

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 26. Oktober 2016

Amt für Städtebau, Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Änderung des Zonenplans und des Quartiererhaltungszonenplans Hafnerstrasse / Limmatstrasse, Zürich-Gewerbeschule, Kreis 5

1. Zweck der Vorlage

Mit dem Umzug der Zürcher Hochschule der Künste (ZHdK) in das Toni-Areal in Zürich-West sind deren bisherige Liegenschaften im Gebiet Sihlquai frei geworden. Die Bildungsdirektion des Kantons Zürich beabsichtigt daher eine Konzentration und Optimierung der heute auf verschiedene Standorte verteilten Berufsfachschulen im Vorderen Kreis 5 (Quartier Gewerbeschule) zu einer sogenannten «Berufsbildungsmeile». Ziel ist es, jeweils eine Schule in einem Gebäude oder in benachbarten Liegenschaften zusammenzufassen. Die Bildungsdirektion hat in diesem Zusammenhang zwei Entwicklungsgebiete definiert, das Entwicklungsgebiet 1 im Bereich Sihlquai, Ausstellungsstrasse, sowie das Entwicklungsgebiet 2 an der Ecke Hafner-/Limmatstrasse. Die Baudirektion des Kantons Zürich beantragte in der Folge, alle Grundstücke im Entwicklungsgebiet 2 in der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Zone für öffentliche Bauten Oe5F zuzuordnen.

Mit dieser Weisung beantragt der Stadtrat dem Gemeinderat, die zur Nutzung der kantons-eigenen Grundstücke im Entwicklungsgebiet 2 im Sinne der geplanten Bildungsmeile erforderlichen Änderungen des Zonenplans und des Quartiererhaltungszonenplans vorzunehmen.

2. Ausgangslage

Gebietsplanung Sihlquai

Basierend auf einem entsprechenden Eintrag im kantonalen Richtplan wurde 2014 eine Gebietsplanung für das Gebiet Sihlquai unter Federführung des Amts für Raumentwicklung (ARE) erarbeitet. Zielsetzung der Gebietsplanung war, die Vereinbarkeit und Umsetzbarkeit der Strategien der Bildungsdirektion hinsichtlich Verträglichkeit mit dem Quartier, dem öffentlichen Raum und dem Verkehr zu überprüfen. Ergebnis der Gebietsplanung ist ein Handlungsprogramm (Kanton Zürich, Baudirektion, Amt für Raumentwicklung: Gebietsplanung Sihlquai, 12. Januar 2015), das die Rahmenbedingungen für eine koordinierte, langfristige Entwicklung unter Einbezug aller Beteiligten definiert, die Verantwortlichen bestimmt und Prioritäten setzt.

Ein umfassendes städtebauliches Leitbild war nicht Absicht der Gebietsplanung. Dementsprechend enthält das Handlungsprogramm keine Aussagen zu städtebaulichen Fragen wie Gebäudevolumen und -anordnung. In der Gebietsplanung wird darauf hingewiesen, dass die konkrete Projektentwicklung unter Einbezug der Stadt im Rahmen der üblichen bau- und planungsrechtlichen Abläufe zu erfolgen hat.

Kantonaler Richtplan

Die Gebietsplanung Sihlquai dient auch als Basis für eine Anpassung des kantonalen Richtplans. Diese ist Bestandteil der laufenden Teilrevision 2015 des kantonalen Richtplans, die noch nicht rechtskräftig ist. Die Eckwerte der Gebietsplanung Sihlquai werden mit dieser Revisionsvorlage in Text und Karte im Richtplan aufgenommen. Dazu zählt auch die Festlegung der beiden definierten Entwicklungsgebiete.

Entwicklungsgebiet 2

Die Bildungsdirektion des Kantons Zürich beabsichtigt, im Entwicklungsgebiet 2 Schulraum für die Baugewerbliche Berufsschule Zürich (BBZ) errichten zu lassen.

Das Entwicklungsgebiet 2 umfasst insgesamt drei Grundstücke, von denen eines (Kat.-Nr. IQ6397) gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung (BZO, AS 700.100) der Zone für öffentliche Bauten Oe5F, die beiden anderen (Kat.-Nrn. IQ5563 und IQ6396) der Quartiererhaltungszone QI5a mit einem Wohnanteil von 0 bzw. 40 Prozent zugewiesen sind.

Die unterschiedliche Zonierung hat in Verbindung mit der kleinteiligen Parzellarstruktur zur Folge, dass eine zusammenhängende Bebauung der drei Grundstücke über die bestehenden Zonengrenzen hinweg für eine Schulnutzung nicht zweckmässig realisierbar ist. Diese Erkenntnis wurde in einer Machbarkeitsstudie im Auftrag des Kantons gewonnen, mit der in einem Variantenstudium unterschiedliche Möglichkeiten der baulichen Entwicklung untersucht wurden.

3. Inhalt der vorliegenden BZO-Teilrevision

Die beiden heute in der Quartiererhaltungszone befindlichen Grundstücke (Kat.-Nrn. IQ5563, IQ6396) sollen mit der vorliegenden BZO-Teilrevision der Zone für öffentliche Bauten Oe5F zugeteilt werden. Damit werden alle Grundstücke des Entwicklungsgebiets 2 der Bildungsmeile der gleichen Zone zugewiesen sein. Zonenplan und Quartiererhaltungszonenplan sind dementsprechend anzupassen.

Die Zone für öffentliche Bauten entspricht grundsätzlich der beabsichtigten Nutzung durch Berufsfachschulen und den beabsichtigten Festlegungen des kantonalen Richtplans. Unter Berücksichtigung der Umgebung ist die Zone Oe5F die angemessene Zonierung. Durch die Kennzeichnung mit dem Buchstaben F ist eine Freiflächenziffer von mindestens 40 Prozent einzuhalten, womit im Rahmen der vorliegenden Teilrevision dem Erfordernis nach Bereitstellung von genügend Freiflächen Rechnung getragen wird.

Die vorliegende BZO-Teilrevision trägt damit zur Umsetzung der mit dem oben genannten Richtplaneintrag «Sihlquai» im kantonalen Richtplan beabsichtigten Ziele bei.

4. Verhältnis zur laufenden BZO-Teilrevision 2014 (BZO 2014)

Die vorliegende Teilrevision weist zwei Überschneidungen mit den Inhalten der BZO 2014 auf:

- Die geltende BZO unterscheidet zwei verschiedene Typen für die Quartiererhaltungszone. Mit der BZO 2014 wird mit der Quartiererhaltungszone III ein dritter Typ eingeführt, der die historisch entstandene Struktur von einzelnen Gevierten mit mehrheitlich offener Bauweise innerhalb der heutigen Quartiererhaltungszone I erhalten und planungsrechtlich sichern soll. Eines dieser Gevierte ist der Bereich zwischen Limmat-, Klingen-, Josef- und Hafnerstrasse, in dem auch die beiden von der vorliegenden Teilrevision betroffenen Grundstücke liegen (Ergänzungsplan für das Gebiet der Quartiererhaltungszone III Konradstrasse gemäss Art. 2c BZO 2014). Diese heute in der Quartiererhaltungszone I gelegenen Grundstücke sollen gemäss BZO 2014 der neuen Quartiererhaltungszone III (QIII5a) zugeordnet werden.
- In Art. 3 der rechtskräftigen BZO werden die Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) in Abhängigkeit von Zone und Nutzung definiert. In der laufenden BZO-Teilrevision 2014 wird Art. 3 mit dem Ziel einer eindeutigen Festlegung der Empfindlichkeitsstufen, insbesondere für Areale mit Spital- und Krankenheimnutzungen sowie Ausbildungseinrichtungen, angepasst. Die Empfindlichkeitsstufen für die Zonen für öffentliche Bauten und für die lärmvorbelaasteten Gebiete werden in diesem Zusammenhang neu direkt im Zonenplan

festgelegt. Grundsätzlich wird damit explizit festgehalten, was bereits bis anhin galt, aber bisher jeweils im Einzelfall festzustellen war. Unabhängig von dieser systematischen Anpassung gilt für die beabsichtigte Schulnutzung sowohl nach derzeit rechtskräftiger BZO wie auch nach BZO 2014 die Empfindlichkeitsstufe II.

Im Unterschied zu anderen separaten BZO-Teilrevisionen, deren Verfahren bereits weiter fortgeschritten war, konnte die vorliegende Teilrevision Hafner-/Limmatstrasse nicht vor Abschluss der Beratungen der «Besonderen Kommission RP/BZO» des Gemeinderats zur BZO 2014 im Juni 2016 mit dieser koordiniert bzw. von der BZO 2014 ausgenommen werden. Aus diesem Grund ist im Hinblick auf die genannten Überschneidungen folgendes Vorgehen beabsichtigt:

- Die mit der vorliegenden BZO-Teilrevision Hafner-/Limmatstrasse vorgesehene Zonenzuweisung geht unabhängig vom entsprechenden Gemeinderatsbeschluss betreffend die BZO 2014 in jedem Fall der BZO 2014 vor. Es ist dementsprechend das Ziel, die beiden Grundstücke Kat.-Nrn. IQ5563, IQ6396 der Zone für öffentliche Bauten Oe5F zuzuweisen, nicht der Quartiererhaltungszone QIII (BZO 2014).
- Bezogen auf die Festlegung der ES-Stufen wird im Rahmen der vorliegenden BZO-Teilrevision die ES-Stufe für die beiden betroffenen Grundstücke in Anlehnung an die mit der BZO 2014 beabsichtigte Anpassung von Art. 3 der BZO bereits im Plan festgelegt. Beide Grundstücke erhalten infolge der geplanten Schulnutzung die ES II zugewiesen.

5. Öffentliches Mitwirkungsverfahren

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung für den Bereich Hafner-/Limmatstrasse wurde gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 11. März 2016 bis 10. Mai 2016 öffentlich aufgelegt. Während der Dauer der Auflage wurden keine Einwendungen eingereicht.

6. Vorprüfung Baudirektion Kanton Zürich

Gleichzeitig mit dem öffentlichen Mitwirkungsverfahren erfolgte die kantonale Vorprüfung. Die vorgesehene Änderung von Zonenplan und Quartiererhaltungszonenplan wurde von der Baudirektion des Kantons Zürich unter dem Vorbehalt der Ergänzung eines Kapitels betreffend Grundwasser im Planungsbericht als rechtmässig, zweckmässig und angemessen beurteilt. Dieser Auflage wurde mit der Ergänzung des Planungsberichts um einen Abschnitt zur Grundwassersituation und den sich daraus ergebenden Auswirkungen für den Perimeter der Teilrevision entsprochen.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Der Zonenplan und der Quartiererhaltungszonenplan werden gemäss den Planbeilagen Nr. 1 und Nr. 2 vom 17. August 2016 geändert.**
- 2. Der Zonenplan und der Quartiererhaltungszonenplan gemäss Ziff. 1. gelten unabhängig vom Gemeinderatsbeschluss betreffend die BZO-Teilrevision 2014 und gehen den planlichen Anpassungen gemäss der BZO-Teilrevision 2014 in jedem Fall vor. Im Umfang des Beschlusses gemäss Ziff. 1. wird die BZO-Teilrevision 2014 nicht in Kraft gesetzt.**
- 3. 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 zu veröffentlichen.**

4. 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 Hafnerstrasse/Limmatstrasse, Zürich-Gewerbeschule/ Kreis 5

Umzonung von der Quartiererhaltungszone QI Wohnanteil 0% und 40% in die Zonen für öffentliche Bauten Oe5F.

Vom Gemeinderat festgesetzt mit GRB Nr. vom

Im Namen des Gemeinderats
die Präsidentin/der Präsident:

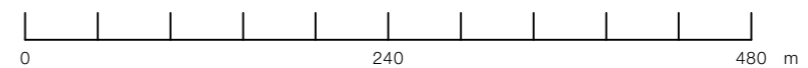
die Sekretärin/der Sekretär:

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. vom

für die Baudirektion

In Kraft gesetzt mit STRB Nr. vom auf den

M 1:5'000

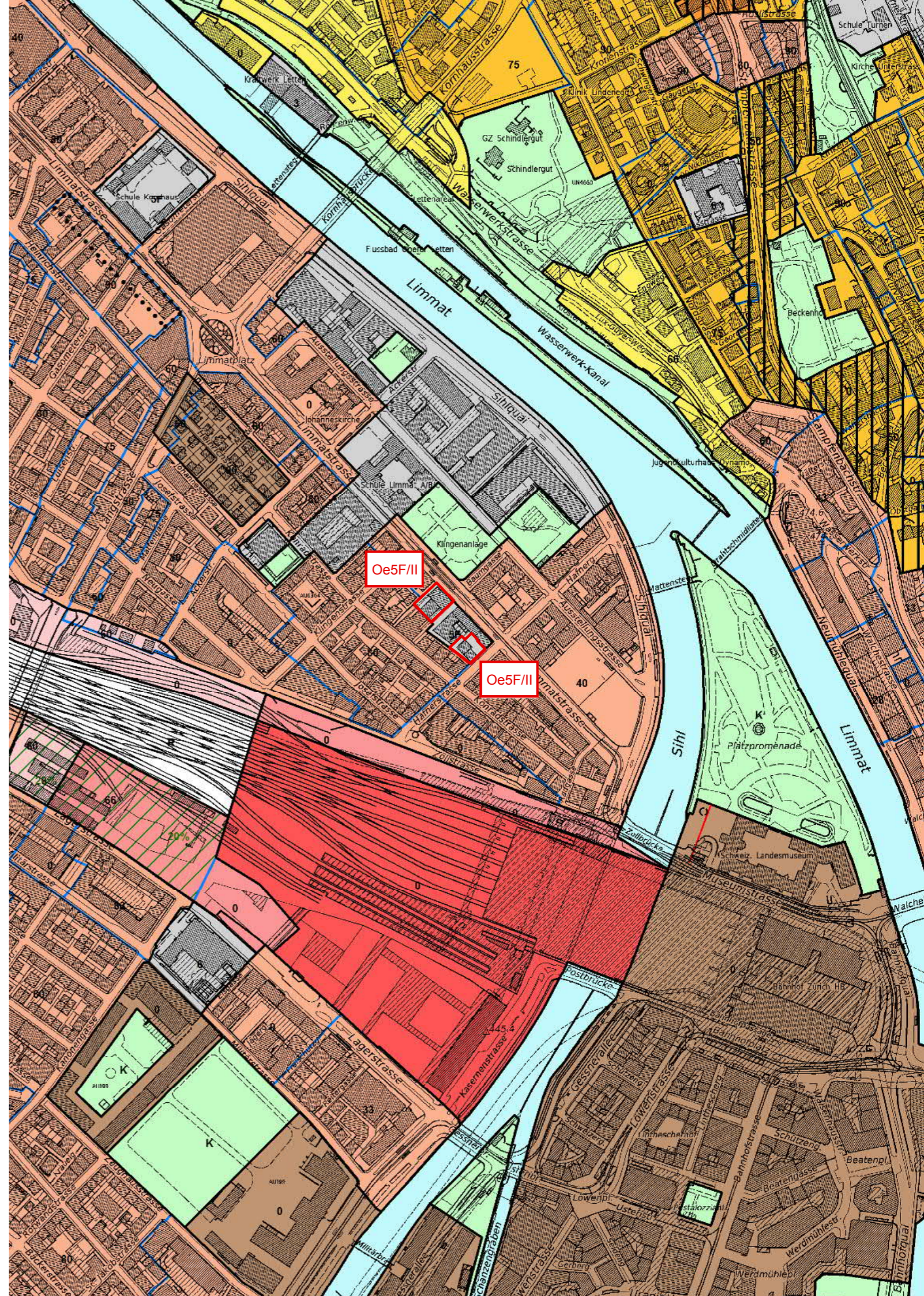


Änderung

- 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/ Empfindlichkeitsstufe ES II
- Q Quartiererhaltungszone
- K Kernzonen
- E Erholungszonen E1, E2, E3
E 1 und E2 = Sport und Freizeit
E3 = Familiengärten
- F Freihaltezonen
A = Allmend □ C = Sport- und Badeanlagen D = Camping
E = Friedhöfe □ K = Kantonale/Regionale Freihaltezone
- L Landwirtschaftszone
- R Reservezone
- Lärmvorbelastetes Gebiet
- 0-90 Wohnanteilgrenze/Wohnanteil in %
- Gebiet mit erhöhter Ausnützung
- 20-30% Gebiete mit Freiflächenziffer
- Verlegungsgebiet Freiflächenziffer
- Aussichtsschutz
- Wald-/Gewässerabstandslinie

Informationen

- Wald
- Gewässer





Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Quartiererhaltungszonenplan

Änderung Quartiererhaltungszonenplan, Hafnerstrasse/Limmatstrasse, Zürich-Gewerbeschule/ Kreis 5

Aufhebung der Quartiererhaltungzone I, 5a

Vom Gemeinderat festgesetzt mit GRB Nr. vom

Im Namen des Gemeinderates
die Präsidentin/der Präsident:

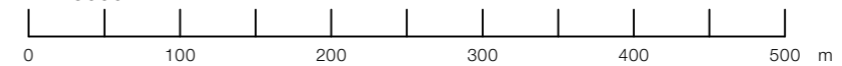
die Sekretärin/der Sekretär:

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. vom

für die Baudirektion


In Kraft gesetzt mit StRB Nr. vom auf den

M 1:5000



© 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 / 17.08.2016/ afsfro

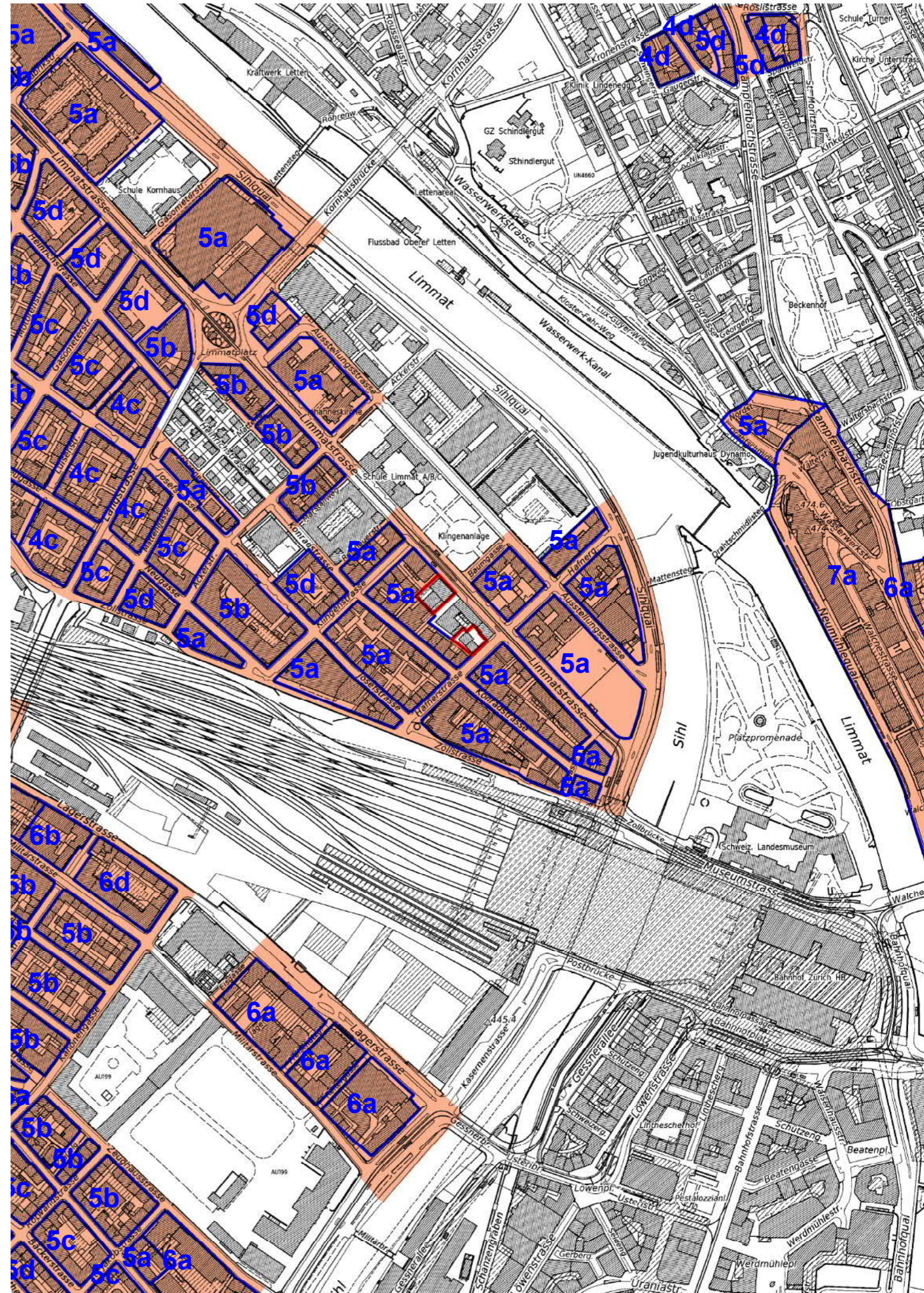
 Perimeter Aufhebung Quartiererhaltungszoneplan

Festsetzungen

 Quartiererhaltungszone I

 Quartiererhaltungszone II

 4b Geschosszahl und gebietsbezogene Vorschriften



Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Änderung des Zonenplans und des Quartierhaltungszonenplans Hafnerstrasse / Limmatstrasse Zürich-Gewerbeschule, Kreis 5

Planungsbericht nach Art. 47 RPV



Zürich, 17. August 2016

Das Amt für Städtebau ist eine Dienstabteilung des
Hochbaudepartements der Stadt Zürich

Inhalt

1	Ausgangslage	3
1.1	Anlass und Hintergrund	3
1.2	Gebietsplanung Sihlquai	4
1.3	Machbarkeitsstudie Entwicklungsgebiet 2.....	5
2	Planungsrechtliche Situation	7
2.1	Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO).....	7
2.2	Laufende BZO-Teilrevision 2014 (BZO 2014).....	8
2.3	Übergeordnete Planungsgrundlagen	9
3	Planungsrechtliche Umsetzung	11
3.1	Verhältnis zur laufenden BZO-Teilrevision 2014 (BZO 2014).....	11
3.2	Änderung des Zonenplans und des Quartiererhaltungszonenplans	11
4	Sachthemen	12
4.1	Naturgefahren.....	12
4.2	Grundwasser	12
4.3	Störfallvorsorge.....	12
4.4	Lärmschutz	13
4.5	Belastete Standorte	13
4.6	Klimaanalyse der Stadt Zürich (KLAZ)	13
4.7	Denkmalpflege / Gartendenkmalpflege	13
4.8	Übergeordnete Planungen.....	13
5	Verfahren	13
5.1	Öffentliche Auflage	13
5.2	Kantonale Vorprüfung	14

1 Ausgangslage

1.1 Anlass und Hintergrund

Nach dem Umzug der Zürcher Hochschule der Künste (ZHdK) in das Toni Areal beabsichtigt die Bildungsdirektion des Kantons Zürich eine weitere räumliche Konzentration von Berufsfachschulen im Vorderen Kreis 5 (Quartier Gewerbeschule) zu einer sogenannten «Berufsbildungsmeile». Die Bildungsdirektion hat in diesem Zusammenhang zwei Entwicklungsgebiete definiert.

Gegenstand der vorliegenden BZO-Teilrevision sind zwei Grundstücke im Entwicklungsgebiet 2.

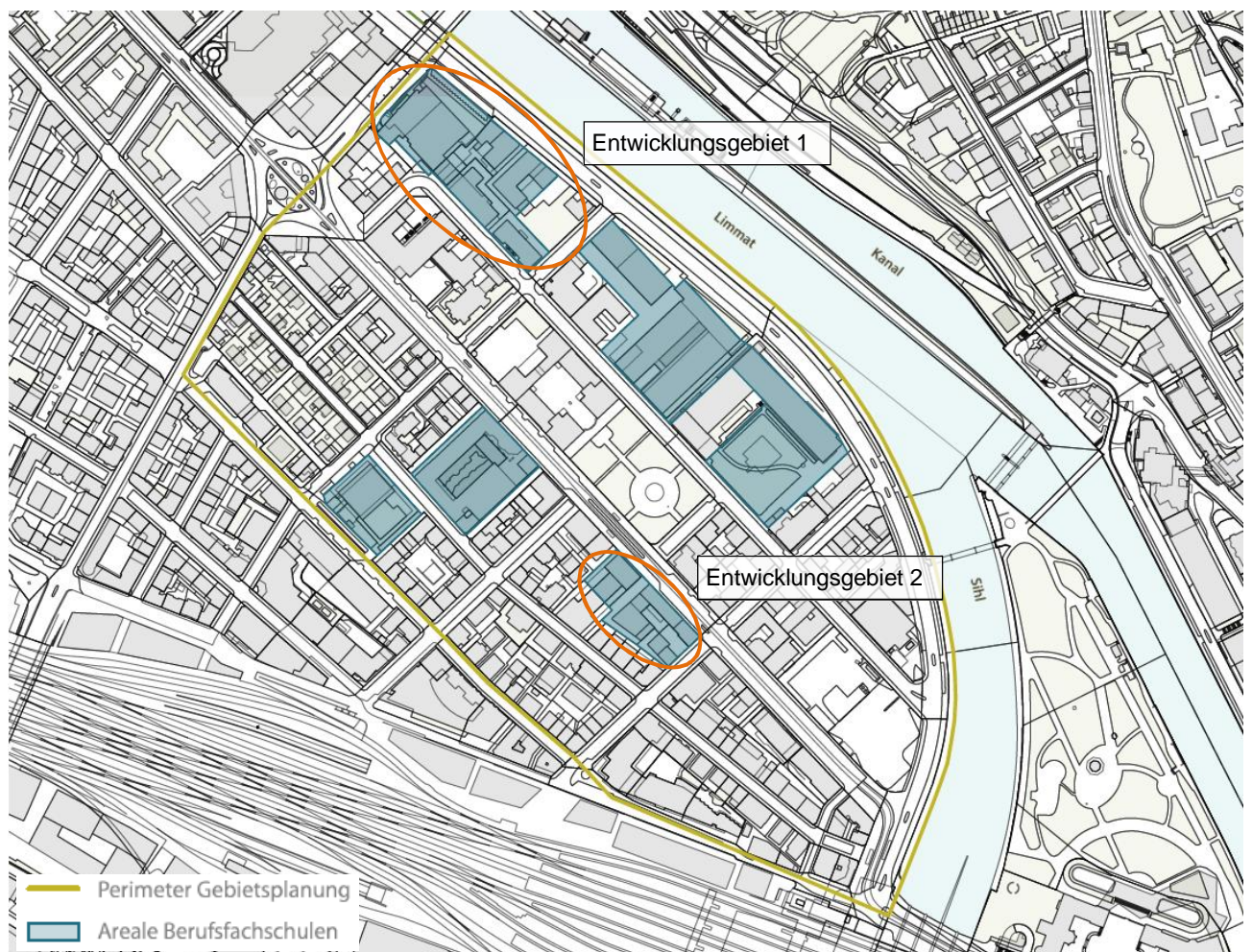


Abb. 1: Übersicht Vorderer Kreis 5

1.2 Gebietsplanung Sihlquai

Basierend auf einem entsprechenden Eintrag im kantonalen Richtplan wurde 2014 eine Gebietsplanung für das Gebiet Sihlquai unter Federführung des Amtes für Raumentwicklung (ARE) unter Einbezug der Stadt Zürich erarbeitet. Zielsetzung der Gebietsplanung war, die Vereinbarkeit und Umsetzbarkeit der Strategien der Bildungsdirektion hinsichtlich Verträglichkeit mit dem Quartier, dem öffentlichen Raum und dem Verkehr zu überprüfen. Massgebend war dabei nicht alleine das Raumprogramm, sondern die Einbindung in das Quartier.

Ergebnis der Gebietsplanung ist ein Handlungsprogramm¹, das die inhaltlichen Rahmenbedingungen für eine koordinierte, langfristige Entwicklung unter Beteiligung aller relevanten Partner definiert, die Verantwortlichen bestimmt und Prioritäten setzt. Im Handlungsprogramm werden für fünf Themenbereiche Handlungsfelder, Handlungsempfehlungen sowie Zuständigkeiten definiert:

1. Integration und Identität der Berufsbildungsmeile
2. Aufenthaltsräume und Vernetzung
3. Verpflegungsangebot und Synergien
4. Sportangebot und Synergien
5. Personenströme, Erschliessung, Parkierung

Die Handlungsempfehlungen werden zusätzlich in einer separaten Zusammenstellung den beiden definierten Entwicklungsgebieten zugeordnet. Sie dienen als Rahmenbedingungen für die weitere Planung und Projektierung. Die Zuständigkeiten sind im Sinne einer Federführung zu verstehen und sind im Rahmen der Umsetzung der Handlungsempfehlungen zu konkretisieren.

Für das Entwicklungsgebiet 2 werden im Handlungsprogramm die folgenden Handlungsfelder und -empfehlungen formuliert und um «weiterführende Hinweise» für die Projektierung ergänzt:

Handlungsfeld	Handlungsempfehlung	Zuständigkeit / Zeithorizont*
Erdgeschossbereiche gestalten Vgl. Kap 3.2.3	Bevorzugte Erdgeschossnutzungen mit öffentlichem Bezug (Mensen, Cafeteria, Mediathek u.ä.) und entsprechender Raumhöhe, Lage der Eingänge zur Limmatstrasse (Nahe Einmündung Ausstellungsstrasse); ggf. Konzentration der Öffnungen und Zugänge auf wenige, dafür wirklich belebte Bereiche. Schulleben sichtbar machen, z.B. durch Einblicke in Werkstätten. Bezug von Gebäude zu Aussenraum herstellen, Transparenz schaffen.	Kanton
Schulhöfe ins Quartier vernetzen Vgl. Kap. 3.3.3	Schulhöfe fürs Quartier zugänglich und attraktiv gestalten, Bedürfnisse der jungen Berufsschüler in der Gestaltung umsetzen (Ort für Begegnung sowie Rückzug, etc.).	Kanton
Kleinräumige Vernetzung im Quartier verbessern Vgl. Kap 3.3.3	Gute Durchwegung der inneren Freiräume wenn möglich in alle Richtungen.	Kanton / Stadt
Vernetzung Bahnhofplatz Nord – Schulen Limmatstrasse optimieren Vgl. Kap 3.6.3	Lage der Eingänge und Wege auf dem Areal im Hinblick auf eine möglichst direkte Erreichbarkeit vom Bahnhofplatz Nord (Verkürzung der Wege nutzen!).	Kanton, SBB

¹ Kanton Zürich, Baudirektion, Amt für Raumentwicklung: Gebietsplanung Sihlquai, 12. Januar 2015

Handlungsfeld	Handlungsempfehlung	Zuständigkeit / Zeithorizont*
Lage der schulinter- nen Verpflegung ver- bessern Vgl. Kap. 3.4.3	Anordnung der Verpflegung in Zuordnung zum öffentlichen Raum, Zugänglichkeit vom öffentlichen Strassenraum prüfen.	Kanton
<i>Weiterführende Hinweise</i>		
Architektonischer Auftritt Limmatstrasse thematisieren	Der Gesamtauftritt bzw. die Gesamtidentität der Berufsfachschulen soll sich im architektonischen Auftritt zur Limmatstrasse widerspiegeln.	Kanton
Grossvolumige Ge- bäude wie Sporthal- len ins Quartier integ- rieren	Integration der Turnhallen in die Körnigkeit des Quartiers und Fremdnutzung bzw. Zugänglichkeit vom öffentlichen Raum ermöglichen.	Kanton
«Zonierung»	Es ist im weiteren Verfahren zu prüfen, ob eine Umzonung sinnvoll ist und in Betracht kommt.	Stadt / Kan- ton
Vertreter aus dem Quartier einbeziehen	Einbezug von Quartiervertreterinnen in den Beurteilungsgremien der Konkurrenzverfahren auf Arealebene.	Kanton
Baustellen- koordination mitdenken	Bei der Realisierung der beiden Grossplanungen, insbesondere im Entwicklungsgebiet 2, ist darauf zu achten, dass bei der Abwicklung der Baustellen die Auswirkungen auf das umgebende Quartier möglichst gering gehalten werden. Weitere Sanierungs- und Umbauprojekte sind vor diesem Hintergrund hiermit zu koordinieren.	Kanton

Tab. 1: Handlungsfelder und –empfehlungen Entwicklungsgebiet 2 (Gebietsplanung Sihlquai, Kap. 4.2)

Ein umfassendes städtebauliches Leitbild war nicht Absicht der Gebietsplanung. Dementsprechend enthält das Handlungsprogramm keine Aussagen zu städtebaulichen Fragen wie Gebäudevolumen und –anordnung. In der Gebietsplanung wird darauf hingewiesen, dass die konkrete Projektentwicklung unter Einbezug der Stadt im Rahmen der üblichen bau- und planungsrechtlichen Abläufe zu erfolgen hat.

Die Gebietsplanung Sihlquai dient auch als Basis für eine Anpassung des kantonalen Richtplanes. Diese ist Bestandteil der Teilrevision 2015 des kantonalen Richtplanes, die vom Regierungsrat mit Antrag vom 29. Juni 2016 dem Kantonsrat vorgelegt wurde.

1.3 Machbarkeitsstudie Entwicklungsgebiet 2

Die Bildungsdirektion des Kantons Zürich beabsichtigt, auf den kantoneigenen Grundstücken Kat.-Nrn. IQ5563, IQ6396 und IQ6397, dem sogenannten Entwicklungsgebiet 2 der Berufsbildungsmeile, Schulraum für die Baugewerbliche Berufsschule Zürich (BBZ) errichten zu lassen. In diesem Zusammenhang hat die Baudirektion des Kantons Zürich (Hochbauamt) für das Entwicklungsgebiet 2 parallel zur Gebietsplanung eine Machbarkeitsstudie durch das Architekturbüro futurafrosch erarbeiten lassen.² In einem Variantenstudium werden darin unterschiedliche Möglichkeiten zur zukünftigen baulichen Entwicklung der kantonalen Parzellen an der Hafner-/ Limmatstrasse hinsichtlich Städtebau, Baurecht, Privatrecht und Raumprogramm untersucht.

² Machbarkeitsstudie Bildungsmeile Entwicklungsgebiet 2, BBZ Entwicklung Hafner- / Limmatstrasse, Zürich, futurafrosch, Schlussbericht 18.02.2015; Vertiefung Machbarkeitsstudie, Bildungsmeile Entwicklungsgebiet 2, BBZ Entwicklung Hafner- / Limmatstrasse, Zürich futurafrosch, 20.07.2015

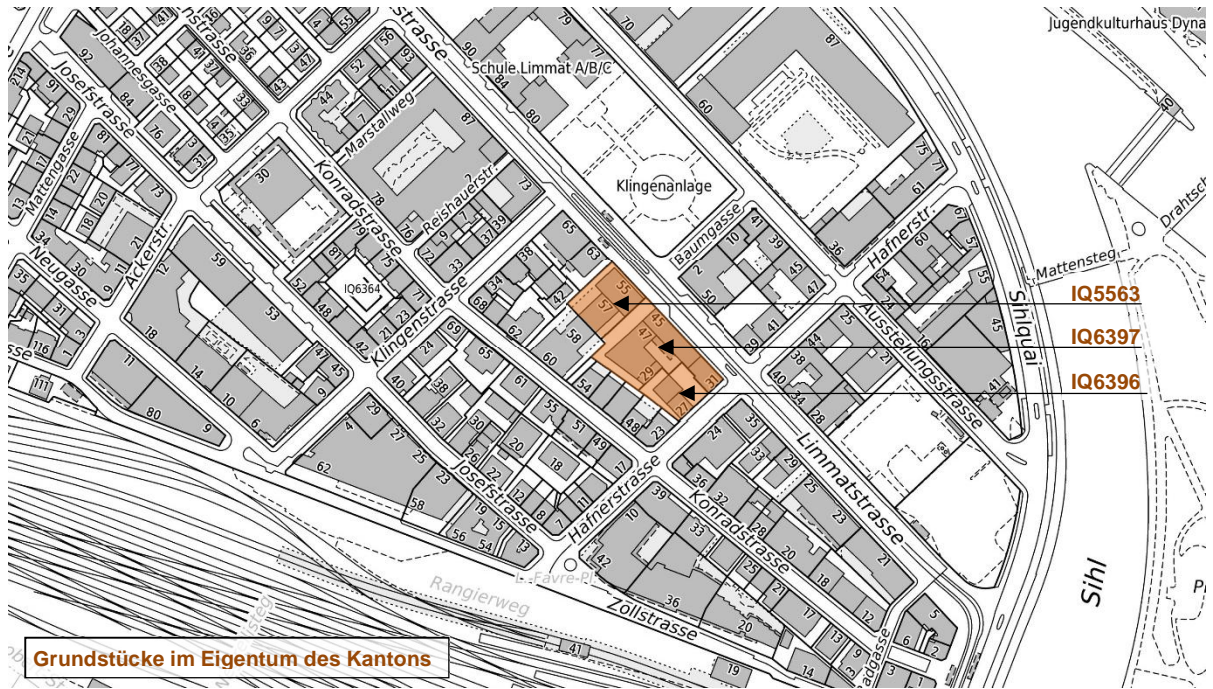


Abb. 2: Situation Entwicklungsgebiet 2: Hafner- / Limmatstrasse



Abb. 3: Machbarkeitsstudie futuafrosch: Variante «Schulhaus und Sporthaus» (Voraussetzung: gesamtes Areal Oe5F)

Ergebnis der Machbarkeitsstudie ist, dass die Baumasse und das Prinzip einer zweiteiligen Gebäudeform der Variante «Schulhaus und Sporthaus» an der Ecke Hafner- / Limmatstrasse angemessen ist. Das für das Schulhaus benötigte Programm lässt sich gut in das Volumen integrieren. Die ortstypische Blockrandbebauung mit Durchgängen auf Strassenniveau wird teilweise bewahrt bzw. in das Gebäude integriert. Der Strassenraum der Limmatstrasse kann so gefasst und definiert werden. Im rückwärtigen Bereich entsteht ein geschützter und begrünbarer Hofraum auf Strassenniveau. Dieses Konzept berücksichtigt die Anforderungen aus der Gebietsplanung Sihlquai wie auch die Festlegungen der noch nicht rechtskräftigen Quartiererhaltungszone III gemäss BZO-Teilrevision 2014.

Das Bebauungskonzept erfordert eine Umzonung der heute in der Quartiererhaltungszone gelegenen Parzellen Kat.-Nrn. IQ5563 und IQ6396. Das Grundstück Kat. Nr. IQ6397 ist bereits der Zone für öffentliche Bauten Oe5F zugewiesen. Die Baudirektion des Kantons Zürich, vertreten durch das Hochbauamt, hat daher in Abstimmung mit dem Amt für Städtebau die Umzonung der Grundstücke Kat.-Nrn. IQ5563 und IQ6396 in die Zone für öffentliche Bauten Oe5F beantragt.

Für die weitere Projektentwicklung ist seitens kantonalem Hochbauamt ein Architekturwettbewerb vorgesehen.

2 Planungsrechtliche Situation

2.1 Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)

Die kantonalen Grundstücke im Entwicklungsgebiet 2 sind gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO) heute wie folgt zониert:

- Kat.-Nr. IQ5563: Quartiererhaltungszone QI5a, Wohnanteil 0%
- Kat.-Nr. IQ6396: Quartiererhaltungszone QI5a, Wohnanteil 40%.
- Kat.-Nr. IQ6397: Zone für öffentliche Bauten, Oe5F

Das gesamte Areal liegt im Hochhausgebiet III gemäss Art. 9 BZO, in dem Gebäude mit einer Gesamthöhe von 40 m zulässig sind.

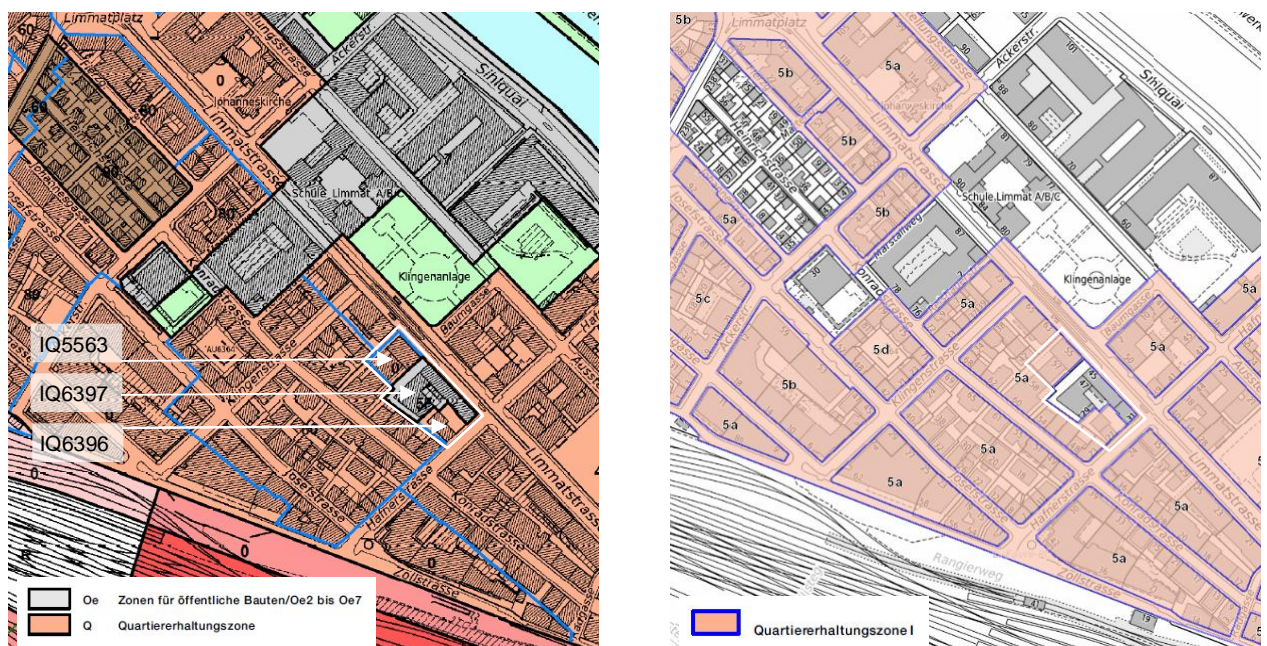


Abb. 4: Rechtskräftiger Zonenplan und Quartiererhaltungszonenplan

2.2 Laufende BZO-Teilrevision 2014 (BZO 2014)

Der Gemeinderat hat am 22. und 29. Juni 2016 die BZO 2014 beraten und an die Redaktionskommission überwiesen.

Die geltende BZO unterscheidet zwei verschiedene Typen für die Quartiererhaltungszone. Mit der BZO 2014 wird mit der Quartiererhaltungszone III ein dritter Typ eingeführt, der die historisch entstandene Struktur von einzelnen Gevierten mit mehrheitlich offener Bauweise innerhalb der heutigen Quartiererhaltungszone I erhalten und planungsrechtlich sichern soll. Eines dieser Gevierte ist der Bereich zwischen Limmat-, Klingen-, Josef- und Hafnerstrasse, in dem auch die von der vorliegenden Teilrevision betroffenen Parzellen liegen (Ergänzungsplan für das Gebiet der Quartiererhaltungszone III Konradstrasse gemäss Art. 2c BZO 2014). Diese heute in der Quartiererhaltungszone I gelegenen Grundstücke werden im Rahmen der BZO 2014 der neuen Quartiererhaltungszone III (Q III 5a) zugeordnet.

Die BZO definiert in Art. 3 der Bauordnung die Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) in Abhängigkeit von Zone und Nutzung. In der laufenden BZO-Teilrevision 2014 wird Art. 3 mit dem Ziel einer eindeutigen Festlegung der Empfindlichkeitsstufen, insbesondere für Areale mit Spital- und Krankenheimnutzungen sowie Ausbildungseinrichtungen, angepasst. Die Empfindlichkeitsstufen für die Zonen für öffentliche Bauten und für die lärmvorbelasteten Gebiete werden in diesem Zusammenhang neu direkt im Zonenplan festgelegt. Grundsätzlich wird damit explizit festgehalten, was bereits anhin galt, aber bisher jeweils im Einzelfall festzustellen war. Unabhängig von dieser Anpassung gilt für die im Perimeter der vorliegenden BZO-Teilrevision beabsichtigten Schulnutzung sowohl nach derzeit rechtskräftiger BZO wie auch nach BZO 2014 die Empfindlichkeitsstufe II.

Die beiden heute in der Quartiererhaltungszone I gelegenen Grundstücke Kat.-Nr. IQ5563 und IQ6396 werden im Rahmen der BZO 2014 der neuen Quartiererhaltungszone III (Q III 5a) mit Wohnanteil von 0% (Kat.-Nr. IQ5563) bzw. von 40% (Kat.-Nr. IQ6396) zugeordnet. Sie liegen weiterhin im Hochhausgebiet III mit einer zulässigen Gesamthöhe von 40 m.

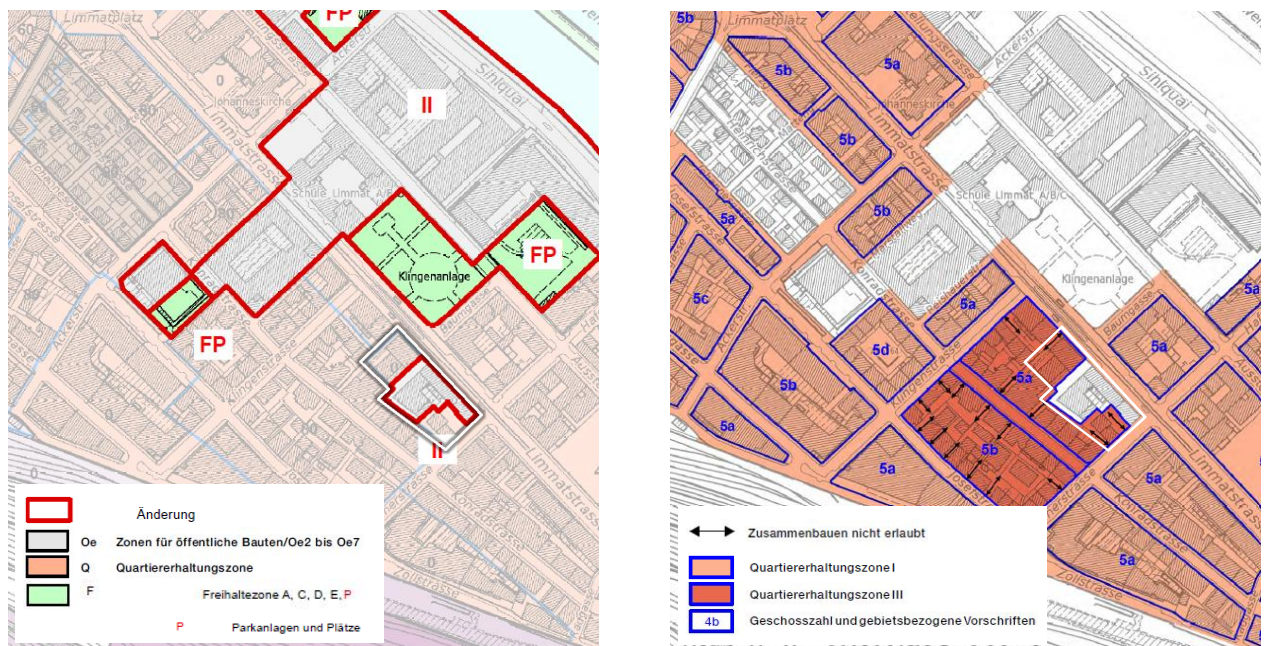


Abb. 5: BZO-Teilrevision 2014: Zonenplan und Quartiererhaltungszonenplan

2.3 Übergeordnete Planungsgrundlagen

Kantonaler Richtplan

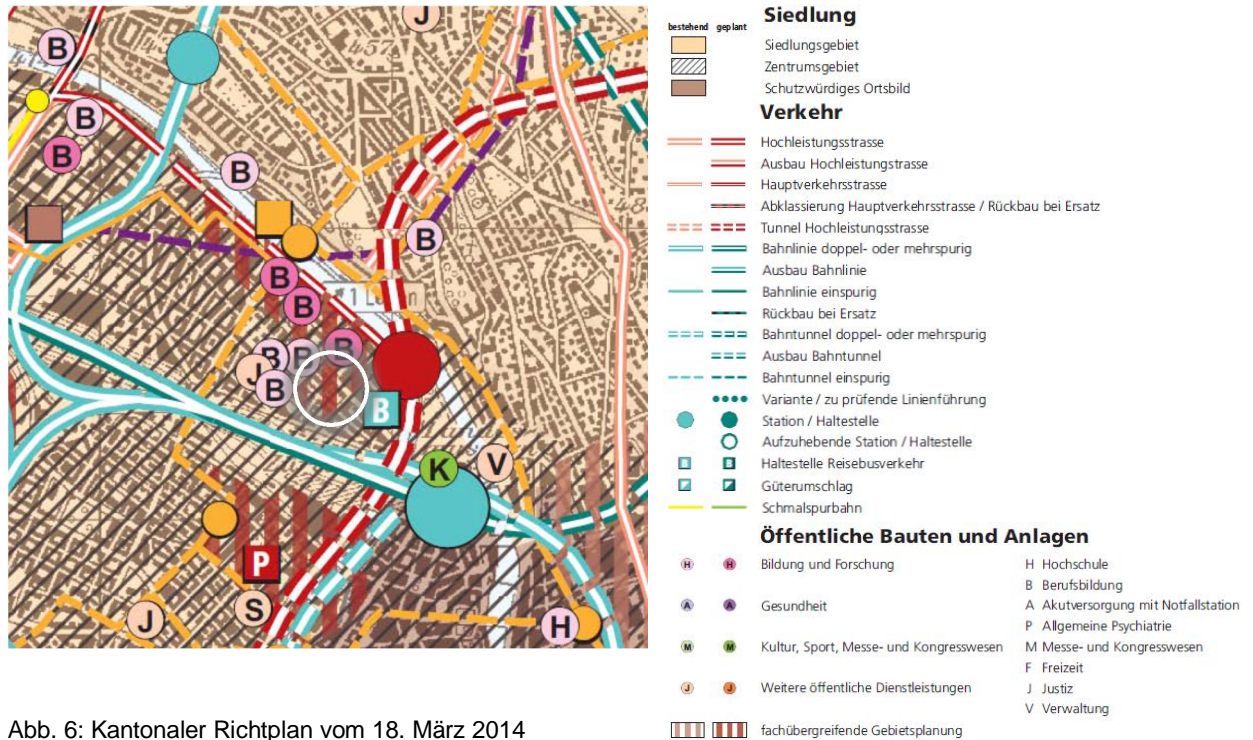


Abb. 6: Kantonaler Richtplan vom 18. März 2014

Der vom Kantonsrat des Kantons Zürich mit Beschluss vom 18. März 2014 festgesetzte gesamtüberprüfte kantonale Richtplan wurde vom Bundesrat am 29. April 2015 genehmigt.

Im rechtskräftigen kantonalen Richtplan liegen die Grundstücke an der Hafner- / Limmatstrasse im Siedlungsgebiet und sind als Zentrumsgebiet ausgewiesen. Sie befinden sich im Bereich einer «geplanten» Gebietsplanung, die grosse Teile des Vorderen Kreis 5 betrifft.

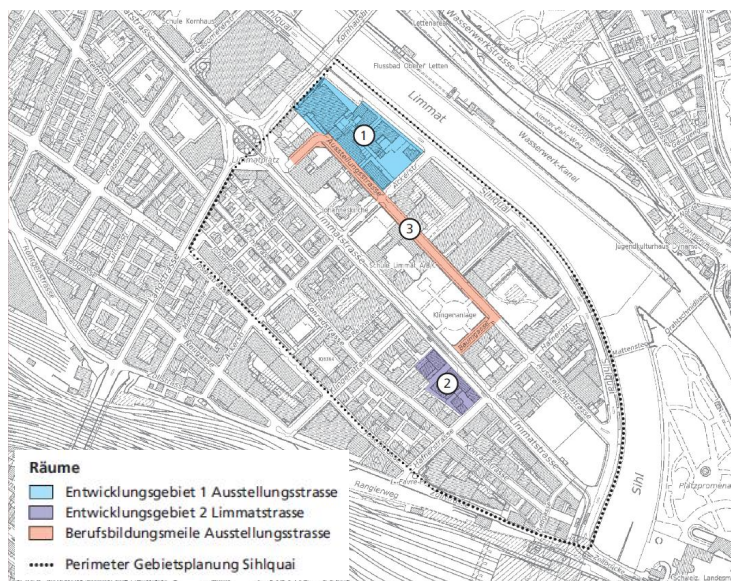


Abb. 7: Kantonaler Richtplan, Teilrevision 2015, Antrag des Regierungsrates vom 29. Juni 2016 (6.2.3 Sihlquai, Zürich)

Mit der laufenden bereits erwähnten Teilrevision 2015 des kantonalen Richtplanes (vgl. Seite 5) wird der Eintrag basierend auf der durchgeführten Gebietsplanung Sihlquai auf «bestehende» Gebietsplanung geändert. Die Eckwerte der Gebietsplanung Sihlquai werden mit dieser Teilrevision 2015 im Richtplantext in Kapitel 6.2.3 aufgenommen. Infolgedessen werden die Einzelvorhaben von Berufsschulen, die im Perimeter der Gebietsplanung Sihlquai liegen, nicht mehr separat in der Tabelle 6.3.2 b) aufgeführt oder in der Richtplankarte verortet.

Regionaler Richtplan

Im rechtskräftigen regionalen Richtplan (Beschluss des Regierungsrates RRB Nr. 894/2000) werden für die Grundstücke an der Hafner-/ Limmatstrasse keine weiteren regionalen Festlegungen getroffen, die für die vorliegende Zonenplanänderung relevant sind.

Der regionale Richtplan wird derzeit parallel zur laufenden BZO-Teilrevision 2014 revidiert. Er wurde am 6.04.2016 vom Gemeinderat zur Festsetzung durch den Regierungsrat verabschiedet. In der Revisionsvorlage werden die kantonalen Parzellen dem Gebiet zur Erhaltung der Siedlungsstruktur zugewiesen. Die Zone für öffentliche Bauten Oe5F ist damit vereinbar.

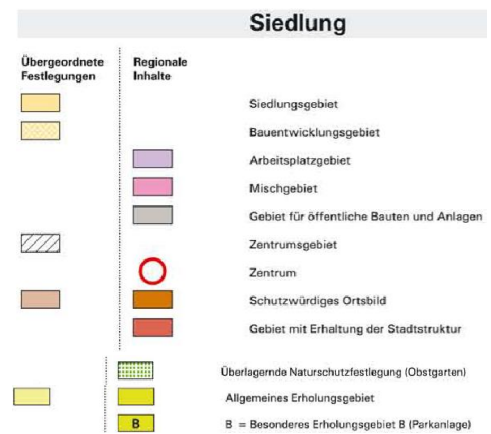


Abb. 8: Rechtskräftiger Regionaler Richtplan: Siedlung und Landschaft

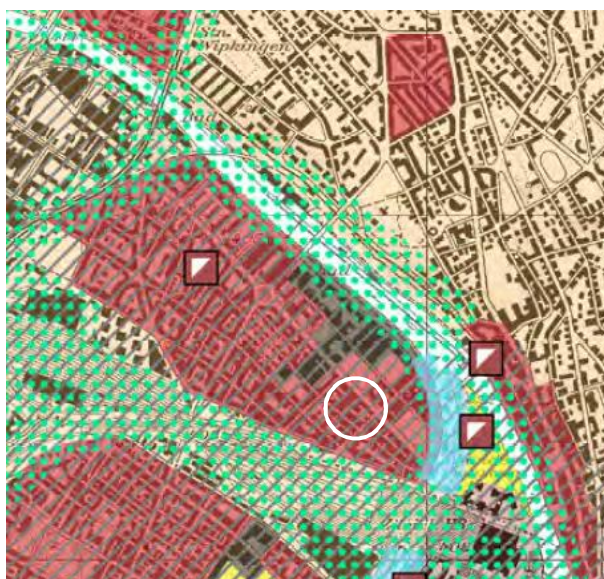


Abb. 9: Gesamtüberarbeitung Regionaler Richtplan, Siedlung und Landschaft, Antrag des Gemeinderates zur Festsetzung vom 6.04.2016

3 Planungsrechtliche Umsetzung

3.1 Verhältnis zur laufenden BZO-Teilrevision 2014 (BZO 2014)

Im Unterschied zu anderen separaten BZO-Teilrevisionen, deren Verfahren bereits weiter fortgeschritten war, konnte die vorliegende Teilrevision Hafner-/ Limmatstrasse nicht vor Abschluss der Beratungen der «Besonderen Kommission RP/BZO» des Gemeinderates zur BZO 2014 im Juni 2016 mit dieser koordiniert bzw. von der BZO 2014 ausgenommen werden. Aus diesem Grund ist im Hinblick auf die in Kap. 2.2 erläuterten Überschneidungen der vorliegenden Teilrevision mit der BZO 2014 folgendes Vorgehen beabsichtigt:

- Die mit der vorliegenden BZO-Teilrevision Hafner-/ Limmatstrasse vorgesehene Zonenzuweisung geht unabhängig vom entsprechenden Gemeinderatsbeschluss betreffend die BZO 2014 in jedem Fall der BZO 2014 vor. Es ist dementsprechend das Ziel, die beiden Grundstücke Kat.-Nrn. IQ5563, IQ6396 der Zone für öffentliche Bauten Oe5F zuzuweisen, nicht der Quartiererhaltungszone QI (geltende BZO) oder QIII (BZO 2014).
- Bezogen auf die Festlegung der ES-Stufen wird im Rahmen der vorliegenden BZO-Teilrevision die ES-Stufe für die beiden betroffenen Grundstücke in Anlehnung an die mit der BZO 2014 beabsichtigte Anpassung von Art. 3 der BZO bereits im Plan festgelegt. Beide Grundstücke erhalten infolge der geplanten Schulnutzung die ES II zugewiesen.

3.2 Änderung des Zonenplans und des Quartiererhaltungszonenplans

Das mit der erwähnten Machbarkeitsstudie ermittelte Konzept ist mit der heutigen Zonierung nicht umsetzbar. Dies liegt grundsätzlich daran, dass eine zusammenhängende Bebauung der drei Grundstücke über die bestehenden Zonengrenzen hinweg für eine Schulnutzung nicht zweckmässig realisierbar ist. Insbesondere führen die Bestimmungen der Quartiererhaltungszone I bzw. III zu Randgebäuden in Verbindung mit der kleinteiligen Parzellarstruktur dazu, dass die zulässigen Gebäudeabmessungen keine für Schulnutzungen geeigneten Räumlichkeiten ermöglichen. Auf den Grundstücken Kat.-Nrn. IQ5563 und IQ6396 wäre mit der aktuellen Zonierung kein durchgehendes, zur Limmatstrasse orientiertes Gebäude möglich. Zudem wirkt der Wohnanteil von 40 % für Kat.-Nr. IQ6396 einschränkend. Auf Grundstück Kat.-Nr. IQ5563 wäre eine Bebauung mit einer Bautiefe des heute bestehenden Baus nicht mehr möglich.

Es ist daher vorgesehen, die beiden heute in der Quartiererhaltungszone befindlichen Grundstücke (Kat.-Nrn. IQ5563, IQ6396) der Zone für öffentliche Bauten Oe5F zuzuteilen, entsprechend der bereits bestehenden Zonierung des Grundstücks Kat.-Nr. IQ6397.

Die Zone für öffentliche Bauten entspricht grundsätzlich der beabsichtigten Nutzung durch Berufsschulen und dem dafür bestehenden Eintrag im kantonalen Richtplan. Unter Berücksichtigung der Umgebung ist die Zone Oe5F die angemessene Zonierung. Durch die Kennzeichnung mit dem Buchstaben F ist eine Freiflächenziffer von mindestens 40% einzuhalten, womit im Rahmen der vorliegenden Teilrevision dem Erfordernis nach Bereitstellung von genügend Freiflächen Rechnung getragen wird.

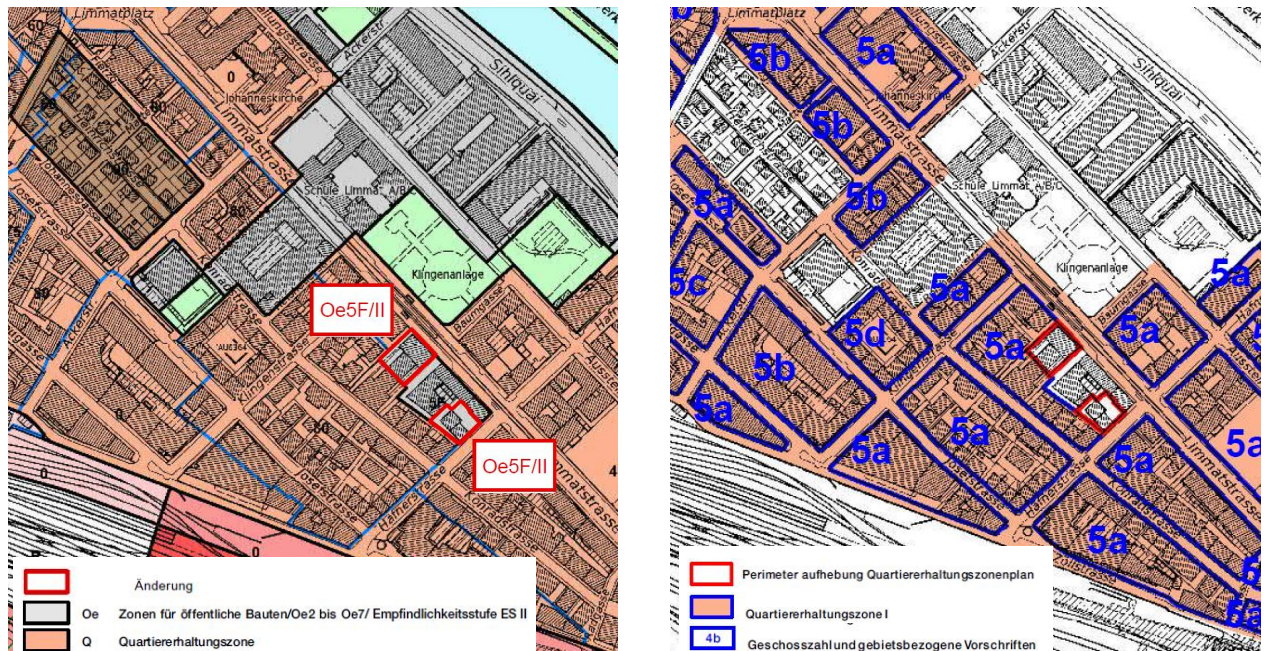


Abb. 10: Geplante Zonierung Zonenplan/ Quartiererhaltungszonenplan

4 Sachthemen

4.1 Naturgefahren

Gemäss Gefahrenkarte für die Stadt Zürich³ (BDV Nr. 1881 vom 6. Oktober 2010) liegt für den gesamten Perimeter der Umzonung lediglich eine Restgefährdung durch Naturgefahren vor (Hochwasser, Hinweisbereich). Planungsrechtliche Massnahmen im Rahmen dieser Teilrevision der BZO sind damit nicht erforderlich.

4.2 Grundwasser

Die von der Zonenplanänderung betroffenen Grundstücke an der Hafner- und Limmatstrasse befinden sich im Gewässerschutzbereich A_u. Der Gewässerschutzbereich A_u in der Gewässerschutzkarte des Kantons Zürich (vgl. <http://maps.zh.ch>) bezeichnet die nutzbaren unterirdischen Gewässer und die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete. Gemäss Anhang 4 Ziffer 211 Abs. 2 der Gewässerschutzverordnung (GSchV, SR 814.201) dürfen im Gewässerschutzbereich A_u grundsätzlich keine Anlagen erstellt werden, die unter dem langjährigen, natürlichen mittleren Grundwasserspiegel liegen. Der mittlere Grundwasserspiegel befindet sich etwa 5 m unter dem Niveau der Limmatstrasse. Dies bedeutet, dass nur Neubauten mit einem Untergeschoss projektiert werden können, ein zweites Untergeschoss kann in wasser- und gewässerschutzrechtlicher Hinsicht nicht bewilligt werden.

4.3 Störfallvorsorge

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

³ <http://maps.zh.ch/?topic=AwelGKHWsynoptischZH>

4.4 Lärmschutz

Für die beiden von der vorliegenden Zonenplanänderung betroffenen Parzellen, Kat.-Nrn. IQ5563 und IQ6396 gilt sowohl gemäss rechtskräftiger BZO als auch nach BZO-Teilrevision 2014 aufgrund ihres Wohnanteils von 0 bzw. 40 % die Empfindlichkeitsstufe III. Bei einer Nutzung des Areals durch Schulen kommt unabhängig von der Zonenzuweisung jeweils die Empfindlichkeitsstufe II zur Anwendung (Art. 3 Abs. 1 BZO, Art. 3 Abs. 4 BZO 2014). Die Grundstücke sind überbaut und erschlossen, es gelten daher die Immissionsgrenzwerte.

4.5 Belastete Standorte

Auf den Parzellen der vorliegenden Zonenplanänderung Hafner-/ Limmatstrasse sind laut Kataster der belasteten Standorte (KbS) keine belasteten Standorte bekannt.

4.6 Klimaanalyse der Stadt Zürich (KLAZ)

Der Perimeter der vorliegenden Teilrevision befindet sich im Bereich des ‚Massnahmegebiets 1‘ gemäss Klimaanalyse der Stadt Zürich (KLAZ), in welchem aus lokalklimatischer Sicht durch Verdichtung entstehende Defizite durch kompensatorische Massnahmen bestmöglich auszugleichen sind. Im Rahmen der weiteren Projektierung sowie der Umgebungsgestaltung zum Bauvorhaben ist auszuweisen, wie die negativen Auswirkungen auf das Lokalklima möglichst gering gehalten werden.

4.7 Denkmalpflege / Gartendenkmalpflege

Das benachbarte Gebäude Limmatstrasse 63 ist im «Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung» aufgeführt. Die ebenfalls in der Nachbarschaft gelegene Klingenanlage ist im «Inventar der schützenswerten Gärten und Anlagen von kommunaler Bedeutung» der Stadt Zürich erfasst. Auf die Inventarobjekte ist bei der Gestaltung von Bauten, Anlagen und Umschwung besondere Rücksicht zu nehmen (§ 238 Abs. 2 PBG).

Der Perimeter der vorliegenden BZO-Teilrevision Hafner- / Limmatstrasse liegt innerhalb eines Bereiches, für den das Bundesinventar der Schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) das Erhaltungsziel B (Strukturerhalt) definiert (Beschluss des Bundesrates vom August 2016, Inkraftsetzung am 1. Oktober 2016). Die vorliegende BZO-Teilrevision sowie die gemäss Machbarkeitsstudie beabsichtigte Bebauung sind mit dieser Festlegung des ISOS grundsätzlich vereinbar.

4.8 Übergeordnete Planungen

Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) sind von der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung nicht berührt. Sie steht im Einklang mit den verbindlichen Festlegungen des kantonalen Richtplanes (Art. 8 RPG) sowie des regionalen Richtplanes.

5 Verfahren

5.1 Öffentliche Auflage

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung für den Bereich Hafner-/ Limmatstrasse wurde gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 11. März 2016 bis 10. Mai 2016 öffentlich aufgelegt. Während der Dauer der Auflage wurden keine Einwendungen eingereicht.

5.2 Kantonale Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf dieser Teilrevision der Bau- und Zonenordnung dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Die vorgesehene Änderung von Zonenplan und Quartiererhaltungszonenplan wurde von der Baudirektion darin unter dem Vorbehalt der Ergänzung eines Kapitels betreffend Grundwasser als rechtmässig, zweckmässig und angemessen beurteilt. Dieser Auflage wurde mit der Ergänzung eines Abschnittes zur Grundwassersituation und den sich daraus ergebenden Auswirkungen für den Perimeter der Teilrevision entsprochen (vgl. Kap 4.2 auf Seite 12).