

# **BGer 1C\_209/2025 vom 15. Dezember 2025**

Bundesgericht, 2025-12-15, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1C\\_209\\_2025](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_209_2025)

FR: TF 1C\_209/2025 du 15 décembre 2025

IT: TF 1C\_209/2025 del 15 dicembre 2025

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

Angefochten ist ein kantonale letztinstanzliche Entscheidung über eine Planungszone ( Art. 82 lit. a und Art. 86 Abs. 1 lit. d BGG ). Dies stellt nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts einen Endentscheid dar ( Art. 90 BGG ; Urteil 1C\_141/2014 vom 4. August 2014, in: ZBl 116/2015 194, E. 1.1 mit Hinweis), gegen den die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten offensteht. Die Beschwerdeführerin ist als Eigentümerin von Grundstücken im Perimeter der Planungszone zur Beschwerde legitimiert ( Art. 89 Abs. 1 BGG ). Auf die Beschwerde ist daher grundsätzlich einzutreten.

### **E. 1.2**

Mit Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann insbesondere die Verletzung von Bundesrecht gerügt werden ( Art. 95 lit. a BGG ). Dieses wendet das Bundesgericht grundsätzlich von Amtes wegen an ( Art. 106 Abs. 1 BGG ). Die für vorsorgliche Massnahmen geltende Kognitionsbeschränkung ( Art. 98 BGG ) findet auf Planungszone, trotz ihres sichernden Charakters, praxisgemäss keine Anwendung (Urteil 1C\_518/2019 vom 8. Juli 2020 E. 1.3 mit Hinweisen). Die Verletzung von Grundrechten prüft das Bundesgericht nur insoweit, als eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und genügend begründet worden ist ( Art. 106 Abs. 2 BGG ). Dies gilt insbesondere auch für die Rüge der willkürlichen Anwendung von kantonalem Recht.

### **E. 1.3**

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat, sofern dieser nicht offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht ( Art. 105 und Art. 97 Abs. 1 BGG ). Neue Tatsachen und Beweismittel können nur so weit vorgebracht werden, als erst der Entscheid der Vorinstanz dazu Anlass gibt ( Art. 99 Abs. 1 BGG ).

## **E. 2**

Mit Rücksicht auf die besondere Lage und die vorhandene bauliche Struktur werden ergänzende Festlegungen vorgenommen:

- a. zu Baubereichen für Gebäude,
- b. zur Stellung und Erscheinung von Gebäuden sowie zur Gebäudelänge, Gebäudebreite, Gesamt- und Fassadenhöhe,
- c. zu weiteren Bauten und Anlagen sowie zum Umschwung.

### **E. 2.1**

Mit Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich vom 24. November 1999 (BZO 1999) wurde das Areal der Wohnzone W3 (dreigeschossig) zugewiesen. Nach der aktuell geltenden Bau-

und Zonenordnung vom 30. November 2016 (BZO 2016) befindet es sich in der Wohnzone W4 (viergeschossig). Zudem gelten die vom Stadtrat Zürich am 12. November 2008 erlassenen Sonderbauvorschriften A. \_\_\_\_\_-Areal Mythenquai (in Kraft seit dem 7. November 2009, nachfolgend: SBV). Diese sehen entlang der Strasse (Mythenquai) einen Mischbereich (Wohnen und Gewerbe) und seeseitig einen Wohnbereich mit ausschliesslicher Wohnnutzung vor. Die bestehenden Anlagen für den Kiesumschlag und die Betonproduktion sowie dazugehörige Transportanlagen dürfen erneuert und dem jeweiligen Stand der Technik angepasst werden, solange die Anlieferung der Umschlaggüter (Kies, Sand, etc.) massgeblich mittels Schiffen erfolgt ( Art. 6 Abs. 2 SBV ).

### **E. 2.2**

Im September 2013 verfasste das Amt für Städtebau der Stadt Zürich ein Quartierentwicklungsleitbild für Wollishofen. Im März 2018 erstellten die Baudirektion und die Stadt Zürich gemeinsam ein Leitbild "Seebecken der Stadt Zürich", das eine frühere Fassung aus dem Jahr 2009 ersetzte. Dieses sieht einleitend vor, das Seebecken solle allseits öffentlich zugänglich sein und eine hohe Erlebnisvielfalt bieten.

### **E. 2.3**

Am 26. Juni 2019 überwies der Gemeinderat dem Stadtrat eine Motion für eine Gebietsplanung rund um die Rote Fabrik (Seeufer, Mythenquai bis und mit Rote Fabrik), die geeignet sei, die Bedürfnisse der Stadtbevölkerung nach Erholung, Freiraum und preisgünstigem Wohnraum zu erfüllen. Die Stadt Zürich führte daraufhin 2021 und 2022 die Testplanung "Seeufer Wollishofen" durch, die verschiedene Szenarien für die Entwicklung des Stadt- und Freiraums aufzeigte.

Eine weitere Motion des Gemeinderats vom 22. Juni 2022 forderte den Stadtrat auf, eine Änderung der BZO auszuarbeiten, die eine Umzonung des Gebiets zwischen der Werft Wollishofen (ohne Werftareal) und der Roten Fabrik (ohne Fabrikareal) in eine Freihaltezone sowie eine Industrie- und Gewerbezone vorsehe.

Auf der Grundlage des Schlussberichts der Testplanung vom 30. November 2022 stimmte der Stadtrat am 28. Juni 2023 dem gleichnamigen Masterplan zu. Dieser nennt Grundsätze der räumlichen Entwicklung für das Planungsgebiet und bezeichnet Massnahmen zur Erreichung dieses Ziels (insbes. Anpassung Richt- und Nutzungsplanung, Festlegung Gewässerraum, Planungszone). Für das Teilgebiet A. \_\_\_\_\_-Areal sollen folgende Massnahmen vertieft geprüft werden: strassenseitige Umzonung von ca. 10'000 m<sup>2</sup> aus der W4 in die Industrie- und Gewerbezone; seeseitige Auszonung von ca. 9'000 m<sup>2</sup> aus der W4 in eine Freihaltezone; Aufhebung der SBV und Prüfung einer neuen Sondernutzungsplanung.

### **E. 2.4**

Am 23. August 2023 beantragte der Stadtrat Zürich bei der zuständigen kantonalen Baudirektion den Erlass einer Planungszone für das Gebiet "Seeufer Wollishofen". Zur Begründung verwies er auf den Schlussbericht der Testplanung "Seeufer Wollishofen", die gezeigt habe, dass die BZO und die SBV grundlegend überprüft und angepasst werden müssten. Zudem verlange der am 1. Februar 2021 beschlossene und am 1. November 2021 in Kraft getretene § 67a des Zürcher Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG/ZH) eine Überprüfung der Richt- und Nutzungsplanung zugunsten der ökologischen

Gestaltung des Seeufers und zur Umsetzung von Seeuferwegen. Diese Bestimmung lautet:  
§ 67a Uferbereich von Seen

1 Für den Uferbereich von Seen werden in der Bau- und Zonenordnung nach den Vorgaben der Richtplanung ergänzende Festlegungen für Bauzonen und, soweit zweckmässig, für Freihalte- und Erholungszonen getroffen. Dabei werden insbesondere die ökologische Gestaltung des Seeufers und die Planung von Seeuferwegen berücksichtigt.

### **E. 2.5**

Die Baudirektion verfügte am 28. September 2023 antragsgemäss die Planungszone für eine Dauer von 3 Jahren. Sie erachtete diese als recht- und zweckmässig sowie verhältnismässig. Die öffentlichen Interessen sowie das Planungsbedürfnis seien mit den übergeordneten Richtplanfestlegungen, den gemeinderätlichen Motionen und den gesetzlichen Vorgaben gegeben.

Das Baurekursgericht hiess den dagegen erhobenen Rekurs der A. \_\_\_\_\_ AG gut, weil für die auf den streitbetroffenen Grundstücken angestrebte Änderung kein überwiegendes öffentliches Interesse bestehe und die Planungszone den Grundsatz der Planbeständigkeit ( Art. 21 Abs. 1 RPG [SR 700]) verletze. Das Verwaltungsgericht stellte die Planungszone wieder her. Es bejahte ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Festsetzung der Planungszone "Seeufer Wollishofen" und verneinte eine Verletzung des Grundsatzes der Planbeständigkeit.

### **E. 3**

Müssen Nutzungspläne angepasst werden oder liegen noch keine vor, so kann die zuständige Behörde nach Art. 27 RPG für genau bezeichnete Gebiete für längstens fünf Jahre Planungszonen bestimmen, wobei das kantonale Recht eine Verlängerung vorsehen kann. Innerhalb solcher Planungszonen darf nichts unternommen werden, was die Nutzungsplanung erschweren könnte. Planungszonen bezwecken die Sicherung der Planungs- und Entscheidungsfreiheit der Planungsbehörden. Künftigen Nutzungsplänen und -vorschriften wird durch den Erlass einer Planungszone eine negative Vorwirkung zuerkannt, indem Baubewilligungen nur noch erteilt werden dürfen, wenn dadurch die vorgesehene Neuordnung nicht erschwert wird (vgl. BGE 146 II 289 E. 5.1 mit Hinweisen). Die daraus resultierende Eigentumsbeschränkung ist mit Art. 26 BV nur vereinbar, wenn sie im Sinne von Art. 36 BV auf einer gesetzlichen Grundlage beruht, im öffentlichen Interesse liegt und verhältnismässig ist ( Art. 36 BV ). Das Bundesgericht überprüft das öffentliche Interesse und die Verhältnismässigkeit grundsätzlich frei (eine hinreichend begründete Rüge vorausgesetzt; Art. 106 Abs. 2 BGG ), auferlegt sich jedoch Zurückhaltung, soweit die Beurteilung von einer Würdigung der örtlichen Verhältnisse abhängt, welche die kantonalen Behörden besser kennen und überblicken (Urteile 1C\_396/2024 vom 15. August 2025 E. 3; 1C\_164/2024 vom 13. Februar 2025 E. 3 mit Hinweis).

Im Kanton Zürich finden sich die Bestimmungen zur Planungszone in § 346 PBG /ZH. Dieser sieht das Instrument der Planungszone nicht nur für den Erlass oder die Revision von Nutzungsplänen, sondern auch von Gesamtrichtplänen vor (Abs. 1). Für die Festsetzung von Planungszonen ist der Kanton zuständig. Er hat begründeten Festsetzungsbegehren untergeordneter Planungsträger zu entsprechen (Abs. 2). Planungszonen dürfen für längstens drei Jahre festgesetzt werden; soweit nötig, kann die Frist um zwei Jahre verlängert werden (Abs. 3). Nach Ablauf der Frist darf die fehlende planungsrechtliche

Baureife nur noch geltend gemacht werden, soweit die rechtzeitig erlassene Planungsmassnahme wegen Rechtsmitteln noch nicht in Kraft gesetzt werden kann (Abs. 4).

#### **E. 4**

Hauptthema der Rechtsmittelverfahren war die Frage, ob die Planungszone den Grundsatz der Planbeständigkeit verletzt.

##### **E. 4.1**

Gemäss Art. 21 RPG sind Nutzungspläne für jedermann verbindlich (Abs. 1); haben sich die Verhältnisse erheblich geändert, so werden die Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst (Abs. 2). Ein Zonenplan kann seinen Zweck nur erfüllen, wenn er eine gewisse Beständigkeit aufweist ( BGE 132 II 408 E. 4.2; 120 Ia 227 E. 2b, mit Hinweisen). Andererseits sind Pläne revidierbar, da dem Grundeigentümer kein Anspruch auf dauernden Verbleib seines Landes in derselben Zone zukommt und Planung und Wirklichkeit bei Bedarf in Übereinstimmung gebracht werden müssen ( BGE 123 I 175 E. 3a S. 182 f. mit Hinweisen). Für die Frage, ob die Veränderung der Verhältnisse erheblich ist und damit ein öffentliches Interesse an einer Planänderung besteht, bedarf es einer Interessenabwägung unter Berücksichtigung insbesondere der Geltungsdauer des anzupassenden Zonenplans, seines Inhalts, des Ausmasses der beabsichtigten Änderung und deren Begründung. Je neuer ein Zonenplan ist, umso mehr darf mit seiner Beständigkeit gerechnet werden, und je einschneidender sich die beabsichtigte Änderung auswirkt, umso gewichtiger müssen die Gründe sein, die für die Planänderung sprechen ( BGE 128 I 190 E. 4.2 S. 198 f. mit Hinweisen). Nach Ablauf des Planungshorizontes, der für Bauzonen 15 Jahre beträgt ( Art. 15 Abs. 1 RPG ), sind Zonenpläne grundsätzlich einer Überprüfung zu unterziehen und nötigenfalls anzupassen. Je näher eine Planungsrevision dieser Frist kommt, desto geringer ist deshalb das Vertrauen auf die Beständigkeit des Plans, und umso eher können auch geänderte Anschauungen und Absichten der Planungsorgane als zulässige Begründung für eine Revision berücksichtigt werden (Urteile 1C\_305/2015 vom 14. Dezember 2015 E. 3.1 und 4.1; 1C\_306/2010 vom 2. Dezember 2010 E. 2.1; je mit Hinweisen; THIERRY TANQUEREL, in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen, Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, 2016, N. 49 zu Art. 21 RPG ).

Geht es - wie vorliegend - noch nicht um eine Planänderung, sondern soll durch den Erlass einer Planungszone erst die Überprüfung der geltenden Nutzungsordnung gesichert werden, relativiert sich die Tragweite des Grundsatzes der Planbeständigkeit (vgl. Urteil 1C\_530/2021 vom 23. August 2022 E. 5.3 bis 5.5). Hierfür genügt es bereits, wenn eine Anpassung der Zonenplanung im fraglichen Gebiet in Betracht fällt und die entgegenstehenden Interessen der Rechtssicherheit und des Vertrauens in die Planbeständigkeit nicht so gewichtig sind, dass eine Plananpassung von vornherein ausscheidet ( BGE 148 II 417 E. 3.2 mit Hinweisen).

Von diesen Grundsätzen gingen vorliegend sowohl das Baurekursgericht als auch das Verwaltungsgericht aus. Sie kamen jedoch zu unterschiedlichen Ergebnissen im konkreten Fall:

##### **E. 4.2**

Das Baurekursgericht ging davon aus, mit der BZO 2016 sei das A. \_\_\_\_\_-Areal von der Wohnzone W3 der Wohnzone W4 zugewiesen worden. Auch wenn es sich nur um eine "technische" Anpassung im Zusammenhang mit dem Ersatz des "Zürcher Untergeschosses" durch ein Vollgeschoss gehandelt habe, sei doch insgesamt in vertrauenerweckender Weise an der Wohnnutzung festgehalten worden. Die Beschwerdeführerin habe somit darauf vertrauen dürfen, dass auf den fraglichen Grundstücken die Wohnnutzung zumindest für die Dauer eines weiteren Planungshorizonts zulässig sei. Seither hätten sich die Verhältnisse nicht wesentlich geändert; vielmehr beruhe die Planungsabsicht einzig auf geänderten Anschauungen und Absichten des Gemeinderates als Planungsorgan. Diesen komme geringes Gewicht zu, weil seit dem Zeitpunkt der Inkraftsetzung der revidierten BZO am 1. November 2018 bis zur Festsetzung der Planungszone weniger als fünf Jahre verstrichen seien, mithin erst ein Drittel des ordentlichen Planungshorizonts von 15 Jahren. Demgegenüber stellten die partielle Auszonung und die Aufhebung der Wohnnutzung eine schwere Eigentumsbeschränkung dar.

#### **E. 4.3**

Das Verwaltungsgericht erwog, angesichts des auf 15 Jahre festgesetzten Horizonts von Nutzungsplanungen stehe fest, dass bei Erlass der Planungszone am 28. September 2023 die BZO 1999 revisionsbedürftig gewesen sei. Dasselbe gelte für die SBV, die bei Erlass der Planungszone bereits rund 14 Jahre in Kraft gestanden hätten. Bei der BZO-Revision 2016 sei keine umfassende Überprüfung der Nutzungsplanung erfolgt, sondern diese habe im Wesentlichen nur den Ersatz des sogenannten "Zürcher Untergeschosses" durch ein Vollgeschoss zum Gegenstand gehabt. Zwar seien in einzelnen Gebieten gewichtigere Änderungen vorgenommen worden; im vorliegend interessierenden Bereich des Seeufers Wollishofen sei es jedoch nur zur erwähnten Umzonung von der bisherigen Wohnzone W3 in die Wohnzone W4 gekommen. Weil zwischenzeitlich mit der weitreichenden Revision des RPG und der Neufestsetzung des kantonalen Richtplans von 2014 gewichtige Änderungen stattgefunden hätten und das Quartierentwicklungsleitbild für Wollishofen von 2013 die Schaffung von zusätzlichen Freiräumen und Begegnungsorten vorgesehen habe, habe die Beschwerdegegnerin nicht darauf vertrauen dürfen, dass ihr mit der BZO 2016 der Fortbestand der Wohnnutzung zugestanden worden sei. Bei der gebotenen Interessenabwägung seien auch die weiteren, bis zur Festsetzung der Planungszone eingetretenen tatsächlichen und rechtlichen Entwicklungen mitzuberücksichtigen. Besonders ins Gewicht falle das 2018 von Stadt und Kanton gemeinsam erarbeitete Leitbild "Seebecken"; die darin formulierten Ziele stünden der Aufrechterhaltung einer reinen Wohnnutzung auf den Grundstücken der Beschwerdeführerin entgegen und verlangten die Berücksichtigung anderer öffentlicher Anliegen zur Förderung der Lebensqualität. 2021 hätten sich mit dem Inkrafttreten von § 67a PBG /ZH weitere, für die Grundeigentümerschaft gewichtige Einschränkungen ergeben. Damit scheitere eine mögliche Änderung der bestehenden Nutzungsordnung nicht an der Planbeständigkeit.

#### **E. 4.4**

Die Beschwerdeführerin wirft dem Verwaltungsgericht vor, kritiklos die Sachverhaltsdarstellung der Stadt übernommen zu haben, wonach die BZO-Revision 2016 lediglich eine technische Anpassung der früheren Untergeschoss-Regelung darstelle und deshalb nicht als vertrauensbildend gewertet werden dürfe. Dies habe die Beschwerdeführerin stets bestritten und sei vom Baurekursgericht nachvollziehbar und zu Recht verworfen worden. Das Verwaltungsgericht dürfe von dem vom Baurekursgericht

festgestellten Sachverhalt nur abweichen, wenn dieser offensichtlich unvollständig oder willkürlich falsch sei. Dies sei vorliegend nicht der Fall und werde vom Verwaltungsgericht auch nicht weiter begründet. Dieses habe überdies das Novenverbot gemäss § 52 Abs. 2 des Zürcher Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG/ZH; LS 175.2) verletzt.

Die Beschwerdeführerin belegt ihre Behauptung, wonach das Verwaltungsgericht seine Kognition hinsichtlich des Sachverhalts überschritten habe, nicht näher; dies ist auch nicht offensichtlich (vgl. § 50 Abs. 1 i.V.m. § 20 Abs. 1 lit. b VRG/ZH und MARCO DONATSCH, in: Alain Griffel [Hrsg.], VRG-Kommentar, 3. Aufl. 2014, N. 60 ff. zu § 50 VRG/ZH). Mit Bezug auf die Berücksichtigung von Noven legt die Beschwerdeführerin nicht dar, inwiefern die Anwendung des kantonalen Verfahrensrechts das Willkürverbot oder andere verfassungsmässige Rechte verletzt.

Im Übrigen fehlt es bereits an einer Abweichung in Bezug auf den Sachverhalt, da der Inhalt der BZO 2016 unstrittig ist. Insbesondere hielt schon das Baurekursgericht (in E. 3.4.7) fest, es habe sich (jedenfalls im vorliegend interessierenden Gebiet) um eine "technische" Anpassung im Zusammenhang mit dem Ersatz des "Zürcher Untergeschosses" durch ein Vollgeschoss gehandelt. Differenzen bestehen lediglich hinsichtlich der Frage, ob damit in vertrauenserweckender Weise an der Wohnnutzung festgehalten wurde. Dies ist eine Frage der rechtlichen Würdigung, die vom Verwaltungsgericht frei zu prüfen war.

#### **E. 4.5**

Die Beschwerdeführerin setzt sich mit den diesbezüglichen Erwägungen des Verwaltungsgerichts nicht auseinander und legt nicht substantiiert dar, inwiefern sie aufgrund der BZO 2016 auf einen Fortbestand der Wohnnutzung vertrauen durfte. Dies ist auch nicht ersichtlich, war doch die Änderung der Zonenbezeichnung (W4 statt W3) ausschliesslich darauf zurückzuführen, dass ein zusätzliches Vollgeschoss als Ersatz für die Abschaffung des bewohnbaren Untergeschosses zugelassen wurde, wie auch in fast allen anderen Wohnzonen der Stadt. Wie die Baudirektion überzeugend dargelegt hat, wären derartige "technische" Revisionen nicht mehr möglich, wenn sie stets mit einem Einfrieren der Planung für die nächsten 15 Jahre verbunden wären. Ohnehin sind für das A.\_\_\_\_\_ -Areal in erster Linie die massgeschneiderten und mit der Beschwerdeführerin ausgehandelten SBV massgeblich, die seit 2009 unverändert bestehen und in der BZO-Revision 2016 nicht thematisiert wurden. Diese waren schon 14 Jahre vor Erlass der Planungszone in Kraft getreten und hatten zum Zeitpunkt des Rekursentscheids den Planungshorizont (fast) erreicht.

#### **E. 4.6**

Damit steht der Grundsatz der Planbeständigkeit einer Überprüfung der Nutzungsordnung nicht entgegen, selbst wenn diese lediglich auf geänderten Planungsvorstellungen der Behörden beruhen sollte. Es kann daher offenbleiben, ob und inwiefern § 67a PBG /ZH eine vorzeitige Überprüfung der Seeuferplanung rechtfertigen oder gar gebieten würde.

#### **E. 5**

Streitig ist weiter, ob ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Planungszone besteht, welche den damit verbundenen Eingriff in die Eigentumsgarantie ( Art. 26 BV ) rechtfertigt.

#### **E. 5.1**

Die Beschwerdeführerin bestreitet dies. Die Planungszone diene der Umsetzung einer willkürlichen Planungsabsicht der Stadt, an der kein öffentliches Interesse bestehe. Das Verwaltungsgericht sei ohne nachvollziehbare Begründung vom überzeugenden Entscheid des Baurekursgerichts abgewichen und habe lapidar auf die Möglichkeit von Rechtsmitteln gegen eine spätere Revision der BZO verwiesen. Einziges Argument für den von der Stadt favorisierten Verzicht auf die Wohnnutzung sei die Befürchtung von Lärmkonflikten zwischen der öffentlichen Nutzung (Seeuferwege, Rote Fabrik) und der Wohnnutzung gewesen. Dass dieses Argument nicht steche, belege einerseits das unproblematische Nebeneinander des neuen Mehrfamilienhauses auf der Nachbarliegenschaft (WO5337) und andererseits eine Projektstudie der Beschwerdeführerin, welche die baulichen Möglichkeiten zum Lärmschutz klar aufzeige. Die am Mythenquai beabsichtigte Industrie- und Gewerbezone wäre eine eigentliche "Briefmarken Zone", für die kein Bedarf bestehe.

### **E. 5.2**

Entgegen dem Vorbringen der Beschwerdeführerin hat das Verwaltungsgericht das überwiegende öffentliche Interesse an der Festsetzung einer Planungszone begründet. Es erwog, diese bewirke noch keine Planänderung, sondern diene der örtlich und zeitlich beschränkten Sicherung einer von der zuständigen Behörde geplanten Nutzungsänderung. Wie die Planung verlaufe und zu welchem Ergebnis sie führe, stehe in diesem Zeitpunkt noch nicht fest, sondern werde erst nach Prüfung aller Interessen und Umsetzungsmöglichkeiten zu entscheiden sein. Entsprechend der eingeschränkten Wirkung der Planungszone genüge es, dass die Vorstellungen der - erst in den Grundzügen bekannten - künftigen Ordnung nicht offensichtlich rechtswidrig seien oder als unrealisierbar erschienen. Diese Voraussetzung sei aufgrund der Testplanung und dem ausführlich begründeten Masterplan erfüllt. Dieser sehe, im Sinn der bisherigen Planungsschritte, eine differenzierte Ordnung mit unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten vor. Es bestehe ein gewichtiges öffentliches Interesse, die darin genannten Optionen überprüfen zu können. Zwar habe sich die Beschwerdeführerin gegenüber der Stadt (mit Baurechtsvertrag vom 3. Juli 2015) verpflichtet, das Betonwerk am Standort Wollishofen bis mindestens Ende 2030 weiterzubetreiben; bei einer Aufhebung der Planungszone bliebe es ihr jedoch unbenommen, auf einem nicht für die industrielle Nutzung erforderlichen Teilbereich ihres Areals eine Wohnnutzung zu realisieren oder sich mittels eines baurechtlichen Vorentscheids gemäss § 323 f. PBG/ZH diese Option einräumen zu lassen. Demgegenüber wiege ihr Interesse, eine solche Planung schon im gegenwärtigen Stadium zu unterbinden, eher leicht. Ihr stehe das Recht zu, die künftig ergehenden Akte der Nutzungsplanung im Rechtsmittelverfahren überprüfen zu lassen. Werde das Betonwerk Ende 2030 eingestellt, sei dazumal auch die Geltungsdauer der Planungszone (bis spätestens Oktober 2028) abgelaufen.

### **E. 5.3**

Die Kritik der Beschwerdeführerin betrifft nicht die Planungszone selbst, sondern die im Masterplan angestrebte planerische Neuordnung. Ob und inwiefern diese realisierbar ist, soll erst noch vertieft geprüft werden und wird Gegenstand eines Planungsprozesses sein, an dem die Beschwerdeführerin mitwirken und dessen Ergebnis sie allenfalls mit Rechtsmitteln anfechten kann. Es ist nicht Aufgabe des Bundesgerichts, dem Planungsprozess und insbesondere der nach Art. 4 Abs. 2 RPG vorgesehenen Mitwirkung vorzugreifen. Es kann daher nur eingreifen, wenn die in Aussicht genommene Planung offensichtlich rechtswidrig oder sinnlos wäre (so schon BGE 113 Ia 362 E. 2a/bb mit

Hinweisen). Dies ist vorliegend weder genügend dargelegt noch ersichtlich.

Die vorerst auf 3 Jahre befristete und um maximal 2 Jahre verlängerbare Planungszone tangiert die heutige gewerblich/industrielle Nutzung des Areals nicht, die grundsätzlich bis 2030, d.h. über die Geltungsdauer der Planungszone hinaus, fortgesetzt werden soll. Es ist daher nicht zu beanstanden, wenn die Vorinstanzen dem öffentlichen Interesse an der Sicherung der in Aussicht genommenen Planung den Vorrang vor den privaten Interessen der Beschwerdeführerin eingeräumt hat. Die Erforderlichkeit der Planungszone wird von der Beschwerdeführerin nicht substantiiert bestritten.

#### **E. 6**

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird die Beschwerdeführerin kostenpflichtig und hat keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung ( Art. 66 und 68 BGG ).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.