



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 26. Juni 2024

GR Nr. 2024/314

Tiefbauamt, Baulinienvorlage Schützengasse 4/Waisenhausstrasse 5, Festsetzung

1. Ausgangslage

Das Grundstück Kat.-Nr. AA1782 an der Ecke Schützengasse/Waisenhausstrasse beim Beatenplatz ist gemäss geltender Bau- und Zonenordnung (BZO, AS 700.100) der Kernzone City zugeordnet. Die Kernzonenvorgaben verlangen unter anderem eine gute städtebauliche Einordnung. Zudem befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft Inventar- und Schutzobjekte, die eine besondere Rücksichtnahme erfordern. Die aktuellen Festlegungen im massgeblichen Ergänzungsplan «Kernzone City» orientieren sich am Gebäudebestand; auf dem massgebenden Grundstück Kat.-Nr. AA1782 ist dies ein Gebäude aus den 1970er-Jahren, das sich nicht in den Blockrand einfügt. Der Verlauf der bestehenden Baulinie (RRB Nr. 2134/1864) ist auf die heutige Baubegrenzungslinie im Ergänzungsplan Kernzone City abgestimmt.

Ausgehend von feuerpolizeilichen Auflagen führte die Eigentümerin des Grundstücks Kat.-Nr. AA1782 eine Machbarkeitsstudie mit verschiedenen Szenarien – von der Gebäudesanierung bis zum vollständigen Neubau – durch. Städtebaulich wird eine Schliessung des Blockrands für das Grundstück Kat.-Nr. AA1782 angestrebt. Mit der Angleichung der Traufhöhen an die Nachbargebäude und einer Akzentuierung zum Beatenplatz soll die vormalige städtebauliche Situation vor dem heutigen Gebäude wiederhergestellt werden. Um diese ortsspezifische Bebauung zu ermöglichen, wird im Ergänzungsplan «Kernzone City» u. a. die Baubegrenzungslinie angepasst und eine Grundstücksfläche von 0,91 m² zwischen der Grundeigentümerin und der Stadt (Tiefbauamt) abgetauscht. Dieser Landtausch wurde am 10. Januar 2023 öffentlich beurkundet.



Detailausschnitt Änderung Parzelle geometrie und Abtauschflächen, rot: Tauschfläche AA4177 (Stadt) an AA1782, blau: Tauschfläche AA1782 an AA4177 (Stadt)



2/3

Damit keine planerischen Widersprüche entstehen, ist im Sinne der Koordinationspflicht auch die Baulinie auf die neue Baubegrenzungslinie und arrundierte Grundstücksgrenze anzupassen. Mit den geplanten Änderungen im Ergänzungsplan «Kernzone City» sowie der vorliegenden Revision der darauf abgestimmten Baulinien werden die Voraussetzungen für ein Vorhaben geschaffen, das die erhöhten Einordnungsanforderungen der Kernzone erfüllt.

2. Ablehnung durch den Gemeinderat (GR Nr. 2023/63)

Am 23. August 2023 hat der Gemeinderat die Festsetzung der Baulinien (GR. Nr. 2023/63) abgelehnt und die gleichzeitig vorgelegte BZO-Teilrevision «Kernzone City» (GR. Nr. 2023/64) mit dem Antrag zur erneuten Überprüfung zurückgewiesen. Die Ablehnung der Baulinienvorlage und die Rückweisung der BZO-Teilrevision «Kernzone City» erfolgten insbesondere aufgrund der Forderung nach einem grösseren Handlungsspielraum für die Stadt in Bezug auf Netto-Null und preisgünstige Wohn- und Gewerbeflächen. Zu diesem Zweck sollte im Rahmen der BZO-Teilrevision die Einführung der Gestaltungsplanpflicht geprüft werden. Eine Anpassung der Baulinien wurde als nicht notwendig erachtet.

Das Hochbaudepartement hat die vom Gemeinderat verlangte Prüfung der BZO-Teilrevision «Kernzone City» mittlerweile vorgenommen. Daraus hat sich ergeben, dass zur Schaffung widerspruchsfreier Planungsgrundlagen auch die Baulinienvorlage erneut geprüft werden muss.

Die Überprüfung des Bauliniengeschäfts zeigt, dass die vorhandene, abgerundete Baulinie auf den Vorgängerbau zurückgeht. Das bestehende Gebäude weist an der Fassade zur Seite des Beatenplatzes bereits heute eine eckige Form auf, die teilweise im Baulinienbereich zu liegen kommt. Die bestehende Eckgestaltung wurde für das Referenzprojekt bestätigt. Damit das Bauprojekt realisiert werden kann, muss auch die Baulinie angepasst werden. Aus diesem Grund soll die Baulinienvorlage in Abstimmung mit der BZO-Teilrevision «Kernzone City» dem Gemeinderat überwiesen werden.

3. Die Vorlage im Einzelnen (Beilage 1)

Die Baubegrenzungslinie entspricht der Baulinie. Daher ist in Abstimmung mit dieser Änderung gleichzeitig die bestehende Baulinie analog der Baubegrenzungslinie auf die arrundierte Grundstücksgrenze anzupassen gemäss Baulinienplan Nr. 2022-01.

Mit dieser Massnahme wird dem Koordinationsgebot entsprochen und gleichzeitig wird sichergestellt, dass sich die planungsrechtlichen Vorgaben nicht widersprechen. Aus Bauliniensicht handelt es sich um eine technische Bereinigung von untergeordneter Bedeutung, die keine materiellen Auswirkungen hat.

4. Vorprüfung durch die kantonalen Behörden

Der Entwurf der Baulinienrevision «Schützengasse 4/Waisenhausstrasse 5» wurde dem Kanton vor dem ablehnenden Gemeinderatsbeschluss zur Vorprüfung eingereicht. Dieser stellte die Genehmigung der Vorlage ohne Auflagen in Aussicht.



5. Zuständigkeit

Der Gemeinderat ist zuständig für die Festsetzung von Baulinien. Diese Zuständigkeit ergibt sich aus Art. 56 Abs. 1 lit. a Gemeindeordnung (AS 101.100) und aus der Systematik des Planungs- und Baugesetzes (PBG, LS 700.1), wonach Baulinien ein Element der kommunalen Nutzungsplanung sind.

6. Finanzielle Auswirkungen

Baulinienfestlegungen führen im Regelfall nur zu einer Entschädigungspflicht, wenn die Planungsmaßnahme einer Enteignung gleichkommt. Bei der vorliegenden Planungsmaßnahme handelt es sich um eine auf die Änderungen im Ergänzungsplan Kernzone City «Schützengasse 4/Waisenhausstrasse 5» abgestimmte Planungsmaßnahme einer in diesem Bereich bestehenden Baulinie. Die Baulinienrevision führt weder zu einer Entschädigungspflicht aus materieller Enteignung noch zu einem Anspruch auf Heimschlagrecht gemäss §§ 102 ff. PBG. Der Ausgleich planungsbedingter Vorteile wird mit der entsprechenden Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Ergänzungsplan Kernzone City vertraglich geregelt.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Die Baulinie im Eckbereich Schützengasse 4 / Waisenhausstrasse 5 wird gemäss Vorlage des Stadtrats, Baulinienplan Nr. 2022-01 (Beilage), gelöscht und neu festgesetzt.**
- 2. Der Stadtrat wird ermächtigt, untergeordnete Änderungen am Baulinienplan Nr. 2022-01 (Beilage) in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Rekursen oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind im Städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich zu veröffentlichen.**

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist der Vorsteherin des Tiefbau- und Entsorgungsdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Der Stadtschreiber
Thomas Bolleter