



VERFÜGUNG

vom 28. Januar 2011

Zürich. Planungszone Unteräffoltern

Festsetzung (§ 346 PBG)

Mit Schreiben vom 12. Januar 2011 ersucht der Stadtrat von Zürich die Baudirektion, für den Perimeter gemäss beiliegendem Plan in Zürich-Affoltern eine Planungszone im Sinne von § 346 Abs. 3 PBG festzusetzen.

Bis zum Erlass oder während der Revision von Gesamtrichtplänen oder Nutzungsplänen können für genau bezeichnete Gebiete Planungszone festgesetzt werden, innerhalb deren keine baulichen Veränderungen oder sonstige Vorkehren getroffen werden dürfen, die der im Gange befindlichen Planung widersprechen (§ 346 Abs. 1 PBG).

Der Stadtrat begründet das Gesuch damit, dass Unteräffoltern ein intakter Dorfkern ist und im Übergang zur Landschaft der Katzenseen liegt. Der alte Dorfkern liegt in der Kernzone und weist zahlreiche Gebäude auf, die im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung aufgeführt sind. Der Stadtrat weist darauf hin, dass die schnelle bauliche Entwicklung in der Nachbarschaft des Entwicklungsgebietes Ruggächer die Kernzone von Unteräffoltern bedrängt. Es herrscht ein zunehmend hoher Verwertungsdruck auf die städtischen und privaten Liegenschaften in der Kernzone. Die Kernzonenbestimmungen erlauben neben den festgelegten Baubereichen zusätzliche Bauten im Sinne der Bestimmungen für die Wohnzone W2bl, was sich negativ auf das Gesamtbild des Ortskerns auswirkt.

In einem Planungsprozess wurden die Ziele für die Entwicklung des Dorfkerns festgehalten. Es soll eine angemessene Verdichtung durch präzise gesetzte Bauten zulässig sein. Einzelne Bereiche sollen von einer Überbauung freigehalten werden. Die heutigen Nutzungen sollen erhalten werden, wobei gewerbliche und kulturelle Nutzungen gefördert werden. Landschaft und Strassenraum als wichtige Bestandteile des heutigen Charakters von Unteräffoltern sollen erhalten und bei Neubauten gefördert werden. Entlang der Mühl-

ackerstrasse wird eine Verdichtung als möglich erachtet. Dieser Bereich soll sich am Gebiet Ruggächer orientieren.

Zur Erreichung dieser Ziele sollen die heutigen Kernzonenvorschriften überarbeitet werden. Als Grundlage für die Überarbeitung der Kernzonenvorschriften ist eine Schutzverordnung vorgesehen. Die Kernzone soll gegen Süden, Westen und Osten um einige Parzellen erweitert und klarer definiert werden.

Die Festsetzung der Planungszone erweist sich aus den dargelegten Gründen als rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Es würde dem Institut der Planungszone widersprechen, wenn diese nicht sofort rechtswirksam wären. Das in § 346 PBG vorgesehene Verfahren bietet Gewähr, dass im Einzelfall Baubewilligungen erteilt werden können, wenn sie dem Planungsziel nicht zuwiderlaufen. Allfälligen Rekursen gegen die Festsetzungsverfügung ist deshalb die aufschiebende Wirkung gemäss § 25 Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG) zu entziehen.

Auf Antrag der Stadt Zürich und gestützt auf § 346 PBG

verfügt die Baudirektion:

- I. Für das Gebiet Unteraffoltern gemäss Plan Mst. 1:2'000 vom 28. Januar 2011 wird eine Planungszone für die Dauer von drei Jahren, ab öffentlicher Bekanntmachung gerechnet, festgesetzt.
- II. Die Planungszone Unteraffoltern steht ab Datum der Publikation während den ordentlichen Bürozeiten beim Amt für Städtebau, Amtshaus IV, Lindenhofstrasse 19, 2. Stock oder im Internet (www.stadt-zuerich.ch/Hochbau) sowie beim Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 14, Postfach, 8090 Zürich (4. Stock, Anmeldung Büro 437), zur Einsichtnahme offen.
- III. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen ab Veröffentlichung, mit schriftlicher Begründung beim Regierungsrat, 8090 Zürich, Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausfertigung einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Rekursentscheide des Regierungsrates sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen. Allfälligen Rekursen wird die aufschiebende Wirkung entzogen.

- III. Dispositiv I bis III werden gemäss § 6 lit. a PBG durch die Baudirektion öffentlich bekannt gemacht.
- IV. Mitteilung an den Stadtrat von Zürich, an das Hochbaudepartement der Stadt Zürich (unter Beilage von drei Plänen) sowie an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Plänen).

Zürich, den 28. Januar 2011
110126/BLI/STM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:

A. Zimmerhald