



VERFÜGUNG

vom 15. März 2001

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 92) 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 (BZO 99) festgesetzt. Damit wurde 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. Mit BDV Nr. 921/2000 vom 20. Juli 2000 wurden diese Beschlüsse von der Baudirektion genehmigt.

Mit Beschluss Nr. 2462 vom 7. Juni 2000 hat der Gemeinderat der Stadt Zürich den Teil III der Bau- und Zonenordnung 1999 festgesetzt. Dieser Beschluss umfasst im wesentlichen die Zentrumszonen, die Industriezone, die Industriezone mit Zulassung von Handels- und Dienstleistungsnutzungen und die Quartiererhaltungszonen. Die Gebiete Zürich West, Leutschenbach, Manegg und Utopark sind in der Vorlage nicht enthalten. Ausserdem wurden die Empfindlichkeitsstufen gemäss LSV zugeordnet sowie Waldabstandslinien festgesetzt. In Wollishofen und beim Landesmuseum wurden aufgrund von Neueinzonungen Gewässerabstandslinien festgesetzt. Die Vorlage umfasst noch einzelne weitere unterge-

ordnete Planfestlegungen. Mit Schreiben vom 21. Dezember 2000 ersucht der Vorsteher des Hochbaudepartementes der Stadt Zürich um Genehmigung der unangefochtenen Teile der Bau- und Zonenordnung gemäss Beschluss des Gemeinderates vom 7. Juni 2000 (§ 5 Abs. 3 PBG).

Gegen die Vorlage wurde gemäss Bestätigung des Bezirksrates vom 13. Dezember 2000 kein Rechtsmittel eingereicht. Gemäss Bescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 18. Dezember 2000 wurden insgesamt 13 Rekurse eingereicht. Ein Rekurs richtet sich grundsätzlich gegen die rechtliche Ausgestaltung der Industriezonen I und IHD und der entsprechenden Bauvorschrift (Art. 19 BZO). Die Zonen I und IHD und die zugehörigen Art. 19 und 19a sind deshalb von der vorliegenden Genehmigung ausgenommen. Die übrigen Rekurse betreffen ausschliesslich konkrete Festlegungen im Zonenplan für einzelne Grundstücke. Die betreffenden Festlegungen, welche im Zonenplan markiert sind, sind nicht Gegenstand der vorliegenden Verfügung. Die Waldabstandslinien sind ebenfalls nicht Gegenstand des vorliegenden Genehmigungsgesuches, da in diesem Zusammenhang noch grundsätzliche Fragen betreffend Waldfeststellung zu klären sind. Auch die Gewässerabstandslinie am See in Wollishofen ist aufgrund einer laufenden Sondernutzungsplanung nicht Gegenstand der vorliegenden Genehmigung.

Die Vorlage umfasst im einzelnen die folgenden Festlegungen:

- Der fünfgeschossigen Zentrumszone werden die Gebiete Überbauung Selnau (Kreis 1), Gebiet Giesshübel (Kreis 3, Teilbereich), Bereiche an der Lagerstrasse (Kreis 4), Bereiche an der Zollstrasse und zwischen Limmat- und Josefstrasse (Kreis 5), Bereiche beidseitig der Rautistrasse, der Bereich um den Lindenplatz (Kreis 9) sowie der Bereich Wallisellenstrasse (Kreis 11) zugewiesen.
- Der sechsgeschossigen Zentrumszone werden die Gebiete zwischen Sihl und Stauffacherbrücke (Kreis 1), Teilbereiche des Gebiets Giesshübels (Kreis 3), Bereiche entlang der Lagerstrasse (Kreis 4), Bereiche an der Zollstrasse und zwischen Sihl und Heinrichstrasse (Kreis 5), Bereiche zwischen Hohl- und Badenerstrasse (Kreis 9), der Bereich Dörfli-/Tramstrasse und im Gebiet Zentrum Zürich Nord (Kreis 11) zugewiesen.
- Der siebengeschossigen Zentrumszone werden die Gebiete Giesshübel, Geviert Alu-mag/Belmag (Kreis 3), der Bereich Hauptbahnhof/Eurogate und Sihlpost (Kreis 4), der

Bereich Bahnhof Altstetten bis zur A1 (Kreis 9), und der Bahnhofbereich Oerlikon (Kreis 11) zugewiesen.

- Aufgrund von Rechtsmittelentscheiden wurden die Regelungen über die Ausnützung und den Wohnanteil in den Zentrumszonen neu geregelt. Ferner wurden Gebäudehöhen festgelegt.
- Für Gebiete mit der für das späte 19. und das frühe 20. Jahrhundert typischen Hofrandbebauung wurden grossräumig Quartiererhaltungszonen QI festgelegt, Der Quartiererhaltungszone QII wurden die Gebiete Lavaterstrasse und Englischviertel mit mehrheitlich offener Bauweise und parkähnlichen Gärten zugewiesen.
- In Ergänzung zur Revisionsvorlage Teil II wurde im Kreis 2 das Gebiet Grabenwies der Erholungszone E1 zugewiesen.
- Die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen wurde von der BZO 92 übernommen.
- Als Folge der Umzonung in die Bauzone ist beim Landesmuseum die Gewässerabstandslinie neu festgesetzt worden.

Der Bericht nach Art. 47 RPV in Bezug auf die Kapazitäts- und Reserveberechnung, die Freiräume, den Verkehr und die Umwelt, sowie der Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen liegen vor.

Die Vorlage entspricht den übergeordneten Festlegungen der Richtplanung. Sie ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der Beschluss Nr. 2462 des Gemeinderates der Stadt Zürich vom 7. Juni 2000 bezüglich des Teils III der Bau- und Zonenordnung 1999 wird genehmigt. Von der Genehmigung ausgenommen sind die im Zonenplan besonders gekennzeichneten, von einem Rekursverfahren betroffenen Gebiete sowie die Industriezonen I und IHD und die entsprechenden Bestimmungen der Bauordnung (Art. 19 und 19a), die Waldabstandslinien und die Gewässerabstandslinie am See in Wollishofen.

- II. Mitteilung an den Stadtrat von Zürich (unter Beilage von vier Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen, an das Verwaltungsgericht und an das Tiefbauamt, Planverwaltung (unter Beilage je eines Dossiers), sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 15. März 2001
010007/Obl/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:

