



BZO-Teilrevision Bauschänzli

Einstellung des Verfahrens

In der Vorprüfung zum Projekt hält das ARE (Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich) fest, dass das AWEL (Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft des Kantons Zürich) diverse Veranstaltungen wie das Oktoberfest oder des Circus Conelli gestützt auf Art. 41c Abs. 1 Bst. A GschV die gewässerrechtliche Bewilligung für zonenkonforme Anlagen in dicht überbauten Gebieten erteilen könne.

Abklärungen ergaben entgegen früherer Einschätzungen, dass temporäre Bauten und Anlagen des Zirkus und des Oktoberfests in der Freihaltezone FP als zonenkonform betrachtet werden können.

Damit kann auf die Umzonung des Bauschänzli von der Freihaltezone FP in eine Kernzone verzichtet werden.

Das Verfahren wurde nach stadtinterner Rücksprache Anfang Dezember 2019 eingestellt und die projektierten Daten per 17.12.2019 im ÖREB-Kataster gelöscht.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung
**Ergänzungsplan Kernzone
 City, Kreis 1**

Änderung Bauschänzi, Zürich-City, Kreis 1, Kanton Zürich

Vom Gemeinderat festgesetzt mit GRB Nr. vom

Im Namen des Gemeinderates
 die Präsidentin/der Präsident:

die Sekretärin/der Sekretär:

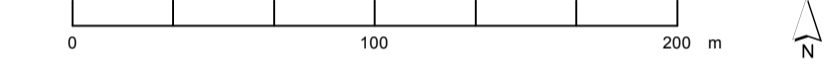
Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. vom

für die Baudirektion

In Kraft gesetzt mit StRB Nr. vom auf den



Massgebender Massstab 1:2500



© Übersichtsplan: Stand vom 6.12.2011; Vermessungsamt der Stadt Zürich
 © Kernzonenplan: Amt für Städtebau der Stadt Zürich
 Stadt Zürich / Amt für Städtebau / Lindenhofstrasse 19 / Postfach / 8021 Zürich
 Tel. 044 412 11 11 / Fax 044 212 12 66 / www.stadt-zuerich.ch/hochbau / Erstellungs- und Druckdatum 05.08.2018 / afamed

Festsetzungen

- Kernzonenengrenze
- Baubereich
- Gewünschte Lage Neubauten
- Abgrenzung Teilbereich I-III
- Profilerhaltungslinie
- Profilingleichung
- Baubegrenzungslinie
- Zulässige Gebäudehöhe
- Arkadenlinie
- Massgebendes Nachbargebäude
- Erhöhte Geschoszahl

Beantragte Festlegungen

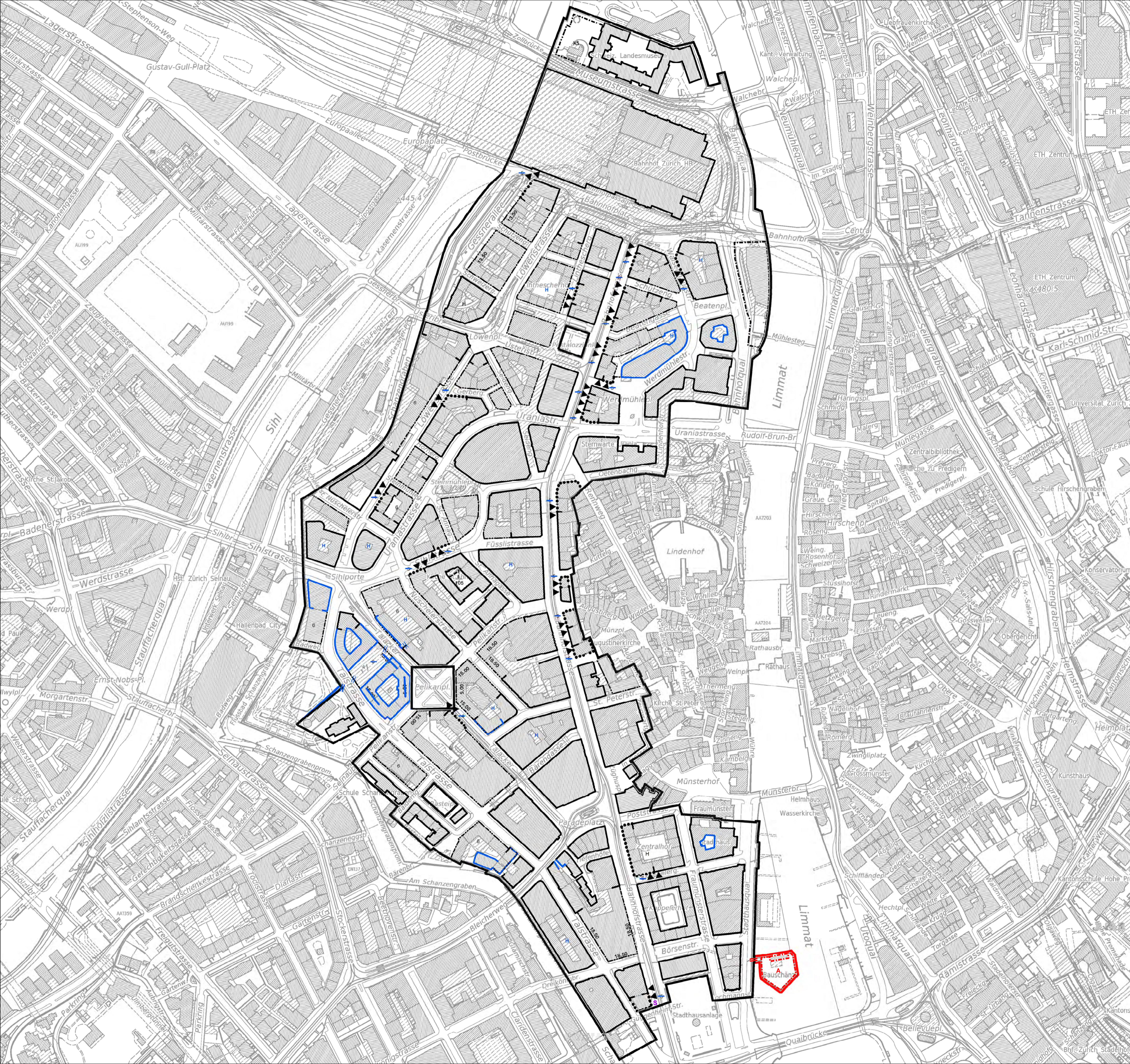
- Änderung

Informationen

- Separates BZO-Teilrevisionsverfahren (BZO 2016).
- Separates BZO-Teilrevisionsverfahren, mindestens öffentliche Auflage erfolgt, aber noch nicht rechtskräftig.

Bau- und Zusatzvorschriften

- K2b-K5** Baubereich, Art.30 Abs.2
- 3** Geschoszahl / Gebäudegrundfläche
- 100** Geschoszahl / Gebäudegrundfläche
- H** Strassengeviert gemäss Art.28 Abs.3, Art. 29 Abs.2 und Art.31 Abs.4
- D** Buchstabe verweist auf gebietsbezogene Zusatzvorschriften





Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Zonenplan

Zonenplanänderung Bauschänzli, Zürich-Rathaus, Kreis 1, Kanton Zürich

Umzonung von der Freihaltezone FP in die Kernzone K mit Wohnanteil 0% und Einzonung vom Gewässer in die Kernzone K mit Wohnanteil 0%.

Vom Gemeinderat festgesetzt mit GRB Nr. vom

Im Namen des Gemeinderats
die Präsidentin/der Präsident:

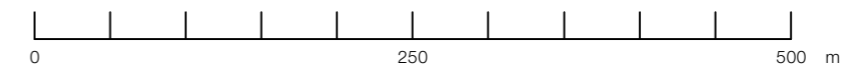
die Sekretärin/der Sekretär:

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. vom

für die Baudirektion


In Kraft gesetzt mit STRB Nr. vom auf den


M 1:5000




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

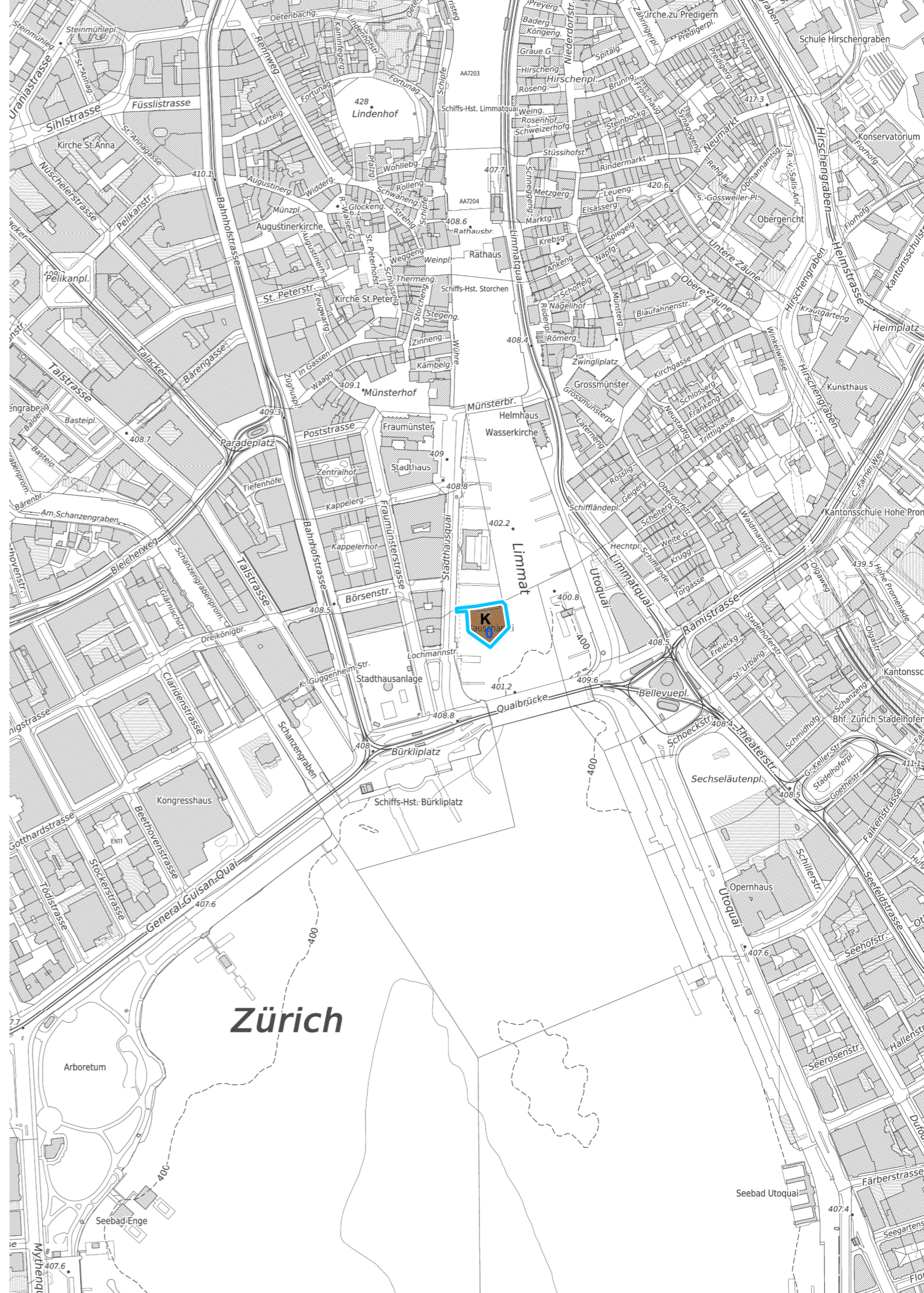
Festsetzungen

 K Kernzone / Empfindlichkeitsstufe ES III

 0 Wohnanteil in %

Information

 Beantragte Festlegung





Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Änderung der Bauordnung

1. Änderung: Art. 37 Abs. 1 BZO
2. Ergänzung: Art. 50a BZO

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



Änderung: F. Kernzonen

2. Allgemeine Vorschriften für alle Kernzonen

Besondere
Gebäude

Art. 37¹ Bei Wahrung des Gebietscharakters dürfen besondere Gebäude mit einer Grundfläche von insgesamt höchstens 5 % der Grundstücksfläche auch ausserhalb der überbaubaren Flächen gemäss Art. 27 erstellt werden. Solche Gebäude sind zusätzlich zur festgelegten Gebäudegrundfläche oder einer zu übernehmenden Baumasse und ohne Anrechnung auf eine festgelegte Überbauungsziffer zulässig. Vorbehalten bleiben die abweichenden Regelungen gemäss Art. 28, 29, 31, **50a** und 73.

Ergänzung: F. Kernzonen

3. Gebietscharaktere und Zusatzvorschriften

b. City

Zusatzvor-
schriften
Baubereich
A

Art. 50a (neu)

^{1 (neu)} Es sind temporäre Zeltbauten, Anlagen für die saisonale gastronomische Nutzung (u.a. Grossschirme, Markisen, Tanzflächen) sowie die Aussenbeleuchtung des Bauschänzlis erlaubt.

^{2 (neu)} Für unterirdische Bauten gilt der Bestand. Es sind keine unterirdischen Erweiterungen erlaubt.

^{3 (neu)} Es sind keine besonderen Gebäude erlaubt.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Bau- und Zonenplanänderung «Bauschänzli»

Kanton Zürich, Zürich-Rathaus, Kreis 1

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Fassung zur öffentlichen Auflage



Zürich, 09. August 2018

Herausgeberin:

Stadt Zürich

Hochbaudepartement

Amt für Städtebau (AfS)

Bezugsquelle:

Stadt Zürich

Amt für Städtebau (AfS)

Lindenhofstrasse 19

8021 Zürich

Telefon: + 41 44 412 11 11

afs@zuerich.ch

www.stadt-zuerich.ch/hochbau

Foto Titelseite: Amt für Städtebau, Stadt Zürich

Inhalt

1 Ziele und Inhalte des Planungsberichts	4
2 Ausgangslage	4
2.1 Anlass.....	4
2.2 Aktuelle Nutzungen auf dem Bauschänzli.....	4
2.3 Ziel.....	5
2.4 Situation	5
2.5 Bau- und Zonenordnung	6
3 Gegenstand der BZO-Teilrevision	8
3.1 Änderung des Zonenplans	8
3.2 Ergänzung des Ergänzungsplans Kernzone City.....	9
3.3 Änderung der Bauordnung der allgemeinen Vorschriften für alle Kernzonen, Abschnitt besondere Gebäude.....	10
3.4 Ergänzung der Bauordnung Kernzone City, Abschnitt Gebietscharakter	10
4 Übergeordnete Grundlagen und Rahmenbedingungen	11
4.1 Kantonale Richtplanung	11
4.2 Regionaler Richtplan.....	12
4.3 Kommunaler Richtplan.....	13
4.4 Weitere übergeordnete Gesetze und Grundlagen	14
5 Sachthemen / Auswirkungen	15
5.1 Bauzonenkapazität und –reserve.....	15
5.2 Ortsbild-, Denkmal-, Natur- und Landschaftsschutz.....	15
5.3 Verkehr und Erschliessung	17
5.4 Freiraumversorgung	17
5.5 Öffentliche Infrastruktur.....	18
5.6 Naturgefahren	18
5.7 Umwelt	18
6 Verfahren	21
6.1 Öffentliche Auflage	21
6.2 Kantonale Vorprüfung	21
6.3 Überarbeitung.....	21
6.4 Festsetzung Gemeinderat.....	21
6.5 Weiteres Verfahren	21

1 Ziele und Inhalte des Planungsberichts

Das Verfassen des Planungsberichts ist neben den im jeweiligen Fall erforderlichen Planunterlagen und Vorschriften eine obligatorische Aufgabe der Nutzungsplanung (Art. 47 Raumplanungsverordnung, RPV¹).

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

2 Ausgangslage

2.1 Anlass

Das Bauschänzli ist ein Relikt der barocken Stadtbefestigung aus dem 17. Jahrhundert. Als südlichste Bastion diente sie zum Schutz gegen Angriffe vom See. Seit 1907 wird die «Insel» in der Limmat als Biergarten genutzt.

Die Stadt Zürich ist für die Baugesuche auf dem Bauschänzli zuständig. Zusätzlich ist sie verpflichtet, Baueingaben für das Bauschänzli mit der Baudirektion des Kantons Zürich zu koordinieren (Gewässerabstand, Lage im Gewässer, kantonales Denkmal- wie Gartendenkmalpflegeinventar etc.). Im Mai 2011 trat die neue Gewässerschutzverordnung in Kraft, wodurch die Nutzungen auf dem Bauschänzli zonenkonform sein müssen. Nicht zonenkonforme Vorhaben werden gemäss Schreiben der kantonalen Behörde vom 19. April 2016 zukünftig keine Ausnahmegenehmigungen mehr erhalten. Aufgrund der Gewässerabstandslinie benötigt eine Weiterführung der beiden Veranstaltungen „Zirkus Conelli“ und „Oktoberfest“ nach dem 31. Januar 2019 erneut Ausnahmegenehmigungen vom kantonalen Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL). Damit diese zukünftig auch weiterhin erteilt werden, muss die Freihaltezone in eine Bauzone umzoniert werden, damit die Nutzungen zonenkonform sind.

2.2 Aktuelle Nutzungen auf dem Bauschänzli

Restaurantgebäude

Auf dem Bauschänzli gibt es ein Restaurantgebäude, das durch die Liegenschaftenverwaltung (LVZ) vermietet wird. Der jetzige Mietvertrag läuft Anfang 2019 aus, weswegen ein neuer Pächter gesucht wurde. Die LVZ verfasste dafür im Frühjahr/Sommer 2017 eine Broschüre mit dem betrieblichen Rahmenkonzept. Das Betriebskonzept, welches für den Zuschlag massgeblich ist, beinhaltet keine zusätzlichen baulichen Änderungen zum heutigen Bestand.

Zirkus Conelli

Sein erstes Gastspiel hatte der Zirkus 1982 auf der Sechseläutenwiese. 1989 gastierte der Weihnachtzirkus in der Kaserne. Seit 1992 spielt der Zirkus jährlich auf dem Bauschänzli. Bis zum Jahr 2003 wurde die Veranstaltung jeweils ausschliesslich mittels polizeilicher Veranstaltungsbewilligung genehmigt. 2004 wurde ein Baugesuch mit einer befristeten Bewilligung bis 31. Dezember

¹ vom 28. Juni 2000, SR 700.1

2015 im Amt für Baubewilligungen (AFB) eingereicht und bewilligt. Nach Ablauf der Frist wurde 2016 eine Verlängerung bis zum 31. Januar 2019 bewilligt.

Stadtzürcher Oktoberfest

Seit 1994 gastiert im Oktober und November jährlich das Oktoberfest auf dem Bauschänzli. Seit 2003 wurden die Veranstaltungen regelmässig mittels polizeilicher Veranstaltungsbewilligungen genehmigt. 2010 wurde der Veranstalter durch das AFB aufgefordert, ein entsprechendes Baugesuch für die Infrastrukturen einzureichen. 2017 wurde ein Baugesuch eingereicht und bewilligt, in welchem der Veranstalter um eine befristete Bewilligung bis 31. Januar 2019 ersuchte. Im Rahmen des Baurechtsentscheids wurde das Gesuch der kantonalen Behörde überwiesen. Diese erteilte die dafür notwendige Ausnahmegewilligung im entsprechend befristeten Rahmen.

2.3 Ziel

Das Ziel dieser BZO-Teilrevision ist es, die temporären Nutzungen (Oktoberfest, Zirkus Conelli) ohne Ausnahmegewilligungen baurechtlich zu sichern, indem die Freihaltezone in eine Bauzone umzoniert wird. Dazu eignet sich die Kernzone City, welche westlich angrenzt. Die Kernzone erlaubt massgeschneiderte Vorschriften für die im kantonalen Inventar der Denkmalpflege liegende Anlage. Der Wohnanteil wird auf 0% gesetzt werden, da keine Wohnnutzung auf dem Bauschänzli vorgesehen ist.

2.4 Situation

Das Bauschänzli ist eine Insel in der Limmat und über einen Steg an den Stadthausquai angebunden. Das Bauschänzli ist im Eigentum der Stadt Zürich.



Abb. 1: Situation, Katasterplan mit Geltungsbereich



Abb. 2: Bauschänzli mit Gartenwirtschaft



Abb. 3: Bauschänzli mit Oktoberfest

2.5 Bau- und Zonenordnung

2.5.1 Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung

Das Bauschänzli ist in der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung (BZO 99) als Freihaltezone (F) zoniert.



Abb. 4: Rechtskräftiger Zonenplan

2.5.2 Laufende BZO 2016

Mit der BZO-Teilrevision 2016 (BZO 2016) wird das Bauschänzli in die Freihaltezone Parkanlagen und Plätze (FP) umzont. Die BZO 2016 wurde am 5. Juli 2017 von der Baudirektion genehmigt. Gegen die entsprechende Genehmigungsverfügung und den Gemeinderatsbeschluss vom 30. November 2016 (GR Nr. 2014/335) betreffend die Festlegung der BZO 2016 wurden diverse Rekurse eingelegt. Die Teilkraftsetzung der BZO 2016 ist auf den 1. November 2018 geplant.



Abb. 5: BZO 2016, Zonenplan

3 Gegenstand der BZO-Teilrevision

3.1 Änderung des Zonenplans

Das Bauschänzli wird von der Freihaltezone FP in die Kernzone City umzoniert. Der das Bauschänzli erschliessende Steg wird vom Gewässer in die Kernzone City umzoniert.

Die Kernzone bewahrt den Gebietscharakter durch Sicherung der bestehenden Bau- und Grünsubstanz und deren eingepasste Ergänzung durch Bauten und Anlagen.

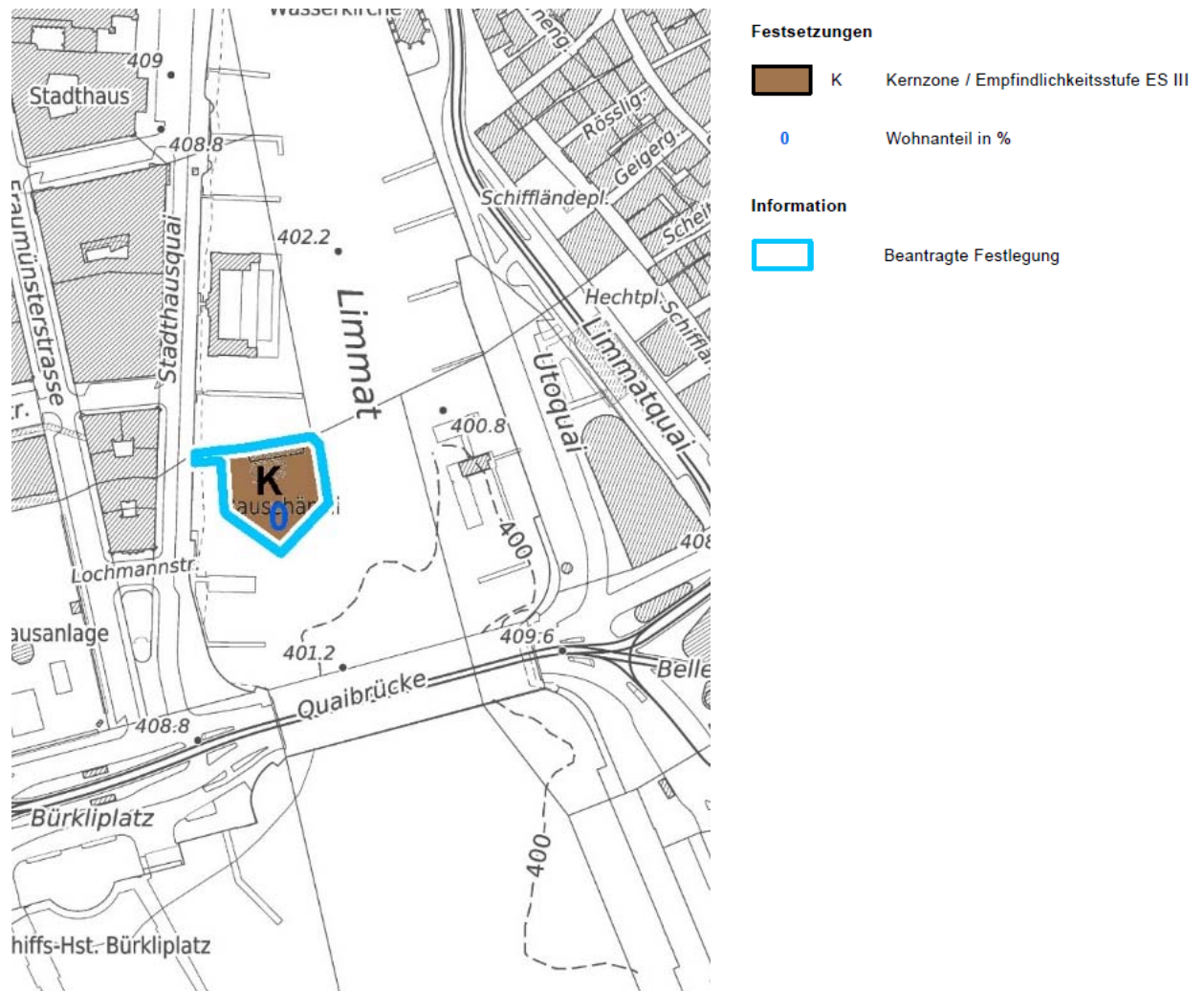


Abb. 6: Beabsichtigte Zonenplanänderung (Darstellung gemäss Darstellungsverordnung)

3.2 Ergänzung des Ergänzungsplans Kernzone City

Im Ergänzungsplan Kernzone City werden auf dem Bauschänzli zwei Baubereiche festgelegt. Der kleinere Baubereich umfasst das bestehende Restaurantgebäude und ermöglicht bei Bedarf einen Ersatzbau mit den gleichen Bauvolumen (Art. 30 Abs.1 BZO 2016).

Im zweiten Baubereich „A“, der das restliche Bauschänzli umfasst (in Abb. 8 grün eingefärbt), sind gemäss Zusatzvorschriften (Art. 50, neu) temporäre Zeltbauten, Anlagen für die saisonale gastronomische Nutzung (u.a. Grossschirme, Markisen, Tanzflächen) sowie die Aussenbeleuchtung des Bauschänzlis zulässig.

Die Aussenbeleuchtung des Bauschänzlis bzw. der Grünanlage wird im Beleuchtungskonzept, dem „Plan Lumière“, der Stadt Zürich beschrieben. Der „Plan Lumière“ ist ein Gesamtkonzept als Planungsgrundlage für Beleuchtungsprojekte in der Stadt Zürich und wurde am 05. Mai 2004 durch den Stadtrat genehmigt (STRB Nr. 754/2004).

Für unterirdische Bauten gilt gemäss Art. 50a Abs. 2 (neu) der Bestand. Es sind keine unterirdischen Erweiterungen erlaubt.

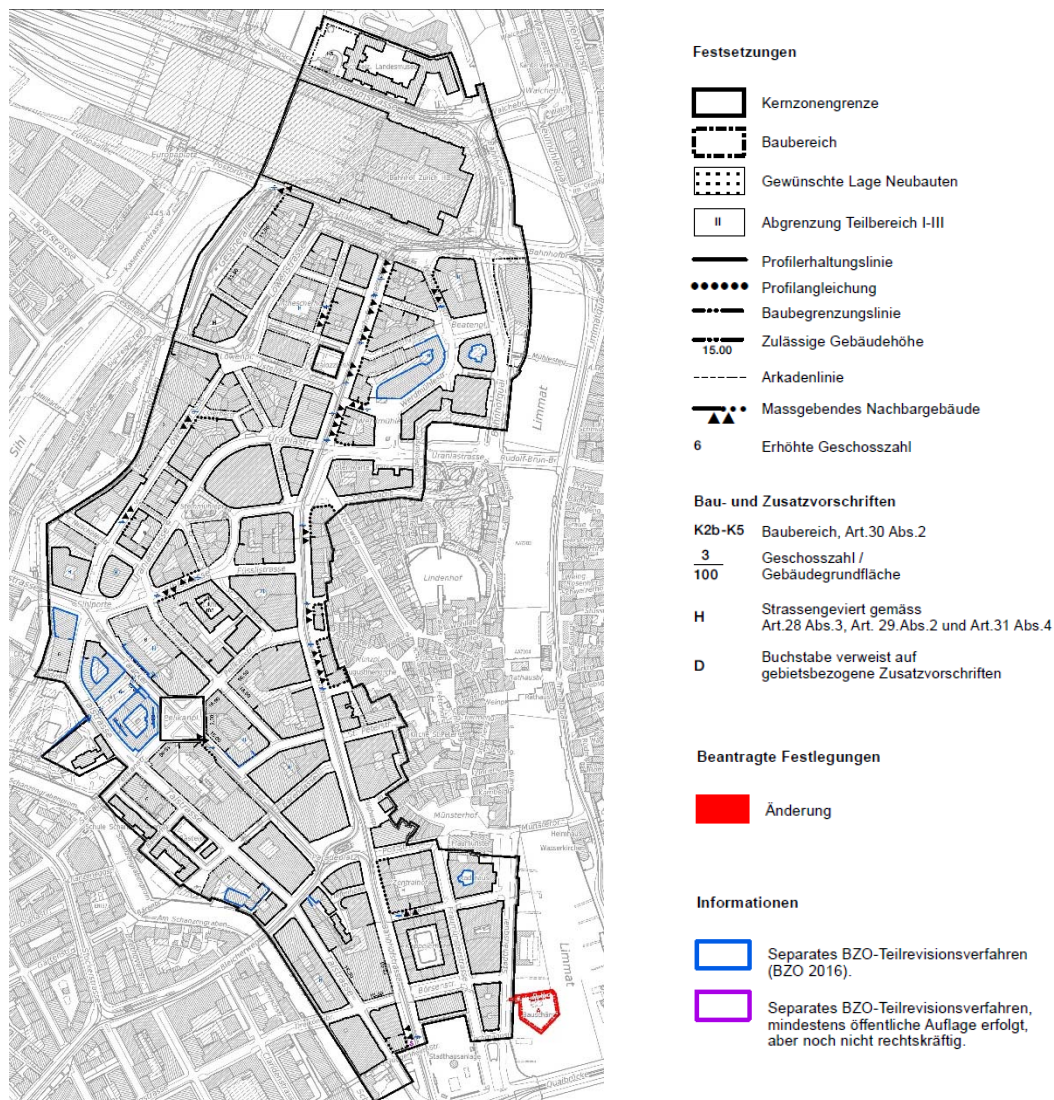


Abb. 7: Ergänzung des Ergänzungsplan Kernzone City



Abb. 8: Ergänzung des Ergänzungsplan Kernzone City – Zoom auf Bauschänzli

3.3 Änderung der Bauordnung der allgemeinen Vorschriften für alle Kernzonen, Abschnitt besondere Gebäude

Der Artikel 37 der Bauordnung wird mit dem Artikel 50a ergänzt:

Art. 37: Besondere Gebäude

¹ Bei Wahrung des Gebietscharakters dürfen besondere Gebäude mit einer Grundfläche von insgesamt höchstens 5 % der Grundstücksfläche auch ausserhalb der überbaubaren Flächen gemäss Art. 27 erstellt werden. Solche Gebäude sind zusätzlich zur festgelegten Gebäudegrundfläche oder einer zu übernehmenden Baumasse und ohne Anrechnung auf eine festgelegte Überbauungsziffer zulässig. Vorbehalten bleiben die abweichenden Regelungen gemäss Art. 28, 29, 31, 50a und 73.

3.4 Ergänzung der Bauordnung Kernzone City, Abschnitt Gebietscharakter

Unter Artikel 50a der Bauordnung werden neu folgende Zusatzbestimmungen aufgenommen:

Art. 50a: Zusatzvorschriften Baubereich A: (neu)

Abs.1 Es sind temporäre Zeltbauten, Anlagen für die saisonale gastronomische Nutzung (u.a. Grossschirme, Markisen, Tanzflächen) sowie die Aussenbeleuchtung des Bauschänzlis erlaubt.

Abs. 2 Für unterirdische Bauten gilt der Bestand. Es sind keine unterirdischen Erweiterungen erlaubt.

Abs. 3 Es sind keine besonderen Gebäude erlaubt.

4 Übergeordnete Grundlagen und Rahmenbedingungen

4.1 Kantonale Richtplanung

Das Bauschänzli liegt im Zentrumsgebiet und grenzt an das schutzwürdige Ortsbild.



Abb. 9: Kantonaler Richtplan, Richtplankarte, Ausschnitt (Teilrevision 2016, Stand: Antrag des Regierungsrates vom 4.10.2017)

Die BZO-Teilrevision Bauschänzli widerspricht nicht den übergeordneten Vorgaben des kantonalen Richtplans.

4.2 Regionaler Richtplan

Im regionalen Richtplan „Siedlung und Landschaft“ grenzt das Bauschänzli an ein Erholungsgebiet und befindet sich im Vernetzungskorridor der Limmat.

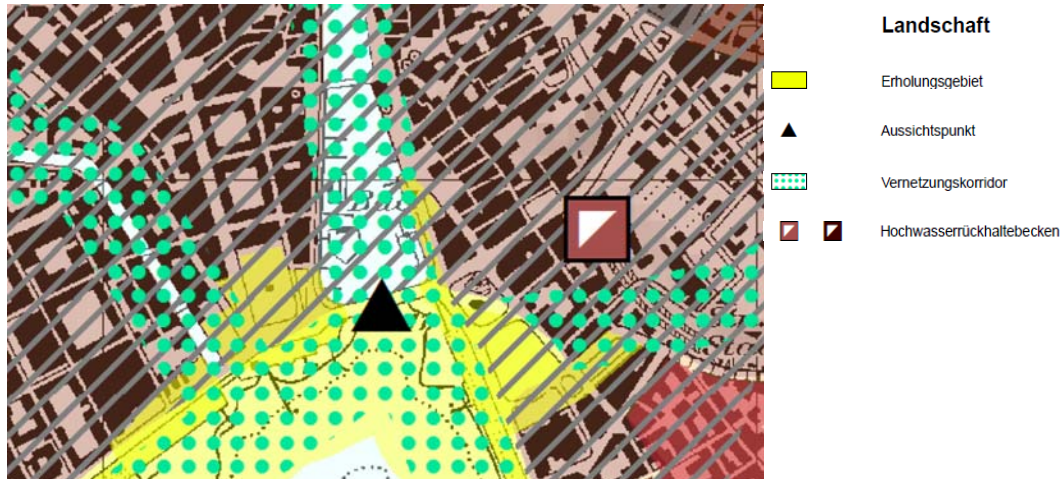


Abb. 10: Regionaler Richtplan Stadt Zürich, Richtplankarte „Siedlung und Landschaft“, Ausschnitt (Beschluss des Regierungsrates vom 21. Juni 2017)

Im regionalen Richtplan „Verkehr“ verläuft die Schifffahrtslinie neben dem Bauschänzli und entlang der Limmat gibt es einen bestehenden Fuss-/Wanderweg mit Hartbelag.

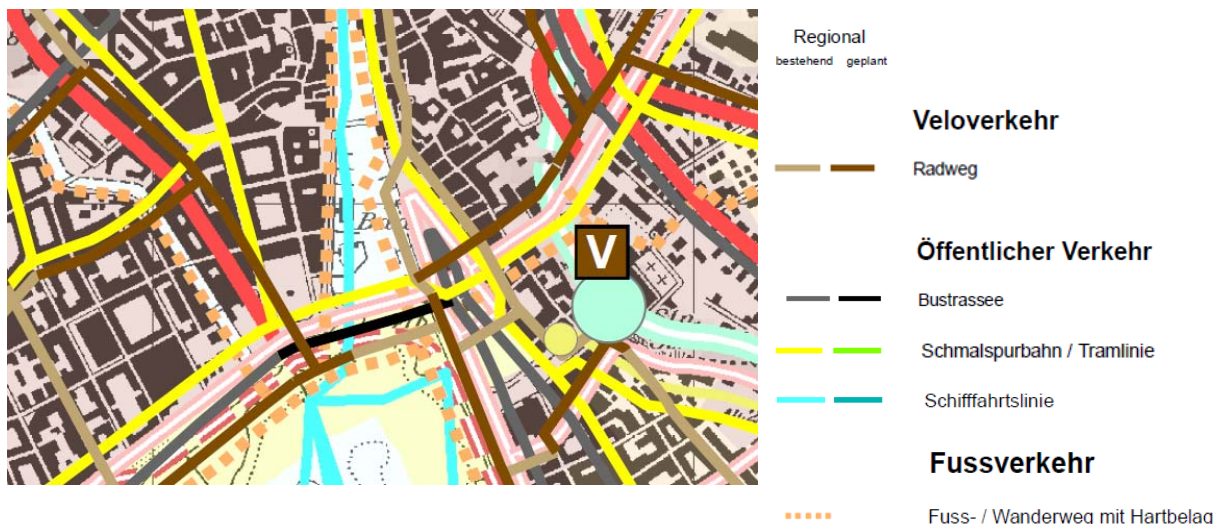


Abb. 11: Regionaler Richtplan Stadt Zürich, Richtplankarte „Verkehr“, Ausschnitt (Beschluss des Regierungsrates vom 21. Juni 2017)

In der Karte «Ver- und Entsorgung» sind keine für den betroffenen Bereich relevanten Inhalte enthalten.

Die vorliegende BZO-Teilrevision widerspricht nicht den übergeordneten Vorgaben des regionalen Richtplans.

4.3 Kommunalen Richtplan

4.3.1 Verkehr

Der gültige kommunale Richtplan Verkehr (RRB Nr. 1438 vom 22. September 2004) weist beim Bauschänzli einen übergeordneten Fussgängerbereich aus. Die übrigen Karten beinhalten keine weiteren Festlegungen, die das Bauschänzli tangieren.

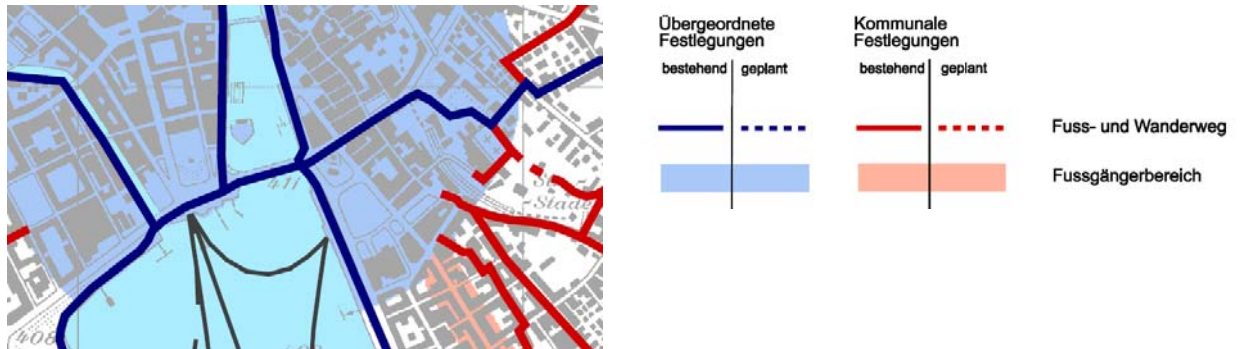


Abb. 12: Kommunalen Richtplan Stadt Zürich, Richtplankarte „Fussverkehr“, Ausschnitt (Beschluss des Regierungsrates vom 22. September 2004)

Der kommunale Richtplan Verkehr wird derzeit zusammen mit der erstmaligen Erarbeitung eines kommunalen Richtplanes Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen aktualisiert (vgl. 4.3.2).

4.3.2 Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen

Zurzeit erarbeitet die Stadt Zürich den Entwurf für den kommunalen Richtplan. Es liegen noch keine öffentlich zugänglichen Entwürfe vor. Die vorgesehenen inhaltlichen Schwerpunkte umfassen gemäss Stadtratsbeschluss vom 7. Mai 2015 u.a. folgende Punkte:

- Verdichtungspotenziale der Siedlungsentwicklung identifizieren
- Freiräume als Teil der Siedlungsentwicklung integriert planen
- Flächen für öffentliche Bauten und Anlagen sichern

Die BZO-Teilrevision Bauschänzli widerspricht nicht den übergeordneten Vorgaben des kommunalen Richtplans.

4.4 Weitere übergeordnete Gesetze und Grundlagen

4.4.1 PBG-Teilrevision 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. Für die vorliegende BZO-Teilrevision gelten die Baubegriffe gemäss dem Planungs- und Baugesetz (PBG)² in der Fassung bis zum 28. Februar 2017.

4.4.2 Räumliche Entwicklungsstrategie (RES)

Das Bauschänzli ist in der RES in der Teilstrategie 2 «Die vielfältige Wohnstadt weiterentwickeln» als «Naherholungsgebiet und Grünräume in der Siedlung» gekennzeichnet.



Abb. 13: Räumliche Entwicklungsstrategie; Teilstrategie 2: «Die vielfältige Wohnstadt weiterentwickeln», Ausschnitt (Stadtrat von Zürich, März 2010)

In der Teilstrategie 4: «Siedlungsstrukturen gebietsspezifisch stärken», befindet sich das Bauschänzli im kompakten Stadtkörper und ist als Kernstadt, ehemaliger Dorfkern ausgewiesen.

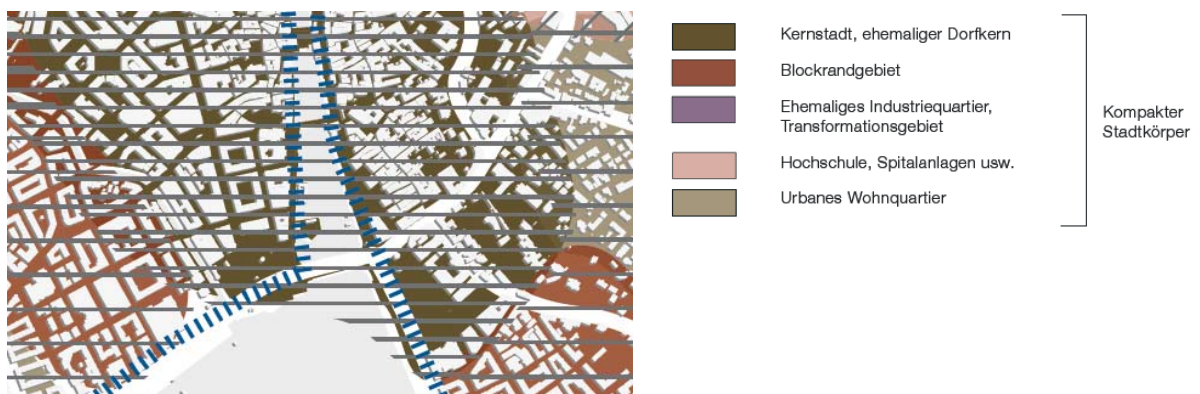


Abb. 14: Räumliche Entwicklungsstrategie; Teilstrategie 4: «Siedlungsstrukturen gebietsspezifisch stärken», Ausschnitt (Stadtrat von Zürich, März 2010)

Die BZO-Teilrevision Bauschänzli widerspricht nicht den Vorgaben der räumlichen Entwicklungsstrategie der Stadt Zürich.

² vom 7. September 1975, LS 700.1.

5 Sachthemen / Auswirkungen

5.1 Bauzonenkapazität und –reserve

Das heute in der Freihaltezone existierende oberirdische Gebäude mit dem unterirdischen Stockwerk besitzt Bestandesgarantie. Auch mit der geplanten Umzonierung von einer Freihaltezone in die Kernzone City gibt es keine Erweiterung der Bauzonenkapazität. Die neuen Bestimmungen in der Kernzone sichern nur den baulichen Bestand.

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme 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

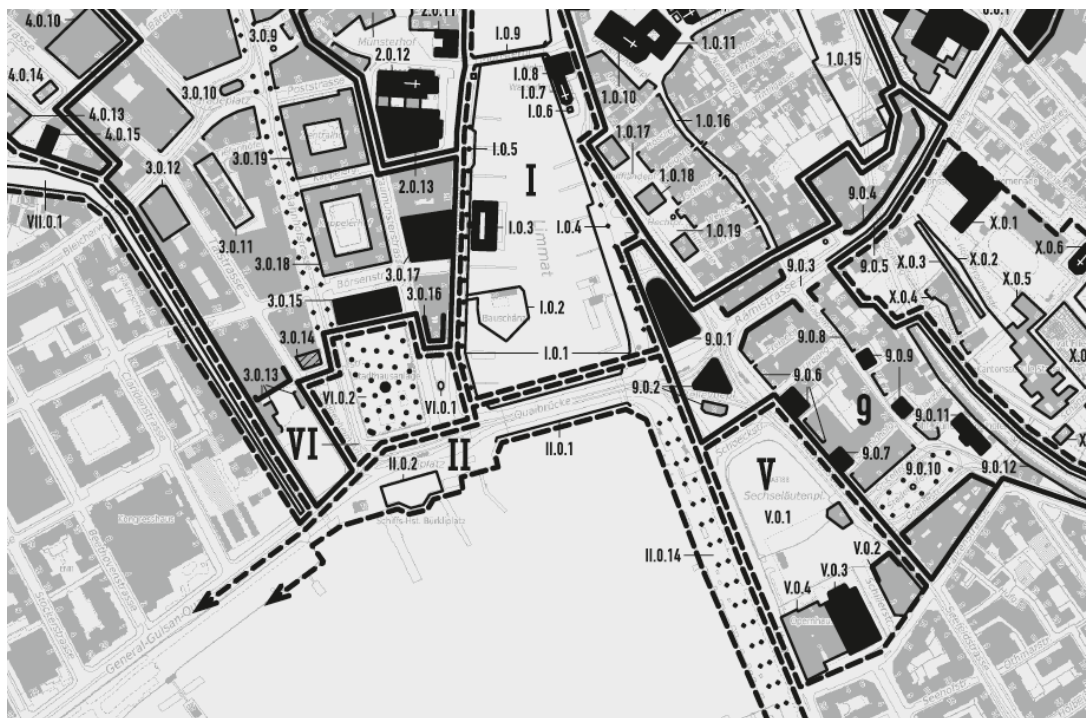


Abb. 15: ISOS-Festlegungen im Bereich Innenstadt Zürich

Das Bauschänzli ist als Hinweis im ISOS festgehalten. Die ehemalige baumbestandene Flusschanze ist ein Relikt der barocken Stadtbefestigung, steht ganz im Wasser und ist durch einen Steg mit dem Stadthausquai verbunden. Nach der Schleifung der Befestigungen 1835 wurde die Schanze in eine öffentliche Anlage umgewandelt. Seit 1907 wird das lauschige, baumbestandene Plätzchen als Biergarten genutzt.

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme steht im Einklang mit den Schutzzielen des ISOS. Der Geltungsbereich der vorliegenden Revision tangiert keine ISOS Schutzziele.

5.2.2 Denkmalschutz

Das Bauschänzli ist im kantonalen Inventar der Denkmalpflege (Gartendenkmalpflege) aufgeführt.



Abb. 16: Inventare Denkmalpflege und Gartendenkmalpflege

Dank der definierten Baubereiche im Ergänzungsplan Kernzone City und der zusätzlichen Vorschriften in der Bauordnung gibt es auch mit der geplanten Umzonierung von einer Freihaltezone in die Kernzone City keine baulichen Erweiterungsmöglichkeiten auf dem Bauschänzli. Das bestehende Restaurantgebäude (nicht im Inventar) und die dazugehörigen unterirdischen Räumlichkeiten können abgebrochen und im gleichen Ausmass neugebaut werden. Dabei gilt aber bei der Gestaltung von Bauten, Anlagen und Umschwung immer die besondere Rücksichtnahme auf die Inventarobjekte.

5.2.3 Natur- und Landschaftsschutz

Das Bauschänzli befindet sich im Limmatraum und ist im kommunalen Inventar des Natur- und Landschaftsschutzes aufgeführt.



Abb. 17: Inventare Natur- und Landschaftsschutz

Auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes ist besondere Rücksicht zu nehmen; sie dürfen auch durch Nutzungsänderungen und Unterhaltsarbeiten nicht beeinträchtigt werden, für die keine baurechtliche Bewilligung nötig ist.

5.3 Verkehr und Erschliessung

Damit die Erschliessung des Bauschänzlis über eine Bauzone erfolgt, wird der Steg vom Gewässerraum in die Kernzone City umzont.

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme führt nicht zu Änderungen der Verkehrerschliessung.

Im Rahmen der vorliegenden BZO-Teilrevision sind keine planerischen Massnahmen erforderlich.

5.4 Freiraumversorgung

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme führt nicht zu baulichen Erweiterungsmöglichkeiten und hat deshalb keinen Einfluss auf die Freiraumversorgung.

Im Rahmen der vorliegenden BZO-Teilrevision sind keine planerischen Massnahmen erforderlich.

5.5 Öffentliche Infrastruktur

Im Rahmen der vorliegenden BZO-Teilrevision sind keine planerischen Massnahmen erforderlich.

5.6 Naturgefahren

5.6.1 Hochwasserschutz / Oberflächenabfluss

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

Im Rahmen der vorliegenden BZO-Teilrevision sind keine planerischen Massnahmen erforderlich.

5.6.2 Massenbewegungen

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

Im Rahmen der vorliegenden BZO-Teilrevision sind keine planerischen Massnahmen erforderlich.

5.7 Umwelt

5.7.1 Belastete Standorte / Bodenverschiebungen

Der Geltungsbereich der vorliegenden Revision tangiert keine belasteten Standorte.

Im Rahmen der vorliegenden BZO-Teilrevision sind keine planerischen Massnahmen erforderlich.

5.7.2 Klimaanalyse

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme sieht keine Änderung vor, die einen Einfluss auf das Klima haben könnte.

Im Rahmen der vorliegenden BZO-Teilrevision sind keine planerischen Massnahmen erforderlich.

5.7.3 Luft

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme sieht keine Änderung vor, die einen Einfluss auf die Luft haben könnte.

Im Rahmen der vorliegenden BZO-Teilrevision sind keine planerischen Massnahmen erforderlich.

5.7.4 Grundwasser

Der Geltungsbereich der vorliegenden Revision tangiert keine Grundwasserschutzzone.

Im Rahmen der vorliegenden BZO-Teilrevision sind keine planerischen Massnahmen erforderlich.

5.7.5 Oberflächengewässer/ Gewässerschutz

Der unmittelbare Oberflächenabfluss ist stark verzögert. Das Boden-Speichervermögen ist gross.

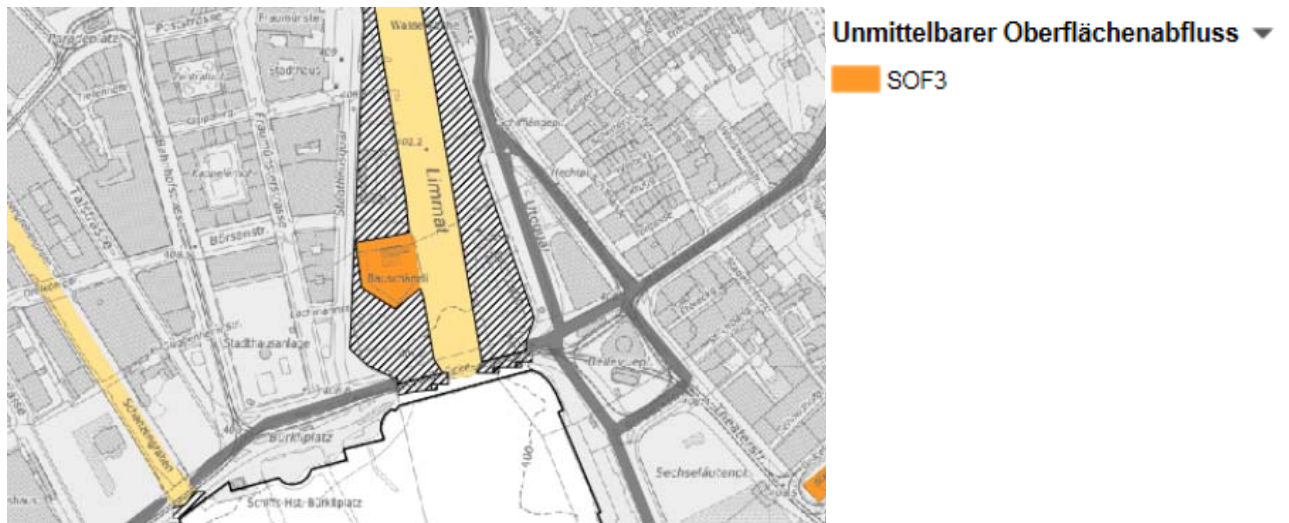


Abb. 18: Oberflächenabfluss

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme sieht keine Änderung vor, die einen Einfluss auf die Gewässer und Wassernutzung haben könnte.

Im Rahmen der vorliegenden BZO-Teilrevision sind keine planerischen Massnahmen erforderlich.

5.7.6 Lärmschutz

Durch die Umzonierung des Bauschänzli von der Freihaltezone in die Kernzone mit Wohnanteil 0% gilt weiterhin die Empfindlichkeitsstufe (ES) III.

5.7.7 Störfallvorsorge

Der Geltungsbereich der vorliegenden Revision tangiert keine Einträge des Chemie-Risikokatasters.

Im Rahmen der vorliegenden BZO-Teilrevision sind keine planerischen Massnahmen erforderlich.

5.7.8 Energie

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme sieht keine Änderung vor, die einen Einfluss auf die Energie haben könnte.

Im Rahmen der vorliegenden BZO-Teilrevision sind keine planerischen Massnahmen erforderlich.

5.7.9 Nichtionisierende Strahlung (NIS)

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

Im Rahmen der vorliegenden BZO-Teilrevision sind keine planerischen Massnahmen erforderlich.

5.7.10 Abfälle

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme hat keinen Einfluss auf die Entsorgung.

Im Rahmen der vorliegenden BZO-Teilrevision sind keine planerischen Massnahmen erforderlich.

5.7.11 Neobiota

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

Im Rahmen der vorliegenden BZO-Teilrevision sind keine planerischen Massnahmen erforderlich.

5.7.12 Boden

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme sieht keine Änderung vor, die einen Einfluss auf den Boden haben könnte.

Im Rahmen der vorliegenden BZO-Teilrevision sind keine planerischen Massnahmen erforderlich.

5.7.13 Wald

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

Im Rahmen der vorliegenden BZO-Teilrevision sind keine planerischen Massnahmen erforderlich.

6 Verfahren

6.1 Öffentliche Auflage

Stand Öffentliche Auflage:

Die BZO-Teilrevision «Bauschänzli» wird gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) während 60 Tagen öffentlich aufgelegt.

6.2 Kantonale Vorprüfung

Stand Öffentliche Auflage:

Parallel zur öffentlichen Auflage wird der Entwurf der genannten BZO-Teilrevision dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht.

6.3 Überarbeitung

Aufgrund der Rückmeldungen aus der öffentlichen Auflage, der kantonalen Vorprüfung und der städtischen Ämtervernehmlassung werden die Dokumente überarbeitet. Über die nicht berücksichtigten Einwendungen aus der öffentlichen Auflage wird ein Bericht verfasst.

6.4 Festsetzung Gemeinderat

Die BZO-Teilrevision bedarf der Festsetzung durch den Gemeinderat.

6.5 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.