

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 11. Juli 2018

Amt für Städtebau, Immobilien Stadt Zürich und Liegenschaftenverwaltung, Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Zonenplanänderung Schulanlage Entlisberg in Zürich-Wollishofen und Zonenplanänderung ABZ in Zürich-Leimbach sowie Tausch von 403 m² Land der Schulparzelle Bruderwies in Zürich-Leimbach gegen die Liegenschaften Owenweg 19 und Moosstrasse 30 in Zürich-Wollishofen, Vertragsgenehmigung und Objektkredit

1. Zweck der Vorlage

Die Stadt Zürich hat bei der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ) ihr Interesse am Erwerb der beiden Liegenschaften Owenweg 19 (Kat.-Nr. WO6122) und Moosstrasse 30 (Kat.-Nr. WO6123) angemeldet. Diese grenzen direkt an die Schulanlage Entlisberg in Wollishofen. Mit dem Erwerb lässt sich das städtische Grundstück optimal arrondieren und so Fläche für künftigen Schulraum sichern. Für den Erwerb wird ein Objektkredit in Höhe von Fr. 1 475 742.40 beantragt.

Die ABZ plant für ihre Siedlung Leimbach (Kat.-Nr. LE1616, 5599 m² Grundstücksfläche) einen Ersatzneubau. Um die für eine Arealüberbauung i. S. v. Art. 8 der Bau- und Zonenordnung (BZO) erforderliche minimale Arealfläche von 6000 m² zu erreichen, fragte sie die Stadt Zürich an, ob sie die für eine Arealüberbauung fehlende Grundstücksfläche (403 m²) von der benachbarten Schulparzelle Bruderwies (Kat.-Nr. LE1497) erwerben könnte.

Nach diversen Abklärungen einigten sich die ABZ und die Stadt Zürich auf ein entsprechendes Tauschgeschäft.

Um eine Erweiterung der Schulanlage Entlisberg auf den beiden durch die Stadt von der ABZ erworbenen Grundstücken in Wollishofen realisieren zu können, müssen diese in die Oe3F umgezont werden. Damit wird die Möglichkeit für eine Erweiterung der Schulanlage Entlisberg geschaffen.

Um das Verdichtungspotenzial auf der vergrösserten Parzelle der ABZ in Leimbach nutzen zu können, sollen basierend auf der «Machbarkeitsstudie ABZ-Siedlung Leimbach» vom März 2016 die ABZ-Parzelle sowie 403 m² der Schulparzelle Bruderwies in die W3 (gemäss BZO 99) bzw. W4 (gemäss BZO 2016) umgezont werden. Damit wird die innere Nutzungsreserve mobilisiert und die Achse Leimbachstrasse gestärkt.

Der Tauschvertrag kommt (nebst anderen Bedingungen) nur dann zustande, wenn die rechtskräftige Umzonierung des ganzen ABZ-Areals in Leimbach in die Wohnzone W3 (BZO 99) bzw. W4 (BZO 2016) sowie die Umzonierung der Parzellen in Wollishofen in die Oe3F vorliegen. Daher beantragt der Stadtrat dem Gemeinderat mit dieser Weisung, den Zonenplan in Wollishofen und Leimbach zu ändern und den Tauschvertrag zu genehmigen.

2. Inhalt der Zonenplanänderung Schulanlage Entlisberg in Zürich-Wollishofen

Gemäss BZO 99 liegen die Parzellen der ABZ Kat.-Nr. WO6122 und Kat.-Nr. WO6123 in der W3 mit einem Wohnanteil von 90 Prozent. Die Schulparzelle Entlisberg Kat.-Nr. WO4705 ist teils der Oe3F, teils der Freihaltezone FC zugeordnet. Die Wohnzone W3 umschliesst die Schulparzelle auf allen Seiten. Gemäss BZO 2016 liegen die Parzellen Kat.-Nr. WO6122 und Kat.-Nr. WO6123 in der W4b mit einem Wohnanteil von 75 Prozent. Die Wohnzone W4b umschliesst die Schulparzelle auf drei Seiten; östlich grenzt ein Gebiet in der W4 an.

Um die Erweiterung der Schulanlage zu ermöglichen, sollen die Parzellen Kat.-Nr. WO6122 und Kat.-Nr. WO6123 in die Oe3F umgezont werden. Strassenräume werden jeweils der empfindlicheren der angrenzenden Zonen zugeordnet. Die Oe3F wird als empfindlicher als die W4 und W4b eingestuft. Aus diesem Grund wird zusätzlich ein Teil der Strassenparzellen umgezont. Nördlich betrifft es am Owenweg teilweise die Parzelle Kat.-Nr. WO6124 und östlich an der Moosstrasse teilweise die Parzelle Kat.-Nr. WO6125. Die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES II) bleibt unverändert.

3. Inhalt der Zonenplanänderung ABZ in Zürich-Leimbach

Gemäss BZO 99 liegt die Parzelle der ABZ Kat.-Nr. LE1616 in der W2 mit einem Wohnanteil von 90 Prozent. Gemäss BZO 2016 liegt die Parzelle Kat.-Nr. LE1616 in der W3 mit einem Wohnanteil von 66 Prozent. Die Parzelle Kat.-Nr. LE1497 ist nach der BZO 99 und der BZO 2016 der Oe3F zugeordnet. Nördlich befindet sich eine Wohnzone W3 gemäss BZO 99 bzw. W4 gemäss BZO 2016.

Um das Verdichtungspotenzial nutzen zu können, soll basierend auf der «Machbarkeitsstudie ABZ-Siedlung Leimbach» die Parzelle der ABZ von der W2 in die W3 gemäss BZO 99 bzw. von der W3 in die W4 gemäss BZO 2016 aufgezont werden. Somit wird die W3 bzw. W4 entlang der Achse Sood-/Leimbachstrasse erweitert. 403 m² der heutigen Schulparzelle sollen von der Oe3F in die W3 bzw. W4 umgezont werden. Dadurch wird eine Arealüberbauung ermöglicht. Der Mindestwohnanteil wird auf 90 Prozent (W3) bzw. 75 Prozent (W4) gesetzt. Damit wird das zusätzliche Vollgeschoss vollumfänglich dem Wohnen zugeteilt. Die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES II) bleibt unverändert.

Vertrag über den Ausgleich des planungsbedingten Vorteils

Das im Rahmen der «Machbarkeitsstudie ABZ-Siedlung Leimbach» ermittelte städtebaulich verträgliche Ausnutzungsmass der neuen Parzelle übersteigt die mögliche Ausnutzung der ursprünglichen Wohnzone W2 (BZO 99) bzw. W3 (BZO 2016) nicht. Damit wird trotz Aufzonierung keine Mehrausnutzung realisiert bzw. führt dies nicht zu einem planungsbedingten Mehrwert.

Sollte mit dem konkreten Bauvorhaben die nach W2 (BZO 99) bzw. W3 (BZO 2016) zulässige bauliche Ausnutzung überschritten werden, ist der daraus entstehende planungsbedingte Mehrwert zu 50 Prozent auszugleichen. Zwischen der ABZ und der Stadt Zürich wurde deshalb ein Vertrag zum Ausgleich der planungsbedingten Vorteile abgeschlossen. Der Landwert wird dabei auf Basis der Investitionslimiten der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung (WBFV, LS 841.1) ermittelt werden, vorausgesetzt die Bauträgerschaft bleibt gemeinnützig. Die Bemessung des Mehrwerts soll für das effektiv realisierte Projekt erfolgen; die Stadt Zürich orientiert sich dabei an der Schätzung der städtischen Schätzungskommission.

Baulinienanpassung

Die Verkehrsbaulinie entlang der Leimbachstrasse bezieht sich heute auf die bestehenden Gebäude der ABZ-Siedlung. Im Rahmen des Neubauprojekts soll diese nun begradigt werden. Nach der initialen Koordination führt das Tiefbauamt (TAZ) das Baulinienverfahren unabhängig durch.

Erweiterung der Schulanlage Fallletsche-Leimbach

Für eine mögliche Erweiterung der Schulanlage Fallletsche-Leimbach hat das Abtreten der Teilfläche von 403 m² an die ABZ keine negativen Auswirkungen, da dieses peripher liegt.

4. Verhältnis zu BZO 99 und BZO 2016

Die mit der vorliegenden BZO-Teilrevision «Schulanlage Entlisberg» vorgesehene Zonenzuweisung in eine Oe3F soll in jedem Fall gelten, also unabhängig vom Inkrafttreten der vom Gemeinderat beschlossenen BZO 2016. Es ist dementsprechend der Zweck dieser Vorlage,

die für die Schulanlage vorgesehenen Grundstücke sowie die unmittelbar angrenzenden Strassenabschnitte der Zone für öffentliche Bauten Oe3F zuzuweisen.

Für die vorliegende BZO-Teilrevision «ABZ Leimbach» gilt Folgendes: Sobald die BZO 2016 oder die erforderlichen Teile davon in Kraft getreten sind, gilt mit der Zuweisung der Wohnzone die W4. Solange die BZO 2016 oder die erforderlichen Teile davon nicht in Kraft sind, gilt mit der Zuweisung der Wohnzone die W3 gemäss BZO 99.

5. Öffentliches Mitwirkungsverfahren

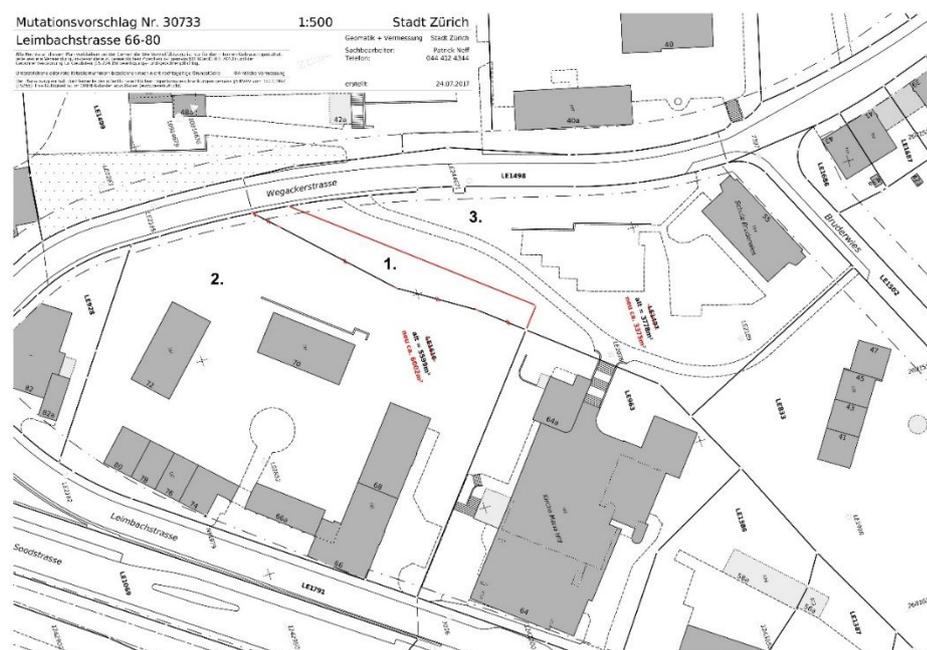
Die beiden BZO-Teilrevisionen «ABZ Leimbach» und «Schulanlage Entlisberg» wurden gemäss § 7 PBG vom 10. November 2017 bis 19. Januar 2018 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist sind zu beiden Vorlagen keine Einwendungen eingegangen.

6. Vorprüfung durch die kantonalen Behörden

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf dieser BZO-Teilrevisionen dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Die beiden Vorlagen werden von der Baudirektion mit Schreiben vom 5. bzw. 15. Januar 2018 gesamthaft als positiv beurteilt und ausdrücklich begrüsst. Die beiden Planungen entsprechen den richtplanerischen Vorgaben aller Stufen und werden von der Baudirektion als genehmigungsfähig beurteilt.

7. Tauschobjekt der Stadt Zürich

Das Tauschobjekt der Stadt ist eine 403 m² grosse Teilfläche des Grundstücks Kat.-Nr. LE1497, das in der Zone Oe3F liegt (vgl. auch Ziffer 3 vorne).



1 Tauschobjekt, 403 m² von Kat.-Nr. LE1497

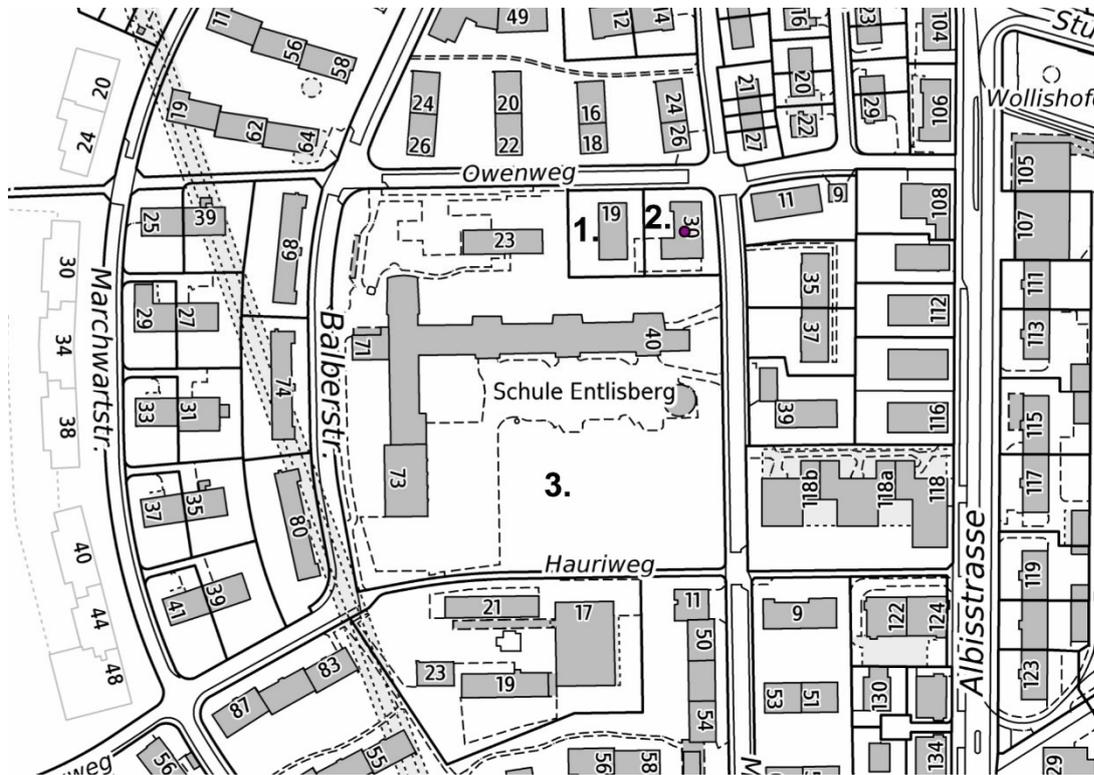
2 ABZ-Siedlung Leimbach, Kat.-Nr. LE1616

3 Schulareal Bruderwies, Kat.-Nr. LE1497

8. Tauschobjekte ABZ

Das Grundstück Kat.-Nr. WO6122, Owenweg 19, umfasst eine Grundstücksfläche von 895 m², das Grundstück Kat.-Nr. WO6123, Moosstrasse 30, insgesamt 861 m². Die Grundstücke befinden sich gemäss BZO 2016 in der Wohnzone W4b mit einem Wohnanteil von 75 Prozent (vgl. Ziffer 2 vorne).

Die beiden Mehrfamilienhäuser wurden im Jahr 1933 erstellt und umfassen zehn 2-Zimmer-Wohnungen zu 44 m² bis 48 m², fünf 3-Zimmer-Wohnungen zu 62 m², eine 4-Zimmer-Wohnung mit 85 m² sowie im Erdgeschoss des Gebäudes Moosstrasse 30 ein von der Stadt gemietetes Kindergartenlokal.



- 1 Tauschobjekt Owenweg 19, Kat.-Nr. WO6122
 2 Tauschobjekt Moosstrasse 30, Kat.-Nr. WO6123
 3 Schulhausareal Entlisberg, Kat.-Nr. WO4705

9. Tauschinteresse Stadt Zürich

Gemäss Prognose des Schulamts ist in den kommenden Jahren mit einer markant höheren Anzahl Schülerinnen und Schüler im Einzugsgebiet der Schule Entlisberg zu rechnen. Mit dem Erwerb der beiden Liegenschaften Owenweg 19 und Moosstrasse 30 kann die Erweiterung der Schulanlage Entlisberg realisiert werden.

10. Bewertung der Tauschobjekte

Die Tauschobjekte werden der jeweiligen Erwerberin unter Anwendung der Richtlinien für die Anrechnung von Land beim Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken übertragen. Dabei bemisst sich der Landwert in Prozenten der Gesamtanlagekosten. Gemäss Berechnungen des städtischen Büros für Wohnbauförderung resultieren dabei folgende Landwerte:

Owenweg 19 / Moosstrasse 30, ABZ: Fr. 1 475 742.40 (Fr. 840.40/m²)
 Bruderwies, Stadt: Fr. 347 627.80 (Fr. 862.60/m²)

Die LVZ beauftragte die städtische Schätzungskommission mit der Schätzung der Tauschobjekte. Gemäss entsprechender Bewertungen (GV-Nr. 12/2017 und GV-Nr. 13/2017 vom 26. April 2017) betragen die Marktwerte:

Owenweg 19 / Moosstrasse 30, ABZ: Fr. 6 200 000.– (bei Realisierung einer gemeinsamen, maximal möglichen Neuüberbauung mit Mietwohnungen)

Bruderwies, Stadt: Fr. 2 040 000.– (bei Arrondierung durch die ABZ, wenn sich das arrondierte Grundstück in der Zone W3 gemäss BZO 2016 befindet)

11. Vertragspartnerin

Die ABZ wurde 1916 gegründet. Sie verfügt derzeit über 60 Siedlungen mit 4467 Wohnungen sowie 73 Einfamilienhäuser in der Stadt und im Grossraum Zürich. Mit über 10 000 Bewohnenden ist die ABZ die grösste Wohnbaugenossenschaft der Schweiz.

12. Tauschvertrag

Am 27. November 2017 beurkundete die LVZ mit der ABZ einen Tauschvertrag sowie am 12. März 2018 einen Nachtrag dazu, mit folgendem, wesentlichen Inhalt:

- Die Stadt Zürich tritt der ABZ 403 m² des Grundstücks Kat.-Nr. LE1497 ab. Der Tauschwert beträgt Fr. 347 627.80.
- Die ABZ tritt der Stadt Zürich das 895 m² messende Grundstück Kat.-Nr. WO6122 mit dem Wohnhaus Owenweg 19 sowie das 861 m² messende Grundstück Kat.-Nr. WO6123 mit dem Wohnhaus Moosstrasse 30, Quartier Wollishofen, ab. Der Tauschwert für die beiden Grundstücke beträgt Fr. 1 475 742.40.
- Der Besitzesantritt mit Übergang der Tauschobjekte in Rechte und Pflichten, Nutzen und Gefahr erfolgt je auf den Monatsersten nach Eigentumsübertragung.
- Die Abtretung der Tauschobjekte samt Gebäuden erfolgt in dem den Parteien bekannten Zustand, ohne Gewähr für Rechts- und Sachmängel.
- Die Tauschobjekte sind per heutigem Datum nicht im Kataster der belasteten Standorte, jedoch im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen enthalten. Allfällig gleichwohl bestehende Belastungen der Grundstücke oder Gebäudealtlasten fallen unter die Gewährleistungsvereinbarung.
- Die Kosten des Notariats und des Grundbuchamts werden von den Parteien gemeinsam unter solidarischer Haftung je zur Hälfte bezahlt.
- Eine allfällige aus dem Abtausch der Objekte der ABZ resultierende Grundstückgewinnsteuer ist durch die ABZ zu bezahlen. Auf eine entsprechende Sicherstellung wird verzichtet.
- Bezüglich dem Tauschobjekt der Stadt Zürich bestehen keine Miet- und Pachtverhältnisse. Die ABZ übergibt ihre beiden Tauschobjekte unmittelbar vor Beginn des Rückbaus der Gebäude leer und besenrein an die Stadt Zürich. Bis zu diesem Zeitpunkt ist die ABZ vollumfänglich und auch finanziell verantwortlich für den Betrieb, den Unterhalt sowie die Vermietung und kann im Gegenzug über sämtliche Einnahmen verfügen.
- Die Übernahme des Tauschobjekts der Stadt in Leimbach ermöglicht der ABZ die Realisation einer höheren HNF im Ersatzneubau ihrer Siedlung. Im Gegenzug verlangt die Stadt Zürich von der ABZ einen Subventionsanteil von 20 Prozent der neu zu erstellenden Wohnungen (nach aktuellem Projektstand 14 Wohnungen).
- Im Zusammenhang mit einer möglichen Erweiterung der Schule Falletsche-Leimbach auf dem Schulareal Bruderwies, räumt die ABZ der Stadt Zürich zur Ermöglichung einer optimalen Positionierung des Gebäudes ein Näherbaurecht ein.
- Der Vertragsabschluss bezüglich des Tauschobjekts der Stadt (Leimbach) erfolgt unter der Bedingung der rechtskräftigen Genehmigungen durch die zuständigen Instanzen der Stadt Zürich, der rechtskräftigen Genehmigung durch die ABZ, der rechtskräftigen Umzonierung in die Wohnzone, der rechtskräftigen Aufzonierung des ganzen ABZ-Areals

(bisheriges Grundstück sowie Tauschobjekt Stadt) in die Wohnzone W3 bzw. W4, des Vorliegens der definitiven und rechtskräftig bewilligten Grenzmutation sowie des Vorliegens der rechtskräftigen Baubewilligung für das geplante Neubauprojekt der ABZ.

Der grundbuchliche Vollzug hat innert 60 Tagen nach Erfüllung der genannten Bedingungen stattzufinden. Sollten die Bedingungen bis 31. Dezember 2030 nicht erfüllt werden (können), kann jede Partei die entschädigungslose Aufhebung des Tauschvertrags bezüglich ihres Abtretungsobjekts verlangen.

- Der Vertragsabschluss bezüglich der Tauschobjekte der ABZ (Wollishofen) erfolgt unter der Bedingung der rechtskräftigen Genehmigungen durch die zuständigen Instanzen der Stadt Zürich, der rechtskräftigen Genehmigung durch die ABZ, dem Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung für das vorgesehene städtische Erweiterungsprojekt der Schulanlage Entlisberg sowie der rechtskräftigen Umzonierung des Tauschobjekts der Stadt (Leimbach) in die Wohnzone sowie der rechtskräftigen Aufzonierung des ganzen ABZ-Areals in Leimbach in die Wohnzone W3 bzw. W4.

Der grundbuchliche Vollzug hat nach Erfüllung der genannten Bedingungen, jedoch frühestens am 1. Januar 2025 stattzufinden. Sollten die Bedingungen bis 31. Dezember 2030 nicht erfüllt werden können oder verlangt die Stadt Zürich nicht bis spätestens 31. Dezember 2030 die Erfüllung, kann jede Partei die entschädigungslose Aufhebung des Tauschvertrags bezüglich ihres Abtretungsobjekts verlangen.

13. Finanzielles

Das dem Übrigen Verwaltungsvermögen der Immobilien Stadt Zürich (IMMO) (Rechnungskreis 4040) zugeteilte Tauschobjekt der Stadt (403 m² von Kat.-Nr. LE1497) weist einen aktuellen Buchwert von Fr. 0.– auf. Aus der Veräusserung ergibt sich nach Abzug der Verkaufskosten ein voraussichtlicher Buchgewinn von rund Fr. 330 000.– zugunsten der Stadtkasse.

Die Übernahme der Tauschobjekte Kat.-Nr. WO6122, Owenweg 19 und Kat.-Nr. WO6123, Moosstrasse 30, erfolgt zum Richtlinienwert von Fr. 1 475 742.40 ins Übrige Verwaltungsvermögen der IMMO (Rechnungskreis 4040).

14. Zuständigkeiten

Die Zonenplanänderung fällt gemäss Art. 41 lit. k der Gemeindeordnung in die Zuständigkeit des Gemeinderats.

Bei einem Marktwert von Fr. 6 200 000.– für die von der Stadt zu erwerbenden Objekte und einem Marktwert von Fr. 2 040 000.– für das abzutretende Objekt ist gemäss Art. 41 lit. m der Gemeindeordnung der Gemeinderat für dieses Tauschgeschäft zuständig.

Da die Realisierung der Geschäfte nur als Ganzes sinnvoll ist und diese einen engen sachlichen Zusammenhang aufweisen, werden sie nach dem Prinzip der Einheit der Materie gemeinsam dem Gemeinderat zur Genehmigung unterbreitet.

15. Vermögensübertragung / Vermögenszuweisung

Gemäss § 121 des Gemeindegesetzes (GG, LS 131.1) umfasst das Verwaltungsvermögen jene Vermögenswerte, die unmittelbar der öffentlichen Aufgabenerfüllung dienen (Abs. 4) und das Finanzvermögen jene Vermögenswerte, die ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Aufgabenerfüllung veräussert werden können (Abs. 3). Aus diesen Definitionen folgt, dass ein Vermögenswert, der nicht mehr dauerhaft für die öffentliche Aufgabenerfüllung benötigt wird, ins Finanzvermögen zu übertragen ist. Die Übertragung ist gestützt auf § 133 Abs. 1 GG zum aktuellen Restbuchwert vorzunehmen.

Der Erwerb von Kat.-Nr. WO6122, Owenweg 19, und Kat.-Nr. OW6123, Moosstrasse 30, im Quartier Wollishofen erfolgt deshalb in das Übrige Verwaltungsvermögen der IMMO (Rechnungskreis 4040).

Das Tauschobjekt der Stadt (403 m² von Kat.-Nr. LE1497) wird auf den Zeitpunkt der Veräusserung ins Finanzvermögen der Liegenschaftenverwaltung (Rechnungskreis 2026: Baulandreserven) übertragen.

16. Budgetnachweis

Die IMMO wird zum gegebenen Zeitpunkt die Ausgaben für den Landerwerb ordentlich budgetieren.

17. Regulierungsfolgenabschätzung

Gemäss Verordnung über die Verbesserung der Rahmenbedingungen für KMU vom 9. März 2011 (AS 930.100) soll bei städtischen Erlassen auf die Verträglichkeit für KMU geachtet werden. Die Regulierungsfolgenabschätzung im Hinblick auf KMU ergibt Folgendes: Die vorliegende Zonenplanänderung und der Tauschvertrag lösen 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.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Der Zonenplan wird gemäss Planbeilagen «Teilrevision Schulanlage Entlisberg» und «Teilrevision ABZ Leimbach», datiert vom 18. Mai 2018, geändert.**
- 2. Für den revidierten Zonenplan gilt weiter: Sobald die BZO 2016 oder die erforderlichen Teile davon in Kraft getreten sind, wird der von der «Teilrevision ABZ Leimbach» betroffene Perimeter der Wohnzone W4 zugeordnet. Solange die BZO 2016 oder die erforderlichen Teile davon nicht in Kraft sind, wird der von der «Teilrevision ABZ Leimbach» betroffene Perimeter der Wohnzone W3 gemäss BZO 99 zugeordnet.**
- 3. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an den Festsetzungen 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.**
- 4. Der Stadtrat setzt die Änderungen gemäss Dispositiv-Ziffern 1–3 nach der Genehmigung durch die kantonale Instanz in Kraft.**
- 5. Der am 27. November 2017 (mit Nachtrag vom 12. März 2018) beurkundete Tauschvertrag mit der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ) über**
 - a) den Erwerb von Kat.-Nr. WO6122, Owenweg 19, und Kat.-Nr. WO6123, Moosstrasse 30, im Quartier Wollishofen, zum Tauschpreis von Fr. 1 475 742.40,**
 - b) die Veräusserung von 403 m² des Grundstücks Kat.-Nr. LE1497, Bruderwies 55, im Quartier Leimbach, zum Tauschpreis von Fr. 347 627.80,****wird genehmigt.**
- 6. Für den Erwerb der tauschweise zu erwerbenden Liegenschaften Kat.-Nr. WO6122, Owenweg 19, und Kat.-Nr. WO6123, Moosstrasse 30, im Quartier Wollishofen, ins Übrige Verwaltungsvermögen der Immobilien Stadt Zürich, wird ein Objektkredit von Fr. 1 475 742.40 bewilligt.**

Unter Ausschluss des Referendums:

7. Von den beiden Berichten nach Art. 47 RPV (Beilagen, datiert 18. Mai 2018) 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. 2018/266

Teilrevision Bau- und Zonenordnung Zonenplanänderung Schulanlage Entlisberg

Bericht nach Art. 47 RPV



Zürich, 18. Mai 2018

Herausgeberin:
Stadt Zürich
Hochbaudepartement
Amt für Städtebau (AfS)

Bezugsquelle:
Stadt Zürich
Amt für Städtebau (AfS)
Lindenhofstrasse 19
8021 Zürich
Telefon: + 41 44 412 11 11
afs@zuerich.ch

www.stadt-zuerich.ch/hochbau

Titelbild:
mapAfS, Microsoft Schrägbilder

Inhalt

1	Ausgangslage	4
1.1	Vorbemerkung	4
1.2	Anlass und Zielsetzung für die Zonenplanänderung	4
1.3	Machbarkeitsstudie «Erweiterung Schulhaus Entlisberg»	5
1.4	Weitere Themen	7
2	Planungsrechtliche Umsetzung	8
2.1	Planungsrechtliche Situation	8
2.2	Änderung des Zonenplans	9
3	Übergeordnete Grundlagen und Rahmenbedingungen	10
3.1	Kantonale Richtplanung	10
3.2	Regionaler Richtplan	10
3.3	Kommunaler Richtplan	10
3.4	Weitere übergeordnete Gesetze und Planungen	10
4	Auswirkungen	11
4.1	Bauzonenkapazität und -reserve	11
4.2	Ortsbild- und Denkmalschutz	11
4.3	Freiraumversorgung	12
4.4	Verkehr und Mobilität	12
4.5	Lärm	12
4.6	Naturgefahren	13
4.7	Störfallvorsorge	13
4.8	Gewässer	13
4.9	Stadtklima	13
5	Ablauf	14
5.1	Kantonale Vorprüfung	14
5.2	Öffentliche Auflage	14
5.3	Festsetzung Gemeinderat	14
5.4	Weiteres Verfahren	14

1 Ausgangslage

1.1 Vorbemerkung

BZO-Teilrevision 2016

Die BZO-Teilrevision 2016 (BZO 2016) wurde am 5. Juli 2017 vom Kanton genehmigt. Die vorliegende Teilrevision Schulanlage Entlisberg basiert auf der BZO 2016. Folglich weichen die aufgeführten Zonen teilweise von der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung aus dem Jahr 1999 ab.

Auswirkungen der Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 14. September 2015 (Harmonisierung der Baubegriffe)

Die Bau- und Zonenordnung ist noch nicht an die harmonisierten Baubegriffe gemäss der seit 1. März 2017 in Kraft getretenen PBG-Teilrevision vom 17. September 2015 angepasst. Für die vorliegende Teilrevision gelten die Baubegriffe gemäss dem Planungs- und Baugesetz in der Fassung bis zum 28. Februar 2017.

1.2 Anlass und Zielsetzung für die Zonenplanänderung

Aufgrund bereits erfolgter und geplanter Verdichtung im umliegenden Quartier ist die Nachfrage nach Schulraum auf der Schulanlage Entlisberg gestiegen. Gemäss Prognosen des Schulamtes wird sich die Anzahl Klassen in der Schulanlage Entlisberg von 12 im Jahr 2015 auf 17 Klassen im Jahr 2021 entwickeln. Um die gestiegene Nachfrage kurzfristig zu decken, wurde 2015 ein Züri-Modular-Pavillon entlang dem Owenweg platziert.



Luftbild mit Planungsperimeter

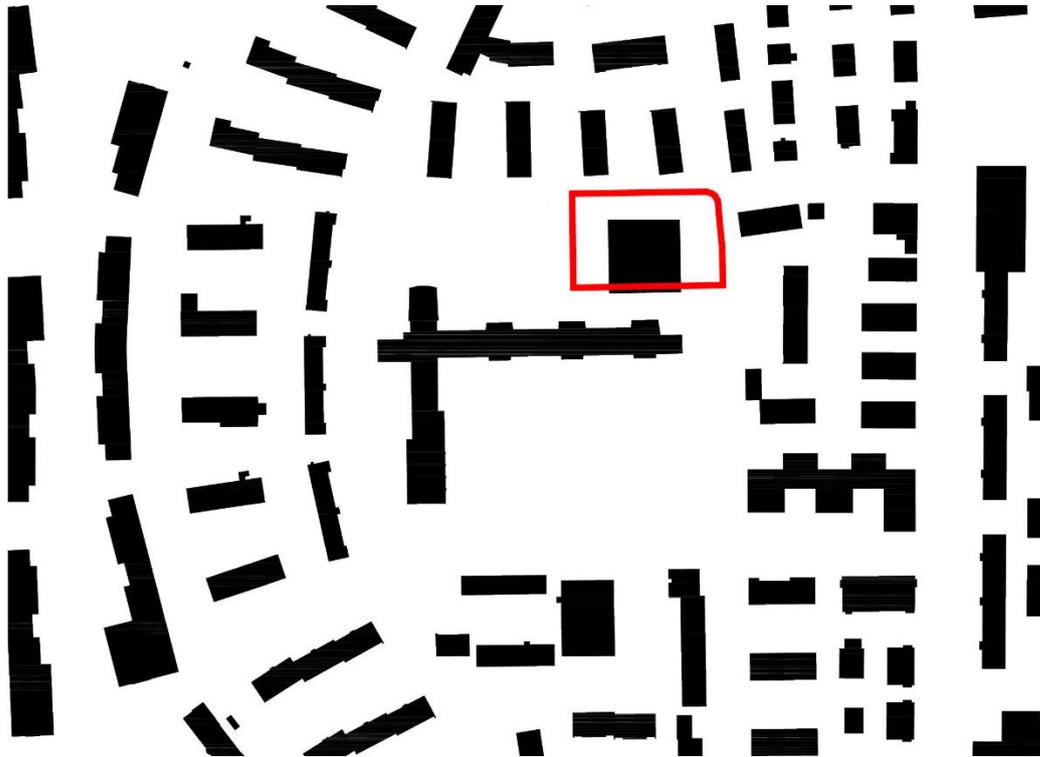
Die Schulanlage Entlisberg ist sowohl im kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte wie auch im kommunalen Inventar der schützenswerten Gärten und Anlagen aufgeführt. Ein Grossteil des Grundstücks WO4705 liegt in der Zone Oe3F und rund ein Viertel in der Freihaltezone. Unter den heutigen Voraussetzungen hat die Schulanlage nur wenig bauliches Entwicklungspotenzial auf dem bestehenden Grundstück. Um einen Erweiterungsbau und damit langfristig ausreichend Schulraum zu ermöglichen, wird die Stadt die beiden Grundstücke WO6122 und WO6123 der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ) erwerben. Diese befinden sich in der Wohnzone W4b mit einem Wohnanteil von 75%.

Um eine Erweiterung der Schulanlage Entlisberg auf den beiden zusätzlichen Parzellen realisieren zu können, sind diese der Zone für öffentliche Bauten zuzuführen. Mit der vorliegenden Teilrevision wird die Möglichkeit für eine Erweiterung Schulanlage Entlisberg geschaffen. Mit Stand 09/2017 ist vorgesehen ab 2022/23 einen Wettbewerb für die Erweiterung der Schulanlage Entlisberg durchzuführen, um bestenfalls ab 2026 mit den Bauarbeiten zu beginnen. Im optimistischen Szenario ist frühestens mit einer Inbetriebnahme ab 2029 zu rechnen.

1.3 Machbarkeitsstudie «Erweiterung Schulhaus Entlisberg»

Mit der Machbarkeitsstudie «Erweiterung Schulhaus Entlisberg» vom Juni 2015 untersuchte das Amt für Hochbauten, wie die Schulanlage Entlisberg erweitert werden kann. Dafür prüften sie verschiedene Standorte auf dem Schulareal unter Mitberücksichtigung der beiden ABZ-Grundstücke.

Im Masterplan Entlisberg der ABZ (08. November 2010) wurde der Aussenraum der Schulanlage Entlisberg als ein wichtiger, zentraler und attraktiver Freiraum im Quartier ausgewiesen. Die bestehenden Bauten der ABZ sollten aus Sicht Masterplan rückgebaut werden. Ziel war die Arrondierung des Freiraums und die Zugänglichkeit der Schulanlage von allen Seiten. Aufgrund der steigenden Anzahl von Schulkindern und der damit verbundenen erhöhten Nachfrage nach Schulraum ist aus heutiger Sicht eine bauliche Erweiterung zwingend. Die Schulanlage Entlisberg ist sowohl im kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte wie auch im kommunalen Inventar der schützenswerten Gärten und Anlagen aufgeführt. Zudem liegt rund ein Viertel des Grundstücks in der Freihaltezone. Damit die historische Anlage mit Schulhaus und Freiraum erhalten werden kann, ist ein Schulhausneubau auf den heutigen ABZ-Parzellen angemessen. Die Zugänglichkeit der Schulanlage kann auch mit einer Schulerweiterung gewährleistet werden.



Machbarkeitsstudie «Erweiterung Schulhaus Entlisberg», Variante 4 (Amt für Hochbauten der Stadt Zürich)

Aus der Machbarkeitsstudie geht folgende Empfehlung hervor: Eine Erweiterung der Schulanlage Entlisberg nördlich des bestehenden Schulhauses unter Einbezug der Parzellen WO6122 und WO6123 ist möglich und sinnvoll. Die Höhe und Volumengrösse sowie die genaue Setzung ist in einem Konkurrenzverfahren zu konkretisieren und im Zusammenhang mit der Gesamtanlage inklusive dem Aussenraum zu beurteilen. Bei der Frage der Einordnung ist zudem die bereits erfolgte und zukünftig geplante bauliche Entwicklung der Umgebung gemäss Masterplan ABZ zu berücksichtigen.

1.4 Weitere Themen

Landtauschgeschäft

Die ABZ will ihre Siedlung in der Nachbarschaft des Schulanlage Bruderwies in Leimbach durch Neubauten ersetzen. Im Gegenzug zu den beiden Parzellen in Wollishofen (insgesamt 1756m²) will die ABZ einen Teil der Parzelle LE1497 (403m²) von der Stadt, vertreten durch die Liegenschaftenverwaltung (LVZ), erwerben. Durch den Zukauf kann die ABZ auf ihrer Parzelle LE1616 eine Arealüberbauung realisieren.

Für dieses Geschäft handelten die ABZ und die LVZ einen Tauschvertrag aus, welcher den gegenseitigen Erwerb und Verkauf regelt. Darin werden unter anderem der jeweilige Kaufpreis der Objekte sowie die Vollzugsbedingungen festgelegt. Die Generalversammlung der ABZ hat am 26. Juni 2017 dem bedingten Verkauf der beiden Parzellen in Wollishofen zugestimmt und der Vorstand der ABZ hat den Kauf der Landfläche in Leimbach genehmigt. Die öffentliche Beurkundung des Tauschvertrags ist am 27. November 2017 erfolgt.

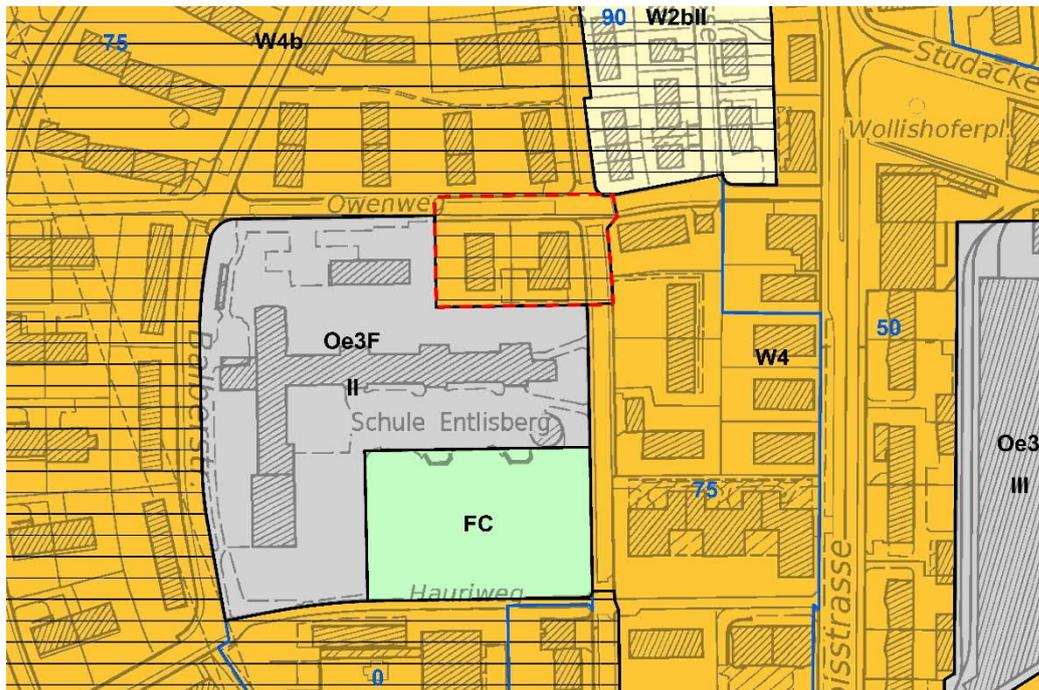
Gleichzeitig mit der BZO-Teilrevision Schulanlage Entlisberg wird auch die BZO-Teilrevision ABZ Leimbach erarbeitet (siehe separater Bericht nach Art. 47 RPV). Die Parzelle LE1497 liegt heute in der Zone für öffentliche Bauten (Oe3F). Sobald der zum Tausch vorgesehene Teil dieser Parzelle umgezont und die Parzelle LE1616 von der W3 in die W4 aufgezont wurde und eine rechtskräftige Baubewilligung für das geplante Neubauprojekt der ABZ besteht, wird der Tauschvertrag in Leimbach vollzogen. Der Vollzug des Tauschvertrags für die Parzellen in Wollishofen wird jedoch frühestens 2025 und bei Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung für das geplante Schulraumerweiterungsprojekt stattfinden.

Die zwei Teilrevisionen und der Tauschvertrag sind Voraussetzung für den Landtausch zwischen der Stadt und der ABZ. Aus diesem Grund werden sie gleichzeitig dem Gemeinderat der Stadt Zürich vorgelegt. Mit den drei Geschäften wird Schulraum in Wollishofen gesichert und neuer Wohnraum in Leimbach geschaffen.

2 Planungsrechtliche Umsetzung

2.1 Planungsrechtliche Situation

Die Parzellen der ABZ WO6122 und WO6123 liegen in der W4b mit einem Wohnanteil von 75%. Die Schulparzelle Entlisberg WO4705 ist teils der Oe3F, teils der Freihaltezone FC zugeordnet. Die Wohnzone W4b umschliesst die Schulparzelle auf drei Seiten, östlich grenzt ein Gebiet in der W4 an.



Zonenplan Bestand (BZO 2016)

Festsetzungen

	W2b	Zweigeschossige Wohnzonen (I, II, III)
	W3	Dreigeschossige Wohnzone
	W4b	Viergeschossige Wohnzone
	W4	Viergeschossige Wohnzone
	Oe	Zonen für öffentliche Bauten / Oe3 / Empfindlichkeitsstufen ES II, III

	F	Freihaltezone C	Schulspielwiesen, Fluss- und Seebäder
---	---	-----------------	---------------------------------------

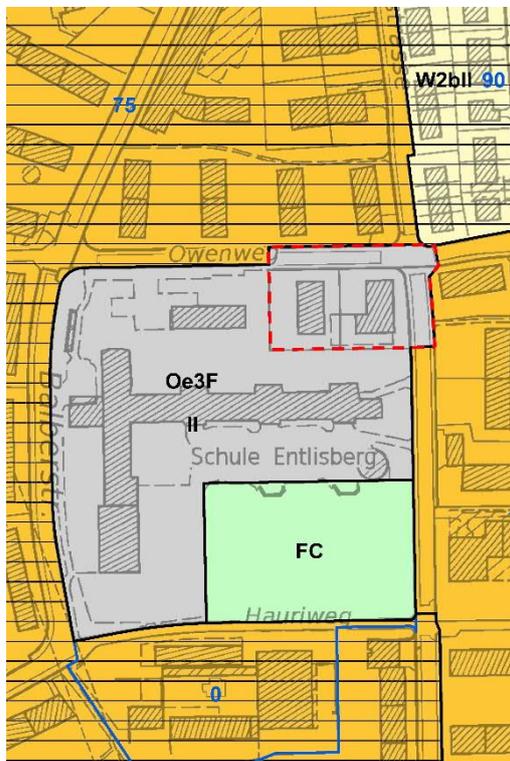
Zonenplan Legende

2.2 Änderung des Zonenplans

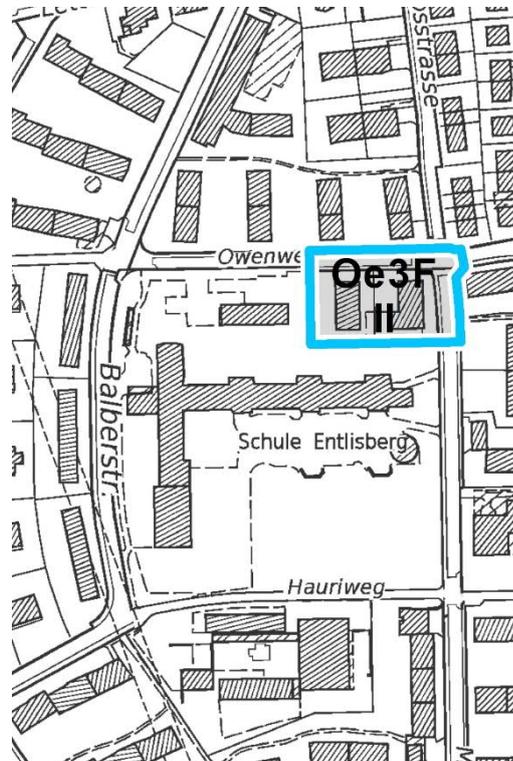
Um die Erweiterung der Schulanlage Entlisberg zu ermöglichen, sollen die Parzellen WO6122 und WO6123 in die Oe3F umgezont werden.

Strassenräume werden jeweils der empfindlicheren der angrenzenden Zonen zugeordnet. Die Oe3F wird als empfindlicher als die W4 und W4b eingestuft. Aus diesem Grund wird zusätzlich ein Teil der Strassenparzellen umgezont. Nördlich betrifft es am Owenweg teilweise die Parzelle WO6124 und östlich an der Moosstrasse teilweise die Parzelle WO6125.

Die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES II) bleibt unverändert.



Zonenplanänderung (BZO 2016)
(Darstellung gemäss bisheriger Darstellung)



Zonenplanänderung (BZO 2016)
(Darstellung gemäss Darstellungsverordnung)

3 Übergeordnete Grundlagen und Rahmenbedingungen

3.1 Kantonale Richtplanung

Der Planungssperimeter liegt gemäss kantonalem Richtplan (Festsetzung, Stand 31. August 2016) im „bestehenden Siedlungsgebiet“. Im Untergrund führen ein bestehender mehrspuriger Bahntunnel sowie eine bestehende Kabelleitung durch. Die Festsetzungen im kantonalen Richtplan tangieren den Planungssperimeter nicht.

3.2 Regionaler Richtplan

Gemäss regionalem Richtplan (Festsetzung, Stand 21. Juni 2017) liegt der Perimeter im Gebiet, in dem zusätzliches Verdichtungspotential identifiziert und ermöglicht werden soll (vgl. 2.1 Gesamtstrategie Siedlung). Zudem wird dem Perimeter die städtebauliche Struktur des durchgrünten Stadtkörpers zugeordnet. Weiter werden keine spezifischen Festsetzungen für das Gebiet gemacht.

3.3 Kommunalen Richtplan

Der kommunale Richtplan Verkehr wird derzeit zusammen mit der erstmaligen Erarbeitung eines kommunalen Richtplanes Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten aktualisiert. Gemäss aktuellem Entwurf unterstützt die geplante Umzonung die Stossrichtung der kommunalen Richtplanung.

3.4 Weitere übergeordnete Gesetze und Planungen

Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) sind vom Planungsvorhaben nicht betroffen. Das Vorhaben steht im Einklang mit den verbindlichen Festlegungen der übergeordneten Planungen.

4 Auswirkungen

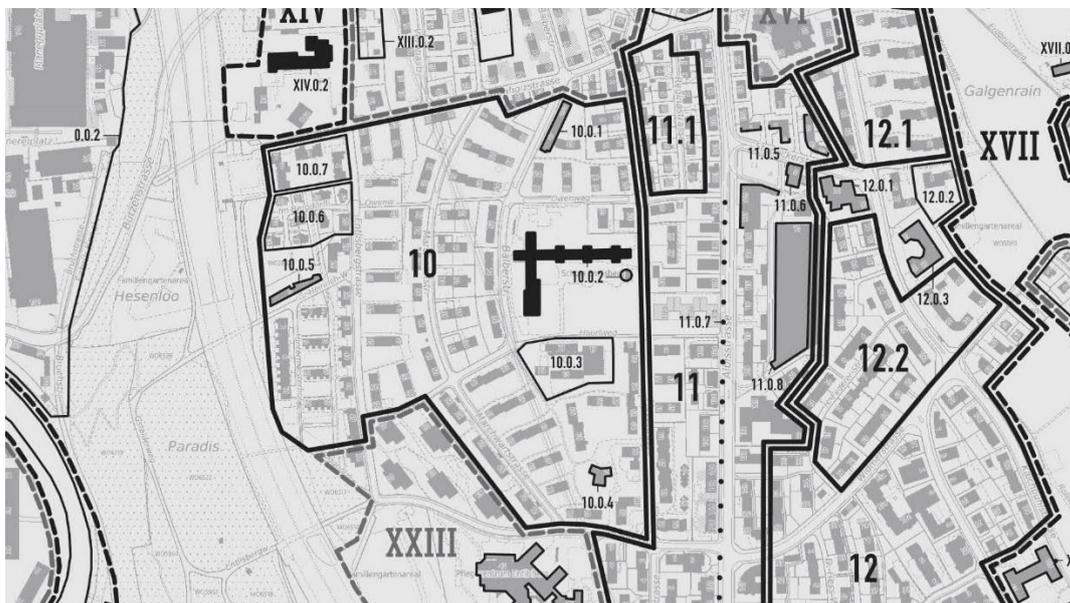
4.1 Bauzonenkapazität und -reserve

Aufgrund der Verdichtungsmassnahmen im umliegenden Quartier ist die Nachfrage nach Schulraum gestiegen. Um ausreichend Kapazität zur Verfügung stellen zu können, soll das Schulhausareal arrondiert und vergrössert werden. Mit der Umzonung gehen 1756 m² Land für Wohnungsbau verloren.

4.2 Ortsbild- und Denkmalschutz

Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung der Schweiz ISOS

Per 1. Oktober 2016 ist die Stadt Zürich ins Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) aufgenommen worden. Im ISOS Wollishofen/Leimbach wird die Schulanlage Entlisberg als Einzelelement 10.0.2 mit dem Erhaltungsziel A (Substanzerhalt) aufgeführt und ist Teil des Gebiets Entlisberg Nr. 10 (Erhaltungsziel A).



ISOS Wollishofen/Leimbach

Das Gebiet Entlisberg wird wie folgt umschrieben: «In mehreren Etappen planmässig erbautes Wohnquartier an hangparallelen Strassen mit abwechslungsreichen Raumfolgen und zahlreichen qualitätvollen Bauten, 1914–70, Neu- und Ersatzbauten 1990er-Jahre, wenige, sorgfältige Eingriffe seit M. 20. Jh.; im oberen Teil ältere, kleinteilige Siedlungen aus frei stehenden Einfamilienhäusern und Reihenhäusern, im Hanggefälle traufständige, die Quartierstrassen fassende Mehrfamilienhäuser mit Pflanz- und Blumengärten, 1914–32; am Hangfuss um Grünraum mit öffentlichen Bauten aufgefächerte Zeilen von dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern, 1948–57»

Das Einzelelement Schulhaus Entlisberg wird wie folgt umschrieben: «L-förmige Anlage des sog. Schustertypus, an Berghütten erinnernder Bau mit flachem Satteldach und Fassaden aus Sandsteinquadern, auf Pausenhof runder Metallpavillon, 1947»

Denkmalschutz

Die Schulanlage Entlisberg ist sowohl im kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte wie auch im kommunalen Inventar der schützenswerten Gärten und Anlagen aufgeführt. Die beiden Wohngebäude der ABZ weisen keine besonderen Qualitäten auf.

Auswirkungen

Die Machbarkeitsstudie «Erweiterung Schulhaus Entlisberg» konnte aufzeigen, dass eine Erweiterung auf den heutigen ABZ-Parzellen verträglich ist, sofern auf den Kontext Rücksicht genommen wird. Die Höhe und Volumengrösse sowie die genaue Setzung muss bei der konkreten Projektierung genauer geprüft werden und im Zusammenhang mit der Gesamtanlage und deren Aussenräumen beurteilt werden. Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme steht somit nicht im Widerspruch zu den Schutzziele des ISOS und der beiden Inventare.

4.3 Freiraumversorgung

Gemäss der Freiraumversorgungskarte der Stadt Zürich ist die Schulanlage der Kategorie Freiräume mit Erholungsfunktion im Quartier zugeordnet. Der Freiraumversorgungsgrad der Wohnbevölkerung in der Umgebung ist nur genügend bis schlecht. Somit hat die Erhaltung des Aussenraums der Schulanlage Entlisberg eine umso wichtigere Bedeutung. Dieser Gegebenheit ist bei der Projektierung angemessen Rechnung zu tragen.

4.4 Verkehr und Mobilität

Das Gebiet befindet sich in der ÖV-Güteklasse B und ist somit gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Die verkehrliche Feinerschliessung erfolgt wie bisher über die Balberstrasse und den Owenweg.

4.5 Lärm

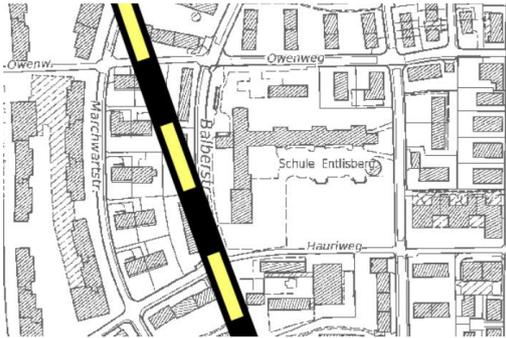
Sowohl in der Wohnzone W4b wie auch in der Zone für öffentliche Bauten Oe3F gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II. Somit wird die Lärmempfindlichkeitsstufe durch das Planungsvorhaben nicht verändert.

Gemäss Strassenlärmkataster liegen die Werte heute unter dem Immissionsgrenzwert. Folglich ist das Gebiet nicht von Lärmimmissionen beeinträchtigt.

4.6 Naturgefahren

Für das Planungsgebiet besteht keine respektive eine vernachlässigbare Gefährdung.

4.7 Störfallvorsorge



Chemie-Risikokataster

Im Chemie-Risikokataster ist der Bahntunnel der Kategorie mit einer Transportmenge von 200'000 bis 500'000 Tonnen Gefahrgut pro Jahr zugeordnet (gelb-schwarz).

Mit der vorliegenden Planung ändert sich nichts an der potenziellen Gefährdung.

4.8 Gewässer

Das Gebiet liegt in keinem Gewässerschutzbereich.

4.9 Stadtklima

Der Planungssperimeter befindet sich im „Massnahmegebiet 2“ gemäss Klimanalyse der Stadt Zürich (KLAZ, 2011). Das Gebiet ist somit einer mässigen Wärmebelastung ausgesetzt und hat eine eher ungünstige Durchlüftungssituation. Der Grünanteil und die sogenannten Luftleitbahnen sollen erhalten bleiben.

Wo die Erweiterung der Schulanlage Entlisberg geplant ist, stehen heute bereits Gebäude. Folglich wird kaum neuer Boden versiegelt und die grosse Freifläche kann erhalten bleiben. Das Schulhausareal ist wichtig für die Luftdurchlässigkeit des Quartiers und wird diese Bedeutung auch zukünftig behalten.

5 Ablauf

Für die Zonenplanänderung ist folgender Planungsablauf vorgesehen:

5.1 Kantonale Vorprüfung

Am 2. November 2017 wurde der Entwurf der Zonenplanänderung dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Die Vorlage wird von der Baudirektion mit Schreiben vom 5. Januar 2018 gesamthaft als positiv beurteilt und ausdrücklich begrüsst. Die Planung entspricht den richtplanerischen Vorgaben aller Stufen und wird von der Baudirektion als genehmigungsfähig beurteilt.

5.2 Öffentliche Auflage

Die Zonenplanänderung wurde gemäss § 7 PBG vom 10. November 2017 bis 19. Januar 2018 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist sind keine Einwendungen eingegangen.

5.3 Festsetzung Gemeinderat

Die Teilrevision bedarf der Festsetzung durch den Gemeinderat.

5.4 Weiteres Verfahren

Referendums- und Stimmrechtsbeschwerdefrist

Nachdem der Gemeinderat die Teilrevision festgesetzt hat, wird die Referendums- (60 Tage) und die Stimmrechtsbeschwerdefrist (20 Tage) angesetzt. Diese verläuft gleichzeitig.

Genehmigung Kanton

Sind die beiden Fristen ungenutzt verstrichen oder abgeschlossen, verfügt die kantonale Baudirektion die Genehmigung der Teilrevision.

Rekursfrist

Nach der Genehmigung der Teilrevision erfolgt die Rekursfrist von 30 Tagen.

Inkraftsetzung

Ist die Rekursfrist ungenutzt verstrichen oder sind allfällige Rechtsmittelverfahren abgeschlossen, setzt der Stadtrat die Teilrevision in Kraft.

Beilage 2 zu GR Nr. 2018/266

Teilrevision Bau- und Zonenordnung Zonenplanänderung ABZ Leimbach

Bericht nach Art. 47 RPV



Zürich, 18. Mai 2018

Herausgeberin:
Stadt Zürich
Hochbaudepartement
Amt für Städtebau (AfS)

Bezugsquelle:
Stadt Zürich
Amt für Städtebau (AfS)
Lindenhofstrasse 19
8021 Zürich
Telefon: + 41 44 412 11 11
afs@zuerich.ch

www.stadt-zuerich.ch/hochbau

Titelbild:
Luftaufnahme ABZ-Siedlung Leimbach, Schlussdossier Machbarkeitsstudie «ABZ-Siedlung Leimbach», 10:8 Architekten, Zürich

Inhalt

1	Ausgangslage	4
1.1	Vorbemerkung	4
1.2	Anlass und Zielsetzung für die Zonenplanänderung	5
1.3	Machbarkeitsstudie «ABZ-Siedlung Leimbach»	6
1.4	Machbarkeitsstudie «Schulhaus Bruderwies – Ersatzneubau und Landabtretung»	6
1.5	Weitere Themen	7
2	Planungsrechtliche Umsetzung	9
2.1	Planungsrechtliche Situation	9
2.2	Änderung des Zonenplans	10
3	Übergeordnete Grundlagen und Rahmenbedingungen	11
3.1	Kantonale Richtplanung	11
3.2	Regionaler Richtplan	11
3.3	Kommunaler Richtplan	11
3.4	Weitere übergeordnete Gesetze und Planungen	11
4	Auswirkungen	12
4.1	Bauzonenkapazität und -reserve	12
4.2	Ortsbild- und Denkmalschutz	12
4.3	Subventionierter Wohnungsbau	13
4.4	Freiraumversorgung	13
4.5	Öffentliche Infrastruktur	14
4.6	Verkehr und Mobilität	14
4.7	Lärm	14
4.8	Nichtionisierende Strahlung	15
4.9	Naturgefahren	15
4.10	Störfallvorsorge	15
4.11	Gewässer	16
4.12	Stadtklima	16
5	Ablauf	17
5.1	Kantonale Vorprüfung	17
5.2	Öffentliche Auflage	17
5.3	Festsetzung Gemeinderat	17
5.4	Weiteres Verfahren	17

1 Ausgangslage

1.1 Vorbemerkung

BZO-Teilrevision 2016

Die BZO-Teilrevision 2016 (BZO 2016) wurde am 5. Juli 2017 vom Kanton genehmigt. Unter anderem wurde – um den negativen Auswirkungen des „Zürcher Untergeschosses“ entgegenzuwirken – das anrechenbare Untergeschoss durch ein Vollgeschoss ersetzt und die Bezeichnung der betroffenen Wohnzonen entsprechend der neuen Vollgeschosszahl geändert.

Die vorliegende Teilrevision ABZ Leimbach basiert auf der BZO 2016. Folglich weichen die aufgeführten Zonen und Wohnanteile teilweise von der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung aus dem Jahr 1999 ab.

Auswirkungen der Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 14. September 2015 (Harmonisierung der Baubegriffe)

Die Bau- und Zonenordnung ist noch nicht an die harmonisierten Baubegriffe gemäss der seit 1. März 2017 in Kraft getretenen PBG-Teilrevision vom 17. September 2015 angepasst. Für die vorliegende Teilrevision gelten die Baubegriffe gemäss dem Planungs- und Baugesetz in der Fassung bis zum 28. Februar 2017.

1.2 Anlass und Zielsetzung für die Zonenplanänderung



Luftbild mit Perimeter ABZ-Siedlung Leimbach

Die aus dem Jahr 1926 stammende Siedlung weist im Bestand vier Mehrfamilienhäuser mit 24 Wohnungen und einem Ladenlokal sowie vier Reiheneinfamilienhäuser auf. Aufgrund der Bausubstanz und des Verdichtungspotenzials hat die ABZ entschieden, die Siedlung durch Neubauten zu ersetzen.

Die Parzelle liegt in einer W3. Gegen Norden grenzt das Grundstück an eine W4. Die Grundstücksfläche beträgt 5'599m² und ist somit nicht genügend gross, um eine Arealüberbauung zu realisieren. Mit dem geplanten Erwerb eines Teils (403m²) der Parzelle LE1497 (Schulparzelle Bruderwies) kann die ABZ ihr Areal auf 6'002m² vergrössern und folglich eine Arealüberbauung realisieren.

Mit der vorliegenden Zonenplanänderung wird die innere Nutzungsreserve mobilisiert und die Achse Leimbachstrasse gestärkt. Die bestehende Zone W4 wird erweitert und arrondiert.

Die Teilrevision bezieht sich nur auf die Parzelle der ABZ und den Teil der Schulparzelle, welche von der ABZ erworben wird. Die Nachbargrundstücke LE928 und LE1496 (W3) weisen wenig (LE928) bis kein (LE1496) Verdichtungspotenzial auf. Seitens Stadt wurde das Gespräch mit der Eigentümerschaft gesucht und diese sieht mittelfristig keine baulichen Veränderungen vor. Aus diesem Grund betrifft die vorliegende Aufzonierung die beiden Parzellen nicht. Eine allfällige Aufzonierung aufgrund von übergeordneten Vorgaben (kommunaler Richtplan) ist zu einem späteren Zeitpunkt denkbar.

1.3 Machbarkeitsstudie «ABZ-Siedlung Leimbach»



Machbarkeitsstudie «ABZ-Siedlung Leimbach», Variante Dreierkette W4 Arealüberbauung
(10:8 Architekten, Zürich)

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie «ABZ-Siedlung Leimbach» wurde eine optimale Ausnutzung des Grundstücks unter Annahme der Arealüberbauung geprüft. Die wichtigsten städtebaulichen Rahmenbedingungen wie Dichte, Geschossigkeit, Gebäudehöhe und Freiraum zeigte die Studie auf.

Es wurden Szenarien in den Zonen W3, W4b und W4 als Arealüberbauung und im Vergleich dazu als Regelbauweise aufgezeigt. Aufgrund der komplexen Rahmenbedingungen der Parzelle (Zuschnitt, Topographie, Lärm, baurechtliche Abstände) kann in keiner der städtebaulich verträglichen Varianten die baurechtliche Maximalausnutzung ausgeschöpft werden. Die Studie kommt zum Schluss, dass in der W4 mit Arealüberbauung eine städtebaulich verträgliche Lösung möglich ist und gleichzeitig der grösste gestalterische (insbesondere Verzicht auf Attika) und ausnutzungsmässige Spielraum entsteht.

1.4 Machbarkeitsstudie «Schulhaus Bruderwies – Ersatzneubau und Landabtretung»

2013 führte das Amt für Hochbauten (AHB) im Auftrag der Immobilien Stadt Zürich (IMMO) eine Machbarkeitsstudie für einen Ersatzneubau des Schulhaus Bruderwies durch. Es stellte sich die Frage, ob aufgrund der Landabtretung mit Einschränkungen für einen zukünftigen Ersatzneubau zu rechnen ist.

Infolge der Landabtretung reduziert sich die anrechenbare Geschossfläche (aGF) auf der städtischen Parzelle um 360m² auf rund 3'000m² aGF. Das Testprojekt der

Machbarkeitsstudie umfasst jedoch lediglich knapp 2'000m², folglich lässt sich das geforderte Raumprogramm auch nach der Landabtretung realisieren. Die besondere Geometrie der städtischen Parzelle lässt bei optimierter Gebäudehöhe im Testprojekt aufgrund der notwendigen Grenzabstände diese begrenzte aGF zu. Weder die Ausnutzungsziffer noch die geforderte Freifläche gemäss BZO Art. 24a Abs. 2 sind im Testprojekt die limitierenden Faktoren. Die Platzierung des Baukörpers ist wegen der speziellen Geometrie des Grundstücks und der Hanglage auch ohne Landabtretung anspruchsvoll. Zur Ermöglichung einer optimalen Positionierung des Schulgebäudes, ist die ABZ bereit, der Stadt Zürich ein Näherbaurecht einzuräumen und einer Wegverlegung über den nördlichen Bereich des neuen Grundstückes entschädigungslos Hand zu bieten.

1.5 Weitere Themen

Landtauschgeschäft

Damit die ABZ auf der Parzelle LE1616 eine Arealüberbauung realisieren kann, möchte sie durch Zukauf eines Teils (403m²) der angrenzenden Parzelle LE1497 (Schulareal Bruderwies) ihr Areal auf 6'002m² vergrössern. Die Stadt als Grundeigentümerin der Parzelle LE1497 will im Gegenzug bei der Schulanlage Entlisberg in Wollishofen die beiden Parzellen WO6122 und WO6123 (insgesamt 1756m²) von der ABZ erwerben. So kann die Stadt, vertreten durch die LVZ, in Wollishofen Fläche für künftigen Schulraum sichern.

Für dieses Geschäft handelten die ABZ und die LVZ einen Tauschvertrag aus, welcher den gegenseitigen Erwerb und Verkauf regelt. Darin werden unter anderem der jeweilige Kaufpreis der Objekte sowie die Vollzugsbedingungen festgelegt. Die Generalversammlung der ABZ hat am 26. Juni 2017 dem bedingten Verkauf der beiden Parzellen in Wollishofen zugestimmt und der Vorstand der ABZ hat den Kauf der Landfläche in Leimbach genehmigt. Die öffentliche Beurkundung des Tauschvertrags ist am 27. November 2017 erfolgt.

Die Parzelle LE1497 liegt heute in der Zone für öffentliche Bauten (Oe3F). Sobald der zum Tausch vorgesehene Teil dieser Parzelle mit der vorliegenden Zonenplanänderung umgezont und die Parzelle LE1616 in die W4 aufgezont wurde und eine rechtskräftige Baubewilligung für das geplante Neubauprojekt der ABZ besteht, wird der Tauschvertrag in Leimbach vollzogen.

Gleichzeitig mit der BZO-Teilrevision ABZ Leimbach wird auch die BZO-Teilrevision Schulanlage Entlisberg erarbeitet (siehe separater Bericht nach Art. 47 RPV). Die Parzellen WO6122 und WO6123 inkl. der angrenzenden Strassenparzellen befinden sich in der W4b und werden in die Oe3F umgezont. Der Vollzug des Tauschvertrags wird jedoch frühestens 2025 und bei Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung für das geplante Schulraumerweiterungsprojekt stattfinden.

Die zwei Teilrevisionen und der Tauschvertrag sind Voraussetzung für den Landtausch zwischen der Stadt und der ABZ. Aus diesem Grund werden sie gleichzeitig dem Gemeinderat der Stadt Zürich vorgelegt. Mit den drei Geschäften wird Schulraum in Wollishofen gesichert und neuer Wohnraum in Leimbach geschaffen.

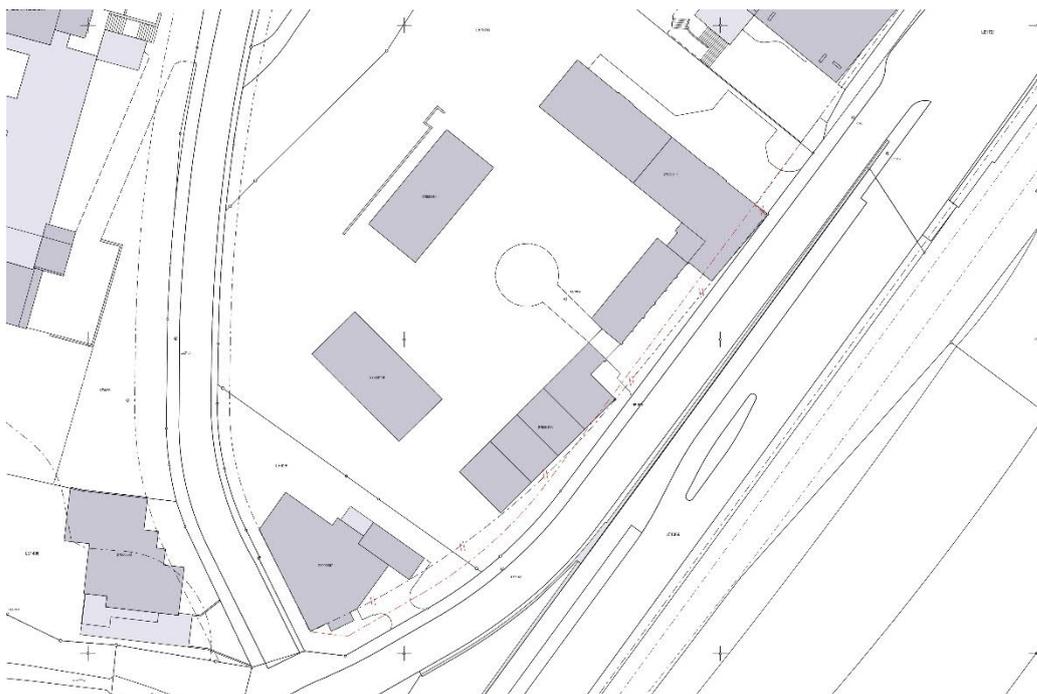
Mehrwert

Trotz einer Aufzonierung von der Wohnzone W3 in die Wohnzone W4 wird mit dem Referenzprojekt aus der Machbarkeitsstudie «ABZ-Siedlung Leimbach» keine Mehrausnutzung gegenüber den theoretischen Möglichkeiten der geltenden Grundordnung realisiert. Solange mit dem konkreten Projekt gegenüber der W3, Arealüberbauung keine Mehrausnutzung realisiert wird, führt die Planungsmassnahme nicht zu einem planungsbedingten Mehrwert. Wenn die nach Wohnzone W3 zulässige bauliche Ausnutzung mit dem Bauvorhaben aber überschritten wird, muss der daraus entstehende planungsbedingte Mehrwert zu 50% ausgeglichen werden.

Zwischen Stadt und ABZ wird vor Inkrafttreten der Planungsmassnahme vertraglich vereinbart, dass bei Überschreiten der zulässigen baulichen Ausnutzung der vor der Planungsmassnahme geltenden Bauzone W3 ein Mehrwertausgleich im Umfang von 50% des planungsbedingten Mehrwerts durch die Grundeigentümerin zu leisten ist. Der planungsbedingte Mehrwert wird auf Basis der effektiv realisierten Mehrausnutzung bemessen.

Baulinien

Die Verkehrsbaulinie entlang der Leimbachstrasse bezieht sich heute auf die bestehenden Gebäude der ABZ-Siedlung. Im Rahmen des Neubauprojekts soll diese nun begradigt werden. Der Entwurf der Baulinienrevision sieht vor, dass die zukünftige Baulinie über die gesamte Länge der Parzelle parallel zur Grenze verläuft. Nach der initialen Koordination führt das Tiefbauamt (TAZ) das Baulinienverfahren unabhängig durch.

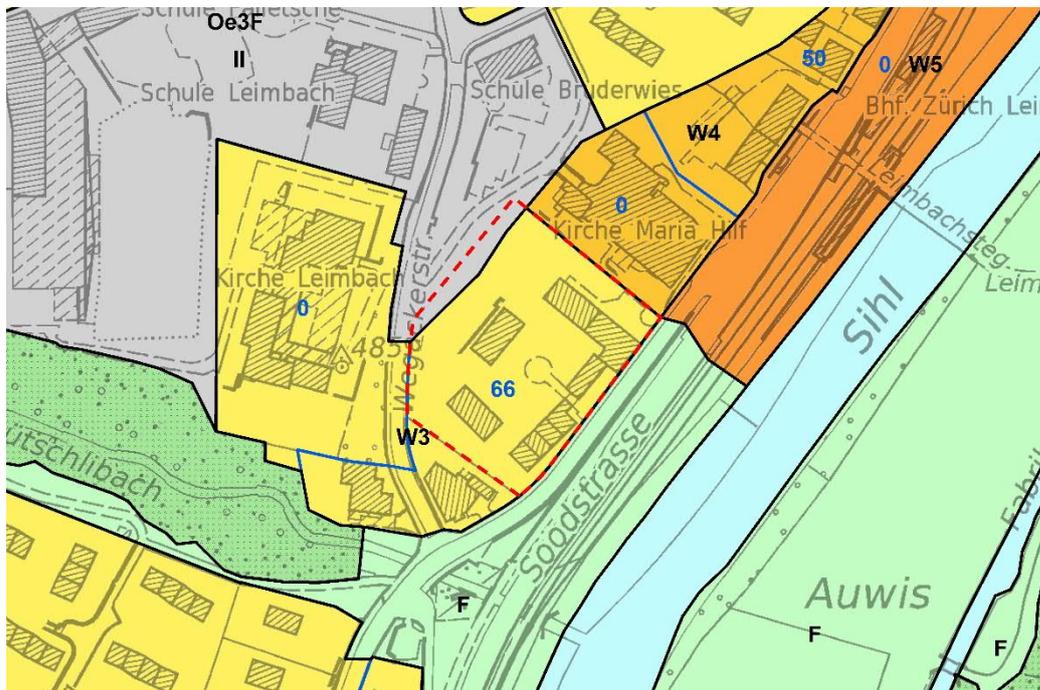


Entwurf Baulinienrevision Leimbachstrasse (TAZ, 12.09.17); rot = neuer Verlauf Baulinie

2 Planungsrechtliche Umsetzung

2.1 Planungsrechtliche Situation

Die Parzelle der ABZ LE1616 liegt in der W3 mit einem Wohnanteil von 66%. Die Schulparzelle LE1497 ist der Oe3F zugeordnet. Nördlich befindet sich eine Wohnzone W4 und südlich eine Freihaltezone. Westlich wird die W3 weitergeführt.



Zonenplan Bestand (BZO 2016)

Festsetzungen

	W3	Dreigeschossige Wohnzone
	W4	Viergeschossige Wohnzone
	W5	Fünfgeschossige Wohnzone
	Oe	Zonen für öffentliche Bauten / Oe3F / Empfindlichkeitsstufe II
	F	Freihaltezone

Informationen

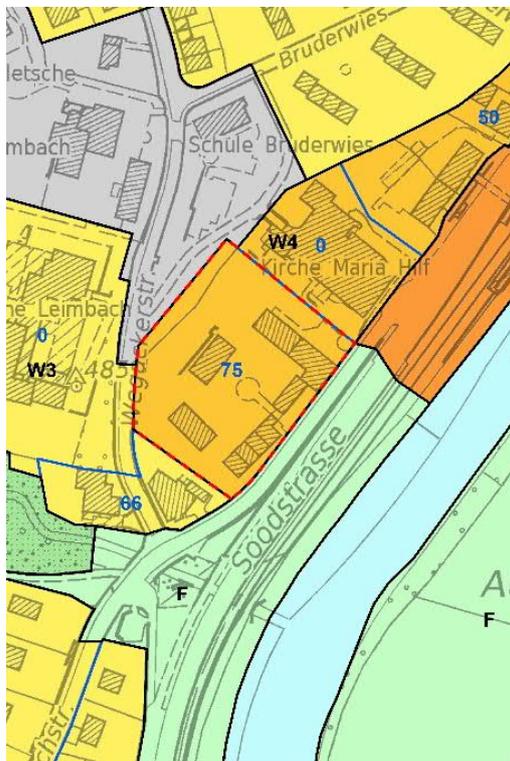
	Wald
	Gewässer

Zonenplan Legende

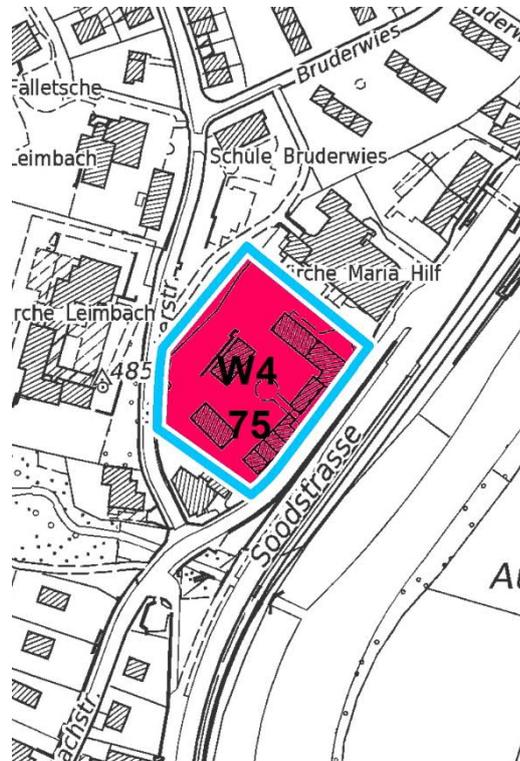
2.2 Änderung des Zonenplans

Um das Verdichtungspotenzial nutzen zu können, soll basierend auf der Machbarkeitsstudie «ABZ-Siedlung Leimbach» die Parzelle der ABZ von der W3 in die W4 aufgezont werden. Somit wird die W4 entlang der Achse Sood-/Leimbachstrasse erweitert. 403m² der heutigen Schulparzelle sollen von der Oe3F in die W4 umgezont werden. Dadurch wird eine Arealüberbauung ermöglicht.

Der vorgeschriebene Mindestwohnanteil wird auf 75% gesetzt. Damit wird das zusätzliche Vollgeschoss vollumfänglich dem Wohnen zugeteilt. Ein Vollgeschoss (25%) kann weiterhin einer anderen Nutzung als Wohnen dienen. Die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES II) bleibt unverändert.



Zonenplanänderung (BZO 2016)
(Darstellung gemäss bisheriger Darstellung)



Zonenplanänderung (BZO 2016)
(Darstellung gemäss Darstellungsverordnung)

3 Übergeordnete Grundlagen und Rahmenbedingungen

3.1 Kantonale Richtplanung

Der Planungssperimeter liegt gemäss kantonalem Richtplan (Festsetzung, Stand 31. August 2016) im „bestehenden Siedlungsgebiet“. Die Soodstrasse, die parallel zur Leimbachstrasse verläuft, wird als „Hochleistungsstrasse“ eingestuft. Weiter ist ein Ausbau der SZU-Bahnlinie geplant. Die Festsetzungen im kantonalen Richtplan tangieren den Planungssperimeter nicht.

3.2 Regionaler Richtplan

Gemäss regionalem Richtplan (Festsetzung, Stand 21. Juni 2017) liegt der Perimeter im Gebiet, in dem zusätzliches Verdichtungspotential identifiziert und ermöglicht werden soll (vgl. 2.1 Gesamtstrategie Siedlung). Zudem verläuft ein bestehender „Vernetzungskorridor Gewässer“ durch das Planungsgebiet (vgl. 3.7 Vernetzungskorridor, Landschaftsverbindung, Wildübergang). Die Hauptfunktion des Korridors ist die „Vernetzung gewässertypischer Arten“.

3.3 Kommunalen Richtplan

Der kommunale Richtplan Verkehr wird derzeit zusammen mit der erstmaligen Erarbeitung eines kommunalen Richtplanes Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten aktualisiert. Gemäss aktuellem Entwurf unterstützt die geplante Aufzoning die Stossrichtung der kommunalen Richtplanung.

3.4 Weitere übergeordnete Gesetze und Planungen

Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) sind vom Planungsvorhaben nicht betroffen. Das Vorhaben steht im Einklang mit den verbindlichen Festlegungen der übergeordneten Planungen (siehe auch 3.1 bis 3.3).

4 Auswirkungen

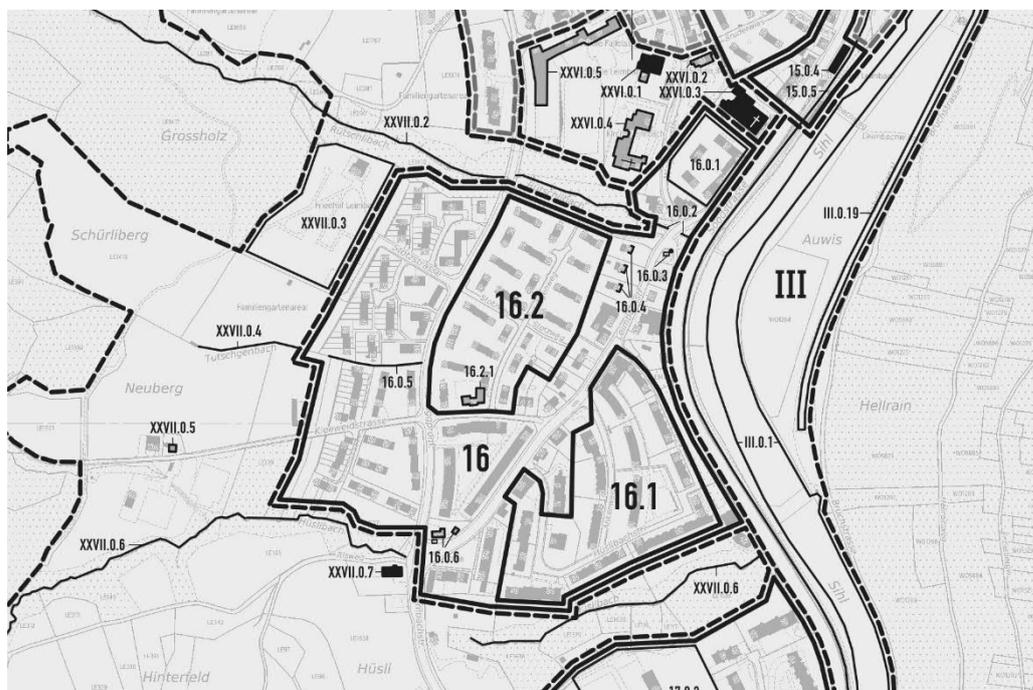
4.1 Bauzonenkapazität und -reserve

Gegenüber der maximal möglichen Ausnützung in der W3 besteht heute eine theoretische Ausnutzungsreserve (inkl. der Berücksichtigung der Arealüberbauung) von rund 50 bis 75%. Die Zonenplanänderung ermöglicht zwar eine höhere Ausnützung, diese wird aber mit dem Referenzprojekt aus der Machbarkeitsstudie «ABZ-Siedlung Leimbach» nicht ausgenutzt. Die mögliche Ausnützung der ursprünglichen Zonierung wird nicht überschritten. Die Arealüberbauung in der Zone W4 bietet aber bezüglich Geschossigkeit den nötigen Spielraum für eine städtebaulich überzeugende Lösung. Damit werden die bestehenden Nutzungsreserven mobilisiert, ohne jedoch teure Attikageschosse zu bauen.

4.2 Ortsbild- und Denkmalschutz

Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung der Schweiz ISOS

Per 1. Oktober 2016 ist die Stadt Zürich ins Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) aufgenommen worden. Im ISOS Wollishofen/Leimbach wird die Wohnkolonie Leimbachstrasse als Hinweis 16.0.1 aufgeführt und ist Teil des Gebiets Leimbachstrasse Nr. 16 mit dem Erhaltungsziel C (Charaktererhalt).



ISOS Wollishofen/Leimbach

Das Gebiet Leimbachstrasse wird wie folgt umschrieben: «Wohnquartier mit genossenschaftlichen Siedlungen an steil ansteigendem Hang zwischen zwei Bachtobeln; eindrücklich gestaffelte, vorwiegend mit Satteldächern gedeckte Mehrfamilien- und Reiheneinfamilienhäuser, grosse, teils terrassierte Grünhöfe definierend; im obersten Hangabschnitt viele Pflanzgärten; entlang der Leimbachstrasse Läden und öffentliche Einrichtungen, v. a. 1925–60; lang gezogene Neubauten 2012/13»

Der Hinweis zur Wohnkolonie Leimbachstrasse lautet wie folgt: «Im rechten Winkel um Gartenhof angeordnete, eingeschossige Reiheneinfamilien- und zweigeschossige Mehrfamilienhäuser mit steilen Satteldächern, lange Gauben und Lukarnen, 1926, strassenseitiger Ladenanbau und Garagenboxen, 1948»

Denkmalschutz

Die Siedlung ist weder im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte noch im Inventar der schützenswerten Gärten und Anlagen enthalten.

Auswirkungen

Mit der Machbarkeitsstudie «ABZ-Siedlung Leimbach» wurde nachgewiesen, dass sich die Ersatzneubauten in der W4 gut in die Umgebung einordnen können. Eine Abstufung der Volumen zum Quartier hin ist vorgesehen, die definitive Höhenabstufung wird im Rahmen eines Konkurrenzverfahrens ausgelotet. Zudem ist die ABZ bei der Realisierung einer Arealüberbauung gemäss PBG §71 Abs. 1 verpflichtet, die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut zu gestalten. Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme steht im Einklang mit den Schutzziele des ISOS.

4.3 Subventionierter Wohnungsbau

Die Förderung von preisgünstigem Wohnraum ist in der Gemeindeordnung der Stadt Zürich verankert und einer der sechs Strategie-Schwerpunkte des Zürcher Stadtrats. Die bauliche Verdichtung soll dazu beitragen, dass die Stadt für eine sozial vielfältige Bevölkerung attraktive und bezahlbare Wohnungen bietet.

Mit der vorliegenden Teilrevision wird zusätzlicher genossenschaftlicher Wohnraum ermöglicht. Weiter verlangt die Stadt im Rahmen des Tauschvertrags von der ABZ einen Subventionsanteil von 20% der neu zu erstellenden Wohnungen (nach aktuellem Projektstand 14 Wohnungen). Folglich unterstützt die Umzonung die Gemeindeordnung und den Schwerpunkt preisgünstigen Wohnraum.

4.4 Freiraumversorgung

Gemäss der Freiraumversorgungskarte der Stadt Zürich ist der Freiraumversorgungsgrad der Wohnbevölkerung für das entsprechende Gebiet über 75%, was eine gute Versorgung bedeutet. Im nahen Umfeld befinden sich die grossen Naherholungsgebiete Entlisberg, Sihlraum und Albiskette.

4.5 Öffentliche Infrastruktur

Das Planungsgebiet ist sehr gut an die öffentliche Infrastruktur angebunden, Schulen und Kirchen liegen in nächster Umgebung. In weniger als fünf Gehminuten kann der Bahnhof Leimbach erreicht werden. Mit dem Neubauprojekt entsteht kein zusätzlicher Bedarf an öffentlichen Infrastrukturen in direkter Umgebung der ABZ-Siedlung.

4.6 Verkehr und Mobilität

Das Gebiet befindet sich in der ÖV-Gütekategorie B und ist somit gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Die verkehrliche Feinerschliessung erfolgt wie bisher über die Leimbachstrasse. In der Machbarkeitsstudie «ABZ-Siedlung Leimbach» wurde vorgeschlagen, die erforderlichen Pflichtparkplätze in einer Tiefgarage unterzubringen.

4.7 Lärm

Sowohl in der Wohnzone W3 wie auch in der Wohnzone W4 mit einem Wohnanteil von 66% und mehr gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II. Somit wird die Lärmempfindlichkeitsstufe durch das Planungsvorhaben nicht verändert. An der Leimbachstrasse ab Soodstrasse bis Stadtgrenze ist eine Geschwindigkeitsreduktion von 50 km/h auf 30 km/h geplant. An der Soodstrasse wird die Höchstgeschwindigkeit von 60 km/h auf 50 km/h gesenkt werden. Die Temporeduktionen reichen jedoch aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens nicht aus, um die Lärmimmissionen massiv zu senken. Bei der SZU-Linie werden die Immissionsgrenzwerte eingehalten.



Strassenlärmkataster Ist (2014/15) und San (2033)

AW = Alarmwerte / IGW = Immissionsgrenzwerte / PW = Planungswerte

Die Vorprüfung betreffend Lärmschutz im Rahmen der Machbarkeitsstudie «ABZ-Siedlung Leimbach» hat ergeben, dass davon ausgegangen werden kann, dass die Grenzwerte bei Neubauten eingehalten werden können. Das Einhalten der Grenzwerte muss im Konkurrenzverfahren eingefordert werden. Die konkreten Lärmmessungen sind zwingend im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.

4.8 Nichtionisierende Strahlung

Die Bahnlinie der SZU (Sihltal-Zürich-Uetliberg-Bahn) führt südlich entlang des Perimeters durch. Die Oberleitungen der Eisenbahn erzeugen elektrische und magnetische Felder, sogenannte nichtionisierende Strahlung. Die Belastung durch nichtionisierende Strahlung wurde mittels Umweltgutachten untersucht. Demnach sind die Immissionsgrenzwerte und die Anlagegrenzwerte auf dem gesamten Areal mit grosser Reserve eingehalten (Programm Machbarkeitsstudie «ABZ-Siedlung Leimbach», Planpartner AG). Folglich müssen keine Massnahmen gegen nichtionisierende Strahlung realisiert werden.

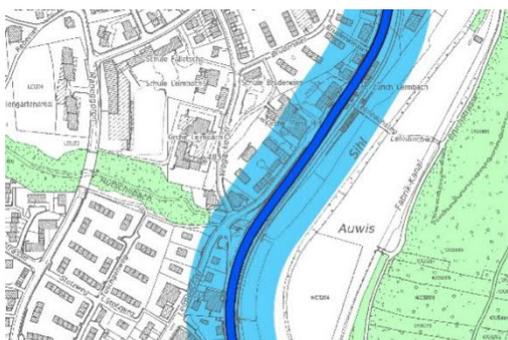
4.9 Naturgefahren



Naturgefahrenkarte

Der nordwestliche Teil des Planungsgebiets befindet sich in der Gefahrenzone gelb, was eine geringe Gefährdung durch Massenbewegungen (Rutschungen) bedeutet. Weiter sind rund drei Viertel des Perimeters im Gebiet von inaktiven Rutschungen (magenta Schraffur). Beides ist bei der Projektierung des Bauvorhabens zu berücksichtigen, hat jedoch auf die Zonenplanänderung keinen direkten Einfluss.

4.10 Störfallvorsorge



Chemie-Risikokataster

Der Chemie-Risikokataster weist die Soodstrasse als Durchgangsstrasse aus (dunkelblau). Das Planungsgebiet liegt rund zur Hälfte im Konsultationsbereich Durchgangsstrasse (hellblau). Die vorgesehene Zonenplanänderung hat keinen direkten Einfluss auf die Gefährdung. Durch die Aufzoning werden mehr Personen innerhalb des Gebietes wohnen. Bei der Soodstrasse ist jedoch nicht von einer akuten Gefahr

auszugehen.

4.11 Gewässer

Das Planungsgebiet befindet sich im Gewässerschutzbereich Au. Im Gewässerschutzbereich Au dürfen keine Anlagen erstellt werden, die unter dem langjährigen, natürlichen mittleren Grundwasserspiegel liegen. Für Bauten im Schwankungsbereich des Grundwassers bzw. unter dem höchsten Grundwasserspiegel ist im Gewässerschutzbereich Au gemäss §70 des Wasserwirtschaftsgesetzes und Anhang Ziffer 1.5.3 Bauverfahrensverordnung (BVV) eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich.

Der mittlere Grundwasserspiegel liegt im Perimeter auf rund 429 m ü.M. und damit etwa 8 bis 17 Meter unter der Terrainoberfläche. Der Hochwasserstand liegt bei rund 431 m ü.M. Weiter kann im Extremfall der Hangwasserspiegel bis nahe an die Terrainoberfläche ansteigen. Neubauten mit einem oder mehreren Untergeschossen sind dem AWEL zur Prüfung und Bewilligung einzureichen.

4.12 Stadtklima

Der Planungssperimeter befindet sich im „Massnahmegebiet 3“ gemäss Klimaaanalyse der Stadt Zürich (KLAZ, 2011). Das Gebiet ist somit keiner oder nur einer geringen Wärmebelastung ausgesetzt und hat eher eine günstige Durchlüftungssituation. Es gilt, den Luftaustausch in den Siedlungsraum hinein zu sichern. Eine sogenannte Luftdurchlässigkeit kann mit grossen Gebäudeabständen und kleinen Gebäudegrundflächen ermöglicht werden. Mit der vorgesehenen Arealüberbauung wird die bauliche Dichte vor allem durch die Höhe erreicht und somit wird die Gebäudegrundfläche gegenüber heute nicht massgeblich vergrössert.

5 Ablauf

Für die Zonenplanänderung ist folgender Planungsablauf vorgesehen:

5.1 Kantonale Vorprüfung

Am 2. November 2017 wurde der Entwurf der Zonenplanänderung dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Die Vorlage wird von der Baudirektion mit Schreiben vom 15. Januar 2018 gesamthaft als positiv beurteilt und ausdrücklich begrüsst. Die Planung entspricht den richtplanerischen Vorgaben aller Stufen und wird von der Baudirektion als genehmigungsfähig beurteilt.

5.2 Öffentliche Auflage

Die Zonenplanänderung wurde gemäss § 7 PBG vom 10. November 2017 bis 19. Januar 2018 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist sind keine Einwendungen eingegangen.

5.3 Festsetzung Gemeinderat

Die Teilrevision bedarf der Festsetzung durch den Gemeinderat.

5.4 Weiteres Verfahren

Referendums- und Stimmrechtsbeschwerdefrist

Nachdem der Gemeinderat die Teilrevision festgesetzt hat, wird die Referendums- (60 Tage) und die Stimmrechtsbeschwerdefrist (20 Tage) angesetzt. Diese verläuft gleichzeitig.

Genehmigung Kanton

Sind die beiden Fristen ungenutzt verstrichen oder abgeschlossen, verfügt die kantonale Baudirektion die Genehmigung der Teilrevision.

Rekursfrist

Nach der Genehmigung der Teilrevision erfolgt die Rekursfrist von 30 Tagen.

Inkraftsetzung

Ist die Rekursfrist ungenutzt verstrichen oder sind allfällige Rechtsmittelverfahren abgeschlossen, setzt der Stadtrat die Teilrevision in Kraft.

Beilage 3 zu GR Nr. 2018/266

Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Zonenplan

Zonenplanänderung Schulanlage Entlisberg, Zürich-Wollishofen, Kreis 2, Kanton Zürich

Umzonung von der Wohnzone W3 (BZO99) / W4b (BZO2016) mit Wohnanteil 90% (BZO99) / 75% (BZO2016) in die Zone für öffentliche Bauten Oe3F 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



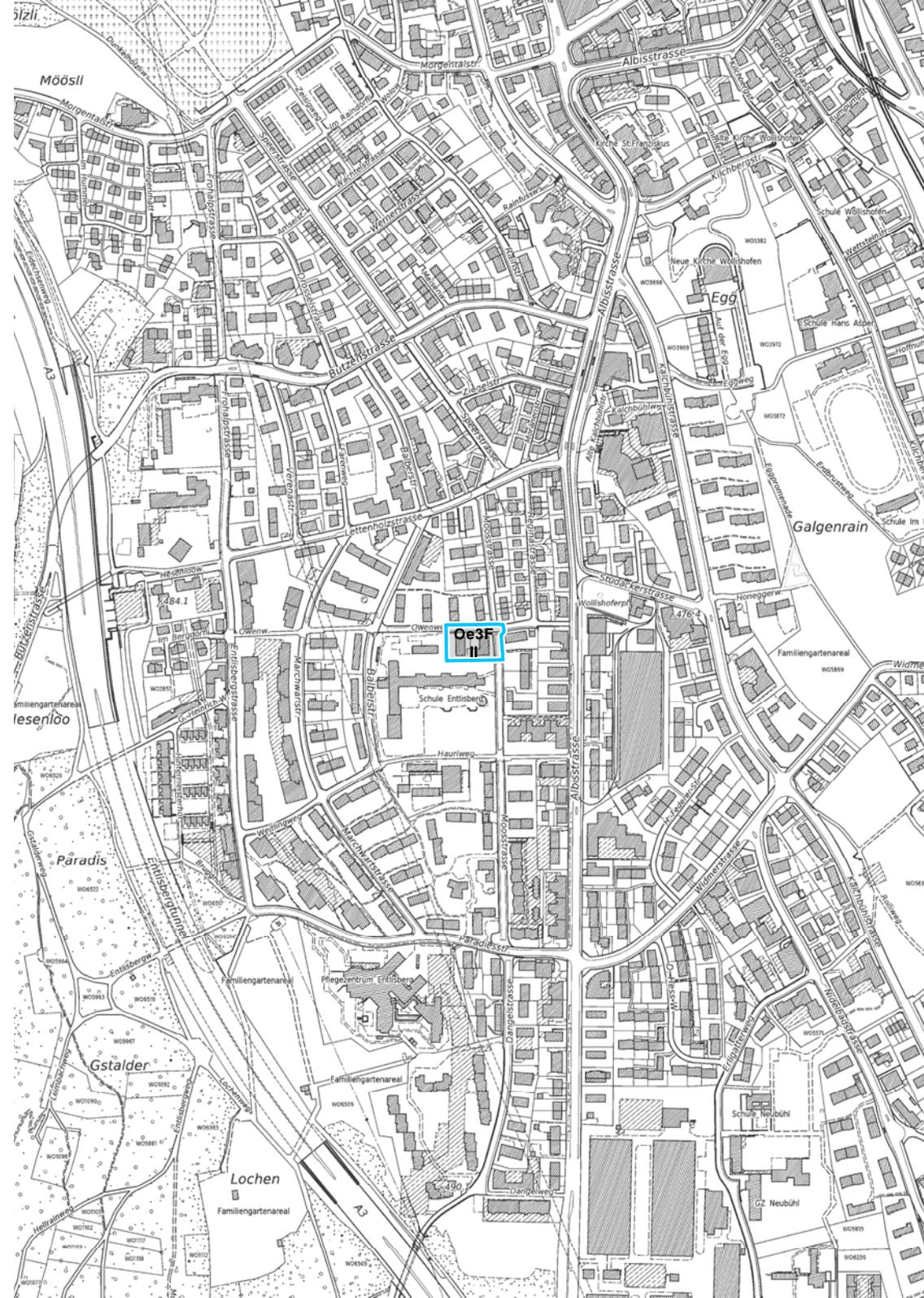
© Grundlageplan: Vermessungsamt der Stadt Zürich
© Zonenplan: Amt für Städtebau der Stadt Zürich

Festsetzung

 beantragte Festlegung

 Oe Zone für öffentliche Bauten Oe3F / Empfindlichkeitsstufe II

Information





Beilage 4 zu GR Nr. 2018/266

Teilrevision Bau- und Zonenordnung

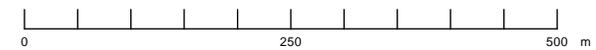
Zonenplan

Zonenplanänderung Teilrevision ABZ Leimbach, Zürich-Leimbach, Kreis 2, Kanton Zürich

Umzoning von der Wohnzone W2 (BZO99) / W3 (BZO2016) mit Wohnanteil 90% (BZO99) / 66% (BZO2016) und von der Zone für öffentliche Bauten Oe3F mit ES II in die Wohnzone W3 (BZO99) / W4 (BZO2016) mit Wohnanteil 90% (BZO99) / 75% (BZO2016).

Vom Gemeinderat festgesetzt mit GRB Nr.	vom
<p>Im Namen des Gemeinderats die Präsidentin/der Präsident:</p> <p>die Sekretärin/der Sekretär:</p>	
Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr.	vom
<p>für die Baudirektion</p>	
In Kraft gesetzt mit STRB Nr.	vom auf den

M 1:5000



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

