



Der Stadtrat an den Gemeinderat

19. April 2023

GR Nr. 2022/587

Motion von Dr. Balz Bürgisser und Brigitte Fürer betreffend Umzonung der Parzelle AR4572 an der Dennlerstrasse 45 von der Zone W4 in die Zone Oe3, Anpassung der Bau- und Zonenordnung (BZO), Ablehnung

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 23. November 2022 reichten die Mitglieder des Gemeinderats Dr. Balz Bürgisser und Brigitte Fürer (beide Grüne) folgende Motion, GR Nr. 2022/587, ein:

Der Stadtrat wird aufgefordert, dem Gemeinderat eine Weisung zur Anpassung der BZO vorzulegen, welche auf der Parzelle AR4572 eine Umzonung von der Zone W4 in die Zone Oe3 vorsieht.

Begründung:

Gemäss BZO 2016 gehört die Parzelle AR4572 an der Dennlerstrasse 45 der Zone W4 an. Im kommunalen Richtplan wurde diese Parzelle als geplanter Standort einer Volksschulanlage eingetragen. Aus diesem Grund soll die Parzelle in eine Zone für öffentliche Bauten umgezont werden. Naheliegend ist die Zone Oe3, da auch die benachbarte Parzelle AR4573 der Schulanlage und Sportanlage Utogrund in der Zone Oe3 liegt.

Diese Umzonung ist ganz im Sinne der Quartierentwicklung. Wegen dem anhaltenden Wachstum der Anzahl Kinder im Quartier ist auf dem Grundstück AR4573 ein Erweiterungsbau der Schulanlage Utogrund mit 18 Primarklassen geplant. Das Schulareal ist aber extrem klein, es beträgt nur 5700 m². Daher wäre es sehr sinnvoll, wenn das Areal um die 1780 m² grosse Parzelle AR 4572 erweitert werden könnte. So würde den Schülerinnen und Schülern mehr Aussenraum für Spiel und Bewegung zur Verfügung stehen.

Leider mussten im Jahr 2020 die Verhandlungen mit der privaten Eigentümerschaft der Liegenschaft Dennlerstrasse 45 ergebnislos beendet werden. Eine Einigung über den Verkauf an die Stadt Zürich konnte trotz grossen Bemühungen seitens Stadt nicht erzielt werden.

Mit dieser Motion fordern wir den Stadtrat auf, ein deutliches Zeichen dafür zu setzen, dass die Parzelle AR 4572 in naher Zukunft zum Schulareal Utogrund gehören soll.

Nach Art. 126 lit. a Geschäftsordnung des Gemeinderats (GeschO GR, AS 171.100) sind Motionen Anträge, die den Stadtrat verpflichten, einen Entwurf für den Erlass, die Änderung oder die Aufhebung eines Beschlusses vorzulegen, der in die Zuständigkeit der Gemeinde oder des Gemeinderats fällt. Lehnt der Stadtrat die Entgegennahme einer Motion ab oder beantragt er die Umwandlung in ein Postulat, hat er dies innert sechs Monaten nach Einreichung schriftlich zu begründen (Art. 127 Abs. 2 GeschO GR).

Der Stadtrat lehnt aus nachstehenden Gründen ab, die Motion entgegenzunehmen:

Ausgangslage

Das Grundstück Kat.-Nr. AR4572 (Dennlerstrasse 45) mit einer Fläche von 1780 m² befindet sich im Alleineigentum einer Privatperson. Es liegt in der Wohnzone W4 (75 Prozent Wohnanteil) und grenzt an das Schul- und Sportareal Utogrund (Kat.-Nr. AR4573), das der Zone für öffentliche Bauten Oe3 zugewiesen ist.



2/4

Im kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen der Stadt Zürich (SLöBA; GR Nr. 2019/437, www.stadt-zuerich.ch/kommunaler-richtplan) besteht für die Parzelle der Eintrag «Volksschulanlage geplant». Im Richtplantext (Tabelle 11, Nr. 9) wird dieser Eintrag unter der Bezeichnung «Utogrund: Flächenerweiterung» wie folgt konkretisiert: «Flächenerweiterung bestehender Anlage mit Landsicherung».

Die Motion fordert die Umzonierung der Parzelle in eine Zone für öffentliche Bauten Oe3 mit dem Ziel der Erweiterung der Schulanlage Utogrund gemäss kommunalem Richtplan SLöBA.

Planung eines Ersatzneubaus Schulhaus Utogrund

Albisrieden gehört zu den am stärksten wachsenden Quartieren der Stadt Zürich. Die Zahl der Schulkinder steigt dabei überdurchschnittlich an. Gemäss Prognosen von Statistik Stadt Zürich wird sich das Wachstum fortsetzen. Im Einzugsgebiet der Schule Utogrund wird daher mehr Schulraum benötigt. Das Hochbaudepartement (HBD) untersuchte bereits 2018 in einer Quartieranalyse, wie und wo die Klassenkapazitäten erhöht werden können – darunter auch in der Schulanlage Utogrund. In einer strategischen Planung wurden ab 2019 verschiedene Projektvarianten erarbeitet – mit und ohne Einbezug der benachbarten Liegenschaft Dennlerstrasse 45. Bereits Jahre zuvor waren aufgrund der beschränkten Platzverhältnisse für Schule und Sport und insbesondere für den Fall einer Erweiterung der Schulanlage Verhandlungen über den Erwerb der Nachbarliegenschaft Dennlerstrasse 45 aufgenommen worden. 2020 mussten die Verhandlungen mit der privaten Eigentümerschaft dieser Liegenschaft erfolglos beendet werden. Eine Einigung hatte trotz grossen Bemühungen seitens Stadt nicht erzielt werden können.

In der Folge wurde die Variante einer Fokussierung auf den Perimeter der heutigen Schulanlage und die Realisierung eines Ersatzneubaus des Schulhauses unter Verzicht von Anpassungen an der Aussensportanlage vom HBD vertieft überprüft. Dabei konnte nachgewiesen werden, dass ein Ersatzneubau für das Schulhaus gemäss dem erforderlichen Raumprogramm für insgesamt 18 Schulklassen auf dem heutigen Schulareal möglich und aus ökologischer Sicht zudem sinnvoll ist (Vernichtung von mehr grauer Energie bei einem Ersatzneubau der gesamten Schul- und Sportanlage). Der Stadtrat hat daraufhin dem Gemeinderat mit Stadtratsbeschluss (STRB) Nr. 796/2022 einen Projektierungskredit für den Ersatzneubau der Schulanlage Utogrund und neue einmalige Ausgaben für den Bau eines Provisoriums von insgesamt 17,5 Millionen Franken vorgelegt (GR Nr. 2022/398). Der Gemeinderat hat dieser Vorlage am 1. Februar 2023 zugestimmt (GRB Nr. 1330/2023). Das Amt für Hochbauten (AHB) wird nun noch im laufenden Jahr einen Projektwettbewerb durchführen.

Zur Vorgeschichte, zum Raumprogramm und zu den beabsichtigten nächsten Planungsschritten wird im Einzelnen auf den erwähnten STRB Nr. 796/2022 (GR Nr. 2022/398) verwiesen.

Zweck der Zonen für öffentliche Bauten

Mit der Bau- und Zonenordnung regelt die Stadt die Überbaubarkeit und die Nutzweise von Grundstücken, soweit diese nicht abschliessend durch eidgenössisches oder kantonales Recht bestimmt sind (§ 46 Planungs- und Baugesetz [PBG], LS 700.1). Die Zuweisung eines



3/4

Grundstücks zu einer bestimmten Zone der Bau- und Zonenordnung hat keinen Einfluss auf die Eigentumsverhältnisse eines betroffenen Grundstücks.

Schulanlagen und insbesondere Schulbauten sind in der Regel der Zone für öffentliche Bauten zuzuweisen. Bedingung für die Ausscheidung einer Zone für öffentliche Bauten ist, dass sich das Grundstück bereits im Eigentum der Institution befindet, die eine öffentliche Aufgabe erfüllt (§ 60 PBG). Die Umzonierung eines Grundstücks einer privaten Eigentümerschaft, die keine öffentliche Aufgabe erfüllt, in eine Zone für öffentliche Bauten Oe3 erweist sich deshalb ohne begleitende Massnahmen der Landsicherung als unrechtmässig. Aus diesem Grund ist auch die von der Motion geforderte Umzonierung der im Privateigentum befindlichen Parzelle Kat.-Nr. AR4572 von einer Wohnzone W4 in eine Zone für öffentliche Bauten Oe3 ohne begleitende Landsicherungsmassnahmen unzulässig.

Nachdem Verhandlungen mit der privaten Eigentümerschaft über einen Erwerb des betroffenen Grundstücks wie oben erwähnt nicht zum Erfolg führten, kommen nur hoheitliche Massnahmen zur Landsicherung – namentlich die Festlegung eines Werkplans (§§ 114 ff. PBG) – in Betracht. Die Festsetzung eines Werkplans schliesst das Enteignungsrecht ein. Mit dem Erwerb des Grundstücks durch Enteignung, Heimschlag oder Kauf durch die Stadt basierend auf dem Werkplan, stünde einer Umzonierung der Parzelle nichts mehr im Wege.

Hoheitliche Landsicherung unverhältnismässig

Nach Prüfung durch das HBD wäre die Festsetzung eines Werkplans als Voraussetzung für die von der Motion geforderte Umzonierung zum heutigen Zeitpunkt unverhältnismässig und damit unrechtmässig.

Die Zulässigkeit eines Werkplans als Eigentumseingriff ist nach Massgabe von Art. 26 i. V. m. Art. 36 Bundesverfassung (BV, SR 101) zu prüfen. Der Werkplan muss sich demnach auf eine genügende gesetzliche Grundlage stützen können, im öffentlichen Interesse liegen und zudem verhältnismässig sein. Die gesetzliche Grundlage und das öffentliche Interesse sind mit §§ 114 ff. PBG und dem Eintrag im kommunalen Richtplan SLöBA betreffend Landsicherung für die Schulanlage Utogrund gegeben.

Der Werkplan, der das Enteignungsrecht der privaten Parzelle Dennlerstrasse 45 einschliesst, stellt einen schweren Eigentumseingriff dar. Er muss durch entsprechend gewichtige öffentliche Interessen gerechtfertigt sein.

Wie erwähnt, verfolgte Immobilien Stadt Zürich nach dem Scheitern der Verhandlungen mit der privaten Grundeigentümerschaft von Kat.-Nr. AR4572 im Jahr 2020 jene in der strategischen Planung ausgearbeitete Variante weiter, die auf den bestehenden Perimeter der Schulanlage fokussiert. Mit Beschluss vom 1. Februar 2023 (GRB Nr. 1330/2023) hat der Gemeinderat dem Kredit zur Projektierung der Schulanlage und zum Bau eines Provisoriums von insgesamt 17,5 Millionen Franken zugestimmt (GR Nr. 2022/398). Die Gesamtkosten (inklusive Provisorium) belaufen sich auf geschätzt 98 Millionen Franken. Der Bezug der Anlage soll bereits 2029 erfolgen, weshalb grosse zeitliche Dringlichkeit besteht.



4/4

Mit STRB Nr. 796/2022 wird nachgewiesen, dass der wachsende Raumbedarf auch auf dem bestehenden Schulareal realisiert werden kann. Diese Variante weist zudem ökologische Vorteile auf. Damit mangelt es an der Erforderlichkeit eines Werkplans zur Landsicherung. Dem Interesse der Grundeigentümerschaft, Eigentümerin der Parzelle Dennlerstrasse 45 zu bleiben, stehen folglich aktuell keine überwiegenden öffentlichen Interessen gegenüber. Damit fehlt es nicht zuletzt an der Zumutbarkeit des Werkplans und insgesamt an der Verhältnismässigkeit.

Fazit

Die Zonierung des Grundstücks Dennlerstrasse 45 (Kat.-Nr. AR4572) als Zone für öffentliche Bauten Oe3 mit dem Zweck, das Schul- und Sportareal Utogrund zu erweitern, setzt voraus, dass sich das Grundstück bereits im Eigentum der Stadt befindet. Diese Voraussetzung ist mit der privaten Eigentümerschaft des Grundstücks nicht gegeben. Ohne begleitende Massnahmen der Landsicherung wäre die Umzonierung deshalb unrechtmässig.

Verhandlungen mit der Eigentümerschaft über den Erwerb der Parzelle blieben erfolglos. Ein Landerwerb durch die Stadt mittels hoheitlicher Landsicherung durch die Festsetzung eines Werkplans wäre zum heutigen Zeitpunkt unverhältnismässig und damit unrechtmässig, da mit STRB Nr. 796/2022 nachgewiesen wurde, dass der wachsende Raumbedarf auch auf dem bestehenden Schulareal realisiert werden kann.

Somit besteht zum heutigen Zeitpunkt weder der Bedarf noch die Möglichkeit, das Grundstück Dennlerstrasse 45 einer Zone für öffentliche Bauten zuzuweisen.

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Die Stadtschreiberin
Dr. Claudia Cuche-Curti