



Referenz-Nr.: KS ARE 26-0231

Kontakt: Georg Müller, Gebietsbetreuer RNP / Stv. FL, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 34, www.zh.ch/are

1/4

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung «2024» – Teilweise Nichtgenehmigung

Gemeinde **Wetzikon**

- Massgebende - Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 25. März 2026
Unterlagen - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 25. März 2026

Festsetzung

Das Parlament der Stadt Wetzikon setzte mit Beschluss vom 10. November 2025 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Hinwil vom 30. Januar 2026 keine Rechtsmittel eingelegt. Die Stadt beantragt die Genehmigung der Vorlage.

Mit Protokollauszug des Stadtrats vom 19. Januar 2026 bestätigt die Stadt Wetzikon, dass die Frist für das Referendum gegen den Beschluss unbenutzt abgelaufen ist.

Die Genehmigungsprüfung hat gezeigt, dass die Vorlage teilweise nicht genehmigungsfähig ist. Mit Schreiben vom 10. Juni 2026 wurde die Stadt Wetzikon angehört. Der Stadtrat nahm mit Schreiben vom 21. Juli 2026 Stellung.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

1. Zusammenfassung der Vorlage

In der Teilrevision «2024» führt die Stadt Wetzikon die harmonisierten Begriffe und Messweisen gemäss IVHB ein. Weiter werden diverse redaktionelle Anpassungen insbesondere Präzisierungen vorgenommen. Die Änderungen können daher als technische Anpassungen an der BZO bezeichnet werden, welche keine wesentlichen materiellen Änderungen zur Folge haben.



2. Genehmigungsprüfung

Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 13. November 2024 gestellten Auflagen und Empfehlungen wurde entsprochen. Zur Genehmigungsvorlage sind folgende Anmerkungen notwendig:

Regelung zur Kompetenzdelegation für Änderungen im Genehmigungs- und Rechtsmittelverfahren durch den Stadtrat

In der Parlamentsberatung wurde im Nachgang zur kantonalen Vorprüfung ein neuer Art. 50 Abs.2 BZO ergänzt, wonach der Gemeinderat dem Stadtrat die Kompetenz erteilt, Änderungen an BZO-Revisionen vorzunehmen, wenn sich diese als Folge von Auflagen im Genehmigungsverfahren oder aufgrund von Entscheiden in Rechtsmittelverfahren als notwendig erweisen. Im übergeordneten Recht fehlt eine Rechtsgrundlage, um in der BZO dem Stadtrat eine solche Kompetenzdelegation auf unbestimmte Zeit zu erteilen. In der Folge erweist sich Art. 50 Abs. 2 BZO als nicht rechtmässig und kann nicht genehmigt werden. Eine solche Kompetenzdelegation hat einzelfallweise im Beschluss des Parlaments zu erfolgen.

Der Stadtrat Wetzikon hat die Nichtgenehmigung von Art. 50 Abs. 2 BZO im Rahmen der Anhörung mit Schreiben vom 21. Juli 2026 zur Kenntnis genommen.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis grösstenteils als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG).

Nicht genehmigt wird:

- Art. 50 Abs. 2 BZO betreffend Regelung zur Kompetenzdelegation für Änderungen im Genehmigungs- und Rechtsmittelverfahren durch den Stadtrat

Dadurch entsteht im übrigen Teil der Vorlage keine Regelungslücke, weshalb diese genehmigt werden kann (Dispositiv I).

D. Rechtsmittel

Durch die genehmigten Festlegungen (Dispositiv I) ist die Stadt nicht beschwert. Weiteren betroffenen Privaten und Verbänden steht jedoch der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG).

Bezüglich der nichtgenehmigten Teile der Vorlage (Dispositiv II) ist die Stadt zum Rekurs legitimiert. Scheitert eine Planänderung im Genehmigungsverfahren, hängen die Anfechtungsmöglichkeiten von rekurslegitimierten Dritten davon ab, ob die Nichtgenehmigung eine zwingende Nachfolgefeslegung auslöst (§§ 19 Abs. 1 lit. a in Verbindung mit § 19a Abs. 1 Verwaltungsrechtspflegegesetz [VRG]; BRGE IV Nr. 0150/2016 vom 24. November 2016). Die Nichtgenehmigung kann jedoch durch Dritte angefochten werden, wenn der Zwischenentscheid einen nicht wiedergutzumachenden Nachteil bewirken kann bzw. wenn die Gutheissung des Rekurses sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren



ersparen würde (§ 19a Abs. 2 VRG). Das Baurekursgericht prüft die formellen Voraussetzungen von Amts wegen.

Die Nichtgenehmigung von Art. 50 Abs. 2 BZO betreffend Regelung zur Kompetenzdelegation für Änderungen im Genehmigungs- und Rechtsmittelverfahren durch den Stadtrat ist keiner Nachfolgeregelung zugänglich (Dispositiv II). Es handelt sich demnach um eine verfahrensabschliessende Anordnung, die mit Rekurs angefochten werden kann (§§ 19 Abs. 1 lit. a in Verbindung mit § 19a Abs. 1 Verwaltungsrechtspflegegesetz [VRG]). Die Nachführung der Bau- und Zonenordnung nach Rechtskraft von Dispositiv II bedarf keiner erneuten Genehmigung durch die Baudirektion.

E. Publikation und Auflage

Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Stadt zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen

Die Stadt wird eingeladen, im Publikationstext Hinweise anzubringen, inwieweit die teilweise nichtgenehmigten Inhalte eine verfahrensabschliessende Anordnung darstellen.

F. Weiteres

Es wird festgestellt, dass mit Genehmigung der vorliegenden Revision die BZO den Anforderungen gemäss dem mit Vorlage 5059/2014 (Harmonisierung der Baubegriffe; Änderung des PBG vom 1. März 2017) geänderten PBG übereinstimmt.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «2024», welche der Grosse Gemeinderat Wetzikon mit Beschluss vom 10. November 2025 festgesetzt hat, wird unter Vorbehalt von Dispositiv II genehmigt.
- II. Die Bestimmung Art. 50 Abs. 2 BZO wird nicht genehmigt (keine Nachfolgeregelung möglich).
- III. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekursschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.
- IV. Die Stadt Wetzikon wird eingeladen
 - Dispositiv I und II sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
 - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen;



- nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht, und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation (via KatasterprozesseZH) mitzuteilen;
- Art. 50 Abs. 2 BZO im Sinne der Erwägungen anzupassen;
- die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.

V. Mitteilung an

- Stadt Wetzikon (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)

VERSENDET AM - 1. OKT. 2026

**Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:**