

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 3. Februar 2016

Amt für Städtebau, Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Änderung der Bauordnung und Zonenplanänderung Pfingstweid, Zürich Escher-Wyss, Kreis 5

1. Ausgangslage

Der westliche Kreis 5 (Quartier Escher-Wyss), der heute auch als Zürich-West bezeichnet wird und annähernd dem Perimeter des Entwicklungsgebiets Zürich-West entspricht, gehört derzeit zu den am stärksten wachsenden Stadtteilen Zürichs. Die Wohnbevölkerung im Quartier Escher-Wyss umfasste Ende 2014 insgesamt 4600 Personen (Stadt Zürich Statistik: Quartierspiegel Escher-Wyss 2015). Im Entwicklungsgebiet wird für Ende 2015 von etwa 7000 Personen, längerfristig von rund 8000 Menschen ausgegangen. Ende 2005 arbeiteten 19 200 Menschen in Zürich-West, 2013 waren es rund 28 000 Beschäftigte auf 24 000 Vollzeitstellen. Längerfristig wird mit etwa 40 000 Arbeitnehmenden gerechnet (alle Angaben: Statistik Stadt Zürich, Stand Dezember 2014).

Um den Schulraumbedarf in Zürich-West langfristig abzudecken, plant die Stadt Zürich neben der zusätzlichen Schulanlage auf dem Schütze-Areal beim Escher-Wyss-Platz den Neubau eines weiteren Schulhauses auf einem Teil des Pfingstweid-Areals.

2. Künftige Arealentwicklung

Das Pfingstweid-Areal wurde bis vor wenigen Jahren durch Familiengärten genutzt.

Neben dem bereits realisierten und im September 2015 eröffneten Pfingstweidpark im südlichen Teil des Areals, ist im nördlichen Bereich ein Primarschulhaus geplant. Zwischen Schulgebäude und Quartierpark sollen die schulischen Aussenanlagen platziert werden.

Das Konzept der Parkanlage geht zurück auf einen im Jahr 2010 durchgeführten Wettbewerb, aus dem das Projekt «WeidWest» des Zürcher Büros «antón & ghiggi landschaft architektur» als Sieger hervorging. Vorausgegangen war ein Mitwirkungsverfahren für das Quartier, dessen Anliegen in der Folge integrierender Bestandteil des Wettbewerbs waren.

Für das im Wettbewerb vorgesehene Schulhaus mit Aussenanlagen wurde die Planung 2014 wieder aufgenommen. Der Schulhausneubau mit Einfachsporthalle in Minergie-P-Eco-Standard wird für neun Klassenzimmer und Gruppenräume konzipiert. Hinzu kommen Spezialräume wie Handarbeits- und Werkräume, eine Bibliothek und ein Mehrzwecksaal sowie eine Regenerierküche zur Aufbereitung angelieferter Mahlzeiten.

Das Schulhaus soll auf das Schuljahr 2019/20 bezogen werden. Der Objektkredit für das Schulhaus wird dem Gemeinderat mit separater Weisung vorgelegt.

3. Zonenplanänderung

Das auf einem Teil des Pfingstweid-Areals vorgesehene Schulhaus kann im Rahmen der heutigen Zonierung in der Freihaltezone nicht realisiert werden. Für die vom Schulhaus beanspruchte Teilfläche ist daher eine Umzonung in die Zone für öffentliche Bauten erforderlich. In Orientierung an der Zonierung der Umgebung ist eine fünfgeschossige Zone für öffentliche Bauten (Oe5) vorgesehen.

4. Ergänzung der Bauordnung

Das umzuzonende Areal für das Schulhaus grenzt direkt an die Pfingstweidstrasse an, die laut Chemie-Risikokataster des Kantons Zürich als risikorelevante Durchgangsstrasse qualifiziert ist. Die an die Strasse angrenzenden Flächen liegen dementsprechend im «Konsultationsbereich Durchgangsstrassen». Dies bedeutet, dass die Risiken infolge einer Freisetzung von gefährlichen Gütern, die über die Pfingstweidstrasse transportiert werden, im Sinne der Störfallverordnung (StFV) möglicherweise relevant sein können und im Rahmen einer Anpassung der Nutzungsplanung – gestützt auf Art. 11a StFV – zu berücksichtigen sind.

Der Perimeter der Zonenplanänderung ist ausserdem durch den Verkehr auf der Pfingstweidstrasse stark mit Lärm vorbelastet. Gemäss Art. 24 Umweltschutzgesetz (USG) sind bei der Schaffung neuer Bauzonen, wozu die Umzonung einer Freihaltezone in eine Zone für öffentliche Bauten zählt, die Planungswerte einzuhalten.

Mit der vorliegenden Anpassung der Bauordnung (neuer Art. 22b BZO) wird sichergestellt, dass bei Erteilung einer Baubewilligung die notwendigen Massnahmen zur Störfallvorsorge wie auch zur Einhaltung der Lärmschutzanforderungen vorgesehen werden.

Die Bauordnung wird wie folgt ergänzt:

Art. 22b Schulhaus Pfingstweid

¹ Unter Vorbehalt von Abs. 2 und 3 gelten die Bestimmungen gemäss Art. 24a.

² Innerhalb der ersten Bautiefe entlang der Pfingstweidstrasse hat die Bauherrschaft durch ein Gutachten die Notwendigkeit und den Umfang von Schutzmassnahmen zu prüfen, um sicherzustellen, dass das Personenrisiko im Sinne der Störfallverordnung (StFV; SR 814.012) hinreichend klein ist.

³ Lüftungsfenster lärmempfindlicher Schulzimmer dürfen nicht zur Pfingstweidstrasse hin orientiert sein.

5. Bezug zur laufenden BZO-Teilrevision 2014

Der Stadtrat hat am 29. Oktober 2014 die bereinigte Vorlage zur Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO-Teilrevision 2014) an den Gemeinderat überwiesen.

Die vorliegende Zonenplanänderung Pfingstweid war ursprünglich Bestandteil dieser BZO-Teilrevision und lag zusammen mit dieser öffentlich auf. Aus terminlichen Gründen hat der Stadtrat in seiner Sitzung vom 25. Juni 2014 beschlossen, die Zonenplanänderung im Zusammenhang mit dem Schulhaus Pfingstweid aus der Gesamtvorlage herauszulösen und als separate Vorlage weiterzuführen.

Im Zusammenhang mit der BZO-Teilrevision 2014 wurden auch die Freiraumnutzungen und Zonentypen der Freihaltezone systematisch überprüft. Diesbezüglich sind nun im Rahmen der Teilrevision Anpassungen an der Bauordnung und am Zonenplan beabsichtigt. Unter anderem ist für Freihaltezonen ein neuer Zonentyp Parkanlagen und Plätze (FP) vorgesehen. Dies vor dem Hintergrund, dass im dicht bebauten Stadtkörper Parkanlagen und Plätze vielfältig genutzte Freiräume sind. Eine Freihaltezone, die diese Funktion abbildet und die entsprechenden baurechtlichen Rahmenbedingungen schafft, fehlte aber bisher. Diesen multifunktionalen Freiräumen soll mit dem neuen Zonentyp Rechnung getragen werden. Es ist deshalb vorgesehen, die Freihaltezone FC auf dem übrigen, nicht von der vorliegenden Zonenplanänderung betroffenen Teil des Pfingstweid-Areals dem neuen Zonentyp FP zuzuordnen. Da es sich dabei lediglich um eine systematische Anpassung der Freihaltezonentypen handelt, wird die separate Weiterführung der Vorlage zum Schulhaus Pfingstweid gegenüber der BZO-Teilrevision 2014 als unkritisch beurteilt.

Eine weitere systematische Anpassung betrifft die Festlegung der Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) in Abhängigkeit von Zone und Nutzung in Art. 3 der Bauordnung. Mit der BZO-Teilrevision 2014 ist eine Anpassung von Art. 3 der Bauordnung vorgesehen mit dem Ziel, Empfindlichkeitsstufen insbesondere für Areale mit Spital- und Krankenheimnutzungen sowie Ausbildungseinrichtungen eindeutig festzulegen. Die Empfindlichkeitsstufen für Zonen für öffentliche Bauten und für lärmvorbelastete Gebiete werden in diesem Zusammenhang neu direkt im Zonenplan festgelegt. Grundsätzlich wird damit explizit festgehalten, was bereits bisher galt, jedoch jeweils im Einzelfall festzustellen war. Für das Areal der vorliegenden Teilrevision Pfingstweid ist dementsprechend vorgesehen, nach Inkraftsetzung der BZO-Teilrevision 2014 die Empfindlichkeitsstufe direkt im Zonenplan festzulegen. Unabhängig davon gilt für die beabsichtigte Schulnutzung auf dem Areal Pfingstweid sowohl nach derzeit rechtskräftiger BZO wie auch nach der BZO-Teilrevision 2014 die Empfindlichkeitsstufe II. Aus diesem Grund steht auch diese systematische Anpassung der separaten Weiterführung der Vorlage für das Schulhaus Pfingstweid nicht im Wege.

Weitere Überschneidungen der Vorlage Pfingstweid zu den übrigen Inhalten der laufenden BZO-Teilrevision 2014 bestehen nicht.

6. Öffentliches Mitwirkungsverfahren

Wie bereits unter Ziff. 4 erwähnt, lag die vorliegende Teilrevision der Bau- und Zonenordnung für das Areal Pfingstweid als Bestandteil der BZO-Teilrevision (E-BZO 2013) öffentlich auf. Die Auflage fand vom 24. Oktober 2013 bis 24. Dezember 2013 statt. Nach der öffentlichen Auflage hat der Stadtrat entschieden, die Änderung im Zusammenhang mit dem Schulhaus Pfingstweid aus der Gesamtvorlage herauszulösen und als separate Vorlagen weiterzuführen.

Während der öffentlichen Auflage sind keine Einwendungen zur Umzonierung des Areals Pfingstweid eingegangen.

7. Vorprüfung Baudirektion Kanton Zürich

Zeitgleich mit der öffentlichen Auflage wurde die BZO-Teilrevision (E-BZO 2013) dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Im Vorprüfungsbericht hat die Baudirektion hinsichtlich Störfallvorsorge gefordert, dass für die von der Revision betroffenen Gebiete im Konsultationsbereich Konflikte und deren Bedeutung aufzuzeigen seien. Weitere Forderungen zum Areal Pfingstweid wurden im Rahmen der Vorprüfung nicht geäußert.

Der Baudirektion wurde die BZO-Teilrevision für das Areal Pfingstweid, bestehend aus der Zonenplanänderung und der Anpassung der Bauordnung durch die Aufnahme eines neuen Art. 22b BZO zur Störfallvorsorge, im Februar 2015 erneut zur Vorprüfung vorgelegt.

Im Vorprüfungsbericht vom 16. April 2015 hat die Baudirektion der Aufnahme des neuen Art. 22b in die BZO grundsätzlich zugestimmt. Jedoch wurde eine abgeänderte Formulierung im Hinblick auf das im Entwurf statuierte Genehmigungsverfahren infolge fehlender Rechtsgrundlage verlangt. Ferner wurden von der Baudirektion Auflagen zum Lärmschutz formuliert, deren Berücksichtigung Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit der Vorlage waren.

Die Formulierung von Art. 22b BZO wurde hinsichtlich Störfallvorsorge entsprechend der Forderung der Baudirektion angepasst. Den Auflagen zum Lärmschutz konnte mit der Ergänzung des beabsichtigten Art. 22b BZO um einen 3. Absatz entsprochen werden.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Der Zonenplan wird gemäss Beilagen (Beilage 1 «Zonenplan, Zonenplanänderung Pfingstweid», datiert vom 20. Januar 2016) geändert sowie die Bauordnung entsprechend ergänzt (Beilage 2 «Änderung der Bauordnung, Ergänzung neuer Art. 22b Schulhaus Pfingstweid», datiert vom 20. Januar 2016).**
- 2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an den Festsetzungen in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Rechtsmittelverfahren oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind im Städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich sowie in der Amtlichen Sammlung zu veröffentlichen.**
- 3. Der Stadtrat setzt die Änderung gemäss Ziff. 1 nach Genehmigung durch die kantonalen Instanzen in Kraft.**

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti



Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Zonenplan

Zonenplanänderung Pfingstweid, Zürich-Escher-Wyss, Kreis 5

Umzonung von der Freihaltezone C, in die Zonen für öffentliche Bauten Oe5

Vom Gemeinderat festgesetzt mit GRB Nr. vom

Im Namen des Gemeinderats
die Präsidentin/der Präsident:

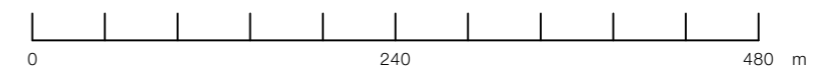
die Sekretärin/der Sekretär:

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. vom

für die Baudirektion

In Kraft gesetzt mit STRB Nr. vom auf den

M 1:5'000



© Grundlageplan: Vermessungsamt der Stadt Zürich
© Zonenplan: Amt für Städtebau der Stadt Zürich

Stadt Zürich / Amt für Städtebau / Stadtplanung / Lindenhofstrasse 19 / Postfach / 8021 Zürich
Tel. 044 412 11 11 / Fax 044 212 12 66 / www.stadt-zuerich.ch/hochbau / 20.01.2016/ afsfro

- Änderung

- W2 Zweigeschossige Wohnzone
- W2b Zweigeschossige Wohnzonen (I, II, III)
- W3 Dreigeschossige Wohnzone
- W4 Viergeschossige Wohnzone
- W5 Fünfgeschossige Wohnzone
- Z5 Fünfgeschossige Zentrumszone
- Z6 Sechsgeschossige Zentrumszone
- Z7 Siebengeschossige Zentrumszone
- IHD Industriezone mit Zulassung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben
- I Industriezone
- Oe Zonen für öffentliche Bauten/Oe2 bis Oe7
- Q Quartiererhaltungszone
- K Kernzonen
- E Erholungszone E1, E2, E3
E 1 und E2 = Sport und Freizeit
E3 = Familiengärten
- F Freihaltezone
A = Allmend C = Sport- und Badeanlagen D = Camping
E = Friedhöfe K = Kantonale/Regionale Freihaltezone
- L Landwirtschaftszone
- R Reservezone
- Lärmvorbelastetes Gebiet
- 0-90 Wohnanteilgrenze/Wohnanteil in %
- Gebiet mit erhöhter Ausnützung
- Gebiete mit Freiflächenziffer
- Verlegungsgebiet Freiflächenziffer
- Aussichtsschutz
- Wald-/Gewässerabstandslinie

- In Revisions- oder Rekursverfahren
- Wald-/Gewässerabstandslinie in Revisions- oder Rekursverfahren

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

- Informationen**
- Wald
- Gewässer



Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Änderung der Bauordnung, Ergänzung neuer Art. 22 b Schulhaus Pfingstweid

Art. 22 b Schulhaus Pfingstweid

¹ Unter Vorbehalt von Abs. 2 und 3 gelten die Bestimmungen gemäss Art. 24a.

² Innerhalb der ersten Bautiefe entlang der Pfingstweidstrasse hat die Bauherrschaft durch ein Gutachten die Notwendigkeit und den Umfang von Schutzmassnahmen zu prüfen, um sicherzustellen, dass das Personenrisiko im Sinne der Störfallverordnung (StFV; SR 814.012) hinreichend klein ist.

³ Lüftungsfenster lärmempfindlicher Schulzimmer dürfen nicht zur Pfingstweidstrasse hin orientiert sein.

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

20. Januar 2016