



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 6. Juli 2022

GR Nr. 2022/308

Amt für Städtebau, Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Zonenplanänderung «Riedhof», Zürich-Höngg

Zweck der Vorlage

Die vorliegende BZO-Teilrevision «Riedhof» beinhaltet eine Änderung des Zonenplans und hat zum Ziel, die planungsrechtliche Grundlage für die erforderliche Erweiterung des Primarschulhauses Riedhof in Zürich-Höngg zu schaffen.

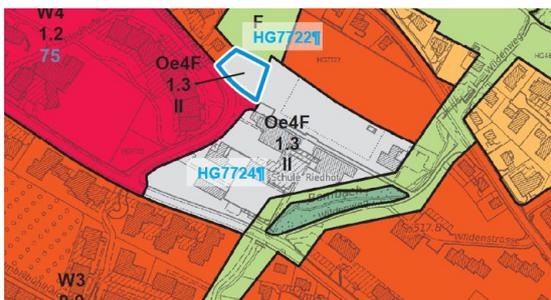
Ausgangslage

Anhaltend hohe Geburtenzahlen, eine starke Wohnbautätigkeit und geringe Wegzüge von Familien führen in Höngg zu steigenden Kinderzahlen. Um den entsprechend wachsenden Schulraumbedarf decken zu können, soll die bestehende Schulanlage Riedhof mit einem Neubau für 21 Klassen sowie Räumen für die Tagesschule und den Sportunterricht per Schuljahresbeginn 2028 erweitert werden. Den entsprechenden Projektierungskredit hat der Gemeinderat am 26. Januar 2022 bereits beschlossen (GRB Nr. 4904/2022, GR Nr. 2021/399). Mit der geplanten Erweiterung der Schulanlage Riedhof kann die heute auf die zwei Standorte Riedhof und Pünten verteilte Primarschule auf einem Areal konzentriert werden.

Die bestehenden Schulgebäude Riedhof befinden sich im Inventar der kunst- und kulturgeschichtlichen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung, die Umgebung ist im kommunalen Inventar der schützenswerten Gärten und Anlagen verzeichnet. Gemäss Denkmalpflegekommission sind die Kriterien für ein Schutzobjekt gemäss § 203 Abs. 1 lit. c und f Planungs- und Baugesetz (PBG, LS 700.1) erfüllt.

In einer Machbarkeitsstudie wurde nachgewiesen, dass das zusätzliche Raumprogramm mit den benötigten Aussenanlagen realisiert werden kann, wenn der bisher nicht überbaute Nordteil des heutigen Schulgrundstücks Kat.-Nr. HG7724 zusammen mit dem westlich anschliessenden Landstück der benachbarten städtischen Parzelle Kat.-Nr. HG7722 mit einem Neubau überbaut und somit die schutzwürdige Schulanlage in ihrem Bestand respektiert werden kann. Der vorgesehene Architekturwettbewerb garantiert die entsprechende Qualitätssicherung bzw. eine besonders gute Gestaltung und Einordnung der Schulhaus-Erweiterung.

Inhalt der BZO-Teilrevision: Änderung Zonenplan



Ausschnitt Zonenplan mit Änderung blau umrandet



2/3

Das westlich an die bestehende Schulhausparzelle anschliessende Landstück der benachbarten städtischen Parzelle Kat.-Nr. HG7722 soll mit dieser Vorlage von einer Wohnzone (W3, Wohnanteil 66 Prozent) in die gleiche Zone wie die Schulanlage (Oe4F) umgezont werden.

Ausgleich planungsbedingter Vorteile

Die Regelung für den Ausgleich planungsbedingter Mehr- und Minderwerte gemäss Art. 5 Raumplanungsgesetz (RPG, SR 700) wurde im Kanton Zürich mit dem Mehrwertausgleichsgesetz (MAG, LS 700.9) und der Mehrwertausgleichsverordnung (MAV, LS 700.91) am 1. Januar 2021 in Kraft gesetzt.

Die vorliegende Umzoning (Bauzone W3 mit AZ 90 Prozent in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe4F mit AZ 130 Prozent) führt trotz der Mehrausnützung 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.

Öffentliches Mitwirkungsverfahren

Die BZO-Teilrevision «Riedhof» wurde gemäss § 7 PBG vom 23. März 2022 bis 24. Mai 2022 öffentlich aufgelegt. Während der Dauer der Auflage wurden keine Einwendungen eingereicht.

Vorprüfung durch die kantonalen Behörden

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf der BZO-Teilrevision «Riedhof» dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht hält fest, dass die durchgeführte Standortevaluation für die Erweiterung der Schulhausanlage «Riedhof» unter Berücksichtigung des schützenswerten Bestands im Planungsbericht nachvollziehbar dargelegt sei und die Auseinandersetzung mit dem ISOS und dessen Erhaltungszielen stringent und überzeugend dargelegt werde. Die umfassend aufbereitete Planung wird als wichtiger Beitrag zu einer qualitätsvollen Siedlungsentwicklung nach innen begrüsst. Die Planungsvorlage wird als genehmigungsfähig eingestuft.

Nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat wird der Vorsteher des Hochbaudepartements die Genehmigung bei der Baudirektion des Kantons Zürich einholen.

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.



Schlussbemerkungen und Interessensabwägung

Gesamthaft kann festgehalten werden, dass die vorliegende Zonenplanänderung «Riedhof» 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.

Die mit dieser Planung verbundenen, verschiedenen Interessen wurden sorgfältig ermittelt und gegeneinander abgewogen. Mit der vorgesehenen Zonenplanänderung «Riedhof» wird die dringende Bereitstellung von Schulraum für die Primarschule in Höngg ermöglicht. Die vorgesehene Erweiterung der Schulanlage im nördlichen Bereich mittels Neubau schont die schutzwürdige Schulanlage in ihrem Bestand. Dies wird insgesamt als höheres öffentliches Interesse gewichtet als der damit verbundene Verlust einer verhältnismässig geringfügigen Wohnzonenfläche von 1201 m². Auch nach dieser BZO-Teilrevision kann auf dem städtischen Grundstück Kat.-Nr. HG7722 mit einer verbleibenden Grundstücksfläche von 8600 m² in der Wohnzone W3 eine Arealüberbauung realisiert und somit von der Mehrausnutzung profitiert werden.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Riedhof, bestehend aus Zonenplan Mst. 1:5000 (datiert: 1. Juni 2022), wird festgesetzt.**
- 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(en) nach Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.**

Unter Ausschluss des Referendums:

- 4. Vom Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (Beilage datiert: 1. Juni 2022) wird Kenntnis genommen.**
- 5. 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 Riedhof, Zürich-Höngg, Kreis 10, Kanton Zürich

Umzonierung von der Wohnzone W3 mit Wohnanteil 66% 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: 5 000



Festsetzungen

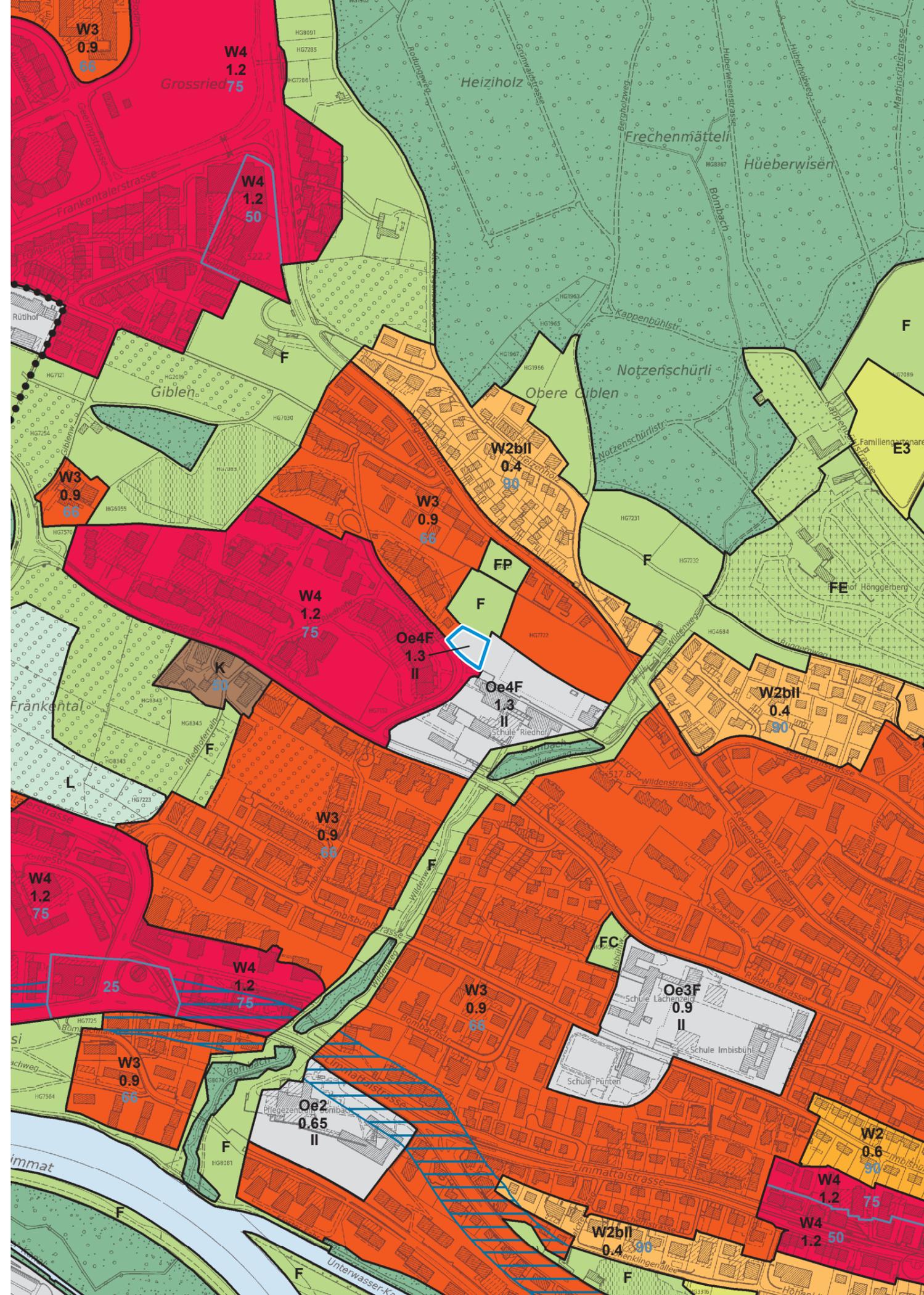
	W2b	Zweigeschossige Wohnzonen (I, II, III)
	W2	Zweigeschossige Wohnzone
	W3	Dreigeschossige Wohnzone
	W4b	Viergeschossige Wohnzone
	W4	Viergeschossige Wohnzone
	W5	Fünfgeschossige Wohnzone
	W6	Sechsgeschossige Wohnzone
	Z5	Fünfgeschossige Zentrumzone
	Z6	Sechsgeschossige Zentrumzone
	Z7	Siebgeschossige Zentrumzone
	IG	Industrie- und Gewerbebezonen (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 Freiflächenziffer/Freiflächenziffer in %
		Verlegungsgebiet Freiflächenziffer
	0.65	Ausnützungsziffer gemäss Bauordnung
	12	Baumassenziffer gemäss Bauordnung
		Nicht zониert 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.
	Kommunaler/Kantonaler Gestaltungsplan
	Gestaltungsplanpflicht gemäss Art. 4 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





Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Zonenplanänderung «Riedhof»
Zürich-Höngg, Kreis 10, Kanton Zürich

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV
Fassung zur öffentlichen Auflage



Herausgeberin:
Amt für Städtebau (AfS)
Arealentwicklung & Immobilienökonomie

Beteiligte Ämter der Stadt Zürich:
Amt für Städtebau
Rechtsdienst Hochbaudepartement

Fotos/Grafik/Pläne:
Amt für Städtebau (AfS)

stadt-zuerich.ch/hochbau

Inhalt

1	Ziele und Inhalte des Erläuterungsberichts	3
2	Ausgangslage	4
2.1	Anlass	4
2.2	Ziele der BZO-Teilrevision	5
2.3	Situation	5
2.4	Bau- und Zonenordnung	6
2.5	Würdigung bestehende Schulanlage	7
2.6	Standortuntersuchungen und Studien	9
3	Gegenstand der BZO-Teilrevision	11
3.1	Änderung des Zonenplans	11
4	Übergeordnete Grundlagen und Rahmenbedingungen	12
4.1	Kantonaler Richtplan	12
4.2	Regionaler Richtplan	13
4.3	Kommunaler Richtplan	13
4.4	Weitere übergeordnete Gesetze und Grundlagen	17
5	Sachthemen / Auswirkungen	18
5.1	Bauzonenkapazität und –reserve	18
5.2	Mehrwertausgleich	18
5.3	Ortsbild-, Denkmal-, Natur- und Landschaftsschutz	18
5.4	Archäologie	22
5.5	Verkehr und Erschliessung	22
5.6	Freiraumversorgung	22
5.7	Öffentliche Infrastruktur	22
5.8	Naturgefahren	22
5.9	Umwelt	23
6	Interessensabwägung	28
7	Verfahren	30
7.1	Öffentliche Auflage	30
7.2	Kantonale Vorprüfung	30
7.3	Überarbeitung	30
7.4	Festsetzung Gemeinderat	30
7.5	Weiteres Verfahren	30

1 Ziele und Inhalte des Erläuterungsberichts

Nebst Planunterlagen und Vorschriften gehört zur Nutzungsplanung ein Erläuterungsbericht (Art. 47 Raumplanungsverordnung, RPV¹).

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).

¹ Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000, SR 700.1

2 Ausgangslage

2.1 Anlass

Anhaltend hohe Geburtenzahlen, eine starke Wohnbautätigkeit und geringe Wegzüge von Familien führen auch im Quartier Höngg zu steigenden Kinderzahlen und mehr Druck auf die Schulanlagen². Dem steigenden Raumbedarf der Primarschule Riedhof-Pünten wurde in den letzten Jahren mit mobilen und flexiblen Lösungen wie Raumanmietungen, Provisorien und «Züri-Modular»-Pavillons (2016, 2018 und 2021) begegnet. Im Schuljahr 2021/2022 stehen mit dem neuesten «Züri-Modular»-Pavillon 21 Klassenzimmer (8 davon in «Züri-Modular»-Pavillons) und 9 Kindergartenklassen zur Verfügung.

Da auch in den kommenden Jahren mit einem Wachstum der Anzahl Schulkinder zu rechnen ist, soll mit einem Erweiterungsbau für 21 Klassen, der auch den Bedarf an Räumen für die Tagesschule und den Sportunterricht abdeckt, das Raumangebot der Schulanlage Riedhof per Schuljahresbeginn 2028 nachhaltig ergänzt werden. Den Projektierungskredit hat der Stadtrat am 6. Oktober 2021 bereits beschlossen (STRB 1040/2021). Mit der Erweiterung der Schulanlage Riedhof kann die heute auf zwei Standorte (Riedhof und Pünten) verteilte Primarschule auf einem Areal zusammengeführt werden.

Werden die nach Abbau der «Züri-Modular»-Pavillons verbleibenden 9 Klassenzimmer im Areal Riedhof mit einem Erweiterungsbau für 21 Klassen ergänzt, entsteht eine grosse Primarschule mit insgesamt 30 Klassen und zwei bestehenden Kindergärten (total rund 730 Kinder). Die kleine Unterstufenschule Pünten wird neu mit 3 Kindergärten belegt. Weitere 6 Kindergärten und deren Betreuungslokale werden weiterhin extern in Wohnsiedlungen geführt.

	Bis SJ 28/29		SJ 28/29	
	KG	Primar	KG	Primar
SH Riedhof	-	10	-	9
ZM Riedhof 1	-	2	-	-
ZM Riedhof 2	-	3	-	-
Erweiterung	-	-	-	21
SH Pünten	1	3	3-4	-
ZM Pünten 1	-	3*	-	-
KG Bombach	2	-	2	-
KG Wildenweg	2	-	2	-
KG Winzerhalde	2	-	2	-
KG Lachenzelg	2	-	-	-

*noch nicht voll belegt

Rückbau oder Auflösung

Abbildung 1: Kapazitätstabelle Riethof-Pünten, bis und ab Schuljahr 2028/29 (Erweiterungsbau), Kreisschulbehörde Waidberg

² Schulraumplanung Stadt Zürich Raumbedarfsstrategie Schulen, Aktualisierung 2021, S. 161

2.2 Ziele der BZO-Teilrevision

Für den vorgesehenen Erweiterungsbau wird nebst dem nördlich liegenden, noch un-
bebauten Teil des Schulgrundstücks Kat. Nr. HG7724 das westlich benachbarte Land-
stück der städtischen Parzelle Kat. Nr. HG7722 beansprucht. Dieses Grundstück mit einer
Fläche von 1201 m² befindet sich in der Wohnzone W3 und muss deshalb mit
der vorliegenden BZO-Teilrevision von der Wohnzone W3 mit Mindest-Wohnanteil
66 % neu in die Zone für öffentliche Bauten Oe4F umzoniert werden.

2.3 Situation

Die Primarschule Riedhof befindet sich an der Riedhofstrasse in Höngg. Das gegen
Süden abfallende Schulhausareal auf dem Grundstück Kat. Nr. HG7724 ist als pavillon-
artige Anlage in Terrassen angelegt. Der oberste nördliche Teil ist heute nur durch einen
Kindergarten und als Spielfläche genutzt. Das Grundstück Kat. Nr. HG7724 befindet sich
im Verwaltungsvermögen von Immobilien Stadt Zürich, IMMO.

Nördlich an das Schulhausareal schliesst das noch nicht überbaute Grundstück
Kat. Nr. HG7722 an, das sich in städtischem Besitz befindet (Finanzvermögen von
Liegenschaften Stadt Zürich, LSZ).

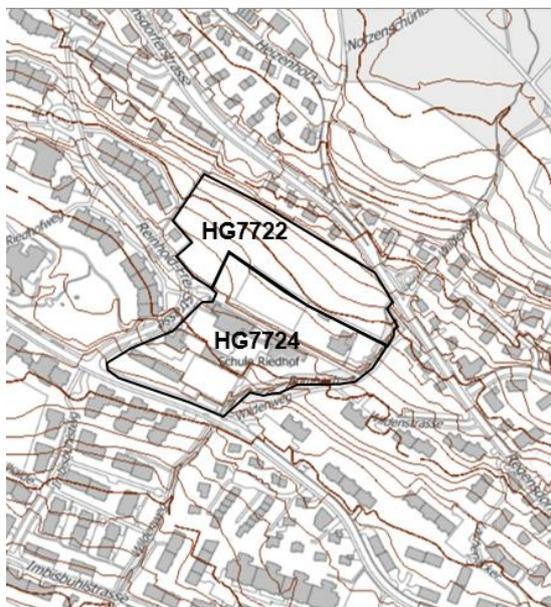


Abbildung 2: Situation Katasterplan mit den beiden
städtischen Grundstücken und Höhenkurven,
Aequidistanz 2 m

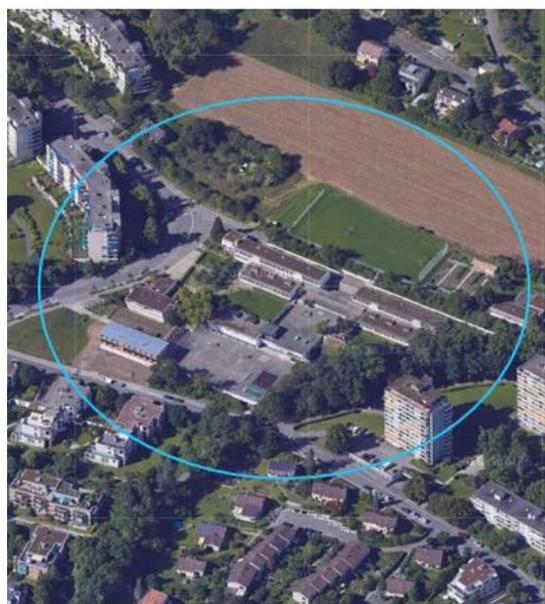


Abbildung 3: Schulanlage Riedhof, Luftaufnahme
(Quelle: Google Earth)

2.4 Bau- und Zonenordnung

2.4.1 Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung

Gemäss rechtskräftigem Zonenplan³ befindet sich die Schulhausanlage Riedhof (Kat. Nr. HG7724) in der Zone für öffentliche Bauten (Oe4F) mit einer Freiflächenziffer von 50 %. Der an der östlichen Parzellengrenze entlang fließende Bombach liegt in einer Freihaltezone mit einem Waldstück. Somit wird die Gesamtfläche der Parzelle von 21 343 m² wie folgt auf unterschiedliche Zonen aufgeteilt: 17 700 m² befinden sich in der Oe4F, 2 656 m² in der Freihaltezone (F), rund 1 000 m² entfallen auf Wald (WLD).

Die nördlich angrenzende Parzelle Kat. Nr. HG7722 mit einer Fläche von 14 539 m² befindet sich grösstenteils in der Wohnzone W3, WA 66 % (9 845 m², davon 8 644 m² auf der Ostseite, 1 201 m² an der Reinhold-Frei-Strasse) und teilweise in der Freihaltezone (4 693 m², davon 3 962 m² im Westteil des Grundstücks, 731 m² im Ostteil). Durch die Freihaltezone in der Nordwest-Ecke wird die Wohnzone in zwei verschiedene Bereiche aufgeteilt. Der zur Umzonung vorgesehene und aufgrund der Freihaltezone von der übrigen Wohnzonenfläche abgetrennte Grundstücksbereich umfasst 1 201 m² (Bereich an der Reinhold-Frei-Strasse).

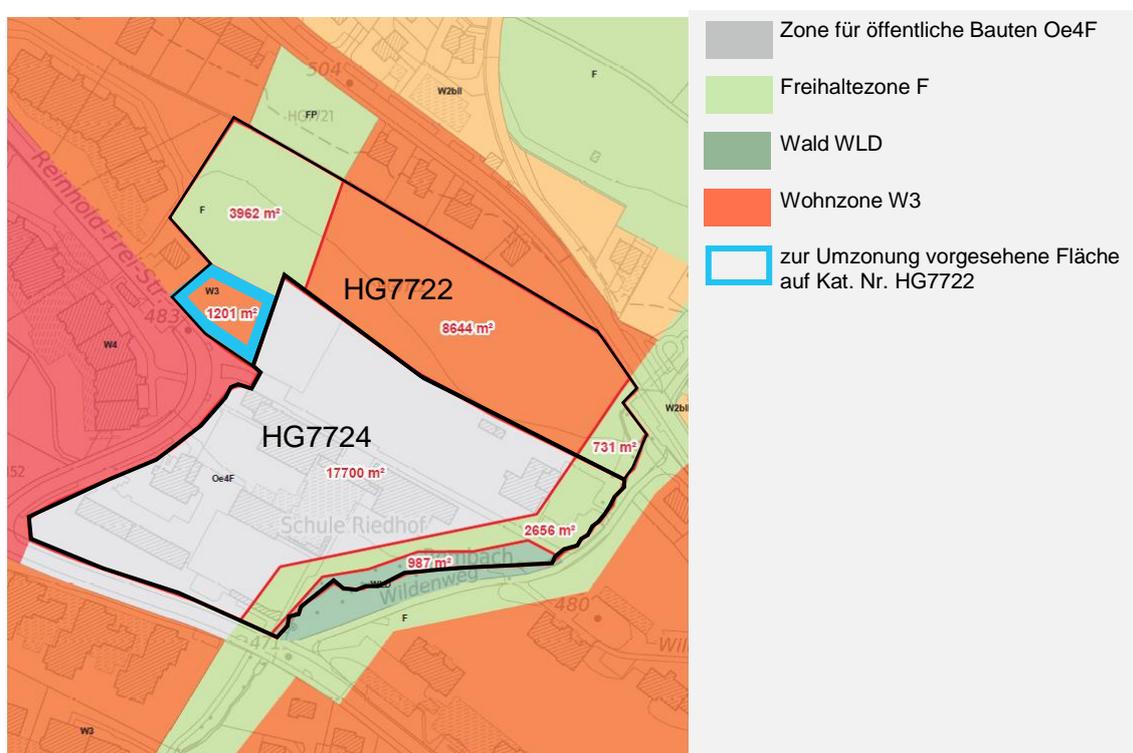


Abbildung 4: rechtskräftiger Zonenplan mit Flächenangaben und Parzellierung

³ Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO 2016), vom 23. Oktober 1991 mit Änderungen bis 28. August 2019, AS 700.100; Zonenplan mit bis 19. Dezember 2018 in Kraft gesetzten Zonenplanänderungen

2.5 Würdigung bestehende Schulanlage

Als einziger Schulhausbau des Architekten Alfred Roth in der Schweiz gilt die bestehende Anlage als ein Bauwerk von höchstem architekturgeschichtlichem Rang. Der Schulhauspionier hat hier seine international anerkannten und zahlreich publizierten Ideen zum zeitgemässen Schulhausbau umgesetzt («Das neue Schulhaus», Girsberger, Zürich 1950). Die Forderung, keine monumentalen Grossschulhäuser mehr zu bauen, sondern die unterschiedlichen Funktionen in separaten niedrigen Pavillons unterzubringen, was den Kindern eher entspreche, ist hier exemplarisch umgesetzt. Der Architekt Roth hatte den Ehrgeiz, seine Vorstellungen der pädagogisch und architektonisch richtigen Pavillonschule vollumfänglich in einem modernen Baustil umzusetzen. Ein früheres Schulhaus in Berkeley / USA war konzeptionell vor allem in der Gestaltung der Schulräume im Vergleich noch wenig ausgereift. Im Schulhaus Riedhof ist die Formensprache der flachgedeckten Baukörper konsequent modern, die Unterrichtsräume sind gegen Süden ausgerichtet und weisen eine beachtenswerte Lichtregie auf: Vollständig verglaste Südseite, ein zentrales Deckenoberlicht und, wo es die Lage erlaubt, zusätzliche Nischen mit Fenstern. Durch die Sorgfalt bei Planung und Ausführung blieb das Raumgefüge und das statische System auch bei der Sanierung zwischen 1995 und 2015 erhalten, die Gebäude in Form, Konstruktion, Raumkomposition, Materialisierung und Oberflächenbehandlungen und Fassaden im Originalzustand.

Die Aussenanlagen, ebenfalls von Alfred Roth konzipiert, stehen in einer engen Beziehung zu den Gebäuden, die klaren Strukturen in der Architektur finden sich auch im Aussenraum wieder. Weiss verputzte Mauern, orthogonale Wege und Plätze, offene Rasenflächen und präzise gesetzte Gehölze gliedern die Umgebung. Die Aussenräume wirken sehr sachlich, dekorative Elemente fehlen weitgehend. Damit steht die Anlage gestalterisch im gewollten Kontrast zum natürlichen Erscheinungsbild des angrenzenden Bachtobels.

Roth ist mit dieser Gruppe von Schulgebäuden in der Schulanlage Riedhof auch ein architektonisch herausragendes Werk gelungen, wohl sein bedeutendstes überhaupt. Es verkörpert hohe Qualitäten der Setzung im Gelände, der Konstruktion, der Form und des Räumlichen, wie die Analyse zeigt. Der Architekt hat in brillanter Weise das Potenzial des Terrains und die Nutzbarkeit für seine bevorzugte Bauweise mit Pavillons gelesen und die einzelnen Gebäude in überzeugender Weise am Hang eingefügt und mit der Umgebung verbunden. So erstaunt nicht, dass die Schulanlage Riedhof die Auszeichnung für gute Bauten 1961–65 erhielt, mit Stadtratsbeschluss Nr. 873 vom 26. März 1986 für die vergleichsweise junge Bauzeit bereits früh ins Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung aufgenommen wurde und zudem im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) als Einzelelement mit grossem Eigen- und Stellenwert im Ort mit dem Erhaltungsziel A (Substanzerhalt) verzeichnet ist. Auch der Aussenraum steht im Inventar der schützenswerten Gärten und Anlagen von kommunaler Bedeutung und ebenfalls im ISOS als Teil des der Umgebungszone Bombachtobel mit dem Erhaltungsziel a (Beschaffenheitserhalt). Die hohe Schutzwürdigkeit der Schulanlage wurde zudem in der Sitzung der städtischen Denkmalpflegekommission vom 4. März 2019 – bis auf den erst 1972 erstellten Kindergarten - bestätigt. (Zur Schutzwürdigkeit siehe Kapitel 5.3 Ortsbild-, Denkmal-, Natur- und Landschaftsschutz).

Teilrevision Bau- und Zonenordnung: Zonenplanänderung «Riedhof»
Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV



Abbildung 5: Ansicht von Westen auf den Trakt West



Abbildung 6: Ansicht von Osten auf Pausenhalle & Trakt West



Abbildung 7: Klassenzimmer Erdgeschoss Trakt West



Abbildung 8: Nische im Kindergartenraum, Wildenweg 1



Abbildung 9: Ansicht von Westen auf Trakt Ost



Abbildung 10: Ansicht von Südosten auf Sportplatz & Turnhalle

2.6 Standortuntersuchungen und Studien

Das Schulhausareal weist bergseitig einen unbebauten Grundstücksteil auf, der von Beginn an als mögliche Erweiterungsfläche vorgesehen war.

2010 wurde ein erster Machbarkeitscheck für die Schulanlage Riedhof erstellt. Es wurden drei Möglichkeiten aufgezeigt, die Schulanlage Riedhof um 5 Klassen zu erweitern.

2015 wurde in einer Potenzialermittlung auf der nördlich der Erweiterungsfläche liegenden Parzelle (HG7722) in drei Varianten ein gemeinnütziger Wohnungsbau untersucht. Die Erschliessung war ebenfalls Teil der Untersuchung. Dabei zeigte sich, dass sich die Parzelle nur sehr eingeschränkt von der Regensdorferstrasse her erschliessen lässt und sich eine Erschliessung von der Reinhold-Frei-Strasse her anbietet.

2017 wurde eine Kurzbetrachtung über Ausbaupotenziale auf allen städtischen Schulanlagen mehrerer Schulkreise vorgenommen. Teil davon war auch die Schulanlage Riedhof. Auf Basis einer vom Amt für Hochbauten erstellten Potenzialstudie wurde der Wert der bestehenden Anlage als so hoch eingeschätzt, dass mit Blick auf die vorhandene Erweiterungsfläche kein zusätzliches Erweiterungspotenzial im Bereich der bereits bestehenden Schulanlage verortet wurde.

2019/2020 wurden in der «Strategischen Planung Schule Riedhof-Pünten» fünf Varianten untersucht, eine 24-Klassenschule auf dem Schulareal unterzubringen. Dabei hat sich gezeigt, dass insbesondere für die Unterbringung der für die neuen Schulklassen notwendigen Aussenanlagen die Fläche der gesamten Schulanlage erweitert werden muss. Einbezogen wurden auch Varianten mit Abbruch des erst 1972 entstandenen und im Nachhinein veränderten Kindergartens (Reinhold-Frei-Strasse 6).

Im August 2020 hat das Amt für Hochbauten in einer Machbarkeitsstudie drei Varianten für die Ergänzungsbauten präzisiert. Grundlage bildeten die Ergebnisse der Strategischen Planung Schule Riedhof-Pünten sowie die Empfehlung der städtischen Denkmalpflegekommission vom 4. März 2019 zum Erhalt der bestehenden Schulanlage, s. Kap. 5.3.2. Geprüft wurde die Erweiterung im Bereich der nördlich im Areal liegenden Fläche zusammen mit einer kleinteiligen Verdichtung innerhalb der bestehenden Schulanlage, wie von der städtischen Denkmalpflegekommission als denkbar erachtet.

Wurde zu Beginn der Evaluation davon ausgegangen, dass für die Schulerweiterung Grundstücksteile nördlich des bestehenden Schulareals beansprucht werden müssten (Teile der W3 mit 8600 m²), so konnte mit der Machbarkeitsstudie 2020 nachgewiesen werden, dass die Fläche westlich der heutigen Anlage im Umfang von 1201 m² ausreicht.

Es hat sich gezeigt, dass eine Erweiterung im Bereich der bereits ursprünglich dafür vorgesehenen nördlich im Schulareal liegenden Fläche architektonisch und städtebaulich zweckmässig ist. So kann der Neubau von der städtebaulichen Setzung und der Struktur der Bestandsbauten klar getrennt und in einem nutzungstechnisch wie ökonomisch sinnvollen Volumen gebaut werden. Gleichwohl kann bei einer guten Gestaltung ein einheitliches Schulareal entstehen, das sowohl die angestrebte

Erweiterungsfläche bietet, als auch die bestehende Schulanlage und ihre Freiräume erhält. Eine leichte Verdichtung innerhalb der bestehenden Schulanlage ist dabei auch weiterhin denkbar, sie würde aber nicht zu einer wesentlichen Entlastung des Neubauvolumens führen. Auch falls die notwendigen Hochbauten der Schulerweiterung vollständig auf der heutigen Grundstücksfläche des Schulareals (innerhalb der Zone Oe4F) unterkommen könnten, reicht der Platz für die ebenfalls notwendigen neuen Aussenanlagen nicht mehr aus. Im Sinne einer grösseren Flexibilität für eine qualitätsvolle Erweiterung und überhaupt zur Unterbringung der neuen Aussenanlagen, soll daher das Grundstück der Schulanlage um das benachbarte Landstück (Teil der städtischen Parzelle Kat. Nr. HG7722) erweitert werden. Damit ergibt sich eine sinnvoll für die Schulanlage nutzbare Grundstücksform, auf welcher zudem Platz für die zukünftig vorgesehene Erschliessung der nördlich angrenzenden städtischen Parzelle (Wohnungsbau) vorhanden ist.

Die drei Varianten zeigen alle ein Volumen nördlich der bestehenden Anlage, fallweise ergänzt mit weiteren Bauten. Massgeblich für den Platzbedarf der gesamten Schulanlage sind nicht nur die Bauten, sondern auch die von der Schule benötigten Aussenanlagen, weshalb die ganze für die Schulhaus-Erweiterung benötigte Fläche der Zone Oe4F zugewiesen werden soll.

Grundsätzlich zeigen Machbarkeitsstudien grobe Varianten. Ein Variantenentscheid kann erst im Wettbewerbsverfahren mit dem Entwurf, dem architektonisch präzisierten Volumen und Umgebung erfolgen.

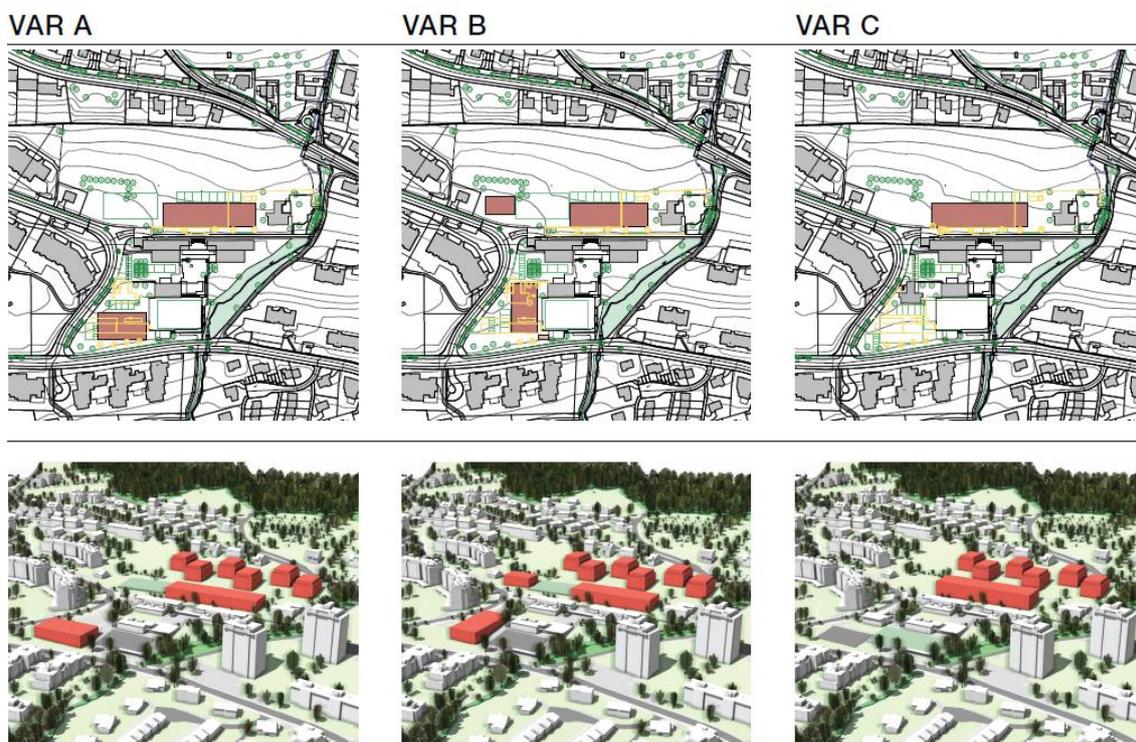


Abbildung 11: Machbarkeitsstudie Schulanlage Riedhof vom 27.08.2020 (AHB) mit den 3 Varianten A, B und C, untere Reihe mit Darstellung einer möglichen Wohnüberbauung auf dem nördlichen Grundstück

3 Gegenstand der BZO-Teilrevision

3.1 Änderung des Zonenplans

Mit dieser Zonenplanänderung soll die für den vorgesehenen Erweiterungsbau der Schulanlage Riedhof benötigte Fläche von 1201 m² von der Wohnzone W3 (WA 66%) der Zone für öffentliche Bauten Oe4F zugewiesen werden.

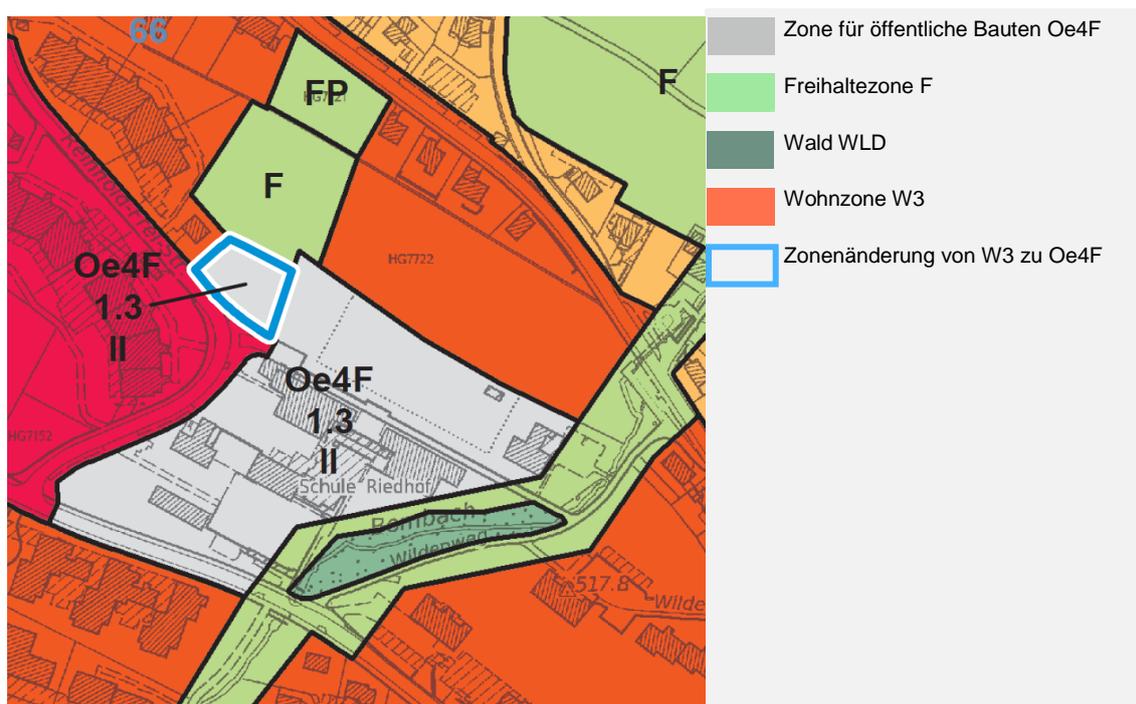


Abbildung 12: Zonenplanänderung

In der Wohnzone W3 sind gemäss Art. 13 Bau- und Zonenordnung (BZO)⁴ 3 Vollgeschosse und 1 anrechenbares Dachgeschoss bei einer maximalen Gebäudehöhe von 9,5 m möglich. Der Grundgrenzabstand beträgt 5 m, die Ausnützungsziffer beträgt 90 %.

In der Zone Oe4F sind gemäss Art. 24a BZO 4 Vollgeschosse, 2 anrechenbare Untergeschosse und 1 anrechenbares Dachgeschoss möglich. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 15,5 m und der minimale Grenzabstand 3,5 m, die Ausnützungsziffer 130 %.

Die Bezeichnung mit dem Buchstaben F zeigt an, dass eine Freifläche realisiert werden muss, welche gleichermassen der Erfüllung von Schulbedürfnissen und der Quartierversorgung dient. In der Zone Oe4F ist eine Freiflächenziffer von mindestens 50 % einzuhalten.

In Zonen für öffentliche Bauten sind Arealüberbauungen bei einer Fläche von mindestens 6000 m² zulässig (Art. 8 BZO)

⁴ Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO 2016), vom 23. Oktober 1991 mit Änderungen bis 28. August 2019, AS 700.100

4 Übergeordnete Grundlagen und Rahmenbedingungen

4.1 Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan bezeichnet dieses Gebiet als Siedlungsgebiet. Im Plan wird die Nähe des Waldes sowie des Landwirtschaftsgebiets auf dem Höggerberg sichtbar.



Abbildung 13: Kantonaler Richtplan, Ausschnitt Richtplankarte,
Beschluss des Kantonsrates (Festsetzung Stand 28. Oktober 2019)

4.2 Regionaler Richtplan

Der regionale Richtplan zeigt das nördlich gelegene Erholungsgebiet auf dem Höggerberg, an das der bestehende Vernetzungskorridor entlang des Bombachs (mit der bestehenden Schmutz- oder Mischwasserleitung) anschliesst. Bestehend sind ebenfalls der Radweg entlang der Imbisbühlstrasse sowie die Wassertransportleitungen in der Segantini-, Regensdorfer- und auch in der Riedhofstrasse sowie die Erdgasleitung, welche die nördliche Parzelle (Kat. Nr. HG7722) der Stadt quert.

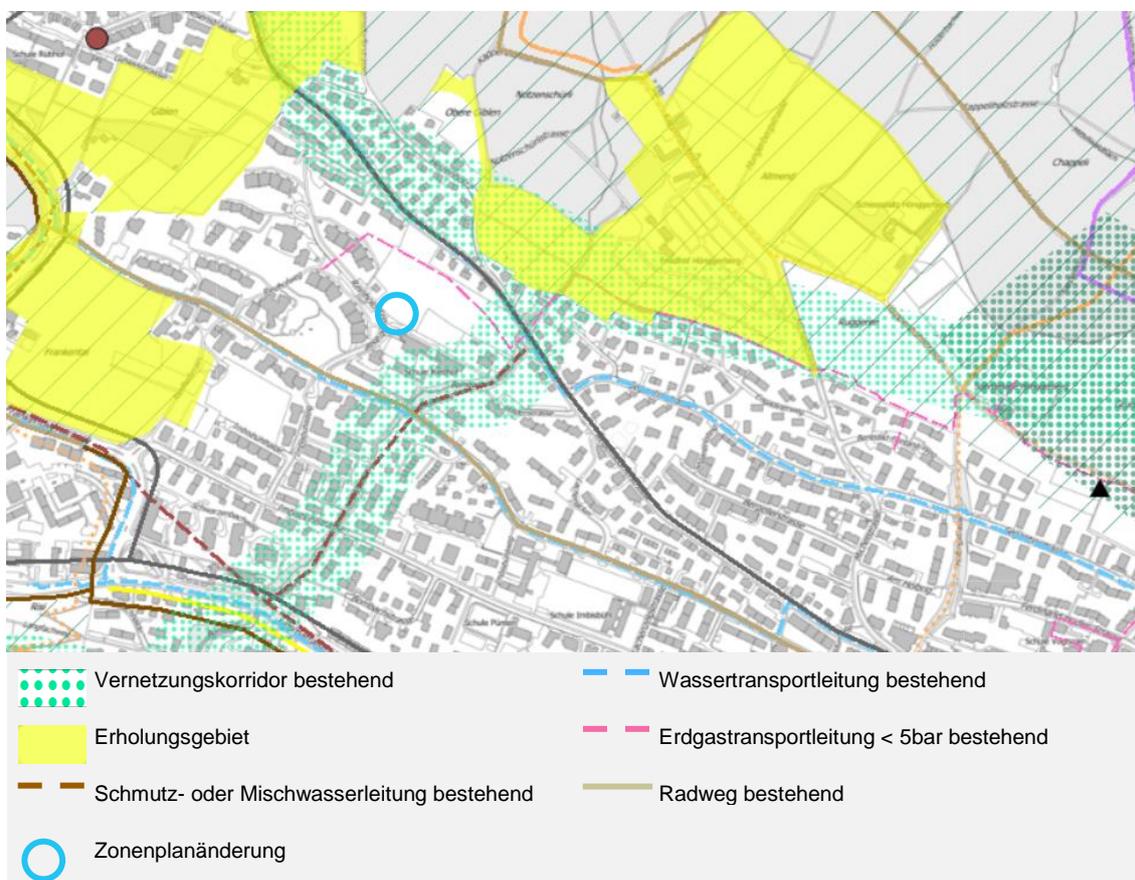


Abbildung 14: Regionaler Richtplan, Ausschnitt Richtplankarte Siedlung und Landschaft, Beschluss des Regierungsrates (Festsetzung 21. Juni 2017)

4.3 Kommunaler Richtplan

Am 10. April 2021 hat der Gemeinderat den kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen und am 2. Juli 2021 die Revision des kommunalen Richtplans Verkehr festgesetzt. Am 28. November 2021 hat das Volk beide Vorlagen angenommen. Die Richtpläne wurden dem Kanton übergeben, die Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich wird im 2022 erwartet.

4.3.1 Verkehr

In der Neufassung des kommunalen Richtplans Verkehr werden die bestehenden Fuss- und Velowege (entlang der Regensdorfer-, der Reinhold-Frei- und der Riedhofstrasse) ergänzt – so mit einer Fussverbindung mit erhöhter Aufenthaltsqualität zwischen Heizenholz und Kappenbühlstrasse und Velorouten von der Regensdorferstrasse zur Kappenbühlstrasse sowie von der Giblenstrasse zur Imbisbühlstrasse (Lückenschliessung). Beim öffentlichen und motorisierten Individualverkehr erfolgen keine Änderungen.

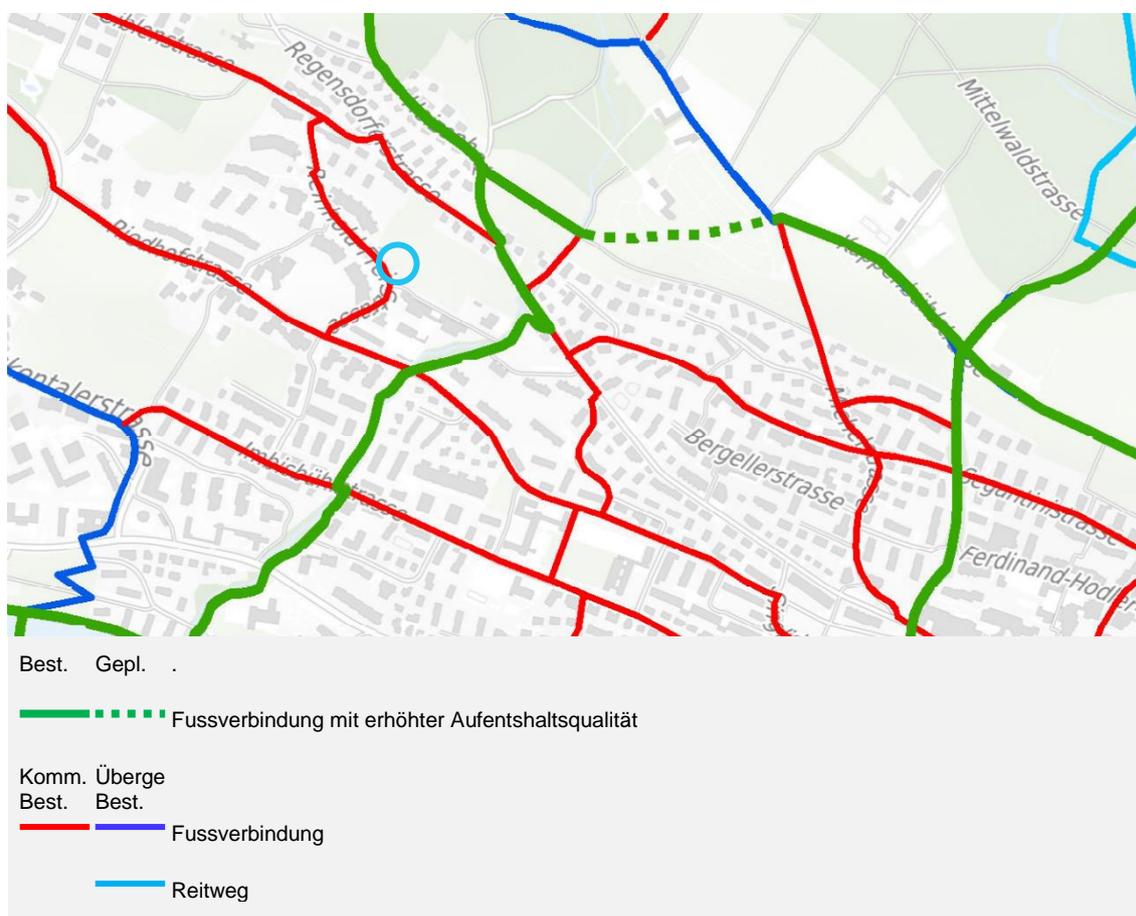


Abbildung 15: Kommunalen Richtplan Verkehr, Fussverkehr, Gemeinderatsbeschluss vom 2. Juli 2021



Abbildung 16: Kommunalen Richtplan Verkehr, Veloverkehr, Gemeinderatsbeschluss vom 2. Juli 2021

4.3.2 Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen

Der erstmals erstellte kommunale Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen (SLÖBA) 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.

Die inhaltlichen Schwerpunkte umfassen folgende Punkte:

- Verdichtungspotenziale der Siedlungsentwicklung identifizieren
- Freiräume als Teil der Siedlungsentwicklung integriert planen
- Flächen für öffentliche Bauten und Anlagen sichern

Im kommunalen Richtplan ist die bestehende Schulhausanlage Riedhof ohne die geplante Erweiterungsfläche festgehalten. Die Erweiterung der Schulanlage ist nicht eingetragen, da der Entscheid für die Erweiterung des bestehenden Schulstandorts erst nach dem Stadtratsbeschluss (STRB 0939/2019) zum kommunalen Richtplan gefällt wurde.

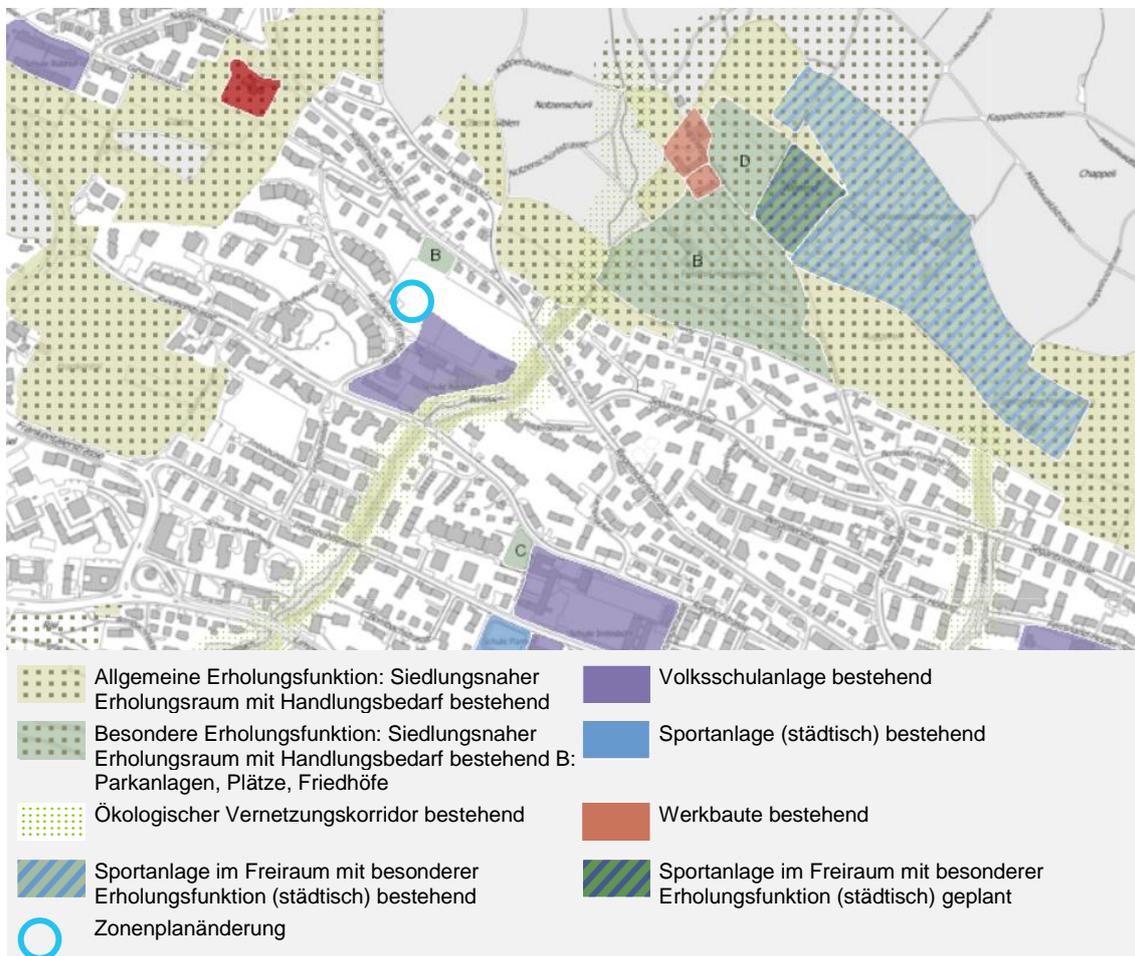


Abbildung 17: Kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen, Gemeinderatsbeschluss vom 10. April 2021

4.4 Weitere übergeordnete Gesetze und Grundlagen

4.4.1 Schule und Bildung als öffentliche Aufgabe

Zur Gewährleistung des verfassungsmässigen Rechts auf Bildung ist die Stadt Zürich verpflichtet, ausreichend Schulen bereitzustellen (Art. 62 Abs. 1 BV⁵, Art. 14 Abs. 1 und Art. 116 Abs. 1 KV⁶). Der Stadtrat hat 2015 neue Strategien zur Wahrnehmung dieser öffentlichen Aufgabe erarbeitet⁷. Er folgt dabei der Raumbedarfsstrategie, welche regelmässig den sich verändernden Verhältnissen angepasst wird⁸.

4.4.2 Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP)

Die Darstellung entspricht der Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP)⁹ und den von der Baudirektion in Anwendung von § 2 Abs. 2 VDNP gestatteten Abweichungen gemäss Schreiben vom 25. September 2018.

⁵ Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV) vom 18. April 1999, SR 101

⁶ Verfassung des Kantons Zürich (KV) vom 27. Februar 2005, LS 101

⁷ Quelle: https://www.stadt-zuerich.ch/portal/de/index/politik_u_recht/stadtrat/strategien2035/broschuere.html

⁸ Stadt Zürich, Schulamt: Schulraumplanung Stadt Zürich Raumbedarfsstrategie Schulen Aktualisierung 2021

⁹ Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen⁹ vom 11. Mai 2016 (VDNP), LS 701.12

5 Sachthemen / Auswirkungen

5.1 Bauzonenkapazität und –reserve

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme, welche die Umzonierung einer kleinen Fläche von 1201 m² zum Inhalt hat, hat keinen relevanten Einfluss auf die Bauzonenkapazität und –reserven. Zwar wird die Fläche der Wohnzone W3 um 1201 m² reduziert, aber die verbleibende Parzellenfläche von 8644 m² auf Kat. Nr. HG7722 ermöglicht nach wie vor eine Arealüberbauung.

5.2 Mehrwertausgleich

Gemäss Raumplanungsgesetz (RPG¹⁰) haben die Kantone den angemessenen Ausgleich von erheblichen Vor- und Nachteilen, die durch Planungsmassnahmen entstehen, zu regeln (Art. 5 Abs. 1 RPG). Dies ist im Kanton Zürich durch den Erlass eines Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG¹¹) mit zugehöriger Mehrwertausgleichsverordnung (MAV¹²) erfolgt, die beide am 1. Januar 2021 in Kraft getreten sind.

Mit der Planungsmassnahme entsteht nach den Vorschriften des Mehrwertausgleichsgesetzes kein Mehrwert, der eine Abgabepflicht auslöst, entsprechend wird keine Mehrwertabgabe erhoben. Die Umzonung einer Wohnzone W3 mit AZ 90 % in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe4F mit AZ 130 % führt trotz der Mehrausnutzung nicht zu einem Planungsmehrwert. Durch die Umzonung in eine Zone für öffentliche Bauten wird das Grundstück dem Markt entzogen, eine freie Nutzung ist nicht mehr möglich, was den Wert des Grundstücks erheblich reduziert. Entsprechend entsteht kein Planungsmehrwert.

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 des Raumplanungsgesetzes gleichgestellt und in diesem Umfang bei der Richt- und Nutzungsplanung mittelbar zu berücksichtigen. Die Interessen an der Erhaltung und Schonung der im ISOS bezeichneten Objekte sind in die Planung einzubeziehen und gegen andere mit der Planungstätigkeit verfolgte Interessen abzuwägen.

Die Gebäude des Schulhauses sind im ISOS als Einzelelement mit grossem Eigen- und Stellenwert im Ort mit dem Erhaltungsziel A (Substanzerhalt) mit folgendem Beschrieb

¹⁰ Raumplanungsgesetz (RPG) vom 22. Juni 1979, SR 700

¹¹ Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) vom 28. Oktober 2019. LS 700.9

¹² Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) vom 30. September 2020. LS 700.91

vermerkt (X.0.4): «Schule Riedhof, auf vier Terrassen verteilte, hangparallel angeordnete ein- bis zweigeschossige Flachdachpavillons, durch die den Hang sich hinabstufenden Pausen- und Spielplätze miteinander verbunden, für den Schulhausbau der damaligen Zeit mustergültige Anlage, 1962».

Zudem liegt die gesamte Schulanlage innerhalb der grossräumigeren, das Bombachtobel begleitenden Umgebungszone X, die mit dem Erhaltungsziel a (Beschaffenerhalt) gekennzeichnet ist: «Bombachtobel: vom Höggerberg bis ans Limmatufer stossende Grünschneise, terrassierter Wieshang mit tiefem, von Fussweg begleitetem Bacheinschnitt und öffentlichen Bauten auf unterschiedlichen Hangstufen; räumlicher Abschluss der stadtseitigen Högger Wohnquartiere.»

Für den Perimeter der Zonenplanänderung gilt ausschliesslich die sehr grossräumige, die Südhangpartien des Högger- und Waidbergs fassende Umgebungszone XII mit Erhaltungsziel b (Eigenschaftenerhalt): «Für die Stadtsilhouette wichtige Südhangpartien von Högger- und Waidberg: stark durchmischte und mehrheitlich durchgrünte Wohnbebauung an hangparallelen Strassen; im unteren Teil und entlang der Regensdorferstrasse mehrheitlich kleinvolumige, regelmässig angeordnete Bauten, um den alten Kern bäuerliche Relikte, v. a. 2. D. 20. Jh.; im oberen Bereich viele grossvolumige Bauten und einzelne Bandsiedlungen, v. a. seit 1960.»

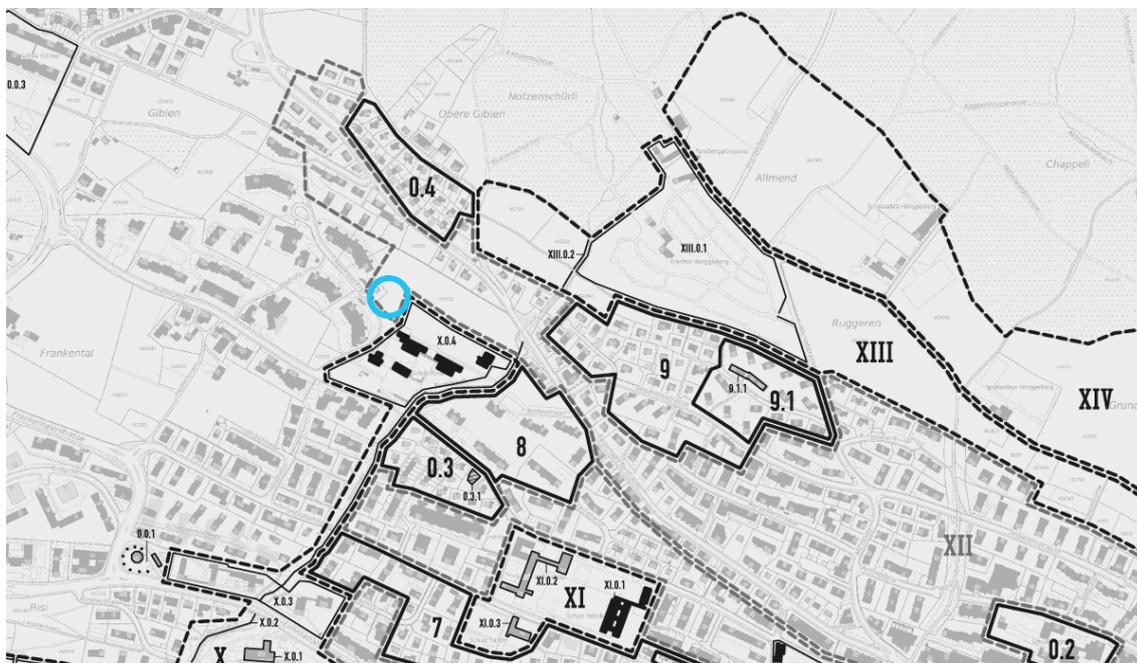


Abbildung 18: Ausschnitt ISOS, Höngg, Ausschnitt Nordwest, Kreis 10, Gemeinde Zürich, Kanton Zürich, 2012

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme steht im Einklang mit den Schutzzielen des ISOS (Erhalten der Eigenschaften, die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind) sowie mit den kommunalen Inventaren der Denkmalpflege und der Gartendenkmalpflege (vgl. nachfolgend, Ziff. 5.3.2). Für das mit der Umzonung beabsichtigte Bauvorhaben ist ein Wettbewerbsverfahren vorgesehen. Dieses dient unter anderem der Qualitätssicherung hinsichtlich der besonderen Rücksichtnahme auf

die Objekte des Natur- und Heimatschutzes. Hierfür werden im Wettbewerbsverfahren sowohl die Denkmalpflege als auch die Gartendenkmalpflege einbezogen.

5.3.2 Denkmalschutz

Der Geltungsbereich der vorliegenden BZO-Revision befindet sich auf einem unbebauten Grundstück neben der bestehenden Schulanlage Riedhof (Würdigung siehe Kapitel 2.5). Diese ist (Gebäude und Aussenräume) sowohl im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte als auch im Inventar der schützenswerten Gärten und Anlagen, beide von kommunaler Bedeutung, verzeichnet. Zudem ist im Bereich der bestehenden Schulanlage der unter 5.3.1 beschriebene Ortsbildschutz relevant.

Im Rahmen der Studien zur Erweiterung der Schulanlage wurde auch der Rat der städtischen Denkmalpflegekommission eingeholt. Gemäss ihrer Einschätzung vom 4. März 2019 erfüllt die Schulanlage die Kriterien für ein Schutzobjekt gemäss § 203 Abs. 1 lit. c und f PBG¹³.

Im Rahmen der in Ziffer 2.6 beschriebenen Standortuntersuchungen und Studien wurden unter anderem Varianten mit Abbruch des erst 1972 entstandenen und im Nachhinein veränderten Kindergartens (Reinhold-Frei-Strasse 6) als weiter verfolgenswert erachtet. Die Kommission wurde daher auch nach der Möglichkeit zum Abbruch dieses Gebäudes und der baulichen Weiterentwicklung in diesem Bereich gefragt. Aufgrund der späteren Bauzeit und der nachträglichen Veränderungen an diesem Gebäude sieht die Kommission die Möglichkeit, den Kindergarten abzubauen. Bei einer Weiterentwicklung in diesem Bereich sind nach ihrer Einschätzung die Hanglage und die Körnigkeit der Volumen der heutigen Anlage wichtige Elemente, die es zu beachten gilt. Zudem sind grosse Volumen, welche den Horizont verstellen, zu vermeiden.

Generell empfiehlt die Kommission eine Planung, welche die Schulhauserweiterung sowie den beabsichtigten städtischen Wohnungsbau auf dem nördlich angrenzenden Grundstück koordiniert angeht. Im Bereich der bestehenden Schulanlage sollen sich die Neubauten gut einordnen. Schulraum, der über das im Zusammenhang mit den Schutzobjekten gut verträgliche Volumen hinausgeht, müsste auf dem Nachbargrundstück Kat. Nr. HG7722 realisiert werden.

Sollte der Gedanke eines Abbruchs des Kindergartengebäudes (Reinhold-Frei-Strasse 6) weiterverfolgt werden, so müsste für dieses vorab eine Entlassung aus dem Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung angestrengt werden.

¹³ Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 7. September 1975. LS 700.1

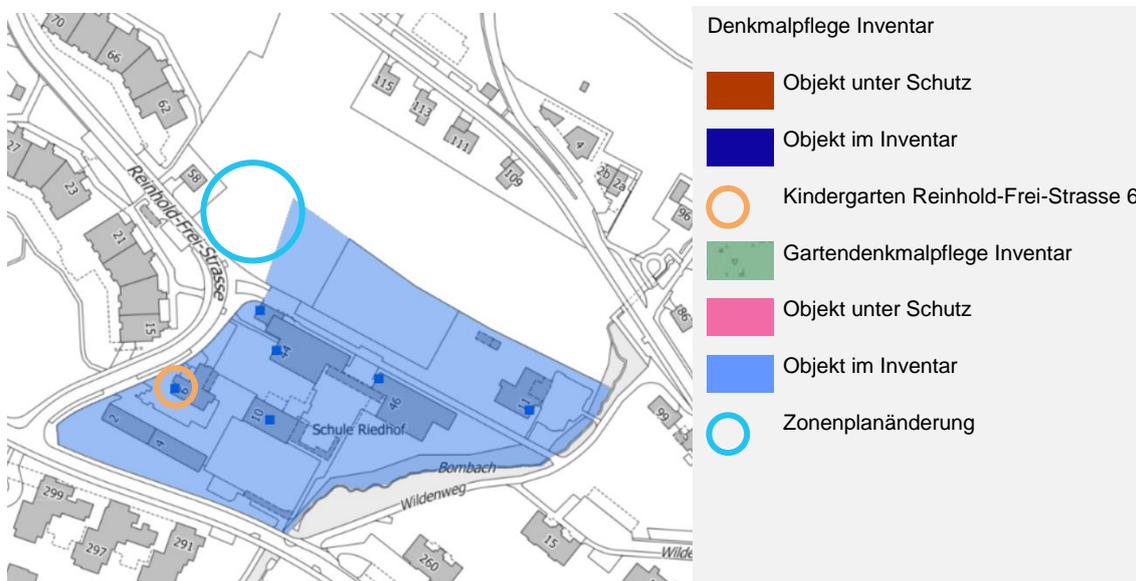


Abbildung 19: Inventareinträge Denkmalpflege und Gartendenkmalpflege

5.3.3 Natur- und Landschaftsschutz

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

Der an die Schulhausparzelle angrenzende Bombach ist in diesem Bereich als Landschaftsschutz-Inventarobjekt, südlich zusätzlich als Naturschutz-Inventarobjekt gekennzeichnet.

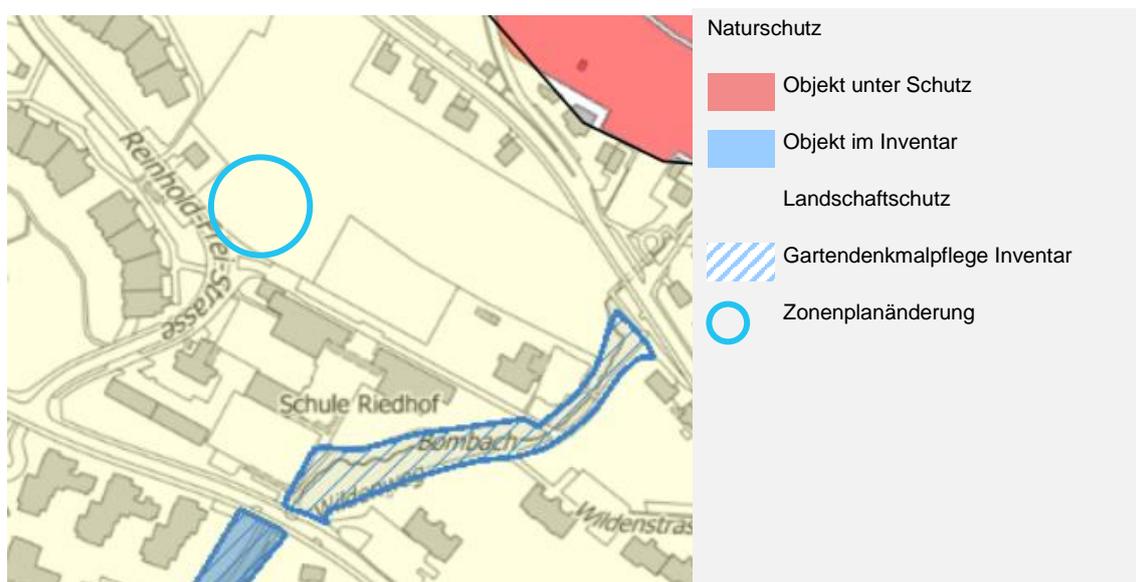


Abbildung 20: Inventareinträge Naturschutz und Landschaftsschutz

5.4 Archäologie

Im Bereich der vorgesehenen planungsrechtlichen Massnahme befindet sich weder eine archäologische Zone noch eine Fundstelle.

5.5 Verkehr und Erschliessung

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme hat keinen Einfluss auf die Verkehrsererschliessung. Mit der Riedhof- sowie der Reinhold-Frei-Strasse ist die Schulanlage bereits gut erschlossen.

5.6 Freiraumversorgung

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme hat keinen wesentlichen Einfluss auf die Versorgung mit öffentlichen Freiräumen. In der Zone für öffentliche Bauten mit Zusatz F ist die Freiflächenziffer vorgegeben, hier beträgt sie bei einer Oe4F 50 %. Somit müssen die Neubauten und ihre Erschliessungen so dimensioniert werden, dass die Freiflächenziffer eingehalten werden kann. Dies wurde bereits in der Machbarkeitsstudie – über das gesamte Areal – überprüft bzw. nachgewiesen. Die Schule Riedhof liegt in einem Gebiet, in dem die Freiraumversorgung sowohl für Werktätige wie auch Bewohnerinnen und Bewohner ausreichend ist.

5.7 Öffentliche Infrastruktur

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme steht im Einklang mit den Planungsgrundsätzen gemäss Art. 3 des Raumplanungsgesetzes. Es sind keine Massnahmen im Bereich von öffentlichen Infrastrukturen erforderlich.

Mit dieser Zonenplanänderung können öffentliche Infrastrukturen – in diesem Falle Schulhausbauten – bedarfsgerecht ausgebaut werden.

5.8 Naturgefahren

5.8.1 Hochwasserschutz / Oberflächenabfluss

Gemäss Gefahrenkarte liegt die von der Teilrevision betroffene Fläche ausserhalb des relevanten Gefahrenbereichs Hochwasser. Östlich des Bombachs ist ein Hinweisbereich «geringe Gefährdung» Hochwasser vermerkt. Am Hang des Hönngerbergs wird generell der Hinweis auf Oberflächenabfluss / Vernässung festgehalten.

umgeben ist es vom Massnahmegebiet 2 (Verbesserung der bioklimatischen Situation am Tag notwendig). Der Perimeter ist im Einwirkungsbereich der bodennahen Kaltluftströmungsfelder. Wichtig für dieses Gebiet ist die Sonderleitbahn entlang dem Bombach zur Limmat hin.

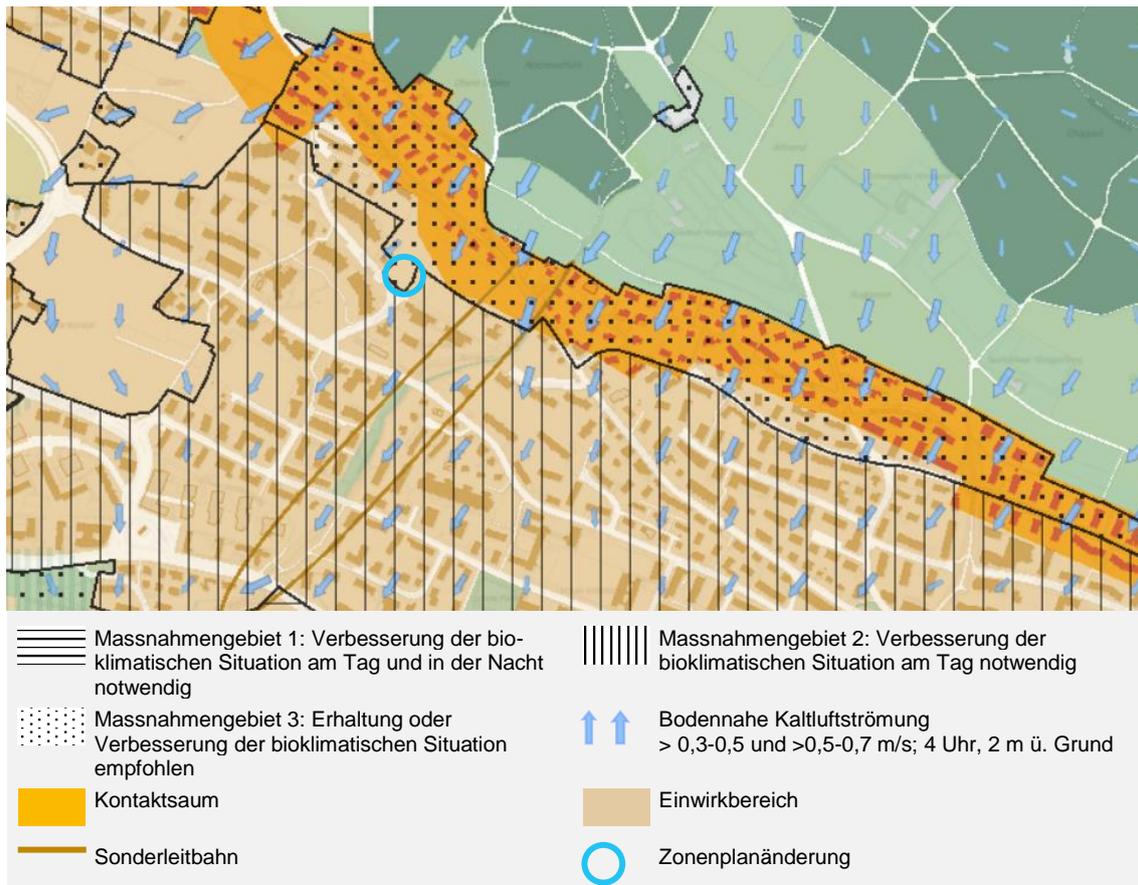


Abbildung 22: Fachplanung Hitzeminderung

Die Vorgaben des Massnahmegebiets 2 (Verbesserung der bioklimatischen Situation am Tag notwendig) werden in das Wettbewerbsprogramm übernommen. Die Schulanlage ist dem Stadtstrukturtyp «Institutionelle Einrichtung» zugewiesen, in diesem sind alle Handlungsansätze der Fachplanung Hitzeminderung möglich, um die bioklimatische Situation am Tag positiv zu beeinflussen:

- Baukörper für günstiges Mikroklima optimieren, Gebäudestellung auf Luftaustausch ausrichten, Dächer und Fassaden klimaökologisch begrünen
- Grünflächen klimaökologisch gestalten, gebäudenahen Aussenraum beschatten
- Aufenthalts-, Bewegungs- und Verkehrsräume beschatten, entsiegeln und begrünen
- Materialien mit hoher Albedo für Strassen- und Platzoberflächen sowie Fassaden- und Dachmaterialien verwenden

Der im regionalen Richtplan vermerkte bestehende Vernetzungskorridor entlang des Bombachs wird weder durch diese Zonenplanänderung noch durch einen Erweiterungsbau gemäss Machbarkeitsstudie tangiert. Diese Festlegung wird bei der Projektierung und im Betrieb der Schulhausanlage berücksichtigt.

5.10.7 Lärmschutz

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme sieht keine Änderung vor, die einen Einfluss auf den Lärm haben könnte. Innerhalb des Perimeters sind keine Überschreitungen der Lärmwerte (IGW-Überschreitungen) zu erwarten. Für die Parzelle ist die Empfindlichkeitsstufe ESII massgebend (Art. 3 Abs. 4 BZO¹⁵).

5.10.8 Störfallvorsorge

Der Geltungsbereich der vorliegenden Revision tangiert keine Einträge des Chemie-Risikokatasters.

5.10.9 Energie

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme sieht keine Änderung vor, die einen relevanten Einfluss auf die Energie haben könnte. Der vorgesehene Erweiterungsbau liegt im Fernwärmegebiet Höngg (West). Es ist ein Anschluss an das entsprechende Netz vorzusehen. Der Energiebedarf ist generell mit geeigneten Massnahmen zu optimieren, so dass der Energieverbrauch reduziert wird.

5.10.10 Nichtionisierende Strahlung (NIS)

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

5.10.11 Abfälle

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme hat keinen relevanten Einfluss auf die Entsorgung. Innerhalb des Baubewilligungsverfahrens wird die fachgerechte Entsorgung der Abfälle sichergestellt.

5.10.12 Neobiota

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme sieht keine Änderung vor, die einen Einfluss auf Neobiota haben könnte. Auf dem Schulhausareal selbst und am Bombach gibt es Beobachtungen des einjährigen Berufkrauts.

5.10.13 Boden

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

¹⁵ Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO 2016), vom 23. Oktober 1991 mit Änderungen bis 28. August 2019, AS 700.100

5.10.14 Wald

Der Geltungsbereich der vorliegenden Revision tangiert keinen Wald (gemäss Art. 10 des Bundesgesetzes über den Wald, Waldgesetz WaG¹⁶). Die Waldfeststellung entlang des Bombachs ist erfolgt, hingegen fehlt die Waldabstandslinie. Ohne Festlegung beträgt der Abstand oberirdischer Gebäude von der forstrechtlichen Waldgrenze mindestens 30 m (§ 262 Abs. 1 PBG). Der Erweiterungsbau tangiert den Abstand nicht (Vorgabe im Wettbewerbsprogramm). Somit wird die noch fehlende planungsrechtliche Festlegung nicht nachteilig beeinflusst und die Baureife kann bejaht werden.

¹⁶ Bundesgesetz über den Wald, Waldgesetz (WaG) vom 4. Oktober 1991, SR 921.0

6 Interessensabwägung

Stehen den Behörden laut Art. 3 Raumplanungsverordnung 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 verschiedenen Interessen aus den übergeordneten Grundlagen und Rahmenbedingungen, Sachthemen und Auswirkungen werden unter Berücksichtigung der Ziele gegeneinander abgewogen.

Die Schulanlage liegt im kantonalen 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 wird konkretisiert, welche Gebiete für die bauliche Verdichtung geeignet sind; bezeichnet sind Flächen für die Versorgung mit öffentlichen Freiräumen sowie für kommunale öffentliche Bauten und Anlagen, unter anderem die Schulanlage Riedhof.

Für die Primarschule Riedhof-Pünten ist in den nächsten Jahren mit einer erheblichen Zunahme von Schülerinnen und Schülern zu rechnen. Die Deckung des Schulraumbedarfs an einem geeigneten Ort gehört zu den öffentlichen Aufgaben der Stadt Zürich.

Die Zonenplanänderung ist erforderlich, um die planungsrechtliche Grundlage für den erforderlichen Neubau eines ergänzenden Primarschulhauses mit 21 Klassenzimmern und den dazugehörigen Aussenanlagen zu schaffen. Die Flächen innerhalb der heutigen Zone Oe4F reichen dazu nicht ganz aus. Mit einer Vergrößerung der Zone Oe4F um das heute in einer Wohnzone liegende Landstück entsteht eine für den Schulerweiterungsneubau und seiner Aussenanlagen ausreichend grosse, zusammenhängende und gut zugeschnittene Fläche. Die in Ziffer 2.6 beschriebenen Standortuntersuchungen und Studien haben gezeigt, dass damit das Ziel, zeitgerecht genügenden Schulraum bereitzustellen, erreicht werden kann. Zudem lässt sich die vorgesehene Schulhauserweiterung qualitätsvoll in die bestehende Bau- und Freiflächenstruktur unter Erhalt der herausragenden architektonischen Qualitäten der bestehenden Schulanlage gut einfügen. Der vorgesehene Architekturwettbewerb garantiert die entsprechende Qualitätssicherung bzw. eine besonders gute Gestaltung und Einordnung der Schulhaus-Erweiterung.

Die mit dieser Planung verbundenen, unterschiedlichen Interessen wurden sorgfältig ermittelt und gegeneinander abgewogen. Mit der vorgesehenen Zonenplanänderung «Riedhof» wird die dringende Bereitstellung von Schulraum für die Primarschule in Höngg ermöglicht. Die vorgesehene Erweiterung der Schulanlage im nördlichen Bereich mittels Neubau schont die schutzwürdige Schulanlage in ihrem Bestand. Dies wird insgesamt als höheres öffentliches Interesse gewichtet als der damit verbundene Verlust einer verhältnismässig geringen Wohnzonenfläche von 1201 m². Auch nach dieser BZO-Teilrevision kann auf dem städtischen Grundstück Kat. Nr. HG7722 mit einer verbleibenden Grundstücksfläche von 8600 m² in der Wohnzone W3 eine Arealüberbauung mit entsprechender Mehrausnutzung realisiert werden.

Der Bedarfsnachweis für die Schulraum-Erweiterung ist erbracht. Eine Weiterentwicklung des im kommunalen Richtplan festgesetzten Volksschulstandorts ist unbestritten.

Den Projektierungskredit hat der Stadtrat am 6. Oktober 2021 beschlossen (STRB 1040/2021). Durch die Zonenplanänderung werden keine anderen Interessen wesentlich tangiert.

Die vorliegende Teilrevision der BZO schafft die Voraussetzungen, damit die Schulanlage Riedhof im Sinne der übergeordneten Planungen und städtischen Zielsetzungen erweitert werden kann.

Fazit

Die Interessensabwägung ergibt unter Einbezug aller aufgeführten Aspekte, dass die vorliegende BZO-Teilrevision mit den Grundsätzen der Raumplanung, den Sachplänen und Konzepten des Bundes und den Richtplänen vereinbar ist. Den Anforderungen des übrigen Bundesrechts wird Rechnung getragen.

7 Verfahren

7.1 Öffentliche Auflage

Die BZO-Teilrevision «Riedhof» wurde gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG¹⁷) vom 23. März bis zum 24. Mai 2022 im Amtshaus IV öffentlich aufgelegt.

Während der Dauer der Auflage wurden keine Einwendungen eingereicht.

7.2 Kantonale Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf der genannten BZO-Teilrevision dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht.

Gemäss Vorprüfungsbericht ist die durchgeführte Standortevaluation für die Erweiterung der Schulhausanlage «Riedhof» unter Berücksichtigung des schützenswerten Bestands im Planungsbericht nachvollziehbar dargelegt. Die Auseinandersetzung mit dem ISOS und dessen Erhaltungszielen ist stringent und überzeugend. Die zur Vorprüfung eingereichte Planung ist umfassend aufbereitet und wird begrüsst. Mit der geplanten Erweiterung der Schulanlage Riedhof und der dafür notwendigen Umzonung kann ein wichtiger Beitrag zu einer qualitätsvollen Siedlungsentwicklung nach innen geleistet werden. Die Planungsvorlage 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.

¹⁷ Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 7. September 1975. LS 700.1

Genehmigung Kanton

Sind die beiden Fristen ungenutzt verstrichen oder ein allfälliges Referendum bzw. ein allfälliges Stimmrechtsrekursverfahren abgeschlossen, verfügt die kantonale Bau-direktion 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.

Stadt Zürich
Amt für Städtebau (AfS)
Lindenhofstrasse 19
8021 Zürich
T + 41 44 412 11 11
stadt-zuerich.ch/hochbau

Hochbaudepartement