



Referenz-Nr.: ALAT-BD5HC3 / ARE 19-0907

Kontakt: Christian Werlen, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 41 90, www.are.zh.ch

1/2

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung – Genehmigung

Gemeinde **Zürich**

- Massgebende - Zonenplan 1:5000 (Ausschnitt Bachtobelstrasse) vom 5. September 2018
Unterlagen - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 9. September 2018

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Der Gemeinderat Zürich setzte mit Beschluss vom 30. November 2016 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest, welche am 5. Juli 2017 teilweise genehmigt wurde. In der gemeinderätlichen Debatte über diese Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung wurde u.a. vorliegende Zonenplanänderung an der Bachtobelstrasse als Änderungsbegehren beschlossen. Mit diesem Änderungsbegehren soll der kleine Park bei der Einmündung der Bachtobelstrasse in die Uetlibergstrasse in Zürich-Wiedikon von der Wohnzone W4 bzw. W5 in die Freihaltezone FP (Parkanlagen und Plätze) umgezont werden, um diesen mit seiner wichtigen lokalklimatischen Funktion planungsrechtlich zu sichern.

Festsetzung Der Gemeinderat Zürich setzte mit Beschluss vom 27. Februar 2019 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats vom 18. Juni 2019 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 12. Juni 2019 ersucht die Stadt Zürich um Genehmigung der Vorlage und bestätigt gleichzeitig, dass gegen den Gemeinderatsbeschluss kein fakultatives Referendum ergriffen wurde.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Die Anpassung des Zonenplans beinhaltet folgende Umzonungen:
- Teile der Grundstücke Kat.-Nrn. WD7199 und WD8901 von einer Wohnzone W4 (Wohnanteilspflicht mind. 50%) in eine Freihaltezone FP
- Teile des Grundstücks Kat.-Nr. WD7201 von einer Wohnzone W5 (Wohnanteilspflicht mind. 60%) in eine Freihaltezone FP
Die Umzonungen entsprechen den übergeordneten Richtplanvorgaben.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 30. November 2017 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Stadt ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Stadt zusammen mit dem geprüften Akt samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, welche der Gemeinderat Zürich mit Beschluss vom 27. Februar 2019 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Stadt Zürich wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
 - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen;
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
 - nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen;
- III. Mitteilung an
 - Stadt Zürich (unter Beilage von sieben Dossiers)
 - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Stadt Zürich, Geomatik+Vermessung, Weberstrasse 5, 8004 Zürich (Katasterbearbeiterorganisation KBO)

VERSENDET AM 11. FEB. 2020

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:

Auszug aus dem Beschlussprotokoll 39. Ratssitzung vom 27. Februar 2019

**936. 2018/438
Weisung vom 14.11.2018:
Amt für Städtebau, Teilrevision der Bau- und Zonenordnung, Bachtobelstrasse,
Zürich Wiedikon, Kreis 3**

Antrag des Stadtrats:

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.

Referent zur Vorstellung der Weisung: Markus Knauss (Grüne)

Schlussabstimmung über die Dispositivziffern 1–3

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Zustimmung zu den Dispositivziffern 1–3.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung der Dispositivziffern 1–3.

Mehrheit:	Gabriele Kisker (Grüne), Referentin; Präsident Patrick Hadi Huber (SP), Vizepräsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Dr. Florian Blättler (SP), Dr. Mathias Egloff (SP), Brigitte Fürer (Grüne), Nicole Giger (SP), Andrea Leitner Verhoeven (AL), Dr. Christian Monn (GLP)
Minderheit:	Thomas Kleger (FDP), Referent; Albert Leiser (FDP) i. V. von Andri Silberschmidt (FDP)
Enthaltung:	Maria del Carmen Señorán (SVP)
Abwesend:	Thomas Schwendener (SVP)

2 / 3

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 79 gegen 36 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Schlussabstimmung über die Dispositivziffer 4

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Zustimmung zur Dispositivziffer 4.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung der Dispositivziffer 4.

Mehrheit:	Gabriele Kisker (Grüne), Referentin; Präsident Patrick Hadi Huber (SP), Vizepräsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Dr. Florian Blättler (SP), Dr. Mathias Egloff (SP), Brigitte Fürer (Grüne), Nicole Giger (SP), Andrea Leitner Verhoeven (AL), Dr. Christian Monn (GLP)
Minderheit:	Thomas Kleger (FDP), Referent; Albert Leiser (FDP) i. V. von Andri Silberschmidt (FDP)
Enthaltung:	Maria del Carmen Señorán (SVP)
Abwesend:	Thomas Schwendener (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 78 gegen 34 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Damit ist in Übereinstimmung mit dem Stadtrat beschlossen:

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.

Mitteilung an den Stadtrat und amtliche Publikation am 6. März 2019 gemäss Art. 12 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist: 6. Mai 2019)

3 / 3

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat

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 RPV, 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 Umzonen:

- 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:

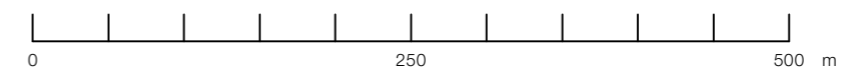
die Sekretärin/der Sekretär:

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.

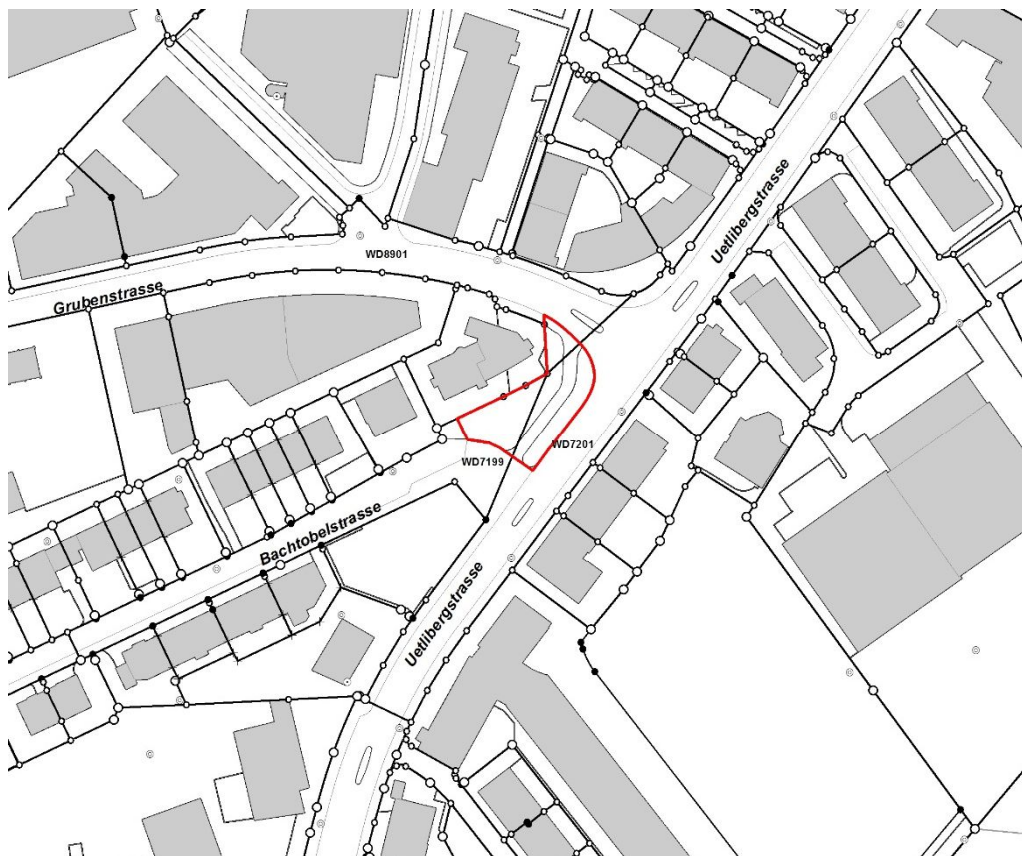


Abb. 1: Situation Katasterplan mit Geltungsbereich



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.

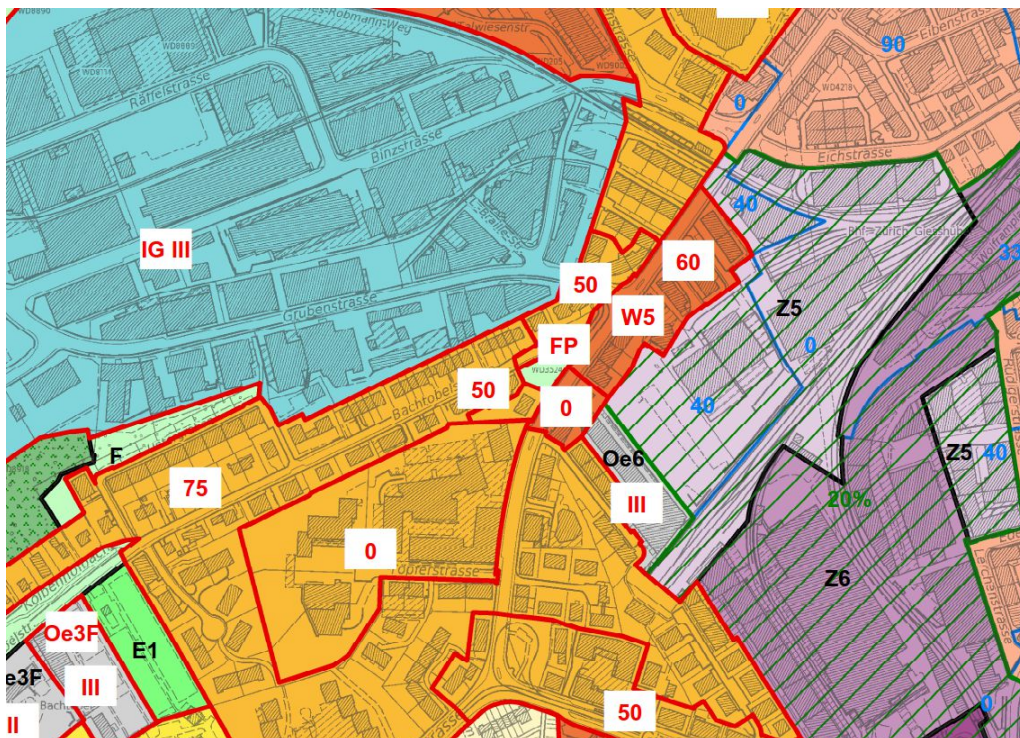


Abb. 3: Zonenplan BZO-Teilrevision 2014 Festsetzung GRB vom 30. November 2016

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.

Verfügung

vom

-2. Juni 2017

Nummer

170227

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2014: Zusätzliche Änderungsbegehren gemäss Gemeinderatsbeschluss (GRB) vom 30. November 2016

Änderung der Bauordnung (Art. 8 Abs. 9 (neu), Art. 16 Abs. 3 (Ergänzung), Art. 18a Abs. 3 (Ergänzung), Art. 24c Abs. 3 (Ergänzung), Art. 41 Abs. 3 (Ergänzung)) und Zonenplanänderung «BZO-Teilrevision 2014 – zusätzliche Änderungsbegehren Gemeinderat, Wiedikon, Kreis 3»

Öffentliche Auflage

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 drei zusätzliche Änderungsbegehren beschlossen.

Weichen die Änderungsbegehren wesentlich von der eigentlichen Vorlage ab, muss ein zusätzliches Mitwirkungsverfahren durchgeführt werden. Der Stadtrat wurde mit dem gemeinderätlichen Beschluss vom 30. November 2016 beauftragt, für die folgenden vom Rat verabschiedeten zusätzlichen Änderungsbegehren, eine öffentliche Planaufgabe durchzuführen:

- Umzonung in die Freihaltezone (Bachtobelstrasse 6)
- Zusatzvorschrift für die Arealüberbauung (Kostenmiete)
- Änderung der Regelung der sexgewerblichen Nutzung für Salons, die gemäss Prostitutionsgewerbeverordnung (PGVO) nicht bewilligungspflichtig sind

Mit der vorliegenden BZO-Teilrevision sollen nun die zusätzlichen Änderungsbegehren gemäss GRB vom 30. November 2016 öffentlich aufgelegt und dem Kanton zur Vorprüfung zugestellt werden.



2 / 2

Nach § 7 PBG ist eine Teilrevision der BZO vor ihrer Festsetzung während 60 Tagen öffentlich aufzulegen. Die Auflage ist öffentlich bekanntzumachen (§ 6 Abs. 1 lit. c PBG). Zudem wird die Planfestsetzung beim Kanton zur Vorprüfung eingereicht (§ 87a Abs. 1 PBG).

Der Vorsteher des Hochbaudepartements verfügt:

1. Die zusätzlichen Änderungsbegehren gemäss GRB vom 30. November 2016 werden vor deren Festsetzung öffentlich aufgelegt (§ 7 des Planungs- und Baugesetzes).

Die Unterlagen können vom 9. Juni 2017 bis 9. August 2017 im Amt für Städtebau, Amtshaus IV, Lindenhofstrasse 19, 2. Stock, während der Büroöffnungszeiten oder im Internet (www.stadt-zuerich.ch/hochbau) eingesehen werden.

Während der Auflagefrist können sich alle interessierten Personen schriftlich zum Planinhalt äussern. Eingaben sind bis zum 9. August 2017 dem Amt für Städtebau, Amtshaus IV, Lindenhofstrasse 19, Postfach, 8021 Zürich einzureichen.

Über die Berücksichtigung von Einwendungen wird gesamthaft bei der Planfestsetzung entschieden. Danach stehen die BZO-Teilrevision und die Stellungnahme zu den nicht berücksichtigten Einwendungen zur Einsichtnahme offen.

2. Ziffer 1 dieser Verfügung wird im Städtischen Amtsblatt vom 7. Juni 2017 und im Amtsblatt des Kantons Zürich 9. Juni 2017 veröffentlicht.
3. Mitteilung an das Tiefbau- und Entsorgungsdepartement (Tiefbauamt), das Hochbaudepartement (Amt für Städtebau), die Spezialkommission Hochbaudepartement / Stadtentwicklung.

Für richtigen Protokollauszug:
Departementssekretär

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 29. April 2020

372.

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

IDG-Status: öffentlich

Mit Beschluss Nr. 936 vom 27. Februar 2019 (GR Nr. 2018/438) hat der Gemeinderat der Stadt Zürich den Zonenplan geändert. Die Baudirektion des Kantons Zürich genehmigte die Zonenplanänderung Bachtobelstrasse am 11. Februar 2020 (Verfügung Nr. 0907/19). Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 8. April 2020 wurden keine Rechtsmittel eingelegt. Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung, Bachtobelstrasse, Zürich-Wiedikon, kann damit in Kraft gesetzt werden.

Auf Antrag des Vorstehers des Hochbaudepartements beschliesst der Stadtrat:

1. Die vom Gemeinderat mit Beschluss Nr. 936/2019 (GR Nr. 2018/438) festgesetzte und von der Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung vom 11. Februar 2020 genehmigte Teilrevision der Bau- und Zonenordnung, Bachtobelstrasse, Zürich-Wiedikon, wird auf den 30. Juni 2020 in Kraft gesetzt.
2. Das Hochbaudepartement wird eingeladen, die Inkraftsetzung (gemäss Ziffer 1) mit Rechtsmittelbelehrung im Städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich zu veröffentlichen.
3. Mitteilung an die Vorstehenden des Tiefbau- und Entsorgungs- sowie des Hochbaudepartements, die übrigen Mitglieder des Stadtrats, die Stadtschreiberin, den Rechtskonsulenten, die Stadtkanzlei (Amtliche Sammlung), das Tiefbauamt, Geomatik + Vermessung, das Amt für Städtebau, das Amt für Baubewilligungen und durch Versand des Departementssekretariats Hochbaudepartement (3 unterzeichnete STRB, jeweils mit Beleg der Publikation) an das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, das Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, und das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich.

Für getreuen Auszug
die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti