

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 17. Dezember 1997

2740. Kommunale Nutzungsplanung, Zürich (Änderung)

Die Stimmberechtigten der Stadt Zürich haben in der Gemeindeabstimmung vom 17. Mai 1992 in Bestätigung des Gemeinderatsbeschlusses vom 23. Oktober 1991 eine neue Bau- und Zonenordnung erlassen. Gegen diesen Beschluss wurden bei der Baurekurskommission I des Kantons Zürich insgesamt 430 Rekurse eingereicht. Grösstenteils sind diese Rechtsmittelverfahren inzwischen – teilweise nach einem Weiterzug an höhere Instanzen – rechtskräftig abgeschlossen. Dabei wurden einzelne planerische Festlegungen und Bauordnungsbestimmungen aufgehoben und zur Überarbeitung und Neufestsetzung an die Stadt Zürich zurückgewiesen. Die Direktion der öffentlichen Bauten setzte mit Verfügungen vom 9. Mai und 7. Dezember 1995 im Sinne einer vorläufigen Regelung nach § 344 PBG für die Stadt Zürich aufsichtsrechtlich eine Bau- und Zonenordnung fest (BD-BZO 1995). Diese Ersatzordnung ist nach Erledigung der dagegen erhobenen Rechtsmittel am 14. Juni 1996 in Kraft getreten. Sie beschlägt das gesamte Stadtgebiet mit Ausnahme der gemäss Zonenplan zur Bauordnung 1992 den Kern-, Freihalte- und Reservezonen sowie den Zonen für öffentliche Bauten zugewiesenen Flächen (Art. 1 BD-BZO 1995).

Mit Beschluss Nr. 3282 vom 3. September 1997 setzte der Gemeinderat 47 aufgrund von Rechtsmittelentscheiden nötig gewordene kleine Zonenplanänderungen sowie eine Übergangsregelung zur Ermöglichung der Nutzung von Dachgeschossen in Kernzonen fest (§ 82a der Bau- und Zonenordnung). Gegen diesen Beschluss ist gemäss Rechtskraftbescheinigung der Baurekurskommission I vom 25. November 1997 ein Rekurs erhoben worden. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrates vom 25. November 1997 ist dort kein Rechtsmittel eingereicht worden. Mit Schreiben vom 10. Dezember 1997 ersucht die Vorsteherin des Hochbaudepartements im Namen des Stadtrates um Genehmigung der Vorlage.

Alle vorgelegten Änderungen stehen im Einklang mit der BD-BZO 1995, mit welcher der Zonenplan gemäss Gemeindebeschluss von 1992 für bestimmte Zonen nur insofern geändert wurde, als diese Änderungen nicht hängige und zukünftige Rechtsmittelverfahren betrafen. Die 47 Änderungen des Zonenplans betreffen kleine Gebiete bzw. Einzelgrundstücke, bei denen aufgrund der Erwägungen der Rechtsmittelinstanzen sowie aufgrund der konkreten örtlichen Verhältnisse und unter Berücksichtigung der von der BD-BZO 1995 für benachbarte

Grundstücke getroffenen Festlegungen nur ein geringer Spielraum für die Neufestsetzung besteht. Die mit Art. 82a BZO erfolgte Aufnahme einer Übergangsbestimmung betreffend Nutzung von Dachgeschossen in Kernzonen entspricht einem grossen und unbestrittenen Bedürfnis; die aufgrund von Rechtmittelentscheiden noch ausstehenden nötigen Neufestlegungen für Kernzonen werden dadurch nicht negativ präjudiziert.

Mit der Änderung der Zonenzuweisung oder des Wohnanteils werden für die betreffenden Grundstücke im übrigen die Bestimmungen der BD-BZO 1995 anwendbar. Im einzelnen betrifft die Änderung des Zonenplans folgende Gebiete bzw. Grundstücke (massgebend sind die einzelnen Planausschnitte im Massstab 1:5000):

- Zürich 1
- Gebiet Künstlergasse 15, 17, Sempersteig 3, Hirschengraben 48, 56, 58: Wohnanteil 0% anstelle von 75%;
 - Gebiet Hirschengraben 66-84: Wohnanteil 0% anstelle von 75%;
 - Stadelhoferstrasse 10: Wohnanteil 0% anstelle von 50%;
- Zürich 2
- Gebiet Scheideggstrasse-Kurfürstenstrasse-Wysenbühlsteig: Wohnzone W2 anstelle von Wohnzone W2 besonderes Wohngebiet;
 - Brandschenkesteig 12: Wohnanteil 0% anstelle von 90%;
 - Frohalpstrasse 78 (Kantonale Gehörlosenschule): Wohnanteil 0% anstelle von 90%;
 - Gebiet Bahnhof Wollishofen: Wohnzone W3 mit Wohnanteil 0% anstelle von Freihaltezone F;
- Zürich 3
- Ämtlerstrasse 201-205: Wohnzone W3 mit Wohnanteil 0% anstelle von Freihaltezone F;
 - Döltschiweg 190 (Lehrerseminar Dölttschi): Wohnanteil 0% anstelle von 90%;
- Zürich 4
- Hardgutstrasse 3: Industriezone I anstelle von Wohnzone W4;
 - Kasernenstrasse 25: Wohnanteil 0% anstelle von 33%;
 - Wengistrasse 28: Wohnanteil 0% anstelle von 83%;
 - Weberstrasse 6: Wohnanteil 0% anstelle von 83%;
 - Wirdstrasse 11, 13: Wohnanteil 0% anstelle von 40%;
- Zürich 6
- Im eisernen Zeit 4: Wohnzone W4 mit Wohnanteil 90%; anstelle von Wohnzone W3 mit Wohnanteil 90%;
 - Obstgartenstrasse 21: Wohnanteil 0% anstelle von 60%;
 - Sumatrastrasse 30: Wohnanteil 0% anstelle 60%;
 - Sonneggstrasse 6: Zone für öffentliche Bauten OE anstelle von Wohnzone W4 mit Wohnanteil 60%;

- Zürich 7
- Gebiet Attenhoferstrasse-Zürichbergstrasse-Wolfbach: Wohnzone W2 anstelle von Wohnzone W2 besonderes Wohngebiet;
 - Ackermannstrasse 26 (Meteorologische Anstalt): Wohnanteil 0% anstelle von 90%;
 - Gebiet Rämistrasse 62-68 und Kat.-Nr. 3341: Wohnanteil 0% anstelle von 75%;
 - Plattenstrasse 32: Wohnanteil 0% anstelle von 80%;
 - Gebiet Plattenstrasse 43-47 und 52, Pestalozzistrasse 50: Wohnanteil 0% anstelle von 90%;
 - Neptunstrasse 63: Wohnzone W4 mit Wohnanteil 80%; anstelle von Wohnzone W3 mit Wohnanteil 90%;
 - Berghaldenstrasse 84/86: Kernzone K mit Wohnanteil 90% anstelle von Freihaltezone F;
 - Gebiet Wiesliacher, Steinacher: Wohnzone W2 mit Wohnanteil 90% anstelle von Freihaltezone F;
 - Berghaldenstrasse 38: Wohnzone W2 anstelle von Kernzone K;
- Zürich 8
- Arosastrasse 2: Wohnzone W3 anstelle von Wohnzone W2;
 - Arosastrasse 7: Wohnzone W2 anstelle von Wohnzone W2 besonderes Wohngebiet;
 - Gebiet Zollikerstrasse 177-197: Wohnzone W2 anstelle von Wohnzone W2 besonderes Wohngebiet;
 - Neumünsteralle 3 und 9, Billrothstrasse 15: Wohnzone W3 anstelle Wohnzone W2;
 - Südstrasse 66: Wohnzone W2B II besonderes Wohngebiet mit Wohnanteil 90% anstelle von Freihaltezone F;
 - Kreuzbühlstrasse 18, 20 und 26: Wohnanteil 0% anstelle von 90%;
- Zürich 9
- Gebiet Feldblumenweg-Dachslernweg: Wohnzone W3 mit Wohnanteil 90% anstelle von Freihaltezone F;
 - Gebiet Spirgartenstrasse-Eugen Huber-Strasse: Wohnzone W3 mit Wohnanteil 90% anstelle von Freihaltezone F;
 - Gebiet Freihofstrasse 30-36: Wohnzone W4 anstelle von Wohnzone W3;
 - Grundstück Kat.-Nr. 5274 westlich von Badenerstrasse 568: Wohnanteil 0% anstelle von 90%;
 - Baslerstrasse 30: Wohnanteil 0% anstelle von 40%;

- Zürich 10
- Grundstück Ecke Vogtrain–Segantinistrasse: Wohnzone W2 anstelle von Wohnzone W2 besonderes Wohngebiet;
 - Gebiet Am Hönggerberg–Gsteigstrasse–Bläsistrasse: Wohnzone W2B II besonderes Wohngebiet mit Wohnanteil 90% anstelle von Freihaltezone F;
 - Wieslergasse 26: Wohnzone W3 mit Wohnanteil 75% anstelle von Freihaltezone FC;
 - ETH-Hönggerberg, Teilbereiche von Kat.-Nrn. 7307 und 7452: Zone für öffentliche Bauten OE anstelle von Freihaltezone F;
 - Gebiet Bahnhof Wipkingen: Wohnzone W3 mit Wohnanteil 90% und Wohnzone W4 mit Wohnanteil 80% anstelle von Freihaltezone F;
- Zürich 12
- Grundstück bei Stettbacherstrasse 56–60, Kat.-Nrn. 4409 und 4410: Wohnzone W2 mit Wohnanteil 90% anstelle von Freihaltezone F;
 - Gebiet Winterthurerstrasse–Frohburgstrasse: Wohnzone W3 anstelle von Wohnzone W2.

Der Regierungsrat hat bereits mit Beschluss Nr. 1930/1997 in Form einer Teilgenehmigung betreffend Nutzungsplanung der Stadt Zürich, Gemeindebeschluss vom 17. Mai 1992, für das Gebiet Döltschihof die Aufhebung der Freihaltezone FA zugunsten einer Freihaltezone F ohne besondere Zweckbestimmung genehmigt.

Der bei der Baurekurskommission I hängige Rekurs betrifft die Grundstücke Kat.-Nrn. 2864 und 2740 im Gebiet um die Pilatusstrasse zwischen Sonnenberg- und Kurhausstrasse. Weil in diesem Bereich zweckmässigerweise alle Grundstücke derselben Zone zuzuweisen sind, ist das gesamte Gebiet aufgrund des hängigen Rechtsmittelverfahrens von der Genehmigung auszunehmen.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten
beschliesst der Regierungsrat:

I. Die mit Beschluss des Gemeinderates der Stadt Zürich am 3. September 1997 beschlossenen Änderungen des Zonenplans sowie die Ergänzung der Bau- und Zonenordnung mit einem neuen Art. 82a werden unter Vorbehalt von Dispositiv Ziffer II genehmigt.

II. Infolge eines hängigen Rechtsmittelverfahrens betreffend zwei Grundstücke innerhalb des Gebiets um die Pilatusstrasse zwischen Sonnenberg- und Kurhausstrasse in Zürich 7 wird im Sinne der Erwägungen die Neuzuweisung zu einer Wohnzone W2B I besonderes Wohngebiet für das gesamte Gebiet von der Genehmigung ausgenommen.

III. Mitteilung an den Stadtrat von Zürich, 8022 Zürich (sofort im Dispositiv, hernach in vollständiger Ausfertigung und unter Beilage von drei mit Genehmigungsvermerk versehenen Plansätzen sowie der Ergänzung der Bau- und Zonenordnung), die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi