



VERFÜGUNG

vom 20. Juli 2000

Zürich. Nutzungsplanung (Änderung)

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Mit Urnenabstimmung vom 17. Mai 1992 haben die Stimmberechtigten der Stadt Zürich die Vorlage für eine neue Bau- und Zonenordnung (BZO 92) angenommen. Gegen diesen Beschluss sind zahlreiche Rekurse erhoben worden. Da nicht damit gerechnet werden konnte, dass die Stadt Zürich innert absehbarer Zeit auch nur für Teile des Stadtgebietes über eine dem Planungs- und Baugesetz entsprechende Bau- und Zonenordnung verfügen werde, erliess die Baudirektion mit Verfügungen vom 9. Mai 1995 und vom 7. Dezember 1995 aufsichtsrechtlich eine Bau- und Zonenordnung. Bezüglich dem Anwendungsbereich der Festlegungen zum Zonenplan vorbehalten wurden Änderungen in hängigen und künftigen Rechtsmittelverfahren sowie im Genehmigungsverfahren.

Mit Beschlüssen Nrn. 1815 und 1816 vom 24. November 1999 hat der Gemeinderat der Stadt Zürich die Teile I und II der Bau- und Zonenordnung 1999 (BZO 99) festgesetzt. Damit sollen die Bau- und Zonenordnung 1992 partiell ersetzt und ergänzt sowie die vorläufige Bauordnung gemäss den Verfügungen der Baudirektion vom 9. Mai 1995 und vom 7. Dezember 1995 im festgesetzten Umfang abgelöst werden. Gegen die Beschlüsse Nrn. 1815 und 1816 vom 24. November 1999 wurde kein Referendum ergriffen. Mit Schreiben vom 18. Mai 2000 ersucht der Vorsteher des Hochbaudepartementes der Stadt Zürich um Genehmigung der unangefochtenen beziehungsweise der nicht mehr umstrittenen Teile der Bau- und Zonenordnung gemäss den Beschlüssen der Gemeinde vom 17. Mai 1992 beziehungsweise des Gemeinderates GRB Nr. 1559 vom 23. Oktober 1991, GRB Nr. 1815 vom 24. November 1999 und GRB Nr. 1816 vom 24. November 1999 (§ 5 Abs. 3 PBG).

Gegen die Revisionsvorlagen wurden gemäss Bestätigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 10. Mai 2000 insgesamt 25 Rekurse eingereicht. Ein Rekurs wurde in der Folge zurückgezogen. Mit Verfügungen vom 23. Mai 2000 und vom 5. Juni 2000 lud die

Baurekurskommission I die Baudirektion ein, für 15 von Rekursen betroffene Festlegungen der BZO 99 die Genehmigungsentscheide einzureichen. Diese erfolgen mit separaten Verfügungen der Baudirektion. Die betreffenden Festlegungen, welche im Zonenplan entsprechend markiert sind, sowie Art. 80 BauO (Bauvorschriften für die Erholungszone E3) sind nicht Gegenstand der vorliegenden Verfügung.

Im Gebiet Probstei in Zürich Schwamendingen ist die Stadt Zürich aufgrund des Entscheides des Bundesgerichtes vom 6. Mai 1997 angewiesen, für das geplante Seminar eine richtplankonforme Bauzone zu erlassen. Im zur Genehmigung vorliegenden Zonenplan ist das betreffende Gebiet immer noch der kommunalen Freihaltezone zugewiesen. Diese Festlegung ist nicht genehmigungsfähig. Die Behandlung erfolgt mit einem separaten Beschluss des Regierungsrates.

Revisionsvorlage Teil I (Beschluss Nr. 1815 vom 24. November 1999):

Die vorläufige Regelung der Baudirektion gemäss den Verfügungen vom 9. Mai 1995 und 7. Dezember 1995 enthielt keine Festlegungen bezüglich der Kernzonen.

Mit dem Beschluss Nr. 1815 (Revisionsvorlage Teil I) wurden die aufgrund von Rechtsmittelentscheiden erforderlichen Anpassungen in den Kernzonen vorgenommen. Damit wurden die Voraussetzungen für die Genehmigung und die Inkraftsetzung der von der kantonalen Übergangsregelung nicht erfassten Kernzonen geschaffen.

Folgende Anpassungen wurden vorgenommen:

- Kernzonenplan: Es wurden weitere Baubereiche ausgeschieden oder bestehende Baubereiche erweitert und mehrere Gebäude neu mit einer Profilerhaltungslinie belegt. Im Bereich von Profilangleichungslinien ist die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse bestimmt worden.
- Bauordnung: Verschiedene Bestimmungen der Bauordnung wurden geändert. Es betrifft dies namentlich die folgenden Artikel: Art. 28 (Profilhaltung), Art. 29 (Profilangleichung), Art. 30/31/43a (Ersatz des bisherigen Verweises auf Wohnzonenregelungen), Art. 35 (realisierbare Ausnützung in Untergeschossen), Art. 36 Abs. 2 (Ausbau des zweiten Dachgeschosses bei bestehenden Gebäuden), Art. 39 (Anforderungen an die Dachgestaltung), Art. 40 (Wohnanteil), Art. 41 (Ausschluss von sexgewerblichen Salons oder vergleichbaren Einrichtungen), Art. 68 (Gebietscharakter der Kernzone Seefeld), Art. 75 (Ersatz des Begriffs „Bautiefe“ in der Kernzone Hohe

Promenade durch den Begriff „Gebäudebreite“, Änderung der Baumschutzbestimmungen). Die Art. 47, Art. 51, Art. 53 sowie 70 (Bestimmungen über die Nutzung des Erdgeschosses) wurden ersatzlos aufgehoben. Mit dem Inkrafttreten der Kernzonen samt zugehörigen Vorschriften wird Art. 82a (Übergangsregelung für Dachgeschosse in den Kernzonen gemäss Beschluss des Gemeinderates vom 3. September 1997) aufgehoben.

- Zonenplan: Die Gebiete Langstrasse und Kreuzplatz wurden nicht mehr der Kernzone zugeteilt (Art. 55/56/58 aBauO). Die Kernzone Witikon wurde in ihrer Ausdehnung reduziert. Für den Bereich der Kaserne, der Zeughäuser und der ehemaligen Stallungen an der Gessnerallee wurde eine eigene Kernzone „Kaserne“ erlassen (Art. 55). Die Zusatzvorschriften zur Kernzone Höngg sind mit Art. 62 lit. e (Dachgestaltung) ergänzt worden.

Bei der Beschlussfassung des Gemeinderates der Stadt Zürich am 24. November 1999 waren noch drei Rechtsmittelverfahren beim Bundesgericht hängig. In der Zwischenzeit sind vom Bundesgericht die Bestimmungen in der Kernzone City für die Gevierte Uraniastrasse/Nüscherstrasse/Löwenstrasse/Steinmühlegasse und Theaterstrasse/Rämistrasse/Stadelhoferstrasse/St.Urban-Gasse teilweise aufgehoben worden. Für das Areal des Kongresshauses ist das Verfahren vor Bundesgericht sistiert, um den Parteien Gelegenheit zu geben, eine einvernehmliche Lösung zu finden. Diese drei Gebiete sind deshalb nicht Gegenstand der vorliegenden Genehmigung.

Ebenfalls nicht Gegenstand der vorliegenden Genehmigung sind die Liegenschaften Alderstrasse 23 und Mittelstrasse 26 in der Kernzone Seefeld, da aufgrund eines Wiedererwägungsgesuches zwischen Stadt und Grundeigentümerschaft eine einvernehmliche Lösung gesucht wird.

Die Kernzonenbestimmungen gemäss Gemeindeabstimmung vom 17. Mai 1992 mit den sich aus den Rechtsmittelentscheiden ergebenden Änderungen gemäss Beschluss des Gemeinderates vom 24. November 1999 sind rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Revisionsvorlage Teil II (Beschluss Nr. 1816 vom 24. November 1999):

Die Revisionsvorlage Teil II gemäss Beschluss Nr. 1816 vom 24. November 1999 umfasst das ganze Stadtgebiet mit Ausnahme der rechtskräftigen, nicht zur Umzonung beantragten Freihaltezonen, der Kernzonen, der Zentrumszonen, der Quartiererhaltungszonen, der

Industriezonen (einschliesslich Industriezone mit Zulassung von Handels- und Dienstleistungsnutzungen), der Zonen für Öffentliche Bauten gemäss Bauordnung Art. 20-24, der Gestaltungsplanpflicht, der Hochhausgebiete, der Höhereinstufung der Empfindlichkeitsstufen, der Gewässerabstandslinien, der Waldabstandslinien, der von hängigen Rechtsmittelverfahren betroffenen Bereiche sowie der noch nicht entscheidungsreifen Gebiete wie Grabetwies, Letzigrund und Seebacherstrasse.

Die Vorlage Teil II betrifft geringfügige Änderungen der Wohnzonen sowie die Zuweisung verschiedener Areale, welche durch öffentliche, vornehmlich kantonale Institutionen genutzt sind, zur Zone für öffentliche Bauten. Für offene Sport- und Freizeitanlagen sowie für Familiengartenareale sind die Freihaltezonen durch Erholungszonen ersetzt worden. Anstelle der im Rechtsmittelverfahren aufgehobenen Freihaltezonen sind in Unteraffoltern und in Höngg Landwirtschaftszonen festgesetzt worden. Die Ausnützung in den Wohnzonen wird mit Ausnahme der Zonen W2b I-III neu mit der Ausnützungsziffer anstelle der Überbauungsziffer geregelt. Längs der Ausfallsachsen, welche in der 1. Hälfte dieses Jahrhunderts entstanden sind, wurden Gebiete mit erhöhter Ausnützung ausgeschieden. Die Wohnanteile sind aufgrund von Rechtsmittelentscheiden wieder auf die Werte gemäss früherem Wohnanteilplan zurückgenommen worden. Sie beziehen sich auf die Vollgeschosse. In Gebieten mit einem Wohnanteil von mindestens 50% sind sexgewerbliche oder vergleichbare Einrichtungen unzulässig. Die Mindestfläche für Arealüberbauungen ist gesenkt worden.

Im Zonenplan ist im Gebiet nördlich des Tobelhofs in Zürich Fluntern die Reservezone gemäss BZO 1992 bestätigt worden. Diese Festlegung entspricht dem Bauentwicklungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan (Beschluss des Kantonsrates vom 31. Januar 1995). Im zur Genehmigung eingereichten Zonenplan Mst. 1:5000 fehlt infolge eines Versehens der Buchstabe R zur Kennzeichnung der Reservezone. Dieser Mangel kann formlos bei der Drucklegung der Pläne behoben werden. Ebenfalls infolge eines Versehens wurde die Liegenschaft Haldenbachstrasse 22 in der Wohnzone W3 mit Wohnanteil 90% belassen. Diese Liegenschaft gehört zur Frauenklinik beziehungsweise zum Bereich des Universitätsspitals. Aufgrund eines rechtskräftigen Rekursentscheides des Regierungsrates ist die Liegenschaft der Zone für öffentliche Bauten zuzuweisen (RRB Nr. 2422 vom 12. November 1997). Da es um den Vollzug eines rechtskräftigen Entscheides geht, kann auch dieser Mangel formlos behoben werden.

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

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Kernzonenbestimmungen der Bau- und Zonenordnung vom 17. Mai 1992 mit den Änderungen gemäss Beschluss Nr. 1815 des Gemeinderates der Stadt Zürich vom 24. November 1999 sowie der Beschluss Nr. 1816 des Gemeinderates der Stadt Zürich vom 24. November 1999 werden im Sinne der Erwägungen genehmigt; dementsprechend nicht Gegenstand dieser Verfügung sind die von einem Rechtsmittelverfahren betroffenen im Zonenplan markierten Gebiete, Art. 80 BauO, die von einem Wiedererwägungsgesuch betroffenen Liegenschaften Alderstrasse 23 und Mittelstrasse 26 in Zürich 8-Riesbach, sowie die Freihaltezone im Gebiet Probstei in Zürich 11-Schwamendingen.
- II. Mitteilung an den Stadtrat von Zürich (unter Beilage von vier Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen, an das Verwaltungsgericht und an das Tiefbauamt, Planverwaltung (unter Beilage je eines Dossiers), sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 20. Juli 2000
000973/Obl/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung
Für den Auszug:

