Kanton Zürich
Volkswirtschaftsdirektion
Verfügung
Amt für Mobilität

Nr. 8600

Vom 20. Mai 2025

Kontakt: Ilaria Ghezzi, Bewirtschaftung Verkehrsbaulinien, Neumühlequai 10, 8090 Zürich
Telefon +41 (0) 43 259 31 45, www.zh.ch/afm

Aufhebung und Neufestsetzung von Verkehrsbaulinien Schützengasse / Waisenhausstrasse

Genehmigung

Gemeinde **Zürich**

Lage
- Knotenbereich Schützengasse / Waisenhausstrasse

Massgebende Unterlagen
- Beschluss Nr. 4035 des Gemeinderates Zürich vom 4. Dezember 2024
- Weisung GR Nr. 2024/314 vom 26. Juni 2024
- Verkehrsbaulinienplan 1:250 vom 13. September 2022
- Erläuternder Bericht vom Dezember 2024

Zuständigkeit

Über die vorbehaltlose Genehmigung von kommunalen Bau- und Niveaulinien entscheidet das Amt für Mobilität im Namen der Volkswirtschaftsdirektion (§ 38 Abs. 4 des Gesetzes über die Organisation des Regierungsrates und der kantonalen Verwaltung [OG RR, LS 172.1] i.V.m. § 66 Abs. 2 der Verordnung über die Organisation des Regierungsrates und der kantonalen Verwaltung [VOG RR, LS 172.11] sowie § 20 und Anhang 2 der Organisationsverordnung der Volkswirtschaftsdirektion [OV VD, LS 172.110.4]).

Sachverhalt

Festsetzungsbeschluss

Der Gemeinderat Zürich hat mit Beschluss Nr. 4035 vom 4. Dezember 2024 die Verkehrsbaulinien RRB Nr. 2134/1864 teilweise aufgehoben und neu festgesetzt.

Anlass und Zielsetzung der Planung

Das Grundstück Kat. Nr. AA1782 an der Ecke Schützengasse / Waisenhausstrasse beim Beatenplatz ist gemäss der geltenden Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich der «Kernzone City» zugeordnet. Die aktuellen Festlegungen im massgeblichen Ergänzungsplan «Kernzone City» orientieren sich am bestehenden Gebäudebestand; auf dem Grundstück Kat. Nr. AA1782 befindet sich ein Gebäude aus den 1970er-Jahren, das sich nicht in den Blockrand integriert. Im Rahmen eines Bauvorhabens soll dieses Gebäude ersetzt und städtebaulich eine Schliessung des Blockrands angestrebt werden. Um diese ortsspezifische Bebauung zu ermöglichen, wird im Ergänzungsplan «Kernzone City» unter anderem die Baubegrenzungslinie angepasst. Zudem wird eine Grundstücksfläche von 0,91 m² zwischen der Grundeigentümerin und der Stadt Zürich (Tiefbauamt) getauscht. Dieser Landtausch wurde am 10. Januar 2023 öffentlich beurkundet. Nach einer entsprechenden Abänderung des Kernzonenplans erfolgte am 4. Dezember 2024 die Festsetzung (GR Nr. 2024/314). Damit keine planerischen Widersprüche entstehen, ist im Sinne der Koordinationspflicht auch die Baulinie an die neue Baubegrenzungslinie anzupassen.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

Gestützt auf Art. 56 Abs. 1 lit. a der Gemeindeordnung der Stadt Zürich vom 13. Juni 2021 mit Änderungen bis 22. September 2024 ist für die Aufhebung und Neufestsetzung von Verkehrsbaulinien der Gemeinderat zuständig. Die Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Zürich vom 8. April 2025 liegt vor.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage

Mit der vorliegenden Baulinienrevision sollen die Verkehrsbaulinien RRB Nr. 2134/1864 im Knotenbereich Schützengasse / Waisenhausstrasse teilweise aufgehoben und neu festgesetzt werden.

Ergebnis der Prüfung

Die Revision wird mit dem Ergänzungsplan «Kernzone City» koordiniert und damit sichergestellt, dass sich die planungsrechtlichen Vorgaben nicht widersprechen. Aus Bauliniensicht handelt es sich um eine technische Bereinigung von untergeordneter Bedeutung, die keine materiellen Auswirkungen hat.

Die Aufhebung und Neufestsetzung der Verkehrsbaulinien RRB Nr. 2134/1864 im Knotenbereich Schützengasse / Waisenhausstrasse steht weder in Widerspruch zur kommunalen noch zur kantonalen Richtplanung.

C. Hinweise zur Umsetzung

Keine Hinweise.

D. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen. Sie kann somit genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG).

Gemäss § 5 Abs. 3 PBG i.V.m. § 108 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid zusammen mit den geprüften Akten zu veröffentlichen und aufzulegen sowie den betroffenen Grundeigentümern schriftlich (per Einschreiben) mitzuteilen.

Im Namen der Volkswirtschaftsdirektion wird verfügt:

I. Die mit Beschluss Nr. 4035 des Gemeinderates Zürich vom 4. Dezember 2024 beschlossene Aufhebung und Neufestsetzung der Verkehrsbaulinien RRB Nr. 2134/1864 im Knotenbereich Schützengasse / Waisenhausstrasse wird gemäss den eingereichten Akten genehmigt.

II. Der Stadtrat Zürich wird eingeladen:

- Dispositiv Ziff. I zusammen mit dem Festsetzungsbeschluss samt Rechtsmittelbelehrung gemäss § 5 Abs. 3 PBG i.V.m. § 108 Abs. 3 PBG zu veröffentlichen und aufzulegen sowie diese Verfügung den betroffenen Grundeigentümern schriftlich (per Einschreiben) mitzuteilen.

- Die Nachführung der Verkehrsbaulinien in den öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) zu veranlassen.

- Nach Rechtskraft des genehmigten Beschlusses dem Amt für Mobilität, Stab, Rechtsdienst / Baulinien, 8090 Zürich, den Beleg der Publikation inkl. Rechtskraftbescheinigung zuzustellen.

III. Mitteilung an:

- Stadtrat Zürich inkl.
  - Beschluss Nr. 4035 des Gemeinderates Stadt Zürich vom 4. Dezember 2024
  - Weisung GR Nr. 2024/314 vom 26. Juni 2024
  - Verkehrsbaulinienplan 1:250 vom 13. September 2022
  - Erläuternder Bericht vom Dezember 2024

- Amt für Mobilität, Stab, Rechtsdienst / Baulinien (Kopie)

Amt für Mobilität

Markus Traber, Amtschef

Stadt Zürich
Gemeinderat

Stadt Zürich
Gemeinderat
Parlamentsdienste
Stadthausquai 17
Postfach, 8022 Zürich

T +41 44 412 31 10
gemeinderat@zuerich.ch
gemeinderat-zuerich.ch

Auszug aus dem Beschlussprotokoll
119. Sitzung des Gemeinderats vom 4. Dezember 2024

4035. 2024/314
Weisung vom 26.06.2024:
Tiefbauamt, Baulinienvorlage Schützengasse 4/Waisenhausstrasse 5, Festsetzung

Antrag des Stadtrats

1. Die Baulinie im Eckbereich Schützengasse 4 / Waisenhausstrasse 5 wird gemäss Vorlage des Stadtrats, Baulinienplan Nr. 2022-01 (Beilage), gelöscht und neu festgesetzt.
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, untergeordnete Änderungen am Baulinienplan Nr. 2022-01 (Beilage) in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Rekursen oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind im Städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich zu veröffentlichen.

Referat zur Vorstellung der Weisung: Marco Denoth (SP)

Schlussabstimmung über die Dispositivziffern 1–2

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Zustimmung zu den Dispositivziffern 1–2.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung der Dispositivziffern 1–2.

Mehrheit:	Referat: Marco Denoth (SP); Dr. Mathias Egloff (SP), Präsidium; Flurin Capaul (FDP), Vizepräsidium; Reto Brüesch (SVP), Nicolas Cavalli (GLP), Andreas Egli (FDP) i. V. von Roger Suter (FDP), Angelica Eichenberger (SP), Jean-Marc Jung (SVP), Maleica Landolt (GLP), Stefan Reusser (EVP)
Minderheit:	Referat: Jürg Rauser (Grüne); Brigitte Fürer (Grüne)
Enthaltung:	Karen Hug (AL)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 89 gegen 26 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Damit ist in Übereinstimmung mit dem Stadtrat beschlossen:

1. Die Baulinie im Eckbereich Schützengasse 4 / Waisenhausstrasse 5 wird gemäss Vorlage des Stadtrats, Baulinienplan Nr. 2022-01 (Beilage), gelöscht und neu festgesetzt.
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, untergeordnete Änderungen am Baulinienplan Nr. 2022-01 (Beilage) in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Rekursen oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind im Städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich zu veröffentlichen.

Mitteilung an den Stadtrat sowie amtliche Publikation am 11. Dezember 2024 gemäss Art. 36 und 38 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist: 10. Februar 2025)

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat

Stadt Zürich
Stadtrat

Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 26. Juni 2024

GR Nr. 2024/314

Tiefbauamt, Baulinienvorlage Schützengasse 4/Waisenhausstrasse 5, Festsetzung

1. Ausgangslage

Das Grundstück Kat.-Nr. AA1782 an der Ecke Schützengasse/Waisenhausstrasse beim Beatenplatz ist gemäss geltender Bau- und Zonenordnung (BZO, AS 700.100) der Kernzone City zugeordnet. Die Kernzonenvorgaben verlangen unter anderem eine gute städtebauliche Einordnung. Zudem befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft Inventar- und Schutzobjekte, die eine besondere Rücksichtnahme erfordern. Die aktuellen Festlegungen im massgeblichen Ergänzungsplan «Kernzone City» orientieren sich am Gebäudebestand; auf dem massgebenden Grundstück Kat.-Nr. AA1782 ist dies ein Gebäude aus den 1970er-Jahren, das sich nicht in den Blockrand einfügt. Der Verlauf der bestehenden Baulinie (RRB Nr. 2134/1864) ist auf die heutige Baubegrenzungslinie im Ergänzungsplan Kernzone City abgestimmt.

Ausgehend von feuerpolizeilichen Auflagen führte die Eigentümerin des Grundstücks Kat.-Nr. AA1782 eine Machbarkeitsstudie mit verschiedenen Szenarien – von der Gebäudesanierung bis zum vollständigen Neubau – durch. Städtebaulich wird eine Schliessung des Blockrands für das Grundstück Kat.-Nr. AA1782 angestrebt. Mit der Angleichung der Traufhöhen an die Nachbargebäude und einer Akzentuierung zum Beatenplatz soll die vormalige städtebauliche Situation vor dem heutigen Gebäude wiederhergestellt werden. Um diese ortsspezifische Bebauung zu ermöglichen, wird im Ergänzungsplan «Kernzone City» u. a. die Baubegrenzungslinie angepasst und eine Grundstücksfläche von 0,91 m^2 zwischen der Grundeigentümerin und der Stadt (Tiefbauamt) abgetauscht. Dieser Landtausch wurde am 10. Januar 2023 öffentlich beurkundet.

Detailausschnitt Änderung Parzellengeometrie und Abtauschflächen, rot: Tauschfläche AA4177 (Stadt) an AA1782, blau: Tauschfläche AA1782 an AA4177 (Stadt)

Damit keine planerischen Widersprüche entstehen, ist im Sinne der Koordinationspflicht auch die Baulinie auf die neue Baubegrenzungslinie und arrondierte Grundstücksgrenze anzupassen. Mit den geplanten Änderungen im Ergänzungsplan «Kernzone City» sowie der vorliegenden Revision der darauf abgestimmten Baulinien werden die Voraussetzungen für ein Vorhaben geschaffen, das die erhöhten Einordnungsanforderungen der Kernzone erfüllt.

2. Ablehnung durch den Gemeinderat (GR Nr. 2023/63)

Am 23. August 2023 hat der Gemeinderat die Festsetzung der Baulinien (GR. Nr. 2023/63) abgelehnt und die gleichzeitig vorgelegte BZO-Teilrevision «Kernzone City» (GR. Nr. 2023/64) mit dem Antrag zur erneuten Überpüfung zurückgewiesen. Die Ablehnung der Baulinienvorlage und die Rückweisung der BZO-Teilrevision «Kernzone City» erfolgten insbesondere aufgrund der Forderung nach einem grösseren Handlungsspielraum für die Stadt in Bezug auf Netto-Null und preisgünstige Wohn- und Gewerbeflächen. Zu diesem Zweck sollte im Rahmen der BZO-Teilrevision die Einführung der Gestaltungsplanpflicht geprüft werden. Eine Anpassung der Baulinien wurde als nicht notwendig erachtet.

Das Hochbaudepartement hat die vom Gemeinderat verlangte Prüfung der BZO-Teilrevision «Kernzone City» mittlerweile vorgenommen. Daraus hat sich ergeben, dass zur Schaffung widerspruchsfreier Planungsgrundlagen auch die Baulinienvorlage erneut geprüft werden muss.

Die Überprüfung des Bauliniengeschäfts zeigt, dass die vorhandene, abgerundete Baulinie auf den Vorgängerbau zurückgeht. Das bestehende Gebäude weist an der Fassade zur Seite des Beatenplatzes bereits heute eine eckige Form auf, die teilweise im Baulinienbereich zu liegen kommt. Die bestehende Eckgestaltung wurde für das Referenzprojekt bestätigt. Damit das Bauprojekt realisiert werden kann, muss auch die Baulinie angepasst werden. Aus diesem Grund soll die Baulinienvorlage in Abstimmung mit der BZO-Teilrevision «Kernzone City» dem Gemeinderat überwiesen werden.

3. Die Vorlage im Einzelnen (Beilage 1)

Die Baubegrenzungslinie entspricht der Baulinie. Daher ist in Abstimmung mit dieser Änderung gleichzeitig die bestehende Baulinie analog der Baubegrenzungslinie auf die arrondierte Grundstücksgrenze anzupassen gemäss Baulinienplan Nr. 2022-01.

Mit dieser Massnahme wird dem Koordinationsgebot entsprochen und gleichzeitig wird sichergestellt, dass sich die planungsrechtlichen Vorgaben nicht widersprechen. Aus Bauliniensicht handelt es sich um eine technische Bereinigung von untergeordneter Bedeutung, die keine materiellen Auswirkungen hat.

4. Vorprüfung durch die kantonalen Behörden

Der Entwurf der Baulinienrevision «Schützengasse 4/Waisenhausstrasse 5» wurde dem Kanton vor dem ablehnenden Gemeinderatsbeschluss zur Vorprüfung eingereicht. Dieser stellte die Genehmigung der Vorlage ohne Auflagen in Aussicht.

5. Zuständigkeit

Der Gemeinderat ist zuständig für die Festsetzung von Baulinien. Diese Zuständigkeit ergibt sich aus Art. 56 Abs. 1 lit. a Gemeindeordnung (AS 101.100) und aus der Systematik des Planungs- und Baugesetzes (PBG, LS 700.1), wonach Baulinien ein Element der kommunalen Nutzungsplanung sind.

6. Finanzielle Auswirkungen

Baulinienfestlegungen führen im Regelfall nur zu einer Entschädigungspflicht, wenn die Planungsmassnahme einer Enteignung gleichkommt. Bei der vorliegenden Planungsmassnahme handelt es sich um eine auf die Änderungen im Ergänzungsplan Kernzone City «Schützengasse 4/Waisenhausstrasse 5» abgestimmte Planungsmassnahme einer in diesem Bereich bestehenden Baulinie. Die Baulinienrevision führt weder zu einer Entschädigungspflicht aus materieller Enteignung noch zu einem Anspruch auf Heimschlagrecht gemäss §§ 102 ff. PBG. Der Ausgleich planungsbedingter Vorteile wird mit der entsprechenden Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Ergänzungsplan Kernzone City vertraglich geregelt.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

1. **Die Baulinie im Eckbereich Schützengasse 4 / Waisenhausstrasse 5 wird gemäss Vorlage des Stadtrats, Baulinienplan Nr. 2022-01 (Beilage), gelöscht und neu festgesetzt.**
2. **Der Stadtrat wird ermächtigt, untergeordnete Änderungen am Baulinienplan Nr. 2022-01 (Beilage) in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Rekursen oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind im Städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich zu veröffentlichen.**

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist der Vorsteherin des Tiefbau- und Entsorgungsdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Der Stadtschreiber
Thomas Bolleter

Kanton Zürich

Stadt Zürich

Verkehrsbaulinien

Schützengasse 4 / Waisenhausstrasse 5

Im Bereich Schützengasse, Waisenhausstrasse und Beatenplatz

Situation 1:250

Ausschreibung im Amtsblatt der Stadt Zürich Nr. 2025/0123 vom 26.02.2025 Ausgabe 8/2025

Vom Gemeinderat der Stadt Zürich festgesetzt

Beschluss Nr. 4035 vom 04. Dezember 2024

Die Präsidentin/ Der Präsident: Die Sekretärin/ Der Sekretär:

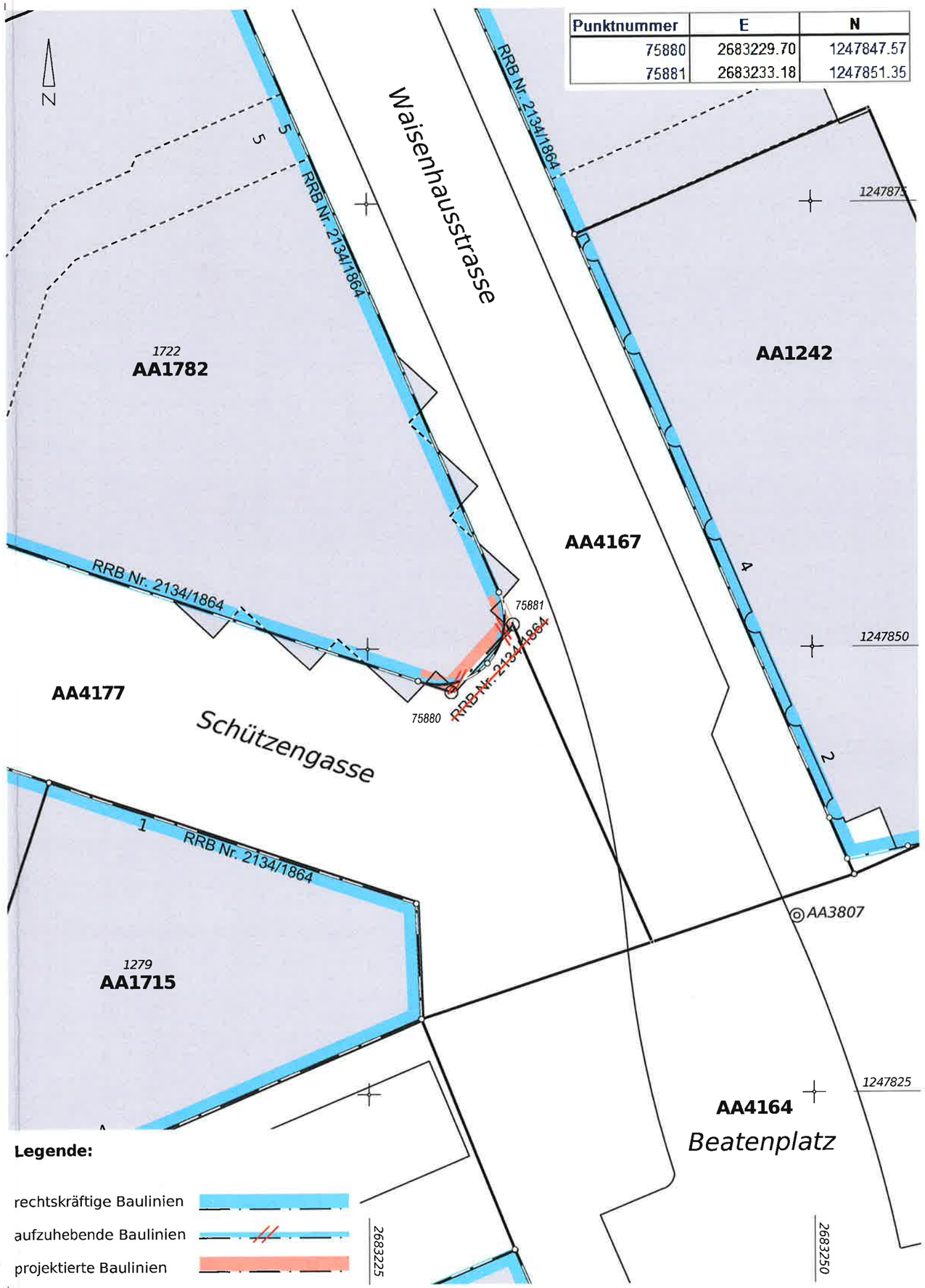
Von der Volkswirtschaftsdirektion genehmigt

Verfügung Nr. 8600 **vom** 20. Mai 2025

Für die Volkswirtschaftsdirektion:

Verfasser Stadt Zürich, Tiefbauamt, Werdmühleplatz 3, 8001 Zürich

Plan Nr.	Bearbeiter:	Datum Druck	Grundlagendaten
2022-01	Stadt Zürich Geomatik + Vermessung Weberstrasse 5 8004 Zürich	13.09.2022	Grunddatensatz der amtlichen Vermessung, Nachgeführt bis 13.09.2022, © Amtliche Vermessung



Punktnummer	E	N
75880	2683229.70	1247847.57
75881	2683233.18	1247851.35