



Referenz-Nr.: ARE 15-0651

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

## **Aufhebung privater Gestaltungsplan «Schütze-Areal» – Genehmigung**

Gemeinde **Zürich**

Lage Schütze-Areal zwischen Heinrich- und Limmatstrasse in unmittelbarer Nähe zum Escher-Wyss-Platz, Kat-Nrn. IQ6615 und IQ6616 (ehemals AU6615 und AU6616)

- Massgebende  
Unterlagen
- Schreiben der Grundeigentümer vom 22. August resp. 1. September 2014 zur Aufhebung des privaten Gestaltungsplans Schütze-Areal 1:500 (genehmigt am 13. März 1996)
  - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 5. August 2014

### **Sachverhalt**

Zustimmung Der Gemeinderat der Stadt Zürich stimmte mit Beschluss vom 28. Januar 2015 der Aufhebung des privaten Gestaltungsplans Schütze-Areal zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Zürich vom 19. März 2015 keine Rechtsmittel eingelegt. Ein Referendum wurde nicht ergriffen. Mit Schreiben vom 31. März 2015 ersucht die Stadt Zürich um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung  
der Planung Auf dem Schütze-Areal wurde am 13. März 1996 ein privater Gestaltungsplan genehmigt, durch welchen die Erweiterung der bestehenden Berufsfachschule zu einer Berufsschulanlage mit zwei Dreifachturnhallen ermöglicht wurde. Das Bauvorhaben wurde bis heute nicht realisiert. Aufgrund des Einzugs der Zürcher Hochschule der Künste (ZHdK) ins Toni-Areal wurden die Räumlichkeiten am vorigen Standort Limmatstrasse/Sihlquai frei, welche nun durch die Berufsfachschule genutzt werden sollen. Dadurch entsteht für das Schütze-Areal eine neue Ausgangslage. Künftig sollen auf dem Schütze-Areal eine Primarschule mit Kindergarten, ein Quartierhaus, eine Pestalozzi-Bibliothek und ein Quartierpark erstellt werden. Zu diesem Zweck wurde bereits ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt, welches im Mai 2013 abgeschlossen wurde. Damit das Siegerprojekt umgesetzt werden kann, müssen einerseits die kommunale Grundordnung angepasst und andererseits der rechtskräftige private Gestaltungsplan aufgehoben werden.

### **Erwägungen**

#### **A. Formelle Prüfung**

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.



## **B. Materielle Prüfung**

Zusammenfassung der Vorlage Gemäss §§ 87 i.V.m. 82 PBG können Gestaltungspläne aufgehoben werden, wenn weder eine wesentliche Bautätigkeit eingesetzt hat, die von den eingeräumten Möglichkeiten Gebrauch macht, noch entsprechende ernsthafte Bestrebungen nachgewiesen werden. Das aus dem Wettbewerbsverfahren ermittelte Projekt (Bau Primarschule mit Kindergarten, Quartierhaus, Pestalozzi-Bibliothek und Quartierpark) ist mit dem derzeit rechtskräftigen privaten Gestaltungsplan Schütze-Areal nicht realisierbar. Aus diesem Grund soll der Gestaltungsplan aufgehoben werden. Dadurch wird die Bau- und Zonenordnung (BZO) wieder massgebende Grundlage zur Beurteilung der Bauvorhaben auf dem Schütze-Areal.

Die Zonenplanänderung für das Schütze-Areal wird als separate Vorlage behandelt.

Ergebnis der Vorprüfung In der Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 22. April 2014 wurden keine Anträge gestellt.

## **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 Stadt Zürich zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Gestützt auf § 2 lit. d und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

### **Die Baudirektion verfügt:**

- I. Die Aufhebung des privaten Gestaltungsplans «Schütze-Areal», welcher der Gemeinderat der Stadt Zürich mit Beschluss vom 28. Januar 2015 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 580.00 (106 528/83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.



IV. 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 Wirksamkeit der Aufhebung zu veröffentlichen und diese 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

V. Mitteilung an

- Stadt Zürich (unter Beilage von sieben Dossiers)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Stadt Zürich, Geomatik+Vermessung, Weberstrasse 5, 8004 Zürich (Nachführungsstelle)
- Stadt Zürich (Rechnungsadressatin)

**Amt für  
Raumentwicklung**  
Für den Auszug:

## Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 13. März 1996

### 697. Privater Gestaltungsplan «Schütze-Areal», Zürich

Am 27. September 1995 stimmte der Gemeinderat der Stadt Zürich dem privaten Gestaltungsplan «Schütze-Areal» zu. Das Referendum gegen diesen Beschluss wurde nicht ergriffen. Gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen und des Bezirksrates Zürich vom 22. Dezember 1995 sind keine Rechtsmittel eingelegt worden.

Der Gestaltungsplan schafft die Voraussetzungen, eine Berufsschulanlage mit zwei Dreifachturnhallen und einen Quartierpark zu realisieren.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten  
beschliesst der Regierungsrat:

I. Der private Gestaltungsplan «Schütze-Areal», dem der Gemeinderat der Stadt Zürich am 27. September 1995 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Stadtrat von Zürich, 8022 Zürich (unter Beilage von dreizehn mit Genehmigungsvermerk versehenen Exemplaren des Gestaltungsplans), die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.



Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber:

Husi

## Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 20. Dezember 1995

### 3752. Privater Gestaltungsplan «Zum Fels», Zürich

Am 30. August 1995 stimmte der Gemeinderat der Stadt Zürich dem privaten Gestaltungsplan «Zum Fels» zu. Das Referendum gegen diesen Beschluss wurde nicht ergriffen. Gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen und des Bezirksrates Zürich vom 16. November 1995 sind keine Rechtsmittel eingelegt worden.

Art. 4 und 10 der Vorschriften zum Gestaltungsplan enthalten eigenständige Bestimmungen zum Wohnanteil bzw. zum Baumschutz. Im Rahmen eines Gestaltungsplans können diese ohne Präjudiz genehmigt werden, weil die Art der allgemeinen Ausnutzungsregelung in der Stadt Zürich noch nicht feststeht, der im Sinne von § 76 PBG geschützte Baumbestand angesichts des beschränkten räumlichen Geltungsbereichs des Gestaltungsplans ausreichend präzisiert ist und die Rechte der betroffenen Grundeigentümer aufgrund ihrer Unterzeichnung dieses Sondernutzungsplans nicht gefährdet sind.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten  
beschliesst der Regierungsrat:

I. Der private Gestaltungsplan «Zum Fels», dem der Gemeinderat der Stadt Zürich am 30. August 1995 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Stadtrat von Zürich, 8022 Zürich (unter Beilage von 13 mit Genehmigungsvermerk versehenen Exemplaren des Gestaltungsplans), die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.



Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber:

Husi



Kanton Zürich  
Stadt Zürich

Privater Gestaltungsplan  
Berufsschulanlage mit zwei Dreifachturnhallen auf  
dem Areal "Schütze" in Zürich 5

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

Plan Massstab 1 : 500

Die Grundeigentümer:

Stadt Zürich  
STADTBAUMEISTER  
*Hans A. Kägi*

Kanton Zürich  
KANTONSBAUMEISTER  
*P. Müller*

Vom Gemeinderat genehmigt am: 27. Sep. 1995

Namens des Gemeinderates,

Der Präsidentin:  
*R. Imber*

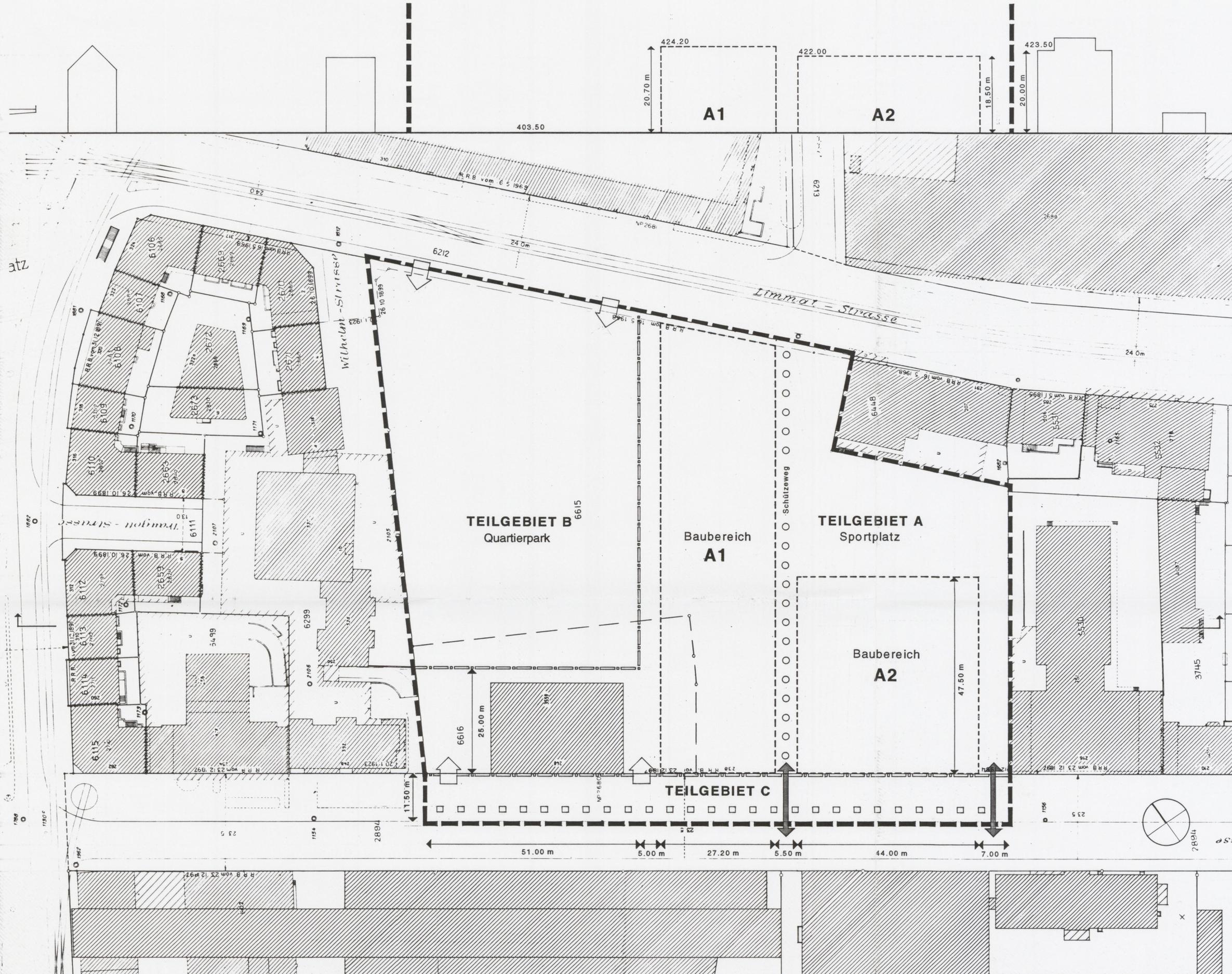
Der Schreiber:  
*P. Keller*

13. März 1996

Vom Regierungsrat am:  
genehmigt.

mit Beschluss Nr.: 697

Vor dem Regierungsrate,  
Der Staatsschreiber:



LEGENDE

- Perimeter
- Teilgebietsgrenzen
- Mantellinien
- Parzellengrenze Kat.-Nr. 6616
- Fussgänger, Velo, Anlieferung
- bestehende Baumreihe
- Zu- und Wegfahrt Areal
- Öffentlicher Zugang zum Park

Projektverfasser:	KANTON ZÜRICH		
Bünlzi Courvoisier Roserens Architekten ETH Limmatstrasse 285 8005 ZÜRICH	BERUFSSCHULE MIT ZWEI DREIFACHTURNHALLEN UND QUARTIERPARK "SCHÜTZE", ZÜRICH		
	GESTALTUNGSPLAN		SITUATION, SCHNITT
Tel: 01/ 271 56 36 Fax: 01/ 271 19 75	MÄSS. 1:500	FORM. 50/80 cm	GEZ. 11.05.1995 / SC



Kanton Zürich  
Stadt Zürich

Privater Gestaltungsplan  
Berufsschulanlage mit zwei Dreifachturnhallen auf  
dem Areal "Schütze" in Zürich 5

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

## Vorschriften

Die Grundeigentümer:

Stadt Zürich  
STADTBAUMEISTER

*Hans A. Rüegg*

Kanton Zürich  
KANTONSBAUMEISTER

*P. Swan*

Vom Gemeinderat genehmigt am: 27. Sep. 1995

Namens des Gemeinderates,

Der Präsident/in:

*R. Huber*

13. März 1996

Der Schreiber:

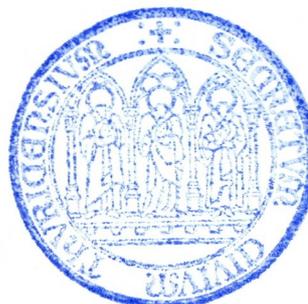
*F. Folter*

Vom Regierungsrat am:  
genehmigt.

mit Beschluss Nr.: 697

Vor dem Regierungsrate,  
Der Staatsschreiber:

*[Signature]*



## **Art. 1 Geltungsbereich und Bestandteile**

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplanperimeter umfasst die Grundstücke Kat. Nrn. 6615 und 6616 zwischen Limmatstrasse, Wilhelmstrasse und Heinrichstrasse im Umfang von 14'800 m<sup>2</sup> sowie den angrenzenden Trottoirbereich der Heinrichstrasse.

<sup>2</sup> Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachstehenden Vorschriften und dem dazugehörigen Plan im Massstab 1:500 zusammen.

## **Art. 2 Ergänzendes Recht**

<sup>1</sup> Im Gestaltungsplanperimeter gelten die nachstehenden Vorschriften. Vorgehendes kantonales Recht und Bundesrecht bleiben vorbehalten.

<sup>2</sup> Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, sind die Bestimmungen der kommunalen Bau- und Zonenordnung nicht anwendbar.

## **Art. 3 Baubereiche, Bauten und Anlagen**

Der Gestaltungsplanperimeter gliedert sich in die Teilgebiete A , B und C.

Teilgebiet A: Schulbauten in den durch die Mantellinien festgelegten Baubereichen sowie das Gebäude Heinrichstrasse 240

Teilgebiet B: Quartierpark

Teilgebiet C: Trottoirbereich Heinrichstrasse

## **Art. 4 Grenz- und Gebäudeabstände**

<sup>1</sup> Es gelten die Abstandsvorschriften gemäss § 270 Abs. 1 und Abs. 2 PBG. Bei einem Sheddach im Baubereich A2 entfällt ein Mehrhöhenzuschlag gemäss § 270 Abs. 2 PBG, wenn die Traufen nicht höher als 12 m über dem gewachsenen Boden liegen und der Nachbar zustimmt.

<sup>2</sup> Der minimale Gebäudeabstand zwischen Schulhaus und Turnhalle beträgt 11.00 m. Ansonsten bestimmen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters die Mantellinien die minimalen Abstände.

<sup>3</sup> Gegenüber dem Schützweg ist kein Wegabstand im Sinne von § 265 PBG einzuhalten.

<sup>4</sup> Die geschlossene Bauweise ist gestattet.

## **Art. 5 Gebäudemantel**

<sup>1</sup> Die oberirdischen Baukörper sind durch die im Situations- bzw. Schnittplan 1:500 festgelegten Mantellinien und die zugehörigen maximalen Höhenkoten bestimmt.

Baubereich A1: Kote 424.20 m.ü.M.

Baubereich A2: Kote 422.00 m.ü.M.

<sup>2</sup> Es dürfen keine Bauten über den Gebäudemantel hinausragen, ausser

a) Baubereich A1: Eine Abwartwohnung (max. 150 m<sup>2</sup> Bruttofläche), Überdachungen der Dachterrasse und kleine Aufenthaltsräume bei den Treppenaufgängen, welche unter einem der Gebäudehöhe allseits angelegten Profilwinkel von 45° zurückversetzt sind.

b) Aufbauten für Liftüberfahrten, Kamine und kleinere technische Anlagen. Aufbauten für Klimaanlage sind nicht gestattet.

<sup>3</sup> Die Kote von 398.90 m.ü.M. darf mit Fundamentbauten nicht unterschritten werden. Lokale Vertiefungen bis im Maximum 10% der überbauten bzw. unterkellerten Fläche sind möglich.

<sup>4</sup> Innerhalb des Perimeters führen Baulinien und Baubegrenzungslinien nicht zu einer Beschränkung der Gebäudehöhe im Sinne von § 278 PBG.

<sup>5</sup> Im Teilgebiet A sind besondere Gebäude im Sinne des PBG bis zu einer Grundfläche von insgesamt 400 m<sup>2</sup> auch ausserhalb der Mantellinien möglich.

### **Art. 6 Geschosszahl**

Gebäude/Bau A1: 5 Vollgeschosse + 1 anrechenbares Untergeschoss + 1 Dachgeschoss

Gebäude/Bau A2: 4 Vollgeschosse + 1 anrechenbares Untergeschoss

### **Art. 7 Unterkellerung**

<sup>1</sup> Teilgebiet A: Unter Berücksichtigung der öffentlichen Werkleitungen entlang des Schützweges und der Baumpflanzung sind unterirdische Bauten zulässig.

<sup>2</sup> Teilgebiet B und C: Es ist keine Unterkellerung gestattet.

### **Art. 8 Bestehendes Gebäude Heinrichstrasse 240**

<sup>1</sup> Das Gebäude Heinrichstrasse 240 bleibt bestehen. Bauliche Massnahmen und Nutzungsänderungen zur Erhaltung der Funktionstüchtigkeit sind zulässig.

<sup>2</sup> Ein allfälliger Neubau im Bereich des Gebäudes Heinrichstrasse 240 bedingt einen Projektwettbewerb sowie die Anpassung dieses Gestaltungsplans.

<sup>3</sup> Bei Bezug des ersten Neubaus, der gestützt auf diesen Gestaltungsplan erstellt wird, muss der Lageranbau an das Gebäude Heinrichstrasse 240 abgebrochen und die Umgebung in Stand gestellt sein.

### **Art. 9 Nutzweise**

<sup>1</sup> Teilgebiet A: Schulbauten mit zugehörigen Nebeneinrichtungen und Sporthalle. Die Ausseranlagen sind der Öffentlichkeit ausserhalb der Schulzeit für anlageverträgliche Nutzungen zugänglich.

<sup>2</sup> Teilgebiet B: Der Quartierpark ist öffentlich zugänglich und kann zeitweise als Veranstaltungsplatz (Zirkus, Quartieranlässe usw.) genutzt werden. Dauernde technische Einrichtungen, welche die freie Nutzung durch die Bevölkerung behindern könnten, sind unzulässig. Ein Teil der Fläche kann durch den Schulbetrieb mitbenutzt werden, sofern keine festen Einrich-

tungen erstellt, keine fixen Belegungszeiten festgesetzt und die Hauptnutzung nicht behindert wird.

<sup>3</sup> Teilgebiet C: Für die Öffentlichkeit nutzbarer Vorgartenbereich. Dauernde technische Einrichtungen und die Parkierung von Autos oder Zweiradfahrzeugen sind nicht zulässig.

### **Art. 10 Ausnützung**

Die zulässige Gesamtnutzfläche beträgt im Maximum

- für den Baubereich A1: 14'050 m<sup>2</sup>, davon
  - in den Vollgeschossen 2'470 m<sup>2</sup>
  - im Untergeschoss 1'500 m<sup>2</sup>
  - im Dachgeschoss 200 m<sup>2</sup>
- für den Baubereich A2: 5'600 m<sup>2</sup>

An die Gesamtnutzfläche angerechnet werden:

- alle Vollgeschosse (inklusive Aussenwände)
- im Dachgeschoss und in den Untergeschossen Räume, die dem dauernden Aufenthalt dienen, inklusive zugehörige Nebenräume und Erschliessungsflächen. Stossen anrechenbare auf nicht anrechenbare Räume, wird bis zur Wandmitte gemessen. Liegen anrechenbare Räume an Aussenwänden, so werden diese hinzugerechnet.

### **Art. 11 Empfindlichkeitsstufe**

Im Gestaltungsplanperimeter gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986.

### **Art. 12 Freiraumgestaltung / Versiegelung**

<sup>1</sup> Die Begrünung des gesamten Areals erfolgt im Einvernehmen mit den zuständigen Stellen der Stadt Zürich. In den Teilgebieten A und B ist eine angemessene Anzahl grosskroniger Bäume zu pflanzen. Im Teilgebiet A ist vorzugsweise eine Baumreihe von der Limmatstrasse bis zum Turnhallegebäude oder eine gleichwertige Begrünung vorzusehen. Im Teilgebiet C ist die bestehende Baumreihe zu erhalten bzw. wenn nötig zu ergänzen.

<sup>2</sup> Versiegelung:

- Teilgebiet A: Die versiegelten Flächen sind auf den Schützweg, allfällige Abstellplätze für Fahrzeuge und den Sportplatz zu beschränken.
- Teilgebiet B: Es sind keine vollständig versiegelten Flächen zulässig.
- Teilgebiet C: Die Gestaltung des Bodenbelags ist mit dem städtischen Tiefbauamt abzusprechen und in das Gesamtkonzept der Heinrichstrasse zu integrieren. Bestehende Fragmente des alten Industriegeleises sollen erhalten bleiben.

### **Art. 13 Erschliessung**

<sup>1</sup> Die Erschliessung für Fahrzeuge erfolgt über die Heinrichstrasse.

<sup>2</sup> Es sind oberirdisch an geeigneten Orten ca. 100 womöglich gedeckte Abstellmöglichkeiten für Zweiräder zu erstellen.

<sup>3</sup> Für die Nutzung des Areals sind 25 Pflichtparkplätze nachzuweisen. Auf dem Areal können maximal 40 Parkplätze erstellt werden, davon max. 5 Parkplätze oberirdisch.

<sup>4</sup> Vor Baubeginn ist das über das Areal "Schütze" erforderliche öffentliche Fuss- und Fahrwegrecht für Zweiräder grundbuchrechtlich sicherzustellen.

### **Art. 14 Gestaltung**

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in den Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute städtebauliche Gesamtwirkung erreicht wird.

### **Art. 15 Ökologische Aspekte**

<sup>1</sup> Auf ökologische Gesichtspunkte (umweltverträgliche Baumaterialien, Energiehaushalt, Lärmschutz) ist besonders Rücksicht zu nehmen.

<sup>2</sup> Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der eidgenössischen Natur- und Heimatschutzverordnung zu optimieren. Insbesondere sind:

- wertvolle Naturobjekte namentlich im Teilgebiet B weitmöglichst zu erhalten, soweit dadurch die ordentliche Grundstücksnutzung nicht erschwert wird.

- nicht begehbare Flachdächer extensiv zu begrünen, bzw. soll Spontanbegrünung ermöglicht werden.

<sup>3</sup> Im Rahmen der Baubewilligung können konkrete Massnahmen für die ökologische Aufwertung verlangt werden.

### **Art. 16 Entsorgung**

<sup>1</sup> Für die Sammlung und Entsorgung arealinterner Abfälle und Wertstoffe sind geeignete Flächen und Einrichtungen in genügender Grösse bereitzustellen.

<sup>2</sup> Das im Gestaltungsplangebiet anfallende unverschmutzte Meteorwasser muss in Anwendung von Art. 7 des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes vom 24. Juni 1991 und nach Massgabe des generellen Entwässerungsplans zur Versickerung oder - falls nicht möglich - mit Retentionsmassnahmen separat an die Reinwasserleitung in der Heinrichstrasse abgeleitet werden.

### **Art. 17 Energiehaushalt**

<sup>1</sup> Sofern die Stadt die Fernwärmeversorgung bis Baubeginn bis zum Gestaltungsplangebiet ausdehnt, ist dieses Gebiet an das Fernwärmenetz anzuschliessen.

<sup>2</sup> Der Heizenergiebedarf darf die um 10% reduzierten Werte gemäss Wärmedämmvorschriften der Baudirektion nicht überschreiten.

### **Art. 18 Inkrafttreten**

Der Gestaltungsplan tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung durch den Stadtrat in Kraft.

# Privater Gestaltungsplan Schütze-Areal, Zürich 5

## Aufhebung

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

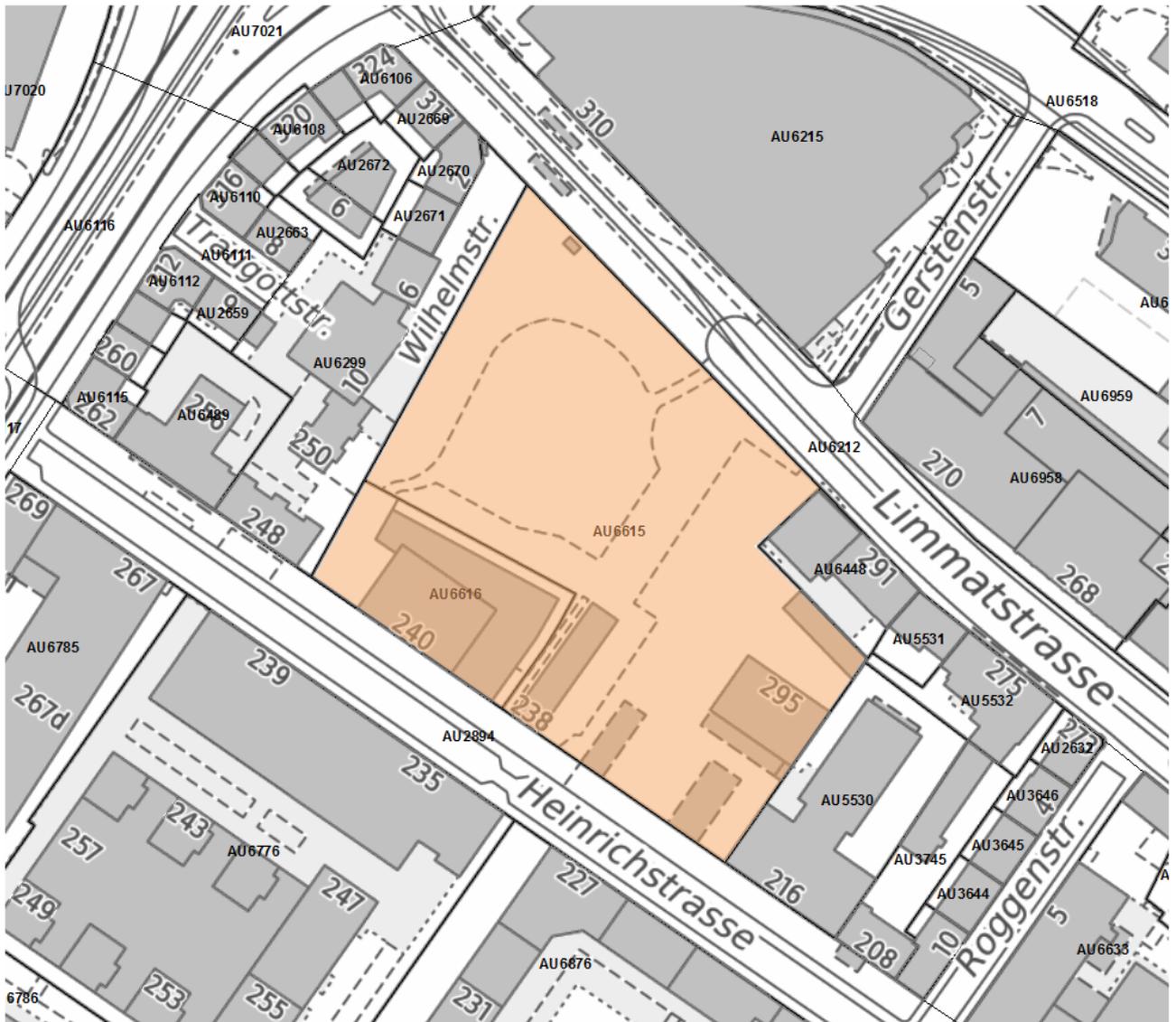


Foto: DesAir AG Luftbildfotografie, Heinz Leuenberger, 2011

Zürich, 5. August 2014

## 1. Ausgangslage

Der rechtskräftige Private Gestaltungsplan Schütze-Areal (AS-Nr. 701.480), umfasst die heutigen Parzellen Kat.-Nr. AU6615 und AU6616. Diese liegen zwischen Heinrich- und Limmatstrasse in unmittelbarer Nähe zum Escher-Wyss-Platz und befinden sich im Eigentum der Stadt Zürich (AU6615) bzw. des Kantons Zürich (AU6616).



Schütze-Areal (Parzellen Kat.-Nrn. AU6615 und AU6616)

Kanton Zürich und Stadt Zürich haben sich im Jahr 2004 auf die gegenseitige Übertragung verschiedener Liegenschaften im Zusammenhang mit der Kantonalisierung der ehemaligen Schule und des Museums für Gestaltung Zürich (SMfGZ) und deren Überführung in die neue Hochschule für Gestaltung und Kunst Zürich (HGKZ) verständigt. In den Beschlüssen Nr. 4150 und 4150a stimmte der Kantonsrat entsprechenden Anträgen des Regierungsrates vom 14. Januar 2004 bzw.

21. Oktober 2004 zu. Gegenstand dieser Liegenschaftengeschäfte ist auch die Übertragung des Grundstückes Heinrichstrasse 240, Kat.-Nr. AU6616, vom Kanton an die Stadt.

Mit dem Einzug der Zürcher Hochschule der Künste (ZHdK) in das Toni-Areal in Zürich-West im Sommer 2014 werden deren Räumlichkeiten an der Limmatstrasse bzw. am Sihlquai frei. Die heute in der Heinrichstrasse 240 untergebrachte Berufsfachschule soll daher dorthin verlegt werden.

Es bietet sich damit die Gelegenheit auf dem Schütze-Areal den angesichts der steigenden Einwohnerzahlen in Zürich-West dringend benötigten Schulraum zu schaffen und ergänzende quartierorientierte Nutzungen unterzubringen. Die Stadt Zürich beabsichtigt hierfür das Gebäude Heinrichstrasse 240 umzubauen und instandzusetzen und das gesamte Schütze-Areal mit einem ergänzenden Neubau mit Turnhalle, Quartierhaus und Bibliothek sowie einem Quartierpark zu nutzen. Zu diesem Zweck wurde bereits ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt, das im Mai 2013 abgeschlossen wurde.

Für das Grundstück Heinrichstrasse 240 und weitere Liegenschaften besteht der rechtskräftige Private Gestaltungsplan "Schütze-Areal", AS-Nr. 701.480, festgesetzt vom Gemeinderat der Stadt Zürich am 27.09.1995, genehmigt durch den Regierungsrat des Kantons Zürich mit Beschluss Nr. 697 vom 13.03.1996. Der Gestaltungsplan wurde seinerzeit auf Antrag der damaligen "Direktion der öffentlichen Bauten des Kantons Zürich" erarbeitet und festgesetzt und sollte die Errichtung einer Berufsschulanlage mit 2 Dreifachturnhallen ermöglichen. Das Bauvorhaben wurde jedoch nicht realisiert.

Das mit dem erwähnten Wettbewerb ermittelte Projekt ist mit dem derzeit rechtskräftigen Privaten Gestaltungsplan Schütze-Areal nicht realisierbar.

Die Baudirektion des Kantons Zürich, vertreten durch das Immobilienamt des Kantons Zürich als heutige Grundeigentümerin der Parzelle Kat.- Nr. AU6616, ist vor dem beschriebenen Hintergrund mit der Aufhebung des Privaten Gestaltungsplanes Schütze-Areal einverstanden, damit die Stadt Zürich als künftige Grundeigentümerin die Ausarbeitung der notwendigen planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung und Realisierung ihrer Planungen an die Hand nehmen kann. Das Immobilienamt des Kantons Zürich bestätigte dies mit Schreiben vom 7. November 2013 und beantragte die Einleitung der notwendigen Schritte zur Aufhebung des Gestaltungsplanes.

Der Private Gestaltungsplan Schütze-Areal soll aus den genannten Gründen nun aufgehoben werden.

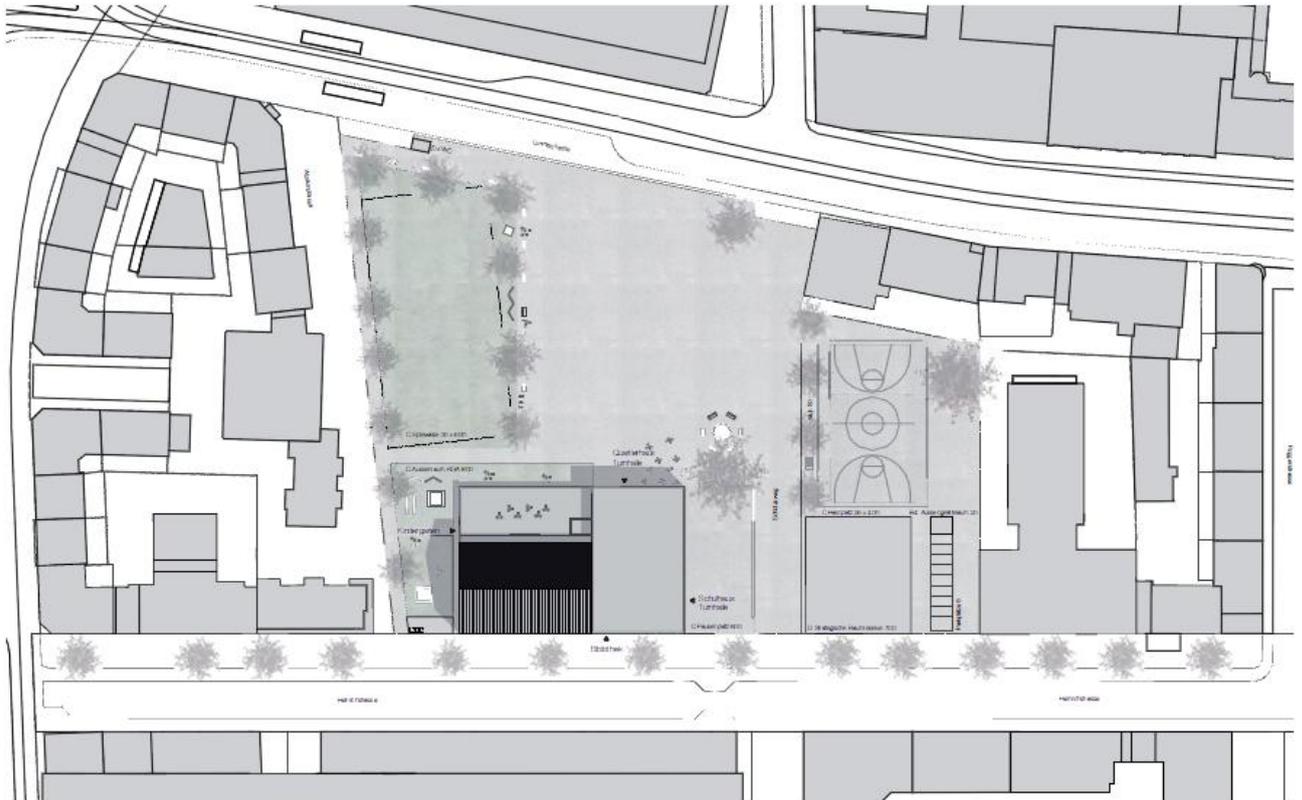
## **2. Zukünftige Nutzung des Areals**

Das Schütze-Areal soll zukünftig durch eine Primarschule mit Kindergarten, ein Quartierhaus, eine Petalozzi-Bibliothek und einen Quartierpark genutzt werden.

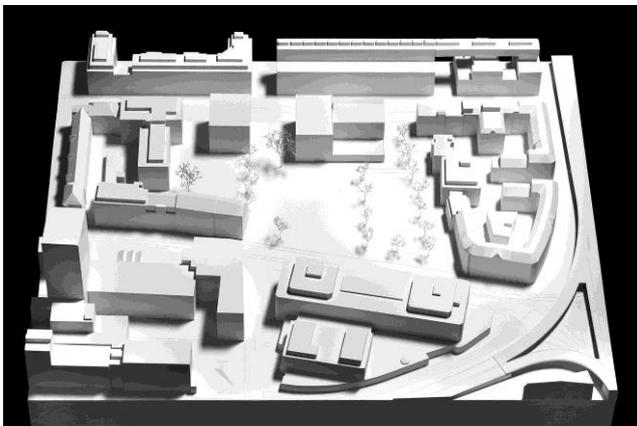
Das bestehende Schulhaus Heinrichstrasse 240 soll den neuen Bedürfnissen von Primarschule und Kindergarten angepasst werden. Das neue Quartierhaus, für welches nach 2017 ein Ersatz für den heutigen Standort Sihlquai 115 erforderlich ist, wird wie auch die Bibliothek und die Turnhalle in einem Anbau untergebracht. Die Pestalozzi-Bibliothek will auf dem Schütze-Areal ihre sanierungsbedürftigen, betrieblich suboptimalen Standorte Wipkingen und Buchegg ersetzen. Die vor-

gesehenen Nutzungen sollen das Schütze-Areal zu verschiedenen Zeiten unterschiedlich beleben. Ein Abschluss der Bauarbeiten ist 2019 geplant.

Die bestehende Freifläche bleibt erhalten und wird als öffentlicher Quartierpark die Anlage ergänzen. Das Projekt für den neuen Quartierpark soll unter Beteiligung des Quartiers entwickelt werden und der Park voraussichtlich 2019 der Öffentlichkeit übergeben werden.



Siegerprojekt "Dakota", Jonas Wüest Architekten GmbH, Situationsplan



Siegerprojekt "Dakota", Jonas Wüest Architekten GmbH, Situationsmodell und Visualisierung

### 3. Planungsrecht

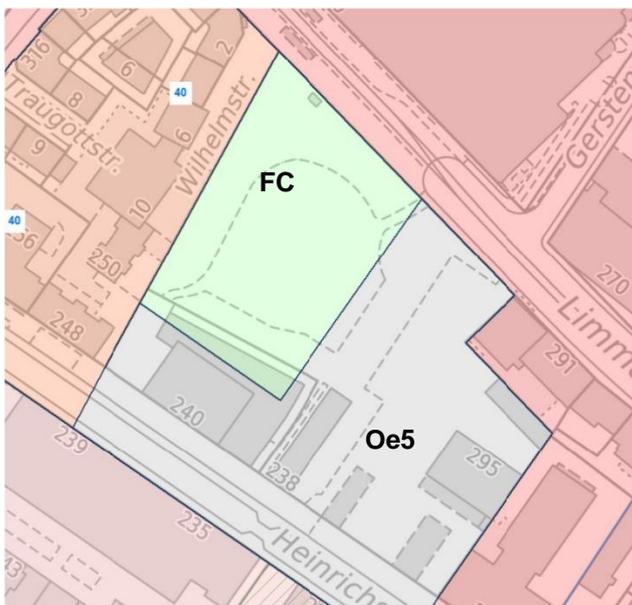
Mit dieser Vorlage soll der rechtskräftige Private Gestaltungsplan Schütze-Areal, festgesetzt vom Gemeinderat der Stadt Zürich am 27.09.1995, genehmigt durch den Regierungsrat des Kantons Zürich mit Beschluss Nr. 697 vom 13.03.1996, aufgehoben werden.

Damit soll die Bau- und Zonenordnung (BZO) wieder massgebende Grundlage zur Beurteilung von Bauvorhaben werden. Das zuvor beschriebene Vorhaben zur zukünftigen Nutzung des Areals wird im Rahmen der Regelbauweise realisiert.

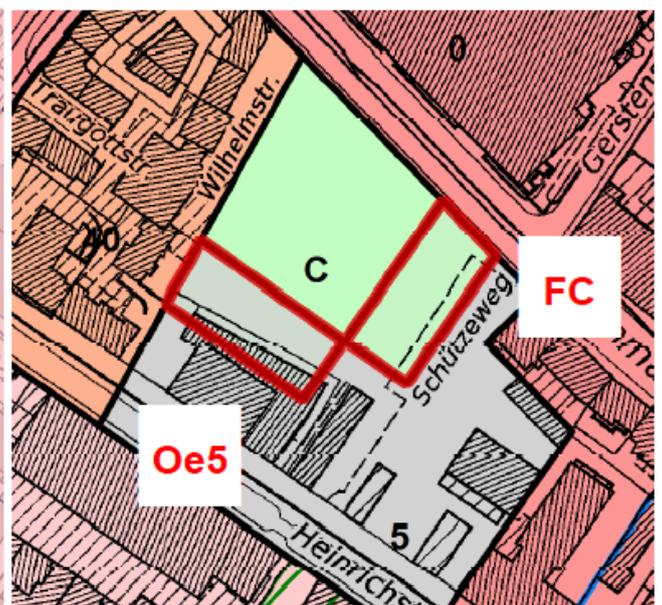
Gemäss rechtskräftiger BZO liegt das Areal heute in der Zone für öffentliche Bauten Oe5 und in der Freihaltezone FC (Sport- und Badeanlagen).

Für die zukünftig beabsichtigte Nutzung und Bebauung des Areals ist eine flächengleiche Anpassung der Grenze zwischen Zone für öffentliche Bauten und Freihaltezone erforderlich. Dieser Flächenabtausch war ursprünglich Bestandteil der BZO-Teilrevision, deren öffentliche Auflage vom 24. Oktober 2013 bis 24. Dezember 2013 stattfand (E-BZO 2013). Aus terminlichen Gründen hat der Stadtrat in seiner Sitzung vom 25. Juni 2014 beschlossen, die Zonenplanänderungen im Zusammenhang mit den Schulhäusern Schütze und Pfingstweid aus der Gesamtvorlage herauszulösen und als separate Vorlagen weiterzuführen.

Die Zonenplanänderung für das Schütze-Areal wird somit parallel zur Aufhebung des Privaten Gestaltungsplanes als separate Vorlage weiter geführt.



Rechtskräftiger Zonenplan



Geplante Zonierung

## **4. Verfahren**

### **Öffentliche Auflage**

Das nach § 7 des Planungs- und Baugesetzes vorgeschriebene Mitwirkungsverfahren wurde vom 7. März 2014 bis am 6. Mai 2014 durchgeführt. Während der öffentlichen Auflage sind keine Einwendungsschreiben eingegangen.

### **Kantonale Vorprüfung**

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage wurde die Aufhebung des Gestaltungsplanes dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Die Baudirektion sieht die Voraussetzungen für die Aufhebung als erfüllt an und hat keine Einwände.

## Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 19. August 2015

**714.**

**Amt für Städtebau, Privater Gestaltungsplan Schütze-Areal, Zürich, Kreis 5, Aufhebung, Ausserkraftsetzung**

**IDG-Status: öffentlich**

Mit Beschluss vom 28. Januar 2015 hat der Gemeinderat der Stadt Zürich die Aufhebung des privaten Gestaltungsplans Schütze-Areal, Zürich, Kreis 5, beschlossen. Die Baudirektion des Kantons Zürich genehmigte die Aufhebung des privaten Gestaltungsplans Schütze-Areal am 28. Mai 2015 (Verfügung ARE 15-0651). Es wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts des Kantons Zürich vom 31. Juli 2015 keine Rechtsmittel eingelegt. Die Aufhebung des privaten Gestaltungsplans Schütze-Areal kann somit vollzogen werden.

Auf Antrag des Vorstehers des Hochbaudepartements beschliesst der Stadtrat:

1. Es wird davon Kenntnis genommen, dass die Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung Nr. ARE 15-0651 die Aufhebung des privaten Gestaltungsplans Schütze-Areal, Zürich, Kreis 5, genehmigt hat und keine Rechtsmittel eingelegt wurden.
2. Der private Gestaltungsplan Schütze-Areal wird am 7. September 2015 ausser Kraft gesetzt.
3. Die Dispositiv-Ziff. 1 und 2 dieses Beschlusses sind durch das Hochbaudepartement im Städtischen Amtsblatt vom 2. September 2015 und im Amtsblatt des Kantons Zürich vom 4. September 2015 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 Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, Postfach, 8090 Zürich.

Für getreuen Auszug  
die Stadtschreiberin