

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 21. August 2019

720.

Hochbaudepartement, Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Änderung Quartiererhaltungszonenplan

IDG-Status: öffentlich

Mit Beschluss Nr. 2458 vom 30. November 2016 setzte der Gemeinderat eine Teilrevision der BZO fest (BZO 2016) (GR Nr. 2014/335). Diese wurde von der Baudirektion mit Verfügung vom 5. Juli 2017 genehmigt. Gegenstand der BZO 2016 ist u. a. eine Änderung des Quartiererhaltungszonenplans im Massstab 1:5000, gestützt auf die ein Gebiet im Seefeld von der Quartiererhaltungszone QI in die Quartiererhaltungszone QIII umgezont wird.

Gegen die Teilrevision gemäss BZO 2016 erhob die Eigentümerschaft der Parzellen Kat.-Nrn. RI463 und RI464 Rekurs und beantragte vor Baurekursgericht die Aufhebung der Teilrevision, so weit mit dieser die beiden streitbetroffenen Parzellen von der QI/3a in die QIII/3a (dreigeschossig) umgezont wurden, und beantragte, für die Parzellen sei eine QIII/5a (fünfgeschossig) festzulegen. Die Umzonung von der Quartiererhaltungszone QI in die Quartiererhaltungszone QIII blieb unbestritten.

Am 29. Juni 2018 hiess das Baurekursgericht mit BRGE I Nr. 0083/2018 den Rekurs gut und wies den gestützt auf Ziffer 4 des angefochtenen Gemeinderatsbeschlusses hierfür zuständigen Stadtrat an, für die streitbetroffenen Parzellen Kat.-Nrn. RI463 und RI464 die QIII/5a festzulegen.

Auf Antrag des Gemeinderatsbüros beschloss der Gemeinderat am 22. August 2018, auf eine Beschwerde gegen den Entscheid des Baurekursgerichts zu verzichten. Mit Beschluss Nr. 686/2018 nahm der Stadtrat die fraglichen Parzellen Kat.-Nrn. RI463 und RI464 von der Inkraftsetzung der Teilrevision 2016 aus.

Anlässlich der Festsetzung der BZO 2016 ermächtigte der Gemeinderat den Stadtrat, Änderungen an der Festsetzung in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, falls sie sich als Folge eines Rechtsmittelverfahrens als notwendig erweisen (Dispositiv-Ziffer 4 des Gemeinderatsbeschlusses vom 30. November 2016). Solche Beschlüsse sind im Städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich sowie in der Amtlichen Sammlung zu veröffentlichen.

Mit der vorliegenden Teilrevision wird der Quartiererhaltungszonenplan im Massstab 1:5000 gemäss Planbeilage vom 14. Mai 2019 angepasst. Die Parzellen Kat.-Nrn. RI463 und RI464 liegen somit neu in der QIII/5a.

Auf Antrag des Vorstehers des Hochbaudepartements beschliesst der Stadtrat:

1. Der Quartiererhaltungszonenplan im Massstab 1:5000 wird gemäss Planbeilage, datiert vom 14. Mai 2019, geändert.
2. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausführung einzureichende Rekursschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und so weit als möglich beizulegen. Der Fristenlauf beginnt für die Eigentümerschaft von Kat.-Nrn. RI463 und RI464 mit der Zustellung, für Dritte mit der Publikation.

3. Die öffentliche Ausschreibung des Beschlusses ist im Städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich durch das Hochbaudepartement zu veranlassen. Der revidierte Quartiererhaltungszonenplan im Massstab 1:5000 ist zusammen mit dem Stadtratsbeschluss während der Rekursfrist vom Amt für Städtebau zur Einsicht aufzulegen.
4. Mitteilung an die Vorstehenden des Tiefbau- und Entsorgungs- sowie des Hochbaudepartements, die Stadtschreiberin, den Rechtskonsulenten, die Stadtentwicklung, Geomatik + Vermessung (mit Planbeilage), Grün Stadt Zürich, das Tiefbauamt, das Amt für Baubewilligungen (mit Planbeilagen), das Amt für Städtebau (1 unterzeichneter STRB mit Planbeilage) und durch Versand des Departementssekretariats Hochbaudepartement (1 unterzeichneter STRB mit Planbeilage) an den Rechtsvertreter der Eigentümerschaft von Kat.-Nrn. RI463 und RI464.

Für getreuen Auszug
die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti



Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Quartiererhaltungszonenplan




Festgesetzt mit STRB Nr. vom

Die Stadtpräsidentin




Die Stadtschreiberin

In Kraft gesetzt mit STRB Nr. vom auf den




Festsetzung/ Inkraftsetzung gestützt auf BRGE I Nr.0083/2018

-  Änderung
-  Quartiererhaltungszone III
-  Geschosszahl und gebietsbezogene Vorschriften

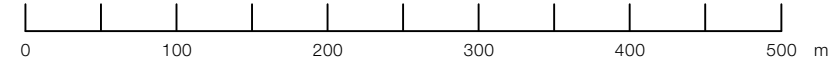
Teilinkraftsetzung BZO 2016, STRB Nr. 0686/2018

-  Änderung
-  Quartiererhaltungszone III
-  Geschosszahl und gebietsbezogene Vorschriften

Festsetzungen

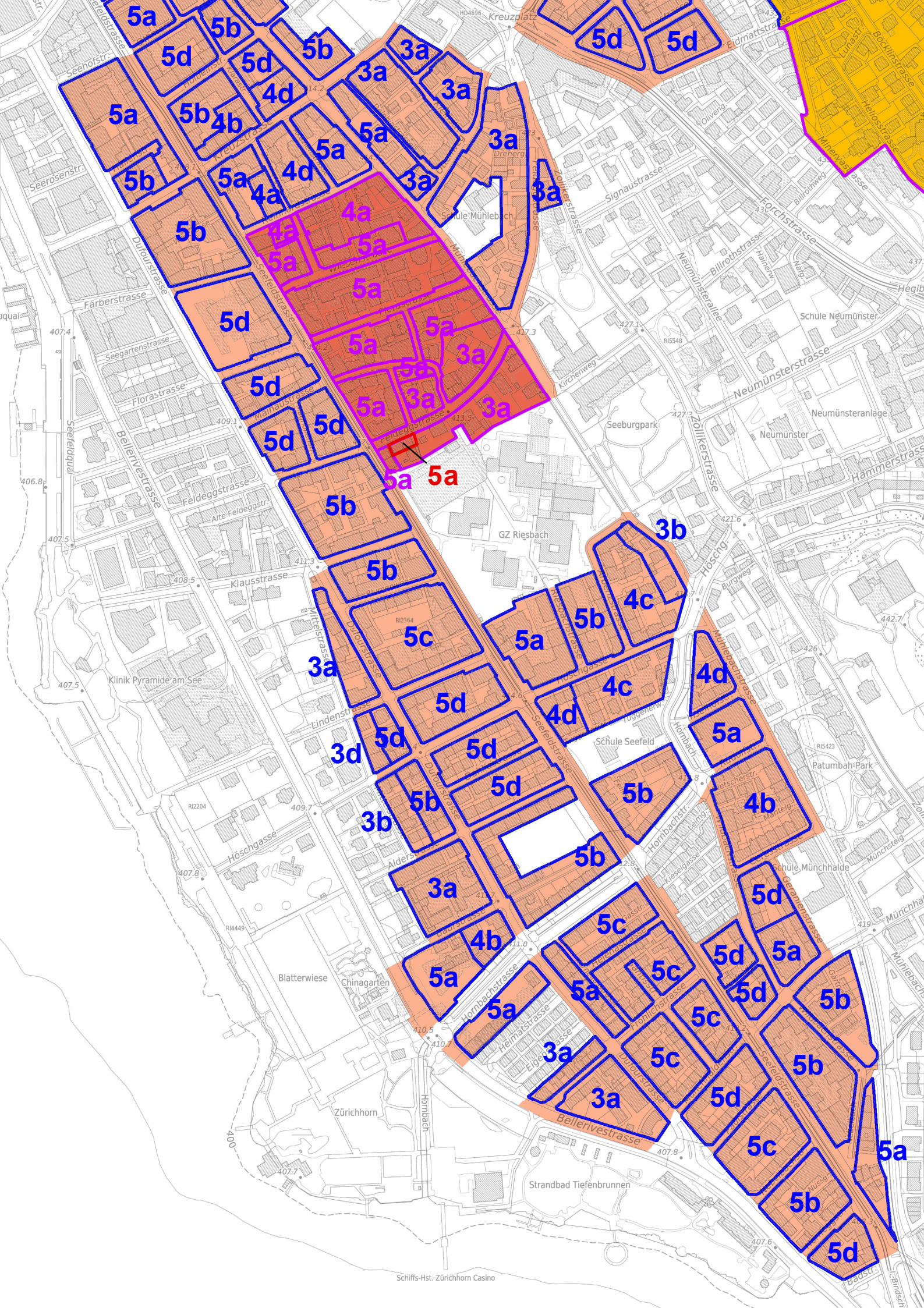
-  Quartiererhaltungszone I
-  Quartiererhaltungszone II
-  Geschosszahl und gebietsbezogene Vorschriften

M 1:5000



© Grundlageplan: Vermessungsamt der Stadt Zürich
© Zonenplan: Amt für Städtebau der Stadt Zürich

Stadt Zürich / Amt für Städtebau / Lindenhofstrasse 19 / Postfach / 8021 Zürich
Tel. 044 412 11 11 / Fax 044 212 12 66 / www.stadt-zuerich.ch/hochbau / Stand 14. Mai 2019 / afsmed





Referenz-Nr.: ALAT-AKGL7N / ARE 17-0432

Kontakt: Balthasar Thalmann, Teamleiter / Gebietsbetreuer, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 35, www.are.zh.ch

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung – teilweise Genehmigung

Gemeinde **Zürich**

- Massgebende - Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (synoptische Darstellung) vom 30. November
Unterlagen 2016
- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV vom 1. Oktober 2014
 - Ergänzung des Erläuterungsberichts betreffend Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung vom 4. Mai 2016
 - Zonenplan I Mst. 1:5'000 vom 17. November 2016
 - Zonenplan II Mst. 1:5'000 vom 17. November 2016
 - Zonenplan III Mst. 1:5'000 vom 17. November 2016
 - Zonenplan IV Mst. 1:5'000 vom 17. November 2016
 - Zonenplan V Mst. 1:5'000 vom 21. November 2016
 - Zonenplan VI Mst. 1:5'000 vom 17. November 2016
 - Zonenplan VII Mst. 1:5'000 vom 17. November 2016
 - Zonenplan VIII Mst. 1:5'000 vom 17. November 2016
 - Zonenplan IX Mst. 1:5'000 vom 17. November 2016
 - Zonenplan X Mst. 1:5'000 vom 22. November 2016
 - Zonenplan XI Mst. 1:5'000 vom 23. November 2016
 - Zonenplan XII Mst. 1:5'000 vom 17. November 2016
 - Zonenplan XIII Mst. 1:5'000 vom 17. November 2016
 - Zonenplan XIV Mst. 1:5'000 vom 17. November 2016
 - Zonenplan XV Mst. 1:5'000 vom 17. November 2016
 - Zonenplan XVI Mst. 1:5'000 vom 17. November 2016
 - Zonenplan XVII Mst. 1:5'000 vom 17. November 2016
 - Ergänzungsplan Kernzone Altstadt, Kreis 1 Mst. 1:2'500 vom 30. September 2014
 - Ergänzungsplan Kernzone Bernoulli, Kreis 5 Mst. 1:2'500 vom 15. Mai 2013
 - Ergänzungsplan Kernzone City, Kreis 1 Mst. 1:2'500 vom 6. Oktober 2014
 - Ergänzungsplan Kernzone Enge, Kreis 2 Mst. 1:2'500 vom 12. Oktober 2016
 - Ergänzungsplan Kernzone Hirschengraben, Kreis 2 Mst. 1:2'500 vom 20. August 2014



- Ergänzungsplan Kernzone Kaserne, Kreis 4 Mst. 1:2'500 vom 20. August 2014
- Ergänzungsplan Kernzone Mythenquai, Kreis 2 Mst. 1:2'500 vom 6. Oktober 2014
- Ergänzungsplan Kernzone Neubühl, Kreis 2 Mst. 1:2'500 vom 10. Mai 2013
- Ergänzungsplan Kernzone Parkring, Kreis 2 Mst. 1:2'500 vom 26. September 2014
- Ergänzungsplan Kernzone Platte, Kreis 7 Mst. 1:2'500 vom 12. Oktober 2016
- Ergänzungsplan Kernzone Rämistrasse, Kreis 1 Mst. 1:2'500 vom 25. September 2014
- Ergänzungsplan Kernzone Seefeld, Kreis 1 Mst. 1:2'500 vom 25. September 2014
- Ergänzungsplan Kernzone Selnau, Kreis 2 Mst. 1:2'500 vom 6. Oktober 2014
- Ergänzungsplan Kernzone Utoquai, Kreis 1 Mst. 1:2'500 vom 6. Oktober 2014
- Ergänzungsplan Kernzone Zähringerstrasse, Kreis 1 Mst. 1:2'500 vom 26. September 2014
- Ergänzungsplan Kernzone Albisrieden, Kreis 9 Mst. 1:1'250 vom 26. September 2014
- Ergänzungsplan Kernzone Drahtzug, Kreis 7 Mst. 1:1'250 vom 20. August 2014
- Ergänzungsplan Kernzone Haumesser, Kreis 2 Mst. 1:1'250 vom 25. September 2014
- Ergänzungsplan Kernzone Hinterberg 1 und 2, Kreis 7 Mst. 1:1'250 vom 25. September 2014
- Ergänzungsplan Kernzone Höngg, Kreis 10 Mst. 1:1'250 vom 7. Oktober 2014
- Ergänzungsplan Kernzone Hohe Promenade, Kreis 1 Mst. 1:1'250 vom 7. Oktober 2014
- Ergänzungsplan Kernzone Honrain, Kreis 2 Mst. 1:1'250 vom 10. Mai 2013
- Ergänzungsplan Kernzone Kieselgasse, Kreis 8 Mst. 1:1'250 vom 20. August 2014
- Ergänzungsplan Kernzone Köschenrüti, Kreis 11 Mst. 1:1'250 vom 3. April 2014
- Ergänzungsplan Kernzone Mittel-Leimbach, Kreis 2 Mst. 1:1'250 vom 6. Oktober 2014
- Ergänzungsplan Kernzone Ottenweg, Kreis 8 Mst. 1:1'250 vom 20. August 2014
- Ergänzungsplan Kernzone Riedhof, Kreis 10 Mst. 1:1'250 vom 10. Mai 2013
- Ergänzungsplan Kernzone Schwamendingen, Kreis 12 Mst. 1:1'250 vom 26. September 2014
- Ergänzungsplan Kernzone Unteraffoltern, Kreis 11 Mst. 1:1'250 vom 26. September 2014
- Ergänzungsplan Kernzone Vorderberg, Kreis 7 Mst. 1:1'250 vom 29. August 2013
- Ergänzungsplan Kernzone vorderer Eierbrecht, Kreis 7 Mst. 1:1'250 vom 15. Mai 2013
- Ergänzungsplan Kernzone Waidhof, Kreis 11 Mst. 1:1'250 vom 29. August 2013
- Ergänzungsplan Kernzone Witikon, Kreis 7 Mst. 1:1'250 vom 6. Oktober 2014
- Ergänzungsplan Kernzone Wollishofen, Kreis 2 Mst. 1:1'250 vom 15. Mai 2013



- Änderungen Quartiererhaltungszonenplan Mst. 1:5'000 vom 13. Oktober 2016
- Ergänzungsplan Quartiererhaltungszone III Kochstrasse Mst. 1:2'500 vom 20. Oktober 2016
- Ergänzungsplan Quartiererhaltungszone III Konradstrasse Mst. 1:2'500 vom 20. Oktober 2016
- Ergänzungsplan Quartiererhaltungszone III Langstrasse Mst. 1:2'500 vom 20. Oktober 2016
- Ergänzungsplan Quartiererhaltungszone III Quellenstrasse Mst. 1:2'500 vom 20. Oktober 2016
- Ergänzungsplan Quartiererhaltungszone III Seefeld Mst. 1:2'500 vom 20. Oktober 2016
- Ergänzungsplan Quartiererhaltungszone III Werd Mst. 1:2'500 vom 20. Oktober 2016
- Ergänzungsplan Quartiererhaltungszone III Weststrasse Mst. 1:2'500 vom 20. Oktober 2016
- Ergänzungsplan Quartiererhaltungszone III Wipkingen Mst. 1:2'500 vom 20. Oktober 2016
- Ergänzungspläne Erdgeschossnutzung Nrn. 01 bis 04, 06, 08 bis 22 und 24 bis 55 Mst. 1:2'500 vom 19. Oktober 2016
- Plan für Baumschutzgebiete Mst. 1:5'000 vom 6. September 2016
- Waldabstandslinien Pläne Nrn. 2.1 bis 2.8, 3.1 bis 3.10, 6.1 bis 6.3, 7.1 bis 7.33, 8.1 bis 8.3, 9.1 bis 9.5, 10.1 bis 10.15, 11.1 bis 11.15, 12.1 bis 12.4
- Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen in elektronischer Form
- Pläne und Vorschriften in elektronischer Form

Sachverhalt

Festsetzung Der Gemeinderat Zürich setzte mit Beschluss vom 30. November 2016 (Nr. 2014/335) eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats vom 21. März 2017, die durch das Amt für Raumentwicklung eingeholt wurde, keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Präsidialverfügung der Stadt Zürich vom 13. Februar 2017 wurde festgestellt, dass die Frist für das fakultative Referendum unbenutzt abgelaufen ist. Mit Schreiben vom 15. März 2017 ersuchte die Stadt Zürich um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung der Planung Der Revisionsbedarf der kommunalen Nutzungsplanung ergab sich einerseits aufgrund der Umsetzung der Räumlichen Entwicklungsstrategie (RES) der Stadt Zürich. Diese Umsetzung erfolgte mit der vorliegenden Revision und der parallel dazu erarbeiteten Revision des regionalen Richtplans der Stadt Zürich. Andererseits entstand aufgrund der Erfahrungen in der Beratung und im Bewilligungsverfahren ein Bedarf für verschiedene Korrekturen und Ergänzungen der kommunalen Nutzungsplanung.

Der regionale Richtplan wurde vom Gemeinderat der Stadt Zürich am 6. April 2016 zu Händen der Festsetzung durch den Regierungsrat verabschiedet. Der Regierungsrat hat den regionalen Richtplan mit einzelnen Änderungen gegenüber dem Beschluss des Gemeinderats am 21. Juni 2017 (RRB Nr. 576/2017) festgesetzt.

Die Anpassungen der Pläne der kantonalen Nutzungszonen abgestimmt auf die Revision der kommunalen Nutzungsplanung erfolgten parallel zur Genehmigung dieser Vorlage.

Aufteilung der Genehmigung Die Baudirektion hat mit Schreiben vom 16. Juni 2017 der Stadt Zürich das Resultat der Genehmigungsprüfung mitgeteilt und Vorschläge für das weitere Vorgehen unterbreitet. Mit Schreiben vom 28. Juni 2017 ersucht der Stadtrat Zürich die Baudirektion um Teilgenehmigung der Vorlage. Es sei die revidierte kommunale Nutzungsplanung gemäss Gemeinderatsbeschluss Nr. 2014/335 mit Ausnahme der strittigen Bestimmungen zu Art. 13 Abs. 4 und Art. 16 Abs. 3 BZO zu genehmigen und letztere in einem separaten Verfahren zu beurteilen. Diesem Begehren kann stattgegeben werden, womit mit dieser Verfügung nur die unbestrittenen Bestandteile der Vorlage genehmigt werden.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Die Revision der kommunalen Nutzungsplanung der Stadt Zürich umfasst verschiedene Änderungen und Ergänzungen in der Bauordnung, im Zonenplan sowie in den Ergänzungsplänen. Neu eingeführt werden die Zonentypen Wohnzone W4b, sechsgeschossige Wohnzone W6, Quartiererhaltungszone III und Industrie- und Gewerbezone IG I bis III, weitere Ergänzungspläne für Kernzonen und Quartiererhaltungszonen, Vorschriften und dazugehöriger Ergänzungsplan für Baumschutzgebiete sowie Vorschriften und dazugehörige Ergänzungspläne für Erdgeschossnutzungen. Weiter werden Anpassungen an den Waldabstandslinienplänen im Bereich von Erholungszonen vorgenommen.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften Zur Gewährleistung einer differenzierten und qualitätsvollen Verdichtung der Wohnquartiere werden die Regelungen bezüglich der Zulässigkeit von anrechenbaren Untergeschossen, der Lage von Untergeschossen, Abgrabungen und Aufschüttungen und der Gebiete mit erhöhter Ausnützung revidiert, ein neuer Wohnzonentyp W4b sowie ein Baumschutzperimeter eingeführt.

Zur Sicherung ausreichender Flächen für Industrie- und Gewerbebetriebe wird die Industriezone I und die Industriezonen mit Zulassung von Handels- und Dienstleistungsnutzungen IHD durch den neuen Industriezonentyp Industrie- und Gewerbezone IG ersetzt.

Zur Sicherung von Flächen für die Erfüllung öffentlicher Aufgaben werden bestehende Zonen für öffentliche Bauten erweitert und bei bestehenden öffentlichen Nutzungen die Mindestwohnanteile reduziert.

Substanzielle Änderungen im Zonenplan und in der Bauordnung werden bezüglich Kernzonen und Quartiererhaltungszonen wie folgt vorgenommen:

- Erweiterung der Quartiererhaltungszone im Gebiet Hottingen/Hirslanden
- Anpassung der Bauordnung und neue Ergänzungspläne in Quartiererhaltungszonen mit offener Bauweise
- Präzisierung der allgemeinen Quartiererhaltungszonenvorschriften
- Schaffung neuer Kernzonen
- Korrekturen in verschiedenen bestehenden Kernzonenplänen
- Präzisierung der allgemeinen Kernzonenvorschriften
- Präzisierung der Beschreibung der Gebietscharaktere von Kernzonen
- Präzisierung der Vorschriften für Neu- und Ersatzbauten in der Kernzonen Altstadt

Die Zuordnung der Freihaltezonen und der Erholungszonen wurden generell überprüft und Änderungen werden wo nötig vorgenommen. Die Zweckbestimmungen in der Bauordnung betreffend die Erholungs- und Freihaltezonen werden angepasst und ein neuer Freihaltezonentyp Parkanlagen und Plätze FP eingeführt.

Zur Belebung des öffentlichen Raums sowie für eine gute Quartiersversorgung werden an ausgewählten Lagen die Erdgeschossnutzung für Wohnzwecke zugunsten von gewerblichen Nutzungen eingeschränkt.

Die Empfindlichkeitsstufenpläne im Massstab 1:5'000 werden aufgehoben. Die lärmvorbelasteten Gebiete werden neu nur noch im Zonenplan 1:5'000 bezeichnet und Art. 2 Abs. 2 sowie Art. 3 Abs. 5 der Bauordnung entsprechend angepasst.

Ergebnis der Vorprüfung Den mit Vorprüfungen des Amts für Raumentwicklung vom 4. März 2014, vom 18. August 2014 und vom 6. Januar 2015 gestellten Anträgen und Empfehlungen wird bis auf zwei Punkte entsprochen. Diese betreffen den Art. 16 Abs. 3 der Bauordnung (Zulässigkeit von sexgewerblichen Salons oder vergleichbare Einrichtungen in Wohnzonen) und die Erweiterung der Kernzone im Geltungsbereich des Perimeters der Gebietsplanung Hochschulgebiet Zürich-Zentrum gemäss kantonalem Richtplan, Pt. 6.2.1.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Die zur Genehmigung eingereichte Vorlage gibt zu folgenden Bemerkungen Anlass:

Zu Art. 13 Abs. 4 BZO Ausbau des zweiten Dachgeschosses in Wohnzonen
Gemäss Art. 13 Abs. 4 BZO soll in den Wohnzonen bei bestehenden Gebäuden (Stichtag 1. Januar 1999) ein bereits vorhandenes zweites Dachgeschoss ausgebaut werden dürfen.

Begründet wird diese Änderung damit, dass es keinen Sinn mache, in den Wohnzonen auf bereits vorhandene Flächen zu verzichten und dass ein haushälterischer Umgang mit dem Boden gepflegt werden solle (Auszug aus dem substanziellen Protokoll der 108. Ratssitzung des Gemeinderats Zürich vom 22. Juni 2016, S. 12).

Analoge Regelungen in den Kernzonen und Quartiererhaltungszonen, welche mit der BZO-Revision 1999 eingeführt wurden, konkretisieren die in § 357 PBG geregelte Bestandesgarantie. Sie werden damit begründet, dass mit der Einführung geänderter Kern-

zonen- und Quartiererhaltungszonenvorschriften in der BZO 1999 vorschriftswidrige Bauten entstanden sind. In der vorliegenden Revision werden in den Wohnzonen jedoch keine Änderungen der Nutzungs- oder Gestaltungsvorschriften für das zweite Dachgeschoss vorgenommen, welche die Einführung einer analogen Regelung rechtfertigen würde. Der vom Gemeinderat eingefügte Art. 13 Abs. 4 BZO führt zu einer rechtsungleichen Behandlung der Eigentümer in denselben Zonen: bei vor dem 1. Januar 1999 bestehenden Gebäuden wäre der Ausbau des zweiten Dachgeschosses zulässig, bei jüngeren Bauten dagegen nicht. Diese Vorschrift ist daher nicht rechtmässig und somit nicht genehmigungsfähig.

Zu Art. 16 Abs. 3 BZO Zulässigkeit von sexgewerblichen Nutzungen

Gemäss Art. 16 Abs. 3 BZO sollen in den zwei- und sechsgeschossigen Wohnzonen, wo ein Wohnanteil von mindestens 50% und in den drei- bis fünfgeschossigen Wohnzonen, wo ein solcher von mindestens 33% vorgeschrieben ist, sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen nicht zulässig sein. Diese Einschränkung galt bislang für Wohnzonen mit einem Mindestwohnanteil von 50%. Die Herabsetzung dieses Werts von 50% auf 33% in den drei- bis fünfgeschossigen Wohnzonen wird damit begründet, dass in diesen Wohnzonen neu kein anrechenbares Untergeschoss mehr zulässig sei. Es handle sich damit um eine technische Anpassung des Wohnanteils unter Berücksichtigung der absolut realisierbaren Wohnfläche. In den zwei- und sechsgeschossigen Wohnzonen sollen sexgewerbliche Einrichtungen weiterhin bei einem Wohnanteil von mindestens 50% ausgeschlossen sein.

Gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG) kann die Gemeinde die Nutzweise (Wohn- und Gewerbenutzungen) mit unterschiedlichem Immissionsgrad (nicht störende, mässig oder stark störende Betriebe) regeln (§ 49 ff. PBG), wobei diesen Kategorien in lärmschutzrechtlicher Hinsicht keine Bedeutung mehr zukommt, diese aber noch der Regelung von raum- und ortsplanerischen Anliegen dienen. Zudem ist der Ausschluss bestimmter Betriebsarten zulässig (§ 52 Abs. 3 und § 56 Abs. 3 PBG). Ansonsten fehlt zum Schutze der Eigentumsгарantie und der Gewerbefreiheit die gesetzliche Grundlage, um bestimmte Nutzungen in der Bau- und Zonenordnung auszuschliessen. Es stellt sich die Frage, ob sexgewerbliche Nutzungen ideelle Immissionen verursachen, die als «stark störend» qualifiziert werden können. Als ideelle Immission werden in der Rechtsprechung (BGE 136 I 395, E. 4.3.2 f. und BGE 108 Ia 140, E. 5c) Einwirkungen bezeichnet, die das seelische Empfinden verletzen bzw. unangenehme psychische Eindrücke erwecken. Wenn ein Betrieb zur Folge hat, dass die Umgebung unsicher, unästhetisch oder sonst wie unerfreulich wirkt, so kann dies die Attraktivität einer Gegend für Geschäfte und Wohnungen beeinträchtigen. Die Qualifizierung ideeller Immissionen als «stark störend» bedingt nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung jedoch ein erhebliches Konfliktpotenzial zwischen den sich entgegenstehenden Nutzungen, insbesondere zu Wohnnutzungen. Nach diesem Massstab hat es das Bundesgericht etwa als vertretbar bezeichnet, in einer Zone mit einem Wohnanteil von mindestens 60% sexgewerbliche Betriebe aufgrund ihrer ideellen Immissionen als stark störend einzustufen (Urteil des Bundesgerichts 1P.771/2001 vom 5. Mai 2003 E. 9.2, in: ZBI 105/2004 S. 111). Im Urteil BGer 1C_499/2014 vom 25. März 2015 hat das Bundesgericht zudem in einer Zone, in der keinerlei Festlegungen zugunsten der Wohnnutzung bestehen, die Störung eines Sexgewerbebetriebs lediglich als höchstens «mässig störend» und nicht als «stark störend» beurteilt (vgl. auch Urteil BGer 1C_283/2016 vom 11. Januar 2017). Aus der dargelegten Rechtsprechung ergibt



sich, dass ein Ausschluss von sexgewerblichen Nutzungen in Zonen, in welchen der Mindestwohnanteil lediglich 33% beträgt, nicht rechtmässig ist.

Die Änderungen in Art. 13 Abs. 4 und Art. 16 Abs. 3 BZO sind nicht genehmigungsfähig. Die Bestimmung in Art. 16 Abs. 3 BZO betreffend Ausschluss von sexgewerblichen Salons in den Wohnzonen hat somit in der bisherigen Form weiterhin seine Gültigkeit.

Zur Zonenfestlegung in der Kernzone Platte

Der Kantonsrat hat die Teilrevision des kantonalen Richtplans, Pt. 6.2.1. Gebietsplanung Hochschulgebiet-Zürich Zentrum am 13. März 2017 festgesetzt. Vom 12. April 2017 bis am 12. Juni 2017 lagen sechs kantonale Gestaltungspläne sowie die BZO-Teilrevision Hochschulgebiet öffentlich auf. Die im Bereich der Kernzone Platte vorgenommenen Zonenänderungen im Rahmen der vorliegenden Revision widersprechen den übergeordneten Planungen nicht und sind somit genehmigungsfähig.

C. Ergebnis

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

Art. 13. Abs. 4 und Art. 16 Abs. 3 werden in einer separaten Verfügung beurteilt. Dadurch entsteht im verbleibenden Teil der Planung kein Regelungsdefizit, weshalb die Revision der kommunalen Nutzungsplanung genehmigt werden kann (Dispositiv I).

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, die der Gemeinderat Zürich mit Beschluss vom 30. November 2016 festgesetzt hat, wird unter Vorbehalt von Dispositiv II genehmigt.
- II. Von der Genehmigung einstweilen ausgenommen werden Art. 13 Abs. 4 und Art. 16 Abs. 3 der Bau- und Zonenordnung.
- III. Die Stadt Zürich wird eingeladen
 - Dispositiv I und II sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
 - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht, der Fachstelle Bodenschutz des Amts für Landschaft und Natur sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
 - nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen



IV. Mitteilung an

- Stadtrat Zürich
- Hochbaudepartement der 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)
- Amt für Landschaft und Natur, Fachstelle Bodenschutz

Baudirektion

Maan

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 22. August 2018

686.

Hochbaudepartement, Teilkraftsetzung der BZO 2016

IDG-Status: öffentlich

Am 30. November 2016 setzte der Gemeinderat die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO 2016) fest. Diese wurde mit Verfügung der Baudirektion vom 5. Juli 2017 genehmigt (mit Ausnahme von zwei Vorschriften, vgl. Dispositiv-Ziffer 2 lit. a und b). Gegen die Teilrevision der BZO gingen beim Baurekursgericht 32 Rekurse ein. Schwerpunkte der Rechtsmittelverfahren sind (Auswahl):

- neu eingeführte Kernzonen und revidierte Kernzonenvorschriften,
- Herabsetzung der Wohnanteilspflicht in einem Geviert im Oberdorf,
- die neu eingeführte Industrie- und Gewerbezone IG III,
- der gemeinsam von Zürcher Heimatschutz (ZVH) und Schweizer Heimatschutz (SHS) angestrebte Rekurs gegen grosse Teile der BZO 2016.

Am 28. Juni 2018 konnten sich ZVH und SHS mit der Stadt Zürich auf einen Vergleich verständigen und die Rechtsstreitigkeit beilegen. Das Rekursverfahren wurde daraufhin infolge des Vergleichs vom Baurekursgericht am 10. August 2018 als gegenstandslos geworden abgeschlossen.

Bei dieser Ausgangslage ist nun der überwiegende Teil der vom Gemeinderat festgesetzten BZO 2016 nicht mehr streitbetroffen und kann vom Stadtrat in Kraft gesetzt werden. Von der vorliegenden Inkraftsetzung der BZO 2016 sind folgende Teile ausgeschlossen:

- zwei Vorschriften, die einstweilig nicht von der Baudirektion genehmigt wurden (Dispositiv-Ziffer 2 lit. a und b),
- Grundstücke, die im Rahmen von Rechtsmittelverfahren von parzellenbezogenen Rekursanträgen betroffen sind (Dispositiv-Ziffer 2 lit. c–l),
- nutzungsplanerische Anordnungen, die Gevierte oder Gebiete betreffen und als Ganzes angefochten sind (Dispositiv-Ziffer 2 lit. m, n und o).

Für die von den Rechtsmittelverfahren gemäss Dispositiv-Ziffer 2 betroffenen Grundstücke und Gebiete bleibt einstweilen die bisherige Bau- und Zonenordnung in Kraft, wobei es die negative Vorwirkung der BZO 2016 im Sinne der Rechtsprechung zu beachten gilt (§ 234 Planungs- und Baugesetz, PBG, LS 700.1).

Schliesslich gibt es Grundstücke, für die feststeht, dass aufgrund von rechtskräftigen Rekursentscheiden einzelne Festsetzungen im Zonenplan oder in einem Ergänzungsplan gemäss BZO 2016 nicht in Kraft treten und somit diesbezüglich die Pläne unverändert in der bisherigen rechtskräftigen Fassung bleiben (Dispositiv-Ziffer 3 lit. a–d).

Weiter gibt es einen Fall, wonach für ein Grundstück der mit der BZO 2016 festgesetzte Baubereich gemäss einem rechtskräftigen Rekursentscheid korrigiert werden muss. Dementsprechend lädt der Stadtrat das Amt für Städtebau ein, einen entsprechenden Beschluss für die separate Inkraftsetzung auszuarbeiten (Dispositiv-Ziffer 4).

Die vorliegende Teilkraftsetzung der BZO 2016 erfolgt auf den 1. November 2018. Sobald weitere Rechtsmittelverfahren rechtskräftig abgeschlossen werden, wird der Stadtrat die Inkraftsetzung der restlichen Teile der BZO 2016 prüfen und gegebenenfalls beschliessen.

Auf Antrag des Vorstehers des Hochbaudepartements beschliesst der Stadtrat:

1. Die mit Beschluss des Gemeinderats vom 30. November 2016 festgesetzte und mit Verfügung der Baudirektion vom 5. Juli 2017 genehmigte Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO 2016) wird auf den 1. November 2018 in Kraft gesetzt, soweit nicht einzelne Vorschriften, Pläne oder Grundstücke wie nachstehend in den Dispositiv-Ziffern 2 und 3 aufgeführt von der Inkraftsetzung ausgenommen sind.
2. Von der Inkraftsetzung der BZO 2016 sind ausgenommen:
infolge einstweiliger Nichtgenehmigung durch die Baudirektion die nachstehend aufgeführten Vorschriften,
 - a) Art. 13 Abs. 4 BZO 2016 betreffend Ausbau des 2. Dachgeschosses in Wohnzonen (somit keine Neueinführung dieser Vorschrift),
 - b) Art. 16 Abs. 3 BZO 2016 betreffend Zulässigkeit von sexgewerblichen Nutzungen (somit Beibehalt der Vorschrift in der bisherigen rechtskräftigen Fassung),*infolge hängiger Rechtsmittelverfahren die nachstehend aufgeführten Grundstücke,*
 - c) das Grundstück Kat.-Nr. HO4277,
 - d) sämtliche Grundstücke im Geviert Spiegelhofstrasse, Hofstrasse und Attenhoferstrasse,
 - e) die Grundstücke Kat.-Nrn. FL2971, FL2972 und FL2973 sowie die übrigen Grundstücke im Gebiet der Baugruppe 5.5 ISOS Fluntern,
 - f) die Grundstücke Kat.-Nrn. RI463 und RI464,
 - g) die Grundstücke Kat.-Nrn. FL2109 und FL2108
 - h) die Grundstücke Kat.-Nrn. SW6403 und SW6402,
 - i) das Grundstück Kat.- Nr. EN2122,
 - j) das Grundstück Kat.-Nr. EN2769,
 - k) die Grundstücke Kat.-Nrn. FL92 und FL93,
 - l) das Grundstück Kat.-Nr. FL1015,*infolge hängiger Rechtsmittelverfahren die nachstehend aufgeführten nutzungsplanerischen Anordnungen,*
 - m) die Festsetzung der Quartiererhaltungszone II/3 im Geviert Eidmatt-, Neptun-, Minerva-, Hegibach- und Streulistrasse,
 - n) die Festsetzung der Kernzone Ottenweg,
 - o) die Festsetzung der Industrie- und Gewerbezone IG III sowie Art. 19 Abs. 2 BZO 2016.

3. Infolge Gutheissung von Rekursen tritt die BZO 2016 bezüglich den nachstehend aufgeführten Grundstücken im beschriebenen Umfang nicht in Kraft:
 - a) die Grundstücke Kat.-Nrn. EN742 und EN2379, soweit diese gemäss BZO 2016 aus dem Gebiet mit erhöhter Ausnutzung ausgenommen wurden; diese Grundstücke sind weiterhin dem Gebiet mit erhöhter Ausnutzung zugeschrieben; der Zonenplan bleibt diesbezüglich in der bisherigen rechtskräftigen Fassung,
 - b) die Grundstücke in der Kernzone Altstadt im Bereich Trittligasse, Frankengasse, Schlossegasse, Neustadtgasse und Winkelwiese, soweit für diese mit der BZO 2016 eine Wohnanteilsspflicht von 50 Prozent festgelegt wurde; für diese Grundstücke gilt weiterhin eine Wohnanteilsspflicht von 90 Prozent; der Zonenplan bleibt diesbezüglich in der bisherigen rechtskräftigen Fassung,
 - c) das Grundstück Kat.-Nr. RI5254, soweit das Gebäude Kreuzstrasse 55/55b gemäss BZO 2016 mit einer Profilerhaltungslinie belegt und der geltende Baubereich auf dem fraglichen Grundstück entsprechend verkleinert wurde; somit ist das Gebäude Kreuzstrasse 55/55b weiterhin nicht mit einer Profilerhaltungslinie belegt, der geltende Baubereich auf dem Grundstück Kat.-Nr. RI5254 bleibt unverändert und der Kernzonenplan Hohe Promenade bleibt diesbezüglich in der bisherigen rechtskräftigen Fassung,
 - d) das Grundstück Kat.-Nr. AF5250, soweit auf diesem gemäss BZO 2016 (Kernzone Unteraffoltern) ein Baubereich mit der gewünschten Lage von Neubauten sowie eine maximale Gebäudegrundfläche festgelegt wurde.
4. Das Amt für Städtebau wird eingeladen, betreffend das Grundstück Kat.-Nr. AF5250 in der Kernzone Unteraffoltern unter Beachtung des massgeblichen Rekursentscheids einen Beschluss zuhanden des Stadtrats auszuarbeiten, gestützt auf die der Stadtrat eine maximal zulässige Gebäudegrundfläche von mindestens 292 m² mit einem entsprechend erweiterten Baubereich in Kraft setzen kann (Vollzug von BRGE I Nr. 0083/2018, Dispositiv-Ziffer I, i. V. m. Dispositiv-Ziffer 4 des Gemeinderatsbeschlusses vom 30. November 2016 betreffend Teilrevision der BZO).
5. Das Hochbaudepartement wird eingeladen, die Teilinkraftsetzung der BZO 2016 (gemäss den Dispositiv-Ziffern 1–3) mit Rechtsmittelbelehrung im Städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich zu veröffentlichen.
6. Mitteilung an die Stadtpräsidentin, die Vorstehenden des Tiefbau- und Entsorgungs- sowie des Hochbaudepartements, die übrigen Mitglieder des Stadtrats, die Stadtschreiberin, den Rechtskonsulenten, die Stadtkanzlei (Amtliche Sammlung), die Stadtentwicklung, Geomatik und Vermessung, Grün Stadt Zürich, das Tiefbauamt, das Amt für Städtebau, das Amt für Baubewilligungen und je durch Versand des Departementssekretariats Hochbaudepartement (3 unterzeichnete STRB, jeweils unterzeichnet 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

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 30. Oktober 2019

963.

Hochbaudepartement, Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Änderung Quartiererhaltungszonenplan, Inkraftsetzung

IDG-Status: öffentlich

Der Stadtrat hat mit Beschluss Nr. 720/2019 den Quartiererhaltungszonenplan Massstab 1:5000, datiert vom 14. Mai 2019, geändert. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 11. Oktober 2019 wurden keine Rechtsmittel eingelegt. Die Änderung des Quartiererhaltungszonenplans kann damit in Kraft gesetzt werden.

Auf Antrag des Vorstehers des Hochbaudepartements beschliesst der Stadtrat:

1. Der vom Stadtrat am 21. August 2019 (STRB Nr. 720/2019) geänderte Quartiererhaltungszonenplan wird auf den 6. Januar 2020 in Kraft gesetzt.
2. Das Hochbaudepartement wird eingeladen, die Inkraftsetzung der Änderung des Quartiererhaltungszonenplans (gemäss Ziffer 1) mit Rechtsmittelbelehrung im Städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich zu veröffentlichen.
3. Mitteilung an den Vorsteher des Hochbaudepartements, die übrigen Mitglieder des Stadtrats, die Stadtschreiberin, den Rechtskonsulenten, die Stadtkanzlei (Amtliche Sammlung), Geomatik + Vermessung, das Amt für Städtebau, das Amt für Baubewilligungen und je durch Versand des Departementssekretariats Hochbaudepartement (4 unterzeichnete STRB, jeweils mit Beleg der Publikation) an das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, das Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, und den Rechtsvertreter der Eigentümerschaft von Kat.-Nrn. RI463 und RI464.

Für getreuen Auszug
die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti