



Kanton Zürich  
Baudirektion



## Verfügung

Amt für Raumentwicklung  
Raumplanung

26. MRZ. 2018

Nr. 0153 / 18

vom 23. März 2018

Referenz-Nr.: ARE 18-0153

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

1/3

# Teilrevision kommunale Nutzungsplanung – Genehmigung

Gemeinde Zürich

- Massgebende  
Unterlagen
- Ergänzungsplan Gestaltungsplanpflicht SBB-Areal Tiefenbrunnen, Zürich-Seefeld, Kreis 8, Mst. 1:5'000 vom 21. März 2017
  - Änderung der Bauordnung, Art. 4 Abs. 11 vom 21. März 2017
  - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 17. März 2017

## Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung  
der Planung

Gegenstand der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) ist die Festsetzung einer Gestaltungsplanpflicht auf dem SBB-Areal beim Bahnhof Tiefenbrunnen. Die betroffenen Grundstücke (Kat.-Nrn. RI5374, RI4978 und RI5401) befinden sich in der rechtskräftigen Wohnzone W4 (gemäss BZO-Revision 2016). Die betroffenen Grundstücke sind im Eigentum der SBB und liegen zwischen Bellerive- und Seefeldstrasse an der Stadtgrenze zu Zollikon. Mit der Gestaltungsplanpflicht soll sichergestellt werden, dass die Nutzung des gesamten Areals auf die Bedürfnisse der Benutzer des öffentlichen Verkehrs abgestimmt erfolgt und dass die Überbauung dieser exponierten Lage entsprechend städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltet wird.

Festsetzung

Der Gemeinderat der Stadt Zürich setzte mit Beschluss vom 3. Mai 2017 die vorliegende Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats vom 1. Februar 2018 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Präsidialverfügung vom 11. Dezember 2017 hat die Stadt Zürich festgestellt, dass die Referendumsfrist ungenutzt abgelaufen ist. Mit Schreiben vom 24. Januar 2018 ersucht die Stadt Zürich um Genehmigung der Vorlage und bestätigte, dass kein Referendum ergriffen wurde.

## Erwägungen

### A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

### B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der  
Vorlage

Eine Überbauung des Areals beim Bahnhof Tiefenbrunnen soll in Abstimmung mit den langfristigen Erfordernissen des Bahnhofsbetriebs mit Umsteigeknoten auf Tram und Bus sowie auf die übrigen geplanten Entwicklungen im äussersten Seefeld erfolgen. Eine Überbauungslösung soll deshalb koordiniert, transparent und demokratisch legitim sein.

Aus diesem Grund soll das SBB-Areal beim Bahnhof Tiefenbrunnen in einem Ergänzungsplan mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt und Art. 4 der Bauordnung um vorliegenden Absatz 11 ergänzt werden.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 9. Januar 2017 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

Mit der Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht kann im nachgelagerten Verfahren eine vertiefte Auseinandersetzung mit den Schutzziele des ISOS die Eigenschaften zu erhalten, welche für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind stattfinden. Die Vorlage widerspricht weder den übergeordneten Vorgaben des kantonalen Richtplans bezüglich Siedlungsgebiet, noch denjenigen des regionalen Richtplans, der hier eine Veloparkierungs- und regionale Parkierungsanlage festgelegt. Mit der Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht werden die in der räumlichen Entwicklungsstrategie des Zürcher Stadtrats (RES) und im Leitbild Seebecken der Stadt Zürich beschriebenen Entwicklungsabsichten zur Aufwertung des Bahnhofs und dessen Verdeutlichung als Eingangportal der Stadt Zürich unterstützt. Das gemäss § 48 Abs. 3 PBG erforderliche Vorhandenseins eines wesentlichen öffentlichen Interesses wird aufgrund der prominenten Lage am rechten Zürichsee-Ufer und als Eingangstor zur Stadt Zürich als gegeben betrachtet. Der in Art. 4 Abs. 11 (neu) der Bauordnung genannte Zweck der Gestaltungsplanpflicht erfüllt die übergeordneten Rahmenbedingungen und ist hinsichtlich der genannten Entwicklungsabsichten nachvollziehbar und zielführend.

### **C. Ergebnis**

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Stadt Zürich ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Stadt Zürich zusammen mit dem geprüften Akt samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und aufzulegen.

### **Die Baudirektion verfügt:**

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, welche der Gemeinderat der Stadt Zürich mit Beschluss vom 25. Oktober 2017 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 kommunalen Planung aufzulegen;

- nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht und 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 zehn Dossiers)
  - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
  - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - ✓ - Stadt Zürich, Geomatik + Vermessung, Weberstrasse 5, 8004 Zürich  
(Katasterbearbeiterorganisation KBO)

VERSENDET AM 23. MRZ. 2018

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

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, positioned below the official stamp.

## **Auszug aus dem Beschlussprotokoll 170. Ratssitzung vom 25. Oktober 2017**

### **3393. 2017/118**

**Weisung vom 03.05.2017:**

**Amt für Städtebau, Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Gestaltungsplanpflicht  
SBB-Areal Tiefenbrunnen, Zürich-Seefeld, Kreis 8**

Redaktionslesung

Die Redaktionskommission (RedK) beantragt einstimmig Zustimmung zur redaktionellen Bereinigung des Gemeinderatsbeschlusses Nr. 3295 vom 20. September 2017:

Zustimmung: Präsident Mark Richli (SP), Referent; Eduard Guggenheim (AL), Eva Hirsiger (Grüne), Patrick Hadi Huber (SP), Guy Kraysenbühl (GLP), Mario Mariani (CVP), Dr. Daniel Regli (SVP), Claudia Simon (FDP)

Der Präsident der Redaktionskommission begründet die Anträge der Redaktionskommission.

Es werden keine Anträge aus dem Rat gestellt.

Der Rat stimmt dem bereinigten Antrag der RedK stillschweigend zu.

Schlussabstimmung über die Dispositivziffern 1–5

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Zustimmung zu den Dispositivziffern 1–5.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung der Dispositivziffern 1–5.

Mehrheit: Gabriele Kisker (Grüne), Referentin; Vizepräsident Patrick Hadi Huber (SP), Marco Denoth (SP), Dr. Mathias Egloff (SP), Andrea Leitner Verhoeven (AL), Ursula Näf (SP), Reto Vogelbacher (CVP)

Minderheit: Präsident Thomas Schwendener (SVP), Referent; Patrick Albrecht (FDP), Dr. Christoph Luchsinger (FDP), Christoph Marty (SVP), Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Stefan Urech (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 66 gegen 53 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Damit ist beschlossen:

1. a) Der Zonenplan wird gemäss Planbeilage (datiert vom 21. März 2017) ergänzt.  
b) Die Bauordnung wird wie folgt geändert:

**AS 700.100**

**Bau- und Zonenordnung**

Änderung vom 25. Oktober 2017

*Der Gemeinderat,*

gestützt auf Art. 41 lit. I GO<sup>1</sup> und nach Einsichtnahme in die Weisung des Stadtrats vom 3. Mai 2017<sup>2</sup>,

*beschliesst:*

Die Bauordnung der Stadt Zürich (Bau- und Zonenordnung) vom 23. Oktober 1991 wird wie folgt geändert:

Gestaltungs-     Art. 4 Abs. 1–10 unverändert  
planpflicht

<sup>11</sup> Im Gebiet SBB-Areal Tiefenbrunnen muss mit dem Gestaltungsplan sichergestellt werden, dass die Nutzung des gesamten Areals abgestimmt auf die Bedürfnisse der Benutzerinnen und Benutzer des öffentlichen Verkehrs erfolgt, und dass die Überbauung der exponierten Lage entsprechend städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltet wird.

2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an den Festsetzungen in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Rechtsmittelverfahren oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind im Städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich sowie in der Amtlichen Sammlung zu veröffentlichen.
3. Vom Bericht nach Art. 47 RPV vom 17. März 2017 wird Kenntnis genommen.
4. Vom Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen vom 17. März 2017 wird Kenntnis genommen.
5. Der Stadtrat setzt die Änderungen gemäss Dispositiv-Ziff. 1 nach rechtskräftiger Genehmigung durch die kantonalen Instanzen in Kraft.

Mitteilung an den Stadtrat sowie amtliche Publikation am 1. November 2017 gemäss Art. 12 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist: 1. Dezember 2017)

---

<sup>1</sup> AS 101.100

<sup>2</sup> Begründung siehe STRB Nr. 311 vom 3. Mai 2017.

3 / 3

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat

# Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 3. Mai 2017

311.

**Amt für Städtebau, Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Gestaltungsplanpflicht SBB-Areal Tiefenbrunnen, Zürich-Seefeld, Kreis 8**

**IDG-Status: öffentlich**

## 1. Zweck der Vorlage

Mit dieser Weisung beantragt der Stadtrat dem Gemeinderat, gemäss dem gültigen Teil der von Urs Frey eingereichten Initiative (GR Nr. 2012/125) die Vorschrift in Art. 4 der Bau- und Zonenordnung (BZO, AS 700.100) anzupassen und für das SBB-Areal beim Bahnhof Tiefenbrunnen eine Gestaltungsplanpflicht nach § 48 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG, LS 700.1) festzusetzen.

## 2. Perimeter der Gestaltungsplanpflicht

Der Perimeter der Gestaltungsplanpflicht umfasst das SBB-Areal Tiefenbrunnen mit den folgenden Grundstücken: Kat.-Nrn. RI5374, RI4978 und RI5401. Alle drei Grundstücke befinden sich im Eigentum der Schweizerischen Bundesbahnen (SBB). Das Areal einschliesslich Gleisfeld liegt zwischen Bellerive- und Seefeldstrasse an der Stadtgrenze zu Zollikon.

## 3. Ausgangslage, Vorgeschichte

Am 22. März 2012 reichte Urs Frey die Einzelinitiative beim Büro des Gemeinderats mit folgendem Wortlaut ein:

Im Gebiet SBB-Areal Tiefenbrunnen muss mit dem Gestaltungsplan sichergestellt werden, dass die Nutzung des gesamten Areals abgestimmt auf die Bedürfnisse der Benutzer des öffentlichen Verkehrs und in Koordination mit der seeseitig geplanten Nutzungsintensivierung im Bereich Seepolizei/ Kibag/ Hafen Tiefenbrunnen erfolgt, und dass die Überbauung der exponierten Lage entsprechend städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltet wird.

Nach ihrem Wortlaut benennt die Einzelinitiative drei planerische Ziele, die im Rahmen einer Gestaltungsplanpflicht für das SBB-Areal Tiefenbrunnen behandelt werden sollen:

- a) Die Bebauung des SBB-Areals Tiefenbrunnen soll auf die Bedürfnisse der Benutzenden des öffentlichen Verkehrs abgestimmt werden.
- b) Die Nutzung des SBB-Areals Tiefenbrunnen soll «*in Koordination*» mit der «*seeseitig geplanten Nutzungsintensivierung im Bereich Seepolizei / Kibag / Hafen Tiefenbrunnen*» erfolgen.
- c) Schliesslich soll die Überbauung des fraglichen SBB-Areals «*städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltet*» werden.

Am 18. April 2012 stimmten 78 Ratsmitglieder des Gemeinderats der Einzelinitiative von Urs Frey zu. Damit erreichte die Initiative das erforderliche Quorum, weshalb diese dem Stadtrat zum Bericht und Antrag überwiesen wurde (§ 139 Abs. 3 GPR).

Mit Weisung vom 11. September 2013 (STRB Nr. 833/2013; GR Nr. 2012/125) beantragte der Stadtrat dem Gemeinderat die Teilungsgültigkeitserklärung hinsichtlich der «*Koordination mit der seeseitig geplanten Nutzungsintensivierung im Bereich Seepolizei / Kibag / Hafen Tiefenbrunnen*» sowie die Ablehnung des gültigen Teils der Einzelinitiative.

Anlässlich der Beratung vom 14. Mai 2014 folgte der Gemeinderat der stadträtlichen Weisung nicht und beschloss Folgendes:

Rückweisung des Antrags des Stadtrats mit folgendem Auftrag:

- über das Gebiet eine Gestaltungsplanpflicht festzusetzen und den gemäss Art. 4 BZO erforderlichen Ergänzungsplan anzupassen (Gestaltungsplanpflicht über die Parzellen Kat.-Nr. RI5374 und Teile von ...)
- sowie die Vorlage öffentlich aufzulegen und dem Kanton zur Vorprüfung einzureichen.

Der Gemeinderat befürwortet mit seiner Rückweisung somit die Einführung einer Gestaltungsplanpflicht für das SBB-Areal Tiefenbrunnen und bejaht den Grundsatz nach dem Vorhandensein eines raumplanerischen und städtebaulichen Schutzinteresses, das eine zusätzliche Planungsstufe zwischen Grundordnung und Baubewilligung zu rechtfertigen vermag.

In seiner Rückweisung lässt der Gemeinderat jedoch Fragen zum inhaltlichen und räumlichen Geltungsbereich der Planungspflicht offen. Ausgangspunkt für die Einführung der Gestaltungspflicht ist das ausformulierte Initiativbegehren von Urs Frey, soweit es rechtsgültig ist (vgl. hierzu die Ausführungen in STRB Nr. 833/2013; GR Nr. 2012/125; durchgestrichen = ungültiger Teil):

Im Gebiet SBB-Areal Tiefenbrunnen muss mit dem Gestaltungsplan sichergestellt werden, dass die Nutzung des gesamten Areals abgestimmt auf die Bedürfnisse der Benutzer des öffentlichen Verkehrs ~~und in Koordination mit der seeseitig geplanten Nutzungsintensivierung im Bereich Seepolizei/ Kibag/ Hafen Tiefenbrunnen~~ erfolgt, und dass die Ueberbauung der exponierten Lage entsprechend städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltet wird.

#### **4. Planungsrechtliche Situation**

Gemäss kantonalem Raumordnungskonzept befindet sich das von der Gestaltungsplanpflicht betroffene Gebiet im Handlungsraum «Stadtlandschaft», in welchem eine qualitativ hochstehende Dynamik ermöglicht werden soll. Das Gebiet wird gemäss kantonalem Richtplan dem Siedlungsgebiet zugeordnet. Zusätzlich werden im regionalen Richtplan (die Festsetzung erfolgt demnächst durch den Regierungsrat) eine regionale Veloparkierungs- wie auch eine regionale Parkierungsanlage festgelegt. Die Vorlage widerspricht weder den übergeordneten Vorgaben des kantonalen noch des regionalen Richtplans.

Eine Berücksichtigung der Störfallvorsorge anlässlich der Festsetzung der Gestaltungsplanpflicht bzw. bei der späteren Ausarbeitung des Gestaltungsplans ist nicht notwendig. Die Altlastensituation ist bei der späteren Bearbeitung des Gestaltungsplans jedoch zu berücksichtigen.

Gemäss gültiger Bau- und Zonenordnung (1999) gehört das Areal zur Wohnzone W3 mit 0 Prozent Wohnanteilspflicht. Gemäss Schlussabstimmung des Gemeinderats zur BZO-Teilrevision 2014 am 30. November 2016 befindet sich das Gebiet neu in der Wohnzone W4 mit weiterhin 0 Prozent Wohnanteilspflicht (noch nicht in Kraft). Dabei gelten die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe (ES) III. Im Rahmen der Bearbeitung des Gestaltungsplans ist die ES nutzungskonform festzulegen (Wohnen und nicht störendes Gewerbe: ES II; Wohnen und mässig störendes Gewerbe: ES III). Wird in einem späteren Gestaltungsplan eine Mischnutzung mit mässig störendem Gewerbe angestrebt, ist die raumplanerisch beabsichtigte Mischnutzung mit der Festlegung eines minimalen Gewerbeanteils sicherzustellen.

## 5. Inhalt der BZO-Teilrevision

### *Ergänzungsplan Gestaltungsplanpflicht Tiefenbrunnen (neu)*

Mit dem Ergänzungsplan wird das Gebiet, bestehend aus den Parzellen Kat.-Nrn. RI5374, RI4978 und RI5401, festgelegt, in welchem die Gestaltungsplanpflicht gilt.

### *Ergänzung Bauordnung Art. 4 Abs. 11 (neu)*

Die Bauordnung wird in Art. 4 mit einem neuen Abs. 11 ergänzt:

Im Gebiet SBB-Areal Tiefenbrunnen muss mit dem Gestaltungsplan sichergestellt werden, dass die Nutzung des gesamten Areals abgestimmt auf die Bedürfnisse der Benutzer des öffentlichen Verkehrs erfolgt und dass die Überbauung der exponierten Lage entsprechend städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltet wird.

## 6. Auslösung der Gestaltungsplanpflicht

Die Gestaltungsplanpflicht wird erst bei massgeblichen Um- oder Neubauten oder bei einer massgeblichen Nutzungsänderung ausgelöst. Eine untergeordnete Massnahme an den bestehenden Gebäuden, wie z. B. eine Sanierung des bestehenden Bahnhofgebäudes, löst keine Gestaltungsplanpflicht aus (Art. 4 Abs. 3 BZO).

## 7. Öffentliches Mitwirkungsverfahren

Die vorliegende BZO-Teilrevision wurde für die öffentliche Mitwirkung gemäss § 7 PBG vom 5. Oktober 2016 bis und mit 5. Dezember 2016 öffentlich aufgelegt. Während der Dauer der Auflage wurde eine Einwendung eingereicht, welche sich gegen die Einführung einer Gestaltungsplanpflicht richtet. Die Einwendung konnte nicht berücksichtigt werden. Im Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen wird die Einwendung erläutert und beantwortet.

## 8. Vorprüfung durch die kantonale Baudirektion

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf der BZO-Teilrevision der kantonalen Baudirektion zur Vorprüfung eingereicht. Der vorgesehene Ergänzungsplan und die Ergänzung der Bauordnung werden von der Baudirektion in ihrer Stellungnahme als rechtmässig, zweckmässig und angemessen und somit als genehmigungsfähig beurteilt.

Auf Antrag des Vorstehers des Hochbaudepartements beschliesst der Stadtrat:

### I. Dem Gemeinderat wird beantragt:

1. a) Der Zonenplan wird gemäss Planbeilage (datiert vom 21. März 2017) ergänzt.

b) Die Bauordnung wird wie folgt geändert:

Art. 4 Gestaltungsplanpflicht (Ergänzungen kursiv)

Abs. 1–10 unverändert

*<sup>11</sup> Im Gebiet SBB-Areal Tiefenbrunnen muss mit dem Gestaltungsplan sichergestellt werden, dass die Nutzung des gesamten Areals abgestimmt auf die Bedürfnisse der Benutzer des öffentlichen Verkehrs erfolgt und dass die Überbauung der exponierten Lage entsprechend städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltet wird.*

2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an den Festsetzungen in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Rechtsmittelverfahren oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind im Städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich sowie in der Amtlichen Sammlung zu veröffentlichen.

3. Vom Bericht nach Art. 47 RPV vom 17. März 2017 wird Kenntnis genommen.
  4. Vom Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen vom 17. März 2017 wird Kenntnis genommen.
  5. Der Stadtrat setzt die Änderungen gemäss Dispositiv-Ziff. I.1 nach rechtskräftiger Genehmigung durch die kantonalen Instanzen in Kraft.
- II. Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements übertragen.
- III. In eigener Befugnis:  
Der Vorsteher des Hochbaudepartements wird eingeladen, nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat die Genehmigung der Baudirektion einzuholen.
- IV. Mitteilung je unter Beilagen 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), die Stadtentwicklung Zürich, das Tiefbauamt, das Amt für Städtebau, das Amt für Baubewilligungen und durch Weisung an den Gemeinderat.

Für getreuen Auszug  
die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti



Teilrevision Bau- und Zonenordnung

# Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht

SBB-Areal Tiefenbrunnen, Zürich-Seefeld, Kreis 8

- Änderung der Bauordnung, Art.4 Abs.11 (neu)
- Ergänzungsplan Gestaltungsplanpflicht (neu)

Vom Gemeinderat festgesetzt mit GRB Nr. .... vom .....

Im Namen des Gemeinderats  
die Präsidentin/der Präsident: .....

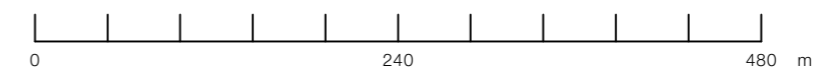
die Sekretärin/der Sekretär: .....

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. .... vom .....

für die Baudirektion .....

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 / 21.03.2017/ afsfro

## Änderungen der Bauordnung

### Art.4 Gestaltungsplanpflicht

11 (neu) Im Gebiet SBB-Areal Tiefenbrunnen muss mit dem Gestaltungsplan sichergestellt werden, dass die Nutzung des gesamten Areals abgestimmt auf die Bedürfnisse der Benutzer des öffentlichen Verkehrs erfolgt und dass die Überbauung der exponierten Lage entsprechend städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltet wird.

## Ergänzungsplan Gestaltungsplanpflicht (neu)

 Gestaltungsplanpflicht SBB-Areal Tiefenbrunnen



## Teilrevision Bau- und Zonenordnung

### Gestaltungsplanpflicht SBB-Areal Tiefenbrunnen, Zürich-Seeefeld, Kreis 8

#### Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV



*Abb. 1: Bahnhof Tiefenbrunnen, Stadt Zürich (Orthophoto mapafs)*

Zürich, 17. März 2017, afsbru

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>3</b>
1.1	Anlass der Teilrevision Bau- und Zonenordnung	3
1.2	Situation SBB-Areal Tiefenbrunnen	3
1.3	Inhalt der mit der Einzelinitiative beantragten GP-Pflicht	4
1.4	Antrag des Stadtrates auf Teilungültigkeitserklärung und Ablehnung	5
1.5	Rückweisungsantrag des Gemeinderates und Einführung einer GP-Pflicht	6
1.6	Begründung für eine GP-Pflicht	7
<b>2</b>	<b>Planungs- und baurechtliche Situation</b>	<b>8</b>
2.1	Übergeordnete Planungen	8
2.1.1	Sachpläne und Konzepte des Bundes	8
2.1.2	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)	8
2.1.3	Kantonaler Richtplan	9
2.1.4	Regionaler Richtplan	10
2.2	Räumliche Entwicklungsziele der Stadt Zürich	11
2.3	Störfallvorsorge	12
2.4	Belastete Standorte	13
2.5	Naturgefahren	14
2.6	Bau- und Zonenordnung (Teilrevision 2014)	15
2.7	Lärmschutz	16
2.8	Denkmalpflege	16
<b>3</b>	<b>Inhalt der BZO-Teilrevision</b>	<b>17</b>
3.1	Bauordnung Art. 4 Abs. 11 (neu)	17
3.2	Ergänzungsplan GP-Pflicht (neu)	17
3.3	Auslösung der GP-Pflicht	17
<b>4</b>	<b>Auswirkungen der GP-Pflicht auf das laufende Projekt «Neubau SBB»</b>	<b>18</b>
<b>5</b>	<b>Verfahren</b>	<b>19</b>
5.1	Mitwirkungsverfahren nach § 7 PBG	19
5.2	Kantonale Vorprüfung	19
<b>6</b>	<b>Beilagen</b>	<b>20</b>
6.1	Beilage 1: Einzelinitiative vom 22. März 2012 betreffend SBB-Areal Tiefenbrunnen (GR Nr. 2012/125)	20
6.2	Beilage 2: Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat vom 11. September 2013	21
6.3	Beilage 3: Auszug aus dem Beschlussprotokoll vom Gemeinderat	28

# 1 Ausgangslage

## 1.1 Anlass der Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Auslöser der Teilrevision Bau- und Zonenordnung (BZO-Teilrevision) ist die Einzelinitiative von Urs Frey (Beilage 1). Sie verlangt die Festsetzung einer Gestaltungsplanpflicht (GP-Pflicht) auf dem Areal der Schweizer Bundesbahnen (SBB-Areal) beim Bahnhof Tiefenbrunnen.

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 14. Mai 2014 (Beilage 3) befürwortet der Gemeinderat – in Abweichung zum stadträtlichen Antrag (Beilage 2) – die Einführung einer GP-Pflicht.

Mit der vorliegenden BZO-Teilrevision sollen nun die Grundstücke (Kat. Nrn. RI5374, RI4978 und RI5401) im Gebiet SBB-Areal Tiefenbrunnen mit einer GP-Pflicht belegt werden.

## 1.2 Situation SBB-Areal Tiefenbrunnen

Der Perimeter der GP-Pflicht umfasst das SBB-Areal beim Tiefenbrunnen mit den Grundstücken Kat. Nrn. RI5374, RI4978 und RI5401. Dieser ist vollständig der Wohnzone W4 mit 0%-Wohnanteil (gemäss BZO-Teilrevision 2014) zugewiesen. Das Areal inkl. Gleisfeld liegt zwischen Bellerive- und Seefeldstrasse an der Stadtgrenze zu Zollikon. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der SBB.



Abb.2: Situationsplan Bahnhof Tiefenbrunnen

### 1.3 Inhalt der mit der Einzelinitiative beantragten GP-Pflicht

Am 22. März 2012 reichte Urs Frey die Einzelinitiative beim Büro des Gemeinderates ein (vgl. Beilage 1: Einzelinitiative betr. SBB-Areal Tiefenbrunnen, GR Nr. 2012/125).

Der Initiativtext lautet:

*«Änderung von Art. 4 der Bauordnung (Gestaltungsplanpflicht), Ergänzung mit einem neuen Absatz 11:*

*Im Gebiet SBB-Areal Tiefenbrunnen muss mit dem Gestaltungsplan sichergestellt werden, dass die Nutzung des gesamten Areals abgestimmt auf die Bedürfnisse der Benutzer des öffentlichen Verkehrs und in Koordination mit der seeseitig geplanten Nutzungsintensivierung im Bereich Seepolizei / Kibag / Hafen Tiefenbrunnen erfolgt, und dass die Überbauung der exponierten Lage entsprechend städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltet wird.»*

Die Initiative wird wie folgt begründet:

- *«Eine Überbauung des Areals muss in Abstimmung mit den langfristigen Erfordernissen des Bahnhofsbetriebs mit Umsteigeknoten auf Tram und Bus sowie den übrigen geplanten Entwicklungen im äussersten Seefeld erfolgen. Zudem sind an die Erschliessung und Gestaltung höchste Anforderungen zu stellen, handelt es sich doch um das Tor zur Stadt von der Goldküste her. Zusammen mit dem Umstand, dass Konzessionsland zur Bebauung ansteht, ist eine koordinierte, transparente und demokratisch legitimierte Überbauungslösung unabdingbar.*
- *Nach einem früher gescheiterten Projekt wurde die Öffentlichkeit von der SBB-Immobilien AG kürzlich durch entsprechende Pressemitteilungen erneut überrascht mit einem scheinbar bewilligungsreif vorangetriebenen Projekt auf dem SBB-Areal Tiefenbrunnen. Zur Neuüberbauung vorgesehen ist die süd-östlich an das Bahnhofsgebäude angrenzende Fläche, die derzeit mit einem Gastronomiegebäude (Spuntino), der P&R-Anlage und mit dem Selbstbedienungsteil der Autowaschanlage AUTOP genutzt ist.*
- *Am 6. März 2012 haben Vertretungen der SBB-Immobilien AG anlässlich einer offenen Vorstandssitzung des Quartiervereins Riesbach über das Vorhaben informiert. Es hat sich herausgestellt, dass das Projekt auf zentrale Fragen keine oder zumindest keine befriedigenden Antworten gibt. Die Erschliessungslösung beschränkt sich auf eine Neuorganisation des Verkehrsflusses auf diesem süd-östlichen Grundstücksteil, ohne dass die bereits heute unbefriedigende Bushaltestelle mit Pw-Bahnhofsvorfahrt mit einer langfristigen Perspektive verbessert würde. Eine Erneuerung und Verbesserung der Fusswegverbindungen von und zum Bahnhof sind nicht in das Projekt einbezogen (insb. behindertengerechte Unterführungen) wie*

*auch die Zukunft des Bahnhofes Tiefenbrunnen als solcher nicht gesichert bzw. der engere Bahnhofsbereich nicht in das Projekt einbezogen ist.*

- *Trotz offensichtlicher Zusammenhängen mit dem Bahnhofsbetrieb und den geplanten Entwicklungen seeseits der Bellerivestrasse wurde das Nutzungskonzept nicht plausibel begründet.»*

Am 18. April 2012 stimmten 78 Ratsmitglieder der Einzelinitiative zu. Dadurch erreichte die Initiative das Quorum und wurde dem Stadtrat zum Bericht und Antrag überwiesen (§ 139 Abs. 3 GPR).

#### **1.4 Antrag des Stadtrates auf Teilungültigkeitserklärung und Ablehnung**

Mit Weisung vom 11. September 2013 (GR Nr. 2012/125, vgl. Beilage 2) beantragte der Stadtrat dem Gemeinderat die Teilungültigkeitserklärung sowie die Ablehnung des gültigen Teils der Einzelinitiative wie folgt:

«Dem Gemeinderat wird beantragt:

1. *Folgender Teil der Einzelinitiative des Stimmberechtigten Urs Frey vom 22. März 2012 betreffend SBB-Areal Tiefenbrunnen ist ungültig (gestrichen = ungültiger Teil):*

*Im Gebiet SBB-Areal Tiefenbrunnen muss mit dem Gestaltungsplan sichergestellt werden, dass die Nutzung des gesamten Areals abgestimmt auf die Bedürfnisse der Benutzer des öffentlichen Verkehrs ~~und in Koordination mit der seeseitig geplanten Nutzungsintensivierung im Bereich Seopolizei/ Kibag/ Hafen Tiefenbrunnen~~ erfolgt, und dass die Überbauung der exponierten Lage entsprechend städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltet wird.*

2. *Der gültige Teil des Initiativbegehrens wird abgelehnt.»*

Der Stadtrat verwies in seiner Begründung des Antrages im Wesentlichen auf folgende Punkte:

- Betreffend die Bebauung des SBB-Areals Tiefenbrunnen gemäss den Bedürfnissen der Benutzenden des öffentlichen Verkehrs:

Soweit die Initiative verlangt, dass Anlagen des Tram- und Busverkehrs bzw. deren Wendeschleifen beim Bahnhof Tiefenbrunnen im Rahmen einer GP-Pflicht behandelt werden sollen, fehlt es an einer gesetzlichen Grundlage. Diese Erschliessungsanlagen sind Gegenstand der Richtplanung und zählen somit nicht zur Feinerschliessung. Die das SBB-Areal unterque-

rende Fussgängerunterführung hingegen ist nicht von der Richtplanung erfasst und kann Gegenstand eines Quartierplanverfahrens sein oder in einem Gestaltungsplan behandelt werden. Die Unterführung verbindet die Einrichtungen der Groberschliessung (Bahn, Bus und Tram) mit einem einzelnen Grundstück, dem SBB-Areal, was typischerweise die Feinerschliessung kennzeichnet. Eine rechtskonforme Umsetzung des Initiativbegehrens ist möglich, indem lediglich die Regelung der arealinternen Feinerschliessung (ohne Wendeschleifen/ Haltestellen von Bus und Tram), und falls erforderlich, die Anpassung der Fussgängerunterführung, von der GP-Pflicht erfasst wird. (Auszug aus den Erwägungen in Ziffer 4.1 von STRB vom 11.9.2013, GR Nr. 2012/125, Beilage 2)

- Betreffend die Koordination der Nutzung des SBB-Areals mit der seeseitig geplanten Nutzungsintensivierung im Bereich Seepolizei/ Kibag/ Hafen Tiefenbrunnen:

Mit Blick auf die Eigentumsgarantie ist es unzulässig, dass mit der Initiative Bauvorhaben in einer RPG-konformen Bauzone (hier auf dem SBB-Areal) abhängig gemacht werden von Planungen in einer Nichtbauzone (Freihaltezone seeseitig Bellerivestrasse), wo derzeit noch nicht feststeht, ob überhaupt und allenfalls mit welchen Bauvolumina dereinst gebaut werden darf. Eine derartige GP-Pflicht ist eine Eigentumsbeschränkung ohne gesetzliche Grundlage im übergeordneten Recht und somit verfassungswidrig. (Auszug aus den Erwägungen in Ziffer 4.2 von STRB vom 11.9.2013, GR Nr. 2012/125, Beilage 2)

- Betreffend das Erfordernis, auf dem fraglichen Areal «*städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltet*» zu bauen:

Soweit die GP-Pflicht aus Gründen der Architektur oder des Städtebaus festgesetzt werden soll, sah der Stadtrat – im Rahmen seines planerischen Ermessens – kein raumplanerisches oder städtebaulich relevantes Schutzinteresse, das eine solche zusätzliche Planungsstufe notwendig machen würde. (Auszug aus den Erwägungen in Ziffer 5.2 von STRB vom 11.9.2013, Beilage 2).

## **1.5 Rückweisungsantrag des Gemeinderates und Einführung einer GP-Pflicht**

Der Antrag des Stadtrates ist nicht endgültig, vielmehr stellt sein Antrag die Grundlage für das parlamentarische Ermessen dar, das im Einzelfall von einem Exekutivantrag abweichen kann.

In diesem Fall folgte der Gemeinderat dem stadträtlichen Antrag nicht und beschloss am 14. Mai 2014, folgendes (vgl. Beilage 3: Auszug aus dem Beschlussprotokoll, 2. Ratssitzung vom 14. Mai 2014):

«Rückweisung des Antrags des Stadtrats mit folgendem Auftrag:

- über das Gebiet eine Gestaltungsplanpflicht festzusetzen und den gemäss Art. 4 BZO erforderlichen Ergänzungsplan anzupassen (Gestaltungsplanpflicht über die Parzellen Kat.-Nr. RI5374 und Teile von ...)
- sowie die Vorlage öffentlich aufzulegen und dem Kanton zur Vorprüfung einzureichen.»

Mit seinem Beschluss befürwortet der Gemeinderat – in Abweichung zum stadträtlichen Antrag – die Einführung einer GP-Pflicht, lässt aber die inhaltliche und räumliche Ausgestaltung der Planungspflicht offen.

Ausgangspunkt der GP-Pflicht auf dem SBB-Areal Tiefenbrunnen hat der gültige Teil des Initiativbegehrens zu sein (durchgestrichen = ungültiger Teil):

«Im Gebiet SBB-Areal Tiefenbrunnen muss mit dem Gestaltungsplan sichergestellt werden, dass die Nutzung des gesamten Areals abgestimmt auf die Bedürfnisse der Benutzer des öffentlichen Verkehrs ~~und in Koordination mit der seeseitig geplanten Nutzungsintensivierung im Bereich Seepolizei/ Kibag/ Hafen Tiefenbrunnen~~ erfolgt, und dass die Überbauung der exponierten Lage entsprechend städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltet wird.»

## 1.6 Begründung für eine GP-Pflicht

Gestützt auf den Beschluss des Gemeinderats, der die Festsetzung einer GP-Pflicht verlangt, kann die mit dem Initiativbegehren geforderte GP-Pflicht mit dem wesentlichen öffentlichen Interesse an einer differenzierten baulichen Verdichtung begründet werden (§ 48 Abs. 3 PBG).

Zwei weitere politische Vorstösse weisen ebenfalls auf das wesentliche öffentliche Interesse beim Bahnhof Tiefenbrunnen hin:

Postulat 2014/000096: Bahnhof Tiefenbrunnen, Verbesserung der Umgebung, der Zugänglichkeit, der Aufenthaltsqualität sowie des Quartiernutzens.

Motion (GR Nr. 2011/222, verknüpft mit Motion GR Nr. 2013/360): Schaffung von zusätzlichem Platz für Fussgängerinnen und Fussgänger, Velofahrende und für Begegnungszonen rund um die städtischen Bahnhöfe auf die Eröffnung der Durchmesserlinie. (Die Motion wurde am 02.04.2014 als erledigt abgeschrieben.)

Die Beantwortung des Postulates respektive die Umsetzung der Massnahmen sind beim Tiefbauamt der Stadt Zürich zurzeit in Bearbeitung.

## **2 Planungs- und baurechtliche Situation**

### **2.1 Übergeordnete Planungen**

#### **2.1.1 Sachpläne und Konzepte des Bundes**

Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) sind von der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung nicht berührt.

#### **2.1.2 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)**

Der Bundesrat hat am 24. August 2016 die Inkraftsetzung der Ortsbildaufnahme des ISOS für die Stadt Zürich entschieden (Rechtskraft per 01. Oktober 2016). Dabei ist das SBB-Areal Tiefenbrunnen der sogenannten „Umgebungszone b“ (empfindlicher Teil des Ortsbildes) zugeteilt. Dabei wird das Erhalten der Eigenschaften, die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind, als Ziel definiert.

Das ISOS ist zwar vorab bei der Erfüllung von Bundesaufgaben zu beachten, sollte aber mittelbar auch in der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt werden. «Berücksichtigen» heisst, die Interessen an der Erhaltung und Schonung der im ISOS bezeichneten Objekte in die Planung einzubeziehen und gegen andere mit der Planungstätigkeit verfolgte Interessen abzuwägen. Dies erfolgt im Rahmen der Erarbeitung des Gestaltungsplans.

Das SBB-Areal Tiefenbrunnen liegt in der Wohnzone W4 (gemäss BZO 2014). Die Festlegung einer GP-Pflicht für das SBB-Areal Tiefenbrunnen ändert nichts an den grundsätzlichen baulichen Entwicklungsmöglichkeiten und steht nicht im Konflikt mit den im ISOS definierten Schutzziele. Im Gegenteil kann mit einem Gestaltungsplan dank massgeschneiderten Bebauungs- und Freiraumvorschriften die Einpassung in das umgebende Ortsbild besser gesteuert werden.

### 2.1.3 Kantonaler Richtplan

Das SBB-Areal Tiefenbrunnen liegt gemäss geltendem kantonalem Richtplan im Siedlungsgebiet. Neben der bestehenden Seewasserefassung und dem vorhandenen Güterumschlag befindet sich ebenfalls der Anschluss einer geplanten Hochleistungsstrasse (Tunnel) mit Anschluss in diesem Gebiet. Mittelfristig ist in nächster Nähe zum Bahnhof Tiefenbrunnen das Wassersportzentrum Tiefenbrunnen mit Hafen im Rahmen der fachübergreifenden Gebietsplanung «Marina Tiefenbrunnen» und langfristig der Ersatzneubau der Wasserschutzpolizei Tiefenbrunnen am See geplant.

Die GP-Pflicht für das SBB-Areal Tiefenbrunnen widerspricht nicht den übergeordneten Vorhaben des kantonalen Richtplans.

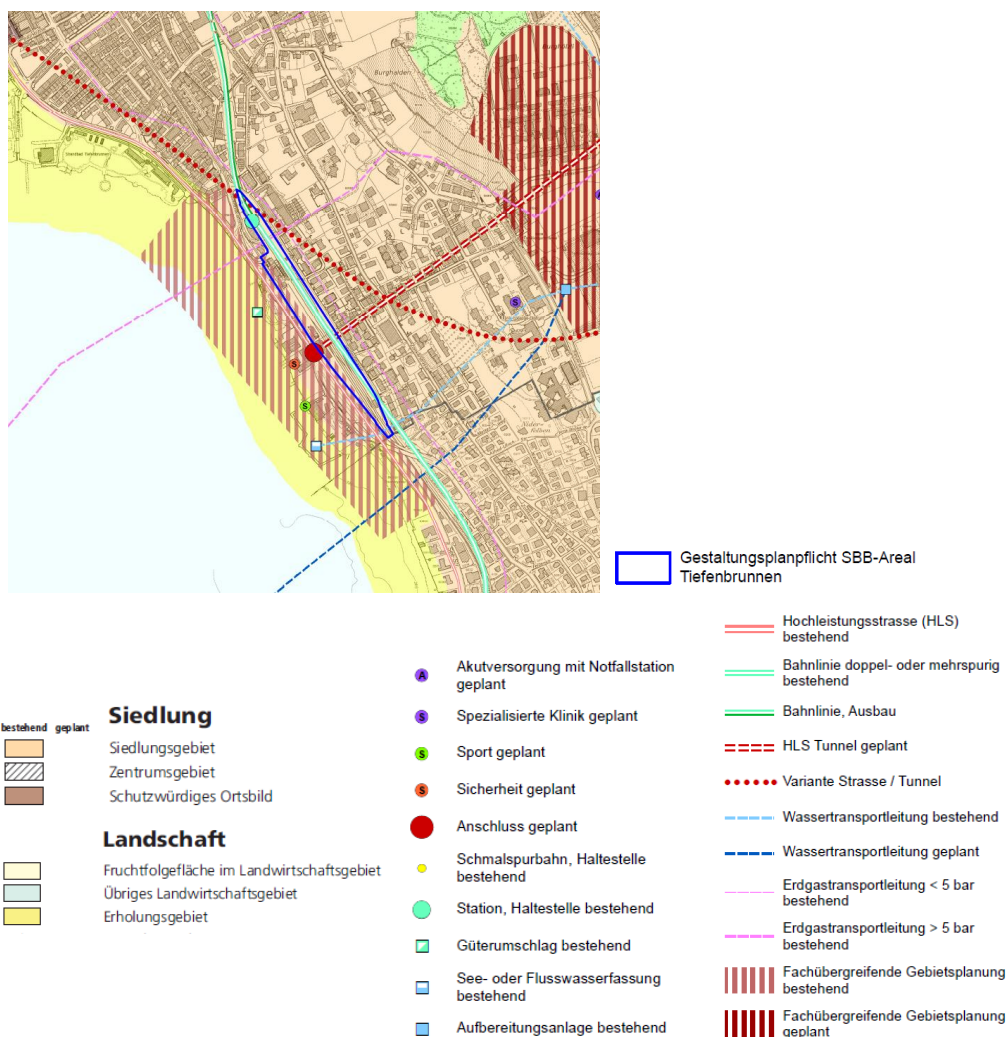


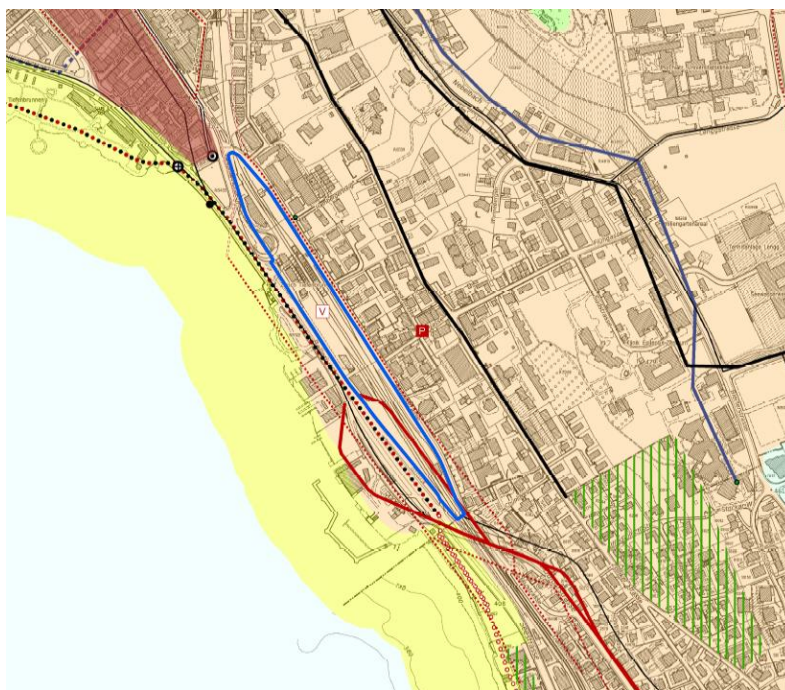
Abb.3: Kantonaler Richtplan


### 2.1.4 Regionaler Richtplan

Der regionale Richtplan wird derzeit revidiert. Der Stadtrat hat mit Weisung vom 29.10.2014 (STRB Nr. 0925/2014) den Entwurf zum regionalen Richtplan zuhanden des Gemeinderats überwiesen. Der Gemeinderat hat den regionalen Richtplan am 30. März 2016 zuhanden des Regierungsrates verabschiedet.

Der Geltungsbereich der GP-Pflicht liegt im Siedlungsgebiet. Beim Bahnhof Tiefenbrunnen ist neben der regionalen Veloparkierungsanlage ebenfalls eine regionale Parkierungsanlage vorhanden.

Die GP-Pflicht widerspricht nicht den Festlegungen des regionalen Richtplans.



 Gestaltungsplanpflicht SBB-Areal Tiefenbrunnen







- |  |   |
|--|---|
|  Ökologische Vernetzung (regional)          |  Buslinie bestehend                          |
|  Anordnung bauliche Dichte: Niedrige Dichte |  Buslinie geplant                            |
|  Parkierungsanlage bestehend                |  Tramlinie bestehend                         |
|  Bike- und Ride-Anlage geplant              |  Fuss- und Wanderweg mit Hartbelag bestehend |
|  Staatsstrasse bestehend                    |  Schmutz- oder Mischwasser bestehend         |
|  Radweg bestehend                           |  Hauptleitung bestehend                      |
|  Buslinie, Haltestelle bestehend            |  Hauptleitung geplant                        |
|  Transschlaufe bestehend                    |  Gas: Rohrleitung bestehend                  |
|  RSZ: Busschlaufe bestehend                 |   |

Abb.4: Regionaler Richtplan (Stand Oktober 2014)

## 2.2 Räumliche Entwicklungsziele der Stadt Zürich

Der Bahnhof Tiefenbrunnen liegt an der Stadtgrenze zu Zollikon an einer städtebaulich sehr prominenten Lage. Das schmale, langgezogene SBB-Areal bildet am rechten Zürichseeufer das «Tor zu Stadt». Aufgrund der landschaftlich exponierten und sensiblen Stadtrandlage, aber auch wegen der ungeschmäleren Sicht vom See her, wird ein Neubau auf dem SBB-Areal Teil der Seefront. Ebenfalls bildet ein solcher den Auftakt der städtischen Bebauung am rechten Seeufer.

In der räumlichen Entwicklungsstrategie des Stadtrats für die Stadt Zürich (RES) von 2010 soll der Bahnhof aufgewertet werden und der Ankunftsort verdeutlicht werden.

Im Leitbild Seebecken der Stadt Zürich von 2009 ist das SBB-Areal Tiefenbrunnen als Teil eines Gebietes mit Entwicklungspotenzial gekennzeichnet. Einerseits soll ein neues Wassersportzentrum konzipiert, andererseits eine allgemeine Gebietsaufwertung zugunsten der Erholung erzielt werden. Als Anfangs- oder Endpunkt am rechten Stadtzürcher Seeufer soll ein neuer attraktiver Ort mit Gastronomieangebot entstehen. Laut Leitbild sollen die Eigenarten des Gebietes in den zukünftigen Planungsschritten konkretisiert bzw. geschärft werden. Ebenfalls sollen die Öffentlichkeit und die Betroffenen frühzeitig und in angemessenem Mass miteinbezogen werden.

## 2.3 Störfallvorsorge

Das Areal der vorliegenden Gestaltungsplanpflicht ist laut Chemie-Risikokataster des Kantons Zürich nicht von Chemie-Risiken betroffen.

Das Planungsgebiet liegt im Konsultationsbereich der Bellerivestrasse, die als Durchgangsstrasse mit Gefahrgutverkehr der Störfallverordnung unterstellt ist. Der durchschnittliche Tagesverkehr (DTV) der Bellerivestrasse beträgt aktuell rund 28'000 Fahrzeuge mit einem Lastwagenanteil von 4.3%. Gemäss kantonalem Gesamtverkehrsmodell wird der DTV bis ins Jahr 2040 auf rund 32'000 Fahrzeuge ansteigen, der Lastwagenanteil wird auf 3.7% sinken. Gemäss den Resultaten des Screenings der Störfallrisiken auf den kantonalen Durchgangsstrassen liegt im heutigen Zustand das Risiko für den vom Planungsgebiet betroffenen Abschnitt der Bellerivestrasse grundsätzlich im tragbaren Bereich, in Bahnhofsnähe im unteren Übergangsbereich. Gemäss BZO-Teilrevision 2014 ist dem Planungsgebiet die Wohnzone W4 mit einer Ausnützungsziffer von 90% zugeordnet. Die Fachstelle Störfallvorsorge nimmt an, dass auch bei einer Ausschöpfung der Ausnützungsziffer die Risiken im tragbaren Bereich bleiben.

Bei einer späteren Ausarbeitung des Gestaltungsplanes sind keine weiteren planerischen Massnahmen zu der Störfallvorsorge notwendig.



Abb.5: Störfallvorsorge



## 2.5 Naturgefahren

Gemäss Gefahrenkarte für die Stadt Zürich liegt für den gesamten Perimeter der Gestaltungsplanpflicht eine geringe Gefährdung durch Hochwasser vor. Im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens ist zu prüfen, ob gestaltungsplanrelevante Massnahmen zu ergreifen sind.

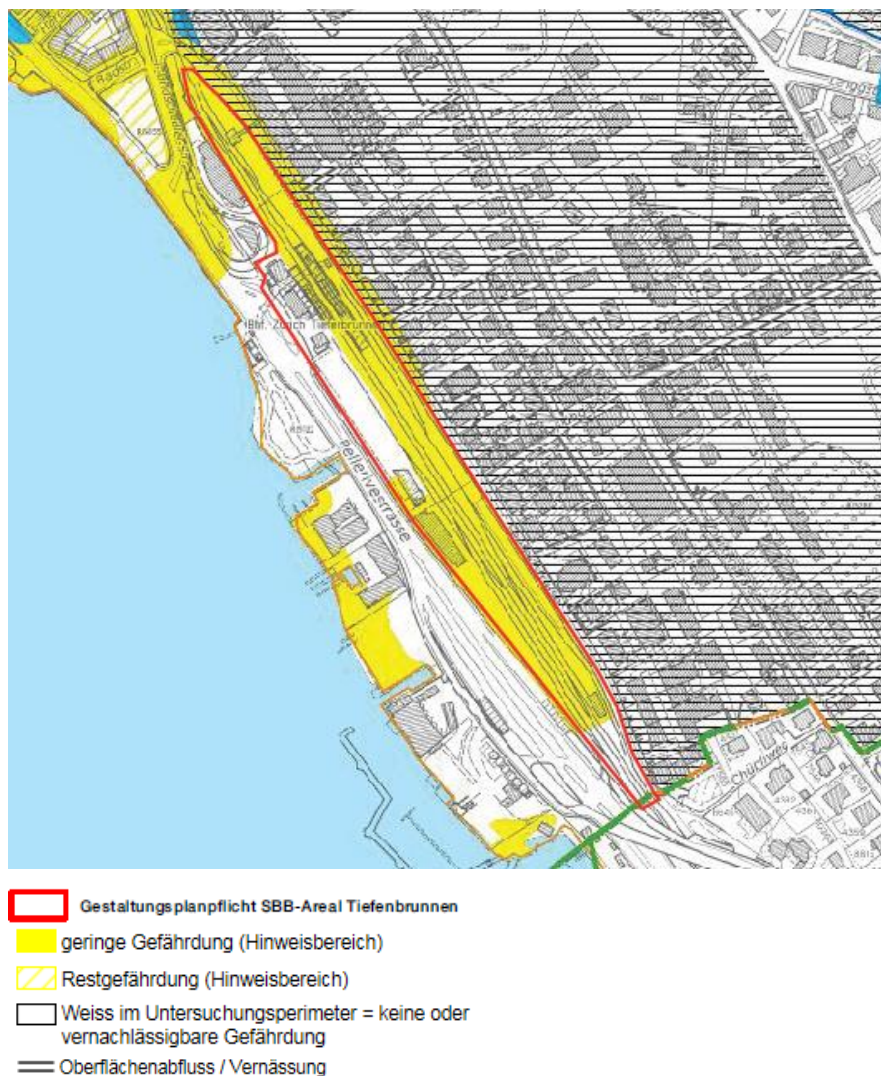
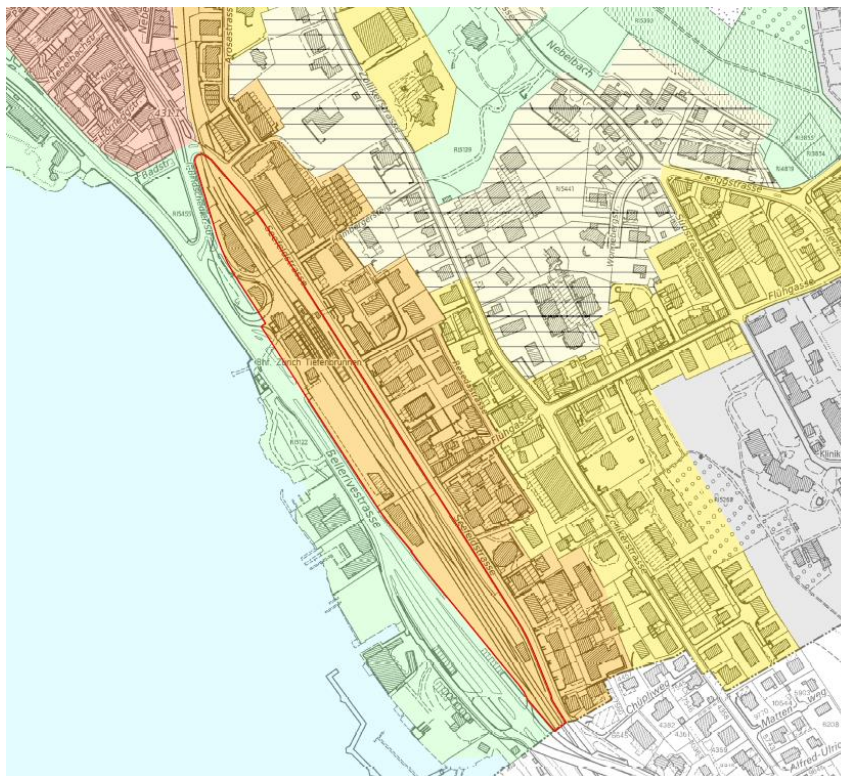


Abb.7: Naturgefahrenkarte für die Stadt Zürich (Stand: 14. Januar 2015)

## 2.6 Bau- und Zonenordnung (Teilrevision 2014)

Gemäss gültiger Bau- und Zonenordnung (1999) gehört das Areal zur Wohnzone W3 mit 0%-Wohnanteil. In der BZO-Teilrevision 2014 (STRB Nr. 0924/2014) befindet sich das Gebiet neu in der Wohnzone W4 mit 0%-Wohnanteil (technische Anpassung aufgrund Ersatz des anrechenbaren Untergeschosses durch neu ein zusätzliches Vollgeschoss, Art. 13 Abs. 1 BZO).



- Gestaltungsplanpflicht SBB-Areal Tiefenbrunnen
- W2b zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbebeileichterung
- W3 dreigeschossige Wohnzone
- W4 viergeschossige Wohnzone
- Q1 Quartiererhaltungszone
- Oe Zonen für öffentliche Bauten
- F Freihaltezone
- Gewässer

Abb.8: Zonenplan (BZO-Teilrevision 2014)

## 2.7 Lärmschutz

Das von der Gestaltungsplanpflicht betroffene Gebiet ist eingezont (Wohnzone W4 mit 0% Wohnanteil) und erschlossen. Es gelten die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstudie (ES) III. Im Rahmen des Gestaltungsplans ist die ES nutzungskonform festzulegen (Wohnen und nicht störendes Gewerbe: ES II; Wohnen und mässig störendes Gewerbe: ES III).

Wird mit dem Gestaltungsplan eine Mischnutzung mit mässig störendem Gewerbe angestrebt, ist die raumplanerische beabsichtigte Mischnutzung mit der Festlegung eines minimalen Gewerbeanteils sicherzustellen.

## 2.8 Denkmalpflege

Das Bahnhofsgebäude Tiefenbrunnen ist im kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte aufgeführt. Bei einer späteren Ausarbeitung des Gestaltungsplanes ist das denkmalpflegerisch schutzwürdige Gebäude entsprechend zu berücksichtigen.

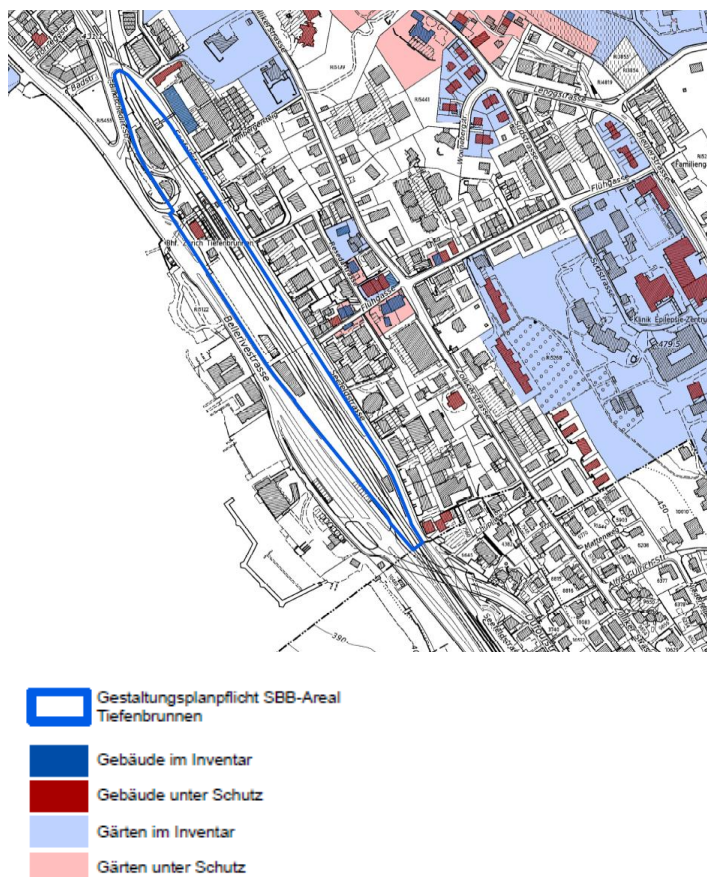


Abb.9: Kommunales Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte

## 3 Inhalt der BZO-Teilrevision

### 3.1 Bauordnung Art. 4 Abs. 11 (neu)

Unter Artikel 4 der Bau- und Zonenordnung wird neu der gültige Teil des Initiativbegehrens als neuer Absatz 11 aufgenommen.

«Im Gebiet SBB-Areal Tiefenbrunnen muss mit dem Gestaltungsplan sichergestellt werden, dass die Nutzung des gesamten Areals abgestimmt auf die Bedürfnisse der Benutzer des öffentlichen Verkehrs erfolgt und dass die Überbauung der exponierten Lage entsprechend städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltet wird.»

### 3.2 Ergänzungsplan GP-Pflicht (neu)



 Gestaltungsplanpflicht SBB-Areal Tiefenbrunnen

Abb.10: Ergänzungsplan GP-Pflicht

### 3.3 Auslösung der GP-Pflicht

Die GP-Pflicht wird erst bei massgeblichen Um- oder Neubauten oder bei einer massgeblichen Nutzungsänderung ausgelöst. Eine untergeordnete Massnahme der bestehenden Gebäude, wie z.B. eine Sanierung des bestehenden Bahnhofgebäudes, löst keine GP-Pflicht aus (vgl. hierzu Art. 4 Abs. 3 BZO).

## **4 Auswirkungen der GP-Pflicht auf das laufende Projekt «Neubau SBB»**

Auf dem Grundstück Kat.-Nr. RI5374 haben die SBB bereits ein Projekt ausgearbeitet bzw. ein Baugesuch eingereicht. Das Bauvorhaben wurde von der Bausektion am 20.11.2012 bewilligt.

Gegen die Baubewilligung wurde von verschiedener Seite über mehrere Instanzen Rechtsmittel ergriffen. Die Rechtsmittelverfahren sind derzeit noch hängig, weshalb eine rechtskräftige Baubewilligung noch nicht vorliegt. Wird die Baubewilligung von den Gerichten bestätigt, kann das Bauprojekt der SBB voraussichtlich ohne Aufstellung eines Gestaltungsplanes ausgeführt werden, denn zum Zeitpunkt des angefochtenen Bauentscheides lag keine «ausreichend konkretisierte Planungsabsicht der Exekutivbehörde» bzw. eine entsprechende Weisung des Stadtrates an den Gemeinderat vor (vgl. Verwaltungsgerichtsentscheide VB.2010.108 und VB.2014.206).

Ein Bauvorhaben auf dem SBB-Areal könnte unter Umständen von einer GP-Pflicht erfasst werden, falls a) die derzeit im Rechtsmittelverfahren hängige Baubewilligung aufgehoben und anschliessend ein neues, angepasstes Baugesuch bei der Baubehörde eingereicht würde und zudem b) im Zeitpunkt der Einreichung des neuen Baugesuches eine ausreichend konkretisierte Planungsabsicht der Exekutivbehörde im Sinne von § 234 PBG vorliegen würde.

## **5 Verfahren**

### **5.1 Mitwirkungsverfahren nach § 7 PBG**

Die BZO-Teilrevision, Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht, SBB-Areal Tiefenbrunnen, Zürich-Seefeld, Kreis 8 wurde für die öffentliche Mitwirkung gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 05. Oktober 2016 bis und mit 05. Dezember 2016 öffentlich aufgelegt. Während der Dauer der Auflage wurde eine Einwendung eingereicht. Diese richtet sich gegen die BZO-Teilrevision beziehungsweise gegen die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht (vgl. separater Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen).

### **5.2 Kantonale Vorprüfung**

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf dieser BZO-Teilrevision dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Der vorgesehene Ergänzungsplan und die Ergänzung der Bauordnung werden von der Baudirektion in ihrer Stellungnahme als genehmigungsfähig beurteilt.

## 6 Beilagen

### 6.1 Beilage 1: Einzelinitiative vom 22. März 2012 betreffend SBB-Areal Tiefenbrunnen (GR Nr. 2012/125)

Urs Frey, Seefeldstrasse 193, 8008 Zürich, praesidium@8008.ch, T. 076 528 35 33

GR Nr. 2012/ 125

22. März 2012  
Gemeinderat von Zürich  
Parlamentssdienste

#### Einzelinitiative betr. SBB-Areal Tiefenbrunnen

Gestützt auf § 50 des Gemeindegesetzes und Art. 15 der Gemeindeordnung der Stadt Zürich reiche ich folgende ausformulierte Initiative ein:

**Änderung von Art. 4 der Bauordnung (Gestaltungsplanpflicht),**  
Ergänzung mit einem neuen Absatz 11:

„Im Gebiet SBB-Areal Tiefenbrunnen muss mit dem Gestaltungsplan sichergestellt werden, dass die Nutzung des gesamten Areals abgestimmt auf die Bedürfnisse der Benutzer des öffentlichen Verkehrs und in Koordination mit der seeseitig geplanten Nutzungsintensivierung im Bereich Seepolizei / Kibag / Hafen Tiefenbrunnen erfolgt, und dass die Überbauung der exponierten Lage entsprechend städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltet wird.“

#### Begründung

Eine Überbauung des Areals muss in Abstimmung mit den langfristigen Erfordernissen des Bahnhofbetriebs mit Umsteigeknoten auf Tram und Bus sowie den übrigen geplanten Entwicklungen im äussersten Seefeld erfolgen. Zudem sind an die Erschliessung und Gestaltung höchste Anforderungen zu stellen, handelt es sich doch um das Tor zur Stadt von der Goldküste her. Zusammen mit dem Umstand, dass Konzessionsland zur Bebauung ansteht, ist eine koordinierte, transparente und demokratisch legitimierte Überbauungslösung unabdingbar.

Nach einem früher gescheiterten Projekt wurde die Öffentlichkeit von der SBB-Immobilien AG kürzlich durch entsprechende Pressemitteilungen erneut überrascht mit einem scheinbar bewilligungsreif vorangetriebenen Projekt auf dem SBB-Areal Tiefenbrunnen. Zur Neuüberbauung vorgesehen ist die süd-östlich an das Bahnhofsgebäude angrenzende Fläche, die derzeit mit einem Gastronomiegebäude (Spuntino), der P&R-Anlage und mit dem Selbstbedienungsteil der Autowaschanlage AUTOP genutzt ist.

Am 6. März 2012 haben Vertretungen der SBB-Immobilien AG anlässlich einer offenen Vorstandssitzung des Quartiervereins Riesbach über das Vorhaben informiert. Es hat sich herausgestellt, dass das Projekt auf zentrale Fragen keine oder zumindest keine befriedigenden Antworten gibt. Die Erschliessungslösung beschränkt sich auf eine Neuorganisation des Verkehrsflusses auf diesem süd-östlichen Grundstücksteil, ohne dass die bereits heute unbefriedigende Bushaltestelle mit Pw-Bahnhofsvorfahrt mit einer langfristigen Perspektive verbessert würde. Eine Erneuerung und Verbesserung der Fusswegverbindungen von und zum Bahnhof sind nicht in das Projekt einbezogen (insb. behindertengerechte Unterführungen) wie auch die Zukunft des Bahnhofes Tiefenbrunnen als solcher nicht gesichert bzw. der engere Bahnhofsbereich nicht in das Projekt einbezogen ist. Trotz offensichtlichen Zusammenhängen mit dem Bahnhofsbetrieb und den geplanten Entwicklungen seeseits der Bellerivestrasse wurde das Nutzungskonzept nicht plausibel begründet.



Urs Frey, Zürich, 22. März 2012

## 6.2 Beilage 2: Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat vom 11. September 2013



Stadt Zürich  
Stadtrat

GR Nr. 2012/125

### Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 11. September 2013

#### Einzelinitiative von Urs Frey vom 22. März 2012 betreffend SBB-Areal Tiefenbrunnen, Antrag auf Teilungültigerklärung und Ablehnung

##### 1. Einleitende Bemerkungen

Der Einzelinitiant Urs Frey verlangt eine Ergänzung von Art. 4 der kommunalen Bauordnung wie folgt:

*Änderung von Art. 4 der Bauordnung (Gestaltungsplanpflicht), Ergänzung mit einem neuen Absatz 11:*

Im Gebiet SBB-Areal Tiefenbrunnen muss mit dem Gestaltungsplan sichergestellt werden, dass die Nutzung des gesamten Areals abgestimmt auf die Bedürfnisse der Benutzer des öffentlichen Verkehrs und in Koordination mit der seeseitig geplanten Nutzungsintensivierung im Bereich Seepolizei / Kibag / Hafen Tiefenbrunnen erfolgt, und dass die Überbauung der exponierten Lage entsprechend städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltet wird.

Zur Begründung schreibt der Initiant:

Eine Überbauung des Areals muss in Abstimmung mit den langfristigen Erfordernissen des Bahnhofsbetriebs mit Umsteigeknoten auf Tram und Bus sowie den übrigen geplanten Entwicklungen im äussersten Seefeld erfolgen. Zudem sind an die Erschliessung und Gestaltung höchste Anforderungen zu stellen, handelt es sich doch um das Tor zur Stadt von der Goldküste her. Zusammen mit dem Umstand, dass Konzessionsland zur Bebauung ansteht, ist eine koordinierte, transparente und demokratisch legitimierte Überbauungslösung unabdingbar. Nach einem früher gescheiterten Projekt wurde die Öffentlichkeit von der SBB-Immobilien AG kürzlich durch entsprechende Pressemitteilungen erneut überrascht mit einem scheinbar bewilligungsreif vorangetriebenen Projekt auf dem SBB-Areal Tiefenbrunnen. Zur Neuüberbauung vorgesehen ist die süd-östlich an das Bahnhofsgebäude angrenzende Fläche, die derzeit mit einem Gastronomiegebäude (Spurtino), der P&R-Anlage und mit dem Selbstbedienungsteil der Autowaschanlage AUTOP genutzt ist.

Am 6. März 2012 haben Vertretungen der SBB-Immobilien AG anlässlich einer offenen Vorstandssitzung des Quartiervereins Riesbach über das Vorhaben informiert. Es hat sich herausgestellt, dass das Projekt auf zentrale Fragen keine oder zumindest keine befriedigenden Antworten gibt. Die Erschliessungslösung beschränkt sich auf eine Neuorganisation des Verkehrsflusses auf diesem süd-östlichen Grundstücksteil, ohne dass die bereits heute unbefriedigende Bushaltestelle mit Pw-Bahnhofsvorfahrt mit einer langfristigen Perspektive verbessert würde. Eine Erneuerung und Verbesserung der Fusswegverbindungen von und zum Bahnhof sind nicht in das Projekt einbezogen (insb. behindertengerechte Unterführungen) wie auch die Zukunft des Bahnhofes Tiefenbrunnen als solcher nicht gesichert bzw. der engere Bahnhofsbereich nicht in das Projekt einbezogen ist. Trotz offensichtlichen Zusammenhängen mit dem Bahnhofsbetrieb und den geplanten Entwicklungen seeseits der Bellerivestrasse wurde das Nutzungskonzept nicht plausibel begründet.

Am 18. April 2012 erhielt der Einzelinitiant die vorläufige Unterstützung des Gemeinderats. Handelt es sich wie vorliegend um eine Initiative in Form eines ausgearbeiteten Entwurfs, hat der Stadtrat innert 18 Monaten seit der vorläufigen Unterstützung Bericht und Antrag dem Gemeinderat zu unterbreiten (Art. 139a Abs. 3 des Gesetzes über die politischen Rechte; GPR). Hält der Stadtrat die Initiative hingegen für ungültig, stellt er innert derselben Frist Antrag auf Ungültigerklärung (vgl. Peter Saile / Marc Burgherr, Das Initiativrecht der zürcherischen Parlamentsgemeinden, Rz 235ff. und Tafel auf Seite 148, Zürich / St. Gallen 2011).

Auf kommunaler Stufe kann Gegenstand einer Initiative nur sein, was der Sache nach dem obligatorischen oder fakultativen Referendum untersteht (§ 96 Ziff. 1 des Gemeindegesetzes, GG). Mit der vorliegenden Initiative wird eine Änderung der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Zürich verlangt. Solche Änderungen unterliegen dem fakultativen Referendum (Art. 12 i.V.m. Art. 41 lit. k der Gemeindeordnung der Stadt Zürich, GO). Die Initiative steht also im Einklang mit dem Gemeindegesetz und der Gemeindeordnung.

Rechtmässig ist eine Initiative, wenn sie den Grundsätzen der Form- und Materieeinheit genügt, weder offensichtlich undurchführbar ist noch gegen übergeordnetes Recht verstösst (§ 121 Abs. 1 GPR i.V.m. Art. 28 Abs. 1 der Kantonsverfassung, KV).

## 2. Zur Einheit von Form und Materie

Die Initiative wurde ausschliesslich als ausgearbeiteter Entwurf eingereicht, weshalb die Einheit der Form gewahrt ist. Das Initiativbegehren hat zudem nur eine einzige Materie zum Gegenstand, nämlich für ein ausgewähltes Areal die Gestaltungsplanpflicht einzuführen. Somit bleibt die Einheit der Materie ebenfalls gewahrt.

## 3. Zur Durchführbarkeit

Dem Initiativbegehren steht in tatsächlicher Hinsicht keine offensichtliche Undurchführbarkeit entgegen.

## 4. Gültigkeitsprüfung

Die Gestaltungsplanpflicht verlangt von der Grundeigentümerin oder dem Grundeigentümer, dass zusätzlich zur Grundordnung (BZO) ein Gestaltungsplan aufgestellt wird, gestützt auf den das fragliche Areal zu überbauen ist (§ 48 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes; PBG). Die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht stellt eine eigentumsbeschränkende Massnahme dar, die verfassungskonform ist, falls drei kumulative Voraussetzungen erfüllt sind: Es besteht eine gesetzliche Grundlage, ein öffentliches Interesse rechtfertigt die Eigentumsbeschränkung und die Massnahme wahrt den Grundsatz der Verhältnismässigkeit (Art. 36 der Bundesverfassung, BV, SR 101).

Die Initiative nennt drei planerische Inhalte, die im Rahmen einer Gestaltungsplanpflicht für das SBB-Areal Tiefenbrunnen behandelt werden sollen:

- a) Die Bebauung des SBB-Areals Tiefenbrunnen soll auf die Bedürfnisse der Benutzenden des öffentlichen Verkehrs abgestimmt werden.
- b) Die Nutzung des SBB-Areals Tiefenbrunnen soll «in Koordination» mit der «seeseitig geplanten Nutzungsintensivierung im Bereich Seepolizei / Kibag / Hafen Tiefenbrunnen» erfolgen.
- c) Und schliesslich soll die Überbauung des fraglichen SBB-Areals «städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltet» werden.

Nachstehend soll mit Blick auf diese drei Anliegen der Initiative geprüft werden, ob die Voraussetzungen der Gesetzmässigkeit, des öffentlichen Interesses und der Verhältnismässigkeit gegeben sind.

### 4.1 Erwägungen betreffend Buchstabe a)

#### *Zur Gesetzmässigkeit:*

Gemäss dem Initiativbegehren soll die Bebauung des SBB-Areals Tiefenbrunnen auf die Erschliessungsbedürfnisse der Benutzenden des öffentlichen Verkehrs Rücksicht nehmen. Aus der Begründung der Initiative wird weiter ersichtlich, dass der Initiant sich eine Verbesserung des «Umsteigeknotens auf Tram und Bus», der «unbefriedigenden Bushaltestelle mit Pw-Bahnhofsvorfahrt» sowie der «Fusswegverbindungen von und zum Bahnhof (behindertengerechte Unterführung)» wünscht.

Die Erschliessungspflichten im Rahmen der Gestaltungsplanung sind – genauso wie bei einem Quartierplan – auf die Feinerschliessung beschränkt, wobei Landabtretungen für die Feinerschliessung oder etwa die Neuordnung der Eigentumsrechte nicht mit dem Gestaltungsplan geregelt werden können, sondern des Quartierplans bedürfen (Stephan Eschmann, Der Gestaltungsplan nach zürcherischem Recht, Seiten 128f. und 220, Zürich 1985).

Zudem können Anlagen der Groberschliessung nicht Gegenstand eines Gestaltungsplans sein (RB 1998 Nr. 97 = VB.98.00013). Auch die Anpassung einer bestehenden Groberschliessungsanlage gehört nicht zur Aufgabe des Gestaltungsplans (VB.2012.00063, Erw. 4.4).

Somit gilt es zu prüfen, wie weit das Initiativbegehren Anlagen der Grob- oder Feinerschliessung thematisiert. Die Anlagen der Groberschliessung werden in der Richtplanung behördenverbindlich festgelegt (BEZ 1990 Nr. 34 = BRKE III Nr. 107/1990), womit sich diese Erschliessungsanlagen als Aufgabe der öffentlichen Hand von der Feinerschliessung abgrenzen (vgl. Peter Kleb, Kosten und Entschädigungen im zürcherischen Quartierplanverfahren, Seite 125, Zürich 2004). Im Regionalen Richtplan der Stadt Zürich (RRB Nr. 894/2000) sind die bestehenden Tram- und Buslinien ab Bahnhof Tiefenbrunnen Richtung Stadt und die Wendeschleifen von Tram und Bus festgelegt (vgl. im Richtplantext Ziff. 5.2.2.1 und Plan «Verkehr – Öffentlicher Verkehr»). Die Bellerivestrasse ist als übergeordnete Festlegung (bzw. Staatsstrasse) ebenfalls im Regionalen Richtplan aufgeführt (Plan «Verkehr – Individualverkehr»).

Soweit der Initiant (im Begründungsteil der Initiative) verlangt, dass Anlagen des Tram- und Busverkehrs bzw. deren Wendeschleifen beim Bahnhof Tiefenbrunnen im Rahmen einer Gestaltungsplanpflicht behandelt werden sollen, fehlt es an einer gesetzlichen Grundlage. Diese Erschliessungsanlagen sind Gegenstand der Richtplanung und zählen somit nicht zur Feinerschliessung. Für eine Anpassung der zur Groberschliessung zählenden Verkehrsflächen wie auch der Anlagen des öffentlichen Verkehrs muss das Verfahren nach Strassengesetz (vgl. §§ 1 und 2 des Strassengesetzes, StrG) und dem eidgenössischen Plangenehmigungsverfahren (vgl. Art. 18ff. des Eisenbahngesetzes, EBG, SR 742.101, Art. 11 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Trolleybusunternehmen, TrG, SR 744.21, in Verbindung mit den Vorschriften der Verordnung über das Plangenehmigungsverfahren für Eisenbahnanlagen, VPVE, SR 742.142.1) angestrengt werden.

Die das SBB-Areal unterquerende Fussgängerunterführung hingegen, die zwar im Eigentum der Stadt Zürich ist, aber nicht von der Richtplanung erfasst wird, kann Gegenstand eines Quartierplanverfahrens sein oder in einem Gestaltungsplan behandelt werden, denn die Unterführung verbindet die Einrichtungen der Groberschliessung (Bahn, Bus und Tram) mit einem einzelnen Grundstück, dem SBB-Areal, was gemäss Lehre typischerweise die Feinerschliessung kennzeichnet (vgl. Eschmann, a.a.O., Seite 129, Fussnote 65, mit Verweis auf weitere Literatur). Auch können Themen wie die Bebauung des Areals und die arealinterne Erschliessung bzw. die Ausrichtung der arealinternen Erschliessung auf die Bedürfnisse der Benutzenden des öffentlichen Verkehrs Gegenstand einer Gestaltungsplanung sein.

Der Wortlaut des Initiativbegehrens, wonach die Nutzung des gesamten Areals abgestimmt auf die Bedürfnisse der Benutzenden des öffentlichen Verkehrs zu erfolgen habe, lässt eine rechtskonforme Umsetzung zu, indem lediglich die Regelung der arealinternen Feinerschliessung (ohne Wendeschleifen / Haltestellen von Bus und Tram), und falls erforderlich, die Anpassung der Fussgängerunterführung, von der Gestaltungsplanpflicht erfasst würde. Die Gesetzmässigkeit des untersuchten Initiativteils ist damit gegeben.

#### *Zum öffentlichen Interesse und zur Verhältnismässigkeit:*

Es stellt sich die Frage, ob im Hinblick auf die Feinerschliessung des SBB-Areals die Gestaltungsplanpflicht durch ein «öffentliches Interesse» (Art. 36 Abs. 2 BV) bzw. ein «wesentliches öffentliches Interesse» (§ 48 Abs. 3 PBG) gerechtfertigt wird, und ob die Gestaltungsplanpflicht tatsächlich für die anzustrebende Feinerschliessung erforderlich und geeignet ist.

Generell kann gesagt werden, dass die «hinreichende» Erschliessung eine in der Raumplanung anerkannte Grundanforderung bzw. ein mit der Planung zu verfolgendes öffentliches

Ziel darstellt (Art. 19 Abs. 1 RPG und § 236 PBG). Als Grundsatz gilt zwar, dass die anzustrebende Zugänglichkeit sich vor allem «nach den zonengerechten Baumöglichkeiten jener Fläche zu richten» hat, die es zu erschliessen gilt (zit. aus Waldmann / Hänni, Kommentar zum Raumplanungsgesetz, Art. 19 N 21, Fussnote 45 mit Verweis auf BGE 121 I 68 und 116 Ib 166). Es kann aber – soweit es um die Frage der Rechtsgültigkeit einer Gestaltungsplanpflicht geht – nicht ausgeschlossen werden, dass darüber hinaus auch andere raumplanerisch relevante, öffentliche Interessen, wie z. B. die Anbindung an oder die Rücksichtnahme auf den öffentlichen Verkehr (Bahn, Bus, Tram) in Bezug auf das konkret betroffene Areal eine Gestaltungsplanpflicht zu begründen vermögen. Der Gemeinde wird denn auch im Rahmen ihrer Planungsautonomie in Bezug auf den unbestimmten Rechtsbegriff des «wesentlichen öffentlichen Interesses» ein «erheblicher Beurteilungs- und Ermessensspielraum» eingeräumt (VB.2005.00046, Erw. 4).

Auch wenn zweifelhaft ist (vgl. Ausführungen unter Ziff. 5 weiter unten), ob überhaupt eine Mangelhaftigkeit der Nutzungsplanung bzw. eine fehlende Baureife vorliegt, die auf dem Wege der Gestaltungsplanpflicht behoben werden müsste, steht dennoch eine Frage des planerischen Ermessens im Vordergrund, weshalb im Rahmen der Gültigkeitsprüfung dem Grundsatz «in dubio pro populo» zu folgen und das Vorhandensein des (wesentlichen) öffentlichen Interesses und der Verhältnismässigkeit zu vermuten ist.

Folgender Teil des Initiativbegehrens ist somit gültig:

Im Gebiet SBB-Areal Tiefenbrunnen muss mit dem Gestaltungsplan sichergestellt werden, dass die Nutzung des gesamten Areals abgestimmt auf die Bedürfnisse der Benutzer des öffentlichen Verkehrs (...) erfolgt (...).

#### **4.2 Erwägungen betreffend Buchstabe b)**

Ein weiteres Ziel der Initiative ist es, die Gestaltungsplanpflicht festzulegen, um sicherzustellen, dass auf dem SBB-Areal nur «in Koordination» mit den Nutzungen auf den benachbarten, seeseitigen Parzellen gebaut wird (genannt werden Seepolizei, Kibag und Hafen Tiefenbrunnen).

Mit Blick auf die Eigentumsgarantie ist es unzulässig, dass mit der Initiative Bauvorhaben in einer RPG-konformen Bauzone (d. h. auf dem SBB-Areal) abhängig gemacht werden von Planungen in einer Nichtbauzone (Freihaltezone seeseitig Bellerivestrasse), wo derzeit noch nicht feststeht, ob überhaupt und allenfalls mit welchen Bauvolumina dereinst gebaut werden darf. § 48 Abs. 3 i.V.m. § 83 PBG bietet keine gesetzliche Grundlage, um die Disposition über ein Grundstück, das bereits in einer rechtskräftigen Bauzone liegt, nachträglich zu entziehen und von nutzungsplanerischen Festlegungen in einer Nichtbauzone abhängig zu machen. Eine derartige Gestaltungsplanpflicht ist eine Eigentumsbeschränkung ohne gesetzliche Grundlage im übergeordneten Recht und somit verfassungswidrig. Die weiteren Voraussetzungen nach Art. 36 BV brauchen nicht geprüft zu werden.

Folgender Teil des Initiativbegehrens ist ungültig:

Im Gebiet SBB-Areal Tiefenbrunnen muss mit dem Gestaltungsplan sichergestellt werden, dass die Nutzung des gesamten Areals (...) in Koordination mit der seeseitig geplanten Nutzungsintensivierung im Bereich Seepolizei / Kibag / Hafen Tiefenbrunnen erfolgt (...).

#### **4.3 Erwägungen betreffend Buchstabe c)**

Somit gilt es noch den Teil des Initiativbegehrens zu prüfen, der verlangt, dass mit dem Gestaltungsplan sichergestellt wird, «(...) dass die Überbauung der exponierten Lage entsprechend städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltet wird.»

Ob die Lage des fraglichen Areals es erforderlich macht, dass mittels einer Gestaltungsplanpflicht die städtebaulich und architektonisch besonders gute Gestaltung gesichert wird, ist eine Frage des planerischen Ermessens. Im Rahmen der Gültigkeitsprüfung ist nicht er-

kennbar, dass die privaten Planungsvorstellungen des Einzelinitianten bzw. das wegen der «exponierten Lage» des Areals geltend gemachte Interesse an einer guten Gestaltung übergeordnetes Recht von vornherein verletzt.

Heikel ist immerhin, dass die Einzelinitiative in ihrer Begründung ein aktuelles Bauvorhaben der SBB, das sich auf die geltende Bau- und Zonenordnung (BZO) abstützt, kritisiert bzw. ablehnt. Dadurch entsteht der Eindruck, die Initiative erfolge als Reaktion auf ein Bauvorhaben bzw. wolle dieses verhindern. Der Vorstoss für eine Gestaltungsplanpflicht sollte in allgemeinen planerischen Überlegungen begründet sein oder die Behebung einer fehlenden planungsrechtlichen Reife anstreben, nicht jedoch die Verschlechterung der Rechtsstellung von Bauwilligen zum Zweck haben (vgl. Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 11. Juni 1985, Erw. 3, zit. aus ZBI 1986 S. 140).

Dennoch ist im Zusammenhang mit der Prüfung der Rechtsgültigkeit gemäss dem Grundsatz «in dubio pro populo» davon auszugehen, dass das planerische Anliegen, nämlich die städtebaulich und architektonisch besonders gute Gestaltung, Gegenstand einer Gestaltungsplanpflicht sein kann und somit mit dem übergeordneten Recht im Einklang steht.

Zusammenfassend ergibt die Gültigkeitsprüfung, dass die Einzelinitiative wie folgt teilweise ungültig ist (gestrichen = ungültiger Teil):

Im Gebiet SBB-Areal Tiefenbrunnen muss mit dem Gestaltungsplan sichergestellt werden, dass die Nutzung des gesamten Areals abgestimmt auf die Bedürfnisse der Benutzer des öffentlichen Verkehrs ~~und in Koordination mit der seeseitig geplanten Nutzungintensivierung im Bereich Seepolizei / Kibag / Hafen Tiefenbrunnen erfolgt~~, und dass die Überbauung der exponierten Lage entsprechend städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltet wird.

## 5. Materielle Prüfung des gültigen Initiativteils

Nachstehend soll nun zum gültigen Teil des Initiativbegehrens Bericht erstattet werden.

### 5.1 Erwägungen betreffend Buchstabe a)

Im Gebiet SBB-Areal Tiefenbrunnen muss mit dem Gestaltungsplan sichergestellt werden, dass die Nutzung des gesamten Areals abgestimmt auf die Bedürfnisse der Benutzer des öffentlichen Verkehrs (...) erfolgt (...).

Überbauungen auf dem gesamten SBB-Areal Tiefenbrunnen, kombiniert mit einer zweckmässigen Erschliessung, sind ohne Weiteres möglich. Auch im Falle zukünftiger Neubauten kann die heutige Zugänglichkeit im engeren Bahnhofsbereich, im Übergang zu Bus- und Tramwendeschaufen wie generell auf dem ganzen SBB-Areal gewahrt werden. Der ungehinderte Fussgängerverkehr zwischen Bahn, Bus und Tram wird auch ohne Gestaltungsplanung gewahrt.

Das Areal ist also baureif; d. h., das Areal kann im Einklang mit den kantonalen Normalien über die Anforderungen an Zugänge (LS 700.5) bzw. unter Wahrung der Zugänglichkeit i.S.v. Art. 19 Abs. 1 RPG und § 236 PBG überbaut werden, ohne dass zusätzliche planerische Massnahmen zur Wahrung einer funktionierenden Erschliessung nötig sind.

Liegt jedoch keine «fehlerhafte» oder «mangelhafte» Erschliessungssituation vor, fehlt es an einem «wesentlichen öffentlichen Interesse» nach § 48 Abs. 3 PBG, das einen «sanierenden» Gestaltungsplan erforderlich machen würde. In VB.2005.00046, Erw. 4, hat das Verwaltungsgericht festgehalten, dass es nicht ausreiche, eine Gestaltungsplanpflicht als «planerisch oder städtebaulich sinnvoll» zu erachten, vielmehr müssten konkrete Mängel oder Probleme mit einer Gestaltungsplanpflicht angegangen werden, damit eine solche Eigentumsbeschränkung gerechtfertigt sei. Solche planerisch relevanten Mängel, deren Behebung die eigentumsbeschränkende Gestaltungsplanpflicht rechtfertigen würde, bestehen in Bezug auf das SBB-Areal aber ganz offensichtlich nicht. Tatsächlich gäbe es hinsichtlich der Feinerschliessung auf dem fraglichen Areal in einem Gestaltungsplan auch nichts zu regeln, was nicht anlässlich der Baubewilligung mit Auflagen ebenfalls behandelt werden könnte. Es fehlt

die Notwendigkeit einer Gestaltungsplanpflicht, weshalb der fragliche Teil des Initiativbegehrens abgelehnt wird.

## 5.2 Erwägungen betreffend Buchstabe c)

Im Gebiet SBB-Areal Tiefenbrunnen muss mit dem Gestaltungsplan sichergestellt werden, dass (...) die Überbauung der exponierten Lage entsprechend städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltet wird.

Soweit die Gestaltungsplanpflicht aus Gründen der Architektur oder des Städtebaus festgesetzt werden soll, lehnt dies der Stadtrat ebenfalls ab. Es fehlt an einem raumplanerisch bzw. städtebaulich relevanten Schutzinteresse, um eine zusätzliche Planungsstufe zwischen Grundordnung und Baubewilligung rechtfertigen zu können.

Die SBB als Grundeigentümerin des betroffenen Areals würden im Vergleich zu anderen Eigentümerinnen und Eigentümern in der Nachbarschaft ohne ausreichenden Grund erheblich benachteiligt, indem ihr die heute mit der BZO gewährte Disposition über ihr Grundeigentum mit einer planerischen Massnahme wieder entzogen würde.

Im vorliegenden Fall darf nicht ausser Acht gelassen werden, dass eine RPG-konforme Ordnung der Bodennutzung in der heutigen Fassung für das SBB-Areal Tiefenbrunnen schon seit mehreren Jahren besteht (seit der letzten BZO-Revision Ende der 1990er-Jahre). Bei einer nachträglichen Einführung der Gestaltungsplanpflicht müsste im Zusammenhang mit dem «wesentlichen öffentlichen Interesse» (§ 48 Abs. 3 PBG) nachgewiesen werden, dass sich die tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse derart wesentlich geändert haben, dass eine eigentumsbeschränkende Massnahme im Sinne einer Sanierung oder planerischen Nachbesserung erforderlich ist.

Oder es müsste nachgewiesen werden, dass gestützt auf neue richtplanerische Vorgaben die Festsetzung der Gestaltungsplanpflicht notwendig ist, weil im Rahmen der Regelbauweise die Umsetzung der Richtplanung nicht gelingt.

Dies alles trifft nicht zu. Eine planerische oder städtebauliche Notwendigkeit, die Bebauung des Areals ausschliesslich gestützt auf einen Gestaltungsplan zuzulassen, ist vorliegend klar zu verneinen. Im Rahmen der Regelbauweise (dreigeschossige Wohnzone W3) sind städtebaulich und verkehrlich angemessene Lösungen auf dem fraglichen Areal möglich.

Auch gestützt auf den Natur- und Heimatschutz (vgl. z. B. Ortsbildschutz oder Landschaftschutz) oder mit Blick auf die Richtplanung lässt sich nicht herleiten, dass heute im Jahr 2013, also nachträglich nach der Festsetzung der Grundordnung, auf dem Areal mit einer zusätzlichen Nutzungsplanung die Gestaltungsanforderungen gegenüber der Grundeigentümerin (SBB) verschärft werden müssten.

Auch dieser Teil des Initiativbegehrens wird abgelehnt.

Es liegt eine zweckmässige Ordnung der Bodennutzung vor, die keiner Revision bedarf. Auch sind keine anderen planerischen Massnahmen (wie z. B. die Einleitung einer Quartierplanung) erforderlich, weshalb auf einen Gegenvorschlag verzichtet wird.

**Dem Gemeinderat wird beantragt:**

- 1. Folgender Teil der Einzelinitiative des Stimmberechtigten Urs Frey vom 22. März 2012 betreffend SBB-Areal Tiefenbrunnen ist ungültig (gestrichen = ungültiger Teil):**

Im Gebiet SBB-Areal Tiefenbrunnen muss mit dem Gestaltungsplan sichergestellt werden, dass die Nutzung des gesamten Areals abgestimmt auf die Bedürfnisse der Benutzer des öffentlichen Verkehrs ~~und in Koordination mit der gegenseitig geplanten Nutzungsintensivierung im Bereich Seepolizei / Kibag / Hafen Tiefenbrunnen~~ erfolgt, und dass die Überbauung der exponierten Lage entsprechend städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltet wird.

- 2. Der gültige Teil des Initiativbegehrens wird abgelehnt.**

**Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements übertragen.**

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

**Corine Mauch**

die Stadtschreiberin

**Dr. Claudia Cuche-Curti**

### 6.3 Beilage 3: Auszug aus dem Beschlussprotokoll vom Gemeinderat Ratssitzung vom 14. Mai 2014



Stadt Zürich  
Gemeinderat

Stadt Zürich  
Gemeinderat  
Parlamentsdienste  
Stadthausquai 17  
Postfach, 8022 Zürich

Tel 044 412 31 10  
Fax 044 412 31 12  
gemeinderat@zuerich.ch  
www.gemeinderat-zuerich.ch

#### Auszug aus dem Beschlussprotokoll 2. Ratssitzung vom 14. Mai 2014

56. 2012/125  
Weisung vom 11.09.2013:  
Einzelnitiative von Urs Frey vom 22. März 2012 betreffend SBB-Areal Tiefenbrunnen, Antrag auf Teilungültigkeitserklärung und Ablehnung

Antrag des Stadtrats

1. Folgender Teil der Einzelinitiative des Stimmberechtigten Urs Frey vom 22. März 2012 betreffend SBB-Areal Tiefenbrunnen ist ungültig (gestrichen = ungültiger Teil):  
Im Gebiet SBB-Areal Tiefenbrunnen muss mit dem Gestaltungsplan sichergestellt werden, dass die Nutzung des gesamten Areals abgestimmt auf die Bedürfnisse der Benutzer des öffentlichen Verkehrs ~~und in Koordination mit der seeseitig geplanten Nutzungsintensivierung im Bereich Seepolizei / Kibag / Hafen Tiefenbrunnen~~ erfolgt, und dass die Überbauung der exponierten Lage entsprechend städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltet wird.
2. Der gültige Teil des Initiativbegehrens wird abgelehnt.

Referentin zur Vorstellung der Weisung: Präsidentin Gabriela Rothenfluh (SP)

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Hochbaudepartements Stellung.

Rückweisungsantrag

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Rückweisung des Antrags des Stadtrats mit folgendem Auftrag:

- über das Gebiet eine Gestaltungsplanpflicht festzusetzen und den gemäss Art. 4 BZO erforderlichen Ergänzungsplan anzupassen (Gestaltungsplanpflicht über die Parzellen Kat.-Nr. RI5374 und Teile von .....)
- sowie die Vorlage öffentlich aufzulegen und dem Kanton zur Vorprüfung einzureichen.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung des Rückweisungsantrags.



2 / 2

Mehrheit: Präsident Mario Mariani (CVP), Referent; Vizepräsidentin Gabriela Rothenfluh (SP), Duri Beer (SP), Patrick Hadi Huber (SP), Gabriele Kisker (Grüne), Markus Knauss (Grüne), Alecs Recher (AL), Eva-Maria Würth (SP)  
Minderheit: Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Referentin; Michael Baumer (FDP), Thomas Schwendener (SVP), Heinz F. Steger (FDP), Ruggero Tomezzoli (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 65 gegen 52 Stimmen zu.

Die Schlussabstimmungen entfallen.

Damit ist beschlossen:

Rückweisung des Antrags des Stadtrats mit folgendem Auftrag:

- über das Gebiet eine Gestaltungsplanpflicht festzusetzen und den gemäss Art. 4 BZO erforderlichen Ergänzungsplan anzupassen (Gestaltungsplanpflicht über die Parzellen Kat.-Nr. RI5374 und Teile von .....)
- sowie die Vorlage öffentlich aufzulegen und dem Kanton zur Vorprüfung einzureichen.

Mitteilung an den Stadtrat

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat

Beilage 3 zu STRB Nr. 311/2017

Zürich, 17. März 2017

## **Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Gestaltungsplanpflicht SBB-Areal Tiefenbrunnen**

Änderung der Bauordnung, Art. 4 Abs. 11 (neu)

Ergänzungsplan Gestaltungsplanpflicht (neu)

### **Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

#### **Vorbemerkung**

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) für das SBB-Areal Tiefenbrunnen wurde gemäss § 7 PBG vom 05. Oktober 2016 bis zum 05. Dezember 2016 beim Amt für Städtebau öffentlich aufgelegt und dem Kanton zur Vorprüfung geschickt. Die Publikation erfolgte am 05. Oktober 2016 im städtischen Amtsblatt und am 07. Oktober 2016 im Amtsblatt des Kantons Zürich. Innerhalb der Auflagefrist wurde ein Einwendungsschreiben eingereicht.

#### **Einwendung**

##### Antrag

Es sei auf die Festsetzung einer Gestaltungsplanpflicht im Bereich des SBB-Areals Tiefenbrunnen (Grundstücke Kat.-Nrn. RI 5374, RI4978, RI5401) zu verzichten.

##### Antwort

Die Einwendung wird gemäss den folgenden Erläuterungen nicht berücksichtigt:

Der Erlass einer Gestaltungsplanpflicht erfordert gemäss § 48 Abs. 3 PBG ein wesentliches öffentliches Interesse. Aufgrund der prominenten Lage am rechten Zürcher Seeufer und als Eingangsportale zur Stadt Zürich, die in der räumlichen Entwicklungsstrategie des Zürcher Stadtrats (RES) sowie im Leitbild Seebecken der Stadt Zürich beschrieben werden, wird das wesentliche öffentliche Interesse an einer städtebaulich hochstehenden Entwicklung als gegeben betrachtet. Einerseits soll der Bahnhof aufgewertet und als Ankunftsort verdeutlicht werden, andererseits soll ein attraktiver neuer Ort als Anfangs- bzw. Endpunkt des rechten Stadtzürcher Seeufers geschaffen werden. Mit der Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht werden diese Entwicklungsabsichten unterstützt.

Ebenfalls befindet sich der Perimeter der vorliegenden Gestaltungsplanpflicht im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) und ist der Umgebungszone b zugeordnet. In der Umgebungszone b sind die Eigenschaften zu erhalten, welche für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind. Mit der Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht kann im nachgelagerten Verfahren eine vertiefte Auseinandersetzung mit den Schutzziele des ISOS stattfinden, weshalb die Gestaltungsplanpflicht auch unter diesem Aspekt zu begrüssen ist.

Die Baudirektion des Kantons Zürich beurteilt im Rahmen der Vorprüfung die vorliegende Teilrevision der Bau- und Zonenordnung «Gestaltungsplanpflicht SBB-Areal Tiefenbrunnen» gemäss § 5 PBG als rechtmässig, zweckmässig und angemessen. Die Vorlage wird somit als genehmigungsfähig eingestuft.

- 1.3 Verfahrensart:  
Selektives Verfahren
- 1.4 Gemäss GATT/WTO-Abkommen, resp. Staatsvertrag:  
Nein
- 2. Wettbewerbsobjekt**
- 2.1 Projekttitel der Wettbewerbsaufgabe:  
**Neubau/Erweiterung Wohngruppen Pigna Kloten**
- 2.2 Gemeinschaftsvokabular:  
CPV: 71200000 - Dienstleistungen von Architekturbüros  
BKP: 291 - Architekt
- 3. Ergebnisse des Wettbewerbs**
- 3.1 Vergabekriterien:  
Ohne Angabe
- 3.2 Name und Adresse der prämierten Bewerber:  
**Liste der Anbieter**  
Rang: 1. Rang  
*Name:* Schneider Gmür Architekten AG,  
Pflanzschulstrasse 17, 8400 Winterthur, Schweiz
- 3.3 Empfehlung des Preisgerichts:  
Das Preisgericht empfiehlt das Projekt "FLOSS" der Verfasser Schneider Gmür Architekten von Winterthur dem Stiftungsrat zur Weiterbearbeitung.
- 4. Andere Informationen**
- 4.1 Ausschreibung:  
Publikation vom: 08.01.2016
- 4.2 Namen der Mitglieder und der Ersatzleute des Preisgerichts sowie allfälliger Experten:  
Sachpreisrichter:  
- Richard Thomet, Stiftungspräsident Pigna (Vorsitz)  
- Walter Schächli, Geschäftsführer Pigna  
- Ruth Bucher, Stv. Geschäftsführerin  
- Christian Bretscher, Mitglied Betriebskommission Pigna (Ersatz)  
Fachpreisrichter:  
- Herbert Oberholzer, Architekt, Rapperswil (Präsidium)  
- Rolf Lüthi, Architekt, Regensberg  
- Max Baumann, Architekt Zürich  
- Urs Burkard, Architekt, Eglisau  
- Florian Grunder, Architekt, Winterthur (Ersatz)  
Experten:  
- Johannes Wunderlin, HBA Kanton Zürich  
- Stefan Rotzler, Landschaftsarchitekt, Gockhausen  
- Marc Osterwalder, Vertretung Stadt Kloten  
- Reto Schoch, Büro für Bauökonomie, Luzern
- 4.3 Anzahl Bewerber, die ein Projekt eingereicht haben:  
10
- 4.4 Sonstige Angaben:  
Die Wettbewerbsprojekte sind vom Freitag, den 14.10.2016 bis am Donnerstag, den 20. Oktober 2016 im Stadthaus Kloten, Foyer EG zu den Öffnungszeiten ausgestellt und einsehbar.
- 4.5 Rechtsmittelbelehrung:  
Gegen diesen Entscheid kann innert 10 Tagen, von der Publikation an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Beschwerde eingereicht werden. Die Beschwerdeschrift ist im Doppel einzureichen, sie muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.

00171067

## Bauten und baurechtliche Planungen

### Nutzungsplanung / Sondernutzungsplanung

#### Privater ergänzender Gestaltungsplan Teilgebiet D, Zwicky-Areal Inkraftsetzung

**Dübendorf.** Die Baudirektion hat am 09.08.2016 verfügt:

Der private Gestaltungsplan «Privater ergänzender Gestaltungsplan Teilgebiet D, Zwicky Areal», welchem der Stadtrat Dübendorf mit Beschluss vom 12. Mai 2016 zugestimmt hat, wird genehmigt.

Der Entscheid wurde am 19. August 2016 samt Rechtsmittelbelehrung publiziert. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 29. September 2016 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Der private Gestaltungsplan "Privater ergänzender Gestaltungsplan Teilgebiet D, Zwicky Areal" tritt somit am Tag nach dieser Publikation in Kraft.

Stadtrat Dübendorf

00170485

#### Teilrevision der Nutzungsplanung Inkraftsetzung

**Egg.** Die Baudirektion des Kantons Zürich hat am 08.08.2016 verfügt:

Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, welche von der Gemeindeversammlung mit Beschluss vom 21. März 2016 festgesetzt wurde, wurde von der Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung Nr. 789 vom 8. August 2016 genehmigt.

Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 29. September 2016 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Teilrevision der Nutzungsplanung tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.

Gemeinderat Egg

00169515

#### Teilrevision kommunale Nutzungsplanung Umzonung "Im Horn"

#### Bekanntmachung der kommunalen Festsetzung und der kantonalen Genehmigung

**Richterswil.** Die Stimmberechtigten der Gemeinde Richterswil (Gemeindeversammlung) haben am 08.06.2016 beschlossen:

- Der Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung Umzonung Im Horn wird zugestimmt.
- Der Bericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung wird zur Kenntnis genommen.

Die Baudirektion des Kantons Zürich hat am 29. September 2016 mit Beschluss Nr. ARE 16-1160 verfügt:  
Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, die die Gemeindeversammlung Richterswil mit Beschluss vom 8. Juni 2016 festgesetzt hat, wird genehmigt.

Die Unterlagen liegen ab dem 7. Oktober 2016 während 30 Tagen zur Einsicht bei der Abteilung Planung und Bau Richterswil, Chüngengass 6, 8805 Richterswil, auf.

Gegen den Festsetzungsbeschluss der Gemeindeversammlung sowie gegen den Genehmigungsentscheid der Baudirektion kann innert 30 Tagen, von der Veröffentlichung an gerechnet, schriftlich Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, 8090 Zürich, erhoben werden.

Gegen den Festsetzungsbeschluss der Gemeindeversammlung kann innert 30 Tagen, von der Veröffentlichung an gerechnet, schriftlich Gemeindebeschwerde beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, 8090 Zürich, erhoben werden.  
Die Rekurs- oder Beschwerdeschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist, soweit möglich, 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.

Gemeindeverwaltung Richterswil  
Planung und Bau

00170607

#### Amt für Städtebau, Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Gestaltungsplanpflicht «SBB-Areal Tiefenbrunnen», Zürich-Seeefeld, Kreis 8, Änderung der Bauordnung (Art. 4 Abs. 11, neu) und Ergänzungsplan Gestaltungsplanpflicht (neu) Öffentliche Auflage

**Stadt Zürich.** Das Hochbaudepartement hat am 27.09.2016 verfügt:

Die Gestaltungsplanpflicht für das «SBB-Areal Tiefenbrunnen» (Grundstück Kat.-Nm. R15374, R14978 und R15401) wird vor ihrer Festsetzung öffentlich aufgelegt (§ 7 PBG).

Die Unterlagen können vom 5. Oktober 2016 bis 5. Dezember 2016 im Amt für Städtebau, Amtshaus IV, Lindenhofstrasse 19, 2. Stock, während der Büroöffnungszeiten 8.00 bis 16.30 Uhr oder im Internet ([www.stadt-zuerich.ch/hochbau](http://www.stadt-zuerich.ch/hochbau)) eingesehen werden.

Während der Auflagefrist können sich alle Personen zum Inhalt schriftlich äussern. Die Eingaben sind bis zum 5. Dezember 2016 dem Amt für Städtebau, Amtshaus IV, Lindenhofstrasse 19, Postfach, 8021 Zürich einzureichen.

Über die Berücksichtigung von Einwendungen wird gesamthaft bei der Planfestsetzung entschieden. Danach stehen Plan und Stellungnahme zu den nicht berücksichtigten Einwendungen zur Einsichtnahme offen.

Hochbaudepartement der Stadt Zürich

00170301

#### Teilrevision kommunale Nutzungsplanung Altikon Bekanntmachung und Inkraftsetzung

**8479 Altikon.** Die Baudirektion des Kanton Zürich hat am 09.08.2016 verfügt:

Die von der Gemeindeversammlung am 11. April 2016 festgesetzte Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung wird genehmigt. Die Publikation erfolgte am 19. August 2016. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 29. September 2016 ist dagegen kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung der Gemeinde Altikon tritt somit am Tag nach Erscheinen dieser Publikation in Kraft.

Gemeinderat Altikon

00170421

### Meliorationen

#### Abschluss der Melioration Uster und Gründung der Unterhaltsgenossenschaft Uster

**Uster. Schlussversammlung der Meliorationsgenossenschaft Uster**

Donnerstag, 3. November 2016, 20.00 Uhr  
Stadthofsaal Uster  
Eingeladen sind alle Mitglieder der Meliorationsgenossenschaft Uster. Die Unterlagen werden schriftlich zugestellt.

#### Öffentliche Auflage zur Gründung der Unterhaltsgenossenschaft Uster

Die Unterhaltsgenossenschaft Uster wird beinahe das gesamte Stadtgebiet ausserhalb der Bauzone der Stadt Uster und ausserhalb des Bezugsgebietes der Flurgenossenschaft Freudwil umfassen. Die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sind eingeladen, in die aufgelegten Akten Einsicht zu nehmen und an der Gründungsversammlung der Unterhaltsgenossenschaft Uster teilzunehmen.

Aufgabetermin: 10. bis 31. Oktober 2016.

Aufgelokal: Stadtverwaltung Uster, Stadtraum und Natur

(3. Stock), Oberlandstrasse 78, 8610 Uster.

Öffnungszeiten: Montag bis Donnerstag 08.00 bis 11.30 und 13.30 bis 16.30 Uhr, Mittwoch zusätzlich bis 18.30 Uhr, Freitag 8.00 bis 15.30 Uhr (durchgehend).

Auskunfterteilung vor Ort: Mittwoch, 26. Oktober 2016 von 16.00 bis 18.30 Uhr.

Auflagegegenstand:  
• Übersichtspläne Nord und Süd 1:5'000 der Unterhaltsgenossenschaft Uster mit den zu unterhaltenden Anlagen und dem Perimeter.

Ebenfalls im Plan dargestellt sind die Flurwege, welche im Zuge der Gründung der Unterhaltsgenossenschaft in Genossenschaftswege umgewandelt werden (§ 115 Abs. 6 LG).

Die Eigentümerinnen und Eigentümer der im Perimeter liegenden Parzellen werden Mitglied der Unterhaltsgenossenschaft Uster.

• Statuten der Unterhaltsgenossenschaft Uster

• Parzellen- und Grundeigentümergegenstand der Unterhaltsgenossenschaft Uster

Einsprachen, welche den Perimeter der Unterhaltsgenossenschaft Uster oder die Berichtigung des Grundeigentümergegenstandes betreffen, sind innert der Auflagefrist, d.h. bis spätestens am 31. Oktober 2016 (Datum des Poststempels) dem Präsidenten der Meliorationsgenossenschaft Uster, Herrn Erich Feurer, Walkestrasse 15, 8614 Sulzbach per eingeschriebenem Brief und mit Begründung einzureichen. Dieser wird die Einsprachen gemäss § 102 des kantonalen Landwirtschaftsgesetzes zur Behandlung an den zukünftigen Vorstand der Unterhaltsgenossenschaft Uster weiterleiten. Stillschweigen gilt als Anerkennung der Aufträge.

Bei gemeinschaftlichem Eigentum sind die notwendigen Vollmachten der Einsprache beizulegen.

#### Gründungsversammlung der Unterhaltsgenossenschaft Uster

Donnerstag, 3. November 2016, 21.15 Uhr

Stadthofsaal Uster

Eingeladen sind alle Mitglieder der zukünftigen Unterhaltsgenossenschaft Uster. Die Unterlagen werden schriftlich zugestellt.

Traktanden:

1. Begrüssung und Eröffnung der Versammlung

2. Wahl der Stimmenzähler

3. Gründung der Unterhaltsgenossenschaft Uster durch

Beschlussfassung über die Statuten (LG § 102)

4. Geschäfte der Unterhaltsgenossenschaft Uster

4.a Wahl des Vorstandes

4.b Wahl des Präsidenten

4.c Wahl der Rechnungsrevisoren

4.d Budget

5. Verschiedenes

Änderungsbegehren zu den Statuten sind bis am 31. Oktober 2016 dem Präsidenten der Meliorationsgenossenschaft Uster, Herrn Erich Feurer, Walkestrasse 15, 8614 Sulzbach schriftlich einzureichen.

Vorstand der Meliorationsgenossenschaft Uster

00170565

#### Flurgenossenschaft Freudwil, Perimeteranpassungen

**Uster.** Mit Abschluss der Melioration Uster wird der Weg- und Drainageunterhalt in der Stadt Uster neu geregelt. Dies bedingt auch eine Anpassung des Bezugsgebietes der Flurgenossenschaft Freudwil. Ein Übersichtsplan mit den entsprechenden Perimeterentlassungen und -erweiterungen liegt in der Zeit vom **10. bis 31. Oktober 2016** öffentlich auf.

#### Aufgelokal:

Stadtverwaltung Uster, Stadtraum und Natur (3. Stock), Oberlandstrasse 78, 8610 Uster.

Öffnungszeiten: Montag bis Donnerstag 08.00 bis 11.30 und 13.30 bis 16.30 Uhr, Mittwoch zusätzlich bis 18.30 Uhr, Freitag 8.00 bis 15.30 Uhr (durchgehend).

#### Auflagegegenstand:

• Perimeteranpassungen der Flurgenossenschaft Freudwil, Übersichtsplan 1:5'000 vom 28. September 2016

• Statuten der Flurgenossenschaft Freudwil vom 5. Juli 1974

Einsprachen gegen die Entlassung aus dem Perimeter der Flurgenossenschaft Freudwil oder den Einbezug in den Unterhaltspereimeter sind innert der Auflagezeit schriftlich und begründet an den Präsidenten der Flurgenossenschaft Freudwil, Beat Müller, Schwendstrasse 5, 8615 Freudwil zu richten (§ 50 Abs. 2 LG). Stillschweigen während der Auflagefrist gilt als Anerkennung der aufliegenden Akten.

Vorstand der Flurgenossenschaft Freudwil

00170567

### Bauprojekte

#### Bauprojekte in Aeugst am Albis

Bauherrschaft: Constam Thomas, Lättenstrasse 1, 8914 Aeugst am Albis,  
Projektverfasser/in: Bauherr  
Ersatz bestehender Sichtschutz / Vergrößerung Sitzplatz, Lättenstrasse 1, Gemeinde Aeugst am Albis, Kat.-Nr. 1553, Zone K2 B

Die Pläne liegen 20 Tage ab Ausschreibedatum bei der Gemeindeverwaltung bzw. beim Baupolizeiamt auf. Erfolgt die Ausschreibung in mehreren Publikationsorganen, so gilt das Datum der letzten Ausschreibung.

Während der Planaufgabe können Baurechtsentscheide schriftlich bei der Baubehörde eingefordert werden. Wer das Begehren nicht innert dieser Frist stellt, hat das Rekursrecht verwirkt. Für die Zustellung baurechtlicher Entscheide kann eine Kanzleibühr erhoben werden.

Gemeindeverwaltung Aeugst am Albis

00170593

#### Bauprojekte in Affoltern am Albis

Bauherrschaft: Patrick und Katja Suter, Im Wängli 4a, 8910 Affoltern am Albis,  
Projektverfasser/in: Bauherr  
Aufstellen einer Luft-Wasser-Wärmepumpe, Im Wängli 4a (vormals Zürichstrasse 158), Kat.-Nr. 5743, Zone Wohn- und Gewerbezone WG3

Die Pläne liegen 20 Tage ab Ausschreibedatum bei der Gemeindeverwaltung, Hochbauabteilung, auf.

Während der Planaufgabe können Baurechtsentscheide schriftlich bei der Hochbauabteilung eingefordert werden. Wer das Begehren nicht innert dieser Frist stellt, hat das Rekursrecht verwirkt. Für die Zustellung baurechtlicher Entscheide wird eine Gebühr von Fr. 60.– erhoben.

Gemeindeverwaltung Affoltern am Albis

00170297

#### Bauprojekte in Altikon

Bauherrschaft: A. + S. Merz, in der Weid 10, 8472 Seuzach,  
Neubau Mehrfamilienhaus inkl. Carport, Thuraltstrasse, Kat.-Nr. 327, Zone Kernzone

Die Pläne liegen 20 Tage ab Ausschreibedatum bei der Gemeindeverwaltung bzw. beim Baupolizeiamt auf. Erfolgt die Ausschreibung in mehreren Publikationsorganen, so gilt das Datum der letzten Ausschreibung.

Während der Planaufgabe können Baurechtsentscheide schriftlich bei der Baubehörde eingefordert werden. Wer das Begehren nicht innert dieser Frist stellt, hat das Rekursrecht verwirkt. Für die Zustellung baurechtlicher Entscheide kann eine Kanzleibühr erhoben werden.

Gemeindeverwaltung Altikon

00170483

#### Bauprojekte in Bäretswil

Bauherrschaft: Margueret Veronika, Hofstrasse 2, 8344 Bäretswil,  
Projektverfasser/in: Bauherr  
Partielle Fassadenisolation bei nordseitigem Anbau, Hofstrasse 2, 8344 Bäretswil, Kat.-Nr. 7910, Zone Landwirtschaftszone

Die Pläne liegen 20 Tage ab Ausschreibedatum bei der Gemeindeverwaltung bzw. beim Bauamt auf. Erfolgt die Ausschreibung in mehreren Publikationsorganen, so gilt das Datum der letzten Ausschreibung.

Während der Planaufgabe können Baurechtsentscheide schriftlich bei der Baubehörde eingefordert werden. Wer das Begehren nicht innert dieser Frist stellt, hat das Rekursrecht verwirkt. Für die Zustellung baurechtlicher Entscheide kann eine Kanzleibühr erhoben werden.

Gemeindeverwaltung Bäretswil

00170469

#### Bauprojekte in Bassersdorf

Bauherrschaft: Herr und Frau Angelo und Fränzi Terrana, Jakob Spalten Steinstrasse 1, 8303 Bassersdorf,  
Projektverfasser/in: Bauherr  
Glasdach und Seitenschutz Balkon (Arealüberbauung, ohne Aussteckung), Jakob Spalten Steinstrasse 1, 8303 Bassersdorf, Kat.-Nr. 2225, Zone Wohnzone W2D 1.9 - ES II

Die Pläne liegen 20 Tage ab Ausschreibedatum bei der Gemeindeverwaltung bzw. beim Bauamt auf. Erfolgt die Ausschreibung in mehreren Publikationsorganen, so gilt das Datum der letzten Ausschreibung.

Während der Planaufgabe können Baurechtsentscheide schriftlich bei der Baubehörde eingefordert werden. Wer das Begehren nicht innert dieser Frist stellt, hat das Rekursrecht verwirkt. Für die Zustellung baurechtlicher Entscheide kann eine Kanzleibühr erhoben werden.

Gemeinde Bassersdorf

Abteilung Bau + Werke

00170501

#### Bauprojekte in Berg am Irchel

Bauherrschaft: Therese und Jürg Hertz, Göldi 8, 8415 Berg am Irchel,  
Projektverfasser/in: Bauherr  
Umbau Einliegerwohnung mit Anbau Zimmer und Terrasse, Göldi 8, 8415 Berg am Irchel, Kat.-Nr. 739, Zone Wohnzone

Die Pläne liegen 20 Tage ab Ausschreibedatum bei der Gemeindeverwaltung bzw. beim Baupolizeiamt auf. Erfolgt die Ausschreibung in mehreren Publikationsorganen, so gilt das Datum der letzten Ausschreibung.

Während der Planaufgabe können Baurechtsentscheide schriftlich bei der Baubehörde eingefordert werden. Wer das Begehren nicht innert dieser Frist stellt, hat das Rekursrecht verwirkt. Für die Zustellung baurechtlicher Entscheide kann eine Kanzleibühr erhoben werden.

Gemeinde Berg am Irchel

00170341

#### Bauprojekte in Birmensdorf ZH

Bauherrschaft: Katharina Landolt Oppliger, Nassackerstrasse 32, 8903 Birmensdorf ZH,  
Projektverfasser/in: Bauherr  
Anbau Wintergarten sowie zusätzliche Dachflächenfenster und innere Umbauten, Haslenstrasse 16, Kat.-Nr. 2326, Zone W2/45%



## Beschluss des Stadtrats

vom 7. September 2022

### Nr. 833/2022

### **Amt für Städtebau, Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Gestaltungsplanpflicht SBB-Areal Tiefenbrunnen, Zürich-Seefeld, Kreis 8, Inkraftsetzung**

#### **IDG-Status: öffentlich**

Mit Beschluss vom 25. Oktober 2017 ergänzte der Gemeinderat den Art. 4 der Bauordnung vom 23. Oktober 1991 mit einem Absatz 11. Der neue Absatz legt für das Areal Tiefenbrunnen der Schweizerischen Bundesbahnen (SBB) eine Gestaltungsplanpflicht fest, die wie folgt lautet:

*«Im Gebiet SBB-Areal Tiefenbrunnen muss mit dem Gestaltungsplan sichergestellt werden, dass die Nutzung des gesamten Areals abgestimmt auf die Bedürfnisse der Benutzerinnen und Benutzer des öffentlichen Verkehrs erfolgt, und dass die Überbauung der exponierten Lage entsprechend städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltet wird.»*

Die Baudirektion des Kantons Zürich genehmigte die vom Gemeinderat beschlossene Gestaltungsplanpflicht mit Verfügung vom 23. März 2018. Die SBB erhoben hiergegen am 18. Mai 2018 Rekurs beim Baurekursgericht. Mit Entscheid vom 13. September 2019 hiess das Gericht das Rechtsmittel gut und hob den Beschluss des Gemeinderats sowie die Verfügung der Baudirektion auf.

Gegen den Entscheid des Baurekursgerichts gelangte die Stadt mit einer Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich. Dieses hiess die Beschwerde mit Urteil vom 30. April 2021 gut und bestätigte den Beschluss des Gemeinderats und die Verfügung der Baudirektion.

Mit Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten vom 4. Juni 2021 beantragten die SBB beim Bundesgericht, dass das Urteil des Verwaltungsgerichts aufzuheben und der Entscheid des Baurekursgerichts zu bestätigen sei. Mit Urteil vom 8. Juni 2022 wies das Bundesgericht die Beschwerde der SBB ab und bestätigte die Rechtmässigkeit der Gestaltungsplanpflicht.

Damit kann die Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Gestaltungsplanpflicht SBB-Areal Tiefenbrunnen, in Kraft gesetzt werden.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Die vom Gemeinderat mit Beschluss Nr. 3393/2017 (GR Nr. 2017/118) festgesetzte und von der Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung vom 23. März 2018 genehmigte Teilrevision der Bau- und Zonenordnung, Gestaltungsplanpflicht SBB-Areal Tiefenbrunnen, Zürich-Seefeld, Kreis 8, wird auf den 1. Dezember 2022 in Kraft gesetzt.



2/2

2. Mitteilung an die Vorstehenden des Tiefbau- und Entsorgungs- sowie des Hochbaudepartements, die Stadtschreiberin, die Stadtkanzlei (Amtliche Sammlung), das Tiefbauamt, Geomatik und Vermessung, das Amt für Städtebau, das Amt für Baubewilligungen und durch Versand des Departementssekretariats Hochbaudepartement (3 unterzeichnete Exemplare, jeweils mit Beleg der Publikation) an das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, das Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, und das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich.

Im Namen des Stadtrats  
Die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti