



## **Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat**

vom 16. Juni 2021

GR Nr. 2021/261

### **Hochbaudepartement, Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Zonenplanänderung «Freihaltezone Seebecken» Zürich-Wollishofen / -Enge und -Riesbach, Kreis 2 / Kreis 8, Kanton Zürich**

#### **1. Zweck der Vorlage**

Mit der vorliegenden BZO-Teilrevision werden die bestehenden kantonalen Freihaltezone im Seebecken entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung von kantonalen Freihaltezone in kommunale Freihaltezone mit Zweckbestimmung überführt. Damit wird die mit der BZO-Teilrevision 2016 (BZO 2016) für die kommunalen Freihaltezone eingeführte Systematik auch für die kantonalen Freihaltezone im Seebecken nachvollzogen.

#### **2. Geltungsbereich der BZO-Teilrevision**

Von der BZO-Teilrevision betroffen sind die Parzellen Kat.-Nr. WO5560 (Landiwiese), Teilbereich Kat.-Nr. WO6408 (Saffainsel), Kat.-Nr. EN2569 (Strandbad Mythenquai), Kat.-Nr. RI4671, RI4672, Teilbereich RI4673, Teilbereich RI4449 (Zürichhorn/ Blatterwiese) und Kat.-Nr. RI4674 (Strandbad Tiefenbrunnen). Alle Parzellen befinden sich im Eigentum der Stadt Zürich.

#### **3. Ausgangslage**

Im Rahmen der BZO 2016 wurden gesamtstädtisch die Systematik und die Zuordnung der bestehenden Freihaltezone überprüft und ein neuer Freihaltezonentyp mit Zweckbestimmung «Parkanlagen und Plätze» (P) eingeführt. Wo die tatsächliche bzw. die geplante Nutzung nicht mit dem Freihaltezonentyp übereinstimmte, wurde dieser entsprechend angepasst. Viele Parkanlagen und Plätze wurden dabei dem neuen Zonentyp FP zugeordnet. Für die kantonalen Freihaltezone konnten im Zonenplan aufgrund der fehlenden Kompetenz der Gemeinde keine Zweckbestimmungen festgelegt werden. Es wurde mit dem Kanton vereinbart, dass die kantonalen Freihaltezone am Seebecken wo zweckmässig in kommunale Freihaltezone mit Zweckbestimmungen überführt werden. Die Aufhebung der kantonalen Freihaltezone soll koordiniert mit dem Genehmigungsverfahren für die vorliegende BZO-Teilrevision erfolgen.

Das Erholungsgebiet rund um das Seebecken ist grösstenteils den Freihaltezone zugeteilt. Auch hier wurden im Rahmen der BZO 2016, mit Ausnahme der kantonalen Freihaltezone, die Zweckbestimmungen der Freihaltezone entsprechend der tatsächlichen Nutzung angepasst. Dabei wurde ein Grossteil der Quaianlagen (u. a. Hafen Enge, Arboretum, Bürkliplatz, Seefeldquai) von der allgemeinen Freihaltezone (F) in die Zone FP überführt.



#### **4. Planungsrechtliche Situation**

Im kantonalen Richtplan sind die betroffenen Parzellen als Erholungsgebiet bezeichnet. Gemäss der vom Gemeinderat am 6. April 2016 verabschiedeten und vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 576 am 21. Juni 2017 (RRB Nr. 576/2017) festgesetzten Gesamtüberarbeitung des regionalen Richtplans, liegt das Seeufer im besonderen Erholungsgebiet Nr. 30. Folgende Funktionen/Entwicklungsziele werden definiert: «Park, Sukkulentsammlung, freien Zugang zum See gewährleisten (Ausnahme Badeanlagen während Badesaison), Sicht auf See freihalten, dauerhafte Bauten und Anlagen nur zulässig für Erholungsnutzung mit engem Bezug zum See (Standortgebundenheit)». Im kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen (durch den Gemeinderat festgesetzt am 10. April 2021) sind die Gebiete Landiwiese und Zürichhorn/Blatterwiese als «Freiraum mit besonderer Erholungsfunktion (Parkanlagen, Plätze, Friedhöfe)», die beiden Strandbäder als «Sportanlage in Freiraum mit besonderer Erholungsfunktion» bezeichnet.

#### **5. Gegenstand der BZO-Teilrevision**

Bei den heutigen kantonalen Freihaltezonen Landiwiese und Zürichhorn/Blatterwiese handelt es sich um Seeanlagen mit grosser Spiel- und Liegewiese (inklusive öffentlicher Toiletten). Auf der Landiwiese finden zudem Veranstaltungen wie das Zürcher Theaterspektakel statt. Die Landiwiese wird geprägt von einem wertvollen alten Baumbestand. Auf der Blatterwiese befindet sich neben dem Chinagarten zudem ein grosser Spielplatz mit verschiedenen Spielgeräten. Von den Nutzungen her weisen die Gebiete Landiwiese und Zürichhorn/Blatterwiese den Charakter einer FP (Parkanlagen und Plätze) auf. Die beiden Strandbäder Tiefenbrunnen und Mythenquai entsprechen als Badeanlagen mit der entsprechenden Infrastruktur (Garderober, Restaurant, Spiel-, Liegewiese, Sitzbänke, Spielbereiche) dem Charakter einer FC (Fluss-/Seebad).

Mit der vorliegenden Zonenplanänderung werden die kantonalen Freihaltezonen (FK) im Seebecken entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung in kommunale Freihaltezonen mit Zweckbestimmung Parkanlagen und Plätze (FP) (Kat.-Nrn. WO5560, Teilbereich WO6804, RI4671, RI4672, Teilbereich RI4673, Teilbereich RI4449), sowie Schulspielwiesen, Fluss- und Seebäder (FC) (Kat.-Nrn. EN2569, RI4674) überführt.

#### **6. Ausgleich planungsbedingter Vorteile**

Ein kommunaler Mehrwertausgleich fällt ausser Betracht, weil kein bestehender kommunaler Nutzungsplan um- oder aufgezont wird. Zur Frage, ob der Tatbestand für die Erhebung einer kantonalen Mehrwertabgabe erfüllt ist, schrieb das Kantonale Amt für Raumplanung in seinem Vorprüfungsbericht vom 24. Februar 2021:

*«Auf den 1. Januar 2021 sind das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG, LS 700.9) und die Mehrwertausgleichsverordnung (MAV, LS 700.91) in Kraft getreten. Da damit der Gesetzgebungsauftrag gemäss Art. 5 Raumplanungsgesetz (RPG, SR 700) im Kanton Zürich umgesetzt ist, hat der Bundesrat mit Beschluss vom 11. Dezember 2020 das Einzonungsverbot per 1. Januar 2021 aufgehoben. Bei der Umzonung von Nichtbauzonen in Freihalte- und Erholungszonen auf Grundstücken Privater hat der Bundesrat den Kanton Zürich verpflichtet, die Erhebung*



3/4

*einer kantonalen Mehrwertabgabe – zusätzlich zu den Abgabetatbeständen gemäss § 2 Abs. 1 MAG – sicherzustellen, wenn als Folge der Planungsmassnahme Baugesuche nicht nach den Grundsätzen des Bauens ausserhalb der Bauzonen beurteilt werden, und wenn der Mehrwert Fr. 30 000.– und mehr beträgt (Art. 5 Abs. 1<sup>quinquies</sup> Bst. b RPG i. V. m. § 4 Abs. 2 MAG). Im vorliegenden Fall befinden sich die betroffenen Grundstücke im Eigentum der Stadt Zürich. Es kommt daher kein Mehrwertausgleich zur Anwendung.»*

## **7. Öffentliches Mitwirkungsverfahren**

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung wurde gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG, LS 700.1) vom 11. November 2020 bis und mit 25. Januar 2021 öffentlich aufgelegt. Innerhalb der Auflagefrist wurde ein Einwendungsschreiben eingereicht.

Die Einwendung verlangt auf die vorliegende BZO-Teilrevision zu verzichten. Die Einwendung wurde nicht berücksichtigt (vgl. Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen).

## **8. Vorprüfung durch die kantonalen Behörden**

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf der BZO-Teilrevision dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom 24. Februar 2021 stellt das Amt für Raumentwicklung (ARE) unter Berücksichtigung der Ergänzung dieses Berichts mit Kapitel 5.2.3 «Archäologie» eine Genehmigung der vorliegenden Zonenplanänderung in Aussicht.

## **9. Regulierungsfolgenabschätzung**

Gemäss Verordnung über die Verbesserung der Rahmenbedingungen für KMU (AS 930.100) soll bei städtischen Erlassen auf die Verträglichkeit für KMU geachtet werden. Die Regulierungsfolgenabschätzung im Hinblick auf KMU ergibt Folgendes:

Die vorliegende Teilrevision der BZO löst zulasten der KMU weder neue Handlungspflichten noch Tätigkeiten mit administrativem oder finanziellem Mehraufwand aus. Die Verfahren, etwa bezüglich Baugesuche, bleiben unverändert. Es werden weder zusätzliche Prozessregulierungen geschaffen, noch werden solche reduziert.

## **10. Schlussbemerkung**

Mit der Überführung der kantonalen in kommunale Freihaltezonen ist neu die Stadt und nicht mehr der Kanton für die Beurteilung der Zonenkonformität bzw. der Ausnahmegewilligungsfähigkeit von Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen zuständig. Sowohl die Stadt als auch der Kanton erachten diese Zuständigkeitsregelung als zweckmässig. Sie führt dazu, dass alle Baugesuche im Seebecken neu durch die gleiche Instanz beurteilt werden. Dies vor dem Hintergrund, dass die städtischen und die kantonalen Behörden für die Beurteilung der Zonenkonformität von Bauten und Anlagen in Freihaltezonen (kommunal oder kantonal) die gleichen Anforderungen stellen. Sowohl in kommunalen wie auch in kantonalen Freihaltezonen sind gemäss § 39 ff. und § 61 ff. PBG nur oberirdische Bauten und Anlagen zulässig, welche der Bewirtschaftung oder unmittelbaren Bewerbung der Freiflächen dienen und den Zonenzweck nicht schmälern. Für alle anderen Bauten und Anlagen gilt Art. 24 RPG.



4/4

Gemäss den übergeordneten Planungen und städtischen Zielsetzungen sollen die bestehenden Nutzungen erhalten werden. Durch die Überführung der allgemeinen Freihaltezone in eine Freihaltezone mit Zweckbestimmung (FP/FC) wird der Zonenplan den heutigen Nutzungen und den Vorgaben der Richtpläne als angepasst. Eine Sanierung oder die Entwicklung der zonenspezifischen Infrastrukturen (Strandbäder, Parkanlagen) können somit grundsätzlich zonenkonform bewilligt werden (vgl. oben). Am heutigen Charakter der betroffenen Freihaltezone ändert sich durch die Zonenplanänderung nichts.

**Dem Gemeinderat wird beantragt:**

- 1. Der Zonenplan Mst. 1:5000 wird gemäss Beilage, datiert 30. April 2021, geändert.**
- 2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an den Festsetzungen in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sich diese als Folge von Rechtsmittelentscheiden 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 zu den nicht berücksichtigten Einwendungen gemäss Beilage, datiert vom 30. April 2021, wird zustimmend Kenntnis genommen.**
- 4. Der Stadtrat setzt die Änderung nach Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.**

**Unter Ausschluss des Referendums:**

- 5. Vom Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV gemäss Beilage, datiert April 2021, wird Kenntnis genommen.**

**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

**Zonenplanänderung  
«Freihaltezone Seebecken»  
Zürich-Wollishofen/ -Enge und -Riesbach,  
Kreis 2/ Kreis 8, Kanton Zürich**

**Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV**

Herausgeberin:  
Amt für Städtebau (AfS)  
Arealentwicklung & Planung

Beteiligte Ämter der Stadt Zürich:  
Amt für Städtebau  
Rechtsdienst Hochbaudepartement

Fotos/Grafik/Pläne:  
Amt für Städtebau (AfS)

[stadt-zuerich.ch/hochbau](http://stadt-zuerich.ch/hochbau)

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Ziele und Inhalte des Erläuterungsberichts</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>5</b>
2.1	Anlass und Zielsetzung	5
2.2	Situation	5
2.3	Bau- und Zonenordnung	6
<b>3</b>	<b>Gegenstand der BZO-Teilrevision</b>	<b>7</b>
3.1	Änderung des Zonenplans	7
<b>4</b>	<b>Übergeordnete Grundlagen und Rahmenbedingungen</b>	<b>8</b>
4.1	Kantonaler Richtplan	8
4.2	Regionaler Richtplan	8
4.3	Kommunaler Richtplan	9
4.4	Weitere übergeordnete Gesetze und Grundlagen	10
<b>5</b>	<b>Sachthemen / Auswirkungen</b>	<b>11</b>
5.1	Bauzonenkapazität und –reserve	11
5.2	Ortsbild-, Denkmal-, Natur- und Landschaftsschutz	11
5.3	Verkehr und Erschliessung	14
5.4	Freiraumversorgung	14
5.5	Öffentliche Infrastruktur	14
5.6	Naturgefahren	14
5.7	Umwelt	15
<b>6</b>	<b>Interessensabwägung</b>	<b>20</b>
<b>7</b>	<b>Verfahren</b>	<b>22</b>
7.1	Abstimmung mit weiteren Verfahren	22
7.2	Öffentliche Auflage	22
7.3	Kantonale Vorprüfung	22
7.4	Weiteres Verfahren	23

# **1 Ziele und Inhalte des Erläuterungsberichts**

Nebst Planunterlagen und Vorschriften gehört zur Nutzungsplanung ein Erläuterungsbericht (Art. 47 Raumplanungsverordnung, RPV<sup>1</sup>).

Gemäss Art. 47 RPV hat die Behörde, welche Nutzungspläne erlässt, der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht zu erstatten. Darin ist auszuführen, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Anregungen aus der Bevölkerung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes und den Richtplan berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen (Art. 47 Abs. 1 RPV).

<sup>1</sup> vom 28. Juni 2000, SR 700.1

## **2 Ausgangslage**

### **2.1 Anlass und Zielsetzung**

Im Rahmen der BZO-Teilrevision 2016 (GR-Nr. 2014/335) wurden die Systematik und die Zuordnung der bestehenden Freihaltezonen überprüft. Dabei wurden in der Bauordnung die Zweckbestimmungen in den Erholungs- und Freihaltezonen bereinigt sowie ein neuer Freihaltezonentyp mit Zweckbestimmung «Parkanlagen und Plätze (FP)» eingeführt. In Freihaltezonen ohne weitere Zweckbestimmung können nur Nutzungen mit geringem Infrastrukturbedarf bewilligt werden. Oft werden diese Freihaltezonen im Siedlungsgebiet aber intensiv genutzt. Die bestehenden Nutzungen geniessen zwar Bestandesgarantie, eine Sanierung oder Entwicklung dieser Anlagen ist aber nur begrenzt möglich. Mit der aktuellen baulichen Entwicklung in der Stadt und den hohen Nutzungsanforderungen an den Freiraum ist eine Entwicklung der Anlagen nötig. Viele der bisher dem Typ «allgemeine Freihaltezone» zugewiesenen Flächen wurden deshalb aufgrund ihrer tatsächlichen Funktion in den neuen Freihaltezonentyp FP überführt. Für die kantonalen Freihaltezonen konnten im Zonenplan aufgrund der fehlenden Kompetenz der Gemeinde keine Zweckbestimmungen festgelegt werden. Es wurde mit dem Kanton vereinbart, dass die kantonalen Freihaltezonen in einem nächsten Schritt überprüft und wo zweckmässig in kommunale Freihaltezonen mit Zweckbestimmungen überführt werden.

Das Erholungsgebiet rund um das Seebecken ist grösstenteils den Freihaltezonen (kommunale F, FC, FD, FP und kantonale FK) zugeteilt. Auch hier wurden im Rahmen der BZO-Teilrevision 2016, mit Ausnahme der kantonalen Freihaltezonen (Strandbad Tiefenbrunnen, Zürichhorn/ Blatterwiese, Strandbad Mythenquai, Landiwiese), die Zweckbestimmungen der Freihaltezonen überprüft und wo nötig entsprechend der tatsächlichen Nutzung angepasst.

Bei den heutigen kantonalen Freihaltezonen Landiwiese und Zürichhorn / Blatterwiese handelt es sich um Seeanlagen mit grosser Spiel- und Liegewiese (inkl. öffentlicher Toiletten). Auf der Landiwiese finden zudem Veranstaltungen wie das Zürcher Theaterspektakel statt. Die Landiwiese wird geprägt von einem wertvollen alten Baumbestand. Auf der Blatterwiese befindet sich neben dem Chinagarten zudem ein grosser Spielplatz mit verschiedenen Spielgeräten. Von den Nutzungen her weisen die Gebiete Landiwiese und Zürichhorn / Blatterwiese den Charakter einer FP (Parkanlagen und Plätze) auf. Die beiden Strandbäder Tiefenbrunnen und Mythenquai entsprechen als Badeanlagen mit der entsprechenden Infrastruktur (Garderoben, Restaurant, Spiel-, Liegewiese, Sitzbänke, Spielbereiche) dem Charakter einer FC (Fluss-/ Seebad). Mit der vorliegenden Zonenplanrevision sollen diese kantonalen Freihaltezonen ihrer tatsächlichen Nutzung entsprechend in eine kommunale FP bzw. FC überführt werden.

### **2.2 Situation**

Von der BZO-Teilrevision betroffen sind die Parzellen Kat.-Nr. WO5560 (Landiwiese), Teilbereich Kat.-Nr. WO 6408 (Saffainsel), Kat.-Nr. EN2569 (Strandbad Mythenquai), Kat.-Nrn. RI4671, RI4672, Teilbereich RI4673, Teilbereich RI4449 (Zürichhorn/ Blatterwiese) und Kat.-Nr. RI4674 (Strandbad Tiefenbrunnen). Alle Parzellen befinden sich im Eigentum der Stadt Zürich.

## 2.3 Bau- und Zonenordnung

### 2.3.1 Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung

Die Parzellen liegen heute in der kantonalen Freihaltezone (FK).



Abbildung 1: Rechtskräftiger Zonenplan

## 3 Gegenstand der BZO-Teilrevision

### 3.1 Änderung des Zonenplans

Die kantonalen Freihaltezonen (FK) im Seebecken werden entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung in kommunale Freihaltezonen mit Zweckbestimmung Parkanlagen und Plätze (FP) (Kat.-Nrn. WO5560, Teilbereich WO6804, RI4671, RI4672, Teilbereich RI4673, Teilbereich RI4449), sowie Schulspielwiesen, Fluss- und Seebäder (FC) (Kat.-Nrn. EN2569, RI4674) überführt.



Abbildung 2: Beabsichtigte Zonenplanänderung (Darstellung gemäss Darstellungsverordnung)

## 4 Übergeordnete Grundlagen und Rahmenbedingungen

### 4.1 Kantonaler Richtplan

Gemäss kantonalem Richtplan liegen die betroffenen Parzellen im Erholungsgebiet.

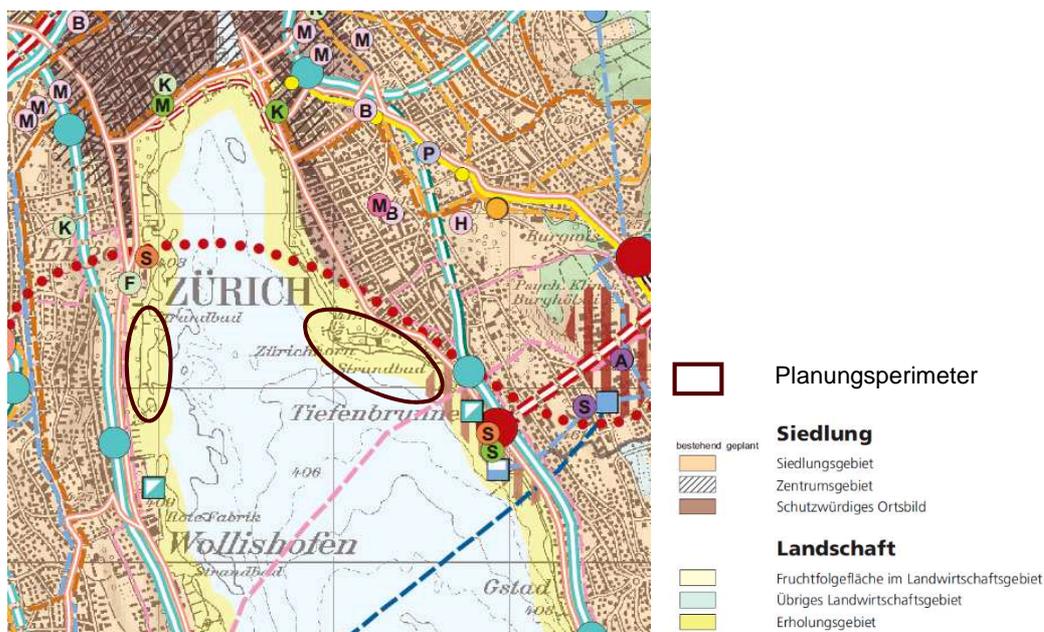


Abbildung 3: Kantonaler Richtplan, Richtplankarte und Legende, Ausschnitt (vom Kantonsrat festgesetzte Fassung vom 22. Oktober 2018)

### 4.2 Regionaler Richtplan

Gemäss der vom Gemeinderat am 6. April 2016 verabschiedeten und vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 576 am 21. Juni 2017 (RRB Nr. 576/2017) festgesetzten Gesamtüberarbeitung des regionalen Richtplans liegt das Seeufer im besonderen Erholungsgebiet Nr. 30. Folgende Funktionen/ Entwicklungsziele werden definiert: «Park, Sukkulentensammlung, freien Zugang zum See gewährleisten (Ausnahme Badeanlagen während Badesaison), Sicht auf See freigehalten, dauerhafte Bauten und Anlagen nur zulässig für Erholungsnutzung mit engem Bezug zum See (Standortgebundenheit)». Zudem wird das besondere Erholungsgebiet durch einen bestehenden Vernetzungskorridor überlagert. Der Vernetzungskorridor am See bezieht sich auf die aquatischen Lebensräume und angrenzenden Uferbiotope (Hochstaudenfluren, Schilf, Wiesenböschungen, Gehölze usw.) und bezweckt die Vernetzung gewässertypischer Arten.

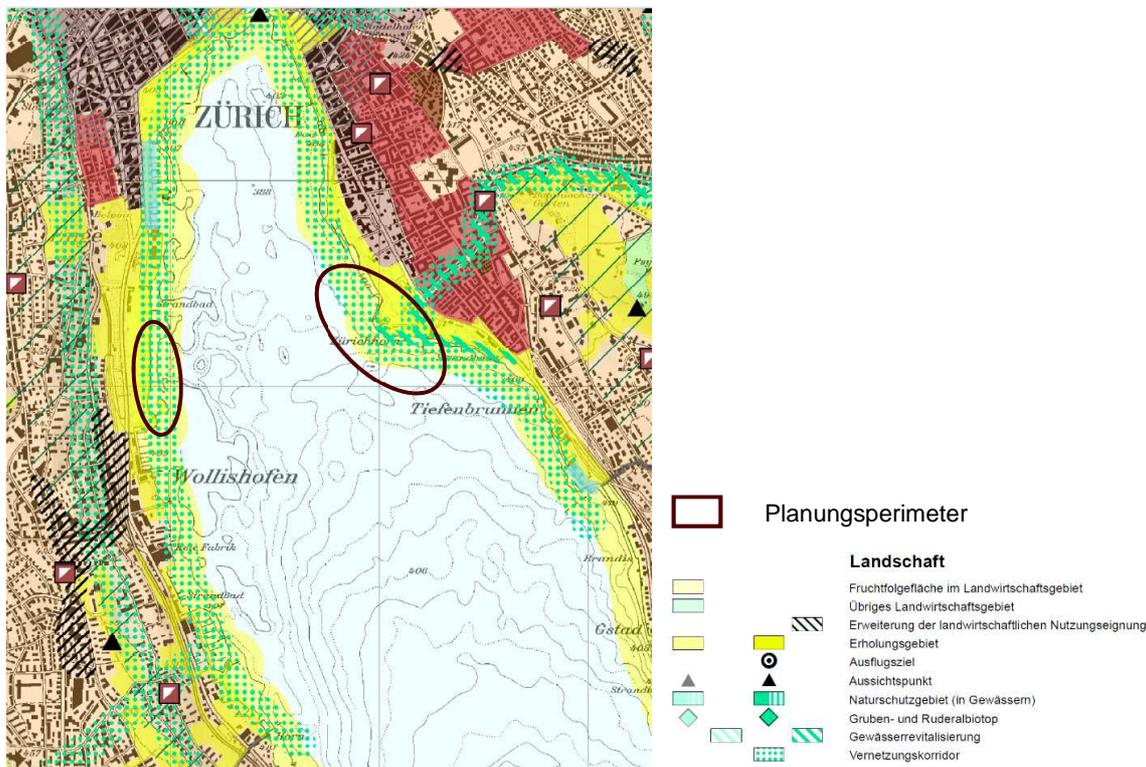


Abbildung 4: Regionaler Richtplan, Richtplankarte und Legende, Ausschnitt

### 4.3 Kommunalen Richtplan

Der kommunale Richtplan Verkehr wird derzeit zusammen mit der erstmaligen Erarbeitung eines kommunalen Richtplans Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten aktualisiert.

#### 4.3.1 Verkehr

Auf den von der vorliegenden BZO-Teilrevision betroffenen Flächen legt sowohl der gültige kommunale Richtplan Verkehr (RRB Nr. 1438 vom 22. September 2004) wie auch der revidierte Richtplan Verkehr (STRB vom 24. Oktober 2019) verschiedene Fuss- und Velowegverbindungen fest.

#### 4.3.2 Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen

Der kommunale Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen wurde vom Gemeinderat am 10. April 2021 festgesetzt. Gegen diese Festsetzung wurde ein Parlamentsreferendum ergriffen. Die Vorlage kommt damit voraussichtlich im Herbst zur Volksabstimmung.

Die Gebiete Landwiese und Zürichhorn/ Blatterwiese sind im Richtplan als «Freiraum mit besonderer Erholungsfunktion (Parkanlagen, Plätze, Friedhöfe)», die beiden Strandbäder als «Sportanlagen in Freiraum mit besonderer Erholungsfunktion» bezeichnet.

## **4.4 Weitere übergeordnete Gesetze und Grundlagen**

### **4.4.1 Teilrevision Planungs- und Baugesetz (PBG<sup>2</sup>) vom 14. September 2015 (Harmonisierung der Baubegriffe)**

Die Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich ist noch nicht an die harmonisierten Baubegriffe gemäss der seit 1. März 2017 in Kraft stehenden PBG-Teilrevision angepasst. Die vorliegende BZO-Teilrevision «Freihaltezonen Seebecken» beinhaltet keine der genannten Baubegriffe.

### **4.4.2 Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP)**

Die Darstellung entspricht der Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP<sup>3</sup>) und den von der Baudirektion in Anwendung von § 2 Abs. 2 VDNP gestatteten Abweichungen gemäss Schreiben vom 25. September 2018.

### **4.4.3 Seebecken der Stadt Zürich – Leitbild und Strategie («Leitbild Seebecken»)**

Der Kanton und die Stadt haben zusammen ein Leitbild und eine Strategie für das Seebecken der Stadt Zürich erarbeitet, welches für beide Behörden verbindlich ist. Darin wurden Ziele, Leitsätze und Strategien formuliert, damit das Stadtzürcher Seebecken sorgfältig weiterentwickelt werden kann. Im «Leitbild Seebecken<sup>4</sup>» werden die Landwiese und das Zürichhorn/ Blatterwiese als international bedeutende und die beiden Strandbäder Mythenquai und Tiefenbrunnen als regional bedeutende öffentliche Räume beschrieben. Landwiese und Zürichhorn/ Blatterwiese sind als Liegewiesen, die beiden Strandbäder als Badeanlagen bezeichnet.

### **4.4.4 Kantonaler Gestaltungsplan Züribahn**

Im Jahr 2020 feiert die Zürcher Kantonalbank (ZKB) ihr 150-jähriges Jubiläum. Zu diesem Anlass plant sie eine temporäre Seilbahn zwischen den Gebieten Strandbad Mythenquai und Zürichhorn über den Zürichsee. Die Seilbahn ist das Hauptprojekt des Jubiläums und soll für eine Dauer von längstens fünf Jahren betrieben werden. Sie wird anschliessend rückgebaut und die durch die Bahn beanspruchten Flächen werden wiederhergestellt. Die geplanten Seilbahnstationen befinden sich auf der Blatterwiese und im südlichen Bereich des Strandbads Mythenquai. Die für eine Seilbahn notwendigen Bauten und Anlagen sind in den beidseits bestehenden kantonalen Freihaltezonen nicht zonenkonform. Es wurde deshalb ein kantonaler Gestaltungsplan erarbeitet, der die nutzungsplanerische Grundlage für den Bau und Betrieb der Seilbahn schafft. Der kantonale Gestaltungsplan wurde vom Kanton am 26. April 2019 festgesetzt und befindet sich zurzeit im Rechtsmittelverfahren.

<sup>2</sup> vom 7. September 1975, LS 700.1

<sup>3</sup> vom 11. Mai 2016, LS 701.12

<sup>4</sup> September 2009, rev. März 2018 (Strategien «Gastronomie» sowie «Kultur und Veranstaltungen»)

## **5 Sachthemen / Auswirkungen**

### **5.1 Bauzonenkapazität und -reserve**

Mit der Umzonung werden keine neuen Bauzonen geschaffen. Sie hat keinen Einfluss auf die Bauzonenkapazität und -reserven

### **5.2 Ortsbild-, Denkmal-, Natur- und Landschaftsschutz**

#### **5.2.1 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung der Schweiz ISOS**

Das Seeufer und die Quaianlagen sind im ISOS mit dem Erhaltungsziel a eingestuft. Sie werden wie folgt beschrieben: «Abfolge von Promenaden und Parks um das untere Seebecken, meist mit freiem Zugang zum Wasser; grösstenteils durch Aufschüttung entstanden, 1881–87, etappenweise Erweiterung bis Tiefenbrunnen und Wollishofen; wertvoller Begegnungs- und Erholungsraum der Stadt mit mehreren Schiffsanlegestellen, zahlreichen Bootshäfen, Seebädern und Wassersportclubs».

Zu den von der Revisionsvorlage betroffenen Freihaltezonen gibt es zusätzlich folgende Hinweise:

II.0.12 Strandbad Mythenquai, Anlage mit Liegewiesen, Bäumen und Sandstrand, 1922 eröffnet als erstes Strandbad der Stadt, schnörkellose Garderobengebäude von 1956, Fertigstellung Gastgebäude, 2014.

II.0.13 Landiwiese und Saffainsel, Aufschüttungen für die Landesausstellung von 1939 bzw. für die Schweizerische Ausstellung für Frauenarbeit, 1958, heute Park mit Freizeitanlage.

II.0.23 Strandbad Tiefenbrunnen, Parkanlage mit grossen Liegewiesen und Bäumen, Aufreihung pavillonartiger Bauten als Abgrenzung zur Strasse, darunter lang gestreckte, zweigeschossige Garderobengebäude mit schiffsdeckartigen Terrassen sowie runder Teepavillon mit markantem Kegeldach, 1954.

Die im ISOS beschriebenen Schutzziele stimmen mit der geplanten neuen Zweckbezeichnung der Freihaltezonen überein. Die neue Zonenzuteilung FC entspricht der beschriebenen Nutzung als Strandbäder und ändert nichts an deren Charakter. Die Landiwiese, das Zürichhorn und die Blatterwiese werden im ISOS als wertvoller Begegnungs- und Erholungsraum der Stadt, die Landiwiese zusätzlich als «Park mit Freizeitanlage» beschrieben. Die Beschreibung entspricht der Zweckbestimmung der Freihaltezone FP. Die Zonenplanänderung steht in Einklang mit den Schutzzielen des ISOS.

#### **5.2.2 Denkmalschutz**

Die Saffainsel, das Strandbad Tiefenbrunnen sowie Teile des Zürichhorns sind im Inventar der schützenswerten Gärten und Anlagen von kommunaler Bedeutung aufgeführt. Zudem befinden sich verschiedene Bauten im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung.

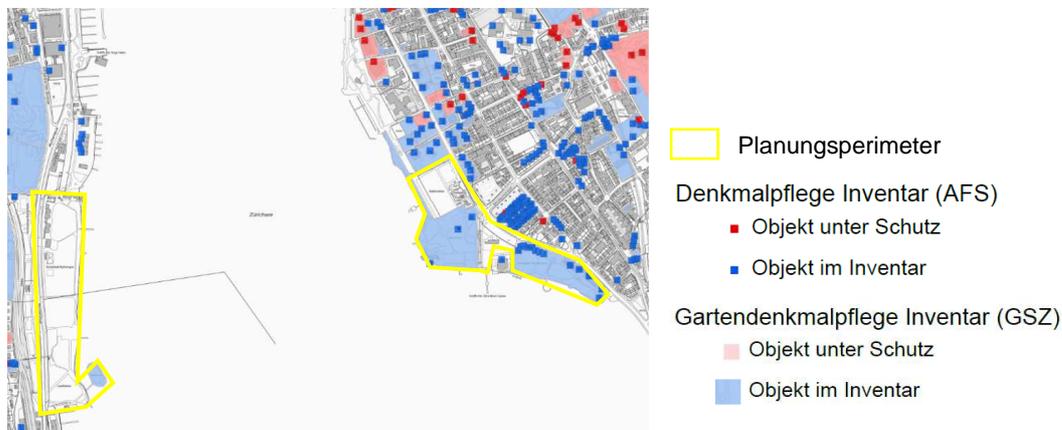


Abbildung. 5: Kommunales Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte, Ausschnitt

Gemäss § 61 Planungs- und Baugesetz (PBG) und § 205 PBG sind Natur- und Heimatschutzobjekte der Freihaltezone zuzuweisen. Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen muss die Stadt gemäss PBG § 204 zudem dafür sorgen, dass Schutzobjekte geschont und, wo das öffentliche Interesse an diesen überwiegt, ungeschmälert erhalten bleiben. Die Zonenplanänderung hat keine Auswirkungen auf die Inventarobjekte.

### 5.2.3 Archäologie

Die Parzellen in Wollishofen – Landiwiese und Strandbad Mythenquai – befinden sich in der Archäologischen Zone 2.022, eine potentielle Seeufersiedlungszone. Die Parzellen in Riesbach – Zürichhorn/ Blatterwiese und Strandbad Tiefenbrunnen – liegen unweit der neu entdeckten prähistorischen Fundstelle bei der Hornbachsiedlung und nahe der Archäologischen Zone 8.002, wo der Standort des Klosters Alt-Oetenbach vermutet wird. Es handelt sich dabei um Schutzobjekte gemäss § 203 lit. d PBG. Gemäss § 204 PBG muss die Stadt im Rahmen der Selbstbindung dafür sorgen, dass bei der Erstellung von Bauten und Anlagen die Schutzobjekte geschont und, wo das öffentliche Interesse an diesen überwiegt, ungeschmälert erhalten bleiben. Die Zonenplanänderung hat keine Auswirkungen auf die archäologischen Zonen.



Abbildung. 6: Archäologische Schutzzone, Ausschnitt  
 (Quelle GIS-Browser Kanton Zürich, Stand April 2021)

### 5.2.4 Natur- und Landschaftsschutz

See und Seeufer sind im kommunalen Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte aufgeführt (KSO-32 Landschaftsschutzobjekt Zürichsee). Das KSO-32.00 umfasst den See mit Ufermauern, Promenaden und Quaianlagen. Die Bedeutung des Objekts liegt einerseits in seiner Funktion als Lebensraum für Wasserpflanzen und Wassertiere und andererseits in seiner Funktion als attraktives Naherholungsgebiet. Schutzziel ist die Erhaltung der Flachwasserzone (im generellen Sinn), der Verzicht auf verfugte Ufermauern und die Neuanschaffung naturnaher Uferabschnitte mit Verlandungszone. Zudem ist auch der Landschaftsschutz zu beachten.

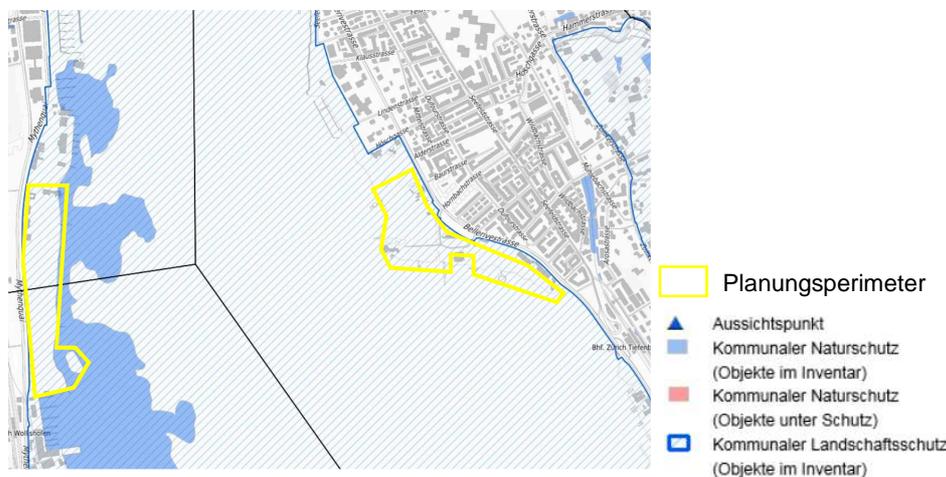


Abb. 7: Kommunales Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte, Ausschnitt

Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen muss die Stadt gemäss PBG § 204 dafür sorgen, dass Schutzobjekte geschont und, wo das öffentliche Interesse an diesen überwiegt, ungeschmälert erhalten bleiben. Auch sind in den kommunalen Freihaltezone FP und FC Bauten und Anlagen nur beschränkt zulässig. Die Zonenplanänderung hat keine Auswirkungen auf die Natur- und Landschaftsschutzobjekte.

### 5.2.5 Ökologische Vernetzungskorridore

Rund um das Seebecken verläuft ein ökologischer Vernetzungskorridor. Er ist insbesondere wegen den Flachwasserzonen (Unterwasservegetation) wertvoll. Die intensive Erholungsnutzung hat vor allem in den Parkanlagen zugenommen. Die Flachwasserzonen haben sich diesbezüglich wenig verändert. Dank der verbesserten Wasserqualität des Zürichsees hat sich die Unterwasservegetation in den letzten 10 Jahren tendenziell eher verbessert. In den Wintermonaten verbringen Tausende von Wasservögeln die kalte Jahreszeit am Zürichsee. Die Flachwasserzonen spielen dabei eine wichtige Rolle, weil hier die Vögel ihre Nahrung finden und im Frühling gestärkt in ihre Brutgebiete zurückfliegen. Im Rahmen von Bauten am See müssen ökologische Aufwertungen gemacht werden.

Die Umzonung der FK in eine FP bzw. FC betrifft die Flachwasserzonen nicht. Ökologische Ausgleichsmassnahmen an Land sind sowohl in der FK wie auch in der FP/ FC möglich. Die Zonenplanänderung hat keine Auswirkungen auf den ökologischen Vernetzungskorridor.

### **5.3 Verkehr und Erschliessung**

Die Zonenplanänderung hat keinen Einfluss auf die Verkehrserschliessung.

### **5.4 Freiraumversorgung**

Der Zonenzweck bleibt im Grundsatz bestehen. Auch in den kommunalen Freihaltezonen FP und FC sind Bauten und Anlagen nur beschränkt zulässig. Die Zonenplanänderung hat keinen Einfluss auf die Freiraumversorgung.

### **5.5 Öffentliche Infrastruktur**

Die vorgesehene Zonenplanänderung steht im Einklang mit den Planungsgrundsätzen gemäss Art. 3 Raumplanungsgesetz (RPG<sup>5</sup>). Es sind keine Massnahmen im Bereich von öffentlichen Infrastrukturen erforderlich.

### **5.6 Naturgefahren**

#### **5.6.1 Hochwasserschutz / Oberflächenabfluss**

Die Saffainsel, das Strandbad Tiefenbrunnen sowie die Blatterwiese liegen im Bereich geringer Gefährdung durch Hochwasser, Teile des Zürichhorns im Bereich des Hornbaches und das Ufer des Strandbads Mythenquai liegen im mittleren Gefährdungsbereich. Die gefährdeten Bereiche liegen heute und auch zukünftig in der Freihaltezone. Es ist somit sichergestellt, dass die Flächen weitgehend frei bleiben. Sowohl in der FP sowie in der FC sind nur untergeordnete Bauten und Anlagen zulässig, die dem Zonenzweck entsprechen. Der Hochwasserschutz ist im Baubewilligungsverfahren zu berücksichtigen. Zudem ist der Gewässerraum einzuhalten. Für den Zürichsee und den Hornbach wurde der Gewässerraum noch nicht festgelegt. Solange der Gewässerraum noch nicht festgelegt ist, gelten die Übergangsbestimmungen gemäss Gewässerschutzverordnung.

<sup>5</sup> Vom 22. Juni 1979, SR 700

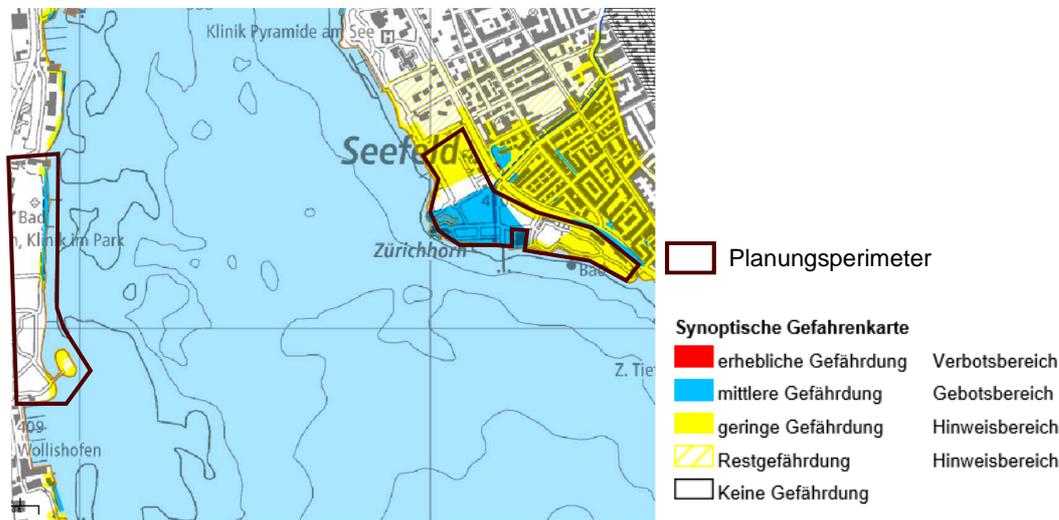


Abbildung. 8: Synoptische Gefahrenkarte, Ausschnitt (Quelle GIS-Browser Kanton Zürich, Stand Juni 2019)

## 5.6.2 Massenbewegungen

Gemäss Gefahrenkarte liegt die von der Teilrevision betroffene Fläche ausserhalb des relevanten Gefahrenbereichs Massenbewegung.

## 5.7 Umwelt

### 5.7.1 Belastete Standorte / Bodenverschiebungen

Der Perimeter ist im Kataster der belasteten Standorte eingetragen. Alle Projektierungen innerhalb des Planungsperimeters, welche einen Eintrag im Kataster der belasteten Standorte haben, sind im Rahmen von Vorabklärungen über das Vorhandensein von belastbarem Material zu prüfen. Im Rahmen des Projekts «Landiwiese – Saffainsel, Uferschutz und Aufwertung» wurde im technischen Bericht zum Thema Altlasten folgende Aussagen gemacht: Der Uferstreifen der Flachwasserzone (alte Schüttungen) ist sanierungsbedürftig und ist im Rahmen des Uferschutzes neu zu schütten. Die Landiwiese ist als schwach belasteter Standort beurteilt. Das heisst, der abgetragene Oberboden kann wiederverwendet werden.

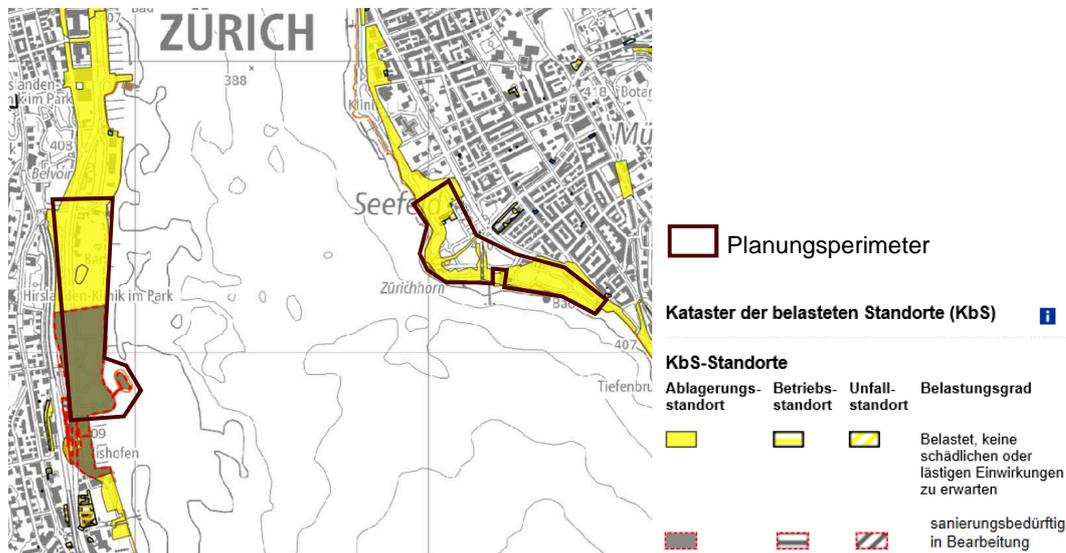


Abbildung 9: Kataster der belasteten Standorte, Ausschnitt (Quelle GIS-Browser Kanton Zürich, Stand Juni 2019)

### 5.7.2 Lokalklima

Der Kanton Zürich hat 2018 Klimakarten zur heutigen und zukünftigen Situation für das Kantonsgebiet veröffentlicht. Sie enthalten Informationen zu Lufttemperaturen, Kaltluftströmen und bioklimatischen Bedingungen am Tag und in der Nacht während einer wind-schwachen, austauscharmen, sommerlichen Wetterlage.

Die Grünflächen im Planungsperimeter weisen mehrheitlich eine hohe bioklimatische Bedeutung auf. Die Hauptströmungsrichtung der Kaltluft verläuft Richtung See.

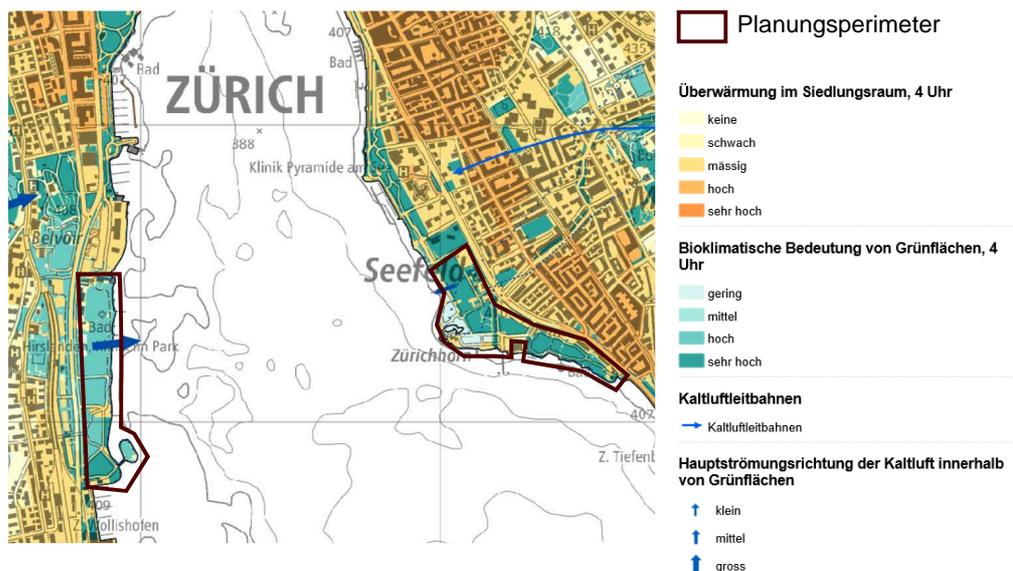


Abbildung 10: Klimamodell, Planhinweiskarte, Ausschnitt (Quelle GIS-Browser Kanton Zürich, Stand Juni 2019)

Der Stadtrat hat am 4. März 2020 die Fachplanung Hitzeminderung beschlossen. Diese verfolgt drei Hauptziele:

- Überwärmung im gesamten Stadtgebiet vermeiden,
- vulnerable Stadtgebiete gezielt entlasten,
- bestehendes Kaltluftsystem der Stadt Zürich stärken.

Die Fachplanung Hitzeminderung umfasst Grundlagen und Analysen sowie eine Toolbox zur Hitzeminderung, deren Erkenntnisse in drei Teilplänen zusammengefasst werden: Der Teilplan «Hitzeminderung» zeigt flächendeckend für das gesamte Stadtgebiet die möglichen Handlungsweisen zur Reduktion der Hitzebelastung in den verschiedenen Stadt- und Freiraumstrukturen. Der Teilplan «Entlastungssystem» legt dar, wie die Stadt in besonders vulnerablen Stadtgebieten (Hotspots) im Bestand mit rascher Wirkung entlastende Massnahmen umsetzen kann. Der Teilplan «Kaltluftsystem» zeigt die nächtliche Entstehung und Ausbreitung von kühler Luft und die damit verbundenen planerischen Empfehlungen auf.

Der Planungssperimeter ist im Teilplan Hitzeminderung keinem Massnahmengebiet zugeteilt.

Bei den von der BZO-Teilrevision betroffenen Flächen handelt es sich um Grün- und Freiräume, welche sich durch ihre kühlende Wirkung positiv auf das Stadtklima auswirken. Sie sind deshalb zu erhalten oder gemäss Massnahmen der Toolbox zu optimieren (z.B. Entsiegelung, Beschattung). Diese sommerkühlen Gebiete sollen von den angrenzenden, vulnerablen Stadtgebieten in kurzer Distanz oder auf klimatisch angenehmen Wegen erreichbar sein. Aus diesem Grund sind die im Teilplan «Entlastungssystem» bezeichneten Fussverbindungen mit erhöhter Aufenthaltsqualität klimarelevant zu erhalten und weiterzuentwickeln.

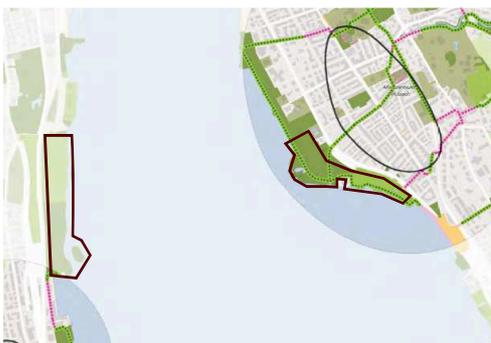


Abbildung. 11: Fachplanung Hitzeminderung, Teilplan Entlastungssystem (STRB 178/2020)



Abb. 12: Fachplanung Hitzeminderung, Teilplan Kaltluftsystem (STRB 178/2020)

Gemäss Teilplan «Kaltluftsystem» befindet sich der Planungssperimeter teilweise im Bereich von Leitbahnen des Talabwinds. In diesen Bereichen soll der heutige Grünanteil erhalten, geschützt und gegebenenfalls ausgebaut und die versiegelten Bereiche optimiert werden (z. B. mittels Entsiegelung, hoher Albedo oder Beschattung).



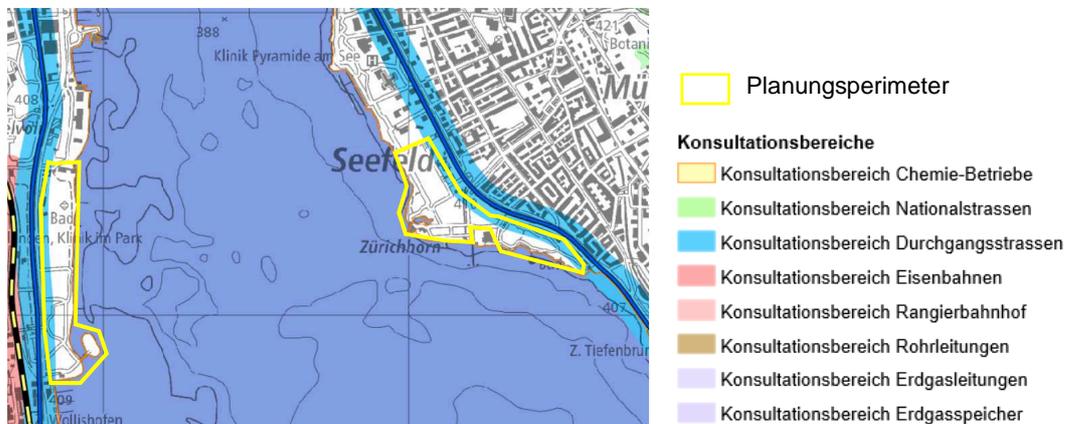


Abbildung. 14: Chemie Riskikataster, Ausschnitt (Quelle GIS-Browser Kanton Zürich, Stand Juni 2019)

### **5.7.8 Energie**

Die vorgesehene Zonenplanänderung sieht keine Änderung vor, die einen relevanten Einfluss auf die Energie haben könnte.

### **5.7.9 Nichtionisierende Strahlung (NIS)**

Die vorgesehene Zonenplanänderung sieht keine Änderung vor, die einen relevanten Einfluss auf die Nichtionisierende Strahlung haben könnte.

### **5.7.10 Abfälle**

Die vorgesehene Zonenplanänderung hat keinen relevanten Einfluss auf die Entsorgung.

### **5.7.11 Neobiota**

Die vorgesehene Zonenplanänderung sieht keine Änderung vor, die einen Einfluss auf Neobiota haben könnte.

### **5.7.12 Boden**

Die vorgesehene Zonenplanänderung sieht keine Änderung vor, die einen Einfluss auf die Fruchtfolgeflächen haben könnte.

### **5.7.13 Wald**

Der Geltungsbereich der vorliegenden Zonenplanänderung tangiert keinen Wald (gemäss Art. 10 WaG).

## **6 Interessensabwägung**

Stehen den Behörden laut Art. 3 Raumplanungsverordnung (RPV) bei Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben Handlungsspielräume zu, so wägen sie die Interessen gegeneinander ab, indem sie die betroffenen Interessen ermitteln sowie beurteilen und dabei insbesondere die Vereinbarkeit mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung und die möglichen Auswirkungen berücksichtigen.

Die Interessen aus den übergeordneten Grundlagen und Rahmenbedingungen (Kap. 4) sowie Sachthemen und Auswirkungen (Kap. 5) werden dementsprechend nachfolgend mit den Zielen der Planung (Kap. 2.1) abgewogen.

### **Auswirkung der Zonenplanänderung**

Im Rahmen der BZO-Teilrevision 2016 wurde ein Grossteil der Quaianlagen (u.a. Hafen Enge, Arboretum, Bürkliplatz, Seefeldquai) von der «allgemeinen Freihaltezone» in eine «Freihaltezone mit der Zweckbestimmung FP» überführt. Diese Systematik wird nun für die verbliebenen kantonalen Freihaltezonen am See fortgeführt und diese in Freihaltezonen mit spezieller Zweckbestimmung FP und FC überführt. Damit ist neu die Stadt und nicht mehr der Kanton für die Beurteilung der Zonenkonformität bzw. der Ausnahmegewilligungsfähigkeiten von Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen zuständig. Sowohl die Stadt als auch der Kanton erachten diese Zuständigkeitsregelung als zweckmässig. Sie führt dazu, dass alle Baugesuche im Seebecken neu durch die gleiche Instanz beurteilt werden. Dies vor dem Hintergrund, dass die städtischen und die kantonalen Behörden für die Beurteilung der Zonenkonformität von Bauten und Anlagen in Freihaltezonen (kommunal oder kantonal) die gleichen Anforderungen stellen. Sowohl in kommunalen wie auch in kantonalen Freihaltezonen sind gemäss §§ 39 ff. und 61 ff. Planungs- und Baugesetz (PBG) nur oberirdische Bauten und Anlagen zulässig, welche der Bewirtschaftung oder unmittelbaren Bewerbung der Freiflächen dienen und den Zonenzweck nicht schmälern. Für alle anderen Bauten und Anlagen gilt Art. 24 des Raumplanungsgesetzes (RPG).

Gemäss den übergeordneten Planungen und städtischen Zielsetzungen (Kapitel 4) sollen die bestehenden Nutzungen erhalten werden. Durch die Überführung der allgemeinen Freihaltezone in eine Freihaltezone mit Zweckbestimmung (FP/FC) wird der Zonenplan den heutigen Nutzungen und den Vorgaben des regionalen Richtplans als besonderes Erholungsgebiet angepasst. Eine Sanierung oder die Entwicklung der zonenspezifischen Infrastrukturen (Strandbäder, Parkanlagen) können somit zonenkonform bewilligt werden (vgl. oben). Am heutigen Charakter der betroffenen Freihaltezonen ändert sich durch die Zonenplanänderung nichts. Auch gibt es keine relevanten Auswirkungen auf die Sachthemen gemäss Kapitel 5.

### **Planbeständigkeit**

Am 5. Juli 2017 genehmigte die kantonale Baudirektion die Teilrevision der kommunalen Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (ARE/0432/2017). Daraus resultierten geringfügige Änderungen der Bauzonenabgrenzungen. Der bestehende Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen von 1993 entsprach zudem nicht mehr den heutigen technischen Anforderungen und musste in ein zeitgemässes und ÖREB-konformes Planwerk überführt werden. Aus diesen Gründen hat der Kanton die regionalen und kan-

tonalen Nutzungszonen mit Verfügung Nr. 1851/17 vom 15. Januar 2018 neu festgesetzt. Da bereits zum damaligen Zeitpunkt absehbar war, dass in der Stadt Zürich weitere kantonale Freihaltezonen in kommunalen Freihaltezonen überführt werden sollen, wurde in der Verfügung festgehalten, dass diese Festsetzung einer späteren Revision auch unter dem Titel der Planbeständigkeit gemäss Art. 21 Abs. 2 RPG nicht entgegensteht.

## **7 Verfahren**

### **7.1 Abstimmung mit weiteren Verfahren**

#### **Aufhebung kantonale Nutzungszonen**

Die Aufhebung der betroffenen kantonalen Nutzungszonen Seebecken erfolgt im Anschluss zu dieser BZO-Teilrevision.

#### **Regionaler Richtplan Stadt Zürich, Teilrevision Landschaft**

Damit die Zonenkonformität von Bauten, Anlagen und Nutzungen in der Zone FP nachvollziehbar und rechtsgleich beurteilt werden kann, wurde durch die Stadt der «Praxisleitfaden FP» erarbeitet und im März 2019 publiziert. Im «Praxisleitfaden FP» wurde präzisiert, welche Gastronomiebetriebe in der FP zonenkonform sind. Gastronomiebetriebe sind demnach in der FP zonenkonform, wenn sie der Bewerbung der Freiflächen dienen (z.B. ein Café am See), und auf den Sommerbetrieb ausgerichtet sind (Sitzplätze v.a. im Freien). Nicht zonenkonform sind ganzjährige Gastronomiebetriebe. Diese können jedoch, sofern sie standortgebunden sind und keine öffentlichen Interessen entgegenstehen, mit einer baurechtlichen Ausnahme nach Art. 24 Raumplanungsgesetz (RPG) bewilligt werden.

Parallel zur vorliegenden Revision der Freihaltezone sollen die im «Leitbild Seebecken» bezeichneten ganzjährigen Restaurants am See als Ausflugsziele in den regionalen Richtplan aufgenommen werden. Damit wird das öffentliche Interesse an diesen Nutzungen an den bezeichneten Standorten dargelegt. Da die beiden Vorlagen thematisch zusammenhängen, sollen sie gleichzeitig öffentlich aufgelegt und dem Gemeinderat überwiesen werden.

### **7.2 Öffentliche Auflage**

Die BZO-Teilrevision «Freihaltezonen Seebecken» wurde gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 11. November 2020 bis und mit 25. Januar 2021 öffentlich aufgelegt. Innerhalb der Auflagefrist wurde ein Einwendungsschreiben eingereicht. Mit der Einwendung wird verlangt auf die vorliegende BZO-Teilrevision zu verzichten. Die Einwendung wurde nicht berücksichtigt (vgl. Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen).

### **7.3 Kantonale Vorprüfung**

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf der BZO-Teilrevision dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom 24. Februar 2021 stellt das ARE unter Berücksichtigung der Ergänzung dieses Berichts mit Kapitel 5.2.3 «Archäologie» eine Genehmigung der Teilrevision der Nutzungsplanung «Zonenplanänderung Freihaltezone Seebecken» in Aussicht.

## **7.4 Weiteres Verfahren**

### **Referendums- und Stimmrechtsbeschwerdefrist**

Nachdem der Gemeinderat die Teilrevision festgesetzt hat, wird die Referendumsfrist (60 Tage) und die Frist für den Rekurs in Stimmrechtssachen (5 Tage) angesetzt. Diese beginnen gleichzeitig.

### **Genehmigung Kanton**

Sind die beiden Fristen ungenutzt verstrichen oder ein allfälliges Referendum bzw. ein allfälliges Stimmrechtsrekursverfahren abgeschlossen, verfügt die kantonale Baudirektion die Genehmigung der Teilrevision.

### **Rekursfrist**

Mit Bekanntmachung der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion wird die BZO-Teilrevision während 30 Tagen zum Rekurs aufgelegt.

### **Inkraftsetzung**

Ist die Rekursfrist ungenutzt verstrichen oder sind allfällige Rechtsmittelverfahren abgeschlossen, setzt der Stadtrat die BZO-Teilrevision in Kraft. Der Stadtratsbeschluss betreffend Inkraftsetzung wird während 30 Tagen zum Rekurs aufgelegt, wird kein Rechtsmittel gegen die Inkraftsetzung ergriffen, erlangt die Vorlage ihre Rechtskraft.

Stadt Zürich  
Hochbaudepartement  
Amt für Städtebau (AfS)  
Lindenhofstrasse 19  
8021 Zürich  
T + 41 44 412 11 11  
afs@zuerich.ch  
stadt-zuerich.ch/hochbau



## **Beilage 2 zu GR Nr. 2021/261**

# **Teilrevision Bau- und Zonenordnung**

**Zonenplanänderung «Freihaltezonen Seebecken»  
Zürich-Wollishofen / -Enge und -Riesbach, Kreis 2 /  
Kreis 8, Kanton Zürich**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

30. April 2021

## Impressum

Herausgeberin  
Amt für Städtebau (AfS)

Bezugsquelle:  
Stadt Zürich  
Amt für Städtebau (AfS)  
Lindenhofstrasse 19  
8021 Zürich  
Telefon: +41 44 412 11 11  
[afs@zuerich.ch](mailto:afs@zuerich.ch)

[stadt-zuerich.ch/hochbau](http://stadt-zuerich.ch/hochbau)

## 1 Vorbemerkung

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung wurde gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 11. November 2020 bis und mit 25. Januar 2021 öffentlich aufgelegt. Innerhalb der Auflagefrist wurde ein Einwendungsschreiben eingereicht.

## 2 Einwendung

### *Antrag*

Die heutigen kantonalen Freihaltezone Landiwiese und Zürichhorn/Blatterwiese sind in den kantonalen Freihaltezone FP (Parkanlagen und Plätze) zu belassen bzw. nicht in die kommunale Freihaltezone FC (Fluss-/ Seebad) zu überführen. Der Zonenplanänderung «Freihaltezone Seebecken» ist keine Folge zu leisten.

### *Begründung*

Im Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV vom 22. Juli 2020, Seite 4, wird ausgeführt, dass die heutigen Freihaltezone Landiwiese und Zürichhorn/Blatterwiese die Freihaltezone einer FP (Parkanlagen und Plätze) aufweisen, die beiden Strandbäder Tiefenbrunnen und Mythenquai den Charakter einer FC (Fluss-/ Seebad) und diese kantonalen Freihaltezone FP in eine kommunale FC überführt werden sollen. Es ist in keiner Weise nachvollziehbar, weshalb unterschiedliche Freihaltezone mit diametral unterschiedlichen Nutzungen (Parkanlagen für Ruhesuchende vs. Badeanstalten für Sport- und Wasseraktivitäten etc.) gleich qualifiziert werden sollen, indem diese nun in die gleiche kommunale Freihaltezone überführt werden sollen. Diese geplante Gleichsetzung bzw. die geplante Überführung der kantonalen Freihaltezone Landiwiese und Zürichhorn/Blatterwiese in kommunale Freihaltezone (Fluss-/ Seebad), die augenscheinlich grundlegend unterschiedliche tatsächlichen Nutzungen haben, widerspricht dem Gleichheitsgebot und würde mitunter zu einer Übernutzung des Seeufers führen. Die Parkanlagen Landiwiese und Zürichhorn/Blatterwiese würden faktisch einer neuen Nutzung zugeführt, die der derzeitigen Nutzung durch die Einstufung in eine kantonale Freihaltezone FP in klarer Weise widerspricht. Überdies hätte der ruhesuchende Bürger durch die Überführung in eine kommunale Freihaltezone keine kantonale Überprüfungsinstanz mehr bei einer übermässigen oder rechtswidrigen Nutzung der Parkanlagen Landiwiese und Zürichhorn/Blatterwiese.

### *Entscheid*

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt, an der BZO-Teilrevision wird festgehalten. Die Einwendung beruht auf einem Missverständnis zu den bestehenden und geplanten Zonierungen. Die Revisionsvorlage beinhaltet folgende Umzonungen:

Strandbäder Mythenquai und  
Tiefenbrunnen:

Bestehend: Kantonale Freihaltezone  
Neu: Freihaltezone Schulsportwiesen,  
Fluss- und Seebäder (FC)

Landiwiese und Zürichhorn/Blatterwiese:

Bestehend: Kantonale Freihaltezone

## Neu: Freihaltezone Parkanlagen und Plätze (FP)

### Begründung

Die Landiwiese und Zürichhorn/Blatterwiese sind heute der allgemeinen kantonalen Freihaltezone zugewiesen. Sie sollen mit der vorliegenden BZO-Teilrevision in kommunale Freihaltezonen überführt werden. Damit wird die mit der BZO 2016 für die kommunalen Freihaltezonen eingeführte Systematik für die kantonalen Freihaltzonen im Seebecken weitergeführt. Die Landiwiese und Zürichhorn/Blatterwiese befinden sich gemäss dem kantonalen und regionalen Richtplan im Erholungsgebiet. Im kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen (Stand Festsetzung Gemeinderat 10. April 2021) sind sie als «Freiraum mit besonderer Erholungsfunktion (Parkanlagen, Plätze, Friedhöfe)» bezeichnet. Diese Festlegung stimmt mit der heutigen Nutzung als Parkanlagen überein. Aufgrund der Richtplanvorgaben und der bestehenden Nutzung sollen diese Freihaltezonen deshalb von der allgemeinen kantonalen Freihaltezone in die kommunale Freihaltezone mit der Zweckbestimmung «Parkanlagen und Plätze» (FP) überführt werden. Demgegenüber sind die Strandbäder Tiefenbrunnen und Mythenquai der Zone FC (Fluss- und Seebäder) zugewiesen. Der unterschiedlichen Nutzung wird damit Rechnung getragen.

Mit der Überführung in eine kommunale Freihaltezone ist neu die Stadt für die Beurteilung von Baugesuchen zuständig. Sowohl die Stadt als auch der Kanton erachten die neue Zuständigkeitsregelung als zweckmässig. Sie führt dazu, dass alle Baugesuche im Seebecken neu durch die gleiche Instanz beurteilt werden. Dies vor dem Hintergrund, dass die städtischen und die kantonalen Behörden für die Beurteilung der Zonenkonformität von Bauten und Anlagen in Freihaltezonen (kommunal oder kantonal) die gleichen Anforderungen stellen. Sowohl in kommunalen wie auch in kantonalen Freihaltezonen sind gemäss § 39ff. und § 61ff. Planungs- und Baugesetz (PBG) nur oberirdische Bauten und Anlagen zulässig, welche der Bewirtschaftung oder unmittelbaren Bewerbung der Freiflächen dienen und den Zonenzweck nicht schmälern. Für alle anderen Bauten und Anlagen gilt Art. 24 des Raumplanungsgesetzes (RPG).



# Teilrevision Bau- und Zonenordnung Zonenplan

Beilage 3 zu GR Nr. 2021/261

## Zonenplanänderung Freihaltezonen Seebecken, Zürich- Wollishofen, -Enge, -Riesbach, Kreis 2, 8, Kanton Zürich

Umzonung von der Freihaltezone FK in die Freihaltezone FC und Freihaltezone FP.

Vom Gemeinderat festgesetzt mit GRB Nr. .... vom .....

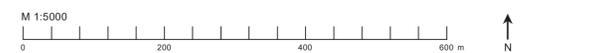
Im Namen des Gemeinderats  
die Präsidentin/der Präsident: .....

die Sekretärin/der Sekretär: .....

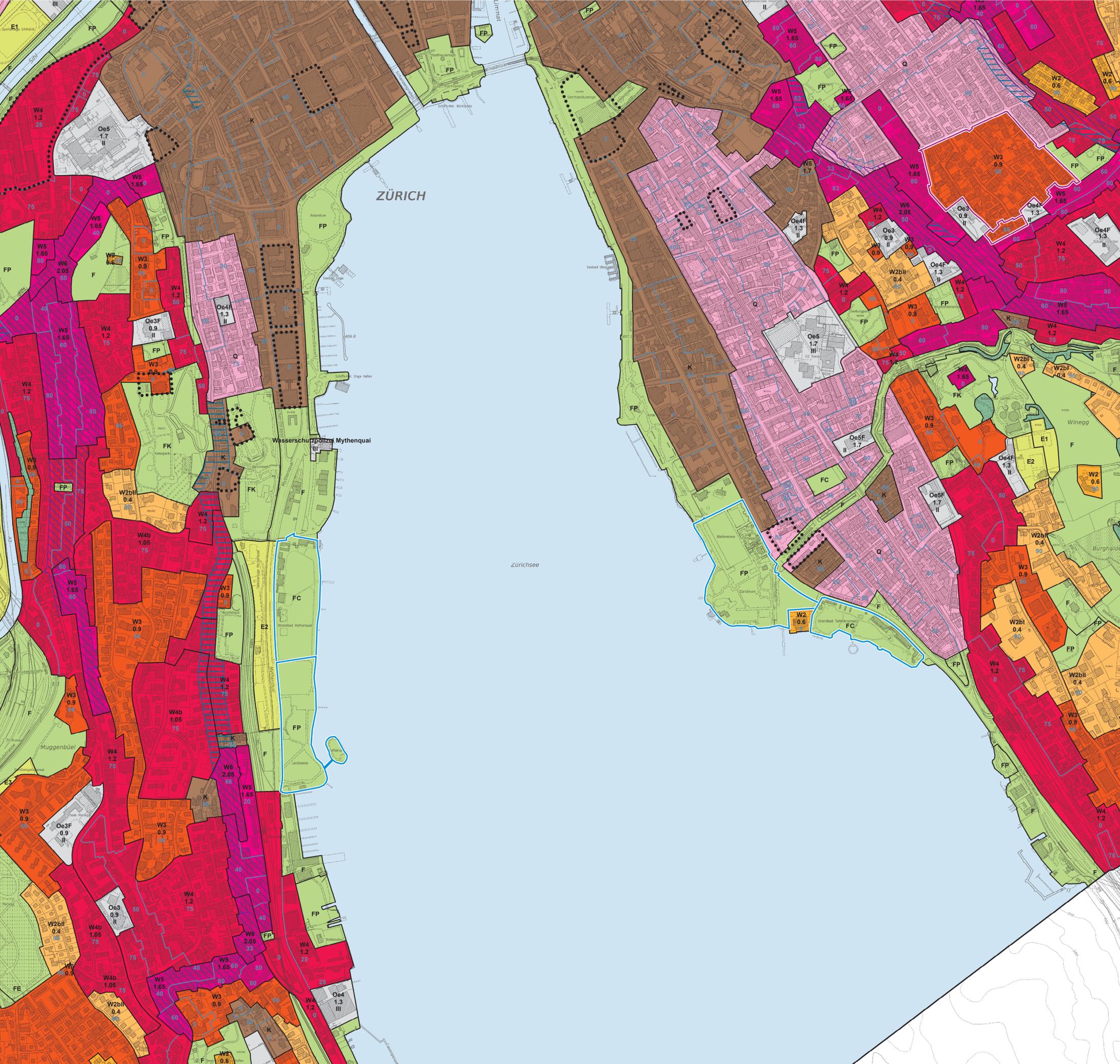
Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. .... vom .....

für die Baudirektion: .....

In Kraft gesetzt mit STRB Nr. .... vom ..... auf den .....



Stadt Zürich / Amt für Städtebau / Lindenhofstrasse 19 / Postfach / 8021 Zürich  
Tel. 044 412 11 11 / www.stadt-zuerich.ch/hochbau / Erstellungsdatum: 30.04.2021 / afsmcd



Festsetzungen		Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Art. 3 BZO	
W2b	Zweigeschossige Wohnzonen (I, II, III)	ES II; sofern Wohnanteil < 90% ES III	}
W2	Zweigeschossige Wohnzone		
W3	Dreigeschossige Wohnzone		
W4b	Viergeschossige Wohnzone	ES II; sofern Wohnanteil < 66% ES III	}
W4	Viergeschossige Wohnzone		
W5	Fünfgeschossige Wohnzone	ES II; sofern Wohnanteil < 83% ES III	}
W6	Sechsgeschossige Wohnzone		
Z5	Fünfgeschossige Zentrumszone		
Z6	Sechsgeschossige Zentrumszone	ES III	}
Z7	Siebgeschossige Zentrumszone		
IG	Industrie- und Gewerbebezonen (IG I, IG II)	ES IV	}
IHD	Industrie- und Dienstleistungsbetrieben		
Oe	Zonen für öffentliche Bauten / Oe2 bis Oe7	ES II-IV	}
Q	Quartiererhaltungszone		
K	Kernzone	ES II; sofern Wohnanteil < 90% ES III	}
E	Erholungszonen E1, E2, E3		
E1/E2	Sport- und Freizeitanlagen	ES III	}
E3	Kleingärten		
F	Freihaltezonen A, C, D, E, P		
A	Allmend	ES III; FE = ES II	}
C	Schulspielflächen, Fluss- und Seebäder		
D	Campingplatz		
E	Friedhöfe		
P	Parkanlagen und Plätze		
Lk	Landwirtschaftszone (kommunal)	ES III statt ES II	}
R	Reservezone		
	Lärmvorbelastetes Gebiet	}	}
	Wohnanteilegrenze/Wohnanteil in %		
	Gebiet mit erhöhter Ausnützung	}	}
	Gebiet mit Freiflächenziffer/Freiflächenziffer in %		
	Verlegungsgebiet Freiflächenziffer	}	}
	Ausnützungsziffer gemäss Bauordnung		
	Baumassenziffer gemäss Bauordnung	}	}
	Nicht zonierte gemäss Bau- und Zonenordnung 1991.		
	Zonierung nach massgebender früherer Bauordnung.	}	}

Informationen	
	Beantragte Festlegungen
	Wald
	Gewässer
	FK Kantonale und regionale Freihaltezone
	L Kantonale und regionale Landwirtschaftszone
	Separates BZO-Teilrevisionsverfahren, mindestens öffentliche Auflage erfolgt, aber noch nicht rechtskräftig.
	Kommunaler/Kantonaler Gestaltungsplan
	Gestaltungsplanpflicht (gemäss Ergänzungsplan, BZO Art. 2 Abs. 2 lit. k)