



Referenz-Nr.: RRIR-BFHBLU / ARE 19-1279

Kontakt: Christian Werlen, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 41 90, www.aren.zh.ch

1/3

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung (ABZ Leimbach, Schulanlage Entlisberg) – Genehmigung

Stadt **Zürich**

- Massgebende
Unterlagen
- Zonenplan (Änderung ABZ Leimbach) 1:5000 vom 11. September 2019
 - Zonenplan (Änderung Schulanlage Entlisberg) 1:5000 vom 11. September 2019
 - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) Zonenplanänderung ABZ Leimbach vom 18. Mai 2018
 - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) Zonenplanänderung Schulanlage Entlisberg vom 18. Mai 2018

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung
der Planung

Aufgrund der bereits erfolgten wie auch der noch geplanten Verdichtung in Zürich-Wollishofen ist die Nachfrage nach Schulraum in der Schulanlage Entlisberg gestiegen. Weil auf dem bestehenden Grundstück nur wenig Entwicklungspotenzial für die Schulanlage vorhanden ist, soll die Schulanlage auf angrenzende Flächen ausgedehnt werden, auf welchen ein Erweiterungsbau realisiert werden soll. Die betroffenen angrenzenden Grundstücke gehören der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ) und sollen der Zone für öffentliche Bauten zugeführt werden.

Demgegenüber plant die ABZ in Zürich-Leimbach den Ersatzneubau einer bestehenden Siedlung aufgrund der Bausubstanz und dem Verdichtungspotenzial. Weil das betroffene ABZ-Grundstück mit einer Fläche von 5'599 m² hinsichtlich einer Arealüberbauung nicht genügend gross ist, beabsichtigt die ABZ vom angrenzenden städtischen Grundstück der Schulanlage Bruderwies eine Fläche von 403 m² zu übernehmen, damit eine Arealüberbauung möglich wird.

Diese beiden Planungsvorhaben bedingen ein Landtauschgeschäft zwischen der Stadt Zürich und der ABZ, welches mittels eines Tauschvertrags erfolgen soll.

Festsetzung

Der Gemeinderat Zürich setzte mit Beschluss vom 5. Juni 2019 die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung (ABZ Leimbach, Schulanlage Entlisberg) fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats vom 5. September 2019 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 27. August 2019 ersucht die Stadt Zürich um Genehmigung der Vorlage und bestätigt gleichzeitig, dass gegen den Gemeinderatsbeschluss kein fakultatives Referendum ergriffen wurde.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der
Vorlage

ABZ Leimbach: Die aus dem Jahr 1926 stammende ABZ-Siedlung auf dem Grundstück Kat.-Nr. LE1616 in Zürich-Leimbach soll zur Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven und zur Stärkung der Achse Leimbachstrasse von der Wohnzone W3 mit einem Wohnanteil von 66% in eine Wohnzone W4 mit einem Wohnanteil von 75% umgezont werden. Somit wird die angrenzende Wohnzone W4 gegen Südwesten hin erweitert. Zudem soll die von der Schulanlage Bruderwies übernommene 403 m² grosse Fläche des Grundstücks Kat.-Nr. LE1497 von der Zone für öffentliche Bauten Oe3F ebenfalls der Wohnzone W4 mit einem Wohnanteil von 75% zugeführt werden.

Schulanlage Entlisberg: die für den Erweiterungsbau der Schulanlage Entlisberg vorgesehenen Grundstücke Kat.-Nrn. WO6122 und WO6123, welche sich im Eigentum der ABZ befinden, sollen von der Wohnzone W4 mit einem Wohnanteil von 75% in die Zone für öffentliche Bauten Oe3F umgezont werden.

Ergebnis der
Genehmigungsprüfung

Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 15. Januar 2018 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Stadt ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Stadt zusammen mit dem geprüften Akt samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Baudirektion verfügt:

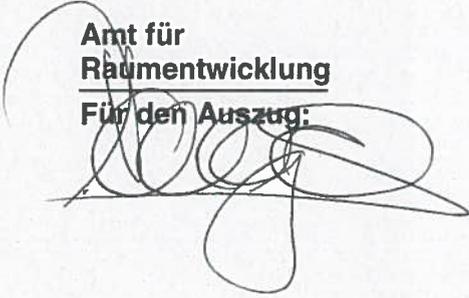
- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, welche der Gemeinderat Zürich mit Beschluss vom 5. Juni 2019 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Stadt Zürich wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
 - nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen;

III. Mitteilung an

- Stadt Zürich (unter Beilage von zehn Dossiers)
- Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
-  Stadt Zürich, Geomatik+Vermessung, Weberstrasse 5, 8004 Zürich
(Katasterbearbeiterorganisation KBO)

VERSENDET AM 12. DEZ. 2019

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:



Auszug aus dem Beschlussprotokoll 50. Ratssitzung vom 5. Juni 2019

1333. 2018/266

Weisung vom 11.07.2018:

Amt für Städtebau, Immobilien Stadt Zürich und Liegenschaftenverwaltung, Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Zonenplanänderung Schulanlage Entlisberg in Zürich-Wollishofen und Zonenplanänderung ABZ in Zürich-Leimbach sowie Tausch von 403 m² Land der Schulparzelle Bruderwies in Zürich-Leimbach gegen die Liegenschaften Owenweg 19 und Moosstrasse 30 in Zürich-Wollishofen, Vertragsgenehmigung und Objektkredit

Ausstand: Andreas Kirstein (AL)

Antrag des Stadtrats

1. Der Zonenplan wird gemäss Planbeilagen «Teilrevision Schulanlage Entlisberg» und «Teilrevision ABZ Leimbach», datiert vom 18. Mai 2018, geändert.
2. Für den revidierten Zonenplan gilt weiter: Sobald die BZO 2016 oder die erforderlichen Teile davon in Kraft getreten sind, wird der von der «Teilrevision ABZ Leimbach» betroffene Perimeter der Wohnzone W4 zugeordnet. Solange die BZO 2016 oder die erforderlichen Teile davon nicht in Kraft sind, wird der von der «Teilrevision ABZ Leimbach» betroffene Perimeter der Wohnzone W3 gemäss BZO 99 zugeordnet.
3. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an den Festsetzungen in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sich diese als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind im Städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich sowie in der Amtlichen Sammlung zu veröffentlichen.
4. Der Stadtrat setzt die Änderungen gemäss Dispositiv-Ziffern 1–3 nach der Genehmigung durch die kantonale Instanz in Kraft.
5. Der am 27. November 2017 (mit Nachtrag vom 12. März 2018) beurkundete Tauschvertrag mit der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ) über
 - a) den Erwerb von Kat.-Nr. WO6122, Owenweg 19, und Kat.-Nr. WO6123, Moosstrasse 30, im Quartier Wollishofen, zum Tauschpreis von Fr. 1 475 742.40,
 - b) die Veräusserung von 403 m² des Grundstücks Kat.-Nr. LE1497, Bruderwies 55, im Quartier Leimbach, zum Tauschpreis von Fr. 347 627.80,

2 / 4

wird genehmigt.

6. Für den Erwerb der tauschweise zu erwerbenden Liegenschaften Kat.-Nr. WO6122, Owenweg 19, und Kat.-Nr. WO6123, Moosstrasse 30, im Quartier Wollishofen, ins Übrige Verwaltungsvermögen der Immobilien Stadt Zürich, wird ein Objektkredit von Fr. 1 475 742.40 bewilligt.

Unter Ausschluss des Referendums:

7. Von den beiden Berichten nach Art. 47 RPV (Beilagen, datiert 18. Mai 2018) wird Kenntnis genommen.

Referentin zur Vorstellung der Weisung: Vizepräsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP)

Schlussabstimmung über die Dispositivziffern 1–6

Die SK HBD/SE beantragt Zustimmung zu den Dispositivziffern 1–6.

Zustimmung: Präsident Patrick Hadi Huber (SP), Referent; Vizepräsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Dr. Florian Blättler (SP), Dr. Mathias Egloff (SP), Brigitte Fürer (Grüne), Nicole Giger (SP), Gabriele Kisker (Grüne), Thomas Kleger (FDP), Andrea Leitner Verhoeven (AL), Dr. Christian Monn (GLP), Thomas Schwendener (SVP), Maria del Carmen Señorán (SVP), Andri Silberschmidt (FDP)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK HBD/SE mit 112 gegen 0 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Schlussabstimmung über die Dispositivziffer 7

Die SK HBD/SE beantragt Zustimmung zur Dispositivziffer 7.

Zustimmung: Präsident Patrick Hadi Huber (SP), Referent; Vizepräsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Dr. Florian Blättler (SP), Dr. Mathias Egloff (SP), Brigitte Fürer (Grüne), Nicole Giger (SP), Gabriele Kisker (Grüne), Thomas Kleger (FDP), Andrea Leitner Verhoeven (AL), Dr. Christian Monn (GLP), Thomas Schwendener (SVP), Maria del Carmen Señorán (SVP), Andri Silberschmidt (FDP)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK HBD/SE mit 106 gegen 0 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Damit ist in Übereinstimmung mit dem Stadtrat beschlossen:

1. Der Zonenplan wird gemäss Planbeilagen «Teilrevision Schulanlage Entlisberg» und «Teilrevision ABZ Leimbach», datiert vom 18. Mai 2018, geändert.
2. Für den revidierten Zonenplan gilt weiter: Sobald die BZO 2016 oder die erforderlichen Teile davon in Kraft getreten sind, wird der von der «Teilrevision ABZ Leimbach» betroffene Perimeter der Wohnzone W4 zugeordnet. Solange die BZO 2016 oder die erforderlichen Teile davon nicht in Kraft sind, wird der von der «Teilrevision ABZ Leimbach» betroffene Perimeter der Wohnzone W3 gemäss BZO 99 zugeordnet.
3. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an den Festsetzungen in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sich diese als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind im Städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich sowie in der Amtlichen Sammlung zu veröffentlichen.
4. Der Stadtrat setzt die Änderungen gemäss Dispositiv-Ziffern 1–3 nach der Genehmigung durch die kantonale Instanz in Kraft.
5. Der am 27. November 2017 (mit Nachtrag vom 12. März 2018) beurkundete Tauschvertrag mit der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ) über
 - c) den Erwerb von Kat.-Nr. WO6122, Owenweg 19, und Kat.-Nr. WO6123, Moosstrasse 30, im Quartier Wollishofen, zum Tauschpreis von Fr. 1 475 742.40,
 - d) die Veräusserung von 403 m² des Grundstücks Kat.-Nr. LE1497, Bruderwies 55, im Quartier Leimbach, zum Tauschpreis von Fr. 347 627.80,wird genehmigt.
6. Für den Erwerb der tauschweise zu erwerbenden Liegenschaften Kat.-Nr. WO6122, Owenweg 19, und Kat.-Nr. WO6123, Moosstrasse 30, im Quartier Wollishofen, ins Übrige Verwaltungsvermögen der Immobilien Stadt Zürich, wird ein Objektkredit von Fr. 1 475 742.40 bewilligt.

Unter Ausschluss des Referendums:

7. Von den beiden Berichten nach Art. 47 RPV (Beilagen, datiert 18. Mai 2018) wird Kenntnis genommen.

Mitteilung an den Stadtrat und amtliche Publikation am 12. Juni 2019 gemäss Art. 12 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist: 12. August 2019)

4 / 4

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 11. Juli 2018

594.

Amt für Städtebau, Immobilien Stadt Zürich und Liegenschaftenverwaltung, Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Zonenplanänderung Schulanlage Entlisberg in Zürich-Wollishofen und Zonenplanänderung ABZ in Zürich-Leimbach sowie Tausch von 403 m² Land der Schulparzelle Bruderwies in Zürich-Leimbach gegen die Liegenschaften Owenweg 19 und Moosstrasse 30 in Zürich-Wollishofen, Vertragsgenehmigung und Objektkredit

IDG-Status: öffentlich

1. Zweck der Vorlage

Die Stadt Zürich hat bei der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ) ihr Interesse am Erwerb der beiden Liegenschaften Owenweg 19 (Kat.-Nr. WO6122) und Moosstrasse 30 (Kat.-Nr. WO6123) angemeldet. Diese grenzen direkt an die Schulanlage Entlisberg in Wollishofen. Mit dem Erwerb lässt sich das städtische Grundstück optimal arrondieren und so Fläche für künftigen Schulraum sichern. Für den Erwerb wird ein Objektkredit in Höhe von Fr. 1 475 742.40 beantragt.

Die ABZ plant für ihre Siedlung Leimbach (Kat.-Nr. LE1616, 5599 m² Grundstücksfläche) einen Ersatzneubau. Um die für eine Arealüberbauung i. S. v. Art. 8 der Bau- und Zonenordnung (BZO) erforderliche minimale Arealfläche von 6000 m² zu erreichen, fragte sie die Stadt Zürich an, ob sie die für eine Arealüberbauung fehlende Grundstücksfläche (403 m²) von der benachbarten Schulparzelle Bruderwies (Kat.-Nr. LE1497) erwerben könnte.

Nach diversen Abklärungen einigten sich die ABZ und die Stadt Zürich auf ein entsprechendes Tauschgeschäft.

Um eine Erweiterung der Schulanlage Entlisberg auf den beiden durch die Stadt von der ABZ erworbenen Grundstücken in Wollishofen realisieren zu können, müssen diese in die Oe3F umgezont werden. Damit wird die Möglichkeit für eine Erweiterung der Schulanlage Entlisberg geschaffen.

Um das Verdichtungspotenzial auf der vergrösserten Parzelle der ABZ in Leimbach nutzen zu können, sollen basierend auf der «Machbarkeitsstudie ABZ-Siedlung Leimbach» vom März 2016 die ABZ-Parzelle sowie 403 m² der Schulparzelle Bruderwies in die W3 (gemäss BZO 99) bzw. W4 (gemäss BZO 2016) umgezont werden. Damit wird die innere Nutzungsreserve mobilisiert und die Achse Leimbachstrasse gestärkt.

Der Tauschvertrag kommt (nebst anderen Bedingungen) nur dann zustande, wenn die rechtskräftige Umzonierung des ganzen ABZ-Areals in Leimbach in die Wohnzone W3 (BZO 99) bzw. W4 (BZO 2016) sowie die Umzonierung der Parzellen in Wollishofen in die Oe3F vorliegen. Daher beantragt der Stadtrat dem Gemeinderat mit dieser Weisung, den Zonenplan in Wollishofen und Leimbach zu ändern und den Tauschvertrag zu genehmigen.

2. Inhalt der Zonenplanänderung Schulanlage Entlisberg in Zürich-Wollishofen

Gemäss BZO 99 liegen die Parzellen der ABZ Kat.-Nr. WO6122 und Kat.-Nr. WO6123 in der W3 mit einem Wohnanteil von 90 Prozent. Die Schulparzelle Entlisberg Kat.-Nr. WO4705 ist teils der Oe3F, teils der Freihaltezone FC zugeordnet. Die Wohnzone W3 umschliesst die Schulparzelle auf allen Seiten. Gemäss BZO 2016 liegen die Parzellen Kat.-Nr. WO6122 und Kat.-Nr. WO6123 in der W4b mit einem Wohnanteil von 75 Prozent. Die Wohnzone W4b umschliesst die Schulparzelle auf drei Seiten; östlich grenzt ein Gebiet in der W4 an.

Um die Erweiterung der Schulanlage zu ermöglichen, sollen die Parzellen Kat.-Nr. WO6122 und Kat.-Nr. WO6123 in die Oe3F umgezont werden. Strassenräume werden jeweils der empfindlicheren der angrenzenden Zonen zugeordnet. Die Oe3F wird als empfindlicher als die W4 und W4b eingestuft. Aus diesem Grund wird zusätzlich ein Teil der Strassenparzellen umgezont. Nördlich betrifft es am Owenweg teilweise die Parzelle Kat.-Nr. WO6124 und östlich an der Moosstrasse teilweise die Parzelle Kat.-Nr. WO6125. Die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES II) bleibt unverändert.

3. Inhalt der Zonenplanänderung ABZ in Zürich-Leimbach

Gemäss BZO 99 liegt die Parzelle der ABZ Kat.-Nr. LE1616 in der W2 mit einem Wohnanteil von 90 Prozent. Gemäss BZO 2016 liegt die Parzelle Kat.-Nr. LE1616 in der W3 mit einem Wohnanteil von 66 Prozent. Die Parzelle Kat.-Nr. LE1497 ist nach der BZO 99 und der BZO 2016 der Oe3F zugeordnet. Nördlich befindet sich eine Wohnzone W3 gemäss BZO 99 bzw. W4 gemäss BZO 2016.

Um das Verdichtungspotenzial nutzen zu können, soll basierend auf der «Machbarkeitsstudie ABZ-Siedlung Leimbach» die Parzelle der ABZ von der W2 in die W3 gemäss BZO 99 bzw. von der W3 in die W4 gemäss BZO 2016 aufgezont werden. Somit wird die W3 bzw. W4 entlang der Achse Sood-/Leimbachstrasse erweitert. 403 m² der heutigen Schulparzelle sollen von der Oe3F in die W3 bzw. W4 umgezont werden. Dadurch wird eine Arealüberbauung ermöglicht. Der Mindestwohnanteil wird auf 90 Prozent (W3) bzw. 75 Prozent (W4) gesetzt. Damit wird das zusätzliche Vollgeschoss vollumfänglich dem Wohnen zugeteilt. Die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES II) bleibt unverändert.

Vertrag über den Ausgleich des planungsbedingten Vorteils

Das im Rahmen der «Machbarkeitsstudie ABZ-Siedlung Leimbach» ermittelte städtebaulich verträgliche Ausnutzungsmass der neuen Parzelle übersteigt die mögliche Ausnutzung der ursprünglichen Wohnzone W2 (BZO 99) bzw. W3 (BZO 2016) nicht. Damit wird trotz Aufzonierung keine Mehrausnutzung realisiert bzw. führt dies nicht zu einem planungsbedingten Mehrwert.

Sollte mit dem konkreten Bauvorhaben die nach W2 (BZO 99) bzw. W3 (BZO 2016) zulässige bauliche Ausnutzung überschritten werden, ist der daraus entstehende planungsbedingte Mehrwert zu 50 Prozent auszugleichen. Zwischen der ABZ und der Stadt Zürich wurde deshalb ein Vertrag zum Ausgleich der planungsbedingten Vorteile abgeschlossen. Der Landwert wird dabei auf Basis der Investitionslimiten der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung (WBFV, LS 841.1) ermittelt werden, vorausgesetzt die Bauträgerschaft bleibt gemeinnützig. Die Bemessung des Mehrwerts soll für das effektiv realisierte Projekt erfolgen; die Stadt Zürich orientiert sich dabei an der Schätzung der städtischen Schätzungskommission.

Baulinienanpassung

Die Verkehrsbaulinie entlang der Leimbachstrasse bezieht sich heute auf die bestehenden Gebäude der ABZ-Siedlung. Im Rahmen des Neubauprojekts soll diese nun begradigt werden. Nach der initialen Koordination führt das Tiefbauamt (TAZ) das Baulinienverfahren unabhängig durch.

Erweiterung der Schulanlage Falletsche-Leimbach

Für eine mögliche Erweiterung der Schulanlage Falletsche-Leimbach hat das Abtreten der Teilfläche von 403 m² an die ABZ keine negativen Auswirkungen, da dieses peripher liegt.

4. Verhältnis zu BZO 99 und BZO 2016

Die mit der vorliegenden BZO-Teilrevision «Schulanlage Entlisberg» vorgesehene Zonenzuweisung in eine Oe3F soll in jedem Fall gelten, also unabhängig vom Inkrafttreten der vom Gemeinderat beschlossenen BZO 2016. Es ist dementsprechend der Zweck dieser Vorlage, die für die Schulanlage vorgesehenen Grundstücke sowie die unmittelbar angrenzenden Strassenabschnitte der Zone für öffentliche Bauten Oe3F zuzuweisen.

Für die vorliegende BZO-Teilrevision «ABZ Leimbach» gilt Folgendes: Sobald die BZO 2016 oder die erforderlichen Teile davon in Kraft getreten sind, gilt mit der Zuweisung der Wohnzone die W4. Solange die BZO 2016 oder die erforderlichen Teile davon nicht in Kraft sind, gilt mit der Zuweisung der Wohnzone die W3 gemäss BZO 99.

5. Öffentliches Mitwirkungsverfahren

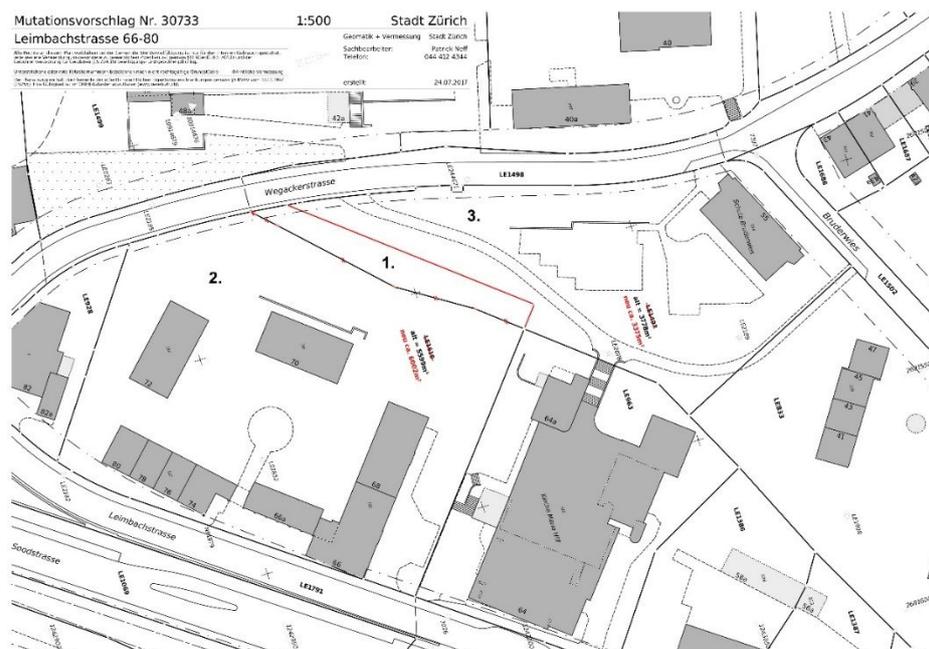
Die beiden BZO-Teilrevisionen «ABZ Leimbach» und «Schulanlage Entlisberg» wurden gemäss § 7 PBG vom 10. November 2017 bis 19. Januar 2018 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist sind zu beiden Vorlagen keine Einwendungen eingegangen.

6. Vorprüfung durch die kantonalen Behörden

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf dieser BZO-Teilrevisionen dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Die beiden Vorlagen werden von der Baudirektion mit Schreiben vom 5. bzw. 15. Januar 2018 gesamthaft als positiv beurteilt und ausdrücklich begrüsst. Die beiden Planungen entsprechen den richtplanerischen Vorgaben aller Stufen und werden von der Baudirektion als genehmigungsfähig beurteilt.

7. Tauschobjekt der Stadt Zürich

Das Tauschobjekt der Stadt ist eine 403 m² grosse Teilfläche des Grundstücks Kat.-Nr. LE1497, das in der Zone Oe3F liegt (vgl. auch Ziffer 3 vorne).

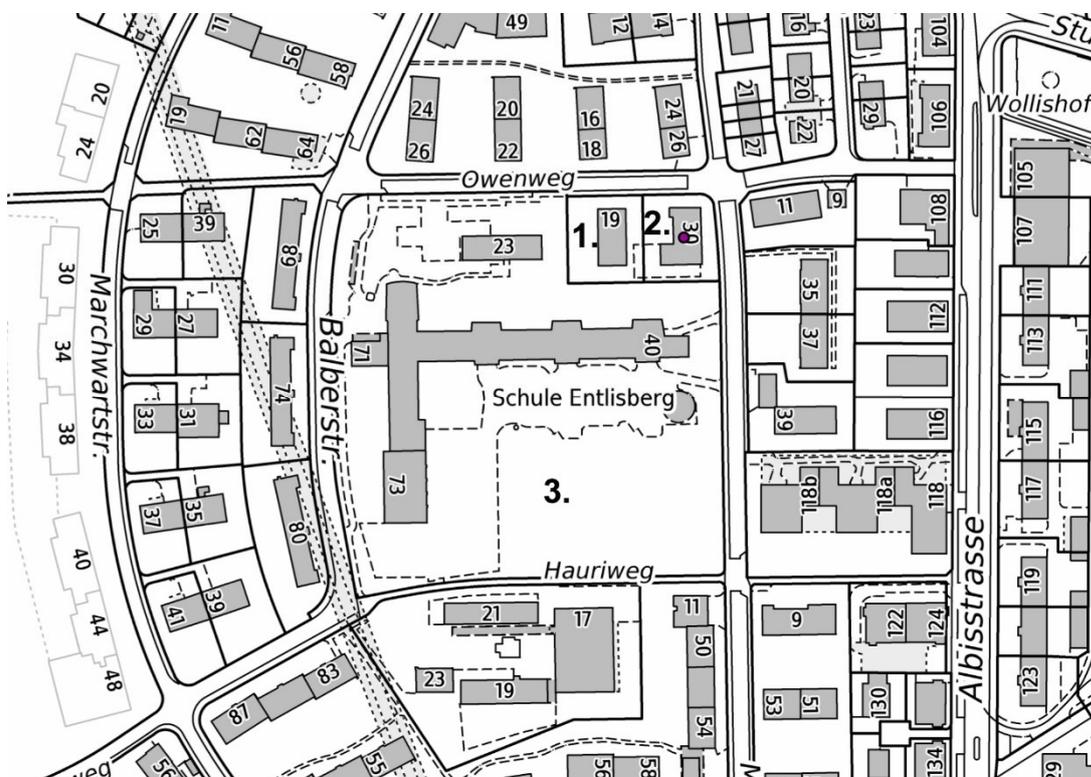


- 1 Tauschobjekt, 403 m² von Kat.-Nr. LE1497
- 2 ABZ-Siedlung Leimbach, Kat.-Nr. LE1616
- 3 Schulareal Bruderwies, Kat.-Nr. LE1497

8. Tauschobjekte ABZ

Das Grundstück Kat.-Nr. WO6122, Owenweg 19, umfasst eine Grundstücksfläche von 895 m², das Grundstück Kat.-Nr. WO6123, Moosstrasse 30, insgesamt 861 m². Die Grundstücke befinden sich gemäss BZO 2016 in der Wohnzone W4b mit einem Wohnanteil von 75 Prozent (vgl. Ziffer 2 vorne).

Die beiden Mehrfamilienhäuser wurden im Jahr 1933 erstellt und umfassen zehn 2-Zimmer-Wohnungen zu 44 m² bis 48 m², fünf 3-Zimmer-Wohnungen zu 62 m², eine 4-Zimmer-Wohnung mit 85 m² sowie im Erdgeschoss des Gebäudes Moosstrasse 30 ein von der Stadt gemietetes Kindergartenlokal.



- 1 Tauschobjekt Owenweg 19, Kat.-Nr. WO6122
- 2 Tauschobjekt Moosstrasse 30, Kat.-Nr. WO6123
- 3 Schulhausareal Entlisberg, Kat.-Nr. WO4705

9. Tauschinteresse Stadt Zürich

Gemäss Prognose des Schulamts ist in den kommenden Jahren mit einer markant höheren Anzahl Schülerinnen und Schüler im Einzugsgebiet der Schule Entlisberg zu rechnen. Mit dem Erwerb der beiden Liegenschaften Owenweg 19 und Moosstrasse 30 kann die Erweiterung der Schulanlage Entlisberg realisiert werden.

10. Bewertung der Tauschobjekte

Die Tauschobjekte werden der jeweiligen Erwerberin unter Anwendung der Richtlinien für die Anrechnung von Land beim Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken übertragen. Dabei bemisst sich der Landwert in Prozenten der Gesamtanlagekosten. Gemäss Berechnungen des städtischen Büros für Wohnbauförderung resultieren dabei folgende Landwerte:

Owenweg 19 / Moosstrasse 30, ABZ: Fr. 1 475 742.40 (Fr. 840.40/m²)
Bruderwies, Stadt: Fr. 347 627.80 (Fr. 862.60/m²)

Die LVZ beauftragte die städtische Schätzungskommission mit der Schätzung der Tauschobjekte. Gemäss entsprechender Bewertungen (GV-Nr. 12/2017 und GV-Nr. 13/2017 vom 26. April 2017) betragen die Marktwerte:

Owenweg 19 / Moosstrasse 30, ABZ: Fr. 6 200 000.– (bei Realisierung einer gemeinsamen, maximal möglichen Neuüberbauung mit Mietwohnungen)

Bruderwies, Stadt: Fr. 2 040 000.– (bei Arrondierung durch die ABZ, wenn sich das arrondierte Grundstück in der Zone W3 gemäss BZO 2016 befindet)

11. Vertragspartnerin

Die ABZ wurde 1916 gegründet. Sie verfügt derzeit über 60 Siedlungen mit 4467 Wohnungen sowie 73 Einfamilienhäuser in der Stadt und im Grossraum Zürich. Mit über 10 000 Bewohnenden ist die ABZ die grösste Wohnbaugenossenschaft der Schweiz.

12. Tauschvertrag

Am 27. November 2017 beurkundete die LVZ mit der ABZ einen Tauschvertrag sowie am 12. März 2018 einen Nachtrag dazu, mit folgendem, wesentlichen Inhalt:

- Die Stadt Zürich tritt der ABZ 403 m² des Grundstücks Kat.-Nr. LE1497 ab. Der Tauschwert beträgt Fr. 347 627.80.
- Die ABZ tritt der Stadt Zürich das 895 m² messende Grundstück Kat.-Nr. WO6122 mit dem Wohnhaus Owenweg 19 sowie das 861 m² messende Grundstück Kat.-Nr. WO6123 mit dem Wohnhaus Moosstrasse 30, Quartier Wollishofen, ab. Der Tauschwert für die beiden Grundstücke beträgt Fr. 1 475 742.40.
- Der Besitzeserwerb mit Übergang der Tauschobjekte in Rechte und Pflichten, Nutzen und Gefahr erfolgt je auf den Monatsersten nach Eigentumsübertragung.
- Die Abtretung der Tauschobjekte samt Gebäuden erfolgt in dem den Parteien bekannten Zustand, ohne Gewähr für Rechts- und Sachmängel.
- Die Tauschobjekte sind per heutigem Datum nicht im Kataster der belasteten Standorte, jedoch im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen enthalten. Allfällig gleichwohl bestehende Belastungen der Grundstücke oder Gebäudealtlasten fallen unter die Gewährleistungsvereinbarung.
- Die Kosten des Notariats und des Grundbuchamts werden von den Parteien gemeinsam unter solidarischer Haftung je zur Hälfte bezahlt.
- Eine allfällige aus dem Abtausch der Objekte der ABZ resultierende Grundstücksgewinnsteuer ist durch die ABZ zu bezahlen. Auf eine entsprechende Sicherstellung wird verzichtet.
- Bezüglich dem Tauschobjekt der Stadt Zürich bestehen keine Miet- und Pachtverhältnisse. Die ABZ übergibt ihre beiden Tauschobjekte unmittelbar vor Beginn des Rückbaus der Gebäude leer und besenrein an die Stadt Zürich. Bis zu diesem Zeitpunkt ist die ABZ vollumfänglich und auch finanziell verantwortlich für den Betrieb, den Unterhalt sowie die Vermietung und kann im Gegenzug über sämtliche Einnahmen verfügen.

- Die Übernahme des Tauschobjekts der Stadt in Leimbach ermöglicht der ABZ die Realisation einer höheren HNF im Ersatzneubau ihrer Siedlung. Im Gegenzug verlangt die Stadt Zürich von der ABZ einen Subventionsanteil von 20 Prozent der neu zu erstellenden Wohnungen (nach aktuellem Projektstand 14 Wohnungen).
- Im Zusammenhang mit einer möglichen Erweiterung der Schule Fallletsche-Leimbach auf dem Schulareal Bruderwies, räumt die ABZ der Stadt Zürich zur Ermöglichung einer optimalen Positionierung des Gebäudes ein Näherbaurecht ein.
- Der Vertragsabschluss bezüglich des Tauschobjekts der Stadt (Leimbach) erfolgt unter der Bedingung der rechtskräftigen Genehmigungen durch die zuständigen Instanzen der Stadt Zürich, der rechtskräftigen Genehmigung durch die ABZ, der rechtskräftigen Umzonierung in die Wohnzone, der rechtskräftigen Aufzonierung des ganzen ABZ-Areals (bisheriges Grundstück sowie Tauschobjekt Stadt) in die Wohnzone W3 bzw. W4, des Vorliegens der definitiven und rechtskräftig bewilligten Grenzmutation sowie des Vorliegens der rechtskräftigen Baubewilligung für das geplante Neubauprojekt der ABZ.

Der grundbuchliche Vollzug hat innert 60 Tagen nach Erfüllung der genannten Bedingungen stattzufinden. Sollten die Bedingungen bis 31. Dezember 2030 nicht erfüllt werden (können), kann jede Partei die entschädigungslose Aufhebung des Tauschvertrags bezüglich ihres Abtretungsobjekts verlangen.

- Der Vertragsabschluss bezüglich der Tauschobjekte der ABZ (Wollishofen) erfolgt unter der Bedingung der rechtskräftigen Genehmigungen durch die zuständigen Instanzen der Stadt Zürich, der rechtskräftigen Genehmigung durch die ABZ, dem Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung für das vorgesehene städtische Erweiterungsprojekt der Schulanlage Entlisberg sowie der rechtskräftigen Umzonierung des Tauschobjekts der Stadt (Leimbach) in die Wohnzone sowie der rechtskräftigen Aufzonierung des ganzen ABZ-Areals in Leimbach in die Wohnzone W3 bzw. W4.

Der grundbuchliche Vollzug hat nach Erfüllung der genannten Bedingungen, jedoch frühestens am 1. Januar 2025 stattzufinden. Sollten die Bedingungen bis 31. Dezember 2030 nicht erfüllt werden können oder verlangt die Stadt Zürich nicht bis spätestens 31. Dezember 2030 die Erfüllung, kann jede Partei die entschädigungslose Aufhebung des Tauschvertrags bezüglich ihres Abtretungsobjekts verlangen.

13. Finanzielles

Das dem Übrigen Verwaltungsvermögen der Immobilien Stadt Zürich (IMMO) (Rechnungskreis 4040) zugeteilte Tauschobjekt der Stadt (403 m² von Kat.-Nr. LE1497) weist einen aktuellen Buchwert von Fr. 0.– auf. Aus der Veräusserung ergibt sich nach Abzug der Verkaufskosten ein voraussichtlicher Buchgewinn von rund Fr. 330 000.– zugunsten der Stadtkasse.

Die Übernahme der Tauschobjekte Kat.-Nr. WO6122, Owenweg 19 und Kat.-Nr. WO6123, Moosstrasse 30, erfolgt zum Richtlinienwert von Fr. 1 475 742.40 ins Übrige Verwaltungsvermögen der IMMO (Rechnungskreis 4040).

14. Zuständigkeiten

Die Zonenplanänderung fällt gemäss Art. 41 lit. k der Gemeindeordnung in die Zuständigkeit des Gemeinderats.

Bei einem Marktwert von Fr. 6 200 000.– für die von der Stadt zu erwerbenden Objekte und einem Marktwert von Fr. 2 040 000.– für das abzutretende Objekt ist gemäss Art. 41 lit. m der Gemeindeordnung der Gemeinderat für dieses Tauschgeschäft zuständig.

Da die Realisierung der Geschäfte nur als Ganzes sinnvoll ist und diese einen engen sachlichen Zusammenhang aufweisen, werden sie nach dem Prinzip der Einheit der Materie gemeinsam dem Gemeinderat zur Genehmigung unterbreitet.

15. Vermögensübertragung / Vermögenszuweisung

Gemäss § 121 des Gemeindegesetzes (GG, LS 131.1) umfasst das Verwaltungsvermögen jene Vermögenswerte, die unmittelbar der öffentlichen Aufgabenerfüllung dienen (Abs. 4) und das Finanzvermögen jene Vermögenswerte, die ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Aufgabenerfüllung veräussert werden können (Abs. 3). Aus diesen Definitionen folgt, dass ein Vermögenswert, der nicht mehr dauerhaft für die öffentliche Aufgabenerfüllung benötigt wird, ins Finanzvermögen zu übertragen ist. Die Übertragung ist gestützt auf § 133 Abs. 1 GG zum aktuellen Restbuchwert vorzunehmen.

Der Erwerb von Kat.-Nr. WO6122, Owenweg 19, und Kat.-Nr. OW6123, Moosstrasse 30, im Quartier Wollishofen erfolgt deshalb in das Übrige Verwaltungsvermögen der IMMO (Rechnungskreis 4040).

Das Tauschobjekt der Stadt (403 m² von Kat.-Nr. LE1497) wird auf den Zeitpunkt der Veräusserung ins Finanzvermögen der Liegenschaftenverwaltung (Rechnungskreis 2026: Baulandreserven) übertragen.

16. Budgetnachweis

Die IMMO wird zum gegebenen Zeitpunkt die Ausgaben für den Landerwerb ordentlich budgetieren.

17. Regulierungsfolgenabschätzung

Gemäss Verordnung über die Verbesserung der Rahmenbedingungen für KMU vom 9. März 2011 (AS 930.100) soll bei städtischen Erlassen auf die Verträglichkeit für KMU geachtet werden. Die Regulierungsfolgenabschätzung im Hinblick auf KMU ergibt Folgendes: Die vorliegende Zonenplanänderung und der Tauschvertrag lösen zulasten der KMU weder neue Handlungspflichten noch Tätigkeiten mit administrativem oder finanziellem Mehraufwand aus. Die Verfahren, etwa bezüglich Baugesuche, bleiben unverändert. Es werden weder zusätzliche Prozessregulierungen geschaffen, noch werden solche reduziert.

Auf den im Einvernehmen mit dem Vorsteher des Finanzdepartements gestellten Antrag des Vorstehers des Hochbaudepartements beschliesst der Stadtrat:

I. Dem Gemeinderat wird beantragt:

1. Der Zonenplan wird gemäss Planbeilagen «Teilrevision Schulanlage Entlisberg» und «Teilrevision ABZ Leimbach», datiert vom 18. Mai 2018, geändert.
2. Für den revidierten Zonenplan gilt weiter: Sobald die BZO 2016 oder die erforderlichen Teile davon in Kraft getreten sind, wird der von der «Teilrevision ABZ Leimbach» betroffene Perimeter der Wohnzone W4 zugeordnet. Solange die BZO 2016 oder die erforderlichen Teile davon nicht in Kraft sind, wird der von der «Teilrevision ABZ Leimbach» betroffene Perimeter der Wohnzone W3 gemäss BZO 99 zugeordnet.
3. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an den Festsetzungen in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sich diese als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind im Städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich sowie in der Amtlichen Sammlung zu veröffentlichen.

4. Der Stadtrat setzt die Änderungen gemäss Dispositiv-Ziffern 1–3 nach der Genehmigung durch die kantonale Instanz in Kraft.
5. Der am 27. November 2017 (mit Nachtrag vom 12. März 2018) beurkundete Tauschvertrag mit der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ) über
 - a) den Erwerb von Kat.-Nr. WO6122, Owenweg 19, und Kat.-Nr. WO6123, Moosstrasse 30, im Quartier Wollishofen, zum Tauschpreis von Fr. 1 475 742.40,
 - b) die Veräusserung von 403 m² des Grundstücks Kat.-Nr. LE1497, Bruderwies 55, im Quartier Leimbach, zum Tauschpreis von Fr. 347 627.80,wird genehmigt.
6. Für den Erwerb der tauschweise zu erwerbenden Liegenschaften Kat.-Nr. WO6122, Owenweg 19, und Kat.-Nr. WO6123, Moosstrasse 30, im Quartier Wollishofen, ins Übrige Verwaltungsvermögen der Immobilien Stadt Zürich, wird ein Objektkredit von Fr. 1 475 742.40 bewilligt.

Unter Ausschluss des Referendums:

7. Von den beiden Berichten nach Art. 47 RPV (Beilagen, datiert 18. Mai 2018) wird Kenntnis genommen.
- II. Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements übertragen.
- III. In eigener Befugnis:
1. Das Objekt gemäss Dispositiv-Ziffer I.5.b ist auf den Zeitpunkt der Eigentumsübertragung vom Übrigen Verwaltungsvermögen der Immobilien Stadt Zürich zum Buchwert Fr. 0.– ins Finanzvermögen zu übertragen.
 2. Der Kaufpreis von Fr. 1 475 742.40 für die Objekte gemäss Dispositiv-Ziffer I.5.a ist dem Konto (4040) 500101, Immobilien Stadt Zürich, Erwerb und Erstellung von Liegenschaften: Sammelkonto, zu belasten.
 3. Der Kaufpreis von Fr. 347 627.80 für das Objekt gemäss Dispositiv-Ziffer I.5.b ist dem Konto (2026) 1023 0000, Liegenschaftenverwaltung, Grundeigentum: Baulandreserven, Landreserven ausserhalb Stadt, gutzuschreiben.
 4. Die Liegenschaftenverwaltung wird mit dem grundbuchlichen Vollzug des Tauschvertrags und den damit zusammenhängenden Rechtshandlungen (einschliesslich Kaufpreisabwicklung) beauftragt und ermächtigt.
 5. Der Vorsteher des Hochbaudepartements wird eingeladen, nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat die Genehmigung für die Zonenplanänderung bei der Baudirektion des Kantons Zürich einzuholen.

IV. Mitteilung je unter Beilagen an die Stadtpräsidentin, die Vorstehenden des Finanz-, des Sicherheits-, des Gesundheits- und Umwelt-, des Tiefbau- und Entsorgungs-, des Hochbaudepartements, des Departements der Industriellen Betriebe, des Schul- und Sport- sowie des Sozialdepartements, die Stadtschreiberin, den Rechtskonsulenten, die Stadtkanzlei (Amtliche Sammlung), die Stadtentwicklung, die Liegenschaftenverwaltung, Schutz & Rettung, die Dienstabteilung Verkehr, den Umwelt- und Gesundheitsschutz Zürich, das Tiefbauamt, ERZ Entsorgung + Recycling Zürich, Grün Stadt Zürich, das Amt für Städtebau, das Amt für Hochbauten, Immobilien Stadt Zürich, das Amt für Baubewilligungen, die Wasserversorgung Zürich, das Elektrizitätswerk Zürich, die Verkehrsbetriebe Zürich, den Energiebeauftragten, das Schulamt, die Sozialen Dienste und die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ), Gertrudstrasse 103, 8003 Zürich, sowie durch Weisung an den Gemeinderat.

Für getreuen Auszug
die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti



Nummer: 2017/0084

Publikationsdatum: 08.11.2017, Ausgabe 45/2017

Rubrik: 13 Weitere öffentliche Planaufgaben und Plangenehmigungen

Kontakt: [Amt für Städtebau](#)

Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Zonenplanänderung Schulhaus Entlisberg, Zürich-Wollishofen, Kreis 2, öffentliche Auflage

Der Vorsteher des Hochbaudepartements hat am 23. Oktober 2017 verfügt:

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung mit der vorgesehenen Änderung des Zonenplans betreffend Schulhaus Entlisberg wird vor ihrer Festsetzung öffentlich aufgelegt (§ 7 PBG).

Die Unterlagen können vom 10. November 2017 bis 19. Januar 2018 im Amt für Städtebau, Amtshaus IV, Lindenhofstrasse 19, 2. Stock, während der Büroöffnungszeiten von 8.00 Uhr bis 16.30 Uhr oder im Internet www.stadt-zuerich.ch/hochbau eingesehen werden.

Während der Auflagefrist können sich alle Personen zum Inhalt schriftlich äussern. Die Eingaben sind bis zum 19. Januar 2018 dem Amt für Städtebau, Postfach, 8021 Zürich, einzureichen.

Über die Berücksichtigung von Einwendungen wird gesamthaft bei der Planfestsetzung entschieden. Danach stehen Plan und Stellungnahme zu den nicht berücksichtigten Einwendungen zur Einsichtnahme offen.



Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Zonenplan

Zonenplanänderung Schulhaus Entlisberg, Zürich-Wollishofen, Kreis 2, Stadt Zürich, Kanton Zürich

Umzonung von der Wohnzone W4b mit Wohnanteil 75% in die Zone für öffentliche Bauten Oe3F mit ES II.

Vom Gemeinderat festgesetzt mit GRB Nr. vom

Im Namen des Gemeinderats
die Präsidentin/der Präsident:

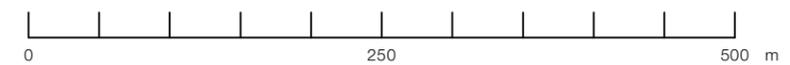
die Sekretärin/der Sekretär:

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. vom

für die Baudirektion

In Kraft gesetzt mit STRB Nr. vom auf den

M 1:5'000



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

Darstellung gemäss Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP)

Festsetzung



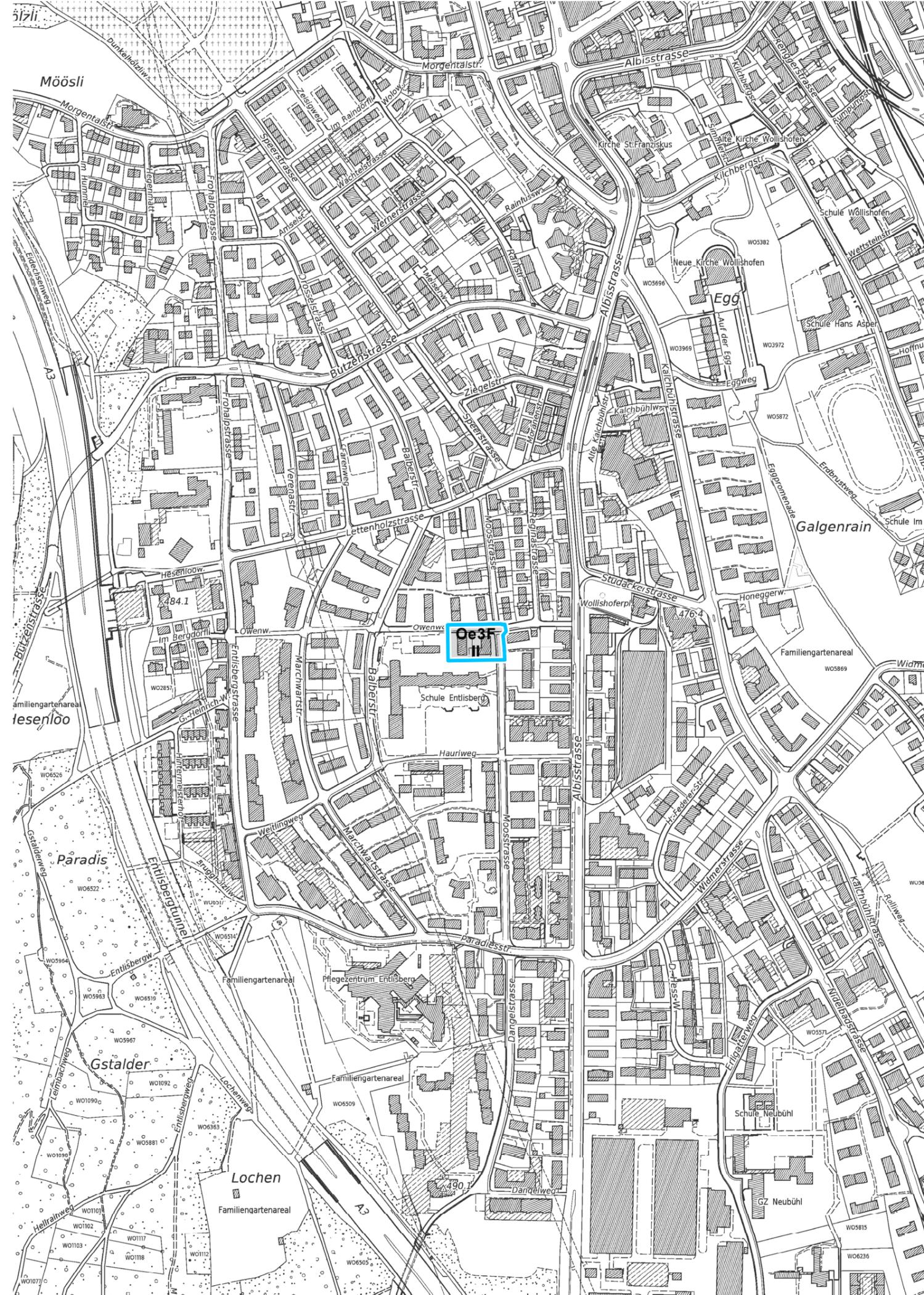
beantragte Festlegung



Oe Zone für öffentliche Bauten Oe3F / Empfindlichkeitsstufe II

Information

-



Teilrevision Bau- und Zonenordnung Zonenplanänderung Schulhaus Entlisberg

Bericht nach Art. 47 RPV



Zürich, 3. Oktober 2017

Herausgeberin:
Stadt Zürich
Hochbaudepartement
Amt für Städtebau (AfS)

Bezugsquelle:
Stadt Zürich
Amt für Städtebau (AfS)
Lindenhofstrasse 19
8021 Zürich
Telefon: + 41 44 412 11 11
afs@zuerich.ch

www.stadt-zuerich.ch/hochbau

Titelbild:
mapAfS, Microsoft Schrägbilder

Inhalt

1	Ausgangslage	4
1.1	Vorbemerkung	4
1.2	Anlass und Zielsetzung für die Zonenplanänderung	4
1.3	Machbarkeitsstudie Schulhaus Entlisberg	5
1.4	Weitere Themen	6
2	Planungsrechtliche Umsetzung	8
2.1	Planungsrechtliche Situation	8
2.2	Änderung des Zonenplans	9
3	Übergeordnete Grundlagen und Rahmenbedingungen	10
3.1	Kantonale Richtplanung	10
3.2	Regionaler Richtplan	10
3.3	Kommunaler Richtplan	10
3.4	Weitere übergeordnete Gesetze und Planungen	10
4	Auswirkungen	11
4.1	Bauzonenkapazität und -reserve	11
4.2	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung der Schweiz ISOS	11
4.3	Freiraumversorgung	11
4.4	Verkehr und Mobilität	11
4.5	Lärm	12
4.6	Naturgefahren	12
4.7	Störfallvorsorge	12
4.8	Gewässer	12
4.9	Stadtklima	12
5	Ablauf	13
5.1	Kantonale Vorprüfung	13
5.2	Öffentliche Auflage	13
5.3	Festsetzung Gemeinderat	13
5.4	Weiteres Verfahren	13
6	Resultate aus Mitwirkungsverfahren	13

1 Ausgangslage

1.1 Vorbemerkung

BZO-Teilrevision 2016

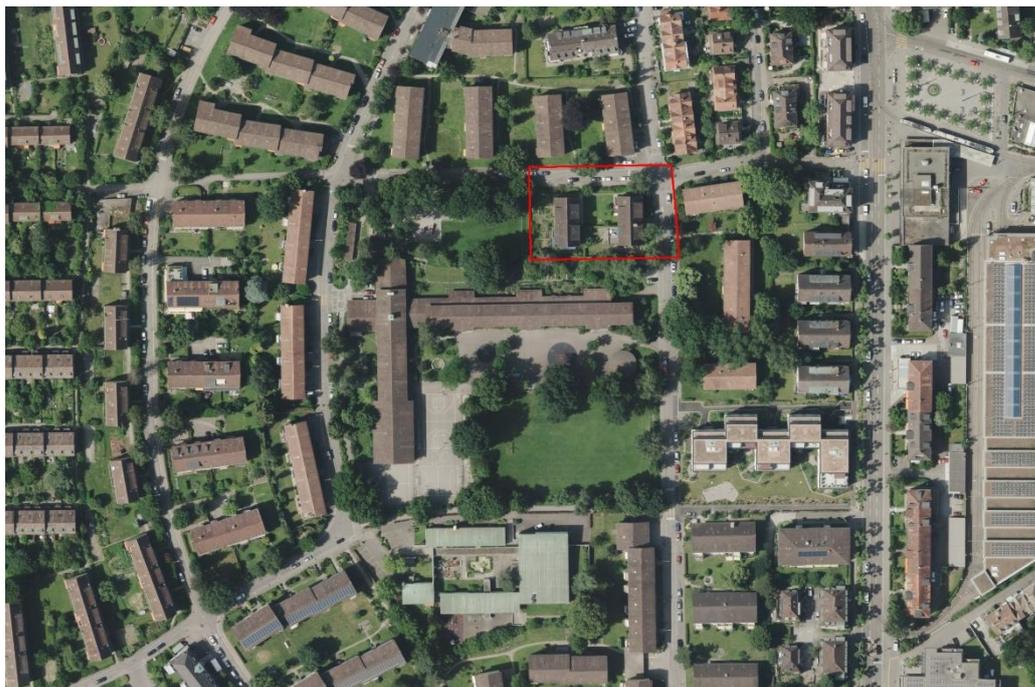
Die BZO-Teilrevision 2016 (BZO 2016) wurde im August 2017 vom Kanton genehmigt. Die vorliegende Teilrevision Schulhaus Entlisberg basiert auf der BZO 2016. Folglich weichen die aufgeführten Zonen teilweise von der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung aus dem Jahr 1999 ab.

Auswirkungen der PBG-Teilrevision vom 14. September 2015 (Harmonisierung der Baubegriffe)

Die Bau- und Zonenordnung ist noch nicht an die harmonisierten Baubegriffe gemäss der seit 1. März 2017 in Kraft getretenen PBG-Teilrevision vom 17. September 2015 angepasst. Für die vorliegende Teilrevision gelten die Baubegriffe gemäss dem Planungs- und Baugesetz in der Fassung bis zum 28. Februar 2017.

1.2 Anlass und Zielsetzung für die Zonenplanänderung

Aufgrund bereits erfolgter und geplanter Verdichtung im umliegenden Quartier ist die Nachfrage nach Schulraum auf der Schulanlage Entlisberg gestiegen. Gemäss Prognosen des Schulamtes wird sich die Anzahl Klassen im Schulhaus Entlisberg von 12 im Jahr 2015 auf 17 Klassen im Jahr 2021 entwickeln. Um die gestiegene Nachfrage kurzfristig zu decken, wurde 2015 ein Züri-Modular-Pavillon entlang dem Owenweg platziert.



Luftbild mit Planungsummer

Die Schulanlage Entlisberg ist sowohl im kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte wie auch im kommunalen Inventar der schützenswerten Gärten und Anlagen aufgeführt. Ein Grossteil des Grundstücks WO4705 liegt in der Zone Oe3F und rund ein Viertel in der Freihaltezone. Unter den heutigen Voraussetzungen hat das Schulhaus nur wenig bauliches Entwicklungspotenzial auf dem bestehenden Grundstück. Um einen Erweiterungsbau und damit langfristig ausreichend Schulraum zu ermöglichen, wird die Stadt die beiden Grundstücke WO6122 und WO6123 der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ) erwerben. Diese befinden sich in der Wohnzone W4b mit einem Wohnanteil von 75%.

Um ein Schulgebäude auf den beiden zusätzlichen Parzellen realisieren zu können, sind diese der Zone für öffentliche Bauten zuzuführen. Mit der vorliegenden Teilrevision wird die Möglichkeit für eine Schulhauserweiterung geschaffen. Mit Stand 09/2017 ist vorgesehen ab 2022/23 einen Wettbewerb für die Erweiterung der Schule Entlisberg durchzuführen, um bestenfalls ab 2026 mit den Bauarbeiten zu beginnen. Im optimistischen Szenario ist frühestens mit einer Inbetriebnahme ab 2029 zu rechnen.

1.3 Machbarkeitsstudie Schulhaus Entlisberg

Mit der Machbarkeitsstudie Erweiterung Schulhaus Entlisberg vom Juni 2015 untersuchte das Amt für Hochbauten, wie das Schulhaus Entlisberg erweitert werden kann. Dafür prüften sie verschiedene Standorte auf dem Schulhausareal unter Berücksichtigung der beiden ABZ-Grundstücke.

Im Masterplan Entlisberg der ABZ (08. November 2010) wurde der Aussenraum der Schulanlage Entlisberg als ein wichtiger, zentraler und attraktiver Freiraum im Quartier ausgewiesen. Die bestehenden Bauten der ABZ sollten aus Sicht Masterplan rückgebaut werden. Ziel war die Arrondierung des Freiraums und die Zugänglichkeit der Schulanlage von allen Seiten. Aufgrund der steigenden Anzahl von Schulkindern und der damit verbundenen erhöhten Nachfrage nach Schulraum ist aus heutiger Sicht eine bauliche Erweiterung zwingend. Die Schulanlage Entlisberg ist sowohl im kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte wie auch im kommunalen Inventar der schützenswerten Gärten und Anlagen aufgeführt. Zudem liegt rund ein Viertel des Grundstücks in der Freihaltezone. Damit die historische Anlage mit Schulhaus und Freiraum erhalten werden kann, ist ein Schulhausneubau auf den heutigen ABZ-Parzellen angemessen. Die Zugänglichkeit der Schulanlage kann auch mit einer Schulerweiterung gewährleistet werden.



Machbarkeitsstudie Schulhaus Entlisberg, Variante 4
(Machbarkeitsstudie Erweiterung Schulhaus Entlisberg, Amt für Hochbauten der Stadt Zürich)

Aus der Machbarkeitsstudie geht folgende Empfehlung hervor: Eine Schulhauserweiterung nördlich des bestehenden Schulhauses unter Einbezug der Parzellen WO6122 und WO6123 ist möglich und sinnvoll. Die Höhe und Volumengrösse sowie die genaue Setzung ist in einem Konkurrenzverfahren zu konkretisieren und im Zusammenhang mit der Gesamtanlage inklusive dem Aussenraum zu beurteilen.

1.4 Weitere Themen

Landtauschgeschäft

Die ABZ will ihre Siedlung in der Nachbarschaft des Schulhauses Bruderwies in Leimbach durch Neubauten ersetzen. Im Gegenzug zu den beiden Parzellen in Wollishofen (insgesamt 1756m²) will die ABZ einen Teil der Parzelle LE1497 (403m²) von der Stadt, vertreten durch die Liegenschaftsverwaltung (LVZ), erwerben. Durch den Zukauf kann die ABZ auf ihrer Parzelle LE1616 eine Arealüberbauung realisieren.

Für dieses Geschäft handelten die ABZ und die LVZ einen Tauschvertrag aus, welcher den gegenseitigen Erwerb und Verkauf regelt. Darin werden unter anderem der jeweilige Kaufpreis der Objekte sowie die Vollzugsbedingungen festgelegt. Die Generalversammlung der ABZ hat am 26. Juni 2017 dem bedingten Verkauf der beiden Parzellen in Wollishofen zugestimmt und der Vorstand der ABZ hat den Kauf der Landfläche in Leimbach genehmigt. Die öffentliche Beurkundung des Tauschvertrags ist für November 2017 vorgesehen.

Gleichzeitig mit der BZO-Teilrevision Schulhaus Entlisberg wird auch die BZO-Teilrevision ABZ Leimbach erarbeitet. Die Parzelle LE1497 liegt heute in der Zone

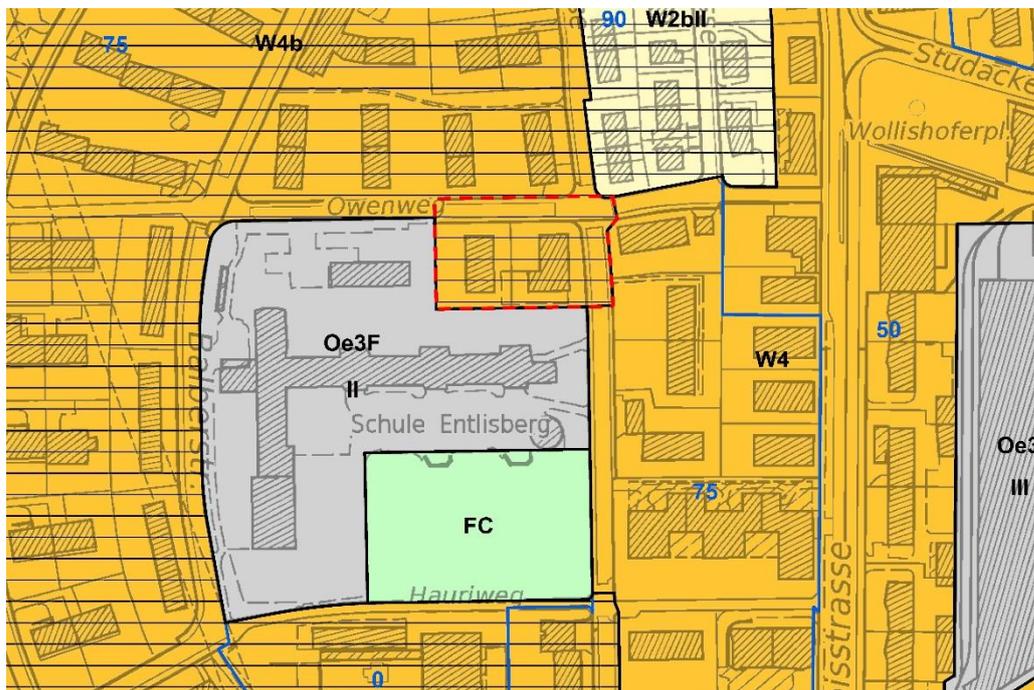
für öffentliche Bauten (Oe3F). Sobald der zum Tausch vorgesehene Teil dieser Parzelle umgezont und die Parzelle LE1616 von der W3 in die W4 aufgezont wurde und eine rechtskräftige Baubewilligung für das geplante Neubauprojekt der ABZ besteht, wird der Tauschvertrag in Leimbach vollzogen. Der Vollzug des Tauschvertrags für die Parzellen in Wollishofen wird jedoch frühestens 2025 und bei Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung für das geplante Schulraumerweiterungsprojekt stattfinden.

Die zwei Teilrevisionen und der Tauschvertrag sind Voraussetzung für den Landtausch zwischen der Stadt und der ABZ. Aus diesem Grund werden sie gleichzeitig dem Gemeinderat der Stadt Zürich vorgelegt. Mit den drei Geschäften wird Schulraum in Wollishofen gesichert und neuer Wohnraum in Leimbach geschaffen.

2 Planungsrechtliche Umsetzung

2.1 Planungsrechtliche Situation

Die Parzellen der ABZ WO6122 und WO6123 liegen in der W4b mit einem Wohnanteil von 75%. Die Schulhausparzelle WO4705 ist teils der Oe3F, teils der Freihaltezone zugeordnet. Die Wohnzone W4b umschliesst die Schulhausparzelle auf drei Seiten, östlich grenzt ein Gebiet in der W4 an.



Zonenplan Bestand

Festsetzungen

	W2b	Zweigeschossige Wohnzonen (I, II, III)
	W3	Dreigeschossige Wohnzone
	W4b	Viergeschossige Wohnzone
	W4	Viergeschossige Wohnzone
	Oe	Zonen für öffentliche Bauten / Oe3 / Empfindlichkeitsstufen ES II, III

	F	Freihaltezone C	Schulspielwiesen, Fluss- und Seebäder
---	---	-----------------	---------------------------------------

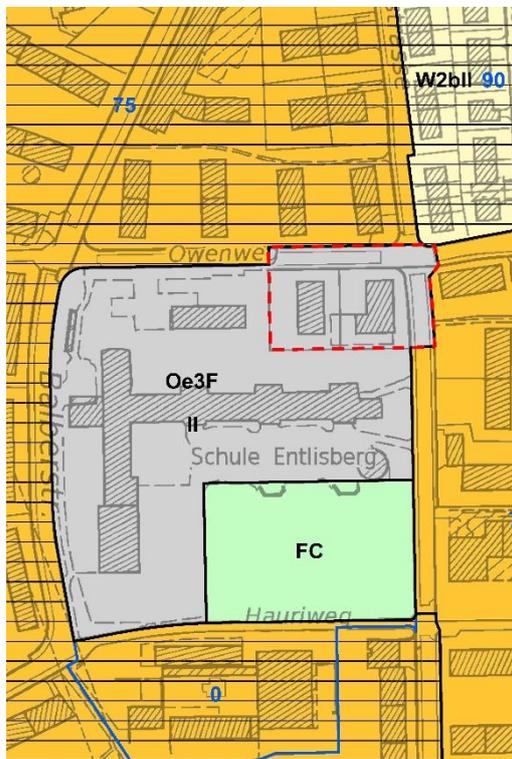
Zonenplan Legende

2.2 Änderung des Zonenplans

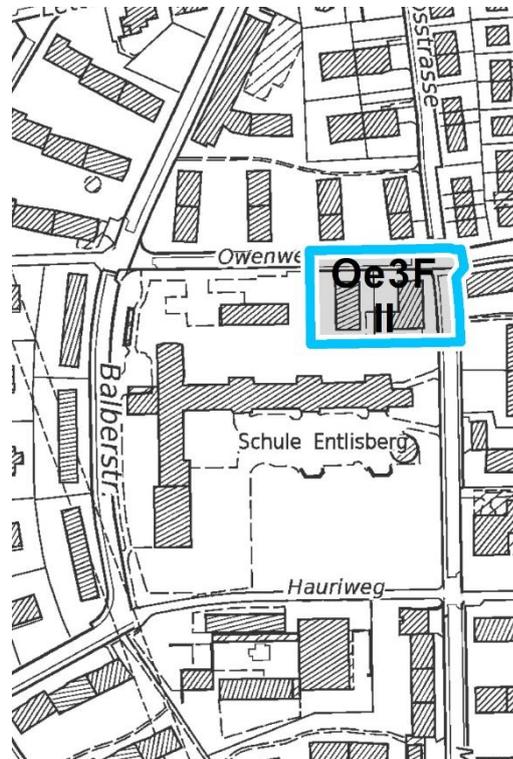
Um die Schulhauserweiterung zu ermöglichen, sollen die Parzellen WO6122 und WO6123 in die Oe3F umgezont werden.

Strassenräume werden jeweils der empfindlicheren der angrenzenden Zonen zugeordnet. Die Oe3F wird als empfindlicher als die W4 und W4b eingestuft. Aus diesem Grund wird zusätzlich ein Teil der Strassenparzellen umgezont. Nördlich betrifft es am Owenweg teilweise die Parzelle WO6124 und östlich an der Moosstrasse teilweise die Parzelle WO6125.

Die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES II) bleibt unverändert.



Zonenplanänderung
(Darstellung gemäss bisheriger Darstellung)



Zonenplanänderung
(Darstellung gemäss Darstellungsverordnung)

3 Übergeordnete Grundlagen und Rahmenbedingungen

3.1 Kantonale Richtplanung

Der Planungssperimeter liegt gemäss kantonalem Richtplan (Festsetzung, Stand 31. August 2016) im „bestehenden Siedlungsgebiet“. Im Untergrund führen ein bestehender mehrspuriger Bahntunnel sowie eine bestehende Kabelleitung durch. Die Festsetzungen im kantonalen Richtplan tangieren den Planungssperimeter nicht.

3.2 Regionaler Richtplan

Gemäss regionalem Richtplan (Festsetzung, Stand 21. Juni 2017) liegt der Perimeter im Gebiet, in dem zusätzliches Verdichtungspotential identifiziert und ermöglicht werden soll (vgl. 2.1 Gesamtstrategie Siedlung). Zudem wird dem Perimeter die städtebauliche Struktur des durchgrünten Stadtkörpers zugeordnet. Weiter werden keine spezifischen Festsetzungen für das Gebiet gemacht.

3.3 Kommunalen Richtplan

Der kommunale Richtplan der Stadt Zürich ist zurzeit in Erarbeitung. Es ist vorgesehen, dass die Erweiterung der Schulanlage Entlisberg als „Volksschulanlage Erweiterung bestehender Anlage“ festgelegt wird. Dementsprechend stützt der Entwurf des kommunalen Richtplans die geplante Umzonung.

3.4 Weitere übergeordnete Gesetze und Planungen

Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) sind vom Planungsvorhaben nicht betroffen. Das Vorhaben steht im Einklang mit den verbindlichen Festlegungen der übergeordneten Planungen.

4 Auswirkungen

4.1 Bauzonenkapazität und -reserve

Aufgrund der Verdichtungsmassnahmen im umliegenden Quartier ist die Nachfrage nach Schulraum gestiegen. Um ausreichend Kapazität zur Verfügung stellen zu können, soll das Schulhausareal arrondiert und vergrössert werden.

4.2 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung der Schweiz ISOS

Per 1. Oktober 2016 ist die Stadt Zürich ins Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) aufgenommen worden. Im ISOS Wollishofen/Leimbach wird das Schulhaus Entlisberg als Hinweis mit dem Erhaltungsziel A (Substanzerhalt) aufgeführt und ist Teil des Gebiets Entlisberg (Erhaltungsziel A).

Weiter ist die Schulanlage Entlisberg sowohl im kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte wie auch im kommunalen Inventar der schützenswerten Gärten und Anlagen aufgeführt. Die L-förmige Anlage stammt aus dem Jahr 1947. Auf dem Pausenhof befindet sich ein runder Metallpavillon. Die beiden Wohngebäude der ABZ weisen keine besonderen Qualitäten auf.

Die Machbarkeitsstudie konnte aufzeigen, dass eine Erweiterung auf den heutigen ABZ-Parzellen verträglich ist, sofern auf den Kontext Rücksicht genommen wird. Bei der konkreten Projektierung ist der Umgang mit Gebäudebestand und Aussenraum zu klären.

4.3 Freiraumversorgung

Gemäss der Freiraumversorgungskarte der Stadt Zürich ist die Schulanlage der Kategorie Freiräume mit Erholungsfunktion im Quartier zugeordnet. Der Freiraumversorgungsgrad der Wohnbevölkerung in der Umgebung ist nur genügend bis schlecht. Somit hat die Erhaltung des Aussenraums des Schulhauses Entlisberg eine umso wichtigere Bedeutung. Dieser Gegebenheit ist bei der Projektierung angemessen Rechnung zu tragen.

4.4 Verkehr und Mobilität

Das Gebiet befindet sich in der ÖV-Gütekategorie B und ist somit gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Die verkehrliche Feinerschliessung erfolgt wie bisher über die Balberstrasse und den Owenweg.

4.5 Lärm

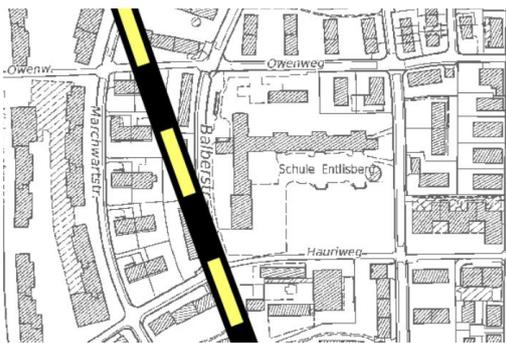
Sowohl in der Wohnzone W4b wie auch in der Zone für öffentliche Bauten Oe3F gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II. Somit wird die Lärmempfindlichkeitsstufe durch das Planungsvorhaben nicht verändert.

Gemäss Strassenlärmkataster liegen die Werte heute unter dem Immissionsgrenzwert. Folglich ist das Gebiet nicht von Lärmimmissionen beeinträchtigt.

4.6 Naturgefahren

Für das Planungsgebiet besteht keine respektive eine vernachlässigbare Gefährdung.

4.7 Störfallvorsorge



Chemie-Risikokataster

Im Chemie-Risikokataster ist der Bahntunnel der Kategorie mit einer Transportmenge von 200'000 bis 500'000 Tonnen Gefahrgut pro Jahr zugeordnet.

Mit der vorliegenden Planung ändert sich nichts an der potenziellen Gefährdung.

4.8 Gewässer

Das Gebiet liegt in keinem Gewässerschutzbereich.

4.9 Stadtklima

Der Planungspereimeter befindet sich im „Massnahmegebiet 2“ gemäss Klimaanalyse der Stadt Zürich (KLAZ, 2011). Das Gebiet ist somit einer mässigen Wärmebelastung ausgesetzt und hat eine eher ungünstige Durchlüftungssituation. Der Grünanteil und die sogenannten Luftleitbahnen sollen erhalten bleiben.

Wo die Schulhauserweiterung geplant ist, stehen heute bereits Gebäude. Folglich wird kaum neuer Boden versiegelt und die grosse Freifläche kann erhalten bleiben. Das Schulhausareal ist wichtig für die Luftdurchlässigkeit des Quartiers und wird diese Bedeutung auch zukünftig behalten.

5 Ablauf

Für die Zonenplanänderung ist folgender Planungsablauf vorgesehen:

5.1 Kantonale Vorprüfung

Der Entwurf der Zonenplanänderung wird der Baudirektion zur kantonalen Vorprüfung zugestellt.

5.2 Öffentliche Auflage

Gemäss § 7 PBG erfolgt die öffentliche Auflage während 60 Tagen. Sie findet parallel zur kantonalen Vorprüfung statt, vom 10. November 2017 bis am 19. Januar 2018.

5.3 Festsetzung Gemeinderat

Die Teilrevision bedarf der Festsetzung durch den Gemeinderat.

5.4 Weiteres Verfahren

Referendums- und Stimmrechtsbeschwerdefrist

Nachdem der Gemeinderat die Teilrevision festgesetzt hat, wird die Referendums- (30 Tage) und die Stimmrechtsbeschwerdefrist (20 Tage) angesetzt. Diese verläuft gleichzeitig.

Genehmigung Kanton

Sind die beiden Fristen ungenutzt verstrichen oder abgeschlossen verfügt die kantonale Baudirektion die Genehmigung der Teilrevision.

Rekursfrist

Nach der Genehmigung der Teilrevision erfolgt die Rekursfrist von 30 Tagen.

Inkraftsetzung

Ist die Rekursfrist ungenutzt verstrichen oder sind allfällige Rechtsmittelverfahren abgeschlossen, setzt der Stadtrat die Teilrevision in Kraft.

6 Resultate aus Mitwirkungsverfahren

Die Resultate aus dem Mitwirkungsverfahren werden nach der öffentlichen Auflage ergänzt.

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 4. März 2020

194.

Amt für Städtebau, Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Zonenplanänderung Schulanlage Entlisberg in Zürich-Wollishofen und Zonenplanänderung ABZ in Zürich-Leimbach, Inkraftsetzung

IDG-Status: öffentlich

Mit Beschluss Nr. 1333 vom 5. Juni 2019 (GR Nr. 2018/266) hat der Gemeinderat den Zonenplan gemäss Planbeilagen «Teilrevision Schulanlage Entlisberg» und «Teilrevision ABZ Leimbach» geändert. Die Baudirektion des Kantons Zürich genehmigte diese Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung am 12. Dezember 2019 (Verfügung Nr. 1279/19). Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts des Kantons Zürich vom 17. Februar 2020 wurden keine Rechtsmittel eingelegt. Die Zonenplanänderungen «Schulanlage Entlisberg» und «ABZ Leimbach» können damit in Kraft gesetzt werden.

Auf Antrag des Vorstehers des Hochbaudepartements beschliesst der Stadtrat:

1. Die vom Gemeinderat mit Beschluss Nr. 1333 vom 5. Juni 2019 (GR Nr. 2018/266) festgesetzten und von der Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung vom 12. Dezember 2019 genehmigten Zonenplanänderungen «Schulanlage Entlisberg» und «ABZ Leimbach» werden auf den 27. April 2020 in Kraft gesetzt.
2. Das Hochbaudepartement wird eingeladen, die Inkraftsetzung (gemäss Ziffer 1) mit Rechtsmittelbelehrung im Städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich zu veröffentlichen.
3. Mitteilung an die Stadtpräsidentin, die übrigen Mitglieder des Stadtrats, die Stadtschreiberin, den Rechtskonsulenten, die Stadtkanzlei (Amtliche Sammlung), das Tiefbauamt, Geomatik und Vermessung, das Amt für Städtebau, das Amt für Baubewilligungen und durch Versand des Departementssekretariats Hochbaudepartement (3 unterzeichnete STRB, jeweils mit Beleg der Publikation) an das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, das Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, und das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich.

Für getreuen Auszug
die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti