

## **VERFÜGUNG**

**vom 10. November 2010**

**Zürich. Revision der Bau- und Zonenordnung, Zonenplanänderung im Bereich Schulhaus Staudenbühl, Seebacherstrasse, Zürich-Seebach**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Der Gemeinderat der Stadt Zürich hat am 10. März 2010 mit GRB Nr. 5654/2010 den Zonenplan im Bereich des Schulhauses Staudenbühl an der Seebacherstrasse in Zürich-Seebach geändert. Das Referendum wurde nicht ergriffen. Gemäss Bescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 1. Oktober 2010 und des Bezirsrates Zürich vom 6. Oktober 2010 wurde kein Rechtsmittel ergriffen. Mit Schreiben vom 8. Oktober 2010 ersucht der Vorsteher des Hochbaudepartements der Stadt Zürich um Genehmigung der Vorlage.

Im Gebiet des Quartierplans Seebacherstrasse wurde eine Fläche ausgeschieden, welche für die Erweiterung der Schulanlage Staudenbühl vorgesehen ist. Die Schulhauserweiterung wird nötig wegen der neuen Wohnungen, welche nach der Rechtskraft der Bau- und Zonenordnung im Gebiet Anwandel und aufgrund des rechtskräftigen Quartierplans im Gebiet Gugel/Anwandel erstellt werden.

Die Sonderbauvorschriften Gebiet Seebacherstrasse sehen vor, dass im Perimeter der Sonderbauvorschriften eine Schulanlage erstellt werden kann.

Mit der Festsetzung des Quartierplans ist die für die Schulanlage benötigte Fläche ausgeschieden worden. Für die Sonderbauvorschriften besteht deshalb kein Bedarf mehr. Diese können ersatzlos aufgehoben werden. Gleichzeitig wird das im Quartierplan für die Schulhauserweiterung benötigte Land von der Wohnzone W2 in die Zone für Öffentliche Bauten Oe4F umgezont.

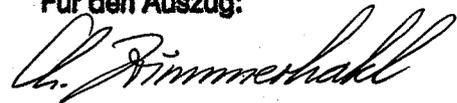
Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG). Der Genehmigung steht nichts entgegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der Beschluss GRB Nr. 5654/2010 des Gemeinderates der Stadt Zürich vom 10. März 2010 bezüglich der Umzonung beim Schulhaus Staudenbühl an der Seebacherstrasse in Zürich-Seebach von der Wohnzone W2 mit Wohnanteil 90% in die Zone für öffentliche Bauten Oe4F, bezüglich der Aufhebung von Art. 81c der Bauordnung (Sonderbauvorschriften Seebacherstrasse) und bezüglich der Änderung von Art. 2 Abs. 2 lit. i der Bauordnung wird genehmigt.
- II. Der Stadtrat von Zürich wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- III. Mitteilung an den Stadtrat von Zürich, an das Hochbaudepartement der Stadt Zürich (unter Beilage von vier Zonenplanausschnitten), an das Verwaltungsgericht (unter Beilage eines Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen, an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers) sowie an Geomatik und Vermessung Zürich.

Zürich, den 10. November 2010  
101604/BLI/STM

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





## **Teilrevision Nutzungsplanung Seebacherstrasse beim Schulhaus Staudenbühl, Zürich-Seebach**

Planungsbericht nach Art. 47 RPV und Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen

### **Verfasserin:**

Bigna Witschi, Projektleiterin Städtebau Planung

Zürich, August 2009

# Inhalt

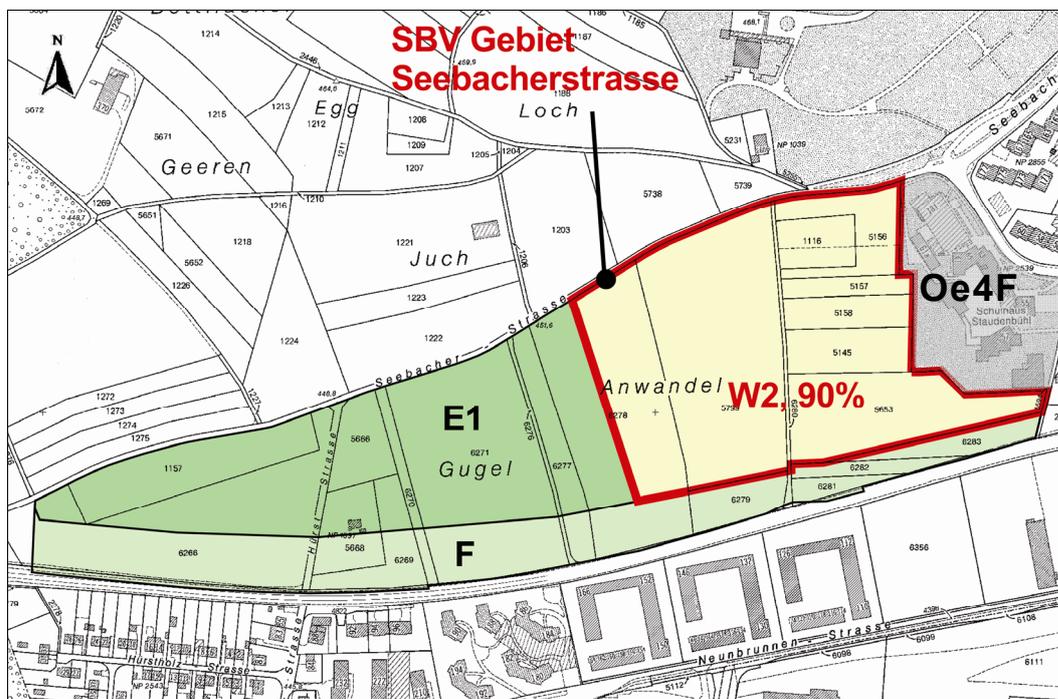
<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>3</b>
	Planungsrechtliche Situation	3
	Bisheriges Verfahren	4
	Schulhauserweiterung	4
<b>2</b>	<b>Planungsrechtliche Umsetzung</b>	<b>6</b>
	Teilrevision Zonenplan	6
	Aufhebung der Sonderbauvorschriften	7
	Übergeordnete Festsetzungen	7
<b>3</b>	<b>Mitwirkungsverfahren</b>	<b>8</b>
	Mitwirkungsverfahren § 7 PBG	8
	Vorprüfung	8
<b>4</b>	<b>Anhang</b>	<b>9</b>

# 1 Ausgangslage

## Planungsrechtliche Situation

Angrenzend an das Schulhaus-Areal Staudenbühl befindet sich das heute noch unbebaute Gebiet "Seebacherstrasse".

Gemäss der rechtskräftigen BZO liegt der Bereich zwischen der Seebacherstrasse und den Gleisanlagen in der zweigeschossigen Wohnzone mit 90% Wohnanteil (rund 56'940 m<sup>2</sup>). Die heutigen Schulhausanlagen befinden sich in der ca. 16'700 m<sup>2</sup> grossen Zone für öffentliche Bauten. Die übrigen Flächen sind der Erholungs- und der Freihaltezone zugewiesen.



Die zweigeschossige Wohnzone wird gemäss BZO von folgenden Sonderbauvorschriften überlagert:

### **Art. 81c Sonderbauvorschriften Seebacher Strasse**

*Im Gebiet gemäss Ergänzungsplan Seebacher Strasse kann auf einer Landfläche von höchstens 15'000 m<sup>2</sup> eine öffentliche Schulanlage nach den Vorschriften der Zone für öffentliche Bauten Oe3F erstellt werden. Art. 24a findet sinngemäss Anwendung.*

## **Bisheriges Verfahren**

1988 wurde über das Gebiet Seebacherstrasse, nördlich des Zentrums von Neu-Oerlikon ein Quartierplanverfahren eingeleitet. Verschiedene Rechtsmittel blockierten jedoch die Ausarbeitung.

Im Juni 2001 ermöglichte die vom Gemeinderat beschlossene Zonierung die Weiterführung des Quartierplanverfahrens. Das noch unüberbaute Gebiet zwischen der Seebacherstrasse und den Gleisanlagen wurde zu rund der Hälfte der Wohnzone und der Erholungszone zugeteilt. Gleichzeitig wurde eine Schulhauserweiterung mittels Sonderbauvorschriften gesichert.

Als Basis für den Quartierplan wurden im Rahmen eines Studienauftrags drei Überbauungsvarianten für das Gebiet Seebacherstrasse ausgearbeitet. Das Siegerprojekt diente als Grundlage für die Entwicklung der Grundstücke im neuen Bestand des Quartierplans.

Die Neueinleitung des amtlich durchzuführenden Quartierplanverfahrens für das Gebiet Seebacherstrasse erfolgte im Februar 2003.

Mit der Genehmigung des Quartierplans vom 9. Juni 2007 und dem grundbuchlichen Vollzugs ist das Quartierplanverfahren Seebacherstrasse abgeschlossen. Das Gebiet kann jetzt erschlossen und überbaut werden.

## **Schulhauserweiterung**

Das Gebiet, welches an die Schulanlagen angrenzt, ist für Erweiterungsbauten des Schulhauses vorgesehen. Es ist geplant, für dieses Gebiet eine Freiflächenziffer festzulegen. Die im Zonenplan mit einer Freiflächenziffer gekennzeichneten Zonen für öffentliche Bauten dienen gleichermaßen der Erfüllung von Schulbedürfnissen und der Quartiersversorgung mit Freiflächen.

### Städtebauliches Leitbild Seebacherstrasse



Durch das neue Wohngebiet wird zusätzlicher Schulraumbedarf ausgelöst. Die Schulauserweiterung wurde im Sinne einer Machbarkeitsstudie aufgezeigt. Gemäss dem städtebaulichen Leitbild Seebacherstrasse ist eine Schulauserweiterung um 12 Klassenzimmer vorgesehen.

Damit die Erweiterung der Schulhausanlage im Bereich des bestehenden Schulhauses Staudenbühl realisiert werden kann, ist die Umzonung des rund 10'000 m<sup>2</sup> grossen Gebiets der zweigeschossigen Wohnzone in die Zone für öffentliche Bauten erforderlich.

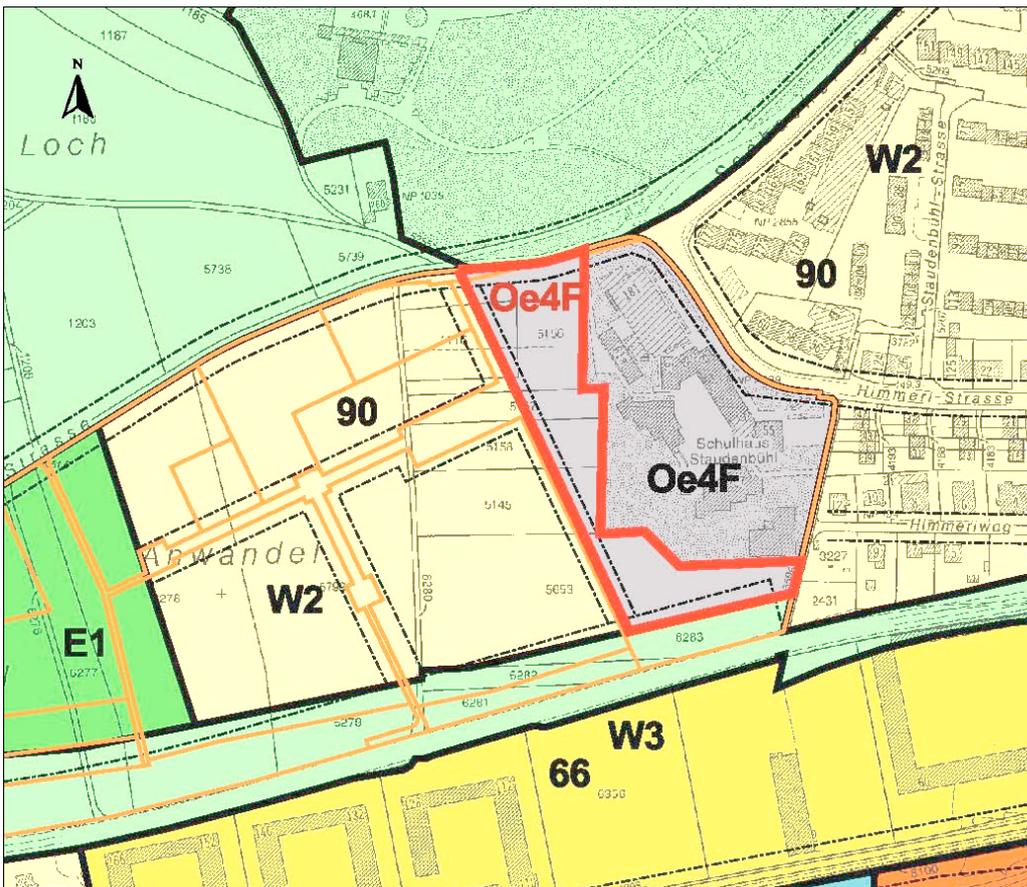
## 2 Planungsrechtliche Umsetzung

### Teilrevision Zonenplan

Da der Standort für die geplante Schulhauserweiterung im Quartierplan mit einer vergrösserten Schulhausparzelle festgesetzt wurde, können die SBV aufgehoben werden und die gesamte Schulhausparzelle der Zone für öffentliche Bauten Oe4F zugeteilt werden.

Somit können die vorgesehenen Nutzungen wie die Erweiterungen der Schulhausanlagen und der Freiflächen für Sport- und Erholungszwecke gesichert werden.

**Teilrevision Nutzungsplanung, Umzonung von der Wohnzone W2, Wohnanteil 90% in die Zone für öffentliche Bauten Oe4F.**



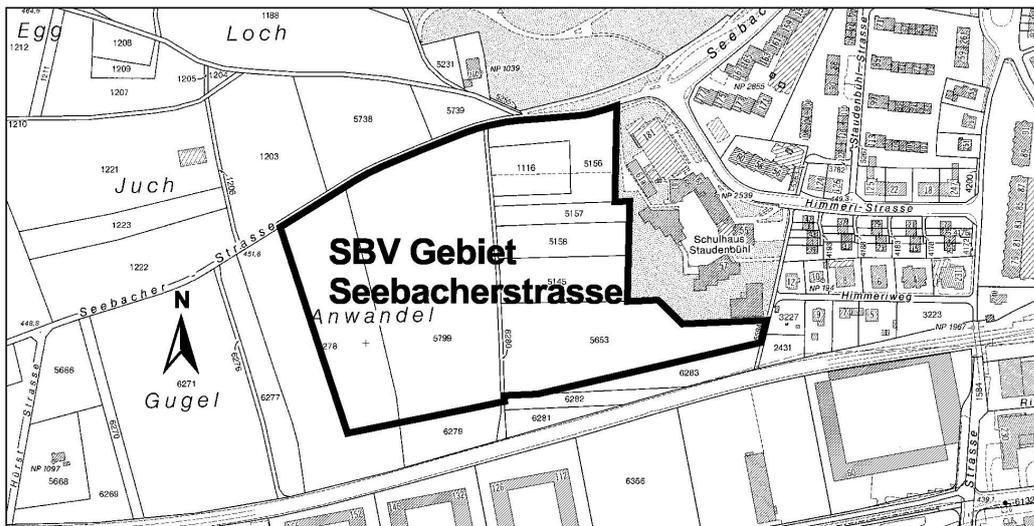
 Perimeter Umzonungsgebiet

 Neuparzellierung rechtskräftig  
(nicht Gegenstand der öffentlichen Auflage)

## Aufhebung der Sonderbauvorschriften

Da mit der geplanten Umzonung die Erweiterung der Schulanlage gesichert ist, können die rechtskräftigen Sonderbauvorschriften Seebacher Strasse (Art. 81c BZO) aufgehoben werden.

### Aufhebung der Sonderbauvorschriften Seebacher Strasse



### Aufhebung von Art. 81c Bauordnung

Art. 81c Sonderbauvorschriften Seebacher Strasse

Im Gebiet gemäss Ergänzungsplan Seebacher Strasse kann auf einer Landfläche von höchstens 15'000 m<sup>2</sup> eine öffentliche Schulanlage nach den Vorschriften der Zone für öffentliche Bauten Oe3F erstellt werden. Art. 24a findet sinngemäss Anwendung.

## Übergeordnete Festsetzungen

Insgesamt stimmt die vorgesehene Teilrevision der Nutzungsplanung mit den übergeordneten Festlegungen des Regionalen und Kantonalen Richtplans überein.

## **3 Mitwirkungsverfahren**

### **Mitwirkungsverfahren § 7 PBG**

Das nach § 7 des Planungs- und Baugesetzes vorgeschriebene Mitwirkungsverfahren wurde vom 1. April 09 bis und mit 2. Juni 09 durchgeführt. Während dessen sind keine Einwendungen eingegangen.

Es wurde folgender Hinweise eingereicht: Mit der Realisierung einer Schulhauserweiterung müsste die Energieversorgung der Anlagen neu organisiert werden.

Für das noch unüberbaute Gebiet Seebacherstrasse würde sich die Realisierbarkeit einer Holzschnitzelanlage mit Einbezug des Schulhaukomplexes stark verbessern.

### **Vorprüfung**

Gleichzeitig mit dem Mitwirkungsverfahren fand die Vorprüfung durch die Baudirektion statt.

Aus Sicht der Baudirektion bestehen keine Einwände gegen die Revision der Nutzungsplanung Seebacherstrasse.

## 4 Anhang

### Anhang 1: Luftbild mit Perimeter Areal Seebacherstrasse beim Schulhaus Staudenbühl, Zürich-Seebach



 Perimeter Umzonungsgebiet



# Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich

vom

08.12.2010

**2025.**

**Amt für Städtebau, Teilrevision Nutzungsplanung Seebacherstrasse beim Schulhaus Staudenbühl, Zürich Seebach, Inkraftsetzung**

**IDG-Status: öffentlich**

Mit Beschluss vom 10. März 2010 stimmte der Gemeinderat der Stadt Zürich einer Änderung des Zonenplans im Bereich des Schulhauses Staudenbühl an der Seebacherstrasse, Zürich Seebach, sowie der Aufhebung der in diesem Gebiet geltenden Sonderbauvorschriften (Art. 81c BZO) und der Änderung von Art. 2 Abs. 2 lit. i BZO zu. Gegen diesen Beschluss wurden weder ein Rechtsmittel noch das Referendum ergriffen.

Die Baudirektion genehmigte die Änderungen des Zonenplans sowie der Bauordnung am 10. November 2010 (Verfügung Nr. ARE/112/2010). Somit können die Änderungen in Kraft gesetzt werden. Die Baudirektion hat den Stadtrat zudem eingeladen, die Genehmigung öffentlich bekanntzumachen (§§ 6 lit. a und 89 PBG).

Auf Antrag des Vorstehers des Hochbaudepartements beschliesst der Stadtrat:

1. Es wird davon Kenntnis genommen, dass die Baudirektion mit Verfügung Nr. ARE/112/2010 die Umzonung beim Schulhaus Staudenbühl an der Seebacherstrasse in Zürich Seebach von der Wohnzone W2 mit Wohnanteil 90 Prozent in die Zone für öffentliche Bauten Oe4F, die Aufhebung der Sonderbauvorschriften Seebacherstrasse (Art. 81c BZO) sowie die Änderung von Art. 2 Abs. 2 lit. i BZO genehmigt hat.
2. Die Änderungen im Zonenplan bzw. der Bauordnung gemäss Ziff. 1 werden auf den Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung, d.h. auf den 22. Januar 2011, in Kraft gesetzt.
3. Die Dispositivziff. 1 und 2 dieses Beschlusses sind durch das Hochbaudepartement im «Städtischen Amtsblatt» vom 19. Januar 2011 und im «Amtsblatt des Kantons Zürich» vom 21. Januar 2011 zu veröffentlichen.
4. Mitteilung an die Stadtpräsidentin, die Vorstehenden des Tiefbau- und Entsorgungssowie des Hochbaudepartements (3), die übrigen Mitglieder des Stadtrates, den Stadtschreiber, den Rechtskonsulenten, die Stadtkanzlei (Amtliche Sammlung), das Tiefbauamt, das Amt für Städtebau, das Amt für Baubewilligungen (2) und das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich.

Für getreuen Auszug  
der Stadtschreiber