

VERFÜGUNG

vom 11. Februar 2014

**Zürich. Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, Zonenplanänderung
Altersheim Mathysweg, Zürich-Albisrieden**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

A. Verfahren

Der Gemeinderat von Zürich hat mit Beschluss vom 22. Mai 2013 (GR-Nr. 2012/492) der Zonenplanänderung Altersheim Mathysweg, Zürich-Albisrieden, zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Bescheinigungen des Baurekursgerichts vom 4. Oktober 2013 sowie des Bezirksrats der Stadt Zürich vom 2. Oktober 2013 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 29. Oktober 2013 ersucht das Hochbaudepartement der Stadt Zürich um Genehmigung der Zonenplanänderung Altersheim Mathysweg, Zürich-Albisrieden.

B. Vorlage

Das von der Vorlage betroffene Grundstück Kat.-Nr. AR6087 am Mathysweg liegt gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung mehrheitlich in der dreigeschossigen Wohnzone W3 mit einem Wohnanteil von 90% und zu einem kleinen Teil in der Freihaltezone. Das Altersheim Mathysweg genügt den heutigen Anforderungen nicht mehr. Es ist ein Neubau geplant, der ein eigentliches Alterszentrum werden soll. Aufgrund der demographischen Entwicklung ist eine Erhöhung der Heimplätze nötig. Räumliche Integration von Spitex und Praxisräumen führten zu einer Vergrösserung des Raumprogramms. Der erforderliche Neubau übersteigt den Rahmen der Wohnzone W3 bezüglich Ausnützung und Gebäudehöhe. Die bisherige Wohnzone W3 soll deshalb in eine Wohnzone W5 (AZ 170%, maximale Gebäudehöhe 18m) mit einem Wohnanteil von 80% umgezont werden.

C. Mitwirkung

Der Entwurf der Teilrevision der Nutzungsplanung lag vom 30. Mai 2012 bis 31. Juli 2012 während 60 Tagen öffentlich auf. Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind keine Einwendungen eingegangen.

D. Ergebnis

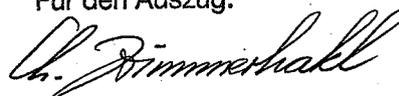
Die Akten, bestehend aus dem Zonenplan im Massstab 1:5000 und dem Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV, sind vollständig. Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung betreffend die Zonenplanänderung Altersheim Mathysweg, Zürich-Albisrieden, welche der Gemeinderat der Stadt Zürich am 22. Mai 2013 (GR-Nr. 2012/492) festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Stadt Zürich wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- III. Mitteilung an den Stadtrat von Zürich, an das Hochbaudepartement der Stadt Zürich (unter Beilage von fünf Dossiers), an das Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier), an das Baurekursgericht und an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers) sowie an die Stadt Zürich, Geomatik + Vermessung, Weberstrasse 5, 8004 Zürich (Nachführungsstelle).

Zürich, den 11. Februar 2014
131932/LEN/STM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:



Teilrevision der Nutzungsplanung Änderung des Zonenplanes

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

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Zürich, 20. November 2012

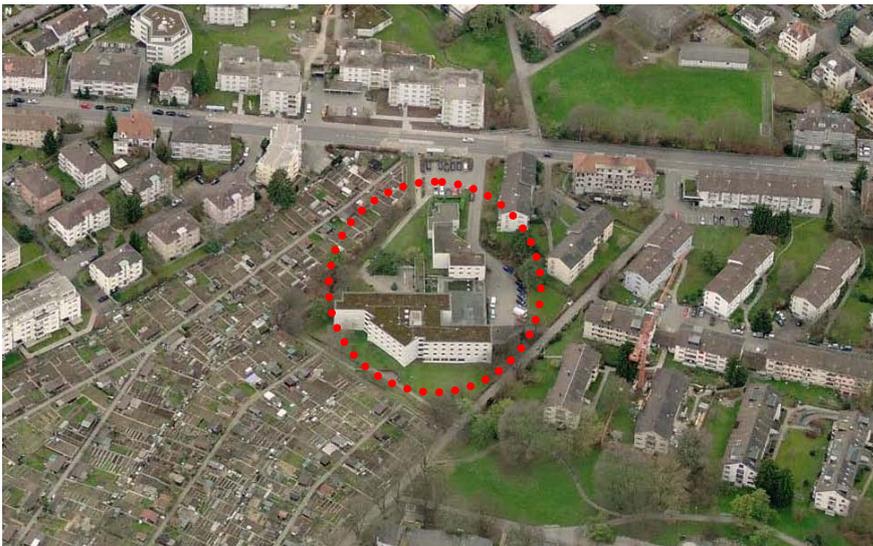
Inhalt

1 Ausgangslage	
1.1 Vorgeschichte	3
1.2 Situation	5
1.3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	6
1.4 Projektierung	8
2 Planungsrechtliche Umsetzung	
2.1 Übergeordnete Festlegungen	9
2.2 Umzonierung	9
3 Mitwirkungsverfahren	
3.1 Öffentliche Auflage gem. § 7 PBG	10
3.2 Vorprüfung	10

1 Ausgangslage

1.1 Vorgeschichte

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 instandsetzungsbedürftig. Der Zustand und das Raumangebot entsprechen den heutigen Anforderungen und Bedürfnissen nicht mehr. Aufgrund der demografischen Entwicklung muss das vorhandene Angebot gemäss Altersstrategie der Stadt Zürich mindestens erhalten bleiben. Wegen 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.



Luftbild mit Altersheim Mathysweg

Das 1970 erbaute Altersheim Mathysweg in Zürich-Albisrieden bedarf wegen des tiefen Ausbaustandards und der dadurch bedingten aufwändigen Betriebsabläufe einer umfassenden Erneuerung. Weder Zimmergrössen noch Einrichtungen entsprechen den heutigen Anforderungen. Innerhalb der vorhandenen Strukturen lassen sich die betrieblichen Konzepte, die grösstenteils aufgrund der sich verändernden Bedürfnisse der betagten Bewohnerinnen und Bewohner erarbeitet wurden, kaum realisieren. Ausgehend von einer Zustandsanalyse und Strategiestudie haben die Immobilien-Bewirtschaftung und das Amt für Hochbauten der Stadt Zürich 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. Die Anlage weist heute aktuell 79 Wohneinheiten für 85 Pensionärinnen und Pensionäre auf. Das neue Altersheim soll Platz bieten für 100 bis 120 Bewohnerinnen und Bewohner.

Der Ersatzneubau Altersheim Mathysweg trägt dazu bei, dass die Anzahl an attraktiven, nach zeitgemässen Standards ausgerichteten Altersheimplätzen, gemäss Altersstrategie der Stadt Zürich umgesetzt werden kann.

Zusätzlich zum Altersheim und den Dienstleistungen für die Quartierbevölkerung (Praxisräume) soll ein Spitex-Zentrum entstehen. Das Gesundheits- und Umweltdepartement (GUD) mit der Dienstabteilung Altersheime der Stadt Zürich (AHZ), die Spitex Zürich Limmat resp. Spitex Zürich Sihl haben dazu eine Absichtserklärung unterschrieben. Die räumliche Nähe der beiden Institutionen Altersheim und Spitex ist betrieblich sehr erstrebenswert. Es soll ein gemeinsames Nutzungskonzept für vernetzte Dienstleistungen erstellt werden. Das zukünftige Alterszentrum soll ein "fachlicher Leuchtturm" sein, welcher modellhaften Charakter in der Leistungserbringung hat und gemeinsam betrieben wird.

Die Integration der Spitex und der Praxisräume bedeutet eine Vergrösserung des Raumprogramms, so dass ein Neubau die planungsrechtlichen Bestimmungen der Wohnzone W3 bezüglich Ausnützung und Gebäudehöhe übersteigt.



Fotos des bestehenden Altersheims Mathysweg

1.2 Situation

Das Altersheim Mathysweg befindet sich zwischen den Quartierzentren von Altstetten und Albisrieden. In unmittelbarer Nähe zur Familiengartenanlage Bachwiesen und zum gleichnamigen Grünraum mit dem Gemeinschaftszentrum ist es eingebettet in ein aus der Nachkriegszeit stammendes Wohnquartier. Über den Grünraum Bachwiesen ist das Altersheim Mathysweg mit dem grossvolumigen Bereich des Zollfreilagers verbunden. Leicht versetzt zum Altersheim liegt auf der gegenüberliegenden Strassenseite das Schulhaus Untermoos mit Primarschule, Kindergarten und Hort. Die Schulanlage bildet den Abschluss eines Grünraums, welcher sich vom Waldrand in das Quartier hinein zieht.



Lage zwischen Altstetten und Albisrieden sowie zwischen GZ Bachwiesen und Schulanlage Untermoos

1.3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Heutige Zonierung

Das Grundstück Kat.-Nr. AR 6087 umfasst eine Fläche von total 8'056 m² und ist im Besitz der Stadt Zürich. Der von der beabsichtigten Zonenplanänderung betroffene Grundstücksteil liegt gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung (BZO) in der dreigeschossigen Wohnzone (W3) mit einem Wohnanteil von 90%. Dieser weist eine Fläche von 5'851 m² auf und ist der Empfindlichkeitsstufe II i.S. von Art.43 und 44 Lärmschutzverordnung (LSV) zugeordnet. Die restliche Fläche der Parzelle von 2'205 m², die unverändert bleibt, liegt in der Freihaltezone mit der Lärmempfindlichkeitsstufe III.



Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan der Stadt Zürich (Stand Mai 2009)

Planungsabsicht

Ein Testprojekt des Amtes für Hochbauten hat gezeigt, dass das geforderte Raumprogramm für ein funktionstüchtiges Altersheim mit Spitexbetrieb und den zusätzlichen Praxisräumen auf dem heutigen, in der Wohnzone W3 (Ausnutzungsziffer 90%, maximale Gebäudehöhe 11,5 m) liegenden Grundstück, nicht realisierbar ist. Deshalb muss die Teilfläche W3 (5'851 m²) des Grundstücks in eine Wohnzone W5 (Ausnutzungsziffer 170%, maximale Gebäudehöhe 18 m) mit einem minimalen Wohnanteil von 80% umgezont werden. Der Wohnanteil orientiert sich am Raumprogramm des Alterszentrums, berücksichtigt aber auch einen genügenden Spielraum für die ergänzenden Nutzungen wie Spitex und Praxisräume. Sämtliche Nutzungen des Altersheims sind dem Wohnanteil anrechenbar; nicht anrechenbar sind hingegen die beiden externen Nutzungsteile Spitex und Praxisräume. Mit der Senkung des Wohnanteils von 90% auf 80% wird die Teilfläche W3 neu der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet.

Mit der Umzonierung ist das geforderte Raumprogramm gut realisierbar und der architektonisch-städtebauliche Gestaltungsspielraum gegeben, um mit einem Projektwettbewerb einen Bau von hoher Qualität für die Bewohnerinnen und Bewohner zu erhalten, welcher sich gut in die bestehende Umgebung einordnet.

1.4 Weitere Rahmenbedingungen

Vorgaben für den Gewässerraum und den Hochwasserschutz

Durch die Parzelle fliesst das öffentliche Gewässer Algierbächli, Gewässernummer 108. Der erforderliche Gewässerraum bemisst sich nach der revidierten Gewässerschutzverordnung (GSchV, Änderung vom 4. Mai 2011, SR 814.201), die im Rahmen von nachfolgenden baurechtlichen Verfahren zur Anwendung kommt. Bis zur definitiven Festlegung des Gewässerraumes nach Art. 41a durch die Kantone kommen die Übergangsbestimmungen zur Anwendung. Demnach ist für den obengenannten Bach ein beidseitiger Uferstreifen von 9 m Breite notwendig. Die Nutzung und Gestaltung dieses Gewässerraumes hat nach Art. 41c GSchV zu erfolgen und es ist sicherzustellen, dass dieser seine Funktionen hinsichtlich Hochwasserschutz und Ökologie jederzeit erfüllen kann. Die Zugänglichkeit zum Gewässer zu Unterhaltszwecken ist ferner zu gewährleisten. Die Übergangsbestimmungen der revidierten Gewässerschutzverordnung betreffend Festlegung des Gewässerraums sowie dessen Nutzung und Gestaltung wurden bei der Überprüfung durch das Amt für Hochbauten berücksichtigt und müssen auch bei der zukünftigen Projektierung eingehalten werden.

Gemäss Gefahrenkarte (BDV Nr. 0238 vom 13. Februar 2009) besteht innerhalb des Umzoniungsgebiets durch ein mögliches Austreten des Algierbächli eine geringe Gefährdung infolge Hochwasser (gelbe Zone). Gemäss Abstimmung mit dem AWEL (Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft, Abteilung Wasserbau) sind Massnahmen zum Hochwasserschutz und zur Revitalisierung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erarbeiten und vorzulegen.

Vorgaben für den Grundwasserschutz

Das von der Zonenplanänderung betroffene Gebiet liegt im Gewässerschutzbereich A_u im Randgebiet des Limmatgrundwasserstroms. Bei Sondierungen in der Umgebung des Altersheims wurden Grundwasserspiegel (GWS) in einer Tiefe von ca. 2.5 m bis zu 3.5 m gemessen. Die Höhenlagen der GWS in der umzuzonenden Parzelle sind jedoch nicht genau bekannt. Für Bauten im Schwankungsbereich des Grundwassers bzw. unter dem höchsten GWS ist gem. § 70 des Wasserwirtschaftsgesetz und Anhang Ziffer 1.5.3 Bauverfahrensverordnung eine wasserrechtliche Bewilligung des Kantons erforderlich.

1.5 Projektierung

In einem Wettbewerbsverfahren soll ein Neubauprojekt erarbeitet werden, das sowohl architektonisch-städtebaulich wie auch betrieblich überzeugt sowie den neusten ökonomischen und ökologischen Standards entspricht. Es ist vorgesehen, das Alterszentrum Mathysweg im Minergie P-ECO-Standard und nach den Zielen der "2000-Watt-Gesellschaft" zu realisieren.

Der Projektwettbewerb soll nach der Genehmigung der Zonenplanänderung, voraussichtlich im Jahr 2013, gestartet werden.

Mit dem Ersatzneubau könnte frühestens im Frühling 2017 begonnen werden. Die Eröffnung des neuen Alterszentrums ist auf Ende 2019 geplant.

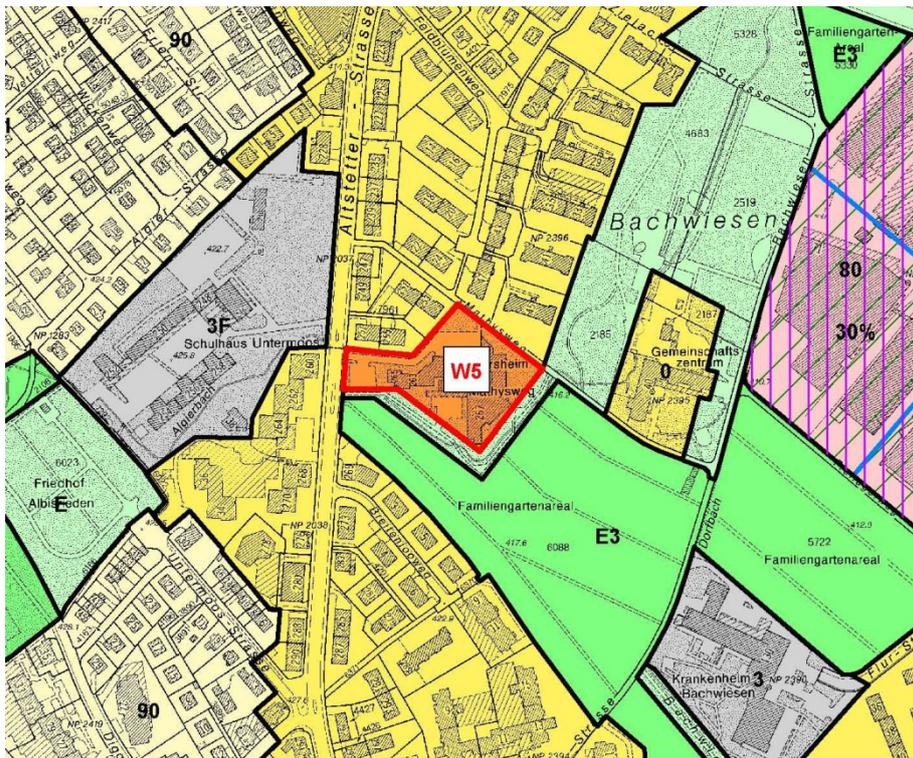
2 Planungsrechtliche Umsetzung

2.1 Übergeordnete Festlegungen

Die Parzelle Kat.-Nr. AR6087 liegt im kantonalen und regionalen Richtplan im Siedlungsgebiet.

2.2 Umzonierung

Um das betroffene Areal wie vorgesehen mit einem Alterszentrum nutzen zu können, ist eine Umzonierung von der Wohnzone W3 in eine Wohnzone W5 erforderlich. Der Wohnanteil wird auf 80% festgelegt mit einer Lärmempfindlichkeit der Empfindlichkeitsstufe III. Die bestehende Freihaltezone auf der Parzelle bleibt unverändert.



Beabsichtigte Umzonierung von Wohnzone W3 zu Wohnzone W5 mit ES III

3 Mitwirkungsverfahren

3.1 Öffentliche Auflage gem. § 7 PBG

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

3.2 Vorprüfung

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

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 12. März 2014

211.

Amt für Städtebau, Teilrevision der Nutzungsplanung, Zonenplanänderung Altersheim Mathysweg, Altstetterstrasse 261–267, Zürich-Albisrieden, Inkraftsetzung

IDG-Status: öffentlich

Mit Beschluss vom 22. Mai 2013 (GR Nr. 2012/492; Gemeinderatsbeschluss Nr. 3920) stimmte der Gemeinderat der Zonenplanänderung Altersheim Mathysweg in Zürich-Albisrieden zu. Gegen diesen Beschluss wurde weder das Referendum noch ein Rechtsmittel ergriffen.

Die Baudirektion genehmigte die Zonenplanänderung mit Verfügung vom 11. Februar 2014 (ARE/14/2014). Somit kann die Änderung des Zonenplans in Kraft gesetzt werden. Die Baudirektion hat den Stadtrat zudem eingeladen, die Genehmigung öffentlich bekannt zu machen (§§ 6 lit. a und 89 PBG).

Auf Antrag des Vorstehers des Hochbaudepartements beschliesst der Stadtrat:

1. Es wird davon Kenntnis genommen, dass die Baudirektion mit Verfügung Nr. ARE/14/2014 die Zonenplanänderung Altersheim Mathysweg, Altstetterstrasse 261–267 in Zürich-Albisrieden betreffend eine Umzonung von der Wohnzone W3 in die Wohnzone W5 mit einem Wohnanteil von 80 Prozent genehmigt hat.
2. Die Änderung des Zonenplans wird auf den 5. April 2014 in Kraft gesetzt.
3. Die Dispositiv-Ziff. 1 und 2 dieses Beschlusses sind durch das Hochbaudepartement im Städtischen Amtsblatt vom 2. April 2014 und im Amtsblatt des Kantons Zürich vom 4. April 2014 zu veröffentlichen.
4. Mitteilung an die Stadtpräsidentin, die Vorstehenden des Finanz-, des Gesundheits- und Umwelt-, des Tiefbau- und Entsorgungs- und des Hochbaudepartements, des Departements der Industriellen Betriebe sowie des Sozialdepartements, die übrigen Mitglieder des Stadtrats, die Stadtschreiberin, den Rechtskonsulenten, die Stadtentwicklung, die Alterszentren Stadt Zürich, den Umwelt- und Gesundheitsschutz, das Tiefbauamt, ERZ Entsorgung + Recycling Zürich, Geomatik + Vermessung, Grün Stadt Zürich, das Amt für Städtebau, das Amt für Hochbauten, die Immobilien-Bewirtschaftung, das Amt für Baubewilligungen, die Wasserversorgung, das Elektrizitätswerk und den Energiebeauftragten.

Für getreuen Auszug
die Stadtschreiberin