

## Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 28. Mai 1986

### 1744. Nutzungsplanung Affoltern a. A.

Mit Beschlüssen vom 30. Januar, 7. Mai, 27. Juni 1984 und 29. Oktober 1985 setzte die Gemeindeversammlung Affoltern a. A. die kommunale Nutzungsplanung fest. Sie umfasst eine Bau- und Zonenordnung mit zugehörigem Zonenplan, vier Waldabstandslinienpläne sowie einen Erschliessungsplan.

Gegen diese Beschlüsse sind verschiedene Rekurse eingereicht worden. Ausser zwei Rekursen gegen den Beschluss der Gemeindeversammlung vom 29. Oktober 1985 sind gemäss Zeugnissen des Bezirksrates und der Baurekurskommission II keine Rekurse mehr hängig. In den beiden noch offenen Rekursverfahren sind die Art. 16.3 und 17.3 der Bauordnung angefochten. Mit Schreiben vom 3. Dezember 1985 ersucht der Vertreter des einen Rekurrenten den Regierungsrat, diese Artikel ungeachtet des hängigen Rekursverfahrens von vornherein nicht zu genehmigen. Obwohl die Genehmigungsfähigkeit der angefochtenen Bauordnungsvorschriften zumindest fraglich scheint, ist im Hinblick auf die abgeschwächte Überprüfung im Genehmigungsverfahren dem Antrag auf sofortige Nichtgenehmigung nicht stattzugeben. Die Art. 16.3 und 17.3 der Bauordnung sind daher einstweilen von der Genehmigung auszunehmen.

Der Ausgang der Rekursverfahren hat keinen Einfluss auf die Genehmigung der übrigen Teile der Nutzungsplanung. Die beantragte Teilgenehmigung ist gemäss § 5 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) möglich.

Die Vorlage gibt zu folgenden Bemerkungen Anlass:

Nach § 238 Abs. 3 PBG kann – wo die Verhältnisse es zulassen – mit der Baubewilligung verlangt werden, dass vorhandene Bäume bestehen bleiben, neue Bäume und Sträucher gepflanzt werden sowie der Vorgarten als Grünfläche hergerichtet wird. Indem Art. 11 der Bauordnung solche Baumpflanzungen und Begrünungen in den Industrie- und Gewerbezone unabhängig von den konkreten Verhältnissen vorschreibt, wird unzulässigerweise eine im Bewilligungsverfahren vorzunehmende Beurteilung vorweggenommen. Diese Bestimmung ist deshalb nicht genehmigungsfähig.

Art. 13.3 will § 357 Abs. 2 PBG dahingehend ergänzen, dass beim Wiederaufbau eines Gebäudes in der Gewerbezone die bisher für Wohnzwecke genützte Bruttogeschossfläche wieder als solche erstellt werden darf. § 357 Abs. 2 PBG, wonach sich die Besitzstandsgarantie auf Umbauten und angemessene Erweiterungen beschränkt, stellt jedoch für Bauten innerhalb der Bauzone eine abschliessende Regelung dar, welche die Gemeinden nicht auf den nach § 357 Abs. 3 PBG nur ausserhalb der Bauzone zulässigen Wiederaufbau nutzungszonenwidriger Bauten ausdehnen können. Art. 13.3 kann deshalb nicht genehmigt werden.

Im Erschliessungsplan ist die Strasse Schürmatt-Chalofen in der 1. Etappe aufgeführt. Gleichzeitig wird jedoch festgehalten, dass Linienführung und Ausbaustandard erst nach dem definitiven Entscheid über die N4 festgelegt werden könnten. Für die Überbauung des Gebietes in der 1. Etappe sei deshalb auf Kosten der privaten Grundeigentümer ein Provisorium zu erstellen. Aus diesem Grund und mangels Angaben über die Dimensionierung und die Kosten kann die Festlegung dieser Strasse als Erschliessungswerk der 1. Etappe nicht genehmigt werden.

Im übrigen ist die Nutzungsplanung – soweit ersichtlich – recht- und zweckmässig.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten  
b e s c h l i e s s t d e r R e g i e r u n g s r a t :

I. Die Beschlüsse der Gemeindeversammlung Affoltern a. A. vom 30. Januar, 7. Mai, 27. Juni 1984 und 29. Oktober 1985 betreffend Festsetzung der kommunalen Nutzungsplanung, bestehend aus Bau- und Zonenordnung mit zugehörigem Zonenplan, vier Waldabstandslinienplänen sowie Erschliessungsplan, werden vorbehältlich Dispositiv Ziffern II und III genehmigt.

II. Infolge hängiger Rekurse werden die Art. 16.3 und 17.3 der Bau- und Zonenordnung von der Genehmigung einstweilen ausgenommen.

III. Art. 11 und 13.3 der Bau- und Zonenordnung sowie die Festlegung der Strasse Schürmatt-Chalofen in der 1. Etappe des Erschliessungsplans werden nicht genehmigt.

IV. Mitteilung an den Gemeinderat Affoltern a. A., 8910 Affoltern a. A. (unter Rücksendung eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Plansatzes sowie mit der Bitte, der Direktion der öffentlichen Bauten 25 Exemplare der gedruckten Bauordnung mit Zonenplan zuzustellen), Dr. Robert Wolfer, Rechtsanwalt, Nüscherstrasse 35, 8001 Zürich (zuhanden der Deggo AG, Volketswil), die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 28. Mai 1986

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber :

**Roggwiller**