



# Teilrevision Bau- und Zonenordnung

**Zonenplanänderung «Sporthalle Witikon»,  
Zürich-Witikon, Kreis 7, Kanton Zürich**

**Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV**



Herausgeberin:  
Amt für Städtebau (AfS)  
Arealentwicklung & Immobilienökonomie

Beteiligte Ämter der Stadt Zürich:  
Amt für Städtebau  
Rechtsdienst Hochbaudepartement

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

[stadt-zuerich.ch/hochbau](http://stadt-zuerich.ch/hochbau)

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Ziele und Inhalte des Erläuterungsberichts</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>4</b>
2.1	Anlass	4
2.2	Ziele der BZO-Teilrevision	5
2.3	Situation	5
2.4	Bau- und Zonenordnung	7
2.5	Sportanlage Bestand und Studien, Machbarkeitsstudie und Wettbewerb Sportzentrum	8
<b>3</b>	<b>Gegenstand der BZO-Teilrevision</b>	<b>17</b>
3.1	Änderung des Zonenplans	17
<b>4</b>	<b>Übergeordnete Grundlagen und Rahmenbedingungen</b>	<b>18</b>
4.1	Kantonaler Richtplan	18
4.2	Regionaler Richtplan	18
4.3	Kommunaler Richtplan	21
4.4	Weitere übergeordnete Gesetze und Grundlagen	25
<b>5</b>	<b>Sachthemen / Auswirkungen</b>	<b>26</b>
5.1	Bauzonenkapazität und –reserve	26
5.2	Mehrwertausgleich	26
5.3	Ortsbild-, Denkmal-, Natur- und Landschaftsschutz	27
5.4	Archäologie	29
5.5	Verkehr und Erschliessung	29
5.6	Freiraumversorgung	30
5.7	Öffentliche Infrastruktur	30
5.8	Naturgefahren	31
5.9	Umwelt	31
<b>6</b>	<b>Interessenabwägung</b>	<b>43</b>
<b>7</b>	<b>Verfahren</b>	<b>47</b>
7.1	Öffentliche Auflage	47
7.2	Kantonale Vorprüfung	47
7.3	Überarbeitung	47
7.4	Festsetzung Gemeinderat	47
7.5	Weiteres Verfahren	47

# **1 Ziele und Inhalte des Erläuterungsberichts**

Nebst Planunterlagen und Vorschriften gehört zur Nutzungsplanung ein Erläuterungsbericht (Art. 47 Raumplanungsverordnung, RPV<sup>1</sup>).

Gemäss Art. 47 RPV hat die Behörde, welche Nutzungspläne erlässt, der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht zu erstatten. Darin ist auszuführen, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Anregungen aus der Bevölkerung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes und den Richtplan berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen (Art. 47 Abs. 1 RPV).

<sup>1</sup> vom 28. Juni 2000, SR 700.1

## **2 Ausgangslage**

### **2.1 Anlass**

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 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 neu zu organisieren. Diese befinden sich im Besitz von Grün Stadt Zürich und sind ebenfalls von einer starken Nachfrage betroffen.

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 der Position des Stadtrats (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 sowie die Abschreibung der Motion. Entsprechend dem Auftrag des Gemeinderats wurde basierend auf mehreren Machbarkeitsstudien 2021/ 2022 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 Ersatzstandort 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.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der neuen Sporthalle inkl. den vorgesehenen Nebennutzungen muss die entsprechende Arealfläche von der Erholungszone E1 (Sport) neu der Zone für öffentliche Bauten Oe5 zugewiesen werden.

Dieser Bericht verwendet folgende Bezeichnungen: Sporthalle für das Gebäude, Sportanlage für die Sportfelder und Sportzentrum für beide Anlagenteile.

## 2.2 Ziele der BZO-Teilrevision

Mit der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich<sup>2</sup> Zonenplanänderung «Sporthalle Witikon» erfolgt die Umzonung von Teilen des Grundstücks Kat.-Nr. WI3910 von einer Erholungszone E1 in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe5. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden zur Umsetzung des aus dem Projektwettbewerb hervorgegangenen Siegerprojekts für die in Kap. 2.1 beschriebene Sporthalle. Die weiteren Flächen der Sportanlage Witikon bleiben unverändert in der Erholungszone E1 zonierte. Zur planungsrechtlichen Sicherung der Anlieferung und Vorfahrt muss zudem ein Teilbereich des Grundstücks Kat.-Nr. WI3504 (Freihaltzone F) in eine Zone für öffentliche Bauten (Oe5) mit Empfindlichkeitsstufe (ES) III eingezont werden.

## 2.3 Situation

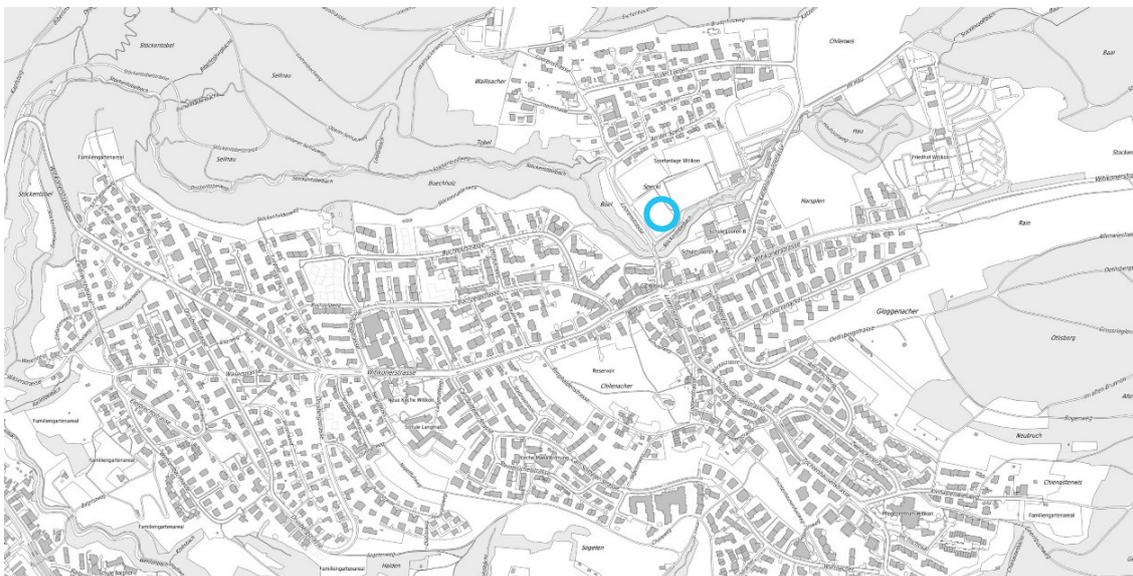


Abbildung 1: Ausschnitt Stadtplan (Witikon) mit dem Standort der neuen Sporthalle (blau umkreist);  
Quelle: Katasterpläne Stadt Zürich; 08.11.23

<sup>2</sup> vom 23. Oktober 1991, AS 700.100

## Teilrevision Bau- und Zonenordnung: Zonenplanänderung «Sporthalle Witikon»

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV, Fassung zur öffentlichen Auflage

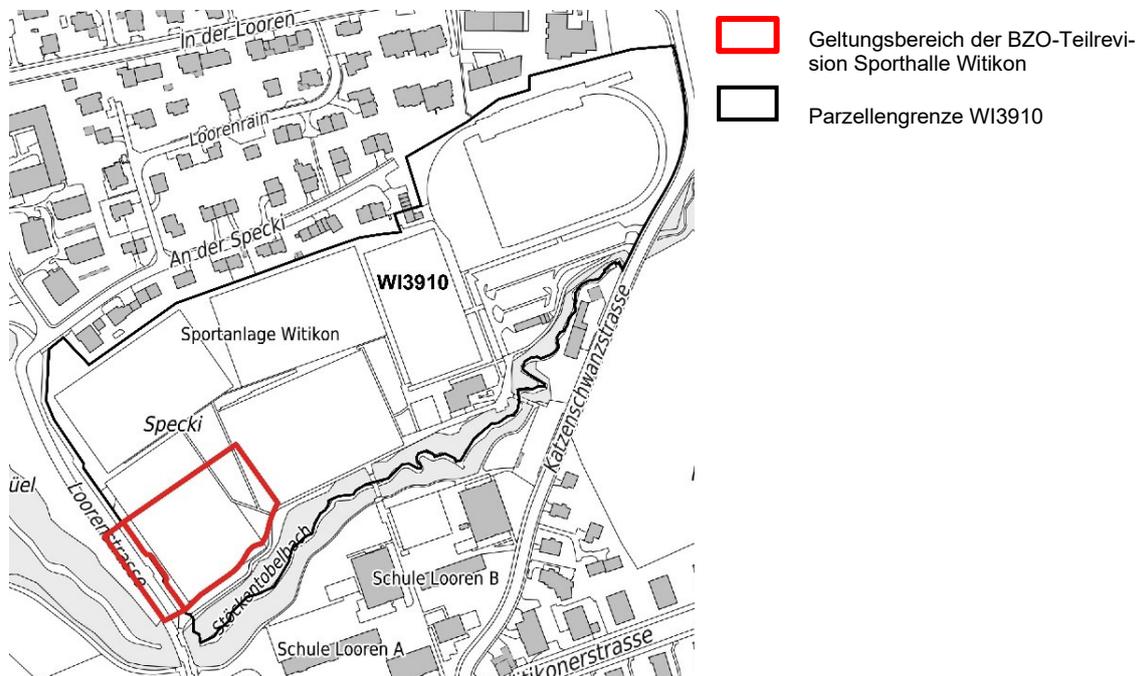


Abbildung 2: Situation Katasterplan mit Geltungsbereich, rot umrandet

Die heutige Sportanlage Witikon umfasst die Parzelle WI3910. Das Grundstück mit einer Fläche von 73 097 m<sup>2</sup> befindet sich in abfallendem Gelände am Fuss des Adlisbergs, als Teil eines Grünzugs entlang des bewaldeten Stöckentobelbachs, welches den Perimeter vom historischen Dorfkern topografisch trennt. Ein öffentlicher Fussweg liegt zwischen der Sportanlage und dem bewaldeten Stöckentobelbach und weist zwei Übergänge über den Bach auf, mit einer Verbindung zum siedlungsseitigen Fussweg.

Die nördlich der Sportanlage gelegene Wohnzone Looren ist wie die Sportanlage über die Loorenstrasse erschlossen. Angrenzend an die Fussballfelder befindet sich eine Reihe von zweigeschossigen Doppel-Einfamilienhäusern entlang der Sackgasse An der Specki. Nördlich der Leichtathletik-Rundbahn finden sich dreigeschossige Mehrfamilienhäuser aus den 2000er-Jahren.

Östlich der Rasensportanlage befinden sich die Freihaltezone Chilenwies, die Sportanlage Im Hau (Rasenspielfeld und Tennisplätze), das Waldgebiet Hauhölzli sowie der Friedhof Witikon. Auf der anderen Seite der Katzenschwanzstrasse plant die Stadt Zürich auf dem Areal «Harsplen» zurzeit eine städtische Wohnsiedlung mit zirka 370 Wohnungen.

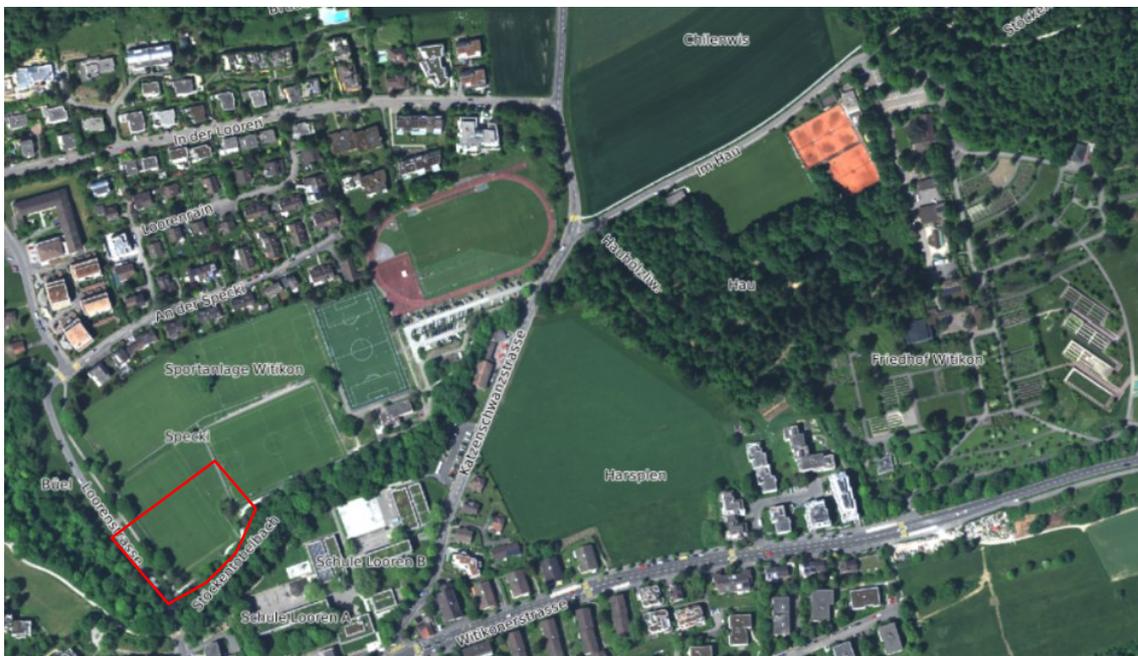


Abbildung 3: Luftbild 2022 mit Geltungsbereich, rot umrandet

## 2.4 Bau- und Zonenordnung

### 2.4.1 Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung

Die von der BZO-Teilrevision betroffene Fläche der Parzelle der Sportanlage Witikon befindet sich in der Erholungszone (E1). Die angrenzende Strassenparzelle befindet sich in der Freihaltezone (F).

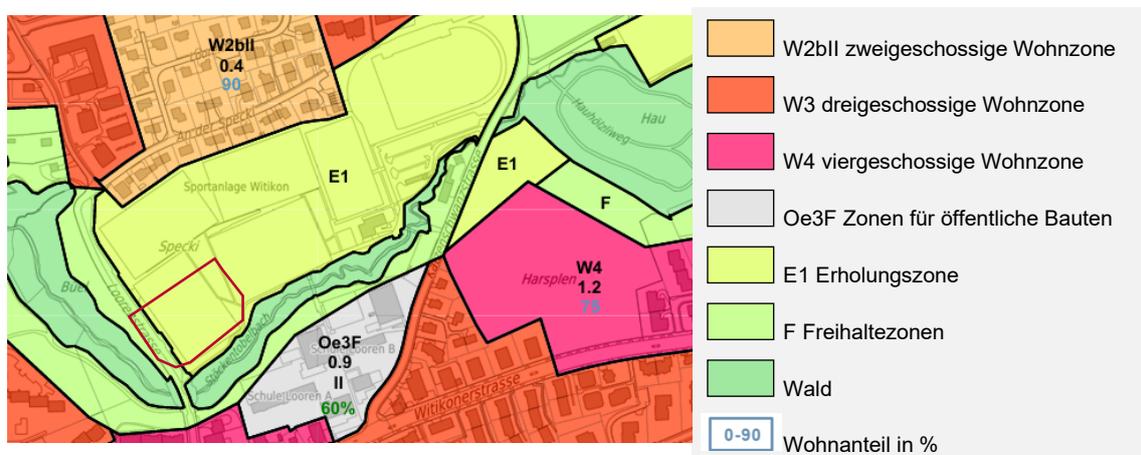


Abbildung 4: Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung mit Geltungsbereich, rot umrandet

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, Schwimmbecken, Beleuchtungsanlagen, Garderobengebäude, Clubräume, Verpflegungsstätten usw.

Der Parzelleteil entlang des Stöckentobelbachs ist bewaldet. Sowohl die Waldgrenze als auch der Waldabstand sind festgesetzt. Für den Gewässerabstand gelten die Übergangsbestimmungen zur Änderung der Gewässerschutzverordnung vom 4. Mai 2011 (GSchV<sup>3</sup>). Der Uferstreifen ragt an einzelnen Stellen über die Waldgrenze in den Bereich des Fusswegs.

Die nördlich angrenzenden Wohngebiete befinden sich in der zweigeschossigen Wohnzone (W2bII) und in einer dreigeschossigen Wohnzone (W3). Die weiteren angrenzenden Gebiete sind Freihaltezonen zugeordnet.

## **2.5 Sportanlage Bestand und Studien, Machbarkeitsstudie und Wettbewerb Sportzentrum**

### **2.5.1 Rasensportanlage Witikon: heutige Anlage**

Die heutige Aussenanlage besteht aus 5 Rasenfußballplätzen, einem Kunstrasenspielplatz, einer Leichtathletik-Rundbahn mit Anlage für Weitsprung, Hochsprung und Kugelstossen. Ein Fußballfeld wird heute zum Spielen von American Football genutzt. Ebenfalls zur Sportanlage Witikon gehört ein weiteres Naturrasenfeld an der Strasse Im Hau. Es befindet sich zirka 200 m weiter östlich beim Tennisclub Im Hau.

Das Angebot wird sowohl von Vereinen als auch vom Schulsport rege genutzt, es werden Trainings, Fussballturniere, Spiele im American Football und Sporttage ausgetragen. Die polysportive Sportanlage Witikon ist ein vielgenutzter Trainingsplatz und Austragungsort für Wettkämpfe mit Bedeutung weit über das Quartier hinaus. Die bestehenden Infrastrukturen aus den 1970er Jahren bedürfen aber einer Erneuerung und Erweiterung. Die Sportplätze entsprechen in ihren Massen teilweise nicht den Normen des Schweizerischen Fussballverbandes (SFV)<sup>4</sup> für die erste Liga.

Das 1974 erstellte Garderobengebäude (vgl. Abbildung 5, A) bietet neben 2 Sammel- und 6 Fussballgarderoben einen Kiosk mit Aufenthaltsraum. Auch die vormalige 4-Zimmerwohnung für die Anlagenleitung wird gegenwärtig als Garderobe genutzt. Das eingeschossige Geräte-/Lagerhaus (B) steht auf dem Parkplatz der Sportanlage und soll teilweise rückgebaut werden. Die Nutzungen werden im Neubau integriert.

Das eingeschossige Garagengebäude (C) liegt an der Privatstrasse An der Specki und ist Teil einer Garagenzeile. Dieses Gebäude bleibt in der heutigen Form bestehen.

Die 400 m-Leichtathletik-Rundbahn (D) ist eine von gegenwärtig fünf Rundbahnen in der Stadt Zürich. Weitere Anlagen befinden sich im Sihlhölzli, im Utogrund, im Fronwald und

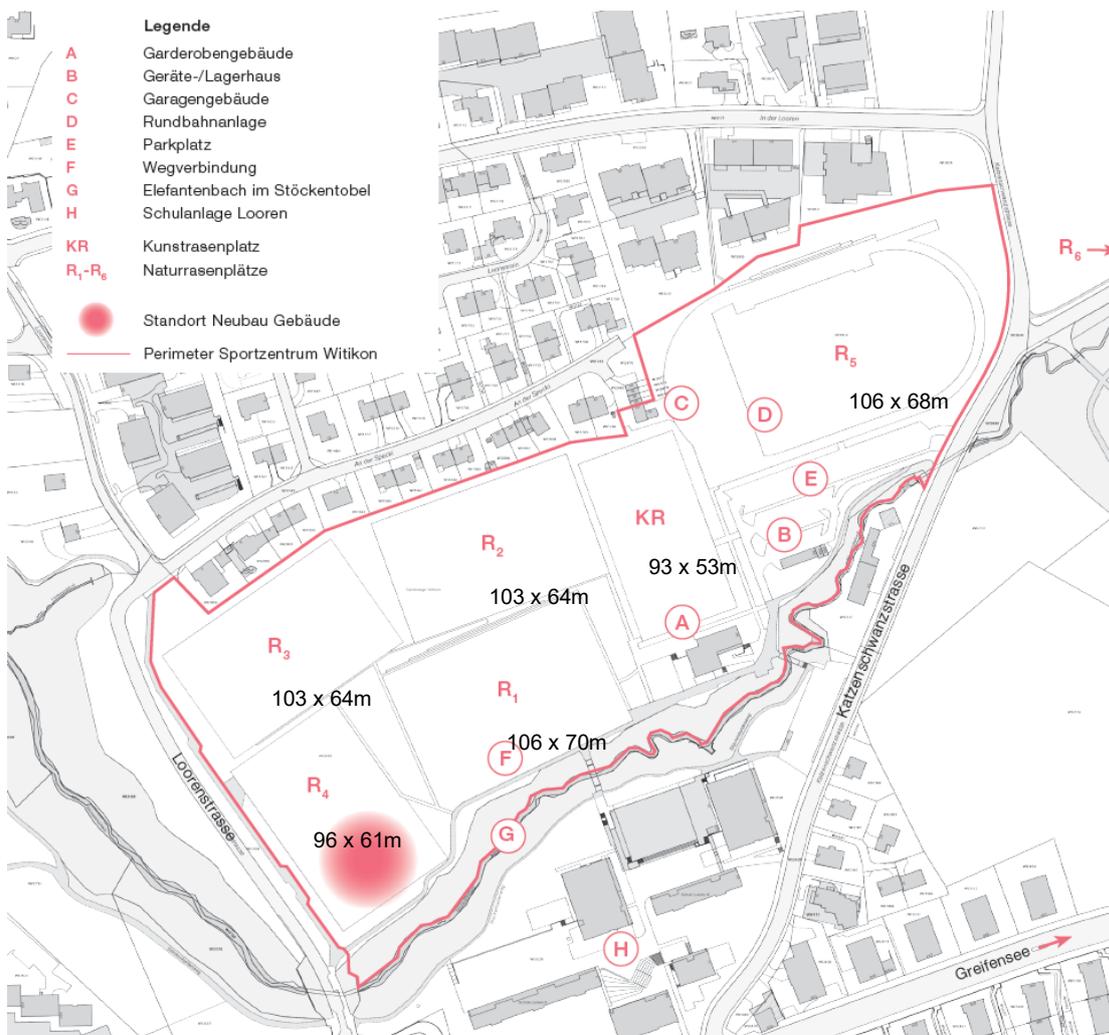
<sup>3</sup> vom 28. Oktober 1998, SR 814.201 mit Übergangsbestimmungen vom 4. Mai 2011, AS 2011 1955

<sup>4</sup> Normen des Schweizerischen Fussballverbandes (SFV) vom 24. November 2017, Richtlinien für die Erstellung von Fussballanlagen

im Stadion Letzigrund. Die Leichtathletikanlage Witikon umfasst eine Hoch- und Weit-sprunganlage sowie einen Bereich zum Kugelstossen. Die Anlage soll erhalten werden.

Der im östlichen Bereich des Areals gelegene Parkplatz (E) ist von der Katzenschwanzstrasse her erschlossen und verfügt heute über 98 bewilligte Abstellplätze. Mit dem Bauentscheid BE 32/19 im Zusammenhang mit dem Rückbau des Provisoriums der Schulanlage Looren wurden die forstrechtliche sowie die wasserbaupolizeiliche Bewilligung erteilt (Verfügung Nr. BVV 18-2553 der Baudirektion Zürich vom 4. Dezember 2018).

Die Wegverbindung (F) entlang des Stöckentobels (G) verbindet die Loorenstrasse mit der Katzenschwanzstrasse. Südlich liegt die Schulanlage Looren (H). Über den Stöckentobelbach bestehen 2 Fusswegbrücken, nämlich im Bereich der Schule Looren und im Bereich des Garderobengebäudes.



### **2.5.2 Machbarkeitsstudie Sportanlage Witikon Garderobengebäude**

2011 hat das Amt für Hochbauten die Gesamtinstandsetzung der Garderobe geprüft und sich für einen Ersatzneubau entschieden. Der Mehrwert durch zusätzliche Aussenflächen, der nur mit einem Rückbau des Garderobengebäudes realisiert werden kann, überwiegt.

Die Gebäude (Garderobe und Schutzraum) sind nicht im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte aufgeführt und können gemäss Kurzbericht des Amtes für Städtebau, Denkmalpflege vom 07.12.2017 rückgebaut werden. Auch der Schutzraum kann gemäss der Abteilung Schutzbauten von Schutz und Rettung Zürich ersatzlos rückgebaut werden, da keine ständig bewohnten Gebäude geplant werden.

### **2.5.3 Machbarkeitsstudie Sportanlage Witikon (2013)**

2013 hat Grün Stadt Zürich Varianten für die Optimierung der Spielfelder untersuchen lassen. Dabei wurde der optimale Standort für einen Neubau des Garderobengebäudes in der südwestlichen Ecke der Sportanlage eruiert.

### **2.5.4 Machbarkeitsstudie Sportanlage Witikon mit Dreifachsporthalle (2016)**

2016 hat das Sportamt Zürich auf Basis der Studie von GSZ die Positionierung der Sporthalle mit Garderobengebäude in der südwestlichen Ecke der Sportanlage unmittelbar neben der Loorenstrasse untersuchen lassen. Es zeigte sich, dass der Bau einer kombinierten Dreifachturnhalle mit Garderobengebäude an diesem Standort möglich ist.

### **2.5.5 Machbarkeitsstudie Sportanlage Witikon (2018), Neubau Garderoben, Dreifach-Sporthalle und Infrastruktur**

Diese 2018 vom Amt für Hochbauten erstellte Studie baut auf den vorangehenden auf und untersucht die Realisierbarkeit der Sporthalle in 3 Varianten.



#### **Variante «Hoch»**

Die Sporthalle wird zum Solitär in der flächigen Sportanlage. Bedingt durch die geringe Unterkellerung fällt das oberirdische Volumen grösser aus. Durch die geringe Menge des Aushubmaterials werden die Treibhausgasemissionen reduziert. Das Volumen wirkt dominant und verdeckt teilweise den Wald, somit bildet es eine Zäsur im Landschaftsbild. Für den Betrieb und die Nutzung ist die Lage aber optimal.



#### Variante «Tief»

Diese Variante mit grosser Unterkellerung gliedert sich trotz grossem Fussabdruck gut in die Umgebung ein. Aufgrund der niedrigen Gebäudehöhe bleibt der Waldstreifen sichtbar. Für den Betrieb und die Nutzung ist diese Variante optimal, jedoch sind die Baukosten hoch und die grosse Unterkellerung fordert viel Aushub, was in der Erstellung hohe Treibhausgasemissionen erzeugt.



#### Variante «Mit Feld»

Bei dieser flächigen Variante einer Sporthalle wird auf dem Dach des Garderobentraktes ein Kunstrasenspielfeld für Junioren und Juniorinnen integriert, um die Anforderungen an die Anzahl der Spielfelder zu erfüllen. Dadurch ist der Fussabdruck im Vergleich zu den anderen Varianten sehr gross. Das Volumen mit dem Ballfang verstellt die Sichtbezüge. Des Weiteren sind die Betriebsabläufe nicht optimal und die Pflege des Dachfelds aufwendig.

Abbildung 6: Varianten Neubau Garderoben, Dreifach-Sporthalle und Infrastruktur WD, MBS AHB 2018  
Grün: Sportfelder, rot: Gebäude

Mit der Studie von 2018 konnte die Positionierung der neuen Sporthalle in der Südwest-Ecke des Areals beim Stöckentobel bestätigt werden. Im Wettbewerbsverfahren sollte eine Bestvariante mit der maximal verträglichen Höhe ermittelt werden. Die erhöhten Anforderungen einer besonders guten Gestaltung sowie Eingliederung in die Landschaftskammer und in die Topografie sind sicherzustellen.

Mit der Studie wurde geprüft, ob sich die notwendigen Infrastrukturen für den Winterdienst der Stadtreinigung in den Bau einer neuen Sporthalle integrieren lassen. Es zeigte sich, dass es keine Synergien, sondern im Gegenteil Konflikte zwischen diesen beiden Nutzungen gibt und der Winterdienst deshalb nicht integriert wird. Der Standort für den Winterdienst befindet sich heute im benachbarten Quartier Hirslanden an der Bergstrasse 155 und ist langfristig (mit Erweiterung) im kommunalen Richtplan gesichert.

### **2.5.6 Neubau Sportzentrum Witikon, Projektwettbewerb (2022)**

Ziele des Architekturwettbewerbs waren eine aus betrieblicher und städtebaulicher Sicht optimale Setzung des Gebäudekörpers innerhalb des Projektperimeters sowie ein wirtschaftlich vorbildliches Projekt. Dies soll sich sowohl in niedrigen Erstellungskosten als auch kostengünstigen Betrieb und Unterhalt abzeichnen, demzufolge wurde eine kompakte und effiziente Gebäudetypologie erwartet. Weiter wurden die erhöhten Anforderungen einer besonders guten Gestaltung, die gute Eingliederung in die Landschaftskammer und in die Topografie sowie – für die Dreifachsporthalle – die maximal verträgliche Höhe geprüft. Das Neubauvorhaben soll im Minergie-P-ECO Standard erstellt werden und die Vorgaben der 2000-Watt-Gesellschaft erfüllen.

Das neue Sportzentrum Witikon soll gemäss dem Siegerprojekt von BUR Architekten und Kuhn Landschaftsarchitekten realisiert werden. Dieses Projekt zeigt eine «stringente ökologische Grundhaltung». Diese zeigt sich im geringen Fussabdruck, der effizienten Anordnung der Räume, der Materialisierung und der Energieproduktion und -konsumation.

Der Baukörper steht als Solitär am Stöckentobelbach und neben den neu angeordneten und vergrösserten Spielfeldern. Mit den zu allen Seiten gut sichtbaren Zugängen wirkt die Adressierung selbstverständlich. Der Bau erscheint leicht und schafft mit dem zurückversetzten Erdgeschoss, der metallischen Verkleidung und den grossen Fenstern einen gelungenen Übergang in den Landschaftsraum. Die ebenerdigen Zugangsbereiche, mit grünen Inseln gegliedert, weisen grosszügige Vorplätze auf. Das auskragende Obergeschoss bildet einen umlaufenden, gedeckten Vorbereich mit hohem Nutzwert.

Das Gebäude ist vertikal organisiert. Im Untergeschoss ist die Wasserzisterne für die Bewässerung der Spielfelder, die Gebäudetechnik und ein Laufkorridor geplant. Im Erdgeschoss findet sich neben den Sportgarderoben und den Betreuungsräumlichkeiten ein Gastronomiebereich. Dieser kann mehrfach genutzt werden: durch den Sportbetrieb, die schulische Betreuung, durch Vereine und Versammlungen. Im ersten Obergeschoss weist das Projekt weitere öffentliche Garderoben für die Nutzenden der Aussensportfelder aus. Im obersten Geschoss befindet sich die Dreifachsporthalle mit Garderoben, die während der Betriebszeiten der Halle öffentlich zugänglich sind. Für Zuschauerinnen und Zuschauer ist die gestufte Tribüne mit umlaufender Zuschauergalerie attraktiv.

Wie im Betriebskonzept gefordert, werden die unterschiedlichen Nutzungen separat erschlossen, sowohl über mehrere Eingänge im Erdgeschoss als auch über vier Wendeltreppen im Aussenbereich. Letztere bedienen alle Obergeschosse, sei es über den Laubengang oder die umlaufende Galerie der Sporthalle. Der unabhängig nutzbare Treppenaufgang im Inneren des Gebäudes verbindet die Garderoben und Sporthallen.

Das Gebäude steht auf einem massiven Fundament und ist über dem Terrain konsequent in Holzbauweise konstruiert, mit der Möglichkeit für zukünftige Nutzungsanpassungen. Durch den kleinen Fussabdruck und dadurch reduziertes Aushubmaterial ist der Energieverbrauch beim Bau vergleichsweise gering. Die Energie für den Betrieb wird mit Photovoltaik auf dem Dach produziert. Das Schwammstadtprinzip und eine Nachtauskühlung im Sommer werden umgesetzt.

Das Gebäude im südwestlichen Bereich der Sportanlage ermöglicht, das bestehende Garderobengebäude während der Bauzeit weiter zu nutzen, womit keine Provisorien für den Sportbetrieb erforderlich sind. Nach Fertigstellung des Neubaus wird das Garderobengebäude zurückgebaut.

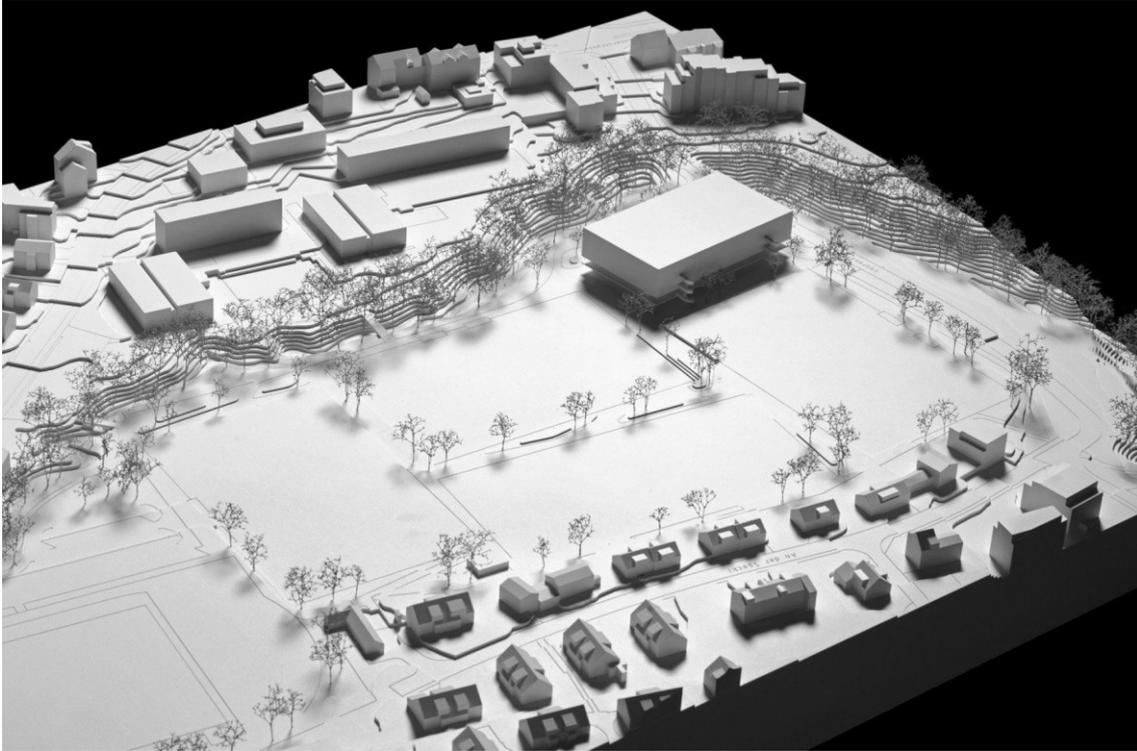


Abbildung 7: Modellfoto Siegerprojekt BUR Architekten und Kuhn Landschaftsarchitekten, Blick von Norden

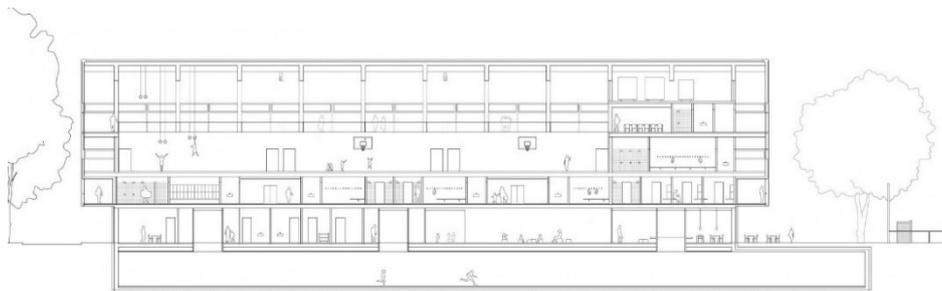


Abbildung 8: Längsschnitt Siegerprojekt mit Dreifachsporthalle im 2. Obergeschoss

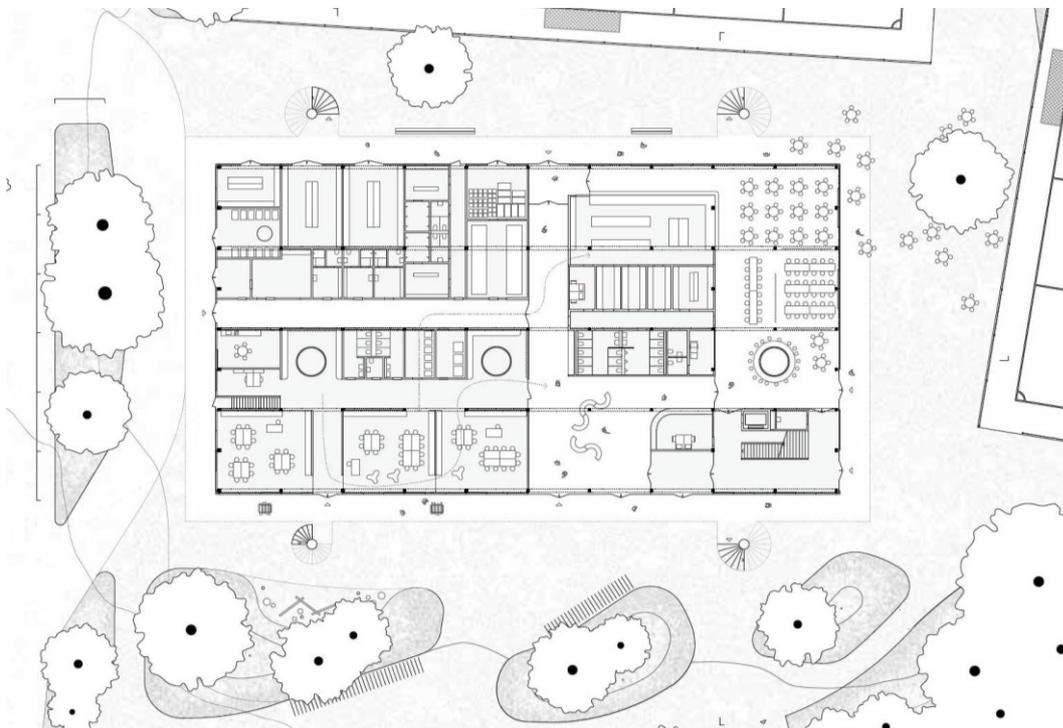


Abbildung 9: Grundriss EG Siegerprojekt mit Garderoben, Betreuung und Gastronomiebereich

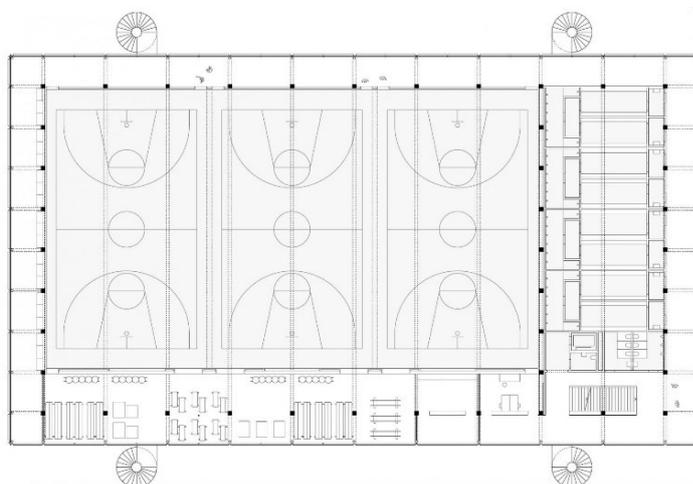


Abbildung 10: Grundriss 2.OG Siegerprojekt

### **Neuanordnung Spielfelder**

Die neue Sporthalle wird auf dem heutigen Rasensportfeld R4 (vgl. Abbildung 11) realisiert. Dadurch gehen Flächen für den Trainings- und Sportbetrieb verloren. Die Rasensportplätze werden für Fussball-Meisterschaftsspiele der Junioren und Juniorinnen A, B und C bis 1. Liga-Regional ausgerichtet, neu geordnet und wo möglich auf die Grösse von 106 × 70 m (inkl. Sicherheitsabstand von 3 m rund um das Spielfeld) erweitert. Das Rasensportzentrum wird neu sechs Sportfelder umfassen: die 3 Naturrasensportfelder R1, R5 und R6 («Im Hau» östlich des Perimeters) sowie die 3 Kunstrasensportfelder KR2, KR3 und KR4. Künftig kann auf vier statt zwei SFV-konformen Sportfeldern 11-er

Fussball gespielt werden. Das American Football-Sportfeld KR3 von 119 x 58 m ist auch für Fussballtrainings nutzbar.

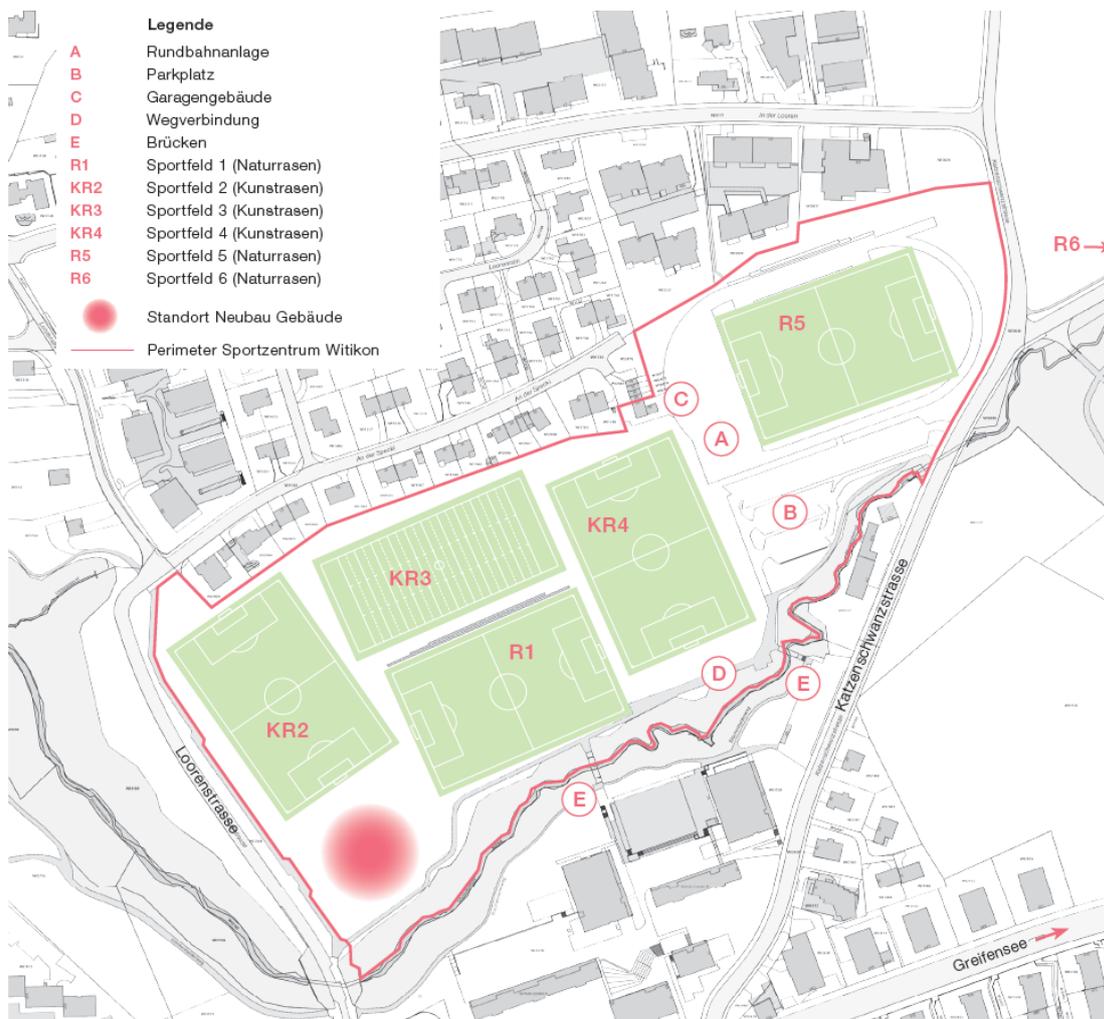


Abbildung 11: Neuordnung Spielfelder

Die Beläge und technischen Aufbauten sowie die begleitende Infrastruktur werden wo nötig entsprechend den aktuellen Anforderungen erneuert beziehungsweise ergänzt. Die Leichtathletikanlage beim R5 wird saniert und instandgesetzt. Mit den Sportfeldbeleuchtungen wird eine ganzjährige Nutzung ermöglicht. Die Neuorganisation der Sportfelder bringt eine ganzjährige Nutzung und dadurch mehr mögliche Nutzungsstunden. Der Flächenverlust wird durch bessere Auslastungsmöglichkeiten kompensiert. Die bestehende Wegverbindung am Stöckentobelbach bleibt erhalten.

### **Ergänzung Nebenstandort Gemeinschaftszentrum**

Das Gemeinschaftszentrum (GZ) Witikon muss bis spätestens Herbst 2026 aus der Mietliegenschaft an der Witikonerstrasse 405 ausziehen, da diese durch einen Neubau ersetzt werden soll. Zukünftig soll das GZ aus einem Haupt- und einem Nebenstandort bestehen.

Der Nebenstandort ist in der geplanten Sporthalle Witikon vorgesehen. Das aus dem Wettbewerb hervorgegangene Siegerprojekt für das Sportzentrum wurde deshalb überarbeitet bzw. mit Räumen ergänzt, die für den Nebenstandort des neuen GZ genutzt werden können. Es handelt sich gemäss aktuellem Planungsstand um zirka 300 m<sup>2</sup> Aussen- und zirka 450 m<sup>2</sup> Innenflächen: Büro, Mehrzweckraum und Saal, der u.a. für Festanlässe vermietet werden kann.

Vorgesehen ist, einen Teil der Sport-Garderobenbereiche im Untergeschoss zu platzieren und somit Flächen für das GZ (bei gleichem oberirdischem Volumen) im Erdgeschoss freizuspielen. Die Nutzungen werden so angeordnet, dass eine möglichst reibungsfreie gemeinsame Nutzung von Sport und GZ möglich sein wird (separate Erschliessung, separate und möglichst getrennte Aussenflächen). Betriebliche Synergien (z. B. Gastronomie) werden angestrebt.

## 3 Gegenstand der BZO-Teilrevision

### 3.1 Änderung des Zonenplans

Zur Realisierung der Sporthalle inkl. ergänzenden Nutzungen 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 unmittelbar daran anstossende Strassenfläche (1164 m<sup>2</sup>) der Loorenstrasse wird von der Freihaltezone F in die Oe5 eingezont. Dies ist nötig, weil die unmittelbare Grundstückerschliessung nicht über die Freihaltezone erfolgen darf. Die weiteren Strassenflächen der Loorenstrasse verbleiben in der Freihaltezone. Somit wird die neue Zone Oe5 wie bereits das nördlich anschliessende Quartier Looren (Wohnzone) zu einer Art «Siedlungsinsel» im konzeptionell wichtigen Grün- und Erholungsraum des Adlisbergs.

Mit der neu in der Oe5 liegenden Fläche von 6000 m<sup>2</sup> (exkl. Strassenparzelle) können einerseits die Sporthalle mit den funktional benötigten Umgebungsflächen für Ver- und Entsorgung, Vorfahrten, Parkierung sowie Aufenthalt realisiert werden und andererseits kann der Ausnützungsbonus der Arealüberbauung genutzt werden. Dieser Ausnützungsbonus ist erforderlich, weil die anrechenbare Geschossfläche sich auf Total zirka 11 200 m<sup>2</sup> beläuft. Aufgrund des kompakten Volumens des vorgesehenen Projekts mit einem Fussabdruck von etwa 2200 m<sup>2</sup> bleibt ein Grossteil der Fläche unüberbaut.

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

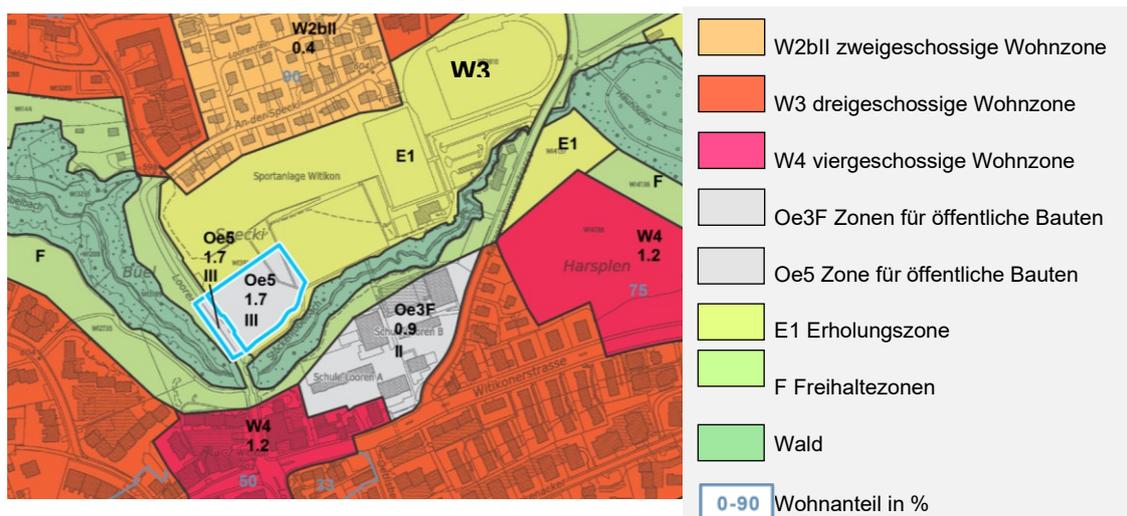


Abbildung 12: Beabsichtigte Zonenplanänderung (Darstellung gemäss Darstellungsverordnung) mit Zonenbezeichnung, Ausnützungsziffer und Empfindlichkeitsstufe gemäss Art. 3. sowie beantragte Festlegungen (hellblau)

## 4 Übergeordnete Grundlagen und Rahmenbedingungen

### 4.1 Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan<sup>5</sup> weist den Bereich der Sportanlage Witikon als Siedlungsgebiet aus, umrahmt von Wald und Landwirtschaftsgebieten. Am nördlichen Siedlungsrand verläuft eine Hochspannungsleitung, am südlichen eine Gastransportleitung mit mehr als 5 bar.

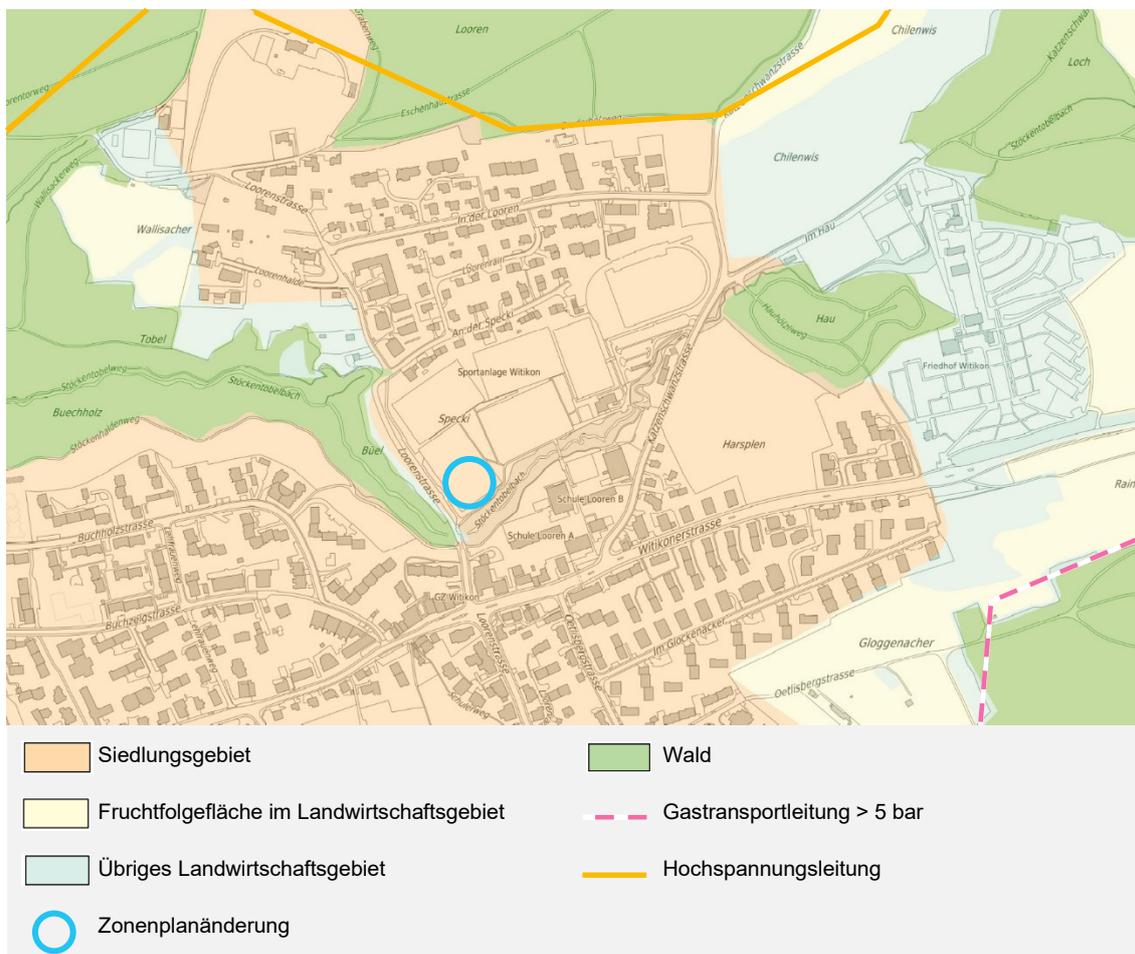


Abbildung 13: Ausschnitt Karte kantonaler Richtplan

### 4.2 Regionaler Richtplan

Im regionalen Richtplan<sup>6</sup> werden die Einträge aus dem kantonalen Richtplan präzisiert. Der gesamte Perimeter der Sportanlage ist gemäss Bericht dem besonderen

<sup>5</sup> Kantonaler Richtplan, Beschluss des Kantonsrates, Festsetzung vom 6. Februar 2023

<sup>6</sup> Regionaler Richtplan, Beschluss des Regierungsrates, Festsetzung vom 7. März 2023

Erholungsgebiet zugewiesen und wird von dem viel grösseren Landschaftsförderungsgebiet überlagert.

Im Landschaftsförderungsgebiet sind grundsätzlich die bestehenden Qualitäten von Siedlung und Landschaft zu erhalten und weiterzuentwickeln. Die Grundnutzungen (Wald, Landwirtschaft, Siedlung bzw. Erholung) bleiben bestehen, berücksichtigen jedoch die Multifunktionalität und die landschaftlichen und geomorphologischen Besonderheiten dieser Räume.

Die Grundnutzung hier ist «besonderes Erholungsgebiet» (Richtplantext, Abb. 3.4) mit Zielfunktion Sport. Diese Gebiete dienen schwerpunktmässig der intensiven, anlagenbezogenen Erholungsnutzung. Generelles Ziel ist, Bauten und Anlagen für die Erholung so zu gestalten, dass sie sich gut ins Landschaftsbild einfügen. An dieser Stelle ist der landschaftliche Wert des Freiraumbands und der offene Bereich zwischen den beiden Siedlungsteilen Looren und Witikon hervorzuheben, welche es zu erhalten gilt.



Abbildung 14: Ausschnitt Karte regionaler Richtplan Siedlung und Landschaft

Der regionale Richtplan Verkehr zeigt Fusswege entlang dem Stöckentobelbach und an der Loorenstrasse mit Anschluss an den Elefantenbach sowie Richtung Degenried. Diese laden zur aktiven Erholung ein und liegen soweit möglich abseits der Hauptverkehrsachsen. Im Bereich der Sportanlage sind Fusswege beidseits des Stöckentobelbachs durchgängig realisiert und mit zwei Brücken verbunden.

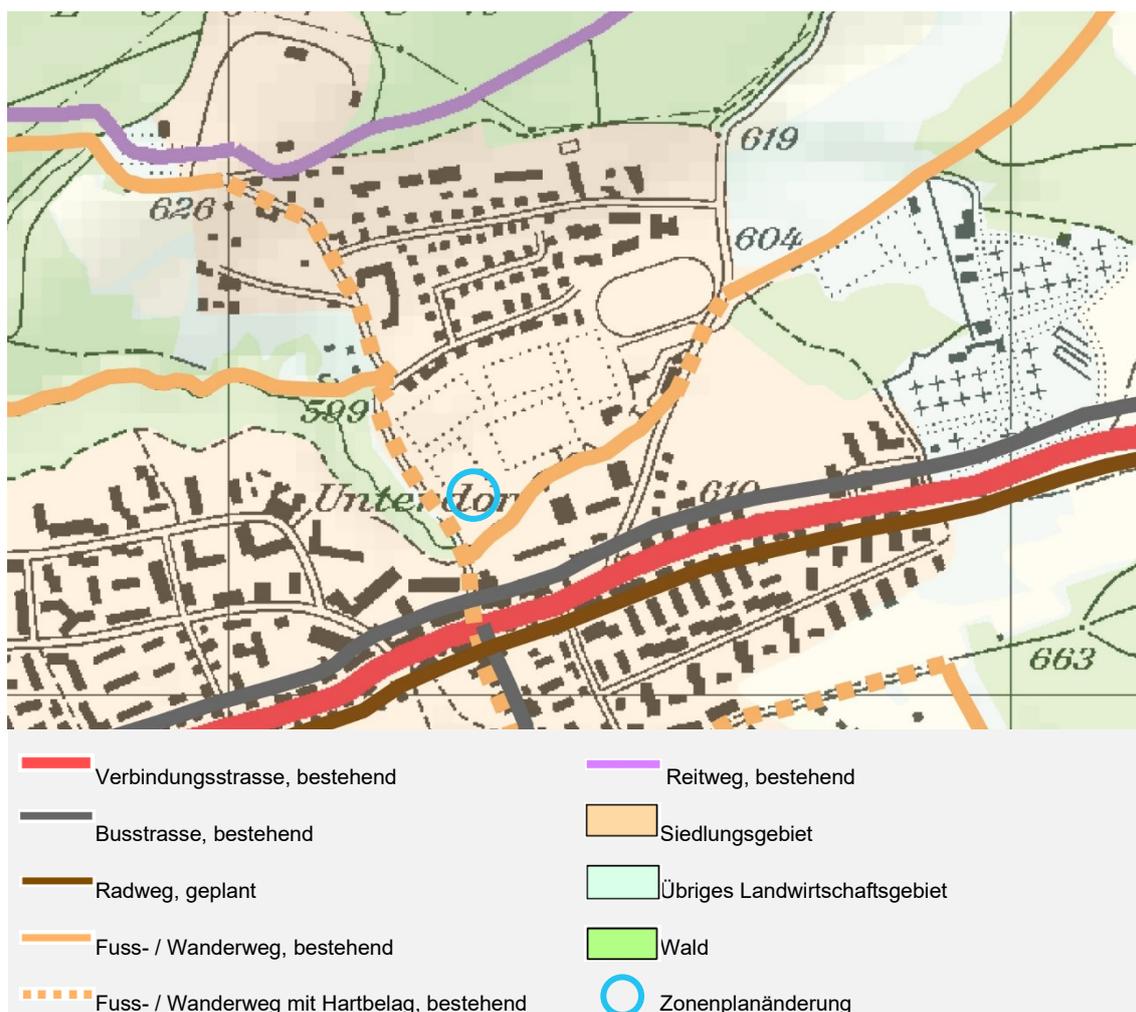


Abbildung 15: Ausschnitt Karte regionaler Richtplan Verkehr

Gemäss regionalem Richtplan Versorgung und Entsorgung verläuft in der Loorenstrasse und im oberen Teil der Katzenschwanzstrasse jeweils eine Wassertransportleitung sowie entlang dem Stöckentobelbach eine Schmutzwasserleitung. Angrenzend an die Sportanlage besteht an der Katzenschwanzstrasse eine Abfallanlage.

## **4.3 Kommunaler Richtplan**

### **4.3.1 Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen**

Der kommunale Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen (GR Nr. 2019/437, [www.stadt-zuerich.ch/kommunaler-richtplan](http://www.stadt-zuerich.ch/kommunaler-richtplan)) konkretisiert und ergänzt die Themen des regionalen Richtplans. Er zeigt auf, wie die Anforderungen an eine qualitätsvolle räumliche Entwicklung vor dem Hintergrund des anhaltenden Bevölkerungswachstums erfüllt werden können.

Aufgabe der Stadt ist die Förderung des Sports und der Betrieb von Sportanlagen (Reglement über Organisation, Aufgaben und Befugnisse der Stadtverwaltung, ROAB, Anhang 2, Kapitel 10.2.4 Sportamt ferner Ziff. 4.4.1). Hauptziel der städtischen Sportförderung ist, die lebenslange sportliche Betätigung möglichst vieler Menschen in der Stadt Zürich zu erreichen. Der Schwerpunkt liegt in der Förderung des Schul-, Jugend- und Breitensports. Planung, Bau und Betrieb sowie die kostenlose und vergünstigte Nutzungsmöglichkeit von Sportanlagen sind die wichtigsten Leistungen der städtischen Sportförderung. Entsprechend sind Sportanlagen im Freiraum mit besonderer Erholungsfunktion im Richtplan vermerkt.

Standorte mit geplanten Sportanlagen wie hier in Witikon sind zu sichern und die Zonierung gemäss Richtplan bei Bedarf anzupassen. In der Regel sind diese Flächen der Erholungszone zugewiesen. Neben der Flächenausscheidung und -erweiterung ist die Nutzungsintensität von bestehenden Sportanlagen zu erhöhen.

Das «besondere Erholungsgebiet» mit der Zielfunktion Sport aus dem regionalen Richtplan wird in Form der beiden Richtplaneinträge «geplante Sportanlage» für den Hallenneubau sowie «bestehende Sportanlage im Freiraum» für die Sportausseenanlage übernommen. Die neue Sporthalle Witikon ist auf dem Wissensstand von 2016 als kurzfristige Massnahme mit Richtgrösse 3000 m<sup>2</sup> (Grundstücksfläche) im Text und als Planeintrag festgehalten, mit Koordinationshinweis zu «siedlungsnaher Erholungsraum mit Handlungsbedarf».

In den Massnahmen sind Vorgaben enthalten, wie Freiräume für die Erholung - dazu gehören auch Sportausseenanlagen - gestaltet werden müssen. Dabei werden bei zweckgebundenen Freiräumen Durchwegung und Aufenthaltsflächen gefordert ebenso wie die Nutzung von Restflächen für Sport, Erholung oder Ökologie. Ausserdem müssen alle Freiräume einen Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas und für die Ökologie leisten. Gleichzeitig fordert der kommunale Richtplan aber auch, die Nutzungsintensität von bestehenden Sportanlagen zu erhöhen, was den zuerst genannten Anforderungen teilweise widersprechen kann.

Nordöstlich des Geltungsbereichs der vorliegenden BZO-Teilrevision besteht ein Eintrag für eine Flächenerweiterung der Rasensportanlage um 21 000 m<sup>2</sup> mit langfristigem Zeithorizont. Diese Fläche östlich der Leichtathletikanlage (Teil von WI3659) befindet sich im Eigentum der Stadt Zürich.

Die siedlungsnahen Erholungsräume umfassen sowohl Freiräume mit allgemeiner wie auch besonderer Erholungsfunktion ausserhalb des Siedlungsgebiets. Sie werden wie

hier um Witikon infolge der baulichen Verdichtung zukünftig einem stärkeren Erholungsdruck ausgesetzt sein und sind deshalb als solche mit Handlungsbedarf bezeichnet. Zur Koordination der verschiedenen Grundnutzungen und Erholungsinteressen (Landwirtschaft, Erholung, Naturschutz, Sport, Gärten, Wald) werden Entwicklungskonzepte erarbeitet.

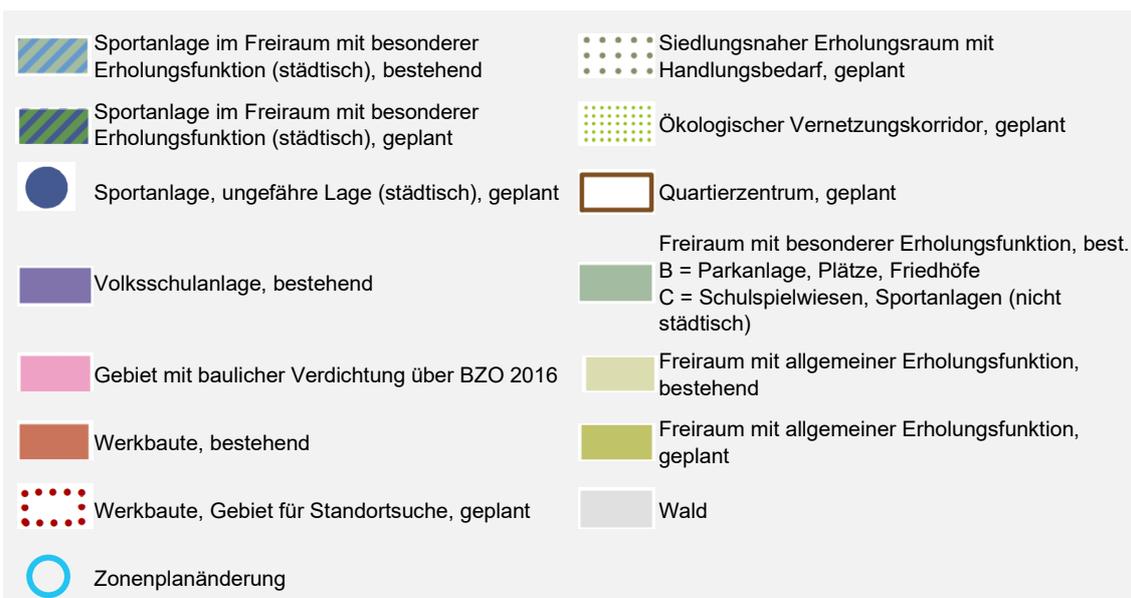


Abbildung 16: Kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen

Ökologische Vernetzungskorridore sind Elemente, die eingesetzt werden, um Raum für eine Vielfalt an wild lebenden einheimischen Pflanzen und Tieren zu bieten. Diese sind

für ihr Überleben auf ausreichend grosse, naturnahe und miteinander vernetzte Lebensräume angewiesen, wozu beispielsweise extensiv genutzte Wiesen, Bachläufe oder Gebüsche, aber auch Wälder und Flussräume gehören. Dieses Netzwerk der ökologisch wertvollen Lebensräume soll erhalten, ergänzt und aufgewertet werden.

Solche Vernetzungskorridore kompensieren die intensive Nutzung innerhalb und ausserhalb der Siedlung und vernetzen hochwertige Biotope, fördern die Artenvielfalt, bringen Natur in den Siedlungsraum, ermöglichen alltägliche Naturerlebnisse und tragen so auch zur Lebensqualität der Menschen bei. Als Versickerungs- und Verdunstungsflächen leisten sie einen positiven Beitrag zum Stadtklima.

Der Planungserimeter liegt gemäss kommunalem Richtplan in einem Suchperimeter für einen neuen Stützpunkt für Entsorgung und Recycling Zürich und dem Tiefbauamt der Stadt Zürich. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie 2018 wurde untersucht, ob sich ein solcher Stützpunkt mit der Sporthalle kombinieren lässt. Dies wurde jedoch aus verschiedenen Gründen verworfen (vgl. Kap. 2.5.5).

#### **4.3.2 Verkehr**

Der Kommunale Richtplan Verkehr (GR Nr. 2019/436, [www.stadt-zuerich.ch/ted/de/index/taz/verkehr/richtplanung](http://www.stadt-zuerich.ch/ted/de/index/taz/verkehr/richtplanung)) zeigt in verschiedenen Karten die Verkehrsthemen.

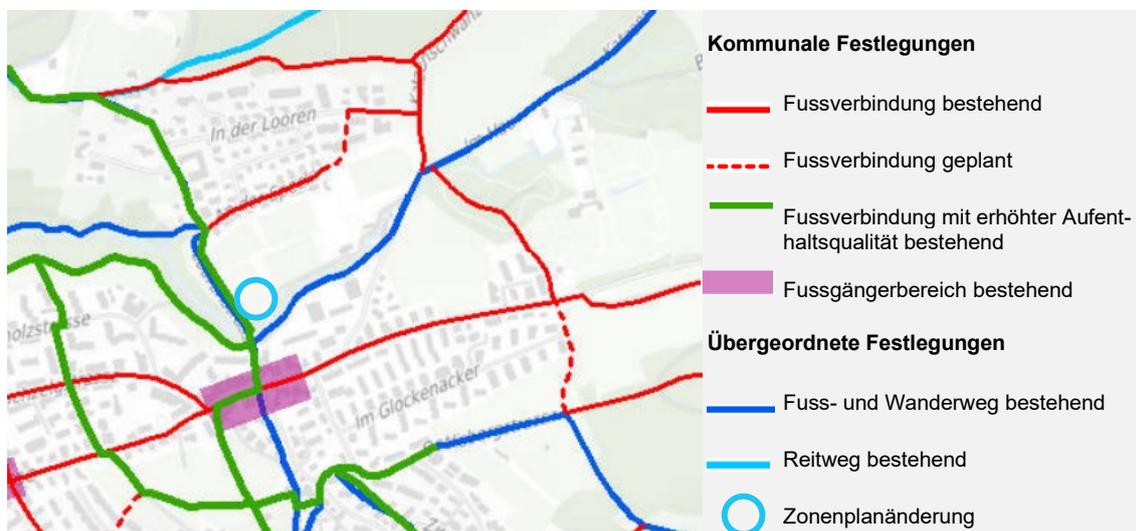


Abbildung 17: Kommunaler Richtplan Verkehr, Fussverkehr

Bestehende Fuss- und Wanderwege sollen mit einer Verbindung von der Strasse In der Looren zur Strasse An der Specki ergänzt werden. Der Fussweg entlang des Stöckenobelbachs ist auf der Südseite vermerkt.

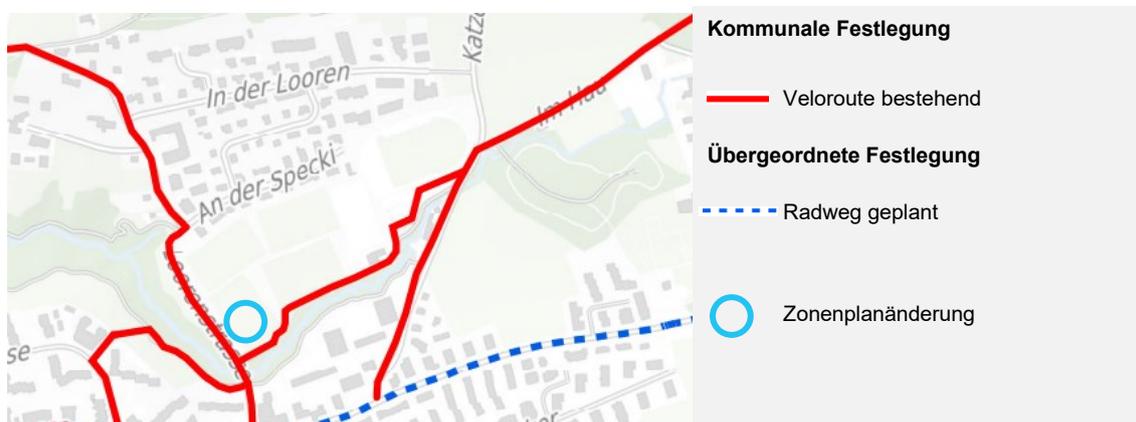


Abbildung 18: Kommunalen Richtplan Verkehr, Veloverkehr (Stand GRB 4144/2021)

Die Veloverbindungen verlaufen entlang der Verbindungsstrassen bis auf eine Veloroute am Stöckentobelbach.

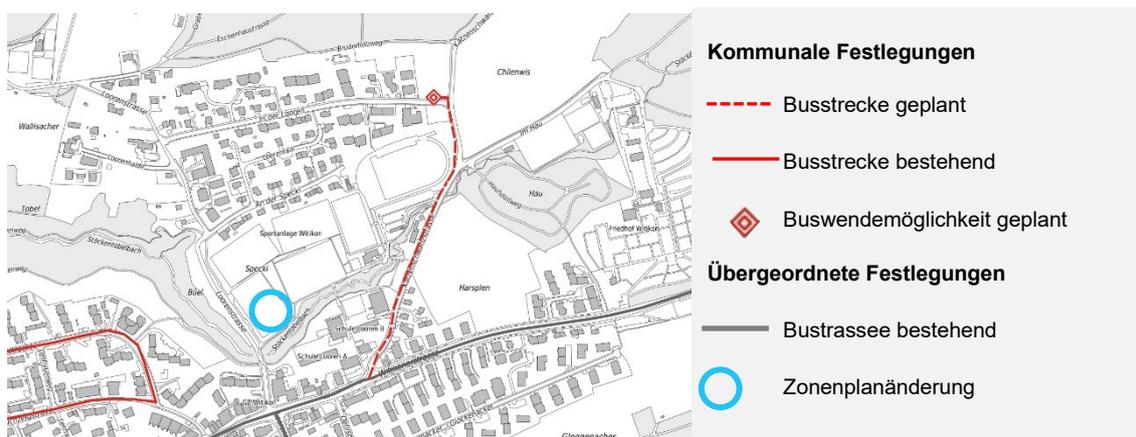


Abbildung 19: Kommunalen Richtplan Verkehr, Öffentlicher Verkehr (Stand GRB 4144/2021)

Der öffentliche Verkehr entlang der Witikonerstrasse soll durch eine Busstrecke via Katzenschwanzstrasse mit Wendeschleife In der Looren ergänzt werden, mit langfristigen Realisierungshorizont.

Die Buslinie Nr. 91 (Buchholz/ Zollikerberg) ist als bestehend aufgenommen.

## **4.4 Weitere übergeordnete Gesetze und Grundlagen**

### **4.4.1 Sportinfrastruktur als öffentliche Aufgabe**

Bundes- und Kantonsverfassung erklären die Sportförderung zur öffentlichen Aufgabe und verpflichten die Gemeinde zu einer bedarfsgerechten Sportinfrastruktur (Art. 68 Abs. 1 BV; Art. 121 KV).

### **4.4.2 Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP)**

Die Darstellung entspricht der Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP)<sup>7</sup> und den von der Baudirektion in Anwendung von 2 Abs. 2 VDNP gestatteten Abweichungen gemäss Schreiben vom 25. September 2018.

<sup>7</sup> vom 11. Mai 2016, LS 701.12

## **5 Sachthemen / Auswirkungen**

### **5.1 Bauzonenkapazität und –reserve**

Durch die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme wird die Bauzonenkapazität um eine Fläche von 6000 m<sup>2</sup> zur Erfüllung von öffentlichen Aufgaben erweitert. In der Gesamtbetrachtung über die ganze Stadt Zürich hat die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme keinen relevanten Einfluss auf die Bauzonenkapazität und –reserven.

### **5.2 Mehrwertausgleich**

Mit der Planungsmassnahme entsteht nach den Vorschriften des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG)<sup>8</sup> ein Mehrwert, der eine Abgabepflicht auslöst, entsprechend wird eine Mehrwertabgabe erhoben.

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 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 30'000.- Franken 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.

<sup>8</sup> vom 28. Oktober 2019, LS 700.9

## 5.3 Ortsbild-, Denkmal-, Natur- und Landschaftsschutz

### 5.3.1 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung der Schweiz ISOS

Der Geltungsbereich der vorliegenden Revision tangiert keine ISOS-Schutzziele. Der südlich des Perimeters gelegene Elefanten- bzw. Stöckentobelbach ist im ISOS als ein stark mäandrierender, naturnaher Bachlauf mit einem neutralen Hinweis versehen. Die angrenzende Schulanlage Looren (0.8) mit einer besonderen räumlichen Qualität ist mit Ziel Erhalt der Bausubstanz (A) aufgenommen.

Das baulich stark durchmischte Quartierzentrum Unterdorf Witikon (12) mit Bauten aus unterschiedlichen Zeiträumen ist mit dem Erhaltungsziel C vermerkt. Innerhalb dieses Gebiets befinden sich mehrere Einzelobjekte, die mit dem Erhaltungsziel A versehen sind. Mit Umgebungs-Erhaltungsziel b (XV) ist die Ortserweiterung anschliessend an das Unterdorf bezeichnet.

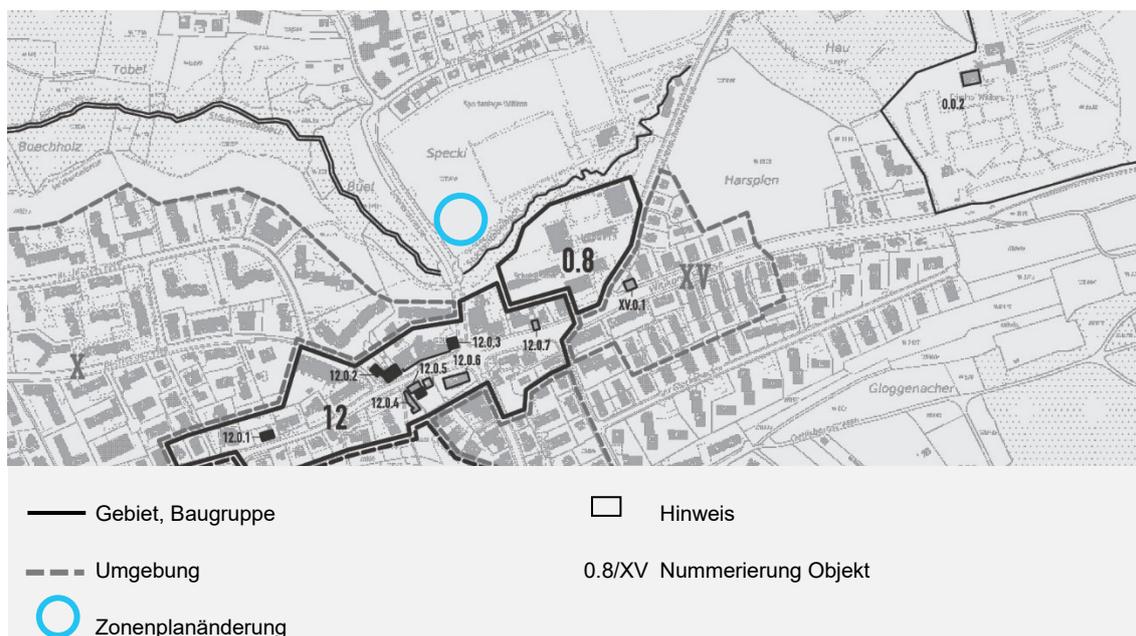


Abbildung 20: ISOS, Hirsländchen/Witikon, Ausschnitt Ost, Kreis 7, Gemeinde Zürich, Kanton Zürich

### 5.3.2 Denkmalschutz

Der Geltungsbereich der vorliegenden Revision tangiert keine kommunalen und überkommunalen Schutz- und Inventarobjekte in ihrem Bestand. Die Schulanlage Looren südlich des Geltungsbereichs ist im Inventar der schützenswerten Gärten und Anlagen von kommunaler Bedeutung der Stadt Zürich.

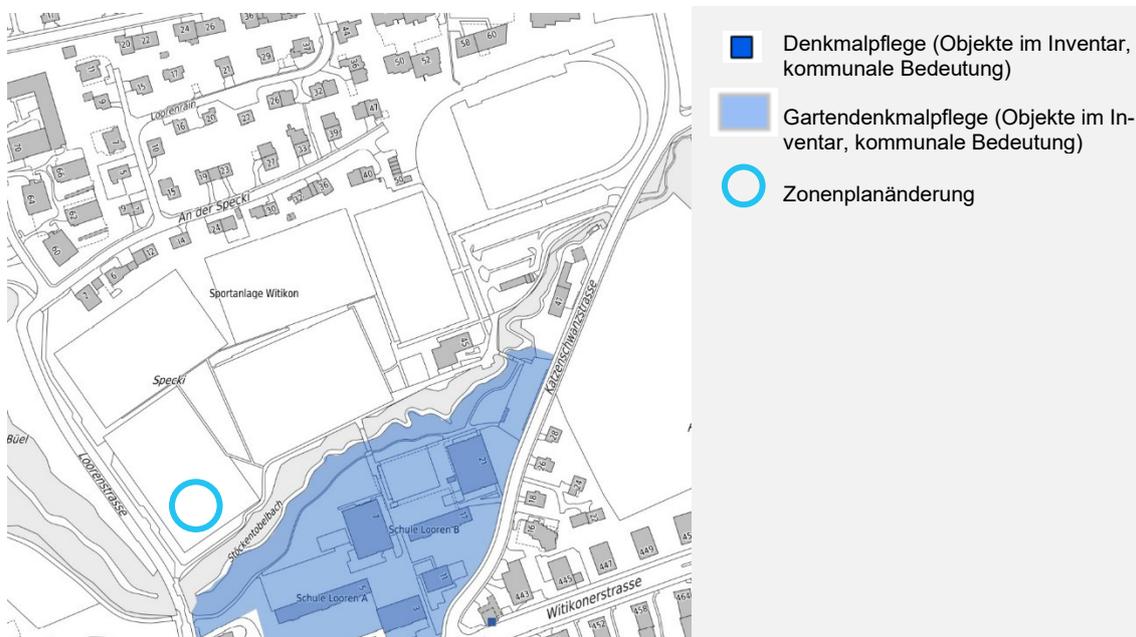


Abbildung 21: Ausschnitt Karte kommunales Inventar Denkmalschutz

### 5.3.3 Natur- und Landschaftsschutz

Der Geltungsbereich der vorliegenden Revision tangiert keine kommunalen und überkommunalen Schutzgebiete oder Natur- und Landschaftsschutzinventare. Das Landschaftsschutzobjekt Stöckentobel ist zwar inventarisiert, die Fläche wird aber nicht tangiert. Das Schutzziel, die ungeschmälerete Erhaltung der Bäche und des naturkundlich und als Naherholungsgebiet bedeutungsvollen Tobels, ist nicht betroffen. Aufgrund der Nähe zum Stöckentobelbach und seinem bestockten Uferbereich ist jedoch insbesondere auf künftige Lichtemissionen (vgl. Kap. 5.9.8) und auf die Kollisionsgefahr mit Vögeln zu achten (vgl. auch «Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht»; Schweizerische Vogelwarte Sempach, 2012).

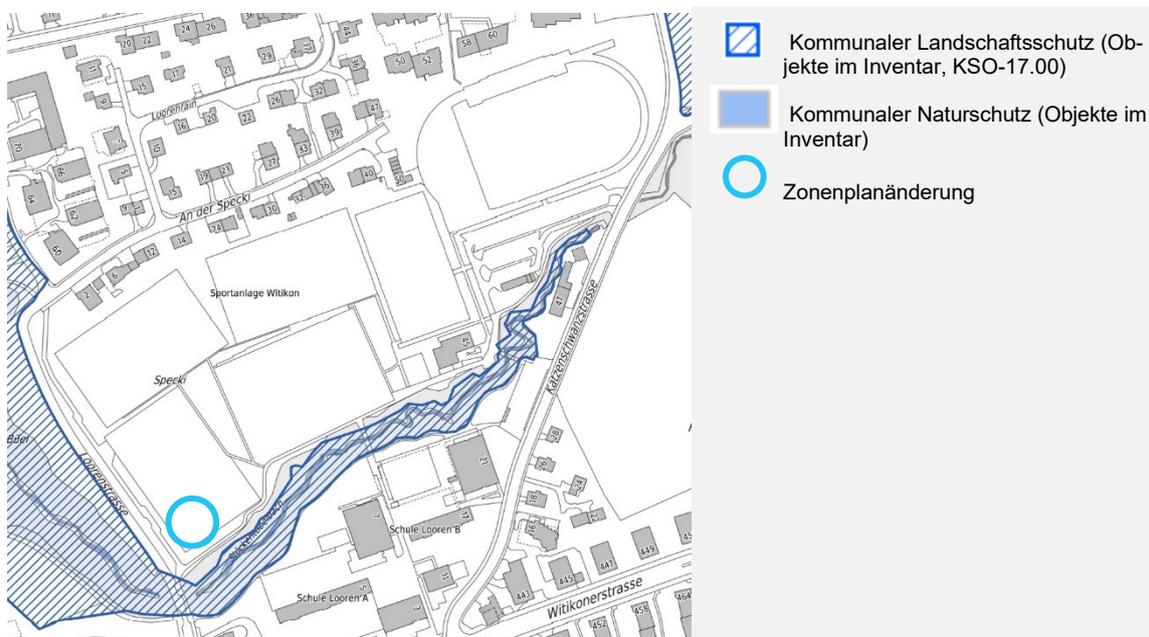


Abbildung 22: Ausschnitt Karte kommunaler Natur- und Landschaftsschutz

## 5.4 Archäologie

Der Perimeter der BZO-Teilrevision «Sporthalle Witikon» tangiert keine bestehende Archäologische Zone. Aufgrund der Lage sind jedoch prähistorische Befunde möglich. Mit der Umzonung in die Oe5 wird der Bau einer Sporthalle ermöglicht. Vor der Ausführung und Realisierung von Bauvorhaben in dieser Zone sind auf dem Baugelände archäologische Vorabklärungen und Sondierungen erforderlich.

## 5.5 Verkehr und Erschliessung

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme hat keinen Einfluss auf die Verkehrserschliessung. Das bisherige Verkehrsregime zur Erschliessung des Gebiets muss nicht angepasst werden. Auch der bestehende Fuss- und Veloweg zwischen Looren- und Katzenschwanzstrasse entlang des Stöckentobelbachs bleibt bestehen.

Der Geltungsbereich der vorliegenden BZO-Teilrevision befindet sich in der ÖV-Güteklasse A und ist somit sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen ([GIS-Browser \(zh.ch\)](http://GIS-Browser.zh.ch)). Die Haltestelle Loorenstrasse, die sich in einem Abstand von weniger als 300 m befindet, wird von den Buslinien 31, 701, 703 und 704 bedient.

Die Witikonstrasse ist eine wichtige übergeordnete Strasse, welche das Quartier Witikon mit anderen Stadtteilen verbindet und gleichzeitig den Durchgangsverkehr zwischen Stadtzentrum und den angrenzenden Gemeinden aufnimmt. Die Loorenstrasse westlich der heutigen Sportanlage erschliesst das Gebiet Specki und Looren und

zukünftig auch das neue Gebäude der Sporthalle. Die Loorenstrasse ist nach der Verkehrserschliessungsverordnung (VERV)<sup>9</sup> mit einer Breite von zirka 6 m ausreichend ausgebaut. Die Katzenschwanzstrasse östlich der heutigen Sportanlage ist eine kommunale Sammelstrasse und eine rege genutzte Verbindung Richtung Zoo und Glatttal (Stettbach, Dübendorf), mit Zufahrt auf den bestehenden Parkplatz. Dieser soll weiterhin im bestehenden Umfang genutzt werden. Beide an das Sportzentrum angrenzenden Strassen erfüllen die Vorgaben der Verkehrserschliessungsverordnung – ein Ausbau ist nicht nötig.

Die 98 Parkplätze an der Katzenschwanzstrasse werden weiterhin den Sportnutzungen dienen. Es sind keine zusätzlichen Parkplätze vorgesehen. Mit dem Bauprojekt wird ein Mobilitätskonzept erarbeitet.

Mit der Erhöhung der Nutzungsintensität der heutigen Sportanlage wird auch eine Zunahme der Personenbewegungen erwartet. Da aber die Anzahl Parkplätze nicht erhöht wird und das Publikum aus Sportinteressierten und Schülerinnen und Schülern der Schulanlage Looren besteht, zudem eine sehr gute Erschliessung an den öffentlichen Verkehr vorhanden ist, kann davon ausgegangen werden, dass nur mit einem geringen Anstieg des motorisierten Individualverkehrs zu rechnen ist.

## **5.6 Freiraumversorgung**

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme hat nur geringfügigen Einfluss auf die Freiraumversorgung.

Grundsätzlich ist Witikon genügend bis gut mit öffentlich nutzbarem Freiraum versorgt und wird dies auch mit dem vorgesehenen Neubau der Sporthalle bleiben. Aufgrund des Neubaus der Sporthalle wird zwar etwas Freiraumfläche konsumiert. Gleichzeitig werden an anderer Stelle Flächen durch den Rückbau des Garderobengebäudes frei. Die Auswirkung auf die Versorgung mit öffentlichem Freiraum ist daher geringfügig.

In qualitativer Hinsicht bringt die Halle eine Bereicherung für die Anlagennutzenden. Sie ist geeignet, zusätzliche Sporttreibende anderer Sportarten auf das Areal zu bringen und damit zu mehr Multifunktionalität sowie zur Stärkung des Ortes im Sinne der Freiraumfunktionen «Begegnung/Kommunikation» und «Sport/Bewegung» beizutragen.

## **5.7 Öffentliche Infrastruktur**

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme ermöglicht die Erweiterung der öffentlichen Infrastruktur im Bereich Sportanlagen. Zudem werden in der Sporthalle der Nebenstandort des Gemeinschaftszentrums sowie Räumlichkeiten für die Verpflegung und Betreuung der Schulkinder der benachbarten Schule Looren untergebracht. Sie steht im Einklang mit den Planungsgrundsätzen gemäss Art. 3 des Raumplanungsgesetzes

<sup>9</sup> vom 17. April 2019, LS 700.4

(RPG)<sup>10</sup>. Es sind keine weiteren Massnahmen im Bereich von öffentlichen Infrastrukturen erforderlich.

## **5.8 Naturgefahren**

Gemäss Gefahrenkarte liegt die von der Teilrevision betroffene Fläche sowohl ausserhalb des relevanten Gefahrenbereichs Hochwasser als auch des Gefahrenbereichs Massenbewegung.

### **5.8.1 Hochwasserschutz / Oberflächenabfluss**

Gemäss Gefahrenkarte liegt die von der Teilrevision betroffene Fläche ausserhalb des relevanten Gefahrenbereichs. Zum Hochwasser liegen jedoch Hinweise bezüglich Oberflächenabfluss im Bereich der Sportanlage vor. Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme tritt nicht in Konflikt mit diesem Befund.

## **5.9 Umwelt**

### **5.9.1 Belastete Standorte / Bodenverschiebungen**

Der Geltungsbereich der vorliegenden Revision tangiert keine belasteten Standorte.

### **5.9.2 Lokalklima**

Der Kanton Zürich hat 2018 Klimamodellkarten zur heutigen und künftigen Situation im Kantonsgebiet veröffentlicht. Sie enthalten Informationen zu Lufttemperaturen, Kaltluftströmen und bioklimatischen Bedingungen am Tag und in der Nacht während einer sommerlichen Schönwetterlage und erlauben damit eine Abschätzung der Situation.

Basierend auf den kantonalen Klimakarten hat die Stadt Zürich die Fachplanung Hitzeminderung<sup>11</sup> erarbeitet, welche die folgenden drei Hauptziele verfolgt: Überwärmung im gesamten Stadtgebiet vermeiden, vulnerable Stadtgebiete gezielt entlasten und bestehendes Kaltluftsystem der Stadt Zürich erhalten.

<sup>10</sup> vom 22. Juni 1979, SR 700

<sup>11</sup> STRB Nr. 178/2020 vom 4. März 2020

**Teilrevision Bau- und Zonenordnung: Zonenplanänderung «Sporthalle Witikon»**  
 Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV, Fassung zur öffentlichen Auflage

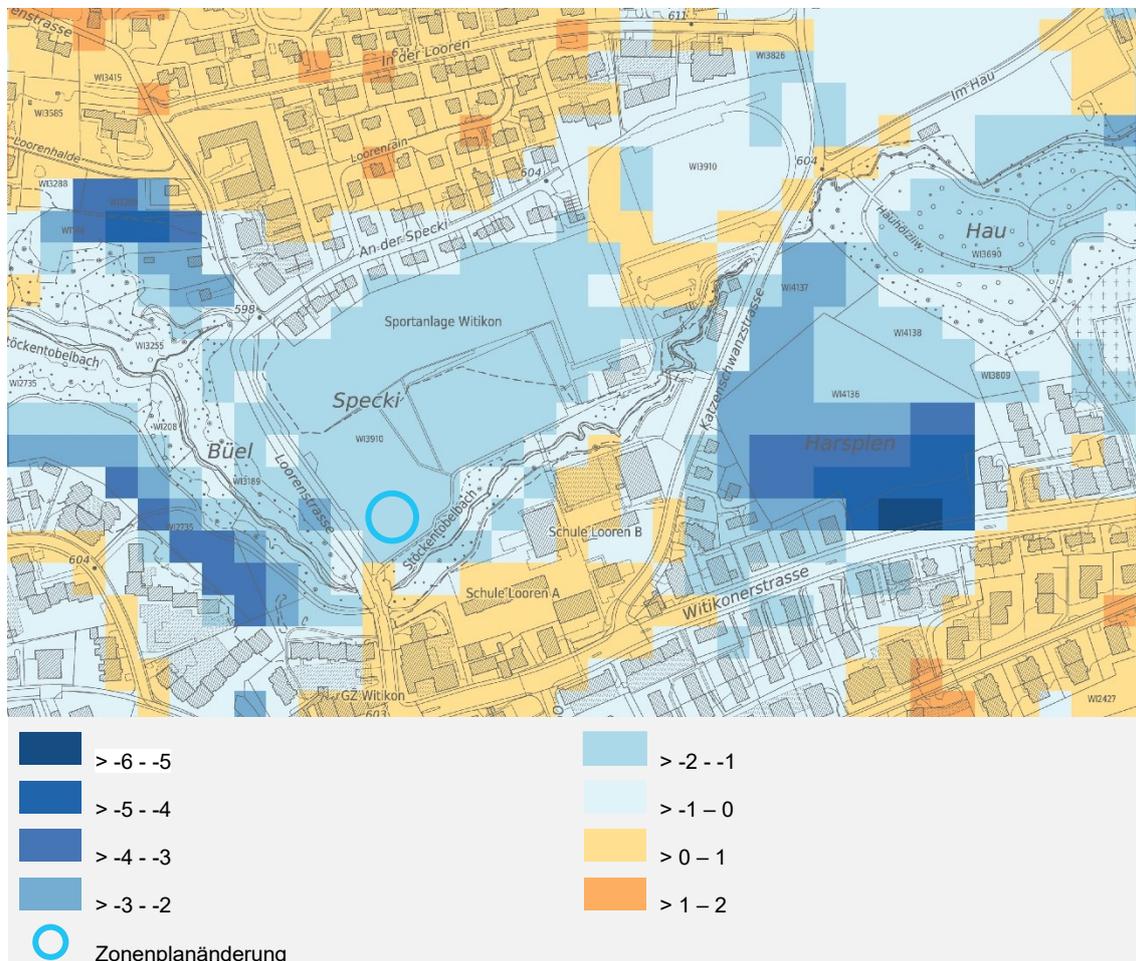


Abbildung 23: Ausschnitt Klimaanalysekarte GIS-Browser Kanton Zürich  
 Wärmeinseleffekt [°C], 4 Uhr

Im Geltungsbereich der vorliegenden BZO-Teilrevision kühlt sich die Lufttemperatur 2 Meter über Boden ab um 1 – 2 °C (gemäss Modellierung für den Zeitpunkt um 4 Uhr).



Abbildung 24: Fachplanung Hitzeminderung, Teilplan Kaltluftsystem, Stand März 2023

Das bodennahe Kaltluftströmungsfeld im Bereich der Sportanlage aus der Windrichtung Nordost nach West ist mit einer Windgeschwindigkeit zwischen 0.7 und 2.0 m/s vermerkt. Die Fallwinde aus dem Adlisberg- und dem Oetlisberg-Wald sind dafür richtungsweisend. Die Stärke des Windstroms ist am südlichen und nördlichen Rand des Betrachtungsperimeters geringer als in der hindernisfreien Mitte, dem Bereich der Sportfelder. Die neue Sporthalle wird im Südwesten des Perimeters, in einer windschwächeren Zone, realisiert werden.

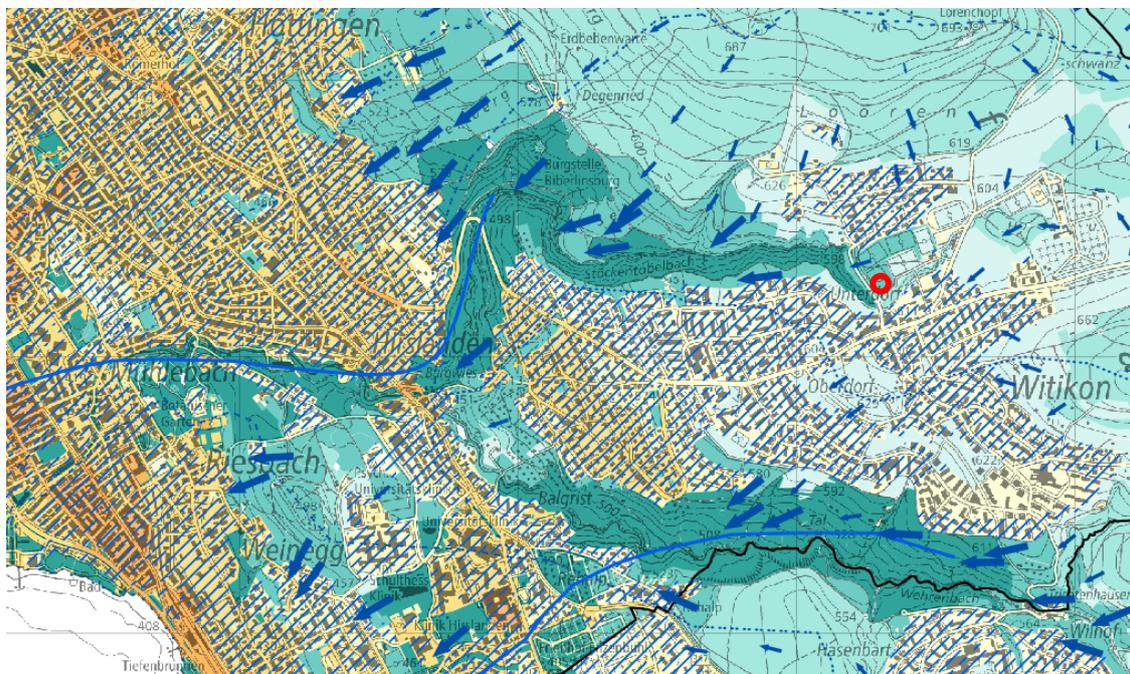


Abbildung 25: Planhinweiskarte Kanton Zürich – Situation Nacht, Stand März 2023

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme hat nur geringen Einfluss auf das Kaltluftsystem, da sich der relevante 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.

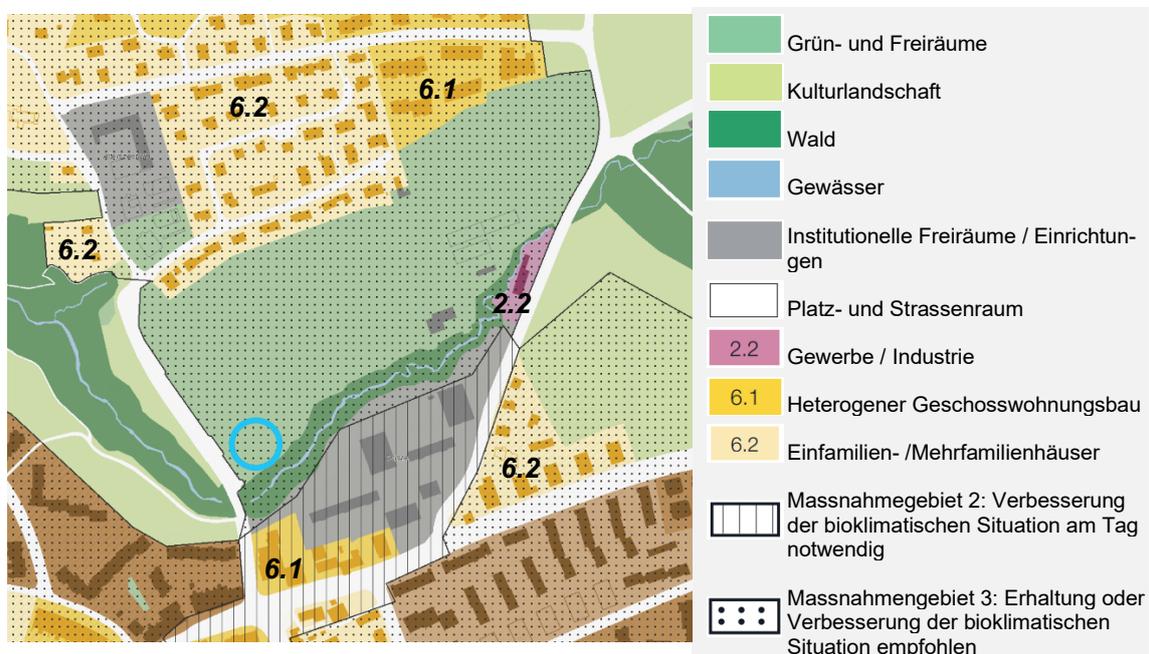


Abbildung 26: Fachplanung Hitzeminderung, Teilplan Hitzeminderung, Stand März 2023

Der Geltungsbereich dieser BZO-Teilrevision liegt gemäss Fachplanung Hitzeminderung, Teilplan Hitzeminderung im Massnahmegebiet 3 (Erhaltung oder Verbesserung der bioklimatischen Situation empfohlen).

Bei einer Bebauung von einem Grün- und Freiraum handelt es sich generell um eine Verschlechterung der Situation bezüglich Hitzeminderung. In das Projekt sind die im Folgenden beschriebenen Massnahmen der Fachplanung Hitzeminderung zur Erhaltung und Verbesserung der bioklimatischen Situation eingeflossen. Es wird mit keiner relevanten Änderung der bioklimatischen Situation gerechnet.

Mit dem Verzicht auf einen grossen Fussabdruck wird möglichst wenig Fläche versiegelt.

Das Meteorwasser kann über die versickerungsfähigen Böden in den Boden gelangen. Dort wird die Feuchte gespeichert, bis sie durch die Verdunstung in die Umgebung abgegeben wird und somit zur Kühlung beiträgt. Der Niederschlag auf die Sporthalle soll in eine Zisterne im Untergeschoss geleitet werden, wodurch das gesammelte Wasser für die Bewässerung und zugleich Kühlung der Spielfelder eingesetzt werden soll. Eine Bewässerung von 15-16 Uhr drückt den Wärmeeffekt, der durch die Kunstrasenfelder entsteht, deutlich. Im Vergleich zu Natursportrasen ist eine Zunahme der Temperatur (PET) über dem Platz auf 2 °C und 0,5 °C in der nahen Umgebung bis 100 m zu erwarten.

Die Materialisierung der Gebäudeoberfläche des überarbeiteten Wettbewerbsprojekts weist einen hohen Albedo-Effekt auf, wodurch die Wärmeabstrahlung reduziert wird. Mit dem Rückversatz des Erdgeschosses wird der Vorbereich verschattet und in den Sommermonaten werden die Innenräume vor der direkten Sonneneinstrahlung abgeschirmt.

Auch die Dachbegrünung und die klimaökologische Gestaltung der Grünflächen tragen zur Hitzeminderung bei.

### **5.9.3 Luft**

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme sieht keine Änderung vor, die einen Einfluss auf die Luft haben könnte.

### **5.9.4 Grundwasser**

Der Geltungsbereich der vorliegenden Revision tangiert weder eine Grundwasserschutzzone noch einen Gewässerschutzbereich.

### **5.9.5 Oberflächengewässer / Gewässerschutz / Wassernutzung**

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme sieht keine Änderung vor, die einen Einfluss auf die Gewässer und die Wassernutzung haben könnte.

Bis der Gewässerraum rechtskräftig festgelegt ist, gelten für den Abstand von Bauten und Anlagen zum Gewässer die Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung. Die Übergangsbestimmungen sehen in der Regel grössere Abstandsvorschriften vor als der festzusetzende Gewässerraum. Am Stöckentobelbach (öffentliches Gewässer Nr. 401) ist gemäss AWEL ein Uferstreifen von jeweils mindestens 8 m plus die Breite der Gerinnesohle grundsätzlich von Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen freizuhalten. Die Gerinnesohle des Gewässers ist in diesem Abschnitt 2,5 m breit. Demnach ist ab der Gerinnesohle ein beidseitiger Streifen von 10,5 m freizuhalten. Teile des bestehenden Parkplatzes an der Katzenschwanzstrasse (Kap. 5.9.15, Abbildung 28) befinden sich im Uferstreifen. Mit dem Bauentscheid anlässlich des Rückbaus der Provisorien des Schulhauses Looren (BE 32/2019) wurde die Bewilligung für 97 +1 Parkplätze, mit Verfügung der Baudirektion (BVV 18-2553) auch die forstrechtliche sowie die wasserbaupolizeiliche Bewilligung erteilt. Die Parkplätze geniessen Bestandesgarantie und werden weiterhin durch das Sportzentrum genutzt.

### **5.9.6 Ökologische Vernetzungskorridore**

Gemäss kommunalem Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen ist beidseitig entlang des Stöckentobelbachs ein ökologischer Vernetzungskorridor vorgesehen.



Abbildung 27: Kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen, Festlegung Stadtnatur, Ökologischer Vernetzungskorridor

Die Fachplanung Stadtnatur konkretisiert die ökologischen Vernetzungskorridore als Auftrag aus dem kommunalen Richtplan. Die Sportanlage wird am Rande vom Vernetzungskorridor entlang des Stöckentobelbachs überlagert. Der Bachlauf und die begleitende Uferböschung bilden den Kernbereich. Die angrenzenden Freiräume und Flächen sollen den Kernbereich des Korridors unterstützen.

Die Sportanlage ist aktuell von eher geringem Wert für die Biodiversität. Das aktuelle Projekt bietet vor diesem Hintergrund eine Chance für ökologische Aufwertungen in Randbereichen, die nicht für die Sportnutzung gebraucht werden. Das Anliegen ist ebenfalls im kommunalen Richtplan festgehalten: alle Freiräume sollen einen Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas und für die Ökologie leisten, bei zweckgebundenen Freiräumen ist die Nutzung von Restflächen für Erholung oder Ökologie gefordert.

### 5.9.7 Lärmschutz

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme sieht keine Änderung vor, die zu einer erheblichen Lärmbelastung für die Umgebung führt.

Im kantonalen Richtplan ist der Planungssperimeter dem Siedlungsgebiet zugeteilt. Als Erholungszone E1 ist das Gebiet beschränkt bebaubar gemäss Art. 79 BZO. Die Parzelle Kat.-Nr. WI3910 grenzt allseitig an öffentliche Strassen und ist gut erschlossen.

Die Erholungszone nach zürcherischem Planungsrecht sind Spezialzonen im Sinne von Art. 18 RPG. Da das Gebiet gut erschlossen ist, ist von einer beschränkten Bauzone auszugehen. Bei der geplanten Zonenplanänderung von einer Erholungszone in eine

Zone für öffentliche Bauten handelt es sich deshalb um eine Umzonung im Sinne von Art. 24 Abs. 1 Satz 2 Umweltschutzgesetz (USG)<sup>12</sup>. Es gelten nach Art. 22 USG die Immissionsgrenzwerte. Oe-Zonen für Ausbildungseinrichtungen sind gemäss Art. 3 Abs. 4 BZO der Empfindlichkeitsstufe (ES) II zuzuordnen, es finden aber in der geplanten Sporthalle keine Schulnutzungen statt, so dass aus Sicht des Lärmschutzes von einer ES III (Art. 3 Abs. 4 BZO) ausgegangen werden kann. Somit gelten die Immissionsgrenzwerte (IGW) von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht. Für die Räume, die hauptsächlich tagsüber genutzt werden, ist der Tageswert massgebend. Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen. Bei der Zuteilung der Freihaltezone in die Oe-Zone handelt es sich um eine Einzonung, womit die Planungswerte im Sinne von Art. 29 Lärmschutzverordnung (LSV)<sup>13</sup> massgebend sind.

Die heutige Zuordnung der Rasensportanlage Witikon in die Empfindlichkeitsstufe (ES) III gemäss BZO Art. 3 Abs. 2 wird beibehalten. Die direkt angrenzenden Wohnzonen befinden sich in der ES II.

Ebenfalls im Baubewilligungsverfahren werden die Lärmemissionen der Anlage (Sportzentrum) überprüft. Dazu wird ein aktuelles Lärmgutachten erstellt, um die Auswirkungen des Sportzentrums Witikon auf nächstliegende Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen zu beurteilen. Da für Sportanlagen Belastungsgrenzwerte in der Lärmschutzverordnung (LSV) fehlen, ist die Zumutbarkeit der Lärmimmissionen im Einzelfall zu beurteilen (Art. 40 Abs. 3 LSV). Dabei ist die Vollzugshilfe 'Ermittlung und Beurteilung von Sportlärm' des Bundesamts für Umwelt (BAFU)<sup>14</sup>, zu beachten. Massgebend sind die darin festgelegten Beurteilungszeiten. Eine erste Überprüfung aufgrund der aktuell vorgesehenen Betriebszeiten hat ergeben, dass die Vorgaben zum Sportlärm eingehalten werden können. Mit der Baueingabe ist ein entsprechendes Betriebskonzept (mit detaillierten Angaben der aktuellen sowie der geplanten Nutzung) und ein zugehöriges Lärmgutachten Sportlärm einzureichen.

### **5.9.8 Lichtemissionen**

Seit 1. März 2013 gilt die SIA-Norm 491 zur Vermeidung von unnötigen Lichtemissionen im Aussenraum (SIA 491:2013). Gemäss Ziffer 2.2.2 und 2.2.4 dieser Norm sind unnötige Lichtemissionen zu vermeiden und es ist nur zu beleuchten, was beleuchtet werden muss, wobei die notwendigen Bedürfnisse mit der geringstmöglichen Gesamtlichtmenge abzudecken sind. Gestalterische Beleuchtungen und Werbung sollen in der Regel zwischen 22 und 6 Uhr ausgeschaltet sein (SIA 419:2013 Ziff. 2.7). Des Weiteren sollen die «Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen» (BAFU 2021) berücksichtigt werden.

Den Lichtemissionen, die durch das Sportzentrum Witikon zu erwarten sind, wird bereits in der Planungsphase besonders Rechnung getragen, damit die Belastung und Störung für das umgebende Wohn- und Naherholungsgebiet möglichst reduziert und kontrolliert

<sup>12</sup> vom 7. Oktober 1983, SR 814.01

<sup>13</sup> vom 15. Dezember 1986, SR 814.41

<sup>14</sup> vom 11. Oktober 2017, UV-1704-D

werden kann. Dies kann erreicht werden durch die Wahl geeigneter Leuchten und Leuchtmittel mit einer hohen Konzentration des nach unten abstrahlenden Lichts.

Im Weiteren fliessen folgende Massnahmen im Planungsprozess ein, um Lichtemissionen zu minimieren:

- Regulierung durch Betriebszeiten: die Sportbetriebsbeleuchtung im Innen- und Aussenraum entspricht den definierten Betriebszeiten.
- Regulierung durch Lichtsteuerung: durch gezielte Steuerung der Flutlichtanlagen der einzelnen Spielfelder sollen die Lichtmissionen minimiert werden.
- Regulierung der Beleuchtungsstärke: die Beleuchtungsstärke der Spielfeldleuchten ist der Nutzungssituation (Sportart, Match/Training) angepasst.

Es wird eine intelligente Beleuchtung über den gesamten Projektperimeter angestrebt, die durch neue technische Möglichkeiten wie Bewegungsmelder, Dimmer und Leuchtmittel erreicht werden kann.

#### **5.9.9 Störfallvorsorge**

Der Geltungsbereich der vorliegenden Revision tangiert keine Einträge des Risiko-Katasters für chemische und biologische Risiken.

#### **5.9.10 Energie und Treibhausgasemissionen**

##### **Inhaltliche Ausgangslage**

Der Stadtrat hat ein neues Klimaschutzziel Netto-Null 2040 beschlossen<sup>15</sup>. Diesem hat die Zürcher Stimmbevölkerung mit einer klaren Mehrheit zugestimmt und es damit in der Gemeindeordnung verankert.

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

Bereits 2008 haben sich die Stimmberechtigten der Stadt Zürich in einer Volksabstimmung klar zum Energieziel der 2000-Watt-Gesellschaft und dessen Verankerung in der Gemeindeordnung bekennt. Mit dem neuen Klimaschutzziel Netto-Null 2040 wurde das bisherige 2000-Watt-Ziel ergänzt. Um in Übereinstimmung mit dem Klimaschutzziel zu sein, muss der Primärenergiebedarf bereits bis 2040 auf 2000 Watt pro Person gesenkt und der Anteil Endenergie aus erneuerbaren Energiequellen, Abfall und Abwärme bis 2040 auf 95 % erhöht werden (vgl. Masterplan Energie, Überprüfung und Aktualisierung 2023, STRB 1086/2023).

<sup>15</sup> STRB Nr. 0381/2021 vom 21. April 2021

## **Rechtliche Rahmenbedingungen**

Es gelten für die von der Planung betroffenen Bauten die kantonalen Energievorschriften, insbesondere das revidierte kantonale Energiegesetz (EnerG)<sup>16</sup>, welches seit dem 1. September 2022 in Kraft ist und einen Mindestwert zur Eigenstromproduktion fordert (vgl. Homepage Kanton Zürich, Bauvorschriften Energie).

Bezüglich der Erstellung von Gebäuden lässt aktuell weder das kantonale Energiegesetz noch das kantonale Planungs- und Baugesetz zu, konkrete Anordnungen zu den Themen Energie und THGE einzuführen. Da es sich bei dieser Planung um ein städtisches Grundstück handelt, kommt bezüglich Erstellung die Meilenschritte 23<sup>17</sup> zum Tragen. Dies ist der städtische Immobilienstandard zum umweltgerechten und energieeffizienten Bauen.

## **Qualitätsvolle Innenentwicklung**

Die Massnahmen für die Reduktion der THGE sollen mit der qualitätsvollen Innenentwicklung erfolgen. Diese ist an zentralen Lagen der wichtigste Beitrag der Raumplanung zum Netto-Null-Ziel gemäss Stadtratsbeschluss<sup>18</sup>. Mit der Konzentration der baulichen Entwicklung nach Innen soll in erster Linie die weitere Zersiedlung der Landschaft der Schweiz verhindert werden. Neben der wichtigen Sicherung und Schonung der wertvollen Landschaftsräume und natürlichen CO<sub>2</sub>-Senken ausserhalb des Siedlungsgebiets ermöglicht die Innenentwicklung auch eine effizientere Nutzung der bestehenden Infrastrukturen und generell eine ressourcenschonendere Siedlungsentwicklung innerhalb des Siedlungsgebiets.

## **Handlungsfeld «Erstellung»**

Die Möglichkeit, den Bestand (Garderobengebäude) zu erhalten, wurde untersucht, jedoch aufgrund des Mehrwerts durch zusätzliche Aussenspielflächen, der nur mit Rückbau des Garderobengebäudes realisiert werden kann, als nicht zielführend eingestuft.

Die 7-Meilenschritte definieren Ziele zum umwelt- und energiegerechten Bauen für die 2000-Watt-Gesellschaft. Die Fachplanung Hitzeminderung zeigt Handlungsansätze zur lokalen und gesamtstädtischen Hitzeminderung im Aussenraum auf. Die Ziele gelten über alle Bauphasen bis zur Bewirtschaftung.

Mit dem Bauvorhaben wird ein minimaler CO<sub>2</sub>-Ausstoss für die Erstellung und den Betrieb des Gebäudes und Umgebung angestrebt. Der Energiebedarf soll auf ein Minimum reduziert werden. Das Suffizienz-Prinzip schafft in Ergänzung zu Effizienz und erneuerbaren Ressourcen günstige Voraussetzungen für die Zielerreichung. Der Standard Minergie-P-ECO für Neubauten soll erreicht werden. Zertifizierbare Gebäude werden zertifiziert.

<sup>16</sup> vom 19.06.1983, SR 730.1

<sup>17</sup> STRB Nr. 2932/2023 vom 25. Oktober 2023

<sup>18</sup> STRB Nr. 0819/2023 vom 22. März 2023

### **Handlungsfeld «Betrieb»**

Die oberste Prämisse des vorgesehenen Energiekonzepts<sup>19</sup> ist eine vollständig erneuerbare Energieversorgung mit einem möglichst hohen Eigenversorgungsgrad. Das Erdsondenfeld unter dem Gebäude bildet den saisonalen Energiespeicher, welcher je nach Jahreszeit direkt oder über reversible Wärmepumpen be- und entladen werden kann und so erneuerbare Wärme und Kälte zur Verfügung stellt. Das Erdreich dient als Langzeit-Energiespeicher, welches im Sommer zum Kühlen genutzt wird. Im Winter stellt der Erdspeicher durch die Wärmespeicherung aus dem Sommerbetrieb ein höheres Temperaturpotenzial zur Verfügung, welches zur Raumheizung genutzt wird. Die Geothermie als Energiequelle eignet sich insbesondere bei Gebäuden, welche keine grossen Lastschwankungen aufweisen.

Die auf dem Dach vorgesehene Photovoltaikanlage trägt zur Deckung eines beachtlichen Anteils des Strom-Eigenbedarfes bei. Die reversible Wärmepumpe wird mit Strom der Photovoltaikanlage betrieben. Es muss damit gerechnet werden, dass bei der Brauchwarmwassererzeugung regelmässig Spitzenlasten auftreten können. Diese Lasten werden durch Speicherung der durch die Wärmepumpen erzeugten Wärmeenergie abgefangen und gedeckt. Die sehr zentrale Anordnung im Gebäude reduziert den Betriebsaufwand für die Wartung und den Unterhalt merklich.

Dieses Energiekonzept trägt so zu einer erheblichen Reduktion der Treibhausgase und des generellen Energieverbrauchs bei. Es erfüllt die Anforderungen Minergie-P-ECO.

### **Handlungsfeld «Mobilität»**

Das Gebiet ist sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Die bestehende Wegverbindung zwischen Looren- und Katzenschwanzstrasse ist eine wichtige Verbindung für den Fuss- und Veloverkehr. Im Rahmen des Projektes werden die bestehenden Anbindungen sorgsam in die neue Umgebung eingeplant, um den vielfältigen Anspruchsgruppen gerecht werden zu können. Dabei wird auch ein Mobilitätskonzept entwickelt, um eine Überbelastung durch motorisierten Individualverkehr während Sportveranstaltungen zu vermeiden.

### **Handlungsfeld «Freiraum»**

Freiräume sind für eine Netto-Null- gerechte Innenentwicklung sehr wichtig. Mit Freiraum ist die Gesamtheit der nicht bebauten Flächen wie zum Beispiel Strassen, Plätze, öffentliche Freiräume, private Grünflächen und auch Dachflächen gemeint. Dabei stehen nicht die THGE aus der Erstellung und Betrieb der Freiräume im Zentrum, sondern diejenigen welche durch das Vorhandensein und die Verfügbarkeit der Freiräume eingespart werden können. So tragen Freiräume, welche klimaökologisch und hitzemindernd gestaltet sind, zur Hitzeminderung bei und verursachen dadurch einen weniger energieintensiven Kühlungsbedarf von Gebäuden.

<sup>19</sup> Amstein+Walthert, 04.03.2022

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

#### **5.9.11 Nichtionisierende Strahlung (NIS)**

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme sieht keine Änderung vor, die einen relevanten Einfluss auf die Nichtionisierende Strahlung haben könnte.

#### **5.9.12 Abfälle**

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme hat keinen relevanten Einfluss auf die Entsorgung.

#### **5.9.13 Neobiota**

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme sieht keine Änderung vor, die einen Einfluss auf Neobiota haben könnte. Ausschliesslich im Wald und am Waldrand des Stöckentobelbachs sind einige Neophytenstandorte vermerkt, aber keine prioritären Arten. Weiter kommen mehrere Standorte des Seidigen Hornstrauchs und Kirschlorbeer sowie eine armenische Brombeere und ein bodendeckendes Geissblatt vor.

#### **5.9.14 Boden**

Innerhalb und an die Sportanlage angrenzend sind keine Fruchtfolgeflächen vorhanden, welche die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme zu beachten hätte.

Innerhalb des Perimeters der Zonenplanänderung befinden sich keine Flächen innerhalb des Prüfperimeters Bodenverschiebung. Angrenzend an die Sportanlage an der Katzen-schwanzstrasse befindet sich der nächstgelegene Eintrag.

#### **5.9.15 Wald**

Entlang des Stöckentobelbachs auf der Südseite des Geltungsbereichs befindet sich ein raumwirksamer Galeriewald. Die mit der BZO 2016 festgelegte Waldabstandslinie verläuft im Bereich der Sportanlage Witikon mit einem Abstand von 12 m zur Waldgrenze. Entlang des Walds westlich der Loorenstrasse wird der Waldabstand im Rahmen einer gesamtstädtischen Festlegung des Waldabstands festgelegt. Oberirdische Gebäude dürfen die Waldabstandslinien nicht überschreiten. Die geplante Umzonierung hat keinen Einfluss auf den Wald.



## 6 **Interessenabwägung**

Stehen den Behörden laut Art. 3 RPV bei Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben Handlungsspielräume zu, so wägen sie die Interessen gegeneinander ab, indem sie die betroffenen Interessen ermitteln sowie beurteilen und dabei insbesondere die Vereinbarkeit mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung und die möglichen Auswirkungen berücksichtigen.

Die verschiedenen Interessen aus den übergeordneten Grundlagen und Rahmenbedingungen, Sachthemen und Auswirkungen werden unter Berücksichtigung der Ziele gegeneinander abgewogen.

Vorliegend von grosser Bedeutung ist das öffentliche Interesse an der Erstellung und dem Betrieb von Sportanlagen. Der Neubau einer Sporthalle am Standort der Sportanlage Looren in Witikon wurde mit der Motion Nr. 2016/205 vom Gemeinderat gefordert und mit dem nachfolgenden Projektierungskredit (GR Nr. 2018/419) vom Gemeinderat bestätigt. Zu berücksichtigen ist auch das Interesse an der Erholung und der Landschaftsförderung aufgrund der übergeordneten Richtplaneinträge (Kap. 4.2 und 4.3) sowie am Landschafts- und Naturschutz (Kap. 5.3.3). Gemäss der Gemeindeordnung setzt sich die Stadt Zürich im Rahmen ihrer Zuständigkeit insbesondere für eine Reduktion der Treibhausgasemissionen auf Netto-Null ein, was bei einem Neubau zu einem Konflikt führt. Schliesslich sind auch die betroffenen privaten Interessen zu ermitteln und in die Interessenabwägung einzubeziehen.

### **Erstellung und Betrieb von Sportanlagen**

Es ist generell die Aufgabe der Stadt, den Sport und den Betrieb von Sportanlagen zu fördern. Die Sportförderung ist eine öffentliche Aufgabe und die Bereitstellung einer bedarfsgerechten Sportinfrastruktur ist ein Verfassungsauftrag von Bund und Kanton (vgl. Kap. 4.3.1 und Kap. 4.4.1). Aus der übergeordneten Richtplanung (Kap. 4.2 und 4.3) ergibt sich für das Gebiet der Sportanlage Looren ein wesentliches öffentliches Interesse am Erhalt und der Weiterentwicklung des Erholungsgebiets mit der Zielfunktion Sport. Die vorgesehene neue Sporthalle entspricht der Richtplanvorgabe. Sie dient schwerpunktmässig der intensiven, anlagebezogenen Erholungsnutzung und stärkt diese mit weiteren hallenbezogenen Sportmöglichkeiten.

Der Gemeinderat der Stadt Zürich hat mit der Motion (GR Nr. 2016/205) «Sportanlage Looren in Witikon, Bau einer Dreifachturnhalle mit Zuschauerinfrastruktur auf dem Sportplatzareal» den Stadtrat beauftragt und am 5. Juni 2019 (GR Nr. 2018/419) den Projektierungskredit für den Neubau einer Dreifachsporthalle kombiniert mit dem Ersatzneubau des Garderobengebäudes und der Neuordnung der Rasensportanlage der Sportanlage Witikon beschlossen.

Bei zweckgebundenen Freiräumen für die Erholung ist die Nutzungsintensität von bestehenden Sportanlagen zu erhöhen. Die Sporthalle beansprucht die Fläche eines Spielfelds, statt sechs sind somit zukünftig nur noch fünf Spielfelder, nebst dem Rasenspielfeld «im Hau», möglich. Der Verlust an Freiraum durch die Sporthalle wird durch den Rückbau des bestehenden Garderobengebäudes teilweise wett gemacht. Mit der Umrüstung der Rasenfelder auf Kunstrasen wird die erhöhte Nachfrage teilweise aufgefangen, indem die Bespielbarkeit insbesondere in der Übergangszeit verlängert wird. Das Projekt ermöglicht die Neuordnung und Anpassung der Spielfelder an die SFV-

Normen, wodurch die bestehenden Anlageverhältnisse optimiert werden und dadurch eine grössere Zielgruppe erreicht werden kann. Somit wird die Fläche für Fussball zwar verringert, aber die Nutzbarkeit bzw. zeitliche Verfügbarkeit insgesamt verbessert.

Mit der Sporthalle wird der Garderobenengpass der Rasensportanlage dank grösserer Garderobenfläche und mehr Sanitärräumen beseitigt. Mit den geplanten Zusatzräumen für Krafttraining und dem Laufkorridor entsteht ein zusätzliches Angebot auch für Einzelsportler. Neu können auch Mannschaftssportarten wie Handball oder Basketball in der Sporthalle angeboten werden. Die Sporthalle bereichert somit die insbesondere für Fussball und Leichtathletik genutzte Sportanlage.

Die Infrastrukturbedürfnisse von Vereinen, GZ und Schulsportbetrieb können mit dem Projekt erfüllt und gleichzeitig die Nutzungsintensität erhöht werden. Zusammenfassend wird eine Kapazitätssteigerung und eine bessere Ausnützung des Grundstücks für den Sportbetrieb erreicht, was ganz im Sinne der Richtplanung ist.

Die Sporthalle trägt zu mehr Multifunktionalität sowie zur Stärkung des Ortes im Sinne von «Sport/Bewegung», aber auch «Begegnung/Kommunikation» bei. Der Aussenbereich der Sporthalle mit der Gastronomie-Nutzung wird als attraktiver Aufenthalts- und Begegnungsraum gestaltet, auch für die Schüler und Schülerinnen sowie die GZ-Besuchenden. Damit wird die sozialräumliche Komponente gestärkt.

### **Natur- und Landschaftsschutz**

Es besteht gemäss kommunalem Richtplan ein öffentliches Interesse, Bauten und Anlagen für die Erholung so zu gestalten, dass sie sich gut ins Landschaftsbild einfügen. Zudem sind insbesondere entlang des Stöckentobelbachs kommunale Landschafts- und Naturschutzinventarobjekte sowie der ökologische Vernetzungskorridor zu beachten.

In den Machbarkeitsstudien (Kap. 2.5.5), welche dem Projektwettbewerb vorangegangen sind, wurden unterschiedliche Varianten untersucht mit dem Ziel einer bestmöglichen Einordnung der neuen Sporthalle in das Landschaftsbild. Das aus dem Projektwettbewerb hervorgegangene Siegerprojekt schafft es denn auch, durch die Positionierung des Gebäudes am westlichen Rand der Anlage und zugleich am topografisch tiefsten Punkt, den landschaftlichen Wert des Freiraumbands beziehungsweise des offenen Bereichs zwischen den beiden Siedlungsteilen Looren und Witikon so geringfügig wie möglich zu tangieren. Zudem wird zur Sicherung eines grösstmöglichen Freiraums die Dreifachsporthalle auf einen kleinen Fussabdruck konzentriert mit der Konsequenz, dass sich das Gebäude in die Höhe entwickelt. Daraus entsteht ein gewisser, allerdings in der Gesamtabwägung als untergeordnet zu qualifizierender Konflikt zum Landschaftsförderungsgebiet, indem das Gebäude durch seine Höhe die Sicht auf den Waldsaum in einem kleinen Abschnitt unterbricht. Durch die Ost-West-Ausrichtung nimmt das Gebäude die Geometrie der Sportanlagen und der Waldgrenze auf, fügt sich gut in den Gesamtkontext ein und beeinträchtigt die örtlichen Kaltluftströme nur gering.

Der Wald und der Uferstreifen entlang des Stöckentobelbachs liegen ausserhalb des Perimeters der Zonenplanänderung. Somit sind weder der Kernbereich des ökologischen Vernetzungskorridors noch die kommunalen Landschafts- und Naturschutz-

inventarobjekte betroffen. Sie werden auch nicht durch die Neuordnung der Spielfelder tangiert.

### **Netto-Null Zielsetzung**

Ein Neubau steht gegenüber dem Ziel der Reduktion der Treibhausgasemissionen auf Netto-Null immer in einem Zielkonflikt. Der Bedarf beziehungsweise das öffentliche Interesse am Bau einer neuen Sporthalle ist im vorliegenden Fall aber klar ausgewiesen und der Energieverbrauch beim Bau und im Betrieb wird so gering wie möglich gehalten (vgl. Kap. 2.5.6 und Kap. 5.9.10).

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 Neubaufvorhaben 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. Die Fassadenmaterialien verbrauchen zwar in der Erstellung viel Energie, weisen aber eine geringe Wärmespeicherkapazität auf, was zur Hitzeminderung beiträgt. Zudem beinhaltet das Energiekonzept ein System der Nachtauskühlung, damit die Wärme des Gebäudes natürlich abgegeben werden kann.

Insgesamt weist das Projekt eine stringente, ökologische Grundhaltung auf. Mit den genannten Massnahmen wird das Netto-Null-Prinzip der Reduktion der Treibhausgasemissionen berücksichtigt und weitestgehend eingehalten.

### **Private Interessen**

Private, einem Nutzungsplan entgegenstehende Interessen haben grundsätzlich wenig Gewicht, wenn das Vorhaben den im öffentlichen Interesse liegenden Planungszielen entspricht; unberücksichtigt bleiben insbesondere finanzielle Interessen. Im vorliegenden Falls sind keine privaten Grundstücke direkt von der Planungsmassnahme betroffen, weshalb keine Wertminderung der privaten Grundstücke durch den Bau der Sporthalle zu erwarten ist.

Vorliegend überwiegt das öffentliche Interesse an Sportnutzung und deren Intensivierung. Die Rasensportanlage erzeugt bereits heute Emissionen, sei es im Training oder in Wettkampfsituationen. Die heutige Sportanlage bleibt grundsätzlich unverändert. Mit der Umgestaltung werden aber auch Fussballspiele der ersten Liga ermöglicht, jahreszeitlich längere Nutzungszeiten sind beabsichtigt. Mit der Umgestaltung erfolgen zusätzlich auch Anpassungen, die die Situation für die Nachbarschaft verbessern. Beispielsweise wird mit der neuen, differenzierten Beleuchtung der Aussenspielflächen die Belastung und Störung für das umgebende Wohn- und Naherholungsgebiet möglichst geringgehalten und damit im Vergleich zum Bestand nach Möglichkeit reduziert.

Die Sporthalle ist in grösstmöglichem Abstand zur bestehenden Wohnzone geplant. Der Sport im Innenraum erzeugt keine Lärmemissionen und die Beleuchtung wird, wie in der Sportanlage, differenziert auf die Nutzungen abgestimmt.

## **Fazit**

Mit der vorgesehenen Planungsmassnahme wird die Grundlage für den Bau einer neuen Sporthalle und der gleichzeitigen Optimierung der bestehenden Sportanlage geschaffen. Dies entspricht einem grossen öffentlichen Interesse und den übergeordneten planerischen Zielsetzungen für das Gebiet. Die Planungsmassnahme ermöglicht einen Neubau auf einem heute unbebauten Grundstück und am Rand eines Landschaftsförderungsgebiets, weshalb die Auswirkungen auf Landschaft und Umwelt sorgfältig geprüft wurden. Sowohl in der Machbarkeitsstudie als auch im Wettbewerb wurde der Einordnung des Neubaus in den landschaftlichen Kontext einen hohen Stellenwert beigemessen. Die neue Sporthalle wird an der südwestlichen Ecke am topographisch tiefsten Punkt der Sportanlage angeordnet. Der Eingriff in das Landschaftsbild wird als untergeordnet eingestuft. Für die Erreichung des Klimaschutzziels Netto-Null ist die Planungsmassnahme respektive ein Neubau schlechter, als wenn keine Planungsmassnahme ergriffen würde. Diesem Konflikt wird entgegengewirkt, indem die Emissionen sowohl im Bau als auch im Betrieb der neuen Sporthalle möglichst geringgehalten werden. Zudem wird die Umgebung, wo vom Sportbetrieb her möglich, ökologisch hochwertig gestaltet. Die privaten Interessen der Anwohnenden werden durch die geplante öffentliche Anlage, wenn überhaupt, nur geringfügig tangiert.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass den im kantonalen und regionalen Richtplan verankerten übergeordneten Interessen entsprochen wird. Der BZO-Teilrevision stehen keine öffentlichen und privaten Interessen entgegen.

## **7 Verfahren**

### **7.1 Öffentliche Auflage**

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

### **7.2 Kantonale Vorprüfung**

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf der genannten BZO-Teilrevision dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom 7. Januar 2025 stuft der Kanton die Vorlage als genehmigungsfähig ein. Im Rahmen der Vorprüfung empfahl der Kanton das Kapitel 5.3.3 mit Hinweisen zum Baubewilligungsverfahren zu ergänzen. Die Hinweise wurden in den Erläuterungsbericht in den Kapiteln 5.3.3, 5.9.8 und 5.9.10 aufgenommen.

### **7.3 Überarbeitung**

Aufgrund der kantonalen Vorprüfung und der städtischen Ämtervernehmlassung wurde der Erläuterungsbericht nach Art. 47 teilweise präzisiert.

### **7.4 Festsetzung Gemeinderat**

Die BZO-Teilrevision bedarf der Festsetzung durch den Gemeinderat.

### **7.5 Weiteres Verfahren**

#### **7.5.1.1 Referendums- und Stimmrechtsbeschwerdefrist**

Nachdem der Gemeinderat die Teilrevision festgesetzt hat, wird die Referendumsfrist (60 Tage) und die Frist für den Rekurs in Stimmrechtssachen (5 Tage) angesetzt. Diese beginnen gleichzeitig.

#### **7.5.1.2 Genehmigung Kanton**

Sind die beiden Fristen ungenutzt verstrichen oder ein allfälliges Referendum bzw. ein allfälliges Stimmrechtsrekursverfahren abgeschlossen, verfügt die kantonale Baudirektion die Genehmigung der Teilrevision.

#### **7.5.1.3 Rekursfrist**

Mit Bekanntmachung der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion wird die BZO-Teilrevision während 30 Tagen zum Rekurs aufgelegt.

#### **7.5.1.4 Inkraftsetzung**

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

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

Hochbaudepartement