



## Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 16. Juni 2021

**597.**

### **Hochbaudepartement, Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Zonenplanänderung «Freihaltezonen Seebecken» Zürich-Wollishofen / -Enge und -Riesbach, Kreis 2 / Kreis 8, Kanton Zürich**

IDG-Status: öffentlich

#### **1. Zweck der Vorlage**

Mit der vorliegenden BZO-Teilrevision werden die bestehenden kantonalen Freihaltezonen im Seebecken entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung von kantonalen Freihaltezonen in kommunale Freihaltezonen mit Zweckbestimmung überführt. Damit wird die mit der BZO-Teilrevision 2016 (BZO 2016) für die kommunalen Freihaltezonen eingeführte Systematik auch für die kantonalen Freihaltezonen im Seebecken nachvollzogen.

#### **2. Geltungsbereich der BZO-Teilrevision**

Von der BZO-Teilrevision betroffen sind die Parzellen Kat.-Nr. WO5560 (Landiwiese), Teilbereich Kat.-Nr. WO6408 (Saffainsel), Kat.-Nr. EN2569 (Strandbad Mythenquai), Kat.-Nrn. RI4671, RI4672, Teilbereich RI4673, Teilbereich RI4449 (Zürichhorn/ Blatterwiese) und Kat.-Nr. RI4674 (Strandbad Tiefenbrunnen). Alle Parzellen befinden sich im Eigentum der Stadt Zürich.

#### **3. Ausgangslage**

Im Rahmen der BZO 2016 wurden gesamtstädtisch die Systematik und die Zuordnung der bestehenden Freihaltezonen überprüft und ein neuer Freihaltezonentyp mit Zweckbestimmung «Parkanlagen und Plätze» (P) eingeführt. Wo die tatsächliche bzw. die geplante Nutzung nicht mit dem Freihaltezonentyp übereinstimmte, wurde dieser entsprechend angepasst. Viele Parkanlagen und Plätze wurden dabei dem neuen Zonentyp FP zugeordnet. Für die kantonalen Freihaltezonen konnten im Zonenplan aufgrund der fehlenden Kompetenz der Gemeinde keine Zweckbestimmungen festgelegt werden. Es wurde mit dem Kanton vereinbart, dass die kantonalen Freihaltezonen am Seebecken wo zweckmässig in kommunale Freihaltezonen mit Zweckbestimmungen überführt werden. Die Aufhebung der kantonalen Freihaltezone soll koordiniert mit dem Genehmigungsverfahren für die vorliegende BZO-Teilrevision erfolgen.

Das Erholungsgebiet rund um das Seebecken ist grösstenteils den Freihaltezonen zugeteilt. Auch hier wurden im Rahmen der BZO 2016, mit Ausnahme der kantonalen Freihaltezonen, die Zweckbestimmungen der Freihaltezonen entsprechend der tatsächlichen Nutzung angepasst. Dabei wurde ein Grossteil der Quaianlagen (u. a. Hafen Enge, Arboretum, Bürkliplatz, Seefeldquai) von der allgemeinen Freihaltezone (F) in die Zone FP überführt.

#### **4. Planungsrechtliche Situation**

Im kantonalen Richtplan sind die betroffenen Parzellen als Erholungsgebiet bezeichnet. Gemäss der vom Gemeinderat am 6. April 2016 verabschiedeten und vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 576 am 21. Juni 2017 (RRB Nr. 576/2017) festgesetzten Gesamtüberarbeitung des regionalen Richtplans, liegt das Seeufer im besonderen Erholungsgebiet Nr. 30. Folgende Funktionen/Entwicklungsziele werden definiert: «Park, Sukkulentsammlung, freien Zugang

zum See gewährleisten (Ausnahme Badeanlagen während Badesaison), Sicht auf See freigehalten, dauerhafte Bauten und Anlagen nur zulässig für Erholungsnutzung mit engem Bezug zum See (Standortgebundenheit)». Im kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen (durch den Gemeinderat festgesetzt am 10. April 2021) sind die Gebiete Landiwiese und Zürichhorn/Blatterwiese als «Freiraum mit besonderer Erholungsfunktion (Parkanlagen, Plätze, Friedhöfe)», die beiden Strandbäder als «Sportanlage in Freiraum mit besonderer Erholungsfunktion» bezeichnet.

## **5. Gegenstand der BZO-Teilrevision**

Bei den heutigen kantonalen Freihaltezonen Landiwiese und Zürichhorn/Blatterwiese handelt es sich um Seeanlagen mit grosser Spiel- und Liegewiese (inklusive öffentlicher Toiletten). Auf der Landiwiese finden zudem Veranstaltungen wie das Zürcher Theaterspektakel statt. Die Landiwiese wird geprägt von einem wertvollen alten Baumbestand. Auf der Blatterwiese befindet sich neben dem Chinagarten zudem ein grosser Spielplatz mit verschiedenen Spielgeräten. Von den Nutzungen her weisen die Gebiete Landiwiese und Zürichhorn/Blatterwiese den Charakter einer FP (Parkanlagen und Plätze) auf. Die beiden Strandbäder Tiefenbrunnen und Mythenquai entsprechen als Badeanlagen mit der entsprechenden Infrastruktur (Garderoben, Restaurant, Spiel-, Liegewiese, Sitzbänke, Spielbereiche) dem Charakter einer FC (Fluss-/Seebad).

Mit der vorliegenden Zonenplanänderung werden die kantonalen Freihaltezonen (FK) im Seebecken entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung in kommunale Freihaltezonen mit Zweckbestimmung Parkanlagen und Plätze (FP) (Kat.-Nrn. WO5560, Teilbereich WO6804, RI4671, RI4672, Teilbereich RI4673, Teilbereich RI4449), sowie Schulsportwiesen, Fluss- und Seebäder (FC) (Kat.-Nrn. EN2569, RI4674) überführt.

## **6. Ausgleich planungsbedingter Vorteile**

Ein kommunaler Mehrwertausgleich fällt ausser Betracht, weil kein bestehender kommunaler Nutzungsplan um- oder aufgezoniert wird. Zur Frage, ob der Tatbestand für die Erhebung einer kantonalen Mehrwertabgabe erfüllt ist, schrieb das Kantonale Amt für Raumplanung in seinem Vorprüfungsbericht vom 24. Februar 2021:

*«Auf den 1. Januar 2021 sind das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG, LS 700.9) und die Mehrwertausgleichsverordnung (MAV, LS 700.91) in Kraft getreten. Da damit der Gesetzgebungsauftrag gemäss Art. 5 Raumplanungsgesetz (RPG, SR 700) im Kanton Zürich umgesetzt ist, hat der Bundesrat mit Beschluss vom 11. Dezember 2020 das Einzonungsverbot per 1. Januar 2021 aufgehoben. Bei der Umzonung von Nichtbauzonen in Freihalte- und Erholungszonen auf Grundstücken Privater hat der Bundesrat den Kanton Zürich verpflichtet, die Erhebung einer kantonalen Mehrwertabgabe – zusätzlich zu den Abgabetatbeständen gemäss § 2 Abs. 1 MAG – sicherzustellen, wenn als Folge der Planungsmassnahme Baugesuche nicht nach den Grundsätzen des Bauens ausserhalb der Bauzonen beurteilt werden, und wenn der Mehrwert Fr. 30 000.– und mehr beträgt (Art. 5 Abs. <sup>1quinquies</sup> Bst. b RPG i. V. m. § 4 Abs. 2 MAG). Im vorliegenden Fall befinden sich die betroffenen Grundstücke im Eigentum der Stadt Zürich. Es kommt daher kein Mehrwertausgleich zur Anwendung.»*

## **7. Öffentliches Mitwirkungsverfahren**

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung wurde gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG, LS 700.1) vom 11. November 2020 bis und mit 25. Januar 2021 öffentlich aufgelegt. Innerhalb der Auflagefrist wurde ein Einwendungsschreiben eingereicht.

Die Einwendung verlangt auf die vorliegende BZO-Teilrevision zu verzichten. Die Einwendung wurde nicht berücksichtigt (vgl. Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen).

## **8. Vorprüfung durch die kantonalen Behörden**

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf der BZO-Teilrevision dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom 24. Februar 2021 stellt das Amt für Raumentwicklung (ARE) unter Berücksichtigung der Ergänzung dieses Berichts mit Kapitel 5.2.3 «Archäologie» eine Genehmigung der vorliegenden Zonenplanänderung in Aussicht.

## **9. Regulierungsfolgenabschätzung**

Gemäss Verordnung über die Verbesserung der Rahmenbedingungen für KMU (AS 930.100) soll bei städtischen Erlassen auf die Verträglichkeit für KMU geachtet werden. Die Regulierungsfolgenabschätzung im Hinblick auf KMU ergibt Folgendes:

Die vorliegende Teilrevision der BZO löst zulasten der KMU weder neue Handlungspflichten noch Tätigkeiten mit administrativem oder finanziellem Mehraufwand aus. Die Verfahren, etwa bezüglich Baugesuche, bleiben unverändert. Es werden weder zusätzliche Prozessregulierungen geschaffen, noch werden solche reduziert.

## **10. Schlussbemerkung**

Mit der Überführung der kantonalen in kommunale Freihaltezonen ist neu die Stadt und nicht mehr der Kanton für die Beurteilung der Zonenkonformität bzw. der Ausnahmegewilligungsfähigkeit von Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen zuständig. Sowohl die Stadt als auch der Kanton erachten diese Zuständigkeitsregelung als zweckmässig. Sie führt dazu, dass alle Baugesuche im Seebecken neu durch die gleiche Instanz beurteilt werden. Dies vor dem Hintergrund, dass die städtischen und die kantonalen Behörden für die Beurteilung der Zonenkonformität von Bauten und Anlagen in Freihaltezonen (kommunal oder kantonal) die gleichen Anforderungen stellen. Sowohl in kommunalen wie auch in kantonalen Freihaltezonen sind gemäss § 39 ff. und § 61 ff. PBG nur oberirdische Bauten und Anlagen zulässig, welche der Bewirtschaftung oder unmittelbaren Bewerbung der Freiflächen dienen und den Zonenzweck nicht schmälern. Für alle anderen Bauten und Anlagen gilt Art. 24 RPG.

Gemäss den übergeordneten Planungen und städtischen Zielsetzungen sollen die bestehenden Nutzungen erhalten werden. Durch die Überführung der allgemeinen Freihaltezone in eine Freihaltezone mit Zweckbestimmung (FP/FC) wird der Zonenplan den heutigen Nutzungen und den Vorgaben der Richtpläne als angepasst. Eine Sanierung oder die Entwicklung der zonenspezifischen Infrastrukturen (Strandbäder, Parkanlagen) können somit grundsätzlich zonenkonform bewilligt werden (vgl. oben). Am heutigen Charakter der betroffenen Freihaltezonen ändert sich durch die Zonenplanänderung nichts.

Auf Antrag des Vorstehers des Hochbaudepartements beschliesst der Stadtrat:

I. Dem Gemeinderat wird beantragt:

1. Der Zonenplan Mst. 1:5000 wird gemäss Beilage, datiert 30. April 2021, geändert.
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an den Festsetzungen in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sich diese als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind im Städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich sowie in der Amtlichen Sammlung zu veröffentlichen.

3. Vom Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen gemäss Beilage, datiert vom 30. April 2021, wird zustimmend Kenntnis genommen.
4. Der Stadtrat setzt die Änderung nach Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.

Unter Ausschluss des Referendums:

5. Vom Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV gemäss Beilage, datiert April 2021, wird Kenntnis genommen.
- II. Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements übertragen.
- III. In eigener Befugnis:
- Der Vorsteher des Hochbaudepartements wird eingeladen, nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat die Genehmigung bei der Baudirektion des Kantons Zürich einzuholen.
- IV. Mitteilung je unter Beilagen an die Stadtpräsidentin, die Vorstehenden des Finanz-, des Sicherheits-, des Gesundheits- und Umwelt-, des Tiefbau- und Entsorgungs-, des Hochbaudepartements, des Departements der Industriellen Betriebe, des Schul- und Sportdepartements, des Sozialdepartements, die Stadtschreiberin, den Rechtskonsulenten, die Stadtkanzlei (Amtliche Sammlung), die Stadtentwicklung, Liegenschaften Stadt Zürich, die Stadtpolizei, Schutz & Rettung, die Feuerpolizei, die Dienstabteilung Verkehr, den Umwelt- und Gesundheitsschutz Zürich, die Umweltschutzfachstelle, das Tiefbauamt, ERZ Entsorgung + Recycling Zürich, Grün Stadt Zürich, das Amt für Städtebau, das Amt für Hochbauten, Immobilien Stadt Zürich, das Amt für Baubewilligungen, die Wasserversorgung Zürich, das Elektrizitätswerk Zürich, die Verkehrsbetriebe, die Energiebeauftragte, das Schulamt, die Sozialen Dienste sowie durch Weisung an den Gemeinderat.

Für getreuen Auszug  
die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti