

VERFÜGUNG

vom 27. Juli 2000

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) 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 festgesetzt. Damit sollen die Bau- und Zonenordnung 1992 partiell ersetzt und ergänzt sowie die vorläufige Bauordnung gemäss den Verfügungen der Baudirektion vom 9. Mai 1995 und vom 7. Dezember 1995 im festgesetzten Umfang abgelöst werden.

Gegen die Revisionsvorlage Teil II gemäss Beschluss Nr. 1816 wurde unter anderem bezüglich der Zuweisung des Grundstücks Kat.-Nr. 4363, Rickenstrasse 6 in Zürich 11 - Seebach zur Wohnzone W5 mit Wohnanteil 0% beziehungsweise zur Freihaltezone bei der Baurekurskommission ein Rekurs erhoben. Mit Verfügung vom 23. Mai 2000 lud die Baurekurskommission I die Baudirektion ein, den Genehmigungsentscheid einzureichen.

Das Geviert Birchstrasse/SBB-Areal/Weisschau/Neunbrunnenstrasse, zu dem auch der in der Bauzone liegende Teil des Grundstücks Kat.-Nr. 4363 an der Rickenstrasse 6 gehört, grenzt im Westen an Wohnzone W3, im Süden an Areale, die der Zone W5 zugewiesen

wurden, im Norden an das SBB-Areal des Bahnhofs Seebach, das der Zone W3 und der Freihaltezone zugewiesen ist, und im Osten an die Freihaltezone, der auch der östliche Rest der Parzelle Kat.-Nr. 4363 zugeschrieben ist. Gemäss BZO 1963 und BZO 1992 lag das streitbetroffene Grundstück Kat.-Nr. 4363 teils in der Industriezone, teils in der Freihaltezone. Mit der neuen Zonierung wird für den in der Bauzone liegenden Grundstücksteil neu eine Zone W5 festgesetzt.

Im Rahmen der Entwicklungsplanung Zentrum Zürich Nord wurde ein Konzept zur Neustrukturierung und Nutzung des ganzen mehrheitlich in der Industriezone liegenden Gebiets erarbeitet. Ein Hauptziel der Neustrukturierung ist die Überführung der ehemaligen Industriezone in ein Gebiet mit urbaner Nutzungsdurchmischung, die neben Arbeiten, Kultur und Freizeit vor allem auch Wohnen umfasst. Das Grundstück Kat.-Nr. 4363 liegt ausserhalb des Perimeters der Sonderbauvorschriften Zentrum Zürich Nord (ZZN). In der unmittelbaren Umgebung finden sich ausschliesslich Wohnzonen. Die Festsetzung der Wohnzone W5 für das Grundstück Kat.-Nr. 4363 und das westlich angrenzende Gebiet an der Rickenstrasse entspricht den städtischen Entwicklungszielen. Mit der Festsetzung eines Wohnanteils von 0% wird der bestehenden gewerblichen Nutzung Rechnung getragen. Die Zonierung ist zweckmässig.

Die Freihaltezone auf dem östlichen Grundstückteil von Kat.-Nr. 4363 steht im Zusammenhang mit der Freihaltezone nördlich der SBB-Geleise und entlang der Neunbrunnenstrasse (RRB Nr.1930/1997, BDV Nr. 928/1998). Durch die Waldfeststellung auf dem nahen Reservoirareal ist auch eine wesentliche Teilfläche des Grünzugs Weisschau langfristig als Nichtbaugebiet gesichert. Die streitbetroffene Freihaltezone ist Bestandteil eines umfassenden zusammenhängenden Grünzugsystems. Sie ist planerisch zweckmässig.

Die Vorlage ist bezüglich des Gevierts begrenzt durch Birchstrasse/SBB-Areal/Weisschau/Neunbrunnenstrasse, Zürich 11 - Seebach rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Angesichts des hängigen Rechtsmittelverfahrens kann die Zuweisung des Grundstücks Kat.-Nr. 4363 zur Zone W5/F derzeit nicht in Kraft gesetzt werden. Die je nach weiterem Verlauf des Rechtsmittelverfahrens zuständige Rechtsmittelinstanz wird eingeladen, der Baudirektion ihren rechtskräftigen Entscheid mitzuteilen, damit je nach Ausgang des Gerichtsverfahrens für die Publikation und die Zustellung des Genehmigungsentscheides und der zugehörigen Akten gesorgt werden kann.



Die Baudirektion verfügt:

- I. Die vom Gemeinderat der Stadt Zürich am 24. November 1999 festgesetzte Zuweisung des Gevierts begrenzt durch Birchstrasse/SBB-Areal/Weissbau/Neunbrunnenstrasse einschliesslich des Grundstücks Kat.-Nr. 4363, Zürich 11 - Seebach zur Wohnzone W5 und zur Freihaltezone wird genehmigt.
- II. Mitteilung an die Baurekurskommission I, an den Stadtrat von Zürich, an RA Dr. iur. Peter Bösch, Alte Landstrasse 106, 8702 Zollikon, zuhanden der Rekurrentin (einschreiben mit Rückschein), sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung.

Zürich, den 27. Juli 2000
001064/Obl/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug: