

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 14. März 2018

Amt für Städtebau, Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Zonenplanänderung Tennisanlage Valsana, Zürich-Affoltern, Kreis 11

Perimeter und Anlass der Teilrevision

Die Parzelle Kat.-Nr. AF3952 mit einer Fläche von 13 657 m² ist im Eigentum der Stadt Zürich. Die Parzelle grenzt im Süden an die Furttalstrasse und auf der Nordseite an das Bahntrasse der SBB. Östlich des Grundstücks liegt die Überbauung Holzerhurd und im Westen liegt das Waldstück Fressenhurst.

Der südliche Teil des Areals mit einer Fläche von rund 8700 m² wird vom Tennisclub Valsana genutzt. Der Club hat dazu die Bewilligung vom Sportamt. Neben dem Club-Gebäude umfasst die Tennisinfrastruktur fünf Spielfelder. Der nördliche Teil des Grundstücks ist eine Wiese, welche den angrenzenden Siedlungen als Rasenspielfeld ohne feste Infrastruktur dient.

Der Tennisclub Valsana hat bei der Stadt Zürich das Interesse angemeldet, Wintertennis auf dem Areal anbieten zu können. Das Wintertennis soll mittels temporären Traglufthallen während des Winterhalbjahres ermöglicht werden. In der heutigen Zonierung des Areals (Erholungszone E1) ist das Errichten von temporären Traglufthallen nicht zulässig.

Heute fehlt in der Stadt Zürich ein genügendes Angebot an wintertauglichen Tennisanlagen. Initiativen von privaten Clubbetreibern werden daher von der Stadt Zürich begrüsst. Im Rahmen der «Auslegeordnung Wintertauglichkeit Tennisanlagen» von Grün Stadt Zürich wurden rund 25 städtische Tennisanlagen auf einen wintertauglichen Ausbau geprüft. Für den Standort Valsana hat sich gezeigt, dass die Voraussetzungen für einen Winterbetrieb aus Sicht der Anlage gegeben sind und nur die Zonierung angepasst werden muss.

Inhalt der Teilrevision

Der südliche Teil des Grundstücks Kat.-Nr. AF3952, in welchem sich die beiden Doppelplätze sowie das Clubhaus befinden, soll von der Erholungszone E1 in die Erholungszone E2 umgezont werden. Die angestrebte Zonierung ermöglicht das Erstellen von temporären Hallen auf den dafür geeigneten Flächen. Der nördliche Teil des Areals wird in der Erholungszone E1 belassen.

Verhältnis zur Teilrevision der Bau- und Zonenordnung 2016 (BZO 2016)

Die mit der vorliegenden Teilrevision der Bau- und Zonenordnung «Tennisanlage Valsana» vorgesehene Zonenzuweisung in eine E2 soll in jedem Fall gelten, also unabhängig von der vom Gemeinderat beschlossenen BZO 2016.

Mit der BZO 2016 werden die Waldabstandslinien für die Erholungszonen festgelegt. Die bestehende Anlage liegt teilweise innerhalb des festgelegten Waldabstandes von 15 m. Für das Erstellen von temporären Hallen im Waldabstand sind eine baurechtliche Ausnahmegewilligung gemäss § 220 des Planungs- und Baugesetzes (PBG, LS 700.1) sowie eine forstrechtliche Bewilligung nach Art. 17 Waldgesetz erforderlich. Hierzu muss im Rahmen des Bewilligungsverfahrens das öffentliche Interesse für Wintertennis an diesem Ort nachgewiesen werden.

Übergeordnete Planungen

Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 Raumplanungsgesetz [RPG], SR 700) werden nicht tangiert. Die Teilrevision steht auch im Einklang mit den verbindlichen Festlegungen des

kantonalen Richtplans (Art. 8 RPG). Gemäss Gesamtüberarbeitung des regionalen Richtplans (festgesetzt seit Juni 2017) liegt das Areal zwischen den beiden Landschaftsförderungsgebieten rund um die Katzenseen beziehungsweise den Hönggerberg. Die räumliche Situation weist jedoch keine sehr hohe Störungsempfindlichkeit auf. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist auf die landschaftliche Einordnung der temporären Hallen zu achten.

Öffentliche Auflage und kantonale Vorprüfung

Die Teilrevision der BZO für die «Tennisanlage Valsana» wurde gemäss § 7 PBG vom 24. August 2017 bis 23. Oktober 2017 öffentlich aufgelegt. Es sind keine Einwendungen eingegangen.

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung dem Kanton Zürich am 20. September 2017 zur Vorprüfung eingereicht. In ihrer Beurteilung vom 15. Dezember 2017 stellt die Baudirektion, unter Berücksichtigung von zwei Anträgen und einem Hinweis, welchen Folge geleistet wurde, die Genehmigung der Zonenplanänderung in Aussicht.

Schlussbemerkungen

Die Teilrevision ermöglicht den Betrieb von Wintertennis auf einer dafür geeigneten Anlage. Sie steht im Einklang mit den übergeordneten Planungsgrundlagen und stimmt mit den Zielsetzungen der Stadt, vermehrt Wintertennis anbieten zu können, überein.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Der Zonenplan wird gemäss Planbeilage, datiert vom 20. Februar 2018, geändert.**
- 2. Für den vom revidierten Zonenplan gemäss Dispositiv-Ziffer 1 betroffenen Perimeter geht die Zonenplanänderung «Tennisanlage Valsana» der BZO-Teilrevision 2016 gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 30. November 2016 in jedem Fall vor. Nach Vorliegen der rechtskräftigen kantonalen Genehmigung ist die Zonenplanänderung «Tennisanlage Valsana» in jedem Fall anstelle der BZO 2016 in Kraft zu setzen.**
- 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 Änderung gemäss Dispositiv-Ziffer 1–3 nach Genehmigung durch die kantonalen Instanzen in Kraft.**

Unter Ausschluss des Referendums:

- 5. Vom Bericht nach Art. 47 RPV (Beilage, datiert vom 20. Februar 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. 2018/102

Teilrevision Bau- und Zonenordnung

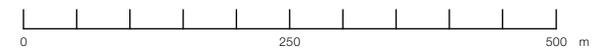
Zonenplan

Zonenplanänderung Tennisanlage Valsana, Zürich- Affoltern, Kreis 11, Kanton Zürich

Umzonierung von der Erholungszone E1 in die Erholungszone E2

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

M 1:5000



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

Darstellung gemäss Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP)

Festsetzung



beantragte Festlegung



E Erholungszone E2
E2 = Sport und Freizeit

Information



Beilage 2 zu GR Nr. 2018/102

Tel. 044 412 11 11
Fax 044 212 12 66
www.stadt-zuerich.ch/hochbau

Teilrevision Bau- und Zonenordnung Zonenplanänderung Tennisanlage Valsana

Zürich-Affoltern, Kreis 11, Kanton Zürich

Bericht nach Art. 47 RPV



Zürich, 20. Februar 2018

Inhalt

1	Ausgangslage.....	3
1.1	Anlass und Hintergrund	3
1.2	Tennisanlage Valsana	4
1.3	Wintertaugliche Tennisanlagen.....	4
1.4	Planungsrechtliche Situation.....	4
2	Planungsrechtliche Umsetzung.....	7
3	Raumplanerische Beurteilung.....	8
3.1	Regionaler Richtplan und landschaftliche Einordnung	8
3.2	Weitere übergeordnete Planungen	8
3.3	Naturgefahren.....	9
3.4	Grundwasser	9
3.5	Lärmschutz.....	9
3.6	Störfallvorsorge.....	9
3.7	Belastete Standorte	9
3.8	Verkehr / Erschliessung	9
4	Verfahren.....	10
4.1	Öffentliche Auflage	10
4.2	Kantonale Vorprüfung.....	10

1.2 Tennisanlage Valsana

Der Tennisclub Valsana betreibt die Anlage an der Furttalstrasse mit fünf Plätzen seit dem Jahr 1972. Im Jahr 1998 wurde die Anlage an die Stadt Zürich verkauft und seither vom Tennisclub mittels Bewilligung vom Sportamt betrieben. In den Jahren 2015 und 2016 wurden sowohl an den Plätzen wie auch am Clubhaus Sanierungsarbeiten durchgeführt. Der geplante Ausbau auf Sommer- und Winterbetrieb wird einerseits aus ökonomischen Überlegungen (für Club und Restaurant), andererseits aber auch aus sportlichen Gründen angestrebt. Mit einem ganzjährigen Betrieb wird insbesondere eine nachhaltige und professionelle Juniorenarbeit ermöglicht.

1.3 Wintertaugliche Tennisanlagen

Das Sportamt der Stadt Zürich möchte das Wintertennis fördern. Heute fehlt dazu ein genügendes Angebot an wintertauglichen Tennisanlagen. Initiativen von privaten Clubbetreibern werden daher von der Stadt Zürich begrüsst.

Im Rahmen der „Auslegeordnung Wintertauglichkeit Tennisanlagen“ von Grün Stadt Zürich wurden rund 25 städtische Tennisanlagen auf einen wintertauglichen Ausbau geprüft. Für den Standort Valsana hat sich gezeigt, dass die Voraussetzungen für einen Winterbetrieb aus Sicht der Anlage gegeben sind. Die beiden Doppelfelder eignen sich aus ökonomischer und energetischer Sicht für das Erstellen von Traglufthallen. An den bestehenden Anlagen müssen keine Änderungen bezüglich der Lage vorgenommen werden.

1.4 Planungsrechtliche Situation

Kantonaler Richtplan

Im kantonalen Richtplan wird das Areal Valsana als Siedlungsgebiet beziehungsweise übriges Landwirtschaftsgebiet ausgewiesen. Das Areal grenzt südlich an das Landschaftsschutzgebiet der Katzensseen, welches im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) aufgeführt ist.



Abbildung 2: Kantonaler Richtplan, Genehmigung Bundesrat 31. August 2016

Regionaler Richtplan

Das Areal Valsana liegt gemäss Gesamtüberarbeitung des regionalen Richtplanes (festgesetzt seit Juni 2017) im Erholungsgebiet und am Rand eines Vernetzungskorridors entlang des Hönningerbergs. Das Areal liegt zudem zwischen den beiden Landschaftsförderungsgebieten rund um die Katzenseen beziehungsweise den Hönningerberg.

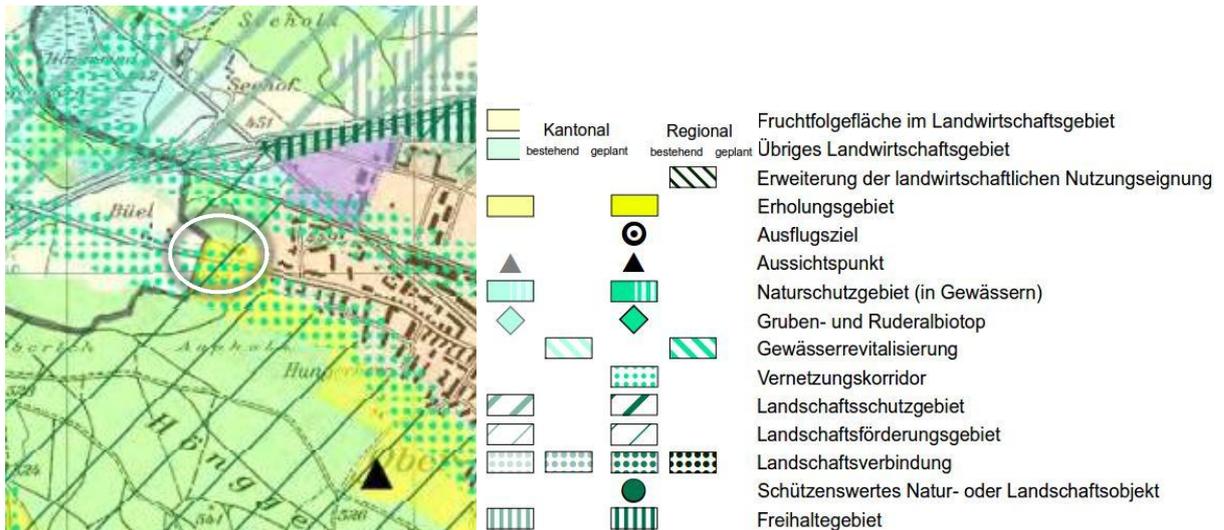


Abbildung 3: Regionaler Richtplan Stadt Zürich

Bau- und Zonenordnung

Das Areal Valsana befindet sich gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO99) in der Erholungszone E1. Mit der Teilrevision BZO16¹ wurde an der Zonierung keine Änderung vorgenommen.



Abbildung 4: Zonenplan, rechtskräftige BZO 99

¹ Am 30. November 2016 hat der Gemeinderat der überarbeiteten Revisionsvorlage BZO 2016 in seiner Schlussabstimmung zugestimmt und die Kantonale Baudirektion hat sie am 5. Juli 2017 bis auf zwei Punkte genehmigt.

Waldabstand

In der Teilrevision BZO16 wurden die Waldabstandslinien für die Erholungszone festgelegt. Die bestehende Anlage liegt teilweise innerhalb des festgelegten Waldabstandes von 15 Meter. Für das Erstellen von temporären Hallen im Waldabstand sind eine baurechtliche Ausnahmebewilligung gemäss § 220 des Planungs- und Baugesetzes sowie eine forstrechtliche Bewilligung nach Art. 17 Waldgesetz erforderlich.

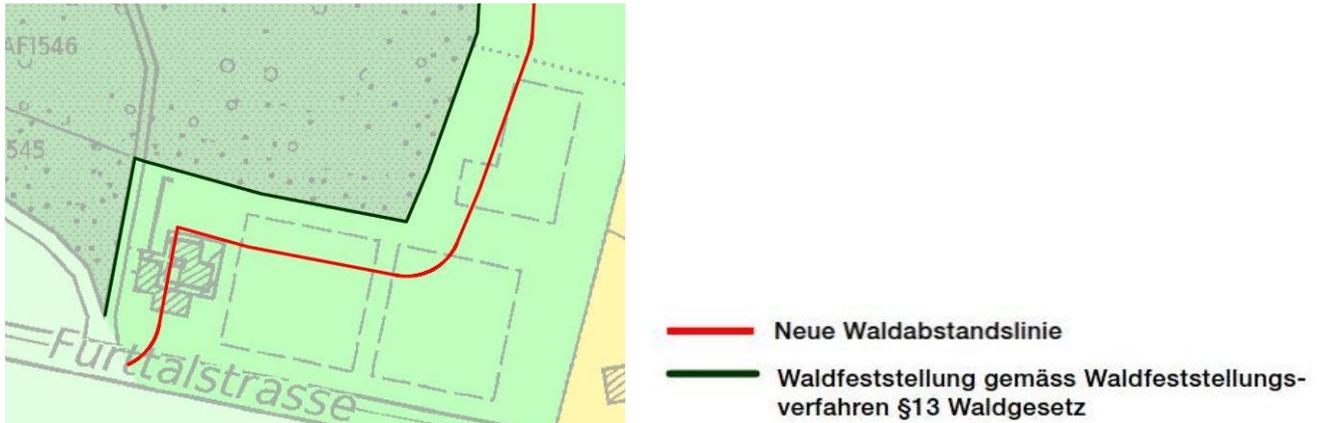


Abbildung 5: Ergänzungsplan Waldabstandslinie BZO 16 (noch nicht rechtskräftig)

2 Planungsrechtliche Umsetzung

Das Erstellen von temporären Hallen ist in der Erholungszone E2 zulässig. Der südliche Teil des Grundstücks Kat.-Nr. AF3952, in welchem sich die beiden Doppelplätze sowie das Clubhaus befinden, soll von der Erholungszone E1 in die Erholungszone E2 umgezont werden. Die angestrebte Zonierung ermöglicht das Erstellen von temporären Hallen auf den dafür geeigneten Flächen. Die mit der vorliegenden BZO-Teilrevision «Tennisanlage Valsana» vorgesehene Zonenzuweisung in eine E2 soll in jedem Fall gelten, also unabhängig von der vom Gemeinderat beschlossenen BZO 2016.

Der nördliche Teil des Areals wird in der Erholungszone E1 belassen. Der vorhandene Einzelplatz eignet sich nicht für die Erstellung einer temporären Halle und das restliche Areal des Grundstücks ist nicht Bestandteil des Tennisbetriebs.

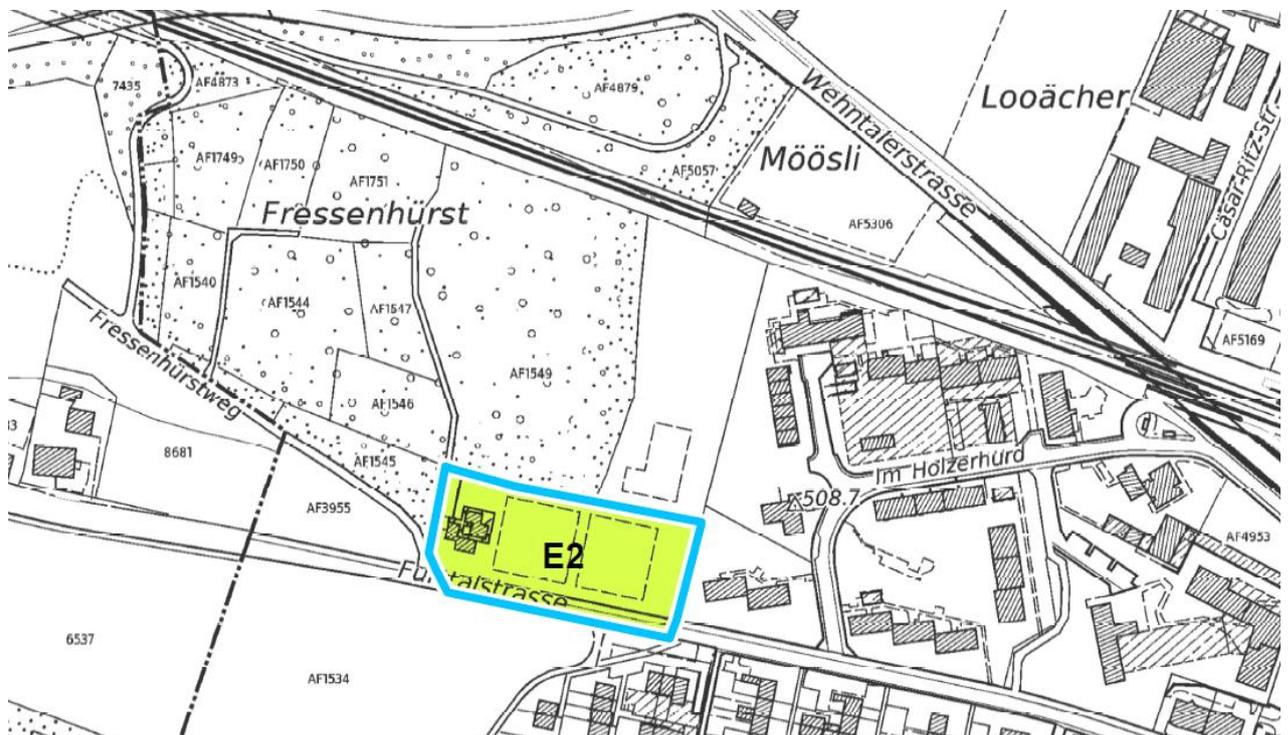


Abbildung 6: Beabsichtigte Zonierung

3 Raumplanerische Beurteilung

3.1 Regionaler Richtplan und landschaftliche Einordnung

Die räumliche Situation weist keine sehr hohe Störungsempfindlichkeit auf. Bereits im heutigen Zustand verschmilzt die landschaftliche Kulisse mit den deutlich ins Auge fallenden Bauten und Infrastrukturelementen zum typischen Bild einer städtischen Randlage.

Die vorgesehenen Wintertennis-Hallen sind nur im Nahbereich von der Furttalstrasse beziehungsweise von den südlich benachbarten, wenig begangenen Landwirtschaftsflächen ersichtlich. Vorteilhaft ist, dass sich die Wintertennis-Hallen aus dieser Perspektive hinter einer mindestens 2 m hohen Geländekante (Stützmauer und Böschung) teilweise verbergen.

Die hellen Traglufthallen werden sich vor der Kulisse des Fressenhürst deutlich abzeichnen. Die Verdichtung des Baumstreifens entlang der südlichen Grundstücksgrenze kann zur Milderung der visuellen Störung beitragen und ist deshalb im Rahmen der Baubewilligung eine wichtige Voraussetzung für die Integration der Bauten in die räumliche Kulisse. Eine möglichst zurückhaltende Farbgebung der Hallen zur Minimierung der landschaftlichen Beeinträchtigungen, wie bereits in der kantonalen Vorprüfung vermerkt, wird ebenfalls von grosser Bedeutung sein.

Die Umzonierung ist somit mit den regionalen Richtplaneinträgen zu den Landschaftsförderungsgebieten sowie dem Vernetzungskorridor vereinbar.



Abbildung 7: Die Tennisplätze liegen etwa 2m tiefer als der Strassenraum. Blick entlang der Furttalstrasse stadteinwärts.

3.2 Weitere übergeordnete Planungen

Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) werden nicht tangiert. Die Teilrevision steht im Einklang mit den verbindlichen Festlegungen des kantonalen Richtplanes (Art. 8 RPG).

3.3 Naturgefahren

Gemäss Gefahrenkarte für die Stadt Zürich (BDV Nr. 1881 vom 6. Oktober 2010) liegt für den gesamten Perimeter der Umzonung keine Gefährdung durch Naturgefahren vor. Die betroffene Parzelle liegt lediglich im Hinweissbereich für Oberflächenabfluss / Vernässung. Planungsrechtliche Massnahmen im Rahmen dieser Teilrevision der BZO sind damit nicht erforderlich.

3.4 Grundwasser

Die Tennisanlage Valsana befindet sich im Gewässerschutzbereich Au. Der Gewässerschutzbereich Au bezeichnet die nutzbaren, unterirdischen Gewässer und die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete. Gemäss Anhang 4 Ziffer 211 Abs. 2 der Gewässerschutzverordnung dürfen im Gewässerschutzbereich Au keine Anlagen erstellt werden, die unter dem langjährigen, natürlichen mittleren Grundwasserspiegel liegen. Da der Grundwasserspiegel jedoch mindestens 5 Meter unter der Terrainoberfläche liegt, müssen nur Tiefbauten wie Pfahlfundationen etc. vom kantonalen Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) bewilligt werden.

3.5 Lärmschutz

Lärmschutzmassnahmen bezüglich den Emissionen des Sportbetriebs sind nicht notwendig. Es handelt sich um eine bestehende Anlage und in Hallen sind die Emissionen geringer als auf offenen Plätzen.

3.6 Störfallvorsorge

Das Areal ist gemäss Chemie-Risikokataster des Kantons Zürich ausserhalb des "Konsultationsbereichs Eisenbahn". Es sind somit keine Massnahmen zur Risikooptimierung umzusetzen.

3.7 Belastete Standorte

Im Perimeter der vorliegenden Zonenplanänderung sind keine belasteten Standorte bekannt.

3.8 Verkehr / Erschliessung

Die verkehrliche Erschliessung des Areals erfolgt über die bestehende Zufahrt ab der Furttalstrasse. Änderungen sind nicht vorgesehen. Das Verkehrsaufkommen für den Winterbetrieb wird geringer sein als im Sommer, da nicht alle Plätze zur Verfügung stehen werden.

Entlang der Furttalstrasse ist eine Verkehrsbaulinie festgelegt. Ein Ausbau der Furttalstrasse ist zum heutigen Zeitpunkt nicht geplant. Die bestehende Platzanlage liegt teilweise innerhalb der Verkehrsbaulinie. Das Erstellen von temporären Bauten über den bestehenden Plätzen ist möglich.

4 Verfahren

4.1 Öffentliche Auflage

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung für das Areal Valsana wurde gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 24. August 2017 bis 23. Oktober 2017 öffentlich aufgelegt.

Es sind keine Einwendungen eingegangen.

4.2 Kantonale Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf dieser Teilrevision der Bau- und Zonenordnung dem Kanton Zürich am 20. September 2017 zur Vorprüfung eingereicht.

In ihrer Beurteilung vom 15. Dezember 2017 stellt die Baudirektion, unter Berücksichtigung von 2 Anträgen und 1 Hinweis (s.u.), die Genehmigung der Zonenplanänderung in Aussicht.

Antrag 1: Dem Antrag, die Pläne der Zonenplanrevision unter Einhaltung der VDNP darzustellen, wurde folge geleistet.

Antrag 2: Der vorliegende erläuternde Bericht wurde, dem zweiten Antrag folge leistend, um die darin vorgeschlagenen Ausführungen zur Grundwasser-Thematik ergänzt.

Hinweis: Der Hinweis zur Farbgebung der Hallen wurde im Bericht vermerkt.