



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 5. Juni 2024

GR Nr. 2024/257

Amt für Städtebau, Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Zonenplanänderung «Harsplen» Zürich-Witikon, Kreis 7

1. Zweck der Vorlage

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) «Harsplen» schafft die nutzungsplanerische Voraussetzung für die Erschliessung des in der Wohnzone W4 liegenden Grundstücks Kat.-Nr. WI4136. Mit dieser Vorlage beantragt der Stadtrat dem Gemeinderat, die BZO-Teilrevision Zonenplanänderung «Harsplen» festzusetzen.

2. Von der BZO-Teilrevision «Harsplen» betroffene Grundstücke

Von der Zonenplanänderung betroffen sind die im Eigentum der Stadt liegenden Grundstücke Kat.-Nrn. WI4136 (Wohnzone W4) und WI4137 (Erholungszone E1) sowie die städtische Strassenparzelle Kat.-Nr. WI2428.

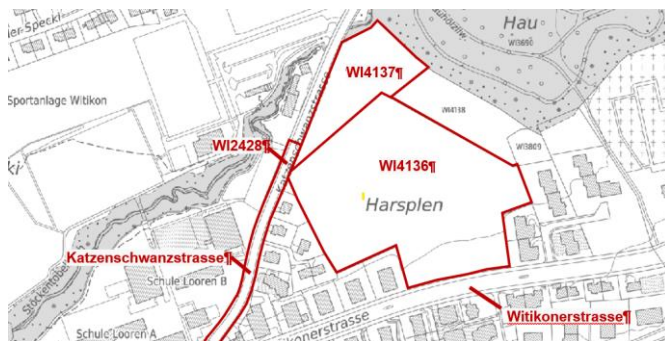


Abb. 1: Katasterplan mit betroffenen Grundstücken Kat.-Nrn. WI4136 (Wohnzone W4), WI4137 (Erholungszone E1) und Kat.-Nr. WI2428 (Freihaltezone)

3. Ausgangslage

Am 20. März 2024 hat der Stadtrat den Erwerb des Areals Harsplen von der Swisscanto Anlagestiftung bekanntgegeben (Stadtratsbeschluss [STRB] Nr. 859/2024). Die Stadt konnte von der Swisscanto Anlagestiftung das Areal Harsplen mitsamt dem Bauprojekt für rund 370 Wohnungen erwerben. Das Bauprojekt ist das Ergebnis eines zweistufigen Studienauftrags, der die Swisscanto von Dezember 2019 bis Februar 2021 unter Mitwirkung verschiedener städtischer Dienstabteilungen durchgeführt hat. Das Projekt von Armon Semadeni Architekten, Zürich, BDE Architekten, Winterthur, und Galli Rudolf Architekten, Zürich, sowie der Krebs und Herde Landschaftsarchitekten, Winterthur, beinhaltet die Erstellung einer Wohnüberbauung mit acht mehrgeschossigen Baukörpern und einer vielfältigen Platz- und Hofsituation mit offenen Begegnungs- und Spielorten, aber auch ruhigeren, halböffentlichen und privaten Rückzugsorten.



2/5

Die Stadt übernimmt das vorliegende Bauprojekt und wird es als kommunale gemeinnützige Wohnsiedlung weiterentwickeln. Das Bauprojekt entspricht den Anforderungen des städtischen Wohnungsbaus und den Nachhaltigkeitsanforderungen weitgehend. Mit der vorgesehenen Erstellung von rund 370 Wohnungen leistet die Stadt einen wichtigen Beitrag zum Ziel, den gemeinnützigen Teil des Mietwohnungsbestands bis 2050 auf ein Drittel zu heben (Drittelsziel, Art. 18 Abs. 4 Gemeindeordnung, AS 101.100). Ausserdem ist Witikon eines der wenigen Quartiere ohne städtische Siedlung. Gemäss der im kommunalen Wohnungsbau üblichen Mindestbelegung wird die Überbauung Wohnraum für mindestens 700 Personen schaffen. Dem Gemeinderat und in der Folge der Gemeinde wird der entsprechende Objektkredit-Antrag nach Abschluss der Planungsarbeiten voraussichtlich vor Ende 2025 zur Genehmigung vorgelegt.

Das Areal verfügt mit der Witikonerstrasse und der Katzenschwanzstrasse grundsätzlich über zwei Anschlussmöglichkeiten an das übergeordnete Strassennetz. Im Vorfeld der BZO-Teilrevision wurden unterschiedliche Erschliessungsvarianten sorgfältig geprüft. Bei der Witikonerstrasse handelt es sich um eine übergeordnete Verbindungsstrasse, bei der Katzenschwanzstrasse um eine untergeordnete Sammelstrasse. Verkehrserschliessungen im Bereich wichtiger Strassen haben gemäss § 240 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz (PBG, LS 700.1) nach Möglichkeit rückwärtig oder durch Zusammenfassung mehrerer Ausfahrten zu erfolgen. Die vorliegende Areal-Topografie stellt eine weitere erschwerende Rahmenbedingung für eine Erschliessung ab der Witikonerstrasse dar. Das Gelände fällt in Nordrichtung stark ab, eine Erschliessung in diesem Bereich müsste einen Höhenunterschied von rund 14 m überwinden. Eine Zufahrt wäre mit einem Rampenbauwerk zu bewerkstelligen und hätte Beeinträchtigungen des Ortsbilds zur Folge.

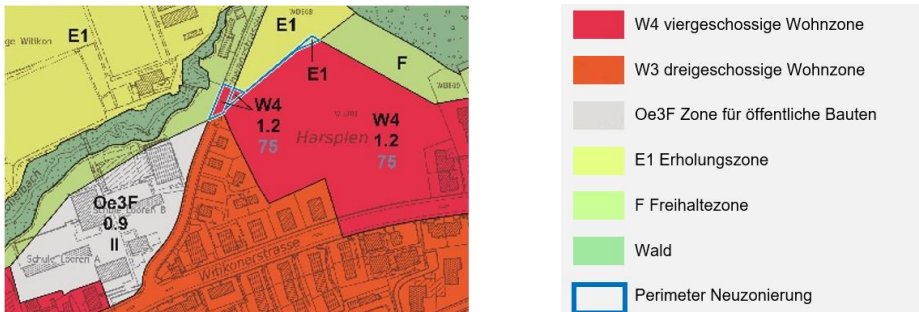
Aufgrund rechtlicher Vorgaben, aber auch aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen, soll das Areal Harsplen rückwärtig über die Katzenschwanzstrasse erschlossen werden. Grundstückerschliessungen müssen grundsätzlich vollständig über Bauzonen erfolgen. Weil der vorgesehene Arealanschluss über die Katzenschwanzstrasse gemäss geltender Zonierung nicht vollständig in der Bauzone liegt, ist eine entsprechende Einzonung erforderlich.

Mit STRB Nr. 340/2023 hat der Stadtrat die BZO-Teilrevision «Harsplen» dem Gemeinderat zur Festsetzung überwiesen. Aufgrund des Antrags der damaligen Eigentümerin Swisscanto auf einen Rückzug der BZO-Teilrevision mit der Begründung, sie prüfe Alternativen, hat der Stadtrat mit Beschluss Nr. 3709/2023 die BZO-Teilrevision «Harsplen» wieder zurückgezogen. Am 13. März 2024 hat der Stadtrat beschlossen, das Areal Harsplen zu erwerben (STRB Nr. 859/2024). Als neue Eigentümerin des Areals Harsplen und zur Realisation des bereits vorliegenden Bauprojekts als städtische Wohnsiedlung hält der Stadtrat an dem aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen bevorzugten Anschluss ab Katzenschwanzstrasse fest. Entsprechend beantragt der Stadtrat erneut die dafür notwendige BZO-Teilrevision «Harsplen» dem Gemeinderat zur Festsetzung.

Die nochmalige Überweisung der BZO-Teilrevision «Harsplen» an den Gemeinderat erfolgt gegenüber STRB Nr. 340/2023 inhaltlich in unveränderter Form. Entsprechend ist keine erneute öffentliche Auflage erforderlich. Die raumplanerischen bzw. materiell-rechtlichen Voraussetzungen sind unverändert.

4. Gegenstand der BZO-Teilrevision – Änderung des Zonenplans

Die vorliegende BZO-Teilrevision «Harsplen» beinhaltet eine Änderung des Zonenplans, wobei ein flächengleicher Abtausch von je 130 m² zwischen der Wohnzone W4 (Kat.-Nr. WI4136) und der Erholungszone E1 (Kat.-Nr. WI4137) vorgenommen wird. Diese Umzonung ist aus rechtlichen Gründen erforderlich, damit die Zu- und Wegfahrt zum Areal Harsplen von der Katzenschwanzstrasse vollständig in der Bauzone (Wohnzone W4) realisiert werden kann. Zusätzlich wird aus zonenplansystematischen Gründen die in der Freihaltezone F liegende, der Zufahrt vorgelagerte Strassenfläche ebenfalls der Wohnzone W4 zugewiesen.



Ausschnitt neuer Zonenplan mit Perimeter Neuzonierung

5. Mehrwertausgleich

Entsteht mit einer Planungsmassnahme ein Mehrwert, der eine Abgabepflicht auslöst, so wird nach Massgabe der Vorschriften des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG, LS 700.9) eine Mehrwertabgabe erhoben.

Die Umzonung von 130 m² von der Erholungszone E1 in die Wohnzone W4 ist eine Planungsmassnahme, die eine abgabepflichtige Einzonung nach § 2 Abs. 1 lit. a MAG darstellt. Damit erhebt der Kanton eine Mehrwertabgabe (§ 2 Abs. 1 MAG). Die Mehrwertabgabe ist durch die Stadt als betroffene Grundeigentümerin zu leisten (§ 5 Abs. 1 MAG).

Die Mehrwertprognose erfolgte nach dem kantonalen Landpreismodell (Mehrwertprognose Amt für Raumentwicklung vom 9. Dezember 2021). Diese Mehrwertprognose beinhaltet die Werte sämtlicher vom kantonalen Mehrwertausgleich betroffenen Grundstücke nach dem aktuellen Stand der Planung.

Mehrwertprognose

– Betroffene Fläche	130 m ²
– Landwert-Prognose ohne Planungsmassnahme	35 Fr./m ²
– Landwert-Prognose mit Planungsmassnahme	3069 Fr./m ²
– Differenz (Mehrwert)	3034 Fr./m ²
– Prognostizierter Mehrwert insgesamt	394 420 Fr.
– Kantonaler Mehrwertabgabesatz	20 %
– Prognostizierte kantonale Mehrwertabgabe	78 884 Fr.



4/5

Für die Bestimmung der kantonalen Mehrwertabgabepflicht ist gemäss Wortlaut von § 2 Abs. 1 lit. a MAG einzig die einzuzonende Fläche massgeblich. Im vorliegenden Fall entspricht dies der Fläche von 130 m² in der Erholungszone, die neu der Wohnzone W4 zugeordnet wird. Die mit dem Flächenabtausch verbundene Ein- und Auszonung führt jedoch bei einer raumplanerischen Gesamtbetrachtung weder zu einem planungsbedingten Mehr- noch zu einem Minderwert, da die Bereinigung der Zonengrenze im betreffenden Gebiet die Flächen, die der Wohnzone W4 und der Erholungszone E1 zugeordnet sind, unverändert bleiben. Im Kanton Zürich fehlt es derzeit an einer etablierten Praxis zur Frage, ob in Fällen wie dem vorliegenden eine Saldobilanz bei der Festsetzung der Mehrwertabgabe möglich bzw. mehrwertabgaberechtlich zulässig ist.

6. Öffentliches Mitwirkungsverfahren

Die BZO-Teilrevision «Harsplen» wurde gemäss § 7 PBG vom 25. Mai 2022 bis 27. Juli 2022 öffentlich aufgelegt. Während der Dauer der öffentlichen Auflage wurden sechs Einwendungen mit insgesamt neun Anträgen eingereicht. Die Einwendungen und die dazugehörigen Stellungnahmen sind im Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen festgehalten.

7. Vorprüfung durch die kantonalen Behörden

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf der genannten BZO-Teilrevision dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht.

In der Vorprüfung vom 15. August 2022 würdigt die Baudirektion die gemachten erschliessungstechnischen Abklärungen als umfassend bzw. nachvollziehbar und begrüsst die mit der Umzonung beabsichtigte Erschliessung des Areals Harsplen über die Katzenschwanzstrasse. Die Anforderungen von Art. 15 RPG an die Einzonung sind gemäss Baudirektion erfüllt. Die BZO-Teilrevision «Harsplen» wird als genehmigungsfähig eingestuft.

Die von der Baudirektion beantragte Korrektur im Erläuterungsbericht unter Kap. 5.8.1 zum Thema Hochwasserschutz/Oberflächenabfluss wurde vorgenommen. Die Baudirektion empfiehlt darüber hinaus, die Parzellengrenze zwischen den Grundstücken Kat.-Nr. WI4136 und Kat.-Nr. WI4137 an die neue Zonierung anzupassen.

8. Regulierungsfolgenabschätzung

Gemäss Verordnung über die Verbesserung der Rahmenbedingungen für KMU (AS 930.100) soll bei städtischen Erlassen auf die Verträglichkeit für KMU geachtet werden. Die Regulierungsfolgenabschätzung im Hinblick auf KMU ergibt Folgendes:

Die vorliegende BZO-Teilrevision löst zulasten der KMU weder neue Handlungspflichten noch Tätigkeiten mit administrativem oder finanziellem Mehraufwand aus. Die Verfahren, etwa bezüglich Baugesuche, bleiben unverändert. Es werden weder zusätzliche Prozessregulierungen geschaffen noch werden solche reduziert.

9. Schlussbemerkung

Die vorliegende BZO-Teilrevision «Harsplen» ist mit den Grundsätzen der Raumplanung, den Sachplänen und Konzepten des Bundes und den Richtplänen vereinbar. Den Anforderungen des übrigen Bundesrechts wird Rechnung getragen.



5/5

Auf dem in der Wohnzone W4 gelegenen, unüberbauten Grundstück Kat.-Nr. WI4136 im Areal Harsplen soll zeitnah eine städtische Bebauung mit rund 370 Wohnungen entstehen. Es liegt im öffentlichen Interesse, Bauland seiner bestimmungsgemässen Nutzung, nämlich der Überbauung, zuzuführen. Die für das Projekt nötige Erschliessung kann auf Grundlage der heutigen planerischen Voraussetzungen indessen nicht in hinreichender Weise realisiert werden. Die vorliegende Teilrevision der BZO geht dies an, indem mit einem flächengleichen Abtausch zwischen Wohn- und Erholungszone die Arealerschliessung ab der Katzenschwanzstrasse ermöglicht und damit die gesamte Situation aus verkehrlicher und städtebaulicher Sicht verbessert wird. Die Grösse der vom Landabtausch betroffenen Erholungszone wird nicht geschmälert, sondern bleibt wie heute erhalten. Damit stehen der Teilrevision der BZO keine privaten oder öffentlichen Interessen entgegen.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Der Zonenplan Mst. 1:5000 wird gemäss Beilage 1 geändert.**
- 2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an der Festsetzung in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sich diese als Folge von Rechtsmittelentscheiden 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. Dem Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen gemäss Beilage 2 wird gesamthaft zugestimmt.**
- 4. Der Stadtrat setzt die Änderung gemäss Ziffer 1. nach Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft**

Unter Ausschluss des Referendums:

- 5. Vom Bericht nach Art. 47 RPV gemäss Beilage 3 wird Kenntnis genommen.**

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Die Stadtschreiberin
Dr. Claudia Cuche-Curti