



DER STADTRAT VON ZÜRICH

An den Gemeinderat

04.07.2007

Sehr geehrter Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 10. Januar 2007 reichten die Gemeinderäte Christian Wenger (SD) und Ueli Brassler (SD) folgende Motion GR Nr. 2007/7 ein:

Der Stadtrat wird eingeladen, dem Gemeinderat eine Weisung zur Überführung der bisherigen Reservezone Tobelhof (Kreis 7) in eine Landwirtschafts oder Freihaltezone zu unterbreiten.

Begründung

In der Schweiz wird seit Jahrzehnten jede Sekunde ein Quadratmeter fruchtbarer Boden überbaut. Die natürliche Ernährungsbasis und der Erholungsraum für die stark angewachsene Bevölkerung werden immer mehr geschmälert. Auch in Zürich sind in den letzten Jahren grosse Grün- und Landwirtschaftsflächen (z. B. in Seebach, Affoltern, im Rütihof, auf dem Hönggerberg etc.) unwiederbringlich zerstört worden. Das Gebiet der Gemeinde Zürich ist, soweit es nicht auf Wald- und Wasserflächen entfällt, mittlerweile fast vollständig mit Siedlungs- und Verkehrsbauten überstellt. Die Verstädterung des Glattals schreitet rasch voran.

Das Gebiet "Tobelhof" ist eine der letzten intakten Landschaftskammern auf Stadtgebiet. Er wurde bei der letzten BZO-Revision als Reservezone ausgeschieden. Nachdem der "Betonkrebs" in der Zwischenzeit fast alle Grüngebiete verschlungen hat, die damals eingezont blieben, ist absehbar, dass sich die Gelüste von Politikern, die an ein immerwährendes Bevölkerungs- und Siedlungswachstum glauben, sowie von Immobiliengesellschaften und der Bau- und Finanzbranche schon bald einmal auf diese grössere intakte, offene Grünzone richten werden. Nur mit der Zuweisung des Gebietes zu einer Landwirtschafts- oder Freihaltezone kann dem frühzeitig entgegengetreten werden.

Nach Art. 90 der Geschäftsordnung des Gemeinderates (GeschO GR) sind Motionen selbständige Anträge, die den Stadtrat verpflichten, den Entwurf für den Erlass, die Änderung oder Aufhebung eines Beschlusses vorzulegen, der in die Zuständigkeit der Gemeinde oder des Gemeinderates fällt. Gemäss Art. 91 Abs. 2 GeschO GR hat der Stadtrat innerhalb von sechs Monaten seit Einreichung eine schriftliche Begründung zu geben, wenn er die Entgegennahme einer Motion ablehnt oder die Umwandlung in ein Postulat beantragt. Mit ihrem Begehren streben die Motionäre die Umzonung des der Reservezone zugeschiedenen Areals Tobelhof in die Landwirtschafts- oder Freihaltezone an. Änderungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) fallen in die Zuständigkeit des Gemeinderates (§ 88 des Planungs- und Baugesetzes [PBG]). Das Anliegen ist somit motionsfähig.

Der Stadtrat lehnt die Entgegennahme der Motion aus folgenden Gründen ab:

Entgegen der Darstellung der Motionäre trifft es nicht zu, dass das Gebiet der Stadt Zürich, soweit es nicht auf Wald- und Wasserflächen entfällt, mittlerweile fast vollständig mit Siedlungs- und Verkehrsbauten überstellt ist. Mit einem Blick auf den Zonenplan lässt sich unschwer feststellen, dass zahlreiche unbewaldete Landflächen unterschiedlicher Grössenordnung einer Freihaltezone zugewiesen sind. Insbesondere sind im Rahmen der Revision der Bau- und Zonenordnung im Jahre 1992 verschiedene neue Freihaltezonen ausgeschieden worden. Die Freihaltezonengebiete sind im Wesentlichen unüberbaut.

Es muss sodann nicht befürchtet werden, dass das Areal Tobelhof in näherer oder fernerer Zukunft ohne weiteres überbaut werden könnte. Eine Reservezone im Sinne von § 65 PBG umfasst Gebiete, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist oder in denen eine bestimmte Nutzung erst später zugelassen werden soll. Reservezonen stellen ebenso wie Freihalte- und Landwirtschaftszonen Nichtbauzonen dar. Bauten und Anlagen sind nur ausnahmsweise erlaubt, wenn die strengen Voraussetzungen von Art. 24 des Raumplanungsgesetzes (RPG) erfüllt sind. Im Übrigen erfordert eine Überbauung von Reservezonengebieten eine vorgängige Umzonung in eine Bauzone. Der Entscheid, ob eine solche Umzonung vorgenommen und das betreffende Gebiet für eine Überbauung freigegeben werden soll, liegt beim Gemeinderat bzw. der Gemeinde.

Reservezonen stellen die nötige Flexibilität der Planung sicher. Trotz der grundsätzlich umfassenden Planungspflicht (Art. 2 RPG) ist es nicht immer sinnvoll, alle künftigen Nutzungen festzulegen, weil vielleicht noch wichtige Entscheidungen mit Rückwirkungen auf die Planung ausstehen oder zugunsten späterer Generationen ein Entscheidungsspielraum offen gehalten werden soll. Seit der Zuweisung des Gebietes Tobelhof in eine Reservezone haben sich die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse nicht in einem Grade verändert, dass sich heute eine "definitive" Festsetzung einer bestimmten Nutzweise aufdrängen würde. Es lässt sich heute noch nicht abschliessend sagen, ob dieses Areal dereinst für den Wohnungsbau benötigt wird oder nicht. Angesichts der vorstehend dargelegten Rechtsnatur der Freihaltezone erscheint eine Antwort auf diese Frage aber auch keineswegs dringlich. Falls dieses Gebiet dereinst teilweise oder gesamthaft einer Bauzone zugeschrieben werden soll, bedarf dies einer umfassenden Überprüfung der massgeblichen planerischen Gesichtspunkte im Hinblick auf die Umsetzung der Ziele der Stadtentwicklung. Dabei wären die Baulandreserven insgesamt unter Berücksichtigung der Möglichkeiten der inneren Verdichtung ebenso einzubeziehen wie die spezifischen Besonderheiten dieses Gebietes selbst. Bis dahin ist die Festsetzung einer Reservezone zweckmässig und die Motion daher abzulehnen.

Es ist schliesslich darauf hinzuweisen, dass das in der Reservezone Tobelhof liegende Land fast ausschliesslich der Stadt Zürich gehört. Seit der letzten Neubewertung aufgrund des massgeblichen kantonalen Kreisschreibens ist diesem Land mit einer Fläche von rund 110 000 m² ein Buchwert von 3,3 Mio. Franken zugeschrieben. Bei einer Umteilung in eine Landwirtschafts- oder eine Freihaltezone wären die betroffenen Parzellen zum Buchwert vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen zu übertragen und vom Gemeinderat die entsprechenden Ausgaben zu bewilligen.

Mit vorzüglicher Hochachtung

Im Namen des Stadtrates

der Stadtpräsident

Dr. Elmar Ledergerber

der Stadtschreiber

Dr. André Kuy