



Zürich, 25. Oktober 2006

Erläuterung

BZO-Revision Rosengartenstrasse 51-53, Parzelle Kat.-Nr. WP3367, Zürich Wipkingen

Auf der Parzelle Kat.-Nr. WP3367 befindet sich ein heute nicht mehr genutztes Reservoir der Wasserversorgung Zürich. Sie grenzt im Nordwesten unmittelbar an die sehr stark befahrene Bucheggstrasse. Auf der Süd- und Ostseite ist das Areal von einem ruhigen Wohnquartier umgeben.

Das Reservoir Rosengarten wurde 1929 gebaut und war bis ca. 1984 in Betrieb. Im Rahmen der sogenannten Druckumstellung (Vereinfachung der Druckzonen, Konzentration auf wenige grosse Reservoirs) wurde das Reservoir Rosengarten ausser Betrieb genommen.

Die Parzelle Kat.-Nr. WP3367 mit einer Fläche von 4959 m² wird zu einem grossen Teil von den unterirdischen Reservoirkammern beansprucht. Daneben befinden sich ein Pumpengebäude sowie das ehemalige Wärterhaus auf dem Areal.

Für die Wasserversorgung von Zürich haben diese Anlagen heute keine betriebliche Bedeutung mehr.

Im ehemaligen Wärterhaus befinden sich zur Zeit zwei Wohnungen, während das Pumpengebäude seit der Ausserbetriebnahme noch teilweise als Lager benutzt wird. Die Wiese über den Reservoirkammern wurde 2004 auf Initiative des Tiefbau- und Entsorgungsdepartementes provisorisch für die Quartierbevölkerung geöffnet. Wegen der starken Lärmbelästigung wird sie aber nur wenig benutzt.

Aufgrund dieser Ausgangslage haben die Vertreter verschiedener Dienstabteilungen der Stadt Zürich (Grün Stadt Zürich, Liegenschaftenverwaltung, Wasserversorgung Zürich, Amt für Städtebau) sich bereits 2005 im Grundsatz für eine Überbauung des Areals ausgesprochen.

In einer Machbarkeitsstudie, die das Amt für Hochbauten 2004 erstellen liess, wurde die Bebaubarkeit überprüft. Die Studie hat gezeigt, dass mit einer entsprechenden Ausgestaltung der Bauten ein Lärmschutz gegen die Strasse und eine gute Wohnqualität erreicht werden können, weil die Besonnung von der ruhigen Seite her erfolgt. Die Studie rechnet mit rund 30 Wohnungen, welche auf dem Areal gebaut werden können. Sie kommt ausserdem zum Schluss, dass eine Bebauung des Areals für das benachbarte Wohnquartier eine Aufwertung bedeuten würde, da sie den Lärm von der Bucheggstrasse abschirmt.

Um eine Bebauung der Parzelle Kat.-Nr. WP 3367 zu ermöglichen, ist vorgesehen das heute in der Freihaltezone befindliche Areal in Wohnzone W3 mit 66 % Wohnanteil umzuzonen. Diese Zonierung entspricht derjenigen der unmittelbar angrenzenden Gebiete entlang der Bucheggstrasse. In diesem Zusammenhang soll der nordwestlich angrenzende Abschnitt der Bucheggstrasse, der heute ebenfalls in der Freihaltezone liegt der gleichen Zone zugeordnet werden.