



## Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 25. Juni 2025

GR Nr. 2025/250

### Amt für Städtebau, Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Zonenplanänderung «Sporthalle Witikon», Zürich-Witikon, Kreis 7

#### 1. Zweck der Vorlage

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) Zonenplanänderung «Sporthalle Witikon» schafft die nutzungsplanerische Voraussetzung für den Bau einer Sporthalle im südwestlichen Bereich der bestehenden Sportanlage in Witikon. Die Sporthalle soll neben einer Dreifachturnhalle mit Zuschauerinfrastruktur und Garderobenräumlichkeiten auch Räume für das Gemeinschaftszentrum sowie für die Betreuung und Verpflegung von Schulkindern aus der benachbarten Schulanlage Looren beherbergen.

Mit dieser Vorlage beantragt der Stadtrat dem Gemeinderat, die BZO-Teilrevision Zonenplanänderung «Sporthalle Witikon» festzusetzen.

#### 2. Geltungsbereich der BZO-Teilrevision

Der Geltungsbereich der BZO-Teilrevision «Sporthalle Witikon» umfasst einen 6000 m<sup>2</sup> grossen Teilbereich der Parzelle WI3910, auf welcher sich die heutige Sportanlage befindet. Zudem wird eine Fläche von 1164 m<sup>2</sup> der angrenzenden Strassenparzelle WI3504 eingezont, um die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Erschliessung der Loorenstrasse zu schaffen.

Die gesamte Sportanlage mit einer Fläche von 73 097 m<sup>2</sup> befindet sich in Witikon. Sie liegt in abfallendem Gelände am Fuss des Adlisbergs als Teil eines Grünzugs entlang des bewaldeten Stöckentobelbachs. Südlich des Stöckentobelbachs befindet sich die Schulanlage Looren sowie der historische Ortskern. Nördlich der Sportanlage liegt das Wohngebiet Looren und Specki.

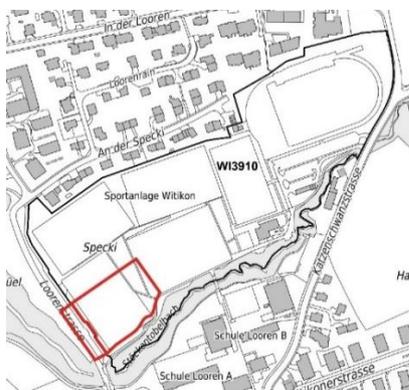


Abbildung 1: Katasterplan mit Geltungsbereich BZO-Teilrevision (rot)



2/7

Eigentümerin der Sportanlagen ist die Stadt Zürich, vertreten durch Grün Stadt Zürich. Immobilien Stadt Zürich verwaltet das Garderobengebäude.

### **3. Ausgangslage**

Die polysportive Rasensportanlage Witikon hat sich seit ihrer Erstellung Mitte der 1970er-Jahre zu einem vielgenutzten Trainingsplatz und Austragungsort für Wettkämpfe entwickelt. Die Auslastung ist mit rund 36 000 Trainings- und Wettkampfteilnehmenden pro Jahr hoch und wird weiter steigen. Die heutige Aussenanlage besteht aus fünf Rasenfußballplätzen, einem Kunstrasenspielfeld sowie einer Leichtathletik-Rundbahn mit Anlage für Weitsprung, Hochsprung und Kugelstossen. Ein Fussballfeld wird heute zudem zum Spielen von American Football genutzt. Ebenfalls zur Sportanlage Witikon gehört ein weiteres Naturrasenfeld an der Strasse Im Hau. Es befindet sich etwa 200 m weiter östlich beim Tennisclub Im Hau.

Die Bedürfnisse der immer zahlreicheren Sporttreibenden in Witikon haben sich mit den Jahren verändert. Das 1974 erbaute Garderobengebäude mit Kiosk kann die erhöhte Raumnachfrage und die gestiegenen Anforderungen an die Infrastruktur nicht mehr decken. Da sich das Gebäude in einem schlechten Zustand befindet, hat sich die Eigentümerin Immobilien Stadt Zürich entschlossen, einen Ersatzneubau zu planen und das Raumprogramm den neuen Nutzungsbedürfnissen anzupassen. Zudem bietet sich die Gelegenheit, auch die Aussenanlagen bedarfsgerecht neu zu organisieren.

Der Gemeinderat hat im November 2016 die Motion (GR Nr. 2016/205) «Sportanlage Looren in Witikon, Bau einer Dreifachturnhalle mit Zuschauerinfrastruktur auf dem Sportplatzareal» an den Stadtrat überwiesen. Entgegen dem Antrag des Stadtrats auf die Sporthalle zu verzichten (STRB Nr. 917/2018), beschloss der Gemeinderat (GR Nr. 2018/419) am 5. Juni 2019 den Projektierungskredit für den Neubau einer Dreifachsporthalle kombiniert mit dem Ersatzneubau des Garderobengebäudes und der Neuordnung der Rasensportanlage der Sportanlage Witikon. Entsprechend dem Auftrag des Gemeinderats wurde basierend auf mehreren Machbarkeitsstudien in den Jahren 2021/22 ein Projektwettbewerb für eine neue Sporthalle durchgeführt. Das Raumprogramm sah neben einer Dreifachsporthalle mit Zuschauerinfrastruktur auch Garderobenräumlichkeiten sowie Räumlichkeiten für Verpflegung und Betreuung der Schulkinder der benachbarten Schule Looren vor.

Das Gemeinschaftszentrum (GZ) Witikon ist heute in der Liegenschaft Witikonerstrasse 405 eingemietet. Bis spätestens Herbst 2026 muss das GZ aus der Mietliegenschaft ausziehen, da diese durch einen Neubau ersetzt werden soll. Mit der Motion GR Nr. 2019/70 forderte der Gemeinderat ein zentral gelegenes Gemeinschaftszentrum mit genügend Innen- und Aussenraum als Begegnungsort für Witikon. Trotz intensiver Suche konnte kein geeigneter Standort mit Flächen für das vollständige Raumprogramm des GZ gefunden werden. Daher wird für das GZ Witikon eine 2-Standorte-Strategie umgesetzt: Der zentrale Hauptstandort wird im Ersatzneubau Witikonerstrasse 405 eingerichtet, während ein Zweitstandort im Neubau der Sporthalle realisiert wird. Das aus dem Wettbewerb hervorgegangene Siegerprojekt für die Sporthalle wurde deshalb überarbeitet und mit Räumen für das GZ ergänzt.



## **4. Planungsrechtliche Situation**

### **Richtplanvorgaben**

Der kantonale Richtplan weist den Bereich der Sportanlage Witikon als Siedlungsgebiet aus.

Im regionalen Richtplan werden die Einträge aus dem kantonalen Richtplan präzisiert. Der Perimeter der Sportanlage ist dem besonderen Erholungsgebiet mit der Zielfunktion Sport zugewiesen.

Im kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen (GR Nr. 2019/437) wird das «besondere Erholungsgebiet» mit der Zielfunktion Sport aus dem regionalen Richtplan durch die beiden Richtplaneinträge «geplante Sportanlage» für den Hallenneubau sowie «bestehende Sportanlage im Freiraum» für die Sporthausanlage konkretisiert. Die neue Sporthalle Witikon ist im kommunalen Richtplan auf dem Wissensstand von 2016 als kurzfristige Massnahme mit Richtgrösse 3000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Text und als Planeintrag festgehalten.

### **Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)**

Die von der BZO-Teilrevision betroffene Teilfläche der Sportanlage Witikon befindet sich in der Erholungszone E1. Die angrenzende Strassenparzelle befindet sich in der Freihaltezone F.

Die Erholungszone E1 ist gemäss Art. 79 Abs. 1 BZO für offene Sport- und Freizeitanlagen bestimmt. Zulässig sind deren Betrieb dienende Bauten und Anlagen wie Spielfelder, Tribünen, Ballfangeinrichtungen, Schiessanlagen, Schwimmb Becken, Beleuchtungsanlagen, Garderobengebäude, Clubräume, Verpflegungsstätten usw. Eine Sporthalle ist in der E1 demnach nicht zonenkonform.

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

Damit die Sporthalle einschliesslich der ergänzenden Nebennutzungen gebaut werden kann, wird im Bereich der heutigen Sportanlage Witikon in der Südwestecke an der Loorenstrasse eine Fläche von 6000 m<sup>2</sup> von der Erholungszone E1 in die Zone für öffentliche Bauten Oe5 umgezont. Die Anlieferung und Vorfahrt der Sporthalle erfolgt über die Loorenstrasse. Diese liegt heute in der Freihaltezone F. Da die unmittelbare Grundstückerschliessung nicht über die Freihaltezone erfolgen darf, wird eine Fläche von 1164 m<sup>2</sup> von der Strassenparzelle von einer F in die Oe5 eingezont.

Die Rasenfelder verbleiben in einer Erholungszone E1, die nach BZO Art. 79 Abs. 1 für offene Sport- und Freizeitanlagen bestimmt ist. Die geplanten Bauten und Anlagen wie Spielfelder, Tribünen, Ballfangeinrichtungen und Beleuchtungsanlagen sind in einer Erholungszone E1 zulässig.

## **6. Mehrwertausgleich**

Entsteht mit einer Planungsmassnahme ein Mehrwert, der eine Abgabepflicht auslöst, so wird nach Massgabe der Vorschriften des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG, LS 700.9) eine Mehrwertabgabe erhoben.



4/7

Die Planungsmassnahme stellt nach MAG eine abgabepflichtige Einzonung nach § 2 Abs. 1 lit. a MAG dar. Damit erhebt der Kanton eine Mehrwertabgabe (§ 2 Abs. 1 MAG).

Die Mehrwertprognose erfolgte nach dem kantonalen Landpreismodell (Mehrwertprognose Amt für Raumentwicklung gemäss Datenexport elektronischer Mehrwertausgleich vom 28. Mai 2024). Diese Mehrwertprognose beinhaltet die Werte sämtlicher vom kantonalen Mehrwertausgleich betroffenen Grundstücke nach dem aktuellen Stand der Planung.

Da Anpassungen der Grundstücke nicht auszuschliessen sind, sind auch diejenigen Fälle eingerechnet, die unter der Freigrenze von Fr. 30 000.– liegen.

#### **Mehrwertprognose**

Betroffene Fläche	6000 m <sup>2</sup>
Landwert-Prognose ohne Planungsmassnahme	112 Fr./m <sup>2</sup>
Landwert-Prognose mit Planungsmassnahme	1850 Fr./m <sup>2</sup>
Differenz (Mehrwert)	1738 Fr./m <sup>2</sup>
Prognostizierter Mehrwert insgesamt	10 428 000 Fr.
Ausgleichssatz (§ 4 Abs. 1 MAG)	20 %
Prognostizierte kantonale Mehrwertabgabe	2 085 600 Fr.

## **7. Sachthemen**

### **Natur- und Landschaftsschutz**

Der Perimeter der BZO-Teilrevision «Sporthalle Witikon» liegt nicht in einem Natur- oder Landschaftsschutzinventar. Auf das südlich angrenzende Objekt im Landschaftsschutzinventar, das Stöckentobel, hat die geplante BZO-Teilrevision keine Auswirkungen.

Gemäss regionalem Richtplan befindet sich der Perimeter der geplanten BZO-Teilrevision am südlichen Rand eines grösseren Landschaftsförderungsgebiets, welches sich vom Gubrist über den Hönigger- und Zürichberg bis zum Adlisberg erstreckt. Im Rahmen der Planung wurden unterschiedliche Varianten untersucht, mit dem Ziel, die neue Sporthalle bestmöglich in das Landschaftsbild einzuordnen. Dem aus dem Projektwettbewerb hervorgegangenen Siegerprojekt gelingt es durch die Positionierung des Gebäudes am südwestlichen Rand der Anlage und zugleich am topografisch tiefsten Punkt, den landschaftlichen Wert des Freiraumbands zwischen den beiden Siedlungsteilen Looren und Witikon so geringfügig wie möglich zu tangieren.

Entlang des Tobels verläuft gemäss kommunalem Richtplan ein ökologischer Vernetzungskorridor, welcher am nördlichen Rand den Perimeter der BZO-Teilrevision streift. Das Projekt bietet eine Chance für ökologische Aufwertungen in Randbereichen, die nicht für die Sportnutzung gebraucht werden und widerspricht dem ökologischen Vernetzungskorridor nicht.

Durch die BZO-Teilrevision «Sporthalle Witikon» entstehen keine Konflikte mit den Themen Natur- und Landschaftsschutz.



5/7

### **Lokalklima**

Die geplante BZO-Teilrevision hat nur geringen Einfluss auf das Kaltluftsystem, da sich der Perimeter in einem für nachgelagerte Flächen mässig bedeutenden Kaltluftstrom befindet. Der Haupt-Kaltluftstrom aus dem Adlisberg-Wald zieht weiter im Westen direkt über das Stöckentobel (Schlyfi) bis in das Gebiet Riesbach, Mühlebach.

Der Perimeter der BZO-Teilrevision liegt gemäss Fachplanung Hitzeminderung, Teilplan Hitzeminderung, im Massnahmegebiet 3 (Erhaltung oder Verbesserung der bioklimatischen Situation empfohlen). Durch die Zonenplanänderung wird der Bau einer Sporthalle ermöglicht. In das Projekt sind die zur Erhaltung und Verbesserung der bioklimatischen Situation empfohlenen Massnahmen der Fachplanung Hitzeminderung, wie beispielsweise eine Dachbegrünung oder die klimaökologische Gestaltung der Grünflächen, eingeflossen. Es wird mit keiner relevanten Änderung der bioklimatischen Situation gerechnet.

### **Netto-Null**

Der Stadtrat hat das Klimaschutzziel Netto-Null 2040 beschlossen. Diesem hat die Zürcher Stimmbevölkerung mit einer klaren Mehrheit zugestimmt und es damit in der Gemeindeordnung verankert.

Für die direkten Treibhausgasemissionen auf dem Stadtgebiet setzt sich die Stadt das Ziel Netto-Null bis zum Jahr 2040. Für die indirekten Treibhausgasemissionen pro Einwohnerin und Einwohner strebt die Stadt bis zum Jahr 2040 eine Reduktion von 30 Prozent gegenüber 1990 an. Die Stadtverwaltung setzt sich das Ziel, sämtliche Massnahmen für die Reduktion der Treibhausgasemissionen in ihrem eigenen Einflussbereich bis 2035 umzusetzen, ausgenommen ist der Bereich der Wärmeversorgung.

Die vorliegende BZO-Teilrevision schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für den Bau einer Sporthalle. Ein Neubau steht gegenüber dem Ziel der Reduktion der Treibhausgasemissionen auf Netto-Null in einem Zielkonflikt. Im Rahmen der Projektierung werden die Treibhausgasemissionen für Bau und Betrieb aber weitmöglichst reduziert.

Vor allem dank der kompakten Grundkonzeption, dem geringen Fussabdruck mit kleiner Unterkellerung sowie durch die Verwendung von Holz als Hauptbaustoff werden beim Bau die Treibhausgasemissionen weitmöglichst reduziert. Auch im Betrieb wird der Ausstoss von Treibhausgasen minimiert. Generell gelten die hohen städtischen Anforderungen: Das Neubauvorhaben soll im Minergie-P-ECO-Standard erstellt werden und die Vorgaben der 2000-Watt-Gesellschaft erfüllen. Mit der Energieversorgung durch erneuerbare Energie (Photovoltaik und Erdwärme) ist ein hoher Eigenversorgungsgrad vorgesehen.

Bei der Umgebungsgestaltung wird die Biodiversität erhalten und wo möglich erhöht. Stadtklimatische und hitzemindernde Aspekte gemäss den Fachplanungen Hitzeminderung und Stadtbäume werden bei der Umgebungsgestaltung miteinbezogen.

Das Gebiet ist sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Im Rahmen des Projekts werden die bestehenden Fuss- und Veloweganbindungen sorgsam in die neue Umgebung eingepplant. Um eine Überbelastung durch motorisierten Individualverkehr während Sportveranstaltungen zu vermeiden, wird ein Mobilitätskonzept erarbeitet.



## **8. Öffentliches Mitwirkungsverfahren**

Die BZO-Teilrevision «Sporthalle Witikon» wurde gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 2. Oktober 2024 bis und mit 2. Dezember 2024 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. In dieser Zeit sind keine Einwendungen eingegangen.

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

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf der BZO-Teilrevision «Sporthalle Witikon» dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Im Rahmen der Vorprüfung empfahl der Kanton, das Kapitel 5.3.3 (Natur- und Landschaftsschutz) des Berichts nach Art. 47 RPV (Beilage 2) mit Hinweisen zum Baubewilligungsverfahren zu ergänzen. Die Hinweise wurden stufengerecht in den Erläuterungsbericht aufgenommen. Mit Schreiben vom 7. Januar 2025 stuft der Kanton die Vorlage als genehmigungsfähig ein.

## **10. 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 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.

## **11. Schlussbemerkung**

Die vorliegende BZO-Teilrevision «Sporthalle Witikon» ist mit den Grundsätzen der Raumplanung, den Sachplänen und Konzepten des Bundes und den Richtplänen vereinbar. Den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, wird Rechnung getragen.

Aus der Richtplanung ergibt sich für das Gebiet der Sportanlage Looren ein wesentliches öffentliches Interesse am Erhalt und der Weiterentwicklung des Erholungsgebiets mit der Ziel-funktion Sport. Die vorgesehene neue Sporthalle entspricht den Richtplanvorgaben.

Die Auswirkungen der BZO-Teilrevision auf die Natur und Landschaft sowie das Lokalklima sind gering. Bezüglich der Erreichung des Klimaschutzziels Netto-Null stellt eine Einzonung bzw. ein Neubau immer einen Zielkonflikt dar. Im Rahmen der Projektierung werden die Treibhausgasemissionen aber weitmöglichst reduziert und wird mit der Aussenraumgestaltung ein Beitrag zur Erhöhung der Biodiversität geleistet.



7/7

**Dem Gemeinderat wird beantragt:**

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

**Unter Ausschluss des Referendums:**

- 4. Vom Bericht nach Art. 47 RPV (Beilage 2) wird Kenntnis genommen.**

**Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements übertragen.**

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin  
Corine Mauch

Der Stadtschreiber  
Thomas Bolleter