



## **Teilrevision kommunale Nutzungsplanung «Zonenplanänderung Schärenmoosstrasse» – Genehmigung**

Gemeinde **Zürich**

- Massgebende - Zonenplan (Ausschnitt Schärenmoosstrasse) Mst. 1:5'000 vom 19. November 2018  
Unterlagen - Bericht nach Art. 47 RPV vom 13. September 2019

### **Sachverhalt**

Anlass und Zielsetzung  
der Planung

Die Thurgauerstrasse ist eine bedeutende städtische Hauptverkehrsachse mit hohem Verkehrsaufkommen und entsprechend hohen Lärmemissionen. Im Zusammenhang mit der Erarbeitung der öffentlichen Gestaltungspläne Thurgauerstrasse in unmittelbarer Nachbarschaft hat sich gezeigt, dass selbst die Anforderungen der Empfindlichkeitsstufe (ES) III gemäss Lärmschutz-Verordnung (LSV) nur mit Ausnahmen eingehalten werden können. Im Abschnitt Schärenmoosstrasse, wo die Bebauung noch näher an der Thurgauerstrasse liegt, werden die um 5 dB(A) strengeren Grenzwerte der ES II entsprechend noch mehr überschritten. Gemäss Art 3. Abs. 1 der Bau- und Zonenordnung (BZO) gilt für Wohnzonen mit einem Wohnanteil von 66% und mehr die ES II. Mit der vorliegenden BZO-Teilrevision wird demzufolge im Bereich Schärenmoosstrasse/Thurgauerstrasse der Wohnanteil der in der Wohnzone W3 liegenden Grundstücke Kat.-Nrn. SE2664, SE4022, SE4023, SE4024, SE6608, SE6609 und SE6611 sowie Teile der Grundstücke Kat.-Nrn. SE6610, SE6613 und SE6658 von 66% auf 0% reduziert. Mit dieser Aufhebung der Wohnanteilsspflicht soll der Lärmsituation Rechnung getragen und die Flexibilität in der Nutzungsanordnung erhöht werden. Wohnnutzungen sind aber weiterhin erlaubt.

Festsetzung

Der Gemeinderat der Stadt Zürich setzte mit Beschluss vom 13. Januar 2021 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Zürich vom 26. April 2021 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 20. April 2021 ersucht die Stadt Zürich um Genehmigung der Vorlage und bestätigt, dass die Frist für das Referendum gegen den Gemeinderatsbeschluss unbenutzt abgelaufen ist.

## Erwägungen

### A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

### B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der  
Vorlage

Das von der Zonenplanänderung betroffene Gebiet liegt an der stark lärmbelasteten Thurgauerstrasse. Mit der Zonenplanänderung wird die Wohnanteilspflicht auf 0% reduziert. Dadurch gilt neu gemäss Art. 3 BZO die ES III. Die Reduktion der Wohnanteilspflicht ist grundsätzlich im Sinne des Lärmschutzes, da Wohnnutzungen an dieser lärmbelasteten Lage nicht zweckmässig sind. Auch mit der neu massgebenden ES III werden aber Wohnnutzungen mit schmalen Baukörpern (Riegeln) und beidseitig orientierten Wohnungen realisierbar sein. Die BZO-Teilrevision entspricht den übergeordneten richtplanerischen Voraussetzungen, wonach der als kantonales Zentrumsgebiet ausgeschiedene Planungssperimeter Nutzungsdurchmischung und mit hoher baulicher Dichte weiterentwickelt werden soll.

Ergebnis der  
Genehmigungsprüfung

Gemäss Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 13. März 2019 wurde die Vorlage als genehmigungsfähig eingestuft. Es wurden keine Anträge und Empfehlungen formuliert.

### C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Stadt ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Stadt zusammen mit dem geprüften Akt samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und aufzulegen.

### Die Baudirektion verfügt:

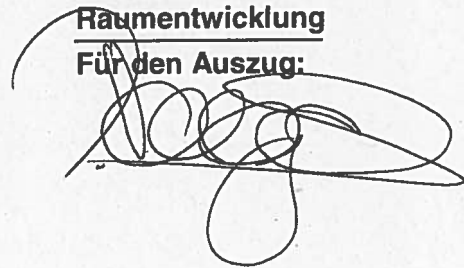
- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, welche der Gemeinderat der Stadt Zürich mit Beschluss vom 13. Januar 2021 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Stadt Zürich wird eingeladen
  - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
  - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen;
  - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
  - den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.

III. Mitteilung an

- Stadt Zürich (unter Beilage von fünf Dossiers)
- Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Stadt Zürich, Geomatik+Vermessung, Weberstrasse 5, 8004 Zürich (Katasterbearbeiterorganisation)

VERSENDET AM 20. SEP. 2021

**Amt für  
Raumentwicklung**  
Für den Auszug:



## **Auszug aus dem Beschlussprotokoll 128. Ratssitzung vom 13. Januar 2021**

### **3457. 2020/148**

**Weisung vom 06.05.2020:**

**Amt für Städtebau, Teilrevision Nutzungsplanung, Zonenplanänderung Schärenmoosstrasse, Zürich-Seebach, Kreis 11, Reduktion des Wohnanteils von 66 auf 0 Prozent**

Antrag des Stadtrats

1. Der Zonenplan wird gemäss Planbeilage, datiert vom 19. November 2018, 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. Der Stadtrat setzt die Änderungen gemäss Ziffern 1–2 nach Genehmigung durch die kantonale Instanz in Kraft.

Unter Ausschluss des Referendums:

4. Vom Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV, datiert vom 13. September 2019, wird Kenntnis genommen.

Referent zur Vorstellung der Weisung: Dr. Christian Monn (GLP)

Schlussabstimmung über die Dispositivziffern 1–3

Die SK HBD/SE beantragt Zustimmung zu den Dispositivziffern 1–3.

Zustimmung: Dr. Christian Monn (GLP), Referent; Präsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Vizepräsidentin Brigitte Fürer (Grüne), Marco Denoth (SP), Dr. Mathias Egloff (SP), Emanuel Eugster (SVP), Nicole Giger (SP), Patrick Hadi Huber (SP), Gabriele Kisker (Grüne), Sabine Koch (FDP), Andrea Leitner Verhoeven (AL), Cathrine Pauli (FDP), Thomas Schwendener (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK HBD/SE mit 104 gegen 1 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

2 / 2

### Schlussabstimmung über die Dispositivziffer 4

Die SK HBD/SE beantragt Zustimmung zur Dispositivziffer 4.

Zustimmung: Dr. Christian Monn (GLP), Referent; Präsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Vizepräsidentin Brigitte Fürer (Grüne), Marco Denoth (SP), Dr. Mathias Egloff (SP), Emanuel Eugster (SVP), Nicole Giger (SP), Patrick Hadi Huber (SP), Gabriele Kisker (Grüne), Sabine Koch (FDP), Andrea Leitner Verhoeven (AL), Cathrine Pauli (FDP), Thomas Schwendener (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK HBD/SE mit 95 gegen 1 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Damit ist in Übereinstimmung mit dem Stadtrat beschlossen:

1. Der Zonenplan wird gemäss Planbeilage, datiert vom 19. November 2018, 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. Der Stadtrat setzt die Änderungen gemäss Ziffern 1–2 nach Genehmigung durch die kantonale Instanz in Kraft.

Unter Ausschluss des Referendums:

4. Vom Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV, datiert vom 13. September 2019, wird Kenntnis genommen.

Mitteilung an den Stadtrat und amtliche Publikation am 20. Januar 2021 gemäss Art. 12 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist: 22. März 2021)

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat

# Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 6. Mai 2020

**391.**

**Amt für Städtebau, Teilrevision Nutzungsplanung, Zonenplanänderung Schärenmoosstrasse, Zürich-Seebach, Kreis 11, Reduktion des Wohnanteils von 66 auf 0 Prozent**

**IDG-Status: öffentlich**

## **1. Zweck der Vorlage**

Mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung wird der Wohnanteil auf den von der Teilrevision betroffenen Grundstücken im Abschnitt Schärenmoosstrasse entlang der Thurgauerstrasse von 66 auf 0 Prozent reduziert. Mit der Teilrevision soll die Flexibilität in der Nutzungsanordnung erhöht und der Lärmsituation Rechnung getragen werden. Gleichzeitig wird der Richtplanvorgabe entsprochen, das Gebiet zu einem durchmischten Quartier weiterzuentwickeln.

## **2. Ausgangslage und Anlass**

Gemäss geltender Bau- und Zonenordnung (BZO, AS 700.100) beträgt der Wohnanteil auf den von der Teilrevision betroffenen Grundstücken im Abschnitt Schärenmoosstrasse entlang der Thurgauerstrasse 66 Prozent (Wohnzone W3). Gemäss Art 3. Abs. 1 BZO gilt für Wohnzonen mit einem Wohnanteil von 66 Prozent und mehr die Empfindlichkeitsstufe (ES) II. Aufgrund der hohen Verkehrsemissionen ist die Realisierung von Wohnungen entlang der Thurgauerstrasse schwierig zu bewerkstelligen. Im Zusammenhang mit der Erarbeitung der öffentlichen Gestaltungspläne Thurgauerstrasse in der unmittelbaren Nachbarschaft hat sich gezeigt, dass selbst die Anforderungen der ES III nur mit Ausnahmen eingehalten werden können. Im Abschnitt Schärenmoosstrasse, wo die Bebauung noch näher an der Thurgauerstrasse liegt, werden die um 5 dB(A) strengeren Grenzwerte der ES II entsprechend noch mehr überschritten.

Im kantonalen Richtplan ist das Gebiet als Zentrumsgebiet festgelegt, mit dem Ziel, diese Gebiete zu durchmischten städtischen Quartieren mit hoher baulicher Dichte weiterzuentwickeln. Die Vorgabe einer überwiegenden Wohnnutzung ist an dieser Lage aus planerischer Sicht nicht erwünscht und nicht zweckmässig. Aus diesem Grund ist bereits heute allen Grundstücken entlang der Thurgauerstrasse – mit Ausnahme des Abschnitts Schärenmoosstrasse – ein Wohnanteil von 0 Prozent zugewiesen.

## **3. Inhalt der Teilrevision**

Mit der vorliegenden BZO-Teilrevision wird der Wohnanteil der Grundstücke Kat.-Nrn. SE2664, SE4022, SE4023, SE4024, SE6608, SE6609 und SE6611 sowie Teile der Grundstücke Kat.-Nrn. SE6610, SE6613 und SE6658 von 66 auf 0 Prozent reduziert. Die Festlegung des Wohnanteils orientiert sich dabei am bestehenden Verlauf der Wohnanteilsgrenze entlang der Thurgauerstrasse. Die Zuweisung der Bauzonen mit den entsprechenden Bestimmungen in der Bauordnung bleibt unverändert. Das heisst, für die von der Teilrevision betroffenen Grundstücke kommt inskünftig die ES III zur Anwendung.

## **4. Öffentliches Mitwirkungsverfahren**

Die öffentliche Auflage gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG, LS 700.1) fand vom 11. Januar 2019 bis 12. März 2019 statt. Es sind keine Einwendungen eingegangen.

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

Gleichzeitig mit dem öffentlichen Mitwirkungsverfahren erfolgte die kantonale Vorprüfung. Mit Schreiben vom 13. März 2019 stellt die Baudirektion die Genehmigung der Teilrevision in Aussicht. Die Baudirektion erachtet die Reduktion des Wohnanteils grundsätzlich im Sinne des Lärmschutzes, da Wohnnutzungen an dieser lauten Lage nicht zweckmässig sind. Es wird darauf hingewiesen, dass Wohnnutzungen auch mit der neu massgebenden ES III aufgrund der hohen Lärmbelastung mit schmalen Baukörpern (Riegeln) und beidseitig orientierten Wohnungen realisierbar sein werden.

## **6. 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 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.

## **7. Schlussbemerkung**

Die vorgesehene Reduktion des Wohnanteils stimmt mit den übergeordneten Planungen wie auch mit den Festsetzungen im Umfeld der von der BZO-Teilrevision betroffenen Grundstücke entlang der Thurgauerstrasse überein. Aus planerischer Sicht ist es erwünscht und zweckmässig, entlang der stark befahrenen Hauptverkehrsachse keine Wohnanteilspflicht vorzuschreiben und damit die Flexibilität in der Nutzungsanordnung zu erhöhen sowie der Richtplanvorgabe zu entsprechen, das Gebiet zu einem durchmischten Quartier weiterzuentwickeln. Wohnen bleibt nach wie vor erlaubt, wird jedoch nicht mehr vorgeschrieben.

Auf Antrag des Vorstehers des Hochbaudepartements beschliesst der Stadtrat:

### **I. Dem Gemeinderat wird beantragt:**

1. Der Zonenplan wird gemäss Planbeilage, datiert vom 19. November 2018, 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. Der Stadtrat setzt die Änderungen gemäss Ziffern I.1–I.2 nach Genehmigung durch die kantonale Instanz in Kraft.

Unter Ausschluss des Referendums:

4. Vom Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV, datiert vom 13. September 2019, wird Kenntnis genommen.
- ### **II. Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements übertragen.**

III. In eigener Befugnis:

Der Vorsteher des Hochbaudepartements wird eingeladen, nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat die Genehmigung bei der Baudirektion des Kantons Zürich einzuholen.

IV. Mitteilung je unter Beilage an die Stadtpräsidentin, die Vorstehenden des Finanz-, des Sicherheits-, des Gesundheits- und Umwelt-, des Tiefbau- und Entsorgungs-, des Hochbaudepartements, des Departements der Industriellen Betriebe, des Schul- und Sport- sowie des Sozialdepartements, die Stadtschreiberin, den Rechtskonsulenten, die Stadtkanzlei (Amtliche Sammlung), die Stadtentwicklung, Liegenschaften Stadt Zürich, Schutz & Rettung, die Feuerpolizei, die Dienstabteilung Verkehr, den Umwelt- und Gesundheitsschutz Zürich, das Tiefbauamt, ERZ Entsorgung + Recycling Zürich, Grün Stadt Zürich, das Amt für Städtebau, das Amt für Hochbauten, Immobilien Stadt Zürich, das Amt für Baubewilligungen, die Wasserversorgung, das Elektrizitätswerk, die Verkehrsbetriebe, die Energiebeauftragte, das Schulamt, die Sozialen Dienste und durch Weisung an den Gemeinderat.

Für getreuen Auszug  
die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti



Nummer: 2019/0015

Publikationsdatum: 09.01.2019, Ausgabe 2/2019

Rubrik: 13 Weitere öffentliche Planaufgaben und Plangenehmigungen

Kontakt: [Amt für Städtebau](#)

## **Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Zonenplanänderung «Schärenmoosstrasse», Zürich-Seebach, Kreis 11, Kanton Zürich, Reduktion des Wohnanteils von 66 % auf 0 %, öffentliche Auflage**

Der Vorsteher des Hochbaudepartements hat am 20. Dezember 2018 verfügt:

Die Reduktion des vorgeschriebenen Wohnanteils von 66 % auf 0 % auf den Grundstücken Kat.-Nrn. SE2664, SE 4022, SE4023, SE4024, SE6608, SE6609 und SE6611 sowie Teile der Grundstücke Kat.-Nrn. SE6610, SE6613 und SE6658 an der Schärenmoosstrasse in Zürich-Seebach wird vor ihrer Festsetzung öffentlich aufgelegt (§ 7 des Planungs- und Baugesetzes).

Die Unterlagen können vom 11. Januar 2019 bis 12. März 2019 im Amt für Städtebau, Amtshaus IV, Lindenhofstrasse 19, 2. Stock, während der Büroöffnungszeiten 8.00 Uhr bis 16.30 Uhr oder im Internet unter [www.stadt-zuerich.ch/hochbau](http://www.stadt-zuerich.ch/hochbau) eingesehen werden.

Während der Auflagefrist können sich alle Personen zum Inhalt schriftlich äussern. Die Eingaben sind bis zum 12. März 2019 dem Amt für Städtebau, Postfach, 8021 Zürich, einzureichen.

Über die Berücksichtigung von Einwendungen wird gesamthaft bei der Planfestsetzung entschieden. Danach stehen Plan und Stellungnahme zu den nicht berücksichtigten Einwendungen zur Einsichtnahme offen.



Beilage 1 zu STRB Nr. 391/2020

Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Zonenplan

Zonenplanänderung Schärenmoosstrasse, Zürich-Seebach, Kreis 11, Kanton Zürich

Reduktion des Wohnanteils von 66% auf 0%.

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

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

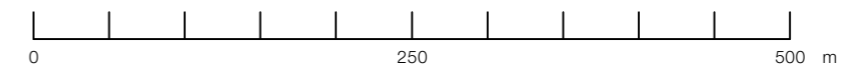
die Sekretärin/der Sekretär: .....

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

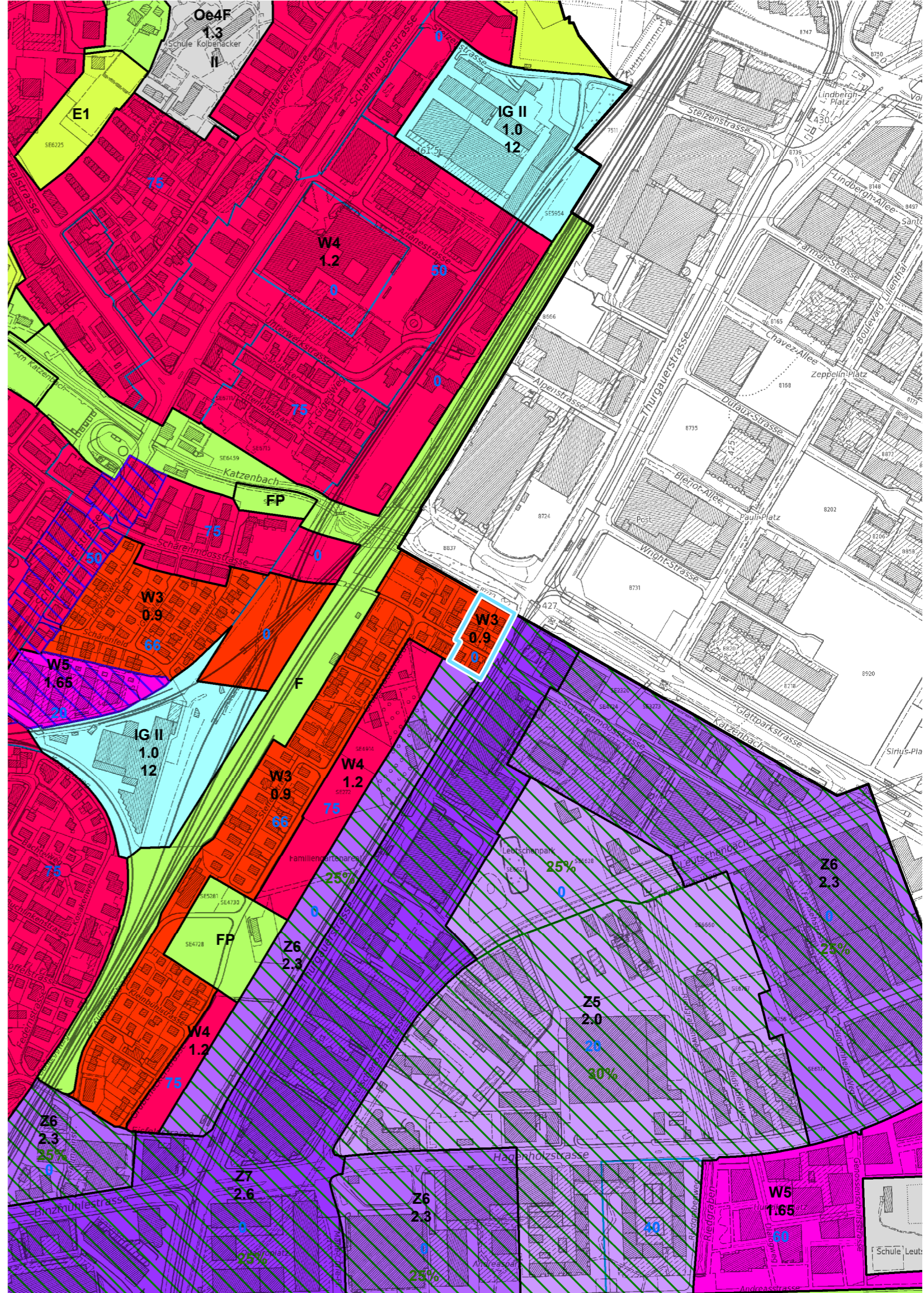
	W2b	Zweigeschossige Wohnzonen (I, II, III)
	W2	Zweigeschossige Wohnzone
	W3	Dreigeschossige Wohnzone
	W4b	Viergeschossige Wohnzone
	W4	Viergeschossige Wohnzone
	W5	Fünfgeschossige Wohnzone
	W6	Sechsgeschossige Wohnzone
	Z5	Fünfgeschossige Zentrumszone
	Z6	Sechsgeschossige Zentrumszone
	Z7	Siebgeschossige Zentrumszone
	IG	Industrie- und Gewerbezone (IG I, IG II, IG III)
	Oe	Zonen für öffentliche Bauten / Oe2 bis Oe7
	Q	Quartiererhaltungszone
	K	Kernzonen
	E	Erholungszone E1, E2, E3
	E1/E2	Sport- und Freizeitanlagen
	E3	Kleingärten
	F	Freihaltezone A, C, D, E, P
	A	Allmend
	C	Schulspielwiesen, Fluss- und Seebäder
	D	Campingplatz
	E	Friedhöfe
	P	Parkanlagen und Plätze
	Lk	Landwirtschaftszone (kommunal)
	R	Reservezone
		Lärmvorbelastetes Gebiet
	0-90	Wohnanteilgrenze/Wohnanteil in %
		Gebiet mit erhöhter Ausnützung
	20-30	Gebiete mit Freiflächenziffer/Freiflächenziffer in %
		Verlegungsgebiet Freiflächenziffer
	0.65	Ausnützungsziffer gemäss Bauordnung
	12	Baumassenziffer gemäss Bauordnung
		Nicht zonierte gemäss Bau- und Zonenordnung 1991. Zonierung nach massgebender früherer Bauordnung.

### Informationen

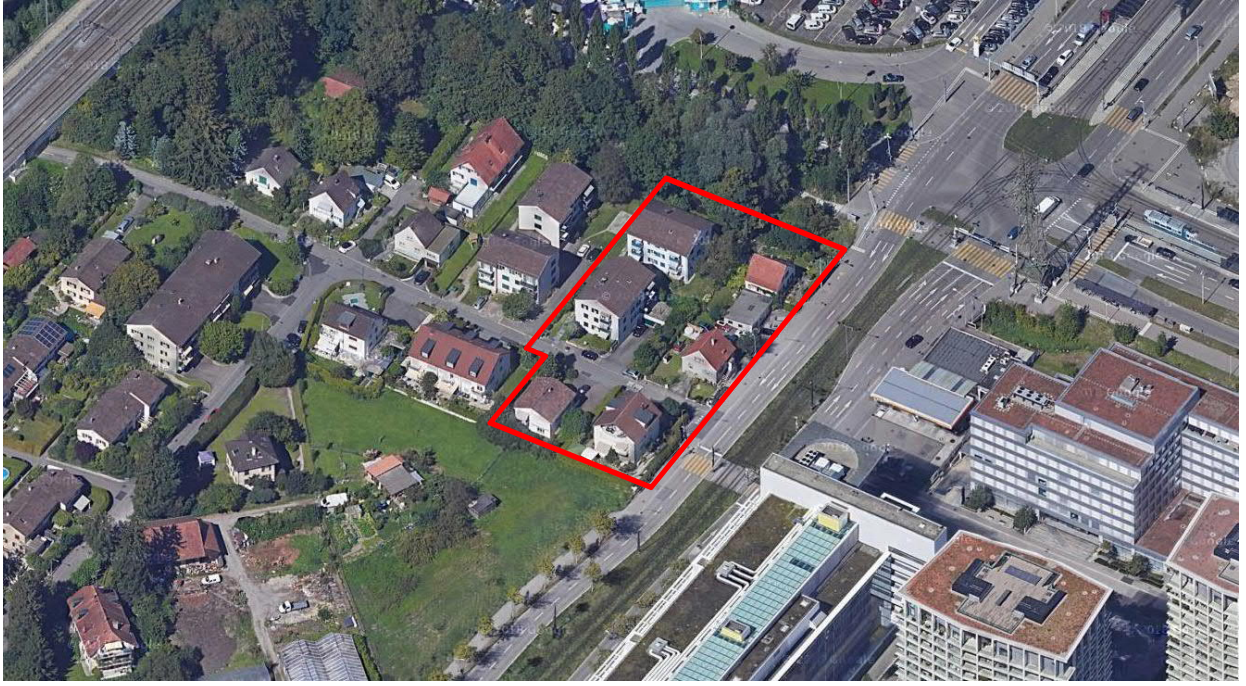
	Beantragte Festlegungen	
	Wald	
	Gewässer	
	FK	Kantonale und regionale Freihaltezone
	L	Kantonale und regionale Landwirtschaftszone
		Separates BZO-Teilrevisionsverfahren, mindestens öffentliche Auflage erfolgt, aber noch nicht rechtskräftig.
		Nicht zonierte. Festsetzung kantonale Freihaltezone ausstehend.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

### Empfindlichkeitsstufen (gemäss BZO Art.3)

Empfindlichkeitsstufe ES II; sofern Wohnanteil < 90% ES III
Empfindlichkeitsstufe ES II; sofern Wohnanteil < 66% ES III
Empfindlichkeitsstufe ES II; sofern Wohnanteil < 83% ES III
Empfindlichkeitsstufe ES III
Empfindlichkeitsstufe ES IV
Empfindlichkeitsstufe ES II-IV
Empfindlichkeitsstufe ES II; sofern Wohnanteil < 83% ES III
Empfindlichkeitsstufe ES III
Empfindlichkeitsstufe ES III; FE = ES II



## Beilage 2 zu STRB Nr. 391/2020



# **Teilrevision Bau- und Zonenordnung Zonenplanänderung «Schärenmoosstrasse» Zürich-Seebach, Kreis 11, Kanton Zürich Reduktion des Wohnanteils von 66 % auf 0 %**

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

Zürich, 13. September 2019

## Impressum

### **Herausgeberin**

Stadt Zürich  
Hochbaudepartement  
Amt für Städtebau  
Postfach, 8021 Zürich

### **Bezugsquelle:**

Stadt Zürich  
Amt für Städtebau (AfS)  
Lindenhofstrasse 19  
8021 Zürich  
Tel. 044 412 11 11  
Fax 044 44 212 12 66  
[www.stadt-zuerich.ch/hochbau](http://www.stadt-zuerich.ch/hochbau)  
[afs@zuerich.ch](mailto:afs@zuerich.ch)

### **Foto Titelseite:**

maps.google.com

## Inhalt

<b>1 Ziele und Inhalte des Erläuterungsberichts .....</b>	<b>4</b>
<b>2 Ausgangslage.....</b>	<b>4</b>
2.1 Anlass.....	4
2.2 Ziele der BZO-Teilrevision .....	4
2.3 Situation.....	5
2.4 Bau- und Zonenordnung.....	7
<b>3 Gegenstand der BZO-Teilrevision.....</b>	<b>8</b>
3.1 Änderung des Zonenplans.....	8
<b>4 Übergeordnete Grundlagen und Rahmenbedingungen.....</b>	<b>9</b>
4.1 Kantonale Richtplanung.....	9
4.2 Regionaler Richtplan.....	10
4.3 Kommunalen Richtplan.....	11
4.4 Weitere übergeordnete Gesetze und Grundlagen.....	12
<b>5 Sachthemen / Auswirkungen.....</b>	<b>12</b>
5.1 Bauzonenkapazität und -reserve .....	12
5.2 Ortsbild-, Denkmal-, Natur- und Landschaftsschutz .....	12
5.3 Verkehr und Erschliessung.....	12
5.4 Freiraumversorgung .....	12
5.5 Öffentliche Infrastruktur.....	12
5.6 Naturgefahren.....	13
5.7 Umwelt .....	13
<b>6 Interessensabwägung.....</b>	<b>13</b>
<b>7 Verfahren .....</b>	<b>14</b>
7.1 Öffentliche Auflage .....	14
7.2 Kantonale Vorprüfung.....	14
7.3 Festsetzung Gemeinderat.....	14
7.4 Weiteres Verfahren.....	14

## 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).

## 2 Ausgangslage

### 2.1 Anlass

Gemäss geltender Bau- und Zonenordnung (BZO) beträgt der Wohnanteil auf den von der Teilrevision betroffenen Grundstücken im Abschnitt Schärenmoosstrasse entlang der Thurgauerstrasse 66 % (Wohnzone W3). Gemäss Art 3. Abs. 2 BZO gilt für Wohnzonen mit einem Wohnanteil von 66 % und mehr die Empfindlichkeitsstufe (ES) II.

Aufgrund der hohen Verkehrsemissionen ist die Realisierung von Wohnungen entlang der Thurgauerstrasse jedoch schwierig zu bewerkstelligen. Im Zusammenhang mit der Erarbeitung der öffentlichen Gestaltungspläne Thurgauerstrasse in der unmittelbaren Nachbarschaft (vgl. Abb. 2 Kap. 2.3) hat sich gezeigt, dass die Anforderungen der ES III<sup>2</sup> nur mit Ausnahmen eingehalten werden können. Im Abschnitt Schärenmoosstrasse, bei der die Bebauung noch näher an der Thurgauerstrasse liegt, werden die um 5 dB(A) strengeren Grenzwerte der ES II entsprechend noch höher überschritten. Es besteht deshalb ein Widerspruch zwischen dem vorgeschriebenen Wohnanteil und der tatsächlich möglichen Nutzung.

Im kantonalen Richtplan ist das ganze Gebiet als Zentrumsgebiet festgelegt mit dem Ziel, diese Gebiete zu durchmischten städtischen Quartieren mit hoher baulicher Dichte weiterzuentwickeln. Die Vorgabe einer überwiegenden Wohnnutzung ist an dieser Lage aus planerischer Sicht nicht erwünscht und nicht zweckmässig. Aus diesem Grund ist bereits heute allen Grundstücken entlang der Thurgauerstrasse – mit Ausnahme des Abschnitts Schärenmoosstrasse – ein Wohnanteil von 0 % zugewiesen.

### 2.2 Ziele der BZO-Teilrevision

Mit der vorgesehenen BZO-Teilrevision soll die Flexibilität in der Nutzungsanordnung erhöht und der Lärmsituation Rechnung getragen werden. Gleichzeitig wird der Richtplanvorgabe entsprochen, das Gebiet zu einem durchmischten Quartier weiterzuentwickeln. Wohnen ist nach wie vor erlaubt, jedoch nicht mehr vorgeschrieben.

---

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

<sup>2</sup> Für das Areal Thurgauerstrasse gilt aufgrund der in der BZO festgelegten Wohnanteilspflicht entlang der Strasse die ES III (Zentrumszone Z6, 0 % Wohnanteil).

## 2.3 Situation

Die vorliegende BZO-Teilrevision umfasst die Grundstücke Kat. Nrn. SE2664, SE4022, SE4023, SE4024, SE6608, SE6609 und SE6611 sowie Teile der Grundstücke Kat. Nrn. SE6610, SE6613 und SE6658 in Zürich-Seebach. Die Grundstücke befinden sich an der Schärenmoosstrasse im Quartier Grubenacker, nördlich angrenzend an den Perimeter des mit einer Gestaltungsplanpflicht belegten Areals Thurgauerstrasse (vgl. Abb. 2). Die erwähnten Grundstücke sind der Wohnzone W3 zugewiesen und weisen einen Wohnanteil von 66 % auf.

Die nutzungsplanerische Unterscheidung zwischen dem kleinteilig strukturierten Quartier Grubenacker und dem Gestaltungsplanpflichtgebiet besteht seit der BZO 1963. Das Gestaltungsplangebiet ist der Zentrumszone Z6 / Wohnanteil 0 % (1. Bautiefe) sowie der Wohnzone W4 / Wohnanteil 75 % (2. Bautiefe) zugewiesen. Für das Gestaltungsplanpflichtgebiet hat der Stadtrat dem Gemeinderat am 7. März 2018 zwei öffentliche Gestaltungspläne zur Festsetzung beantragt. Die Vorlage wird derzeit von der zuständigen Spezialkommission des Gemeinderats beraten.

Die Thurgauerstrasse ist eine bedeutende städtische Hauptverkehrsachse mit einem hohem Verkehrsaufkommen (DTV 12 000) und entsprechend hohen Lärmemissionen. Die Nutzungen der umgebenden Gebäude an der Thurgauerstrasse bestehen mehrheitlich aus Büro- und Gewerbenutzungen. In der BZO sind für Grundstücke entlang der Thurgauerstrasse – mit Ausnahme des Abschnitts Schärenmoosstrasse – keine Pflichtwohnanteile festgelegt. Auch in der Fortführung der Thurgauerstrasse auf Opfiker Seite sind keine Wohnanteilspllichten definiert.

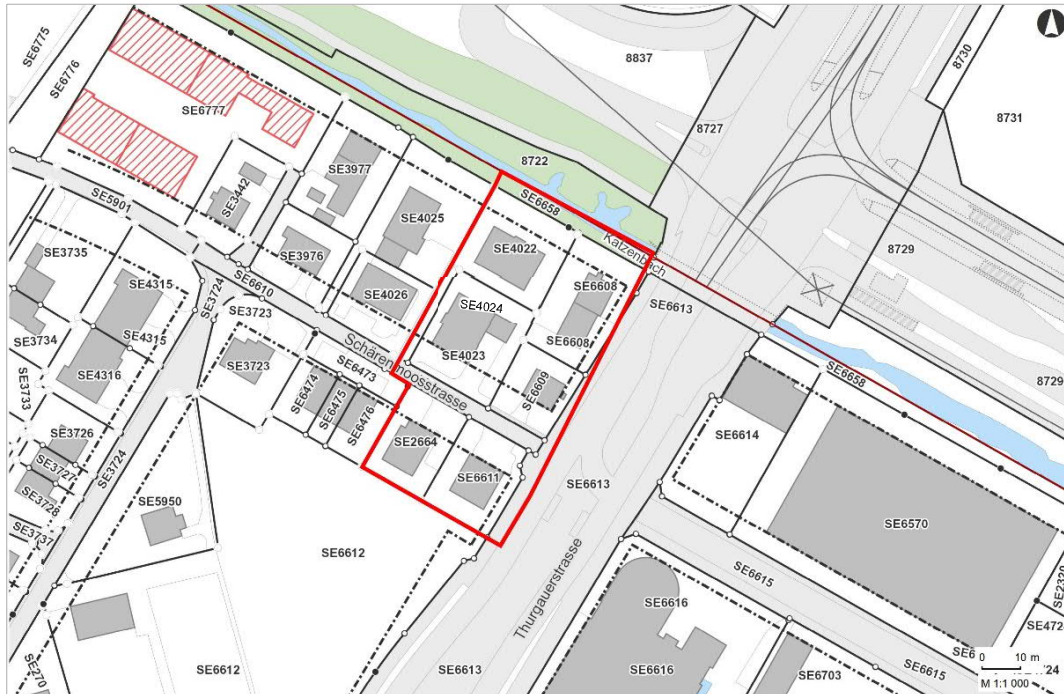


Abb. 1: Situation Katasterplan mit Perimeter BZO-Teilrevision «Schärenmoosstrasse»

**BZO-Teilrevision, Zonenplanänderung «Schärenmoosstrasse»**  
Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

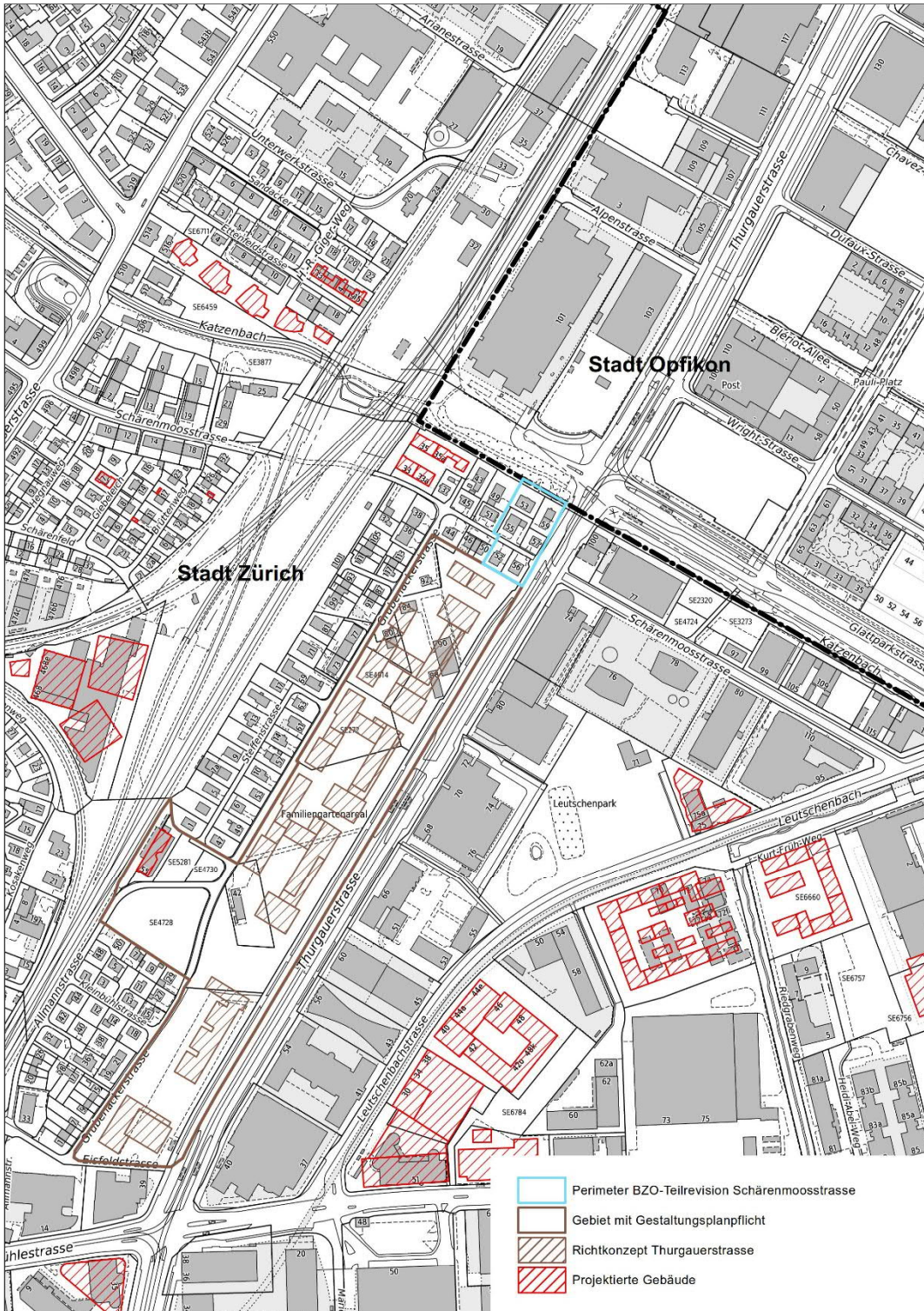


Abb. 2: Übersichtsplan Gebiet Thurgauerstrasse mit aktuellen Projekten und Planungen

## 2.4 Bau- und Zonenordnung

Die von der BZO-Teilrevision betroffenen Grundstücke befinden sich gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung<sup>3</sup> in der dreigeschossigen Wohnzone W3 mit einem Wohnanteil von 66 %. Die Grundstücke sind der Empfindlichkeitsstufe (ES) II zugeordnet. Alle anderen Grundstücke entlang der Thurgauerstrasse weisen einen Wohnanteil von 0 % auf und sind der ES III zugeordnet.

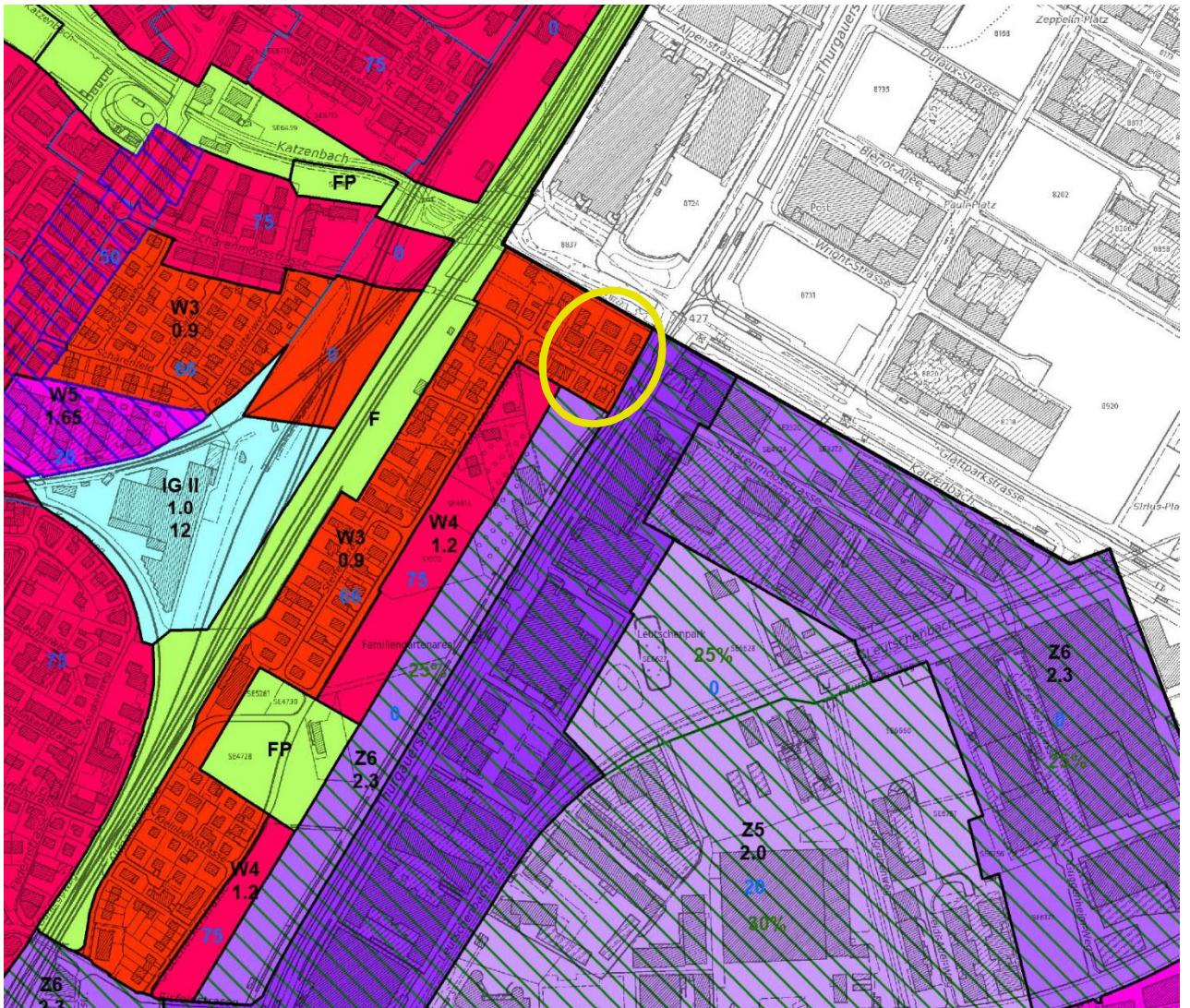


Abb. 3: Rechtskräftiger Zonenplan (Gebiet Schärenmoosstrasse: gelb umkreist)

<sup>3</sup> vom 23. Oktober 1993 mit Änderungen bis 30. November 2016 (Inkrafttreten 1.11.2018), AS 700.100.



## 4 Übergeordnete Grundlagen und Rahmenbedingungen

### 4.1 Kantonale Richtplanung

Gemäss kantonalem Richtplan liegt das Gebiet Schärenmoosstrasse im Zentrumsgebiet Zürich-Nord/Opfikon (Entwicklungsgebiet mit dem Entwicklungsziel Weiterentwicklung der Gebiete Oerlikon, Leutschenbach und Glattpark zu durchmischten städtischen Quartieren mit hoher baulicher Dichte).

Die Thurgauerstrasse ist im Richtplan als bestehende Hauptverkehrsstrasse aufgeführt, auf der auch das Trasse der Glattalbahn (Schmalspurbahn) verläuft.



Abb. 5: Kantonaler Richtplan, Richtplankarte, Ausschnitt (Beschluss des Kantonsrates (Festsetzung), Stand: 7. Juli 2017)

## 4.2 Regionaler Richtplan

Im regionalen Richtplan Siedlung und Landschaft ist das Gebiet Schärenmoosstrasse als kantonal bestehendes Siedlungs- und Zentrumsgebiet (grau schraffiert) bezeichnet. Über das Gebiet hinweg verläuft ein bestehender regionaler Vernetzungskorridor.

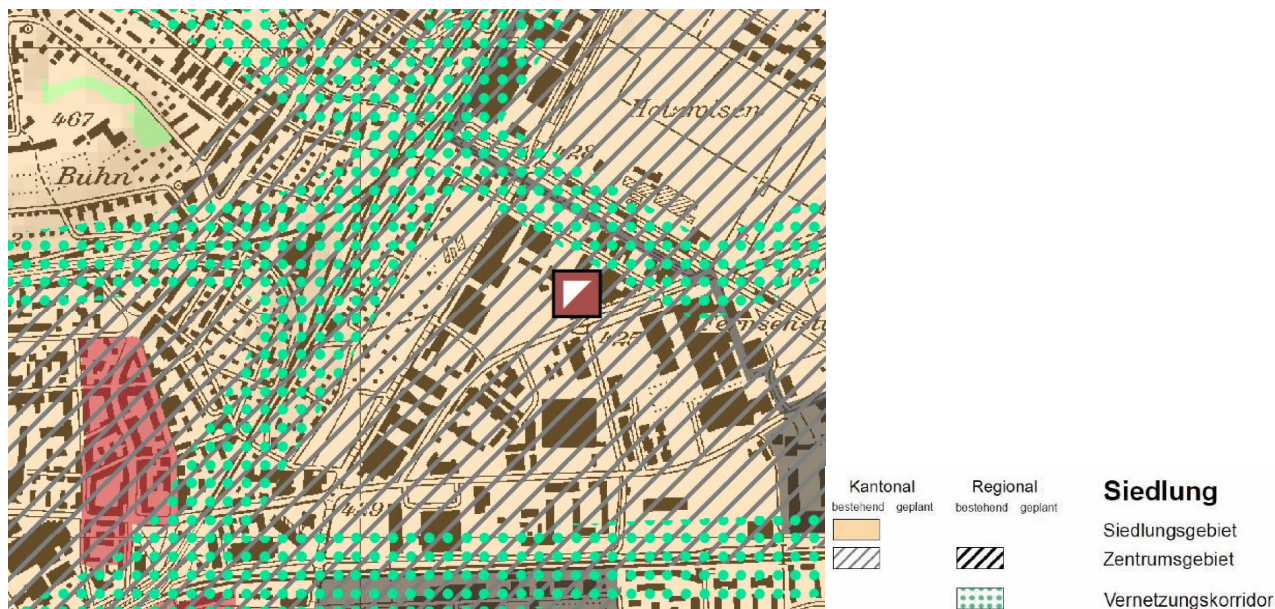


Abb. 6: Regionaler Richtplan Stadt Zürich, Siedlung und Landschaft, Ausschnitt (Beschluss des Regierungsrates vom 21. Juni 2017)

Im regionalen Richtplan Verkehr ist entlang der Schärenmoosstrasse ein Radweg sowie ein Reitweg bezeichnet.

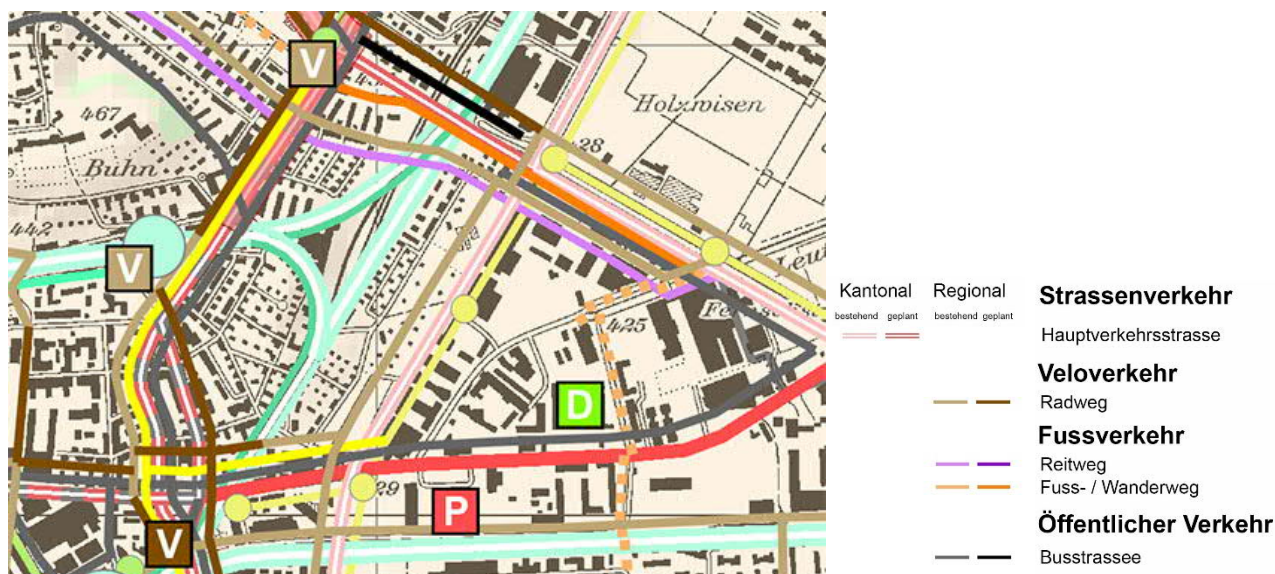


Abb. 7: Regionaler Richtplan Stadt Zürich, Verkehr, Ausschnitt (Beschluss des Regierungsrates vom 21. Juni 2017)

## 4.3 Kommunalen Richtplan

### 4.3.1 Verkehr

Der kommunale Richtplan Verkehr bezeichnet auf dem von der BZO-Teilrevision betroffenen Abschnitt der Schärenmoosstrasse einen kommunalen Fuss- und Wanderweg sowie eine kommunale Veloroute.

Der kommunale Richtplan Verkehr wird derzeit revidiert (Öffentliche Auflage 24.9. bis 22.11.2018). Für das von der BZO-Teilrevision betroffene Gebiet sind keine Änderungen vorgesehen.

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

Für die Themen Siedlung, Landschaft und öffentliche Bauten und Anlagen erarbeitet die Stadt Zürich erstmalig einen kommunalen Richtplan (Öffentliche Auflage 24.9. bis 29.11.2018). Das Gebiet Schärenmoosstrasse wird darin – wie das gesamte Quartier Leutschenbach – als «Gebiet mit baulicher Verdichtung über BZO 2016 hinaus» bezeichnet.

Im Abschnitt Schärenmoosstrasse stellt die kleinteilige Parzellierungs- und Eigentümerstruktur für die Inanspruchnahme der Ausnutzungsreserven bzw. Erhöhung der baulichen Dichte eine Herausforderung dar. Die kleinteilige Parzellenstruktur verhindert in manchen Fällen, dass die gemäss BZO zulässige Ausnutzung tatsächlich realisiert werden kann. Im Rahmen der Weiterentwicklung des Gebiets ist zu prüfen, wie die inneren Reserven aktiviert werden können, die bauliche Dichte erhöht und wie die nutzungsplanerische Umsetzung vorgenommen werden kann.

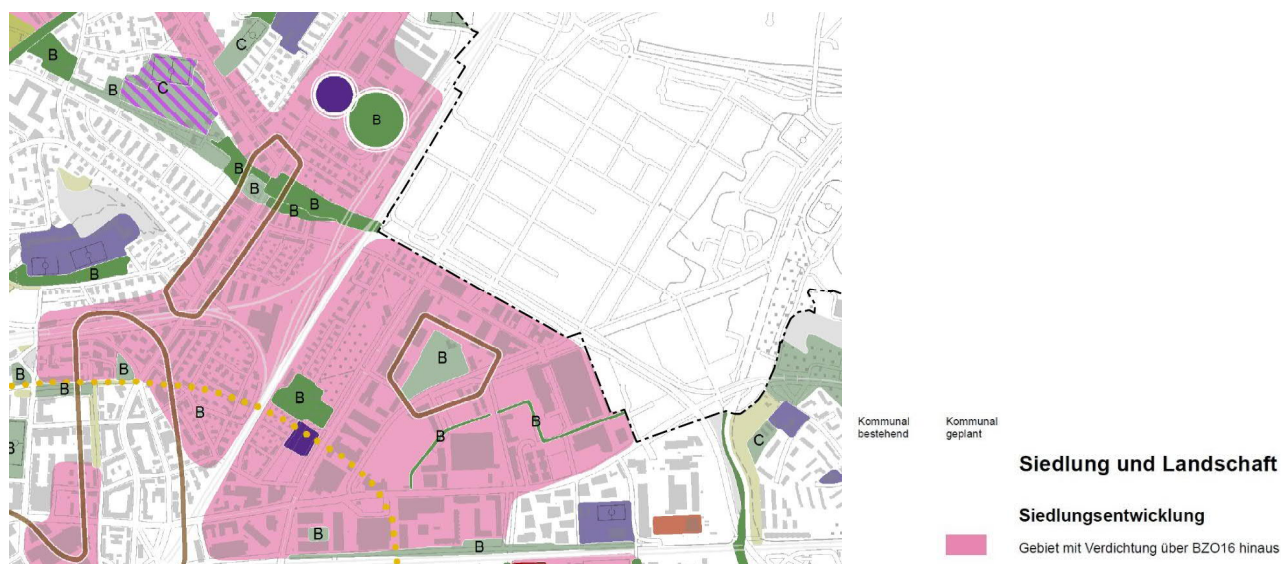


Abb. 8: Kommunaler Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen (Öffentliche Auflage vom 24. September bis 29. November 2018)

## **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 «Schärenmoosstrasse» gelten die Baubegriffe gemäss dem Planungs- und Baugesetz (PBG)<sup>4</sup> in der Fassung bis zum 28. Februar 2017.

### **4.4.2 Darstellungsverordnung**

Die Darstellung entspricht der Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen vom 11. Mai 2016 (VDNP; LS 701.12) und den von der Baudirektion in Anwendung von § 2 Abs. 2 VDNP gestatteten Abweichungen gemäss Schreiben vom 25. September 2018.

## **5 Sachthemen / Auswirkungen**

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

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme hat keinen Einfluss auf die Bauzonenkapazität und -reserven.

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

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme tangiert keine Schutzziele des Ortsbild-, Denkmal-, Natur- und Landschaftsschutzes sowie keine kommunalen und überkommunalen ökologischen Vernetzungskorridore.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Revision tangiert keine ISOS Schutzziele.

### **5.3 Verkehr und Erschliessung**

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme hat keinen Einfluss auf die Verkehrserschliessung.

### **5.4 Freiraumversorgung**

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme hat keinen Einfluss auf die Freiraumversorgung.

### **5.5 Öffentliche Infrastruktur**

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme steht im Einklang mit den Planungsgrundsätzen gemäss Art.3 RPG. Es sind keine Massnahmen im Bereich von öffentlichen Infrastrukturen erforderlich.

---

<sup>4</sup> vom 7. September 1975, LS 700.1.

## 5.6 Naturgefahren

Die von der Teilrevision betroffene Fläche liegt gemäss den Gefahrenkarten Hochwasserschutz / Oberflächenabfluss und Massenbewegungen ausserhalb der relevanten Gefahrenbereiche.

## 5.7 Umwelt

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme hat auf die nachfolgenden Umweltbelange keinen Einfluss: Belastete Standorte/Bodenverschiebungen, Klimaanalyse, Luft, Grundwasser, Oberflächengewässer/Gewässerschutz/Wassernutzung, Störfallvorsorge, Energie, Nichtionisierende Strahlung (NIS), Abfälle, Neobiota, Boden und Wald.

In Bezug auf den Lärmschutz verändert sich mit der Herabsetzung des Wohnanteils von 66 % auf 0 % die Zuteilung der Empfindlichkeitsstufe (ES). Gestützt auf Art. 3 Abs. 2 BZO gilt für Wohnzonen mit einem Wohnanteil von weniger als 66 % die ES III. Damit sind neu mässig störende Betriebe zulässig.

Gemäss Definition der Baudirektion des Kantons Zürich<sup>5</sup> gelten als mässig störend hinsichtlich Lärmimmissionen Nutzungen, die in der Regel während der üblichen Arbeitszeit stattfinden und bezüglich Aktivitäten und Verkehrsaufkommen im Normalbetrieb mit benachbarter Wohnnutzung verträglich sind.

Die in der ES III massgebenden Immissionsgrenzwerte (IGW) betragen 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht. Die IGW in der ES II betragen 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht.

## 6 Interessensabwägung

Die vorgesehene Reduktion des Wohnanteils stimmt mit den übergeordneten Planungen wie auch mit den Festsetzungen im Umfeld der von der BZO-Teilrevision betroffenen Grundstücke entlang der Thurgauerstrasse überein. Aus planerischer Sicht ist es erwünscht und zweckmässig, entlang der stark befahrenen Hauptverkehrsachse keine Wohnanteilspflicht vorzuschreiben und damit die Flexibilität in der Nutzungsanordnung zu erhöhen sowie der Richtplanvorgabe zu entsprechen, das Gebiet zu einem durchmischten Quartier weiterzuentwickeln.

Die Reduktion des Wohnanteils beschränkt sich auf sechs kleinere Grundstücke entlang der Hauptverkehrsachse. Bezüglich der Wohnraumsicherung mittels Wohnanteilspflicht ist die BZO-Teilrevision vertretbar.

---

<sup>5</sup> [https://tba.zh.ch/internet/baudirektion/tba/de/laerm/laermvorsorge/raumplanung/nutzung\\_und\\_stoergrad.html#a-content](https://tba.zh.ch/internet/baudirektion/tba/de/laerm/laermvorsorge/raumplanung/nutzung_und_stoergrad.html#a-content)

## **7 Verfahren**

### **7.1 Öffentliche Auflage**

Die öffentliche Auflage gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) fand vom 11. Januar 2019 bis 12. März 2019 statt. Es sind keine Einwendungen eingegangen.

### **7.2 Kantonale Vorprüfung**

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf der BZO-Teilrevision der Baudirektion zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom 13. März 2019 stellt die Baudirektion die Genehmigung der Teilrevision in Aussicht. Die Baudirektion erachtet die Reduktion des Wohnanteils grundsätzlich im Sinne des Lärmschutzes, da Wohnnutzungen an dieser lauten Lage nicht zweckmässig sind. Es wird darauf hingewiesen, dass Wohnnutzungen auch mit der neu massgebenden ES III aufgrund der hohen Lärmbelastung mit schmalen Baukörpern (Riegeln) und beidseitig orientierten Wohnungen realisierbar sein werden.

### **7.3 Festsetzung Gemeinderat**

Die BZO-Teilrevision bedarf der Festsetzung durch den Gemeinderat.

### **7.4 Weiteres Verfahren**

#### **Referendums- und Stimmrechtsbeschwerdefrist**

Nachdem der Gemeinderat die Teilrevision festgesetzt hat, wird die Referendums- (60 Tage) und die Stimmrechtsbeschwerdefrist (20 Tage) angesetzt. Diese beginnen gleichzeitig.

#### **Genehmigung Kanton**

Sind die beiden Fristen ungenutzt verstrichen oder ein allfälliges Referendum bzw. eine allfällige Stimmrechtsbeschwerde 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.



## **Beschluss des Stadtrats**

vom 1. Dezember 2021

### **Nr. 1221/2021**

#### **Amt für Städtebau, Teilrevision der Nutzungsplanung, Zonenplanänderung Schärenmoosstrasse, Zürich-Seebach, Kreis 11, Inkraftsetzung**

##### **IDG-Status: öffentlich**

Mit Beschluss Nr. 3457/2021 (GR Nr. 2020/148) hat der Gemeinderat den Zonenplan geändert. Die Baudirektion des Kantons Zürich genehmigte die Zonenplanänderung Schärenmoosstrasse am 20. September 2021 (Verfügung Nr. 0511/21). Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 18. November 2021 wurden keine Rechtsmittel eingelegt. Die Teilrevision der Nutzungsplanung, Zonenplanänderung Schärenmoosstrasse, Zürich-Seebach, Kreis 11, kann damit in Kraft gesetzt werden.

Auf Antrag des Vorstehers des Hochbaudepartements beschliesst der Stadtrat:

1. Die vom Gemeinderat mit Beschluss Nr. 3457/2021 (GR Nr. 2020/148) festgesetzte und von der Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung vom 20. September 2021 genehmigte Zonenplanänderung Schärenmoosstrasse, Zürich-Seebach, Kreis 11, wird auf den 31. Januar 2022 in Kraft gesetzt.
2. Das Hochbaudepartement wird beauftragt, die Inkraftsetzung mit Rechtsmittelbelehrung im Städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich zu veröffentlichen.
3. Mitteilung an die Vorstehenden des Tiefbau- und Entsorgungs- sowie des Hochbaudepartements, die übrigen Mitglieder des Stadtrats, die Stadtschreiberin, den Rechtskonsulenten, die Stadtkanzlei (Amtliche Sammlung), das Tiefbauamt, Geomatik und Vermessung, das Amt für Städtebau, das Amt für Baubewilligungen und durch Versand des Departementssekretariats Hochbaudepartement (3 unterzeichnete STRB, jeweils mit Beleg der Publikation) an das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, das Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, und das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich.

Im Namen des Stadtrats  
Die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti