



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 8. Februar 2023

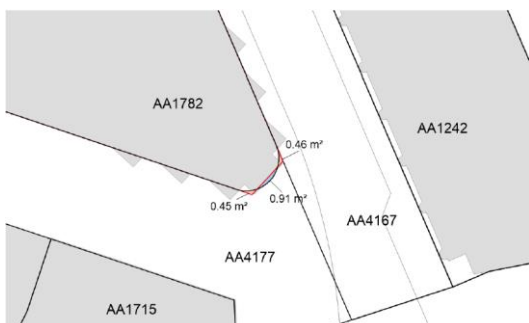
GR Nr. 2023/63

Tiefbauamt, Baulinienvorlage Schützengasse 4, Waisenhausstrasse 5, Festsetzung

Ausgangslage

Das Grundstück Kat.-Nr. AA1782 an der Ecke Schützengasse/Waisenhausstrasse beim Beatenplatz ist gemäss geltender Bau- und Zonenordnung (BZO) der Kernzone City zugeordnet. Ein Bauvorhaben muss sowohl die Bestimmungen der Kernzone als auch diejenigen der darauf abgestimmten Baulinie (RRB Nr. 2134/1864) erfüllen. 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.

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. Es 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 gemäss arrondierter Grundstücksgrenze angepasst.



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

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



Die Vorlage im Einzelnen

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

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. Diese Anpassung erfolgt deshalb unter der Voraussetzung, dass der in der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung vorgesehene Anpassung der Baubegrenzungslinie zugestimmt wird.

Vorprüfung durch die kantonalen Behörden

Der Entwurf der Baulinienrevision «Schützengasse 4/Waisenhausstrasse 5» wurde dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Die Genehmigung der Vorlage wird ohne Auflagen in Aussicht gestellt.

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.

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 vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderats zur Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Ergänzungsplan Kernzone City, «Schützengasse 4/Waisenhausstrasse 5», Zürich-City, Kreis 1, gemäss Vorlage des Stadtrats, Baulinienplan Nr. 2022-01 (Beilage), gelöscht und neu festgesetzt.**



3/3

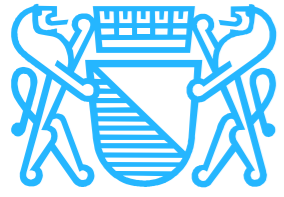
- 2. Der Stadtrat wird ermächtigt, untergeordnete Änderungen am Baulinienplan Nr. 2022-01 (Beilage) in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Rekursen oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind im Städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich zu veröffentlichen.**

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

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Die Stadtschreiberin
Dr. Claudia Cuche-Curti



Stadt Zürich

Beilage zu GR Nr. 2023/63

Tiefbau- und Entsorgungsdepartement

Verkehrsbaulinien 1 : 250

Plan Nr. 2022-01

Stadt Zürich Kreis 1, Zürich City

Baulinienvorlage Schützengasse 4 / Waisenhausstrasse 5

Im Bereich zwischen Schützengasse, Waisenhausstrasse und Beatenplatz

Ausschreibung im städtischen und kantonalen Amtsblatt vom:

Durch Gemeinderat mit
Beschluss Nr.:
festgesetzt

vom:

Namens des Gemeinderates
Die Präsidentin/
Der Präsident:

Die Sekretärin/
Der Sekretär:

Katasterplan amtliche Vermessung

1:250

Stadt Zürich

© Amtliche Vermessung, gestützt auf Art. 65 bis 67 TVAV

Legende: www.zh.ch/av-legende

Unterstrichene Grundstücksnummern bezeichnen noch nicht rechtsgültige Grundstücke.

Der Planauszug enthält die Elemente der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen der Themen Abstandslinien, Grundwasser, Gewässerraum und Nutzungsplanung (Grundnutzung ohne überlagernde Nutzung). Ihre Gültigkeit ist im ÖREB-Kataster abzuklären (www.oereb.zh.ch).



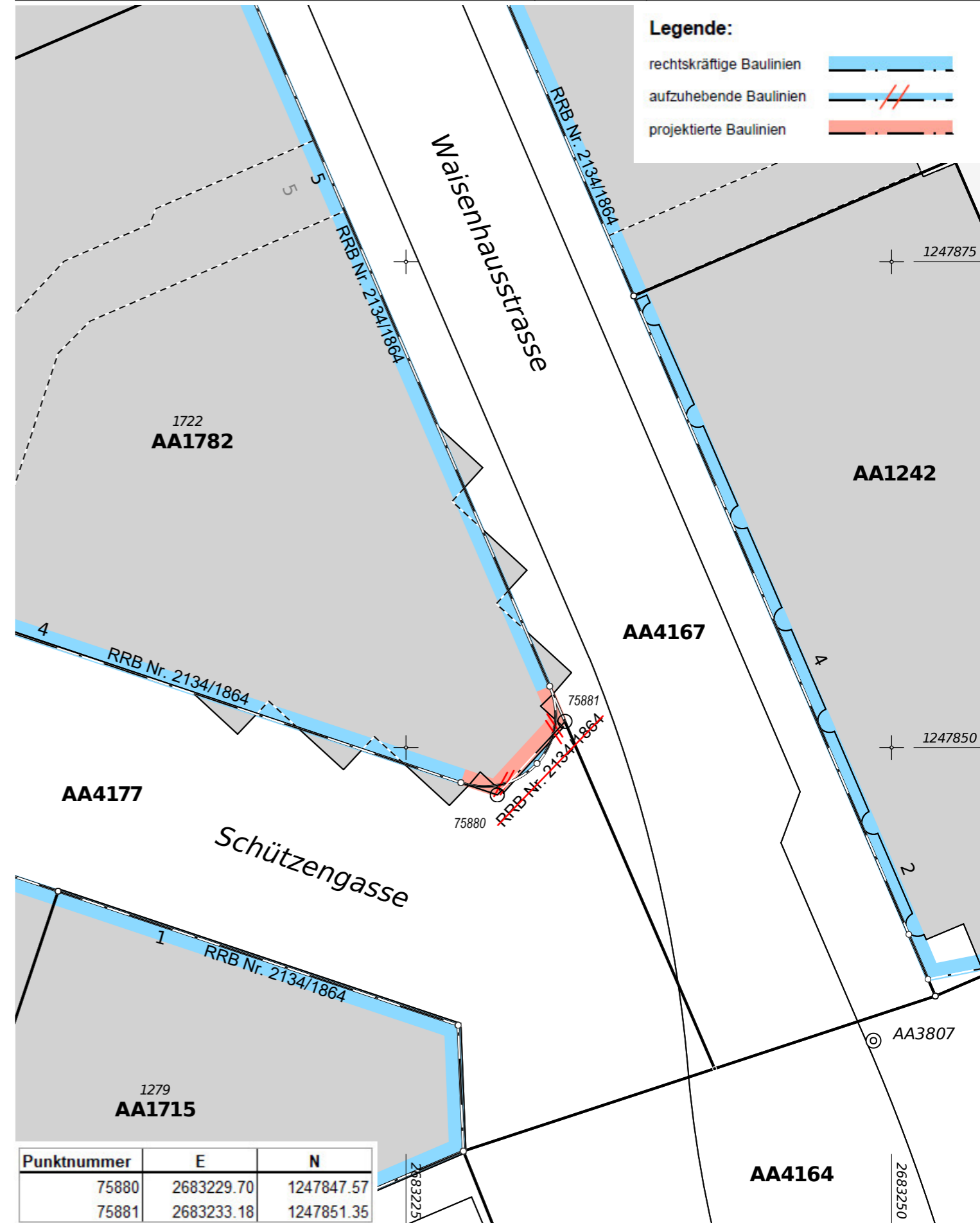
Erstellt: 13.9.2022
Nachführungsgeometer: Bastian Graeff

Planauszug ohne Unterschrift

Stadt Zürich
Geomatik + Vermessung
Weberstrasse 5
8004 Zürich
Tel. 044 412 42 56

Legende:

- rechtskräftige Baulinien
- aufzuhebende Baulinien
- projektierte Baulinien



Punktnummer	E	N
75880	2683229.70	1247847.57
75881	2683233.18	1247851.35