



VERFÜGUNG

vom 6. Mai 2004

Zürich. Bau- und Zonenordnung. Öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung

Mit Beschluss vom 28. November 2001 hat der Gemeinderat der Stadt Zürich den Teil IVa der Bau- und Zonenordnung (BZO) 1992/1999 festgesetzt. Gegen den Beschluss ist bezüglich des Gebiets Zürich West eine Gemeindebeschwerde vom Regierungsrat mit Entscheidung vom 4. Juni 2003 und vom Verwaltungsgericht mit Entscheidung vom 4. Dezember 2003 rechtskräftig abgewiesen worden. Im Rahmen der Behandlung der Beschwerde hatte das Verwaltungsgericht die Baudirektion eingeladen, den Genehmigungsentscheid bezüglich der streitbetroffenen Festlegungen zu treffen bzw. einzuholen. Diese Genehmigung erfolgte vorbehaltlos mit Verfügung Nr. ARV/29/2003.

Der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung steht somit nichts entgegen.

Die Baudirektion **v e r f ü g t** :

- I. Es wird festgestellt, dass der öffentlichen Bekanntmachung der Verfügung Nr. ARV/29/2003 der Baudirektion vom 16. Januar 2003, mit welcher der Beschluss des Gemeinderates der Stadt Zürich vom 28. November 2001 bezüglich der BZO 1999, Teil IVa für das Gebiet Zürich West und bezüglich Art. 81a der Bauordnung (Sonderbauvorschriften für das Fussballstadion) genehmigt worden ist, nichts mehr entgegensteht.

- II. Der Stadtrat von Zürich wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I der BDV Nr. ARV/29/2003 gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.

IV. Mitteilung je unter Beilage der BDV Nr. ARV/29/2003 an den Stadtrat von Zürich (unter Beilage von vier Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen, an das Verwaltungsgericht (je unter Beilage eines Dossiers) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 6. Mai 2004
040964/Obl/Zwe

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung
Für den Auszug:

C. Zimmerhall



VERFÜGUNG

vom 16. Januar 2003

Zürich. Nutzungsplanung (Änderung)

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Mit Urnenabstimmung vom 17. Mai 1992 haben die Stimmberechtigten der Stadt Zürich die Vorlage für eine neue Bau- und Zonenordnung (BZO 92) angenommen. Gegen diesen Beschluss sind zahlreiche Rekurse erhoben worden. Da nicht damit gerechnet werden konnte, dass die Stadt Zürich innert absehbarer Zeit auch nur für Teile des Stadtgebietes über eine dem Planungs- und Baugesetz entsprechende Bau- und Zonenordnung verfügen werde, erliess die Baudirektion mit Verfügungen vom 9. Mai 1995 und vom 7. Dezember 1995 aufsichtsrechtlich eine Bau- und Zonenordnung. Bezüglich dem Anwendungsbereich der Festlegungen zum Zonenplan vorbehalten wurden Änderungen in hängigen und künftigen Rechtsmittelverfahren sowie im Genehmigungsverfahren.

Mit Beschlüssen Nrn. 1815 und 1816 vom 24. November 1999 hat der Gemeinderat der Stadt Zürich die Teile I und II der Bau- und Zonenordnung 1999 (BZO 99) festgesetzt. Mit BDV Nr. 921/2000 vom 20. Juli 2000 wurden diese Beschlüsse von der Baudirektion genehmigt.

Mit Beschluss Nr. 2462 vom 7. Juni 2000 hat der Gemeinderat der Stadt Zürich den Teil III der Bau- und Zonenordnung 1999 festgesetzt. Dieser Beschluss umfasste im wesentlichen die Zentrumszonen, die Industriezone, die Industriezone mit Zulassung von Handels- und Dienstleistungsnutzungen und die Quartiererhaltungszonen. Die Gebiete Zürich West, Leutschenbach, Manegg und Utopark waren in der Vorlage nicht enthalten.

Mit Verfügung Nr. ARV/629/2000 vom 23. Mai 2000 hat die Baudirektion auf Antrag der Stadt Zürich im südöstlichen Teil des von einem kooperativen Planungsverfahren erfassten Gebiets Zürich West die Planungszone Pfingstweidstrasse erlassen.

Mit Beschluss Nr. 4541 vom 28. November 2001 hat der Gemeinderat den Teil IVa der Bau- und Zonenordnung 1999 festgesetzt. Gegenstand dieses Beschlusses sind im wesentlichen die Entwicklungsgebiete Leutschenbach, Zürich West und Utopark. Gegen diesen Beschluss wurde Beschwerde an den Bezirksrat und Rekurs an die Baurekurskommission I erhoben. Beide Rechtsmittel betreffen nur das Gebiet Zürich West. Die Baurekurskommission I hat mit Entscheid BRKE I Nr. 0205/2002 vom 27. September 2002 den Rekurs abgewiesen. Dieser wurde an das Verwaltungsgericht weitergezogen. Mit Präsidialverfügung vom 11. November 2002 hat das Verwaltungsgericht die Baudirektion eingeladen, bezüglich der streitbetroffenen Festlegungen baldmöglichst den Genehmigungsentscheid zu treffen bzw. beim Regierungsrat einzuholen und diesen dem Verwaltungsgericht zuzustellen.

Das zur Genehmigung vorliegende Gebiet ist begrenzt durch die Europabrücke, SBB-Areal, Hardbrücke und Hardturmstrasse unter Ausschluss des von der Planungszone Pfingstweidstrasse erfassten Areals. Die Vorlage umfasst im wesentlichen die Festlegung in Zentrumszonen Z6 und Z5, in Industriezonen und Industriezonen mit Zulassung von Handels- und Dienstleistungsnutzungen. Für den Bereich vom Fussballstadion Hardturm bis zum SBB-Viadukt der Käferberglinie wurden gleichzeitig Sonderbauvorschriften festgesetzt.

Nach dem kantonalen Richtplan ist das Gebiet als Zentrumsgbiet von kantonaler Bedeutung bezeichnet. Es sollen namentlich dichte Siedlungsteile mit hoher Siedlungsqualität erhalten bleiben bzw. neu geschaffen werden können. Es sind Mischnutzungen anzustreben. Wohnraum soll erhalten bzw. neu geschaffen werden. Der regionale Richtplan (RRB Nr. 894/2000) unterteilt das Gebiet in Arbeitsplatzgebiet und Mischgebiet.

Die vom Gemeinderat der Stadt Zürich beschlossenen Festlegungen im Gebiet Zürich West entsprechen den raumplanerischen Zielsetzungen der überkommunalen Richtpläne. Sie sind rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Angesichts des hängigen Rechtsmittelverfahrens kann die Bau- und Zonenordnung für das Gebiet Zürich West derzeit nicht in Kraft gesetzt werden. Das Verwaltungsgericht wird eingeladen, der Baudirektion den rechtskräftigen Entscheid mitzuteilen, damit je nach Ausgang des Gerichtsverfahrens für die Publikation und die Zustellung des Genehmigungsentscheids und der dazugehörigen Akten gesorgt werden kann.

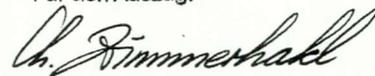
Die Baudirektion verfügt:

- I. Der Beschluss Nr. 4541 des Gemeinderates der Stadt Zürich vom 28. November 2001 (Teil IVa der Bau- und Zonenordnung 1999) wird für das Gebiet Zürich West sowie bezüglich Art. 81a der Bauordnung gestützt auf § 5 Abs. 3 PBG genehmigt.
- II. Mitteilung an das Verwaltungsgericht (VB.2002.00376, in zweifacher Ausfertigung), sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung.

Zürich, den 16. Januar 2003
030004/Obl/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung

Für den Auszug:





Bau- und Zonenordnung
Zonenplan Teil IVa, Gebiet Zürich West

- Bauordnung (Änderung)

**- Ergänzungsplan Sonderbauvorschriften
Fussballstadion Zürich**

Vom Gemeinderat festgesetzt mit GRB Nr. 4541

vom 28. November 2001

Im Namen des Gemeinderates
Die Präsidentin:

A. Feuz

Die Sekretärin / der Sekretär:

S. Nitz

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. 469 vom -6. Mai 2004

Für die Baudirektion

D. Zimmermann

In Kraft gesetzt mit StRB Nr. vom auf den

Beschluss des Gemeinderates von Zürich



vom 28. November 2001

4541. 1996/144

Weisungen 227 vom 5.7.2000 und 393 vom 27.6.2001:

Bau- und Zonenordnung (GRB vom 23. Oktober 1991, GB vom 17. Mai 1992) BZO 1999, Revisionsvorlage Teil IVa, Entwicklungsgebiete Zürich-Leutschenbach und Zürich West usw.; redaktionelle Überprüfung der GRB vom 4.4.2001 und 7.11.2001

1. a) Der Zonenplan (Gemeinderatsbeschluss vom 23. Oktober 1991; Gemeindebeschluss vom 17. Mai 1992) wird gemäss Planbeilagen* geändert.
b) Es werden Ergänzungspläne für die Sonderbauvorschriften Fussballstadion Zürich und Bahnhof Oerlikon Ost festgesetzt.
c) Es wird ein Ergänzungsplan für die Gestaltungsplanpflicht Thurgauerstrasse festgesetzt.
d) Die Bauordnung wird geändert.
2. Zu den nicht berücksichtigten Einwendungen wird im Einwendungsbericht Stellung genommen.
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 und im kantonalen Amtsblatt sowie in der Amtlichen Sammlung zu veröffentlichen.

* nicht im Protokoll

Bauordnung der Stadt Zürich

**GRB vom 23. Oktober 1991, GB vom 17. Mai 1992
(Änderung)**

Art. 2 Zonenplan und Ergänzungspläne

Abs. 1 unverändert

² Es gelten folgende Ergänzungspläne:

lit. a–h unverändert

- i) Pläne im Massstab 1:5000 für die Sonderbauvorschriften Fussballstadion Zürich, Bahnhof Oerlikon Ost und Seebacher Strasse;

lit. k unverändert

Abs. 3 unverändert



Art. 4 Gestaltungsplanpflicht

¹ Für im entsprechenden Ergänzungsplan bezeichnete Gebiete ist ein Gestaltungsplan aufzustellen.

² Ist eine zweckmässige Unterteilung möglich, können mehrere Gestaltungspläne aufgestellt werden. Diese müssen nicht für alle Teilgebiete gleichzeitig festgesetzt werden.

³ Die Gestaltungsplanpflicht wird ausgelöst, wenn die vorgesehenen baurechtlich bedeutsamen Massnahmen ein untergeordnetes Mass überschreiten.

⁴ Im Gebiet Thurgauerstrasse müssen mit dem Gestaltungsplan ein guter städtebaulicher Übergang zwischen der Zentrumszone Z6 entlang der Thurgauerstrasse und den anschliessenden Wohnzonen W3 und W2 sowie eine zweckmässige Erschliessung sichergestellt werden.

G^{bis} Sonderbauvorschriften

Art. 81a Sonderbauvorschriften Fussballstadion Zürich

¹ Wird im Gebiet gemäss Ergänzungsplan Fussballstadion Zürich ein neues Fussballstadion errichtet, können die Grundstücke nach der allgemeinen Bau- und Zonenordnung oder nach folgenden Sonderbauvorschriften im Sinne von §§ 79 ff. PBG überbaut und genutzt werden.

² Es gelten folgende Grundmasse:

	Teilgebiete	
	I	II
Vollgeschosse max.	7	6
anrechenbares Untergeschoss max.	1	1
anrechenbares Dachgeschoss max.	1	1
Gebäudehöhe max. (m)	25	22
Grundgrenzabstand min. (m)	3,5	3,5
Ausnützungsziffer max. (%)	260	235
Freiflächenziffer min. (%)	0	20
Wohnanteil min. (%)	0	30

³ Die erforderliche Freifläche kann innerhalb des gesamten Teilgebietes II verlegt werden. Sie ist unter anderem so zu realisieren, dass ein öffentlich zugänglicher zusammenhängender Freiraum mit einer Fläche von mindestens 5000 m² entsteht. Wird diese Fläche auf mindestens 6000 m² erhöht, dürfen im Teilgebiet II die Vollgeschosszahl auf 7 und die Gebäudehöhe auf 25 m heraufgesetzt werden. Bei e-tappenweiser Überbauung des Teilgebietes II dürfen Baubewilligungen nur erteilt werden, wenn die Herrichtung dieses Freiraumes sichergestellt ist. Ungeachtet der Freiflächenziffer sind die Freiräume in allen Teilgebieten so zu gestalten, dass sie hohe Freiraumqualitäten aufweisen.



⁴ Bei besonders guten städtebaulichen Lösungen kann ein Teil der Ausnützung zwischen den Teilgebieten I und II verlegt werden. Die Spielfläche im Stadion wird zur Ausnützung gezählt.

⁵ Im ganzen Geltungsbereich der Sonderbauvorschriften sind Sport-, Kultur-, Freizeit- und Wohnnutzungen sowie höchstens mässig störende Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsnutzungen zulässig. Die vorgeschriebene Wohnfläche darf im ganzen Geltungsbereich verlegt werden.

⁶ Von den Sonderbauvorschriften darf nur Gebrauch gemacht werden, wenn die Überbauung nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen jeweils durch einen Gestaltungsplan sichergestellt wird. Dieser muss eine planerisch und städtebaulich zweckmässige Bauzonenfläche umfassen.

⁷ Gestaltungspläne, die den Rahmen der vorstehend festgelegten Bestimmungen und der ergänzend anwendbaren allgemeinen Bau- und Zonenordnung nicht überschreiten, bedürfen lediglich der Zustimmung des Stadtrates.

⁸ Mit Beginn der Ausführung eines gestützt auf diese Sonderbauvorschriften bewilligten Bauvorhabens werden diese für den gesamten Geltungsbereich verbindlich. Danach dürfen Baubewilligungen nur noch gemäss diesen Bestimmungen erteilt werden.

⁹ Soweit diese Sonderbauvorschriften keine besonderen Bestimmungen enthalten, findet ergänzend die allgemeine Bau- und Zonenordnung Anwendung.

Art. 81b Sonderbauvorschriften Bahnhof Oerlikon Ost

¹ Im Gebiet gemäss Ergänzungsplan Bahnhof Oerlikon Ost kann für die Erstellung von Hochhäusern die Ausnützungsziffer auf 420% erhöht werden, wenn die gemäss Freiflächenziffer erforderliche Freifläche mindestens zur Hälfte als öffentlich zugänglicher zusammenhängender Freiraum hergerichtet und für das Gebiet eine gemeinsame Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr realisiert wird.

² Von den Sonderbauvorschriften darf nur Gebrauch gemacht werden, wenn die Überbauung nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen jeweils durch einen Gestaltungsplan sichergestellt wird. Dieser muss eine planerisch und städtebaulich zweckmässige Bauzonenfläche umfassen.

³ Gestaltungspläne, die den Rahmen der vorstehend festgelegten Bestimmungen und der ergänzend anwendbaren allgemeinen Bau- und Zonenordnung nicht überschreiten, bedürfen lediglich der Zustimmung des Stadtrates.

⁴ Soweit diese Sonderbauvorschriften keine besonderen Bestimmungen enthalten, findet die allgemeine Bau- und Zonenordnung Anwendung.



Mitteilung an den Stadtrat und Bekanntmachung gemäss Art. 12 der Gemeindeordnung.
(Der Text und die Pläne liegen im Amt für Städtebau, Badenerstrasse 141, 3. Stock, während der Büroöffnungszeiten 8.00 bis 16.30 Uhr, zur Einsicht gemäss §§ 68a und 110 des Gemeindegesetzes auf.)

Im Namen des Gemeinderates

Präsident

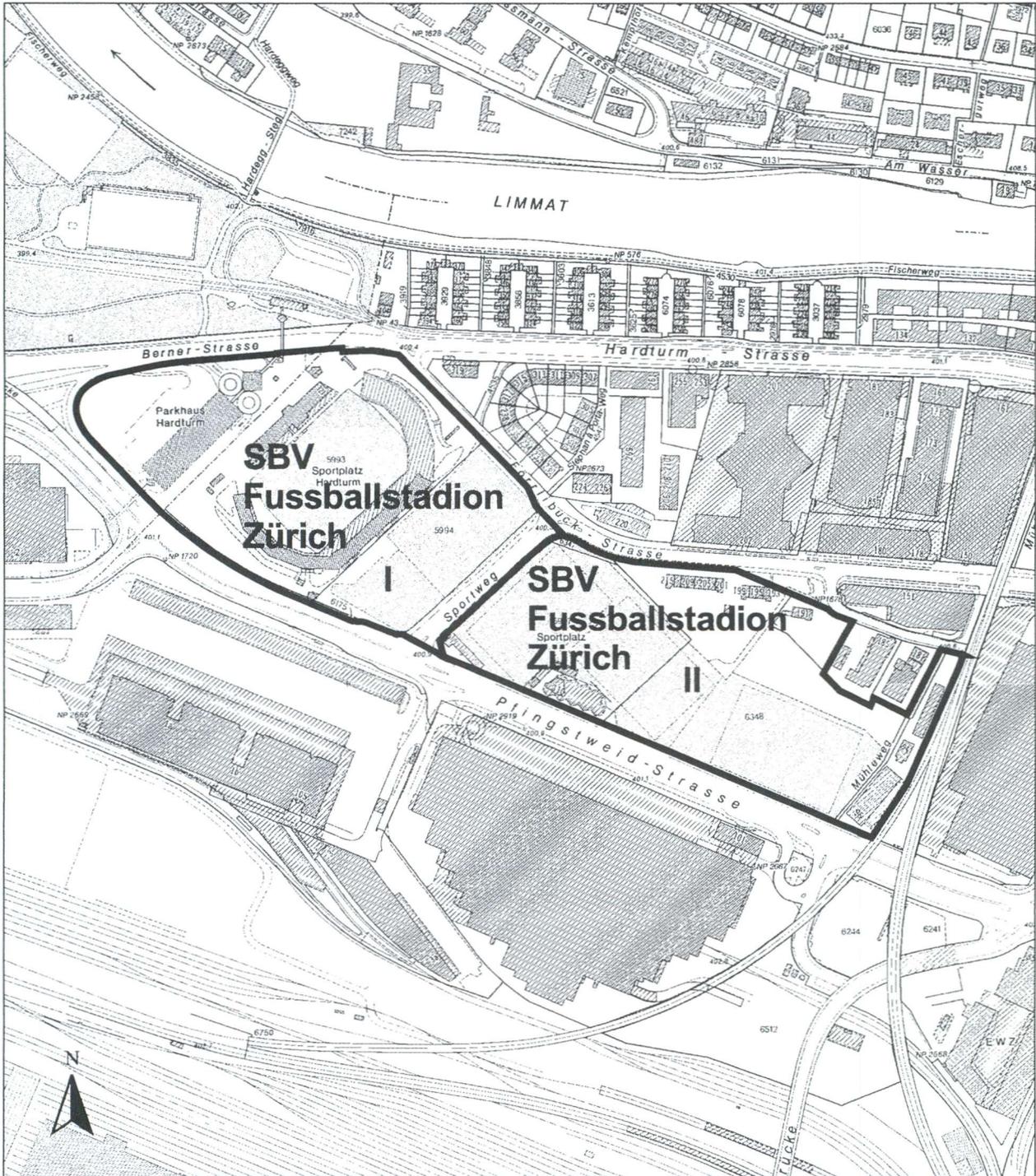
Sekretärin



Beschluss Gemeinderat Stadt Zürich, GRB Nr. 4541 vom 28. November 2001

Bau- und Zonenordnung

Sonderbauvorschriften Stadion Zürich



Druck: 24.01.2002/afszia

Masstab 1:5'000

© Plangrundlage: Bewilligung Vermessungsamt der Stadt Zürich 28.01.1998

© Zonenplan: Amt für Städtebau der Stadt Zürich 24.01.2002