



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 6. Dezember 2023

GR Nr. 2023/560

Amt für Städtebau, Privater Gestaltungsplan «Sporthalle Utogrund», Zürich-Albisrieden, Kreis 9, Aufhebung

1. Zweck der Vorlage

Mit dieser Vorlage beantragt der Stadtrat dem Gemeinderat, den privaten Gestaltungsplan «Sporthalle Utogrund» (AS 701.580) aufzuheben. Mit der Aufhebung wird die nutzungsplanerische Grundlage für einen Neubau der Schulanlage Utogrund gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung (BZO, AS 700.100) geschaffen.

2. Geltungsbereich des Gestaltungsplans

Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans «Sporthalle Utogrund» ist Teil des Grundstücks Kat.-Nr. AR4573, das sich im Verwaltungsvermögen der Stadt befindet und eine Fläche von 23 291 m² umfasst. Auf dem Grundstück befinden sich die Schulanlage und das Sportzentrum Utogrund. Die Schulanlage besteht aus dem 1945 erbauten Schulhaus (vgl. Abbildung 1) und einem 2022 erstellten Provisoriumsbaus (2). Zum Sportzentrum Utogrund gehören eine Einfachsporthalle mit Garderoben für die Aussenanlage (3), eine Leichtathletikanlage mit Tribüne und ein 1.-Liga-taugliches Rasenspielfeld (4), eine Dreifachsporthalle (5) sowie Vereinsbauten (6).

Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans «Sporthalle Utogrund» betrifft den nordöstlichen Teil der Parzelle mit den erwähnten Einfach- sowie Dreifachsporthallen.

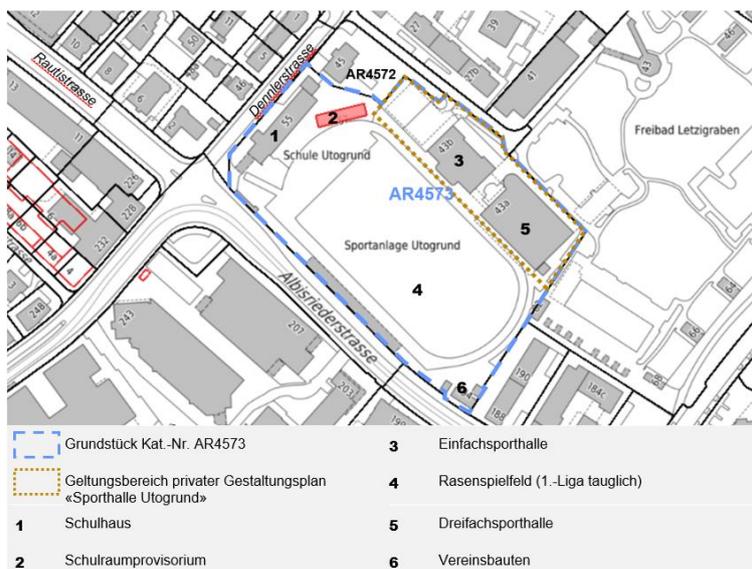


Abbildung 1: Räumliche Situation mit Geltungsbereich privater Gestaltungsplan «Sporthalle Utogrund»



2/5

Auf dem Areal der Schule Utogrund wurden im Schuljahr 2021/22 fünf Primarschulklassen geführt. Mit dem Bezug des Schulraumprovisoriums per Schuljahr 2022/23 ist die Kapazität auf acht Klassen angestiegen. Die dazugehörigen vier Kindergärten befinden sich alle an externen Standorten.

Die alte Einfachsporthalle wird von der Schule Utogrund, umliegenden Kindergärten und Betreuungseinrichtungen sowie weiteren Schulklassen aus nahegelegenen Volksschulhäusern für den Schulsportunterricht genutzt. Am Abend und am Wochenende finden dort Vereinstrainings statt.

3. Ausgangslage

Albisrieden gehört zu den am stärksten wachsenden Quartieren der Stadt Zürich. Gemäss Prognosen wird sich das Wachstum fortsetzen. Überdurchschnittlich steigt die Zahl der Schulkinder an. Zwischen den Schuljahren 2010/11 und 2020/21 betrug das Wachstum im Schulkreis Letzi, der neben Albisrieden auch Altstetten umfasst, rund 33 Prozent (von 3474 auf 4619 Schulkinder). Bis 2028/29 wird mit zusätzlichen rund 1100 Schulkindern gerechnet, was einer Zunahme um weitere knapp 24 Prozent entspricht. Im Einzugsgebiet der Schule Utogrund wird daher mehr Schulraum benötigt. Da im betreffenden Gebiet keine (städtischen) Grundstücke für einen neuen Schulbau verfügbar sind, soll die Schulanlage Utogrund durch einen Neubau mit zusätzlichen zehn Klassen ersetzt werden. Mit den bestehenden acht Klassen ist somit ein Ersatzneubau für insgesamt 18 Primarklassen, ergänzt durch zwei Sporthalleinheiten, geplant.

Bereits 2018 untersuchte das Hochbaudepartement Möglichkeiten zur Erhöhung der Klassenkapazitäten im Schulkreis Letzi. Der Gemeinderat stützte die Absichten des Stadtrats mit den Motionen GR Nr. 2019/4 und 2018/505, die einen (Ersatz-)Neubau einer Schulanlage im Entwicklungsgebiet Letzi forderten. In einer strategischen Planung wurden ab 2019 verschiedene Projektvarianten am Standort Utogrund geprüft. Diese mündete schliesslich im Projektionskredit für einen Ersatzneubau der Schulanlage Utogrund sowie die Erstellung von Provisorien über insgesamt Fr. 17 500 000.–, dem der Gemeinderat mit Beschluss vom 1. Februar 2023 (GR Nr. 2022/398, GRB Nr. 1330/2023) zustimmte. Die Position der Leichtathletikanlage und des Rasenspielfelds bleiben demzufolge unverändert und die bestehende Dreifachturnhalle sowie die Vereinsbauten bleiben erhalten.

Basierend darauf hat das Amt für Hochbauten 2023 einen Architekturwettbewerb durchgeführt, aus dem das Projekt «DÜRRENMATT» von bernath+widmer Architekten AG und Marco Duarte Architekten zusammen mit Krebs und Herde Landschaftsarchitekten GmbH als Sieger hervorgegangen ist. Das Siegerprojekt sieht einen sechsgeschossigen Ersatzneubau für 18 Primarklassen im Tagesschulbetrieb sowie eine Doppelsporthalle vor. Der kompakte Neubau ermöglicht vielfältige Aussenräume für die Schulkinder, Sportlerinnen und Sportler und die Quartierbevölkerung. Die unversiegelten Flächen mit Neupflanzungen leisten einen wichtigen Beitrag zur Biodiversität und zur lokalen Hitzeminderung.



4. Planungsrechtliche Situation

Der private Gestaltungsplan «Sporthalle Utogrund» ist seit 1990 in Kraft. Gemäss Art. 2 Abs. 1 der Gestaltungsplanvorschriften findet die BZO für den Geltungsbereich des Gestaltungsplanes keine Anwendung, solange der Gestaltungsplan in Kraft ist.

Der private Gestaltungsplan bezweckte die Errichtung der heute bestehenden Dreifachsporthalle (vgl. Abbildung 1, 5). Weitere Bauten sind im Geltungsbereich des Gestaltungsplans nicht zulässig. Westlich der Einfachsporthalle (3) sind gemäss Gestaltungsplan 20 Autoabstellplätze bereitzustellen. Der Gestaltungsplan steht somit einer möglichen Bebauung oder anderweitigen Nutzung der Flächen nordwestlich der Dreifachturnhalle entgegen.

Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans «Sporthalle Utogrund» liegt wie das gesamte Grundstück Kat.-Nr. AR4573 gemäss rechtskräftiger BZO in der Zone für öffentliche Bauten Oe3 mit Empfindlichkeitsstufe (ES) II. Das gesamte Areal ist zudem dem Hochhausgebiet III mit einer maximalen Gesamthöhe von 40 m zugewiesen (Art. 9 Abs. 2 BZO).

Mit der laufenden BZO-Teilrevision «Aktualisierung Hochhausrichtlinien: Änderung der Bauordnung (E-Art. 9 und E-Art. 81c^{bis} ff.) und Ergänzungsplan Hochhausgebiete», Stand öffentliche Auflage, datiert 17. November 2022, soll das Areal neu dem Hochhausgebiet I zugewiesen werden, für das ebenfalls eine maximale Gesamthöhe von 40 m gelten würde.

5. Aufhebung des Gestaltungsplans

Um im Bereich des privaten Gestaltungsplans «Sportanlage Utogrund» mehr Anordnungsspielraum für den Ersatzneubau bzw. Aussenanlagen der Schulanlage zu erhalten, soll dieser ausser Kraft gesetzt werden. Für das gesamte Grundstück Kat.-Nr. AR4573 wird nach Aufhebung des Gestaltungsplans die gemäss rechtskräftiger BZO bestehende Zonierung als Zone für öffentliche Bauten Oe3 mit Empfindlichkeitsstufe (ES) II zur Anwendung kommen. Dies ist für die der öffentlichen Aufgabenerfüllung dienende heutige und zukünftige Schul- und Sportnutzung die geeignete Zonierung.

6. Mehrwertausgleich

Mit der Aufhebung des Gestaltungsplans entsteht nach den Vorschriften des Mehrwertausgleichsgesetzes (LS 700.9) kein Mehrwert, der eine Abgabepflicht auslöst. Entsprechend wird keine Mehrwertabgabe erhoben.

7. Klimaschutzziel Netto-Null 2040

Der Stadtrat hat das Klimaschutzziel Netto-Null 2040 beschlossen (vgl. Stadtratsbeschluss Nr. 381/2021). Diesem haben die Zürcher Stimmberechtigten zugestimmt und es damit in der Gemeindeordnung (AS 101.100) verankert. Das Klimaschutzziel ist eine Verschärfung des bisherigen Ziels in Bezug auf die Treibhausgasemissionen. Neu soll die Stadt Zürich bis 2040 klimaneutral werden. Die Stadtverwaltung soll das neue Klimaschutzziel bereits bis 2035 erreichen.



4/5

Bei der mit der Aufhebung des privaten Gestaltungsplans verbundenen Rückkehr zur Grundordnung (BZO) ist für dessen Geltungsbereich bezüglich Treibhausgasemissionen das revidierte kantonale Energiegesetz massgebend. Dieses ist seit 1. September 2022 in Kraft und gilt somit auch für diese Planung.

8. Öffentliches Mitwirkungsverfahren

Die öffentliche Auflage gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (LS 700.1) fand vom 25. Mai 2023 bis 24. Juli 2023 statt. Es sind keine Einwendungen eingegangen.

9. Vorprüfung durch die kantonalen Behörden

Gleichzeitig mit dem öffentlichen Mitwirkungsverfahren wurde die Aufhebung des privaten Gestaltungsplans dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Mit der Vorprüfung vom 22. August 2023 bestätigt die Baudirektion, dass die Aufhebung des Gestaltungsplans «Sportanlage Utogrund» den übergeordneten planerischen Vorgaben entspricht und stuft diese als genehmigungsfähig ein.

10. 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 Aufhebung des privaten Gestaltungsplans «Sportanlage Utogrund» 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.

11. Schlussbemerkung

Die vorliegende Aufhebung des privaten Gestaltungsplans «Sporthalle Utogrund» dient der öffentlichen Aufgabenerfüllung, da die geltende BZO mehr planerischen Spielraum für einen Ersatzneubau der bestehenden Schulanlage eröffnet als der private Gestaltungsplan. So kann dringend benötigter zusätzlicher Schulraum geschaffen werden. Dies steht im Einklang mit den übergeordneten Grundlagen und Rahmenbedingungen, darunter der kommunale Richtplan Siedlung Landschaft und öffentliche Bauten und Anlagen, der für das Areal eine Volksschulanlage sowie eine Sportanlage vorsieht. Nur mit einer gleichzeitigen Weiterentwicklung der öffentlichen Infrastrukturen kann zudem die gemäss Richtplanvorgaben erforderliche qualitätsvolle Innenentwicklung umgesetzt werden.

Die Aufhebung des privaten Gestaltungsplans steht auch im Einklang mit den Schutzziele der ISOS-Umgebungszone mit dem Erhaltungsziel a, in der sich das gesamte Areal der Schul- und Sportanlage Utogrund sowie das benachbarte Freibad Letzigraben befinden. Die räumliche Verknüpfung der für das Quartier sehr wichtigen Grün- und Freizeitfläche mit Freibad, Schul- und Sportanlage ist auch in Zukunft mit dem Ersatzneubau des Schulhauses sicherzustellen oder gar zu verbessern.



5/5

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Der Private Gestaltungsplan «Sporthalle Utogrund» (AS 701.580), bestehend aus Gestaltungsplanvorschriften und Plan Mst. 1:500, wird aufgehoben.**
- 2. Der Stadtrat setzt den Privaten Gestaltungsplan «Sporthalle Utogrund» nach Genehmigung der Aufhebung durch die zuständige Direktion ausser Kraft.**

Unter Ausschluss des Referendums:

- 3. Vom Bericht nach Art. 47 RPV (Beilage) 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