschiedlichen Lösungsansätzen empfahl das Beurteilungsgremium im April 2016 das Projekt des Teams Knapkiewicz & Fickert AG mit Schmid Landschaftsarchitekten zur Weiterbearbeitung. Die Anforderungen an einen qualitätsvollen architektonischen Ausdruck sind in hohem Masse erfüllt. Die Architektur des Zentrums ist ansprechend, erweist der Architektursprache der 1960er Jahre vielfältig seine Referenz, ist massstäblich und entspricht der geforderten Funktionalität in Bezug auf die Anordnung von öffentlichen und privaten Nutzungen.

Planungsrechtliche Sicherung

Für die Realisierung sind entsprechende planungs- und baurechtliche Voraussetzungen zu schaffen. Die Festlegung einer Quartiererhaltungszone und einer Gestaltungsplan-Pflicht für das Zentrum bedürfen der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung. Der Gestaltungsplan kann bei entsprechenden Vorgaben in der Bau- und Zonenordnung durch den Gemeinderat festgesetzt werden.

Entwicklung Richtprojekt und Zeitpunkt Einbezug Investor / Betreiber

Das Wettbewerbsergebnis dient als Grundlage für die weitere Arealentwicklung. Es muss in qualitativer und quantitativer Hinsicht präzisiert werden. Dabei ist sorgfältig zu prüfen, zu welchem Zeitpunkt ein Investor und Betreiber in die Projektentwicklung einbezogen werden soll.

1.2 Ziele

Mit der vorliegenden Planung werden folgende Ziele verfolgt:

- Die Quartiererhaltungszone sichert die Erhaltung, zeitgemässe Erneuerung und massvolle Entwicklung bestehender Bauten und Freiräume.
- Mit der Durchführung eines architektonischen Konkurrenzverfahrens unter Mitwirkung von Baudirektion und Gemeinde sind die Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Zentrums einvernehmlich festgelegt.
- Der architektonische Bezug zwischen zeitgenössisch interpretiertem Quartierzentrum und dem umgebenden Bauensemble soll aufrechterhalten und die prägende und identitätsstiftende Bedeutung des Zentrums hervorgehoben werden.
- Mit der Gestaltungsplan-Pflicht soll die Überbaubarkeit im Rahmen eines geordneten Verfahrens und die Erfüllung hoher qualitativer Anforderungen gewährleistet werden.

1.3 Grundlagen

- Inventar der überkommunalen Denkmalschutzobjekte im Kanton Zürich, Inventarblatt Wohnsiedlung Sonnhalde, 01.09.2017
- Bericht des Beurteilungsgremiums, Studienauftrag Quartierzentrum Sonnhalde, Adlikon, 25.07.2016

2 Rahmenbedingungen

2.1 Bundesebene

SIL-Objektblatt Flughafen Zürich,
23.08.17

Der Bundesrat hat das SIL-Objektblatt Flughafen Zürich an seiner Sitzung vom 23.08.17 genehmigt. Für das Gebiet Sonnhalde resultiert betreffend dem Perimeter der Abgrenzungslinie keine Anpassung gegenüber der bisher gültigen Fassung des SIL-Objektblatts vom 18.09.2015.

Die Abgrenzungslinie ist im Objektblatt räumlich festgelegt und entspricht der umhüllenden Lärmbelastungskurve zum Immissionsgrenzwert der Empfindlichkeitsstufe 2 gemäss LSV (IGW ES II).

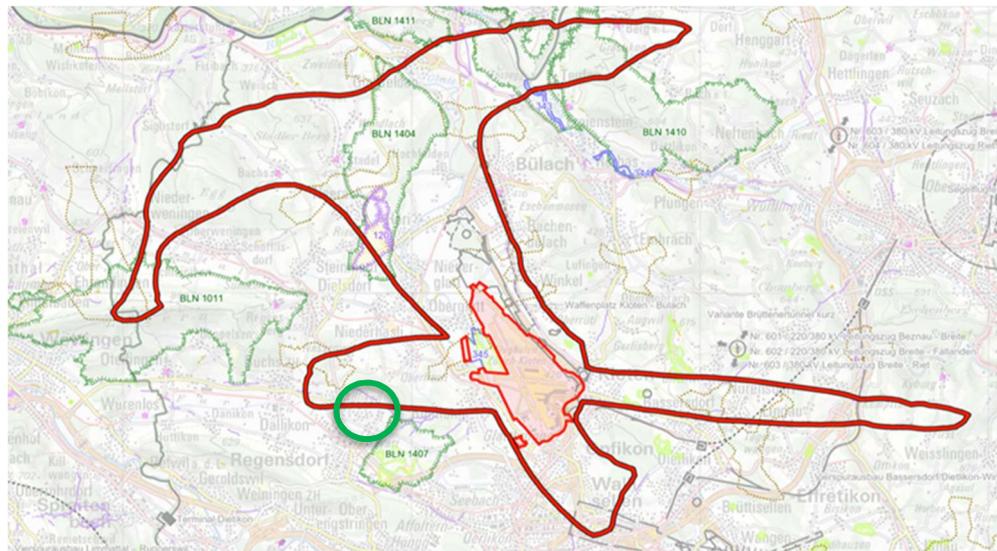


Abb. 2: Abgrenzungslinie - umhüllende Lärmbelastungskurve (Quelle: SIL-Objektblatt, 23.08.2017)

2.2 Kantonale Ebene

Kantonales Raumordnungskonzept

Das kantonale Raumordnungskonzept entwirft eine Gesamtschau der künftigen räumlichen Ordnung im Kanton. Der Vielfalt der räumlichen Strukturen im Grossraum Zürich wird Rechnung getragen, indem fünf Handlungsräume unterschieden werden. Regensdorf wird der "urbanen Wohnlandschaft" zugeordnet.

Inventar der überkommunalen Denkmalschutzobjekte im Kanton Zürich, 01.09.2017

Das Planungs- und Baugesetz legt fest, dass Gemeinden und Kanton über die Schutzobjekte Inventare zu erstellen haben. Die Kantonale Natur- und Heimatschutzverordnung umschreibt die Rahmenbedingungen für die Erarbeitung der Inventare.

Mit der Aufnahme ins Inventar wird für ein Gebäude eine Schutzvermutung festgehalten. Die kommunalen Behörden müssen Baugesuche zu regional oder kantonal inventarisierten Bauten oder deren Umgebungsbereich der Kantonalen Denkmalpflege zur Prüfung und Bewilligung zustellen. Den Entscheid über eine allfällige Unterschutzstellung oder Entlassung aus dem Inventar trifft die Baudirektion. Gegen den Entscheid können Rechtsmittel ergriffen werden.

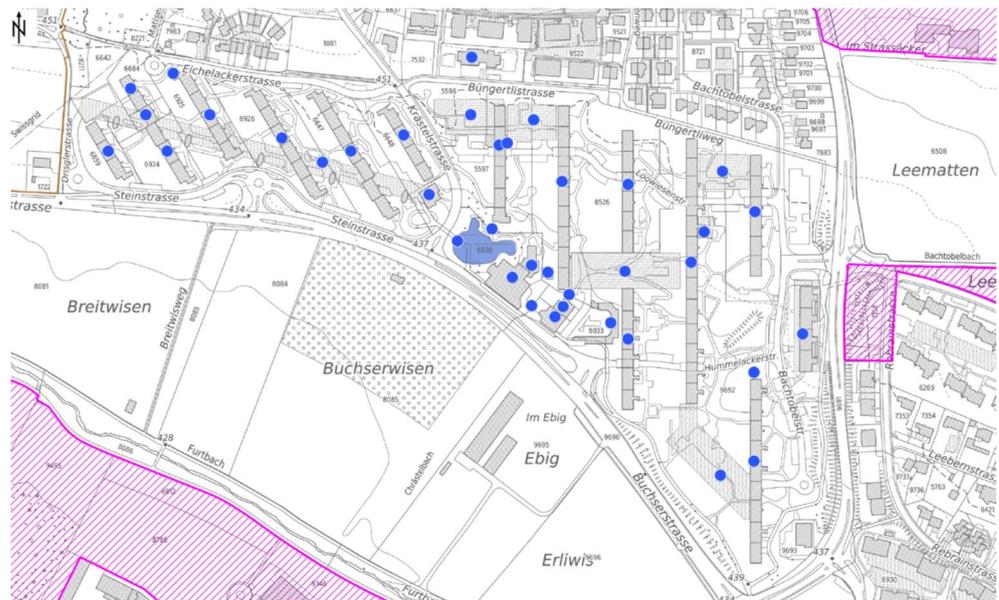


Abb. 3: Kantonale Denkmalschutzobjekte (Quelle: ZH GIS, 02.05.2019)

Das Inventar für die Wohnsiedlung Sonnhalde wurde am 01.09.2017 festgesetzt. Als Schutzzweck wird u.a.

- der Erhalt der Siedlungsstruktur mit Bauten der Bauphase 1969 bis 1979,
- der Landschafts- und Umgebungsgestaltung mit dem Geländeprofil und
- die Wahrung der Charakteristiken sowie eines einheitlichen architektonischen Erscheinungsbildes definiert.

Kantonaler Richtplan, Luftverkehr

Der kantonale Richtplan formuliert vorsorgliche Massnahmen zum Schutz der Bevölkerung vor den Auswirkungen des Flughafenbetriebes (nicht abschliessend):

- Innerhalb der Abgrenzungslinie werden grundsätzlich keine zusätzlichen Wohnnutzungsreserven geschaffen.
- Bestehende Nutzungsreserven können im Rahmen der umweltrechtlichen Bestimmungen genutzt werden.
- Innerhalb der Abgrenzungslinie sind die zeitgemässe Erneuerung und die qualitative Aufwertung des Wohnungsbestandes aktiv zu fördern.
- Langfristig sind alle Wohnungen mit hochwertigen Schallschutzmassnahmen auszustatten.

Kantonaler Richtplan, Abgrenzungslinie

Die Abgrenzungslinie (AGL) ist im Kantonalen Richtplan festgelegt und umfasst das Gebiet mit bestehender und gemäss SIL-Objektblatt zukünftig möglicher Fluglärmbelastung über dem Immissionsgrenzwert der Empfindlichkeitsstufe II Tag und Nacht (IGW ES II).

Das Quartier Sonnhalde liegt innerhalb der AGL. Die Lärmbelastung durch Zivilfluglärm am Tag liegt bei 61 dB. Damit wird der IGW ES II tagsüber um 1 dB überschritten. Grundsätzlich gilt ein Nachtflugverbot. Für die erste (22.00 bis 23.00 Uhr), zweite (23.00 bis 24.00 Uhr) und letzte Nachtstunde (5.00 bis 6.00 Uhr) liegt die Lärmbelastung unter dem geltenden Grenzwert von 55 bzw. 50 dB (Quelle: Fluglärm, Beurteilung IGW, ZH-GIS, 25.10.2017). Die Beurteilung von Baugesuchen mit lärmempfindlichen Nutzungen innerhalb der Abgrenzungslinie Flughafen, bei denen eine Überschreitung des IGW am Tag massgeblich ist, liegt beim Kanton. Für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung ist die Baudirektion zuständig.

Die AGL hat Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung der Sonnhalde. Der kantonale Richtplan formuliert folgende Massnahmen auf Gemeindeebene:

- Die Gemeinden klären die Eignung für weniger lärmempfindliche Nutzungen und legen entsprechende Massnahmen in den kommunalen Nutzungsplanung fest.
- Die Gemeinden fördern eine dem Fluglärm angepasste Bauweise und nutzen Synergien zwischen Schallschutz und energiesparender Bauweise.
- Zur Erhöhung der Wohnqualität fördern die Gemeinden die Gestaltung des öffentlichen Raumes sowie eine attraktive Siedlungsausstattung.

Strassenlärm-Emissionen
Buchserstrasse

Die Wohnsiedlung Sonnhalde wird über die Buchserstrasse (Hauptverkehrsstrasse, K297) erschlossen. Die Buchserstrasse weist auf dem Abschnitt Quartierzentrum Sonnhalde folgende Emissionswerte auf (Stand 05.03.2019):

- 83.5 dB / Tag
- 76.2 dB / Nacht

Wohnsiedlung mit Quartiererhalt

Für die Quartiererhaltungszone Sonnhalde mit der Empfindlichkeitsstufe ES II müssen somit folgende Immissionsgrenzwerte eingehalten werden:

- 60 dB / Tag
- 50 dB / Nacht

Quartierzentrum

Im Studienauftrag im Jahr 2015/16 wurden für das Quartierzentrum (Bereich mit Gestaltungsplan-Pflicht) Nutzungsvorstellungen formuliert, welche u.a. mässig störende Betriebe wie Quartierversorgung, Tankstelle (bestehend, soll erhalten werden) und Jugendhaus einschliessen. Diese Nutzungen bedingen die Zuweisung des Bereiches zu einer ES III. Aufgrund der gewünschten Entwicklung und der bestehenden Lärmbelastung durch die Buchserstrasse sollen im Bereich mit Gestaltungsplan-Pflicht daher mässig störende Nutzungen zulässig sein. Damit eine ES III festgelegt werden kann, hat der Gewerbeanteil mindestens 20 % zu betragen. Im Quartierzentrum Sonnhalde mit ES III sind folgende Immissionsgrenzwerte einzuhalten:

- 65 dB / Tag
- 55 dB / Nacht

2.3 Regionale Ebene

Regionaler Richtplan

Der Regionale Richtplan Furttal (RRB Nr. 415 / 2018) bezeichnet Gebiete zur Erhaltung der Siedlungsstruktur. In diesen Quartieren sind Nutzungsstruktur oder bauliche Struktur zu bewahren.

Die Sonnhalde Adlikon in Regensdorf ist ein Zeitzeuge, dessen Einheit zu erhalten und dessen Besonderheiten hervorzuheben sind. Zu diesem Zweck ist das Gebiet in der Nutzungsplanung unter Ermöglichung einer massvollen Verdichtung einer Quartiererhaltungszone (§ 50a PBG) zuzuweisen. Die Quartieraufwertung ist auf Basis eines Gesamtkonzeptes mit den Instrumenten der Sondernutzungsplanung (Sonderbauvorschriften oder Gestaltungsplan, § 79 ff.) sicherzustellen.

Der regionale Richtplan legt für weite Teile der Sonnhalde eine Nutzungsdichte von 150 bis 300 Personen / ha fest sowie für den südöstlichen Teil eine Nutzungsdichte von 100 bis 150 Personen / ha. Mit Ausnahme des Quartierzentrums gehen die Ziele der Erhaltung der Siedlungsstruktur jenen der Nutzungsdichte vor. Die heutige Nutzungsdichte für das Gebiet beträgt gemäss der Quartieranalyse im GIS Zürich zwischen 158 bis 171 Personen / ha (Einwohner Stand 4. Quartal 2017, Arbeitsplätze Stand 2015) und erfüllt damit die Zielwerte des Regionalen Richtplanes

bereits. Die Nutzungsdichte wird sich künftig aufgrund dem Erhaltungsziel sowie der Abgrenzungslinie Flughafen nicht wesentlich verändern. Einzig im Bereich des Perimeters mit Gestaltungsplan-Pflicht ist eine moderate Erhöhung möglich.

2.4 Kommunale Ebene

Bau- und Zonenordnung,
09.03.2017

Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Regensdorf stammt aus dem Jahr 1994. Seither wurden verschiedene Teilrevisionen durchgeführt.

Das Quartier befindet sich heute in der Wohnzone 1.8. Regelungen wie kleiner/grosser Grundabstand (Grenzabstand), Gebäude- und Firsthöhe erschweren die bauliche Erneuerung. Die Siedlung wurde ursprünglich im Stil einer Arealüberbauung realisiert. Zusätzlich regeln verschiedene privatrechtliche Verträge Nutzungsübertragungen, Wegrechte oder Unterhaltspflichten usw.

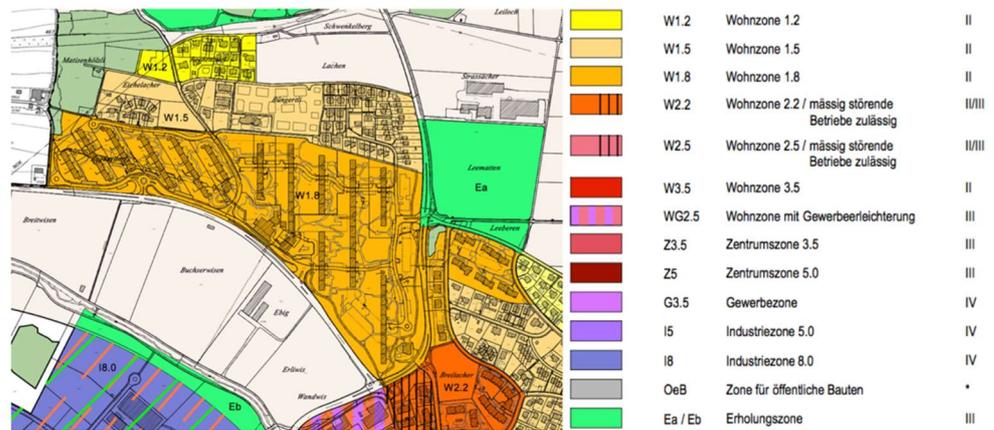


Abb. 4: Auszug Zonenplan, Wohnzone 1.8 (Quelle: Zonenplan, nachgeführt bis zum 09.03.2017)

Zentrum Sonnhalde: Ziele
Studienauftrag, April 2016

Im Jahr 2016 wird für das Zentrum der Wohnsiedlung Sonnhalde ein Studienauftrag durchgeführt, dessen Ziel die Erneuerung, Aufwertung und Belebung des ehemaligen Quartierzentrums sowie dessen quartierverträgliche Volumetrie und gute Einordnung in den örtlichen Kontext ist. Beim Nutzungsmass gehen aufgrund der inventarisierten Siedlung qualitative den quantitativen Aspekten vor.

Zentrum Sonnhalde: Merkmale
Siegerprojekt

Nachfolgend werden die wichtigsten Merkmale des Siegerprojektes 2016 des Konkurrenzverfahrens zu Architektur und Freiraum beschrieben; den Neustart für das Zentrum Sonnhalde. Das Projekt wird im Gestaltungsplanverfahren zum Richtprojekt weiterentwickelt:

Ein zweigeschossiges flaches Kreisbogensegment begleitet die weite Kurve der Buchserstrasse und bildet den Abschluss der Siedlung zum offenen Landschaftsraum. Hinter der Struktur, etwas aus der Mitte des Bogens gerückt, ragt als Hochpunkt ein kräftiger achtgeschossiger Bau. Das Erdgeschoss ist durchlässig und beherbergt im westlichen Teil Gemeinschaftsnutzungen und im Osten die Tankstelle samt Restaurant. Der Mittelteil bleibt als luftige, hohe Halle leer und vermittelt zur dahinterliegenden Siedlung. Im Obergeschoss und im höheren Haus ist Wohnen geplant.

In enger Verbindung zur baulichen Setzung steht die klare aussenräumliche Konzeption: der Ankunftsort unter der offenen Bogenstruktur, der baumbestandene zentrale Dorfplatz, der See und der Spielbereich für die Kinder um den Kinderhort.

Parkierung, Verkehrsführung und Anlieferung sind zweckmässig konzipiert. Mit der Anordnung von Tankstelle und Shop ganz im Osten des Geländes wird die Strasse parallel zur Buchserstrasse stark beruhigt und bleibt dem Bus und den Besuchern vorbehalten.



Abb. 5: Situation, genordet (Quelle: Siegerprojekt, Knapkiewicz & Fickert, April 2016)



Abb. 6: Modellfoto, Süd-West-Ansicht (Quelle: PLANAR, 2016)



Abb. 7: Ansicht von Süd-Westen (Quelle: Siegerprojekt, Knapkiewicz & Fickert, April 2016)

2.5 Weitere Sachthemen

ÖV-Güteklasse

Das Quartier hat drei Haltestellen – Sonnhalde West, Sonnhalde und Ziegelhütte – und wird von zwei Buslinien erschlossen:

- der Ortsbuslinie 453 und
- der Linie 485, welche zwischen Buchs – Adlikon – Watt – Regensdorf – Zürich Frankental verkehrt

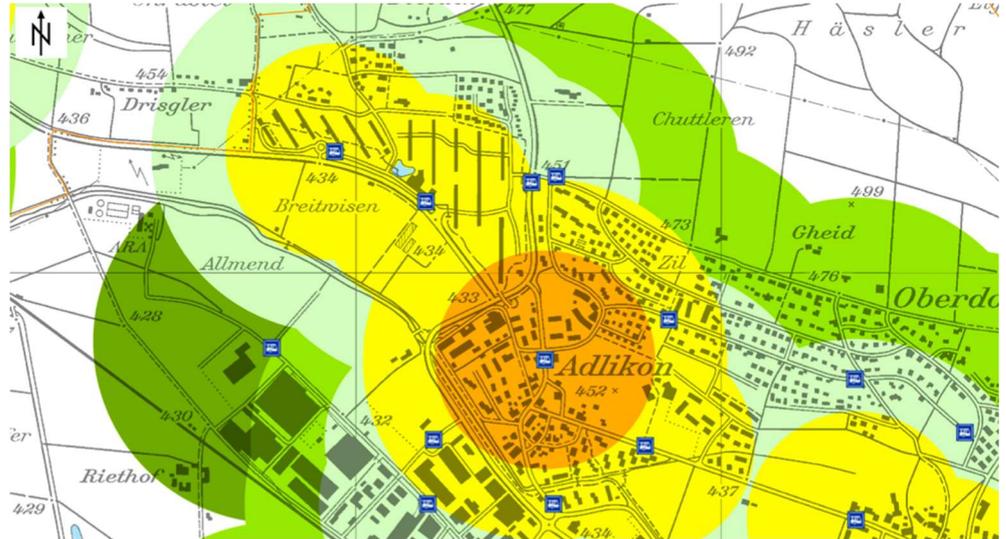


Abb. 8: Ausschnitt ÖV Güteklasse (Quelle: ZH GIS, 20.09.2017)

Velonetz Alltag überkommunale Nebenverbindung

Über die Steinstrasse verläuft eine überkommunale Alltagsroute Velo Regensdorf/Rümlang – Buchs. Im Gestaltungsplan sind eine übersichtliche Gestaltung (Sicherheit) der Verkehrsflächen und die Anliegen aller Verkehrsteilnehmer zu berücksichtigen.

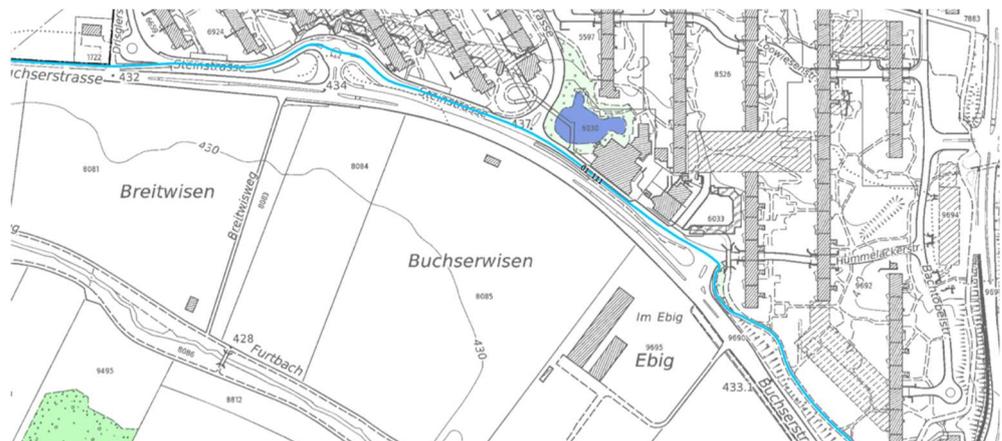


Abb. 9: Verbindungsrute Velo (Quelle: ZH GIS, Velonetz Alltag, 20.09.2017)

Gewässerraum

2011 hat der Bund das revidierte Gewässerschutzgesetz und die revidierte Gewässerschutzverordnung in Kraft gesetzt. Daraufhin hat der Zürcher Regierungsrat eine Änderung der Verordnung über den Hochwasserschutz und die Wasserbaupolizei beschlossen (seit 01.01.2017 in Kraft). Damit wird es möglich, in den nächsten Jahren den Gewässerraum im Siedlungsgebiet des Kantons Zürich flächendeckend festzulegen. Im Planungsgebiet verlaufen drei öffentliche Fließgewässer von kommunaler Bedeutung:

- Matisenhölzlibach, Gewässer-Nr. 1.3, offen/ingedolt ohne eigene Parzelle
- Chrästelbach/Bachtelgraben, Gewässer-Nr. 1.4, eingedolt ohne eigene Parzelle
- Wasserrechtsweiher (Wasserrecht Nr. 164 Bezirk Dielsdorf, Trink-/Prozesswasser, Fläche 1'474 m²)
- Bachtobelbach, Gewässer-Nr. 1.5, eingedolt ohne eigene Parzelle

Die Gewässerraumfestlegung ist unabhängig von einem nutzungsplanerischen Verfahren und erfolgt vorläufig nur an Fliessgewässern im Siedlungsgebiet. In Regensdorf wird der Gewässerraum in 2. Priorität ab Mai 2019 festgelegt. Da seitens Kanton ein koordiniertes Vorgehen angestrebt wird, ist nur in besonderen Fällen eine Festlegung im Rahmen eines nutzungsplanerischen Verfahrens vorzusehen. Zum Beispiel bei Sondernutzungsplanungen, bei denen die Überbaubarkeit des Planungsperimeters durch die Anwendung der Übergangsbestimmungen zum Gewässerraum stark eingeschränkt oder gar verunmöglicht wird.

Gewässerraumfestlegung
Wasserrechtsweiher

An der Stelle des heutigen Wasserrechtsweihers ist vor langer Zeit ein Grundwasserstrom an die Oberfläche getreten. Landwirtschaftlich war diese Stelle nicht nutzbar, da die Landmaschinen stets einsanken. Daher wurde entschieden in der Nähe des Quartierzentrums einen künstlichen Teich anzulegen, der neben der Ästhetik auch ökologische Funktionen für die Siedlung übernimmt (Regenrückhalt).

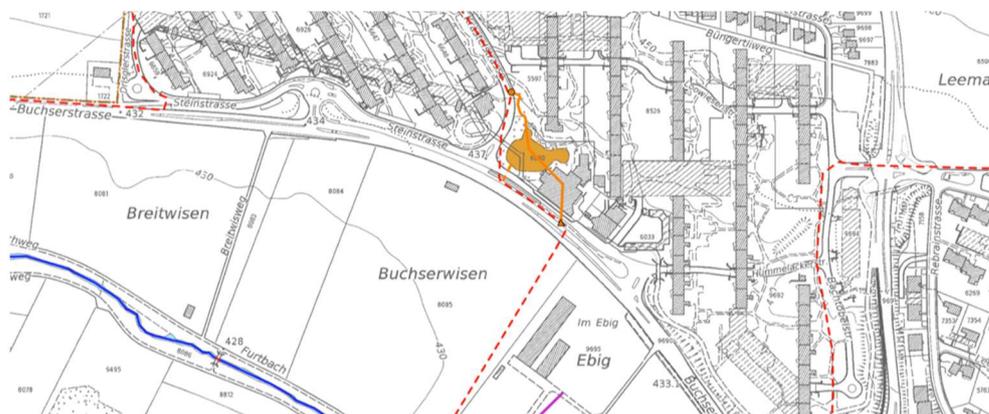


Abb. 10: Öffentliche Oberflächengewässer (Quelle: ZH GIS, 20.09.2017)

Der Wasserrechtsweiher befindet sich innerhalb des Perimeters mit Gestaltungsplanpflicht. Gemäss telefonischer Auskunft Manuela Häni² vom 25.10.2017 muss der Gewässerraum nicht in der Teilrevision Sonnhalde festgelegt werden. Bis zur Festlegung des Gewässerraums nach Art. 41b GSchV kommt eine Übergangsbestimmung zur Anwendung. Bei stehenden Gewässern mit einer Wasserfläche von weniger als 0.5 Hektaren ist ein Uferstreifen von 8 Meter von ober- und unterirdischen Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen freizuhalten (Übergangsbestimmung HWSchV zur Änderung vom 13. Dezember 2011). Die Gemeinde Regensdorf ist vom Kanton bezüglich der Festlegung des Gewässerraums in Priorität 2 eingeteilt, die Erarbeitung der Festlegung ist bereits im Gange. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass bis zur Festsetzung eines Gestaltungsplan der Gewässerraum im Bereich der Sonnhalde bereits festgesetzt sein wird. Anderfalls wird im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens zu prüfen sein, wie die gewässerschutzrechtlichen Vorgaben Berücksichtigung finden³.

² Projektleiterin Gewässerraum und Gefahrenkartierung beim AWEL

³ Von Gesetz her kann für den eingedolten Chrästelbach/Bachtelgraben und den Weiher gemäss Art. 41a Abs. 5 bzw. Art. 41 b Abs. 4 GSchV ein Verzicht auf den Gewässerraum begründet werden. Dies ist jedoch Bestandteil vertiefter Abklärungen / Interessensabwägung im Rahmen der Festlegung.

Gewässerrevitalisierung

Die Revitalisierungsplanung der Fliessgewässer im Kanton Zürich hat einen Realisierungshorizont von 20 Jahren (2035). Die öffentlichen Oberflächengewässer im Planungsgebiet sind nicht Bestandteil.

Naturgefahren

Die Gefahrenkartierung ist ein raumplanerisches Instrument. Bereits bei geringer Gefährdung kann Wasser über Gebäudeöffnungen, wie Garageneinfahrten oder Lichtschächte, eintreten und Schäden in Untergeschossen verursachen. Wasserbauliche Schutzdefizite liegen vor, wenn für geschlossene Siedlungsräume ein vollständiger Schutz bis zu einem 100-jährlichen Ereignis nicht gewährleistet wird. Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten wird angestrebt Objektschutzmassnahmen auf einen Schutz vor einem 300-jährlichen Ereignis zu dimensionieren.

Im Perimeter der Umzonung befinden sich Bereiche mit mittlerer und geringer Gefährdung, für die im Rahmen der Teilrevision Sonnhalde keine ergänzenden Bauauflagen in der BZO gemacht werden:

- Bei Grundstücken im blauen Gefahrenbereich (mittlere Gefährdung, Gebotsbereich) unterbreitet die Bauherrschaft im Rahmen von Baugesuchen Vorschläge zum Hochwasserschutz. Die kommunale Baubehörde leitet Auflagen ab und das AWEL genehmigt die Auflagen.
- Für Bauvorhaben im gelben Gefahrenbereich (geringe Gefährdung, Hinweisbereich) sind durch die örtliche Baubehörde keine Auflagen für den Hochwasserschutz erforderlich. Die Baubehörde weist die Bauherrschaft auf die Gefährdung hin und empfiehlt Massnahmen.
- Bei Gestaltungsplänen ist darauf zu achten, dass der Raumbedarf für Gewässer gesichert wird (vgl. Kap. 2.5 Gewässerraum).

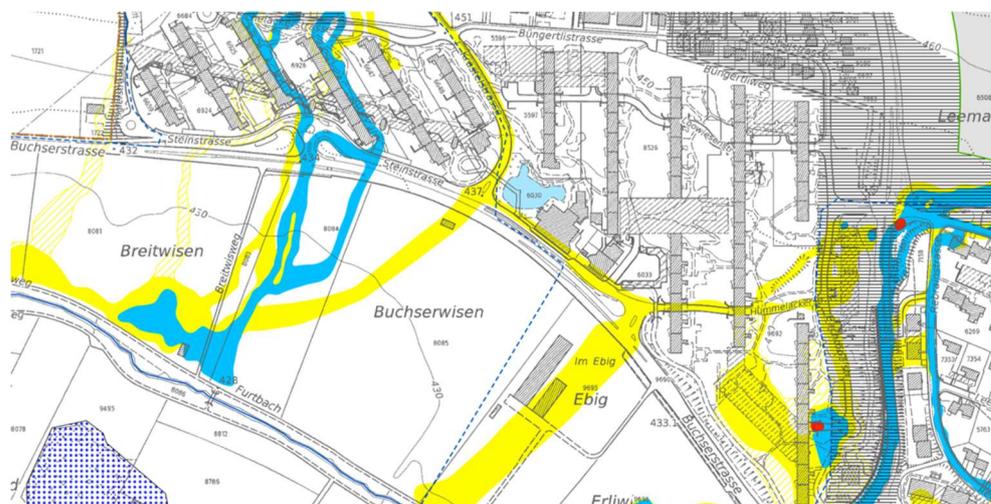


Abb. 11: Ausschnitt Naturgefahrenkarte (Quelle: GIS ZH, 20.09.2017)

Da mit der Festlegung der Quartierhaltungszone insbesondere die Erhaltung der Siedlungsstruktur im Vordergrund steht und lediglich die «zeitgemässe Erneuerung und massvolle Entwicklung bestehender Bauten und Freiräume» vorgesehen sind, ist das AWEL gemäss Bericht zur Vorprüfung vom 28.09.2018 damit einverstanden, dass im Rahmen der BZO-Revision keine Massnahmen zur Herstellung der Hochwassersicherheit vorgesehen sind.

Störfallvorsorge

Nimmt aufgrund der Siedlungsentwicklung die Personendichte im Nahbereich eines Verkehrsweges zu, steigt das Risiko von Personenschäden. Die Störfallvorsorge hat das Ziel, die Bevölkerung und die Umwelt vor schweren Schädigungen durch Störfälle zu schützen. Zur Koordination der Raumplanung mit der Störfallvorsorge können planerische Massnahmen angewandt werden:

- Zonenzuweisung
- Sonderbauvorschriften/Gestaltungsplan-Pflicht
- Nutzweise / Nutzungsmass räumlich differenzieren

Im Rahmen von Sonderbauvorschriften können zusätzlich betreffend Nutzung, Umgebung und Gebäude angemessene Objektschutzmassnahmen geprüft werden.

Die Gebäude entlang der Buchserstrasse liegen gemäss Chemierisikokataster in deren Konsultationsbereich (50.00 m ab Strassenachse). Mit der Teilrevision Sonnhalde besteht kein Anlass vertiefte Massnahmen anzuordnen.

3 Teilrevision Nutzungsplanung

Die vorliegende Teilrevision betrifft die Umzonung der Siedlung Sonnhalde von der Wohnzone W1.8 in eine Quartiererhaltungszone (QE). Das Gebiet ist vollständig überbaut und erschlossen. Es gibt keine Nutzungsänderungen.

Dokumente

Die Teilrevision der Nutzungsplanung umfasst folgende Dokumente:

- Änderung Bau- und Zonenordnung, Synopse vom 06.11.2017
- Teil-Zonenplanänderung vom 02.11.2017
- Planungsbericht nach § 47 RPV vom 06.11.2017

3.1 BZO

Zuweisung Empfindlichkeitsstufe für die QE Sonnhalde

In Art.1.1 Abs. 1b BZO wird allen Quartiererhaltungszonen die ES II zugeordnet. Gemäss Bestimmung 3.2e Nutzweise – der revidierten BZO – sind in der Quartiererhaltungszone Sonnhalde Wohnnutzungen und nicht störende Betriebe zulässig. Aus diesem Grund ist eine Zuweisung zur ES II wie bereits heute unter Art. 1.1 Abs. 1b BZO formuliert zweckmässig.

Inhaltliche Änderungen der BZO

Nachfolgend werden die inhaltlichen Änderungen erläutert.

3.2 Sonnhalde

Art. 3.2a Quartierspezifische Merkmale

Inventarblatt als Beurteilungsgrundlage

Das Inventar der überkommunalen Denkmalschutzobjekte wurde für die Siedlung Sonnhalde am 01.09.2017 festgesetzt. Es enthält Angaben zum Schutzziel, eine Schutzbegründung, einen Objektbeschreibung, einen Übersichtplan sowie eine kurze Fotodokumentation.

Für die Art. 3.2a BZO Quartierspezifische Merkmale wurden die wesentlichen Informationen aus dem Inventarblatt in stark gekürzter Form übernommen.

Das Inventarblatt bildet die Grundlage für die Beurteilung baulicher Veränderungen.

Art. 3.2b Zweck

Quartiererhaltungszone gem. § 50a PBG

Die Umzonung dient der Förderung einer hohen Siedlungsqualität und dem Erhalt der baulichen Gliederung gem. § 50 a PBG.

Art. 3.2c Bauliche Veränderungen

Keine Aufzonungen für Wohnnutzung

Mit der Umzonung soll die Baumassenziffer von 1.8 aufgehoben werden. Mit den BZO Bestimmungen ist daher sicherzustellen, dass keine Aufzonung für Wohnnutzung geschaffen wird z.B. über die Festlegung einer Nutzungsziffer.

In der Siedlung bestehen verschiedene Zielkonflikte:

– Denkmalschutz

Das Inventar verlangt den Erhalt der Siedlungsstruktur sowie der Landschafts- und Umgebungsgestaltung, die Wahrung der Charakteristiken, des einheitlichen architektonischen Erscheinungsbildes und der grundsätzlichen Fassadenausdrücke.

– Umweltgesetzgebung

Gleichzeitig formuliert der kantonale Richtplan den Handlungsbedarf, dass innerhalb der Abgrenzungslinie die zeitgemässe Erneuerung und die qualitative

Aufwertung des Wohnungsbestandes aktiv zu fördern sind, um die Siedlungsqualität zu fördern.

– **Aufwertung und zeitgemässe Erneuerung (Sozialstruktur)**

Parallel versucht die Gemeinde in der Sonnhalde durch verschiedene Aktionen in der Vergangenheit das Quartierleben und identitätsstiftende Aktivitäten anzuregen, wie z.B. der Teilnahme am Projets urbains (Gesellschaftliche Integration in Wohngebieten), der Installation eines Quartiertreffs oder der Vergrösserung der Einflussnahme auf die Quartierentwicklung durch den Kauf eines Teiles der Quartierzentrums (Kat.-Nr. 6030).

Die Siedlung wurde in zwei Bauphasen zwischen 1970 und 1980 realisiert.

"Der Zonenplan und die Bauordnung sah für die Sonnhalde im oberen Teil eine Einfamilienhauszone vor und im unteren Teil eine 2-geschossige Wohnzone, Für grosse Grundstücke über 8000 m² war die sogenannte Arealbauweise vorgesehen, ... Für Arealbauweisen wurde sogar ein Bonus für eine 10 % höhere Ausnutzungsziffer gewährt, ..." (Zitat "Die Sonnhalde in Adlikon", P Steiger und H. Meier, 2014). Die Siedlung wurde anfangs der 1990er Jahre saniert und verkauft, verbunden mit grundbuchlich gesicherten Nutzungsüberträgen.

Nutzungsziffer erschwert Unterhalt und Erhaltung

Aufgrund der oben formulierten Entwicklung ist die Fortführung bzw. Festlegung einer Nutzungsziffer zur Erreichung der formulierten Ziele (Denkmalpflege, Umwelt, Aufwertung) aus folgenden Gründen nicht zielführend:

- Die Siedlung muss gesamthaft erhalten werden. Die bestehende Baumassenziffer von 1.8 ist das Nutzungsmass für die gesamte Siedlung, gilt jedoch nicht bezogen auf die abparzellierten Liegenschaften.
- Die Nutzungsziffer beibehalten / festlegen / umsetzen wird erschwert durch die Problematik der zahlreichen, bestehenden Nutzungs-Transfers.
- Die geforderte zeitgemässe Erneuerung und die qualitative Aufwertung wird durch eine Nutzungsziffer erschwert.

Aufzonung für Wohnnutzung bleibt ausgeschlossen

Die bauliche Aktivität in der Sonnhalde war in den letzten Jahren mit wenigen Ausnahmen gering (vgl. GIS Browser, Gebäudealter). Laut Aussage der Gemeinde werden aufgrund der Inventarisierung grössere Investitionen mittelfristig ausbleiben. Mit einer Aufhebung der Nutzungsziffer ist eine Aufzonung für Wohnnutzung aus folgenden Gründen nicht möglich:

- Durch die Inventarisierung und das formulierte Schutzziel ist die bauliche Entwicklung bereits begrenzt und die Schaffung zusätzlicher Reserven für Wohnnutzungen unmöglich. Das Gebiet wird einer allfälligen baulichen Verdichtung damit aktiv entzogen.
- Das Schutzziel gemäss Inventar der überkommunalen Denkmalschutzobjekte wurde in den BZO-Bestimmungen Art. 3.2b präzisiert. Ziel ist der Erhalt, zeitgemässe Erneuerung und Ergänzung der bestehenden Bauten. Die zeitgemässe Erneuerung bezieht sich auf energetische Anliegen und die Ergänzung auf allfällige untergeordnete Anpassungen den privaten Aussenraum betreffend.
- Massstab für die Beurteilung der baulichen Entwicklung ist das Inventar, welches dezidierte Aussagen zu Struktur, Umgebung, Charakteristik, Erscheinung und Materialisierung macht.
- Gemäss Art. 3.2c BZO wird die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum ausgeschlossen, ausgenommen im Bereich mit Gestaltungsplan-Pflicht.

Art. 3.2e Nutzweise

Nutzweise wie bisher Es sind Wohnnutzungen und nicht störende Betriebe zulässig. Es gilt die ES II (vgl. Art.1.1 Abs. 1b BZO).

Art. 3.2f Gestaltung und Einordnung

Befriedigende Gesamtwirkung Quartiererhaltungszonen stellen, anders als Kernzonen, keine planungsrechtlichen Anordnungen zum Schutz von Objekten des Natur- und Heimatschutzes im Sinne von § 203 Abs. 1 PBG dar. In Quartiererhaltungszonen gelten deshalb nicht die höheren Gestaltungsanforderungen von § 238 Abs. 2 PBG, sondern diejenigen von § 238 Abs. 1 PBG, wonach eine befriedigende Gesamtwirkung verlangt wird. Die erforderlichen städtebaulichen Qualitäten der Siedlung Sonnhalde sind in Zusammenhang mit dem Inventar der überkommunalen Denkmalschutzobjekte und über die Gestaltungsplan-Pflicht zu sichern.

3.3 Gestaltungsplan-Pflicht Quartierzentrum Sonnhalde

Art. 3.3a Zweck

Begründung öffentliches Interesse Die Festlegung der Gestaltungsplan-Pflicht erfolgt aufgrund eines wesentlichen öffentlichen Interesses, das nachfolgend begründet wird:

- Aufwertung / Sozialstruktur: Auslöser für die Gestaltungsplan-Pflicht sind die Bemühungen der Gemeinde, das Quartierzentrum aufzuwerten, zugunsten der gesamten Wohnsiedlung Sonnhalde. Diese Interventionen wurden nötig, weil zunehmend Anzeichen von Verslumungstendenzen auftraten. Die Aufwertung bezieht sich auf Bebauung, Freiraum und Nutzung. Die Gemeinde kann als Grundeigentümerin der Kat.-Nr. 6030 die Entwicklung wesentlich beeinflussen.
- Ortsbild: Aufgrund der Inventarisierung der gesamten Wohnsiedlung Sonnhalde inklusive Quartierzentrum muss die Projektentwicklung unter Berücksichtigung des schutzwürdigen Ortsbildes erfolgen.
- Ausnutzung der Bauzone: Das Quartierzentrum wird heute nicht entsprechend seiner ursprünglichen Funktion genutzt. Es ist aufgrund seiner baulichen Struktur für neue Zwecke nur sehr beschränkt verwendbar (Ergebnis Studienauftrag). Aufgrund seiner Bedeutung für das gesamte Quartier ist es ein Anliegen, das Quartierzentrum dahingehend aufzuwerten und nutzbar zu machen, dass es aktuelle Bedürfnisse besser erfüllen kann.

Art. 3.3b Richtprojekt

Richtprojekt ist begleitend für Beurteilung Bauprojekte Im Rahmen des Studienauftrages wurden Lösungswege zur Entwicklung des Zentrums erarbeitet. Die strukturelle Sicherung und bauliche Umsetzung soll mit einem Gestaltungsplan geregelt werden.

Art. 3.3c Bauliche Veränderungen

Inventarentlassung Mit dem Gestaltungsplan ist eine Inventarentlassung zu begründen.

Das Inventar wurde am 01.09.17 festgesetzt, inklusive Zentrum Sonnhalde. Mit dem Gestaltungsplan soll das Zentrum "bedingt entlassen" werden, d.h. gebunden an einen genehmigten Ersatzbau. Voraussichtlich wird die Gemeinde weiterhin Eigentümerin bleiben und zu gegebenem Zeitpunkt Antrag auf "bedingte Entlassung" stellen. Zur weiteren, internen Bearbeitung durch die kantonale Denkmalpflege sind vier Monate einzuplanen. Die Teil-Entlassung ist zu publizieren. Gegen den Entscheid können Rechtsmittel ergriffen werden.

Die kantonale Denkmalpflege möchte bei der Überarbeitung des Wettbewerbsprojektes zum Richtprojekt (Grundlage Gestaltungsplan) involviert sein.

Art. 3.3d Nutzweise und 3.3e Geschossigkeit

Die Abweichungen des Gestaltungsplans von der Grundordnung werden in der BZO ausformuliert.

Überschreitet der Gestaltungsplan den für Arealüberbauungen zulässigen Rahmen gemäss BZO nicht, kann gem. § 86 PBG der Gestaltungsplan durch den Gemeinderat festgesetzt werden.

Art. 3.3f Lärm

Baubereichsweise Zuordnung der Empfindlichkeitsstufe

Im Rahmen des Gestaltungsplanes ist nach kantonalen Praxis baubereichsweise eine nutzungskonforme Zuordnung der ES vorzunehmen. Die mässig störenden Nutzungen sind in lärmbelasteten Bereichen anzuordnen.

Damit in einem Baubereich die Immissionsgrenzwerte der ES III zur Anwendung kommen, ist ein minimaler Gewerbeanteil von 20% sicherzustellen. Bei einem kleineren Gewerbeanteil bzw. einem Wohnanteil von > 80% gilt die ES II.

Aufgrund der Abgrenzungslinie Flughafen können die Nutzungsreserven für Wohnen lediglich ausgenutzt nicht jedoch erhöht werden.

Der Bereich mit Gestaltungsplan-Pflicht wird der ES III zugeordnet. Dies erfolgt aufgrund der bestehenden und geplanten Nutzungen in Zusammenhang mit der gewünschten Entwicklung des Quartierzentrums sowie der bestehenden Lärmbelastung durch die Buchserstrasse. Aufgrund der Bedeutung des Quartierzentrums für die Aufwertung der gesamten Wohnsiedlung Sonnhalde soll dort zudem eine angemessene bauliche Entwicklung ermöglicht werden.

3.2 Zonenplan

Teil-Zonenplanänderung

Die Zonenplanänderung umfasst die Umzonung der Siedlung Sonnhalde von der Wohnzone W1.8 in eine Quartiererhaltungszone (QE). Die Siedlung wird begrenzt im Norden durch die Büngertli- / Eichelackerstrasse, im Osten durch die Wehntalerstrasse, im Süden durch die Buchserstrasse und im Westen durch die Gemeindegrenze.

Perimeter Gestaltungsplan-Pflicht

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst folgende Parzellen:

- Kat.-Nr. 6030 Gemeinde Regensdorf
- Kat.-Nr. 6031 privater Grundeigentümer
- Kat.-Nr. 6033 privater Grundeigentümer
- Kat.-Nrn. 6034 und 6071 Steinstrasse
- Kat.-Nr. 6644 und 9690 Buchserstrasse
- Kat.-Nr. 9692 privater Grundeigentümer

4 Auswirkungen

Durch die Umzonung ergeben sich keine Auswirkungen auf die Umwelt.

Im Gestaltungsplanverfahren sind verschiedene Themen vertieft zu bearbeiten bzw. weiterzuentwickeln (Liste nicht abschliessend):

- alle Verkehrsarten
- Lärm
- Energie
- Gewässerraum, allfällige Konkretisierung mit dem Richtprojekt
- Störfallvorsorge etc.

5 Verfahren

Kantonale Vorprüfung

Dem Kanton Zürich wurde die Teilrevision mit Schreiben vom 25.06.2018 zur Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom 28.09.2018 teilte der Kanton mit, dass insbesondere der Nachweis zu erbringen ist, dass mit der vorliegenden Planung keine Aufzonungen für Wohnnutzungen ermöglicht werden. Die Vorlage wurde nicht zur zweiten Vorprüfung eingereicht. Die Anträge wurden umgesetzt (nachfolgend Zusammenfassung):

Zonenplan

- Bereinigung gemäss VDNP
- Nachführung digitale Daten im ÖREB-Kataster
- Perimeter GP-Pflicht: Erweiterung um die Parzelle Kat.-Nr. 6031

Bau- und Zonenordnung

- Zuweisung Empfindlichkeitsstufe für Quartiererhaltungszone Sonnhalde
- Bauliche Veränderungen: keine Aufzonung für Wohnnutzungen sichern
- Gestaltung: lediglich befriedigende Gesamtwirkung gem. § 238 Abs. 1 PBG
- Perimeter GP-Pflicht: baubereichsweise Zuweisung der Empfindlichkeitsstufe
- Perimeter GP-Pflicht: Abstimmung Störgrad und Empfindlichkeitsstufe

Erläuternder Bericht

- Kap. 1.2 Ziele: **streichen** – Schutzanliegen mit Schutz-VO sichern
- Kap. 2.2 kantonale Ebene: keine Aufzonung für Wohnnutzungen nachvollziehbar nachweisen
- Kap. 3.1 QE Sonnhalde: **streichen** – Veränderungsverbot
- Kap. 3.1 GP-Pflicht: öffentliches Interesse vertieft darlegen
- Kap. 3.1 GP-Pflicht: Text Inventarentlassung bereinigen

Weitere materielle Hinweise

- Gefahrenkarte: keine Massnahmen zur Herstellung HW-Sicherheit notwendig
- Gewässerraum: Ausscheidung im Rahmen Gestaltungsplan prüfen
- Bauen im Grundwasser
- Störfallvorsorge: Massnahmen im Rahmen Gestaltungsplan prüfen

Öffentliche Auflage und Anhörung

Die Teilrevision Nutzungsplanung wurde gestützt auf § 7 PBG vom 22.06.2018 bis 21.08.2018 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Weder aus der öffentlichen Auflage noch aus der Anhörung der anderen Planungsträger gingen Anträge ein. Auf den Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen gemäss § 7 Abs. 3 PBG kann daher verzichtet werden.

Festsetzung durch die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat verabschiedete die Teilrevision der Nutzungsplanung am 13.05.2019 zur Festsetzung durch die Gemeindeversammlung am 17.06.2019.

Anhang

- Anhang 1: Inventar der überkommunalen Denkmalschutzobjekte im Kanton Zürich, Inventarblatt Wohnsiedlung Sonnhalde, 08.12.2016
- Anhang 2: Bericht des Beurteilungsgremiums, Studienauftrag Quartierzentrum Sonnhalde, Adlikon, 25.07.2016
- Anhang 3: Richtprojekt: Knapkiewicz & Fickert AG, Zweierstrasse 35, 8004 Zürich mit Schmid Landschaftsarchitekten, Uetlibergstrasse 137, 8045 Zürich