



Referenz-Nr.: ARE 16-1389

Kontakt: Balthasar Thalmann, Teamleiter / Gebietsbetreuer, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 30 35, [www.are.zh.ch](http://www.are.zh.ch)

## Teilrevision kommunale Nutzungsplanung (Areal Pfingstweid) – Genehmigung

Gemeinde **Zürich**

- Massgebende Unterlagen
- Zonenplan Mst. 1:5'000 und Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 20. Januar 2016, angepasst gemäss GRB Nr. 2080 vom 6. Juli 2016
  - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 20. Januar 2016
  - Pläne und Vorschriften in elektronischer Form

### Sachverhalt

Festsetzung Der Gemeinderat der Stadt Zürich setzte mit Beschluss Nr. 2080 vom 6. Juli 2016 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Zürich vom 13. September 2016 keine Rechtsmittel eingelegt und gemäss Präsidialverfügung des Stadtrats vom 22. August 2016 kein Referendum ergriffen. Mit Schreiben vom 5. September 2016 ersucht die Stadt Zürich um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung der Planung Um den Schulraumbedarf im stark wachsenden Quartier Zürich-West abzudecken, soll neben der zusätzlichen Schulanlage auf dem Schütze-Areal beim Escher-Wyss-Platz ein Neubau eines weiteren Schulhauses auf einem Teil des Pfingstweid-Areals erstellt werden. Da sich das Grundstück Kat.-Nr. IQ 7034 gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung (BZO) in der Freihaltezone FC (Sport- und Badeanlagen) befindet, ist eine Anpassung der BZO Voraussetzung für die Realisierung des Neubaus.

### Erwägungen

#### A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

#### B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung sieht eine Umzonung einer Teilfläche des Grundstücks Kat.-Nr. IQ 7034 von der Freihaltezone FC in die fünfgeschossige Zone für öffentliche Bauten (Oe5) vor. Der Zonenplan wird entsprechend angepasst. In der Bauordnung wird ein neuer Art. 22b Schulhaus Pfingstweid eingeführt.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften Im Zonenplan wird festgelegt, welcher Teilbereich des Grundstücks Kat.-Nr. IQ 7034 von der Freihaltezone FC in die Zone für öffentliche Bauten umgezont wird. Der neue Art. 22b BZO Schulhaus Pfingstweid regelt den Umgang mit der Störfallvorsorge und dem Lärmschutz. Im Vorfeld wurde dargelegt, dass mit dem vorgesehenen Schulhausprojekt die



Planungswerte gemäss Art. 29 der Lärmschutzverordnung (LSV) eingehalten werden können.

Ergebnis der Vorprüfung Den mit Vorprüfungen des Amts für Raumentwicklung vom 16. April 2015 und 1. Dezember 2015 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 Areal Pfingstweid, die der Gemeinderat der Stadt Zürich mit Beschluss vom 6. Juli 2016 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, der Fachstelle Bodenschutz des Amts für Landschaft und Natur 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)
  - die Stadt Zürich, Geomatik + Vermessung Weberstrasse 5, 8004 Zürich (Katasterbearbeiterorganisation [KBO])
  - Amt für Landschaft und Natur, Fachstelle Bodenschutz

**Amt für  
Raumentwicklung**  
Für den Auszug:



Teilrevision Bau- und Zonenordnung

## Zonenplan

Zonenplanänderung Pfingstweid, Zürich-Escher-Wyss, Kreis 5

Umzonung von der Freihaltezone C, in die Zonen für öffentliche Bauten Oe5

Vom Gemeinderat festgesetzt mit GRB Nr.

2080

vom

06.07.2016

Im Namen des Gemeinderats  
die Präsidentin/der Präsident:

R.R.

die Sekretärin/der Sekretär:

A. X. von

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr.

1389/16

vom

25. Okt. 2016

für die Baudirektion

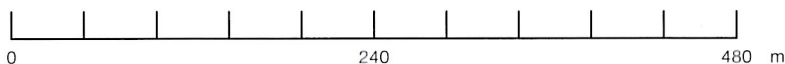
H. Zimmerhelf

In Kraft gesetzt mit STRB Nr.

vom

auf den

M 1:5'000



© 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](http://www.stadt-zuerich.ch/hochbau) / 20.01.2016/ afstro





Änderung

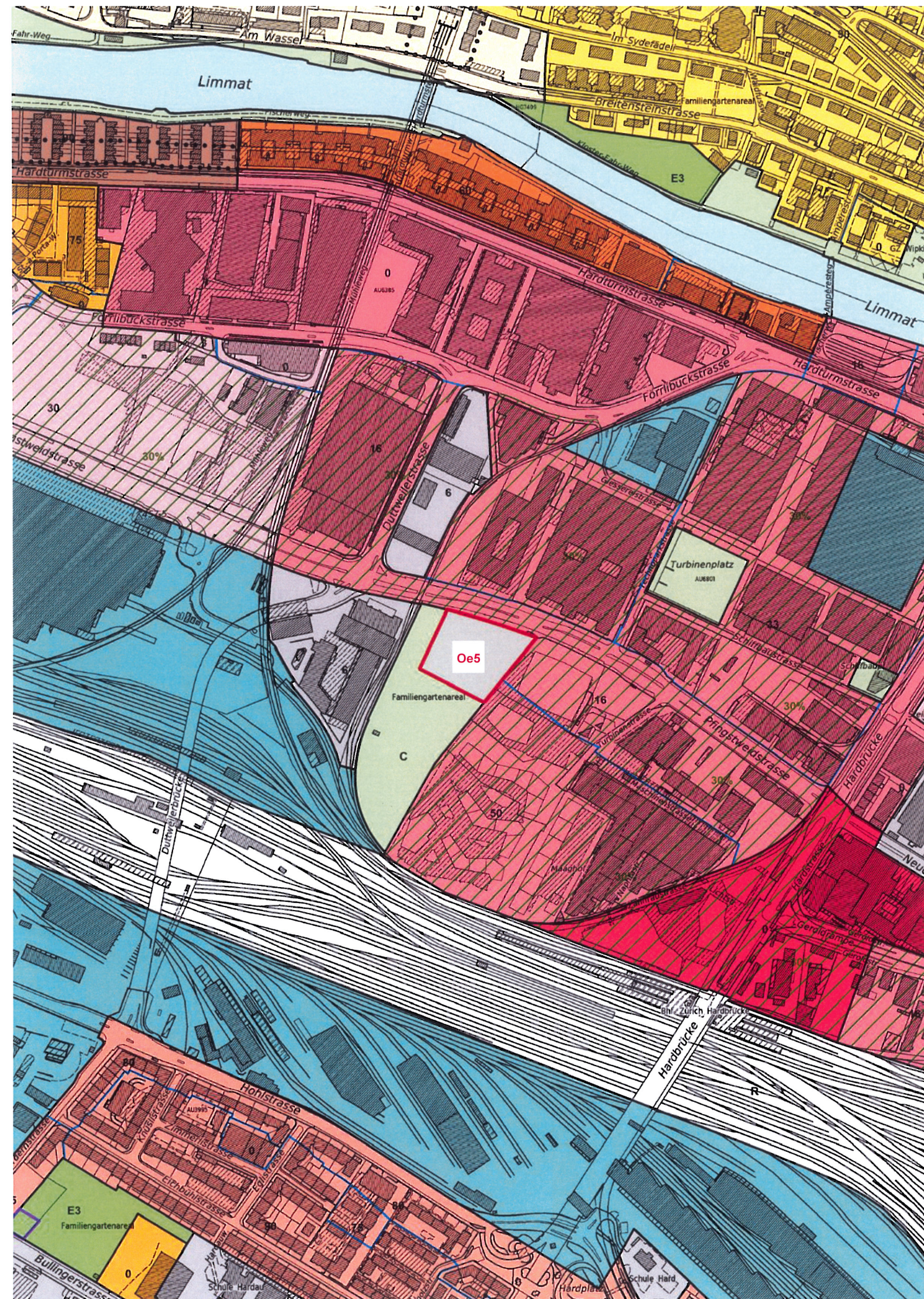
- W2 Zweigeschossige Wohnzone  
W2b Zweigeschossige Wohnzonen (I, II, III)  
W3 Dreigeschossige Wohnzone  
W4 Viergeschossige Wohnzone  
W5 Fünfgeschossige Wohnzone  
Z5 Fünfgeschossige Zentrumszone  
Z6 Sechsgeschossige Zentrumszone  
Z7 Siebengeschossige Zentrumszone  
IHD Industriezone mit Zulassung 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  
20-30% 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







## Teilrevision Bau- und Zonenordnung

### Änderung der Bauordnung, Ergänzung neuer Art. 22 b Schulhaus Pfingstweid

Die Bauordnung der Stadt Zürich (Bau- und Zonenordnung) vom 23. Oktober 1991 wird durch Art. 22b Schulhaus Pfingstweid wie folgt ergänzt:

#### Art. 22b Schulhaus Pfingstweid

<sup>1</sup> Unter Vorbehalt von Abs. 2 und 3 gelten die Bestimmungen gemäss Art. 24a.

<sup>2</sup> Innerhalb der ersten Bautiefe entlang der Pfingstweidstrasse hat die Bauherrschaft durch ein Gutachten die Notwendigkeit und den Umfang von Schutzmassnahmen zu prüfen, um sicherzustellen, dass das Personenrisiko im Sinne der Störfallverordnung<sup>1</sup> hinreichend klein ist.

<sup>3</sup> Lüftungsfenster lärmempfindlicher Schulzimmer dürfen nicht zur Pfingstweidstrasse hin orientiert sein.

Vom Gemeinderat festgesetzt mit GRB Nr. 2080 vom 06.07.2016

Im Namen des Gemeinderats  
Die Präsidentin / Der Präsident:

R.B.

Die Sekretärin / Der Sekretär:

C. Vucur

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. 1389/16 vom 25. Okt. 2016

Für die Baudirektion

G. Zimmerhake

In Kraft gesetzt mit STRB Nr. .... vom ..... auf den .....

20. Januar 2016, angepasst gemäss GRB 2080 vom 6. Juli 2016

<sup>1</sup> Verordnung über den Schutz vor Störfällen vom 27. Februar 1991, Störfallverordnung, StFV, SR 814.012.





**Stadt Zürich**  
Amt für Städtebau

**Amt für Raumentwicklung**

Stadt Zürich  
Amt für Städtebau  
Lindenhofstrasse 19  
Postfach, 8021 Zürich

Tel. 044 412 11 11  
Fax 044 212 12 66  
[www.stadt-zuerich.ch/hochbau](http://www.stadt-zuerich.ch/hochbau)

## **Teilrevision Bau- und Zonenordnung**

### **Zonenplanänderung Pfingstweid, Zürich-Escher Wyss, Kreis 5**

### **Änderung der Bauordnung - Ergänzung neuer Art. 22b**

Planungsbericht nach Art. 47 RPV



Zürich, 20. Januar 2016

Das Amt für Städtebau ist eine Dienstabteilung des  
Hochbaudepartements der Stadt Zürich





## **Inhalt**

1	Ausgangslage .....	3
1.1	Anlass und Hintergrund .....	3
1.2	Zukünftige Nutzung des Pfingstweid-Areals .....	4
1.3	Bezug zur laufenden BZO-Teilrevision 2014 .....	4
1.4	Planungsrechtliche Situation .....	6
2	Planungsrechtliche Umsetzung .....	8
2.1	Änderung des Zonenplans .....	8
2.2	Anpassung der Bauordnung .....	9
3	Raumplanerische Beurteilung .....	10
3.1	Naturgefahren .....	10
3.2	Störfallvorsorge .....	10
3.3	Lärmschutz .....	11
3.4	Belastete Standorte .....	11
3.5	Übergeordnete Planungen .....	11
3.6	Verhältnis zum teilrevidierten Raumplanungsgesetz (RPG) .....	11
3.7	Verhältnis zur Kulturlandinitiative .....	11
4	Verfahren .....	12
4.1	Öffentliche Auflage .....	12
4.2	Kantonale Vorprüfungen .....	12



# 1 Ausgangslage

## 1.1 Anlass und Hintergrund

Der westliche Kreis 5 (Quartier Escher Wyss), der heute auch als Zürich West bezeichnet wird und annähernd dem Perimeter des Entwicklungsgebietes Zürich West entspricht, gehört derzeit zu den am stärksten wachsenden Stadtteilen Zürichs. Die Wohnbevölkerung im Quartier Escher Wyss umfasste Ende 2014 insgesamt 4'600 Personen (Stadt Zürich Statistik: Quartierspiegel Escher Wyss 2015). Im Entwicklungsgebiet wird für Ende 2015 von ca. 7'000 Personen, längerfristig von rund 8'000 Menschen ausgegangen. Ende 2005 arbeiteten 19'200 Menschen in Zürich-West, 2013 waren es rund 28'000 Beschäftigte auf 24'000 Vollzeitstellen. Längerfristig wird mit ca. 40'000 Arbeitnehmenden gerechnet (alle Angaben: Statistik Stadt Zürich, Stand Dezember 2014).

Das Quartier Escher-Wyss zählt zum Schulkreis Limmattal. Gemäss Schulraumplanung der Stadt Zürich wird im Schulkreis Limmattal eine Zunahme der Schülerinnen- und Schülerzahl (inkl. Kindergarten) von 6 % bis 2018/19 und von 12 % bis 2022/23 erwartet. Wesentliche Elemente der langfristigen Strategie für das Industriequartier / Kreis 5 sind daher der Bezug des Schulhauses Schütze und der Neubau des Schulhauses Pfingstweid auf einem Teil des Pfingstweid-Areals (Stadt Zürich Schulamt: Schulraumplanung Stadt Zürich, Aktualisierung 2015).



Abb.: Situation Areal Pfingstweid



## 1.2 Zukünftige Nutzung des Pfingstweid-Areals

Das Pfingstweid-Areal wurde bis vor wenigen Jahren durch Familiengärten genutzt.

Für die zukünftige Nutzung des Areals durch eine neue Parkanlage und ein Primarschulhaus wurde 2010 ein Wettbewerb durchgeführt. Als Wettbewerbssieger wurde das Projekt "WeidWest" des Zürcher Büros antón & ghiggi landschaft architektur mit Baumann Roserens Architekten ausgewählt, welches die Schulanlage im nördlichen Teil und den Quartierpark im südlichen Teil des Areals vorsieht. Dazwischen sollen die schulischen Aussenanlagen platziert werden.

Dem Wettbewerb vorausgegangen war ein Mitwirkungsverfahren für das Quartier, dessen Anliegen in der Folge integrierender Bestandteil des Wettbewerbes waren.

Der Park nimmt die bestehende Bodensenke als Leitmotiv auf und wurde in der Mitte als grosse, licht bepflanzte Allmend angelegt. Die ausgewählten Baumarten kommen der ursprünglichen Wirtschaftsform der Waldweide nahe. Der Pfingstweidpark wurde im September 2015 eröffnet.

Für das im Wettbewerb vorgesehene Schulhaus mit Aussenanlagen wurde die Planung 2014 wieder aufgenommen. Der Schulhaus-Neubau mit Einfachsporthalle in Minergie-P-Eco-Standard wird für neun Klassenzimmer und Gruppenräume konzipiert. Hinzu kommen Spezialräume, wie Handarbeits- und Werkräume, Bibliothek oder ein Mehrzwecksaal sowie eine Regenerierküche zur Aufbereitung angelieferter Mahlzeiten. Das Schulhaus soll auf das Schuljahr 2019/2020 bezogen werden.

Bis zum Bau des Schulhauses belebt die Zwischennutzung kulturweid.ch den Platz zwischen dem Quartierpark und der Pfingstweidstrasse. Der Verein Kulturweid bezweckt die Ermöglichung von kulturellen, sportlichen, sozialen und naturbezogenen Projekten auf der Brache des künftigen Schulhauses Pfingstweid für die Dauer der Zwischennutzung.



Abb.: Pfingstweid, Grundriss des Quartierparks mit Schulanlage. Plan: antón & ghiggi

## 1.3 Bezug zur laufenden BZO-Teilrevision 2014

Der Stadtrat hat am 29. Oktober 2014 die bereinigte Vorlage zur Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO-Teilrevision 2014) an den Gemeinderat überwiesen.

Die vorliegende BZO-Teilrevision Pfingstweid war ursprünglich Bestandteil des Entwurfs der BZO-Teilrevision 2014 (E-BZO 2013) und lag mit dieser öffentlich auf. Aus terminlichen Gründen hat der Stadtrat in seiner Sitzung vom 25. Juni 2014 beschlossen, die Zonenplanänderung im Zusammenhang mit dem Schulhaus Pfingstweid aus der Gesamtvorlage herauszulösen und als separate Vorlage weiterzuführen. Mit einem Beschluss des Gemeinderates zur BZO-Teilrevision 2014 wird im Sommer 2016 gerechnet.

Im Zusammenhang mit der BZO-Teilrevision 2014 wurden auch die Freiraumnutzungen und Zonentypen der Freihaltezone systematisch überprüft, infolge dessen nun diesbezüglich im Rahmen





der Teilrevision Anpassungen an der Bauordnung und am Zonenplan beabsichtigt sind. Unter anderem ist für Freihaltezonen ein neuer Zonentyp Parkanlagen und Plätze (FP) vorgesehen. Dies vor dem Hintergrund, dass im dicht bebauten Stadtkörper Parkanlagen und Plätze vielfältig genutzte Freiräume sind. Eine Freihaltezone, die diese Funktion abbildet und die baurechtlichen Rahmenbedingungen schafft, fehlte aber bisher. Diesen multifunktionalen Freiräumen soll mit dem neuen Zonentyp Rechnung getragen werden. Dieser systematischen Anpassung der Zonentypen der Freihaltezone entsprechend ist vorgesehen die Freihaltezone FC auf dem übrigen, nicht von der vorliegenden Zonenplanänderung betroffenen Teil des Pfingstweid-Areals dem neuen Zonentyp FP zuzuordnen. Da es sich dabei lediglich um eine systematische Anpassung handelt, wird die separate Weiterführung der vorliegenden Zonenplanänderung Pfingstweid gegenüber der BZO-Teilrevision 2014 als unkritisch beurteilt.

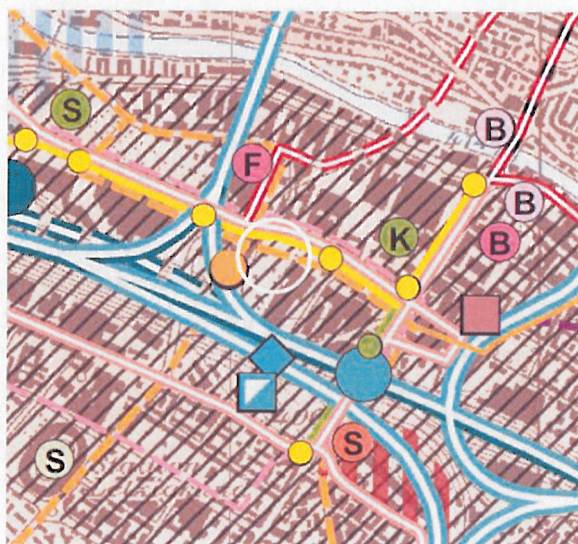
Eine weitere systematische Anpassung betrifft die Festlegung der Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) in Abhängigkeit von Zone und Nutzung in Art. 3 der Bauordnung. Mit der BZO-Teilrevision 2014 ist eine Anpassung von Art. 3 der Bauordnung mit dem Ziel einer eindeutigen Festlegung der Empfindlichkeitsstufen, insbesondere für Areale mit Spital- und Krankenheimnutzungen sowie Ausbildungseinrichtungen, vorgesehen. Die Empfindlichkeitsstufen für die Zonen für öffentliche Bauten und für die lärmvorbelasteten Gebiete werden in diesem Zusammenhang neu direkt im Zonenplan festgelegt. Grundsätzlich wird damit explizit festgehalten, was bereits anhin galt, aber bisher jeweils im Einzelfall festzustellen war. Für das Areal der vorliegende Teilrevision Pfingstweid ist dementsprechend vorgesehen nach Inkraftsetzung der BZO-Teilrevision 2014 die Empfindlichkeitsstufe direkt im Zonenplan festzulegen. Da unabhängig davon für die beabsichtigte Schulnutzung auf dem Areal Pfingstweid sowohl nach derzeit rechtskräftiger BZO wie auch nach BZO Teilrevision 2014 die Empfindlichkeitsstufe II gilt, steht auch diese systematische Anpassung der separaten Weiterführung der Vorlage für das Schulhaus Pfingstweid nicht im Wege.

Weitere Überschneidungen der Vorlage Pfingstweid zu den übrigen Inhalten der laufenden BZO-Teilrevision 2014 bestehen nicht.



## 1.4 Planungsrechtliche Situation

### Kantonaler Richtplan



bestehend	geplant	Siedlung
		Siedlungsgebiet
		Zentrumsgebiet
		Schutzwürdiges Ortsbild
		Verkehr
		Hochleistungsstrasse
		Ausbau Hochleistungsstrasse
		Hauptverkehrsstrasse
		Abklassierung Hauptverkehrsstrasse / Rückbau bei Ersatz
		Tunnel Hochleistungsstrasse
		Bahnlinie doppel- oder mehrspurig
		Ausbau Bahnlinie
		Bahnlinie einspurig
		Rückbau bei Ersatz
		Bahntunnel doppel- oder mehrspurig
		Ausbau Bahntunnel
		Bahntunnel einspurig
		Variante / zu prüfende Linienführung
		Station / Haltestelle
		Aufzuhebende Station / Haltestelle
		Haltestelle Reisebusverkehr
		Güterumschlag
		Schmalspurbahn
		Öffentliche Bauten und Anlagen
		Bildung und Forschung
		Gesundheit
		Kultur, Sport, Messe- und Kongresswesen
		Weitere öffentliche Dienstleistungen
		fachübergreifende Gebietsplanung
		H Hochschule
		B Berufsbildung
		A Akutversorgung mit Notfallstation
		P Allgemeine Psychiatrie
		M Messe- und Kongresswesen
		F Freizeit
		J Justiz
		V Verwaltung

Abb.: Kantonaler Richtplan

Der vom Kantonsrat des Kantons Zürich mit Beschluss vom 18. März 2014 festgesetzte gesamtüberprüfte kantonale Richtplan wurde vom Bundesrat am 29. April 2015 genehmigt.

Im kantonalen Richtplan liegt das Pfingstweid-Areal im Siedlungsgebiet und ist zudem als Zentrumsgebiet ausgewiesen. Das Zentrumsgebiet Zürich Hard/Altstetten dient als Entwicklungsgebiet der Weiterentwicklung und Verdichtung mit Ausrichtung auf die S-Bahn sowie der Standortsicherung für öffentliche Bauten.

Weitere für das Areal massgebende Festlegungen werden nicht getroffen.

### Regionaler Richtplan











Der regionale Richtplan wird derzeit parallel zur laufenden BZO-Teilrevision 2014 revidiert. Er wurde ebenfalls am 29. Oktober 2014 vom Stadtrat dem Gemeinderat überwiesen. Mit einem Beschluss des Gemeinderates wird im Sommer 2016 gerechnet.

Im rechtskräftigen regionalen Richtplan (Beschluss des Regierungsrates RRB Nr. 894/2000) ist das Areal als Mischgebiet ausgewiesen, überlagert von der Naturschutzfestlegung 'Obstgarten'. Es finden sich daneben keine weiteren regionalen Festlegungen, die für die vorliegende Zonenplanänderung relevant sind.





Abb.: Rechtskräftiger Regionaler Richtplan: Siedlung und Landschaft

Siedlung	
Übergeordnete Festlegungen	Regionale Inhalte
	Siedlungsgebiet
	Baurentwicklungsgebiet
	Arbeitsplatzgebiet
	Mischgebiet
	Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen
	Zentrumsgebiet
	Zentrum
	Schutzwürdiges Ortsbild
	Gebiet mit Erhaltung der Stadtstruktur
	Überlagernde Naturschutzfestlegung (Obstgarten)

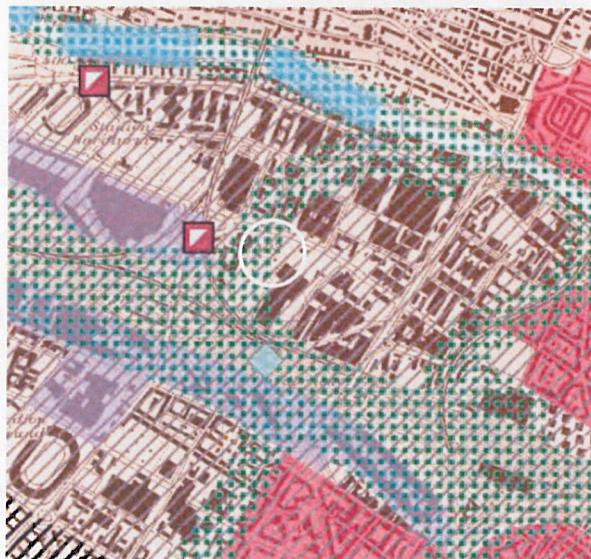














Abb.: Gesamtüberarbeitung Regionaler Richtplan, Siedlung und Landschaft, Stand 29.10.2014

Kantonal	Regional	Siedlung
bestehend	bestehend	Siedlungsgebiet
geplant	geplant	Zentrumsgebiet
		Schutzwürdiges Ortsbild
		Gebiet zur Erhaltung der Siedlungsstruktur
		Arbeitsplatzgebiet
		Mischgebiet
		Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen
		Vernetzungskorridor

Im Rahmen der Gesamtüberarbeitung des Regionalen Richtplans (Stand Stadtratsbeschluss 29.10. 2014) wird dem Pfingstweid-Areal keine spezielle Funktion zugewiesen. Es liegt demgemäss am Vernetzungskorridor Typ «Bahn» zwischen Limmat- und Gleisraum. Dieser Typ Vernetzungskorridor betrifft den Gleiskörper und angrenzende Böschungen mit der Hauptfunktion der Vernetzung trockenheits- und wärmeliebender (Ruderal-) Arten. In vorliegenden Fall ist die ehemalige Gleisanlage des heutigen Gleisbogenweges Gegenstand der Festlegung.

### Bau- und Zonenordnung

Das Pfingstweid-Areal befindet sich gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO) heute in der Freihaltezone FC (Sport- und Badeanlagen).

Die Freihaltezonen werden im Rahmen der BZO-Teilrevision 2014 einer systematischen Anpassung der Zonentypen unterzogen. Es ist dabei vorgesehen, die Freihaltezone FC auf dem übrigen, nicht von der vorliegenden Zonenplanänderung betroffenen Pfingstweid-Areal dem in der BZO-



Teilrevision 2014 neu vorgesehenen Zonentyp FP (Freihaltezone Park) zuzuordnen, welche dem vielfältig genutzten Freiraum Rechnung trägt.

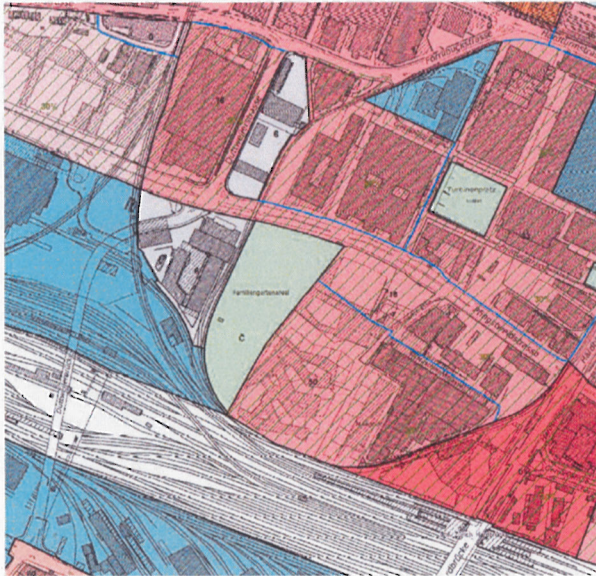


Abb.: Rechtskräftiger Zonenplan



BZO-Teilrevision 2014

## 2 Planungsrechtliche Umsetzung

### 2.1 Änderung des Zonenplans

Das auf einem Teil des Pfingstweid-Areals vorgesehene Schulhaus kann im Rahmen der heutigen Zonierung in der Freihaltezone nicht realisiert werden. Für die für das Schulhaus benötigte Teilfläche ist daher eine Umzonung in die Zone für öffentliche Bauten erforderlich. In Orientierung an der Zonierung der Umgebung ist eine fünfgeschossige Zone für öffentliche Bauten (Oe5) vorgesehen.

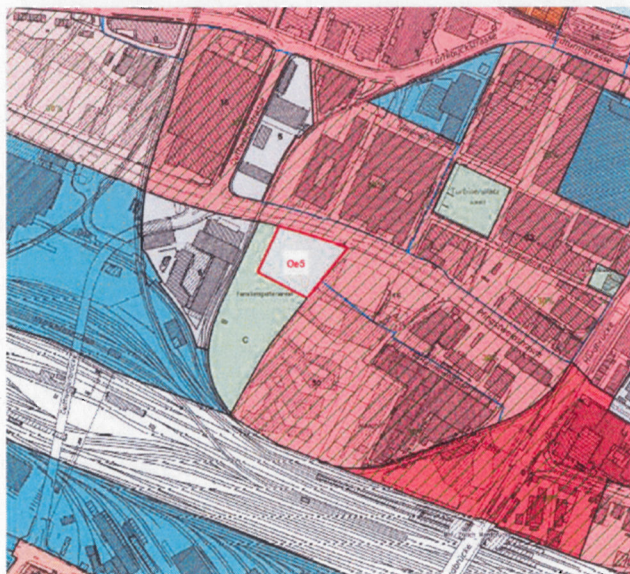


Abb.: Geplante Zonierung



## 2.2 Anpassung der Bauordnung

Das Areal für das Schulhaus, welches Gegenstand dieser Zonenplanänderung ist, grenzt direkt an die Pfingstweidstrasse an, welche laut Chemie-Risikokataster des Kantons Zürich als risikorelevante Durchgangsstrasse qualifiziert ist. Die an die Strasse angrenzenden Flächen liegen dementsprechend im "Konsultationsbereich Durchgangsstrassen". Dies bedeutet, dass die Risiken infolge einer Freisetzung von gefährlichen Gütern, die über die Pfingstweidstrasse transportiert werden, im Sinne der Störfallverordnung (StFV) möglicherweise relevant sein können und im Rahmen einer Anpassung der Nutzungsplanung gestützt auf Art. 11a StFV zu berücksichtigen sind.

Im Oktober 2013 wurde vom Bundesamt für Raumentwicklung, dem Bundesamt für Umwelt, dem Bundesamt für Verkehr, dem Bundesamt für Energie und dem Bundesamt für Strassen die Planungshilfe "Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge" herausgegeben. Darin wird ein mehrstufiges Beurteilungsverfahren beschrieben, mit dem bei Umzonungen sichergestellt werden soll, dass der Störfallvorsorge angemessen Rechnung getragen wird.

In der Vorprüfung der E-BZO 2013 wurde von der Baudirektion daher verlangt, dass für Gebiete im Konsultationsbereich die Konfliktgebiete zu identifizieren sind und die Bedeutung einzuordnen ist. Vor diesem Hintergrund wurde im Auftrag des Amtes für Hochbauten, welches für die Projektierung des Schulhauses zuständig ist, in Koordination mit dem AWEL, Sektion betrieblicher Umweltschutz und Störfallvorsorge, durch Ernst Basler+Partner AG eine Störfallanalyse<sup>1</sup> erarbeitet. Im Gutachten wird festgestellt, dass mit Aufnahme der Unterrichtstätigkeit im Schulhaus die Risiken primär infolge der deutlich steigenden Personenexposition in unmittelbarer Strassennähe in den sogenannten unteren Übergangsbereich steigen. Angesichts dieser ausgewiesenen Risiken und der geplanten sensitiven Nutzung als Schulhaus werden unter Berücksichtigung der spezifischen Verhältnisse des Schulhausprojektes Massnahmen untersucht, mit denen die Risiken gesenkt werden können. Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass mit der konsequenten Umsetzung der in der Störfallanalyse aufgeführten Massnahmen auf Projektebene für die empfindliche Schulnutzung ein hinreichend hohes Sicherheitsniveau in Bezug auf mögliche, aber sehr seltene Störfälle auf der nahen Pfingstweidstrasse gewährleistet werden kann.

Zu diesen Massnahmen zählen unter anderem:

- Es ist sicherzustellen, dass aus allen regelmässig genutzten Räumen ein Fluchtweg zur Verfügung steht, der auch bei einem Störfall auf der Pfingstweidstrasse mit Brandeinwirkung auf die Nordfassade geschützt ist. Im Gutachten werden dazu verschiedene konkrete bauliche Vorkehrungen aufgeführt.
- Genügend breiter Ausgang vom zentralen Treppenhaus in Richtung Park, so dass es bei einem möglicherweise nicht benutzbaren Haupteingang nicht zu Rückstaus kommt.
- Verzicht auf brennbare Materialien entlang der Nordfassade sowie der nördlich gelegenen, exponierten Teile der West- und Ostfassade (z. B. textile Storen).
- Verwendung von nicht brennbaren Materialien zur Wärmedämmung, die einen Schmelzpunkt über 1'000°C aufweisen.

Der Perimeter der Zonenplanänderung ist ausserdem durch den Verkehr auf der Pfingstweidstrasse stark mit Lärm vorbelastet.

Die lärmrechtlichen Anforderungen an die Ausscheidung neuer Bauzonen werden in Art. 24 USG geregelt. Neue Bauzonen für Wohngebäude oder andere Gebäude, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, dürfen nur in Gebieten vorgesehen werden, in denen die Lärmimmissionen

---

<sup>1</sup> Stadt Zürich, Amt für Hochbauten, Störfallanalyse zum Schulhausprojekt Pfingstweid, Ernst Basler+Partner AG, 19. Dezember 2014



die Planungswerte nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können.

Die vorliegende Zonenplanänderung von einer Freihaltezone in eine Zone für öffentliche Bauten gilt als Schaffung einer neuen Bauzone, für deren Ausscheidung die Planungswerte massgeblich sind. Vorliegend werden diese aufgrund der Lärmvorbelastung überschritten. Es muss deshalb der Nachweis erbracht werden, dass eine Einhaltung durch gestalterische oder bauliche Massnahmen möglich ist.

Bei der parallelen Erarbeitung des Schulhausprojektes wurden bereits alle zweckmässigen Lärmschutzmassnahmen vorgesehen. Dies wurde auch von der Baudirektion des Kantons Zürich - Fachstelle Lärmschutz (FALS) und Amt für Raumentwicklung (ARE) – bestätigt, so dass die Erarbeitung eines Gestaltungsplanes allein zum Zweck des Lärmschutzes als unangemessen eingestuft wurde.

Mit der vorliegenden Anpassung der Bauordnung (neuer Art. 22b BZO) wird sichergestellt, dass bei Erteilung der Baubewilligung die notwendigen Massnahmen zur Störfallvorsorge wie auch zur Einhaltung der Lärmschutzanforderungen vorgesehen werden.

Die Bauordnung wird wie folgt ergänzt:

**«Art. 22b Schulhaus Pfingstweid**

<sup>1</sup> Unter Vorbehalt von Abs. 2 und 3 gelten die Bestimmungen gemäss Art. 24a.

<sup>2</sup> Innerhalb der ersten Bautiefe entlang der Pfingstweidstrasse hat die Bauherrschaft durch ein Gutachten die Notwendigkeit und den Umfang von Schutzmassnahmen zu prüfen, um sicherzustellen, dass das Personenrisiko im Sinne der Störfallverordnung (StFV; SR 814.012) hinreichend klein ist.

<sup>3</sup> Lüftungsfenster lärmempfindlicher Schulzimmer dürfen nicht zur Pfingstweidstrasse hin orientiert sein.»

### **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 lediglich eine Restgefährdung durch Naturgefahren vor (Hinweisbereich). Planungsrechtliche Massnahmen im Rahmen dieser Teilrevision der BZO sind damit nicht erforderlich.

#### **3.2 Störfallvorsorge**

Die nördlich des Perimeters der vorliegenden Zonenplanänderung verlaufende Pfingstweidstrasse ist laut Chemie-Risikokataster des Kantons Zürich als risikorelevante Durchgangsstrasse qualifiziert. Die an die Strasse angrenzenden Flächen liegen dementsprechend im "Konsultationsbereich Durchgangsstrassen".

Vor diesem Hintergrund wurde die erwähnte Störfallanalyse erarbeitet (vgl. Kapitel 2.2 auf Seite 9). Zur Sicherung der Umsetzung von risikomindernden Massnahmen beim Schulhausbau wird Art. 22b in der BZO ergänzt.



### **3.3 Lärmschutz**

Das Areal Pfingstweid ist durch den Verkehr auf der Pfingstweidstrasse stark mit Lärm vorbelastet. Da es sich bei der vorgesehenen Umzonung um die Schaffung einer neuen Bauzone handelt, sind wie bereits erwähnt hinsichtlich Lärmschutz die Planungswerte massgeblich.

In Abstimmung mit der Baudirektion des Kantons Zürich - Fachstelle Lärmschutz (FALS) und Amt für Raumentwicklung (ARE) – wird die Einhaltung der Lärmschutzanforderungen mit dem beabsichtigten Art. 22b Abs. 3 BZO sichergestellt (vgl. Kapitel 2.2 auf Seite 9).

### **3.4 Belastete Standorte**

Auf dem Areal der Zonenplanänderung Pfingstweid sind laut Kataster der belasteten Standorte (KbS) keine belasteten Standorte bekannt.

Südwestlich, ausserhalb des Perimeters befindet sich der Ablagerungsstandort D.N101-1, von dem gemäss KbS keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind.

### **3.5 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.

### **3.6 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. Dieser wurde vom Bundesrat am 29. April 2015 genehmigt. Damit finden die Übergangsbestimmungen des eidgenössischen Raumplanungsrechts, wonach die Schaffung neuer Bauzonen nur möglich ist, wenn seit 1. Mai 2014 andernorts mindestens die gleiche Fläche ausgezont wird, im Kanton Zürich keine Anwendung mehr. Die vorliegende BZO-Teilrevision Pfingstweid ist somit mit dem teilrevidierten RPG vereinbar.

### **3.7 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 Pfingstweid mit Schreiben vom 6. Juni 2013 wie folgt Stellung genommen: "Die Umzonung dient einer Nutzung im öffentlichen Interesse. Sie ist 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. Der Kantonsrat ist am 19. Mai 2014 nicht auf die Umsetzungsvorlage eingetreten, woraufhin die Grüne Partei beim Bundesgericht Stimmrechtsbeschwerde eingelegt hat. Die Stimmrechtsbeschwerde wurde vom Bundesgericht am 17. Mai 2015 gutgeheissen. Damit gilt weiterhin gemäss Weisungen der Baudirektion vom 12. Juli 2012 und 24. Januar 2013 das Moratorium für planungsrechtliche Verfahren, mit denen Bauzonen geschaffen werden sollen, einschliesslich der in den genannten Weisungen definierten Ausnahmen von der Sistierung.

Die vorliegende Zonenplanänderung Pfingstweid gilt somit weiterhin gemäss der erwähnten Vorprüfung als nicht von der Sistierung betroffen.

## **4 Verfahren**

### **4.1 Öffentliche Auflage**

Die vorliegende Zonenplanänderung war ursprünglich Bestandteil der BZO-Teilrevision (E-BZO 2013), deren öffentliche Auflage vom 24. Oktober 2013 bis 24. Dezember 2013 stattfand. Aus terminlichen Gründen hat der Stadtrat in seiner Sitzung vom 25. Juni 2014 beschlossen, die Zonenplanänderung im Zusammenhang mit dem Schulhaus Pfingstweid aus der Gesamtvorlage herauszulösen und als separate Vorlagen weiterzuführen.

Während der öffentlichen Auflage sind keine Einwendungsschreiben zur Umzonierung des Areals Pfingstweid eingegangen.

### **4.2 Kantonale Vorprüfungen**

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage wurde die BZO-Teilrevision (E-BZO 2013) dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Im Vorprüfungsbericht hat die Baudirektion hinsichtlich Störfallvorsorge gefordert, dass für von der Revision betroffene Gebiete im Konsultationsbereich Konflikte und deren Bedeutung aufzuzeigen seien. Weitere Forderungen wurden zum Areal Pfingstweid im Rahmen der Vorprüfung nicht geäussert.

Die separate Zonenplanänderung Pfingstweid wurde der Baudirektion daraufhin ergänzt um die beabsichtigte Anpassung der Bauordnung durch die Aufnahme eines neuen Art. 22b BZO zur Störfallvorsorge im Februar 2015 zur erneuten Vorprüfung vorgelegt.

Im Vorprüfungsbericht vom 16. April 2015 wurde der Aufnahme des Art. 22b in die BZO grundsätzlich zugestimmt. Jedoch wurde eine abgeänderte Formulierung im Hinblick auf das im Entwurf statuierte Genehmigungsverfahren infolge fehlender Rechtsgrundlage verlangt. Ferner wurden von der Baudirektion Auflagen zum Lärmschutz formuliert, deren Berücksichtigung Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit der Vorlage seien.





Die Formulierung von Art. 22b BZO hinsichtlich Störfallvorsorge wurde entsprechend angepasst. Der Forderung zum Lärmschutz konnte in Abstimmung mit der Baudirektion des Kantons Zürich - Fachstelle Lärmschutz (FALS) und Amt für Raumentwicklung (ARE) - mit der erwähnten Ergänzung des beabsichtigten Art. 22b BZO um einen 3. Absatz entsprochen werden (vgl. Punkt. 2.2 Seite 9 und Punkt 3.3 Seite 11).







## Bauten und baurechtliche Planungen

### Nutzungsplanung / Sondernutzungsplanung

- **Amt für Städtebau, Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Änderung der Bauordnung und Zonenplanänderung Pfingstweid, Zürich Escher-Wyss, Kreis 5  
Inkraftsetzung**

**Stadt Zürich.** Der Stadtrat hat am 18.01.2017 beschlossen:

Die vom Gemeinderat mit Beschluss vom 6. Juli 2016 festgesetzte und von der Bau-  
direktion des Kantons Zürich genehmigte Teilrevision der kommunalen Nutzungs-  
planung Areal Pfingstweid wird auf den 6. Februar 2017 in Kraft gesetzt.

Hochbaudepartement der Stadt Zürich

00182951