



Kanton Zürich
Baudirektion



Verfügung

Referenz-Nr.: ARE 14-1093

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

Nr. 110/14

vom 22. Sep. 2014

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung; Änderung der Bauordnung und des Kernzonen- plans „Fierzgasse“, Zürich Kreis 5 – Genehmigung

Gemeinde Zürich

- Massgebende - Änderung Kernzonenplan Fierzgasse, Kreis 5, Mst.1:1250
Unterlagen - Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 7. August 2013, rev. 19. März 2014
- Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 7. August 2013

Sachverhalt

Festsetzung Der Gemeinderat der Stadt Zürich beschloss am 19. März 2014 mit Beschluss GR-Nr. 2013/311 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung. Das Referendum wurde nicht ergriffen. Mit Schreiben vom 17. Juni 2014 ersucht das Hochbauamt der Stadt Zürich um Genehmigung der Vorlage. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats vom 18. August 2014 keine Rechtsmittel eingelegt.

Anlass und Zielsetzung der Planung Die Siedlung Fierzgasse, welche in unmittelbarer Nähe des Limmatplatzes im Kreis 5 liegt, ist ein wichtiger Zeuge des privatwirtschaftlich organisierten gemeinnützigen Wohnungsbaus in Zürich. Die Zeugenschaft ist sowohl sozialgeschichtlich als auch städtebaulich begründet. Infolge von verschiedenen Umbauvorhaben geriet die Siedlung unter steigenden Veränderungsdruck. Der Stadtrat von Zürich hat am 30. Januar 2013 eine Schutzverordnung erlassen, welche unter Einbezug der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer erarbeitet worden ist. Die Verordnung regelt den Schutzzumfang sowie die mit dem Schutzziel zu vereinbarenden zulässigen baulichen Veränderungen. Dabei ermöglicht sie zum Teil grösseren Veränderungsspielraum, als nach den heute geltenden Kernzonenbestimmungen zulässig wäre. Mit der vorliegenden Revision der Kernzonen-vorschriften sollen Widersprüche zwischen den beiden Erlassen aufgehoben werden.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften Der Kernzonenplan „Fierzgasse“ wird geändert und die Bauordnung ergänzt. Mit der vorliegenden Änderung der Bauordnung und des Kernzonenplans „Fierzgasse“ werden dementsprechende Regelungen, die im Einklang mit der Schutzverordnung stehen, auf der Ebene der Bau- und Zonenordnung getroffen.



Ergebnis der Vorprüfung Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 10. Juli 2013 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung betreffend Änderung der Bauordnung und des Kernzonenplans „Fierzgasse“, die der Gemeinderat Zürich mit Beschluss vom 19. März 2014 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- III. Die Stadt Zürich wird eingeladen
 - Dispositiv I und II zu veröffentlichen und diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
 - nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen
- IV. Mitteilung an
 - Stadt Zürich (unter Beilage von sechs Dossiers)
 - Stadt Zürich, Hochbaudepartement, Rechtsdienst, Lindenhofstrasse 19, 8021 Zürich (unter Beilage von einem Dossier)
 - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Stadt Zürich, Geomatik und Vermessung, Weberstrasse 5, 8004 Zürich (Nachführungsstelle)

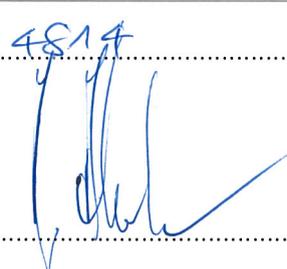
**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:

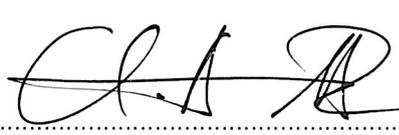


Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Änderung Kernzonenplan Fierzgasse, Kreis 5
Aufhebung Profilerhaltung; Festlegung Baubereiche

Vom Gemeinderat festgesetzt mit GRB Nr. 4514 vom 19. März 2014

Im Namen des Gemeinderats
die Präsidentin/der Präsident: 

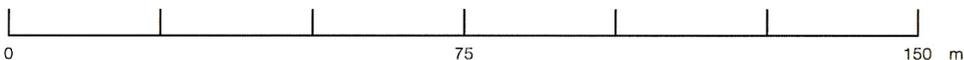
die Sekretärin/der Sekretär: 

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. 110/14 vom 22. Sep. 2014

für die Baudirektion 

In Kraft gesetzt mit STRB Nr. vom auf den

Massstab 1:1'250



Revisionsinhalt

 Baubereich

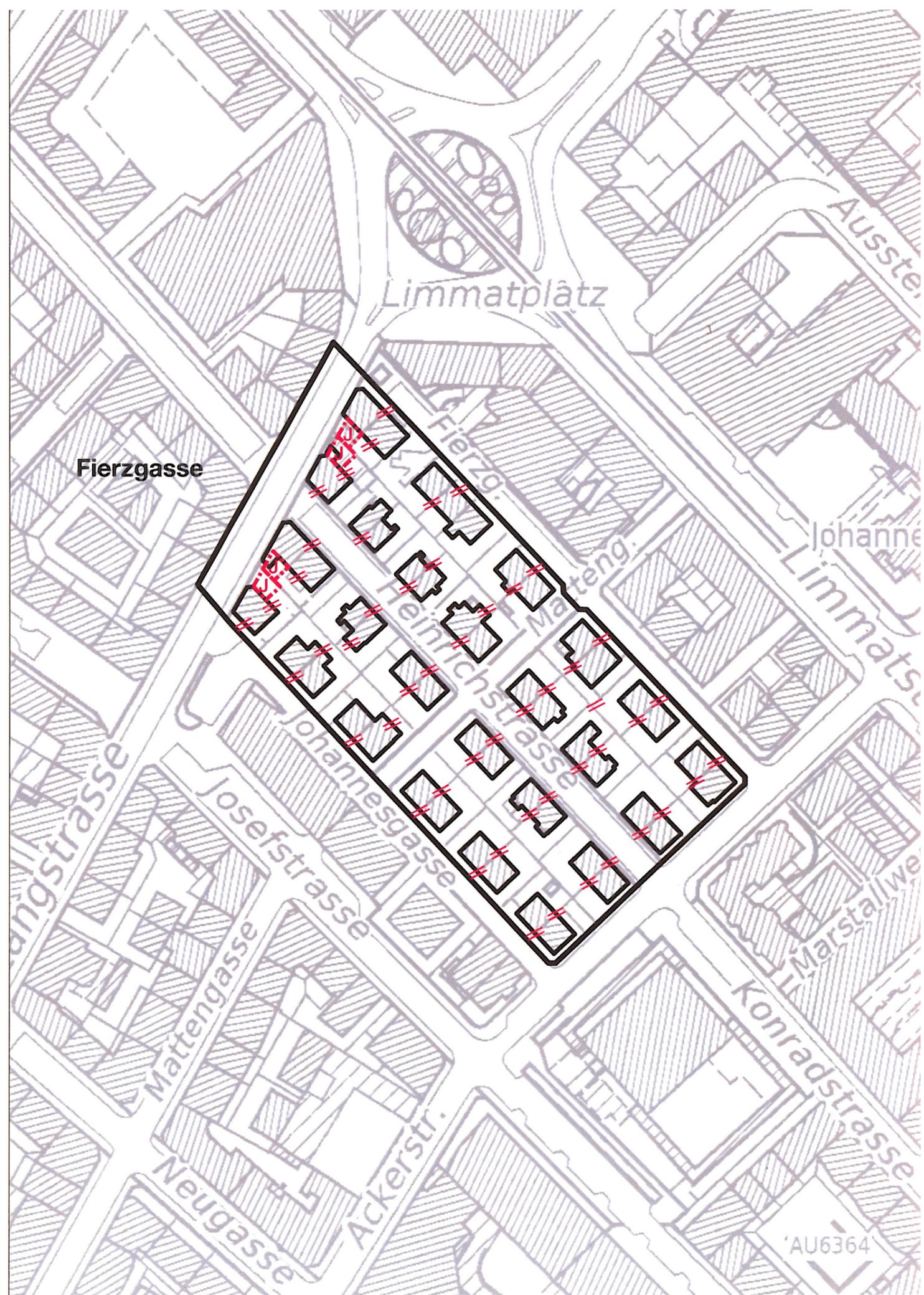
 Aufzuhebende Profilerhaltung

 gebietsbezogene Zusatzvorschriften

Legende

 Kernzonengrenze

 Profilerhaltungslinie



Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Änderung der Bauordnung - Art. 71a Zusatzvorschriften Fierzgasse

Änderung des Kernzonenplanes «Fierzgasse»

Planungsbericht nach Art. 47 RPV



Zürich, 7. August 2013

Inhalt

1	Ausgangslage.....	3
1.1	Siedlung Fierzgasse.....	3
1.2	Anlass und Zielsetzung	4
1.3	Bezug zur laufenden BZO-Teilrevision.....	4
1.4	Planungsrechtliche Situation	5
2	Planungsrechtliche Umsetzung	6
2.1	Änderung der Bauordnung.....	6
2.2	Änderung des Kernzonenplanes	7
2.3	Erläuterungen zu den Änderungen der Bauordnung und des Zonenplanes	8
3	Raumplanerische Beurteilung	8
3.1	Naturgefahren	8
3.2	Störfallvorsorge	9
3.3	Altlasten.....	9
3.4	Übergeordnete Planungen	9
4	Verfahren.....	9
4.1	Öffentliche Auflage	9
4.2	Kantonale Vorprüfung	9

1 Ausgangslage

1.1 Siedlung Fierzgasse

Die Siedlung Fierzgasse wurde im Auftrag des Aktienbauvereins Zürich in vier Bauetappen zwischen 1873 und 1880 von den Architekten Johann Friedrich Zuppinger-Spitzer und Gottfried Hess erstellt. Sie ist aus dem Gedanken des gemeinnützigen Engagements entstanden und neben dem Sonnenbergquartier das älteste Beispiel des privatwirtschaftlich organisierten sozialen Wohnungsbaus in Zürich. Die Siedlung Fierzgasse ist nach dem moralisch-politischen Programm zur Schaffung von guten und gesunden Wohnverhältnissen («Soziale Frage») und nach dem Vorbild der Arbeitersiedlungen in England und Frankreich Mitte des 19. Jahrhunderts auf Initiative des Textilkaufmanns und Politikers Johann Heinrich Fierz erstellt worden; sie kann als Vorläufer des genossenschaftlichen Wohnungsbaus angesehen werden.

Die Siedlung liegt mitten im Zürcher Industriequartier, eingebettet zwischen dichten Blockrandbebauungen und einzelnen grossmassstäblichen Gebäudekomplexen. Aufgrund ihrer beträchtlichen Ausdehnung erreicht sie eine hohe städtebauliche Prägnanz. Sie bildet im Kreis 5 eine grüne Oase mit überdurchschnittlich hoher Wohnqualität. Ursprünglich lag die Siedlung im noch weitgehend unbebauten und landwirtschaftlich genutzten Gebiet ausserhalb der Stadt in der Gemeinde Aussersihl. Trotz der über die Jahrzehnte erfolgten Um- und Anbauten an den Einzelliegenschaften verfügt der einheitliche Charakter der Häuserzeilen und der dazugehörigen Grünräume über einen hohen ortsbildprägenden Stellenwert und ist in ihrer ursprünglichen Geschlossenheit und Gesamtstruktur bis in die Gegenwart erhalten geblieben. Sie ist geprägt durch eine klare Siedlungsstruktur mit einheitlicher Architektur aus dem ausgehenden 19. Jahrhundert, zu der vielfältige Nutz- und Ziergärten sowie der Strassenraum gehören.

Zur Siedlung Fierzgasse zählen folgende Liegenschaften:

- Ackerstrasse 35, 39, 43, 47
- Fierzgasse 3, 7, 9, 11, 19, 21, 23, 25, 29, 31
- Heinrichstrasse 32, 33, 35, 36, 37, 38, 40, 41, 47, 48, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56
- Johannesgasse 4, 6, 8, 12, 18, 22, 24, 26
- Josefstrasse 76
- Langstrasse 230, 234, 238, 242
- Mattengasse 37, 38, 41, 42, 45, 46, 49, 50

Die gesamte Siedlung ist im kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte aufgeführt, die Gärten sind mit Ausnahme des Gartens Josefstrasse 76 im Inventar der schützenswerten Gärten und Anlagen von kommunaler Bedeutung verzeichnet. Mit Ausnahme der Liegenschaft Josefstrasse 76 (Quartiererhaltungszone QI) liegt die Siedlung in der Kernzone Fierzgasse gemäss Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich. Diese legt im Wesentlichen eine Profilerhaltung für alle Gebäude fest.

1.2 Anlass und Zielsetzung

In den letzten Jahren geriet die Siedlung Fierzgasse unter steigenden Veränderungsdruck. Es standen Umbauvorhaben an, die ohne Schutzabklärung bzw. ohne einen geregelten Schutz nicht bewilligungsfähig sind. Eine definitive Regelung des Denkmalschutzes bzw. die vorgängige Klärung des Schutzzumfangs ist gemäss Rechtsprechung auch für Bauvorhaben notwendig, denen grundsätzlich zugestimmt werden kann. Aus diesem Grund wurde für eine Abklärung der Schutzwürdigkeit der Liegenschaften mit Verfügung des Vorstehers des Hochbaudepartements vom 25. April 2012 im Einvernehmen mit der Vorsteherin des Tiefbau- und Entsorgungsdepartements eine vorsorgliche Schutzmassnahme für die gesamte Siedlung angeordnet. Dies aufgrund der Tatsache, dass Umbauvorhaben an den einzelnen Liegenschaften denkmalpflegerisch relevante Auswirkungen auf das ganze Ensemble haben.

Inzwischen wurde die Schutzabklärung vorgenommen und unter Einbezug der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer eine Schutzverordnung erarbeitet, die am 30. Januar 2013 vom Stadtrat von Zürich beschlossen wurde. Die Verordnung regelt den Schutzzumfang sowie die mit dem Schutzziel zu vereinbarenden zulässigen baulichen Veränderungen. Dabei räumt sie grössere Veränderungsspielräume ein als mit den geltenden Bestimmungen der Kernzone Fierzgasse zulässig wären. Dies betrifft insbesondere das Hinzufügen von neuen baulichen Elementen wie zum Beispiel gartenseitig eingeschossige Anbauten, Windfänge an der Giebelfassade und Lukarnen im Dachgeschoss.

Zonenplan und Bauordnung sind mit der Schutzverordnung materiell zu koordinieren. Daher sind die Bestimmungen zur Kernzone Fierzgasse anzupassen bzw. zu ergänzen.

1.3 Bezug zur laufenden BZO-Teilrevision

Gemäss Raumplanungsgesetz müssen Nutzungspläne periodisch überprüft und nötigenfalls angepasst werden, wenn sich die Verhältnisse ändern. Die letzte Revision der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich erfolgte 1999. Mit der «Räumlichen Entwicklungsstrategie» (RES) liegt seit März 2010 eine Planungsgrundlage vor, welche die Ziele und Handlungsfelder der angestrebten Entwicklung Zürichs formuliert. Um diese Ziele zu erreichen, bedarf es einer teilweisen Anpassung der heutigen Bauordnung. Ausserdem ergibt sich aus der mittlerweile rund 10-jährigen praktischen Erfahrung in der täglichen Beratung und Bewilligung von Bauprojekten ein ausgewiesener Bedarf, Korrekturen vorzunehmen. Das Amt für Städtebau hat daher gemäss Auftrag des Stadtrates (StRB Nr. 915 vom 13. Juli 2011) die BZO überprüft und eine Vorlage für eine Teilrevision ausgearbeitet. Diese wird im Herbst 2013 öffentlich aufgelegt. Mit der Genehmigung durch die Baudirektion wird frühestens ab Herbst 2015 gerechnet.

Aufgrund der hohen Dringlichkeit der vorliegenden Änderung der Bauordnung und des Kernzonenplans «Fierzgasse», soll diese der laufenden BZO-Teilrevision vorgezogen werden. Die Vorlage weist keine Abhängigkeiten von den vorgesehenen Inhalten der laufenden BZO-Teilrevision auf, weshalb ein zeitliches Vorziehen unkritisch ist.

1.4 Planungsrechtliche Situation

Kantonaler Richtplan

Im kantonalen Richtplan Siedlung und Landschaft vom 31. Januar 1995, teilrevidiert am 28. Juni 2010, liegt das Areal der Siedlung Fierzgasse im Siedlungsgebiet und wird zusätzlich als Zentrumsgebiet eingestuft.

Regionaler Richtplan

Im regionalen Richtplan Siedlung und Landschaft der Stadt Zürich (RRB Nr. 894 / 2000) zählt das Gebiet der Siedlung Fierzgasse zum Bereich Gewerbeschule, der als «Gebiet mit Erhaltung der Stadtstruktur» (regionale Festlegung) bezeichnet ist. In diesen innerstädtischen oder angrenzenden Gebieten mit ihrer urbanen Nutzweise und zumeist hohen Dichte soll das bauliche Grundmuster erhalten bleiben, wie es in der Zeit der grossen Stadtentwicklung um die Jahrhundertwende und zu Beginn dieses Jahrhunderts entstanden ist.

Der regionale Richtplan Öffentlicher Verkehr weist in der angrenzenden Langstrasse eine bestehende Buslinie sowie eine geplante Tramlinie aus.

Bau- und Zonenordnung

Der derzeit rechtskräftige Kernzonenplan Fierzgasse legt für alle Gebäude eine Profilerhaltung fest. Desweiteren gelten die allgemeinen Vorschriften für alle Kernzonen der Art. 26 ff. der Bauordnung der Stadt Zürich. Der Gebietscharakter ist in Art. 71 der Bauordnung definiert. Zusatzvorschriften existieren derzeit keine.



Abbildung 1: Rechtskräftiger Kernzonenplan Fierzgasse

2 Planungsrechtliche Umsetzung

2.1 Änderung der Bauordnung

Die Bauordnung der Stadt Zürich soll wie folgt durch die Änderung von Art. 2 Abs. 2 lit.a und lit. b sowie die Ergänzung des Art. 71a «Zusatzvorschriften Fierzgasse» geändert werden (*Änderungen blau, kursiv*):

A. Zonenordnung

Art. 2 Zonenplan und Ergänzungspläne

²Es gelten folgende Ergänzungspläne:

- a) Kernzonenpläne im Massstab 1:2500 für die Kernzonen Altstadt, Bernoulli, Belvoir, City, Enge, *Fierzgasse*, Heimatstrasse, Hirschengraben, Kaserne, Mittel-Leimbach, Mythenquai, Neubühl, Parkring, Rämistrasse, Seefeld, Selnau, Utoquai;
- b) Kernzonenpläne im Massstab 1:1250 für die Kernzonen Albisrieden, Blüemliquartier, *Fierzgasse*, Haumesser, Hohe Promenade, Höngg, Schwamendingen, Unteraffoltern, Vordere Eierbrecht, Witikon, Wollishofen;

F. Kernzonen

3. Gebietscharaktere und Zusatzvorschriften

n) Neubühl, Heimatstrasse, Fierzgasse und Bernoulli

Art. 71a Zusatzvorschriften Fierzgasse

¹*Es sind folgende Geschosse zulässig:*

<i>Vollgeschoss maximal</i>	2
<i>anrechenbares Untergeschoss</i>	1
<i>anrechenbares Dachgeschoss maximal</i>	1

²*Ersatzbauten dürfen nur anstelle bestehender ursprünglicher Gebäude und unter Beibehaltung von deren Lage, Höhenlage und Dachform erstellt werden. Dabei dürfen eingeschossige oder Flachdachbauten an die Geschossigkeit, Geschosslage und Dachform von Nachbarbauten derselben Häuserzeile angeglichen werden.*

³*Die Baumasse des bestehenden Hauptgebäudes darf nur vergrössert werden, sofern die Vorschriften gemäss Absatz 2 eingehalten werden. Massgebend für die Berechnung der Baumasse sind die kantonalen Vorschriften über die Baumassenziffer. Ausserdem sind zulässig Anbauten, Aufbauten sowie Fassaden- und Dachdämmungen gemäss nachfolgenden Bestimmungen.*

⁴*Das bestehende System der Haustrennwände ist beizubehalten.*

⁵*Die zusätzlich mögliche Wandstärke wärmegeämmter Fassaden beträgt im Aussenbereich maximal 10 cm. Für eine allfällige Isolation des Dachraums darf die Dachfläche um maximal 7 cm erhöht werden.*

⁶*Für Häuser mit Dachgeschoss sind nur Satteldächer zulässig. Davon ausgenommen sind die walm-dachgedeckten Häuser an der Langstrasse. Bei Um- und Ersatzbauten sind Firstrichtung, Traufhöhe und Dachneigung zu übernehmen, bzw. den Dächern der benachbarten Häuser anzugleichen.*

⁷*Im ersten Dachgeschoss sind je Hausteil und Dachfläche max. zwei Lukarnen mit einer Breite von insgesamt max. einem Drittel der zugehörigen Fassadenlänge (Einzelhaus) gestattet. Ferner ist je Hausteil und Dachfläche ein zusätzliches Dachflächenfenster zulässig. Anstelle der Lukarnen kann je ein weiteres Dachflächenfenster ausgeführt werden. Für die Dachflächenfenster gilt das Maximalaussenmass von 0.65 m² je Fenster. Sie sind einzeln in stehendem Format, bündig und farblich angepasst in die Dachhaut zu integrieren. Dacheinschnitte und Dachterrassen sind nicht gestattet.*

⁸An der rückwärtigen Traufseite der Hauptgebäude sind eingeschossige Anbauten ohne Dachgeschoss zulässig. Ihre Gebäudetiefe beträgt maximal 3.00 m, bzw. maximal 4.00 m bei den Häusern Heinrichstrasse 35, 36, 37, 38. Für die Anbauten gilt in der Verlängerung der Haustrennwände das Grenzbau-recht. Von den Giebelfassaden haben die Anbauten einen minimalen Rücksprung von 1.20 m einzuhalten.

⁹An der Giebelfassade ist jeweils ein eingeschossiger Windfang mit Seitenlängen von maximal 2 m zulässig. Unter Vorbehalt einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse darf dabei der Grenz- und Gebäudeabstand ohne nachbarliche Zustimmung unterschritten werden.

¹⁰Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sind nur im Bereich der überbaubaren Fläche zulässig.

¹¹Pro Grundstück ist ein besonderes Gebäude mit einer Grundfläche von maximal 6 m² und einer Gesamthöhe von maximal 3 m zulässig. Es gelten die kantonalen Abstandsvorschriften.

¹²In den im Kernzonenplan Fierzgasse mit "J" bezeichneten Baubereichen sind eingeschossige Anbauten ohne Dachgeschoss auf der gesamten Fläche der Baubereiche zulässig. Der Grenzbau bzw. die geschlossene Bauweise ist im Baubereich ohne Zustimmung zulässig. Dies gilt auch für Gebäude ausserhalb des Baubereichs, sofern diese in geschlossener Bauweise an Gebäude im Baubereich angebaut werden.

2.2 Änderung des Kernzonenplanes

Der Kernzonenplan Fierzgasse wird wie folgt geändert:

Die geltende Profilerhaltung wird aufgehoben und durch die Zusatzvorschriften Fierzgasse (vgl. voranstehender Absatz "Änderung der Bauordnung") ersetzt. Im Kernzonenplan werden neu Baubereiche entlang der Langstrasse festgelegt. Dies zum einen unter Angleichung an die bestehende Situation zum anderen mit dem Ziel eines lärmdämpfenden Effekts für die dahinterliegende Siedlung.

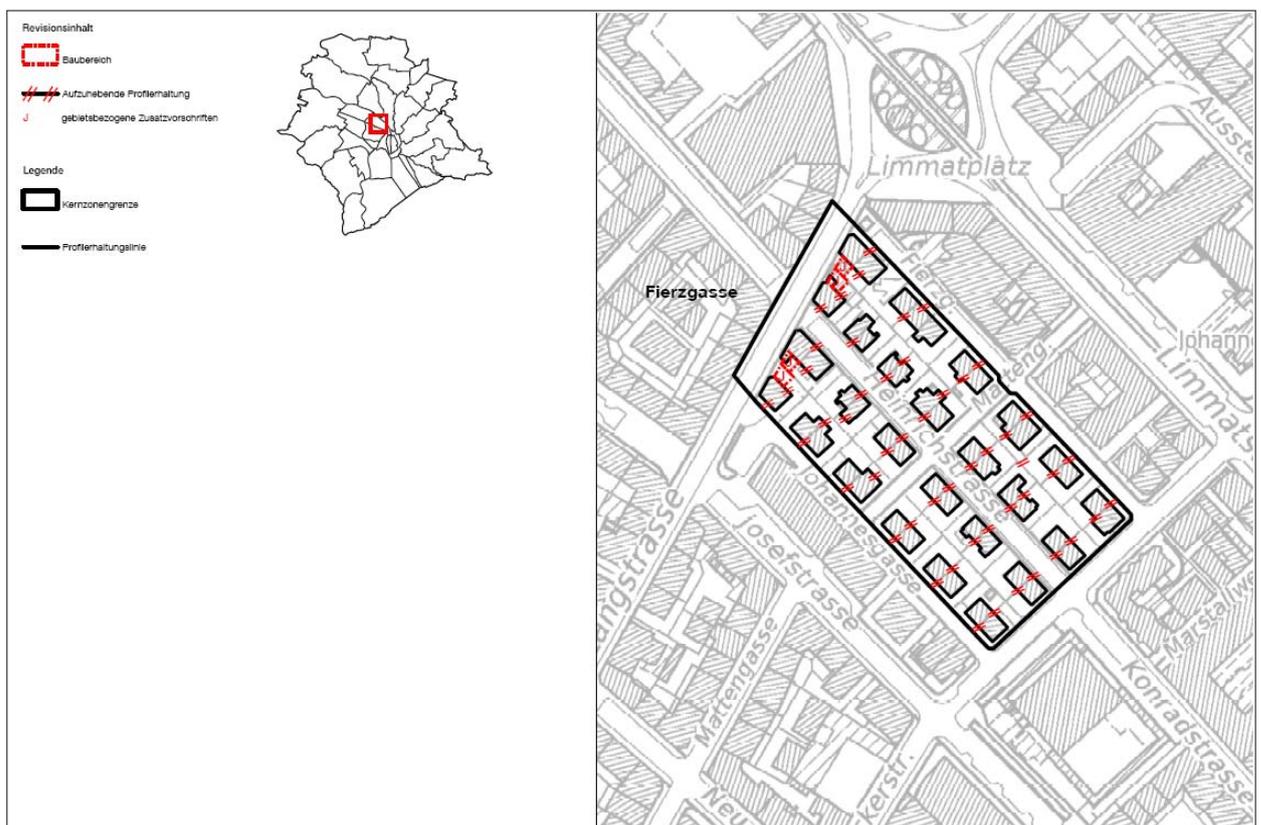


Abbildung 2: Änderung des Kernzonenplans Fierzgasse

2.3 Erläuterungen zur Ergänzung der Bauordnung und zur Änderung des Kernzonenplans

Die Schutzverordnung Fierzgasse stuft die Siedlung als sozial- und architekturgeschichtlichen sowie in städtebaulicher Hinsicht wichtigen Zeugen des privatwirtschaftlich organisierten gemeinnützigen Wohnungsbaus in Zürich ein.

Schutzziel ist die weitgehende Erhaltung des ursprünglichen Siedlungskonzepts mit einem einheitlichen Erscheinungsbild der Bauten und des Aussenraumes, der baulichen Grundstruktur, dem Erschliessungssystem sowie der Bausubstanz. Wesentlich ist der Charakter von kleinen Wohnungs- bzw. Haus- und Garteneinheiten, welche eine Vielzahl von ehemals bescheidenem Hauseigentum darstellten; damit verbunden ist eine lebendige Variation von Gestaltungsdetails (innerhalb wie ausserhalb der Gebäude und in den Gärten), welche sich aber der generellen Struktur und der teilweise noch gut erhaltenen Architektursprache (u.a. mit spätklassizistischen Stilelementen wie Lisenen und durch Sichtbackstein hervorgehobenen segmentförmigen Stichbögen über den Fenstern) einordnet.

Damit sich das über die Jahrzehnte veränderte Ensemble auch in Zukunft weiterentwickeln kann, ohne das Schutzobjekt zu beeinträchtigen, werden in der Schutzverordnung mögliche bauliche Änderungen definiert, die sich mit dem schutzwürdigen Erscheinungsbild der Siedlung vereinbaren lassen und es den Eigentümerinnen und Eigentümern ermöglichen, die Bauten in einem gewissen Umfang den veränderten Nutzungsansprüchen anzupassen.

In diesem Sinne werden u.a. auch gemäss Absatz 8 der beabsichtigten Zusatzvorschriften Fierzgasse an der rückwärtigen Traufseite der Hauptgebäude eingeschossige Anbauten ohne Dachgeschoss zugelassen. Unter rückwärtiger Traufseite ist die jeweils von der Fierzgasse, Heinrichstrasse bzw. Johannesgasse abgewandte Gebäudeseite der Hauptgebäude gemeint.

Mit der vorliegenden Änderung der Bauordnung und des Zonenplanes werden dementsprechende Regelungen, die im Einklang mit der Schutzverordnung stehen, auf der Ebene der Bau- und Zonenordnung getroffen. Dabei sollen die neuen Kernzonenvorschriften das Ortsbild nutzungsplanerisch wahren und sind deshalb allgemeiner formuliert als die Schutzverordnung. Die Schutzverordnung ist im Einzelfall strenger als die Kernzonenvorschriften. Dies betrifft im vorliegenden Fall u.a. die Regelungen für den eingeschossigen Windfang gemäss Absatz 9 der Kernzonenvorschriften. Hier enthält die Schutzverordnung mit einer maximalen Grundfläche von 3.5 m² und einer maximalen Tiefe von 1.5 m strengere Regelungen als die Kernzonenvorschriften.

Ergänzend wird mit dem Ziel einer besseren Lesbarkeit der beabsichtigten Festlegung von neuen Baubereichen der Kernzonenplan Fierzgasse neu im Massstab 1:1'250 anstatt 1:2'500 dargestellt. Dementsprechend wird Art. 2 Abs. 2 lit. a und lit. b angepasst.

3 Raumplanerische Beurteilung

3.1 Naturgefahren

Gemäss Gefahrenkarte für die Stadt Zürich (BDV Nr. 0238 vom 13. Februar 2009) liegt innerhalb des Gebietes der Kernzone Fierzgasse eine Restgefährdung (gelb-weiße Zone, Hinweisbereich) durch Hochwasser vor. In diesem Bereich ist es Sache der Bauherrschaft, Schutzmassnahmen zu treffen (Selbstdeklaration). Damit erklärt der Bauherr, ob und mit welchen Schadenverhütungs-

massnahmen der Gefährdung begegnet werden soll¹. Für Bestandesbauten besteht keine Verpflichtung, allfälligen Gefährdungen vorzubeugen. Planungsrechtliche Massnahmen im Rahmen dieser Teilrevision der Bauordnung sind nicht erforderlich.

Die Umsetzung der Gefahrenkarte auf Stufe der Bau- und Zonenordnung ist Gegenstand einer separaten Teilrevision der Bauordnung, die Anfang 2013 öffentlich aufgelegt wurde.

3.2 Störfallvorsorge

Das Areal liegt nicht im Einflussbereich von störfallrelevanten Anlagen, Leitungen oder Transportrouten.

3.3 Altlasten

Im Perimeter der Kernzone Fierzgasse sind gemäss kantonalem Kataster der belasteten Standorte (KbS) keine belasteten Standorte bekannt.

3.4 Übergeordnete Planungen

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

4 Verfahren

4.1 Öffentliche Auflage

Das nach § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vorgeschriebene Mitwirkungsverfahren wurde vom 19. April 2013 bis am 18. Juni 2013 durchgeführt. Während der öffentlichen Auflage sind keine Einwendungsschreiben eingegangen.

4.2 Kantonale Vorprüfung

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage wurde der Entwurf der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung zur Kernzone Fierzgasse dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Die Baudirektion, Amt für Raumentwicklung beurteilt diese im vorgeschlagenen Umfang als zweckmässig, rechtmässig und angemessen.

¹ Im Baubewilligungsverfahren erfolgt keine Prüfung und Genehmigung der deklarierten Massnahmen. Es liegt in der Verantwortung der Bauherrschaft bzw. Grundeigentümerschaft, geeignete Massnahmen vorzukehren. Bei Hochwasserschäden kann von einer Versicherungsdeckung nur ausgegangen werden, wenn die zumutbaren Objektschutzmassnahmen getroffen wurden.

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 25. März 2015

287.

Amt für Städtebau, Teilrevision der Bau- und Zonenordnung, Änderung der Bauordnung und des Kernzonenplans «Fierzgasse», Zürich Kreis 5, Inkraftsetzung

IDG-Status: öffentlich

Mit Beschluss vom 19. März 2014 hat der Gemeinderat der Stadt Zürich die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung, Änderung der Bauordnung und des Kernzonenplans «Fierzgasse», Zürich Kreis 5, beschlossen. Die Baudirektion des Kantons Zürich genehmigte die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung, Änderung der Bauordnung und des Kernzonenplans «Fierzgasse», Zürich Kreis 5, am 22. September 2014 (Verfügung ARE/110/14). Es wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts des Kantons Zürich vom 11. Dezember 2014 keine Rechtsmittel eingelegt. Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung kann damit in Kraft gesetzt werden.

Auf Antrag des Vorstehers des Hochbaudepartements beschliesst der Stadtrat:

1. Es wird davon Kenntnis genommen, dass die Baudirektion mit Verfügung Nr. ARE/110/14 die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung, Änderung der Bauordnung und des Kernzonenplans «Fierzgasse», Zürich Kreis 5, genehmigt hat und keine Rechtsmittel eingelegt wurden.
2. Die Teilrevision wird auf den 2. April 2015 in Kraft gesetzt.
3. Die Dispositiv-Ziff. 1 und 2 dieses Beschlusses sind durch das Hochbaudepartement im Städtischen Amtsblatt vom 15. April 2015 und im Amtsblatt des Kantons Zürich vom 17. April 2015 zu veröffentlichen.
4. Mitteilung an die Stadtpräsidentin, die Vorsteher des Tiefbau- und Entsorgungs- sowie des Hochbaudepartements, die übrigen Mitglieder des Stadtrats, die Stadtschreiberin, den Rechtskonsulenten, die Stadtkanzlei (Amtliche Sammlung), das Tiefbauamt, Geomatik + Vermessung, das Amt für Städtebau, das Amt für Baubewilligungen und an die Baudirektion des Kantons Zürich, Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich.

Für getreuen Auszug
die Stadtschreiberin