

# **ZH\_BAUREKURSGERICHT BRGE I Nr. 0007/2026 vom 30. Januar 2026**

ZH Baurekursgericht, 2026-01-30, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_baurekursgericht\\_BRGE I Nr. 0007\\_2026](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_baurekursgericht_BRGE_I_Nr.0007_2026)

FR: ZH\_BAUREKURSGERICHT BRGE I Nr. 0007/2026 du 30 janvier 2026

IT: ZH\_BAUREKURSGERICHT BRGE I Nr. 0007/2026 del 30 gennaio 2026

## **Regeste**

Angefochten war eine Verfügung der Baudirektion, mit der die Festsetzung einer von der Stadt Zürich beantragten Planungszone verweigert wurde. Die Rekurrentin war Eigentümerin von Grundstücken in der unmittelbaren Nachbarschaft des Perimeters der fraglichen Planungszone. Auf den Rekurs wurde nicht eingetreten. Es fehlte an der legitimationsbegründenden Betroffenheit in eigenen Interessen bzw. an einem entsprechenden Nutzen.

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Baudirektion Kanton Zürich Mitbeteiligte

### **E. 2**

Stadtrat X Nr. 2 vertreten durch [...] dieser wiederum vertreten durch [...]

### **E. 3**

B AG Nr. 3 vertreten durch [...]

### **E. 4**

Die Rekurrentin ist Eigentümerin der Parzellen Kat.-Nrn. 10, 11 und 12 an der D-Strasse und an der E-Strasse, welche einzig durch die E-Strasse vom Perimeter der streitbetroffenen Planungszone getrennt sind. Sie macht eine besondere Betroffenheit von der künftigen Entwicklung bzw. vom Stillstand im "Y-Areal Plus" geltend mit Bezug auf "Emissionen von Lärm und Luftschadstoffen, Klimaerwärmung, Grünflächen mit Auswirkungen auf Klima, Wohnqualität, Gewerbequalität, Verkehr; wirtschaftliche Gründe etc.". Die Festsetzung einer Planungszone und die damit verfolgten Planungsziele würden zu einer Aufwertung der Liegenschaften der Rekurrentin führen. R1S.2025.05094 Seite 5

Sie setze sich entsprechend ihrem Stiftungsweck für eine nachhaltige Stadtentwicklung [...] ein, insbesondere für verschiedene Aspekte einer zukunftsgerichteten Entwicklung des B-Areals, fordere eine grössere Wohnnutzung, mehr Freiräume, ein gutes kulturelles Angebot, den Erhalt der "Y-Halle" und sie wehre sich gegen die Bauvorhaben der B AG (VB.2025.00088) und der C AG. Sie sei der Auffassung, dass die Sonderbauvorschriften "Y-Areal Plus" in wesentlichen Punkten nicht mehr den heutigen Anforderungen entsprechen würden. Namentlich seien die SBV unvereinbar mit dem Kulturgüterschutz (Erhalt der Y-Halle), den veränderten Umweltbedingungen (wie Hitze, Freiflächen und Biodiversität), dem Klimaschutz sowie mit dem Gebot der Innenverdichtung (Erhöhung und bessere Verteilung des Wohnanteils). So dann könne die Festsetzung der

Planungszone "Y-Areal Plus" zur Gutheissung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde der Rekurrentin im Verfahren VB.2025.00088 führen.

#### **E. 5**

Soweit die Rekurrentin allgemeine bzw. öffentliche Interessen vorbringt wie Klimaschutz, Wohnqualität, Wohnanteil, Gewerbequalität, Verkehr; wirtschaftliche Gründe, nachhaltige Stadtentwicklung, kulturelles Angebot, Kulturgüterschutz, Biodiversität, sind diese von vornherein nicht legitimationsbegründend. Auf die Emissionen von Lärm und Luftschadstoffen hätte die Festsetzung der angebehrten Planungszone keine Auswirkungen. Auch die Begründung der Planungszone im Antrag des Stadtrates vom 26. Februar 2025 (act. 5.6, s. auch Motion vom 31. Mai 2023, act. 5.5) steht in keinem Zusammenhang mit Lärm oder Luftschadstoffen, sodass nicht zu erwarten ist, dass sich mit einer allfälligen Revision der Sonderbauvorschriften für die Rekurrentin etwas ändern würde. Inwiefern die Festsetzung der Planungszone und die damit verfolgten Planungsziele unmittelbar und für sich allein zu einer rechtserheblichen Aufwertung der Liegenschaften der Rekurrentin führen sollen, ist nicht nachvollziehbar. Zum einen ist die Umsetzung der Planungsziele mit einer grossen Unsicherheit inhaltlicher und zeitlicher Art verbunden, zum anderen ist nicht nachvollziehbar, weshalb sich die Ermöglichung des Erhalts des Parkhauses (E-Strasse) in seinem Volumen (mit möglicher Umnutzung), welches jenseits R1S.2025.05094 Seite 6

der E-Strasse unmittelbar gegenüber den rekurrentischen Liegenschaften gelegen ist, die Ermöglichung des Erhalts der dahinter gelegenen Y-Hallen (ca. 125 m von den rekurrentischen Grundstücken entfernt und weitestgehend verdeckt durch dazwischenliegende Gebäude), wertsteigernd auswirken sollte. Gleiches gilt für die weiteren Planungsabsichten (Sicherstellung einer verbesserten Hitzeminderung und Biodiversität bei der Aussenraumgestaltung, Erhöhung des Mindestwohnanteils), den Verdichtungsauftrag und die Schaffung eines Quartierzentrums mit publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen und hochwertigen Freiräumen entlang der D-Strasse gemäss dem kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen (SLöBA) und die strengeren Energiestandards gestützt auf das städtische Klimaschutzziel Netto-Null 2040 (s. Antrag des Stadtrats, S. 3). Schliesslich liegt darin, dass die Anordnung der Planungszone der Realisierung der Bauprojekte "Y-live", "Z 1" und "Z 3" entgegenstehen könnte, kein legitimationsbegründender Nutzen, weil sich dies nicht unmittelbar aus der Gutheissung des vorliegenden Rekurses ergeben würde, sondern von einer Interessenabwägung abhängig wäre. Planungszonen, die erst nach der Erteilung der Baubewilligung im Lauf des (kantonalen) Rechtsmittelverfahrens erlassen werden, finden auf noch nicht rechtskräftige Baubewilligungen nur Anwendung, sofern überwiegende öffentliche Interessen dies rechtfertigen bzw. gebieten, dies vorbehältlich spezieller intertemporalrechtlicher Regelungen des kantonalen Rechts (BGr 1C\_421/2023 vom 20. September 2024, E. 4.3.1.). Nach dem Gesagten und zumal keine aus dem Grundeigentum fließende Befugnisse beschränkt zu werden, entfällt auch ein aus Art. 21 Abs. 2 RPG fließender Anspruch auf Festsetzung der in Frage stehenden Planungszone. Somit ist auf den Rekurs nicht einzutreten.

#### **E. 6**

Ausgangsgemäss sind die Verfahrenskosten der Rekurrentin aufzuerlegen (§13 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRG]). R1S.2025.05094 Seite 7

Nach § 338 Abs. 1 PBG bzw. § 2 der Gebührenverordnung des Verwaltungsgerichts (GebV VGr) legt das Baurekursgericht die Gerichtsgebühr nach seinem Zeitaufwand, nach der Schwierigkeit des Falls und nach dem bestimmten Streitwert oder dem tatsächlichen Streitinteresse fest. Liegt wie hier ein Verfahren ohne bestimmbaren Streitwert vor, beträgt die Gerichtsgebühr in der Regel Fr. 500.-- bis Fr. 50'000.-- (§ 338 Abs. 2 PBG; § 3 Abs. 2 GebV VGr). Bei der Bemessung der Gebührenhöhe steht der Rekursinstanz ein grosser Ermessensspielraum zu (Kaspar Plüss, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., X/Basel/Genf 2014, § 13 Rz. 25 ff.). Wird ohne materielle Prüfung der Begehren entschieden, kann die Gerichtsgebühr bis auf einen Fünftel herabgesetzt werden (§ 4 Abs. 2 GebV VGr). Kein solcher Reduktionsgrund liegt im Allgemeinen bei einem Nichteintretensentscheid vor, ist doch diesfalls stets die Erfüllung von Prozessvoraussetzungen zu prüfen und ist diese Prüfung mit der gebotenen Einlässlichkeit darzulegen. Bei solchen Entscheiden ist demnach in der Regel über den Ansatz von einem Fünftel der Gerichtsgebühr für den Sachentscheid hinauszugehen. Demnach ist die Gerichtsgebühr vorliegend auf Fr. 4'500.-- festzusetzen.

#### **E. 7**

Gemäss § 17 Abs. 2 lit. a VRG kann im Rekursverfahren und im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht die unterliegende Partei oder Amtsstelle zu einer angemessenen Entschädigung für die Umtriebe der Gegenpartei verpflichtet werden, wenn die rechtsgenügende Darlegung komplizierter Sachverhalte und schwieriger Rechtsfragen besonderen Aufwand erforderte oder den Beizug eines Rechtsbeistandes rechtfertigte. Die Bemessung der Umtriebsentschädigung richtet sich nach § 8 GebV VGr. Der Beizug eines Rechtsbeistandes ist in aller Regel als Grund für die Zusprechung einer Umtriebsentschädigung einzustufen (VB.2003.00093 vom 16. Oktober 2003, E. 3.1.). Demnach ist vorliegend den Mitbeteiligten 3 und 4 zulasten der Rekurrentin eine Umtriebsentschädigung zuzusprechen. Angemessen erscheint ein Betrag von je Fr. 1'700.-- (insgesamt Fr. 3'400.--). Da die Umtriebsentschädigung pauschal festgelegt wird, entfällt die R1S.2025.05094 Seite 8

Zuspprechung eines Mehrwertsteuerzusatzes von vornherein (BRKE II Nrn. 0247 und 0248/2007 in BEZ 2007 Nr. 56; [www.baurekursgericht-zh.ch](http://www.baurekursgericht-zh.ch)). Das Baurekursgericht beschliesst: I. Auf den Rekurs wird nicht eingetreten. II. Die Kosten des Verfahrens, bestehend aus Fr. 4'500.-- Gerichtsgebühr Fr. 275.-- Zustellkosten Fr. 4'775.-- Total ===== werden der Rekurrentin auferlegt. Rechnung und Einzahlungsschein werden der Kostenpflichtigen nach Eintritt der Rechtskraft dieses Entscheides zugestellt. Die Kosten sind innert 30 Tagen ab Zustellung der Rechnung zu bezahlen. III. Die Rekurrentin wird verpflichtet, den Mitbeteiligten 3 und 4 eine Umtriebsentschädigung von je Fr. 1'700.-- (insgesamt Fr. 3'400.--) zu bezahlen. R1S.2025.05094 Seite 9

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