

## **Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat**

---

### **Amt für Städtebau, Teilrevision der Nutzungsplanung, Zonenplanänderung, Altersheim Mathysweg, Altstetterstrasse 261–267, Zürich-Albisrieden, Kreis 9**

#### **1. Ausgangslage**

In der Stadt Zürich leben heute rund 20 000 Personen im Alter von über 80 Jahren. Davon wohnt ein Drittel in Alters- oder Pflegeinstitutionen. Die Stadt verfügt über 27 Altersheime unterschiedlicher Grösse und Standards mit rund 2120 Betten. Der überwiegende Teil der Altersheime ist älter als 25 Jahre und instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig. Aufgrund der zu erwartenden demografischen Entwicklung muss das vorhandene Angebot gemäss Altersstrategie der Stadt Zürich mindestens erhalten bleiben. Aufgrund der notwendigen Instandsetzungsmassnahmen gehen in einem Teil der Heime infolge technologischer Modernisierung und Anpassungen des Wohnstandards Plätze verloren. Entsprechend muss bei einem Neu- und Ersatzbau von Altersheimen möglichst die Platzanzahl angemessen erhöht werden.

Die beabsichtigte Zonenplanänderung betrifft die Parzelle Kat.-Nr. AR6087, welche durch das Altersheim Mathysweg genutzt wird. Das Grundstück liegt am Mathysweg, mit einem Anstoss an die Altstetterstrasse. Es befindet sich gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung (BZO) in zwei Zonen. Eine Fläche von 5851 m<sup>2</sup> ist der dreigeschossigen Wohnzone (W3) mit einem Wohnanteil von 90 Prozent zugeordnet, die kleinere Fläche von 2205 m<sup>2</sup> liegt in der Freihaltezone.

Zusätzlich zum Altersheim soll ein Spitex-Zentrum entstehen. Das Gesundheits- und Umweltdepartement (GUD) mit der Dienstabteilung Altersheime und die Spitex Zürich Limmat bzw. Spitex Zürich Sihl beabsichtigen am Mathysweg ein Alterszentrum zu betreiben, das modellhaften Charakter in der Leistungserbringung hat.

#### **2. Anlass der Teilrevision**

Auf dem Grundstück Kat.-Nr. AR6087 befindet sich das 1970 errichtete Altersheim Mathysweg, welches 85 Pensionärinnen und Pensionären Platz bietet. Es genügt den heutigen Anforderungen bezüglich Ausbaustandard, Zimmergrössen, Einrichtung und auch betrieblichen Abläufen nicht mehr. Ausgehend von einer Zustandsanalyse und einer Strategiestudie haben die Immobilien-Bewirtschaftung und das Amt für Hochbauten empfohlen, einen Ersatzneubau zu erstellen. Dies unter Abwägung der bauphysikalischen und energetischen Aspekte, der Grundstücksausnutzung und der Wirtschaftlichkeit von Investitions- und Betriebskosten sowie mit der Absicht, einen zeitgemässen Wohnstandard sicherzustellen.

Das neue Altersheim soll Wohnraum für 100 bis 120 Pensionärinnen und Pensionäre anbieten und durch eine Ergänzung mit der Spitex sowie zusätzlichen Praxisräumen zu einem Alterszentrum weiterentwickelt werden. Die räumliche Nähe der beiden Institutionen Altersheim und Spitex ist betrieblich erstrebenswert und ermöglicht ein gemeinsames Nutzungskonzept für vernetzte Dienstleistungen. Ebenso ist die Ergänzung der Anlage um Praxisräume für eine bessere Versorgung der Pensionärinnen und Pensionäre und für eine stärkere Einbindung des Alterszentrums ins Quartier sinnvoll.

Durch die räumliche Integration der Spitex und der Praxisräume wird das Raumprogramm in einem Mass vergrössert, dass ein Neubau die planungsrechtlichen Bestimmungen der Wohnzone W3 bezüglich Ausnützung und benötigter Gebäudehöhe übersteigt. Deshalb ist eine Änderung des Zonenplans erforderlich.

### **3. Inhalt der Teilrevision**

Die Parzelle Kat.-Nr. AR6087 wird teilweise umzoniert. Der heute in der dreigeschossigen Wohnzone W3 (Wohnanteil 90 Prozent) liegende Teil wird in eine fünfgeschossige Wohnzone W5 mit einem Wohnanteil von 80 Prozent umzoniert. Der in der Freihaltezone gelegene Teil der Parzelle bleibt unverändert.

Die Anpassung des Wohnanteils von 90 Prozent auf 80 Prozent orientiert sich am beabsichtigten Raumprogramm, soll aber auch für die Zukunft genügend Spielraum für die Spitex-Einrichtungen sowie die Praxisräume bieten. Mit der Senkung des Wohnanteils einher geht auch die Herabstufung der Empfindlichkeitsstufe i.S. von Art. 43 und 44 Lärmschutzverordnung (LSV) von Stufe II auf Stufe III.

### **4. Öffentliche Auflage**

Das nach § 7 des Planungs- und Baugesetzes vorgeschriebene Mitwirkungsverfahren wurde vom 30. Mai 2012 bis am 31. Juli 2012 durchgeführt. Währenddessen sind keine Einwendungen eingegangen.

### **5. Vorprüfung Kanton Zürich**

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage wurde der Entwurf der Änderung des Zonenplans dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Die Baudirektion beurteilt die Umzonung als rechtmässig, zweckmässig und angemessen.

### **6. Schlussbemerkung**

Mit der vorliegenden Zonenplanänderung kann am Mathysweg ein Alterszentrum gebaut werden, welches den aktuellen gesellschaftlichen Anforderungen entspricht. Das neue Altersheim kann mehr Pensionärinnen und Pensionäre beherbergen und damit dazu beitragen, die in Zürich infolge der demografischen Entwicklung erforderlichen Altersheimplätze zu erhalten. Ergänzende Nutzungen, wie Praxisräume und Spitex, bieten neben den betrieblichen Synergien auch eine bessere Versorgung der Heimbewohnerinnen und -bewohner und eine stärkere Einbindung des Alterszentrums in das Quartier.

**Dem Gemeinderat wird beantragt:**

- 1. Der Zonenplan wird gemäss Planbeilage vom 20. November 2012 geändert.**
- 2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an den Festsetzungen in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Rechtsmittelverfahren 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.**

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

Im Namen des Stadtrats  
die Stadtpräsidentin  
**Corine Mauch**  
die Stadtschreiberin  
**Dr. Claudia Cuche-Curti**



Bau- und Zonenordnung

# Teilrevision Nutzungsplanung

Zonenplanänderung Altersheim Mathysweg (Altstetterstrasse 261 bis 267), Zürich-Albisrieden, Kreis 9

Umzonung von der Wohnzone W3, Wohnanteil 90% in die Wohnzone W5, Wohnanteil 80%

Vom Gemeinderat festgesetzt mit GRB Nr. .... vom .....

Im Namen des Gemeinderates  
die Präsidentin/der Präsident: .....

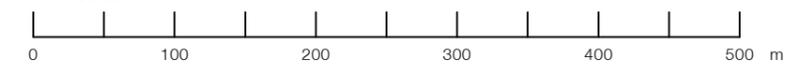
die Sekretärin/der Sekretär: .....

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. .... vom .....

für die Baudirektion .....

In Kraft gesetzt mit StRB Nr. .... vom ..... auf den .....

M 1:5000



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

Stadt Zürich / Amt für Städtebau / Stadtplanung / Lindenhofstrasse 19 / Postfach / 8021 Zürich  
Tel. 044 412 11 11 / Fax 044 212 12 66 / www.stadt-zuerich.ch/hochbau / 20. November 2012/ afsfro

- Perimeter Zonenplanänderung
  
- W2 Zweigeschossige Wohnzone
- W2b Zweigeschossige Wohnzonen (I, II, III)
- W3 Dreigeschossige Wohnzone
- W4 Viergeschossige Wohnzone
- W5 Fünfgeschossige Wohnzone
- Z5 Fünfgeschossige Zentrumszone
- Z6 Sechsgeschossige Zentrumszone
- Z7 Siebengeschossige Zentrumszone
- IHD Industriezone mit Zulassung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben
- I Industriezone
- Oe Zonen für öffentliche Bauten/Oe2 bis Oe7
- Q Quartiererhaltungszone
- K Kernzonen
- E Erholungszone E1, E2, E3  
E 1 und E2 = Sport und Freizeit  
E3 = Familiengärten
- F Freihaltezone  
A = Allmend      C = Sport- und Badeanlagen      D = Camping  
E = Friedhöfe      K = Kantonale/Regionale Freihaltezone
- L Landwirtschaftszone
- R Reservezone
  
- Lärmvorbelastetes Gebiet
- Gestaltungsplanpflicht
- 0-90 Wohnanteilgrenze/Wohnanteil in %
- Gebiet mit erhöhter Ausnützung
- 20-30% Gebiete mit Freilächenziffer
- Verlegungsgebiet Freilächenziffer
- Aussichtsschutz
- Wald-/Gewässerabstandslinie
  
- Einstweilen nicht in Kraft gesetzt
- Einstweilen nicht in Kraft gesetzte Wald-/Gewässerabstandslinie
  
- Informationen**
- Wald
- Gewässer

