

Antrag des Büros

vom 9. Juli 2018

(2014/335 – Weisung vom 29.10.2014)

Amt für Städtebau, Teilrevision der Bau- und Zonenordnung, Rekurs, Zuweisung zur Quartiererhaltungszone QIII/3a, Entscheid des Baurekursgerichts des Kantons Zürich, Verzicht auf eine Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich

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 29. Juni 2018 den Rekurs gutgeheissen (BRGE / Nr. 0083/2018). Soweit die Grundstücke Kat.-Nrn. RI463 und RI464 der Quartiererhaltungszone QIII/3a zugeschrieben wurden, werden der Beschluss des Gemeinderats vom 30. November 2016 und die Genehmigungsverfügung der Baudirektion des Kantons Zürich vom 5. Juli 2017 aufgehoben. Der Stadtrat wird beauftragt, die Grundstücke der Quartiererhaltungszone QIII/5a zuzuteilen.

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen, von der Zustellung an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich schriftlich Beschwerde eingereicht werden. Die Frist für eine Beschwerde an das Verwaltungsgericht verlängert sich aufgrund der Gerichtsferien bis am 3. September 2018.

Ist ein Beschluss der Stimmberechtigten, der Gemeindeversammlung oder des Gemeindeparlaments im Rechtsmittelverfahren aufgehoben oder geändert worden, entscheidet gemäss § 172 Abs. 1 lit a. GG in Parlamentsgemeinden das Gemeindeparlament darüber, ob die Gemeinde ihrerseits den Rechtsmittelweg beschreiten soll. Dieser Entscheid kann nachgebracht werden, wenn der Gemeindevorstand das Rechtsmittel bereits ergriffen hat.

Erwägungen

Mit der Revision wurde das System der Quartiererhaltungszone (QEZ) in der kommunalen Bau- und Zonenordnung (BZO) mit der neuen Quartiererhaltungszone III (QIII) ergänzt. Die streitbetroffenen Grundstücke liegen in der 2. Bautiefe zur Seefeldstrasse. Bei der Revision ging man davon aus, dass der Zweck der neuen Zone auch ohne gleichzeitige planerische Anpassungen an der Geschossigkeit erreicht wird. Die Liegenschaft ist aus Sicht des Planungsträgers Teil eines grösseren Gebiets, das seit der BZO 1946 zwei- bis dreigeschossig zониert ist. Die Feldeggstrasse markiert eine planerische und städtebauliche Zäsur zum vier- und fünfgeschossig zониerten und gebauten Stadtkörper Richtung Innenstadt.

Im Rekurs wurde beanstandet, dass die Zuweisung in die neue Zone QIII auch zu einer planerischen Neubeurteilung hätte führen müssen. Die seit Jahren bestehende Baurechtswidrigkeit hätte mit einer Zuweisung in die neue Zone QIII/5a statt QIII/3a behoben werden müssen.

Für das Baurekursgericht des Kantons Zürich ist massgebend, dass sich die Liegenschaft in der 2. Bautiefe entlang der Seefeldstrasse befindet. Diese ist nach geltender BZO weitestgehend der fünfgeschossigen QEZ zugewiesen. Nur schon aus kartographischer Sicht sei es

2 / 3

sinnvoll, die betroffenen Grundstücke in die Zone QIII/5a zuzuteilen. Auch optisch würde die Liegenschaft mit den fünfgeschossig zonierten und bebauten Nachbarliegenschaften an der Seefeld- und jenseits der Feldeggstrasse wahrgenommen.

Das Baurekursgericht des Kantons Zürich hält dem Planungsträger vor, dass die Teilrevision offensichtlich unangemessen sei, da die Geschossigkeit der betroffenen Bauten, trotz Zuweisung in eine neue Zone, nicht geprüft wurde. Die Teilrevision hätte zudem eine seit Jahrzehnten bestehende Baurechtswidrigkeit perpetuiert anstatt diese aufzuheben.

Es ist schwer abzuschätzen, ob das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich der Sichtweise der Vorinstanz widersprechen würde. Rechtlich gibt es keine zwingenden Gründe, wonach zur Erreichung der Ziele für die QEZ die Geschossigkeit keine Rolle spielt. So ist anzunehmen, dass das Verwaltungsgericht in diesem zentralen Punkt (ganzheitliche Prüfung des Grundstücks bei einer Neuzuweisung) dem Baurekursgericht folgen wird. Dass das Baurekursgericht das private Interesse höher gewichtet, als eine höhenmässige Angleichung eines künftigen Ersatzneubaus, erscheint nicht als rechtsverletzend und würde vom Verwaltungsgericht mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht korrigiert.

Bleibt noch der Aspekt der Prüfung der grundsätzlichen Fragen zur Gewaltenteilung und zur Kognition der Rekursinstanz in der Nutzungsplanung (kommunales Planungsermessen versus Rechtsschutzinteresse der Betroffenen). Diese Fragen würden wohl, wenn überhaupt, erst vor Bundesgericht in grundlegender Art und Weise geprüft.

Da im Rahmen dieser Teilrevision keine weiteren Rekurse zum gleichen Thema eingereicht wurden, bewirkt der Entscheid des Baurekursgerichts lediglich eine marginale Anpassung des revidierten Zonenplans und entfaltet keine präjudizierende Wirkung auf andere Grundstücke.

Aus diesen Gründen beantragt das Büro 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.2017.05157, BRGE Nr. 0083/2018) vom 29. Juni 2018 zum Rekurs gegen die Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Zuweisung zur Quartiererhaltungszone QIII/3a an das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich wird verzichtet.

3 / 3

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

Für das Büro
Präsident Martin Bürki (FDP)

Sekretariat
Andreas Ammann, Leiter Parlamentsdienste