

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 14. November 2018

Amt für Städtebau, Teilrevision der Bau- und Zonenordnung, Bachtobelstrasse, Zürich Wiedikon, Kreis 3

Anlass und Ausgangslage

Am 30. November 2016 setzte der Gemeinderat (GR Nr. 2014/335) eine überarbeitete Revisionsvorlage für die Bau- und Zonenordnung (BZO, AS 700.100) fest, nachstehend BZO 2016 genannt. Da zwischenzeitlich zahlreiche Rechtsmittelverfahren rechtskräftig erledigt wurden, konnte der Stadtrat mit STRB Nr. 686/2018 grosse Teile der BZO 2016 auf den 1. November 2018 in Kraft setzen (Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts liegt vor).

Anlässlich der gemeinderätlichen Beratung der BZO-Teilrevision im Jahre 2016 stimmte der Gemeinderat den folgenden drei Zusatzanträgen der vorberatenden Kommission zu (vgl. GR Nr. 2014/335, Protokollauszug der Ratssitzung vom 30. November 2016):

- *Zusatzantrag 14*: Ausnahme vom Verbot der sexgewerblichen Nutzung (Art. 16 Abs. 3, 18a Abs. 3, Art. 24c Abs. 3 und Art. 41 Abs. 3 BZO) für nicht bewilligungspflichtige Salons gemäss Art. 11 Abs. 2 Prostitutionsgewerbeverordnung (PGVO, AS 551.140),
- *Zusatzantrag 10*: 20 Prozent Kostenmiete bei Arealüberbauungen,
- *Zusatzantrag 5*: Aufnahme der Grünfläche vor der Liegenschaft Bachtobelstrasse 6 in die Freihaltezone Parkanlagen und Plätze.

Mit der vorliegenden Weisung wird der letztgenannte Zusatzantrag 5 behandelt (Umzonung in Freihaltezone vor Bachtobelstrasse 6). Die Vorlagen für die beiden anderen Zusatzanträge werden mit separaten Weisungen an den Gemeinderat überwiesen.

Der Zusatzantrag 5 ist wie folgt formuliert (vgl. GR Nr. 2014/335, Protokollauszug der Ratssitzung vom 30. November 2016, Seite 4):

«Die Grünfläche vor der Liegenschaft Bachtobelstrasse 6 soll in einem geeigneten Perimeter in die Freihaltezone P (Parkanlagen und Plätze) und eventuell mit der Freihaltezone auf dem Areal WD 3524 verbunden werden.»

Inhalt und Zweck der Teilrevision

Mit der Festsetzung der BZO 2016 wurde die Parzelle Kat. Nr. WD3524 von einer Freihaltezone F in eine Freihaltezone Parkanlagen und Plätze (FP) umgezont. Die vorliegende Teilrevision bezweckt nun, die schon bestehende Freihaltezone auf Kat. Nr. WD3524 im Sinne des erwähnten Zusatzantrags zu erweitern.

Die von der Teilrevision betroffene Fläche befindet sich gemäss BZO 2016 in der Wohnzone W4 oder W5 und liegt bei der Einmündung der Bachtobelstrasse in die Uetlibergstrasse in Zürich-Wiedikon, Kreis 3. Betroffen sind Teile der Strassenparzellen Kat. Nrn. WD7199, WD7201 und WD8901 (vgl. in der Beilage: Planungsbericht nach Art. 47 RVP, Abb. 1 «Situation Katasterplan mit Geltungsbereich» unter Ziffer 3.1.1 «Situation/Ausgangslage»). Alle Parzellen sind im Eigentum der Stadt Zürich.

Die Anpassung des Zonenplans auf der genannten Fläche beinhaltet somit folgende Umzonungen:

- Teile von Kat. Nrn. WD7199 und WD8901: Umzonung von der Wohnzone W4 (Art. 13 Abs. 1 BZO 2016) mit einer Wohnanteilspflicht von 50 Prozent (Zonenplan BZO 2016) in die Freihaltezone Parkanlagen und Plätze (Art. 81 BZO 2016),

- Teile von Kat. Nr. WD7201: Umzonung von der Wohnzone W5 (Art. 13 Abs. 1 BZO 2016) mit einer Wohnanteilspflicht von 60 Prozent (Zonenplan BZO 2016) in die Freihaltezone Parkanlagen und Plätze (Art. 81 BZO 2016).

Verhältnis zur BZO-Teilrevision 2016

Die mit vorliegender Teilrevision verbundene Zonenplananpassung macht Gebrauch von der in Art. 81 BZO 2016 neu geschaffenen Freihaltezone Parkanlagen und Plätze (FP). Somit setzt die Anpassung des Zonenplans das Inkrafttreten der BZO 2016 voraus. Dies wird am 1. November 2018 der Fall sein (STRB Nr. 686/2018, Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts liegt vor).

Öffentliche Auflage und kantonale Vorprüfung

Die öffentliche Auflage gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes wurde vom 9. Juni bis 9. August 2017 durchgeführt. Während der öffentlichen Auflage sind zu dieser Vorlage keine Einwendungen eingegangen. Parallel zur öffentlichen Auflage wurde die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung des Kantons Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom 30. November 2017 wurde die Vorlage als genehmigungsfähig beurteilt.

Regulierungsfolgenabschätzung

Gemäss Verordnung über die Verbesserung der Rahmenbedingungen für KMU vom 9. März 2011 (AS 930.100) soll bei städtischen Erlassen auf die Verträglichkeit für KMU geachtet werden. Die Regulierungsfolgenabschätzung im Hinblick auf KMU ergibt Folgendes:

Die vorliegende Teilrevision der Bau- und Zonenordnung 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.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Der Zonenplan wird gemäss Plan (Beilage 1 datiert vom 5. September 2018) geändert.**
- 2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an den Festsetzungen 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. Der Stadtrat setzt die Änderungen gemäss Dispositiv-Ziffer 1 nach Genehmigung durch die kantonalen Instanzen in Kraft.**

Unter Ausschluss des Referendums:

- 4. Vom Bericht nach Art. 47 RPV (Beilage 2 datiert vom 9. September 2018) 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



Teilrevision Bau- und Zonenordnung

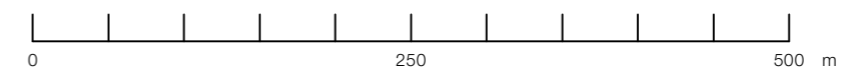
Zonenplan

Zonenplanänderung Bachtobelstrasse, Zürich- Wiedikon, Kreis 3, Kanton Zürich



Umzonung von der Wohnzone W4 mit Wohnanteil 50% und von der Wohnzone W5 mit Wohnanteil 60% in die Freihaltezone FP

Vom Gemeinderat festgesetzt mit GRB Nr.		vom	
Im Namen des Gemeinderats		
die Präsidentin/der Präsident:		
die Sekretärin/der Sekretär:		
Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr.		vom	
für die Baudirektion		
In Kraft gesetzt mit STRB Nr.		vom auf den	


M 1: 5000



Festsetzungen

-  F Freihaltezone P / Empfindlichkeitsstufe ES III
-  P Parkanlagen und Plätze

Information

-  Beantragte Festlegung



Teilrevision Bau- und Zonenordnung BZO-Teilrevision 2014 Zusätzliche Änderungsbegehren gemäss GRB vom 30. November 2016

Änderungsbegehren Nr. 5

Aufnahme der Grünfläche vor der Liegenschaft Bachtobelstrasse 6 in die Freihaltezone Parkanlagen und Plätze

Bericht nach Art. 47 RPV



Zürich, 09. September 2018

Teilrevision Bau- und Zonenordnung

BZO-Teilrevision 2014, zusätzliche Änderungsbegehren Gemeinderat gemäss GRB vom 30.11.2016
Bericht nach Art. 47 RPV

Inhalt

1	Ausgangslage	4
2	Ziele und Inhalte des Erläuterungsberichts	5
3	Gegenstand der BZO-Teilrevision	6
3.1	Änderungsbegehren Nr. 5	6
	Aufnahme der Grünfläche vor der Liegenschaft Bachtobelstrasse 6 in die Freihaltezone Parkanlagen und Plätze	6
3.1.1	Situation/Ausgangslage	6
3.1.2	Formulierung des Begehrens und Begründung	8
3.1.3	Inhalt der Zonenplan-Revision	9
3.1.4	Erwägungen und Einschätzungen der Verwaltung	9
3.1.5	Auswirkungen	10
4	Ablauf	11
4.1	Kantonale Vorprüfung	11
4.2	Öffentliche Auflage	11
4.3	Überarbeitung	11
4.4	Festsetzung Gemeinderat	11
4.5	Referendums- und Stimmrechtsbeschwerdefrist	11
4.6	Genehmigung Kanton	11
4.7	Rekursfrist	11
4.8	Inkraftsetzung	11
5	Resultate aus Mitwirkungsverfahren	11

1 Ausgangslage

Die Änderungen der BZO-Teilrevision 2014 wurden vom 24. Oktober bis 24. Dezember 2013 öffentlich aufgelegt. Aufgrund der Einwendungen im Mitwirkungsverfahren wurde die Revisionsvorlage überarbeitet und mit Stadtratsbeschluss vom 29. Oktober 2014 dem Gemeinderat zur Beratung und Festsetzung überwiesen. Am 30. November 2016 hat der Gemeinderat der überarbeiteten Revisionsvorlage in seiner Schlussabstimmung (GR Nr. 2014/335) zugestimmt. Die Referendumsfrist ist ungenutzt abgelaufen. Derzeit läuft das Genehmigungsverfahren bei der kantonalen Baudirektion.

In der gemeinderätlichen Debatte über die BZO-Teilrevision 2014 wurden zusätzliche Änderungsbegehren beschlossen. Weichen die Änderungsbegehren wesentlich von der eigentlichen Vorlage ab, muss ein zusätzliches Mitwirkungsverfahren durchgeführt werden. Der Stadtrat wurde mit gemeinderätlichen Beschluss vom 30. November 2016 beauftragt, für die folgenden vom Rat verabschiedeten zusätzlichen Änderungsbegehren, eine öffentliche Planaufgabe durchzuführen:

Gemeinderatsbeschluss vom 30. November 2016, Änderungsbegehren Nr. 5

Aufnahme der Grünfläche vor der Liegenschaft Bachtobelstrasse 6 in die Freihaltezone Parkanlagen und Plätze

Zonenplan 1: 5000, Freihaltezone P / Aufnahme neues Gebiet

Gemeinderatsbeschluss vom 30. November 2016, Änderungsbegehren Nr. 10

20% Kostenmiete bei Arealüberbauungen

B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen, Art. 8 Arealüberbauung / neuer Absatz 9

Gemeinderatsbeschluss vom 30. November 2016, Änderungsbegehren Nr. 14

Nicht bewilligungspflichtige sexgewerbliche Salons (Kleinstsalons) in Wohnzonen

C. Wohnzonen, Art. 16 Nutzweise, Abs. 3; C_{bis}. Zentrumszonen, Art. 18a Nutzweise, Abs. 3; E_{bis}. Quartiererhaltungszonen, Art. 24c Nutzweise, Abs. 3 und F. Kernzonen, Art. 41 Nutzweise, Abs. 3

Im Weiteren wurde der Stadtrat beauftragt, die Änderungsbegehren nach der öffentlichen Auflage dem Rat zur Beschlussfassung zu unterbreiten.

Die Änderungsbegehren werden mit drei separaten Weisungen dem Gemeinderat überwiesen. Mit dem vorliegenden Bericht wird das Änderungsbegehren Nr. 5 behandelt. Für das Änderungsbegehren Nr. 14 (Nicht bewilligungspflichtige sexgewerbliche Salons in Wohnzonen) und das Änderungsbegehren Nr.10 (20% Kostenmiete bei Arealüberbauungen) werden separate Berichte nach Art. 47 erstellt.

2 Ziele und Inhalte des Erläuterungsberichts

Das Verfassen des Erläuterungsberichts ist neben der Erstellung des Zonenplans und der zugehörigen Festlegung von Vorschriften eine obligatorische Aufgabe der Nutzungsplanung (Art. 47 Raumplanungsverordnung, RPV).

Aufgabe des Berichts ist aufzuzeigen, wie die Nutzungspläne die übergeordneten Ziele und Vorgaben von Bund und Kanton berücksichtigen (Art. 47 Abs. 1 RPV). Der Bericht hat zudem die Ziele der Revision aufzuzeigen und darzulegen, welche Wirkungen aufgrund der Änderungen erwartet werden. Dazu werden die Änderungen gegenüber der geltenden BZO erläutert und begründet.

Im Erläuterungsbericht sind damit die für jede raumplanerische Tätigkeit zentralen Interessenabwägungen dokumentiert. Dies ist eine wichtige Voraussetzung für effiziente Vorprüfungs-, Mitwirkungs- und Genehmigungsverfahren. Der Erläuterungsbericht begleitet erstens die kantonale Vorprüfung und dient dazu, die Genehmigungsbehörde (Baudirektion, ARE) über die Vorlage und deren Zweckmässigkeit zu informieren. Zweitens richtet sich der Erläuterungsbericht auch an die Bevölkerung und an die Grundeigentümerinnen und -eigentümer, die sich im Rahmen der öffentlichen Auflage zur Teilrevision äussern können. Der vorliegende Erläuterungsbericht ist drittens eine wichtige Grundlage für den Gemeinderat, der die Teilrevision der BZO schliesslich festsetzt.

Nach der Genehmigung der BZO-Teilrevision durch die Baudirektion ist der Bericht eine Orientierungshilfe für die Baugesuchstellerinnen und -gesuchsteller, aber auch für die Baubehörde. In Rechtsmittelverfahren gibt der Erläuterungsbericht Auskunft über die Absichten und Erwägungen des Gesetzgebers (Interessenabwägung).

3 Gegenstand der BZO-Teilrevision

3.1 Änderungsbegehren Nr. 5

Aufnahme der Grünfläche vor der Liegenschaft Bachtobelstrasse 6 in die Freihaltezone Parkanlagen und Plätze

Zonenplan 1: 5000, Freihaltezone P / Aufnahme neues Gebiet

Gemeinderatsbeschluss vom 30. November 2016

3.1.1 Situation/Ausgangslage

Die Fläche befindet sich bei der Einmündung der Bachtobelstrasse in die Uetlibergstrasse in Zürich-Wiedikon, Kreis 3. Sie umfasst Teile der Strassenparzellen WD7199, WD7201 und WD8901. Alle Parzellen befinden sich im städtischen Besitz.

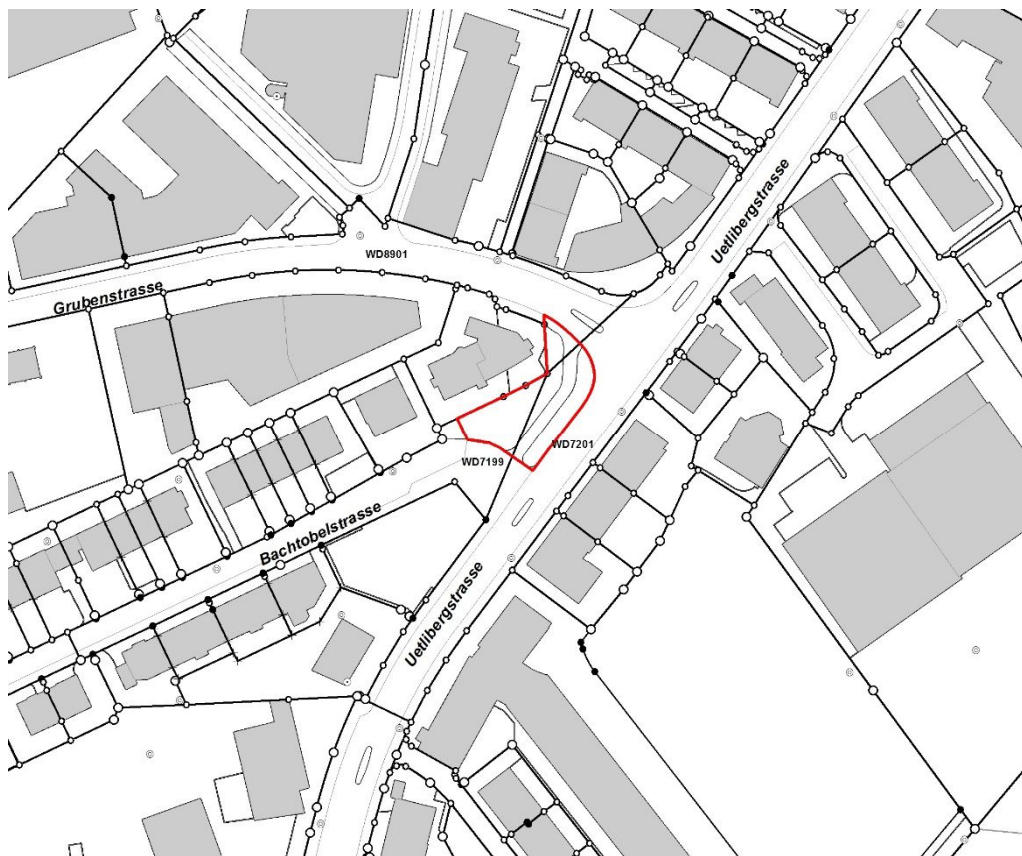


Abb. 1: Situation Katasterplan mit Geltungsbereich



Abb. 2: Luftbildaufnahme Einmündung Bachtobelstrasse in die Uetlibergstrasse (mapAfS)

Südwestlich der beschriebenen Fläche befindet sich ein kleiner Park. Dieser naheliegende Park wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 30. November 2016 (BZO-Teilrevision 2014) von der Freihaltezone F in die Freihaltezone Parkanlagen und Plätze FP umzont und festgesetzt.

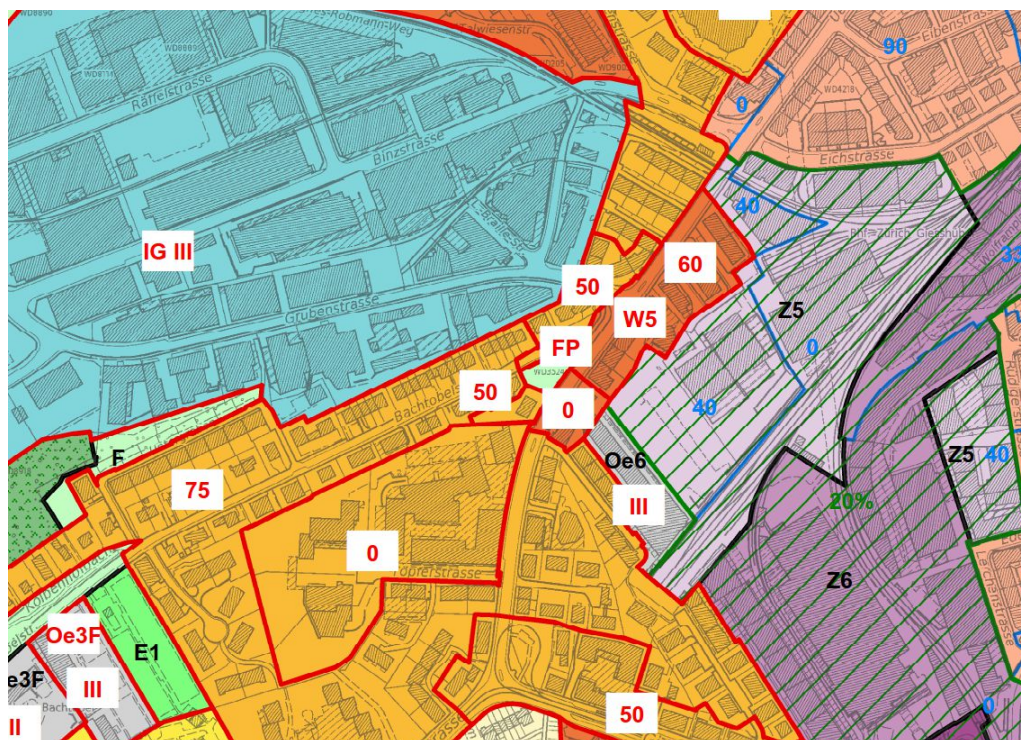


Abb. 3: Zonenplan BZO-Teilrevision 2014 Festsetzung GRB vom 30. November 2016

3.1.2 Formulierung des Begehrens und Begründung

«Die Grünfläche vor der Liegenschaft Bachtobelstrasse 6 soll in einem geeigneten Perimeter in die Freihaltezone P (Parkanlagen und Plätze) und evtl. mit der Freihaltezone auf dem Areal WD 3524 verbunden werden.» (Quelle: GR Nr. 2014/335; Auszug aus dem substanziellen Protokoll 126. und 127. Ratssitzung vom 30. November 2016, Änderungsantrag Nr. 5)

Begründung der Mehrheit im Rat:

«An der Uetlibergstrasse im Kreis 3 geht es um ein kleines aber wichtiges Anliegen. Das Areal ist rund 400 m² gross, eine kleine Parkanlage gleich neben der Uetlibergstrasse, in der Höhe der Bachtobelstrasse. Es gab verschiedene Planungen zur anliegenden Strasse, in Zuge dessen man die Parkanlage verbessern wollte. In der Zwischenzeit wurde Filippo Leutenegger Stadtrat des Tiefbau- und Entsorgungsdepartements und wollte als erstes auf dem Areal neun bestehende Bäume fällen und zwölf Parkplätze darauf planen. Das ganze Areal der Uetlibergstrasse liegt im Gebiet 1 der Klimaaanalyse und diese Gebiete sind so charakterisiert, dass sie eine hohe Luftschadstoffbelastung haben, eine hohe Emissionsdichte, flächige Überschreitungen der Emissionsgrenzwerte, wenig Durchlüftung sowie eine hohe Wärmebelastung und einen hohen Versiegelungsgrad. In diesem Gebiet muss man also mehr Grünflächen schaffen und nicht die letzten bestehenden Grünflächen verringern.» (Quelle: GR Nr. 2014/335; Auszug aus dem substanziellen Protokoll 126. und 127. Ratssitzung vom 30. November 2016, Änderungsantrag Nr. 5)



Abb. 4: Einmündung Bachtobelstrasse in die Uetlibergstrasse

3.1.3 Inhalt der Zonenplan-Revision

Teile der Strassenparzellen WD7199, WD8901 und WD7201 werden von der Wohnzone W4 und W5 (BZO-Teilrevision 2014) in die Freihaltezone (FP) umzoni-ert.



Abb. 5: Zonenplanänderung Änderungsantrag Nr. 5 (Darstellung gemäss Darstellungsverordnung)

3.1.4 Erwägungen und Einschätzungen der Verwaltung

Die Bachtobelstrasse ist eine Einbahnstrasse, welche zwischen der existierenden und der zukünftigen Freihaltezone in die Uetlibergstrasse mündet. Die Bachtobelstrasse dient der Feinerschliessung. Feinerschliessungsanlagen sind gemäss rechtskräftigem Verwaltungsgerichtsentscheid nur in Bauzonen zulässig. Um die Rechtmässigkeit der Feinerschliessung der angeschlossenen Parzellen auch in Zukunft zu gewährleisten, muss auf den Zusammenschluss der beiden separaten Freihaltezonen verzichtet werden. Denn die Erschliessung der Liegenschaften an der Bachtobelstrasse und deren Eigentumsrechte sollen nicht eingeschränkt werden.

An diesem Ort plant das Tiefbauamt der Stadt Zürich (TAZ) das Strassenbauprojekt „Uetlibergstrasse“. Die Projektunterlagen lagen bereits nach §13 und §16 des Strassengesetzes (StrG) öffentlich auf. Aufgrund der Einsprachen hat das TAZ Ende 2016 entschieden, ein neues Oberflächenprojekt zu erarbeiten. Dabei wird der im Projekt angedachte Parkplatz wieder durch den Park ersetzt, was auch Motiv und Auslöser des Änderungsbegehrens Nr. 5 war. Die Bachtobelstrasse bleibt dadurch weiterhin in ihrer heutigen Ausführung erhalten. Da sich das Strassenprojekt derzeit in der Überarbeitung befindet, lag das revidierte Strassenprojekt noch nicht öffentlich auf.

Die Zonenplanänderung steht im Einklang mit der Richtplanung.

3.1.5 Auswirkungen

Da sich die umzuzonierende Fläche auf städtischen Strassenparzellen befindet, hat die Umzonung keine Auswirkung auf die Gestaltung der Grün- und Strassenfläche. Die Gestaltung unterliegt, unabhängig von der Zonierung, dem Strassengesetz (StrG).

Durch die Revision entsteht keine Reduktion der Nutzungsreserve.
Die Zonenplanänderung hat generell keine Umweltauswirkungen zur Folge.

4 Ablauf

Für die BZO-Teilrevision «Zusätzliche Änderungsbegehren gemäss GRB vom 30. November 2016, Änderungsantrag 5 » ist folgender Planungsablauf vorgesehen:

4.1 Kantonale Vorprüfung

Der Änderungsantrag 5 wurde im Juni 2017 der Baudirektion zur kantonalen Vorprüfung zugestellt. In ihrer Beurteilung vom 30. November 2017 stellt die Baudirektion, unter Berücksichtigung von einem Antrag, die Genehmigung der Zonenplanänderung in Aussicht. Dem Antrag, der Zonenplan unter Einhaltung der VDNP darzustellen, wurde Folge geleistet.

4.2 Öffentliche Auflage

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung «Zusätzliche Änderungsbegehren gemäss GRB vom 30. November 2016» wurde gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 9. Juni 2017 bis 9. August 2017 öffentlich aufgelegt.

4.3 Überarbeitung

Aufgrund der Rückmeldungen aus der öffentlichen Auflage, der kantonalen Vorprüfung und der städtischen Ämtervernehmlassung wurde der Zonenplan formell überarbeitet.

4.4 Festsetzung Gemeinderat

Die Teilrevision bedarf der Festsetzung durch den Gemeinderat.

4.5 Referendums- und Stimmrechtsbeschwerdefrist

Nachdem der Gemeinderat die Teilrevision festgesetzt hat, wird die Referendumsfrist (60 Tage) und die Frist für den Rekurs in Stimmrechtssachen (5 Tage) angesetzt. Diese beginnen gleichzeitig.

4.6 Genehmigung Kanton

Sind die beiden Fristen ungenutzt verstrichen oder ein allfälliges Referendum bzw. ein allfälliges Stimmrechtsrekursverfahren abgeschlossen, verfügt die kantonale Baudirektion die Genehmigung der Teilrevision.

4.7 Rekursfrist

Mit Bekanntmachung der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion wird die BZO-Teilrevision während 30 Tagen zum Rekurs aufgelegt.

4.8 Inkraftsetzung

Ist die Rekursfrist ungenutzt verstrichen oder sind allfällige Rechtsmittelverfahren abgeschlossen, setzt der Stadtrat die BZO-Teilrevision in Kraft. Der Stadtratsbeschluss wird während 30 Tagen zum Rekurs aufgelegt, bleibt diese Frist ungenutzt erlangt die Vorlage ihre Rechtskraft.

5 Resultate aus Mitwirkungsverfahren

Es sind keine Einwendungen eingegangen.