

## Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 25. November 2020

### **Amt für Städtebau, BZO-Teilrevision, Zonenplanänderung «Im Isengrind», Zürich-Affoltern, Kreis 11**

#### **1. Zweck der Vorlage**

Mit dieser Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO, AS 700.100) soll die notwendige planungsrechtliche Grundlage für die geplante Erweiterung der Primarschulanlage Im Isengrind mit einem Sekundarschulhaus geschaffen werden.

#### **2. Geltungsbereich der BZO-Teilrevision**

Die für die Erweiterung der Schulanlage vorgesehene Parzelle Kat.-Nr. AF4505 mit einer Gesamtfläche von rund 5627 m<sup>2</sup> befindet sich im Eigentum der Stadt Zürich und soll mit dieser Zonenplanänderung von der Wohnzone W4 (Wohnanteil 75 Prozent) in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe4F umgezont werden. Heute ist die Parzelle, bis auf eine Trafo-Anlage des ewz, baulich nicht genutzt und wird als Gartenareal für die kommunalen Wohnsiedlungen Unteraffoltern I–III genutzt.

#### **3. Ausgangslage**

Die Sekundarschule im Schulkreis Glattal wird heute in den fünf Sekundarschulhäusern Im Birch, Liguster, Käferholz, Riedenhalden und Buhnrain geführt. Die Anzahl Schülerinnen und Schüler ist auf allen Stufen kontinuierlich gestiegen und eine weitere Zunahme wird auch für die kommenden Jahre erwartet. Die Fachstelle für Schulraumplanung rechnet damit, dass ab dem Schuljahr 2025/26 total 93 Sekundarklassen geführt werden müssen, was die heutigen Kapazitäten um 16 Klassen übersteigt.

Auf der Parzelle Kat.-Nr. AF4505 neben der Primarschulanlage Im Isengrind soll deshalb basierend auf dem Schulraumkonzept Glattal eine neue Sekundarschulanlage für 18 Klassen und 2 Sekundarklassen der Heilpädagogischen Schule (HPS) gebaut werden. Im neuen Sekundarschulhaus sollen rund 400 Schülerinnen und Schüler der Sekundarschule sowie 20 Schülerinnen und Schüler der Heilpädagogischen Schule HPS im Alter zwischen 12 und 16 Jahren unterrichtet und betreut werden.

Die neue Schulanlage wird auch ergänzende Räume für die Primarschule, u. a. für die Verpflegung, sowie eine Doppelsporthalle umfassen. Die Aussen- und Sportanlagen werden ausserhalb der Schulzeit dem Quartier und den Vereinen zur Verfügung stehen. Der Standort ist sowohl aus dem Quartier Affoltern als auch aus dem Quartier Seebach gut erreichbar.

Im Rahmen einer Testplanung wurde das geforderte Raumprogramm für 20 Klassenzimmer und die ergänzenden Räume überprüft, in mögliche Volumetrien übersetzt und die innere Organisation, die Geschosshöhe und die Lage auf dem Grundstück skizziert. Als Pausenflächen, Allwetterplatz und Spielwiese, welche die beiden Schulen benötigen, können die bestehenden Aussenflächen auf der Parzelle der Primarschule in der Freihaltezone benutzt werden. Diese sind grösstenteils als Teil der Schulhausanlage 1980 realisiert worden und geniessen somit Bestandesgarantie.

Der Projektierungskredit für den Neubau des geplanten Sekundarschulhauses Im Isengrind (STRB Nr. 951/2019 und GR Nr. 2019/454) bezweckte die Durchführung eines Projektwettbewerbs. Die Jurierung ist im November 2020 abgeschlossen worden.

## 4. Planungsrechtliche Situation

### 4.1 Kommunalen Richtplan

Der Standort für die geplante Sekundarschule ist im kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft und öffentliche Bauten und Anlagen verzeichnet. Dieser wurde mit GR-Weisung Nr. 2019/437 vom 24. Oktober 2019 an den Gemeinderat überwiesen. Die Primarschule ist als bestehend, die geplante Sekundarschule als geplante Flächenerweiterung eingetragen.

### 4.2 Bau- und Zonenordnung

Die Parzelle AF4505 ist gemäss geltender BZO der Wohnzone W4 mit einem Mindest-Wohnanteil von 75 Prozent zugewiesen. Weil ein Schulhaus in dieser Zone planungsrechtlich nicht zulässig ist, soll mit dieser Vorlage die notwendige Umzonierung vorgenommen werden.

## 5. Ausgleich planungsbedingter Vorteile

Die Regelung für den Ausgleich planungsbedingter Mehr- und Minderwerte gemäss Art. 5 Raumplanungsgesetz (RPG) wird im Kanton Zürich mit dem Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und der Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) am 1. Januar 2021 in Kraft gesetzt.

Die vorliegende Umzonung (Bauzone W4 mit AZ 120 Prozent in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe4F mit AZ 130 Prozent) führt trotz der Mehrausnutzung von 10 Prozent nicht zu einem Planungsmehrwert. Im Gegenteil, der Wert der betreffenden Grundstücke wird erheblich reduziert, da die zulässige Nutzung in der Oe4F stark eingeschränkt ist und keine rein kommerzielle Nutzung zulässt. Es ist im vorliegenden Fall von einem Planungsminderwert auszugehen.

## 6. Gegenstand der BZO-Teilrevision

Mit dieser BZO-Teilrevision wird die Parzelle der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe4F zugewiesen.

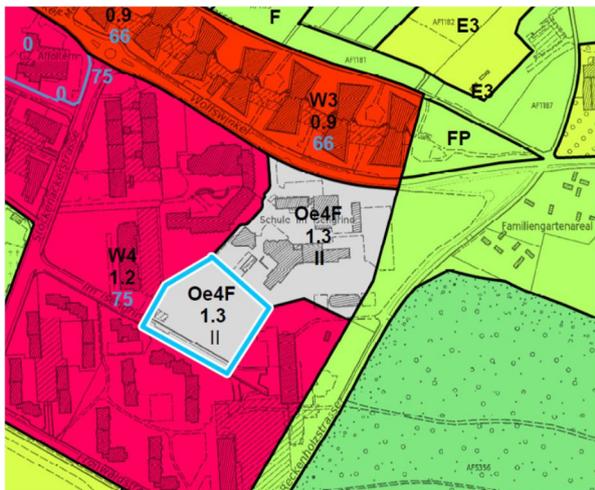


Abb. 1: Beabsichtigte Zonenplanänderung (mit Zonenbezeichnung, Ausnutzungsziffer und Empfindlichkeitsstufe gemäss Art. 3 BZO)

## 7. Öffentliches Mitwirkungsverfahren

Die Zonenplanänderung «Im Isengrind» wurde gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG, LS 700.1) vom 8. Juli 2020 bis 7. September 2020 öffentlich aufgelegt. Während der Dauer der Auflage wurden keine Einwendungen eingereicht.

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

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf der Zonenplanänderung «Im Isengrind» dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Diese hält fest, dass die Notwendigkeit der Erstellung eines neuen Sekundarschulhauses nachvollziehbar dargelegt und die Dringlichkeit dieser Schulraumerweiterung klar ersichtlich ist. Die Planung und Realisierung von Schulräumen ist eine wichtige und zentrale Aufgabe hinsichtlich der postulierten Siedlungsentwicklung nach Innen. Die Zonenplanänderung «Im Isengrind» entspricht den kommunalen und überkommunalen Richtplanvorgaben und wird als genehmigungsfähig eingestuft.

## **9. 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 Zonenplanänderung 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.

## **10. Schlussbemerkung**

Gesamthaft kann festgehalten werden, dass die vorliegende Zonenplanänderung «Im Isengrind» mit dem Planungs- und Baugesetz sowie mit den Festlegungen des kantonalen, regionalen und kommunalen Richtplans übereinstimmt. Die Revisionsvorlage entspricht in planerischer Hinsicht den übergeordneten Stadtentwicklungszielen der Stadt.

Mit der vorgesehenen Zonenplanänderung «Im Isengrind» wird die dringende Bereitstellung von Schulraum für die Sekundarstufe im Schulkreis Glattal ermöglicht.

**Dem Gemeinderat wird beantragt:**

- 1. Der Zonenplan wird gemäss Beilagen (Zonenplan und Erläuterungsbericht, alle datiert vom 20. November 2020) 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 gemäss Ziffer 1 nach Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.**

**Unter Ausschluss des Referendums:**

- 4. Vom Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (Beilage, datiert 20. November 2020) wird Kenntnis genommen.**

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

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

**Corine Mauch**

die Stadtschreiberin

**Dr. Claudia Cuche-Curti**



**Teilrevision Bau- und Zonenordnung**

# Zonenplan

**Zonenplanänderung Im Isengrind, Zürich- Affoltern, Kreis 11, Kanton Zürich**

Umzonung von der Wohnzone W4 mit Wohnanteil 75% in die Zone für öffentliche Bauten Oe4F mit ES II.

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

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

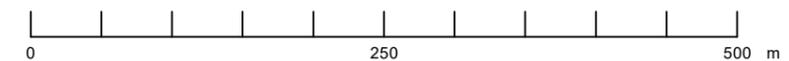
die Sekretärin/der Sekretär: .....

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

für die Baudirektion .....

In Kraft gesetzt mit STRB Nr. .... **vom** ..... **auf den** .....

**M 1:5000**



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

### Festsetzungen

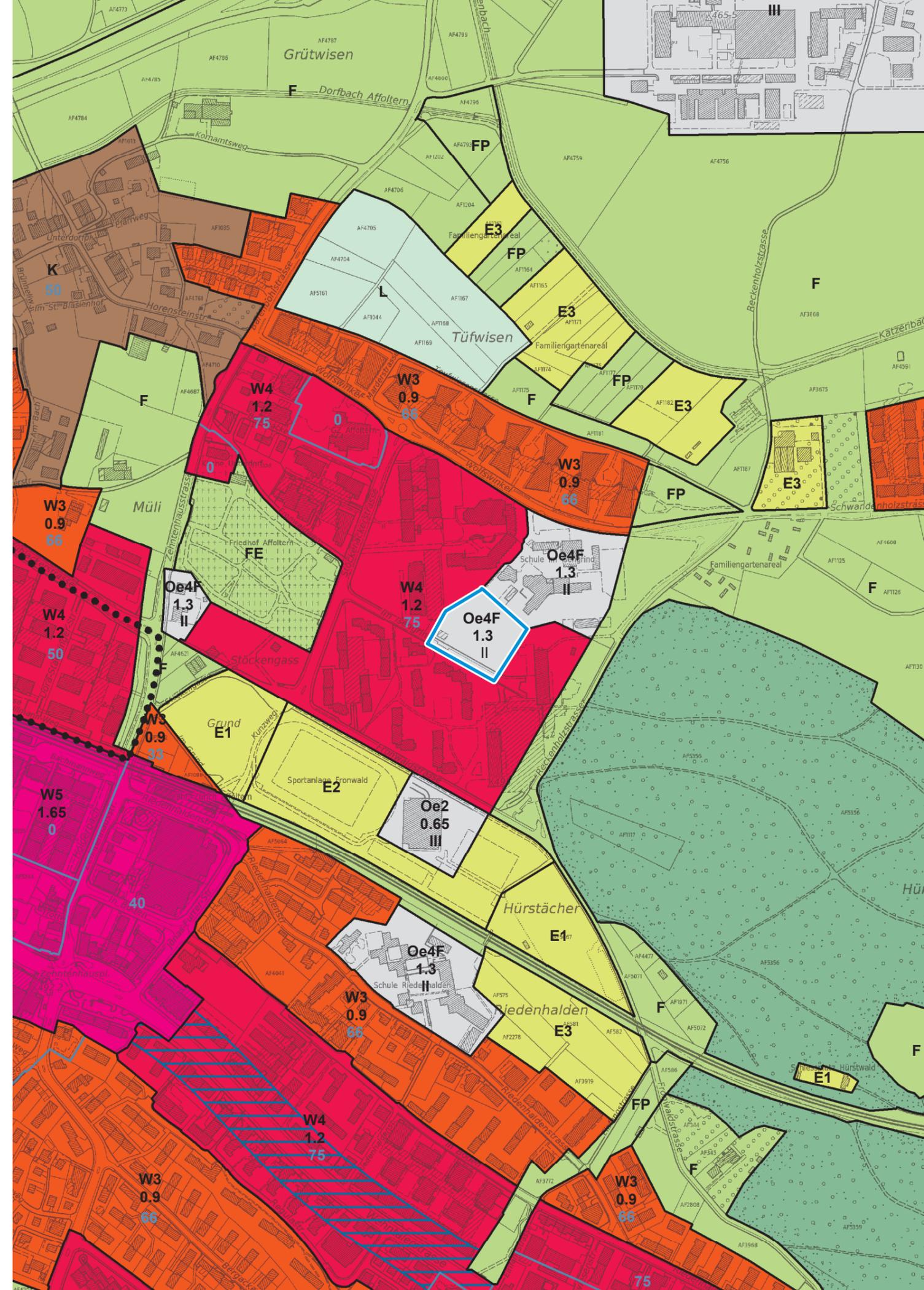
- W2b Zweigeschossige Wohnzonen (I, II, III)
- W2 Zweigeschossige Wohnzone
- W3 Dreigeschossige Wohnzone
- W4b Viergeschossige Wohnzone
- W4 Viergeschossige Wohnzone
- W5 Fünfgeschossige Wohnzone
- W6 Sechsgeschossige Wohnzone
- Z5 Fünfgeschossige Zentrumzone
- Z6 Sechsgeschossige Zentrumzone
- Z7 Siebengeschossige Zentrumzone
- IG Industrie- und Gewerbezone (IG I, IG II, IG III)
- Oe Zonen für öffentliche Bauten / Oe2 bis Oe7
- Q Quartiererhaltungszone
- K Kernzone
- E Erholungszone E1, E2, E3  
E1/E2 Sport- und Freizeitanlagen  
E3 Kleingärten
- F Freihaltezone A, C, D, E, P  
A Allmend  
C Schulsportwiesen, Fluss- und Seebäder  
D Campingplatz  
E Friedhöfe  
P Parkanlagen und Plätze
- Lk Landwirtschaftszone (kommunal)
- R Reservezone
- Lärmvorbelastetes Gebiet
- 0-90 Wohnanteilgrenze/Wohnanteil in %
- Gebiet mit erhöhter Ausnützung
- 20-30 Gebiet mit Freilächenziffer/Freilächenziffer in %
- Verlegungsgebiet Freilächenziffer
- 0.65 Ausnützungsziffer gemäss Bauordnung
- 12 Baumassenziffer gemäss Bauordnung
- Nicht zoniert gemäss Bau- und Zonenordnung 1991.  
Zonierung nach massgebender früherer Bauordnung.

### Informationen

- Beantragte Festlegungen
- Wald
- Gewässer
- FK Kantonale und regionale Freihaltezone
- L Kantonale und regionale Landwirtschaftszone
- Separates BZO-Teilrevisionsverfahren, öffentliche Auflage erfolgt, aber noch nicht rechtskräftig.
- Kommunalen/Kantonalen Gestaltungsplan
- Gestaltungsplanpflicht (gemäss Ergänzungsplan, Art.2 Abs.2 lit. k BZO)

### Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Art.3 BZO

- ES II; sofern Wohnanteil < 90% ES III
- ES II; sofern Wohnanteil < 66% ES III
- ES II; sofern Wohnanteil < 83% ES III
- ES III
- ES IV
- ES II-IV
- ES II; sofern Wohnanteil < 90% ES III
- ES III
- ES III; FE = ES II
- ES III statt ES II



**Beilage 2 zu GR Nr. 2020/525**



**Teilrevision Bau- und Zonenordnung  
Zonenplanänderung «Im Isengrind»  
Zürich-Affoltern, Kreis 11, Kanton Zürich,**

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

Zürich, 20. November 2020

## Impressum

### **Herausgeberin**

Stadt Zürich  
Hochbaudepartement  
Amt für Städtebau  
Postfach, 8021 Zürich

### **Bezugsquelle:**

Stadt Zürich  
Amt für Städtebau (AfS)  
Lindenhofstrasse 19  
8021 Zürich  
Tel. 044 412 11 11  
Fax 044 44 212 12 66  
[www.stadt-zuerich.ch/hochbau](http://www.stadt-zuerich.ch/hochbau)  
[afs@zuerich.ch](mailto:afs@zuerich.ch)

### **Foto Titelseite:**

Luftbild, 3D Ansicht aus google

## Inhalt

<b>1 Ziele und Inhalte des Erläuterungsberichts .....</b>	<b>4</b>
<b>2 Ausgangslage .....</b>	<b>4</b>
2.1 Anlass.....	4
2.2 Ziele der Zonenplanänderung .....	4
2.3 Situation .....	5
2.4 Bau- und Zonenordnung .....	6
2.5 Planungsgeschichte .....	7
<b>3 Gegenstand der BZO-Teilrevision .....</b>	<b>8</b>
3.1 Änderung des Zonenplans .....	8
<b>4 Übergeordnete Grundlagen und Rahmenbedingungen .....</b>	<b>9</b>
4.1 Kantonale Richtplanung .....	9
4.2 Regionaler Richtplan .....	10
4.3 Kommunaler Richtplan .....	10
4.4 Weitere übergeordnete Gesetze und Grundlagen .....	12
<b>5 Sachthemen / Auswirkungen .....</b>	<b>13</b>
5.1 Bauzonenkapazität und –reserve .....	13
5.2 Ausgleich der planungsbedingten Vorteile .....	13
5.3 Ortsbild-, Denkmal-, Natur- und Landschaftsschutz.....	13
5.4 Verkehr und Erschliessung .....	16
5.5 Freiraumversorgung .....	16
5.6 Öffentliche Infrastruktur .....	16
5.7 Naturgefahren .....	16
5.8 Umwelt .....	17
<b>6 Interessensabwägung .....</b>	<b>22</b>
<b>7 Verfahren .....</b>	<b>23</b>
7.1 Öffentliche Auflage .....	23
7.2 Kantonale Vorprüfung .....	23
7.3 Überarbeitung.....	23
7.4 Festsetzung Gemeinderat.....	23
7.5 Weiteres Verfahren .....	23

## 1 Ziele und Inhalte des Erläuterungsberichts

Nebst Planunterlagen und Vorschriften gehört zur Nutzungsplanung ein Erläuterungsbericht (Art. 47 Raumplanungsverordnung, RPV<sup>1</sup>).

Gemäss Art. 47 RPV hat die Behörde, welche Nutzungspläne erlässt, der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht zu erstatten. Darin ist auszuführen, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Anregungen aus der Bevölkerung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes und den Richtplan berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen (Art. 47 Abs. 1 RPV).

## 2 Ausgangslage

### 2.1 Anlass

Die Sekundarschule im Schulkreis Glatttal wird heute in den fünf Sekundarschulhäusern Im Birch, Liguster, Käferholz, Riedenhalden und Buhnrain geführt. Die Anzahl Schülerinnen und Schüler ist in den letzten Jahren auf allen Stufen kontinuierlich gestiegen. Eine Zunahme im Schulkreis Glatttal wird auch für die kommenden Jahre erwartet. Die Fachstelle für Schulraumplanung rechnet damit, dass ab dem Schuljahr 2025/26 total 93 Sekundarklassen geführt werden müssen. Das übersteigt die Kapazitäten der heutigen Sekundarschulhäuser um 16 Klassen. Gemäss Prognose setzt sich die Zunahme an Sekundarklassen auch über diesen Planungshorizont fort.

Auf der heute noch unüberbauten Parzelle Kat. Nr. AF4505 neben der Primarschulanlage Im Isengrind soll deshalb basierend auf dem Schulraumkonzept Glatttal eine neue Sekundarschule für 18 Klassen und 2 Sekundarklassen der Heilpädagogischen Schule (HPS) gebaut werden. Im neuen Sekundarschulhaus sollen rund 400 Schülerinnen und Schüler sowie 20 Schülerinnen und Schüler der Heilpädagogischen Schule HPS im Alter zwischen 12 und 16 Jahren unterrichtet und betreut werden.

Die neue Sekundarschule wird auch ergänzende Räume für die Primarschule, u. a. für die Verpflegung, sowie eine Doppelsporthalle umfassen. Im Neubauprojekt sollen Raumdefizite der Primarschule Im Isengrind mitberücksichtigt werden, um langfristig eine zweizügige Primarschule mit 12 Klassen und 4 Kindergärten als Tagesschule betreiben zu können. Die Aussen- und Sportanlagen werden ausserhalb der Schulzeit dem Quartier und Vereinen zur Verfügung stehen.

Der Standort ist sowohl für die Schülerinnen und Schüler aus dem Quartier Affoltern als auch für jene aus dem Quartier Seebach gut erreichbar.

### 2.2 Ziele der Zonenplanänderung

Die für die Sekundarschule vorgesehene städtische Landreserve (AF4505, 5627 m<sup>2</sup>) soll mit dieser Zonenplanänderung von der Wohnzone W4 (Wohnanteil 75%) in eine für die beabsichtigte Schulauserweiterung passende Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umgezont werden.

---

<sup>1</sup> vom 28. Juni 2000, SR 700.1

## 2.3 Situation

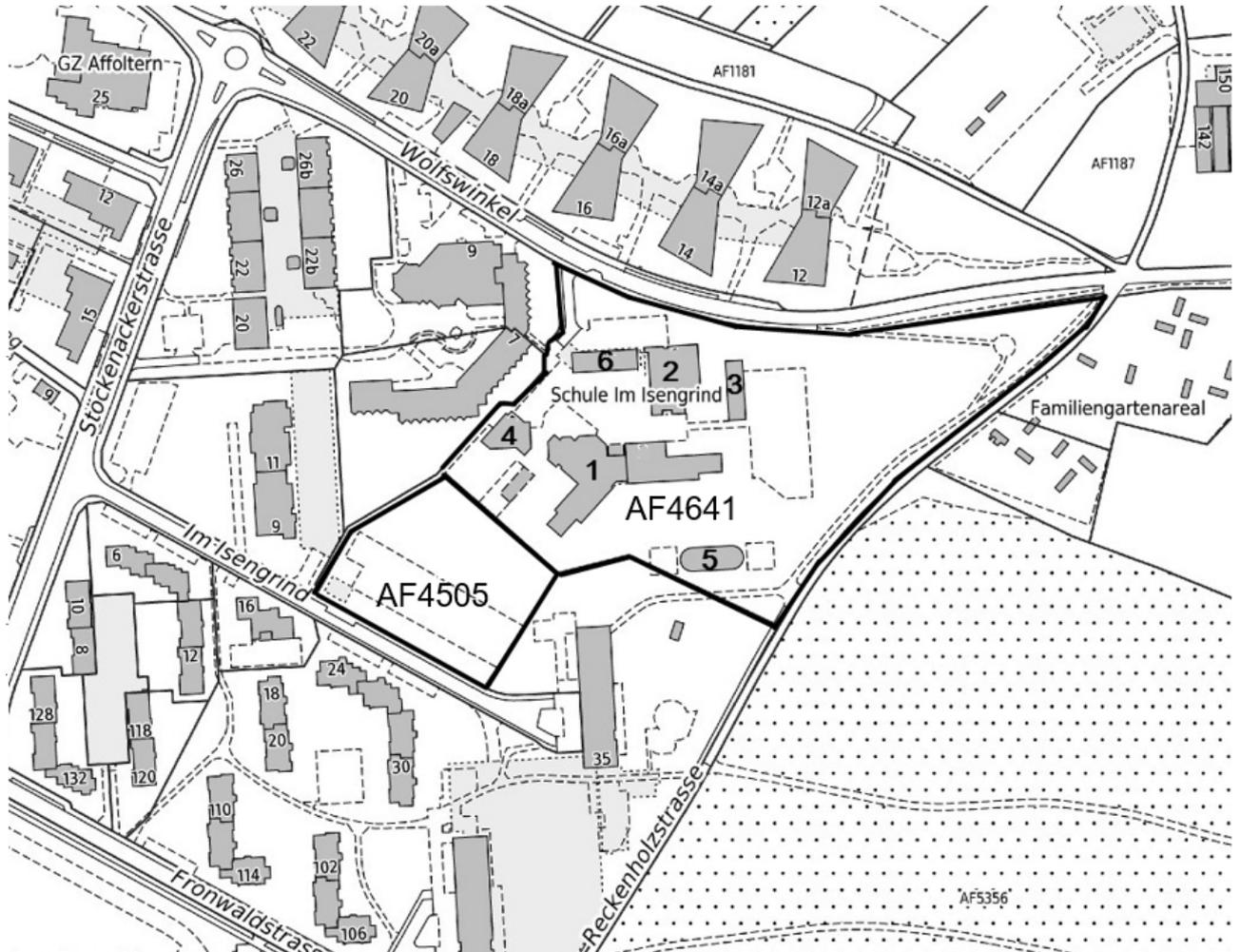


Abb. 1: Situation Katasterplan mit Geltungsbereich, Parzelle AF4505

AF4641: Bestehende Primarschulanlage Im Isengrind mit Schultrakt (1), Sporthalle mit Schulschwimmanlage (2), Betreuungsgebäude (3), Betreuung und Schulleitungsbüros (4), Kindergarten (5) und «Züri Modular»-Pavillon (6), 23 790 m<sup>2</sup>

Die neben der Primarschule Im Isengrind gelegene Parzelle AF4505 ist - bis auf eine Transformatorstation des ewz - unüberbaut und wird heute als Gartenareal für die kommunalen Wohnsiedlungen Unteraffoltern I-III genutzt. Sie befindet sich heute im übrigen Verwaltungsvermögen von Liegenschaften Stadt Zürich mit einem Buchwert von rund 0,14 Mio. Franken. Der Finanzvorstand hat am 17.11.2017 einer definitiven Reservation der Parzelle AF4505 für schulische Zwecke und auch einer Übertragung ins Verwaltungsvermögen von Immobilien Stadt Zürich zugestimmt.

Die beiden Parzellen AF4641 und AF4505 sollen zu einer Parzelle zusammengelegt werden.

## 2.4 Bau- und Zonenordnung

### 2.4.1 Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung

Die Parzelle AF4505 befindet sich gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Stadt Zürich in der Wohnzone W4, mit einem Wohnanteil von 75%. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe ES II.

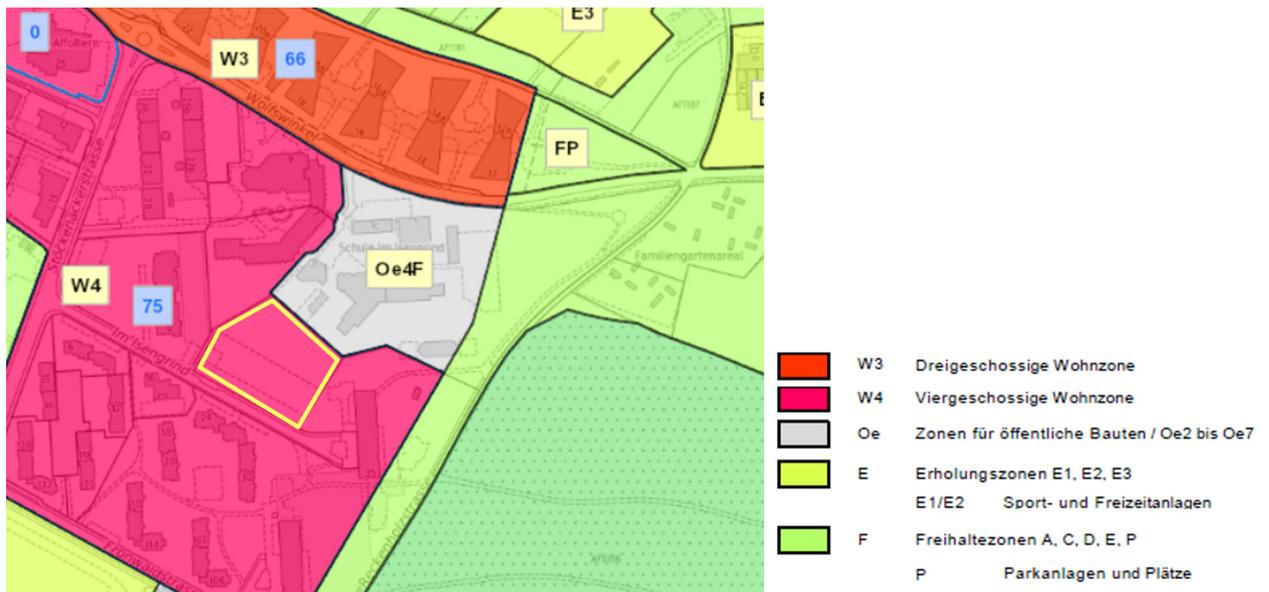


Abb. 2: Rechtskräftiger Zonenplan, Parzelle AF4505 (gelb umrahmt)

Die Parzelle ist Teil einer altrechtlichen Arealüberbauung, der Gesamtüberbauung «Unteraffoltern», die 1975 in einem "Gesamt-Richtplan" zusammengefasst wurde. Diese umfasst das Gebiet zwischen der Stöckenackerstrasse, dem Wolfswinkel, der Reckenholz- und Fronwaldstrasse, inklusive der Turnhalle Fronwald.



Abb. 3: Perimeter der altrechtlichen Arealüberbauung (blau), der Primarschule (grün) und der Parzelle AF4505 (rot)

## 2.5 Planungsgeschichte

### 2.5.1 Strategische Planung Schulanlage Im Isengrind

Die Anzahl Schülerinnen und Schüler der Sekundarschule im Schulkreis Glatttal ist in den letzten Jahren auf allen Stufen kontinuierlich gestiegen, eine Zunahme wird auch für die kommenden Jahre erwartet. Der für das Schuljahr 2025/26 errechnete Bedarf übersteigt die Kapazitäten der heutigen Sekundarschulhäuser um 16 Klassen.

Basierend auf dem Schulraumkonzept Glatttal wurden in der Strategischen Planung "Schulanlage Im Isengrind, Wolfswinkel 1,3,5" (Amt für Hochbauten Stadt Zürich, datiert 28.08.2017) unterschiedliche Varianten für die Erweiterung der bestehenden Primarschule Im Isengrind unter Einbezug der angrenzenden Parzelle AF4505 aufgezeigt. Empfohlen wurde eine Variante mit Neubau eines 18-Klassen-Sekundarschulhauses auf der Parzelle AF4505.

Soll die Parzelle AF4505 für eine Schule genutzt werden, ist unabhängig von der Variante eine Zonenplanänderung notwendig, wie mit dieser Vorlage vorgesehen.

Langfristig wird auf dem heutigen Areal der Primarschule (AF4641) ein Ersatzneubau der Primarschule mit 18 Klassen angestrebt. Mittelfristig soll im Anschluss an die Erstellung der neuen Sekundarschule die bestehende Primarschule zuerst instand gestellt werden. Somit wird die Primarschule in den kommenden rund 40 Jahren (5 Jahre bis Fertigstellung Sekundarschule, 5 Jahre Instandsetzung Primarschule, 30 Jahre restliche Betriebszeit) in dieser Form bestehen bleiben.

Im Rahmen einer Testplanung (Amt für Hochbauten Stadt Zürich, 3./4. Quartal 2019) wurde das für ein neues Sekundarschulhaus geforderte Raumprogramm für 20 Klassenzimmer inklusive den zusätzlich für die Primarschule benötigten Flächen für die Betreuung überprüft. Zusätzlich wurden die für die Sporthalle benötigten Flächen ausgewiesen. Die geforderten Nutzflächen wurden in mögliche Volumetrien übersetzt und dabei die innere Organisation, die Geschosshöhe und die Lage auf dem Grundstück skizziert. Zusätzlich wurden die für beide Schulen benötigten Aussenbereiche wie Pausenflächen, Allwetterplatz und Spielwiese auf beiden Grundstücken angeordnet. Es wird davon ausgegangen, dass bestehende Aussenflächen der Schule in der F-Zone weiterhin benutzt werden. Diese sind grösstenteils als Teil der Schulhausanlage 1980 realisiert worden und genießen somit Bestandesgarantie.

Bei der Testplanung wurde zuerst davon ausgegangen, dass das neue Sekundarschulhaus aufgrund des Nutzflächenbedarfs eine eigenständige Arealüberbauung bedingt. Bei genauerer Prüfung hat sich dann aber gezeigt, dass auf eine Herauslösung aus der altrechtlichen Gesamtüberbauung «Unteraffoltern» verzichtet werden kann. Die bestehenden Ausnutzungsreserven innerhalb der Gesamtüberbauung reichen aus, um das Bauvorhaben zu realisieren. Einzig die aktuellen Nutzungsbestimmungen in der heute geltenden Wohnzone mit einem Pflicht-Wohnanteil von 75% steht einem Schulhaus-Neubau planungsrechtlich entgegen.

Eine Zusammenlegung der beiden Parzellen AF4641 und AF4505 erscheint sinnvoll, um für die Ausnutzung und Anordnung des Neubaus des Sekundarschulhauses mehr Spielraum zu gewinnen.

## 2.5.2 Projektwettbewerb

Für den Neubau des geplanten "Sekundarschulhauses Im Isengrind" wurde ein Projektwettbewerb durchgeführt. Dieser wurde als einstufiger, offener Projektwettbewerb für Generalplaner am 27. März 2020 publiziert. Die Entwürfe wurden Ende August/ Anfang September 2020 abgegeben. Die Ausstellung der Ergebnisse mit Medienkonferenz folgt Mitte Dezember 2020.

Die Realisierung des Neubaus ist zwischen dem 2. Quartal 2023 und dem 2. Quartal 2025 vorgesehen, der Bezug auf das Schuljahr 2025/ 2026.

Der Projektierungskredit wurde vom Stadtrat am 30. Oktober 2019 mit Beschluss 2019/951 dem Gemeinderat (GR Nummer 2019/454) überwiesen. Der Gemeinderat hat der Vorlage am 06.05.2020 zugestimmt.

## 3 Gegenstand der BZO-Teilrevision

### 3.1 Änderung des Zonenplans

Die Parzelle AF4505 wird mit der vorliegenden BZO-Teilrevision der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe4F zugewiesen. Dies ist die gleiche Zone, in welcher auch die bestehende Schulanlage "Im Isengrind" auf der benachbarten Parzelle AF4641 liegt. Ein Schulhaus wäre in der aktuellen Wohnzone W4 mit einem Mindest-Wohnanteil von 75% planungsrechtlich nicht zulässig. Die Zuweisung in die Zone für öffentliche Bauten entspricht dem Vorhaben.

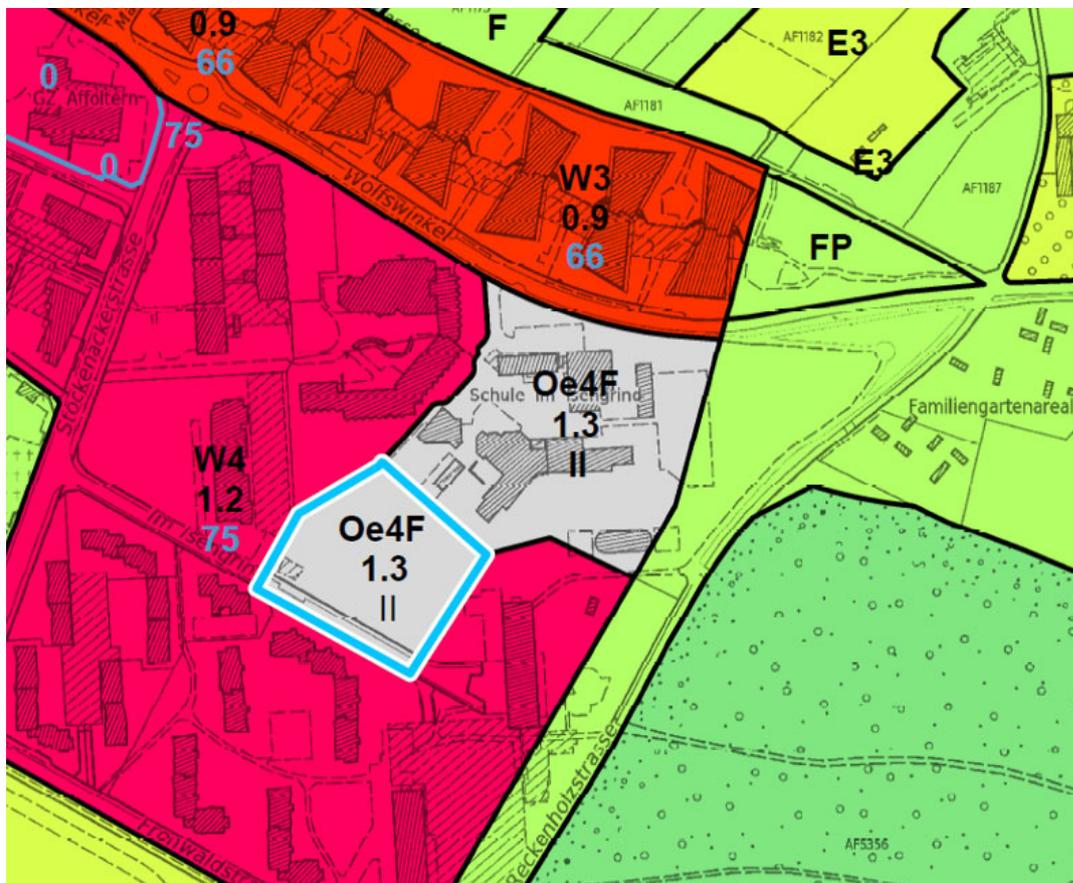


Abb. 4: Beabsichtigte Zonenplanänderung (Darstellung gemäss Darstellungsverordnung) mit Zonenbezeichnung, Ausnutzungsziffer und Empfindlichkeitsstufe gemäss Art. 3 BZO sowie Wohnanteil, beantragte Festlegungen (hellblau)

Die Empfindlichkeitsstufe verändert sich nicht. Nach der Teilrevision gilt weiterhin die Empfindlichkeitsstufe II, wie auch in den angrenzenden Wohnzonen (Art. 3 BZO Abs. 1b und Abs. 4).

In der Zone Oe4F gemäss Art. 24a BZO sind 4 Vollgeschosse, 2 anrechenbare Untergeschosse und 1 anrechenbares Dachgeschoss möglich. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 15,5m und der minimale Grenzabstand 3,5m.

Die zusätzliche Bezeichnung mit dem Buchstaben F zeigt an, dass dieses Gebiet gleichermaßen der Erfüllung von Schulbedürfnissen und der Quartiersversorgung mit Freiflächen dient. In der Zone Oe4F ist eine Freiflächenziffer von mindestens 50% einzuhalten.

Durch die Zonenplanänderung erhöht sich die Ausnützungsziffer auf dem Grundstück AF 4505 von 120% (Wohnzone 4) auf 130% (Zone für öffentliche Bauten Oe4).

Gemäss Art. 8 BZO sind Arealüberbauungen in Zonen für öffentliche Bauten zulässig.

Im vorliegenden Fall sind für die Berechnung der Ausnützungsreserve die Bestimmungen der altrechtlichen Arealüberbauung, der «Gesamtüberbauung Unteraffoltern» massgebend. Es wird von einer bestehenden Ausnützung von 74.5% ausgegangen.

Durch die beabsichtigte Zusammenlegung der Grundstücke AF4505 und AF4641 entsteht eine zusammenhängende Grundstücksfläche von 20'663 m<sup>2</sup>. Bei Annahme einer Arealüberbauung beträgt die Ausnützungsreserve 18'183 m<sup>2</sup> in den Vollgeschossen (AZ Areal =  $130 + 130/4 = 162.5\%$ , abzüglich  $74.5\% = 88\%$  AZ).

## 4 Übergeordnete Grundlagen und Rahmenbedingungen

### 4.1 Kantonale Richtplanung

Der Bereich der Zonenplanänderung ist im Siedlungsgebiet. Nördlich folgen Landwirtschafts- und Erholungsgebiet sowie Autobahn, östlich ein Waldgebiet, südlich die Furttal-Bahnlinie.

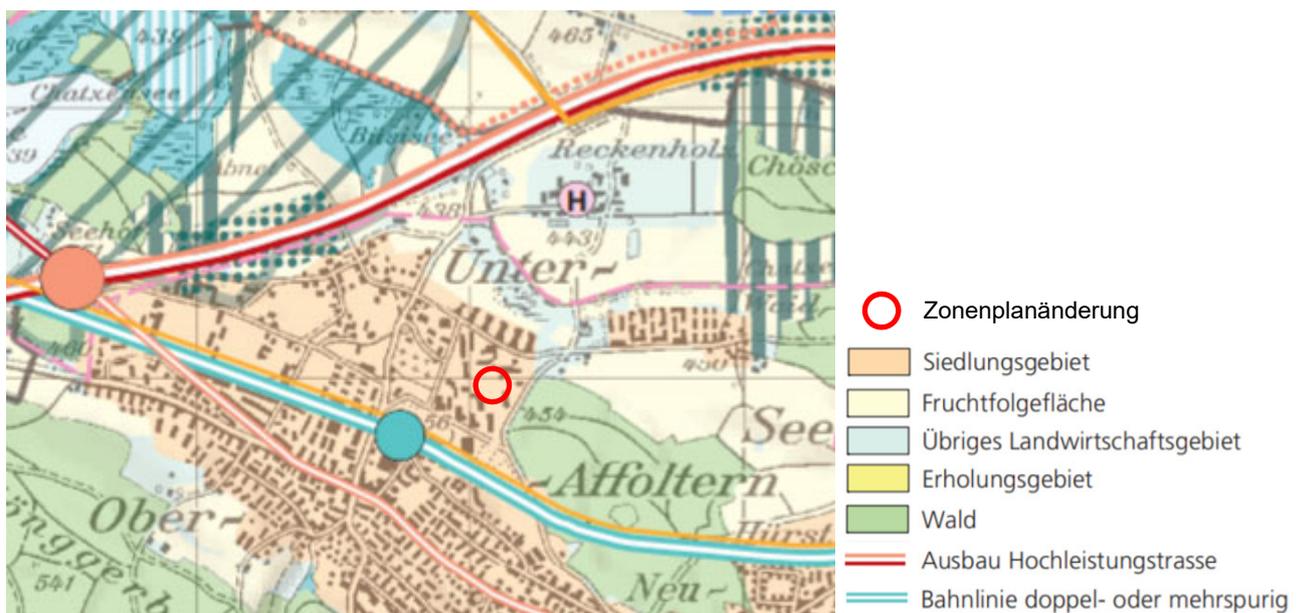


Abb. 5: Kantonaler Richtplan, Richtplankarte, Ausschnitt (Beschluss des Kantonsrates (Festsetzung), Stand 22. Oktober 2018) mit Standort Zonenplanänderung

## 4.2 Regionaler Richtplan

Im Regionalen Richtplan ist das Schulareal nicht speziell ausgewiesen. In der weiteren Umgebung ist der historische Ortskern Unter-Affoltern und das Zentrumsgebiet um den Zehntenhausplatz bezeichnet. Im Erholungsgebiet im Osten sind der Vernetzungskorridor am Katzenbach und das Freihaltegebiet am Schwandenholz eingetragen.

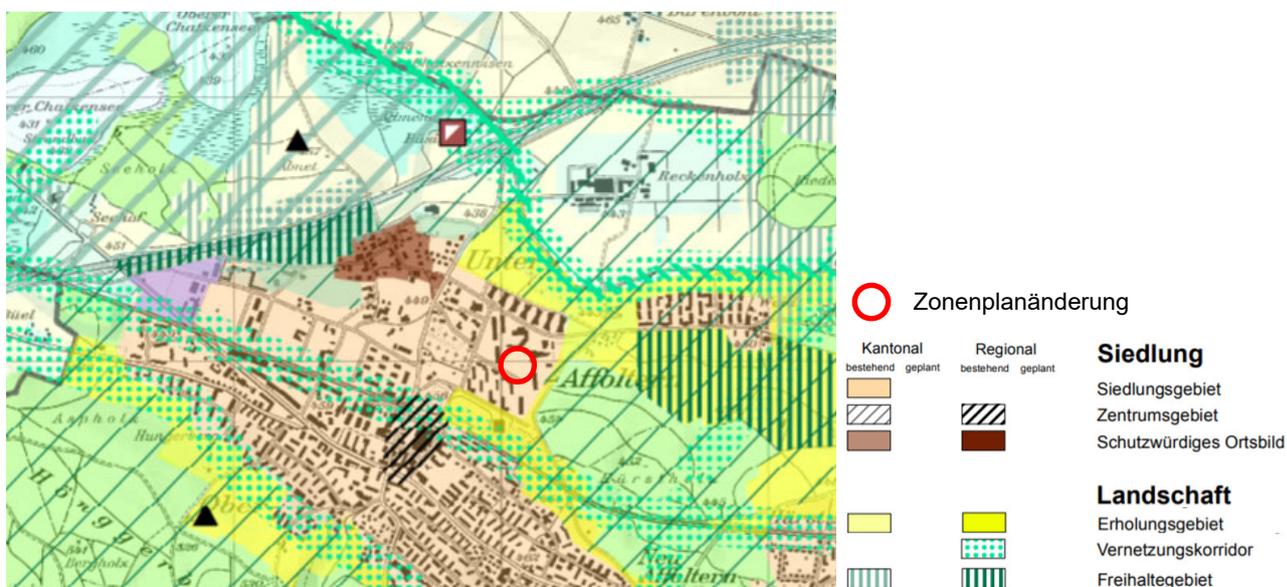


Abb. 6: Regionaler Richtplan, Richtplankarte Siedlung und Landschaft, Ausschnitt (Beschluss des Regierungsrates vom 21. Juni 2017 (RRB Nr. 576/2017))

## 4.3 Kommunaler Richtplan

Der kommunale Richtplan Verkehr wird derzeit zusammen mit der erstmaligen Erarbeitung eines kommunalen Richtplans Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen aktualisiert.

Der Stadtrat hat beide Richtpläne zusammen mit den Einwendungsberichten dem Gemeinderat zur Beratung und Festsetzung überweisen. Diese überarbeiteten Richtpläne sind das Ergebnis einer umfangreichen Auswertung der Einwendungen aus der öffentlichen Auflage sowie der kantonalen Vorprüfung.

### 4.3.1 Verkehr

Der überarbeitete kommunale Richtplan Verkehr wurde mit Stadtratsbeschluss Nr. 0950/2019 vom 30. Oktober 2019 dem Gemeinderat überwiesen. Er soll den bisherigen ablösen (RRB Nr. 1438, 22. September 2004).

Wesentliche Veränderungen sind in diesem Gebiet nicht vorgesehen.

Die in Nord-Süd Richtung verlaufenden Stöckenacker- und Reckenholzstrasse sind mit der neuen Festlegung "Fusswege mit erhöhter Aufenthaltsqualität" bezeichnet. Diese verbessern die Zugänglichkeit zum Freiraumangebot oder tragen selbst durch ihre Lage und Gestaltung zum Freiraumerlebnis bei.

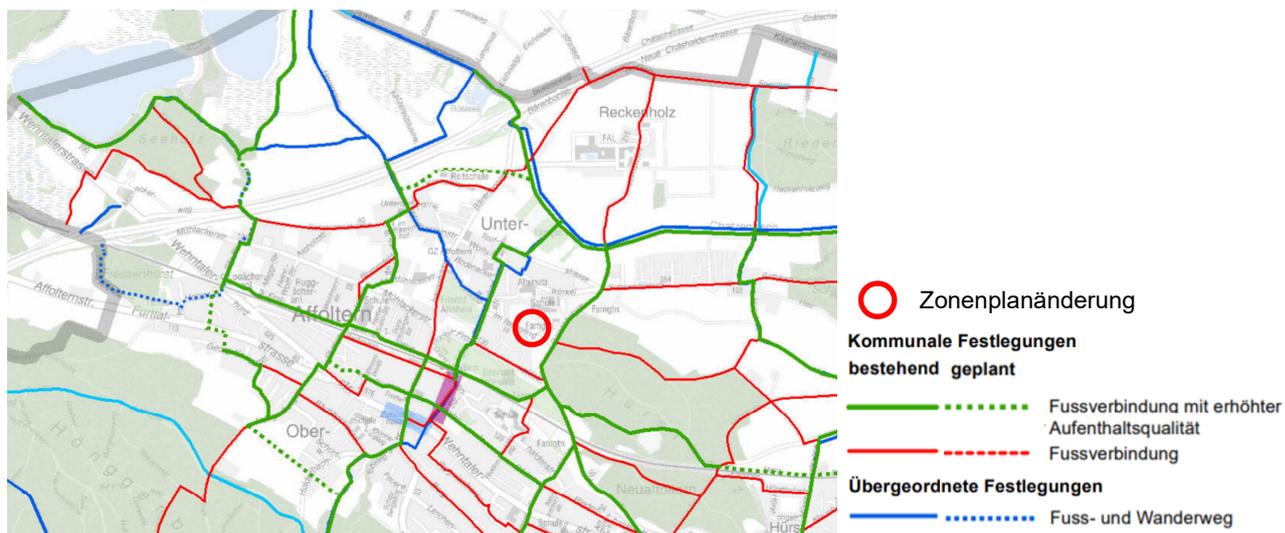


Abb. 7: Kommunalen Richtplan, Richtplankarte Fussverkehr, Ausschnitt  
(Antrag des Stadtrates an den Gemeinderat vom 30. Oktober 2019, STRB Nr. 0950/2019)

#### 4.3.2 Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen

Der erstmals erstellte kommunale Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen konkretisiert und ergänzt die Themen des regionalen Richtplans. Er zeigt auf, wie die Anforderungen an eine qualitätsvolle räumliche Entwicklung vor dem Hintergrund des anhaltenden Bevölkerungswachstums erfüllt werden können. Mit Stadtratsbeschluss 0939/2019 vom 24. Oktober 2019 wurde der nach der öffentlichen Auflage bereinigte kommunale Richtplan dem Gemeinderat überwiesen.

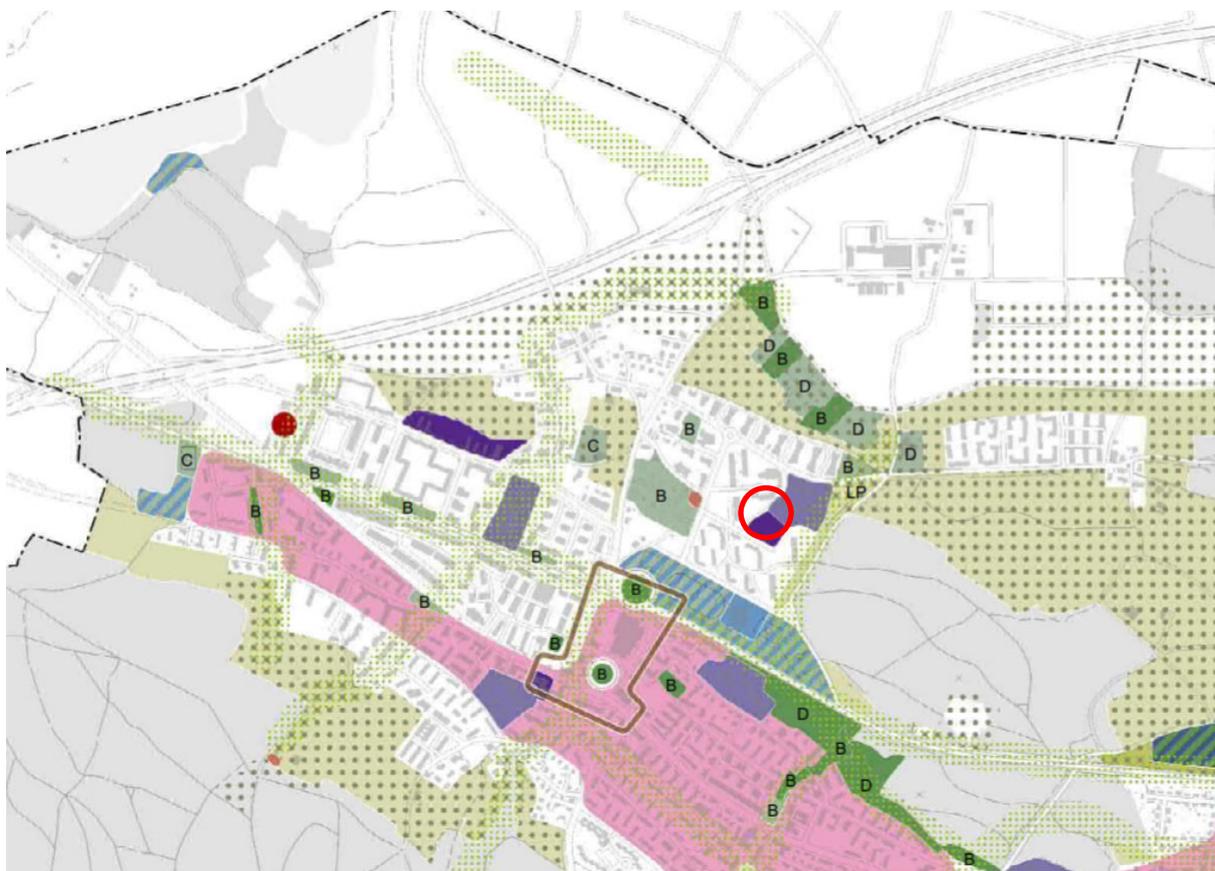




Abb. 8: Kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen, Kartenausschnitt (Antrag des Stadtrates an den Gemeinderat vom 24. Oktober 2019, STRB Nr. 0939/2019)

In den Festlegungen ist die Flächenerweiterung der bestehenden Schulanlage mit einer Richtgrösse von 5 500 m<sup>2</sup> und mittelfristigem Realisierungshorizont dargestellt.

#### 4.4 Weitere übergeordnete Gesetze und Grundlagen

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

Die Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich ist noch nicht an die harmonisierten Baubegriffe gemäss der seit 1. März 2017 in Kraft stehenden PBG-Teilrevision angepasst. Für die vorliegende BZO-Teilrevision «Im Isengrind» gelten die Baubegriffe gemäss dem Planungs- und Baugesetz (PBG)<sup>2</sup> in der Fassung bis zum 28. Februar 2017.

##### 4.4.2 Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP)

Die Darstellung entspricht der Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen vom 11. Mai 2016 (VDNP; LS 701.12) und den von der Baudirektion in Anwendung von § 2 Abs. 2 VDNP gestatteten Abweichungen gemäss Schreiben vom 25. September 2018.

<sup>2</sup> vom 7. September 1975, LS 700.1.

## **5 Sachthemen / Auswirkungen**

### **5.1 Bauzonenkapazität und –reserve**

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme hat geringfügigen Einfluss auf die Bauzonenkapazität und –reserve. Durch die Zonenplanänderung erhöht sich die Ausnützungsziffer auf dem Grundstück AF4505 um 10% (von 120% Wohnzone 4 auf 130% Zone für öffentliche Bauten Oe4).

### **5.2 Ausgleich der planungsbedingten Vorteile**

Für Planungsvorteile, die durch die Schaffung zusätzlicher Verdichtungspotenziale entstehen, soll ein angemessener Ausgleich erfolgen. Dazu schreibt das Raumplanungsgesetz (RPG) in Artikel 5 vor, dass die Kantone eine Regelung für den Ausgleich planungsbedingter Mehr- und Minderwerte einführen. Im Kanton Zürich tritt das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) zusammen mit der Verordnung (MAV) am 1.1.2021 in Kraft.

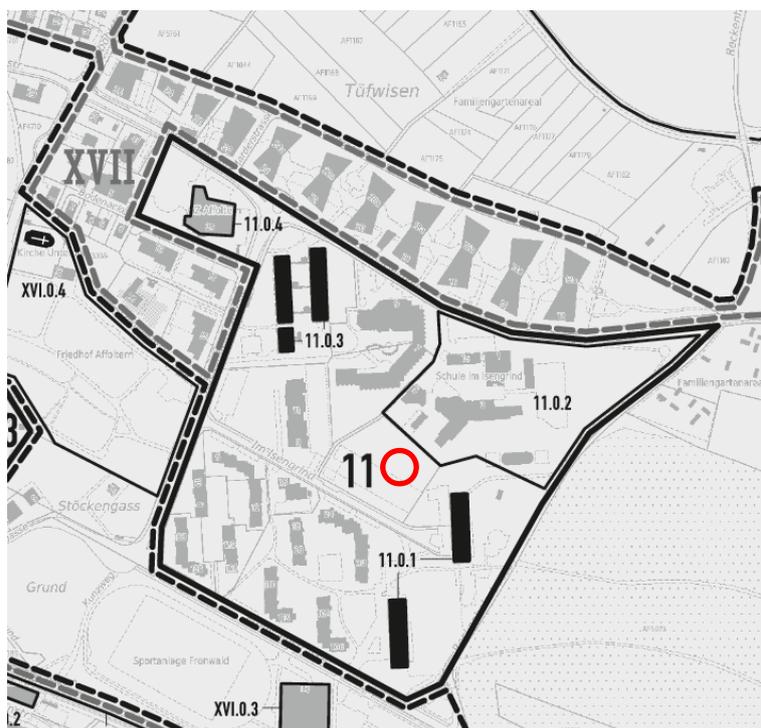
Die Umzonung einer Bauzone W4 mit AZ 120% in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe4F mit AZ 130% und zwei zulässigen anrechenbaren Untergeschossen führt trotz der Mehrausnützung von 10% und den zusätzlichen beiden anrechenbaren Untergeschossen nicht zu einem Planungsmehrwert. Im Gegenteil, der Wert der betreffenden Grundstücke wird erheblich reduziert, da die zulässige Nutzung in der Oe4F stark eingeschränkt ist und keine rein kommerzielle Nutzung zulässt. Es ist im vorliegenden Fall von einem Planungsminderwert auszugehen.

### **5.3 Ortsbild-, Denkmal-, Natur- und Landschaftsschutz**

#### **5.3.1 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung der Schweiz ISOS**

Seit dem 1. Oktober 2016 ist das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) für die Stadt Zürich in Kraft. Das ISOS ist von seiner Natur her den Sachplänen und Konzepten im Sinne von Art. 13 RPG gleichgestellt und in diesem Umfang bei der Richt- und Nutzungsplanung mittelbar zu berücksichtigen. Dies bedeutet, dass die Interessen an der Erhaltung und Schonung der im ISOS bezeichneten Objekte in die Planung einzubeziehen sind und gegen andere mit der Planungstätigkeit verfolgte Interessen abzuwägen sind. Bei der Erfüllung von kantonalen oder kommunalen Aufgaben rechtfertigen dabei nicht nur höherwertige Interessen von ebenfalls nationaler Bedeutung einen Eingriff in die schützenswerten Bauten, sondern es genügen auch erhebliche Interessen von kantonaler oder kommunaler Bedeutung (Siedlungsentwicklung nach innen, Stadtentwicklung etc.).

## BZO-Teilrevision «Im Isengrind», Zürich Affoltern



 Zonenplanänderung

Abb. 9: Plan ISOS Affoltern, Ausschnitt Plan Nordwest

**G Gebiet, B Baugruppe, U-Zo Umgebungszone,  
U-Ri Umgebungsrichtung, E Einzelement**

Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Hinweis	Störend
G	11	Im Isengrind: gemäss Gesamttrichtplan Unteraffoltern der 1960er-Jahre erstellte Grossüberbauung mit kommunalen und genossenschaftlichen Wohnsiedlungen, Schule und Gemeinschaftszentrum; konsequent in Nord-Süd-Richtung angeordnete Bandsiedlungen und markante Scheibenhochhäuser, dazwischen parkartige, fließend in die umliegenden Sportanlagen übergehende Grünräume, 1970er-/frühe 1980er-Jahre	BC	/	×	/	C		
E	11.0.1	An Le Corbusiers Leitbild der vertikalen Stadt anlehrende, prägnante, 14-geschossige Scheibenhochhäuser auf mächtigen Betonstützen mit je zwei aus der Fassadenflucht hervorkragenden Geschossen, 1967–70				×	A		
	11.0.2	Schule Isengrind, grossflächige Anlage mit Wiesen, vielen Bäumen, Spielplätzen, Sporthalle, Hort- und Kindergartenpavillon um dreiflügeligen Schulzimmertrakt, 1979						o	
E	11.0.3	Kommunale Wohnsiedlung Unteraffoltern III exponiert in Strassenverzweigung, zwei parallel ausgerichtete, durch Passerellen über länglichen Erschliessungshof miteinander verbundene Flachdachriegel, am südlichen Kopf frei stehender Trakt mit Alterswohnungen, 1980/81				×	A		
	11.0.4	Gemeinschaftszentrum Bodenacker, grossflächiger, zweigeschossiger Flachdachbau, 1983						o	

Abb. 10: Ausschnitt Tabelle ISOS Affoltern

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme steht im Einklang mit den Schutzzielen des ISOS. Der Geltungsbereich der vorliegenden Revision tangiert keine ISOS-Schutzziele.

Die Parzelle AF4505 befindet sich innerhalb der Grossüberbauung Unteraffoltern, mit Erhaltungsziel C (Charaktererhalt). Die Schulhausanlage ist als Hinweis vermerkt. Die benachbarten prägnanten, 14-geschossigen, an Le Corbusiers Unités d'Habitation anlehrenden Scheibenhochhäuser (11.0.1) sind mit Erhaltungsziel A (Substanzerhalt) bezeichnet.

### 5.3.2 Denkmalschutz

Der Geltungsbereich der vorliegenden Revision tangiert keine kommunalen und überkommunalen Schutz- und Inventarobjekte.

Die benachbarten zwei Hochhäuser von Unteraffoltern II sowie die Siedlung Unteraffoltern III sind Denkmalschutzobjekte von kommunaler Bedeutung. Ebenso ist die jeweilige Umgebung im Inventar der Gartendenkmalpflege aufgeführt.

Innerhalb der Schulhausanlage sind Gebäude weder im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung noch in einem anderen Denkmalpflegeinventar aufgeführt. Das 1989 erbaute Kindergartengebäude von De Biasio + Scherrer Architekten ist als schützenswert eingestuft.

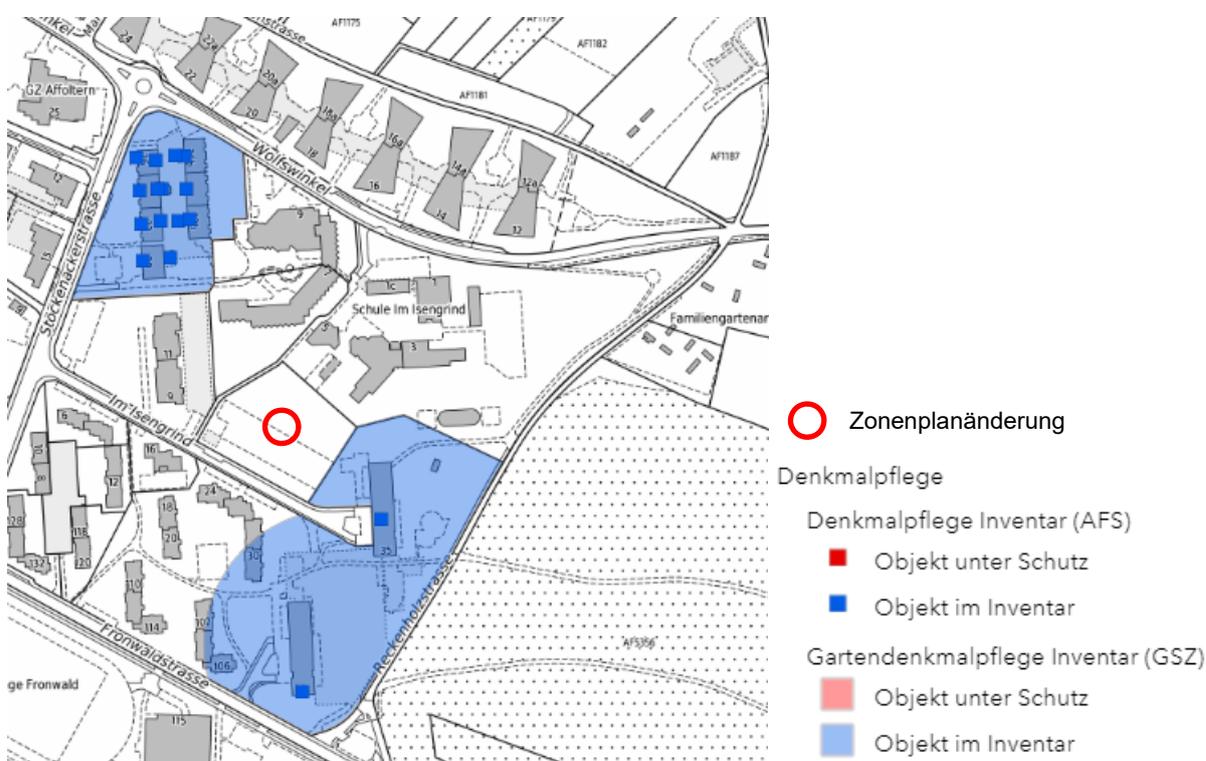


Abb. 11: Denkmalpflege Inventar und Gartendenkmalpflege Inventar (Ausschnitt MapAfS 02.04.2020)

### 5.3.3 Natur- und Landschaftsschutz

Bautätigkeit, Erholungsnutzung und intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung beeinträchtigen die Vielfalt der Lebensräume und führen zu einem Verlust der Artenvielfalt einheimischer Pflanzen und Tiere. Nationale und überkommunale Inventare dienen dazu, dass bei Planungen Schutzobjekte berücksichtigt werden. So können Freihaltezonen einen wichtigen Beitrag zum Schutz der Natur und der Landschaft leisten. In intensiv genutzten Gebieten inner- und ausserhalb der Siedlung ist für ökologischen Ausgleich zu sorgen, so z.B. durch naturnahe und standortgerechte Vegetation oder durch Flachdachbegrünungen mit einheimischen Pflanzen.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Revision tangiert keine kommunalen und überkommunalen Schutzgebiete und kein Natur- und Landschaftsschutzinventar.

### **5.3.4 Ökologische Vernetzungskorridore**

Der Geltungsbereich der vorliegenden Revision tangiert keine kommunalen und überkommunalen ökologischen Vernetzungskorridore (siehe Kap. 4.3.2, komm. Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen).

### **5.4 Verkehr und Erschliessung**

Die Erschliessung der zukünftigen Sekundarschule für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die bestehende Strasse Im Isengrind. Die Haltestellen Fronwald und Unteraffoltern der Buslinie 62 sind, wie auch der Bahnhof Affoltern (Gehdistanz ca. 350 m), gut über Fusswege erreichbar. Über die Fronwald- und die Reckenholzstrasse sowie den Wolfswinkel bestehen gute kommunal und regional klassierte Veloverbindungen in alle Richtungen.

### **5.5 Freiraumversorgung**

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme hat längerfristig positiven Einfluss auf die Freiraumversorgung. Generell ist das Gebiet gut mit Freiräumen versorgt, bedingt auch durch seine Lage am Siedlungsrand und die starke Durchgrünung. Mit der Zonenplanänderung zu Oe4F wird im Gegensatz zur aktuellen Wohnzone W4, die keine Freiflächenziffer aufweist, eine Freiflächenziffer von 50% festgelegt. Gemäss Wettbewerbsprogramm ist das vergrösserte Schulareal ausserhalb der Schulbetriebszeiten öffentlich zugänglich und steht dann allen Quartierbewohnenden zur Verfügung.

### **5.6 Öffentliche Infrastruktur**

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme steht im Einklang mit den Planungsgrundsätzen gemäss Art. 3 RPG. Die öffentliche Infrastruktur (Schulhausbauten) kann aufgrund der Planungsmassnahme bedarfsgerecht ergänzt werden. Es sind keine weiteren Massnahmen im Bereich von öffentlichen Infrastrukturen erforderlich.

### **5.7 Naturgefahren**

#### **5.7.1 Hochwasserschutz / Oberflächenabfluss**

Hochwasser sind für viele Gemeinden wiederkehrende Ereignisse mit teilweise grosser Schadenfolge. Durch eine angepasste Nutzung sowie durch einen sachgerechten Unterhalt des Gewässer- raumes wird der Schutz vor Hochwasser langfristig gesichert. Schutzbauten gegen Hochwasser oder Massnahmen am Objekt selbst sind in Gebieten notwendig, in welchen die vorgängig genannten Massnahmen keinen Beitrag zum Hochwasserschutz leisten können.

Gemäss Gefahrenkarte liegt die von der Teilrevision betroffene Parzelle AF4505 ausserhalb des relevanten Gefahrenbereichs Hochwasser.

#### **5.7.2 Massenbewegungen**

Gemäss Gefahrenkarte liegt die von der Teilrevision betroffene Fläche ausserhalb des relevanten Gefahrenbereichs Massenbewegungen.

## 5.8 Umwelt

### 5.8.1 Belastete Standorte/Bodenverschiebungen

Im Geltungsbereich der vorliegenden Revision sind gemäss Kataster der belasteten Standorte (KbS) keine belasteten Standorte verzeichnet.

### 5.8.2 Lokalklima

Die zunehmende Hitzebelastung in Städten hat negative Auswirkungen auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Bewohnenden. Die Klimakarten des Kantons Zürich enthalten Informationen zu Lufttemperaturen, Kaltluftströmen und bioklimatischen Bedingungen am Tag und in der Nacht während einer sommerlichen Schönwetterlage und erlauben eine Abschätzung der Situation.

Die Parzelle AF4505 liegt ausserhalb des Kaltluftsystems, zwischen einem Entlastungsgebiet (Fronwald) und einem Hotspot (Zentrum Affoltern). Die Parzelle wird nicht von Luftströmen erfasst.

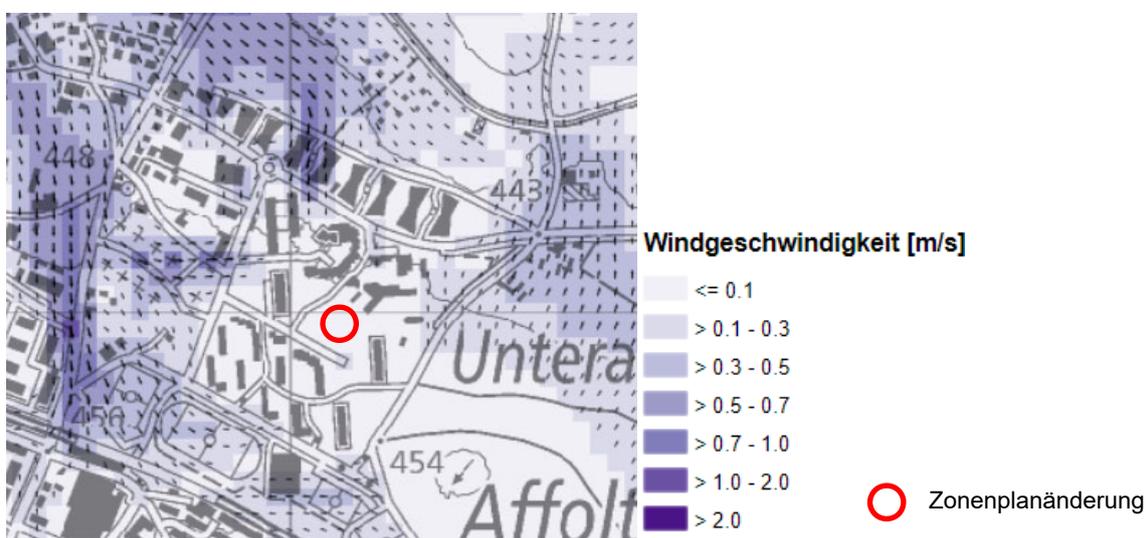


Abb. 12: Bodennahe Kaltluftströme, Klimaanalysekarte Kanton Zürich, Windgeschwindigkeiten um 4 Uhr

Die Parzelle AF4505 zeigt im Vergleich zur Umgebung keinen nächtlichen Wärmeinseleffekt. Tagsüber ist aber die Wärmebelastung auf der Parzelle verglichen mit der Umgebung höher. Die bestehende Grünfläche hat teilweise hohe bioklimatische Bedeutung.

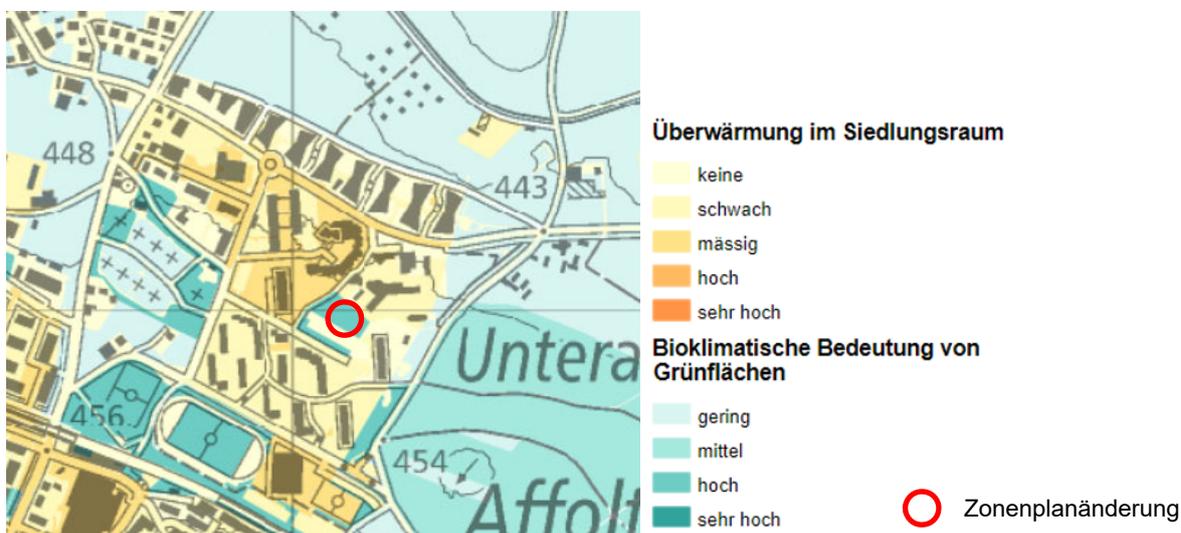


Abb. 13: Planhinweiskarte, Klimaanalyse Kanton Zürich, Überwärmung und Bedeutung von Grünflächen, um 4 Uhr

Der Stadtrat hat am 4. März 2020<sup>3</sup> die Fachplanung Hitzeminderung beschlossen. Diese verfolgt drei Hauptziele, mit jeweils unterschiedlichen Gewichtungen je nach Standort:

- die Überwärmung im gesamten Stadtgebiet vermeiden,
- vulnerable Stadtgebiete gezielt entlasten und
- das bestehende Kaltluftsystem der Stadt Zürich erhalten.

Die Fachplanung Hitzeminderung umfasst Grundlagen und Analysen sowie eine Toolbox zur Hitzeminderung, deren Erkenntnisse in drei Teilplänen zusammengefasst werden:

Der Teilplan «Entlastungssystem» zeigt, wie die Stadt in besonders vulnerablen Stadtgebieten (Hotspots) im Bestand mit rascher Wirkung entlastende Massnahmen umsetzen kann. Diese Zonenplanänderung betrifft kein besonders vulnerables Gebiet.

Der Teilplan «Kaltluftsystem» zeigt die nächtliche Entstehung und Ausbreitung von kühler Luft und die damit verbundenen planerischen Empfehlungen auf.

Diese Zonenplanänderung liegt ausserhalb der Kaltluftströme (s. Abb. 12)

Der Teilplan «Hitzeminderung» zeigt flächendeckend für das gesamte Stadtgebiet die möglichen Handlungsweisen zur Reduktion der Hitzebelastung in den verschiedenen Stadt- und Freiraumstrukturen.

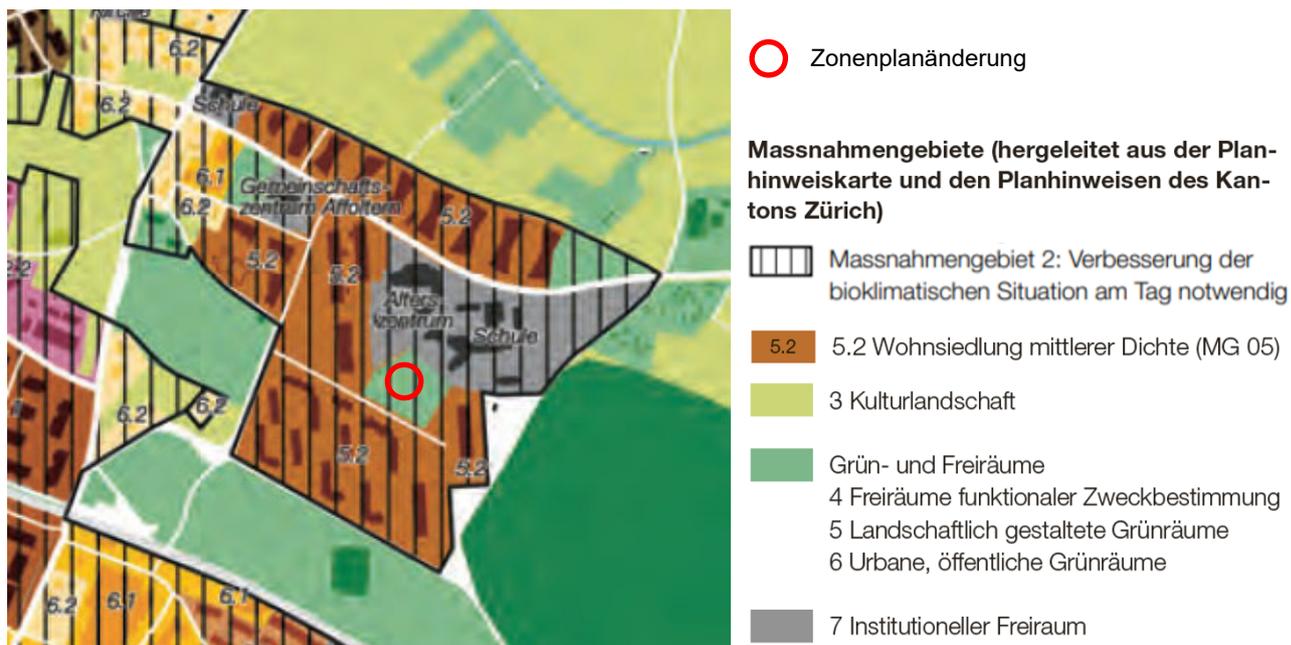


Abb. 14: Fachplanung Hitzeminderung, Teilplan Hitzeminderung

Der Geltungsbereich der BZO-Teilrevision Im Isengrind ist dem Massnahmegebiet 2 zugeteilt, wo Massnahmen zur Verbesserung der bioklimatischen Situation vornehmlich am Tag notwendig sind. Er wird im Teilplan «Hitzeminderung» dem Stadtstrukturtyp «Institutionelle Einrichtung» zugeordnet, umgeben von «Wohnsiedlungen mittlerer Dichte». Für beide Strukturtypen sind alle Handlungsansätze möglich.

- Baukörper für günstiges Mikroklima optimieren, Gebäudestellung auf Luftaustausch ausrichten, Dächer und Fassaden klimaökologisch begrünen
- Grünflächen klimaökologisch gestalten, gebäudenahen Aussenraum beschatten,

<sup>3</sup> Stadt Zürich, Stadtrat, Stadtratsbeschluss 178/2020 vom 4. März 2020

- Aufenthalts-, Bewegungs- und Verkehrsräume beschatten, entsiegeln und begrünen,
- Materialien mit hoher Albedo für Strassen- und Platzoberflächen sowie Fassaden- und Dachmaterialien verwenden
- Wasser im städtischen Raum etablieren, Regenwasser zurückhalten und versickern
- sowie Energie effizient nutzen

Im Projektwettbewerb für das neue Sekundarschulhaus wird ein Vorschlag gesucht, der die vielfältigen Anforderungen an den Aussenraum ideal mit den Anforderungen an Begrünung und Klimagerechtigkeit verbinden kann. Das Wettbewerbsprogramm<sup>4</sup> nennt folgende Massnahmen zur Hitze-minderung (Auszug):

- Minimierung der versiegelten und unterbauten Flächen.
- Befestigte Flächen auf das notwendige Minimum beschränken und möglichst mit versickerungsfähigen Belägen ausstatten.
- Grünflächen maximieren und naturnah mit unterschiedlichen Vegetationstypen aus einheimischen Arten bepflanzen.
- Bestand an Grossbäumen möglichst erhalten sowie mit alterungsfähigen und hitzebeständigen Neupflanzungen ergänzen.
- Regenwasser möglichst an Ort versickern. Allenfalls notwendige Retentionsvolumen in Form offener, natürlich gestalteter, Becken in die Aussenraumplanung mit einbeziehen.
- Flachdächer ökologisch und klimatisch wertvoll mit einheimischen, regionaltypischen Arten begrünen sowie mit Nistmöglichkeiten für gebäudebewohnende Vögel und Insekten ausstatten. Solaranlagen genügend hoch aufständern und deren Verschattung vermeiden.
- Geeignete Fassaden und andere Vertikalelemente wie Mauern und Stützen mit bodengebundenen Pflanzen begrünen.
- Stark wärmeabsorbierende, dunkle Oberflächen vermeiden und nach Möglichkeit für eine gute Luftzirkulation zwischen den Baukörpern sorgen.
- Südfassaden beschatten
- Schaffung von beschatteten Aussenräumen durch Bepflanzung (klimaökologische Ausgleichsflächen) oder Gebäudeelemente (Pergolen, Sonnensegel).

Mit diesen Einflussfaktoren kann die Problematik des tagsüber spürbaren Wärmeinseleffekts positiv beeinflusst werden.

### 5.8.3 Luft

Im Gebiet der Zonenplanänderung liegen die Immissionsgrenzwerte für Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) mit einem Jahresmittelwert von 20-25 µg/m<sup>3</sup> grossflächig unter dem Grenzwert, die Feinstaub-Immissionen (PM<sub>10</sub>- Jahresmittelwert von 20-22 µg/m<sup>3</sup>) aber im/über dem Bereich des Grenzwertes, wie in weiten Teilen des städtischen Siedlungsgebietes. Für die Belastung verantwortlich sind vor allem der motorisierte Strassenverkehr, die Feuerungen sowie die Anlagen von Industrie und Gewerbe.

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme sieht keine Änderung vor, die einen Einfluss auf die Luftbelastungen haben könnte. Es ist davon auszugehen, dass die Schadstoffbelastung nicht

---

<sup>4</sup> Projektwettbewerb im offenen Verfahren, Sekundarschulhaus Im Isengrind, Zürich-Affoltern, 26. März, 2020

zunimmt, da die Anlage gut von öffentlichem Verkehr und vom Fuss- und Veloverkehr erschlossen ist.

#### 5.8.4 Grundwasser

Der Geltungsbereich der vorliegenden Revision tangiert keine Grundwasserschutzzone. Die Parzelle AF4505 liegt im Gewässerschutzbereich üB, ausserhalb von nutzbaren Grundwasservorkommen.

#### 5.8.5 Oberflächengewässer/ Gewässerschutz/ Wassernutzung

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme sieht keine Änderung vor, die einen Einfluss auf die Gewässer und die Wassernutzung haben könnte.

#### 5.8.6 Lärmschutz

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme sieht keine Änderung vor, die einen Einfluss auf den Lärm haben könnte.

Für die Parzelle AF4505 in Zürich-Affoltern gilt die Empfindlichkeitsstufe (ES) II gemäss Lärm-schutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV, SR 814.41). Durch die Umzonung in die OE4F gilt nach Art. 3 BZO für diese Zone weiterhin die ES II.

Das zukünftige Schulhausareal grenzt im Süden an die öffentliche Strasse Im Isengrind und gilt als erschlossen. Die Immissionsgrenzwerte für Strassenverkehrslärm betragen 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht. Im Lärmemissionskataster ist die Strasse nicht erfasst, da dort weniger als 100 Fahrzeuge/h verkehren. Die nächstgelegenen lärmrelevanten Strassen (Wolfswinkel, Stöcken-ackerstrasse und Reckenholzstrasse) liegen mehr als 100 m entfernt. Wird die Lärmbelastung auf der Parzellengrenze aufgrund der Lärmbelastung auf den nächsten Strassen von max. 67.9 dB(A) am Tag und 55.5 dB(A) in der Nacht (Wolfswinkel) geschätzt, resultieren Werte weit unter den Grenzwerten. Somit kann davon ausgegangen werden, dass die Grenzwerte auch mit der zusätzlichen Nutzung nicht überschritten werden. Zudem ist bei einer Schule vor allem von einer Zunahme des Fuss- und Veloverkehrs auszugehen. Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

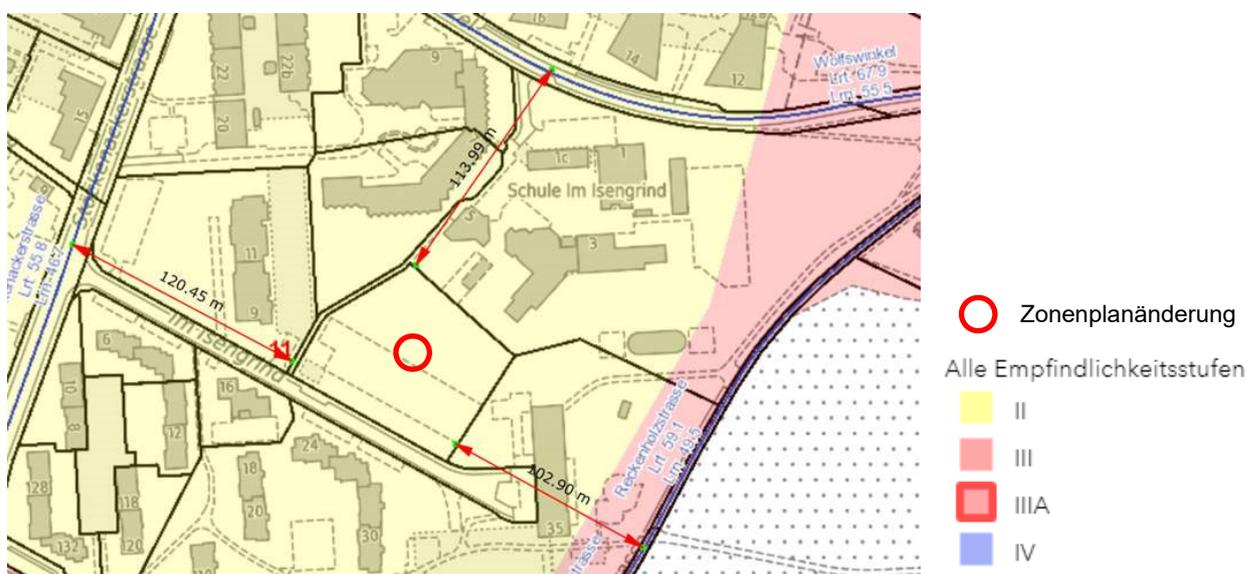


Abb. 15: Strassenlärm: Distanzen zu den erfassten Strassenabschnitten, UGZ 26.03.2020

### **5.8.7 Störfallvorsorge**

Der Geltungsbereich der vorliegenden Revision tangiert keine Einträge des Chemie-Risikokatasters. Der Konsultationsbereich der Furttal-Bahnlinie tangiert diese Parzelle nicht.

### **5.8.8 Energie**

Der nordwestliche Teil des Quartiers Affoltern liegt gemäss gültiger Energieplankarte der Stadt Zürich (STRB Nr. 1048/2019) in einem Gebiet mit Gasversorgung. Im Gasversorgungsgebiet ohne Fernwärmeversorgung sind bei Neubauten oder beim Heizungsersatz dezentrale Lösungen mit erneuerbaren Energien zu prüfen.

Der Energiebedarf ist generell mit geeigneten Massnahmen zu optimieren, so dass der Verbrauch reduziert wird. Da es sich hier um eine Arealüberbauung handelt, gelten gemäss BZO Art. 8 Abs. 8 erhöhte Anforderungen an die Wärmedämmvorschriften. Somit kann von einer rationellen Energienutzung ausgegangen werden.

Im Wettbewerbsprogramm wird eine Wärmeversorgung nach Minergie-P gefordert, ein Anschluss an den Wärme- bzw. Energieverbund Wolfswinkel/ Isengrind als naheliegend bezeichnet.

### **5.8.9 Nichtionisierende Strahlung (NIS)**

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme sieht keine Änderung vor, die einen relevanten Einfluss auf die Nichtionisierende Strahlung haben könnte.

### **5.8.10 Neobiota**

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme sieht keine Änderung vor, die einen Einfluss auf Neobiota haben könnte. Auf der Parzelle AF4505 sind keine Vorkommen gekennzeichnet.

### **5.8.11 Abfälle, Boden und Wald**

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme sieht keine Änderung vor, die einen Einfluss auf Entsorgung, die Fruchtfolgeflächen oder den Wald gemäss Art. 10 Waldgesetz (WaG, SR 921.0) haben könnte.

## 6 Interessensabwägung

Stehen den Behörden laut Art. 3 RPV bei Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben Handlungsspielräume zu, so wägen sie die Interessen gegeneinander ab, in dem sie die betroffenen Interessen ermitteln sowie beurteilen und dabei insbesondere die Vereinbarkeit mit der anzustrebenden Entwicklung und die möglichen Auswirkungen berücksichtigen.

Die altrechtliche Arealüberbauung «Unteraffoltern» liegt gemäss kantonalem Richtplan im Siedlungsgebiet. Das revidierte Raumplanungsgesetz (Art. 1 Abs. 2 RPG) wie auch der kantonale Richtplan erteilen insbesondere der Stadt Zürich den Auftrag zur Siedlungsentwicklung nach innen. Mit der erstmaligen Erarbeitung des kommunalen Richtplans Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen konkretisiert die Stadt Zürich, welche Gebiete für die bauliche Verdichtung geeignet sind und bezeichnet Flächen für die Versorgung mit öffentlichen Freiräumen sowie für kommunale öffentliche Bauten und Anlagen.

Im Richtplan wird der Bedarf für eine Volksschulanlage an diesem Standort ausgewiesen und behördenverbindlich gesichert.

Mit der vorliegenden Teilrevision der BZO werden 5 627 m<sup>2</sup> von der Wohnzone W4 mit Wohnanteil 75% in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe4F umgezont. Die Zonenplanänderung ist erforderlich, um die planungsrechtliche Grundlage für den Neubau eines Sekundarschulhauses zu schaffen. Der Bedarfsnachweis ist erbracht und die Festlegung des Standortes im kommunalen Richtplan (Stand Stadtratsbeschluss) unbestritten. Durch die Zonenplanänderung werden keine wesentlichen anderen Interessen tangiert.

Die vorliegende Teilrevision der BZO schafft die Voraussetzungen, damit die Landreserve Kat. Nr. AF4505 der Stadt Zürich im Sinne der übergeordneten Planungen und städtischen Zielsetzungen entwickelt werden kann.

## **7 Verfahren**

### **7.1 Öffentliche Auflage**

Die öffentliche Auflage und Anhörung gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) fand vom 08. Juli 2020 bis 07. September 2020 statt. Die Unterlagen konnten während 60 Tagen beim Amt für Städtebau der Stadt Zürich, Amtshaus IV, Lindenhofstrasse 19, Zürich, eingesehen werden. Die Publikation erfolgte am 8. Juli 2020 im städtischen Amtsblatt und am 10. Juli 2020 im Amtsblatt des Kantons Zürich. Während der Auflage konnte sich jedermann zur Vorlage äussern.

Während der Dauer der Auflage wurden keine Einwendungen eingereicht.

Gleichzeitig zur öffentlichen Auflage und Anhörung wurde eine stadtinterne Vernehmlassung durchgeführt.

### **7.2 Kantonale Vorprüfung**

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf der Zonenplanänderung «Im Isengrind» dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Diese hält fest, dass die Notwendigkeit der Erstellung eines neuen Sekundarschulhauses nachvollziehbar dargelegt und die Dringlichkeit dieser Schulraumerweiterung klar ersichtlich ist. Die Planung und Realisierung von Schulräumen ist eine wichtige und zentrale Aufgabe hinsichtlich der postulierten Siedlungsentwicklung nach Innen. Die Zonenplanänderung «Im Isengrind» entspricht den kommunalen und überkommunalen Richtplanvorgaben und wird als genehmigungsfähig eingestuft.

### **7.3 Überarbeitung**

Aufgrund der Rückmeldungen aus der öffentlichen Auflage, der kantonalen Vorprüfung und der städtischen Ämtervernehmlassung wurden die Dokumente überarbeitet.

### **7.4 Festsetzung Gemeinderat**

Die BZO-Teilrevision bedarf der Festsetzung durch den Gemeinderat.

### **7.5 Weiteres Verfahren**

#### **Referendums- und Stimmrechtsbeschwerdefrist**

Nachdem der Gemeinderat die Teilrevision festgesetzt hat, wird die Referendumsfrist (60 Tage) und die Frist für den Rekurs in Stimmrechtssachen (5 Tage) angesetzt. Diese beginnen gleichzeitig.

#### **Genehmigung Kanton**

Sind die beiden Fristen ungenutzt verstrichen oder ein allfälliges Referendum bzw. ein allfälliges Stimmrechtsrekursverfahren abgeschlossen, verfügt die kantonale Baudirektion die Genehmigung der Teilrevision.

### **Rekursfrist**

Mit Bekanntmachung der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion wird die BZO-Teilrevision während 30 Tagen zum Rekurs aufgelegt.

### **Inkraftsetzung**

Ist die Rekursfrist ungenutzt verstrichen oder sind allfällige Rechtsmittelverfahren abgeschlossen, setzt der Stadtrat die BZO-Teilrevision in Kraft. Der Stadtratsbeschluss betreffend Inkraftsetzung wird während 30 Tagen zum Rekurs aufgelegt. Wird kein Rechtsmittel gegen die Inkraftsetzung ergriffen, erlangt die Vorlage ihre Rechtskraft.