



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 30. Juni 2021

GR Nr. 2021/294

Amt für Städtebau, Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Zonenplanänderung Schulanlage Letzi, Zürich-Albisrieden, Kreis 9

1. Zweck der Vorlage

Ziel dieser Teilrevision der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO, AS 700.100) ist es, durch die Umzonung des Grundstücks Kat.-Nr. AR6810 die nutzungsplanerischen Voraussetzungen zu schaffen, damit das städtische Schulraumangebot in Albisrieden erweitert und dadurch auf die steigenden Kinderzahlen reagiert werden kann. Sie ermöglicht zudem die Schonung der denkmalpflegerisch schutzwürdigen Schulanlage Letzi.

2. Geltungsbereich der BZO-Teilrevision

Der Geltungsbereich der BZO-Teilrevision umfasst das Grundstück Kat.-Nr. AR6810 mit einer Fläche von 4129 m². Eigentümerin des Grundstücks ist die Stadt Zürich. Nördlich an den Geltungsbereich schliesst das ebenfalls städtische Grundstück Kat.-Nr. AR6135 mit der Schulanlage Letzi an. Die Schulanlage und ihre Umgebung sind schutzwürdig.

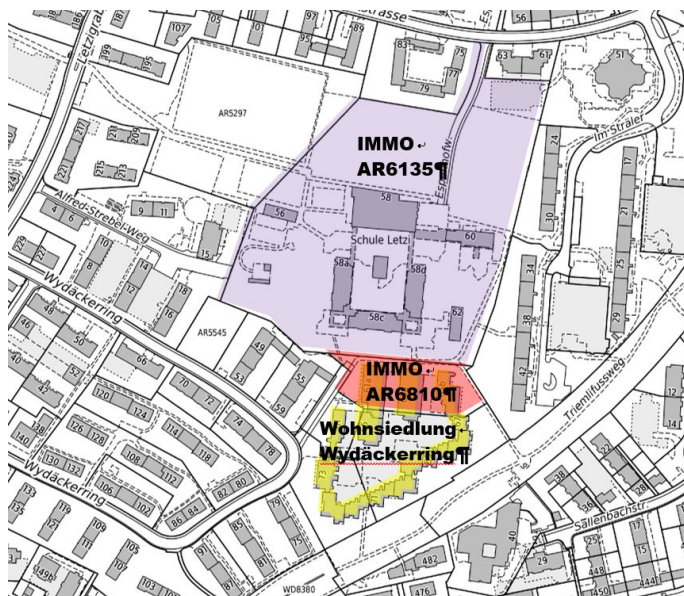


Abb. 1: Übersichtsplan Stadt Zürich

3. Ausgangslage

Das Schulamt prognostiziert für den Schulkreis Letzi mittel- und langfristig eine starke Zunahme der Anzahl Schülerinnen und Schüler. Generell wird die langfristige Entwicklung des



2/5

Schulkreises Letzi als sehr dynamisch eingeschätzt. Der Bedarf wurde in den jüngsten gesamtstädtischen Schulraumplanungen aktualisiert und der Handlungsbedarf für die Schulanlage Letzi überprüft. Am Erweiterungsstandort Grundstück Kat.-Nr. AR6810 wird festgehalten.

Gemäss Stadtratsbeschluss (STRB) Nr. 321/2019 betreffend Teilportfoliostrategie Volksschulbauten 2018 soll mittelfristig die Schulanlage Letzi instand gesetzt werden. Langfristig ist eine Erweiterung der Schulanlage mit einem Neubau auf dem Grundstück Kat.-Nr. AR6810 vorgesehen. Aufgrund der dynamischen Entwicklung und der Abhängigkeiten mit anderen Schulhausstandorten im Schulkreis können dazu keine verbindlichen Zeitangaben gemacht werden.

Der kurzfristige Bedarf an Schulraum soll mittels zusätzlichen temporären Schulraums in zwei Züri-Modular-Pavillons auf dem Grundstück Kat.-Nr. AR6810 abgedeckt werden. Sie sollen in den Jahren 2022 und 2023 erstellt werden. Bei Bedarf werden diese auf maximal vier Züri-Modular-Pavillons ergänzt.

Die städtischen Gebäude waren Teil der Wohnsiedlung Wydäckerring 61–73, die 1973 als Arealüberbauung erstellt wurde. Die Wohnsiedlung war in einem schlechten baulichen Zustand und wurde zurückgebaut. Mit STRB Nr. 1037/2019 bewilligte der Stadtrat Ausgaben für den Rückbau der Wohnbauten Wydäckerring 61a, 65a und 65b (nicht schutzwürdig) auf dem städtischen Grundstück.

Im Zuge der Projektierung der privaten Ersatzneubauten auf den südlich angrenzenden privaten Grundstücken fand eine Grenzmutation statt. Die neue Zonengrenze baut auf dem neuen Grenzverlauf auf.

4. Planungsrechtliche Situation

Die gesamte Überbauung Wydäckerring liegt in der Wohnzone W4 mit einem Mindestwohnanteil von 75 Prozent und einer Ausnutzung von 120 Prozent. Sie ist laut dem Ergänzungsplan Hochhäuser dem Hochhausgebiet III mit einer zulässigen Gesamthöhe von 40 m zugewiesen.

5. Ausgleich planungsbedingter Vorteile

Mit der Planungsmassnahme entsteht nach den Vorschriften des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG, LS 700.9) kein Mehrwert, der eine Abgabepflicht auslöst. Entsprechend wird keine Mehrwertabgabe erhoben. Die vorliegende Umzonung (Wohnzone W4 mit Ausnutzung 120 Prozent in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe4F mit Ausnutzung 130 Prozent) führt trotz der Mehrausnutzung von 10 Prozentpunkten nicht zu einem Planungsvorteil. Im Gegenteil: Der Wert des betreffenden Grundstücks wird erheblich reduziert, da die zulässige Nutzung in der Oe4F stark eingeschränkt ist und Zonen für öffentliche Bauten dem Markt entzogen sind. Deshalb ist im vorliegenden Fall von einem Planungsnachteil auszugehen.

6. Gegenstand der BZO-Teilrevision

Das Grundstück Kat.-Nr. AR6810 wird von einer Wohnzone W4 in eine Zone für öffentliche Bauten Oe4F mit der Empfindlichkeitsstufe (ES) II gemäss Lärmschutz-Verordnung umgezont. Zonen für öffentlich Bauten und Anlagen dienen laut § 60 Planungs- und Baugesetz (PBG,

3/5

LS 700.1) der Erfüllung öffentlicher Aufgaben. Mit der neuen Zonierung sind vier Vollgeschosse sowie zwei anrechenbare Untergeschosse und ein anrechenbares Dachgeschoss zulässig (Art. 24a BZO). Die maximale Gebäudehöhe beträgt 15,5 m und der minimale Grenzabstand 3,5 m. Mit dem Buchstaben «F» im Nutzungsplan wird sichergestellt, dass der Freiraum gleichermassen der Erfüllung von Schulbedürfnissen und der Quartierbevölkerung dient (Art. 24a Abs. 2 BZO). Die zulässige Ausnutzung beträgt 130 Prozent. Die Freiflächenziffer beträgt mindestens 50 Prozent der massgeblichen Grundfläche (Art. 24a Abs. 2 BZO).

Das Grundstück Kat.-Nr. AR6810 wird damit der gleichen Zone wie das nördlich angrenzende Grundstück Kat.-Nr. AR6135 mit der bestehenden Schulanlage Letzi zugewiesen.

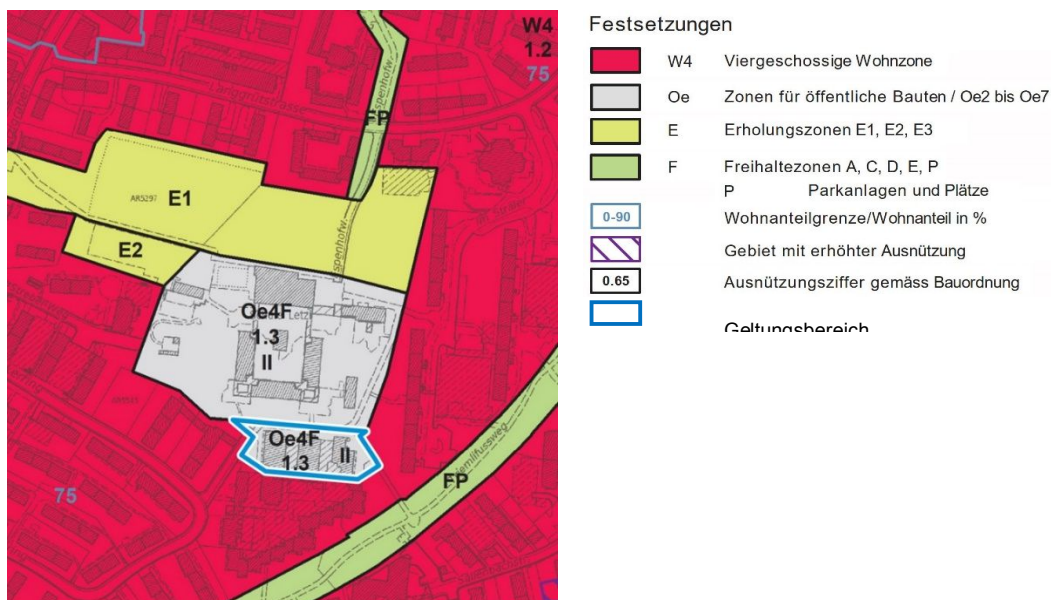


Abb. 2: Beabsichtigte Zonenplanänderung

7. Ortsbild- und Denkmalschutz

Gemäss Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung der Schweiz (ISOS) liegt der Geltungsbereich der vorliegenden BZO-Teilrevision im Gebiet Nr. 9, wofür das Erhaltungsziel C (Erhalt des Charakters) gilt. Mit einer Überbauung aufgrund der geplanten Zonierung wird das damit geforderte Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten gewahrt. Nördlich an das Gebiet Nr. 9 schliesst gemäss ISOS die Umgebungszone XIII «Grünzug Letzi/Langgrüt» an. Das Areal mit der bestehenden Schulanlage Letzi ist Teil dieses Grünzugs, der unter anderem als schmaler Freiraum mit Schul- und Sportanlagen sowie parkartigen Grünflächen umschrieben wird. Dafür gilt das Erhaltungsziel a (Erhalt der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche). Das Schulhaus Letzi wird im ISOS als Einzelelement bezeichnet, wofür das Erhaltungsziel A (integraler Erhalt der Substanz) gilt. Mit seiner Umgebung zusammen wird es ausserdem gemäss kantonalem Recht als schutzwürdig eingestuft. Mit der vorliegenden Umzonung wird den Schutzziele des ISOS und des kantonalen Rechts unter



4/5

anderem Rechnung getragen, indem der zukünftige Schulhausneubau ausserhalb des denkmalpflegerisch wertvollen Grünraums der bestehenden Schulanlage Letzi realisiert werden kann.

8. Freiraumversorgung

Anders als in der heutigen Wohnzone W4 ist in der geplanten Zone Oe4F eine Freiflächenziffer von mindestens 50 Prozent der massgeblichen Grundfläche vorgeschrieben (Art. 24a Abs. 2 BZO). Ausserdem wird die Freiraumversorgung durch die BZO-Teilrevision verbessert, indem die gesicherten Freiflächen der Quartiersversorgung und nicht mehr nur den Bewohnerinnen und Bewohnern des Grundstücks dienen.

9. Öffentliches Mitwirkungsverfahren

Die BZO-Teilrevision «Schulanlage Letzi» wurde gemäss § 7 PBG vom 9. September bis zum 11. November 2020 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Während der Dauer der Auflage wurden keine Einwendungen eingereicht.

10. Vorprüfung durch die kantonalen Behörden

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf dieser BZO-Teilrevision dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Die kantonale Vorprüfung, Bericht vom 8. Oktober 2020, beinhaltet einen Hinweis zum Hochwasserschutz und einen formellen Hinweis. Eine Genehmigung der Teilrevision der Nutzungsplanung wird in Aussicht gestellt. Die Hinweise wurden bei der Bereinigung des Erläuterungsberichts nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1) berücksichtigt.

11. 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 vorliegende BZO-Teilrevision 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.

12. Schlussbemerkung

Die vorliegende BZO-Teilrevision «Schulanlage Letzi» ist mit den Grundsätzen der Raumplanung, den Sachplänen und Konzepten des Bundes, dem Planungs- und Baugesetz sowie mit den Festlegungen des kantonalen, regionalen und kommunalen Richtplans vereinbar.

Zwar wird mit der Umzonung die gesamtstädtische Kapazität für möglichen gemeinnützigen Wohnraum geringfügig reduziert; dies erfolgt jedoch im Einklang mit den übergeordneten Vorgaben, insbesondere mit dem kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen.



5/5

Mit der Umzonung wird dem Ziel einer qualitativ hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen in hohem Masse entsprochen, indem im Hinblick auf das erwartete Bevölkerungswachstum die Voraussetzungen für die Versorgung des Quartiers mit Schulraum und Freiflächen geschaffen werden. Zudem werden die gemäss ISOS und nach kantonalem Recht schutzwürdige Schulanlage Letzi und ihre Umgebung geschont. Die Voraussetzungen für die ökologische Vernetzung und den Erhalt des Kaltluftsystems werden gefördert. Konkrete hitzemindernde Massnahmen werden in der Planung und Ausführung der Bauprojekte berücksichtigt.

Das Interesse an der Schulraumerweiterung, am Erhalt der Freiräume, am Ortsbild- und Denkmalschutz und die ökologischen und lokalklimatischen Interessen überwiegen das öffentliche Interesse am Erhalt der Kapazität für allfällige gemeinnützige Wohnungen. Mit der Umzonung werden die nutzungsplanerischen Voraussetzungen geschaffen, damit das städtische Schulraumangebot in Albisrieden erweitert und dadurch auf die steigenden Kinderzahlen reagiert werden kann.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Der Zonenplan Mst. 1:5000 wird gemäss Beilage, datiert vom 5. Mai 2021, geändert.**
- 2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an der Festsetzung in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sich diese als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind im Städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich sowie in der Amtlichen Sammlung zu veröffentlichen.**
- 3. Der Stadtrat setzt die Änderung nach Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.**

Unter Ausschluss des Referendums:

- 4. Vom Bericht nach Art. 47 RPV (Beilage, datiert vom 5. Mai 2021) 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



Beilage 1 zu GR Nr. 2021/294

Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Zonenplan

Zonenplanänderung Schulanlage Letzi, Zürich- Albisrieden, Kreis 9, Kanton Zürich

Umzonung von der Wohnzone W4 mit Wohnanteil 75% in die Zone für öffentliche Bauten Oe4F mit ES II.

Vom Gemeinderat festgesetzt mit GRB Nr. vom

Im Namen des Gemeinderats
die Präsidentin/der Präsident:

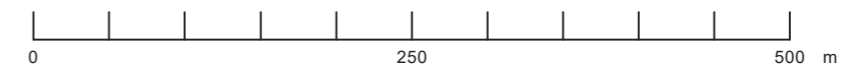
die Sekretärin/der Sekretär:

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. vom

für die Baudirektion



























In Kraft gesetzt mit STRB Nr. vom auf den

M 1:5000











© Grundlageplan: Vermessungsamt der Stadt Zürich
© Zonenplan: Amt für Städtebau der Stadt Zürich











Festsetzungen

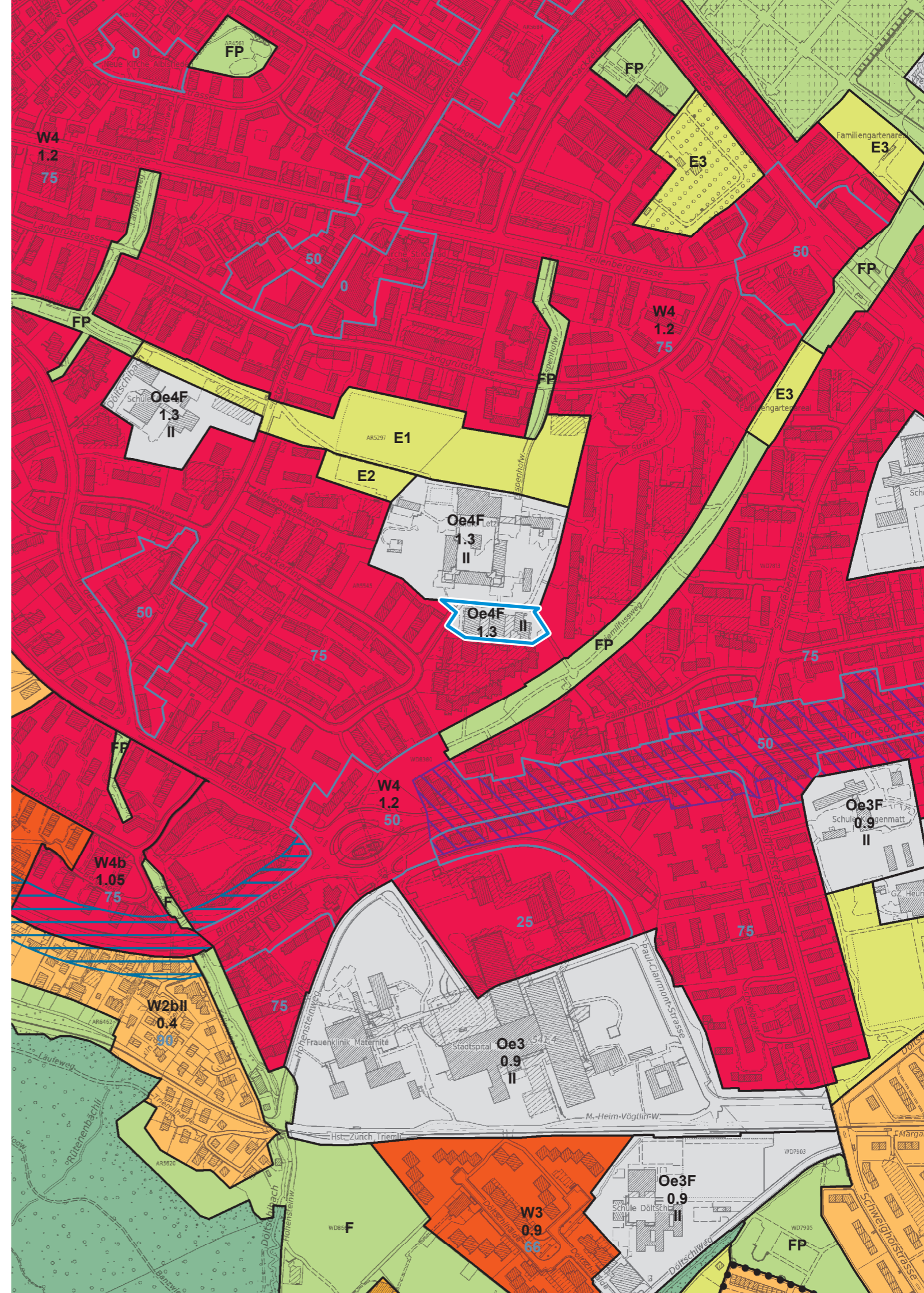
	W2b	Zweigeschossige Wohnzonen (I, II, III)
	W2	Zweigeschossige Wohnzone
	W3	Dreigeschossige Wohnzone
	W4b	Viergeschossige Wohnzone
	W4	Viergeschossige Wohnzone
	W5	Fünfgeschossige Wohnzone
	W6	Sechsgeschossige Wohnzone
	Z5	Fünfgeschossige Zentrumzone
	Z6	Sechsgeschossige Zentrumzone
	Z7	Siebgeschossige Zentrumzone
	IG	Industrie- und Gewerbezone (IG I, IG II, IG III)
	Oe	Zonen für öffentliche Bauten / Oe2 bis Oe7
	Q	Quartiererhaltungszone
	K	Kernzone
	E	Erholungszone E1, E2, E3
	E1/E2	Sport- und Freizeitanlagen
	E3	Kleingärten
	F	Freihaltezone A, C, D, E, P
	A	Allmend
	C	Schulspielwiesen, Fluss- und Seebäder
	D	Campingplatz
	E	Friedhöfe
	P	Parkanlagen und Plätze
	Lk	Landwirtschaftszone (kommunal)
	R	Reservezone
		Lärmvorbelastetes Gebiet
	0-90	Wohnanteilgrenze/Wohnanteil in %
		Gebiet mit erhöhter Ausnützung
	20-30	Gebiet mit Freiflächenziffer/Freiflächenziffer in %
		Verlegungsgebiet Freiflächenziffer
	0.65	Ausnützungsziffer gemäss Bauordnung
	12	Baumassenziffer gemäss Bauordnung
		Nicht zoniert gemäss Bau- und Zonenordnung 1991. Zonierung nach massgebender früherer Bauordnung.

Informationen

	Beantragte Festlegungen	
	Wald	
	Gewässer	
	FK	Kantonale und regionale Freihaltezone
	L	Kantonale und regionale Landwirtschaftszone
		Separates BZO-Teilrevisionsverfahren, öffentliche Auflage erfolgt, aber noch nicht rechtskräftig.
		Kommunaler/Kantonaler Gestaltungsplan
		Gestaltungsplanpflicht (gemäss Ergänzungsplan, Art.2 Abs.2 lit. k BZO)

Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Art.3 BZO

	ES II; sofern Wohnanteil < 90% ES III
	ES II; sofern Wohnanteil < 66% ES III
	ES II; sofern Wohnanteil < 83% ES III
	ES III
	ES IV
	ES II-IV
	ES II; sofern Wohnanteil < 90% ES III
	ES III
	ES III; FE = ES II
	ES III statt ES II



Beilage 2 zu GR Nr. 2021/294

Teilrevision Bau- und Zonenordnung Zonenplanänderung «Schulanlage Letzi» Zürich-Albisrieden, Kreis 9, Kanton Zürich

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV



Zürich, 5. Mai 2021

Das Amt für Städtebau ist eine Dienstabteilung des
Hochbaudepartements der Stadt Zürich

Impressum

Herausgeberin

Stadt Zürich
Hochbaudepartement
Amt für Städtebau
Postfach, 8021 Zürich

Bezugsquelle:

Stadt Zürich
Amt für Städtebau (AfS)
Lindenhofstrasse 19
8021 Zürich
Tel. 044 412 11 11
Fax 044 44 212 12 66
www.stadt-zuerich.ch/hochbau
afs@zuerich.ch

Foto Titelseite:

Luftbild 2018, Stadt Zürich

Inhalt

1	Ziele und Inhalte des Erläuterungsberichts	4
2	Ausgangslage.....	4
2.1	Anlass.....	4
2.2	Ziele der BZO-Teilrevision	5
2.3	Situation	5
2.4	Variantenprüfung	6
2.5	Bedarfsnachweis	7
2.6	Abbruchentscheid, Auflösung der Mietverhältnisse und nächste Schritte.....	7
2.7	Bau- und Zonenordnung (BZO)	9
3	Gegenstand der BZO-Teilrevision.....	10
3.1	Änderung des Zonenplans.....	10
4	Übergeordnete Grundlagen und Rahmenbedingungen	11
4.1	Kantonaler Richtplan	11
4.2	Regionaler Richtplan	11
4.3	Kommunaler Richtplan	12
4.4	Weitere übergeordnete Gesetze und Grundlagen.....	14
5	Sachthemen / Auswirkungen.....	15
5.1	Bauzonenkapazität und –reserve.....	15
5.2	Ortsbild-, Denkmal-, Natur- und Landschaftsschutz	15
5.3	Verkehr und Erschliessung	18
5.4	Freiraumversorgung	19
5.5	Öffentliche Infrastruktur	19
5.6	Naturgefahren.....	19
5.7	Umwelt	20
6	Interessensabwägung.....	24
6.1	Öffentliche Interessen.....	24
6.2	Schlussfolgerungen	25
7	Verfahren	26
7.1	Öffentliche Auflage	26
7.2	Kantonale Vorprüfung.....	26
7.3	Überarbeitung.....	26
7.4	Festsetzung Gemeinderat.....	26
7.5	Weiteres Verfahren.....	26

1 Ziele und Inhalte des Erläuterungsberichts

Nebst Planunterlagen und Vorschriften gehört zur Nutzungsplanung ein Erläuterungsbericht (Art. 47 Raumplanungsverordnung, RPV¹).

Gemäss Art. 47 RPV hat die Behörde, welche Nutzungspläne erlässt, der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht zu erstatten. Darin ist auszuführen, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Anregungen aus der Bevölkerung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes und den Richtplan berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen (Art. 47 Abs. 1 RPV).

2 Ausgangslage

2.1 Anlass

Die Stadt Zürich (Immobilien Stadt Zürich, IMMO) ist Eigentümerin des an die Schulanlage Letzi angrenzenden Grundstücks Kat.-Nr. AR6810 (Verwaltungsvermögen, alt AR6159, AR6215 und AR6160) mit einer Fläche von circa 4100 m². Das Schulamt prognostiziert für den Schulkreis Letzi mittel- und langfristig eine starke Zunahme der Anzahl Schülerinnen und Schüler. Generell wird die langfristige Entwicklung des Schulkreises Letzi als sehr dynamisch eingeschätzt (vgl. Kapitel 2.5).

Die Gebäude und die Umgebung der Schulanlage Letzi sind im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte der Stadt Zürich und im Inventar der schützenswerten Gärten und Anlagen von kommunaler Bedeutung aufgeführt. Die Gebäude und die Umgebung erweisen sich als schutzwürdig. Die Schule Letzi kann auf dem Grundstück Kat.-Nr. AR6135 nicht erweitert werden, ohne dass die schutzwürdigen Gebäude und ihre ebenfalls schutzwürdige Umgebung beeinträchtigt würden.

Das südlich an die bestehende Schulanlage angrenzende Grundstück Kat.-Nr. AR6810 bietet sich für eine Erweiterung an. Es soll von der Wohnzone W4 in eine Zone für öffentliche Bauten (Oe4F) umgezont werden. Diese Umzonung bildet den Gegenstand dieser Vorlage.

¹ vom 28. Juni 2000, SR 700.1



Abb. 1: Luftbild 2018, Stadt Zürich

2.2 Ziele der BZO-Teilrevision

Ziel dieser Teilrevision der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO)² ist es, durch die Umzonung des Grundstücks Kat.-Nr. AR6810 die nutzungsplanerischen Voraussetzungen zu schaffen, damit das städtische Schulraumangebot in Albisrieden erweitert und dadurch auf die steigenden Kinderzahlen reagiert werden kann. Sie ermöglicht zudem die Schonung der schutzwürdigen Schulanlage Letzi.

2.3 Situation

Das Grundstück Kat.-Nr. AR6810 mit 4129 m² befindet sich in städtischem Eigentum. Die benachbarten Grundstücke Kat.-Nrn. AR6811, AR6812 und AR 6813 mit insgesamt 11'846 m² befinden sich im Eigentum der Credit Suisse Anlagestiftung (CS) und der HIG Immobilien Anlage Stiftung (HIG).

Auf dem städtischen Grundstück Kat.-Nr. AR6810 befanden sich die Wohnbauten Wydäckerring 61a, 65a und 65b (nicht schutzwürdig). Auf dem ebenfalls städtischen Grundstück Kat.-Nr. AR6135 befindet sich die Schulanlage Letzi (schutzwürdig) inklusive einem Züri-Modular-Pavillon (ZM-Pavillon) für temporären Schulraum aus dem Jahr 2007.

Die Gebäude der Überbauung Wydäckerring mit den Adressen Wydäckerring 61 bis 73 umfassen insgesamt 303 Wohnungen. Sie wurden 1973 als Arealüberbauung erstellt. Alle Gebäude der Überbauung Wydäckerring waren in einem schlechten baulichen Zustand und wurden abge-

² vom 23. Oktober 1991, AS 700.100

brochen. Die CS und die HIG planen auf ihren Grundstücken Ersatzneubauten. Da die städtischen Gebäude technisch und baulich eng mit den restlichen Gebäuden der Überbauung Wydäckerring verbunden waren, konnten sie nicht erhalten werden.

Das städtische Grundstück Kat.-Nr. AR6810 wurde aus der bestehenden Arealüberbauung herausgelöst und kann neu unabhängig geplant und bebaut werden.



Abb. 2: Übersichtsplan, Stadt Zürich, Stand 5. Mai 2021

2.4 Variantenprüfung

Im Jahr 2012 prüfte das Amt für Hochbauten (AHB) eine Erweiterung der Schulanlage Letzi auf dem Grundstück Kat.-Nr. AR6135. Der damals prognostizierte Raumbedarf galt bald als überholt und auf dem Grundstück Kat.-Nr. AR6810 zeichnete sich baulicher Handlungsbedarf ab. Im Jahr 2017 prüfte das AHB eine Erweiterung auf dem Grundstück Kat.-Nr. AR6810. Diese Variante wurde aufgrund der Schutzwürdigkeit der Schulanlage Letzi favorisiert. In der Umgebung befinden sich keine anderen Grundstücke, die einer Bauzone zugewiesen sind und die eine Erweiterung der Schulanlage Letzi ermöglichen könnten.

Das Grundstück Kat.-NR. AR6810 wurde anschliessend vom Finanzvermögen der Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ) in das Verwaltungsvermögen der IMMO übertragen. Auch wurden Vertragsverhandlungen mit den beiden Nachbarinnen (HIG und CS), die Abklärung der Schutzwürdigkeit der Schulanlage Letzi und später die Zonenplanänderung eingeleitet.

2.5 Bedarfsnachweis

Das Schulamt prognostiziert für den Schulkreis Letzi mittel- und langfristig eine starke Zunahme der Anzahl Schülerinnen und Schüler. Generell wird die langfristige Entwicklung des Schulkreises Letzi als sehr dynamisch eingeschätzt. Der Bedarf, der den oben beschriebenen Variantenprüfungen zu Grunde lag, wurde in den jüngsten gesamtstädtischen Schulraumplanungen aktualisiert und der Handlungsbedarf für die Schulanlage Letzi überprüft. Am Erweiterungsstandort Grundstück Kat.-Nr. AR6810 wird festgehalten.

Gemäss Stadtratsbeschluss (STRB) Nr. 321/2019 vom 19. April 2019 betreffend Teilportfoliostrategie Volksschulbauten 2018 soll mittelfristig die Schulanlage Letzi instandgesetzt werden. Langfristig ist eine Erweiterung der Schulanlage mit einem Neubau auf dem Grundstück Kat.-Nr. AR6810 vorgesehen. Aufgrund der dynamischen Entwicklung und der Abhängigkeiten mit anderen Schulhausstandorten im Schulkreis können dazu keine verbindlichen Zeitangaben gemacht werden.

Der kurzfristige Bedarf an Schulraum soll mittels zusätzlichem temporärem Schulraum in zwei ZM-Pavillons auf dem Grundstück Kat.-Nr. AR6810 abgedeckt werden. Sie sollen in den Jahren 2022 und 2023 erstellt werden. Bei Bedarf werden diese auf maximal vier ZM-Pavillons ergänzt.

2.6 Abbruchentscheid, Auflösung der Mietverhältnisse und nächste Schritte

Der Stadtrat beschloss im November 2019 mit STRB Nr. 1037/2019 den Rückbau der Gebäude und Anlagen Wydäckerring 61a, 65a und 65b und bewilligte dafür Ausgaben von 1,98 Millionen Franken. Gleichzeitig hob er die ehemaligen Personalwohnungen des Stadtsitals Triemli formell auf, gemäss Art. 5 der Richtlinien für die Festsetzung der Mietzinse sowie die Vermietung und Verwaltung von Personalwohnungen³.

Die städtischen Gebäude der Überbauung Wydäckerring waren baulich eng mit den privaten Gebäuden verbunden. Sie waren ober- und unterirdisch zusammengebaut. Die gesamte Überbauung war in einem schlechten baulichen und energetischen Zustand. Bei starken Regenfällen drang Wasser in die Wohnungen und in die Keller ein. Der Energieverbrauch und die Unterhaltskosten waren hoch. Der Erhalt der städtischen Gebäude wäre mit unverhältnismässigem Aufwand verbunden gewesen. Es hätten eine neue Heizung installiert, die Lüftungsanlagen und der Wasseranschluss erneuert und weitere gebäudetechnische, statische und brandschutztechnische Anpassungen vorgenommen werden müssen. Die Abbrucharbeiten wurden im Februar 2021 begonnen.

Vom Rückbau betroffen sind 93 Einzimmerwohnungen, die 1973 als Personalwohnungen des Stadtsitals Triemli erstellt, später jedoch nicht mehr als solche genutzt wurden. Der überwiegende Teil wurde befristet an das Jugendwohnnetz vermietet. Die 20 dann noch bestehenden unbefristeten Mietverträge wurden im November 2019 per Ende August 2020 gekündigt. Die Kündigungen wurden nicht angefochten.

Im Zuge der Projektierung der privaten Ersatzneubauten fand eine Landumlegung statt. Die Grundstücke Kat.-Nrn. AR6159, AR6160, AR6215 und AR6216 wurden mutiert und auf die neuen Kat.-Nrn. AR6810, AR6811, AR6812 und AR6813 übertragen (Mutations-Nr. 32608 gemäss Bauentscheid BE Nr. 748/20, rechtskräftig, vgl. Abbildung 3).

³ vom 20. Februar 1969, AS 847.100

Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Zonenplanänderung «Schulanlage Letzi»
 Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

Nach dem Abbruch der Gebäude wird das Grundstück Kat.-Nr. AR6810 als Baustelleninstallationsplatz für die Erstellung der Ersatzneubauten der CS und der HIG genutzt. Im Anschluss wird es der Schulnutzung zugeführt.

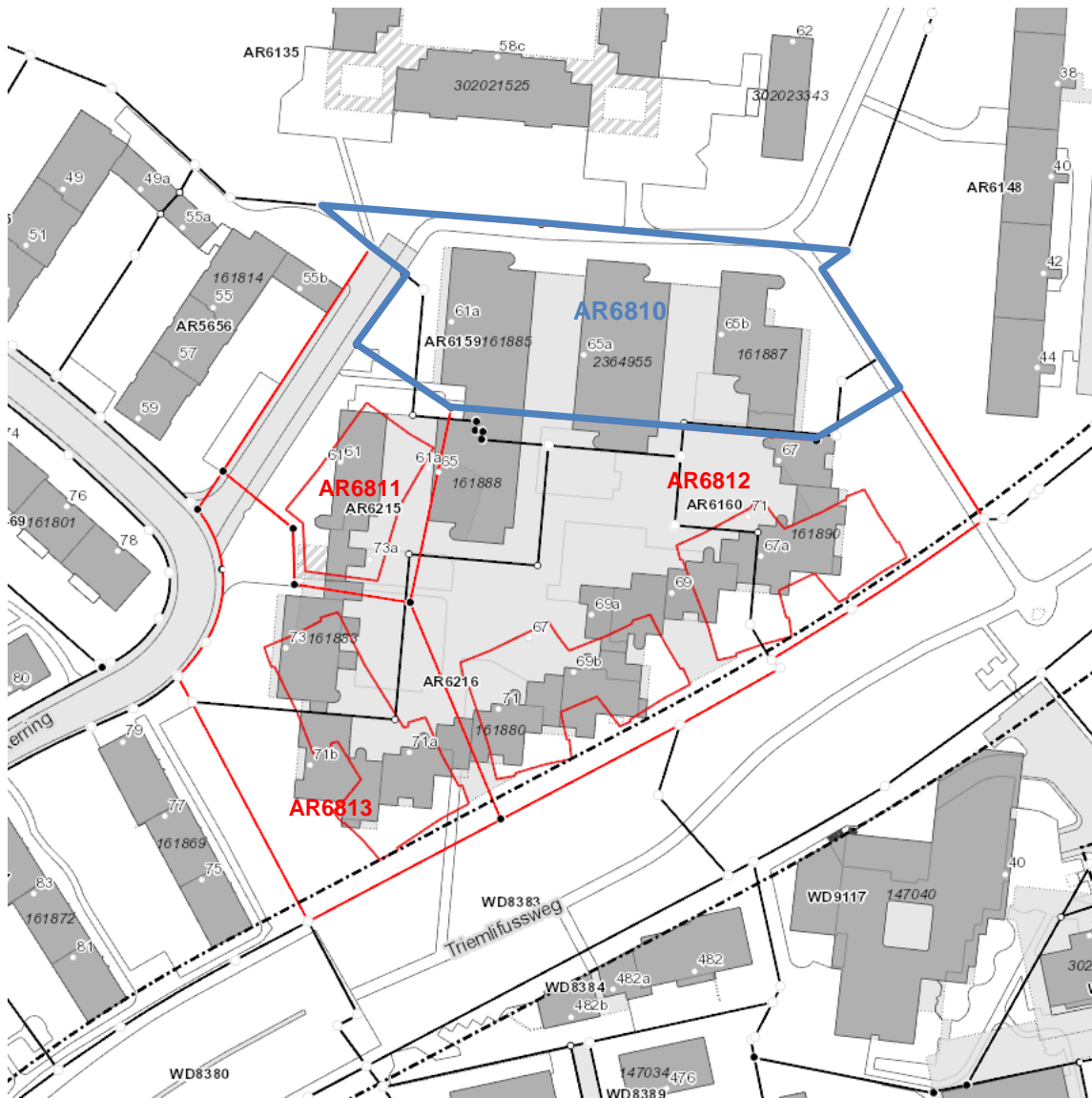


Abb. 3: Amtliche Vermessung, Stadt Zürich, Stand 5. Mai 2021 (Bauprojekte der HIG und der CS, Arealüberbauung und neuer Grenzverlauf in Rot / Geltungsbereich, neue Katasternummer und neuer Grenzverlauf in Blau)

2.7 Bau- und Zonenordnung (BZO)

Die gesamte Überbauung Wydäckerring liegt in der Wohnzone W4 mit einem Wohnanteil von mindestens 75 %. Die zulässige Ausnützung beträgt 120 %. Sie ist laut dem Ergänzungsplan Hochhäuser dem Gebiet III mit einer zulässigen Gesamthöhe von 40 m (Art. 9 Abs. 2 BZO) zugewiesen.

In Wohnzonen sind zwei Drittel der nicht mit Gebäuden überstellten Parzellenflächen zu begrünen (Art. 11 Abs. 2 BZO).

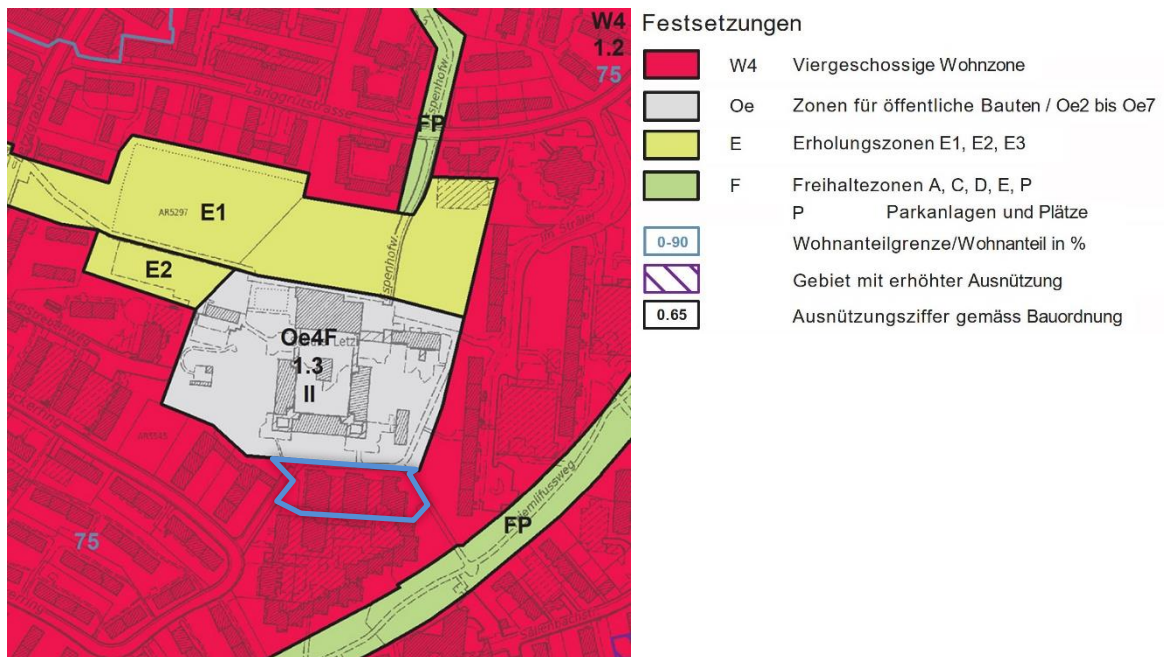


Abb. 4: Rechtskräftiger Zonenplan mit Geltungsbereich in Blau

3 Gegenstand der BZO-Teilrevision

3.1 Änderung des Zonenplans

Das Grundstück Kat.-Nr. AR6810 wird von einer Wohnzone W4 in eine Zone für öffentliche Bauten Oe4F mit der Empfindlichkeitsstufe (ES) II gemäss Lärmschutz-Verordnung (LSV)⁴ umgezont. Zonen für öffentlich Bauten und Anlagen dienen laut § 60 des Planungs- und Baugesetzes⁵ PBG der Erfüllung öffentlicher Aufgaben. Mit der neuen Zonierung sind vier Vollgeschosse sowie zwei anrechenbare Untergeschosse und ein anrechenbares Dachgeschoss zulässig (Art. 24a BZO). Die maximale Gebäudehöhe beträgt 15,5 m und der minimale Grenzabstand 3,5 m. Mit dem Buchstaben «F» im Nutzungsplan wird sichergestellt, dass der Freiraum gleichermassen der Erfüllung von Schulbedürfnissen und der Quartierbevölkerung dient (Art. 24a Abs. 2 BZO). Die zulässige Ausnützung beträgt 130 %. Die Freiflächenziffer beträgt mindestens 50 % der massgeblichen Grundfläche (Art. 24a Abs. 2 BZO).

Das Grundstück Kat.-Nr. AR6810 wird damit der gleichen Zone zugewiesen, die auch für das Grundstück Kat.-Nr. AR6135 mit der bestehenden Schulanlage Letzi gilt.

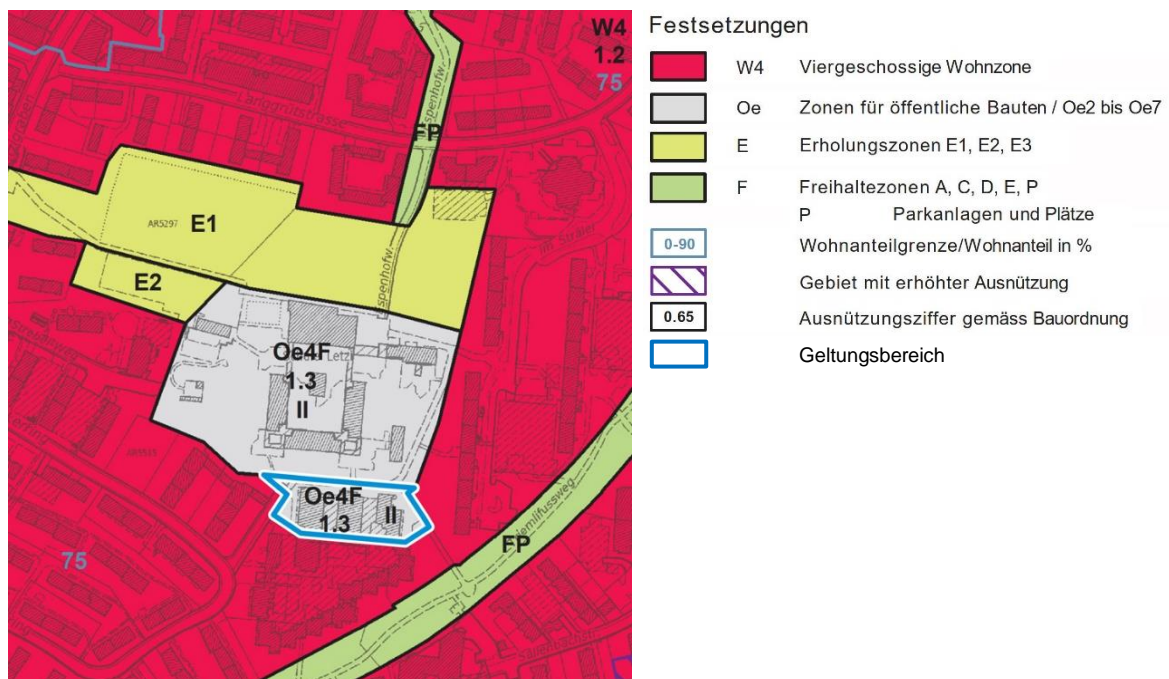


Abb. 5: Beabsichtigte Zonenplanänderung (Darstellung gemäss Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen⁶ VDNP)

⁴ vom 15. Dezember 1986, SR 841.14

⁵ vom 7. September 1975, LS 700.1

⁶ vom 11. Mai 2016, LS 701.12

4 Übergeordnete Grundlagen und Rahmenbedingungen

4.1 Kantonaler Richtplan

Das von dieser Teilrevision betroffene Grundstück befindet sich im Handlungsraum «Stadtlandschaft», im Siedlungsgebiet und ist von keinen weiteren Aussagen des kantonalen Richtplans, Beschluss des Kantonsrates (Festsetzung), Stand 28. Oktober 2019, betroffen. Die Umzonung entspricht den Vorgaben des kantonalen Richtplans.





Abb. 6: Kantonaler Richtplan, Richtplankarte, Ausschnitt, Geltungsbereich in Rot (Festsetzung, Stand: 28. Oktober 2019)

4.2 Regionaler Richtplan

Gemäss der vom Gemeinderat am 6. April 2016 verabschiedeten und vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 576 am 21. Juni 2017 festgesetzten Gesamtüberarbeitung des regionalen Richtplans ist auf der südlichen Seite der Überbauung Wydäckerring ein Vernetzungskorridor des Typs «Grünzug» festgelegt (Richtplankarte Siedlung und Landschaft). Der Vernetzungskorridor verläuft grösstenteils entlang des Triemlifusswegs, der in der BZO in einer Freihaltezone FP und in einer Erholungszone E3 liegt. Grünzüge sollen als Hauptfunktion Leitstrukturen für Vögel, Fledermäuse und Kleinsäuger bieten. Zusätzlich dient der Vernetzungskorridor der Erholung der Bevölkerung und dem sicheren Wildwechsel. Im vorliegenden Fall verbindet der Vernetzungskorridor den Uetliberg mit dem Friedhof Sihlfeld und dem Limmatraum.



Festsetzungen

Kantonal	Regional
bestehend geplant	bestehend geplant
	

Siedlung

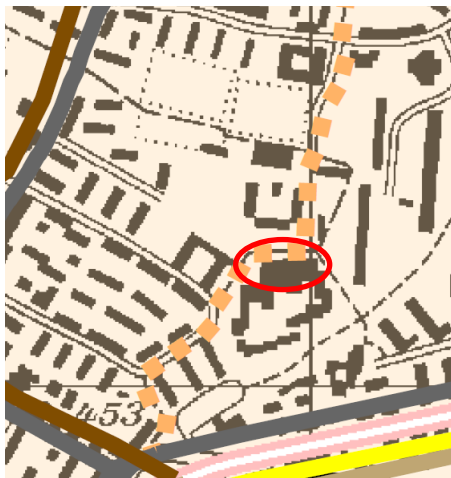
Siedlungsgebiet

Landschaft







Vernetzungskorridor

Abb. 7: Regionaler Richtplan, Richtplankarte Siedlung und Landschaft, Ausschnitt, Geltungsbereich in Rot (Festsetzung, Stand: 21. Juni 2017)

Ein regionaler Fuss-/Wanderweg mit Hartbelag verbindet das Triemli via Schulhaus Letzi mit dem Knoten Letzigraben/Albisriederstrasse. Die bezeichneten Wanderwege sind hinsichtlich Gestaltung und Signaletik aufzuwerten.



Festsetzungen

Kantonal	Regional
bestehend geplant	bestehend geplant
	
	
	
	

Strassenverkehr

Hauptverkehrsstrasse

Veloverkehr

Radweg

Fussverkehr

Fuss- / Wanderweg mit Hartbelag

Öffentlicher Verkehr

Bustrasse

Schmalspurbahn / Tramlinie

Informationsinhalt

Siedlungsgebiet

Abb. 8: Regionaler Richtplan, Richtplankarte Verkehr, Ausschnitt, Geltungsbereich in Rot (Festsetzung, Stand: 21. Juni 2017)

Die Umzonung entspricht den Vorgaben des regionalen Richtplans. Die mit der künftigen Zone Oe4F verbundene Freiflächenziffer von 50 % verbessert die Voraussetzungen für ökologische Vernetzungsfunktionen.

4.3 Kommunalen Richtplan

4.3.1 Verkehr

Im kommunalen Richtplan Verkehr (Regierungsratsbeschluss Nr. 1438 vom 22. September 2004) sind in den Plänen Fussverkehr, Veloverkehr, ÖV und Strassennetz MIV keine kommunalen Festlegungen enthalten, die für die vorliegende BZO-Teilrevision von Bedeutung sind. Der

kommunale Richtplan Verkehr wird zurzeit zusammen mit der erstmaligen Erarbeitung eines kommunalen Richtplans Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen (SLöBA) revidiert (vgl. Kapitel 4.3.2).

In der Revisionsvorlage des kommunalen Richtplans Verkehr (Stand: Antrag des Stadtrats an den Gemeinderat vom 30. Oktober 2019) sind ebenfalls keine für die BZO-Teilrevision relevanten kommunalen Festlegungen enthalten.

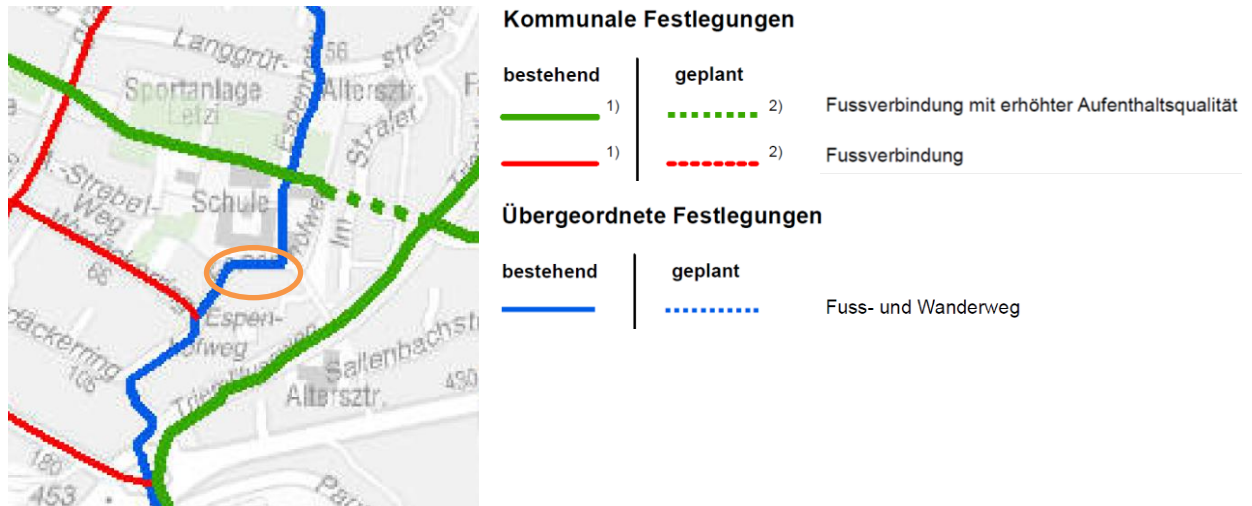


Abb. 9: Kommunalen Richtplan Verkehr, Richtplankarte Fussverkehr, Ausschnitt, Geltungsbereich in Orange (Stand Revisionsvorlage, Antrag des Stadtrats vom 30. Oktober 2019)

4.3.2 Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen (SLöBA)

Der kommunale Richtplan SLöBA (Stand: Antrag des Stadtrats an den Gemeinderat vom 24. Oktober 2019; am 10. April 2021 hat der Gemeinderat den kommunalen Richtplan festgesetzt; gegen den Gemeinderatsbeschluss wurde das Parlamentsreferendum ergriffen) sieht für das Grundstück Kat.-Nr. AR6810 die Erweiterung der Volksschulanlage Letzi vor. Die bestehende Schulanlage soll mittelfristig um rund 4000 m² (Richtgrösse) erweitert werden (Richtplantext, Kapitel 4.2.3, Tabelle 11).

An der südöstlichen Ecke der Überbauung Wydäckerring verzweigt der ökologische Vernetzungskorridor, Typ Grünzug, in Richtung Schulhaus Letzi. Ökologische Vernetzungskorridore sind lineare ökologische Strukturen, welche die verschiedenen Lebensräume vernetzen. Grünzüge dienen dabei hauptsächlich als Leitstrukturen für Vögel, Fledermäuse und Kleinsäuger (Richtplantext, Kapitel 3.4.3).

Die vorliegende Umzonung ermöglicht die vorgesehene Schulnutzung. Die neu vorgeschriebene Freiflächenziffer von 50 % verbessert die Voraussetzungen für die ökologischen Vernetzungsfunktionen. Die für die Nutzungsplanung relevanten Vorgaben des kommunalen Richtplans SLöBA werden umgesetzt.

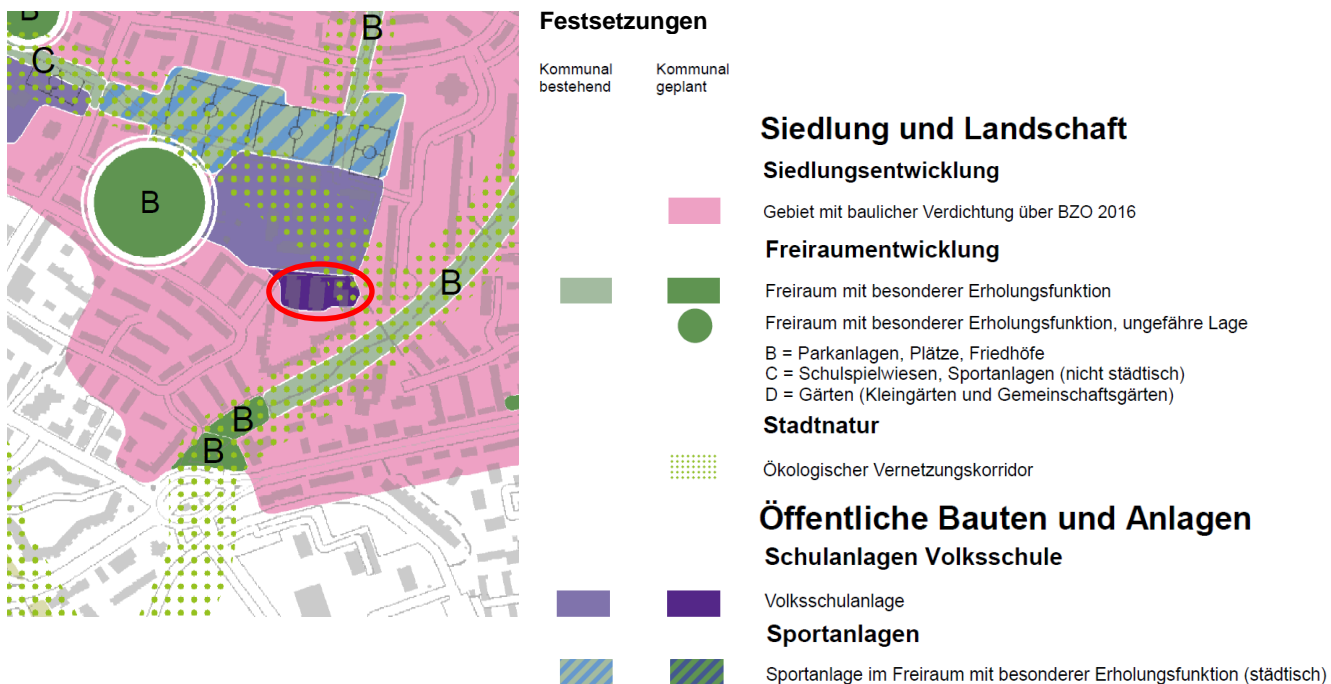


Abb. 10 Kommunalen Richtplan SLöBA, Richtplankarte, Ausschnitt Geltungsbereich in Rot
 (Stand Antrag des Stadtrats vom 24. Oktober 2019)

4.4 Weitere übergeordnete Gesetze und Grundlagen

4.4.1 Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP)

Die Darstellung der Zonenplanänderung entspricht der VDNP und den von der Baudirektion in Anwendung von § 2 Abs. 2 VDNP gestatteten Abweichungen gemäss Schreiben vom 25. September 2018.

4.4.2 Mehrwertausgleich

Mit der Planungsmassnahme entsteht nach den Vorschriften des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG)⁷ kein Mehrwert, der eine Abgabepflicht auslöst. Entsprechend wird keine Mehrwertabgabe erhoben.

Die vorliegende Umzonung (Wohnzone W4 mit Ausnützung 120 % in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe4F mit Ausnützung 130 %) führt trotz der Mehrausnützung von 10 Prozentpunkten nicht zu einem Planungsvorteil. Im Gegenteil: Der Wert des betreffenden Grundstücks wird erheblich reduziert, da die zulässige Nutzung in der Oe4F stark eingeschränkt ist und Zonen für öffentliche Bauten dem Markt entzogen sind. Deshalb ist im vorliegenden Fall von einem Planungsnachteil auszugehen.

⁷ vom 28. Oktober 2019, LS 700.9

5 Sachthemen / Auswirkungen

5.1 Bauzonenkapazität und –reserve

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme hat einen geringfügigen Einfluss auf die gesamtstädtische Bauzonenkapazität und –reserve. Durch die Zonenplanänderung erhöht sich die Ausnützung auf dem Grundstück Kat.-Nr. AR6810 um 10 Prozentpunkte (von 120 % Wohnzone W4 auf 130 % Zone für öffentliche Bauten Oe4F).

5.2 Ortsbild-, Denkmal-, Natur- und Landschaftsschutz

5.2.1 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung der Schweiz ISOS

Die Überbauung Wydäckerring ist gemäss ISOS-Ortsbilder, Stadt Zürich, Kreis 9, Albisrieden, dem Gebiet Nr. 9 zugewiesen, das als «Bebauungsgürtel westlich des Triemlifusswegs» bezeichnet und wie folgt beschrieben wird: «Wohnsiedlungen unterschiedlichen Charakters und abwechslungsreich gestaltete Grünräume; geprägt von sechs- bis zwölfgeschossigen, gestuften Scheibenhäusern in Plattenbauweise in der Falllinie des leicht geneigten Hangs, nach 1970». Das Gebiet hat teilweise ursprüngliche Struktur und teilweise ursprünglichen Charakter (Aufnahmekategorie BC). Es weist eine gewisse räumliche und architekturhistorische Qualität auf und ist von gewisser Bedeutung. Es gilt das Erhaltungsziel C, Erhalt des Charakters. Dabei muss das Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten bewahrt und die für den Charakter wesentlichen Elemente integral erhalten werden.

Nördlich angrenzend an das hier behandelte Grundstück Kat.-Nr. AR6810 liegt die Umgebungszone XIII «Grünzug Letzi/Langgrüt». Dieser wird wie folgt beschrieben: «langer, schmaler Freiraum mit Schul- und Sportanlagen sowie parkartigen Grünflächen am Hangfuss, erschlossen mit Fusswegen; Teil des Grünkonzepts der Nachkriegszeit». Die Umgebungszone ist teilweise ein unerlässlicher, teilweise ein empfindlicher Teil (d.h. häufig überbaut) des Ortsbildes (Aufnahmekategorie ab). Es gilt das Erhaltungsziel a, Erhalt der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche. Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten sind zu bewahren, störende Veränderungen zu beseitigen.

In der Umgebungszone XIII befindet sich das Einzelelement XIII 0.5 «Schulhaus Letzi», das wie folgt beschrieben wird: «rechtwinklig um Pausenplatz mit zentralem Singsaalpavillon angeordnete, ein- und zweigeschossige Flachdachbauten sowie Flügel mit Kindergarten und Hauswartwohnung, in rotem Sichtbackstein, mit Sichtbeton und Eternitelementen, 1955/56; wegweisender Schulbau der Nachkriegszeit». Das Schulhaus Letzi ist von besonderer Bedeutung. Es gilt das Erhaltungsziel A, integrales Erhalten der Substanz.

Zudem befindet sich in der Umgebungszone XIII, das Einzelelement «Schulhaus Letzi» umschliessend, der Hinweis XIII 0.6: «parkartiger Umraum der Schulanlage mit dichtem Baumbestand, Garderobengebäude sowie Spielplatz mit kleinen Sichtbetonbauten wie die sog. Puppenhäuser». Der Hinweis ist eine wertneutrale Bezeichnung für Sachverhalte oder Elemente, die einer Verortung bedürfen.

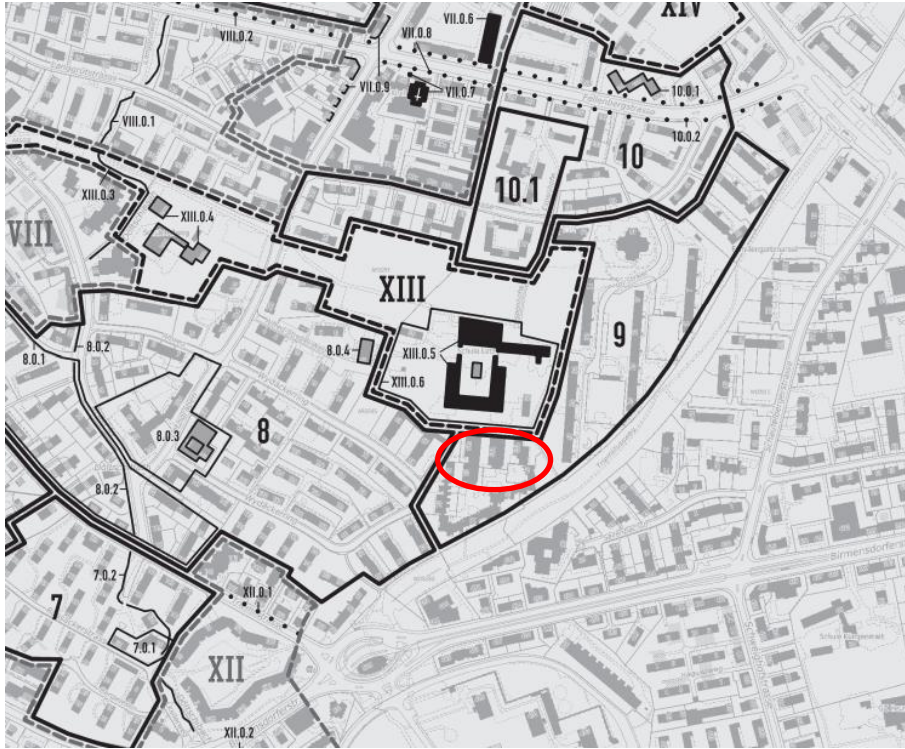


Abb. 11: Ausschnitt ISOS, Stadt Zürich, Kreis 9, Albisrieden, Stand 2017, Geltungsbereich in Rot

Die vorgesehene Teilrevision des Zonenplans erfolgt auf der Grundlage eines sorgfältigen Planungsprozesses (vgl. Kapitel 2.4). Die Oe4F orientiert sich an der Höhe und Dichte der umliegenden Zonierung. Das Gleichgewicht von Alt- und Neubauten im ISOS-Gebiet Nr. 9 bleibt gewahrt. Mit der Freiflächenziffer von mindestens 50 % können die charakteristischen Grünräume erhalten werden. Die vorgesehene Zonenplanänderung trägt den Zielen des ISOS Rechnung und steht insofern im Einklang mit dessen Schutzziele. Die Oe4F dient der Erfüllung von öffentlichen Aufgaben, nicht dem Wohnen. Sollte in der Umzonung eine gewisse Beeinträchtigung des Schutzzieles erblickt werden, ist diese als höchstens untergeordnet zu beurteilen. Ausserdem überwiegen vorliegend andere öffentliche Interessen die Interessen des ISOS (vgl. Kapitel 6).

Der Grünzug Letzi/Langgrüt sowie das Schulhaus Letzi sind von besonderer Bedeutung und in ihrer Beschaffenheit bzw. in ihrer Substanz zu erhalten. Mit der Umzonung wird auch diesem Schutzziel des ISOS Rechnung getragen, indem der geplante Schulhausneubau ausserhalb der wertvollen Umgebungszone XIII realisiert wird.

5.2.2 Denkmalschutz

Die Überbauung Wydäckerring setzt sich aus 15 Wohnhäusern zusammen, die als geschlossene Anlage um einen grossen Innenhof gebirgsartig angeordnet sind. Eigentümerin der drei Wohnhäuser auf dem von der Umzonung betroffenen Grundstück Kat.-Nr. AR6810 ist die Stadt Zürich.

Nach § 204 PBG hat die Stadt Zürich dafür zu sorgen, dass Schutzobjekte geschont und, wo das öffentliche Interesse daran überwiegt, erhalten bleiben. Als Eigentümerin von Bauten und Anlagen untersteht die Stadt Zürich dieser sogenannten Selbstbindung, selbst wenn die Ob-

jekte weder unter Schutz gestellt noch im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler oder überkommunaler Bedeutung aufgeführt sind (Stadtratsbeschluss Nr. 621/2015). Vor dem geplanten Abbruch einer nicht inventarisierten Baute im Eigentum der Stadt Zürich ist dies der Denkmalpflege des Amtes für Städtebau zu melden. Diese erstellte nach einer ersten Einschätzung, bei der die Schutzwürdigkeit verneint wurde, einen Kurzbericht.

Ein Kurzbericht betreffend Abbruch nicht inventarisierter Bauten und Anlagen im Eigentum der Stadt Zürich vom 3. November 2017 für die städtischen Gebäude Wydäckerring 61a, 65a und 65b liegt vor. Die Denkmalpflege beurteilt die Gebäude als nicht schutzwürdig. Sie seien zwar zeittypisch, jedoch weder von herausragender materieller Qualität noch von ausserordentlichem Gestaltungsanspruch geprägt.

Nördlich des Grundstücks Kat.-Nr. AR6810 liegt die Schulanlage Letzi. Die Anlage gilt als wegweisender Schulbau der Nachkriegszeit, erstellt 1956 vom Architekten Ernst Gisel und dem Landschaftsarchitekten Ernst Baumann. Gebäude und Umgebung sind sehr stark aufeinander bezogen und bilden eine Einheit. Die Umgebungsgestaltung greift die funktionalen und räumlichen Setzungen der Gebäude auf und unterstreicht sie. Die orthogonale Anordnung der Baukörper ergibt einen spannungsvollen Wechsel von intimen Höfen, grosszügigen Pausenplätzen und baumbestandenen Grünflächen.

Die Gebäude sind im kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte der Stadt Zürich aufgeführt. Zur Schulanlage zählen die vier Schulzimmertrakte, das Gebäude mit dem Sing- und Zeichensaal, der Kindergarten, der Kinderspielplatz mit den zugehörigen Kleinbauten sowie das Garderobengebäude bei den Sportplätzen. Im Rahmen der strategischen Planung Schulanlage Letzi nahmen die Denkmalpflege AfS und die Gartendenkmalpflege GSZ Abklärungen zur Schutzwürdigkeit der Schulanlage vor. Sie kamen zum Schluss, dass es sich um ein hochwertiges Schutzobjekt gemäss § 203 Abs. 1 lit. c PBG handelt, dem vermutlich eine gewisse überkommunale Bedeutung zukommt. Die Gebäudeanlage besitzt eine hohe baukünstlerische, typologische, städtebauliche sowie auch eine gewisse sozial- und wirtschaftsgeschichtliche Bedeutung, deren Tragweite und Relevanz weit über die Stadt hinausreicht. Sofort nach ihrer Erstellung wurde die Schulanlage Letzi mehrfach publiziert und international rezipiert, dabei als bedeutsamer Beitrag zum Schulbau gewürdigt und als Meilenstein des schweizerischen Schulhausbaus bezeichnet. Die ausgewogenen Proportionen der Bauteile und die bewusste Beschränkung auf wenige Materialien ergibt eine auf die kindlichen Bedürfnisse abgestimmte baukünstlerische Wirkung.

Die Umgebung der Schulanlage ist im Inventar der schützenswerten Gärten und Anlagen von kommunaler Bedeutung der Stadt Zürich aufgeführt. Die Umgebung erweist sich aufgrund von § 203 Abs. 1 lit. f PBG als schutzwürdig. Konzeptionell und materiell schutzwürdig ist dabei der gesamte Bereich von der südlichen Parzellengrenze bis zum Garderobengebäude und den Sportplätzen, insbesondere die Bäume, die Geländemodellierung sowie die ursprünglichen Belagsflächen, Randeinfassungen, Treppen und Mauern. Die Sportplätze sind konzeptionell schutzwürdig.

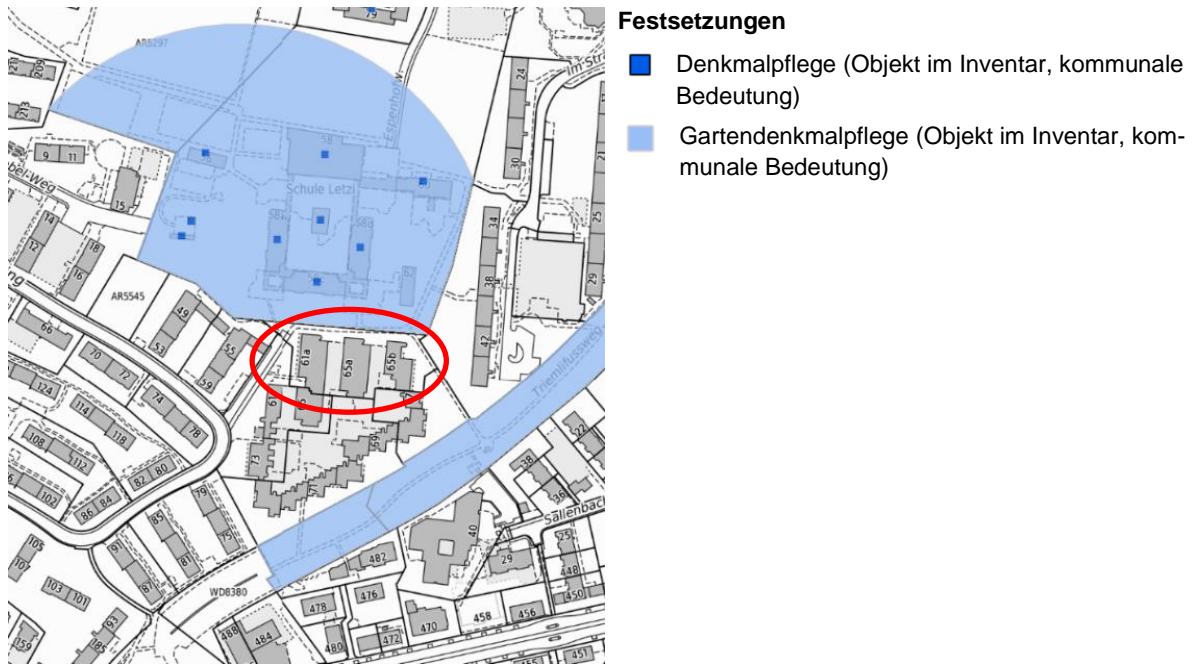


Abb. 12: Ausschnitt Inventar Denkmalpflege und Gartendenkmalpflege, Geltungsbereich in Rot

Die Umzonung ermöglicht, dass der Schulraum erweitert werden kann, ohne dass die schutzwürdige Schulanlage Letzi beeinträchtigt wird.

5.2.3 Natur- und Landschaftsschutz

Der Geltungsbereich der vorliegenden Revision tangiert keine kommunalen oder überkommunalen Natur- und Landschaftsschutzobjekte oder Inventarobjekte.

5.2.4 Ökologische Vernetzungskorridore

Im regionalen und kommunalen Richtplan ist entlang des Triemlifusswegs ein Vernetzungskorridor festgelegt, der sich nordwestlich der Wohnüberbauung Wydäckerring verzweigt und sowohl zum Freiraum Sihlfeld, als auch in Richtung Freifläche der Schulanlage Letzi führt. Die Vernetzungskorridore sind in der Nutzungsplanung zu berücksichtigen. Durch den Buchstaben «F» in der Zonenzuweisung ist eine Freiflächenziffer von mindestens 50 % der anrechenbaren Grundstücksfläche sichergestellt. Die Freiflächen dienen gleichermassen der Erfüllung von Schulbedürfnissen und der Quartiersversorgung (Art. 24a Abs. 2 BZO). Die BZO-Teilrevision fördert damit die Voraussetzungen für die ökologische Vernetzung.

5.3 Verkehr und Erschliessung

Die heutige Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über eine private Stichstrasse ab dem Wydäckerring. Die bestehende Erschliessungsanlage kann auch der geplanten Schulnutzung dienen. Zusätzlich bestehen Fusswegverbindungen zu den umliegenden Strassen und Wegen.

Die Überbauung Wydäckerring ist sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Sie liegt in den ÖV-Güteklassen⁸ A und B. Die ÖV-Güteklassen setzen sich aus den Haltestellenkategorien, abhängig zum Kursintervall und der Distanz zur Haltestelle zusammen.

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme wird keine raumrelevanten Auswirkungen auf die Verkehrserschliessung haben.

5.4 Freiraumversorgung

Die Zone Oe4F dient gleichermassen der Erfüllung von Schulbedürfnissen und der Quartiersversorgung mit Freiflächen.

Anders als in der heutigen Wohnzone W4 ist in der geplanten Zone Oe4F eine Freiflächenziffer von mindestens 50 % der massgeblichen Grundfläche vorgeschrieben (Art. 24a Abs. 2 BZO). Ausserdem wird die Freiraumversorgung durch die BZO-Teilrevision verbessert, indem die gesicherten Freiflächen der Quartiersversorgung und nicht mehr nur den Bewohnerinnen sowie Bewohnern des Grundstücks dienen.

5.5 Öffentliche Infrastruktur

Die geplante Schulanlage wird öffentlich sein. Der Standort ist für die Bevölkerung gut erreichbar. Zudem schafft die unmittelbare Nähe zur bestehenden Schulanlage Letzi Synergien. Räume, Sportplätze und andere Anlagen können nach Möglichkeit zukünftig mitgenutzt werden. Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen, die Bevölkerung und die Wirtschaft zu erwarten. Die planungsrechtliche Massnahme entspricht damit den Planungsgrundsätzen gemäss Art. 3 Abs. 4 RPG, wonach für die öffentlichen oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen sachgerechte Standort zu bestimmen sind.

5.6 Naturgefahren

5.6.1 Hochwasserschutz / Oberflächenabfluss

Gemäss der Gefahrenkarte des Kantons Zürich, Verfügung der Baudirektion Nr. 238 vom 13. Februar 2009, könnte bei einem 300-jährlichen Hochwasserereignis die östliche Grenze des Grundstücks Kat.-Nr. AR6810 von weniger als 0.25 m Hochwasser betroffen sein. Sie liegt somit zu einem geringen Teil im Hinweisbereich der geringen Gefährdung.

⁸ Amt für Verkehr – Gesamtverkehr, Kanton Zürich, Stand: 30. April 2019



Abb. 13: Synoptische Gefahrenkarte, Kanton Zürich, Stand 25.6.2019, Geltungsbereich in Rot

5.6.2 Massenbewegungen

Gemäss der synoptischen Gefahrenkarte liegt die von der Teilrevision betroffene Fläche ausserhalb des relevanten Gefahrenbereichs Massenbewegung. Das Grundstück Kat.-Nr. AR6810 liegt im Bereich einer inaktiven Rutschung, was bei baulichen Tätigkeiten berücksichtigt werden muss (vgl. Abbildung 13).

5.7 Umwelt

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme hat keinen relevanten Einfluss auf belastete Standorte, Bodenverschiebungen, Luft, Grundwasser, Oberflächengewässer, Gewässerschutz, Wassernutzung, Störfallvorsorge, Energie, Nichtionisierende Strahlung (NIS), Abfälle, Neobiota, Boden, Wald.

5.7.1 Lokalklima

Der Kanton Zürich hat 2018 Klimamodellkarten zur heutigen und künftigen Situation im Kantonsgebiet veröffentlicht.

Aus der Planhinweiskarte ist ersichtlich, wie die nördlich und südlich des Grundstücks Kat.-Nr. AR6810 liegenden Freiräume, insbesondere die Sportanlagen der Schulanlage Letzi und der Triemlifussweg, eine hohe bioklimatische Bedeutung haben. Die überbauten Flächen sind schwach bis mässig von Überwärmung betroffen. Die Hauptströmungsrichtung der Kaltluft verläuft entlang der Sportanlagen der Schulanlage Letzi in West-Ost-Richtung. Dort können auch die höchsten Windgeschwindigkeiten gemessen werden. Das hier behandelte Grundstück ist von einer hohen Zunahme der nächtlichen Wärmebelastung im Siedlungsraum betroffen.



Abb. 14: Klimamodell, Planhinweiskarte, GIS Kanton Zürich, Geltungsbereich in Weiss

Der Stadtrat hat am 4. März 2020 mit STRB Nr. 178/2020 die Fachplanung Hitzeminderung beschlossen. Diese verfolgt drei Hauptziele:

- Überwärmung im gesamten Stadtgebiet vermeiden,
- vulnerable Stadtgebiete gezielt entlasten,
- bestehendes Kaltluftsystem der Stadt Zürich stärken.

Die Fachplanung Hitzeminderung umfasst Grundlagen und Analysen sowie eine Toolbox zur Hitzeminderung, deren Erkenntnisse in drei Teilplänen zusammengefasst werden:

Der *Teilplan Hitzeminderung* zeigt flächendeckend für das gesamte Stadtgebiet die möglichen Handlungsweisen zur Reduktion der Hitzebelastung in den verschiedenen Stadt- und Freiraumstrukturen. Der *Teilplan Entlastungssystem* legt dar, wie die Stadt in besonders vulnerablen Stadtgebieten (Hotspots) im Bestand mit rascher Wirkung entlastende Massnahmen umsetzen kann. Der *Teilplan Kaltluftsystem* zeigt die nächtliche Entstehung und Ausbreitung von kühler Luft und die damit verbundenen planerischen Empfehlungen auf.

Der Geltungsbereich dieser BZO-Teilrevision liegt gemäss Fachplanung Hitzeminderung im Massnahmengebiet 2, in dem eine Verbesserung der bioklimatischen Situation am Tag notwendig ist.

Das Grundstück Kat.-Nr. AR6810 wird heute im *Teilplan Hitzeminderung* basierend auf der heutigen Situation dem Stadtstrukturtyp *Grüne Wohnstadt, 5.1 Wohnsiedlung höherer Dichte*, zugeordnet. Mit der vorliegenden BZO-Teilrevision wird eine Entwicklung des Grundstücks im Sinne des Stadtstrukturtyps *Institutionelle Einrichtung, Schule* angestrebt.

Für den Strukturtyp *Institutionelle Einrichtung, Schule* weist der *Teilplan Hitzeminderung* folgende Handlungsansätze als besonders wirksam aus:

Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Zonenplanänderung «Schulanlage Letzi»
Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

- Grünfläche ökologisch gestalten,
- Aufenthalts- und Bewegungsflächen entsiegeln und begrünen,
- Materialien mit hoher Albedo für Strassen- und Platzoberflächen verwenden.

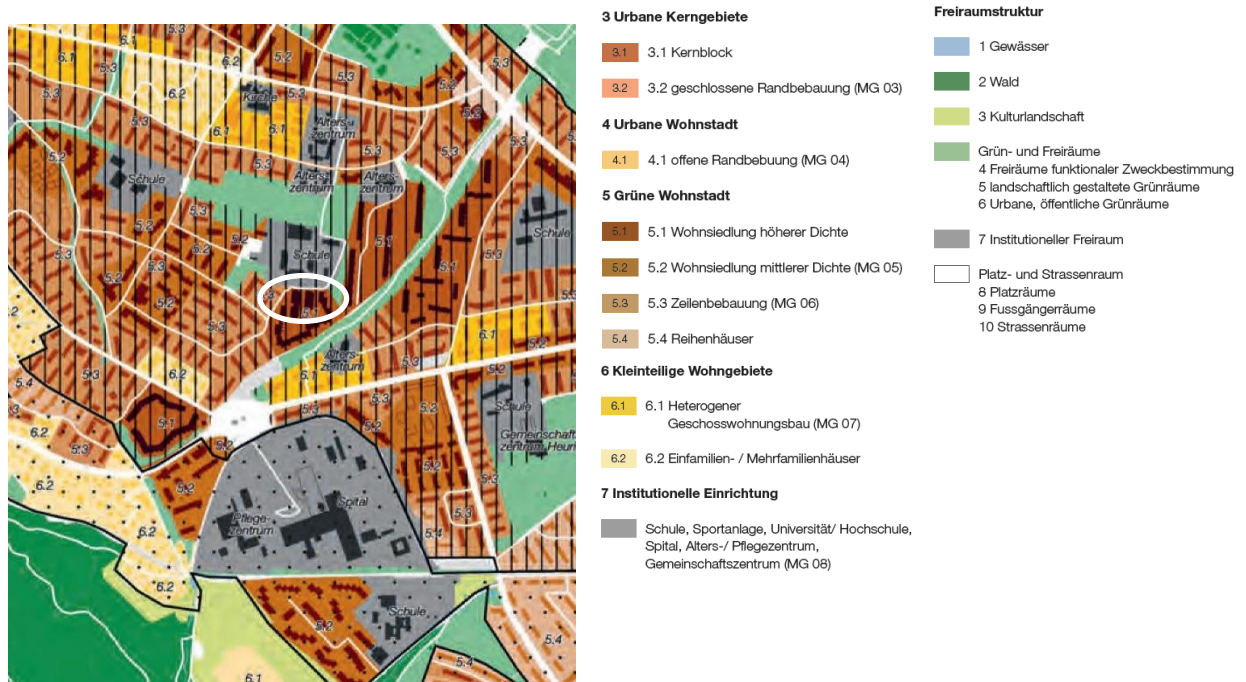


Abb. 15: Fachplanung Hitzeminderung, Ausschnitt Teilplan Hitzeminderung, Geltungsbereich in Weiss

Der *Teilplan Entlastungssystem* beinhaltet bereits die im kommunalen Richtplan SLöBA (vgl. Kapitel 4.3.2) festgelegte Erweiterung der Schulanlage Letzi auf dem Grundstück Kat.-Nr. AR6810. Für die *Institutionellen Freiräume*, zu denen die Schulanlagen gehören, sind die gleichen Handlungsansätze besonders wirksam, wie sie im *Teilplan Hitzeminderung* beschrieben sind (vgl. oben).

Im *Teilplan Kaltluftsystem* liegt der Geltungsbereich in Bezug auf das Windsystem Talabwind im *Einwirkbereich*. Für Vorhaben in diesem Bereich wird die Anwendung der Handlungsansätze aus dem *Teilplänen Hitzeminderung* und *Entlastungssystem* empfohlen.

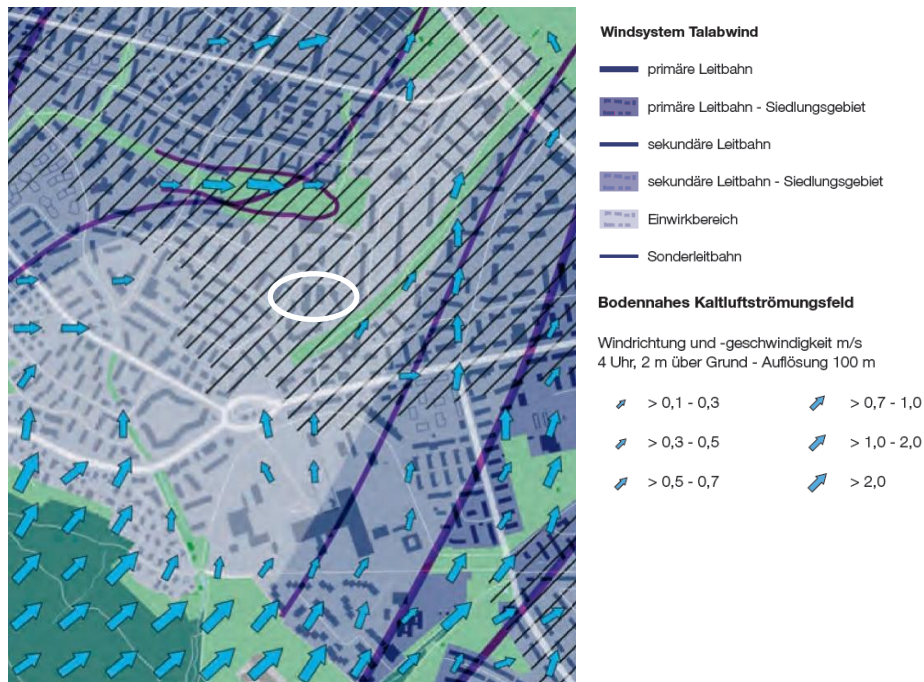


Abb. 16: Fachplanung Hitzeminderung, Ausschnitt Teilplan Kaltluftsystem, Geltungsbereich in Weiss

Die vorgesehene Zonenplanänderung führt nicht zu einer zusätzlichen Überwärmung. Die mit der Oe4F verlangte Freiflächenziffer von 50 % trägt dazu bei, das bestehende Wind- bzw. Kaltluftsystem zu stärken. Konkrete Massnahmen zur Umsetzung hitzemindernder Handlungsansätze können erst bei der Planung und Projektierung der Bauprojekte berücksichtigt werden.

5.7.2 Lärmschutz

Heute gilt für die W4 mit einem Wohnanteil von mindestens 75 % die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II gemäss Lärmschutz-Verordnung⁹ (Art. 3 Abs. 1 lit. b BZO). Nach Art. 3 Abs. 4 BZO werden die Zonen für öffentliche Bauten mit Ausbildungseinrichtungen ebenfalls der ES II zugeteilt. Das Grundstück Kat.-Nr. AR6810 ist erschlossen. Die BZO-Teilrevision wird als Umzonung im Sinne von Art. 24 Abs. 1 Satz 2 Umweltschutzgesetz (USG)¹⁰ qualifiziert. Es gelten die Immissionsgrenzwerte. Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

⁹ vom 15. Dezember 1986, SR 814.41

¹⁰ vom 7. Oktober 1983, SR 814.01

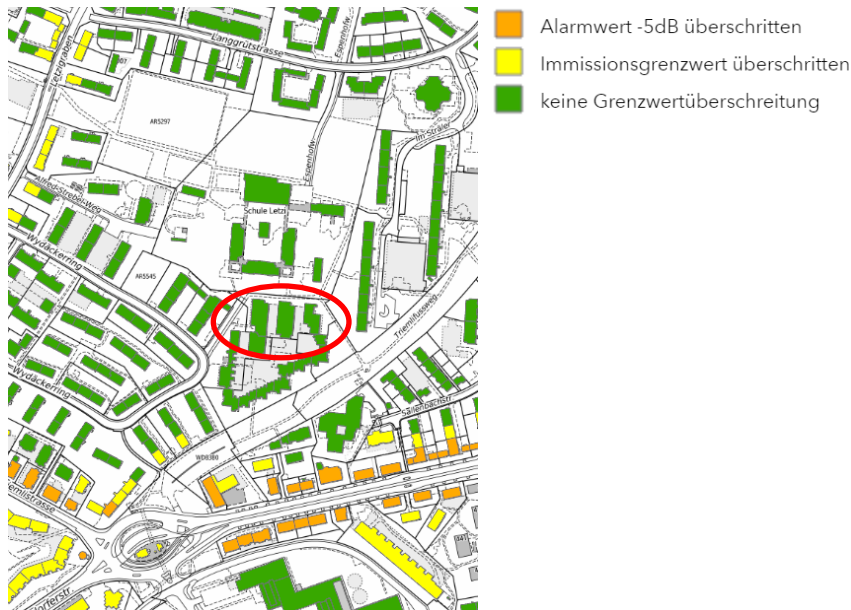


Abb. 17: Strassenlärmkataster der Stadt Zürich, Beurteilung Wohnen, Stand 24.4.2019, Geltungsbereich in Rot

6 Interessensabwägung

Die nachfolgenden Ausführungen geben einen Überblick, wie die Interessensabwägung im Rahmen des bisherigen Verfahrens vorgenommen wurde.

6.1 Öffentliche Interessen

6.1.1 Verbesserung der Quartiersversorgung

Die übergeordneten Grundlagen und Rahmenbedingungen, wie in Kapitel 4 beschrieben, erteilen den Auftrag zur qualitativ hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen. Mit der erstmaligen Erarbeitung des kommunalen Richtplans SLöBA konkretisiert die Stadt Zürich, welche Gebiete für die bauliche Verdichtung geeignet sind und bezeichnet Flächen für die Versorgung mit öffentlichen Freiräumen sowie für kommunale öffentliche Bauten und Anlagen. Mit der vorliegenden BZO-Teilrevision wird diesen Vorgaben entsprochen und die Versorgung des Quartiers mit Schulraum und Freiflächen im Hinblick auf das erwartete Bevölkerungswachstum verbessert. Die planungsrechtliche Massnahme entspricht, wie in Kapitel 5.5 beschrieben, den Planungsgrundsätzen gemäss Art. 3 Abs. 4 RPG.

6.1.2 Anteil gemeinnütziger Wohnungen

Die Zürcher Stimmbevölkerung hat im Jahr 2011 der Gemeinde mit einer Mehrheit von 76 % den Auftrag erteilt, den Anteil an gemeinnützigem Wohnraum stetig zu erhöhen. Insbesondere die Zahl der Wohnungen im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgerinnen, die ohne Gewinnabsichten dem Prinzip kostendeckender Mieten verpflichtet sind, soll auf einen Anteil von einem Drittel an allen Mietwohnungen erhöht werden (Art. 2^{quater} Gemeindeordnung, GO). Mit der Umzonung wird die gesamtstädtische Kapazität für gemeinnützigen Wohnraum geringfügig reduziert.

6.1.3 Ortsbildschutz und Denkmalschutz

Beim ISOS handelt es sich um ein Bundesinventar, das von seiner Natur her den Sachplänen und Konzepten im Sinne von Art. 13 RPG gleichgestellt ist (BGE 135 II 209) und in diesem Umfang bei der Richt- und Nutzungsplanung mittelbar berücksichtigt werden muss. Berücksichtigung heisst, die Interessen an der Erhaltung und Schonung der im ISOS bezeichneten Objekte in die Planung einzubeziehen und gegen andere mit der Planungstätigkeit verfolgte Interessen abzuwägen. Bei der Erfüllung von kantonalen und kommunalen Aufgaben rechtfertigen dabei nicht nur höherwertige Interessen von ebenfalls nationaler Bedeutung einen Eingriff in Schutzobjekte, sondern es genügen auch erhebliche Interessen von kantonaler und kommunaler Bedeutung.

Wie in Kapitel 5.2.1 bereits erläutert, steht die vorliegende BZO-Teilrevision im Einklang mit den Schutzzielen des ISOS. Mit dem Schulhausneubau wird der Charakter des ISOS-Gebiets Nr. 9 «Bebauungsgürtel westlich des Triemlifusswegs» erhalten.

Der Grünzug Letzi/Langgrüt sowie die Schulanlage Letzi sind von besonderer Bedeutung und in ihrer Beschaffenheit bzw. in ihrer Substanz zu erhalten. Mit der Umzonung wird diesem Schutzziel Rechnung getragen, indem ein Schulhausneubau ausserhalb der wertvollen Umgebungszone XIII realisiert werden kann. Der schutzwürdige Grünzug Letzi/Langgrüt und die Schulanlage Letzi können in ihrer Qualität ungeschmälert erhalten werden.

Gleichzeitig ermöglicht die Umzonung den Erhalt der gemäss kantonalem Recht schutzwürdigen Schulanlage Letzi (Gebäude und Umgebung, Kapitel 5.2.2).

6.1.4 Ökologische und lokalklimatische Interessen

Heute ist das Grundstück Kat.-Nr. AR6810 weitgehend überbaut. In der W4 gilt kein Mindestanteil für Freiflächen, es sind zwei Drittel der nicht mit Gebäuden überstellten Parzellenfläche zu begrünen.

Mit dem neu vorgeschriebenen Mindestanteil an Freiflächen von 50 % der anrechenbaren Grundstücksfläche werden die Voraussetzungen für die ökologische Vernetzung wesentlich verbessert und das Kaltluftsystem wird erhalten. Konkrete hitzemindernde Massnahmen können erst im Bauprojekt umgesetzt werden.

6.2 Schlussfolgerungen

Nachfolgend werden die öffentlichen Interessen abgewogen. Das Interesse am ungeschmälerten Erhalt des ISOS-Grünzugs Letzi/Langgrüt und der schutzwürdigen Gebäude und Anlagen überwiegt eine allfällige geringfügige Beeinträchtigung des ISOS-Gebiets Nr. 9, die aus der Umzonung resultieren könnte. Soweit in der Nutzungsänderung eine Schmälerung dieses Charakters, der gemäss ISOS durch Wohnsiedlungen geprägt ist, erblickt wird, ist diese als sehr untergeordnet zu beurteilen. Ausserdem wird der Bedarf an Schulraum durch die umliegenden Wohnnutzungen ausgelöst und steht in engem Zusammenhang mit diesen.

Das hohe öffentliche Interesse an der Schulraumerweiterung, am Erhalt der Freiräume, an der Schonung der gemäss ISOS sowie nach kantonalem Recht schutzwürdigen Schulanlage Letzi mit seiner Umgebung und die ökologischen und lokalklimatischen Interessen überwiegen das öffentliche Interesse am Erhalt der Kapazität für allfällige gemeinnützige Wohnungen. Gleiches

gilt hinsichtlich der ISOS-Vorgaben für den Geltungsbereich, sofern in der Umzonung überhaupt eine Beeinträchtigung der ISOS-Festlegung erblickt werden kann.

7 Verfahren

7.1 Öffentliche Auflage

Die BZO-Teilrevision «Schulanlage Letzi» wurde gemäss § 7 PBG vom 9. September bis zum 11. November 2020 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt.

Während der Dauer der Auflage wurden keine Einwendungen eingereicht.

7.2 Kantonale Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf dieser BZO-Teilrevision dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht.

Die kantonale Vorprüfung, Bericht vom 8. Oktober 2020, beinhaltet einen Hinweis zum Hochwasserschutz und einen formellen Hinweis. Eine Genehmigung der Teilrevision der Nutzungsplanung wird in Aussicht gestellt.

7.3 Überarbeitung

Aufgrund der Rückmeldungen aus der öffentlichen Auflage, der kantonalen Vorprüfung und der städtischen Ämtervernehmlassung wurden die Dokumente überarbeitet.

7.4 Festsetzung Gemeinderat

Die BZO-Teilrevision bedarf der Festsetzung durch den Gemeinderat.

7.5 Weiteres Verfahren

Referendums- und Stimmrechtsrekursfrist

Nachdem der Gemeinderat die Teilrevision festgesetzt hat, wird die Referendumsfrist (60 Tage) und die Frist für den Rekurs in Stimmrechtssachen (5 Tage) angesetzt. Diese beginnen gleichzeitig.

Genehmigung Kanton

Sind die beiden Fristen ungenutzt verstrichen oder ein allfälliges Referendum bzw. ein allfälliges Stimmrechtsrekursverfahren abgeschlossen, verfügt die kantonale Baudirektion die Genehmigung der Teilrevision.

Rekursfrist

Mit Bekanntmachung der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion wird die BZO-Teilrevision während 30 Tagen zum Rekurs aufgelegt.

Inkraftsetzung

Ist die Rekursfrist ungenutzt verstrichen oder sind allfällige Rechtsmittelverfahren abgeschlossen, setzt der Stadtrat die BZO-Teilrevision in Kraft. Der Stadtratsbeschluss betreffend Inkraft-

setzung wird während 30 Tagen zum Rekurs aufgelegt. Wird kein Rechtsmittel gegen die Inkraftsetzung ergriffen, erlangt die Vorlage ihre Rechtskraft.