



VERFÜGUNG

vom 22. Januar 2014

Zürich. Verlängerung Planungszone Unteraffoltern

Mit Verfügung ARE/10/2011 vom 28. Januar 2011 hat die Baudirektion für das Gebiet Unteraffoltern eine Planungszone für die Dauer von drei Jahren im Sinne von § 346 PBG festgesetzt. Dieser Beschluss wurde am 4. Februar 2011 öffentlich bekannt gemacht. Dagegen wurde beim Regierungsrat Rekurs erhoben, welcher diesen am 11. Juli 2012 ablehnte. Das Verwaltungsgericht stellte in teilweiser Gutheissung der Beschwerde eine Rechtsverzögerung durch den Regierungsrat fest. Im Übrigen wurde das Verfahren als gegenstandslos abgeschrieben (VB.2012.00341). Mit Schreiben vom 16. Dezember 2013 des Vorstehers des Hochbaudepartements wird die Baudirektion ersucht, die Planungszone im Sinne von § 346 Abs. 3 PBG um zwei Jahre zu verlängern.

Inzwischen hat der Stadtrat von Zürich mit Weisung vom 18. September 2013 die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung zur Anhörung und öffentlichen Auflage verabschiedet. Diese lag vom 24. Oktober 2013 bis 24. Dezember 2013 öffentlich auf. Gegenstand der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung sind u.a. die allgemeinen Kernzonenvorschriften, die speziellen Kernzonenvorschriften zur Kernzone Unteraffoltern sowie der Kernzonenplan Unteraffoltern. Damit werden die mit der Planungszone gesicherten Planungsabsichten umgesetzt.

Die Vorlage zur Teilrevision der Bau- und Zonenordnung wird nach Abschluss der öffentlichen Auflage überarbeitet und voraussichtlich im Herbst 2014 zu Händen des Gemeinderates verabschiedet. Aufgrund des Umfangs des Gesamtgeschäfts ist damit zu rechnen, dass die Beratungen im Parlament mindestens ein Jahr in Anspruch nehmen werden.

Die Stadt Zürich begründet das Gesuch damit, dass mit der Verlängerung der Planungszone die Planungsabsichten im Gebiet Unteraffoltern zu sichern sind, damit bis zur Festsetzung der revidierten Bau- und Zonenordnung durch den Gemeinderat keine baulichen Veränderungen oder sonstige Vorkehrungen getroffen werden, die der im Gange befind-

lichen Planung widersprechen. Das Interesse an der Planungszone besteht damit unvermindert weiter.

In Anbetracht der geschilderten Umstände ist ein Abschluss des Planungsverfahrens innerhalb der erstmaligen Frist der Planungszone, das heisst bis anfangs Februar 2014, nicht möglich. Die Verlängerung der Planungszone erweist sich aus den dargelegten Gründen als rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG). Das in § 346 PBG vorgesehene Verfahren bietet Gewähr, dass im Einzelfall Baubewilligungen erteilt werden können, wenn sie dem Planungsziel nicht zuwiderlaufen.

Es würde dem Institut der Planungszone widersprechen, wenn diese nicht sofort rechtswirksam wären. Allfälligen Rekursen gegen diese Verlängerungsverfügung ist deshalb gemäss § 25 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) die aufschiebende Wirkung zu entziehen.

Auf Antrag der Stadt Zürich, gestützt auf § 346 PBG

verfügt die Baudirektion:

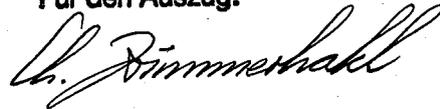
- I. Die mit Baudirektionsverfügung ARE/10/2011 vom 28. Januar 2011 festgesetzte Planungszone für das Gebiet Unteraffoltern in Zürich wird um zwei Jahre, das heisst bis längstens 3. Februar 2016, verlängert.
- II. Der Plan Mst. 1:1'250, dat. 30. Juni 2010, steht während den ordentlichen Bürozeiten beim Amt für Städtebau, Amtshaus IV, Lindenhofstrasse 19, 2. Stock, oder im Internet (www.stadt-zuerich.ch/Hochbau) sowie bei der Baudirektion, Amt für Raumentwicklung, Zollstrasse 36, 8090 Zürich (2. Stock, Anmeldung Büro 220), zur Einsichtnahme offen.
- III. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der öffentlichen Bekanntmachung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. 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 gemäss § 25 VRG die aufschiebende Wirkung entzogen.

- IV. Dispositiv I bis III werden gemäss § 6 PBG durch die Baudirektion öffentlich bekannt gemacht.
- V. Mitteilung an den Stadtrat von Zürich, an das Hochbaudepartement der Stadt Zürich sowie an das Amt für Raumentwicklung.

Zürich, den 22. Januar 2014
132253/BAN/STM

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:





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 rechts-wirksam wären. Das in § 346 PBG vorgesehene Verfahren bietet Gewähr, dass im Einzel-fall Baubewilligungen erteilt werden können, wenn sie dem Planungsziel nicht zuwider-laufen. Allfälligen Rekursen gegen die Festsetzungsverfügung ist deshalb die aufschie-bende 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:

