



## Beschluss des Stadtrats

vom 30. Juni 2021

### Nr. 665/2021

### Amt für Städtebau, Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Zonenplanänderung Schulanlage Letzi, Zürich-Albisrieden, Kreis 9

IDG-Status: öffentlich

#### 1. Zweck der Vorlage

Ziel dieser Teilrevision der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO, AS 700.100) ist es, durch die Umzonung des Grundstücks Kat.-Nr. AR6810 die nutzungsplanerischen Voraussetzungen zu schaffen, damit das städtische Schulraumangebot in Albisrieden erweitert und dadurch auf die steigenden Kinderzahlen reagiert werden kann. Sie ermöglicht zudem die Schonung der denkmalpflegerisch schutzwürdigen Schulanlage Letzi.

#### 2. Geltungsbereich der BZO-Teilrevision

Der Geltungsbereich der BZO-Teilrevision umfasst das Grundstück Kat.-Nr. AR6810 mit einer Fläche von 4129 m<sup>2</sup>. Eigentümerin des Grundstücks ist die Stadt Zürich. Nördlich an den Geltungsbereich schliesst das ebenfalls städtische Grundstück Kat.-Nr. AR6135 mit der Schulanlage Letzi an. Die Schulanlage und ihre Umgebung sind schutzwürdig.

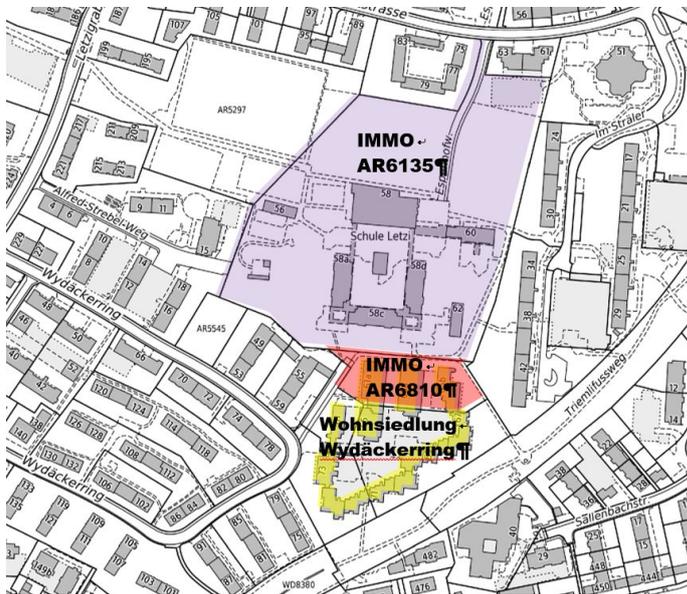


Abb. 1: Übersichtsplan Stadt Zürich

#### 3. Ausgangslage

Das Schulamt prognostiziert für den Schulkreis Letzi mittel- und langfristig eine starke Zunahme der Anzahl Schülerinnen und Schüler. Generell wird die langfristige Entwicklung des



2/6

Schulkreises Letzi als sehr dynamisch eingeschätzt. Der Bedarf wurde in den jüngsten gesamtstädtischen Schulraumplanungen aktualisiert und der Handlungsbedarf für die Schulanlage Letzi überprüft. Am Erweiterungsstandort Grundstück Kat.-Nr. AR6810 wird festgehalten.

Gemäss Stadtratsbeschluss (STRB) Nr. 321/2019 betreffend Teilportfoliostrategie Volksschulbauten 2018 soll mittelfristig die Schulanlage Letzi instand gesetzt werden. Langfristig ist eine Erweiterung der Schulanlage mit einem Neubau auf dem Grundstück Kat.-Nr. AR6810 vorgesehen. Aufgrund der dynamischen Entwicklung und der Abhängigkeiten mit anderen Schulhausstandorten im Schulkreis können dazu keine verbindlichen Zeitangaben gemacht werden.

Der kurzfristige Bedarf an Schulraum soll mittels zusätzlichen temporären Schulraums in zwei Züri-Modular-Pavillons auf dem Grundstück Kat.-Nr. AR6810 abgedeckt werden. Sie sollen in den Jahren 2022 und 2023 erstellt werden. Bei Bedarf werden diese auf maximal vier Züri-Modular-Pavillons ergänzt.

Die städtischen Gebäude waren Teil der Wohnsiedlung Wydäckerring 61–73, die 1973 als Arealüberbauung erstellt wurde. Die Wohnsiedlung war in einem schlechten baulichen Zustand und wurde zurückgebaut. Mit STRB Nr. 1037/2019 bewilligte der Stadtrat Ausgaben für den Rückbau der Wohnbauten Wydäckerring 61a, 65a und 65b (nicht schutzwürdig) auf dem städtischen Grundstück.

Im Zuge der Projektierung der privaten Ersatzneubauten auf den südlich angrenzenden privaten Grundstücken fand eine Grenzmutation statt. Die neue Zonengrenze baut auf dem neuen Grenzverlauf auf.

#### **4. Planungsrechtliche Situation**

Die gesamte Überbauung Wydäckerring liegt in der Wohnzone W4 mit einem Mindestwohnanteil von 75 Prozent und einer Ausnutzung von 120 Prozent. Sie ist laut dem Ergänzungsplan Hochhäuser dem Hochhausgebiet III mit einer zulässigen Gesamthöhe von 40 m zugewiesen.

#### **5. Ausgleich planungsbedingter Vorteile**

Mit der Planungsmassnahme entsteht nach den Vorschriften des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG, LS 700.9) kein Mehrwert, der eine Abgabepflicht auslöst. Entsprechend wird keine Mehrwertabgabe erhoben. Die vorliegende Umzonung (Wohnzone W4 mit Ausnutzung 120 Prozent in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe4F mit Ausnutzung 130 Prozent) führt trotz der Mehrausnutzung von 10 Prozentpunkten nicht zu einem Planungsvorteil. Im Gegenteil: Der Wert des betreffenden Grundstücks wird erheblich reduziert, da die zulässige Nutzung in der Oe4F stark eingeschränkt ist und Zonen für öffentliche Bauten dem Markt entzogen sind. Deshalb ist im vorliegenden Fall von einem Planungsnachteil auszugehen.

#### **6. Gegenstand der BZO-Teilrevision**

Das Grundstück Kat.-Nr. AR6810 wird von einer Wohnzone W4 in eine Zone für öffentliche Bauten Oe4F mit der Empfindlichkeitsstufe (ES) II gemäss Lärmschutz-Verordnung umgezont. Zonen für öffentlich Bauten und Anlagen dienen laut § 60 Planungs- und Baugesetz (PBG,

3/6

LS 700.1) der Erfüllung öffentlicher Aufgaben. Mit der neuen Zonierung sind vier Vollgeschosse sowie zwei anrechenbare Untergeschosse und ein anrechenbares Dachgeschoss zulässig (Art. 24a BZO). Die maximale Gebäudehöhe beträgt 15,5 m und der minimale Grenzabstand 3,5 m. Mit dem Buchstaben «F» im Nutzungsplan wird sichergestellt, dass der Freiraum gleichermassen der Erfüllung von Schulbedürfnissen und der Quartierbevölkerung dient (Art. 24a Abs. 2 BZO). Die zulässige Ausnutzung beträgt 130 Prozent. Die Freiflächenziffer beträgt mindestens 50 Prozent der massgeblichen Grundfläche (Art. 24a Abs. 2 BZO).

Das Grundstück Kat.-Nr. AR6810 wird damit der gleichen Zone wie das nördlich angrenzende Grundstück Kat.-Nr. AR6135 mit der bestehenden Schulanlage Letzi zugewiesen.

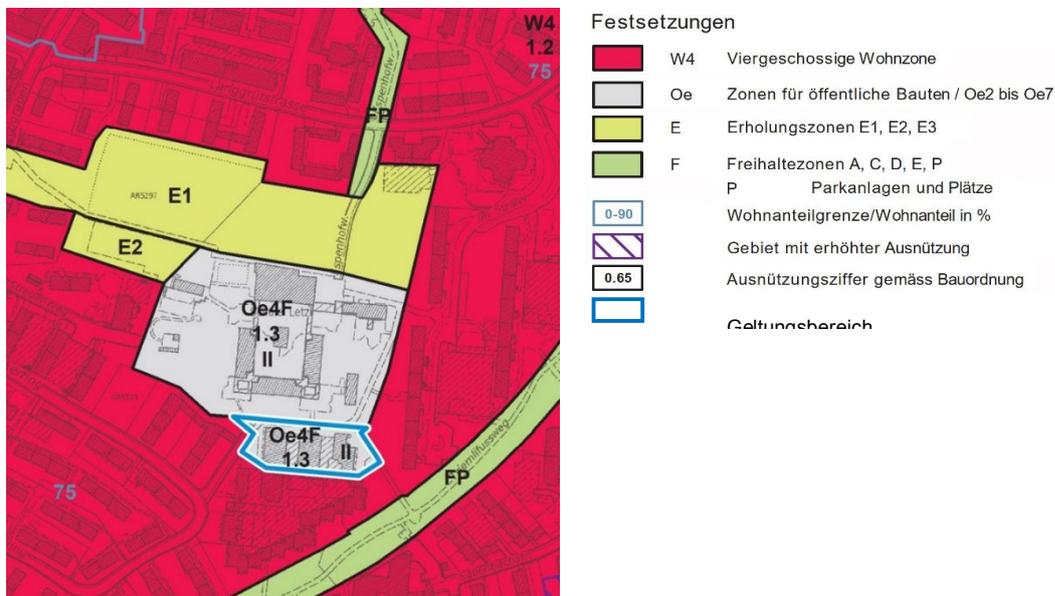


Abb. 2: Beabsichtigte Zonenplanänderung

## 7. Ortsbild- und Denkmalschutz

Gemäss Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung der Schweiz (ISOS) liegt der Geltungsbereich der vorliegenden BZO-Teilrevision im Gebiet Nr. 9, wofür das Erhaltungsziel C (Erhalt des Charakters) gilt. Mit einer Überbauung aufgrund der geplanten Zonierung wird das damit geforderte Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten gewahrt. Nördlich an das Gebiet Nr. 9 schliesst gemäss ISOS die Umgebungszone XIII «Grünzug Letzi/Langgrüt» an. Das Areal mit der bestehenden Schulanlage Letzi ist Teil dieses Grünzugs, der unter anderem als schmaler Freiraum mit Schul- und Sportanlagen sowie parkartigen Grünflächen umschrieben wird. Dafür gilt das Erhaltungsziel a (Erhalt der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche). Das Schulhaus Letzi wird im ISOS als Einzelelement bezeichnet, wofür das Erhaltungsziel A (integraler Erhalt der Substanz) gilt. Mit seiner Umgebung zusammen wird es ausserdem gemäss kantonalem Recht als schutzwürdig eingestuft. Mit der vorliegenden Umzonung wird den Schutzziele des ISOS und des kantonalen Rechts unter



4/6

anderem Rechnung getragen, indem der zukünftige Schulhausneubau ausserhalb des denkmalpflegerisch wertvollen Grünraums der bestehenden Schulanlage Letzi realisiert werden kann.

## **8. Freiraumversorgung**

Anders als in der heutigen Wohnzone W4 ist in der geplanten Zone Oe4F eine Freiflächenziffer von mindestens 50 Prozent der massgeblichen Grundfläche vorgeschrieben (Art. 24a Abs. 2 BZO). Ausserdem wird die Freiraumversorgung durch die BZO-Teilrevision verbessert, indem die gesicherten Freiflächen der Quartiersversorgung und nicht mehr nur den Bewohnerinnen und Bewohnern des Grundstücks dienen.

## **9. Öffentliches Mitwirkungsverfahren**

Die BZO-Teilrevision «Schulanlage Letzi» wurde gemäss § 7 PBG vom 9. September bis zum 11. November 2020 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Während der Dauer der Auflage wurden keine Einwendungen eingereicht.

## **10. Vorprüfung durch die kantonalen Behörden**

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf dieser BZO-Teilrevision dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Die kantonale Vorprüfung, Bericht vom 8. Oktober 2020, beinhaltet einen Hinweis zum Hochwasserschutz und einen formellen Hinweis. Eine Genehmigung der Teilrevision der Nutzungsplanung wird in Aussicht gestellt. Die Hinweise wurden bei der Bereinigung des Erläuterungsberichts nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1) berücksichtigt.

## **11. Regulierungsfolgenabschätzung**

Gemäss Verordnung über die Verbesserung der Rahmenbedingungen für KMU (AS 930.100) soll bei städtischen Erlassen auf die Verträglichkeit für KMU geachtet werden. Die Regulierungsfolgenabschätzung im Hinblick auf KMU ergibt Folgendes:

Die vorliegende BZO-Teilrevision löst 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.

## **12. Schlussbemerkung**

Die vorliegende BZO-Teilrevision «Schulanlage Letzi» ist mit den Grundsätzen der Raumplanung, den Sachplänen und Konzepten des Bundes, dem Planungs- und Baugesetz sowie mit den Festlegungen des kantonalen, regionalen und kommunalen Richtplans vereinbar.

Zwar wird mit der Umzonung die gesamtstädtische Kapazität für möglichen gemeinnützigen Wohnraum geringfügig reduziert; dies erfolgt jedoch im Einklang mit den übergeordneten Vorgaben, insbesondere mit dem kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen.



5/6

Mit der Umzonung wird dem Ziel einer qualitativ hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen in hohem Masse entsprochen, indem im Hinblick auf das erwartete Bevölkerungswachstum die Voraussetzungen für die Versorgung des Quartiers mit Schulraum und Freiflächen geschaffen werden. Zudem werden die gemäss ISOS und nach kantonalem Recht schutzwürdige Schulanlage Letzi und ihre Umgebung geschont. Die Voraussetzungen für die ökologische Vernetzung und den Erhalt des Kaltluftsystems werden gefördert. Konkrete hitzemindernde Massnahmen werden in der Planung und Ausführung der Bauprojekte berücksichtigt.

Das Interesse an der Schulraumerweiterung, am Erhalt der Freiräume, am Ortsbild- und Denkmalschutz und die ökologischen und lokalklimatischen Interessen überwiegen das öffentliche Interesse am Erhalt der Kapazität für allfällige gemeinnützige Wohnungen. Mit der Umzonung werden die nutzungsplanerischen Voraussetzungen geschaffen, damit das städtische Schulraumangebot in Albisrieden erweitert und dadurch auf die steigenden Kinderzahlen reagiert werden kann.

Auf Antrag des Vorstehers des Hochbaudepartements beschliesst der Stadtrat:

I. Dem Gemeinderat wird beantragt:

1. Der Zonenplan Mst. 1:5000 wird gemäss Beilage, datiert vom 5. Mai 2021, geändert.
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an der Festsetzung 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.
3. Der Stadtrat setzt die Änderung nach Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.

Unter Ausschluss des Referendums:

4. Vom Bericht nach Art. 47 RPV (Beilage, datiert vom 5. Mai 2021) wird Kenntnis genommen.

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

III. In eigener Befugnis:

Der Vorsteher des Hochbaudepartements wird beauftragt, nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat die Genehmigung bei der Baudirektion des Kantons Zürich einzuholen.



6/6

IV. Mitteilung je unter Beilagen an 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, Liegenschaften Stadt Zürich, die Stadtpolizei, Schutz & Rettung, die Feuerpolizei, die Dienstabteilung Verkehr, den Umwelt- und Gesundheitsschutz (Geschäftsbereich Umwelt), das Tiefbauamt, ERZ Entsorgung + Recycling Zürich, Geomatik + Vermessung, Grün Stadt Zürich, das Amt für Städtebau, Immobilien Stadt Zürich, das Amt für Baubewilligungen, die Wasserversorgung, das Elektrizitätswerk, die Verkehrsbetriebe, die Energiebeauftragte, das Schulamt, die Sozialen Dienste und durch Weisung an den Gemeinderat.

Im Namen des Stadtrats  
Die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti