



Privater Gestaltungsplan «Sporthalle Utogrund»

**Aufhebung, Zürich-Albisrieden,
Kreis 9, Kanton Zürich**

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV



Herausgeberin:
Amt für Städtebau (AfS)
Arealentwicklung & Immobilienökonomie

Beteiligte Ämter der Stadt Zürich:
Amt für Städtebau
Rechtsdienst Hochbaudepartement

Fotos/Grafik/Pläne:
Amt für Städtebau (AfS)

stadt-zuerich.ch/hochbau

Inhalt

1	Ziele und Inhalte des Erläuterungsberichts	3
2	Ausgangslage	4
2.1	Anlass	4
2.2	Ziel	4
2.3	Situation	4
2.4	Planungsrechtliche Situation	6
2.5	Schulraumbedarf im Schulkreis Letzi	8
2.6	Bisherige Planungsschritte	8
2.7	Motion GR Nr. 2022/587	10
3	Gegenstand der Vorlage	11
3.1	Aufhebung des privaten Gestaltungsplans	11
4	Übergeordnete Grundlagen und Rahmenbedingungen	12
4.1	Kantonaler Richtplan	12
4.2	Regionaler Richtplan	12
4.3	Kommunaler Richtplan	13
4.4	Weitere übergeordnete Gesetze und Grundlagen	14
5	Sachthemen / Auswirkungen	15
5.1	Bauzonenkapazität und -reserve	15
5.2	Mehrwertausgleich	15
5.3	Ortsbild-, Denkmal-, Natur- und Landschaftsschutz	15
5.4	Archäologie	16
5.5	Verkehr und Erschliessung	16
5.6	Freiraumversorgung	16
5.7	Sozialräumliche Aspekte	17
5.8	Öffentliche Infrastruktur	17
5.9	Naturgefahren	17
5.10	Umwelt	17
6	Interessenabwägung	19
7	Verfahren	20
7.1	Öffentliche Auflage	20
7.2	Kantonale Vorprüfung	20
7.3	Überarbeitung	20
7.4	Beschluss Gemeinderat	20
7.5	Weiteres Verfahren	20

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).

¹ vom 28. Juni 2000, SR 700.1

2 Ausgangslage

2.1 Anlass

Albisrieden gehört zu den am stärksten wachsenden Quartieren der Stadt Zürich. Überdurchschnittlich steigt die Zahl der Schulkinder an. Gemäss Prognosen wird sich das Wachstum fortsetzen. 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 10 Klassen ersetzt werden. Mit den bestehenden 8 Klassen ist somit ein Ersatzneubau für insgesamt 18 Primarklassen, ergänzt durch zwei Sporthalleneinheiten, geplant.

2.2 Ziel

Der rechtskräftige private Gestaltungsplan «Sporthalle Utogrund» (AS 701.580) soll ersatzlos aufgehoben werden, das heisst ausser Kraft gesetzt werden. Für dessen Geltungsbereich soll anschliessend die Bau- und Zonenordnung (BZO, AS 700.100) gelten.

2.3 Situation

Das Grundstück Kat.-Nr. AR4573 befindet sich im Verwaltungsvermögen der Stadt Zürich und umfasst eine Fläche von 23 291 m². Auf dem Grundstück befinden sich die Schulanlage Utogrund und das Sportzentrum Utogrund.

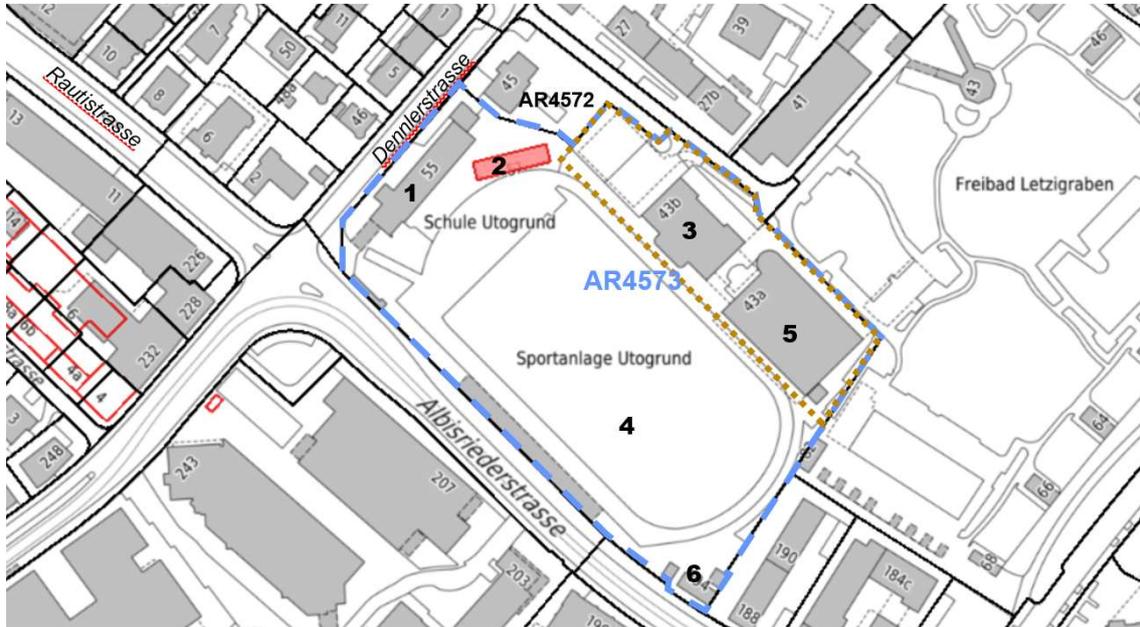
Die Schulanlage besteht aus dem 1945 erbauten Schulhaus (vgl. Abbildung 1, **1**) und einem 2022 erstellten Provisoriumsbau (**2**). Zum Sportzentrum Utogrund gehören eine Einfachsporthalle mit Garderoben für die Aussenanlage, ein Kraftraum und Betriebsräume (**3**), eine Leichtathletikanlage mit Tribüne 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.

Auf dem Areal der Schule Utogrund wurden im Schuljahr 2021/22 5 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.

Privater Gestaltungsplan «Sporthalle Utogrund», Aufhebung
 Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV



	Grundstück Kat.-Nr. AR4573	3	Einfachsporthalle
	Geltungsbereich privater Gestaltungsplan «Sporthalle Utogrund»	4	Rasenspielfeld (1.-Liga tauglich)
1	Schulhaus	5	Dreifachsporthalle
2	Schulraumprovisorium	6	Vereinsbauten

Abbildung 1: Situation



Abbildung 2: Luftbild mit Geltungsbereich (Legende vgl. Abb. 1)

2.4 Planungsrechtliche Situation

2.4.1 Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)²

Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans «Sporthalle Utogrund» liegt wie das gesamte Grundstück Kat.-Nr. AR4573 gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung (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 gilt.

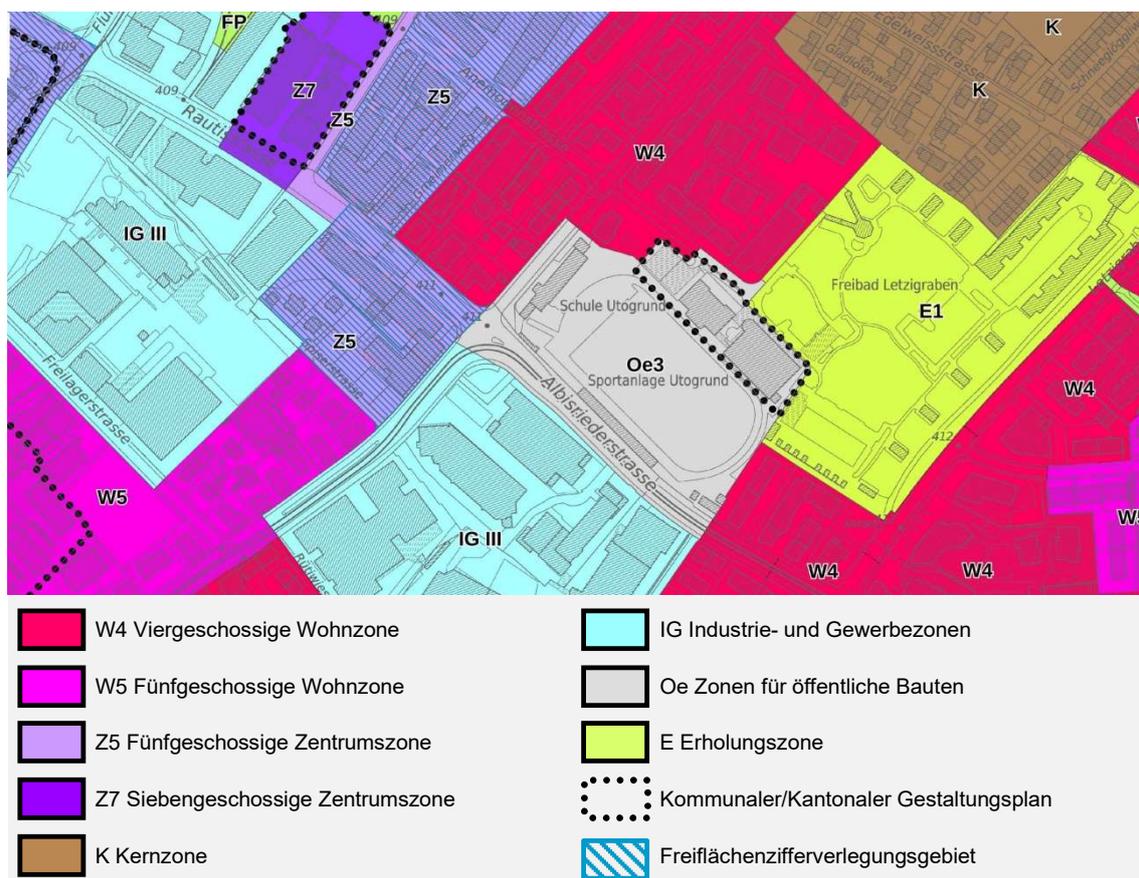


Abbildung 3: Bau- und Zonenordnung

² vom 23. Oktober 1991, AS 700.100

2.4.2 Privater Gestaltungsplan «Sporthalle Utogrund»

Für den nordöstlichen Teil des Grundstücks ist der private Gestaltungsplan «Sporthalle Utogrund»³ 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 (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 Dreifachsporthalle entgegen.

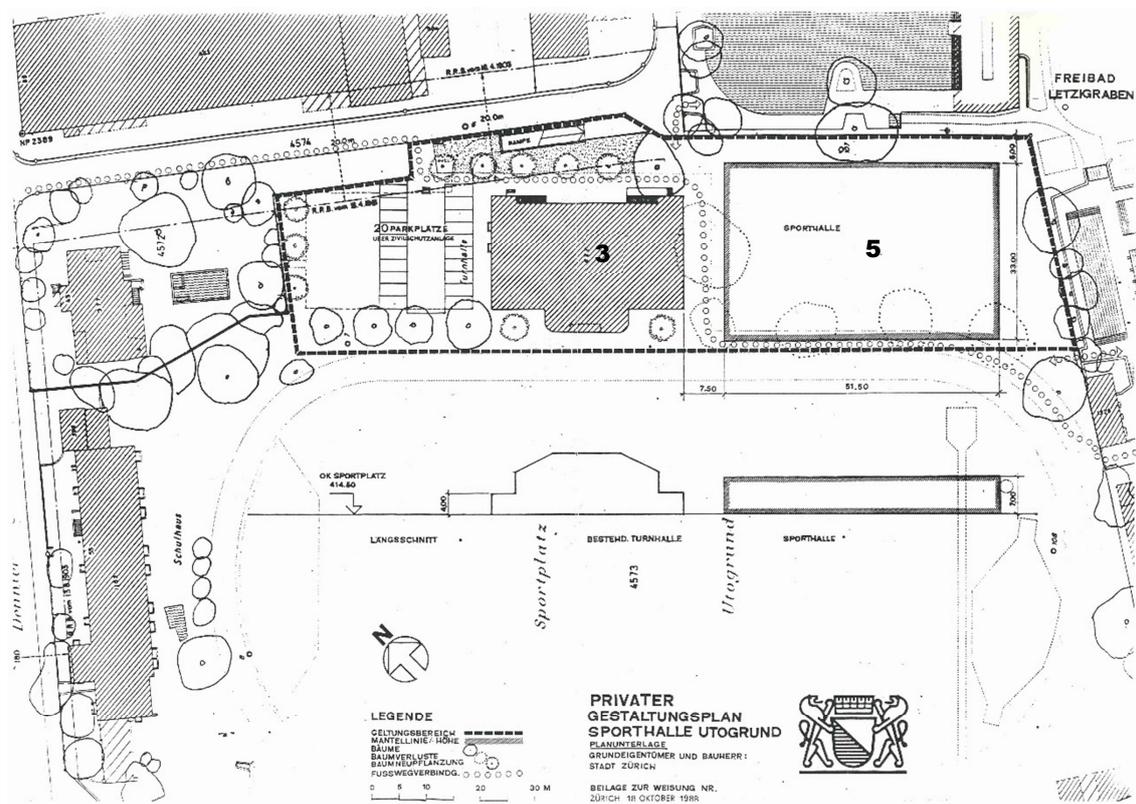


Abbildung 4: Privater Gestaltungsplan «Sporthalle Utogrund» (AS 701.580)

³ vom 12. April 1989, AS 701.580

2.5 Schulraumbedarf im Schulkreis Letzi

Albisrieden gehört zu den am stärksten wachsenden Quartieren der Stadt Zürich. Seit 2010 hat die Bevölkerungszahl von 17 835 Einwohnerinnen und Einwohnern um rund 25 Prozent auf 22 412 (Ende 2021) zugenommen. Gemäss Prognosen wird sich das Wachstum fortsetzen. Bis 2040 werden insgesamt rund 26 400 Personen erwartet. Grund für die dynamische Entwicklung sind Ersatzneubauten von Wohnsiedlungen und neue Überbauungen in früheren Gewerbegebieten, insbesondere im sogenannten Entwicklungsgebiet Letzi.

Überdurchschnittlich steigt dabei 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.

In den letzten Jahren ist deshalb an diversen Standorten im Quartier Albisrieden Schulraum geschaffen worden: 15 Klassen finden seit Sommer 2022 in der neuen Schulanlage Freilager Platz. Zuvor wurden in verschiedenen Wohnsiedlungen Flächen für Kindergärten und Betreuungseinrichtungen gemietet und ausgebaut. Auf den Schulanlagen Triemli/In der Ey, Altweg, Untermos und Utogrund wurden provisorische Bauten eingerichtet. Für die Schulanlage Triemli/In der Ey ist ein grösserer Ersatz- und Erweiterungsneubau in Projektierung, neue Schulräume (Kindergarten, Betreuung) werden zudem auf dem Koch-Areal entstehen, ebenso provisorische Bauten neben der Schulanlage Letzi.

Dennoch braucht es zusätzlichen Schulraum, gerade im nordöstlichen Teil Albisriedens, dem Entwicklungsgebiet Letzi. Das Kleinschulhaus Utogrund hat seine Kapazitätsgrenzen überschritten. Seit einigen Jahren werden Schulkinder ab der Mittelstufe der Schule Untermos zugeteilt, die aufgrund des Klassenwachstums mit 3 «Züri Modular»-Pavillons ergänzt wurde. Da im betreffenden Gebiet keine (städtischen) Grundstücke für einen neuen Schulbau verfügbar sind, soll die Schulanlage Utogrund durch einen Neubau mit zusätzlichen 10 Klassen ersetzt werden. Mit den bestehenden 8 Klassen ist somit ein Ersatzneubau für insgesamt 18 Primarklassen geplant.

2.6 Bisherige Planungsschritte

Aufgrund der steigenden Kinderzahlen im Schulkreis Letzi untersuchte das Hochbaudepartement 2018 in einer Quartieranalyse, wie und wo die Klassenkapazitäten erhöht werden können – darunter auch auf der Schulanlage Utogrund. Bereits Jahre zuvor waren, aufgrund der beschränkten Platzverhältnisse für Schule und Sport und insbesondere für den Fall einer Erweiterung der Schulanlage, Verhandlungen zur Arrondierung des Areals durch Erwerb der Nachbarliegenschaft Dennlerstrasse 45 (Kat.-Nr. AR4572) aufgenommen worden.

Der Gemeinderat stützte die Absichten des Stadtrats, indem er am 6. Februar 2019 zwei dringliche Motionen überwies, die einen (Ersatz-)Neubau einer Schulanlage im Entwicklungsgebiet Letzi forderten:

1. Dringliche Motion, GR Nr. 2019/4: «Der Stadtrat wird beauftragt, im Raum Schulanlage Untermoos-Rautistrasse-Flurstrasse-Badenerstrasse-Dennlerstrasse durch Bau, Kauf oder Miete Schulraum für die Primarschulstufe zur Verfügung zu stellen. Ziel: Genügend Schulraum im oben genannten Raum – ohne Einsatz von Schulpavillons.»
2. Dringliche Motion, GR Nr. 2018/505, mit Textänderung: «Der Stadtrat wird aufgefordert, dem Gemeinderat eine Weisung für einen zweckmässigen Neubau des Schulhaus Utogrund mit mindestens ~~15~~ 12 Klassen zu unterbreiten. Dabei sollen Bereiche der Sportanlage Utogrund den Schülerinnen und Schülern als Freiraum zur Verfügung stehen. Zusammen mit dem Schulhaus Freilager sollen die Pavillons in den umliegenden Schulhäusern nicht mehr benötigt und entfernt werden. Es ist in der Planung zu berücksichtigen, dass ein späterer Ausbau des Schulhaus Utogrund möglich ist.»

In einer strategischen Planung wurden ab 2019 verschiedene Projektvarianten erarbeitet – mit und ohne Einbezug der benachbarten Liegenschaft Dennlerstrasse 45. Untersucht wurde insbesondere auch eine grundlegende Neukonzeption der Gesamtanlage Utogrund, also einschliesslich Sportzentrum mit Dreifachsporthalle, Kleinstadion und Laufbahn. Mit dieser Variante wäre die Laufbahn gleichzeitig der BASPO-Norm (mit einheitlichem Radius und leicht grösseren Abmessungen aber gleicher Lauflänge) angepasst worden. Allerdings hätte damit der Aussenraum für die Schulkinder nicht vergrössert werden können. Auch wies diese Variante Nachteile in ökologischer Hinsicht auf (Vernichtung grauer Energie bei einem Ersatzneubau der gesamten Schul- und Sportanlage).

2020 mussten die Verhandlungen mit der privaten Eigentümerschaft der Liegenschaft Dennlerstrasse 45 erfolglos beendet werden. Eine Einigung hatte trotz grosser Bemühungen seitens Stadt nicht erzielt werden können.

In der Folge erwies sich zur Unterbringung des Raumprogramms nur noch eine der in der Strategischen Planung ausgearbeiteten Varianten als praktikabel, nämlich die Fokussierung auf den Perimeter der Schulanlage und die Realisierung eines Ersatzneubaus des Schulhauses. Diese Variante wurde anschliessend vertieft geprüft, was auf Antrag des Stadtrats eine zweimalige Verlängerung der Frist zur Erfüllung der beiden Motionen bis 6. August 2022 durch den Gemeinderat zur Folge hatte. Mit dieser Variante wurde auf eine Anpassung der Laufbahn an die BASPO-Norm bewusst verzichtet (die Laufbahn erfüllt weiterhin die Anforderungen einer Trainingsanlage der Kategorie B3 gemäss Swiss Athletics und ist für Jugendwettkämpfe tauglich). Ebenfalls nicht weiterverfolgt wurde die Möglichkeit, das heutige Schulhaus zu belassen und lediglich zu ergänzen. Bei diesem Szenario stünden den Schulkindern wenig Aussenraumfläche und nur kleine Spielfelder zur Verfügung.

Mit Stadtratsbeschluss (STRB) Nr. 796/2022 vom 31. August 2022 legte der Stadtrat schliesslich dem Gemeinderat einen Projektierungskredit für einen Ersatzneubau der Schulanlage Utogrund sowie die Erstellung von Provisorien über insgesamt Fr. 17 500 000.- vor. Mit gleichem STRB beantragte der Stadtrat die Abschreibung der

beiden oben genannten Motionen als erledigt. Der Gemeinderat stimmte der Vorlage mit Beschluss vom 1. Februar 2023 zu (GR Nr. 2022/398; Beschlussnummer 1330/2023).

Basierend auf dem erwähnten Projektierungskredit hat das Amt für Hochbauten (AHB) 2023 einen Architekturwettbewerb durchgeführt. Eine Rahmenbedingung war dabei, dass die Position der Leichtathletikanlage und des Rasenspielfelds (vgl. Abb. 1, 4) unverändert und die bestehende Dreifachturnhalle (5), sowie die Vereinsbauten (6) erhalten bleiben. Aus dem Wettbewerb ist das Projekt «DÜRRENMATT» von bernath+widmer Architekten AG und Marco Duarte Architekten zusammen mit Krebs und Herde Landschaftsarchitekten GmbH als Sieger hervorgegangen. 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.

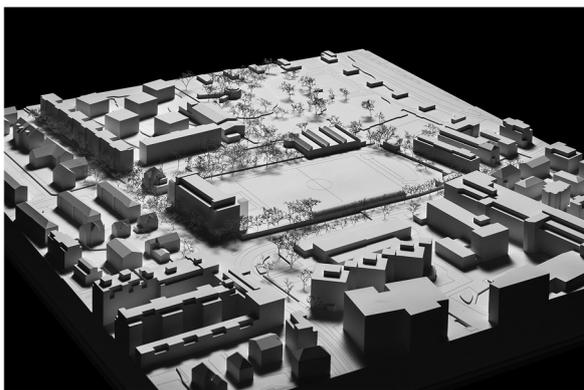


Abbildung 5: Siegerprojekt «DÜRRENMATT» (Modellfoto: Dominik Zietlow, Zürich)



Abbildung 6: Siegerprojekt «DÜRRENMATT», Blick vom Rasenspielfeld (Visualisierung: imagine we create, Matosinhos, Portugal)

2.7 Motion GR Nr. 2022/587

Die Motion GR Nr. 2022/587 vom 23. November 2022 verlangt die Umzonung von Kat.-Nr. AR4572 (vgl. Abbildung 1) von der Wohnzone W4 in die Zone für öffentliche Bauten Oe3. Mit STRB 1137/2023 vom 19.04.2023 beantragte der Stadtrat die Ablehnung dieser Motion. Die Motion wurde daraufhin am 7. Juni 2023 zurückgezogen (GRB 1898/2023).

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 derzeitigen privaten Eigentümerschaft des Grundstücks nicht gegeben. Wie oben erwähnt, blieben Verhandlungen mit der Eigentümerschaft über den Erwerb der Parzelle erfolglos. Eine Landsicherung mittels Werkplan gemäss §§ 114 ff. Planungs- und Baugesetz (PBG, LS 700.1) ist aus Gründen der Verhältnismässigkeit derzeit nicht angezeigt.

3 Gegenstand der Vorlage

3.1 Aufhebung des privaten Gestaltungsplans

Aufgrund der beschriebenen Ausgangslage und planungsrechtlichen Situation soll der private Gestaltungsplan «Sporthalle Utogrund» auf Antrag der Grundeigentümerversprecherin Immobilien Stadt Zürich (IMMO) ersatzlos aufgehoben werden. Die gültige BZO (Zone für öffentliche Bauten, vgl. Kap. 2.4.1) soll zukünftig Beurteilungsgrundlage für die Bewilligung künftiger Bauten auf dem ganzen Areal sein. Die Zone für öffentliche Bauten ist für die der öffentlichen Aufgabenerfüllung dienende heutige und zukünftige Schul- und Sportnutzung die geeignete Zonierung.

Mit Aufhebung des Gestaltungsplanes gilt gemäss gültiger BZO für dessen Geltungsbe- reich zukünftig die gleiche Empfindlichkeitsstufe ES II, wie für die übrige Schul- und Sportanlage (Grundstück Kat.-Nr. AR4573).

Mit STRB Nr. 796/2022 zum Projektierungskredit für den Ersatzneubau wurde bereits entschieden, dass ein Verfahren zur Aufhebung des privaten Gestaltungsplans in die Wege geleitet werden soll.

4 Übergeordnete Grundlagen und Rahmenbedingungen

4.1 Kantonaler Richtplan

Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans «Sporthalle Utogrund» liegt gemäss kantonalem Richtplan im Siedlungsgebiet. Weitere Festlegungen trifft der kantonale Richtplan für das Areal nicht. Die Aufhebung des Gestaltungsplans steht im Einklang mit dem kantonalen Richtplan.



Abbildung 7: Kantonaler Richtplan (Stand Februar 2023)

4.2 Regionaler Richtplan

Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans «Sporthalle Utogrund» ist im regionalen Richtplan, Siedlung und Landschaft, dem Zentrumsgebiet «Zürich Altstetten/Letzi» zugewiesen. Zentrumsfunktion und Entwicklungsziele dieses Gebiets werden im Richtplan wie folgt beschrieben:

Gebietscharakter/Dichte

- Erweiterung westliches Stadtzentrum
- Ehemalige Industriegebiete: Transformation weiterführen
- Gebietsweise Erhöhung der anzustrebenden baulichen Dichte (Referenz BZO 99)

Nutzung

- Potenzial für Ausbau Wohnen, Dienstleistung, Quartiersversorgung, produzierendes Gewerbe und Industrie erhalten und nutzen
- Freiflächen erhalten, aufwerten und neue schaffen

In der Richtplankarte «Versorgung, Entsorgung» wird das Areal dem Prioritätsgebiet für rohrleitungsgebundene Energieträger zugewiesen.

Die Aufhebung des Gestaltungsplans steht im Einklang mit dem regionalen Richtplan.

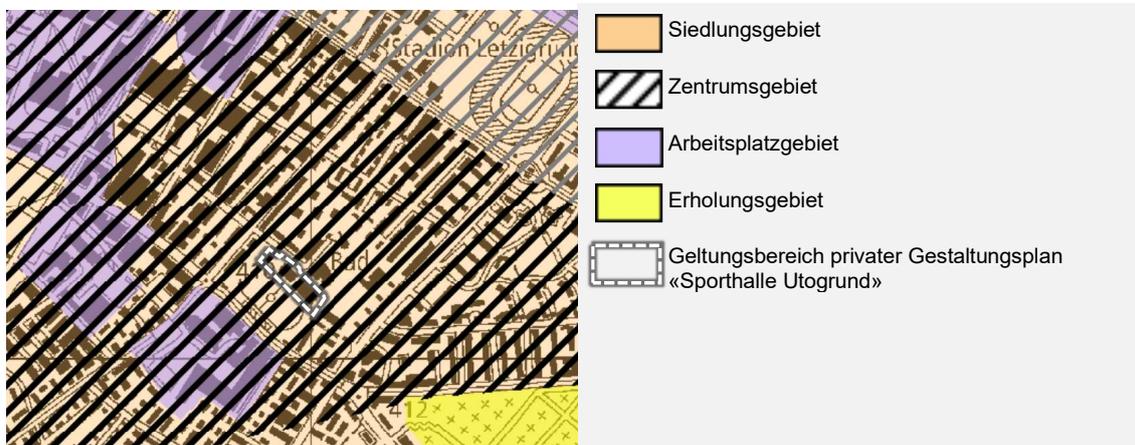


Abbildung 8: Regionaler Richtplan (Stand März 2023), Siedlung und Landschaft

4.3 Kommunalen Richtplan

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

Im kommunalen Richtplan SLöBA ist für den südöstlichen Teil des Geltungsbereichs des privaten Gestaltungsplans eine bestehende Sportanlage, für den nordwestlichen Teil eine bestehende sowie eine geplante Volksschulanlage eingetragen. Dies entspricht weiterhin der beabsichtigten Entwicklung nach Aufhebung des Gestaltungsplans. Die Aufhebung des Gestaltungsplans steht somit im Einklang mit dem kommunalen Richtplan SLöBA.

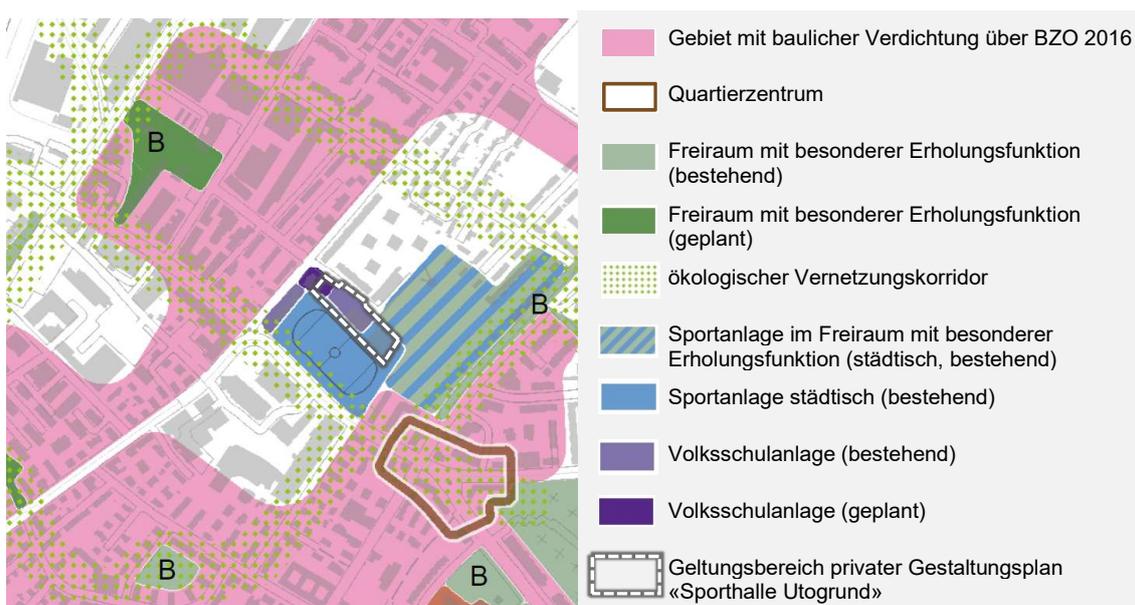


Abbildung 9: Kommunaler Richtplan SLöBA (Stand Juni 2022)

4.3.2 Verkehr

Im Nordwesten des Geltungsbereichs des privaten Gestaltungsplans legt der kommunale Richtplan Verkehr einen bestehenden Fussweg fest. In dessen Verlängerung nach Südosten sowie entlang des Geltungsbereichs des Gestaltungsplans nach Süden abbiegend ist eine geplante Fussverbindung zur Albrisriederstrasse eingetragen.

Weitere Festlegungen, die den Geltungsbereich des aufzuhebenden Gestaltungsplans betreffen oder tangieren, sieht der kommunale Richtplan Verkehr nicht vor. Die Aufhebung des Gestaltungsplanes steht im Einklang mit dem kommunalen Richtplan Verkehr.

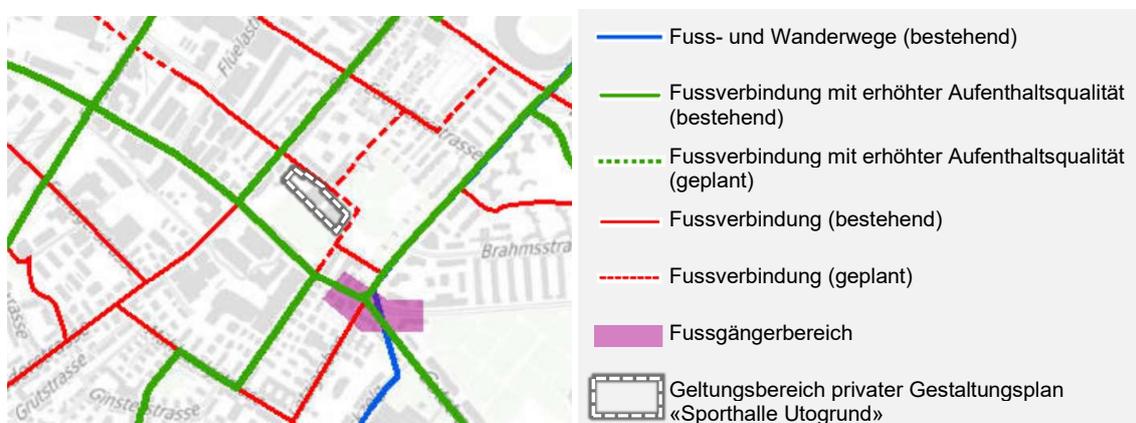


Abbildung 10: Kommunalen Richtplan Verkehr (Stand August 2022), Fussverkehr

4.4 Weitere übergeordnete Gesetze und Grundlagen

4.4.1 PBG-Teilrevision vom 14. September 2015 (Harmonisierung der Baubegriffe)

Die Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO) ist noch nicht an die harmonisierten Baubegriffe gemäss der seit 1. März 2017 in Kraft stehenden Teilrevision des PBG angepasst. Es gelten die Baubegriffe gemäss dem PBG in der Fassung bis zum 28. Februar 2017.

5 Sachthemen / Auswirkungen

5.1 Bauzonenkapazität und -reserve

Wie zuvor beschrieben, lässt der private Gestaltungsplan neben der Dreifachsporthalle keine weiteren Bauten in seinem Geltungsbereich zu (vgl. Kap. 2.4.2). Mit der Aufhebung des Gestaltungsplans wird der Spielraum für die Anordnung von Bauten auf dem Areal der Schul- und Sportanlage Utogrund im Rahmen der Regelbauweise vergrössert.

Der private Gestaltungsplan definiert via Gebäudemantel eine zulässige Baumasse während die BZO für die Zone für öffentliche Bauten Oe3 eine Ausnützungsziffer festlegt (vgl. folgende Übersicht). Die Masse lassen sich daher nicht vergleichen. Aufgrund der beschränkten Zulässigkeit von Gebäuden mit dem Gestaltungsplan, dürfte sich die Bauzonenkapazität mit seiner Aufhebung jedoch eher leicht erhöhen.

	Gestaltungsplan «Sporthalle Utogrund»	BZO, Oe3
Fläche	5506 m ²	
Gebäudemantel	51.50 m * 33.00 m * 7.00 m → zulässige Baumasse: 11 896 m ³	
Ausnützungsziffer		90 % → zulässige Ausnützung: 4955 m ² (5506 m ² * 0.9)

5.2 Mehrwertausgleich

Mit der Planungsmassnahme entsteht nach den Vorschriften des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG)⁴ kein Mehrwert, der eine Abgabepflicht auslöst. Entsprechend wird keine Mehrwertabgabe erhoben.

5.3 Ortsbild-, Denkmal-, Natur- und Landschaftsschutz

5.3.1 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung der Schweiz ISOS

Die Schul- und Sportanlage liegt wie das benachbarte Freibad Letzigraben gemäss ISOS in der Umgebungszone mit dem Erhaltungsziel a («Erhalt der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche. Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten bewahren, störende Veränderungen beseitigen»). Die räumliche Verknüpfung der für das Quartier sehr wichtigen Grün- und Freizeitfläche mit Freibad, Schul- und Sportanlage ist auch in Zukunft sicherzustellen oder gar zu verbessern.

⁴ vom 28. Oktober 2019, LS 700.9

Die Aufhebung des privaten Gestaltungsplans steht den Schutzzielen des ISOS nicht entgegen.

5.3.2 Denkmalschutz

Der Geltungsbereich des aufzuhebenden Gestaltungsplans sowie die gesamte Parzelle Kat.-Nr. AR4573 tangieren keine kommunalen und überkommunalen Schutz- und Inventarobjekte.

5.3.3 Natur- und Landschaftsschutz

Der Geltungsbereich des aufzuhebenden Gestaltungsplans sowie die gesamte Parzelle Kat.-Nr. AR4573 tangieren keine kommunalen und überkommunalen Schutzgebiete und keine Natur- und Landschaftsschutzinventare.

5.4 Archäologie

Der Geltungsbereich des aufzuhebenden Gestaltungsplans sowie die gesamte Parzelle Kat.-Nr. AR4573 liegen in der archäologischen Zone 9.002 (urgeschichtliche Funde, römischer Gutshof, Galgen). Bauvorhaben innerhalb von archäologischen Zonen müssen der Stadtarchäologie zur Beurteilung vorgelegt werden. Bodeneingriffe müssen durch die Stadtarchäologie begleitet oder durch Ausgrabungen vorabgeklärt werden. Die Aufhebung des Gestaltungsplans hat für die Anliegen und Vorgehensweise der Stadtarchäologie keine Bedeutung.

5.5 Verkehr und Erschliessung

Basierend auf den Festlegungen des privaten Gestaltungsplans «Sporthalle Utogrund» (Art. 5) wurden im Nordwesten des Geltungsbereichs 20 Autoabstellplätze erstellt. Der Weiterbestand dieser Abstellplätze wird durch die Aufhebung des Gestaltungsplans zunächst nicht tangiert.

Die betroffene Fläche soll in die Projektentwicklung für einen Ersatzneubau des Schulhauses einbezogen werden (vgl. Kapitel 2.6). Die 20 Autoabstellplätze sind Gegenstand des Wettbewerbsprogramms. Sofern die Fläche der heutigen Abstellplätze durch andere Nutzungen beansprucht würde, ist mit dem Wettbewerb eine andere Anordnung der Abstellplätze auf dem Areal nachzuweisen.

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme hat daher keinen Einfluss auf die Verkehrserschliessung.

5.6 Freiraumversorgung

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme hat keinen Einfluss auf die Freiraumversorgung.

5.7 Sozialräumliche Aspekte

Mit der Aufhebung des privaten Gestaltungsplans wird, wie erwähnt, die Zone für öffentliche Bauten Oe3 planerische Grundlage für künftige Vorhaben auf dem Areal sein. Somit bleibt der bisherige Geltungsbereich des Gestaltungsplans auch künftig für öffentliche Infrastrukturen vorbehalten. Dies entspricht der Festlegung des kommunalen Richtplans SLöBA, der für das Areal eine Schul- und Sportanlage vorsieht. Sozialräumliche Aspekte im Sinne der Arbeitshilfe «Sozialräumliche Aspekte beim Planen und Bauen»⁵ der Stadtentwicklung Zürich (STEZ) werden somit durch die Zonenzuweisung berücksichtigt.

5.8 Öffentliche Infrastruktur

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme dient wie eingangs beschrieben der Erweiterung der bestehenden Schulanlage und damit der öffentlichen Infrastruktur. Sie steht damit im Einklang mit den Planungsgrundsätzen gemäss Art. 3 Abs. 4 Raumplanungsgesetz des Bundes (RPG, SR 700). Es sind keine weiteren Massnahmen im Bereich von öffentlichen Infrastrukturen erforderlich.

5.9 Naturgefahren

5.9.1 Hochwasserschutz / Oberflächenabfluss

Der Geltungsbereich des aufzuhebenden Gestaltungsplans sowie die gesamte Parzelle Kat.-Nr. AR4573 wird von keinen öffentlichen Gewässern durchflossen oder begrenzt. Trotzdem besteht auf dem gesamten Areal eine geringe Gefährdung durch Hochwasser (Hinweisbereich gemäss Gefahrenkarte, Stand 26. Januar 2023). Im Hinweisbereich sind auf Stufe Nutzungsplanung keine Massnahmen erforderlich. Im Rahmen der Aufhebung des Gestaltungsplans sind daher keine planungsrechtlichen Massnahmen erforderlich.

5.9.2 Massenbewegungen

Gemäss Gefahrenkarte liegt die vom aufzuhebenden Gestaltungsplan betroffene Fläche ausserhalb der relevanten Gefahrenbereiche für Massenbewegungen.

5.10 Umwelt

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

⁵ «Sozialräumliche Aspekte beim Planen und Bauen», Eine Arbeitshilfe, Checkliste Sozialräumliche Anliegen bei Gebietsentwicklungen, STEZ, 2015

Klimaschutzziel Netto Null 2040

Der Stadtrat hat das Klimaschutzziel Netto Null 2040 beschlossen (vgl. Stadtratsbeschluss Nr. 381/2021). Diesem hat die Zürcher Stimmbevölkerung 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.

Als wichtiger Umsetzungsschritt sind die städtischen Regulierungen, Strategien und Planungen auf ihre Zielkonformität zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen (vgl. STRB 0381/2021). Zurzeit prüft das Amt für Städtebau welchen Beitrag es zur Erreichung des neuen Klimaschutzziels künftig leisten kann.

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.

6 Interessenabwägung

Die verschiedenen Interessen aus den Kapiteln 4 «Übergeordnete Grundlagen und Rahmenbedingungen» und 5 «Sachthemen und Auswirkungen» werden unter Berücksichtigung der Ziele gegeneinander abgewogen.

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. So kann dringend benötigter zusätzlicher Schulraum geschaffen werden (vgl. Kap. 2.5).

Dies steht in Einklang mit den in Kapitel 4 beschriebenen übergeordneten Grundlagen und Rahmenbedingungen, darunter der kommunale Richtplan SLöBA, welcher für das Areal eine Volksschulanlage sowie eine Sportanlage vorsieht. Die nach der Aufhebung des Gestaltungsplans für das betroffene Areal geltende Zone für öffentliche Bauten gemäss BZO ist zweckmässig; der geplante Ersatzneubau ist zonenkonform (§ 60 Abs. 1 PBG). Die planungsrechtliche Massnahme stimmt, wie in den Kapiteln 2.5, 2.6, 5.7 und 5.8 beschrieben, mit den Planungsgrundsätzen gemäss Art. 3 Abs. 4 RPG überein.

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 (vgl. Kap. 5.3.1). 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. Schutz- oder Inventarobjekte der Denkmalpflege und des Natur- und Landschaftsschutzes sind von der Aufhebung des Gestaltungsplans nicht unmittelbar betroffen.

Die vorliegende Aufhebung des Gestaltungsplans dient mit der Schaffung von planerischem Spielraum für die Schaffung von zusätzlichem Schulraum dem hohen öffentlichen Interesse an der Bereitstellung von gut erreichbarbarem Schulraum. Dem stehen keine öffentlichen Interessen entgegen. Wesentliche private Interessen werden nicht tangiert.

Die Interessenabwägung ergibt unter Einbezug aller aufgeführten Aspekte, dass die vorliegende Aufhebung des Gestaltungsplans mit den Grundsätzen der Raumplanung und den Richtplänen vereinbar ist. Den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung und dem ISOS wird Rechnung getragen.

7 Verfahren

7.1 Öffentliche Auflage

Die Aufhebung des privaten Gestaltungsplans «Sporthalle Utogrund» wurde gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 25. Mai 2023 bis 24. Juli 2023 öffentlich aufgelegt.

Während der Dauer der öffentlichen Auflage wurden keine Einwendungen eingereicht.

7.2 Kantonale Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde die Aufhebung des genannten Gestaltungsplans dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht.

In der Vorprüfung vom 22. August 2023 bestätigt die Baudirektion, dass die Aufhebung des Gestaltungsplans den übergeordneten planerischen Vorgaben entspricht und stuft diese als genehmigungsfähig ein. Sie ermögliche einen wertvollen Beitrag zur Schaffung von zusätzlichem Schulraum, was Voraussetzung für die gemäss Richtplanvorgaben qualitätvolle Innenentwicklung sei.

7.3 Überarbeitung

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

7.4 Beschluss Gemeinderat

Die Aufhebung des Gestaltungsplans liegt in der Kompetenz des Gemeinderats.

7.5 Weiteres Verfahren

Referendums- und Stimmrechtsbeschwerdefrist

Nachdem der Gemeinderat die Aufhebung des Gestaltungsplans beschlossen 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 Aufhebung.

Rekursfrist

Mit Bekanntmachung der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion wird die Aufhebung des Gestaltungsplans während 30 Tagen zum Rekurs aufgelegt.

Inkraftsetzung

Ist die Rekursfrist ungenutzt verstrichen oder sind allfällige Rechtsmittelverfahren abgeschlossen, setzt der Stadtrat die Aufhebung des Gestaltungsplans in Kraft. Der Stadtratsbeschluss betreffend Inkraftsetzung wird während 30 Tagen zum Rekurs aufgelegt, wird kein Rechtsmittel gegen die Inkraftsetzung ergriffen, erlangt die Vorlage ihre Rechtskraft.

Stadt Zürich
Amt für Städtebau (AfS)
Lindenhofstrasse 19
8021 Zürich
T + 41 44 412 11 11
stadt-zuerich.ch/hochbau

Hochbaudepartement