



Kanton Zürich
Baudirektion



Verfügung

Referenz-Nr. 14-0455

Kontakt: Amt für Raumentwicklung (BAN)
Telefon +41 43 259 30 22, www.are.zh.ch

Nr. 51/14

vom 13. Mai 2014

Zürich. Teilrevision der Nutzungsplanung, Zonenplan- und Quartiererhaltungszonenplan- änderung Herdernstrasse, Zürich-Aussersihl, Kreis 4

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Gemeinderat der Stadt Zürich hat am 27. November 2013 (GR-Nr. 2013/60) eine Änderung des Zonenplans und eine Änderung des Quartiererhaltungszonenplans an der Herdernstrasse in Zürich Aussersihl beschlossen. Das Referendum wurde nicht ergriffen. Gemäss Bescheinigung der Kanzlei des Baurekursgerichts vom 4. März 2014 und dem Bezirksrat Zürich vom 3. März 2014 wurden keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 11. März 2014 ersucht das Amt für Städtebau der Stadt Zürich um Genehmigung der Vorlage.

Südöstlich der Herdernstrasse in Zürich-Aussersihl, gegenüber dem Schlachthof, besteht heute eine Blockrandbebauung. Diese ist gemäss Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich der Quartiererhaltungszone Q4a zugeteilt. Das Grundstück Kat.-Nr. 5734 an der Ecke Herdernstrasse/Bullingerstrasse ist ebenfalls der Quartiererhaltungszone Q4a zugewiesen. Der Teil des Grundstücks, der entlang der Bullingerstrasse liegt, befindet sich in der Erholungszone E3 (Familiengärten). Es ist geplant, auf dieser Parzelle gemeinnützigen Wohnungsbau zu realisieren.

Eine Variantenstudie des Amtes für Städtebau hat ergeben, dass eine Weiterführung der Blockrandbebauung mit einer klar gefassten Eckbebauung die beste städtebauliche Lösung ist. Damit diese Lösung verwirklicht werden kann, ist eine Umzonung der heute noch in der Erholungszone E3 liegenden Fläche (698 m²) des Grundstücks Kat.-Nr. 5734 in die Quartiererhaltungszone nötig.

Gemäss kantonalem Richtplan Siedlung und Landschaft, festgesetzt am 18. März 2014 durch den Kantonsrat, liegt das Planungsgebiet im Siedlungsgebiet. Die Umzonung widerspricht dem kantonalen Richtplan somit nicht.

Am 17. Juni 2012 wurde die Kulturlandinitiative mit 54,5 Prozent Ja-Stimmen angenommen. Die in der Form der allgemeinen Anregung eingereichte Volksinitiative verlangt, dass die wertvollen Landwirtschaftsflächen mit den Bodennutzungsseignungsklassen 1 bis 6 und die Flächen von besonderer ökologischer Bedeutung durch den Kanton wirksam geschützt werden und in ihrem Bestand und in ihrer Qualität erhalten bleiben.

Um Rechtsunsicherheiten vorzubeugen und um Entwicklungen zu vermeiden, welche einer Umsetzung der Kulturlandinitiative nach dem Willen der Stimmberechtigten widersprechen würden, hat die Baudirektion am 12. Juli 2012 und am 24. Januar 2013 eine Weisung an die Gemeinden erlassen. Die Gemeinden wurden angewiesen, alle Verfahren für planungsrechtliche Festlegungen zu sistieren, mit welchen neue Bauzonen geschaffen werden sollen. Planungsrechtliche Verfahren, welche neue Bauzonen schaffen



sollen, sind zu sistieren. Von der Sistierung ausgenommen sind u.a. Einzonungen von bereits versiegelten Flächen, die unmittelbar an bestehende Bauzonen angrenzen.

Der zur Einzonung in die Quartiererhaltungszone Q4a vorgesehene Teil des Grundstücks Kat.-Nr. 5734 ist heute zum überwiegenden Teil versiegelt. Das Grundstück wird bis jetzt noch als Parkplatz für den gegenüber liegenden Schlachthof genutzt. Diese Parkplätze sollen mit der Verwirklichung des Wohnbauprojektes auf dem Grundstück Kat.-Nr. 5734 verlegt werden. Auch unter dem Gesichtspunkt der Kulturlandinitiative ist die vorgesehene Umzonung zulässig.

Am 2. April 2014 hat der Bundesrat beschlossen, das teilrevidierte Raumplanungsgesetz (RPG) und die revidierte Raumplanungsverordnung (RPV) auf den 1. Mai 2014 in Kraft zu setzen. Dazu gehören unter anderem die Übergangsbestimmungen (Art. 38a RPG und Art. 52a RPV). Die Anforderungen der Übergangsbestimmungen sind nochmals eingender als jene der Weisung Kulturlandinitiative (vgl. Kreisschreiben vom 30. April 2014). In den Erläuterungen zur Raumplanungsverordnung konkretisiert der Bundesrat, was unter Einzonung zu verstehen ist. „Eine Einzonung liegt immer dann vor, als Flächen, die bisher keiner Zone der Grundnutzung „Bauzonen“ zugewiesen waren, neu einer solchen Zone zugewiesen werden.“ Im Kanton Zürich sind in der Modelldokumentation der Nutzungsplanung des OEREB-Katasters die Bauzonen erkennbar. Daraus wird ersichtlich, dass Erholungszonen als „Eingeschränkte Bauzonen“ bezeichnet werden. Somit werden nach RPV Umzonungen von Erholungszonen in andere Bauzonen nicht als Einzonungen angesehen und fallen demnach auch nicht unter die Übergangsbestimmungen.

Die Akten, bestehend aus den Änderungen des Zonenplans und des Quartiererhaltungszonenplans 1:5000 und dem Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV, sind vollständig. Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG). Der Genehmigung steht nichts entgegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung betreffend Änderung des Zonenplans und des Quartiererhaltungszonenplans im Bereich Herdernstrasse in Zürich-Aussersihl, welche der Gemeinderat der Stadt Zürich am 27. November 2013 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Der Stadtrat von Zürich wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und die Zonenplan- und Quartiererhaltungszonenänderung in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- III. Mitteilung an
 - Stadtrat von Zürich
 - Hochbaudepartement der Stadt Zürich (unter Beilage von sieben Dossiers)
 - Verwaltungsgericht (unter Beilage eines Dossiers)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)



- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Geomatik und Vermessung Zürich, Weberstrasse 5, 8004 Zürich
(Nachführungsstelle)

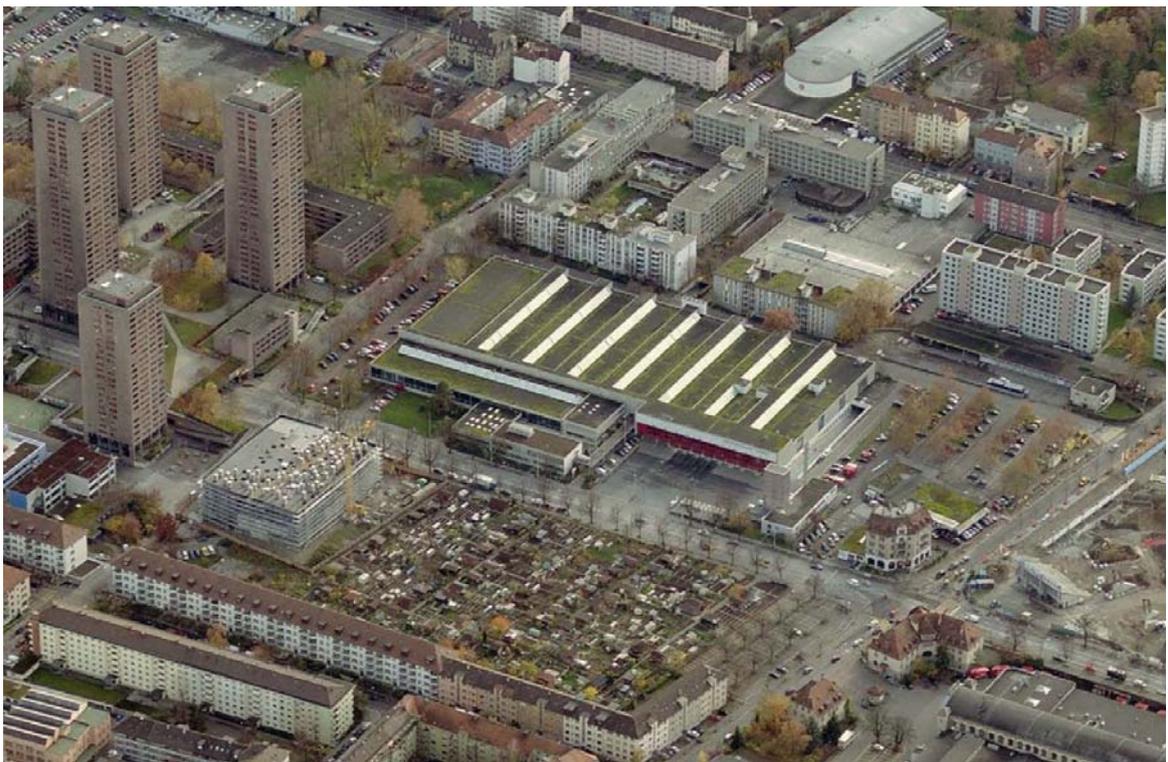
Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:

A. Zimmerhald

Teilrevision Nutzungsplanung

Zonenplanänderung Herdernstrasse, Zürich Aussersihl

Planungsbericht nach Art. 47 RPV



Zürich, 28. Januar 2013

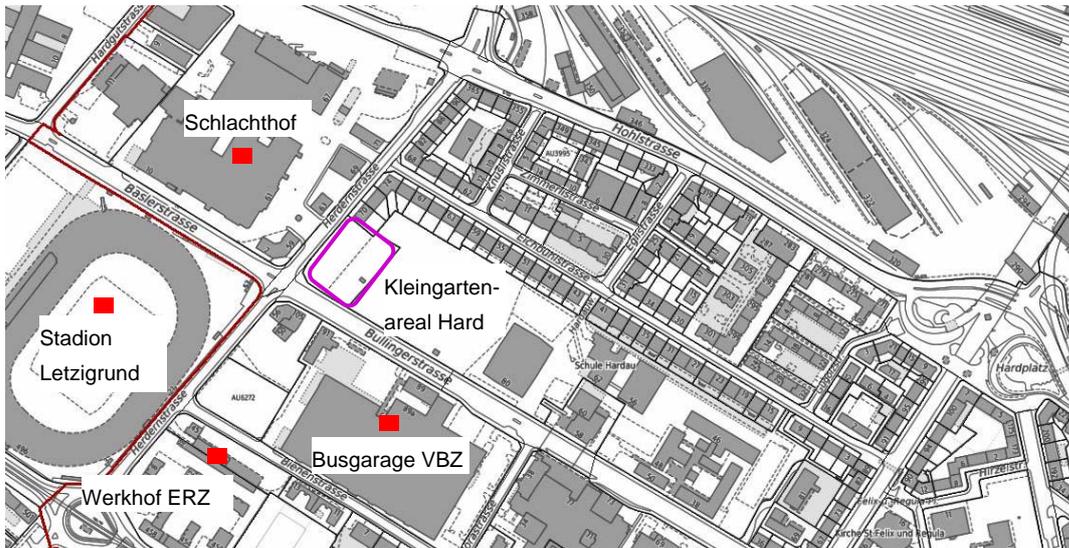
Inhalt

1	Ausgangslage	3
1.1	Lage	3
1.2	Anlass der Planung	4
1.3	Planungsrechtliche Situation	6
2	Planungsrechtliche Umsetzung	7
2.1	Übergeordnete Festlegungen	7
2.2	Umzonung	7
3	Mitwirkungsverfahren	8
3.1	Mitwirkungsverfahren § 7 PBG	8
3.2	Vorprüfung	8

1 Ausgangslage

1.1 Lage

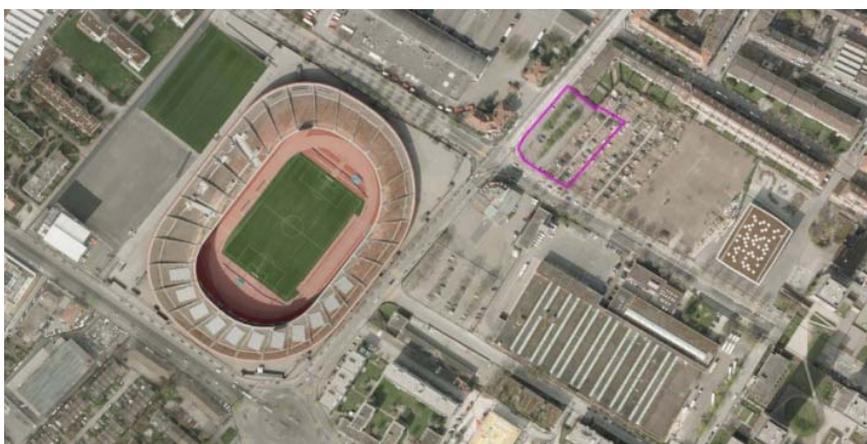
Das städtische Grundstück Kat.-Nr. AU5734 befindet sich an der Ecke Herdernstrasse / Bullingerstrasse im Kreis 4.



Situationsplan

 Parz. Kat.-Nr. AU5734

Auf der gegenüberliegenden Strassenseite im Nordwesten liegt der Schlachthof, im Südwesten das Stadion Letzigrund. Im Osten grenzt die Parzelle an das Kleingartenareal Hard. Heute befinden sich auf der Parzelle Kat.-Nr. AU5734 ein Parkplatz sowie Kleingärten.



Orthofoto

1.2 Anlass der Planung

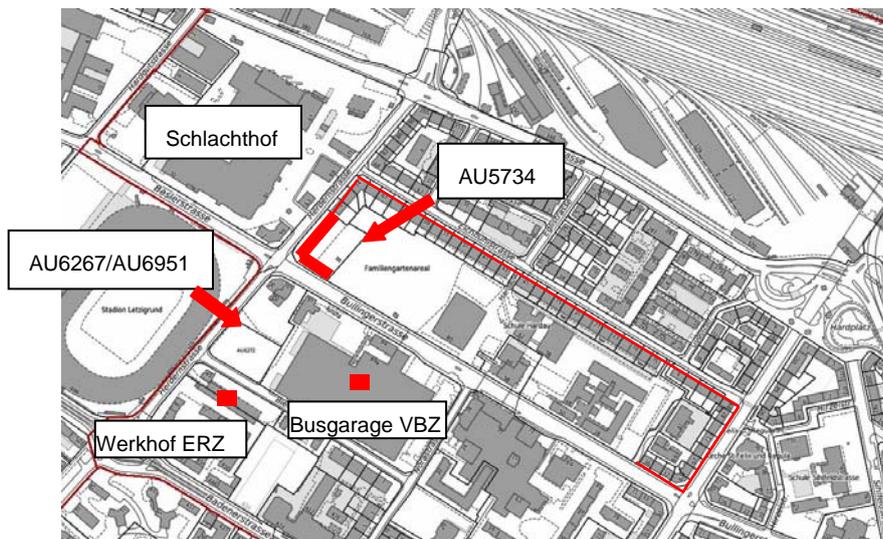
1.2.1 Entwicklung städtische Grundstücke Herdernstrasse

Im Bereich Herdernstrasse / Bullingerstrasse bestehen seitens der Stadt zurzeit verschiedene Nutzungsansprüche und Bauabsichten. Alle betroffenen Parzellen gehören bereits der Stadt. Um die räumliche Entwicklung gezielt zu steuern und die verschiedenen Interessen aufeinander abzustimmen, hat das Amt für Städtebau Grundsätze für die Entwicklung der städtischen Grundstücke entlang der Herdernstrasse erarbeitet.

Auslöser für diese Studien war der geplante Ersatz des bestehenden Werkhofs an der Bienenstrasse. Der Werkhof ist sanierungsbedürftig und entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen, weshalb am bestehenden Standort ein Neubau entstehen soll. Eine Motion der CVP- und EVP- Fraktion (GR Nr. 2007/490, ursprünglich vom 12. September 2007, abgeändert am 15. September 2012) verlangt die Erstellung von Wohn- und Gewerberäumen auf dem Areal des Werkhofs oder auf den benachbarten städtischen Parzellen im Norden (Kat.-Nr. AU6267/ AU6951, vgl. Abb. S.5). Der Stadtrat beantragt auf die Erfüllung der Motion in ihrem Wortlaut zu verzichten, da sich die vorgeschlagenen Grundstücke für die Wohnnutzung nicht eignen oder für andere Nutzungen vorgesehen sind. Die Abstimmung der beiden völlig unterschiedlichen Tragstrukturen für den Werkhof einerseits und für das Wohnen andererseits wäre sehr aufwändig. Zudem kann an diesem Ort, u.a. wegen den Immissionen des Werkhofs, keine gute Wohnqualität erreicht werden. Die Parzellen nördlich des Werkhofs grenzen unmittelbar an das Areal der Busgarage Hardau der Verkehrsbetriebe (VBZ). Zur Erbringung ihrer Leistungen sind die VBZ auf Erweiterungsmöglichkeiten und damit auf diese Fläche angewiesen. Auch ist das Grundstück aufgrund der Lage zwischen Werkhof, Stadion Letzigrund und Busgarage nur bedingt für das Wohnen geeignet.

Statt den in der Motion bezeichneten Parzellen schlägt der Stadtrat die Überbauung eines in der Nähe gelegenen Grundstücks vor. Die Parzelle Kat.-Nr. 5734 an der Ecke Herdernstrasse / Bullingerstrasse ist noch unbebaut und für die Wohnnutzung geeignet. Sie befindet sich ebenfalls in städtischem Eigentum. Ungefähr die Hälfte der Parzelle liegt bereits in der Bauzone, der restliche Teil der Parzelle ist der Erholungszone zugewiesen. Im Rahmen der Studien zur Entwicklung des Gebiets Herdernstrasse wurden vom Amt für Städtebau verschiedene Varianten für die Entwicklung dieses Grundstücks geprüft. Es hat sich gezeigt, dass durch die Weiterführung der Blockrandbebauung gemeinnütziger Wohnraum geschaffen und gleichzeitig eine Verbesserung der städtebaulichen Situation erreicht werden kann. Mit der vorgeschlagenen Bebauung wird der Blockrand in der Ecksituation geklärt und die bestehende städtebauliche Klammer kann vervollständigt werden (vgl. Abb. S.5). Um den Eckbau zu ermöglichen ist eine Arrondierung der Bauzo-

ne nötig. Aufbauend auf diese städtebaulichen Erkenntnisse hat das Amt für Hochbauten (AHB) für das Grundstück Kat.-Nr. 5734 eine Machbarkeitsstudie für eine Wohnüberbauung erarbeitet. Diese Machbarkeitsstudie dient als Grundlage für die geplante Umzonung und einen späteren Wettbewerb.



Situationsplan

Die Kleingärten (Familiengärten) des Areals Hard reichen bis an die Zonengrenze. Die Arealnutzung befindet sich momentan im Umbruch. Grün Stadt Zürich führt aktuell auf einem Teil des Areals mit interessierten Nutzern im näheren Umfeld einen Mitwirkungsprozess durch, mit dem Ziel, einen grünen Freiraum mit breitem Nutzungsspektrum und differenziertem Öffentlichkeitsgrad zu entwickeln. Der Aussenraum der Wohnsiedlung soll Teil des Konzepts werden.

1.2.2 Machbarkeitsstudie für Parz. Kt.-Nr. AU5734 Amt für Hochbauten (AHB)

Die Machbarkeitsstudie (Neubau Wohnsiedlung Herdernstrasse, 8004 Zürich-Aussersihl, Machbarkeitsstudie mit Testplanung) des AHB dient als Grundlage für die geplante Umzonung und den anschliessenden Wettbewerb. Die Machbarkeitsstudie (vgl. Plan S.6) sieht eine viergeschossige Blockrandbebauung mit ca. 40 Wohnungen in den Obergeschossen vor. Es ist geplant, ein überhohes Erdgeschoss zu realisieren, um die Ansiedlung von Gewerbe, Läden oder öffentlichen Nutzungen zu ermöglichen. Die bereits eingezonte Teilfläche der Parzelle Kt.-Nr. AU5734 war bisher durch Parkplätze des Schlachthofs belegt. Im Rahmen der neuen Planung Schlachthofareal werden diese Parkfelder auf das Schlachthofareal verlegt.

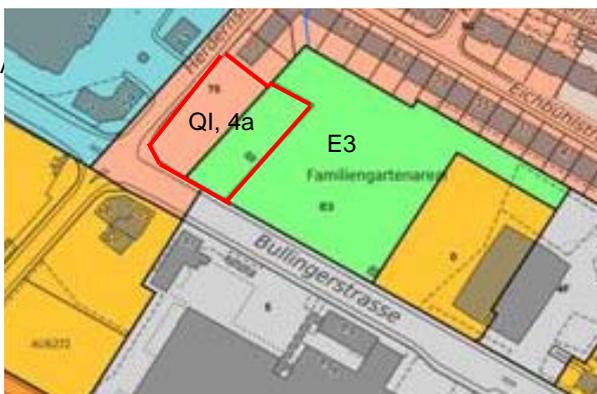



 Heutige Zonengrenze

Situation, Machbarkeitsstudie AHB

1.3 Planungsrechtliche Situation

Gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung (BZO) liegt die umzuzonende Teilfläche des Grundstücks Kat.-Nr. AU5734 in der Erholungszone E3 (Familiengärten). Rund die Hälfte der Parzelle Kat.-Nr. AU5734 befindet sich bereits heute in der Quartiererhaltungszone I, 4a mit einem Wohnanteil von 75%.



2 Planungsrechtliche Umsetzung

2.1 Übergeordnete Festlegungen

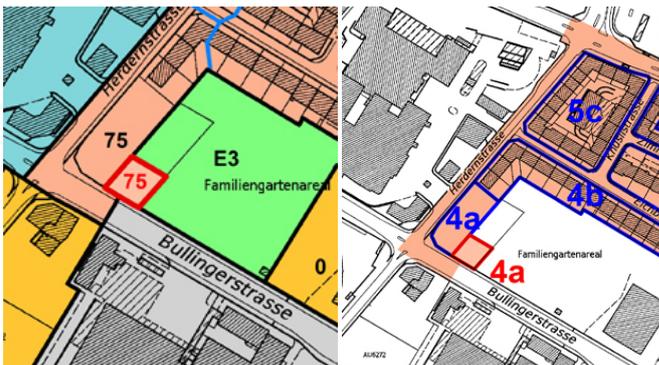
Die Parzelle Kat.-Nr. AU5734 ist im kantonalen und regionalen Richtplan dem Siedlungsgebiet zugewiesen.

Schutzobjekte im Sinne von § 203 PBG sind durch die Umzonung nicht betroffen.

Die Stimmbürger und Stimmbürgerinnen des Kantons Zürich haben am 17. Juni 2012 der Kulturlandinitiative zugestimmt. Die Initiative verlangt, dass die wertvollen Landwirtschaftsflächen mit den Bodennutzungseignungsklassen 1 bis 6 und die Flächen von besonderer ökologischer Bedeutung durch den Kanton wirksam geschützt werden und in ihrem Bestand und in ihrer Qualität erhalten bleiben. Da es sich im vorliegenden Fall um eine Arrondierung der Bauzone mit teilweise bereits versiegelten Flächen handelt, sind nach Einschätzung der Baudirektion des Kantons Zürich die Voraussetzungen für eine Umzonung gegeben.

2.2 Umzonung

Mit der geplanten Umzonung soll eine Fläche von 700 m² von der Erholungszone E3 (Familiengärten) in die Quartiererhaltungszone I, 4a mit einem Wohnanteil von 75% umgezont werden.



Beabsichtigte Umzonung

Die Umzonung entspricht dem Auftrag des Städtzürcher Stimmvolks, den gemeinnützigen Wohnungsbau zu fördern. Zudem leistet sie einen Beitrag zur angestrebten Entwicklung des Gebiets Letzi zu einem urbanen Mischgebiet. Die Studien der Stadt haben gezeigt, dass mit einer Weiterführung der Blockrandbebauung mit klar gefasster Eckbebauung die städtebauliche Situation geklärt und verbessert werden kann. Um dies zu ermöglichen ist die geplante Umzonung notwendig.

3 Mitwirkungsverfahren

3.1 Mitwirkungsverfahren § 7 PBG

Vom 17. Oktober bis und mit 18. Dezember 2012 wurde die Teilrevision der Nutzungsplanung Herdernstrasse gemäss § 7 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist sind keine Einwendungsschreiben eingegangen.

3.2 Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf für die Zonenplanänderung der Baudirektion des Kantons Zürichs, Amt für Raumentwicklung zur Vorprüfung eingereicht. Diese stimmt der Umzonung mit Schreiben vom 21. Januar 2013 zu.

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 9. Juli 2014

647.

Amt für Städtebau, Teilrevision der Nutzungsplanung, Zonenplanänderung Herdernstrasse, Zürich-Aussersihl, Kreis 4, Inkraftsetzung

IDG-Status: öffentlich

Mit Beschluss vom 27. November 2013 (GR Nr. 2013/60; GRB 4503/2013) stimmte der Gemeinderat der Änderung des Zonenplans sowie der Änderung des Quartiererhaltungszonenplans im Gebiet Herdernstrasse in Zürich-Aussersihl zu. Gegen diesen Beschluss wurde weder das Referendum noch ein Rechtsmittel ergriffen.

Die Baudirektion genehmigte die Änderung des Zonenplans sowie des Quartiererhaltungszonenplans mit Verfügung vom 13. Mai 2014 (ARE/51/14). Somit können die Änderungen in Kraft gesetzt werden. Die Baudirektion hat den Stadtrat zudem eingeladen, die Genehmigung öffentlich bekannt zu machen (§§ 6 lit. a und 89 PBG).

Auf Antrag des Vorstehers des Hochbaudepartements beschliesst der Stadtrat:

1. Es wird davon Kenntnis genommen, dass die Baudirektion mit Verfügung Nr. ARE/51/14 die Änderung des Zonenplans sowie die Änderung des Quartiererhaltungszonenplans im Gebiet Herdernstrasse in Zürich-Aussersihl gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 27. November 2013 (GR Nr. 2013/60; GRB 4503/2013) genehmigt hat.
2. Die Änderung des Zonenplans wird auf den 11. August 2014 in Kraft gesetzt.
3. Die Dispositiv-Ziff. 1 und 2 dieses Beschlusses sind durch das Hochbaudepartement im Städtischen Amtsblatt vom 6. August 2014 und im Amtsblatt des Kantons Zürich vom 8. August 2014 zu veröffentlichen.
4. Mitteilung an die Stadtpräsidentin, die Vorsteher des Finanz-, des Tiefbau- und Entsorgungs-, des Hochbaudepartements, des Departements der Industriellen Betriebe sowie des Sozialdepartements, die übrigen Mitglieder des Stadtrats, die Stadtschreiberin, den Rechtskonsulenten, die Stadtentwicklung, die Liegenschaftenverwaltung, Schutz & Rettung, die Dienstabteilung Verkehr, das Tiefbauamt, ERZ Entsorgung + Recycling Zürich, Geomatik + Vermessung, Grün Stadt Zürich, das Amt für Städtebau, das Amt für Hochbauten, die Immobilien-Bewirtschaftung, das Amt für Baubewilligungen, die Wasserversorgung, das Elektrizitätswerk, die Verkehrsbetriebe, den Energiebeauftragten und die Sozialen Dienste.

Für getreuen Auszug
die Stadtschreiberin