



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

Kontakt: Christian Werlen, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 41 90, [www.are.zh.ch](http://www.are.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 m<sup>2</sup> hinsichtlich einer Arealüberbauung nicht genügend gross ist, beabsichtigt die ABZ vom angrenzenden städtischen Grundstück der Schulanlage Bruderwies eine Fläche von 403 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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:**

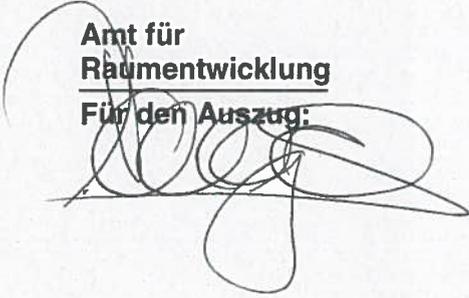
- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, welche der Gemeinderat Zürich mit Beschluss vom 5. Juni 2019 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Stadt Zürich wird eingeladen
  - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
  - nach Rechtskraft 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche) einen Ersatzneubau. Um die für eine Arealüberbauung i. S. v. Art. 8 der Bau- und Zonenordnung (BZO) erforderliche minimale Arealfläche von 6000 m<sup>2</sup> zu erreichen, fragte sie die Stadt Zürich an, ob sie die für eine Arealüberbauung fehlende Grundstücksfläche (403 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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

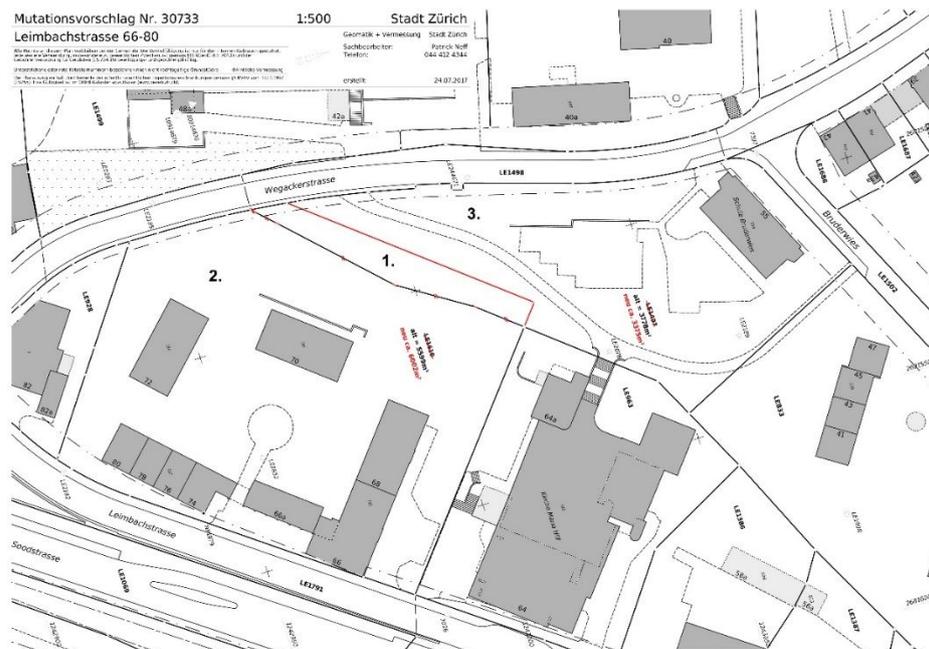
Die beiden BZO-Teilrevisionen «ABZ Leimbach» und «Schulanlage Entlisberg» wurden gemäss § 7 PBG vom 10. November 2017 bis 19. Januar 2018 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist sind zu beiden Vorlagen keine Einwendungen eingegangen.

#### 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 m<sup>2</sup> grosse Teilfläche des Grundstücks Kat.-Nr. LE1497, das in der Zone Oe3F liegt (vgl. auch Ziffer 3 vorne).

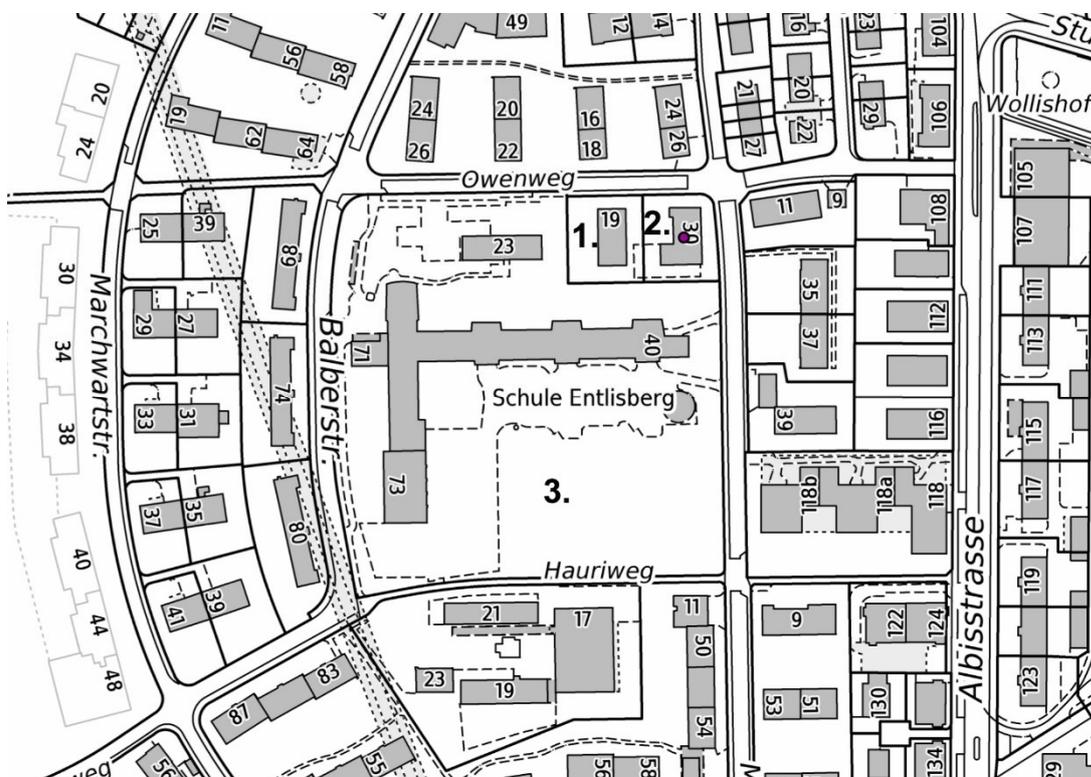


- 1 Tauschobjekt, 403 m<sup>2</sup> von Kat.-Nr. LE1497
- 2 ABZ-Siedlung Leimbach, Kat.-Nr. LE1616
- 3 Schulareal Bruderwies, Kat.-Nr. LE1497

## 8. Tauschobjekte ABZ

Das Grundstück Kat.-Nr. WO6122, Owenweg 19, umfasst eine Grundstücksfläche von 895 m<sup>2</sup>, das Grundstück Kat.-Nr. WO6123, Moosstrasse 30, insgesamt 861 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> bis 48 m<sup>2</sup>, fünf 3-Zimmer-Wohnungen zu 62 m<sup>2</sup>, eine 4-Zimmer-Wohnung mit 85 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>)  
Bruderwies, Stadt: Fr. 347 627.80 (Fr. 862.60/m<sup>2</sup>)

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 m<sup>2</sup> des Grundstücks Kat.-Nr. LE1497 ab. Der Tauschwert beträgt Fr. 347 627.80.
- Die ABZ tritt der Stadt Zürich das 895 m<sup>2</sup> messende Grundstück Kat.-Nr. WO6122 mit dem Wohnhaus Owenweg 19 sowie das 861 m<sup>2</sup> 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 Besitzesantritt 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 Grundstückgewinnsteuer 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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: 2017/0085

Publikationsdatum: 08.11.2017, Ausgabe 45/2017

Rubrik: 13 Weitere öffentliche Planaufgaben und Plangenehmigungen

Kontakt: [Amt für Städtebau](#)

## **Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Zonenplanänderung ABZ, Zürich-Leimbach, 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 ABZ Leimbach 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 8.00 Uhr bis 16.30 Uhr oder im Internet unter [www.stadt-zuerich.ch/hochbau](http://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 Teilrevision ABZ Leimbach, Zürich-Leimbach, Kreis 2, Stadt Zürich, Kanton Zürich

Umzonung von der Wohnzone W3 mit Wohnanteil 66% und von der Zone für öffentliche Bauten Oe3F mit ES II in die Wohnzone W4 mit Wohnanteil 75%.

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



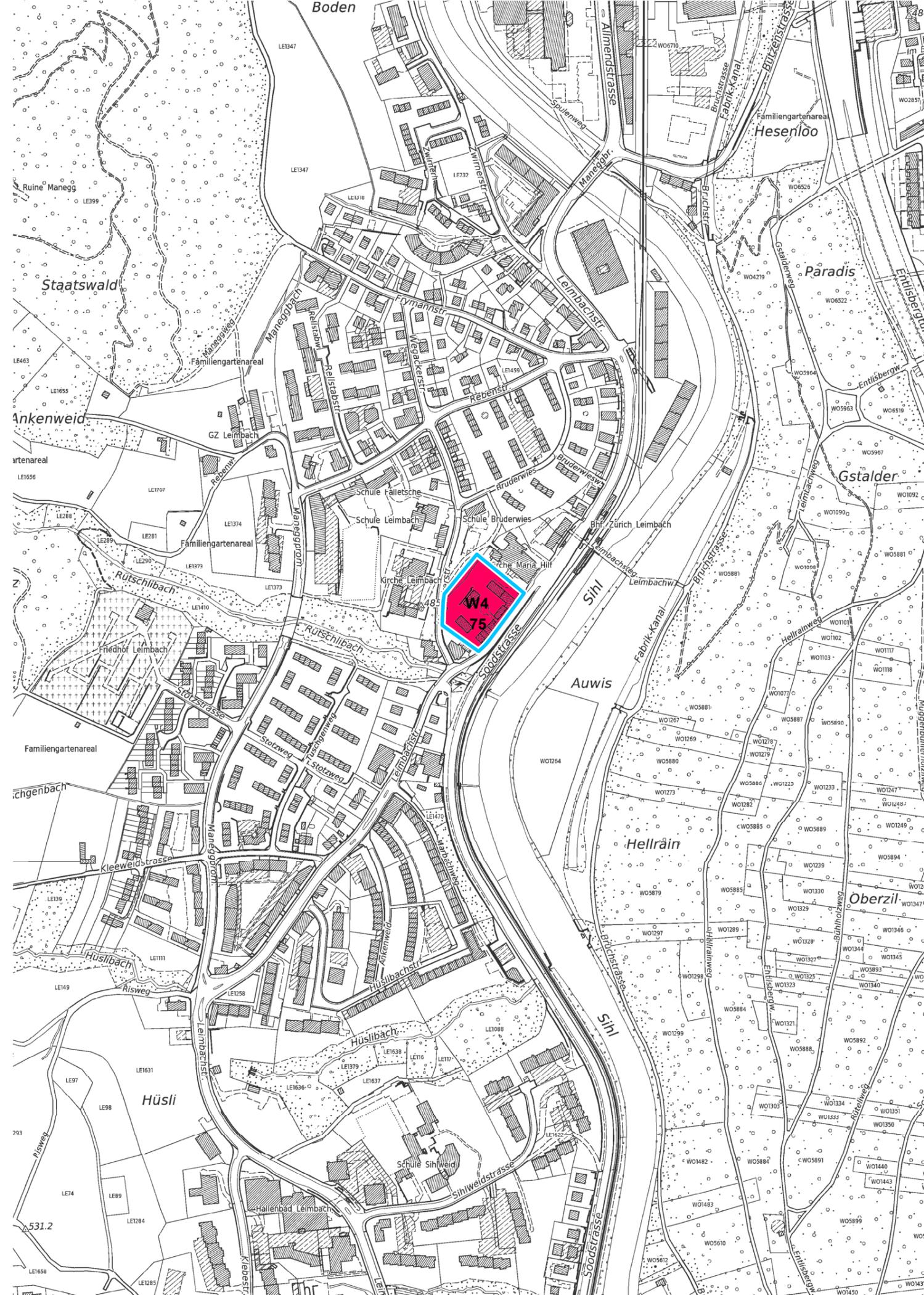
W4 Viergeschossige Wohnzone

75

Wohnanteil in %

Information

-



# Teilrevision Bau- und Zonenordnung Zonenplanänderung ABZ Leimbach

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](mailto:afs@zuerich.ch)

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

Titelbild:  
Luftaufnahme ABZ-Siedlung Leimbach, Schlussdossier Machbarkeitsstudie ABZ-Siedlung Leimbach, 10:8 Architekten, Zürich

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>4</b>
1.1	Vorbemerkung	4
1.2	Anlass und Zielsetzung für die Zonenplanänderung	5
1.3	Machbarkeitsstudie ABZ-Siedlung Leimbach	6
1.4	Machbarkeitsstudie Schulhaus Bruderwies	6
1.5	Weitere Themen	7
<b>2</b>	<b>Planungsrechtliche Umsetzung</b>	<b>9</b>
2.1	Planungsrechtliche Situation	9
2.2	Änderung des Zonenplans	10
<b>3</b>	<b>Übergeordnete Grundlagen und Rahmenbedingungen</b>	<b>11</b>
3.1	Kantonale Richtplanung	11
3.2	Regionaler Richtplan	11
3.3	Kommunaler Richtplan	11
3.4	Weitere übergeordnete Gesetze und Planungen	11
<b>4</b>	<b>Auswirkungen</b>	<b>12</b>
4.1	Bauzonenkapazität und -reserve	12
4.2	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung der Schweiz ISOS	12
4.3	Subventionierter Wohnungsbau	13
4.4	Freiraumversorgung	13
4.5	Öffentliche Infrastruktur	13
4.6	Verkehr und Mobilität	14
4.7	Lärm	14
4.8	Nichtionisierende Strahlung	14
4.9	Naturgefahren	15
4.10	Störfallvorsorge	15
4.11	Gewässer	15
4.12	Stadtklima	16
<b>5</b>	<b>Ablauf</b>	<b>17</b>
5.1	Kantonale Vorprüfung	17
5.2	Öffentliche Auflage	17
5.3	Festsetzung Gemeinderat	17
5.4	Weiteres Verfahren	17
<b>6</b>	<b>Resultate aus Mitwirkungsverfahren</b>	<b>17</b>

# 1 Ausgangslage

## 1.1 Vorbemerkung

### **BZO-Teilrevision 2016**

Die BZO-Teilrevision 2016 (BZO 2016) wurde im August 2017 vom Kanton genehmigt. Unter anderem wurde – um den negativen Auswirkungen des „Zürcher Untergeschosses“ entgegenzuwirken – das anrechenbare Untergeschoss durch ein Vollgeschoss ersetzt und die Bezeichnung der betroffenen Wohnzonen entsprechend der neuen Vollgeschosszahl geändert.

Die vorliegende Teilrevision ABZ Leimbach basiert auf der BZO 2016. Folglich weichen die aufgeführten Zonen und Wohnanteile 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



Luftbild mit Perimeter ABZ-Siedlung Leimbach

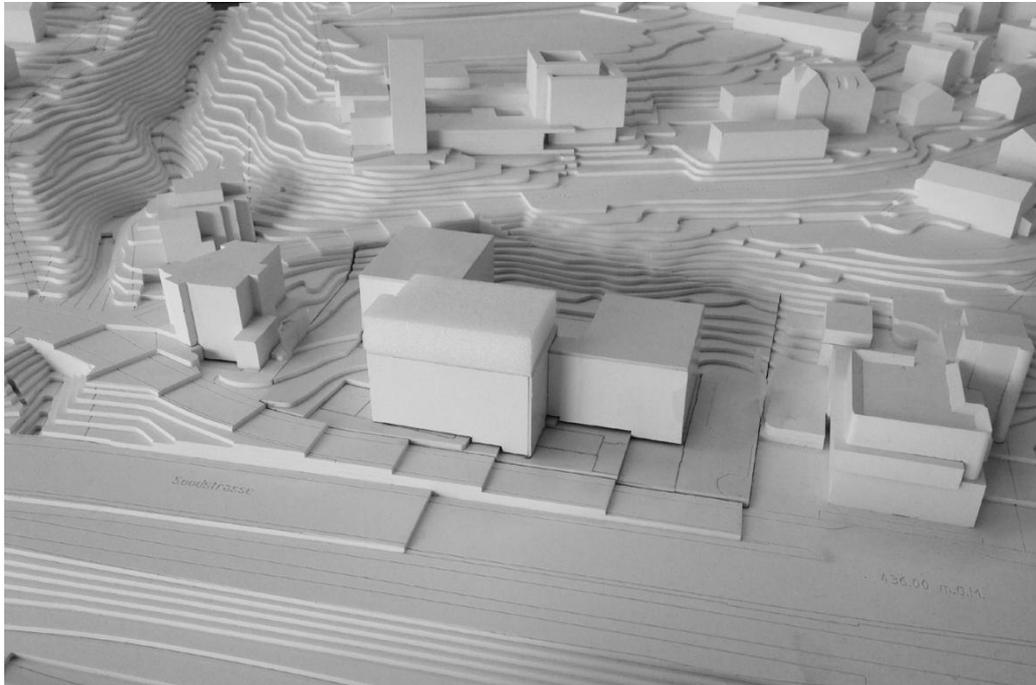
Die aus dem Jahr 1926 stammende Siedlung weist im Bestand vier Mehrfamilienhäuser mit 24 Wohnungen und einem Ladenlokal sowie vier Reiheneinfamilienhäuser auf. Aufgrund der Bausubstanz und des Verdichtungspotenzials hat die ABZ entschieden, die Siedlung durch Neubauten zu ersetzen.

Die Parzelle liegt in einer W3. Gegen Norden grenzt das Grundstück an eine W4. Die Grundstücksfläche beträgt 5'599m<sup>2</sup> und ist somit nicht genügend gross um eine Arealüberbauung zu realisieren. Mit dem geplanten Erwerb eines Teils (403m<sup>2</sup>) der Parzelle LE1497 (Schulhaus Bruderwies) kann die ABZ ihr Areal auf 6'002m<sup>2</sup> vergrössern und folglich eine Arealüberbauung realisieren.

Mit der vorliegenden Zonenplanänderung wird die innere Nutzungsreserve mobilisiert und die Achse Leimbachstrasse gestärkt. Die bestehende Zone W4 wird erweitert und arrondiert.

Die Teilrevision bezieht sich nur auf die Parzelle der ABZ und den Teil der Schulhausparzelle welche von der ABZ erworben wird. Die Nachbargrundstücke LE928 und LE1496 (W3) weisen wenig (LE928) bis kein (LE1496) Verdichtungspotenzial auf. Seitens Stadt wurde das Gespräch mit der Eigentümerschaft gesucht und diese sieht mittelfristig keine baulichen Veränderungen vor. Aus diesem Grund betrifft die vorliegende Aufzonierung die beiden Parzellen nicht. Eine allfällige Aufzonierung aufgrund von übergeordneten Vorgaben (kommunaler Richtplan) ist zu einem späteren Zeitpunkt denkbar.

### 1.3 Machbarkeitsstudie ABZ-Siedlung Leimbach



Machbarkeitsstudie ABZ-Siedlung Leimbach, Variante Dreierkette W4 Arealüberbauung  
(Schlussdossier Machbarkeitsstudie ABZ-Siedlung Leimbach, 10:8 Architekten, Zürich)

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie ABZ-Siedlung Leimbach wurde eine optimale Ausnützung des Grundstücks unter Annahme der Arealüberbauung geprüft. Die wichtigsten städtebaulichen Rahmenbedingungen wie Dichte, Geschossigkeit, Gebäudehöhe und Freiraum zeigte die Studie auf.

Es wurden Szenarien in den Zonen W3, W4b und W4 als Arealüberbauung und im Vergleich dazu als Regelbauweise aufgezeigt. Aufgrund der komplexen Rahmenbedingungen der Parzelle (Zuschnitt, Topographie, Lärm, baurechtliche Abstände) kann in keiner der städtebaulich verträglichen Varianten die baurechtliche Maximalausnützung ausgeschöpft werden. Die Studie kommt zum Schluss, dass in der W4 mit Arealüberbauung eine städtebaulich verträgliche Lösung möglich ist und gleichzeitig der grösste gestalterische (insbesondere Verzicht auf Attika) und ausnutzungsmässige Spielraum entsteht.

### 1.4 Machbarkeitsstudie Schulhaus Bruderwies

2013 führte das Amt für Hochbauten (AHB) im Auftrag der Immobilien Stadt Zürich (IMMO) eine Machbarkeitsstudie für einen Ersatzneubau des Schulhaus Bruderwies durch. Es stellte sich die Frage, ob aufgrund der Landabtretung mit Einschränkungen für einen zukünftigen Ersatzneubau zu rechnen ist.

Infolge der Landabtretung reduziert sich die anrechenbare Geschossfläche (aGF) auf der städtischen Parzelle um 360m<sup>2</sup> auf rund 3'000m<sup>2</sup> aGF. Das Testprojekt der Machbarkeitsstudie umfasst jedoch lediglich knapp 2'000m<sup>2</sup>, folglich lässt sich das geforderte Raumprogramm auch nach der Landabtretung realisieren. Die

Platzierung des Baukörpers ist wegen der speziellen Geometrie des Grundstücks und der Hanglage auch ohne Landabtretung anspruchsvoll. Zur Ermöglichung einer optimalen Positionierung des Schulgebäudes, ist die ABZ bereit, der Stadt Zürich ein Näherbaurecht einzuräumen und einer Wegverlegung über den nördlichen Bereich des neuen Grundstückes entschädigungslos Hand zu bieten.

## **1.5 Weitere Themen**

### **Landtauschgeschäft**

Damit die ABZ auf der Parzelle LE1616 eine Arealüberbauung realisieren kann, möchte sie durch Zukauf eines Teils (403m<sup>2</sup>) der angrenzenden Parzelle LE1497 (Schulhaus Bruderwies) ihr Areal auf 6'002m<sup>2</sup> vergrössern. Die Stadt als Grundeigentümerin der Parzelle LE1497 will im Gegenzug bei der Schulanlage Entlisberg in Wollishofen die beiden Parzellen WO6122 und WO6123 (insgesamt 1756m<sup>2</sup>) von der ABZ erwerben. So kann die Stadt, vertreten durch die LVZ, in Wollishofen Fläche für künftigen Schulraum sichern.

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.

Die Parzelle LE1497 liegt heute in der Zone für öffentliche Bauten (Oe3F). Sobald der zum Tausch vorgesehene Teil dieser Parzelle mit der vorliegenden Zonenplanänderung umgezont und die Parzelle LE1616 in die W4 aufgezont wurde und eine rechtskräftige Baubewilligung für das geplante Neubauprojekt der ABZ besteht, wird der Tauschvertrag in Leimbach vollzogen.

Gleichzeitig mit der BZO-Teilrevision ABZ Leimbach wird auch die BZO-Teilrevision Schulhaus Entlisberg erarbeitet. Die Parzellen WO6122 und WO6123 inkl. der angrenzenden Strassenparzellen befinden sich in der W4b und werden in die Oe3F umgezont. Der Vollzug des Tauschvertrags 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.

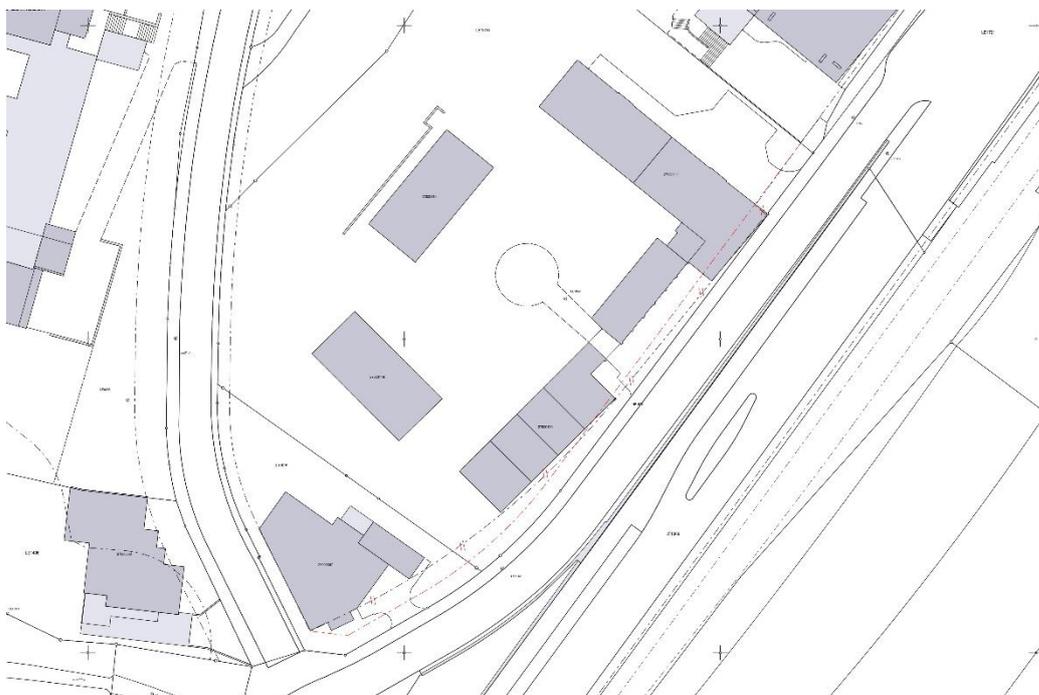
### Mehrwert

Trotz einer Aufzonierung von der Wohnzone W3 in die Wohnzone W4 wird mit dem Referenzprojekt aus der Machbarkeitsstudie keine Mehrausnutzung gegenüber den theoretischen Möglichkeiten der geltenden Grundordnung realisiert. Solange mit dem konkreten Projekt gegenüber der W3, Arealüberbauung keine Mehrausnutzung realisiert wird, führt die Planungsmassnahme nicht zu einem planungsbedingten Mehrwert. Wenn die nach Wohnzone W3 zulässige bauliche Ausnutzung mit dem Bauvorhaben aber überschritten wird, muss der daraus entstehende planungsbedingte Mehrwert zu 50% ausgeglichen werden.

Zwischen Stadt und ABZ wird vor Inkrafttreten der Planungsmassnahme vertraglich vereinbart, dass bei Überschreiten der zulässigen baulichen Ausnutzung der vor der Planungsmassnahme geltenden Bauzone W3 ein Mehrwertausgleich im Umfang von 50% des planungsbedingten Mehrwerts durch die Grundeigentümerin zu leisten ist. Der planungsbedingte Mehrwert wird auf Basis der effektiv realisierten Mehrausnutzung bemessen.

### Baulinien

Die Verkehrsbaulinie entlang der Leimbachstrasse bezieht sich heute auf die bestehenden Gebäude der ABZ-Siedlung. Im Rahmen des Neubauprojekts soll diese nun begradigt werden. Der Entwurf der Baulinienrevision sieht vor, dass die zukünftige Baulinie über die gesamte Länge der Parzelle parallel zur Grenze verläuft. Nach der initialen Koordination führt das Tiefbauamt (TAZ) das Baulinienverfahren unabhängig durch.

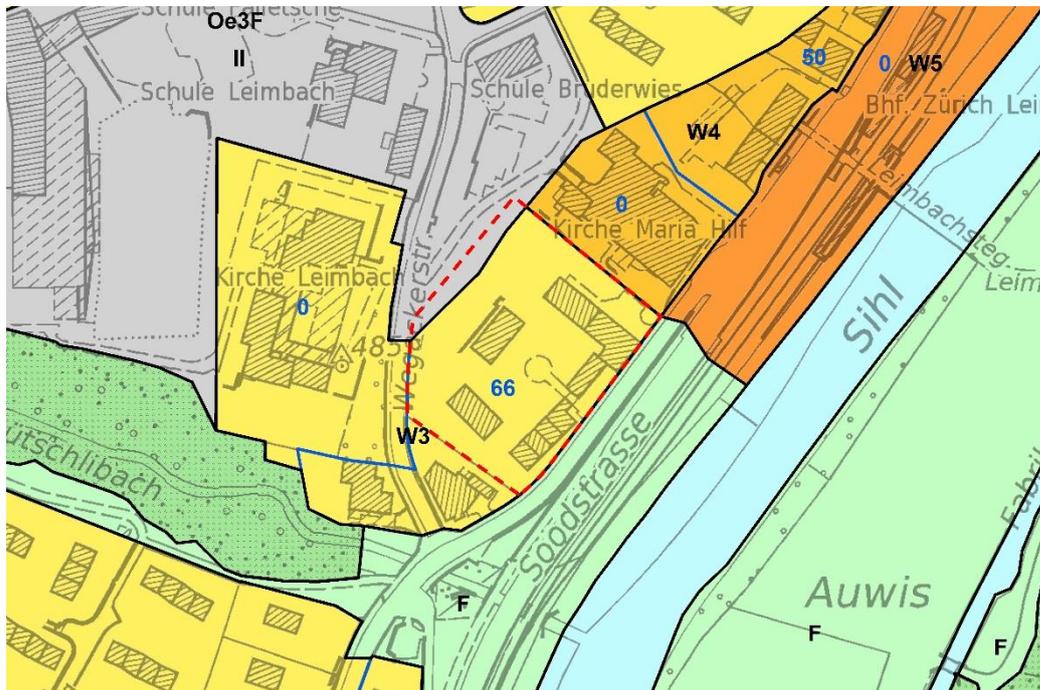


Entwurf Baulinienrevision Leimbachstrasse (TAZ, 12.09.17)

## 2 Planungsrechtliche Umsetzung

### 2.1 Planungsrechtliche Situation

Die Parzelle der ABZ LE1616 liegt in der W3 mit einem Wohnanteil von 66%. Die Schulhausparzelle LE1497 ist der Oe3F zugeordnet. Nördlich befindet sich eine Wohnzone W4 und südlich eine Freihaltezone. Westlich wird die W3 weitergeführt.



Zonenplan Bestand

#### Festsetzungen

	W3	Dreigeschossige Wohnzone
	W4	Viergeschossige Wohnzone
	W5	Fünfgeschossige Wohnzone
	Oe	Zonen für öffentliche Bauten / Oe3F / Empfindlichkeitsstufe II
	F	Freihaltezone

#### Informationen

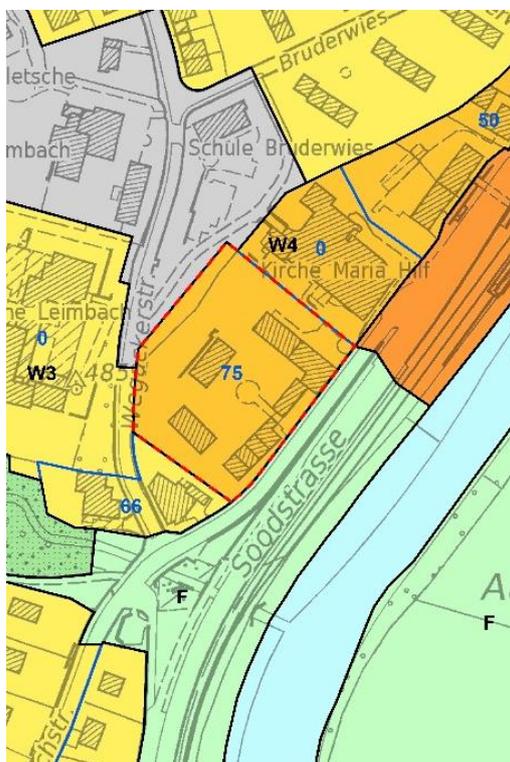
	Wald
	Gewässer

Zonenplan Legende

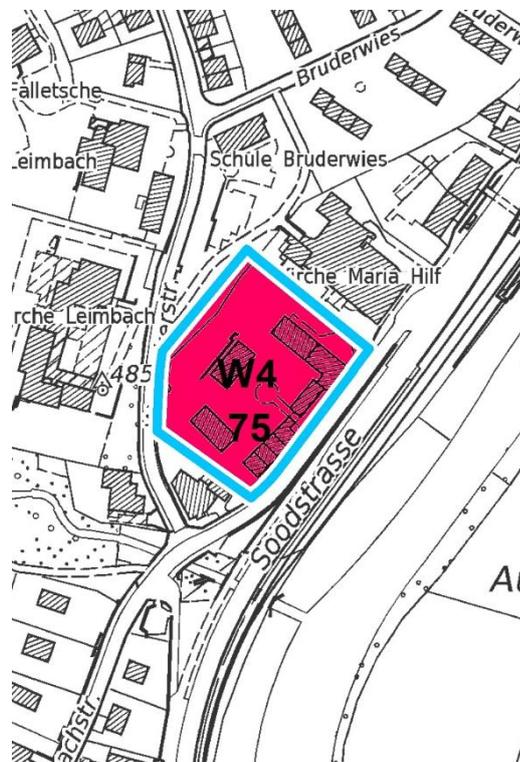
## 2.2 Änderung des Zonenplans

Um das Verdichtungspotenzial nutzen zu können, soll basierend auf der Machbarkeitsstudie die Parzelle der ABZ von der W3 in die W4 aufgezont werden. Somit wird die W4 entlang der Achse Sood-/Leimbachstrasse erweitert. 403m<sup>2</sup> der heutigen Schulhausparzelle sollen von der Oe3F in die W4 umgezont werden. Dadurch wird eine Arealüberbauung ermöglicht.

Der vorgeschriebene Mindestwohnanteil wird auf 75% gesetzt. Damit wird das zusätzliche Vollgeschoss vollumfänglich dem Wohnen zugeteilt. Ein Vollgeschoss (25%) kann weiterhin einer anderen Nutzung als Wohnen dienen. 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 Planungserimeter liegt gemäss kantonalem Richtplan (Festsetzung, Stand 31. August 2016) im „bestehenden Siedlungsgebiet“. Die Soodstrasse, die parallel zur Leimbachstrasse verläuft, wird als „Hochleistungsstrasse“ eingestuft. Weiter ist ein Ausbau der SZU-Bahnlinie geplant. Die Festsetzungen im kantonalen Richtplan tangieren den Planungserimeter 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 verläuft ein bestehender „Vernetzungskorridor Gewässer“ durch das Planungsgebiet (vgl. 3.7 Vernetzungskorridor, Landschaftsverbindung, Wildübergang). Die Hauptfunktion des Korridors ist die „Vernetzung gewässertypischer Arten“.

### **3.3 Kommunalen Richtplan**

Der kommunale Richtplan der Stadt Zürich ist zurzeit in Erarbeitung. Gemäss aktuellem Entwurf unterstützt die geplante Aufzoning die Stossrichtung des kommunalen Richtplans.

### **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 (siehe auch 3.1 bis 3.3).

## 4 Auswirkungen

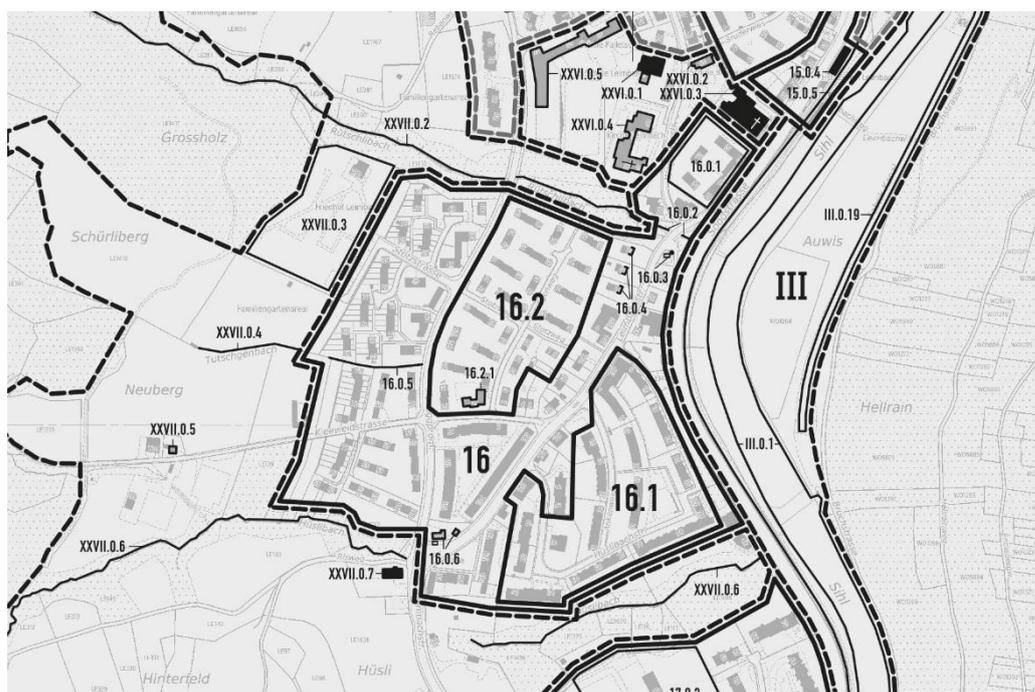
### 4.1 Bauzonenkapazität und -reserve

Gegenüber der maximal möglichen Ausnützung in der W3 besteht heute eine theoretische Ausnutzungsreserve (inkl. der Berücksichtigung der Arealüberbauung) von rund 50 bis 75%. Die Zonenplanänderung ermöglicht zwar eine höhere Ausnützung, diese wird aber mit dem Referenzprojekt aus der Machbarkeitsstudie nicht ausgenutzt. Die mögliche Ausnützung der ursprünglichen Zonierung wird nicht überschritten. Die Arealüberbauung in der Zone W4 bietet aber bezüglich Geschossigkeit den nötigen Spielraum für eine städtebaulich überzeugende Lösung. Damit werden die bestehenden Nutzungsreserven mobilisiert, ohne jedoch teure Attikageschosse zu bauen.

### 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 Gebiet Nr. 16 Leimbachstrasse mit dem Erhaltungsziel C (Charaktererhalt) belegt und wie folgt umschrieben:

«Wohnquartier mit genossenschaftlichen Siedlungen an steil ansteigendem Hang zwischen zwei Bachtobeln; eindrücklich gestaffelte, vorwiegend mit Satteldächern gedeckte Mehrfamilien- und Reiheneinfamilienhäuser, grosse, teils terrassierte Grünhöfe definierend; im obersten Hangabschnitt viele Pflanzgärten; entlang der Leimbachstrasse Läden und öffentliche Einrichtungen.»



ISOS Wollishofen/Leimbach, Ausschnitt Süd

Die Wohnkolonie der ABZ wurde 1926 erstellt und umfasst eingeschossige Reiheneinfamilienhäuser und zweigeschossige Mehrfamilienhäuser mit steilen Satteldächern. Im rechten Winkel ordnen sich die Häuser um den Gartenhof an. 1948 wurde die Wohnkolonie strassenseitig mit einem Ladenanbau und Garagenboxen ergänzt. Die Siedlung ist weder im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte noch im Inventar der schützenswerten Gärten und Anlagen enthalten.

Mit der Machbarkeitsstudie wurde nachgewiesen, dass sich die Ersatzneubauten in der W4 gut in die Umgebung einordnen können. Eine Abstufung der Volumen zum Quartier hin ist vorgesehen, die definitive Höhenabstufung wird im Rahmen eines Konkurrenzverfahrens ausgelotet. Zudem ist die ABZ bei der Realisierung einer Arealüberbauung gemäss PBG §71 Abs. 1 verpflichtet, die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut zu gestalten.

### **4.3 Subventionierter Wohnungsbau**

Die Förderung von preisgünstigem Wohnraum ist in der Gemeindeordnung der Stadt Zürich verankert und einer der sechs Strategie-Schwerpunkte des Zürcher Stadtrats. Die bauliche Verdichtung soll dazu beitragen, dass die Stadt für eine sozial vielfältige Bevölkerung attraktive und bezahlbare Wohnungen bietet.

Mit der vorliegenden Teilrevision wird zusätzlicher genossenschaftlicher Wohnraum ermöglicht. Weiter verlangt die Stadt im Rahmen des Tauschvertrags von der ABZ einen Subventionsanteil von 20% der neu zu erstellenden Wohnungen (nach aktuellem Projektstand 14 Wohnungen). Folglich unterstützt die Umzonung die Gemeindeordnung und den Schwerpunkt preisgünstigen Wohnraum.

### **4.4 Freiraumversorgung**

Gemäss der Freiraumversorgungskarte der Stadt Zürich ist der Freiraumversorgungsgrad der Wohnbevölkerung für das entsprechende Gebiet über 75%, was eine gute Versorgung bedeutet. Im nahen Umfeld befinden sich die grossen Naherholungsgebiete Entlisberg, Sihlraum und Albiskette.

### **4.5 Öffentliche Infrastruktur**

Das Planungsgebiet ist sehr gut an die öffentliche Infrastruktur angebunden, Schulen und Kirchen liegen in nächster Umgebung. In weniger als fünf Gehminuten kann der Bahnhof Leimbach erreicht werden. Mit dem Neubauprojekt entsteht kein zusätzlicher Bedarf an öffentlichen Infrastrukturen in direkter Umgebung der ABZ-Siedlung.

## 4.6 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 Leimbachstrasse. In der Machbarkeitsstudie wurde vorgeschlagen, die erforderlichen Pflichtparkplätze in einer Tiefgarage unterzubringen.

## 4.7 Lärm

Sowohl in der Wohnzone W3 wie auch in der Wohnzone W4 mit einem Wohnanteil von 66% und mehr gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II. Somit wird die Lärmempfindlichkeitsstufe durch das Planungsvorhaben nicht verändert.

An der Leimbachstrasse ab Soodstrasse bis Stadtgrenze ist eine Geschwindigkeitsreduktion von 50 km/h auf 30 km/h geplant. An der Soodstrasse wird die Höchstgeschwindigkeit von 60 km/h auf 50 km/h gesenkt werden. Die Temporeduktionen reichen jedoch aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens nicht aus, um die Lärmimmissionen massiv zu senken. Bei der SZU-Linie werden die Immissionsgrenzwerte eingehalten.



Strassenlärmkataster Ist (2014/15) und San (2033)

AW = Alarmwerte / IGW = Immissionsgrenzwerte / PW = Planungswerte

Die Vorprüfung betreffend Lärmschutz im Rahmen der Machbarkeitsstudie hat ergeben, dass davon ausgegangen werden kann, dass die Grenzwerte bei Neubauten eingehalten werden können. Das Einhalten der Grenzwerte muss im Konkurrenzverfahren eingefordert werden. Die konkreten Lärmmessungen sind zwingend im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.

## 4.8 Nichtionisierende Strahlung

Die Bahnlinie der SZU (Sihltal-Zürich-Uetliberg-Bahn) führt südlich entlang des Perimeters durch. Die Oberleitungen der Eisenbahn erzeugen elektrische und magnetische Felder, sogenannte nichtionisierende Strahlungen. Die Belastung durch nichtionisierende Strahlung wurde mittels Umweltgutachten untersucht. Demnach sind die Immissionsgrenzwerte und die Anlagegrenzwerte auf dem gesamten Areal mit grosser Reserve eingehalten (Programm Machbarkeitsstudie Leimbach, Planpartner AG). Folglich müssen keine Massnahmen gegen nichtionisierende Strahlung realisiert werden.

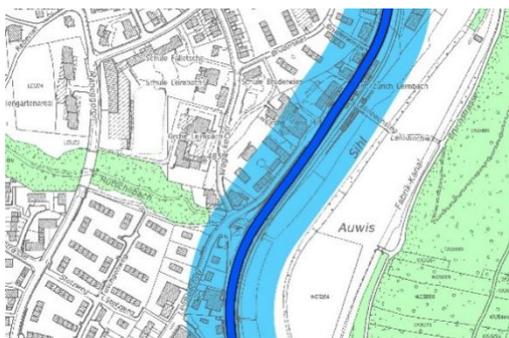
## 4.9 Naturgefahren



Naturgefahrenkarte

Der nordwestliche Teil des Planungsgebiets befindet sich in der Gefahrenzone gelb, was eine geringe Gefährdung bezüglich Hochwasser bedeutet (Hinweisbereich). Weiter sind rund drei Viertel des Perimeters im Gebiet von inaktiven Rutschungen. Beides ist bei der Projektierung des Bauvorhabens zu berücksichtigen, hat jedoch auf die Zonenplanänderung keinen direkten Einfluss.

## 4.10 Störfallvorsorge



Chemie-Risikokataster

Der Chemie-Risikokataster weist die Soodstrasse als Durchgangsstrasse aus. Das Planungsgebiet liegt rund zur Hälfte im Konsultationsbereich Durchgangsstrasse. Die vorgesehene Zonenplanänderung hat keinen direkten Einfluss auf die Gefährdung. Durch die Aufzoning werden mehr Personen innerhalb des Gebietes wohnen. Bei der Soodstrasse ist jedoch nicht von einer akuten Gefahr auszugehen.

## 4.11 Gewässer

Das Planungsgebiet befindet sich im Gewässerschutzbereich Au. Im Gewässerschutzbereich Au dürfen keine Anlagen erstellt werden, die unter dem langjährigen, natürlichen mittleren Grundwasserspiegel liegen. Für Bauten im Schwankungsbereich des Grundwassers bzw. unter dem höchsten Grundwasserspiegel ist im Gewässerschutzbereich Au gemäss §70 des Wasserwirtschaftsgesetzes und Anhang Ziffer 1.5.3 Bauverfahrensverordnung (BVV) eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich.

Der mittlere Grundwasserspiegel liegt im Perimeter auf rund 429 m ü.M. und damit etwa 8 bis 17 Meter unter der Terrainoberfläche. Der Hochwasserstand liegt bei rund 431 m ü.M. Weiter kann im Extremfall der Hangwasserspiegel bis nahe an die Terrainoberfläche ansteigen. Neubauten mit einem oder mehreren Untergeschossen sind dem AWEL zur Prüfung und Bewilligung einzureichen.

## **4.12 Stadtklima**

Der Planungsperimeter befindet sich im „Massnahmegebiet 3“ gemäss Klimaaanalyse der Stadt Zürich (KLAZ, 2011). Das Gebiet ist somit keiner oder nur einer geringen Wärmebelastung ausgesetzt und hat eher eine günstige Durchlüftungssituation. Es gilt, den Luftaustausch in den Siedlungsraum hinein zu sichern. Eine sogenannte Luftdurchlässigkeit kann mit grossen Gebäudeabständen und kleinen Gebäudegrundflächen ermöglicht werden. Mit der vorgesehenen Arealüberbauung wird die bauliche Dichte vor allem durch die Höhe erreicht und somit wird die Gebäudegrundfläche gegenüber heute nicht massgeblich vergrössert.

## 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