



Teilrevision kommunale Nutzungsplanung (Kleinrevision 2015) – Teilweise Nichtgenehmigung

Gemeinde **Regensdorf**

- Massgebende - Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 20. August 2015
Unterlagen - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 20. August 2015

Sachverhalt

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Regensdorf setzte mit Beschluss vom 7. Dezember 2015 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung „Kleinrevision 2015“ fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats vom 18. Januar 2016, die durch das Amt für Raumentwicklung eingeholt wurde, keine Rechtsmittel eingelegt. Mit kommentierter Übergabe vom 18. Dezember 2015 ersucht die Gemeinde Regensdorf um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung der Planung Die Gemeinde Regensdorf plant parallel zur Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung Bahnhof Nord eine Anpassung folgender vier Festlegungen in der Bau- und Zonenordnung (BZO):

- a) Ausnützungsbonus Dachaufbauten bei älteren Gebäuden (Art. 5.1 Abs. 3 BZO): Damit die Dachgeschosse älterer Gebäude auch bei bereits voll oder mehrheitlich ausgeschöpfter Baumasse ausgebaut werden können, sollen für Gebäude, welche vor dem 17. Mai 1995 erstellt wurden, neu zu erstellende Dachaufbauten nicht zur Baumasse gerechnet werden.
- b) Ausnützungsbonus für Bauten mit Schrägdächern (Art. 5.1 Abs. 4 BZO): Für Gebäude mit begehbaren Räumen unter Sattel- und Walmdächern soll ein Baumassenbonus von $0.1 \text{ m}^3/\text{m}^2$ gewährt werden, damit eine Gleichbehandlung der Sattel- und Walmdächer mit den Flachdächern erreicht werden kann. Als begehbar werden Räume unter Dächern mit einer Neigung von 30° - 60° errichtet.
- c) Freiflächen in Industriezonen (Art. 6.8 BZO): In den Industriezonen schreibt die rechtskräftige BZO eine Freiflächenziffer von mindestens 10% vor. Gemäss vorliegendem Vorschlag müssen die Freiflächen nicht mehr zwingend auf dem eigenen Grundstück erstellt werden und es können gemeinsame Lösungen mit benachbarten Grundstücken getroffen werden.
- d) Spitex-taugliche Nasszellen bei Mehrfamilienhäusern (Art. 9.6 BZO): Um älteren Menschen mit einem Handicap eine Betreuung resp. Langzeitpflege in der eigenen Wohnung zu ermöglichen, ist bei Neubauten von MFH immer mindestens eine Nasszelle entsprechend den anerkannten Regeln der Baukunde über hindernisfreies

Bauen zu bemessen, damit im Bedarfsfall entsprechende Anpassungen vorgenommen werden können.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Parallel zur Revisionsvorlage betreffend Entwicklungsgébiet Bahnhof Nord will die Gemeindebehörde die Gelegenheit nutzen, durch vorliegende Revisionspunkte eine sinnvolle und gewünschte Nachverdichtung erreichen zu können.

Ergebnis der Vorprüfung Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 20. Juli 2015 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde teilweise entsprochen. Die drei Bestimmungen der Revision „Ausnützungsbonus Dachaufbauten bei älteren Gebäuden“, „Freiflächen in Industriezonen“ und „Spitex-taugliche Nasszellen bei MFH“ wurden als nicht genehmigungsfähig beurteilt. Der Revisionspunkt „Ausnützungsbonus für Bauten mit Schrägdächern“ wurde als genehmigungsfähig beurteilt, sofern bestimmte Anpassungen gemacht würden. Im Rahmen der Überarbeitung der Vorlage wurde lediglich der als genehmigungsfähig betrachtete Revisionspunkt wie beantragt angepasst. Die als nicht genehmigungsfähig beurteilten Revisionspunkte wurden unverändert zur Genehmigung eingereicht.

Anhörung Im Rahmen der Anhörung nimmt der Gemeinderat Regensdorf mit Schreiben vom 13. Juni 2016 zum Entwurf der Verfügung zur teilweisen Nichtgenehmigung Stellung. Auf die Vorbringen wird untenstehend soweit entscheiderelevant Bezug genommen.

Würdigung Art. 5.1 Abs. 3 BZO (Ausnützungsbonus Dachaufbauten bei älteren Gebäuden): Die vorgesehene Formulierung ist nicht rechtmässig und kann nicht genehmigt werden, da Abweichungen von der Berechnungsweise der Baumassenziffer in der BZO nicht zulässig sind (vgl. § 45 Abs. 2 PBG; i.V.m. § 258 PBG i.V.m. § 12 Allgemeine Bauverordnung [ABV]). Eine Aufteilung der Baumassenziffer ist einzig nach Massgabe von § 13 ABV zulässig. In der Anhörung wurde auf ein Musterblatt zur Berechnung der Baumassenziffer der Stadt Winterthur verwiesen, welches die Praxisanwendung in der Stadt Winterthur erläutern soll und eine identische Formulierung enthält. Solche Merkblätter liegen im Verantwortungsbereich der Gemeinden und werden von der Baudirektion nicht geprüft. Demzufolge kann zur Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit nicht auf eine Verwaltungsverordnung, wie diejenige der Stadt Winterthur, Bezug genommen werden.

Gleiches gilt betreffend Änderungen an vorschriftswidrigen bestehenden Bauten und Anlagen, welche in § 357 PBG abschliessend geregelt werden. Demnach dürfen bestehende Bauten und Anlagen, die Bauvorschriften widersprechen, nur umgebaut, erweitert und anderen Nutzungen zugeführt werden, sofern sie sich für eine zonengemässe Nutzung nicht eignen und wenn keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen.

Die vorgesehene Bestimmung ist somit nicht rechtmässig und kann nicht genehmigt werden.

Art. 5.1 Abs. 4 BZO (Ausnützungsbonus für Bauten mit Schrägdächern):

Gemäss § 49 Abs. 1 PBG kann die BZO die zulässige bauliche Grundstücknutzung durch Bestimmungen über die Ausnützung, die Bauweise und die Nutzweise näher ordnen. Mit vorliegendem Vorschlag wird den Gebäuden mit begehbaren Räumen unter Sattel- und Walmdächern ein Baumassenbonus gewährt. Diese Bestimmung ist gemäss § 49 Abs. 1 PBG rechtmässig und kann genehmigt werden.

Art. 6.8 BZO (Freiflächen in Industriezonen):

Gestützt auf die von der Gemeinde Regensdorf im Rahmen der Anhörung dargelegten Hinweise wurde die Genehmigungsfähigkeit von Art. 6.8 BZO nochmals geprüft. Gemäss Lehre und Rechtsprechung sind Regelungen über zoneninterne Ausnutzungsübertragungen zulässig. Mit der von der Gemeinde Regensdorf als Referenz herbeigezogenen Bestimmung der Stadt Zürich (Art. 19 Abs. 3 BZO) wird die Übertragung der Freifläche räumlich wie auch bezüglich Nutzung beschränkt. Mit vorliegender Formulierung in Art. 6.8 BZO ist eine räumliche Beschränkung, nicht aber eine Beschränkung der Nutzung vorgesehen. Mit der Regelung werden keine planerisch unmotivierten Verdichtungen ermöglicht. Aufgrund dieser Darlegungen kann Art. 6.8 BZO genehmigt werden.

Art. 9.6 BZO (Spitex-taugliche Nasszellen bei Mehrfamilienhäusern):

Der Kanton regelt die Bestimmungen zum behindertengerechten Bauen in § 239 a ff. PBG und § 34 der Besonderen Bauverordnung I (BBV I) abschliessend (e contrario § 2 lit. c PBG). Bei der in Aussicht gestellten Nichtgenehmigung von Art. 9.6 BZO wird auf § 45 Abs. 2 PBG verwiesen. Genau diese PBG-Bestimmung hält aber fest, dass die Gemeinden beim Erlass der BZO an die Institute, Begriffe, Mess- und Berechnungsweisen sowie an die Mindestanforderungen des kantonalen Rechts gebunden sind, soweit es ihnen nicht ausdrücklich Abweichungen gestattet. Weil das PBG ausdrücklich keine Abweichungen bzw. weiterführenden Bestimmungen auf kommunaler Stufe gestattet, welche das Bauen im Sinne des behindertengerechten Bauens einschränken dürfen, ist Art. 9.6 BZO nicht rechtmässig und kann nicht genehmigt werden.

C. Ergebnis

Art. 5.1 Abs. 4 BZO und Art. 6.8 BZO erweisen sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und können genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG).

Art. 5.1 Abs. 3 BZO und Art. 9.6 BZO sind nicht rechtmässig und werden somit nicht genehmigt. Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung (Kleinrevision 2015), die die Gemeindeversammlung Regensdorf mit Beschluss vom 7. Dezember 2015 festgesetzt hat, wird unter Vorbehalt von Dispositiv II genehmigt.
- II. Die Festlegungen der Art. 5.1 Abs. 3 BZO und Art. 9.6 BZO werden nicht genehmigt.



III. Die Gemeinde Regensdorf wird eingeladen

- Dispositiv I und II sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
- diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen

- nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
- nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen

IV. Mitteilung an

- Gemeinde Regensdorf (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- SWR Geomatik AG, Steinackerstrasse 2, 8302 Kloten (Katasterbearbeiterorganisation KBO)

Baudirektion

Bauten und baurechtliche Planungen

Nutzungsplanung / Sondernutzungsplanung

■ **BZO-Kleinrevision 2015 - Teilweise Nichtgenehmigung Bekanntmachung und Inkraftsetzung**

Gemeinderat Regensdorf. Die Baudirektion des Kantons Zürich hat am 04.10.2016 verfügt:

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung, welche von der Gemeindeversammlung vom 07.12.2015 und vom Gemeinderat mit Beschluss vom 31. März 2015 festgesetzt wurde, wird teilweise genehmigt. Die Publikation erfolgte am 21. Oktober 2016. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichtes vom 01.12.2016 ist dagegen kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Teilrevision tritt mit dieser öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinderat Regensdorf

00179529