

## Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 24. September 2014

### **Amt für Städtebau, Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Zonenplanänderung Schütze-Areal, Zürich Escher-Wyss, Kreis 5**

#### **1. Ausgangslage**

Das Schütze-Areal umfasst die Parzellen Kat.-Nm. AU6615 und AU6616. Diese liegen zwischen Heinrich- und Limmatstrasse in unmittelbarer Nähe zum Escher-Wyss-Platz und befinden sich derzeit im Eigentum der Stadt Zürich (AU6615) bzw. des Kantons Zürich (AU6616).

Mit dem Einzug der Zürcher Hochschule der Künste (ZHdK) in das Toni-Areal in Zürich-West im Sommer 2014 werden deren Räumlichkeiten an der Limmatstrasse bzw. am Sihlquai frei. Die heute in der Heinrichstrasse 240 untergebrachte Berufsfachschule soll daher dorthin verlegt werden.

Es bietet sich damit die Gelegenheit, auf dem Schütze-Areal den angesichts der steigenden Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner in Zürich-West dringend benötigten Schulraum zu schaffen und ergänzende quartierorientierte Nutzungen unterzubringen. Die Stadt Zürich beabsichtigt hierfür das Gebäude Heinrichstrasse 240 umzubauen, instandzusetzen und mit einem Neubau zu ergänzen. Zu diesem Zweck wurde bereits ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt, das im Mai 2013 abgeschlossen wurde.

#### **2. Hintergrund der Zonenplanänderung**

Kanton Zürich und Stadt Zürich haben sich im Jahr 2004 auf die gegenseitige Übertragung verschiedener Liegenschaften im Zusammenhang mit der Kantonalisierung der ehemaligen Schule und des Museums für Gestaltung Zürich (SMfGZ) und deren Überführung in die neue Hochschule für Gestaltung und Kunst Zürich (HGKZ) verständigt. In den Beschlüssen Nr. 4150 und 4150a stimmte der Kantonsrat entsprechenden Anträgen des Regierungsrats vom 14. Januar 2004 bzw. 21. Oktober 2004 zu. Gegenstand dieser Liegenschaftengeschäfte ist auch die Übertragung des Grundstücks Heinrichstrasse 240, Kat.-Nr. AU6616, vom Kanton an die Stadt.

#### **3. Künftige Arealentwicklung**

Das Schütze-Areal soll zukünftig durch eine Primarschule mit Kindergarten, ein Quartierhaus, eine Pestalozzi-Bibliothek und einen Quartierpark genutzt werden.

Das bestehende Schulhaus Heinrichstrasse 240 soll den neuen Bedürfnissen von Primarschule und Kindergarten angepasst werden. Das neue Quartierhaus, für welches nach 2017 ein Ersatz für den heutigen Standort Sihlquai 115 erforderlich ist, wird wie auch die Bibliothek und die Turnhalle in einem Anbau untergebracht. Die Pestalozzi-Bibliothek will auf dem Schütze-Areal ihre sanierungsbedürftigen, betrieblich suboptimalen Standorte Wipkingen und Buchegg ersetzen. Die vorgesehenen Nutzungen sollen das Schütze-Areal zu verschiedenen Zeiten unterschiedlich beleben. Ein Abschluss der Bauarbeiten ist 2019 geplant. Die bestehende Freifläche bleibt erhalten und wird als öffentlicher Quartierpark die Anlage ergänzen.

#### **4. Inhalt der vorliegenden Zonenplanänderung**

Das beschriebene Vorhaben soll im Rahmen der Regelbauweise realisiert werden. Für die Realisierung des mit dem erwähnten Wettbewerb ermittelten Projekts ist eine flächengleiche

Anpassung der Grenze zwischen Zone für öffentliche Bauten und Freihaltezone erforderlich. Dieser Flächenabtausch ist Gegenstand dieser Vorlage.

## **5. Bezug zur laufenden BZO-Teilrevision**

Die Bau- und Zonenordnung (BZO) wird derzeit im Auftrag des Stadtrats (STRB Nr. 915/2011) teilrevidiert. Das Mitwirkungsverfahren zum Entwurf der Vorlage für eine Teilrevision (E-BZO 2013) fand vom 24. Oktober 2013 bis 24. Dezember 2013 statt.

Der Flächenabtausch der vorliegenden Zonenplanänderung für das Schütze-Areal war ursprünglich Bestandteil dieser BZO-Teilrevision und lag mit dieser öffentlich auf. Aus terminlichen Gründen hat der Stadtrat in seiner Sitzung vom 25. Juni 2014 beschlossen, die Zonenplanänderungen im Zusammenhang mit den Schulhäusern Schütze und Pfingstweid aus der Gesamtvorlage herauszulösen und als separate Vorlagen weiterzuführen.

Im Zusammenhang mit der erwähnten BZO-Teilrevision wurden auch die Freiraumnutzungen und Zonentypen der Freihaltezone systematisch überprüft, infolge dessen nun diesbezüglich im Rahmen der Teilrevision Anpassungen an der Bauordnung und am Zonenplan beabsichtigt sind. Unter anderem ist für Freihaltezone ein neuer Zonentyp Parkanlagen und Plätze (FP) vorgesehen. Dies vor dem Hintergrund, dass im dicht bebauten Stadtkörper Parkanlagen und Plätze vielfältig genutzte Freiräume sind. Eine Freihaltezone, die diese Funktion abbildet und die baurechtlichen Rahmenbedingungen schafft, fehlte aber bisher. Diesen multifunktionalen Freiräumen soll mit dem neuen Zonentyp Rechnung getragen werden.

Dieser systematischen Anpassung der Zonentypen der Freihaltezone entsprechend ist vorgesehen, die Freihaltezone FC auf dem Schütze-Areal, die Gegenstand der vorliegenden Zonenplanänderung ist, im Rahmen der BZO-Teilrevision ebenfalls dem neuen Zonentyp FP zuzuordnen. Da es sich dabei lediglich um eine systematische Anpassung handelt, wird das zeitliche Vorziehen der vorliegenden Zonenplanänderung Schütze-Areal gegenüber der BZO-Teilrevision als unkritisch beurteilt.

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

## **6. Parallele Planungen**

Für das Grundstück Heinrichstrasse 240 und weitere Liegenschaften besteht der rechtskräftige Private Gestaltungsplan Schütze-Areal, AS 701.480, festgesetzt vom Gemeinderat der Stadt Zürich am 27. September 1995, genehmigt durch den Regierungsrat des Kantons Zürich mit Beschluss Nr. 697 vom 13. März 1996. Der Gestaltungsplan wurde seinerzeit auf Antrag der damaligen «Direktion der öffentlichen Bauten des Kantons Zürich» erarbeitet und festgesetzt und sollte die Errichtung einer Berufsschulanlage mit zwei Dreifachturnhallen ermöglichen. Das Bauvorhaben wurde jedoch nicht realisiert.

Der rechtskräftige Private Gestaltungsplan Schütze-Areal steht dem nun beabsichtigten Projekt, welches nach Regelbauweise realisiert werden soll, entgegen.

In Abstimmung mit der Baudirektion des Kantons Zürich, vertreten durch das Immobilienamt als heutiger Grundeigentümerin der Parzelle Kat.-Nr. AU6616, soll der Private Gestaltungsplan Schütze-Areal daher aufgehoben werden. Die Aufhebung des Gestaltungsplans wird parallel zu dieser Zonenplanänderung dem Gemeinderat in einer separaten Vorlage vorgelegt. Damit soll die Bau- und Zonenordnung (BZO) wieder massgebende Grundlage zur Beurteilung von Bauvorhaben werden.

## **7. Öffentliches Mitwirkungsverfahren**

Der mit dieser Zonenplanänderung beabsichtigte Flächenabtausch war ursprünglich Bestandteil der BZO-Teilrevision (E-BZO 2013). Das nach § 7 des Planungs- und Baugesetzes

vorgeschriebene Mitwirkungsverfahren wurde vom 24. Oktober 2013 bis 24. Dezember 2013 durchgeführt.

Während der öffentlichen Auflage sind keine Einwendungsschreiben zur Umzonierung des Schütze-Areals eingegangen.

## **8. Vorprüfung Baudirektion Kanton Zürich**

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage wurde die BZO-Teilrevision (E-BZO 2013) dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Im Vorprüfungsbericht hat sich die Baudirektion nicht zur Zonenplanänderung für das Schütze-Areal geäußert.

**Dem Gemeinderat wird beantragt:**

- 1. Der Zonenplan wird gemäss Planbeilage (datiert vom 21. Juli 2014) geändert.**
- 2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an den Festsetzungen in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Rechtsmittelverfahren oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind im Städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich sowie in der Amtlichen Sammlung zu veröffentlichen.**
- 3. Der Stadtrat setzt die Änderung gemäss Ziff. 1 nach Genehmigung durch die kantonalen Instanzen in Kraft.**

**Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements übertragen.**

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

**Corine Mauch**

die Stadtschreiberin

**Dr. Claudia Cuche-Curti**



Teilrevision Bau- und Zonenordnung

# Zonenplan

Zonenplanänderung Schütze-Areal, Zürich-Escher-Wyss, Kreis 5

Umzonung von der Freihaltezone C in die Zone für öffentliche Bauten Oe5 und von der Zone für öffentliche Bauten Oe5 in Freihaltezone C

<b>Vom Gemeinderat festgesetzt mit GRB Nr.</b> .....	<b>vom</b> .....
Im Namen des Gemeinderats die Präsidentin/der Präsident:	.....
die Sekretärin/der Sekretär:	.....
<b>Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr.</b> .....	<b>vom</b> .....
für die Baudirektion	.....
In Kraft gesetzt mit STRB Nr. ....	vom ..... auf den .....

M 1:5'000



 Änderung

 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

 Lärmvorbelastetes Gebiet

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

### Informationen

 Wald

 Gewässer

