

## **Antrag des Büros**

vom 18. Juni 2018

**(Weisung 2014/335 vom 29.10.2014)**

**Amt für Städtebau, Teilrevision der Bau- und Zonenordnung, Wohnzone, erhöhte Ausnützung, Entscheid des Baurekursgerichts des Kantons Zürich, Verzicht auf eine Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich**

### **1. Formelles**

Gegen den Gemeinderatsbeschluss Nr. 2458 vom 30. November 2016 wurde beim Baurekursgericht des Kantons Zürich ein Rekurs eingereicht. Das Baurekursgericht des Kantons Zürich hat mit dem Entscheid vom 1. Juni 2018 den Rekurs gutgeheissen. Demgemäss wird der Beschluss des Gemeinderats sowie die Genehmigungsverfügung der Baudirektion des Kantons Zürich vom 5. Juli 2017 aufgehoben, soweit damit die Grundstücke Kat.-Nrn. EN742 und EN2379 aus dem Gebiet mit erhöhter Ausnützung im Sinne von Art. 13 Abs. 2 BZO ausgenommen wurden.

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen, von der Zustellung an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich schriftlich Beschwerde eingereicht werden.

Über den Weiterzug eines Rechtsmittelverfahrens entscheidet gemäss § 172 Abs. 1 lit. a GG in Parlamentsgemeinden das Gemeindeparlament. Der Entscheid des zuständigen Organs kann nachgebracht werden, wenn der Gemeindevorstand das Rechtsmittel bereits ergriffen hat. Die Beschwerdefrist läuft bis am 4. Juli 2018.

### **2. Erwägungen**

Mit der Festsetzung von «Gebieten mit erhöhter Ausnützung» wird entlang prägender städtischer Achsen eine dichtere Bebauung ermöglicht und eine geschlossene Bauweise gefördert. Im Rahmen der Teilrevision BZO wurde die massgebende Bauordnungsbestimmung (Art. 13 Abs. 2 BZO) präzisiert und – damit verbunden – gewisse Anpassungen mit Bezug auf die Zonierung einzelner Grundstücke vorgenommen.

Das rekursbetroffene Gebiet mit erhöhter Ausnützung erstreckt sich von der Bederstrasse über die Waffenplatzstrasse/Mutschellenstrasse sowie die Rieterstrasse. Die Rekurrierenden beanstanden, dass die rekurrentischen Parzellen als einzige im gesamten Gebiet aus dem Anwendungsbereich von Art. 13 Abs. 2 BZO herausgelöst würden. Die Grundstücke würden zwar tatsächlich in der 2. Bautiefe liegen, dies hätten sie indessen mit zahlreichen weiteren Grundstücken gemeinsam, die jedoch allesamt dem Gebiet mit erhöhter Ausnützung zugehören geblieben. Sodann bestehe kein öffentliches Interesse an der isolierten Aussonderung der rekurrentischen Grundstücke. Zudem würde eine Rückzonung zu einer massiven Beeinträchtigung der Baumöglichkeiten auf den betroffenen Parzellen führen.

Das Baurekursgericht des Kantons Zürich ist der Auffassung, dass im vorliegend strittigen Gebiet der Bereich der erhöhten Ausnützung (bereits unter der geltenden BZO) breiter gefasst (und nicht auf die 1. Bautiefe beschränkt) worden sei. Auch bei der Rieter- und der Steinhaldenstrasse handle es sich nicht um Hauptverkehrsachsen, zumal nur eine Strassen- seite im Gebiet mit erhöhter Ausnützung liege. Die rekurrentischen Parzellen seien von ihrer

2 / 2

Lage her mit jenen westlich der Steinhaldenstrasse vergleichbar. Es sei nicht ersichtlich, weshalb die Zuweisung zu einem Gebiet mit erhöhter Ausnützung einzig bei den rekurrentischen Grundstücken eine Fehlplanung darstellen soll.

Zudem gelte es gemäss Baurekursgericht zu beachten, dass die umstrittene Festlegung für die Rekurrierenden eine massive Einschränkung in der Bebaubarkeit ihrer Grundstücke darstelle und dazu führe, dass die bestehenden Bauten baurechtswidrig würden. Das Baurekursgericht des Kantons Zürich kam zum Schluss, dass unter diesen Umständen und in diesem konkreten Fall das private Interesse der Rekurrierenden höher zu gewichten sei als das Interesse der kommunalen Vorinstanz an der Korrektur einer allenfalls ursprünglich nicht so angestrebten Begrenzung des Gebiets mit erhöhter Ausnützung.

Dieser Entscheid bewirkt im Ergebnis eine marginale Anpassung des revidierten Zonenplans. Dem Entscheid kommt keine präjudizielle Wirkung für andere Grundstücke zu und das Instrument der Festsetzung von Gebieten mit erhöhter Ausnützung wird nicht in Frage gestellt. Zu einer umfassenden Interessenabwägung zählt auch die Berücksichtigung der mit der Massnahme verbundenen Eigentumsbeschränkung. Der Hauptgrund für die Guttheissung des Rekurses liegt offensichtlich darin, dass die bestehenden Bauten im konkreten Fall massiv baurechtswidrig würden und die Bebaubarkeit der Grundstücke grosse Einschränkungen erfahren würde. Unter dieser Voraussetzung ist es fraglich, ob das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich diesen Entscheid korrigieren würde.

Das Büro beantragt deshalb dem Gemeinderat, auf eine Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich zu verzichten.

---

Das Büro beantragt dem Gemeinderat:

Auf eine Beschwerde gegen den Entscheid des Baurekursgerichts des Kantons Zürich (R1S.2017.05144, BRGE Nr. 0063/2018) vom 1. Juni 2018 zum Rekurs gegen die Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Wohnzone, erhöhte Ausnützung an das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich wird verzichtet.

Zustimmung: Marco Denoth (SP), Referent; Präsident Martin Bürki (FDP), 1. Vizepräsident Heinz Schatt (SVP), 2. Vizepräsidentin Helen Glaser (SP), Ezgi Akyol (AL), Roger Bartholdi (SVP), Monika Bättschmann (Grüne), Albert Leiser (FDP), Mark Richli (SP), Felix Stocker (SP), Matthias Wiesmann (GLP)  
Abwesend: Dr. Davy Graf (SP), Karin Meier-Bohrer (Grüne)

Für das Büro

Präsident Martin Bürki (FDP)

Sekretariat  
Andreas Ammann, Leiter Parlamentsdienste