

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 3. Mai 2017

Amt für Städtebau, Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Gestaltungsplanpflicht SBB-Areal Tiefenbrunnen, Zürich-Seefeld, Kreis 8

1. Zweck der Vorlage

Mit dieser Weisung beantragt der Stadtrat dem Gemeinderat, gemäss dem gültigen Teil der von Urs Frey eingereichten Initiative (GR Nr. 2012/125) die Vorschrift in Art. 4 der Bau- und Zonenordnung (BZO, AS 700.100) anzupassen und für das SBB-Areal beim Bahnhof Tiefenbrunnen eine Gestaltungsplanpflicht nach § 48 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG, LS 700.1) festzusetzen.

2. Perimeter der Gestaltungsplanpflicht

Der Perimeter der Gestaltungsplanpflicht umfasst das SBB-Areal Tiefenbrunnen mit den folgenden Grundstücken: Kat.-Nrn. RI5374, RI4978 und RI5401. Alle drei Grundstücke befinden sich im Eigentum der Schweizerischen Bundesbahnen (SBB). Das Areal einschliesslich Gleisfeld liegt zwischen Bellerive- und Seefeldstrasse an der Stadtgrenze zu Zollikon.

3. Ausgangslage, Vorgeschichte

Am 22. März 2012 reichte Urs Frey die Einzelinitiative beim Büro des Gemeinderats mit folgendem Wortlaut ein:

Im Gebiet SBB-Areal Tiefenbrunnen muss mit dem Gestaltungsplan sichergestellt werden, dass die Nutzung des gesamten Areals abgestimmt auf die Bedürfnisse der Benutzer des öffentlichen Verkehrs und in Koordination mit der seeseitig geplanten Nutzungsintensivierung im Bereich Seepolizei/ Kibag/ Hafen Tiefenbrunnen erfolgt, und dass die Überbauung der exponierten Lage entsprechend städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltet wird.

Nach ihrem Wortlaut benennt die Einzelinitiative drei planerische Ziele, die im Rahmen einer Gestaltungsplanpflicht für das SBB-Areal Tiefenbrunnen behandelt werden sollen:

- a) Die Bebauung des SBB-Areals Tiefenbrunnen soll auf die Bedürfnisse der Benutzenden des öffentlichen Verkehrs abgestimmt werden.
- b) Die Nutzung des SBB-Areals Tiefenbrunnen soll *«in Koordination»* mit der *«seeseitig geplanten Nutzungsintensivierung im Bereich Seepolizei / Kibag / Hafen Tiefenbrunnen»* erfolgen.
- c) Schliesslich soll die Überbauung des fraglichen SBB-Areals *«städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltet»* werden.

Am 18. April 2012 stimmten 78 Ratsmitglieder des Gemeinderats der Einzelinitiative von Urs Frey zu. Damit erreichte die Initiative das erforderliche Quorum, weshalb diese dem Stadtrat zum Bericht und Antrag überwiesen wurde (§ 139 Abs. 3 GPR).

Mit Weisung vom 11. September 2013 (STRB Nr. 833/2013; GR Nr. 2012/125) beantragte der Stadtrat dem Gemeinderat die Teilungültigkeitserklärung hinsichtlich der *«Koordination mit der seeseitig geplanten Nutzungsintensivierung im Bereich Seepolizei / Kibag / Hafen Tiefenbrunnen»* sowie die Ablehnung des gültigen Teils der Einzelinitiative.

Anlässlich der Beratung vom 14. Mai 2014 folgte der Gemeinderat der stadträtlichen Weisung nicht und beschloss Folgendes:

Rückweisung des Antrags des Stadtrats mit folgendem Auftrag:

- über das Gebiet eine Gestaltungsplanpflicht festzusetzen und den gemäss Art. 4 BZO erforderlichen Ergänzungsplan anzupassen (Gestaltungsplanpflicht über die Parzellen Kat.-Nr. RI5374 und Teile von ...)
- sowie die Vorlage öffentlich aufzulegen und dem Kanton zur Vorprüfung einzureichen.

Der Gemeinderat befürwortet mit seiner Rückweisung somit die Einführung einer Gestaltungsplanpflicht für das SBB-Areal Tiefenbrunnen und bejaht den Grundsatz nach dem Vorhandensein eines raumplanerischen und städtebaulichen Schutzinteresses, das eine zusätzliche Planungsstufe zwischen Grundordnung und Baubewilligung zu rechtfertigen vermag.

In seiner Rückweisung lässt der Gemeinderat jedoch Fragen zum inhaltlichen und räumlichen Geltungsbereich der Planungspflicht offen. Ausgangspunkt für die Einführung der Gestaltungspflicht ist das ausformulierte Initiativbegehren von Urs Frey, soweit es rechtsgültig ist (vgl. hierzu die Ausführungen in STRB Nr. 833/2013; GR Nr. 2012/125; durchgestrichen = ungültiger Teil):

Im Gebiet SBB-Areal Tiefenbrunnen muss mit dem Gestaltungsplan sichergestellt werden, dass die Nutzung des gesamten Areals abgestimmt auf die Bedürfnisse der Benutzer des öffentlichen Verkehrs ~~und in Koordination mit der seeseitig geplanten Nutzungsintensivierung im Bereich Seepolizei/ Kibag/ Hafen Tiefenbrunnen~~ erfolgt, und dass die Ueberbauung der exponierten Lage entsprechend städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltet wird.

4. Planungsrechtliche Situation

Gemäss kantonalem Raumordnungskonzept befindet sich das von der Gestaltungsplanpflicht betroffene Gebiet im Handlungsraum «Stadtlandschaft», in welchem eine qualitativ hochstehende Dynamik ermöglicht werden soll. Das Gebiet wird gemäss kantonalem Richtplan dem Siedlungsgebiet zugeordnet. Zusätzlich werden im regionalen Richtplan (die Festsetzung erfolgt demnächst durch den Regierungsrat) eine regionale Veloparkierungs- wie auch eine regionale Parkierungsanlage festgelegt. Die Vorlage widerspricht weder den übergeordneten Vorgaben des kantonalen noch des regionalen Richtplans.

Eine Berücksichtigung der Störfallvorsorge anlässlich der Festsetzung der Gestaltungsplanpflicht bzw. bei der späteren Ausarbeitung des Gestaltungsplans ist nicht notwendig. Die Altlastensituation ist bei der späteren Bearbeitung des Gestaltungsplans jedoch zu berücksichtigen.

Gemäss gültiger Bau- und Zonenordnung (1999) gehört das Areal zur Wohnzone W3 mit 0 Prozent Wohnanteilspflicht. Gemäss Schlussabstimmung des Gemeinderats zur BZO-Teilrevision 2014 am 30. November 2016 befindet sich das Gebiet neu in der Wohnzone W4 mit weiterhin 0 Prozent Wohnanteilspflicht (noch nicht in Kraft). Dabei gelten die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe (ES) III. Im Rahmen der Bearbeitung des Gestaltungsplans ist die ES nutzungskonform festzulegen (Wohnen und nicht störendes Gewerbe: ES II; Wohnen und mässig störendes Gewerbe: ES III). Wird in einem späteren Gestaltungsplan eine Mischnutzung mit mässig störendem Gewerbe angestrebt, ist die raumplanerisch beabsichtigte Mischnutzung mit der Festlegung eines minimalen Gewerbeanteils sicherzustellen.

5. Inhalt der BZO-Teilrevision

Ergänzungsplan Gestaltungsplanpflicht Tiefenbrunnen (neu)

Mit dem Ergänzungsplan wird das Gebiet, bestehend aus den Parzellen Kat.-Nrn. RI5374, RI4978 und RI5401, festgelegt, in welchem die Gestaltungsplanpflicht gilt.

Ergänzung Bauordnung Art. 4 Abs. 11 (neu)

Die Bauordnung wird in Art. 4 mit einem neuen Abs. 11 ergänzt:

Im Gebiet SBB-Areal Tiefenbrunnen muss mit dem Gestaltungsplan sichergestellt werden, dass die Nutzung des gesamten Areals abgestimmt auf die Bedürfnisse der Benutzer des öffentlichen Verkehrs erfolgt und dass die Überbauung der exponierten Lage entsprechend städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltet wird.

6. Auslösung der Gestaltungsplanpflicht

Die Gestaltungsplanpflicht wird erst bei massgeblichen Um- oder Neubauten oder bei einer massgeblichen Nutzungsänderung ausgelöst. Eine untergeordnete Massnahme an den bestehenden Gebäuden, wie z. B. eine Sanierung des bestehenden Bahnhofgebäudes, löst keine Gestaltungsplanpflicht aus (Art. 4 Abs. 3 BZO).

7. Öffentliches Mitwirkungsverfahren

Die vorliegende BZO-Teilrevision wurde für die öffentliche Mitwirkung gemäss § 7 PBG vom 5. Oktober 2016 bis und mit 5. Dezember 2016 öffentlich aufgelegt. Während der Dauer der Auflage wurde eine Einwendung eingereicht, welche sich gegen die Einführung einer Gestaltungsplanpflicht richtet. Die Einwendung konnte nicht berücksichtigt werden. Im Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen wird die Einwendung erläutert und beantwortet.

8. Vorprüfung durch die kantonale Baudirektion

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf der BZO-Teilrevision der kantonalen Baudirektion zur Vorprüfung eingereicht. Der vorgesehene Ergänzungsplan und die Ergänzung der Bauordnung werden von der Baudirektion in ihrer Stellungnahme als rechtmässig, zweckmässig und angemessen und somit als genehmigungsfähig beurteilt.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

1. a) **Der Zonenplan wird gemäss Planbeilage (datiert vom 21. März 2017) ergänzt.**
- b) **Die Bauordnung wird wie folgt geändert:**

Art. 4 Gestaltungsplanpflicht (Ergänzungen kursiv)

Abs. 1–10 unverändert

¹¹ Im Gebiet SBB-Areal Tiefenbrunnen muss mit dem Gestaltungsplan sichergestellt werden, dass die Nutzung des gesamten Areals abgestimmt auf die Bedürfnisse der Benutzer des öffentlichen Verkehrs erfolgt und dass die Überbauung der exponierten Lage entsprechend städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltet wird.

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. **Vom Bericht nach Art. 47 RPV vom 17. März 2017 wird Kenntnis genommen.**
4. **Vom Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen vom 17. März 2017 wird Kenntnis genommen.**
5. **Der Stadtrat setzt die Änderungen gemäss Dispositiv-Ziff. 1 nach rechtskräftiger 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

Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht

SBB-Areal Tiefenbrunnen, Zürich-Seefeld, Kreis 8

- Änderung der Bauordnung, Art.4 Abs.11 (neu)
- Ergänzungsplan Gestaltungsplanpflicht (neu)

Vom Gemeinderat festgesetzt mit GRB Nr. vom

Im Namen des Gemeinderats
die Präsidentin/der Präsident:

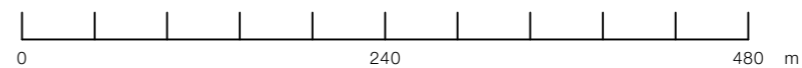
die Sekretärin/der Sekretär:

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. vom

für die Baudirektion

In Kraft gesetzt mit STRB Nr. vom auf den

M 1:5'000



Änderungen der Bauordnung

Art.4 Gestaltungsplanpflicht

11 (neu) Im Gebiet SBB-Areal Tiefenbrunnen muss mit dem Gestaltungsplan sichergestellt werden, dass die Nutzung des gesamten Areals abgestimmt auf die Bedürfnisse der Benutzer des öffentlichen Verkehrs erfolgt und dass die Überbauung der exponierten Lage entsprechend städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltet wird.

Ergänzungsplan Gestaltungsplanpflicht (neu)

 Gestaltungsplanpflicht SBB-Areal Tiefenbrunnen



Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Gestaltungsplanpflicht SBB-Areal Tiefenbrunnen, Zürich-Seefeld, Kreis 8

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV



Abb. 1: Bahnhof Tiefenbrunnen, Stadt Zürich (Orthophoto mapafs)

Zürich, 17. März 2017, afsbru

Inhalt

1	Ausgangslage	3
1.1	Anlass der Teilrevision Bau- und Zonenordnung	3
1.2	Situation SBB-Areal Tiefenbrunnen	3
1.3	Inhalt der mit der Einzelinitiative beantragten GP-Pflicht	4
1.4	Antrag des Stadtrates auf Teilungültigkeitserklärung und Ablehnung	5
1.5	Rückweisungsantrag des Gemeinderates und Einführung einer GP-Pflicht	6
1.6	Begründung für eine GP-Pflicht	7
2	Planungs- und baurechtliche Situation	8
2.1	Übergeordnete Planungen	8
2.1.1	Sachpläne und Konzepte des Bundes	8
2.1.2	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)	8
2.1.3	Kantonaler Richtplan	9
2.1.4	Regionaler Richtplan	10
2.2	Räumliche Entwicklungsziele der Stadt Zürich	11
2.3	Störfallvorsorge	12
2.4	Belastete Standorte	13
2.5	Naturgefahren	14
2.6	Bau- und Zonenordnung (Teilrevision 2014)	15
2.7	Lärmschutz	16
2.8	Denkmalpflege	16
3	Inhalt der BZO-Teilrevision	17
3.1	Bauordnung Art. 4 Abs. 11 (neu)	17
3.2	Ergänzungsplan GP-Pflicht (neu)	17
3.3	Auslösung der GP-Pflicht	17
4	Auswirkungen der GP-Pflicht auf das laufende Projekt «Neubau SBB»	18
5	Verfahren	19
5.1	Mitwirkungsverfahren nach § 7 PBG	19
5.2	Kantonale Vorprüfung	19
6	Beilagen	20
6.1	Beilage 1: Einzelinitiative vom 22. März 2012 betreffend SBB-Areal Tiefenbrunnen (GR Nr. 2012/125)	20
6.2	Beilage 2: Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat vom 11. September 2013	21
6.3	Beilage 3: Auszug aus dem Beschlussprotokoll vom Gemeinderat	28

1 Ausgangslage

1.1 Anlass der Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Auslöser der Teilrevision Bau- und Zonenordnung (BZO-Teilrevision) ist die Einzelinitiative von Urs Frey (Beilage 1). Sie verlangt die Festsetzung einer Gestaltungsplanpflicht (GP-Pflicht) auf dem Areal der Schweizer Bundesbahnen (SBB-Areal) beim Bahnhof Tiefenbrunnen.

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 14. Mai 2014 (Beilage 3) befürwortet der Gemeinderat – in Abweichung zum stadträtlichen Antrag (Beilage 2) – die Einführung einer GP-Pflicht.

Mit der vorliegenden BZO-Teilrevision sollen nun die Grundstücke (Kat. Nrn. RI5374, RI4978 und RI5401) im Gebiet SBB-Areal Tiefenbrunnen mit einer GP-Pflicht belegt werden.

1.2 Situation SBB-Areal Tiefenbrunnen

Der Perimeter der GP-Pflicht umfasst das SBB-Areal beim Tiefenbrunnen mit den Grundstücken Kat. Nrn. RI5374, RI4978 und RI5401. Dieser ist vollständig der Wohnzone W4 mit 0%-Wohnanteil (gemäss BZO-Teilrevision 2014) zugewiesen. Das Areal inkl. Gleisfeld liegt zwischen Bellerive- und Seefeldstrasse an der Stadtgrenze zu Zollikon. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der SBB.



Abb.2: Situationsplan Bahnhof Tiefenbrunnen

1.3 Inhalt der mit der Einzelinitiative beantragten GP-Pflicht

Am 22. März 2012 reichte Urs Frey die Einzelinitiative beim Büro des Gemeinderates ein (vgl. Beilage 1: Einzelinitiative betr. SBB-Areal Tiefenbrunnen, GR Nr. 2012/125).

Der Initiativtext lautet:

«Änderung von Art. 4 der Bauordnung (Gestaltungsplanpflicht), Ergänzung mit einem neuen Absatz 11:

Im Gebiet SBB-Areal Tiefenbrunnen muss mit dem Gestaltungsplan sichergestellt werden, dass die Nutzung des gesamten Areals abgestimmt auf die Bedürfnisse der Benutzer des öffentlichen Verkehrs und in Koordination mit der seeseitig geplanten Nutzungsintensivierung im Bereich Seepolizei / Kibag / Hafen Tiefenbrunnen erfolgt, und dass die Überbauung der exponierten Lage entsprechend städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltet wird.»

Die Initiative wird wie folgt begründet:

- *«Eine Überbauung des Areals muss in Abstimmung mit den langfristigen Erfordernissen des Bahnhofsbetriebs mit Umsteigeknoten auf Tram und Bus sowie den übrigen geplanten Entwicklungen im äussersten Seefeld erfolgen. Zudem sind an die Erschliessung und Gestaltung höchste Anforderungen zu stellen, handelt es sich doch um das Tor zur Stadt von der Goldküste her. Zusammen mit dem Umstand, dass Konzessionsland zur Bebauung ansteht, ist eine koordinierte, transparente und demokratisch legitimierte Überbauungslösung unabdingbar.*
- *Nach einem früher gescheiterten Projekt wurde die Öffentlichkeit von der SBB-Immobilien AG kürzlich durch entsprechende Pressemitteilungen erneut überrascht mit einem scheinbar bewilligungsreif vorangetriebenen Projekt auf dem SBB-Areal Tiefenbrunnen. Zur Neuüberbauung vorgesehen ist die süd-östlich an das Bahnhofsgebäude angrenzende Fläche, die derzeit mit einem Gastronomiegebäude (Spuntino), der P&R-Anlage und mit dem Selbstbedienungsteil der Autowaschanlage AUTOP genutzt ist.*
- *Am 6. März 2012 haben Vertretungen der SBB-Immobilien AG anlässlich einer offenen Vorstandssitzung des Quartiervereins Riesbach über das Vorhaben informiert. Es hat sich herausgestellt, dass das Projekt auf zentrale Fragen keine oder zumindest keine befriedigenden Antworten gibt. Die Erschliessungslösung beschränkt sich auf eine Neuorganisation des Verkehrsflusses auf diesem süd-östlichen Grundstücksteil, ohne dass die bereits heute unbefriedigende Bushaltestelle mit Pw-Bahnhofsvorfahrt mit einer langfristigen Perspektive verbessert würde. Eine Erneuerung und Verbesserung der Fusswegverbindungen von und zum Bahnhof sind nicht in das Projekt einbezogen (insb. behindertengerechte Unterführungen) wie*

auch die Zukunft des Bahnhofes Tiefenbrunnen als solcher nicht gesichert bzw. der engere Bahnhofsbereich nicht in das Projekt einbezogen ist.

- *Trotz offensichtlicher Zusammenhängen mit dem Bahnhofsbetrieb und den geplanten Entwicklungen seeseits der Bellerivestrasse wurde das Nutzungskonzept nicht plausibel begründet.»*

Am 18. April 2012 stimmten 78 Ratsmitglieder der Einzelinitiative zu. Dadurch erreichte die Initiative das Quorum und wurde dem Stadtrat zum Bericht und Antrag überwiesen (§ 139 Abs. 3 GPR).

1.4 Antrag des Stadtrates auf Teilungültigkeitserklärung und Ablehnung

Mit Weisung vom 11. September 2013 (GR Nr. 2012/125, vgl. Beilage 2) beantragte der Stadtrat dem Gemeinderat die Teilungültigkeitserklärung sowie die Ablehnung des gültigen Teils der Einzelinitiative wie folgt:

«Dem Gemeinderat wird beantragt:

1. *Folgender Teil der Einzelinitiative des Stimmberechtigten Urs Frey vom 22. März 2012 betreffend SBB-Areal Tiefenbrunnen ist ungültig (gestrichen = ungültiger Teil):*

Im Gebiet SBB-Areal Tiefenbrunnen muss mit dem Gestaltungsplan sichergestellt werden, dass die Nutzung des gesamten Areals abgestimmt auf die Bedürfnisse der Benutzer des öffentlichen Verkehrs ~~und in Koordination mit der seeseitig geplanten Nutzungsintensivierung im Bereich Seepolizei/ Kibag/ Hafen Tiefenbrunnen~~ erfolgt, und dass die Überbauung der exponierten Lage entsprechend städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltet wird.

2. *Der gültige Teil des Initiativbegehrens wird abgelehnt.»*

Der Stadtrat verwies in seiner Begründung des Antrages im Wesentlichen auf folgende Punkte:

- Betreffend die Bebauung des SBB-Areals Tiefenbrunnen gemäss den Bedürfnissen der Benutzenden des öffentlichen Verkehrs:

Soweit die Initiative verlangt, dass Anlagen des Tram- und Busverkehrs bzw. deren Wendeschleifen beim Bahnhof Tiefenbrunnen im Rahmen einer GP-Pflicht behandelt werden sollen, fehlt es an einer gesetzlichen Grundlage. Diese Erschliessungsanlagen sind Gegenstand der Richtplanung und zählen somit nicht zur Feinerschliessung. Die das SBB-Areal unterque-

rende Fussgängerunterführung hingegen ist nicht von der Richtplanung erfasst und kann Gegenstand eines Quartierplanverfahrens sein oder in einem Gestaltungsplan behandelt werden. Die Unterführung verbindet die Einrichtungen der Groberschliessung (Bahn, Bus und Tram) mit einem einzelnen Grundstück, dem SBB-Areal, was typischerweise die Feinerschliessung kennzeichnet. Eine rechtskonforme Umsetzung des Initiativbegehrens ist möglich, indem lediglich die Regelung der arealinternen Feinerschliessung (ohne Wendeschleifen/ Haltestellen von Bus und Tram), und falls erforderlich, die Anpassung der Fussgängerunterführung, von der GP-Pflicht erfasst wird. (Auszug aus den Erwägungen in Ziffer 4.1 von STRB vom 11.9.2013, GR Nr. 2012/125, Beilage 2)

- Betreffend die Koordination der Nutzung des SBB-Areals mit der seeseitig geplanten Nutzungsintensivierung im Bereich Seepolizei/ Kibag/ Hafen Tiefenbrunnen:

Mit Blick auf die Eigentumsgarantie ist es unzulässig, dass mit der Initiative Bauvorhaben in einer RPG-konformen Bauzone (hier auf dem SBB-Areal) abhängig gemacht werden von Planungen in einer Nichtbauzone (Freihaltezone seeseitig Bellerivestrasse), wo derzeit noch nicht feststeht, ob überhaupt und allenfalls mit welchen Bauvolumina dereinst gebaut werden darf. Eine derartige GP-Pflicht ist eine Eigentumsbeschränkung ohne gesetzliche Grundlage im übergeordneten Recht und somit verfassungswidrig. (Auszug aus den Erwägungen in Ziffer 4.2 von STRB vom 11.9.2013, GR Nr. 2012/125, Beilage 2)

- Betreffend das Erfordernis, auf dem fraglichen Areal «*städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltet*» zu bauen:

Soweit die GP-Pflicht aus Gründen der Architektur oder des Städtebaus festgesetzt werden soll, sah der Stadtrat – im Rahmen seines planerischen Ermessens – kein raumplanerisches oder städtebaulich relevantes Schutzinteresse, das eine solche zusätzliche Planungsstufe notwendig machen würde. (Auszug aus den Erwägungen in Ziffer 5.2 von STRB vom 11.9.2013, Beilage 2).

1.5 Rückweisungsantrag des Gemeinderates und Einführung einer GP-Pflicht

Der Antrag des Stadtrates ist nicht endgültig, vielmehr stellt sein Antrag die Grundlage für das parlamentarische Ermessen dar, das im Einzelfall von einem Exekutivantrag abweichen kann.

In diesem Fall folgte der Gemeinderat dem stadträtlichen Antrag nicht und beschloss am 14. Mai 2014, folgendes (vgl. Beilage 3: Auszug aus dem Beschlussprotokoll, 2. Ratssitzung vom 14. Mai 2014):

«Rückweisung des Antrags des Stadtrats mit folgendem Auftrag:

- über das Gebiet eine Gestaltungsplanpflicht festzusetzen und den gemäss Art. 4 BZO erforderlichen Ergänzungsplan anzupassen (Gestaltungsplanpflicht über die Parzellen Kat.-Nr. RI5374 und Teile von ...)
- sowie die Vorlage öffentlich aufzulegen und dem Kanton zur Vorprüfung einzureichen.»

Mit seinem Beschluss befürwortet der Gemeinderat – in Abweichung zum stadträtlichen Antrag – die Einführung einer GP-Pflicht, lässt aber die inhaltliche und räumliche Ausgestaltung der Planungspflicht offen.

Ausgangspunkt der GP-Pflicht auf dem SBB-Areal Tiefenbrunnen hat der gültige Teil des Initiativbegehrens zu sein (durchgestrichen = ungültiger Teil):

«Im Gebiet SBB-Areal Tiefenbrunnen muss mit dem Gestaltungsplan sichergestellt werden, dass die Nutzung des gesamten Areals abgestimmt auf die Bedürfnisse der Benutzer des öffentlichen Verkehrs ~~und in Koordination mit der seeseitig geplanten Nutzungsintensivierung im Bereich Seepolizei/ Kibag/ Hafen Tiefenbrunnen~~ erfolgt, und dass die Überbauung der exponierten Lage entsprechend städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltet wird.»

1.6 Begründung für eine GP-Pflicht

Gestützt auf den Beschluss des Gemeinderats, der die Festsetzung einer GP-Pflicht verlangt, kann die mit dem Initiativbegehren geforderte GP-Pflicht mit dem wesentlichen öffentlichen Interesse an einer differenzierten baulichen Verdichtung begründet werden (§ 48 Abs. 3 PBG).

Zwei weitere politische Vorstösse weisen ebenfalls auf das wesentliche öffentliche Interesse beim Bahnhof Tiefenbrunnen hin:

Postulat 2014/000096: Bahnhof Tiefenbrunnen, Verbesserung der Umgebung, der Zugänglichkeit, der Aufenthaltsqualität sowie des Quartiernutzens.

Motion (GR Nr. 2011/222, verknüpft mit Motion GR Nr. 2013/360): Schaffung von zusätzlichem Platz für Fussgängerinnen und Fussgänger, Velofahrende und für Begegnungszonen rund um die städtischen Bahnhöfe auf die Eröffnung der Durchmesserlinie. (Die Motion wurde am 02.04.2014 als erledigt abgeschlossen.)

Die Beantwortung des Postulates respektive die Umsetzung der Massnahmen sind beim Tiefbauamt der Stadt Zürich zurzeit in Bearbeitung.

2 Planungs- und baurechtliche Situation

2.1 Übergeordnete Planungen

2.1.1 Sachpläne und Konzepte des Bundes

Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) sind von der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung nicht berührt.

2.1.2 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)

Der Bundesrat hat am 24. August 2016 die Inkraftsetzung der Ortsbildaufnahme des ISOS für die Stadt Zürich entschieden (Rechtskraft per 01. Oktober 2016). Dabei ist das SBB-Areal Tiefenbrunnen der sogenannten „Umgebungszone b“ (empfindlicher Teil des Ortsbildes) zugeteilt. Dabei wird das Erhalten der Eigenschaften, die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind, als Ziel definiert.

Das ISOS ist zwar vorab bei der Erfüllung von Bundesaufgaben zu beachten, sollte aber mittelbar auch in der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt werden. «Berücksichtigen» heisst, die Interessen an der Erhaltung und Schonung der im ISOS bezeichneten Objekte in die Planung einzubeziehen und gegen andere mit der Planungstätigkeit verfolgte Interessen abzuwägen. Dies erfolgt im Rahmen der Erarbeitung des Gestaltungsplans.

Das SBB-Areal Tiefenbrunnen liegt in der Wohnzone W4 (gemäss BZO 2014). Die Festlegung einer GP-Pflicht für das SBB-Areal Tiefenbrunnen ändert nichts an den grundsätzlichen baulichen Entwicklungsmöglichkeiten und steht nicht im Konflikt mit den im ISOS definierten Schutzziele. Im Gegenteil kann mit einem Gestaltungsplan dank massgeschneiderten Bebauungs- und Freiraumvorschriften die Einpassung in das umgebende Ortsbild besser gesteuert werden.

2.1.3 Kantonaler Richtplan

Das SBB-Areal Tiefenbrunnen liegt gemäss geltendem kantonalem Richtplan im Siedlungsgebiet. Neben der bestehenden Seewasserefassung und dem vorhandenen Güterumschlag befindet sich ebenfalls der Anschluss einer geplanten Hochleistungsstrasse (Tunnel) mit Anschluss in diesem Gebiet. Mittelfristig ist in nächster Nähe zum Bahnhof Tiefenbrunnen das Wassersportzentrum Tiefenbrunnen mit Hafen im Rahmen der fachübergreifenden Gebietsplanung «Marina Tiefenbrunnen» und langfristig der Ersatzneubau der Wasserschutzpolizei Tiefenbrunnen am See geplant.

Die GP-Pflicht für das SBB-Areal Tiefenbrunnen widerspricht nicht den übergeordneten Vorhaben des kantonalen Richtplans.

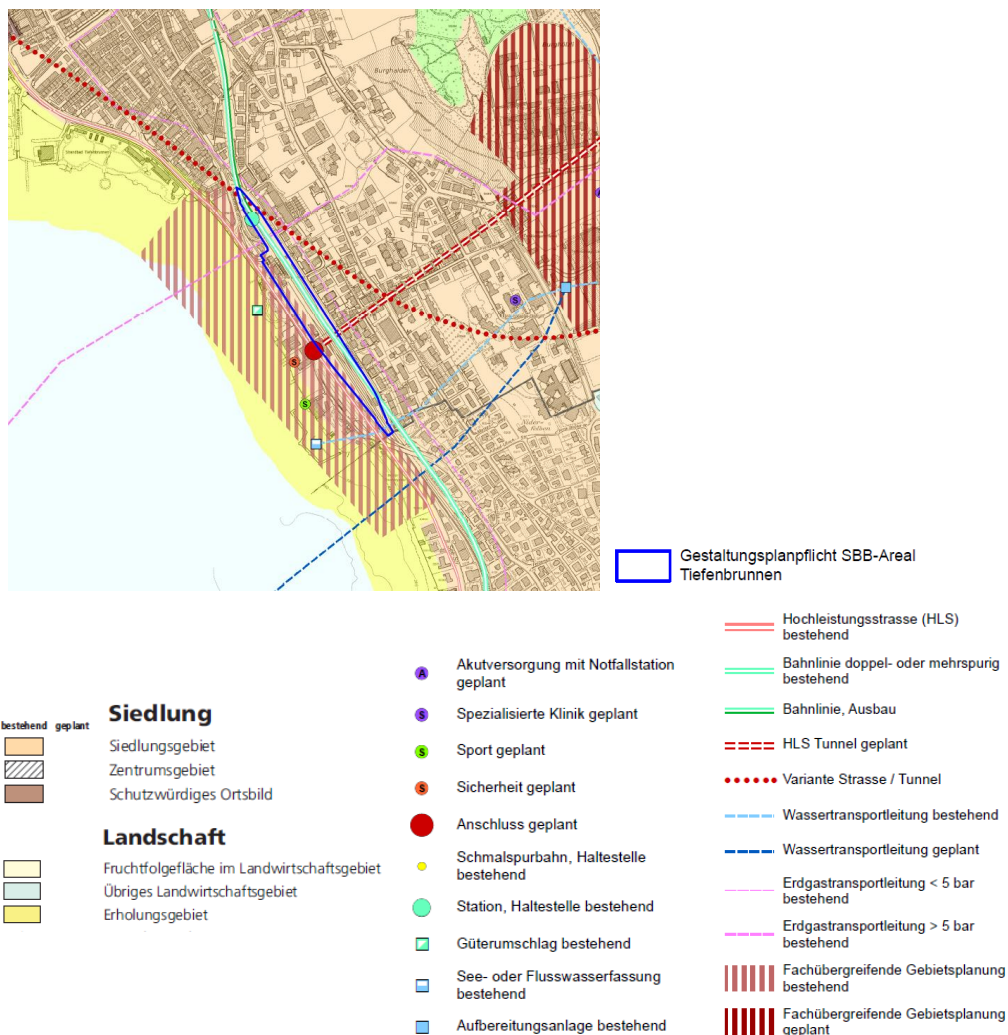


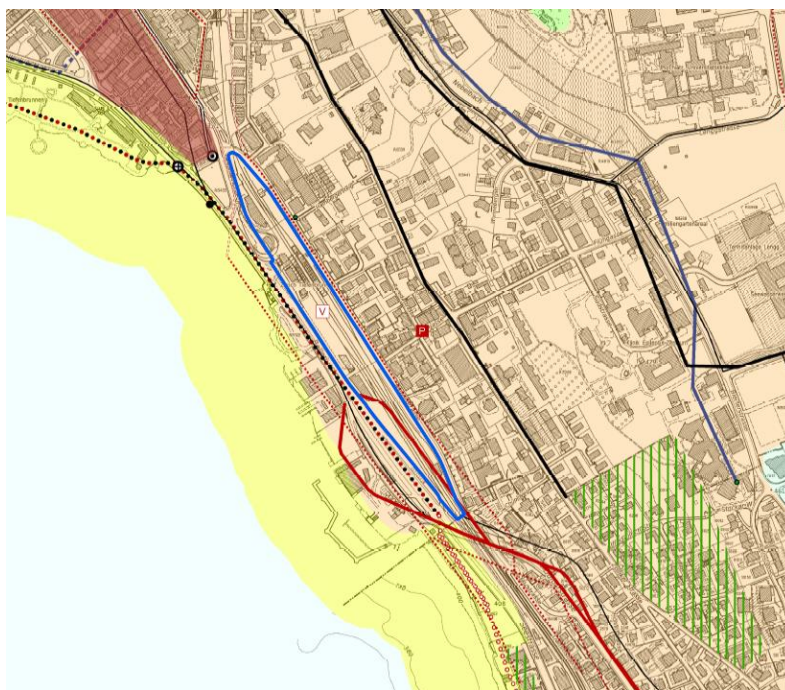
Abb.3: Kantonaler Richtplan


2.1.4 Regionaler Richtplan

Der regionale Richtplan wird derzeit revidiert. Der Stadtrat hat mit Weisung vom 29.10.2014 (STRB Nr. 0925/2014) den Entwurf zum regionalen Richtplan zuhanden des Gemeinderats überwiesen. Der Gemeinderat hat den regionalen Richtplan am 30. März 2016 zuhanden des Regierungsrates verabschiedet.

Der Geltungsbereich der GP-Pflicht liegt im Siedlungsgebiet. Beim Bahnhof Tiefenbrunnen ist neben der regionalen Veloparkierungsanlage ebenfalls eine regionale Parkierungsanlage vorhanden.

Die GP-Pflicht widerspricht nicht den Festlegungen des regionalen Richtplans.



 Gestaltungsplanpflicht SBB-Areal Tiefenbrunnen







- | | |
|--|---|
|  Ökologische Vernetzung (regional) |  Buslinie bestehend |
|  Anordnung bauliche Dichte: Niedrige Dichte |  Buslinie geplant |
|  Parkierungsanlage bestehend |  Tramlinie bestehend |
|  Bike- und Ride-Anlage geplant |  Fuss- und Wanderweg mit Hartbelag bestehend |
|  Staatsstrasse bestehend |  Schmutz- oder Mischwasser bestehend |
|  Radweg bestehend |  Hauptleitung bestehend |
|  Buslinie, Haltestelle bestehend |  Hauptleitung geplant |
|  Transschlaufe bestehend |  Gas: Rohrleitung bestehend |
|  RSZ: Busschlaufe bestehend | |

Abb.4: Regionaler Richtplan (Stand Oktober 2014)

2.2 Räumliche Entwicklungsziele der Stadt Zürich

Der Bahnhof Tiefenbrunnen liegt an der Stadtgrenze zu Zollikon an einer städtebaulich sehr prominenten Lage. Das schmale, langgezogene SBB-Areal bildet am rechten Zürichseeufer das «Tor zu Stadt». Aufgrund der landschaftlich exponierten und sensiblen Stadtrandlage, aber auch wegen der ungeschmäleren Sicht vom See her, wird ein Neubau auf dem SBB-Areal Teil der Seefront. Ebenfalls bildet ein solcher den Auftakt der städtischen Bebauung am rechten Seeufer.

In der räumlichen Entwicklungsstrategie des Stadtrats für die Stadt Zürich (RES) von 2010 soll der Bahnhof aufgewertet werden und der Ankunftsort verdeutlicht werden.

Im Leitbild Seebecken der Stadt Zürich von 2009 ist das SBB-Areal Tiefenbrunnen als Teil eines Gebietes mit Entwicklungspotenzial gekennzeichnet. Einerseits soll ein neues Wassersportzentrum konzipiert, andererseits eine allgemeine Gebietsaufwertung zugunsten der Erholung erzielt werden. Als Anfangs- oder Endpunkt am rechten Stadtzürcher Seeufer soll ein neuer attraktiver Ort mit Gastronomieangebot entstehen. Laut Leitbild sollen die Eigenarten des Gebietes in den zukünftigen Planungsschritten konkretisiert bzw. geschärft werden. Ebenfalls sollen die Öffentlichkeit und die Betroffenen frühzeitig und in angemessenem Mass miteinbezogen werden.

2.3 Störfallvorsorge

Das Areal der vorliegenden Gestaltungsplanpflicht ist laut Chemie-Risikokataster des Kantons Zürich nicht von Chemie-Risiken betroffen.

Das Planungsgebiet liegt im Konsultationsbereich der Bellerivestrasse, die als Durchgangsstrasse mit Gefahrgutverkehr der Störfallverordnung unterstellt ist. Der durchschnittliche Tagesverkehr (DTV) der Bellerivestrasse beträgt aktuell rund 28'000 Fahrzeuge mit einem Lastwagenanteil von 4.3%. Gemäss kantonalem Gesamtverkehrsmodell wird der DTV bis ins Jahr 2040 auf rund 32'000 Fahrzeuge ansteigen, der Lastwagenanteil wird auf 3.7% sinken. Gemäss den Resultaten des Screenings der Störfallrisiken auf den kantonalen Durchgangsstrassen liegt im heutigen Zustand das Risiko für den vom Planungsgebiet betroffenen Abschnitt der Bellerivestrasse grundsätzlich im tragbaren Bereich, in Bahnhofsnähe im unteren Übergangsbereich. Gemäss BZO-Teilrevision 2014 ist dem Planungsgebiet die Wohnzone W4 mit einer Ausnützungsziffer von 90% zugeordnet. Die Fachstelle Störfallvorsorge nimmt an, dass auch bei einer Ausschöpfung der Ausnützungsziffer die Risiken im tragbaren Bereich bleiben.

Bei einer späteren Ausarbeitung des Gestaltungsplanes sind keine weiteren planerischen Massnahmen zu der Störfallvorsorge notwendig.

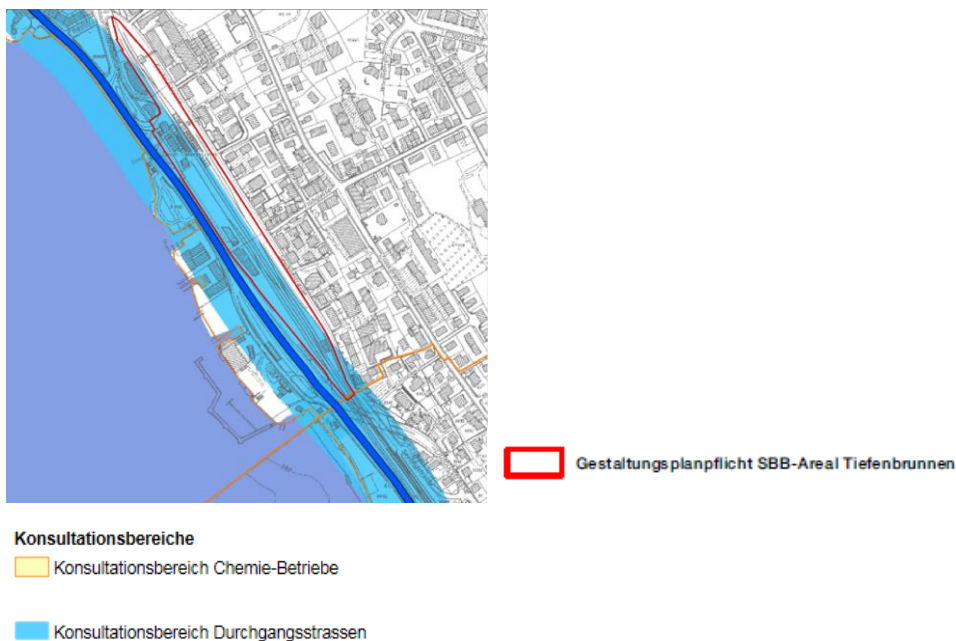


Abb.5: Störfallvorsorge

2.4 Belastete Standorte

Laut Kataster der belasteten Standorte (KbS) sind auf dem SBB-Areal Tiefenbrunnen mehrere belastete Standorte bekannt. Beim Standort I.N471 handelt es sich um einen Unfallstandort, der gemäss KbS weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig ist. Bei den anderen Standorten handelt es sich um Ablagerungsstandorte, die laut KbS zwar belastet sind, bei denen aber keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind.

Bei einer späteren Ausarbeitung des Gestaltungsplanes ist die Altlastensituation bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.








-  Gestaltungsplanpflicht SBB-Areal Tiefenbrunnen
-  Ablagerungsstandort: Belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten
-  Betriebsstandort, Schiessanlage: Belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten
-  Betriebsstandort, Schiessanlage: Belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig
-  Betriebsstandort, Schiessanlage: Belastet, sanierungsbedürftig

Abb.6: Kataster der belasteten Standorte (KbS)

2.5 Naturgefahren

Gemäss Gefahrenkarte für die Stadt Zürich liegt für den gesamten Perimeter der Gestaltungsplanpflicht eine geringe Gefährdung durch Hochwasser vor. Im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens ist zu prüfen, ob gestaltungsplanrelevante Massnahmen zu ergreifen sind.

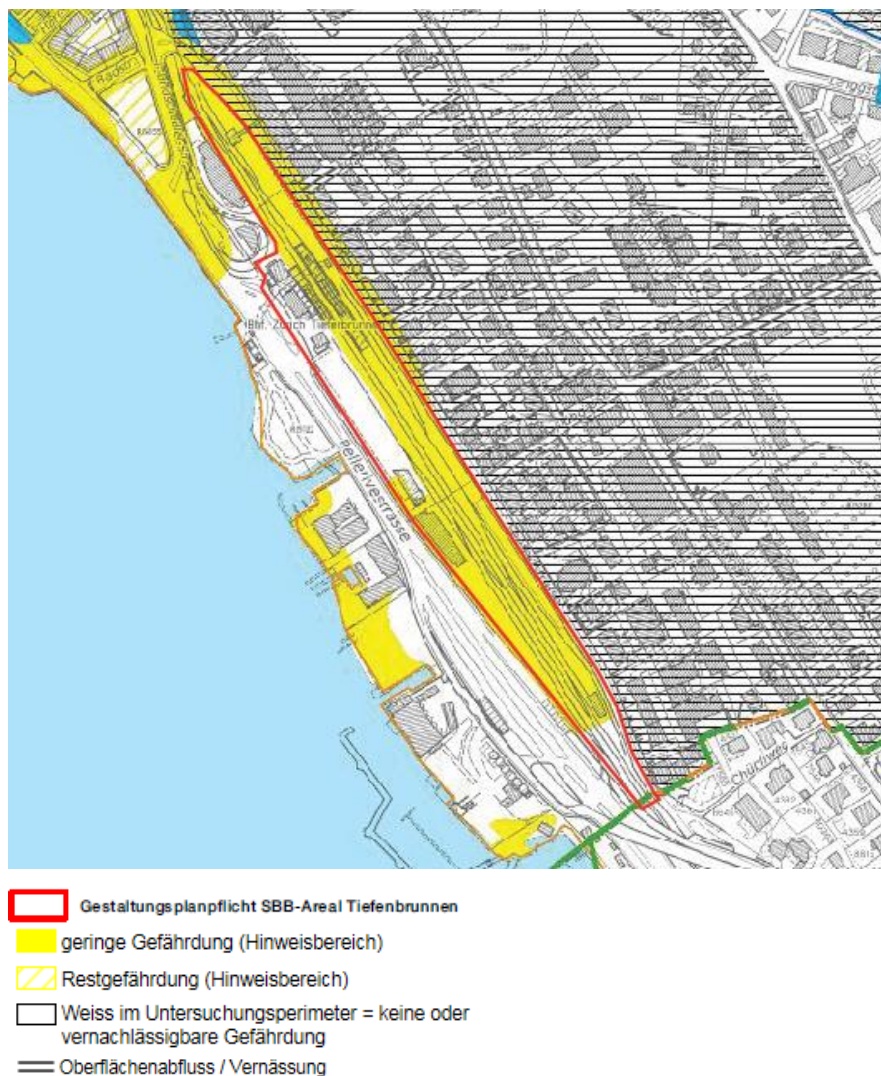
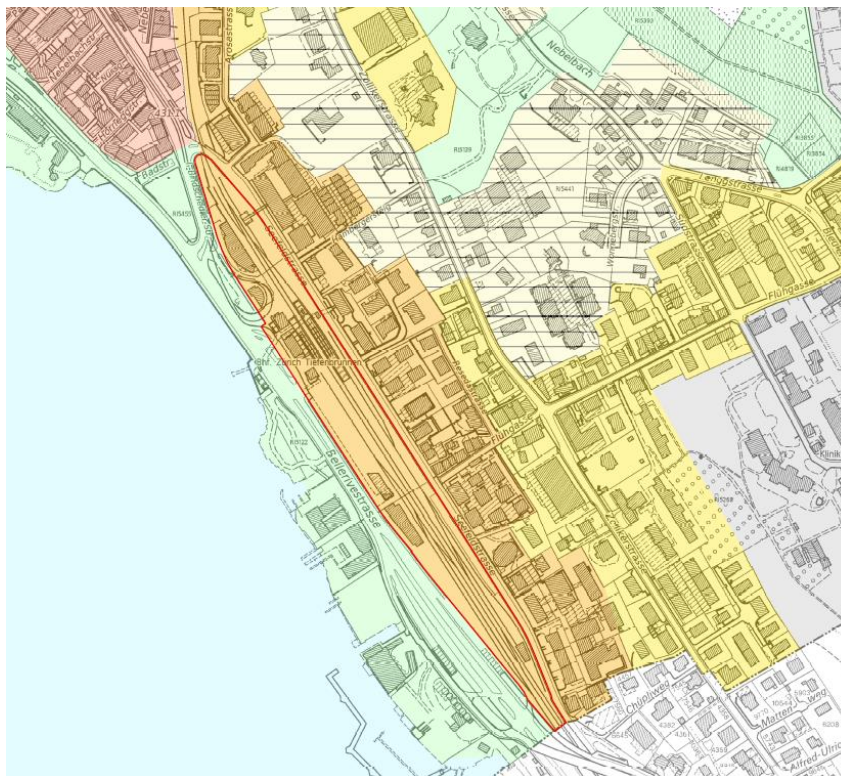


Abb.7: Naturgefahrenkarte für die Stadt Zürich (Stand: 14. Januar 2015)

2.6 Bau- und Zonenordnung (Teilrevision 2014)

Gemäss gültiger Bau- und Zonenordnung (1999) gehört das Areal zur Wohnzone W3 mit 0%-Wohnanteil. In der BZO-Teilrevision 2014 (STRB Nr. 0924/2014) befindet sich das Gebiet neu in der Wohnzone W4 mit 0%-Wohnanteil (technische Anpassung aufgrund Ersatz des anrechenbaren Untergeschosses durch neu ein zusätzliches Vollgeschoss, Art. 13 Abs. 1 BZO).



- Gestaltungsplanpflicht SBB-Areal Tiefenbrunnen
- W2b zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbebeileichterung
- W3 dreigeschossige Wohnzone
- W4 viergeschossige Wohnzone
- Q1 Quartiererhaltungszone
- Oe Zonen für öffentliche Bauten
- F Freihaltezone
- Gewässer

Abb.8: Zonenplan (BZO-Teilrevision 2014)

2.7 Lärmschutz

Das von der Gestaltungsplanpflicht betroffene Gebiet ist eingezont (Wohnzone W4 mit 0% Wohnanteil) und erschlossen. Es gelten die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstudie (ES) III. Im Rahmen des Gestaltungsplans ist die ES nutzungskonform festzulegen (Wohnen und nicht störendes Gewerbe: ES II; Wohnen und mässig störendes Gewerbe: ES III).

Wird mit dem Gestaltungsplan eine Mischnutzung mit mässig störendem Gewerbe angestrebt, ist die raumplanerische beabsichtigte Mischnutzung mit der Festlegung eines minimalen Gewerbeanteils sicherzustellen.

2.8 Denkmalpflege

Das Bahnhofsgebäude Tiefenbrunnen ist im kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte aufgeführt. Bei einer späteren Ausarbeitung des Gestaltungsplanes ist das denkmalpflegerisch schutzwürdige Gebäude entsprechend zu berücksichtigen.

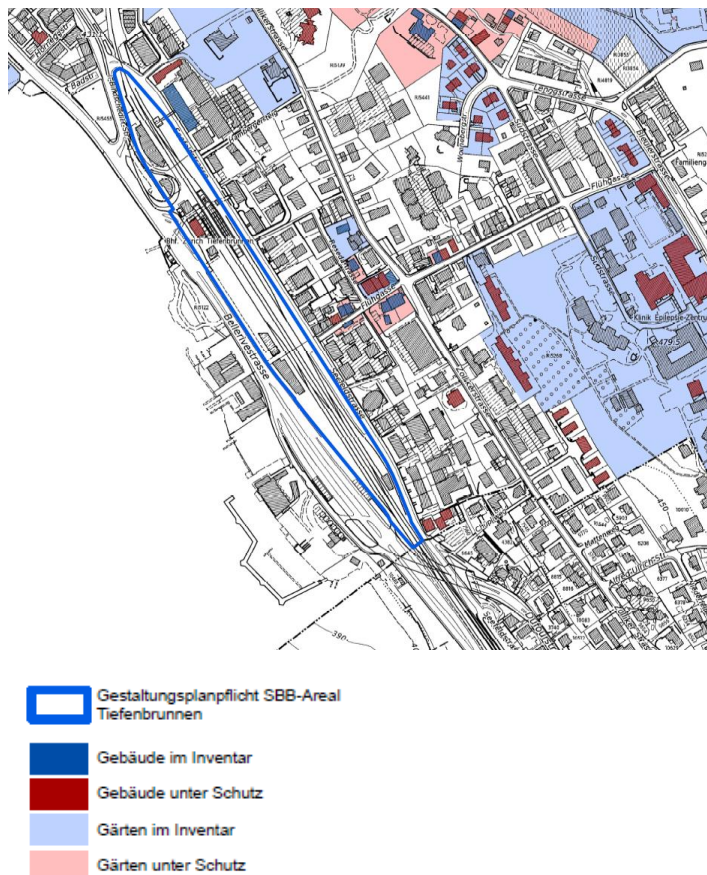


Abb.9: Kommunales Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte

3 Inhalt der BZO-Teilrevision

3.1 Bauordnung Art. 4 Abs. 11 (neu)

Unter Artikel 4 der Bau- und Zonenordnung wird neu der gültige Teil des Initiativbegehrens als neuer Absatz 11 aufgenommen.

«Im Gebiet SBB-Areal Tiefenbrunnen muss mit dem Gestaltungsplan sichergestellt werden, dass die Nutzung des gesamten Areals abgestimmt auf die Bedürfnisse der Benutzer des öffentlichen Verkehrs erfolgt und dass die Überbauung der exponierten Lage entsprechend städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltet wird.»

3.2 Ergänzungsplan GP-Pflicht (neu)



 Gestaltungsplanpflicht SBB-Areal Tiefenbrunnen

Abb.10: Ergänzungsplan GP-Pflicht

3.3 Auslösung der GP-Pflicht

Die GP-Pflicht wird erst bei massgeblichen Um- oder Neubauten oder bei einer massgeblichen Nutzungsänderung ausgelöst. Eine untergeordnete Massnahme der bestehenden Gebäude, wie z.B. eine Sanierung des bestehenden Bahnhofgebäudes, löst keine GP-Pflicht aus (vgl. hierzu Art. 4 Abs. 3 BZO).

4 Auswirkungen der GP-Pflicht auf das laufende Projekt «Neubau SBB»

Auf dem Grundstück Kat.-Nr. RI5374 haben die SBB bereits ein Projekt ausgearbeitet bzw. ein Baugesuch eingereicht. Das Bauvorhaben wurde von der Bausektion am 20.11.2012 bewilligt.

Gegen die Baubewilligung wurde von verschiedener Seite über mehrere Instanzen Rechtsmittel ergriffen. Die Rechtsmittelverfahren sind derzeit noch hängig, weshalb eine rechtskräftige Baubewilligung noch nicht vorliegt. Wird die Baubewilligung von den Gerichten bestätigt, kann das Bauprojekt der SBB voraussichtlich ohne Aufstellung eines Gestaltungsplanes ausgeführt werden, denn zum Zeitpunkt des angefochtenen Bauentscheides lag keine «ausreichend konkretisierte Planungsabsicht der Exekutivbehörde» bzw. eine entsprechende Weisung des Stadtrates an den Gemeinderat vor (vgl. Verwaltungsgerichtsentscheide VB.2010.108 und VB.2014.206).

Ein Bauvorhaben auf dem SBB-Areal könnte unter Umständen von einer GP-Pflicht erfasst werden, falls a) die derzeit im Rechtsmittelverfahren hängige Baubewilligung aufgehoben und anschliessend ein neues, angepasstes Baugesuch bei der Baubehörde eingereicht würde und zudem b) im Zeitpunkt der Einreichung des neuen Baugesuches eine ausreichend konkretisierte Planungsabsicht der Exekutivbehörde im Sinne von § 234 PBG vorliegen würde.

5 Verfahren

5.1 Mitwirkungsverfahren nach § 7 PBG

Die BZO-Teilrevision, Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht, SBB-Areal Tiefenbrunnen, Zürich-Seefeld, Kreis 8 wurde für die öffentliche Mitwirkung gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 05. Oktober 2016 bis und mit 05. Dezember 2016 öffentlich aufgelegt. Während der Dauer der Auflage wurde eine Einwendung eingereicht. Diese richtet sich gegen die BZO-Teilrevision beziehungsweise gegen die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht (vgl. separater Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen).

5.2 Kantonale Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf dieser BZO-Teilrevision dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Der vorgesehene Ergänzungsplan und die Ergänzung der Bauordnung werden von der Baudirektion in ihrer Stellungnahme als genehmigungsfähig beurteilt.

6 Beilagen

6.1 Beilage 1: Einzelinitiative vom 22. März 2012 betreffend SBB-Areal Tiefenbrunnen (GR Nr. 2012/125)

Urs Frey, Seefeldstrasse 193, 8008 Zürich, praesidium@8008.ch, T. 076 528 35 33

GR Nr. 2012/ 125

22. März 2012
Gemeinderat von Zürich
Parlamentssdienste

Einzelinitiative betr. SBB-Areal Tiefenbrunnen

Gestützt auf § 50 des Gemeindegesetzes und Art. 15 der Gemeindeordnung der Stadt Zürich reiche ich folgende ausformulierte Initiative ein:

Änderung von Art. 4 der Bauordnung (Gestaltungsplanpflicht),
Ergänzung mit einem neuen Absatz 11:

„Im Gebiet SBB-Areal Tiefenbrunnen muss mit dem Gestaltungsplan sichergestellt werden, dass die Nutzung des gesamten Areals abgestimmt auf die Bedürfnisse der Benutzer des öffentlichen Verkehrs und in Koordination mit der seeseitig geplanten Nutzungsintensivierung im Bereich Seepolizei / Kibag / Hafen Tiefenbrunnen erfolgt, und dass die Überbauung der exponierten Lage entsprechend städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltet wird.“

Begründung

Eine Überbauung des Areals muss in Abstimmung mit den langfristigen Erfordernissen des Bahnhofbetriebs mit Umsteigeknoten auf Tram und Bus sowie den übrigen geplanten Entwicklungen im äussersten Seefeld erfolgen. Zudem sind an die Erschliessung und Gestaltung höchste Anforderungen zu stellen, handelt es sich doch um das Tor zur Stadt von der Goldküste her. Zusammen mit dem Umstand, dass Konzessionsland zur Bebauung ansteht, ist eine koordinierte, transparente und demokratisch legitimierte Überbauungslösung unabdingbar.

Nach einem früher gescheiterten Projekt wurde die Öffentlichkeit von der SBB-Immobilien AG kürzlich durch entsprechende Pressemitteilungen erneut überrascht mit einem scheinbar bewilligungsreif vorangetriebenen Projekt auf dem SBB-Areal Tiefenbrunnen. Zur Neuüberbauung vorgesehen ist die süd-östlich an das Bahnhofsgebäude angrenzende Fläche, die derzeit mit einem Gastronomiegebäude (Spuntino), der P&R-Anlage und mit dem Selbstbedienungsteil der Autowaschanlage AUTOP genutzt ist.

Am 6. März 2012 haben Vertretungen der SBB-Immobilien AG anlässlich einer offenen Vorstandssitzung des Quartiervereins Riesbach über das Vorhaben informiert. Es hat sich herausgestellt, dass das Projekt auf zentrale Fragen keine oder zumindest keine befriedigenden Antworten gibt. Die Erschliessungslösung beschränkt sich auf eine Neuorganisation des Verkehrsflusses auf diesem süd-östlichen Grundstücksteil, ohne dass die bereits heute unbefriedigende Bushaltestelle mit Pw-Bahnhofsvorfahrt mit einer langfristigen Perspektive verbessert würde. Eine Erneuerung und Verbesserung der Fusswegverbindungen von und zum Bahnhof sind nicht in das Projekt einbezogen (insb. behindertengerechte Unterführungen) wie auch die Zukunft des Bahnhofes Tiefenbrunnen als solcher nicht gesichert bzw. der engere Bahnhofsbereich nicht in das Projekt einbezogen ist. Trotz offensichtlichen Zusammenhängen mit dem Bahnhofsbetrieb und den geplanten Entwicklungen seeseits der Bellerivestrasse wurde das Nutzungskonzept nicht plausibel begründet.



Urs Frey, Zürich, 22. März 2012

6.2 Beilage 2: Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat vom 11. September 2013



Stadt Zürich
Stadtrat

GR Nr. 2012/125

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 11. September 2013

Einzelinitiative von Urs Frey vom 22. März 2012 betreffend SBB-Areal Tiefenbrunnen, Antrag auf Teilungültigerklärung und Ablehnung

1. Einleitende Bemerkungen

Der Einzelinitiant Urs Frey verlangt eine Ergänzung von Art. 4 der kommunalen Bauordnung wie folgt:

Änderung von Art. 4 der Bauordnung (Gestaltungsplanpflicht), Ergänzung mit einem neuen Absatz 11:

Im Gebiet SBB-Areal Tiefenbrunnen muss mit dem Gestaltungsplan sichergestellt werden, dass die Nutzung des gesamten Areals abgestimmt auf die Bedürfnisse der Benutzer des öffentlichen Verkehrs und in Koordination mit der seeseitig geplanten Nutzungsintensivierung im Bereich Seepolizei / Kibag / Hafen Tiefenbrunnen erfolgt, und dass die Überbauung der exponierten Lage entsprechend städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltet wird.

Zur Begründung schreibt der Initiant:

Eine Überbauung des Areals muss in Abstimmung mit den langfristigen Erfordernissen des Bahnhofsbetriebs mit Umsteigeknoten auf Tram und Bus sowie den übrigen geplanten Entwicklungen im äussersten Seefeld erfolgen. Zudem sind an die Erschliessung und Gestaltung höchste Anforderungen zu stellen, handelt es sich doch um das Tor zur Stadt von der Goldküste her. Zusammen mit dem Umstand, dass Konzessionsland zur Bebauung ansteht, ist eine koordinierte, transparente und demokratisch legitimierte Überbauungslösung unabdingbar. Nach einem früher gescheiterten Projekt wurde die Öffentlichkeit von der SBB-Immobilien AG kürzlich durch entsprechende Pressemitteilungen erneut überrascht mit einem scheinbar bewilligungsreif vorangetriebenen Projekt auf dem SBB-Areal Tiefenbrunnen. Zur Neuüberbauung vorgesehen ist die süd-östlich an das Bahnhofsgebäude angrenzende Fläche, die derzeit mit einem Gastronomiegebäude (Spurtino), der P&R-Anlage und mit dem Selbstbedienungsteil der Autowaschanlage AUTOP genutzt ist.

Am 6. März 2012 haben Vertretungen der SBB-Immobilien AG anlässlich einer offenen Vorstandssitzung des Quartiervereins Riesbach über das Vorhaben informiert. Es hat sich herausgestellt, dass das Projekt auf zentrale Fragen keine oder zumindest keine befriedigenden Antworten gibt. Die Erschliessungslösung beschränkt sich auf eine Neuorganisation des Verkehrsflusses auf diesem süd-östlichen Grundstücksteil, ohne dass die bereits heute unbefriedigende Bushaltestelle mit Pw-Bahnhofsvorfahrt mit einer langfristigen Perspektive verbessert würde. Eine Erneuerung und Verbesserung der Fusswegverbindungen von und zum Bahnhof sind nicht in das Projekt einbezogen (insb. behindertengerechte Unterführungen) wie auch die Zukunft des Bahnhofes Tiefenbrunnen als solcher nicht gesichert bzw. der engere Bahnhofsbereich nicht in das Projekt einbezogen ist. Trotz offensichtlichen Zusammenhängen mit dem Bahnhofsbetrieb und den geplanten Entwicklungen seeseits der Bellerivestrasse wurde das Nutzungskonzept nicht plausibel begründet.

Am 18. April 2012 erhielt der Einzelinitiant die vorläufige Unterstützung des Gemeinderats. Handelt es sich wie vorliegend um eine Initiative in Form eines ausgearbeiteten Entwurfs, hat der Stadtrat innert 18 Monaten seit der vorläufigen Unterstützung Bericht und Antrag dem Gemeinderat zu unterbreiten (Art. 139a Abs. 3 des Gesetzes über die politischen Rechte; GPR). Hält der Stadtrat die Initiative hingegen für ungültig, stellt er innert derselben Frist Antrag auf Ungültigerklärung (vgl. Peter Saile / Marc Burgherr, Das Initiativrecht der zürcherischen Parlamentsgemeinden, Rz 235ff. und Tafel auf Seite 148, Zürich / St. Gallen 2011).

Auf kommunaler Stufe kann Gegenstand einer Initiative nur sein, was der Sache nach dem obligatorischen oder fakultativen Referendum untersteht (§ 96 Ziff. 1 des Gemeindegesetzes, GG). Mit der vorliegenden Initiative wird eine Änderung der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Zürich verlangt. Solche Änderungen unterliegen dem fakultativen Referendum (Art. 12 i.V.m. Art. 41 lit. k der Gemeindeordnung der Stadt Zürich, GO). Die Initiative steht also im Einklang mit dem Gemeindegesetz und der Gemeindeordnung.

Rechtmässig ist eine Initiative, wenn sie den Grundsätzen der Form- und Materieeinheit genügt, weder offensichtlich undurchführbar ist noch gegen übergeordnetes Recht verstösst (§ 121 Abs. 1 GPR i.V.m. Art. 28 Abs. 1 der Kantonsverfassung, KV).

2. Zur Einheit von Form und Materie

Die Initiative wurde ausschliesslich als ausgearbeiteter Entwurf eingereicht, weshalb die Einheit der Form gewahrt ist. Das Initiativbegehren hat zudem nur eine einzige Materie zum Gegenstand, nämlich für ein ausgewähltes Areal die Gestaltungsplanpflicht einzuführen. Somit bleibt die Einheit der Materie ebenfalls gewahrt.

3. Zur Durchführbarkeit

Dem Initiativbegehren steht in tatsächlicher Hinsicht keine offensichtliche Undurchführbarkeit entgegen.

4. Gültigkeitsprüfung

Die Gestaltungsplanpflicht verlangt von der Grundeigentümerin oder dem Grundeigentümer, dass zusätzlich zur Grundordnung (BZO) ein Gestaltungsplan aufgestellt wird, gestützt auf den das fragliche Areal zu überbauen ist (§ 48 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes; PBG). Die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht stellt eine eigentumsbeschränkende Massnahme dar, die verfassungskonform ist, falls drei kumulative Voraussetzungen erfüllt sind: Es besteht eine gesetzliche Grundlage, ein öffentliches Interesse rechtfertigt die Eigentumsbeschränkung und die Massnahme wahrt den Grundsatz der Verhältnismässigkeit (Art. 36 der Bundesverfassung, BV, SR 101).

Die Initiative nennt drei planerische Inhalte, die im Rahmen einer Gestaltungsplanpflicht für das SBB-Areal Tiefenbrunnen behandelt werden sollen:

- a) Die Bebauung des SBB-Areals Tiefenbrunnen soll auf die Bedürfnisse der Benutzenden des öffentlichen Verkehrs abgestimmt werden.
- b) Die Nutzung des SBB-Areals Tiefenbrunnen soll «in Koordination» mit der «seeseitig geplanten Nutzungsintensivierung im Bereich Seepolizei / Kibag / Hafen Tiefenbrunnen» erfolgen.
- c) Und schliesslich soll die Überbauung des fraglichen SBB-Areals «städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltet» werden.

Nachstehend soll mit Blick auf diese drei Anliegen der Initiative geprüft werden, ob die Voraussetzungen der Gesetzmässigkeit, des öffentlichen Interesses und der Verhältnismässigkeit gegeben sind.

4.1 Erwägungen betreffend Buchstabe a)

Zur Gesetzmässigkeit:

Gemäss dem Initiativbegehren soll die Bebauung des SBB-Areals Tiefenbrunnen auf die Erschliessungsbedürfnisse der Benutzenden des öffentlichen Verkehrs Rücksicht nehmen. Aus der Begründung der Initiative wird weiter ersichtlich, dass der Initiant sich eine Verbesserung des «Umsteigeknotens auf Tram und Bus», der «unbefriedigenden Bushaltestelle mit Pw-Bahnhofsvorfahrt» sowie der «Fusswegverbindungen von und zum Bahnhof (behindertengerechte Unterführung)» wünscht.

Die Erschliessungspflichten im Rahmen der Gestaltungsplanung sind – genauso wie bei einem Quartierplan – auf die Feinerschliessung beschränkt, wobei Landabtretungen für die Feinerschliessung oder etwa die Neuordnung der Eigentumsrechte nicht mit dem Gestaltungsplan geregelt werden können, sondern des Quartierplans bedürfen (Stephan Eschmann, Der Gestaltungsplan nach zürcherischem Recht, Seiten 128f. und 220, Zürich 1985).

Zudem können Anlagen der Groberschliessung nicht Gegenstand eines Gestaltungsplans sein (RB 1998 Nr. 97 = VB.98.00013). Auch die Anpassung einer bestehenden Groberschliessungsanlage gehört nicht zur Aufgabe des Gestaltungsplans (VB.2012.00063, Erw. 4.4).

Somit gilt es zu prüfen, wie weit das Initiativbegehren Anlagen der Grob- oder Feinerschliessung thematisiert. Die Anlagen der Groberschliessung werden in der Richtplanung behördenverbindlich festgelegt (BEZ 1990 Nr. 34 = BRKE III Nr. 107/1990), womit sich diese Erschliessungsanlagen als Aufgabe der öffentlichen Hand von der Feinerschliessung abgrenzen (vgl. Peter Kleb, Kosten und Entschädigungen im zürcherischen Quartierplanverfahren, Seite 125, Zürich 2004). Im Regionalen Richtplan der Stadt Zürich (RRB Nr. 894/2000) sind die bestehenden Tram- und Buslinien ab Bahnhof Tiefenbrunnen Richtung Stadt und die Wendeschleifen von Tram und Bus festgelegt (vgl. im Richtplantext Ziff. 5.2.2.1 und Plan «Verkehr – Öffentlicher Verkehr»). Die Bellerivestrasse ist als übergeordnete Festlegung (bzw. Staatsstrasse) ebenfalls im Regionalen Richtplan aufgeführt (Plan «Verkehr – Individualverkehr»).

Soweit der Initiant (im Begründungsteil der Initiative) verlangt, dass Anlagen des Tram- und Busverkehrs bzw. deren Wendeschleifen beim Bahnhof Tiefenbrunnen im Rahmen einer Gestaltungsplanpflicht behandelt werden sollen, fehlt es an einer gesetzlichen Grundlage. Diese Erschliessungsanlagen sind Gegenstand der Richtplanung und zählen somit nicht zur Feinerschliessung. Für eine Anpassung der zur Groberschliessung zählenden Verkehrsflächen wie auch der Anlagen des öffentlichen Verkehrs muss das Verfahren nach Strassengesetz (vgl. §§ 1 und 2 des Strassengesetzes, StrG) und dem eidgenössischen Plangenehmigungsverfahren (vgl. Art. 18ff. des Eisenbahngesetzes, EBG, SR 742.101, Art. 11 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Trolleybusunternehmen, TrG, SR 744.21, in Verbindung mit den Vorschriften der Verordnung über das Plangenehmigungsverfahren für Eisenbahnanlagen, VPVE, SR 742.142.1) angestrengt werden.

Die das SBB-Areal unterquerende Fussgängerunterführung hingegen, die zwar im Eigentum der Stadt Zürich ist, aber nicht von der Richtplanung erfasst wird, kann Gegenstand eines Quartierplanverfahrens sein oder in einem Gestaltungsplan behandelt werden, denn die Unterführung verbindet die Einrichtungen der Groberschliessung (Bahn, Bus und Tram) mit einem einzelnen Grundstück, dem SBB-Areal, was gemäss Lehre typischerweise die Feinerschliessung kennzeichnet (vgl. Eschmann, a.a.O., Seite 129, Fussnote 65, mit Verweis auf weitere Literatur). Auch können Themen wie die Bebauung des Areals und die arealinterne Erschliessung bzw. die Ausrichtung der arealinternen Erschliessung auf die Bedürfnisse der Benutzenden des öffentlichen Verkehrs Gegenstand einer Gestaltungsplanung sein.

Der Wortlaut des Initiativbegehrens, wonach die Nutzung des gesamten Areals abgestimmt auf die Bedürfnisse der Benutzenden des öffentlichen Verkehrs zu erfolgen habe, lässt eine rechtskonforme Umsetzung zu, indem lediglich die Regelung der arealinternen Feinerschliessung (ohne Wendeschleifen / Haltestellen von Bus und Tram), und falls erforderlich, die Anpassung der Fussgängerunterführung, von der Gestaltungsplanpflicht erfasst würde. Die Gesetzmässigkeit des untersuchten Initiativteils ist damit gegeben.

Zum öffentlichen Interesse und zur Verhältnismässigkeit:

Es stellt sich die Frage, ob im Hinblick auf die Feinerschliessung des SBB-Areals die Gestaltungsplanpflicht durch ein «öffentliches Interesse» (Art. 36 Abs. 2 BV) bzw. ein «wesentliches öffentliches Interesse» (§ 48 Abs. 3 PBG) gerechtfertigt wird, und ob die Gestaltungsplanpflicht tatsächlich für die anzustrebende Feinerschliessung erforderlich und geeignet ist.

Generell kann gesagt werden, dass die «hinreichende» Erschliessung eine in der Raumplanung anerkannte Grundanforderung bzw. ein mit der Planung zu verfolgendes öffentliches

Ziel darstellt (Art. 19 Abs. 1 RPG und § 236 PBG). Als Grundsatz gilt zwar, dass die anzustrebende Zugänglichkeit sich vor allem «nach den zonengerechten Baumöglichkeiten jener Fläche zu richten» hat, die es zu erschliessen gilt (zit. aus Waldmann / Hänni, Kommentar zum Raumplanungsgesetz, Art. 19 N 21, Fussnote 45 mit Verweis auf BGE 121 I 68 und 116 Ib 166). Es kann aber – soweit es um die Frage der Rechtsgültigkeit einer Gestaltungsplanpflicht geht – nicht ausgeschlossen werden, dass darüber hinaus auch andere raumplanerisch relevante, öffentliche Interessen, wie z. B. die Anbindung an oder die Rücksichtnahme auf den öffentlichen Verkehr (Bahn, Bus, Tram) in Bezug auf das konkret betroffene Areal eine Gestaltungsplanpflicht zu begründen vermögen. Der Gemeinde wird denn auch im Rahmen ihrer Planungsautonomie in Bezug auf den unbestimmten Rechtsbegriff des «wesentlichen öffentlichen Interesses» ein «erheblicher Beurteilungs- und Ermessensspielraum» eingeräumt (VB.2005.00046, Erw. 4).

Auch wenn zweifelhaft ist (vgl. Ausführungen unter Ziff. 5 weiter unten), ob überhaupt eine Mangelhaftigkeit der Nutzungsplanung bzw. eine fehlende Baureife vorliegt, die auf dem Wege der Gestaltungsplanpflicht behoben werden müsste, steht dennoch eine Frage des planerischen Ermessens im Vordergrund, weshalb im Rahmen der Gültigkeitsprüfung dem Grundsatz «in dubio pro populo» zu folgen und das Vorhandensein des (wesentlichen) öffentlichen Interesses und der Verhältnismässigkeit zu vermuten ist.

Folgender Teil des Initiativbegehrens ist somit gültig:

Im Gebiet SBB-Areal Tiefenbrunnen muss mit dem Gestaltungsplan sichergestellt werden, dass die Nutzung des gesamten Areals abgestimmt auf die Bedürfnisse der Benutzer des öffentlichen Verkehrs (...) erfolgt (...).

4.2 Erwägungen betreffend Buchstabe b)

Ein weiteres Ziel der Initiative ist es, die Gestaltungsplanpflicht festzulegen, um sicherzustellen, dass auf dem SBB-Areal nur «in Koordination» mit den Nutzungen auf den benachbarten, seeseitigen Parzellen gebaut wird (genannt werden Seepolizei, Kibag und Hafen Tiefenbrunnen).

Mit Blick auf die Eigentumsgarantie ist es unzulässig, dass mit der Initiative Bauvorhaben in einer RPG-konformen Bauzone (d. h. auf dem SBB-Areal) abhängig gemacht werden von Planungen in einer Nichtbauzone (Freihaltezone seeseitig Bellerivestrasse), wo derzeit noch nicht feststeht, ob überhaupt und allenfalls mit welchen Bauvolumina dereinst gebaut werden darf. § 48 Abs. 3 i.V.m. § 83 PBG bietet keine gesetzliche Grundlage, um die Disposition über ein Grundstück, das bereits in einer rechtskräftigen Bauzone liegt, nachträglich zu entziehen und von nutzungsplanerischen Festlegungen in einer Nichtbauzone abhängig zu machen. Eine derartige Gestaltungsplanpflicht ist eine Eigentumsbeschränkung ohne gesetzliche Grundlage im übergeordneten Recht und somit verfassungswidrig. Die weiteren Voraussetzungen nach Art. 36 BV brauchen nicht geprüft zu werden.

Folgender Teil des Initiativbegehrens ist ungültig:

Im Gebiet SBB-Areal Tiefenbrunnen muss mit dem Gestaltungsplan sichergestellt werden, dass die Nutzung des gesamten Areals (...) in Koordination mit der seeseitig geplanten Nutzungsintensivierung im Bereich Seepolizei / Kibag / Hafen Tiefenbrunnen erfolgt (...).

4.3 Erwägungen betreffend Buchstabe c)

Somit gilt es noch den Teil des Initiativbegehrens zu prüfen, der verlangt, dass mit dem Gestaltungsplan sichergestellt wird, «(...) dass die Überbauung der exponierten Lage entsprechend städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltet wird.»

Ob die Lage des fraglichen Areals es erforderlich macht, dass mittels einer Gestaltungsplanpflicht die städtebaulich und architektonisch besonders gute Gestaltung gesichert wird, ist eine Frage des planerischen Ermessens. Im Rahmen der Gültigkeitsprüfung ist nicht er-

kennbar, dass die privaten Planungsvorstellungen des Einzelinitianten bzw. das wegen der «exponierten Lage» des Areals geltend gemachte Interesse an einer guten Gestaltung übergeordnetes Recht von vornherein verletzt.

Heikel ist immerhin, dass die Einzelinitiative in ihrer Begründung ein aktuelles Bauvorhaben der SBB, das sich auf die geltende Bau- und Zonenordnung (BZO) abstützt, kritisiert bzw. ablehnt. Dadurch entsteht der Eindruck, die Initiative erfolge als Reaktion auf ein Bauvorhaben bzw. wolle dieses verhindern. Der Vorstoss für eine Gestaltungsplanpflicht sollte in allgemeinen planerischen Überlegungen begründet sein oder die Behebung einer fehlenden planungsrechtlichen Reife anstreben, nicht jedoch die Verschlechterung der Rechtsstellung von Bauwilligen zum Zweck haben (vgl. Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 11. Juni 1985, Erw. 3, zit. aus ZBI 1986 S. 140).

Dennoch ist im Zusammenhang mit der Prüfung der Rechtsgültigkeit gemäss dem Grundsatz «in dubio pro populo» davon auszugehen, dass das planerische Anliegen, nämlich die städtebaulich und architektonisch besonders gute Gestaltung, Gegenstand einer Gestaltungsplanpflicht sein kann und somit mit dem übergeordneten Recht im Einklang steht.

Zusammenfassend ergibt die Gültigkeitsprüfung, dass die Einzelinitiative wie folgt teilweise ungültig ist (gestrichen = ungültiger Teil):

Im Gebiet SBB-Areal Tiefenbrunnen muss mit dem Gestaltungsplan sichergestellt werden, dass die Nutzung des gesamten Areals abgestimmt auf die Bedürfnisse der Benutzer des öffentlichen Verkehrs ~~und in Koordination mit der seeseitig geplanten Nutzungintensivierung im Bereich Seepolizei / Kibag / Hafen Tiefenbrunnen erfolgt~~, und dass die Überbauung der exponierten Lage entsprechend städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltet wird.

5. Materielle Prüfung des gültigen Initiativteils

Nachstehend soll nun zum gültigen Teil des Initiativbegehrens Bericht erstattet werden.

5.1 Erwägungen betreffend Buchstabe a)

Im Gebiet SBB-Areal Tiefenbrunnen muss mit dem Gestaltungsplan sichergestellt werden, dass die Nutzung des gesamten Areals abgestimmt auf die Bedürfnisse der Benutzer des öffentlichen Verkehrs (...) erfolgt (...).

Überbauungen auf dem gesamten SBB-Areal Tiefenbrunnen, kombiniert mit einer zweckmässigen Erschliessung, sind ohne Weiteres möglich. Auch im Falle zukünftiger Neubauten kann die heutige Zugänglichkeit im engeren Bahnhofsbereich, im Übergang zu Bus- und Tramwendeschaufen wie generell auf dem ganzen SBB-Areal gewahrt werden. Der ungehinderte Fussgängerverkehr zwischen Bahn, Bus und Tram wird auch ohne Gestaltungsplanung gewahrt.

Das Areal ist also baureif; d. h., das Areal kann im Einklang mit den kantonalen Normalien über die Anforderungen an Zugänge (LS 700.5) bzw. unter Wahrung der Zugänglichkeit i.S.v. Art. 19 Abs. 1 RPG und § 236 PBG überbaut werden, ohne dass zusätzliche planerische Massnahmen zur Wahrung einer funktionierenden Erschliessung nötig sind.

Liegt jedoch keine «fehlerhafte» oder «mangelhafte» Erschliessungssituation vor, fehlt es an einem «wesentlichen öffentlichen Interesse» nach § 48 Abs. 3 PBG, das einen «sanierenden» Gestaltungsplan erforderlich machen würde. In VB.2005.00046, Erw. 4, hat das Verwaltungsgericht festgehalten, dass es nicht ausreiche, eine Gestaltungsplanpflicht als «planerisch oder städtebaulich sinnvoll» zu erachten, vielmehr müssten konkrete Mängel oder Probleme mit einer Gestaltungsplanpflicht angegangen werden, damit eine solche Eigentumsbeschränkung gerechtfertigt sei. Solche planerisch relevanten Mängel, deren Behebung die eigentumsbeschränkende Gestaltungsplanpflicht rechtfertigen würde, bestehen in Bezug auf das SBB-Areal aber ganz offensichtlich nicht. Tatsächlich gäbe es hinsichtlich der Feinerschliessung auf dem fraglichen Areal in einem Gestaltungsplan auch nichts zu regeln, was nicht anlässlich der Baubewilligung mit Auflagen ebenfalls behandelt werden könnte. Es fehlt

die Notwendigkeit einer Gestaltungsplanpflicht, weshalb der fragliche Teil des Initiativbegehrens abgelehnt wird.

5.2 Erwägungen betreffend Buchstabe c)

Im Gebiet SBB-Areal Tiefenbrunnen muss mit dem Gestaltungsplan sichergestellt werden, dass (...) die Überbauung der exponierten Lage entsprechend städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltet wird.

Soweit die Gestaltungsplanpflicht aus Gründen der Architektur oder des Städtebaus festgesetzt werden soll, lehnt dies der Stadtrat ebenfalls ab. Es fehlt an einem raumplanerisch bzw. städtebaulich relevanten Schutzinteresse, um eine zusätzliche Planungsstufe zwischen Grundordnung und Baubewilligung rechtfertigen zu können.

Die SBB als Grundeigentümerin des betroffenen Areals würden im Vergleich zu anderen Eigentümerinnen und Eigentümern in der Nachbarschaft ohne ausreichenden Grund erheblich benachteiligt, indem ihr die heute mit der BZO gewährte Disposition über ihr Grundeigentum mit einer planerischen Massnahme wieder entzogen würde.

Im vorliegenden Fall darf nicht ausser Acht gelassen werden, dass eine RPG-konforme Ordnung der Bodennutzung in der heutigen Fassung für das SBB-Areal Tiefenbrunnen schon seit mehreren Jahren besteht (seit der letzten BZO-Revision Ende der 1990er-Jahre). Bei einer nachträglichen Einführung der Gestaltungsplanpflicht müsste im Zusammenhang mit dem «wesentlichen öffentlichen Interesse» (§ 48 Abs. 3 PBG) nachgewiesen werden, dass sich die tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse derart wesentlich geändert haben, dass eine eigentumsbeschränkende Massnahme im Sinne einer Sanierung oder planerischen Nachbesserung erforderlich ist.

Oder es müsste nachgewiesen werden, dass gestützt auf neue richtplanerische Vorgaben die Festsetzung der Gestaltungsplanpflicht notwendig ist, weil im Rahmen der Regelbauweise die Umsetzung der Richtplanung nicht gelingt.

Dies alles trifft nicht zu. Eine planerische oder städtebauliche Notwendigkeit, die Bebauung des Areals ausschliesslich gestützt auf einen Gestaltungsplan zuzulassen, ist vorliegend klar zu verneinen. Im Rahmen der Regelbauweise (dreigeschossige Wohnzone W3) sind städtebaulich und verkehrlich angemessene Lösungen auf dem fraglichen Areal möglich.

Auch gestützt auf den Natur- und Heimatschutz (vgl. z. B. Ortsbildschutz oder Landschaftschutz) oder mit Blick auf die Richtplanung lässt sich nicht herleiten, dass heute im Jahr 2013, also nachträglich nach der Festsetzung der Grundordnung, auf dem Areal mit einer zusätzlichen Nutzungsplanung die Gestaltungsanforderungen gegenüber der Grundeigentümerin (SBB) verschärft werden müssten.

Auch dieser Teil des Initiativbegehrens wird abgelehnt.

Es liegt eine zweckmässige Ordnung der Bodennutzung vor, die keiner Revision bedarf. Auch sind keine anderen planerischen Massnahmen (wie z. B. die Einleitung einer Quartierplanung) erforderlich, weshalb auf einen Gegenvorschlag verzichtet wird.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Folgender Teil der Einzelinitiative des Stimmberechtigten Urs Frey vom 22. März 2012 betreffend SBB-Areal Tiefenbrunnen ist ungültig (gestrichen = ungültiger Teil):**

Im Gebiet SBB-Areal Tiefenbrunnen muss mit dem Gestaltungsplan sichergestellt werden, dass die Nutzung des gesamten Areals abgestimmt auf die Bedürfnisse der Benutzer des öffentlichen Verkehrs ~~und in Koordination mit der ~~gegenseitig geplanten~~ Nutzungseintensivierung im Bereich Seepolizei / Kibag / Hafen Tiefenbrunnen~~ erfolgt, und dass die Überbauung der exponierten Lage entsprechend städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltet wird.

- 2. Der gültige Teil des Initiativbegehrens wird abgelehnt.**

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti

6.3 Beilage 3: Auszug aus dem Beschlussprotokoll vom Gemeinderat Ratssitzung vom 14. Mai 2014



Stadt Zürich
Gemeinderat
Parlamentsdienste
Stadthausquai 17
Postfach, 8022 Zürich

Tel 044 412 31 10
Fax 044 412 31 12
gemeinderat@zuerich.ch
www.gemeinderat-zuerich.ch

Auszug aus dem Beschlussprotokoll 2. Ratssitzung vom 14. Mai 2014

56. 2012/125
**Weisung vom 11.09.2013:
Einzelnitiative von Urs Frey vom 22. März 2012 betreffend SBB-Areal Tiefenbrunnen, Antrag auf Teilungültigkeitserklärung und Ablehnung**

Antrag des Stadtrats

1. Folgender Teil der Einzelinitiative des Stimmberechtigten Urs Frey vom 22. März 2012 betreffend SBB-Areal Tiefenbrunnen ist ungültig (gestrichen = ungültiger Teil):
Im Gebiet SBB-Areal Tiefenbrunnen muss mit dem Gestaltungsplan sichergestellt werden, dass die Nutzung des gesamten Areals abgestimmt auf die Bedürfnisse der Benutzer des öffentlichen Verkehrs ~~und in Koordination mit der seeseitig geplanten Nutzungsintensivierung im Bereich Seepolizei / Kibag / Hafen Tiefenbrunnen~~ erfolgt, und dass die Überbauung der exponierten Lage entsprechend städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltet wird.
2. Der gültige Teil des Initiativbegehrens wird abgelehnt.

Referentin zur Vorstellung der Weisung: Präsidentin Gabriela Rothenfluh (SP)

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Hochbaudepartements Stellung.

Rückweisungsantrag

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Rückweisung des Antrags des Stadtrats mit folgendem Auftrag:

- über das Gebiet eine Gestaltungsplanpflicht festzusetzen und den gemäss Art. 4 BZO erforderlichen Ergänzungsplan anzupassen (Gestaltungsplanpflicht über die Parzellen Kat.-Nr. RI5374 und Teile von)
- sowie die Vorlage öffentlich aufzulegen und dem Kanton zur Vorprüfung einzureichen.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung des Rückweisungsantrags.



2 / 2

Mehrheit: Präsident Mario Mariani (CVP), Referent; Vizepräsidentin Gabriela Rothenfluh (SP), Duri Beer (SP), Patrick Hadi Huber (SP), Gabriele Kisker (Grüne), Markus Knauss (Grüne), Alecs Recher (AL), Eva-Maria Würth (SP)
Minderheit: Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Referentin; Michael Baumer (FDP), Thomas Schwendener (SVP), Heinz F. Steger (FDP), Ruggero Tomezzoli (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 65 gegen 52 Stimmen zu.

Die Schlussabstimmungen entfallen.

Damit ist beschlossen:

Rückweisung des Antrags des Stadtrats mit folgendem Auftrag:

- über das Gebiet eine Gestaltungsplanpflicht festzusetzen und den gemäss Art. 4 BZO erforderlichen Ergänzungsplan anzupassen (Gestaltungsplanpflicht über die Parzellen Kat.-Nr. RI5374 und Teile von)
- sowie die Vorlage öffentlich aufzulegen und dem Kanton zur Vorprüfung einzureichen.

Mitteilung an den Stadtrat

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat

Beilage 3 zu GR Nr. 2017/118

Zürich, 17. März 2017

Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Gestaltungsplanpflicht SBB-Areal Tiefenbrunnen

Änderung der Bauordnung, Art. 4 Abs. 11 (neu)

Ergänzungsplan Gestaltungsplanpflicht (neu)

Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Vorbemerkung

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) für das SBB-Areal Tiefenbrunnen wurde gemäss § 7 PBG vom 05. Oktober 2016 bis zum 05. Dezember 2016 beim Amt für Städtebau öffentlich aufgelegt und dem Kanton zur Vorprüfung geschickt. Die Publikation erfolgte am 05. Oktober 2016 im städtischen Amtsblatt und am 07. Oktober 2016 im Amtsblatt des Kantons Zürich. Innerhalb der Auflagefrist wurde ein Einwendungsschreiben eingereicht.

Einwendung

Antrag

Es sei auf die Festsetzung einer Gestaltungsplanpflicht im Bereich des SBB-Areals Tiefenbrunnen (Grundstücke Kat.-Nrn. RI 5374, RI4978, RI5401) zu verzichten.

Antwort

Die Einwendung wird gemäss den folgenden Erläuterungen nicht berücksichtigt:

Der Erlass einer Gestaltungsplanpflicht erfordert gemäss § 48 Abs. 3 PBG ein wesentliches öffentliches Interesse. Aufgrund der prominenten Lage am rechten Zürcher Seeufer und als Eingangsportale zur Stadt Zürich, die in der räumlichen Entwicklungsstrategie des Zürcher Stadtrats (RES) sowie im Leitbild Seebecken der Stadt Zürich beschrieben werden, wird das wesentliche öffentliche Interesse an einer städtebaulich hochstehenden Entwicklung als gegeben betrachtet. Einerseits soll der Bahnhof aufgewertet und als Ankunftsort verdeutlicht werden, andererseits soll ein attraktiver neuer Ort als Anfangs- bzw. Endpunkt des rechten Stadtzürcher Seeufers geschaffen werden. Mit der Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht werden diese Entwicklungsabsichten unterstützt.

Ebenfalls befindet sich der Perimeter der vorliegenden Gestaltungsplanpflicht im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) und ist der Umgebungszone b zugeordnet. In der Umgebungszone b sind die Eigenschaften zu erhalten, welche für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind. Mit der Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht kann im nachgelagerten Verfahren eine vertiefte Auseinandersetzung mit den Schutzziele des ISOS stattfinden, weshalb die Gestaltungsplanpflicht auch unter diesem Aspekt zu begrüssen ist.

Die Baudirektion des Kantons Zürich beurteilt im Rahmen der Vorprüfung die vorliegende Teilrevision der Bau- und Zonenordnung «Gestaltungsplanpflicht SBB-Areal Tiefenbrunnen» gemäss § 5 PBG als rechtmässig, zweckmässig und angemessen. Die Vorlage wird somit als genehmigungsfähig eingestuft.