



## **Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat**

vom 6. März 2024

GR Nr. 2024/89

### **Amt für Städtebau, Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Änderung Ergänzungsplan Waldabstandslinien «Tobelhofstrasse», Zürich-Hottingen**

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

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung wird der Ergänzungsplan Waldabstandslinien geändert. Die BZO-Teilrevision betrifft die Grundstücke Kat.-Nr. HO2791, HO4133, HO3061, HO2256, HO4250, HO2310, HO2309, HO4478, HO4435, HO2403, HO3264, HO3290, HO4198, HO4231 und HO3260 entlang der Tobelhofstrasse in Zürich Hottingen. Die Grundstücke befinden sich mehrheitlich im Eigentum von Privatpersonen.

Die von der Teilrevision betroffenen Grundstücke befinden sich grösstenteils in der zweigeschossigen Wohnzone bII (W2bII) und zum Wald hin in der schmalen Freihaltezone, die den Übergang zum Wald bildet. Einige Grundstücke liegen gegen Süden teilweise im Wald.

Anlass für die Definition der Waldabstandslinie ist das Begehren eines Grundeigentümers anlässlich eines Baugesuchs.

Mit der Waldabstandslinie wird eine angemessene Fläche gegenüber dem Wald freigehalten und die vollständige Baureife der Grundstücke hergestellt. Mit der Festlegung werden die besonderen örtlichen Verhältnisse ausreichend berücksichtigt (vgl. Erläuterungsbericht zur Vorlage).

#### **2. Hintergrund**

Wo schmale Freihaltezonen zwischen Bauzone und Wald liegen, ist ohne Waldgrenzen und Waldabstandslinien die planungsrechtliche Baureife im Sinn von § 234 PBG für die angrenzenden Baugrundstücke nicht gegeben. Gemäss § 66 PBG werden die Waldabstandslinien im Zonenplan festgesetzt. Der ordentliche Waldabstand gemäss § 66 Abs. 2 PBG beträgt 30 m. Bei kleinen Waldparzellen oder bei besonderen örtlichen Verhältnissen können die Waldabstandslinien näher an oder weiter von der Waldgrenze gezogen werden.

Eine definierte, statische Waldgrenze ist für die Festsetzung der Waldabstandslinie eine zwingende Voraussetzung, da die Waldgrenze als Ausgangslage für die Abmessung des Waldabstands dient. Es sind noch nicht in der ganzen Stadt Zürich statische Waldgrenzen festgelegt.

Der Kanton hat für die noch fehlenden Waldränder die statischen Waldgrenzen im Oktober 2023 öffentlich aufgelegt, die Stadt wurde dazu angehört. Die entsprechende städtische Stellungnahme (unterzeichnet von den Vorstehenden des Hochbau- und des Tiefbau- und Entsorgungsdepartements) beinhaltet keine Einwendungen, aber Bemerkungen und wurde am 12. Dezember 2023 ans ARE ZH gesendet. Eine Anfrage beim ARE ist derzeit offen nach dem Stand der Arbeiten, dem weiteren Zeitplan und der Frage, zu welchem Zeitpunkt



2/3

mit rechtskräftigen Waldgrenzen zu rechnen ist. Die restlichen Waldabstandslinien für die ganze Stadt werden auf Grundlage der festgesetzten Waldgrenzen erarbeitet.

Das Amt für Landschaft und Natur (ALN), das für die Waldfeststellungen zuständig ist, hat an der Tobelhofstrasse auf Anfrage eines Grundeigentümers die Waldfeststellung entlang der Tobelhofstrasse eingeleitet. Die Waldgrenze wurde vom 1. Februar 2023 bis 3. März 2023 öffentlich aufgelegt. Es sind keine Einwendungen eingegangen. Die Waldgrenze konnte daher gestützt auf Art. 10 und 13 WaG am 20. März 2023 festgesetzt werden. Es gab keine Einsprachen. Mit der Inkraftsetzung am 25. Mai 2023 wurde die Grundlage für die Definition der Waldabstandslinie an der Tobelhofstrasse geschaffen.

### **3. Planungsrechtliche Situation**

Die vorliegende planungsrechtliche Änderung hat keinen Einfluss auf die kantonale, regionale und kommunale Richtplanung.

### **4. Inhalt der BZO-Teilrevision**

Auf den Grundstücken Kat.-Nr. HO2791, HO4133, HO3061, HO2256, HO4250, HO2310, HO2309, HO4478, HO4435, HO2403, HO3264, HO3290, HO4198, HO4231 und HO3260 wird eine Waldabstandslinie in einer variierenden Distanz von 15 bis 30 m zur Waldgrenze festgelegt.

Dort, wo die Grenze zwischen Bau- und Freihaltezone in einem Abstand zwischen 15 und 30 m von der Waldgrenze verläuft, wird die Waldabstandslinie mit der Zonengrenze harmonisiert.

### **5. Öffentliches Mitwirkungsverfahren**

Die BZO-Teilrevision «Waldabstandslinie Tobelhofstrasse» wurde gemäss § 7 PBG vom 13. September bis zum 13. November 2023 öffentlich aufgelegt.

Während der Dauer der Auflage wurde keine Einwendung eingereicht.

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

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf dieser Teilrevision der Bau- und Zonenordnung dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht.

Mit Schreiben vom 9. November 2023 stuft das ARE die Vorlage als genehmigungsfähig ein.

### **7. 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 BZO-Teilrevision 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.



3/3

**Dem Gemeinderat wird beantragt:**

- 1. Die Bau- und Zonenordnung, Ergänzungsplan Waldabstandslinien wird gemäss Planbeilage geändert: Ergänzungsplan «Waldabstandslinie Tobelhofstrasse» Mst 1:1000, datiert vom 23. Juni 2023.**
- 2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an der Festsetzung 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. Der Stadtrat setzt die Änderungen nach Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.**

**Unter Ausschluss des Referendums:**

- 4. Vom Bericht nach Art. 47 RPV (Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Änderung Ergänzungsplan Waldabstandslinien, «Tobelhofstrasse», Zürich-Hottingen, Kreis 7, Kanton Zürich) wird Kenntnis genommen.**

**Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements übertragen.**

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin  
Corine Mauch

Die Stadtschreiberin  
Dr. Claudia Cuche-Curti