



## Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 25. Oktober 2023

GR Nr. 2023/483

### **Amt für Städtebau, Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Zonenplanänderung und Änderung des Ergänzungsplans Hochhausgebiete «Quartierpark Grünau», Zürich-Altstetten, Kreis 9**

#### **1. Zweck der Vorlage**

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) «Quartierpark Grünau» hat zum Ziel, das heutige Rasenspielfeld der Schulanlage Grünau dauerhaft als Quartierpark zu sichern, wobei die Nutzung der Wiese durch die Schule weiterhin gewährleistet ist. Dazu wird das heute in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen liegende Rasenspielfeld der Schule Grünau (Kat.-Nr. AL7724) und der angrenzende Strassenabschnitt (beide heute der Oe4F zugeordnet) grösstenteils der Freihaltezone FP zugeteilt (11 514 m<sup>2</sup>). An der südwestlichen Ecke der Parzelle (Strassenkreuzung Grünauring/ Tüffenwies) befindet sich eine von ERZ betriebene Wertstoffsammelstelle, die in der Freihaltezone FP bei einer Erneuerung nicht zonenkonform wäre. Deshalb wird der betroffene Abschnitt der Wohnzone W4 zugewiesen (165 m<sup>2</sup>).

Gleichzeitig wird in der parallellaufenden BZO-Teilrevision «Schulanlage Tüffenwies» die in der Erholungszone E1 liegende Parzelle Kat.-Nr. AL8787 zusammen mit den für die Erschliessung relevanten Abschnitten der anliegenden Strassenparzellen neu der Zone für öffentliche Bauten (Oe4F) zugeteilt (Fläche von 11 046 m<sup>2</sup>). Die beiden Vorlagen sind verknüpft, denn von der Baudirektion wurde in der Vorprüfung darauf hingewiesen, dass ohne anderweitige Darlegungen die Reduktion von Flächen für öffentliche Bauten und Anlagen nur dann genehmigt werden kann, wenn andernorts Flächen für öffentliche Bauten und Anlagen geschaffen bzw. kompensiert werden. Die BZO-Teilrevision «Quartierpark Grünau» wird demnach unter dem Vorbehalt, dass die BZO-Teilrevision «Schulanlage Tüffenwies» genehmigt werden kann, als genehmigungsfähig eingestuft.

Als Teil der vorliegenden BZO-Teilrevision «Quartierpark Grünau» wird auch der Ergänzungsplan Hochhausgebiete angepasst. Es handelt sich dabei um eine Verkleinerung des Hochhausgebiets II um den neu der Freihaltezone FP zugeteilten Bereich.

Mit diesem Antrag beantragt der Stadtrat dem Gemeinderat, die BZO-Teilrevision «Quartierpark Grünau», Zonenplanänderung und Änderung des Ergänzungsplan Hochhausgebiete, festzusetzen.

#### **2. Geltungsbereich**

Die BZO-Teilrevision bezieht sich auf einen Teilbereich der städtischen Schulanlage Grünau, Kat.-Nr. AL7724, im Quartier Grünau in Zürich-Altstetten. Der Geltungsbereich der vorliegenden BZO-Teilrevision umfasst insgesamt eine Fläche von 11 679 m<sup>2</sup> und wird westlich und nördlich von der Strasse Tüffenwies und südlich vom Grünauring umschlossen. Östlich, auf der gleichen Parzelle, liegt die Schulanlage Grünau. In eine FP ausgezont werden 9467 m<sup>2</sup>

2/7

auf der Parzelle Kat.-Nr. AL7724, 1142 m<sup>2</sup> auf der Strassenparzelle Kat.-Nr. AL7720 und 905 m<sup>2</sup> auf der Strassenparzelle Kat.-Nr. AL7721. In eine Wohnzone W4 werden 165 m<sup>2</sup> der Strassenparzelle Kat.-Nr. AL7720 umgezont.

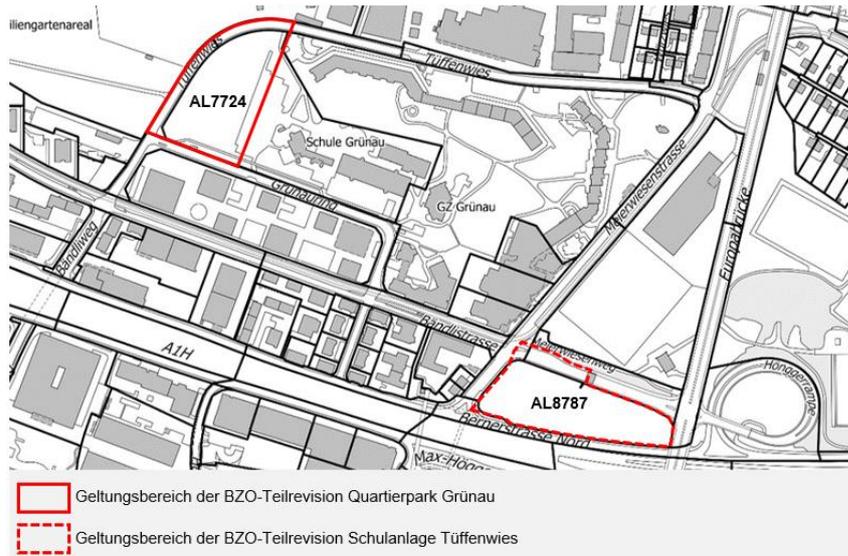


Abbildung 1: Situation Katasterplan mit Geltungsbereich, rot umrandet

### 3. Ausgangslage

Im Schulkreis Letzi wird für die nächsten fünf bis zehn Jahre eine anhaltend starke Zunahme der Anzahl Schülerinnen und Schüler auf allen Stufen der Primar- und Sekundarschule prognostiziert. Da die Einzugsgebiete für Primarschulen durch die Schulwege begrenzt sind, soll eine neue Sekundarschule im Quartier Grünau helfen, den Schulraumbedarf südlich des Gleisfelds zu entlasten. Während den Standortabklärungen für eine neue Schulanlage Tüffenwies wurde der Wert des Rasenspielfelds der Schulanlage Grünau für das Quartier ersichtlich.

An der Quartierinformation vom Oktober 2019 äusserte sich das Quartier gegen einen geplanten Neubau auf dem Rasenspielfeld, mit dem Argument, dass dieses als Quartierwiese sehr wichtig sei. Tatsächlich wird diese grosszügige Freifläche inmitten des Wohnquartiers als zentraler Treffpunkt rege von den dort ansässigen Bewohnenden, darunter viele Familien, für diverse Freizeitaktivitäten genutzt. Ausserdem liegt das Rasenspielfeld abseits der Hauptverkehrsströme und ist dennoch einfach und sicher aus dem ganzen Quartier zu erreichen. Vom Quartier wurde, um das Rasenspielfeld als Quartierpark freizuhalten, als alternativer Standort für die neue Sekundarschule die Parzelle Kat.-Nr. AL8787 zwischen Bändlistrasse und Bernstrasse Nord vorgeschlagen.

Neben der Parzelle Kat.-Nr. AL8787 wurde mittels Machbarkeitsstudie durch das Amt für Hochbauten (AHB) im Auftrag von Immobilien Stadt Zürich (IMMO) auch ein Alternativstandort auf der Schulanlage Grünau geprüft. Die Machbarkeitsprüfung ergab, dass die gemäss prognostiziertem Schulraumbedarf erforderliche Grösse der geplanten Sekundarschulanlage auf der Parzelle Kat.-Nr. AL8787 trotz den benötigten planungsrechtlichen Anpassungen und den



3/7

Belastungen des Standorts umsetzbar ist, jedoch nicht am Standort des heutigen Kindergartengebäudes in der Schulanlage Grünau (Parzelle Kat.-Nr. AL7724).

Der Quartierbevölkerung wurde die Prüfung der beiden Varianten Ende Juni 2020 vorgestellt. Die Anwesenden teilten die Schlussfolgerungen und unterstützten die Wahl der Parzelle Kat.-Nr. AL8787 für die neue Sekundarschulanlage.

Basierend auf der Machbarkeitsstudie des AHB und der städtebaulichen Beurteilung durch das Baukollegium (28. Februar 2020) sowie in Kenntnisnahme des Ergebnisses der Informationsveranstaltung im Quartier Ende Juni 2020 entschied sich der Stadtrat für die Sicherung des Rasenspielfelds als Quartierwiese und für die Parzelle Kat.-Nr. AL8787 als Standort der Schulanlage Tüffenwies.

#### **4. Planungsrechtliche Situation**

Gemäss gültiger Bau- und Zonenordnung (BZO) liegt der Teilbereich des Rasenspielfelds auf der Schulparzelle Grünau Kat.-Nr. AL7724 in der Zone für öffentliche Bauten Oe4F. Diese Oe4F wird von drei Seiten von einer Wohnzone W4 umschlossen. Westlich grenzt die Parzelle an die Strasse Tüffenwies, in diesem Abschnitt ebenfalls der Oe4F zugeordnet. Der Strassenabschnitt grenzt an eine Erholungszone E3 sowie an eine Freihaltezone F.

Im kommunalem Richtplan SLöBA ist der grösste Teil des vorliegenden Geltungsbereichs als Teil der Parzelle Kat.-Nr. AL7724 als bestehende Volksschule ausgewiesen und wird von einem ökologischen Vernetzungskorridor durchzogen. Der Geltungsbereich ist nicht unmittelbar Teil des Quartierzentrums, steht aber in räumlich-funktionaler Wechselwirkung zu diesem. Die Schulnutzung wird mit der beabsichtigten BZO-Teilrevision nicht in Frage gestellt. Der Quartierpark wird weiterhin zu einem grossen Teil als Rasenspielfeld der Schule dienen.

Das betroffene Grundstück liegt gemäss ISOS in der Umgebungszone XIV mit Erhaltungsziel a. Die BZO-Teilrevision steht im Einklang mit den Vorgaben des ISOS, indem Bauten künftig zonenwidrig sind und die Freifläche erhalten bleibt. Weiter tangiert der Geltungsbereich direkt keine kommunalen und überkommunalen Schutz- und Inventarobjekte.

#### **5. Gegenstand der BZO-Teilrevision**

##### **5.1 Änderung des Zonenplans**

Das auf der Parzelle Kat.-Nr. AL7724 liegende Rasenspielfeld stellt als zentraler Quartierpark einen wichtigen Freiraum im Quartier Grünau dar. Daher soll dieser Teilbereich in eine FP ausgezont und damit als Grünfläche im Quartier gesichert werden. Die Funktion als Rasenspielfeld für die Schule bleibt bestehen. Zusätzlich wird aufgrund der Lage und der Logik des Zonenplans der angrenzende Strassenabschnitt der Strasse Tüffenwies auch der FP zugeteilt. Die südwestliche Ecke mit der Wertstoffsammelstelle wird der Wohnzone W4 zugewiesen.

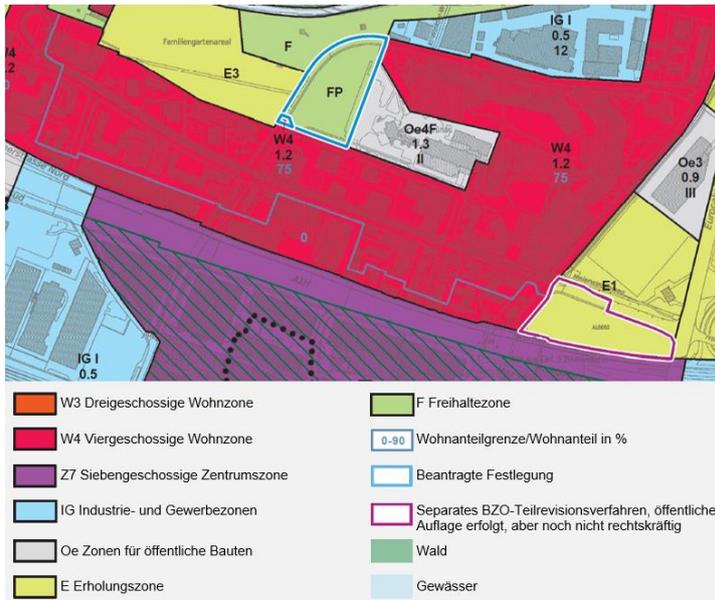


Abbildung 2: Beabsichtigte Zonenplanänderung (Darstellung gemäss Darstellungsverordnung)

### 5.2 Änderung Ergänzungsplan Hochhausgebiete

Da es sich bei der vorliegenden BZO-Teilrevision «Quartierpark Grünau» grösstenteils um eine Auszonung handelt, wird das Hochhausgebiet II entsprechend angepasst und der besagte Geltungsbereich aus diesem entlassen. Gleichzeitig wird in der parallellaufenden BZO-Teilrevision «Schulanlage Tüffenwies» das Hochhausgebiet II um den entsprechenden Geltungsbereich erweitert, abzüglich der Fläche, die der Grundwasserschutzzone S2 zugeteilt ist. Die Anpassung ist in der aktuellen Revision des Ergänzungsplans Hochhausgebiete (Stand Bereinigung der öffentlichen Auflage vom Januar/Februar 2023) berücksichtigt.

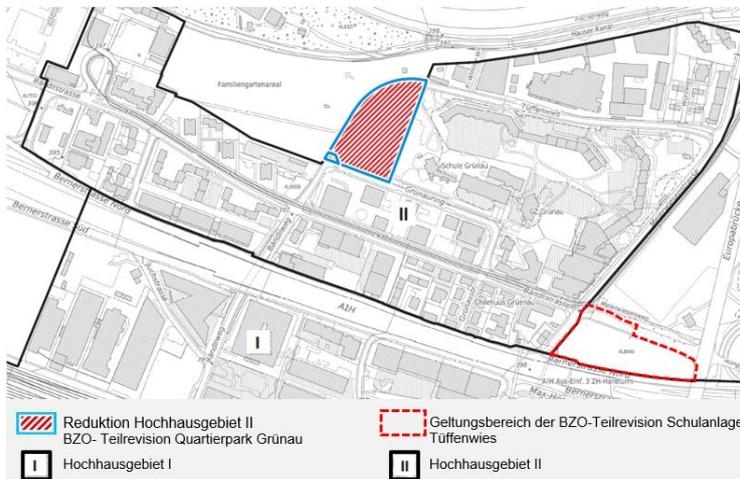


Abbildung 3: Ausschnitt rechtskräftiger Ergänzungsplan Hochhausgebiete: Beabsichtigte Anpassungen Hochhausgebiet II



## **6. Mehrwertausgleich**

Mit der Planungsmassnahme entsteht nach den Vorschriften des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG, LS 700.9) sowie der Mehrwertausgleichsverordnung (MAV, LS 700.91) kein Mehrwert, der eine Abgabepflicht auslöst, entsprechend wird keine Mehrwertabgabe erhoben.

Bei dem Abschnitt, der in eine W4 Zone umgezont wird, besteht ebenfalls keine Abgabepflicht, da es sich um eine Strassenparzelle handelt.

## **Beitrag für eine Entschädigung bei Auszonung**

Bei der vorliegenden BZO-Teilrevision handelt es sich grösstenteils um eine Auszonung (Oe4F in FP) nach § 1 lit. E MAG. Entsprechend hat die Stadt Zürich gegenüber dem Kanton im Rahmen der Vorprüfung ein Beitragsgesuch gestellt (§ 87 a PBG, § 36 Abs. 1 MAV).

## **7. Öffentliches Mitwirkungsverfahren**

Die öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG der BZO-Teilrevision «Quartierpark Grünau» fand vom 1. April 2022 bis und mit 31. Mai 2022 statt. Während der Dauer der öffentlichen Auflage wurden keine Einwendungen eingereicht.

## **8. Vorprüfung durch die kantonalen Behörden**

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

In der Vorprüfung vom 22. Juni 2022 würdigt die Baudirektion das Vorhaben und seine Abhängigkeit zur gleichzeitig zur Vorprüfung eingereichten BZO-Teilrevision «Schulanlage Tüffenwies» als nachvollziehbar dargelegt. Die Interessenabwägung sei vollständig und nachvollziehbar. Wie schon erwähnt, weist die Baudirektion darauf hin, dass ohne anderweitige Darlegungen die Reduktion von Flächen für öffentliche Bauten und Anlagen nur dann genehmigt werden kann, wenn andernorts Flächen für öffentliche Bauten und Anlagen geschaffen bzw. kompensiert werden. Die BZO-Teilrevision «Quartierpark Grünau» wird als genehmigungsfähig eingestuft, jedoch nur unter dem Vorbehalt, dass die BZO-Teilrevision «Schulanlage Tüffenwies» und damit eine neue, ungefähr gleich grosse Fläche für öffentliche Bauten und Anlagen festgesetzt wird und genehmigt werden kann.

Gleichzeitig mit dem Einreichen der Unterlagen für die kantonale Vorprüfung wurde dem Kanton das Gesuch um einen Beitrag für die Entschädigung der Auszonung nach § 36 Abs. 1 MAV eingereicht. Das Prüfergebnis bezüglich Beitragsberechtigung und das Bemessungsergebnis wurden nicht im Rahmen der Vorprüfung mitgeteilt; es erfolgt eine separate Information. Falls die vorliegende Auszonung beitragsberechtigt ist, so kann keine Zusicherungsverfügung, sondern nur eine Absichtserklärung, erstellt werden, da noch kein Geld im Fonds vorhanden ist.

## **9. 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:



6/7

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.

### **10. Schlussbemerkung**

Die vorliegende BZO-Teilrevision «Quartierpark Grünau» hält die Grundsätze der Raumplanung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes, die Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes sowie die Festlegungen des kantonalen und regionalen Richtplans sowie der kommunalen Richtpläne ein. Den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, wird Rechnung getragen.

Für das Grundstück als Standort des Quartierparks spricht die hohe Akzeptanz, die die Wiese bereits heute geniesst und die sich in einer vielfältigen Nutzung mit hoher Frequenz äussert, sowie die gute Erreichbarkeit innerhalb des Quartiers. Der Quartierpark anerkennt das Interesse der Bevölkerung an einem Treffpunkt für das Quartier sowie der Schule an der Weiternutzung des Rasenspielfelds, indem im Hinblick auf das erwartete Bevölkerungswachstum in Altstetten und im Schulkreis Letzi die Voraussetzungen für die Versorgung des Quartiers mit Schulraum und die Sicherung der notwendigen Freiflächen geschaffen werden. Dafür unabdingbar ist aber, dass diese Freifläche als Standort für die neu zu erstellende Schulanlage Tüffenwies ausser Betracht fällt. Deshalb ist diese BZO-Teilrevision mit der Festsetzung der BZO-Teilrevision «Schulanlage Tüffenwies» derart verknüpft, dass erstere nur genehmigungsfähig ist, falls letztere beschlossen wird.

Da diese BZO-Teilrevision durch die BZO-Teilrevision «Schulanlage Tüffenwies» bedingt ist, sind die beiden Vorlagen im Gemeinderat gleichzeitig zu behandeln (bedingter Antrag).

Mit dem Quartierpark im Westen, der geplanten Schulanlage Tüffenwies im Osten, sowie dem Eintrag «Quartierzentrum» im kommunalen Richtplan SLöBA im Zentrumsbereich Bändlistrasse/Tüffenwies wird das Quartier Grünau hinsichtlich der Öffentlichkeit dienlichen Nutzungen gestärkt.

Aus all diesen Gründen ist die vorliegende Planungsmassnahme rechtmässig, zweckmässig und angemessen.

**Dem Gemeinderat wird beantragt:**

- 1. Der Zonenplan Mst. 1:5000 wird gemäss Beilage 1 geändert.**
- 2. Der Ergänzungsplan Hochhausgebiete Mst 1:12500 wird gemäss Beilage 2 geändert.**
- 3. Ziffern 1 und Ziff. 2 gelten nur unter dem Vorbehalt, dass die BZO-Teilrevision «Schulanlage Tüffenwies» beschlossen und rechtskräftig wird.**



7/7

4. **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.**
5. **Der Stadtrat setzt die Änderungen gemäss Ziffern 1 und 2 nach Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.**

**Unter Ausschluss des Referendums:**

6. **Vom Bericht nach Art. 47 RPV (Beilage 3) 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