



Protokollauszug vom

22.10.2025

Departement Bau und Mobilität / Amt für Städtebau:

Teilrevision Waldabstandslinie Eichwald, Auftrag zur Durchführung der öffentlichen Planauflage (Einwendungsverfahren) nach § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG)

IDG-Status: teilweise öffentlich

Beschluss-Nr.: 2025/760

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Den Änderungen der Waldabstandslinie Eichwald gemäss den beiliegenden Genehmigungsdokumenten wird zugestimmt. Der beiliegende erläuternde Bericht nach Art. 47 RPV wird zur Kenntnis genommen.
2. Das Departement Bau und Mobilität, Amt für Städtebau, wird beauftragt, gestützt auf § 7 PBG das öffentliche Planauflageverfahren (Einwendungsverfahren) durchzuführen und die Vorprüfung beim Kanton einzuholen.
3. Dieser Beschluss wird mit der Publikation des Planauflageverfahrens veröffentlicht. Das Departementssekretariat Bau und Mobilität informiert die Stadtkanzlei über den Zeitpunkt
4. Mitteilung an: Departement Präsidiales, Stadtentwicklung; Departement Finanzen, Immobilien; Departement Bau und Mobilität, Rechtsdienst, Amt für Städtebau, Amt für Baubewilligungen, Tiefbauamt, Geomatik- und Vermessungsamt; Departement Technische Betriebe, Stadtgrün, Stadtwerk.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:



MOXIS



A. Simon

## **Begründung:**

### **1. Ausgangslage**

Im Gebiet Gütli (zwischen Mockentobel und Tössertobel) sind verschiedene Grundstücke nicht genügend erschlossen und somit nicht überbaubar. Mit Schreiben vom 19. März 2015 ersuchte ein Grundeigentümer um Einleitung des Quartierplanverfahrens. Der Quartierplan Gütli wurde dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht und die erste Grundeigentümerversammlung fand am 14. März 2018 statt. Dies führt zu wesentlichen Anpassungen am Quartierplan (QP), wobei viele Wünsche und Anregungen der betroffenen Anwohnenden berücksichtigt werden konnten.

Das Quartierplanverfahren Gütli löst als Leitverfahren weitere Verfahren aus. Dazu gehört unter anderem die Anpassung des Zonenplans und der Waldabstandslinie Eichwald. Beide werden auf Wunsch einer Grundeigentümerschaft vorgenommen. Es handelt sich dabei um separate Verfahren, welche parallel zum Quartierplanverfahren festgesetzt und genehmigt werden. Im Anschluss an die öffentliche Auflage sowie Vorprüfung durch das ARE Kanton Zürich wird die Revision der Waldabstandslinie mit der bereits gestarteten Teilrevision Zonenplan in Verbindung mit dem QP Gütli zusammengefügt (SR.25.261-1).

### **2. Inhalt**

Auf Antrag der Eigentümerschaft des Grundstücks ST9352 soll die Waldabstandslinie im Bereich Eichwald angepasst werden. Die bestehende Abstandslinie schränkt die Bebaubarkeit des Grundstücks erheblich ein. Deshalb ist vorgesehen, die Linie im Osten und Norden zu verschieben.

Der gesetzliche Regelabstand von 30 Meter gemäss § 66 PBG wird durch die Anpassung nicht unterschritten. Durch die Verschiebung entsteht jedoch eine zusätzliche bebaubare Fläche von rund 140 m<sup>2</sup>, sofern im östlichen Bereich ein Näherbaurecht gewährt wird.

Die Erschliessung über die Waldparzelle wird künftig nicht mehr möglich sein. Das besagte Grundstück ist jedoch genügend über Bauland mittels Dienstbarkeiten erschlossen.

### **3. Mehrwertausgleich**

Planungsvorteile entstehen gemäss § 2 des kantonalen Gesetzes über den Mehrwertausgleich (MAG) durch Einzonungen oder durch Umzonungen einer Zone für öffentliche Bauten. Gemäss § 19 MAG regeln die Gemeinden zudem den Ausgleich von Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, in ihrer Bau- und Zonenordnung (BZO). So regelt Art. 1a Abs. 1

BZO, dass auf Planungsvorteile, die durch Auf- und Umzonungen entstehen, eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 MAG erhoben wird. Anpassungen von Waldabstandslinien sind jedoch nicht vom Mehrwertausgleich im Sinne von § 19 MAG und Art. 1a BZO betroffen.

#### **4. Externe und interne Kommunikation**

Es ist keine Medienmitteilung vorgesehen.

#### **5. Veröffentlichung**

Dieser Beschluss wird mit der Publikation des Planauflageverfahrens veröffentlicht. Das Departementssekretariat informiert die Stadtkanzlei über den Zeitpunkt.

#### **Beilagen:**

1. Teilrevision Waldabstandslinie Eichwald, Genehmigungsdokument, Änderung Nutzungsplan, Entwurf für die öffentliche Auflage
2. Teilrevision Waldabstandslinie Eichwald, erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV, Entwurf für die öffentliche Auflage