



Referenz-Nr.: ARE 15-0512

Kontakt: Christian Werlen, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 41 90, [www.are.zh.ch](http://www.are.zh.ch)

## **Teilrevision kommunale Nutzungsplanung, Areal Hornbach – Genehmigung**

Gemeinde **Zürich**

- Massgebende  
Unterlagen
- Zonenplan 1:5 000 vom 18. Juni 2014
  - Änderungen Quartiererhaltungszonenplan 1:5 000 vom 18. Juni 2014
  - Bericht nach Art. 47 RPV vom 7. August 2014 (inkl. Bericht zu den Einwendungen vom 6. August 2014)
  - Pläne und Vorschriften in elektronischer Form

### **Sachverhalt**

Festsetzung Der Gemeinderat der Stadt Zürich setzte mit Beschluss vom 14. Januar 2015 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats vom 5. März 2015 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 12. März 2015 ersucht die Stadt Zürich um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung  
der Planung Die Stadt Zürich plant auf dem Areal Hornbach in Zürich-Seefeld den Bau einer nachhaltigen, zeitgemässen Wohnsiedlung mit flexibel nutzbaren Gewerbeflächen, einem Werkhof für Grün Stadt Zürich sowie Kinderbetreuungseinrichtungen. Hierzu wurden Voruntersuchungen und Studien erarbeitet. Für die Realisierung dieser Bauten sind Änderungen des Zonenplans und des Quartiererhaltungszonenplans notwendig, sowie die Ausarbeitung eines Gestaltungsplans, der die Entwicklungsziele für das Gebiet sichern soll.

### **Erwägungen**

#### **A. Formelle Prüfung**

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

#### **B. Materielle Prüfung**

Zusammenfassung der  
Vorlage Die zur Überbauung des Areals beabsichtigten Änderungen des Zonenplans und des Quartiererhaltungszonenplans orientieren sich einerseits an der bestehenden Zonierung der Umgebung und andererseits an den erarbeiteten städtebaulichen Studien.

Die Flächen nördlich der Hornbachstrasse sollen von der Freihaltezone bzw. der Quartiererhaltungszone QI 3b in die Quartiererhaltungszone QI 5a mit Wohnanteil 80% ein- bzw. umgezont werden. Der daran angrenzende nordöstliche, überbaute Bereich soll dem heutigen Bestand entsprechend von der Quartiererhaltungszone QI 3b in die Quartierer-



haltungszone QI 4b umgezont werden. Der Wohnanteil soll in diesem Bereich mit 80% festgelegt werden, wobei er entlang der Dufourstrasse unverändert bei 66% bleibt.

Ergebnis der Vorprüfung In der Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 20. Februar 2014 wurden keine Einwendungen oder Änderungsanträge gestellt. Die vorgesehene Umzonung steht nicht im Widerspruch zur Kulturlandinitiative, da der Ausnahmetatbestand gemäss Kreisschreiben vom 12. Juli 2012 bzw. 24. Januar 2013 greift: das betreffende Areal ist mehrheitlich von Bauzonen umgeben und vollständig versiegelt.

### **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, die der Gemeinderat der Stadt Zürich mit Beschluss vom 14. Januar 2015 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 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
- III. Mitteilung an
  - Stadt Zürich (unter Beilage von sieben 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, Weberstr. 5, 8004 Zürich (Nachführungsstelle)

**Amt für  
Raumentwicklung**  
**Für den Auszug:**



Teilrevision Bau- und Zonenordnung

# Zonenplan

## Zonenplanänderung Hornbach, Zürich-Seefeld, Kreis 8

Umzonung von der Freihaltezone F in die Quartiererhaltungzone I QI mit Wohnanteil 80%,

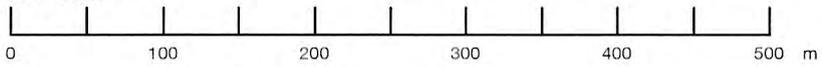
von der Kernzone Seefeld in die Quartiererhaltungzone I QI mit Wohnanteil 80%,

von der Quartiererhaltungzone I QI mit Wohnanteil 90% in die Quartiererhaltungzone I QI mit Wohnanteil 80%

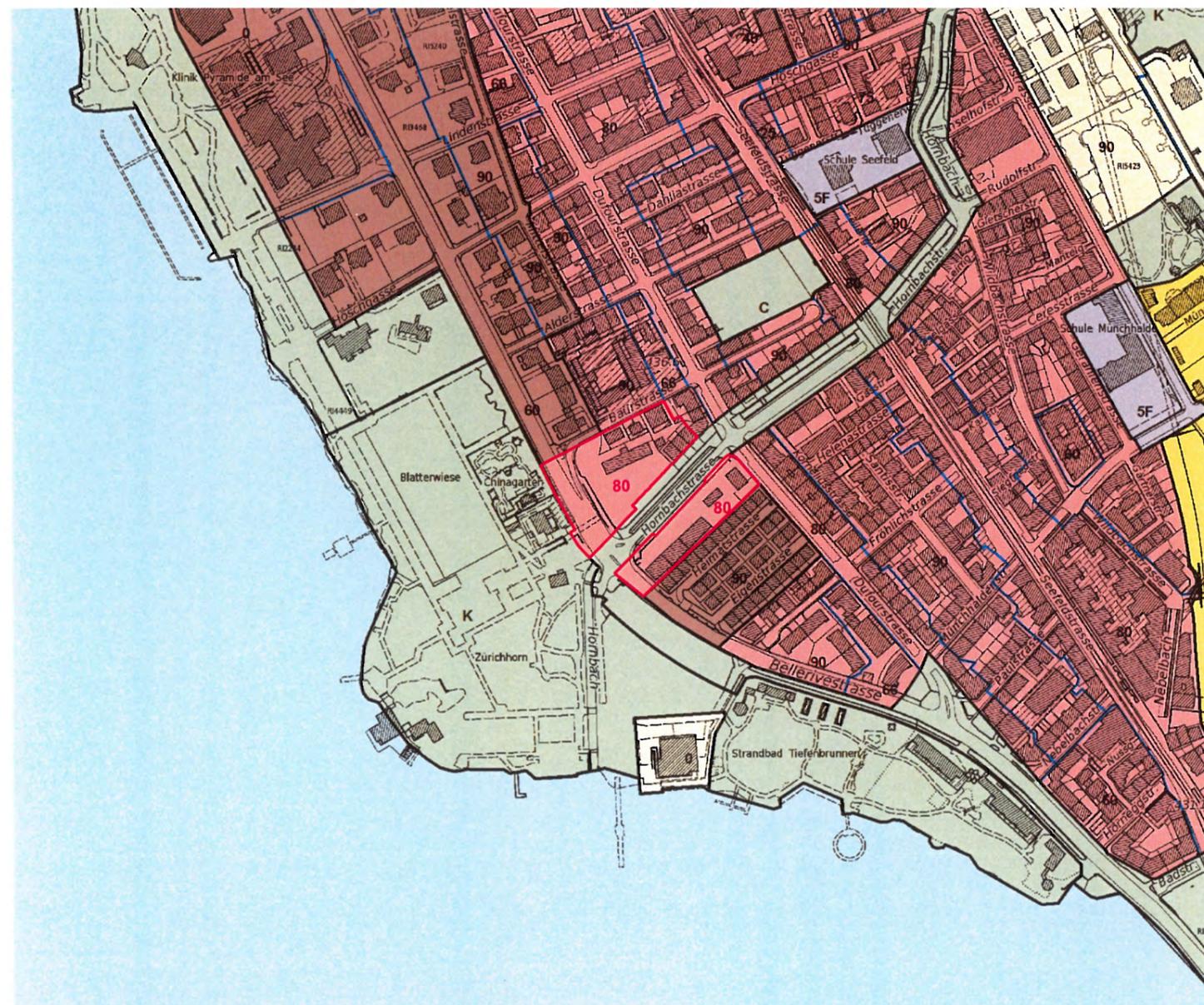
und von der Quartiererhaltungzone I QI mit Wohnanteil 90% in die Freihaltezone F

Vom Gemeinderat festgesetzt mit GRB Nr.	641	vom	14.01.2015
Im Namen des Gemeinderates die Präsidentin/der Präsident:	Dorothea Frei		
die Sekretärin/der Sekretär:	Heidi Egger		
Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr.	0512/15	vom	24. Juni 2015
für die Baudirektion	A. Zimmerhald		
In Kraft gesetzt mit StRB Nr.	.....	vom	..... auf den

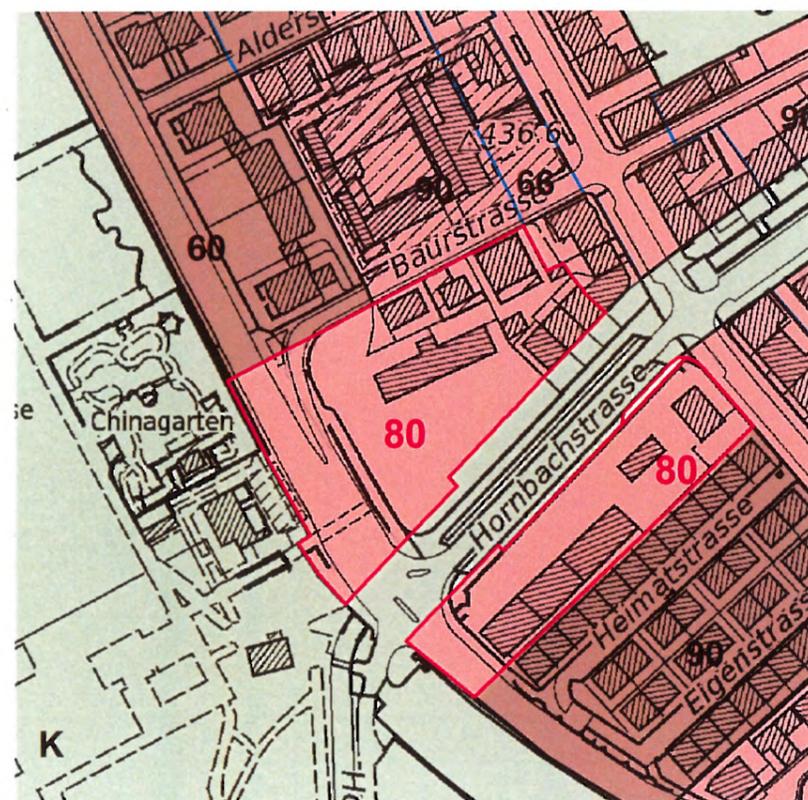
M 1:5000



- Perimeter Zonenplanänderung
- 0-90 neuer Wohnanteil in %
  
- W2 Zweigeschossige Wohnzone
- W2b Zweigeschossige Wohnzonen (I, II, III)
- W3 Dreigeschossige Wohnzone
- W4 Viergeschossige Wohnzone
- W5 Fünfgeschossige Wohnzone
- Z5 Fünfgeschossige Zentrumszone
- Z6 Sechsgeschossige Zentrumszone
- Z7 Siebengeschossige Zentrumszone
- IHD Industriezone mit Zulassung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben
- I Industriezone
- Oe Zonen für öffentliche Bauten/Oe2 bis Oe7
- Q Quartiererhaltungszone
- K Kernzonen
- E Erholungszonen E1, E2, E3  
E 1 und E2 = Sport und Freizeit  
E3 = Familiengärten
- F Freihaltezonen  
A = Allmend      C = Sport- und Badeanlagen      D = Camping  
E = Friedhöfe      K = Kantonale/Regionale Freihaltezone
- L Landwirtschaftszone
- R Reservezone
- Lärmvorbelastetes Gebiet
- 0-90 Wohnanteilgrenze/Wohnanteil in %
- Gebiet mit erhöhter Ausnützung
- Gebiete mit Freiflächenziffer
- Verlegungsgebiet Freiflächenziffer
- Aussichtsschutz
- Wald-/Gewässerabstandslinie
  
- In Revisions- oder Rekursverfahren
- Wald-/Gewässerabstandslinie in Revisions- oder Rekursverfahren
- Nicht zониert gemäss Bau- und Zonenordnung 1991. Zonierung nach massgebender früherer Bauordnung.
  
- Informationen**
- Wald
- Gewässer



Information: Plandetail im M 1:2500





Teilrevision Bau- und Zonenordnung

# Änderungen Quartiererhaltungszonenplan

## Änderung Quartiererhaltungszonenplan Hornbach, Zürich-Seefeld, Kreis 8

Umzonung von der Quartiererhaltungzone I, 3b in die Quartiererhaltungzone I, 4b und Quartiererhaltungzone I, 5a,

von der Quartiererhaltungzone I, 3a in Quartiererhaltungzone I, 5a,

von der Freihaltezone F in die Quartiererhaltungzone I, 5a

von der Freihaltezone F in die Quartiererhaltungzone I,

von der Quartiererhaltungzone I, 3a in die Freihaltezone F,

von der Kernzone Seefeld in die Quartiererhaltungzone I.

Vom Gemeinderat festgesetzt mit GRB Nr.

641

vom

14.01.2015

Im Namen des Gemeinderates  
die Präsidentin/der Präsident:

Dorothea Frei

die Sekretärin/der Sekretär:

Heidi Egger

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr.

0512/15

vom

24. Juni 2015

für die Baudirektion

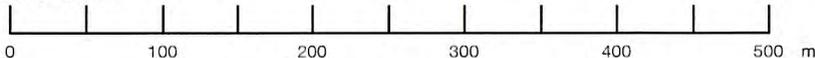
A. Zimmerhald

In Kraft gesetzt mit StRB Nr.

vom

auf den

M 1:5000



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

Stadt Zürich / Amt für Städtebau / Stadtplanung / Lindenhofstrasse 19 / Postfach / 8021 Zürich  
Tel. 044 412 11 11 / Fax 044 212 12 66 / www.stadt-zuerich.ch/hochbau / 18. Juni 2014 / afsfro



# **Teilrevision Bau- und Zonenordnung**

## **Änderung des Zonenplans und**

## **Änderung des Quartiererhaltungszonenplans,**

## **Areal Hornbach, Zürich-Seefeld, Kreis 8**

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Zürich, 7. August 2014

## Inhalt

1	Ausgangslage.....	3
1.1	Anlass und Hintergrund .....	3
1.2	Zielsetzung .....	3
1.3	Planerische Vorgeschichte .....	3
1.4	Aktuelle Planungen und Verfahren.....	4
1.5	Bezug zur laufenden BZO-Teilrevision.....	4
1.6	Planungsrechtliche Situation.....	4
2	Planungsrechtliche Umsetzung.....	6
2.1	Änderung Zonenplan und Änderung Quartiererhaltungszonenplan.....	6
2.2	Erläuterungen zu den Änderungen des Zonenplanes und des Quartiererhaltungszonenplanes.....	9
3	Raumplanerische Beurteilung.....	10
3.1	Naturgefahren.....	10
3.2	Gewässerschutz .....	10
3.3	Lärmschutz.....	10
3.4	Störfallvorsorge.....	11
3.5	Belastete Standorte .....	11
3.6	Übergeordnete Planungen.....	11
3.7	Verhältnis zum teilrevidierten Raumplanungsgesetz (RPG).....	11
3.8	Verhältnis zur Kulturlandinitiative .....	12
4	Verfahren.....	13
4.1	Öffentliche Auflage .....	13
4.2	Kantonale Vorprüfung.....	13

# 1 Ausgangslage

## 1.1 Anlass und Hintergrund

Die Stadt Zürich verfügt über eine langjährige Tradition des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Der Stadtrat und die Stimmberechtigten möchten den kommunalen Wohnungsbau weiter stärken. Bis 2050 soll sich mindestens ein Drittel aller Mietwohnungen im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgern befinden. Mit der Erhöhung sollen die gute soziale Durchmischung und die hohe Lebensqualität der Stadt Zürich für alle Bevölkerungsschichten auch langfristig gesichert werden.

Im Kreis 8 liegt der Anteil an gemeinnützigem Wohnraum weit unter dem städtischen Durchschnitt. Im Seefeld befinden sich nur kleinere Liegenschaften mit rund 186 Wohneinheiten sowie die Überbauung Tiefenbrunnen mit 102 Wohnungen im Besitz der Stadt.

Politische Vorstösse verlangten, in den Quartieren Seefeld und Riesbach gemeinnützigen und/oder kommunalen Wohnraum vor allem für Familien zu schaffen. Vertiefte Abklärungen kamen zum Schluss, dass sich die städtischen Grundstücke an der Ecke Bellerive-/Hornbachstrasse für eine kommunale Siedlung eignen würden. Das Areal gliedert sich in zwei Bereiche, Teilgebiet Nord und Teilgebiet Süd nördlich bzw. südlich der Hornbachstrasse.

## 1.2 Zielsetzung

Die Stadt Zürich beabsichtigt, auf dem Areal Hornbach eine nachhaltige, zeitgemässe Wohnsiedlung mit flexibel nutzbaren Gewerbeflächen, einem Werkhof für Grün Stadt Zürich (GSZ) sowie Kinderbetreuungseinrichtungen zu erstellen.

## 1.3 Planerische Vorgeschichte

Der kantonale Richtplan Verkehr vom 31. Januar 1995 sah im Bereich der vorliegenden BZO-Teilrevision den Anschluss an den Seetunnel vor. 2007 wurde dieser in Richtung Bahnhof Tiefenbrunnen verschoben, womit das Areal für neue Nutzungen frei wurde.

Als Folge der Richtplanänderung prüfte die Stadt Zürich in einer Machbarkeitsstudie (Bericht Kaufmann Widrig Architekten GmbH, 2008), wie die bestehende baurechtliche Situation angepasst werden kann, um das Areal besser nutzen zu können und den bestehenden Stadtkörper sinnvoll zu ergänzen.

Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie wurden im Februar 2009 der Delegation für stadträumliche Fragen (DsF) vorgestellt. Die DsF stimmte einer Umzonung grundsätzlich zu und gab in der Folge den Auftrag, das Areal Hornbach als möglichen Standort für verschiedene Nutzungen (Ersatz Werkhof, Feuerwehrstützpunkt, Gewerberäume, Wohnungen) vertieft abzuklären sowie die Freiraum- und Aufenthaltsqualität zu überprüfen (Aufwertung Hornbachstrasse, Bachoffenlegung, Ersatz Freihaltezone).

Am 10. Juni 2009 überwies der Gemeinderat der Stadt Zürich eine Motion, die den Bau von gemeinnützigem Wohnraum im Quartier Riesbach verlangte. Das Amt für Städtebau (AfS) wies daraufhin die Machbarkeit der verlangten Wohnnutzung auf dem Areal Hornbach nach und fasste die Ergebnisse der bisherigen Abklärungen in der Studie "Städtebauliche Entwicklung im Gebiet Hornbach" vom 15. Dezember 2010 zusammen. Die im Bericht enthaltenen Bauvolumen und Rahmenbedingungen bildeten wesentliche Grundlagen für den Projektwettbewerb, der vom Amt

für Hochbauten im Auftrag der Liegenschaftsverwaltung anschliessend 2011-2012 stattfand. Aus diesem ging das Projekt des Architekturbüros Knapkiewicz und Fickert als Sieger hervor.

#### **1.4 Aktuelle Planungen und Verfahren**

Neben der vorliegenden Teilrevision der Bau- und Zonenordnung ist zur Realisierung des Projektes ein Gestaltungsplan erforderlich, da das Projekt mit den Bestimmungen der Quartiererhaltungszone hinsichtlich Gebäudehöhe, -tiefe und -auskragungen nicht realisierbar wäre.

Ausserdem sind folgende separate Planungsschritte basierend auf anderen Rechtsgrundlagen erforderlich um das Vorhaben umsetzen zu können:

- Baulinienanpassung entlang der Hornbach-, Bellerive-, Dufour- und Baurstrasse.
- Anpassung der Grundstücksgrenzen im Zusammenhang mit dem geplanten Strassenprojekt Bellerive- und Hornbachstrasse.

Weiter ist ein Projekt zur Bachöffnung des Hornbachs durch Entsorgung und Recycling Zürich (ERZ) vorgesehen, welches aber keine zwingende Voraussetzung für die Realisierung der Wohnsiedlung ist.

#### **1.5 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 1992 bzw. 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 vom 13. Juli 2011) die BZO überprüft und eine Vorlage für eine Teilrevision ausgearbeitet. Das Mitwirkungsverfahren zu dieser Vorlage (E-BZO 2013) fand vom 24. Oktober 2013 bis 24. Dezember 2013 statt.

Aufgrund der hohen Dringlichkeit der vorliegenden Änderung der Bauordnung im Zusammenhang mit dem beabsichtigten Bauprojekt, soll diese der laufenden BZO-Teilrevision vorgezogen werden. Die vorliegende Revisionsvorlage weist keine inhaltlichen Abhängigkeiten zu den vorgesehenen Inhalten der laufenden BZO-Teilrevision auf, weshalb ein zeitliches Vorziehen unkritisch ist.

#### **1.6 Planungsrechtliche Situation**

##### **Kantonaler Richtplan**

Im kantonalen Richtplan<sup>1</sup> wird das Areal Hornbach als Siedlungsgebiet ausgewiesen.

---

<sup>1</sup> Richtplan Kanton Zürich, beschlossen am 18. März 2014

## Regionaler Richtplan

Der regionale Richtplan<sup>2</sup> scheidet im Planungsgebiet einen ökologischen Vernetzungskorridor bzw. einen Fuss- und Wanderweg aus. Diese verbinden die Seeuferpromenade mit den Grünräumen im Burghölzli und entlang des Werenbachs.

## Bau- und Zonenordnung

Das Areal nördlich der Hornbachstrasse (Teilgebiet Nord) befindet sich gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO) teilweise in der Freihaltezone (Bereich Hornbachstrasse) und in der Quartiererhaltungszone I 3b. Das Teilgebiet Süd liegt in der Quartiererhaltungszone I 3a und ebenfalls zum Teil in der Freihaltezone. Die Kernzone Seefeld grenzt unmittelbar an das nördliche Areal, die Kernzone Heimatstrasse an das südliche Areal. Im Westen befindet sich die Parkanlage des Hornbachteltas (Zürichhorn), die als Freihaltezone zoniert ist.

Die Quartiererhaltungszonen (QEZ) umfassen in sich geschlossene Ortsteile mit hoher Siedlungsqualität, wie sie u.a. im Seefeld, in Wipkingen und in Oerlikon anzutreffen sind. Ein Neubauprojekt in der QEZ muss auf die vorhandene Bau- und Freiraumstruktur Rücksicht nehmen. Im Seefeldquartier wird diese geprägt durch die strassenbegleitende Bebauung und die Innenhöfe sowie die angrenzenden Grünräume der Seeuferpromenade.

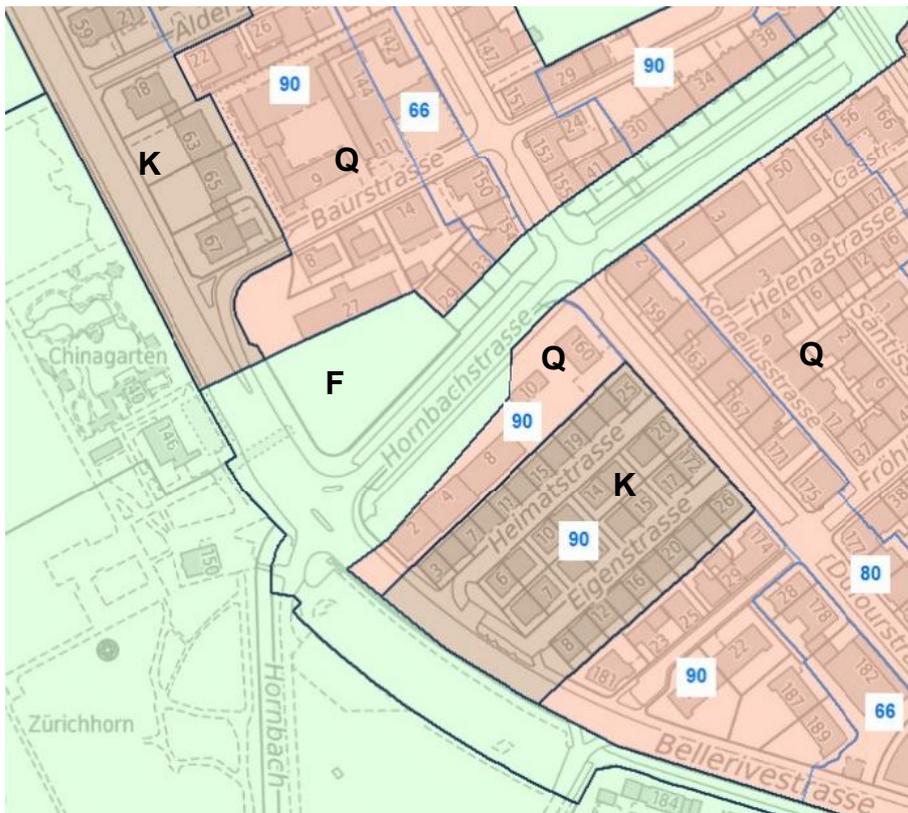


Abbildung 1: Rechtskräftiger Zonenplan

<sup>2</sup> Regionaler Richtplan Stadt Zürich, Beschluss Regierungsrates RRB Nr. 894/2000

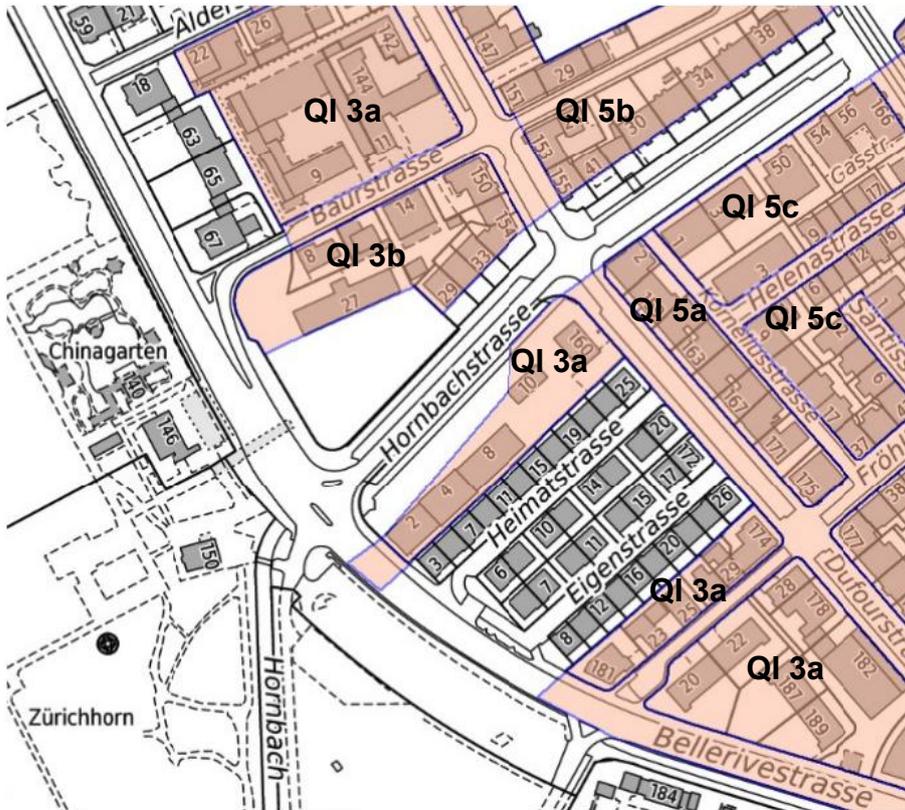


Abbildung 2: Rechtskräftiger Quartiererhaltungszonenplan

Die heutige Zonierung basiert auf den früheren Planungen zum Ausbau des Strassenverkehrsnetzes mit einem Seetunnel. Mit der Freihaltezone im Bereich der Hornbachstrasse wurde seinerzeit eine Fläche für den Anschluss des Seetunnels an das oberirdische Strassennetz freigehalten. Diese Planung ist heute nicht mehr aktuell, so dass eine anderweitige Nutzung der betroffenen Grundstücke in Betracht kommt.

## 2 Planungsrechtliche Umsetzung

### 2.1 Änderung Zonenplan und Änderung Quartiererhaltungszonenplan

Die angestrebte Überbauung des Areals Hornbach ist mit der heutigen Zonierung nicht möglich. Die heute in der Freihaltezone liegenden Flächen wären auch mittels eines Gestaltungsplanes nicht bebaubar, da eine Freihaltezone nicht mit einem Gestaltungsplan in eine Bauzone umgewandelt werden kann.

Die Bau- und Zonenordnung muss deshalb parallel zum Gestaltungsplanverfahren angepasst werden. Ein grosser Teil der heutigen Freihaltezone wird dabei unter Beibehaltung der Freihaltezone entlang der Hornbachstrasse bzw. des Hornbachs in eine Bauzone umgewandelt. Die neuen Bauten sollen in der bestehenden Flucht der Überbauung entlang der Hornbach- und Baurstrasse strassenbegleitend realisiert werden. Mit dem parallel beabsichtigten Gestaltungsplan werden auch Freiräume in den von den Strassen abgewandten Innenbereichen gesichert.

Die beabsichtigte Zonierung orientiert sich zum einen an der bestehenden Zonierung der Umgebung, zum anderen an den im Vorfeld der Planung erarbeiteten städtebaulichen Studien. Die Flä-

chen nördlich der Hornbachstrasse werden, soweit sie sich im Eigentum der Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich befinden der Quartiererhaltungszone I 5a mit einem Wohnanteil von 80 % zugeteilt. Der daran angrenzende nordöstliche, bereits bebaute Bereich wird dem heutigen Bestand entsprechend von der Quartiererhaltungszone I 3b in die Quartiererhaltungszone I 4b umgezont. Der Wohnanteil wird in diesem Bereich teilweise mit 80 % festgelegt, entlang der Dufourstrasse verbleibt er unverändert bei 66 %.

Das Areal im Süden der Hornbachstrasse wird neu als Quartiererhaltungszone I 5a mit einem Wohnanteil von 80 % zoniert.

Der heute als Kernzone zonierte Abschnitt der Bellerivestrasse im Bereich des Planungsperrimeters wird ebenfalls in die Quartiererhaltungszone I mit einem Wohnanteil von 80 % umzoniert. Dies vor dem Hintergrund, dass vorgesehen ist, die Strassenparzelle zugunsten der angrenzenden Parzelle zu verkleinern. Der von dieser Grenzveränderung betroffene Teil der künftigen Bauparzelle läge ansonsten in der Kernzone, was baurechtlich schwierig wäre. Auf den Kernzonenplan Seefeld hat dies keine materiellen Auswirkungen da nur die heutige Strassenfläche betroffen ist. Daher wird der Perimeter des Kernzonenplans Seefeld mit der vorliegenden Teilrevision nicht angepasst. Dies erfolgt im Rahmen der beabsichtigten BZO-Teilrevision (vgl. Ziffer 1.5).

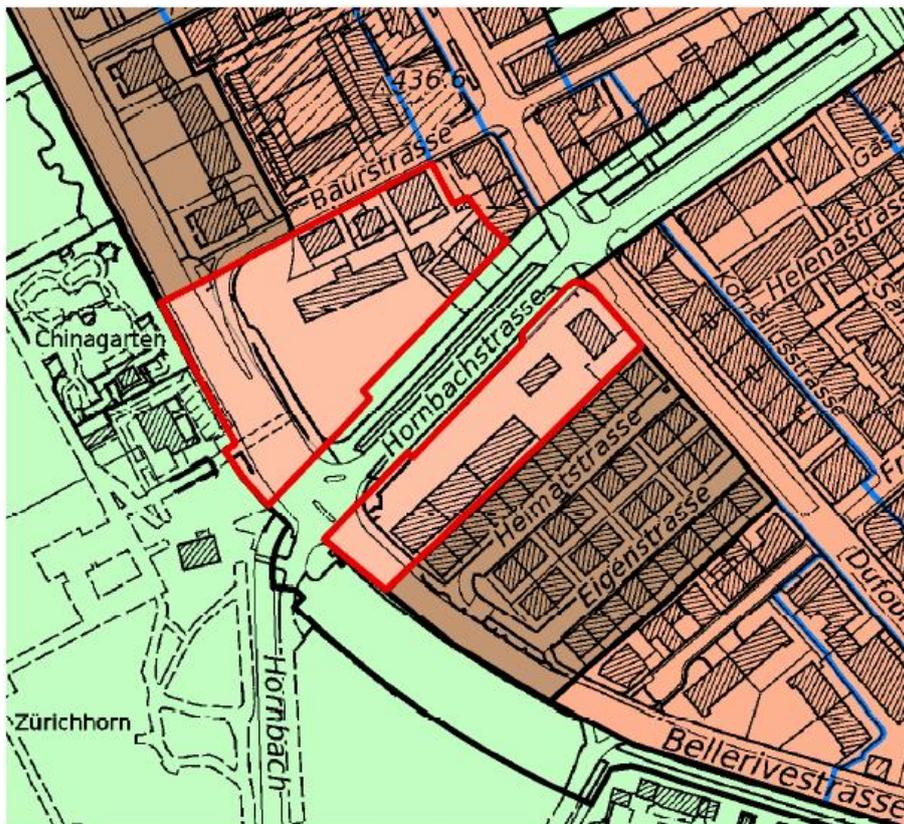


Abbildung 3: Beabsichtigte Zonierung

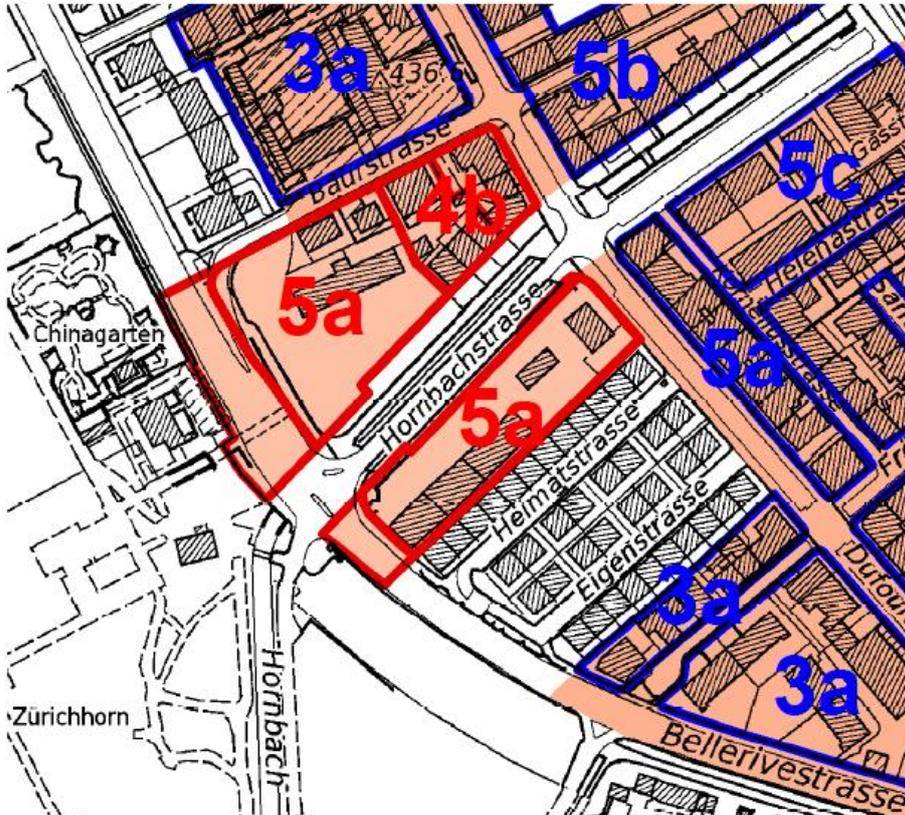


Abbildung 4: Beabsichtigter Quartiererhaltungszonenplan

Im Einzelnen ergeben sich folgende Änderungen am Zonenplan:

- Umzonung von der Freihaltezone F in die Quartiererhaltungszone I QI mit Wohnanteil 80%.
- Umzonung von der Kernzone Seefeld in die Quartiererhaltungszone I QI mit Wohnanteil 80%.
- Umzonung von der Quartiererhaltungszone I QI mit Wohnanteil 90% in die Quartiererhaltungszone I QI mit Wohnanteil 80%.
- Umzonung von der Quartiererhaltungszone I QI mit Wohnanteil 90% in die Freihaltezone F.

Der Quartiererhaltungszonenplan erfährt im Detail folgende Änderungen:

- Umzonung von der Quartiererhaltungszone I, 3b in die Quartiererhaltungszone I, 4b und in die Quartiererhaltungszone I, 5a.
- Umzonung von der Quartiererhaltungszone I, 3a in die Quartiererhaltungszone I, 5a.
- Umzonung von der Freihaltezone F in die Quartiererhaltungszone I, 5a.
- Umzonung von der Freihaltezone F in die Quartiererhaltungszone I.
- Umzonung von der Quartiererhaltungszone I, 3a in die Freihaltezone F.
- Umzonung von der Kernzone Seefeld in die Quartiererhaltungszone I.

## 2.2 Erläuterungen zu den Änderungen des Zonenplanes und des Quartiererhaltungszonenplanes

Die beabsichtigte Zonierung geht zurück auf die in Kapitel 1.3 auf Seite 3 erwähnten Voruntersuchungen und Studien. Bereits im Rahmen der Erarbeitung der Räumlichen Entwicklungsstrategie für die Stadt Zürich wurde eine Studie zum Quartier Seefeld erarbeitet (Räumliche Entwicklungsstrategie Teilprojekt Baustruktur, Fokusgebiet Seefeld, Arbeitsbericht, Isler Gysel Architekten GmbH, Balliana Schubert Landschaftsarchitekten AG, Zürich, 22. Juli 2009).

Darin wird für die Bellerivestrasse das Ziel einer einseitigen Kantenbildung mit Ergänzung repräsentativer Neubauten im Sinne eines Seeboulevards formuliert. Der Anschluss Hornbachstrasse soll in die Strassenbebauung eingebunden werden, die bestehende Wiese (heutige Freihaltezone) aufgehoben werden. Die Hornbachstrasse hat demgemäss die Funktion eines wichtigen Einganges in das Seefeldquartier, deren Bedeutung entsprechend die 5-geschossige Zonierung des Abschnittes östlich der Dufourstrasse bis zur Bellerivestrasse fortgesetzt werden soll.

Für den Bereich zwischen Bellerive- und Seefeldstrasse werden daneben u.a. folgende Ziele definiert:

- Tendenz zu homogenen Bauformen (Blockrand, blockrandartige Strukturen).
- Weiterbauen gemäss heutiger BZO.
- Erhalt der spezifischen Strassenraumprofile und der Vorgartensituationen.
- Hierarchisieren der Strassenräume zur Förderung der Orientierung und der Benutzbarkeit für die Anwohnerinnen und Anwohner.
- Besondere Gestaltung der übergeordneten Querverbindungen Münchhaldenstrasse, Hornbachstrasse, Höschgasse und Kreuzstrasse mit besonderem Fokus auf die Hornbachstrasse (Erlebbarkeit Hornbach).



Abbildung 5: Studie "Fokusgebiet Seefeld" (Isler Gysel Architekten GmbH, Balliana Schubert Landschaftsarchitekten AG, Zürich, 22. Juli 2009)

## 3 Raumplanerische Beurteilung

### 3.1 Naturgefahren

Gemäss Gefahrenkarte für die Stadt Zürich (BDV Nr. 1881 vom 6. Oktober 2010) liegt für den gesamten Perimeter der Umzonung eine geringe bis mittlere Gefährdung durch Hochwasser vor (gelber und blauer Bereich Hinweis- bzw. Gebotsbereich). Im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens ist auf diese Gefahr aufmerksam zu machen und zu prüfen, ob gestaltungsplanrelevante Massnahmen zu ergreifen sind.

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 Vorlage (GR Nr. 2014/28).

### 3.2 Gewässerschutz

Der erforderliche Raumbedarf für den Gewässerraum bemisst sich neu nach der revidierten Gewässerschutzverordnung (GSchV, Änderung vom 4. Mai 2011, SR 814.201). Bis zur definitiven Festlegung des Gewässerraumes nach Art. 41a kommt die Übergangsbestimmung zur Anwendung, wonach beidseits des Hornbachs ein Uferstreifen von 13,8 m (8 m plus Breite der bestehenden Gerinnesohle) von Bauten und Anlagen freizuhalten ist. Die bauliche Nutzung und Gestaltung dieses Uferstreifens hat nach Art. 41c GSchV zu erfolgen und es ist sicherzustellen, dass dieser seine Funktionen hinsichtlich Hochwasserschutz und Ökologie jederzeit erfüllen kann. Die Zugänglichkeit zum Gewässer zu Unterhaltszwecken ist ferner zu gewährleisten.

Die Kantone sind verpflichtet, bis 31. Dezember 2018 den sogenannten Gewässerraum bei den oberirdischen Gewässern festzulegen, der den Uferstreifen ablösen wird. Im Kanton Zürich besteht zurzeit kein allgemeines Verfahren zur definitiven Festlegung des Gewässerraumes. Im vorliegenden Fall soll der Gewässerraum mit dem Bachöffnungsprojekt Hornbach festgelegt werden.

Im Rahmen des parallel in Erarbeitung befindlichen privaten Gestaltungsplans sind diverse Absprachen mit dem AWEL zum Thema Uferstreifen bzw. zu Ausnahmen innerhalb des Uferstreifens erfolgt. Der Gestaltungsplan enthält darauf basierende Regelungen.

### 3.3 Lärmschutz

Die zur Umwandlung in eine Bauzone vorgesehenen Areale sind teilweise durch den Verkehr der Hornbach- und Bellerivestrasse stark mit Lärm vorbelastet.

Die Zonenplanung in lärmbelasteten Gebieten wird in Art. 24 USG geregelt. Demgemäss gilt für neue Bauzonen die Einhaltung der Planungswerte gemäss zugeordneter Empfindlichkeitsstufe, für die Umzonung von Bauzonen die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte.

Beide von der Zonenplanänderung betroffenen «Teilgebiete» umfassen einen Anteil bestehender Bauzonen, denen heute ein Wohnanteil von 90 Prozent zugeordnet ist. Das heisst, dass bei Neubauten und Umbauten die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II (ES II) zu beachten sind.

Dem «Teilgebiet Süd», das heute weitgehend bebaut ist, soll ein kleiner Anteil der bestehenden Freihaltezone F zugeschlagen werden. Deren Einbezug in das «Teilgebiet Süd» kann als Arrondierung einer bestehenden Bauzone bzw. Umzonung betrachtet werden.

Im Gegensatz zum «Teilgebiet Süd» handelt es sich bei dem in das «Teilgebiet Nord» einzubeziehenden Teil der Freihaltezone um eine deutlich grössere Fläche, welche allenfalls auch unabhängig vom restlichen Gebiet beplant werden könnte. Die Integration der Freihaltezone in das «Teilgebiet Nord» ist daher als Schaffung einer neuen Bauzone zu beurteilen, für deren Ausscheidung die Planungswerte massgeblich sind.

Die Einhaltung der Planungswerte im Teilgebiet Nord wird in Abstimmung mit der kantonalen Fachstelle Lärmschutz (FALS) und dem UGZ sowie in Abstimmung mit dem Projekt im parallel in Erarbeitung befindlichen Gestaltungsplan "Areal Hornbach" sichergestellt.

### **3.4 Störfallvorsorge**

Die Bellerivestrasse ist im Chemie-Risikokataster des Kantons Zürich als risikorelevante Durchgangsstrasse qualifiziert. Die angrenzenden Grundstücke liegen dementsprechend im "Konsultationsbereich Durchgangsstrassen".

Da es sich um einen innerstädtischen Bereich handelt, in dessen Umgebung sich in gleicher Lage bereits Wohnnutzung befindet, wird davon ausgegangen, dass das Risiko tragbar ist bzw. mit entsprechenden baulichen Massnahmen am Gebäude im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens minimiert werden kann.

### **3.5 Belastete Standorte**

Das Areal südlich der Hornbachstrasse ist als belasteter Standort ohne schädliche oder lästige Einwirkungen (Betriebsstandort, I.4516-1) im kantonalen Kataster der belasteten Standorte (KbS) aufgeführt. Der Umgang damit ist auf der Ebene des Bauprojektes zu klären.

### **3.6 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) sowie des regionalen Richtplanes.

### **3.7 Verhältnis zum teilrevidierten Raumplanungsgesetz (RPG)**

Das teilrevidierte RPG wurde vom Bundesrat auf den 1. Mai 2014 in Kraft gesetzt. Gemäss Art. 38a RPG haben die Kantone ihre Richtpläne innert fünf Jahren nach Inkrafttreten den neuen Anforderungen anzupassen. Bis zur Genehmigung dieser Richtplananpassung durch den Bundesrat darf im betreffenden Kanton die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen insgesamt nicht vergrössert werden.

Mit Beschluss vom 18. März 2014 hat der Kantonsrat des Kantons Zürich den gesamtüberprüften Richtplan, der den neuen bundesrechtlichen Anforderungen entspricht, festgesetzt. Bis zur Genehmigung des Richtplanes durch den Bundesrat gilt nun gestützt auf die Übergangsbestimmungen des eidgenössischen Raumplanungsrechts, dass die Schaffung neuer Bauzonen nur möglich ist, wenn seit 1. Mai 2014 andernorts mindestens die gleiche Fläche ausgezont wird. Diese Einschränkung wird mit der Genehmigung des kantonalen Richtplanes durch den Bundesrat hinfällig. Mit der Genehmigung wird im Herbst 2014 gerechnet. Es ist somit davon auszugehen, dass diese

Übergangsbestimmung auf die vorliegende BZO-Teilrevision für das Areal Hornbach keine Auswirkung hat.

### **3.8 Verhältnis zur Kulturlandinitiative**

Am 17. Juni 2012 wurde die Kulturlandinitiative von den Stimmberechtigten des Kantons Zürich angenommen. Die Initiative verlangt, dass die wertvollen Landwirtschaftsflächen und die Flächen von besonderer ökologischer Bedeutung durch den Kanton wirksam geschützt werden und in ihrem Bestand und in ihrer Qualität erhalten bleiben.

Über den Umgang mit planungsrechtlichen Geschäften in der Zwischenzeit bis zur rechtskräftigen Umsetzung der Initiative hat die Baudirektion des Kantons Zürich die Gemeinden mit aufsichtsrechtlicher Weisung vom 12. Juli 2012 sowie mit deren Änderung vom 24. Januar 2013 angewiesen, alle Verfahren für planungsrechtliche Festlegungen durch die Gemeinden zu sistieren, mit welchen Bauzonen geschaffen werden sollen. Von der Sistierung wurden einzelne Sachverhalte im Sinne der Verhältnismässigkeit ausgenommen, u.a. Anpassungen im Perimeter bestehender Bauzonen, neue Bauzonen auf bereits versiegelter Fläche unmittelbar angrenzend an Bauzonen, die Einzonung von Kleinstflächen, das Schaffen von Bauzonen im öffentlichen Interesse sowie das Schaffen von Bauzonen auf Flächen, die mehrheitlich vollumfänglich von Bauzonen umgeben sind und mehrheitlich keine landwirtschaftlichen Flächen betreffen.

Im Rahmen einer informellen Vorprüfung hat die Baudirektion des Kanton Zürich zur beabsichtigten Zonenplanänderung für das Areal Hornbach mit Schreiben vom 6. Juni 2013 wie folgt Stellung genommen: "Für die Erstellung einer Wohnüberbauung mit Gewerberäumen soll die Freihaltezone beidseits der Hornbachstrasse in die Bauzone umgezont werden. Die Flächen sind mehrheitlich von Bauzonen umgeben und in die Siedlungsstruktur integriert. Gegen die Freihaltezone der Parkanlage beim Zürichhorn sind die Flächen durch die Bellerivestrasse abgetrennt. Die Flächen sind zwar nicht in den Hinweiskarten zur Umsetzung der Kulturlandinitiative erfasst. Es handelt sich aber im Sinne der Weisung vom 24. Januar 2013 nicht um landwirtschaftlich wertvolle Böden, welche zudem aufgrund ihrer Lage kaum mehr landwirtschaftlich zu bewirtschaften wären. Wir erachten die Planung als nicht von der Sistierung betroffen." Das planungsrechtliche Verfahren der Zonenplanänderung kann damit durchgeführt werden.

Mit Beschluss vom 19. Juni 2013 hat der Regierungsrat eine Umsetzungsvorlage mit einzelnen Anpassungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG dem Kantonsrat zum Beschluss überwiesen. Gemäss dieser Vorlage soll unter anderem die Richtplanung mit ergänzenden Vorgaben zu den regionalen und kommunalen Richtplänen gestärkt werden, um eine intensivere Nutzung der Bauzonen zu ermöglichen. Im kantonalen Richtplan bezeichnete Gebiete für eine spätere Siedlungsentwicklung (sogenannte Bauentwicklungsgebiet) würden bei einer Umsetzung gemäss Vorlage abgeschafft. Es ist vorgesehen, einen Kompensationsgrundsatz zu verankern: Für ackerfähiges Kulturland, das einer Bauzone zugeteilt wird, ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Im weiteren soll eine einheitliche Abstandsregel von Gebäuden in Bauzonen gegenüber Landwirtschaftszonen eingeführt werden. Der Kantonsrat ist am 19. Mai 2014 nicht auf die Umsetzungsvorlage eingetreten, woraufhin die Grüne Partei beim Bundesgericht Stimmrechtsbeschwerde eingelegt hat. Am 21. Juli 2014 hat das Bundesgericht in einer Zwischenverfügung entschieden, dass das Moratorium auf die Einzonung von neuem Bauland vorerst bestehen bleibt. Nach Rücksprache mit der Baudirektion des Kantons Zürich bedeutet dies, dass deren aufsichtsrechtliche Weisungen vom 12. Juli 2012 und 24. Januar 2013 inklusive der Ausnahmebestimmungen vorerst weiterhin Gültigkeit haben.

## 4 Verfahren

### 4.1 Öffentliche Auflage

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung für das Areal Hornbach wurde gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 19. November 2013 bis 5. Februar 2014 öffentlich aufgelegt. Während der Dauer der Auflage wurde eine Einwendung eingereicht. Diese richtet sich gleichzeitig gegen die BZO-Teilrevision und den parallel aufgelegten privaten Gestaltungsplan und betrifft die Zonierung der an die städtischen Liegenschaften angrenzenden Parzelle Kat.-Nr. RI4028 (vgl. separater Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen).

### 4.2 Kantonale Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf dieser Teilrevision der Bau- und Zonenordnung dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Die vorgesehene Umzonung wird von der Baudirektion darin als rechtmässig, zweckmässig und angemessen beurteilt.

## Bauten und baurechtliche Planungen

### Nutzungsplanung / Sondernutzungsplanung

■ **Amt für Städtebau, Teilrevision der Bau- und Zonenordnung, Änderung des Zonenplans und Änderung des Quartiererhaltungszonenplans, Areal Hornbach, Zürich-Riesbach, Kreis 8  
Inkraftsetzung**

**Stadt Zürich.** Der Stadtrat hat am 09.03.2016 beschlossen:

Es wird davon Kenntnis genommen, dass die Baudirektion mit Verfügung Nr. ARE 0512/15 die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung, Änderung des Zonenplans und Änderung des Quartiererhaltungszonenplans, Areal Hornbach, Zürich-Riesbach, Kreis 8, welcher der Gemeinderat mit Beschluss vom 14. Januar 2015 zugestimmt hat, genehmigt hat.

Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung Areal Hornbach wird auf den 29. März 2016 in Kraft gesetzt.

Hochbaudepartement der Stadt Zürich

00146957

## Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 9. März 2016

**178.**

**Amt für Städtebau, Teilrevision der Bau- und Zonenordnung, Änderung des Zonenplans und Änderung des Quartiererhaltungszonenplans, Areal Hornbach, Zürich-Riesbach, Kreis 8, Inkraftsetzung**

**IDG-Status: öffentlich**

Mit Beschluss vom 14. Januar 2015 hat der Gemeinderat der Stadt Zürich die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung, Änderung des Zonenplans und Änderung des Quartiererhaltungszonenplans, Areal Hornbach, Zürich-Riesbach, Kreis 8, festgesetzt. Die Baudirektion des Kantons Zürich genehmigte die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung Areal Hornbach am 24. Juni 2015 (Verfügung ARE 0512/15). Gegen den Gemeinderatsbeschluss wurde am 7. August 2015 ein Rekurs eingereicht. Das Verfahren wurde am 15. Januar 2016 mit dem Entscheid des Baurekursgerichts des Kantons Zürich als durch Rückzug des Rekurses erledigt abgeschlossen. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts des Kantons Zürich vom 15. Februar 2016 hat keine Partei innert Frist eine Begründung des Entscheids verlangt, weshalb dieser rechtskräftig geworden ist. Die Änderung des Zonenplans und des Quartiererhaltungszonenplans Areal Hornbach 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 ARE 0512/15 die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung, Änderung des Zonenplans und Änderung des Quartiererhaltungszonenplans, Areal Hornbach, Zürich-Riesbach, Kreis 8, der der Gemeinderat der Stadt Zürich mit Beschluss vom 14. Januar 2015 zugestimmt hat, genehmigt hat.
2. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung Areal Hornbach wird auf den 29. März 2016 in Kraft gesetzt.
3. Die Dispositiv-Ziffn. 1 und 2 dieses Beschlusses sind durch das Hochbaudepartement im Städtischen Amtsblatt vom 23. März 2016 und im Amtsblatt des Kantons Zürich vom 24. März 2016 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), Geomatik und Vermessung, das Tiefbauamt, das Amt für Städtebau, das Amt für Baubewilligungen und die Baudirektion des Kantons Zürich, Amt für Raumentwicklung, Postfach, 8090 Zürich.

Für getreuen Auszug  
die Stadtschreiberin