

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 19. September 2018

Amt für Städtebau, privater Gestaltungsplan «Rafaelschule», Zürich-Hirslanden, Kreis 7

1. Zweck der Vorlage

Der private Gestaltungsplan «Rafaelschule» schafft die planungs- und baurechtliche Grundlage für den zeitgemässen Weiterbestand der Rafaelschule am heutigen Standort.

2. Ausgangslage

Die Rafaelschule befindet sich seit vielen Jahren am Kapfsteig 64 und 66 im Kreis 7 am Rand des Wohnquartiers in Zürich-Hirslanden, angrenzend an die Witikonstrasse (Schlyfi).

Die privatrechtliche Trägerschaft, die Stiftung Rafaelschule, betreibt eine kantonal anerkannte heilpädagogische Sonderschule mit öffentlichem Bildungsauftrag. Die Rafaelschule wird von allen Beteiligten als heilpädagogische Schule geschätzt und ist ein wichtiger Teil der Grundversorgung für die Stadt Zürich und angrenzende Gemeinden.

Der bauliche Zustand der Gebäude sowie neue gesetzliche Bestimmungen etwa betreffend Grösse der Schulräume, behindertengerechte Erschliessung aller Geschosse und Aussenräume sowie Brandschutzvorschriften erfordern die Sanierung und bauliche Erweiterung der Schulanlage. Die Schülerzahl soll nicht erhöht werden. Um einen sicheren und pädagogisch zeitgemässen Betrieb sicherzustellen, ist gemäss Machbarkeitsstudie eine Erweiterung der Nutzfläche von etwa 1200 m² auf 2000 m² notwendig.

Die geplante Schulerweiterung ist nach Regelbauweise nicht möglich, weil der Mindestwohnanteil von 90 Prozent und die maximale Überbauungsziffer von 22 Prozent nicht eingehalten werden könnten.

3. Wichtigste Festlegungen im Gestaltungsplan

Der private Gestaltungsplan besteht gemäss §§ 85 ff. des Planungs- und Baugesetzes (PBG, LS 700.1) aus dem Plan Mst. 1:500 vom 15. August 2018 mit Situation und Längs- und Querschnitten sowie den Gestaltungsplanvorschriften vom 15. August 2018. Zur Erläuterung des Gestaltungsplans dient der Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1) vom 15. August 2018.

Der private Gestaltungsplan «Rafaelschule» umfasst das Grundstück Kat.-Nr. HI 4738, Kapfsteig 64 und 66, mit einer Grundstücksfläche von 6261 m² zwischen der Witikonstrasse und dem Kapfsteig. Der grösste Teil liegt im Wald (4062 m², 65 Prozent der Fläche). Der bebaubare Bereich liegt grösstenteils in der zweigeschossigen Wohnzone W2bII (2051 m², 33 Prozent der Fläche), ein kleiner Teil des Grundstücks liegt in der zweigeschossigen Wohnzone W2 (148 m², 2 Prozent der Fläche).

Der Gestaltungsplan schafft den Rahmen, um den bestehenden Hauptbau zu renovieren und zu erweitern sowie südlich davon einen maximal dreigeschossigen Neubau mit einem Untergeschoss zu realisieren, der mit dem Altbau verbunden ist. Die Umgebungsgestaltung soll so angepasst werden, dass genügend behindertengängige Pausenflächen für die Schülerinnen und Schüler bereitgestellt werden können. Zusätzlicher Lagerraum wird unter diesen bereits terrassierten Flächen ermöglicht.

Teile des bestehenden Gebäudes, die Pausenplätze und einzelne geplante besondere Gebäude liegen innerhalb der Waldabstandslinie. Diese Festlegung erfolgt in Absprache mit dem

Amt für Landschaft und Natur, Abteilung Wald. Für Bauvorhaben innerhalb der Waldabstandslinie ist eine forstrechtliche Bewilligung erforderlich.

Die im Situationsplan definierten Höhenkoten und Baubereiche bieten Spielraum für die Anordnung der Gebäude. Für den Neubau ist die Dachform frei, so dass ein guter Anschluss des neuen Gebäudes an das Bestandesgebäude, das weiterhin ein Schrägdach aufweist, erfolgen kann. Mit dem Gestaltungsplan werden für Neubauten und wesentliche Änderungen an den Bestandesbauten qualifizierte Konkurrenzverfahren vorgeschrieben, damit die erhöhten gestalterischen Anforderungen einer besonders guten Gesamtwirkung sichergestellt werden können. Damit soll ein architektonisch schlüssiges, in das bestehende Siedlungsgefüge eingepasstes Projekt ermittelt werden.

Der gewachsene Boden wurde bei einer Kote von 511 Meter über Meer (m ü. M.) festgelegt. Für die Umsetzung von behindertengerechten Aussenanlagen der Schule sind verschiedene Terrainanpassungen erforderlich, welche sich harmonisch in das Gelände und in die bauliche und landschaftliche Umgebung einfügen sollen, wobei Abgrabungen entlang des Rübenwegs und des Kapfsteigs bis maximal zum Strassenniveau zulässig sind.

Die nach Regelbauweise zulässige anrechenbare Geschossfläche von 1818 m² darf mit dem Gestaltungsplan auf maximal 2000 m² erhöht werden. Trotz der Erhöhung der Ausnutzung wird mit der Beschränkung auf eine schulische Nutzung die maximale Wertschöpfung deutlich verringert, so dass kein planungsbedingter Mehrwert entsteht.

Da die Schülerzahl nicht erhöht wird, kann die bestehende Erschliessung von der Witikonstrasse über den Rübenweg und Kapfsteig beibehalten werden. Die Parkierung erfolgt oberirdisch entlang des Kapfsteigs oder Rübenwegs sowie im Baubereich U1.

4. Öffentliches Mitwirkungsverfahren

Der private Gestaltungsplan «Rafaelschule» ist i. S. v. §§ 85 ff. des Planungs- und Baugesetzes (PBG) ausgearbeitet worden und wurde gemäss § 7 PBG vom 6. April 2018 bis 5. Juni 2018 öffentlich zur Mitwirkung aufgelegt.

Während der Auflagefrist ist keine Einwendung eingegangen.

5. Vorprüfung durch die kantonalen Behörden

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage erfolgte die kantonale Vorprüfung gemäss § 87a PBG. Mit Schreiben der Baudirektion vom 6. Juni 2018 haben die zuständigen kantonalen Amtsstellen zum Gestaltungsplan Stellung genommen. Gemäss Vorprüfung setzt der vorliegende Gestaltungsplan die Erkenntnisse der durchgeführten Machbarkeitsstudie zielführend um und bietet somit eine gute Grundlage für die zeitgemässe Weiterentwicklung der Rafaelschule. Die Vorlage wurde begrüsst und als genehmigungsfähig beurteilt. Die Hinweise zur Darstellung, zur Lärmsituation und Nutzung der Räume in den Baufeldern U1 und U2 wurden berücksichtigt und die Vorlage entsprechend bereinigt.

6. Regulierungsfolgenabschätzung

Gemäss Verordnung über die Verbesserung der Rahmenbedingungen für KMU vom 9. März 2011 (AS 930.100) soll bei städtischen Erlassen auf die Verträglichkeit für KMU geachtet werden. Die Regulierungsfolgenabschätzung im Hinblick auf KMU ergibt Folgendes:

Der vorliegende private Gestaltungsplan 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.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Dem privaten Gestaltungsplan «Rafaelschule», bestehend aus Gestaltungsplanvorschriften und Situationsplan inklusive Schnittplänen Mst. 1:500 (Beilagen, datiert 15. August 2018), wird zugestimmt.**
- 2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen am privaten Gestaltungsplan «Rafaelschule» 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.**

Unter Ausschluss des Referendums:

- 3. Vom Bericht nach Art. 47 RPV (Beilage, datiert 15. August 2018) 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 Cucho-Curti



Privater Gestaltungsplan Rafaelschule

Zürich – Hirslanden, Kreis 7, Kanton Zürich

Beilage 1 zu GR Nr. 2018/354

Vorschriften

15. August 2018

<p>Die Grundeigentümerin</p> <p>Heilpädagogische Tagesschule Stiftung Rafaelschule Kapfsteig 64 8032 Zürich</p> <p>Die Stiftungsratspräsidentin: Zürich,</p> <p>Der Stiftungsrat: Zürich,</p>
<p>Vom Gemeinderat zugestimmt mit GRB Nr. vom</p> <p>Im Namen des Gemeinderats Die Präsidentin / Der Präsident:</p> <p>Die Sekretärin / Der Sekretär:</p>
<p>Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. vom</p> <p>Für die Baudirektion</p>
<p>In Kraft gesetzt mit STRB Nr. vom auf den</p>



Privater Gestaltungsplan Rafaelschule, Zürich Hirslanden

vom [...]

Der Gemeinderat,

gestützt auf Art. 41 lit. k GO¹ und nach Einsichtnahme in die Weisung des Stadtrats vom [...]²,

beschliesst:

A. Allgemeine Bestimmungen

Zweck	Art. 1 Der private Gestaltungsplan schafft die Voraussetzungen für die an die zukünftigen Anforderungen angepasste bauliche Erweiterung der heilpädagogischen Tagesschule (Rafaelschule) am bestehenden Standort.
Bestandteile	Art. 2 Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachfolgenden Vorschriften und dem dazugehörigen Situationsplan, inklusive Schnittplänen, im Massstab 1:500 zusammen.
Geltungsbereich	Art. 3 ¹ Für das Grundstück am Kapfsteig 64 und 66 wird ein privater Gestaltungsplan im Sinne von §§ 85 ff. des Planungs- und Baugesetzes (PBG) ³ festgesetzt. ² Der Geltungsbereich ist im zugehörigen Plan dargestellt. Er umfasst die Parzelle Kat.-Nr. HI4738 mit einer Fläche von 6261 m ² .
Geltendes Recht	Art. 4 ¹ Soweit der Gestaltungsplan nichts Abweichendes festlegt, gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) ⁴ . ² Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten. ³ Für den Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG) in der Fassung bis 28. Februar 2017.
Forstrecht	Art. 5 Bauliche Veränderungen innerhalb des Waldabstandsbereichs sind im Rahmen des Gestaltungsplans zulässig, vorbehältlich der forstrechtlichen Bewilligung.

¹ AS 101.100

² Begründung siehe STRB Nr. 797 vom 19. September 2018.

³ vom 7. September 1975, LS 700.1

⁴ vom 23. Oktober 1991, AS 700.100.



B. Bau- und Nutzungsvorschriften

Nutzweise	<p>Art. 6 ¹ Das Gestaltungsplangebiet mit den bestehenden und neuen Bauten ist für Schulzwecke und damit eng verbundene Nutzungen bestimmt.</p> <p>² Wohnnutzung in unmittelbarem Zusammenhang mit der Schule ist zulässig.</p> <p>³ Es gilt ein Wohnanteil von 0 %.</p>
Baubereiche Hauptbauten	<p>Art. 7 ¹ In den Baubereichen B1 und B3 dürfen die bestehenden Gebäude innerhalb der im Situationsplan festgelegten Baubereiche und Höhenkoten umgebaut und erweitert werden. Ersatzneubauten sind nicht zulässig.</p> <p>² Im Baubereich B2 sind ober- und unterirdische Bauten innerhalb der Baubereiche und Höhenkoten anzuordnen.</p> <p>³ Gebäude dürfen auf die Baubereichslinien gestellt werden. Die geschlossene Bauweise ist erlaubt. Vorbehalten bleiben feuerpolizeiliche Vorschriften sowie wohn- und arbeitshygienisch einwandfreie Verhältnisse.</p>
Weitere Gebäudeteile / Besondere Gebäude	<p>Art. 8 Ausserhalb der Baubereiche B1, B2, B3 dürfen folgende Bauten und Anlagen errichtet werden:</p> <ol style="list-style-type: none">beim Gebäude im Baubereich B1 dürfen die bestehenden Erker und bestehenden Balkone erhalten und umgebaut werden;bei Gebäuden im Baubereich B2 Gebäudevorsprünge wie Erker, Balkone und dergleichen vorbehältlich der Baulinien bis zu einer Tiefe von 2 m;besondere Gebäude wie Velounterstände, Witterungsschutz für Pausenplatz oder Schöpfe im Umfang von maximal 250 m²;Elemente der Aussenraumgestaltung wie Mauern, Treppen und Sitzgelegenheiten.
Baubereiche U1 und U2	<p>Art. 9 ¹ In den Baubereichen U1 und U2 sind Gebäude und Gebäudeteile ohne anrechenbare Geschossfläche sowie Terrinaufschüttungen erlaubt, soweit sie vollständig unter der Kote von 511,00 m ü. M. liegen.</p> <p>² Die Bauten müssen in die Terraingestaltung integriert werden.</p> <p>³ Ostseitig von U1 und U2 sind untergeordnete Öffnungen für Zugänge und die Belichtung zulässig.</p>
Gewachsener Boden	<p>Art. 10 Der gewachsene Boden für die Baubereiche B1, B2 sowie B3 wird bei einer Höhenkote von maximal 511,00 m ü. M. definiert.</p>
Maximale Höhenkoten von Gebäuden	<p>Art. 11 Die im Situationsplan, inklusive Schnittplänen, festgelegten maximalen Höhenkoten in Meter über Meer dürfen nur durch Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie mit einer maximalen Höhe von 1,20 m, Kamine,</p>



Liftüberfahrten, Antennenanlagen sowie kleinere technische Aufbauten überschritten werden.

Geschosszahl	<p>Art. 12 ¹ Im Baubereich B1 sind maximal zwei Vollgeschosse, ein anrechenbares Untergeschoss sowie ein anrechenbares Dachgeschoss zulässig.</p> <p>² Im Baubereich B2 sind maximal drei Vollgeschosse und ein anrechenbares Untergeschoss zulässig.</p> <p>³ Im Baubereich B3 ist maximal ein Vollgeschoss und ein anrechenbares Untergeschoss zulässig.</p>
Ausnützung	<p>Art. 13 Für die Baubereiche B1, B2 und B3 gilt eine zulässige anrechenbare Geschossfläche gemäss PBG von maximal 2000 m² über alle Geschosse.</p>
Wettbewerbspflicht	<p>Art. 14 Für Neubauten und wesentliche Veränderungen an Bestandesbauten ist ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren durchzuführen.</p>
Gestaltung	<p>Art. 15 Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien, Farben und Beleuchtung.</p>
Dächer	<p>Art. 16 ¹ Im Baubereich B1 ist ein Schrägdach vorzusehen, mit Firstrichtung rechtwinklig zum Kapfsteig.</p> <p>² Im Baubereich B2 ist die Dachform und die Firstrichtung frei.</p> <p>³ Im Baubereich B3 ist ein Flachdach vorzusehen.</p>
Dachaufbauten	<p>Art. 17 Im Baubereich B1 sind Dachaufbauten auf einer Breite von maximal zwei Dritteln der betreffenden Fassadenlänge zulässig.</p>
Pausen- und Spielfläche	<p>Art. 18 Die Pausen- und Spielfläche umfasst die Aussenanlagen der Schule wie Pausenplätze, Spielwiesen und Wege. Ein möglichst hoher Anteil der Flächen soll versickerungsfähig ausgestaltet werden.</p>
Terrainveränderung	<p>Art. 19 ¹ Bei Terrainveränderungen sind ein harmonischer Geländeverlauf und die Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung sicherzustellen.</p> <p>² Abgrabungen entlang von Rübenweg und Kapfsteig sind maximal bis Strassenniveau zulässig.</p>



C. Erschliessung und Parkierung

- Erschliessung Art. 20 ¹ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt an der im Situationsplan bezeichneten Stelle.
- ² Für den Baubereich B2 ist zusätzlich eine untergeordnete Anlieferung für Lieferwagen zulässig.
- Parkierung Art. 21 ¹ Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Personenwagen, Motorräder und leichte Zweiräder bestimmt sich nach der zum Zeitpunkt des baurechtlichen Entscheids für die Stadt Zürich geltenden Verordnung über private Fahrzeugabstellplätze (Parkplatzverordnung, PPV)⁵.
- ² Abstellplätze können oberirdisch angeordnet werden. Von den gemäss PPV notwendigen Parkplätzen können maximal 6 Abstellplätze auf Privatgrund entlang des Kapfsteigs oder Rübenwegs angeordnet werden. Übrige notwendige Parkplätze sind auf dem Baubereich U1 anzuordnen.
- ³ Gestützt auf ein Mobilitätskonzept kann der minimale Parkplatzbedarf gegenüber der Parkplatzverordnung reduziert werden.

D. Umwelt

- Abfallentsorgung Art. 22 Für die Bewirtschaftung der im Gestaltungsplangebiet anfallenden Abfälle sind die nötigen Flächen auszuscheiden und die erforderlichen Einrichtungen zu schaffen.
- Lärmschutz Art. 23 ¹ Das Gestaltungsplangebiet ist der Lärmempfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 der Lärmschutz-Verordnung⁶ zugeordnet.
- ² Schulräume sind soweit möglich so anzuordnen, dass sie nicht zur Witikonstrasse hin gelüftet werden müssen.
- ³ Lärmempfindliche Räume haben zumindest am Lüftungsfenster die Immissionsgrenzwerte einzuhalten.
- Ökologischer Ausgleich Art. 24 ¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz⁷ zu optimieren. Die Begrünung erfolgt mit einer standortgerechten Bepflanzung mit vorwiegend einheimischen Arten.

⁵ vom 16. Dezember 2015, AS 741.500.

⁶ vom 15. Dezember 1986, SR 814.41.

⁷ vom 16. Januar 1991, SR 451.1.



² In allen Bereichen ist der nicht als begehbare Terrasse genutzte Bereich eines Flachdachs ökologisch wertvoll zu begrünen, auch dort, wo Solaranlagen installiert sind. Die Pflicht, ökologisch wertvoll zu begrünen, besteht, soweit dies technisch und betrieblich möglich, wirtschaftlich tragbar sowie mit den Schutzzielen vereinbar ist.

Entwässerung

Art. 25 ¹ Das im Gestaltungsplangebiet anfallende, unverschmutzte Regenwasser ist gemäss generellem Entwässerungsplan der Stadt Zürich⁸ sowie nach der VSA-Richtlinie «Regenwasserentsorgung» gemäss Anhang Ziffer 2.73 zur Besonderen Bauverordnung I⁹ und der «Richtlinie und Praxishilfe Regenwasserentsorgung»¹⁰ des AWEL in der Fassung vom Februar 2013 in geeigneter Weise über Versickerungs- und Retentionsflächen dem Grundwasser zuzuführen.

² Regenwasser, das nicht versickert werden kann oder darf, ist im Sinne von Art. 7 des Gewässerschutzgesetzes¹¹ und nach Massgabe des generellen Entwässerungsplans der Stadt Zürich¹² abzuleiten.

Energie

Art. 26 ¹ Neubauten müssen die Anforderungen der Wärmedämmvorschriften der Baudirektion des Kantons Zürich¹³, Ausgabe 2009, Abschnitt II. Teil 1, um mindestens 30 Prozent unterschreiten oder mindestens dem Grenzwert für den gewichteten Energiebedarf (Endenergie für Raumwärme, Warmwasser und Lüftung) des Minergie-P-Standards¹⁴ entsprechen.

² Umbauten müssen die Anforderungen der Wärmedämmvorschriften der Baudirektion des Kantons Zürich, Ausgabe 2009, für Neubauten (Abschnitt II. Teil 1) einhalten oder mindestens dem Grenzwert für den gewichteten Energiebedarf (Endenergie für Raumwärme, Warmwasser und Lüftung) des Minergie-Standards für Umbauten entsprechen. Diese Vorgaben gelten, soweit deren Einhaltung technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist.

³ Massgeblich sind die Standards des Vereins Minergie oder gleichwertige Standards im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bestimmungen.

Oberflächenabfluss

Art. 27 Wo eine Gefährdung durch Oberflächenabfluss besteht, sind die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer verpflichtet, eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen.

⁸ Bezugsquelle: Entsorgung + Recycling Zürich ERZ, Entwässerung, Bändlistrasse 108, 8010 Zürich. Einsehbar bei ERZ, Entwässerung.

⁹ vom 6. Mai 1981, LS 700.21.

¹⁰ «Richtlinie und Praxishilfe Regenwasserentsorgung» des AWEL 2005. Bezugsquelle: Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft AWEL, Abteilung Gewässerschutz, Sektion Grundwasser und Wasserversorgung, Weinbergstrasse 17, 8090 Zürich. Einsehbar bei Entsorgung + Recycling Zürich ERZ, Kunden Service Center Sauberes Wasser, Bändlistrasse 108, 8010 Zürich.

¹¹ vom 24. Januar 1991, SR 814.20.

¹² Bezugsquelle: Entsorgung + Recycling Zürich ERZ, Entwässerung, Bändlistrasse 108, 8010 Zürich. Einsehbar bei ERZ, Entwässerung.

¹³ Anhang Ziff. 1.11 zur Besonderen Bauverordnung I (BBV I), LS 700.21.

¹⁴ Bezugsquelle: Geschäftsstelle Minergie, Steinerstrasse 37, 3006 Bern. Einsehbar beim Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft AWEL, Abteilung Energie, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich.



E. Schlussbestimmungen

Inkrafttreten

Art. 28 Der Stadtrat setzt diesen Gestaltungsplan nach Rechtskraft der Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft¹⁵.

¹⁵ Genehmigt durch die Baudirektion des Kantons Zürich am ...;
Inkraftsetzung auf den ... (STRB Nr. ...)

Privater Gestaltungsplan Rafaelschule

Zürich – Hirslanden, Kreis 7, Kanton Zürich

Situationsplan, 1:500

Beilage 2 zu GR Nr. 2018/354

15. August 2018

Die Grundeigentümerin

Heilpädagogische Tagesschule
Stiftung Rafaelschule
Kapfsteig 64
8032 Zürich

Die Stiftungsratspräsidentin:

..... Zürich,

Der Stiftungsrat:

..... Zürich,

Vom Gemeinderat zugestimmt 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

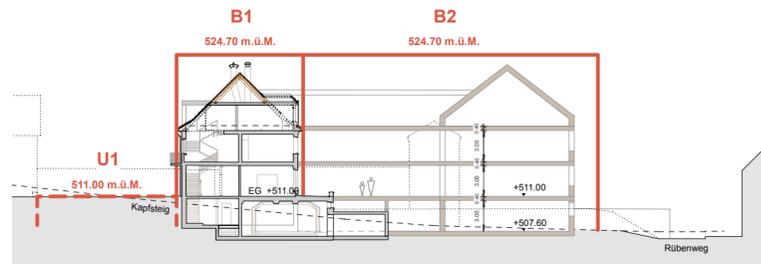
Erstellung und Druck: 15. August 2018

Festlegungen

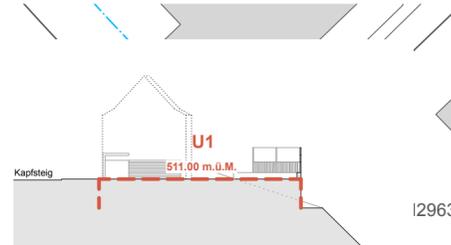
-  Geltungsbereich
-  Baubereiche Hauptbauten
-  Baubereiche U1, U2
-  Veloabstellplätze (ungefähre Lage)
-  Erschliessung (ungefähre Lage)
-  Vorgartenbereich
-  Pausen- und Spielfläche

Informationsinhalte

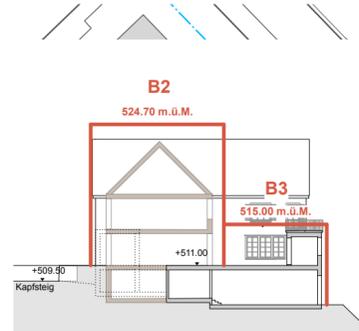
-  Verkehrsbaulinie
-  Statische Waldgrenze
-  Waldabstandslinie
-  Abbruch bestehende Bauten und Anlagen
-  Machbarkeitsstudie
-  bestehende Gebäude
-  Wald
-  Gewässer



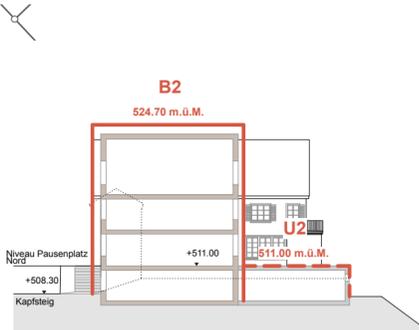
Schnitt A-A



Schnitt B-B



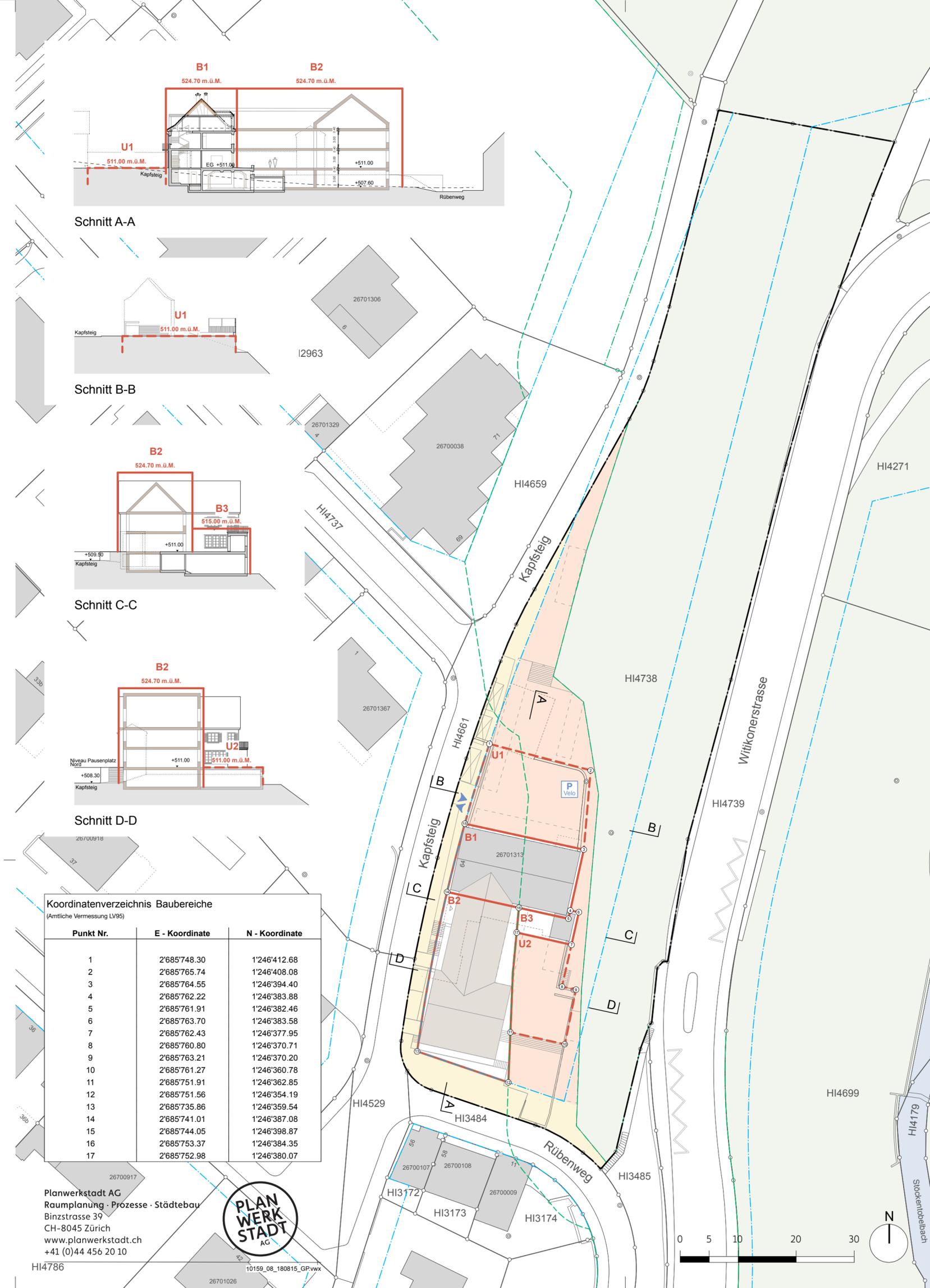
Schnitt C-C



Schnitt D-D

Koordinatenverzeichnis Baubereiche (Amtliche Vermessung LV95)		
Punkt Nr.	E - Koordinate	N - Koordinate
1	2'685'748.30	1'246'412.68
2	2'685'765.74	1'246'408.08
3	2'685'764.55	1'246'394.40
4	2'685'762.22	1'246'383.88
5	2'685'761.91	1'246'382.46
6	2'685'763.70	1'246'383.58
7	2'685'762.43	1'246'377.95
8	2'685'760.80	1'246'370.71
9	2'685'763.21	1'246'370.20
10	2'685'761.27	1'246'360.78
11	2'685'751.91	1'246'362.85
12	2'685'751.56	1'246'354.19
13	2'685'735.86	1'246'359.54
14	2'685'741.01	1'246'387.08
15	2'685'744.05	1'246'398.87
16	2'685'753.37	1'246'384.35
17	2'685'752.98	1'246'380.07

Planwerkstadt AG
Raumplanung · Prozesse · Städtebau
Binzstrasse 39
CH-8045 Zürich
www.planwerkstadt.ch
+41 (0)44 456 20 10



Beilage 3 zu GR Nr. 2018/354



Privater Gestaltungsplan Rafaelschule

Kapfsteig 64 und 66, Zürich Hirslanden

Bericht nach Art. 47 RPV

15. August 2018



Auftraggeberin:

**Heilpädagogische Tagesschule
Stiftung Rafaelschule**

Kapfsteig 64
8032 Zürich

Auftragnehmerin:

**Planwerkstadt AG
Raumplanung · Prozesse · Städtebau**

Binzstrasse 39
CH - 8045 Zürich
www.planwerkstadt.ch
+41 (0)44 456 20 10

Hinweis:

Zur besseren Lesbarkeit wird generell nur die männliche Schreibweise verwendet. Selbstverständlich sind damit auch weibliche Personen angesprochen und eingeschlossen.

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Anlass	4
1.2	Zielsetzung Gestaltungsplan	5
1.3	Grundlagen	5
2	Ausgangslage	6
2.1	Geltungsbereich	7
2.2	Dienstbarkeiten	7
3	Rahmenbedingungen.	8
3.1	Planungs- und baurechtliche Situation	8
3.2	Verkehr	10
3.3	Lärm	11
3.4	Wald	11
3.5	Kommunaler Landschaftsschutz	14
3.6	Denkmalschutz	14
3.7	Erschliessung / Versorgung	14
3.8	Umwelt	16
4	Machbarkeitsstudie	17
5	Erläuterungen zum Gestaltungsplan.	35
5.1	Allgemeine Bestimmungen (Art. 1 bis 5)	35
5.2	Bau- und Nutzungsvorschriften (Art. 6 bis 19)	36
5.3	Erschliessung und Parkierung (Art. 20 bis 21)	40
5.4	Umwelt (Art. 22 bis 27)	43
5.5	Schlussbestimmungen (Art. 28)	44
6	Mitwirkungsverfahren	45
6.1	Öffentliche Auflage	45
6.2	Kantonale Vorprüfung	45
6.3	Referendums- und Stimmrechtsbeschwerdefrist	46
6.4	Rekursfrist	46

1 Einleitung

1.1 Anlass

Die Stiftung Rafaelschule ist eine kantonal anerkannte heilpädagogische Sonderschule und befindet sich seit vielen Jahren am Kapfsteig 64 und 66 im Kreis 7 am Rande eines Wohnquartiers in Zürich Hirsländen.

Der bauliche Zustand der bestehenden Gebäude sowie neue gesetzliche Bestimmungen und Auflagen erfordern die Sanierung sowie bauliche Erweiterungen, ohne jedoch die Anzahl Schüler anzuheben.

Im Rahmen einer durchgeführten strategischen Planung wurde klar, dass eine betrieblich sinnvolle Schulerweiterung nach Regelbauweise nicht möglich ist. Dagegen sprechen die Überschreitung der zulässigen Überbauungsziffer sowie die Herabsetzung des mind. Wohnanteils auf 0%. Diese waren ausschlaggebend für die Notwendigkeit des vorliegenden privaten Gestaltungsplans gemäss Planungs- und Baugesetz (§ 85 PBG).



Abb. 1: Übersichtsplan mit Geltungsbereich (rot)

Mit dem privaten Gestaltungsplan werden die wichtigsten Erkenntnisse aus der Machbarkeitsstudie planungsrechtlich festgehalten. Das damit vorgeschriebene Konkurrenzverfahren sichert die besonders gute Gestaltung, insbesondere die Einpassung ins bestehende Wohnquartier bezüglich Typologie und Gestaltung sowie der Freiraumgestaltung und der Erschliessung.

1.2 Zielsetzung Gestaltungsplan

Mit der Sanierung und Erweiterung soll die Gebrauchstauglichkeit des Gebäudekomplexes der Rafaelschule für die nächsten 20 bis 30 Jahre sichergestellt werden. Durch die Erweiterung der Nutzflächen wird die Existenz der Rafaelschule am bestehenden Standort gesichert, der öffentliche Bildungsauftrag kann damit erfüllt werden.

Die Rafaelschule hat folgende Ziele definiert:

- Gewährleistung eines sicheren und pädagogisch zeitgemässen Betriebs über die nächsten 20 bis 30 Jahre und damit einhergehend eine moderate Erweiterung der Nutzfläche
- Sicherstellung des Brandschutzes
- Behindertengerechte Erschliessung sämtlicher Geschosse
- Einpassung von Bauten und Umgebung ins bestehende Siedlungsgefüge
- mit einem Konkurrenzverfahren soll ein architektonisch schlüssiger Schulkomplex ermittelt werden

1.3 Grundlagen

Im September 2015 wurde arc Consulting Zürich mit einer strategischen Planung für die Erweiterung der Rafaelschule beauftragt. Dabei wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen mit diversen Ämtern erörtert und daraufhin verschiedene Erweiterungsvarianten geprüft. Anschliessend wurde eine Machbarkeitsstudie erarbeitet, die im Kapitel 4 erläutert wird.

Die übergeordneten gesetzlichen Grundlagen sind im Kapitel 3 dargelegt.

2 Ausgangslage

Die Stiftung Rafaelschule am Kapfsteig 64 und 66 in Zürich Hirslanden ist eine heilpädagogische Sonderschule mit privatrechtlicher Trägerschaft und öffentlichem Bildungsauftrag (weitergehende Informationen zur Rafaelschule befinden sich auf www.rafaelschule.ch). Sie wird vom Volksschulamt und allen Beteiligten seit Jahrzehnten als heilpädagogische Schule geschätzt und stellt eine wichtige Grundversorgung für diesen Teil der Stadt Zürich und angrenzende Gemeinden dar.

Um die Rafaelschule in eine solide und tragbare Zukunft zu führen, beabsichtigt die Stiftung, ihre Schulanlage am Kapfsteig zu erneuern und zu erweitern. Aufgrund des baulichen Zustands, der gesetzlichen Auflagen seitens Kanton und aufgrund von zusätzlichen Raumbedürfnissen besteht Handlungsbedarf für bauliche Erweiterungen. Die bestehenden Gebäude (ursprünglich als Wohngebäude erbaut) werden aufgrund ihres Charmes und des wohnlichen Ambientes von allen Beteiligten (Schüler, Lehrpersonen und Angehörige) ausserordentlich geschätzt. Der Stiftungsrat der Rafaelschule hat sich daher für eine bauliche Erweiterung vor Ort entschieden, welche den Charme des Altbaus möglichst beibehält.



Abb. 2: Katasterplan mit HI4738 (rot)

2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst das Grundstück Kat.Nr. HI 4738, das insgesamt 6'261m² bemisst.

Der grösste Teil des Grundstücks ist Wald (4'062m², 65% der Fläche), der bebaubare Bereich liegt in der zweigeschossigen Wohnzone W2bII (2'051m², 33%) und ein sehr kleiner (nicht bebaubarer) Teil des Grundstücks liegt in der zweigeschossigen Wohnzone W2 (148m², 2%) (vgl. Abb. 3).

2.2 Dienstbarkeiten

Der Grundbuchauszug zu Kat.Nr. HI4738 weist u.a. folgende öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen auf:

- «Der jeweilige Eigentümer von Kat. Nr. 4738 verpflichtet sich, auf dem Teil des Grundstücks südlich des Hauses Kapfsteig Nr. 64 keine weiteren Bauten mehr zu erstellen.»* (Beleg 1929 No. 1031).

** Eine Löschung dieser öffentlichrechtlichen Eigentumsbeschränkung vom 21. Dezember 1929 sollte gemäss Auskunft des Amts für Städtebau (AfS) möglich sein, da sie sich auf eine altrechtliche Situation bezieht, weshalb eine Löschung über die Grundeigentümerin beantragt wurde.*

- Wohnflächenrevers (ca. 137m²) vom 27. Januar 2010 bei «Beendigung der Nutzung des Gebäudes Kapfsteig 66 für die Bedürfnisse des heilpädagogischen Kindergartens bzw. der Kindertagesstätte für Behinderte (BE 1719/09)».

3 Rahmenbedingungen

3.1 Planungs- und baurechtliche Situation

Kantonale Richtplanung

Im kantonalen Richtplan, Stand 18. September 2015, ist der Geltungsbereich als Siedlungsgebiet ausgeschieden, weitere Einträge sind keine vorhanden.

Regionale Richtplanung

Der regionale Richtplan wurde gesamthaft überarbeitet. Der Regierungsrat hat den regionalen Richtplan mit Beschluss vom 21. Juni 2017 festgesetzt (RRB Nr. 576/2017).

Gemäss regionalem Richtplan verläuft ein Vernetzungskorridor über den nördlichen Teil des Grundstücks (Wald), dieser wird jedoch mit der vorliegenden Planung nicht beeinträchtigt.

Räumliche Entwicklungsstrategie (RES)

In der räumlichen Entwicklungsstrategie ist folgende Strategie für das Gebiet vorgesehen: «Baugebiet (Wohnen möglich) / Durchgrünter Stadtkörper, «bodennahes» Wohnen, charakteristische Wohntypologien pflegen und weiterentwickeln».

«Durchgrüntes Wohnquartier an Hanglagen: Ausgeprägte Gärten und grosse Bäume um die locker gestreuten und teilweise repräsentativen Geschossbauten machen die Qualität dieser Gebiete aus, die es in dieser Form zu erhalten gilt. Die markante parallele Hangbebauung durch Einfamilien- und Doppelfamilienhäuser in Reihen wird als Bebauungsprinzip aufrechterhalten».

Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO 2016)

Gemäss Zonenplan der Stadt Zürich (Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Gemeinderatsbeschluss vom 30. November 2016) liegt der bebaubare Teil des Grundstücks Kat. Nr. HI4738 grösstenteils in der Zone W2bII. Ein kleiner Spickel liegt in der W2 (vgl. Abb. 3).

Mit der neuen BZO 2016, deren Rechtskraft aufgrund von hängigen Rechtsmittelverfahren noch ausstehend ist, sind nur noch Hauptgebäude an die Überbauungsziffer anrechenbar, besondere Gebäude werden nicht mehr angerechnet (rechtskräftig max. 5%).

Gemäss Bau- und Zonenordnung sind bei der vorliegenden Grundstücksgrösse max. 1'818m² anrechenbare Geschossfläche in Voll-, Unter- und Dachgeschossen zulässig. Diese anrechenbare Geschossfläche errechnet sich aus der Fläche eines Vollgeschosses, die max. 909m² beträgt. Dachgeschoss und Untergeschoss sind je in der Fläche eines Vollgeschosses anrechenbar.

Nach rechtskräftiger BZO bzw. BZO 2016 gelten folgende Grundmasse für die Zonen, bzw. deren Flächen von Kat. Nr. 4738:

	W2 bli (rechtskr.)	W2 bli (BZO 2016)	W2 (rechtskr.)	W3 (BZO 2016)
Bebaubare Fläche von HI 4738 in m ²	2'051	2'051	148	148
Vollgeschosse max.	2	2	2	3
anrechenbare UG max.	1	1	1	0
anrechenbare DG max.	1	1	1	1
Gebäudehöhe (m) / BZO max.	8.5	9	8.5	9.5
Grundgrenzabstand min. (m)	5	5	5	5
Gebäuelänge max., inkl. bes. Gebäude (m)	20	20	--	--
Wohnanteil min. (%)	90	90	90	90
Ausnützungsziffer max. (%)	40	40	60	90
Überbauungsziffer max. (%)	22	22	--	--

- Zweigeschossige Wohnzone (W2)
- Zweigeschossige Wohnzonen (W2b I, W2b II)
- Zonen für öffentliche Bauten (Oe2 bis Oe7)
- Freihaltezone (F)
- Wald

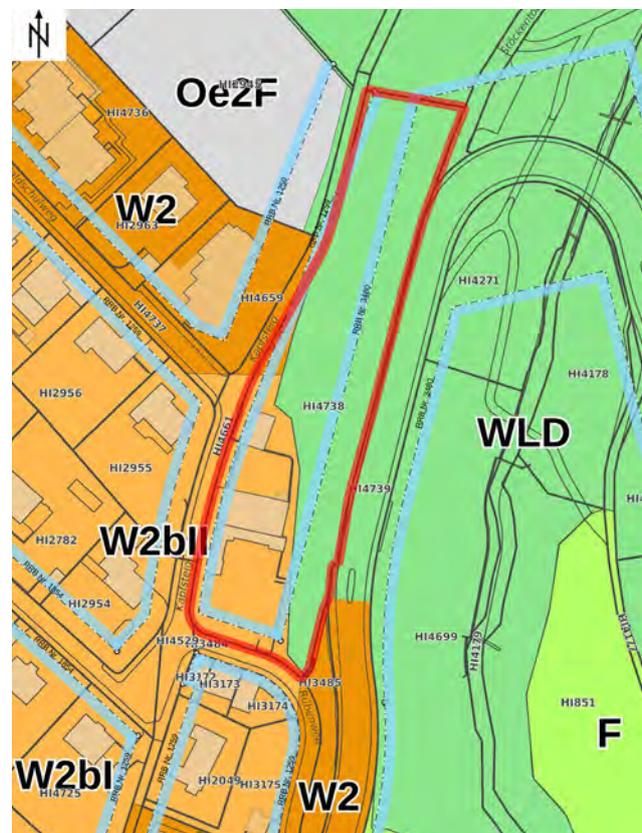


Abb. 3: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan Stadt Zürich mit Verkehrsbaulinien blau und Geltungsbereich GP rot (Quelle: ÖREB, GIS Browser)

Vorgartenregelung gemäss Praxis der Stadt Zürich

Gemäss ständiger Praxis der Stadt Zürich müssen 2/3 der Anstosslänge des Baugrundstücks an den Strassenraum begrünt werden. Damit wird die Einordnung der Bauten in ihre quartiertypische Umgebung unterstützt. Funktional erforderliche Einbauten wie Parkplätze, Zugänge, Container usw. müssen untergeordnet ins Gesamtkonzept integriert wirken. Die abschliessende Beurteilung erfolgt im Baubewilligungsverfahren. Der Vorgartendrittel dient der Eingliederung der Bauten in den Strassenraum und bezieht sich auf die Fläche zwischen öffentlichem Raum und Fassade.

Planungsbedingter Vorteil

Planerische Massnahmen können zu planungsbedingten Vorteilen führen, die gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG) und Praxis der Stadt Zürich ausgeglichen werden müssen.

Die Erhöhung der Ausnützung führt zu einem planerischen Vorteil. Gleichzeitig wird durch die Beschränkung auf eine schulische Nutzung die maximale Wertschöpfung deutlich verringert. Infolgedessen entsteht kein Mehrwert, der nach Praxis der Stadt Zürich ausgeglichen werden müsste.

ISOS

Die Rafaelschule befindet sich gemäss «Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung der Schweiz ISOS» in der Umgebungszone VI «Gehobenes Wohnquartier am Hang» mit dem Erhaltungsziel b, «Erhalten der Eigenschaften, die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind».

Mit dem Gestaltungsplan Rafaelschule und der damit geforderten «besonders guten Gestaltung» für Bauten, Anlagen und Umschwung und dem durchzuführenden Konkurrenzverfahren wird dem ISOS ausreichend Rechnung getragen.

3.2 Verkehr

Verkehrsbaulinien

Entlang des Rübenwegs (Strassenabstand 5.5 m) und des Kapfsteigs (Strassenabstand 3 m) wurden mit dem Regierungsratsbeschluss Nr. 1259 vom 5. Juli 1928 kommunale Verkehrsbaulinien festgesetzt, ebenso entlang der Witikonstrasse (Lage im Wald) mit Regierungsratsbeschluss Nr. 3480 vom 3. Oktober 1957.

Kommunaler Verkehrsplan (Verkehrsrichtplan)

Entlang des Kapfsteigs führt eine kommunale Fuss- und Wanderwegroute (Verkehrsplan Fussverkehr). Es sind keine weiteren für den Geltungsbereich relevanten Einträge im kommunalen Verkehrsplan festgesetzt.

3.3 Lärm

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans Rafaelschule liegt heute in einer Zone mit Lärmempfindlichkeitsstufe ES II und einem Mindestwohnanteil von 90%. Bezüglich Strassenlärm gelten für lärmempfindliche Wohnräume die Immissionsgrenzwerte gemäss Anhang 3 der Lärmschutzverordnung von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht. Der Geltungsbereich liegt im Einflussbereich der Witikonstrasse. Es ist davon auszugehen, dass die Immissionsgrenzwerte teilweise überschritten sind.

Nach Art. 42 Abs. 2 LSV gilt für Räume in Schulen der «Betriebsbonus» nach Art. 42 Abs. 1 LSV nicht. Gemäss der aktuellen Vollzugspraxis ist für lärmempfindliche Schulzimmer die Lärmbelastung während der Tagesperiode massgebend, d.h. es gilt der Immissionsgrenzwert von 60 dB(A) am Tag.

Die Abklärungen beim UGZ vom 14. Februar 2018 haben Folgendes ergeben:

Nutzung	Bezeichnung (zusätzliche Angaben)	Lärmempfindlichkeit		Grenzwert LSV				Anforderung Schalldämmung Aussenlärm SIA/LSV/KTZH
		LSV	SIA	Tag	Nacht	Bonus Betrieb	Kontrollierte Belüftung	
Betrieb	Krippenraum (Aufenthalt, Spielen, Essen, Schlafen) Schulzimmer Schulungsraum Andachtsraum Bibliothek Studierzimmer Lesezimmer	ja	mittel	ja	nein	nein	unzulässig	Betrieb "mittel"
							unterstützt allenfalls nach Ausschöpfung aller Optimierungsmaßnahmen die Erteilung einer Ausnahmebewilligung	

Für die lärmempfindlichen Schulzimmer gilt der Immissionsgrenzwert am Tag von 60 dB(A) in der Mitte der offenen Fenster. Die Gebäudekörper und die Grundrisse sind lärmoptimiert zu gestalten. Lärmempfindliche Schulzimmer und Wohnräume mit Fenster, wo die massgebenden Immissionsgrenzwerte überschritten sind, benötigen eine Ausnahme nach Art. 31 Abs. 2 LSV durch die kantonale Behörde.

3.4 Wald

Ein Grossteil der Parzelle Kat. Nr. HI4738 liegt im Wald (65% der Fläche). Der Waldabstand ist entsprechend zu berücksichtigen. Die in der Bau- und Zonenordnung festgesetzte Waldabstandslinie liegt bei 12m.

Oberirdische Gebäude dürfen die im Zonenplan festgelegte Waldabstandslinie gemäss § 262, Abs. 1 kantonalem Planungs- und Baugesetz (PBG) nicht überschreiten. Bei Bauten im Abstandsbereich ist gemäss § 262, Abs. 3 PBG das Forstpolizeirecht massgebend.

Damit ist für Bauten im Waldabstandsbereich zusätzlich zur baurechtlichen Prüfung nach Art. 17 des eidgenössischen Waldgesetzes (WaG) eine forstpolizeiliche Bewilligung nötig. Die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes darf durch solche Bauten nicht beeinträchtigt werden.

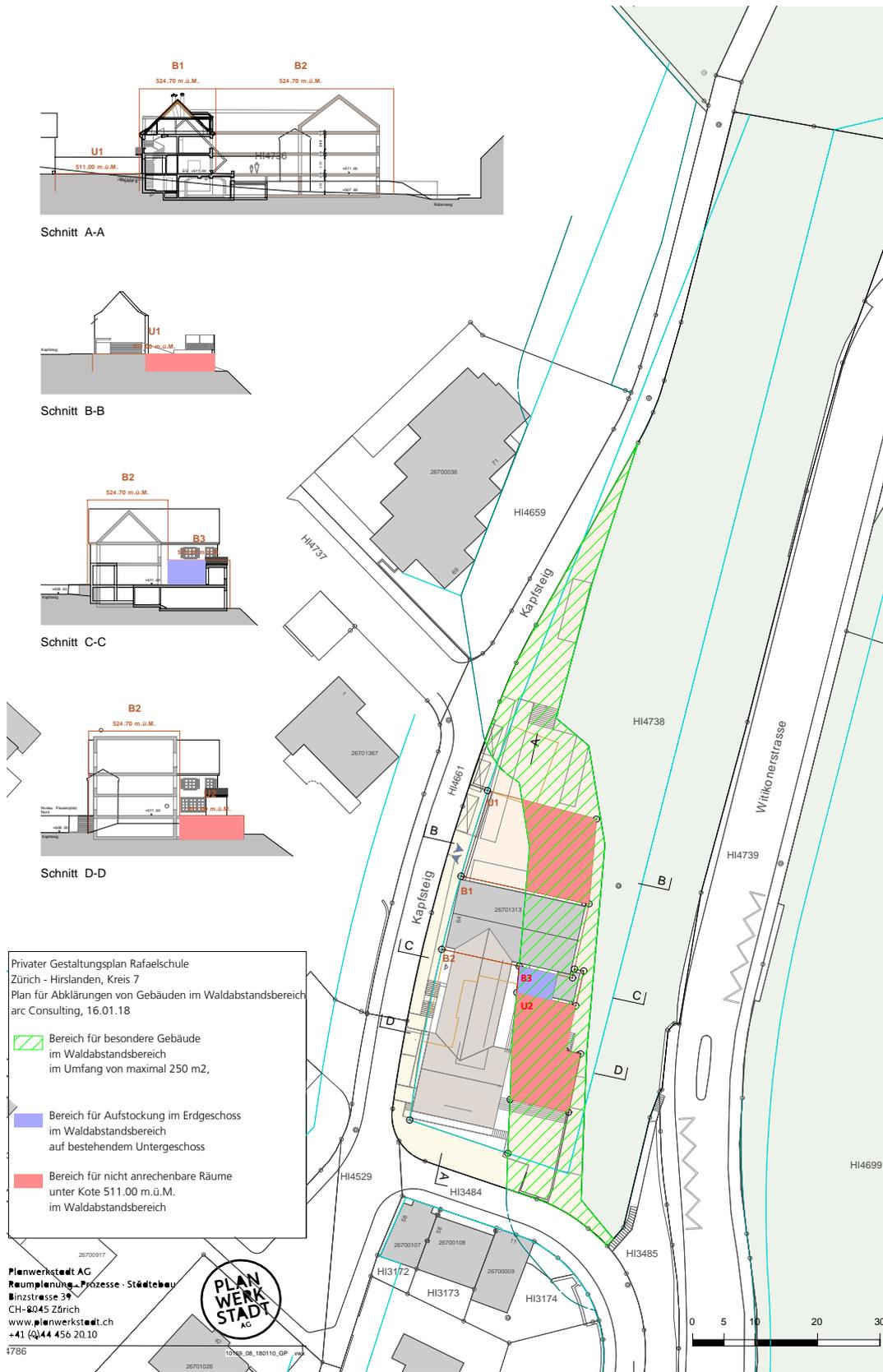


Abb. 4: Abklärungen beim Kreisförster (Januar 2018)

Mit dem Gestaltungsplan sollen besondere Gebäude sowie nicht anrechenbare Gebäude und Gebäudeteile unter der Kote von 511.00 m ü. M. im Waldabstand zugelassen werden. Dies ist notwendig, weil ein Grossteil der nicht überbauten Fläche im Waldabstand liegt sowie aufgrund des vorgeschriebenen Aussenraums für die Schüler, welcher teilweise gedeckt sein muss (besondere Gebäude).

Gemäss Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG) ist ein entsprechend zugänglicher Aussenraum und eine damit einhergehende Terrainanhebung erforderlich. Darunter sollen Lagerräume gebaut werden können.

Die Abklärungen beim Kreisförster R. Guggisberg vom 16. Januar 2018 haben Folgendes ergeben (vgl. Abb. 4):

— **Besondere Gebäude im Waldabstandsbereich**

Die geplanten besonderen Gebäude sind im Waldabstandsbereich gemäss R. Guggisberg zulässig, ohne diese flächenmässig beschränken zu müssen. Eine nachteilige Wirkung durch die baulichen Veränderungen auf den Wald darf jedoch nicht erwachsen, weshalb die abschliessende forstrechtliche Beurteilung im Baubewilligungsverfahren vorbehalten bleibt (vgl. Kapitel 5, Art. 5).

— **Nebenräume im Waldabstandsbereich**

Der Neubau von nicht anrechenbaren Räumen unter der Kote von 511.00 m ü. M. in den Baubereichen U1 und U2 ist gemäss Aussage des Kreisförsters möglich. Diese dürfen auch untergeordnete Öffnungen für die Belichtung und Zugänge aufweisen.

Die Höhenlage des Pausen- und Spielplatzes ist durch die Vorschriften des BehiG vorgegeben. Diese Vorschriften führen dazu, dass im Baubereich U2 eine Terrain-erhöhung von 1.20m, auf das Niveau des Erdgeschosses, erforderlich wird. Die forstrechtliche Bewilligung bleibt vorbehalten.

— **Höhenkote der Baubereiche innerhalb der Waldabstandslinie**

Mit dem Gestaltungsplan wird die maximale Höhenkote der Baubereiche B1 und B2 etwas höher definiert als die Firsthöhe des bestehenden Gebäudes, wobei ein Teil des Gebäudes innerhalb der Waldabstandslinie liegt. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, den Dachstock anzuheben. Der bestehende Anbau im Baubereich B3 kann im Rahmen des Gestaltungsplans etwas vergrössert werden (vgl. Abb. 4). Mit diesen Möglichkeiten wird der Waldabstandsbereich nicht weiter beeinträchtigt und es erfolgt keine Nutzungsänderung, weshalb dadurch gemäss Kreisförster R. Guggisberg keine nachteilige Wirkung auf den Wald entsteht und dies deshalb aus forstrechtlicher Sicht zulässig ist.

3.5 Kommunalen Landschaftsschutz

Der Wald von Parzelle Kat. Nr. HI4738 liegt im kommunalen Landschaftsschutzobjekt Stöckentobel KSO-17.

Das Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte umfasst wertvolle Lebensräume für Tiere und Pflanzen, markante Landschaftselemente und Aussichtspunkte auf dem Gebiet der Stadt Zürich. Das Inventar wurde am 24. Januar 1990 vom Stadtrat festgesetzt. Das kommunale Landschaftsschutzobjekt Stöckentobel KSO-17 wird mit dem vorliegenden Gestaltungsplan nicht tangiert.

3.6 Denkmalschutz

Die bestehenden Gebäude auf Kat. Nr. HI4738 sind nicht Bestandteil des Inventars der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte.

Teile des benachbarten Gebäudes am Rübenweg (Kat.Nrn. HI 3172 und 3173) sind inventarisiert (kommunal). Die notwendige Rücksichtnahme auf die vorliegende Inventarisierung erfolgt in der weiteren Planung (u.a. Konkurrenzverfahren).

3.7 Erschliessung / Versorgung

Die MIV Erschliessung und Anlieferung von Parzelle Kat.Nr. HI 4738 erfolgt von der Witikonstrasse über den Rübenweg ab dem Kapfsteig (vgl. Abb. 5).

Die Rafaelschule sieht eine Sanierung und eine bauliche Erweiterung der bestehenden Gebäude vor, ohne jedoch die Anzahl Schüler anzuheben. Es ist deshalb im Zusammenhang mit dem Ausbau weder mit einer Zunahme des motorisierten Individualverkehrs noch mit einer stärkeren Auslastung der Buslinie 31 zu rechnen.

öV-Erschliessungsqualität

Die Parzelle liegt bezüglich öV-Erschliessungsqualität im Reduktionsgebiet «Übriges Gebiet» gemäss Parkplatzverordnung (PPV). Die Bushaltestelle Schlyfi an der Witikonstrasse befindet sich unmittelbar angrenzend an die Parzelle. Die Buslinie Nr. 31 (Bahnhof Schlieren - Kienastewies) bedient diese Haltestelle. Ein Fussweg führt direkt von der Haltestelle zum Rübenweg.

Die Bauherrschaft wird im Rahmen des Projektwettbewerbs prüfen, ob ein neuer Fussweg auf dem Grundstück möglich wäre, damit die heute nötigen Strassenquerungen entfallen würden.

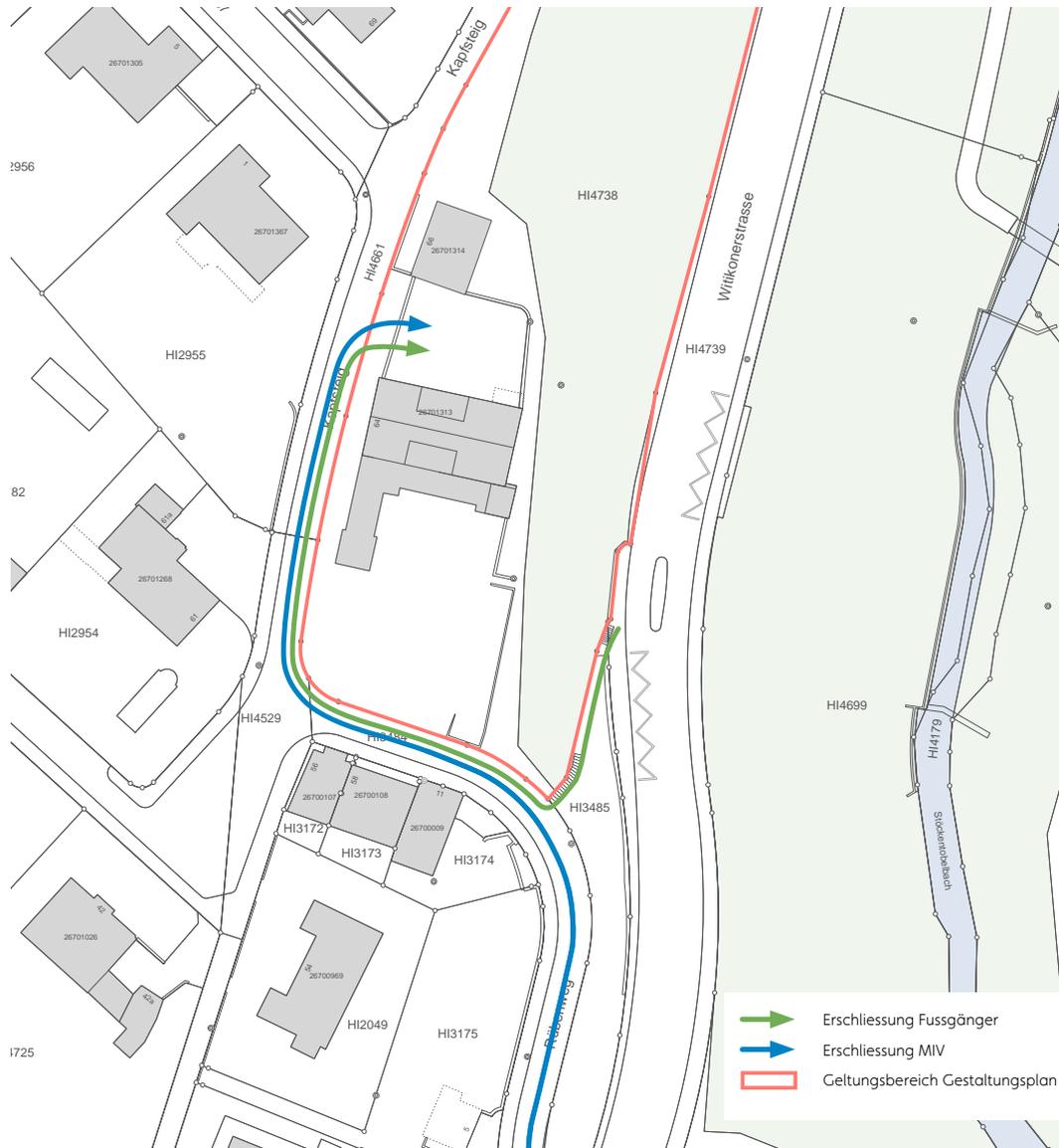


Abb. 5: Erschliessung

Parkplatzreduktionsgebiet - übriges Gebiet

Für die Anzahl Parkplätze ist die Verordnung über private Fahrzeugabstellplätze (Parkplatzverordnung - Gemeinderatsbeschluss vom 11. Dezember 1996 mit Änderungen bis 16. Dezember 2015 AS 741.500) massgebend.

Gemäss Parkplatzverordnung handelt es sich nicht um ein Parkplatzreduktionsgebiet, der Geltungsbereich befindet sich im übrigen Gebiet. Der Normalbedarf kann damit auf 70% im Minimum und auf 115% im Maximum festgelegt werden.

Mit einem Mobilitätskonzept und dessen Massnahmen zur Änderung der Verkehrsmittelwahl der Angestellten kann die Anzahl Pflichtparkplätze reduziert werden.

3.8 Umwelt

Gerinneunabhängiger Oberflächenabfluss (Hinweisfläche gemäss Gefahrenkarte)

Gemäss Gefahrenkarte (BDV Nr. 0238 vom 13. Februar 2009) liegt für den Geltungsbereich eine Gefährdung durch gerinneunabhängigen Oberflächenabfluss / Vernässung vor (Hinweisfläche). Dieser Hinweis bezieht sich auf Meteorwasser, welches nicht versickern kann und auf der Terrainoberfläche abfliesst. Es handelt sich dabei um einen sogenannten «Hinweisprozess» – ohne Quantifizierung von Wahrscheinlichkeit und Intensität. Für die Rafaelschule bedeutet dies, dass bei Starkniederschlägen mit Oberflächenabfluss gerechnet werden muss.

Das Hochwasserrisiko darf durch neues Schadenpotenzial nicht erhöht werden. Aus diesem Grund sind betroffene Bauten und Infrastrukturanlagen mit geeigneten Massnahmen zu schützen. Eine entsprechende Vorschrift (Art. 27) trägt diesem Umstand Rechnung.

Störfallvorsorge

Der Risikokataster von stationären und mobilen chemischen Risiken im Kanton Zürich gemäss Störfallverordnung weist keinen Hinweis für Risiken im Geltungsbereich auf.

Energieversorgung / Energieplanung

Der Geltungsbereich befindet sich in einem Gebiet, in dem sich Teilbereiche mit hoher Wärmedichte zur Versorgung mit leitungsgebundenen Energieträgern (Erdgas/Wärmeverbunde) eignen (Rohrleitungsgebundene Wärmeversorgung).

Archäologie / Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)

Der Geltungsbereich tangiert im Norden die archäologische Zone Zürich-Hirslanden. Dabei handelt es sich um einen historischen Hohlweg von Hirslanden Richtung Degenried. Der Weg ist bereits auf dem Stadelhofer Zehntenplan von 1653 eingezeichnet und im Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz als Objekt von regionaler Bedeutung mit viel Substanz enthalten.

Die westliche Böschung des Hohlweges ist durchgehend und deutlich ausgeprägt. Die östliche (talseitige) Böschung ist nur in Abschnitten vorhanden und 1 - 2m hoch. Der unterste Abschnitt befindet sich auf dem Grundstück Kat.-Nr. HI 4738 und ist einige Dutzend Meter lang. Die Hohlwegböschungen sind möglichst zu schonen und zu erhalten.

4 Machbarkeitsstudie

Die Machbarkeitsstudie zeigt eine mögliche Umsetzung der Zielsetzungen der Bauherrschaft. Sie dient ausschliesslich der Illustration, ohne Rechtsverbindlichkeit.

Allgemeines zum Vorgehen

Die Machbarkeitsstudie wurde 2017 von arc Consulting im engen Austausch mit dem Amt für Städtebau sowie mit diversen Ämtern der Stadt und des Kantons Zürich ((Abteilung Wald (Amt für Landschaft und Natur), Tiefbauamt (TAZ), Dienstabteilung Verkehr (DAV), Grün Stadt Zürich (GSZ), Amt für Baubewilligungen (AfB)) erarbeitet.

Aufgrund erster Studien wurde klar, dass die baurechtlichen Rahmenbedingungen sehr komplex und einschränkend sind und eine zukunftsfähige Schule am Kapfsteig mit Regelbauweise nicht realisierbar ist. Da die spezifische Nutzung als heilpädagogische Sonderschule, welche schon lange am Standort verankert ist und für das Quartier sowie die Region eine wichtige öffentliche Institution darstellt und kantonally anerkannt ist, unterstützt das Amt für Städtebau einen privaten Gestaltungsplan.

In Absprache mit dem Amt für Städtebau wurde daher im Hinblick auf einen privaten Gestaltungsplan basierend auf den Raum- und Nutzungsanforderungen der Rafael-schule und in Abstimmung mit den Richtlinien des kantonalen Volksschul- und Hochbauamtes ausgelotet, welche architektonischen Konzepte eine quartierverträgliche Einordnung und eine betrieblich zukunftsfähige Nutzungsanordnung erlauben. Das wichtigste Thema ist die städtebauliche Einordnung: Um das Erweiterungsprojekt in die quartierübliche Körnung und Massstäblichkeit einzupassen, ist ein differenziertes Gebäudekonzept anzustreben, welches einen respektvollen Umgang mit dem bestehenden Hauptgebäude und den Nachbarbauten gewährleistet. Für eine gute Einpassung in die quartiertypische Freiraumgestaltung sind zudem eine stimmige Terraingestaltung und eine gute Durchgrünung der Vorgartenbereiche vorzusehen.

Die vorliegende Machbarkeitsstudie wird vom Amt für Städtebau als tragfähige Grundlage für den vorliegenden Gestaltungsplan Rafaelschule erachtet und zeigt beispielhaft auf, wie eine Erweiterung der Rafaelschule mit insgesamt 2'000 m² anrechenbarer Fläche gelöst werden kann. Die vorliegende Machbarkeitsstudie dient der grundsätzlichen Überprüfung der städtebaulichen und betrieblichen Machbarkeit. Das konkrete Projekt mit besonders guter Gestaltung soll nach Festsetzung des Gestaltungsplans mit einem qualifizierten Verfahren ermittelt werden. Deshalb wurden im Gestaltungsplan die Baufelder und die zulässigen Gebäudehöhen so festgelegt, dass sie einen städtebaulich vertretbaren Spielraum für das nachfolgende Verfahren offen lassen.

Bestehende Situation

Lage / Quartier

Die Rafaelschule liegt in Hirslanden im Gebiet Kapf am Waldrand auf einer Hangkante, welche nach Osten mit einer relativ steilen Böschung zur Witikonerstrasse und dann zum Stöckentobelbach abfällt. Die Bebauungsstruktur und Körnung des Gebiets sind heterogen. Nördlich des Waldschulwegs und entlang der Witikonerstrasse befinden sich grössere Mehrfamilienhäuser, welche teilweise terrassen- resp. reihenhausartig gestaffelt sind. Süd- und westseitig befinden sich Villen, kleinere Mehrfamilienhäuser und bäuerliche Bauten mit mehrheitlich offener und kleinmasstäblicher Bebauung und von viel Grün durchzogen. Der nachfolgende Schwarzplan zeigt die bestehende Situation mit der heterogenen Bebauungsstruktur des Quartiers.



Abb. 6: Schwarzplan mit Bestand Rafaelschule (grau)

Bestehende Bauten

Das villenartige Liegenschaftsensemble mit Haupt- und Nebenhaus wurde 1929/30 durch das Architekturbüro Schäfer und Risch für den Bauherrn H. Nigg im eher rationalen Heimatstil erbaut. Das ehemalige Hauptwohnhaus verfügt über zwei Vollgeschosse sowie ein ausgebautes Giebeldach- und ein Untergeschoss. Südwestlich am Haupthaus ist ein flügelartiger eingeschossiger Verbindungsbau angebaut, welcher mit einem zweigeschossiger Pavillon seinen Abschluss findet und den südlichen Aussenhof gegen den Kapfsteig abschirmt. Das Nebenhaus Kapfsteig 66 wurde ursprünglich als «Chauffeur-Wohnhaus» mit Garage erbaut und verfügt über ein Unter-, ein Voll- sowie ein Dachgeschoss. Zwischen Neben- und Haupthaus liegt eine geschosshohe Mauer. Das Erscheinungsbild entlang dem Kapfsteig zeigt eine Abfolge von unterschiedlich hohen Gebäuden, welche mit Sekundärbauten und Einfriedungen verbunden sind. Das Gebäudeensemble wurde mehrfach umgebaut, wobei das äussere Erscheinungsbild kaum verändert wurde. 1977 erfolgte der Umbau des Haupthauses zur Sonderschule mit Ausbau des Dachgeschosses. 1990 wurde der Saal im Untergeschoss eingebaut und das ehemalige Bassin zu einem Lagerraum für den Saal umfunktioniert. Zudem wurde das Untergeschoss des Nebengebäudes zu einem Unterrichtsraum umgebaut. 2007 wurde die Fluchttreppe von der Terrasse auf dem Westflügel in den Hof erstellt. In beiden Gebäuden befinden sich heute Sonderschulnutzungen: Im Haupthaus befinden sich diverse Unterrichts-, Ess-, Küchenräume, Büros, Lehrerzimmer, der Saal, Werkräume und die Waschküche. Im Nebenhaus befindet sich ebenerdig ein Unterrichtsraum. In den darüber liegenden Geschossen befinden sich kleinräumige Therapie- und Büroräume sowie eine kleine Schulküche mit Essraum.

Freiraum

Die Parzelle ist nur im südlichen Bereich bebaut respektive genutzt. Im nördlichen und östlichen Bereich der Parzelle befindet sich viel Wald, welcher aufgrund seiner steilen Böschung nicht als Spielbereich nutzbar ist.

Der Freiraum südlich des Haupthauses wird als Pausen- und Spielplatz genutzt. Ein schmaler ebenerdiger Terrassenstreifen liegt vor dem Gebäude auf dem darunter liegenden Saal. Der Rest liegt auf einer terrassierten Ebene ca. 1m unterhalb des Niveaus des Erdgeschosses. Zum Rübenweg vermittelt eine Böschung zwischen dem aufgeschütteten Pausen- und Spielbereich und dem Strassenniveau. Ostseitig gegen die Witikonstrasse und die steil abfallende Waldböschung bildet eine ca. 2.5m hohe Mauer den Abschluss der Terrasse. Diese Mauer dehnt sich vom Hauptgebäude bis zum Rübenweg aus, wo sie mit einer Kanzel einen Abschluss findet. Die Terrassenfläche ist im hausnahen Bereich mit Plattenbelag versehen, im südlichen Bereich befinden sich Kies- und Schnitzelflächen mit Spielgeräten. Der Böschungsbereich ist begrünt und mit Büschen und mittelgrossen Bäumen durchsetzt. Ein Sonnensegel sorgt für Beschattung, und ein gedeckter Abstellbereich dient der Unterbringung von Aussenspielgeräten. Die Aussenwerkstatt befindet sich unterhalb der ostseitigen Stützmauer unter einem offenen Dach.



Abb. 7: Blick vom Kapfsteig zum Haupthaus



Abb. 8: Blick vom südlichen Pausenbereich zum Hauptgebäude



Abb. 9: Blick vom nördlichen Pausenbereich zum Nebengebäude

Der nördliche Pausenplatz zwischen Haupt- und Nebengebäude liegt auf dem Niveau des Erdgeschosses des Hauptgebäudes. Zum Kapfsteig ist der Platz mit einer geschosshohen Mauer und ostseitig zur Waldböschung mit einer Brüstungsmauer sowie einem Geländer gefasst. Er ist asphaltiert und wurde bis vor kurzem für die Parkierung genutzt. Dank einem Mobilitätskonzept für die Mitarbeitenden konnte der Platz von Autos befreit werden und steht nun tagsüber als Spiel- und Pausenplatz zur Verfügung. Zwei Velounterstände dienen der Unterbringung von Velos, Trottinets etc. Nördlich des Nebengebäudes befindet sich ein Landspickel zwischen Kapfsteig und Wald, der ca. 2-3m höher als der Pausenplatz liegt. Dort befinden sich Pflanzbeete sowie ein Gartenschopf, welche im Rahmen des schulischen Angebots genutzt werden.

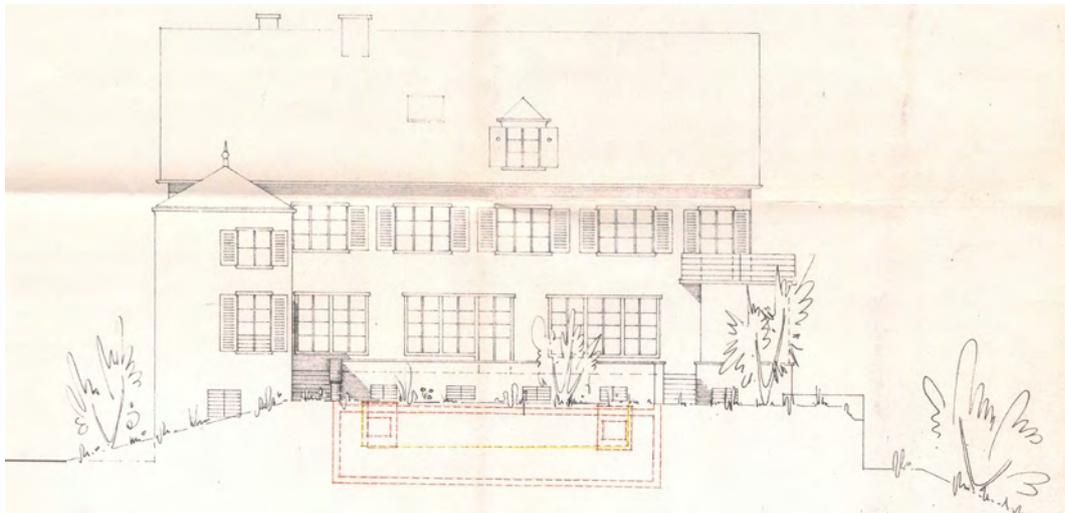


Abb. 10: Der Archivplan mit der Südansicht zeigt die terrassenartige Freiraumgestaltung mit Böschung zum Kapfsteig und Stützmauer zur Witikonstrasse (Plan von 1929 resp. Umbau von 1990 in rot/gelb).



Abb. 11: Der Archivplan mit der Ansicht von Osten zeigt, dass das Untergeschoss des Hauptgebäudes sowie die bestehenden Stützmauern nördlich und südlich davon aufgrund der steil abfallenden ostseitigen Hangkante vollständig sichtbar sind (Plan von 1929 resp. Umbau von 1990 in rot/gelb).

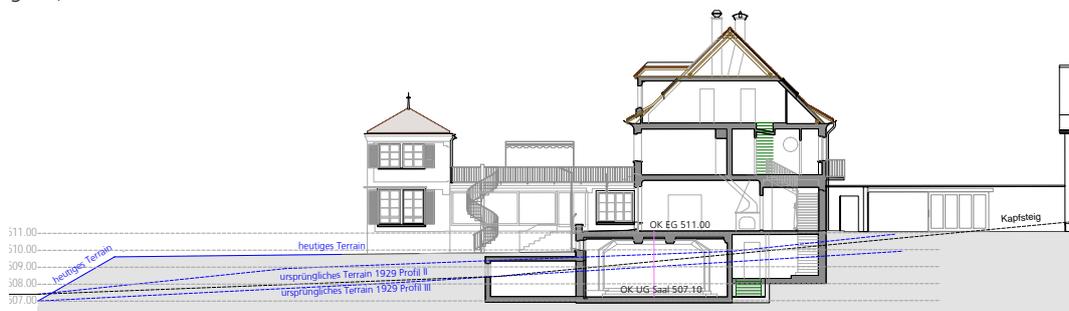


Abb. 12: Der Längsschnitt vom Ist-Zustand zeigt, dass das ursprüngliche Terrain ungefähr der Steigung des Kapfsteigs folgte und die Terrasse im südlichen Bereich des Hauptgebäudes aufgeschüttet wurde.



Abb. 13: Der südliche Pausenbereich ist teilweise mit Hartbelag versehen, damit mit Fahrgeräten die Grobmotorik gefördert werden kann. Ein Vordach dient der Unterbringung der diversen Aussenspielgeräte, ein Sonnensegel sorgt für Beschattung.



Abb. 14: Die Westansicht zeigt entlang dem Kapfsteig eine Abfolge von unterschiedlich hohen Gebäuden, welche mit Sekundärbauten und Einfriedungen verbunden sind.

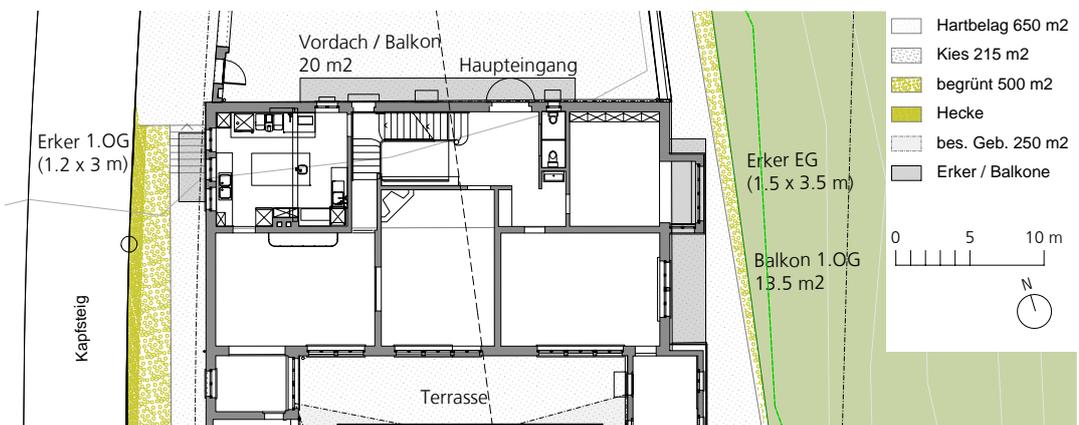


Abb. 15: Planausschnitt Ist-Zustand (EG Grundriss) des Bestands mit Erkern und Balkonen



Abb. 16: Ist-Zustand (EG Grundriss) des Bestands sowie die Umgebung mit Pausenbereichen und diversen gedeckten Aussenbereichen

Angebot der Rafaelschule

Geschichte

Die Rafaelschule existiert seit 1951 in der Stadt Zürich und befindet sich seit 1977 am Kapfsteig 64 und 66.

Allgemeines zum Rahmenkonzept

Die Rafaelschule ist eine von der Bildungsdirektion des Kantons Zürich anerkannte Heilpädagogische Tagesschule. Der Bildungsauftrag orientiert sich am Lehrplan des Kantons Zürich unter Berücksichtigung der speziellen Bedürfnisse der Kinder und Jugendlichen und am Lehrplan für Rudolf-Steiner-Schulen.

Wichtigstes Ziel ist, den jungen Menschen ein möglichst selbstständiges und selbstbestimmtes Leben mit adäquaten Anschlussmöglichkeiten in unserer Gesellschaft zu ermöglichen.

Die Rafaelschule richtet sich nach der kantonalen Sonderschulgesetzgebung sowie den entsprechenden Richtlinien der Bildungsdirektion.

In der Heilpädagogischen Tagesschule werden maximal 50 Kinder und Jugendliche vom Kindergartenalter bis zur erfolgten Berufseingliederung betreut. Sie arbeitet auf der Grundlage der durch Anthroposophie erweiterten Pädagogik und Heilpädagogik. Die Rafaelschule ist eine öffentlich rechtliche Schule mit privater Trägerschaft (Stiftung) des Typus C, das heisst, sie ist spezialisiert auf Kinder mit besonderen Förderbedürfnissen beziehungsweise geistigen Behinderungen.

In der Rafaelschule werden Schüler-/innen mit Autismus-Spektrumsstörungen über Lernbehinderungen (auch Teilleistungsschwächen) bis zu Trisomie 21 unterrichtet. Das Volksschulamt verlangt, dass in Zukunft die gesamte Schule rollstuhlgängig sein muss, damit in Zukunft auch Kinder mit Gehbehinderungen aufgenommen werden können. Die Rafaelschule beschäftigt Lehrpersonen, Therapeut-/innen und Sozialpädagog-/innen in einem Umfang von 20 Vollzeitstellen.

Anzahl Schulplätze

Das Angebot umfasst 50 bewilligte externe Schulplätze für Kinder der Grundstufe ab 4 Jahren bis zur erfolgreichen beruflichen Eingliederung mit spätestens 20 Jahren.

Die Klassengrösse beträgt zwischen fünf und acht Schüler-/innen.

Die Anzahl Schulplätze und die Klassengrössen sollen nach der Erweiterung der Rafaelschule beibehalten werden.

- Grundstufe bis Oberstufe (4-15-jährige): Fünf Klassen mit je maximal acht Schüler-/innen
- Werk- und Berufsfindungsstufe (15-20-jährige): Zwei Klassen mit je maximal acht Schüler- /innen
- Total sind max. 50 Schulplätze vorgesehen.



Abb. 17: Die aktuellen Unterrichtszimmer sind nur ca. 30 m² gross.



Abb. 18: Das wohnliche Ambiente wird sehr geschätzt (Kindergarten).



Abb. 19: Die Handarbeitszimmer unter dem Dach sind eng und ungenügend belichtet.

Förder- und Therapieangebote

Die Schule soll auch künftig ein vielfältiges, individuell zusammengestelltes Förder- und Therapieangebot anbieten. Als hausinternes Angebot führt die Schule Sprachtherapie, Heileurythmie und Psychomotorik. Für die Werk- und Berufsfindungsstufe, die sich an die Oberstufe anschliesst, bietet die Rafaelschule ein umfassendes Beruf coaching.

Hort

Die Rafaelschule bietet eine Tagesbetreuung mit Mittagstisch und einem vielfältigen Hortangebot an.

Anforderungen gemäss kantonalem Volksschul- und Hochbauamt

Für das Volksschulamt bildet die Rafaelschule am Standort Kapfsteig mit den 50 Schulplätzen eine wichtige Institution bei der kantonalen Versorgungsplanung. Die heutige Schulanlage entspricht den kantonalen Richtlinien für Sonderschulen in vielen Bereichen aber nicht. Die Rafaelschule braucht in Absprache mit dem Volksschul- und dem Hochbauamt des Kantons Zürich bei gleichbleibender Schülerzahl für einen optimalen und zukunftssicheren Schulbetrieb grössere Unterrichts-, Aufenthalts-, Erschliessungs- und Nebenräume. Das kantonale Volksschulamt fordert zudem, dass in Zukunft die gesamte Anlage hindernisfrei erschlossen sein muss. Sämtliche Räume im Alt- und Neubauteil wie auch der Haupteingang und die Pausenbereiche müssen hindernisfrei erreichbar und gestaltet sein (Hartbelag, Rampenanlagen mit max. 6% Steigung).

Nutzungsvorgaben seitens Rafaelschule

Lage und Umgebung

Die Lage am Waldrand im wohnlichen Quartier wird sehr geschätzt. Die Erreichbarkeit für die Schüler-/innen und Angestellten mit der nahegelegenen Bushaltestelle ist gut.

Gebäude

Das bestehende Hauptgebäude wird aufgrund seines Charmes und des wohnlichen Ambientes von den Schülern, Lehrpersonen und Angehörigen ausserordentlich geschätzt. Der Stiftungsrat der Rafaelschule hat sich daher für eine Erweiterung vor Ort entschieden, welche den Charme des Altbaus möglichst beibehält. Die Bauherrschaft möchte das bestehende Hauptgebäude erhalten, den Westflügel und das Nebengebäude rückbauen und einen Erweiterungsbau im Südwesten des Grundstücks realisieren. Das bestehende Nebengebäude soll rückgebaut werden, weil es sich aufgrund der kleinräumigen Struktur für die Schulnutzung nicht eignet und nicht hindernisfrei erschliessbar ist und weil mit dem Rückbau eine Vergrösserung und Aufwertung der Pausen- und Spielfläche ermöglicht wird.

Mit der Erweiterung soll auch die heute unbefriedigende Situation mit zwei nicht verbundenen Häusern verbessert werden. Die neue Rafaelschule soll als eine Schule erlebt werden. Die Häuser sollen gut miteinander verbunden sein, damit Gemeinschaft und Identifikation sowie eine gute Orientierung und hindernisfreie Erschließung möglich werden. Gleichzeitig ist der Schulbetrieb so zu organisieren, dass separate Bereiche für die kleineren und grösseren Kinder geschaffen werden. Die aktuellen Korridorbreiten im Hauptgebäude betragen nur 90 - 120cm und sorgen immer wieder für Konflikte unter den Schüler-/innen. Die im Korridor angeordneten Garderoben verschärfen die Situation zusätzlich und widersprechen den Brandschutzvorschriften. Die Korridore müssen breiter sein und eine gute Orientierung ermöglichen. Zurzeit ist nur das Erdgeschoss bedingt hindernisfrei zugänglich. Es fehlen hindernisfreie WC-Anlagen und der Mehrzwecksaal im Untergeschoss ist nicht hindernisfrei erschlossen. Sämtliche Geschosse und Gebäudeteile sind somit hindernisfrei zu erschliessen. Für die Garderoben ist deutlich mehr Platz vorzusehen und aufgrund der Brandschutzvorgaben dürfen diese nicht mehr im Treppenhaus liegen.

Die aktuell ca. 30m² grossen Unterrichtszimmer müssen künftig gemäss kantonalen Richtlinien 50m² gross sein. Es braucht zudem ausreichend Handarbeits-, Werk-, Förder- und Therapieräume. Weil Lärm eines der grössten Probleme für die Schulkinder darstellt, sind insgesamt mindestens drei bis vier kleinere Essräume vorzusehen. Für den Essenstransport braucht es zwingend schwellen- und rampenfreie Verbindungen zwischen Küche und den Essräumen. Das Lehrerzimmer muss vergrössert werden: es fasst zurzeit nur 8 Sitzplätze bei rund 30 Lehrpersonen. Aufgrund der beschränkten Mittel und des beschränkten baulichen Spielraums sind im Nutzungskonzept, wo möglich, Mehrfachnutzungen der Räume vorgesehen. Hierfür braucht es aber ausreichend Stauraum für die Unterbringung der Geräte, Instrumente etc.

Freiraum und Parkierung

Da die Altersspanne der Schülerinnen und Schüler von 4 bis 20 Jahre reicht, braucht es getrennte Pausen- und Spielbereiche für die kleineren und grösseren Kinder. Die kleineren Kinder brauchen zudem einen Weglaufschutz. Für beide Pausenbereiche braucht es je ein Vordach beim Ausgang, damit sich die Kinder bei schlechtem Wetter im Trockenen aufhalten können. Die vorgeschriebenen Pausenflächen müssen auf dem Niveau des Erdgeschosses liegen und mit Hartbelag versehen sein, damit die Hindernisfreiheit gewährleistet ist. Die übrigen Spielbereiche können teilweise auf anderen Niveaus liegen und mit Kies- oder sickerfähigen Belägen versehen sein. Für die Fahrgeräte und Aussenspielsachen braucht es Stauraum in Schöpfen resp. unter Vordächern. Für den Gartenunterricht braucht es Pflanzbeete und einen Schopf für die Gartenwerkzeuge. Für die Aussenwerkstatt ist ein gedeckter Aussenraum notwendig.

Die Bauherrschaft beabsichtigt, mit einem Mobilitätskonzept sämtliche Parkplätze für Angestellte wegzubedingen und nur ca. zwei Besucherparkplätze sowie den

Abstellplatz für den Schulbus zu realisieren. Damit können einerseits das Verkehrsaufkommen minimiert und die Freiraumfläche für die Schüler-/innen maximiert werden. Die Anlieferung (Essen, Schul- und Werkmaterial) bleibt gewährleistet.

Projektziele

- Der Standort soll bleiben.
- Die Altbausubstanz soll saniert, die Sicherheitsbestimmungen erfüllt werden.
- Es sollen pädagogisch sinnvolle Räume mit flexiblen Mehrfachnutzungsmöglichkeiten geschaffen werden, die den Tagesablauf der Kinder und der Lehrpersonen hilfreich rahmen (u.a. Entflechtung der grossen und kleinen Kinder, angemessene Raumgrössen z.B. für Schulzimmer, Werkstatt und Garderoben).
- Durch den Rückbau des Nebenhauses soll mehr und attraktiverer Freiraum geschaffen werden.
- Die städtebaulich gewachsene Struktur mit dem bestehenden Hauptgebäude soll erhalten und mit einem Ergänzungsbau weitergewoben werden. Es ist ein qualitativ hochstehender Neubau vorzusehen, welcher gut mit dem Altbau verbunden ist. Der wohnliche Charme des Altbaus soll Innen und Aussen grösstmöglich erhalten bleiben und auch im Neubau angestrebt werden. Die Klärung der Adressbildung und die Hierarchisierung der Ensemblewirkung sind wichtig.

Raumprogramm

Um die kantonalen Richtlinien für Sonderschulen zu erfüllen, ist bei gleichbleibender Schülerzahl eine Erhöhung der anrechenbaren Geschossfläche von heute 1'200 auf 2'000m² nötig.

Nebst der Flächenerweiterung in den Unterrichts-, Ess- und Lehrerräumen müssen auch die Erschliessungsflächen deutlich erweitert werden, um die Hindernisfreiheit sowie die Brandschutzvorschriften zu erfüllen: es braucht Lifterschliessungen, ein zweites Treppenhaus, breitere Korridore sowie Garderobennischen ausserhalb des Fluchtwegbereichs.

Die anrechenbare Geschossfläche berechnet sich hier über alle Geschosse. Ange-rechnet werden nebst der Nutzfläche auch die Verkehrsfläche sowie die Fläche der inneren Trennwände.

Im nachfolgenden Raumprogramm sind die anrechenbaren Flächen vom Ist- und vom Soll-Zustand gemäss kantonalen Richtlinien aufgezeigt:

Raumprogramm	Ist Zustand	Soll kantonale Richtlinien
	m2	m2
Klassenzimmer	262	350
Textiles Werken	77	65
Holz-/Metallwerkstatt	55	75
Schulküchen	37	60
Saal mit Bühne	120	120
Betreuung / Aufenthalt	0	30
Essraum	91	120
Büros	17	30
Lehrerzimmer	16	60
Einzeltherapieräume	65	70
Gruppentherapie	30	60
Schulmaterial	0	25
Materialraum Therapie	0	12
Materialraum Werkstatt	10	20
Kopiererraum, Archiv Schulleitung	8	20
Wäscherei/Lingerie (tw. Unterricht)	17	20
Werkstatt Hausdienst	18	18
WC- Anlagen	6	48
WC-Anlagen Küchenpersonal	3	5
Total Nutzfläche (NF)	873	1'208
Windfang, Foyer	0	40
Garderoben Schüler-/innen	0	70
Treppenhäuser und Korridore *	218	500
Total Verkehrsfläche (VF)	218	610
Zwischentotal NF, VF	1'091	1'818
Innere Trennwände (ca. 10%)	109	182
Total anrechenbare Geschossfläche (m2 aGF)**	1'200	2'000

* Annahme: Zwei Treppenhäuser mit Liften sowie Verbindungskorridore pro Geschoss

** Anrechenbare Geschossfläche gemäss PBG (in Voll,- Dach- und Untergeschossen)

Machbarkeitsstudie

Mit der Machbarkeitsstudie wurden die Flächenanforderungen volumetrisch überprüft.

Um eine quartierverträgliche Einordnung und Körnung sowie einen respektvollen Umgang mit den umliegenden Gebäuden zu erreichen, schlägt die Machbarkeitsstudie neben dem bestehenden Hauptgebäude einen ungefähr gleich hohen zweiten Hauptbau an der Ecke Rübenweg-Kapfsteig vor. Dazwischen ist ein von der Strassenflucht zurückgesetzter Verbindungsbau vorgesehen, der sich den beiden Hauptvolumen deutlich unterordnet. So können die beiden Hauptkörper gut lesbar und in die örtliche Körnung eingepasst werden. Das Erscheinungsbild entlang dem Kapfsteig knüpft am heutigen Konzept an und zeigt wieder eine Abfolge von unterschiedlich hohen Gebäuden in Kombination mit eingeschossigen Mauern und Sekundärbauten.

Die neue Umgebungsgestaltung orientiert sich am heute bestehenden Freiraumkonzept, das mit Terrassierungen, Böschungen und sichtbaren Stützmauern bereits ein gestaltetes Terrain aufweist. Vorgeschlagen werden wieder terrassierte Bereiche, deren Übergänge zu den umgebenden Strassen und dem Wald mit Böschungen und Mauern auf stimmige und vertraute Weise gestaltet sind. Die Vorgartenzone entlang dem Rübenweg und Kapfsteig ist zu 2/3 der Strassenanstosslänge begrünt. Dank dem Rückbau des Nebenhauses kann der Grünanteil im oberen Bereich des Kapfsteigs deutlich erhöht werden. Mit Heckenbepflanzungen wird das grüne Erscheinungsbild zusätzlich gestärkt. Der neue Terrainverlauf im Vorgartenbereich mit leichter Böschung orientiert sich am gewachsenen Boden vor der erstmaligen Bebauung und an den umgebenden Strassensteigungen. Die Pausenplätze sind mit Hartbelag versehen, damit sie hindernisfrei und gut befahrbar sind. Die übrigen Spielbereiche sind, wo möglich, mit sickerfähigen Belägen ausgestattet.

Die Parkierung für Gäste, Behinderte und den Schulbus wird entlang dem Kapfsteig vorgeschlagen und die Anzahl Parkplätze auf ein Minimum reduziert. Die Längsparkierung für den Schulbus und Taxis ist so angeordnet, dass die Kinder gefahrenfrei aussteigen und die Schulanlage erreichen können. Die Hauptanlieferung erfolgt über den nördlichen Pausenhof. Eine untergeordnete Anlieferung für Werkmaterial ist im südlichen Bereich des Kapfsteigs vorgesehen. Mit Vordächern werden die gemäss kantonalen Richtlinien erforderlichen gedeckten Pausenbereiche sowie Veloabstellplätze und ein witterungsgeschützter Bereich für die Aussenwerkstatt bereitgestellt. Für die diversen Spiel- und Gartengeräte sind zudem Schöpfe im Umfang von 100m² vorgesehen.

Die fussläufige Erschliessung zum gut auffindbaren und zentralen Haupteingang im neuen Verbindungsbau erfolgt vom Kapfsteig hindernisfrei entlang dem bestehenden Hauptgebäude bzw. via Treppenanlage. Eine zentrale Anordnung des Eingangs im Verbindungsbau fördert das integrative Konzept der Schule und die Begegnungsmöglichkeiten und erlaubt eine optimale Orientierung und Erschliessung.

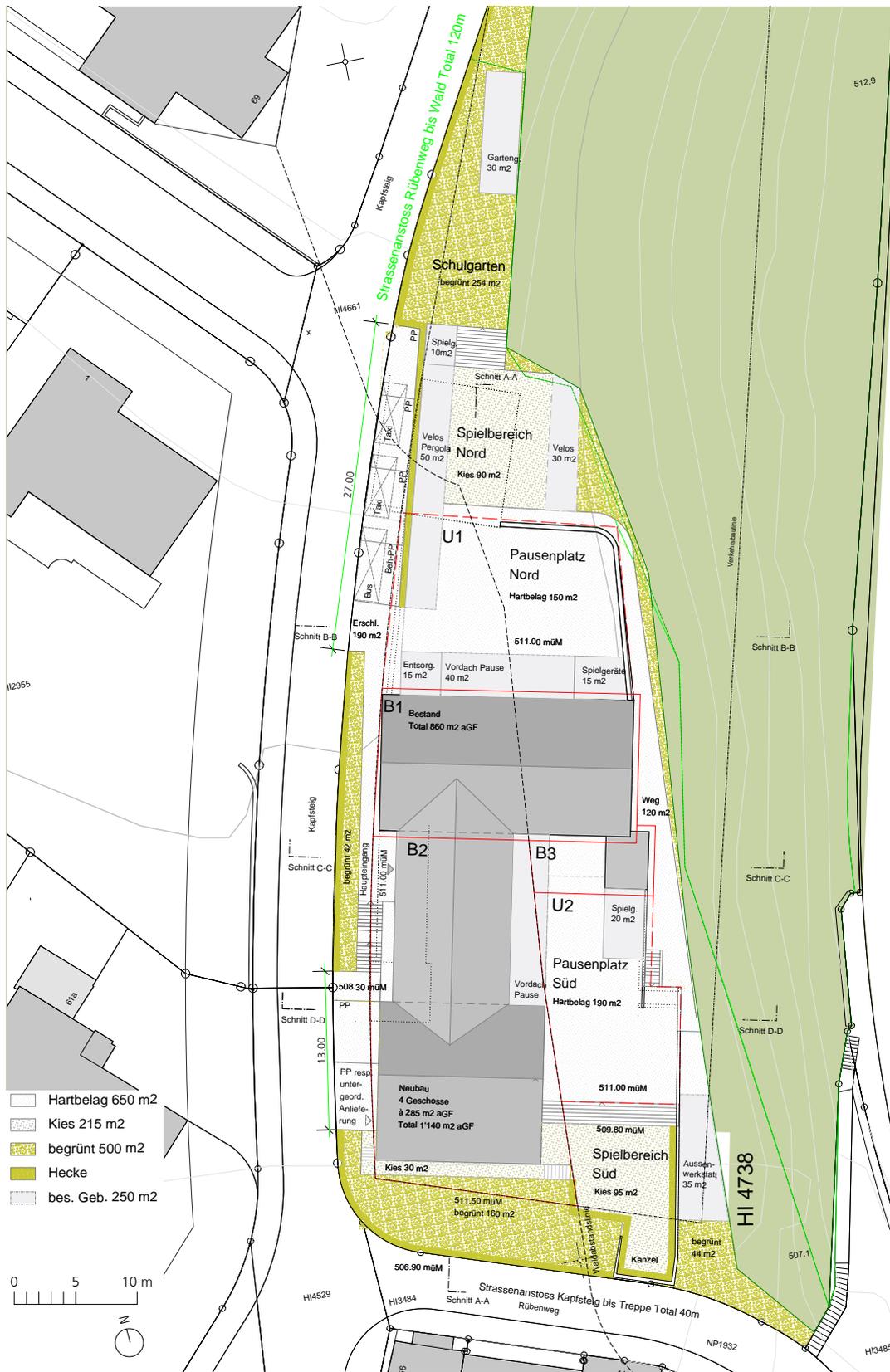
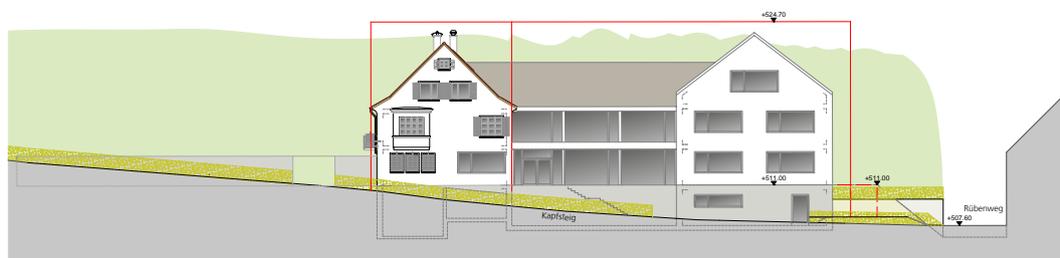


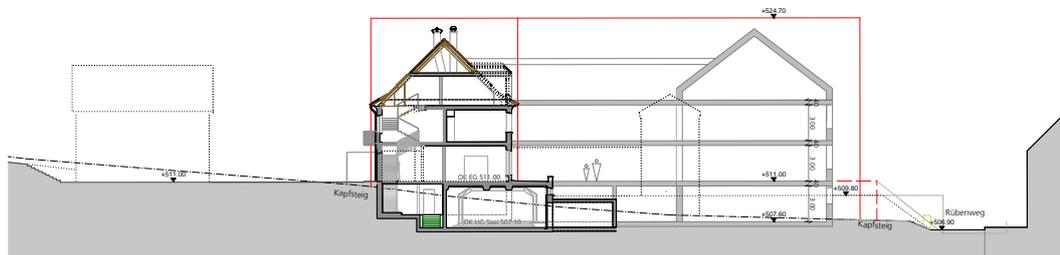
Abb. 20: Situations- und Umgebungsplan Machbarkeitsstudie mit Baubereichen gemäss Gestaltungsplan

Es entsteht ein gemeinsamer, attraktiver Eingang mit direktem Bezug zu Lehrerzimmer, Schulleitung und Essräumen.

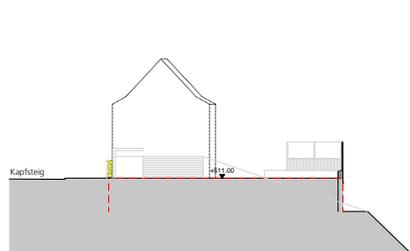
Sämtliche Geschosse können hindernisfrei erschlossen werden. Die oberen Geschosse sind frei einteilbar für Unterricht und Förderangebote. Für kleinere und grössere Schüler-/innen können separate Bereiche geschaffen. Pro Klasse sind angemessen grosse Garderobennischen vorgesehen, die den Brandschutzanforderungen entsprechen. Die Werkräume werden im teilweise natürlich belichteten Untergeschoss des Neubaus untergebracht. Der bestehende Saal im Untergeschoss kann mit geschickter Platzierung des Liftes ebenfalls hindernisfrei erschlossen werden. Die Machbarkeitsstudie schafft optimale Voraussetzungen für eine gute Nutzungsorganisation des Schulbetriebs und erfüllt mit seinen 2'000m² anrechenbarer Geschossfläche die erforderliche Flächenerhöhung gemäss kantonalen Richtlinien.



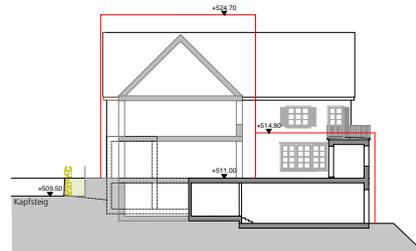
Ansicht West



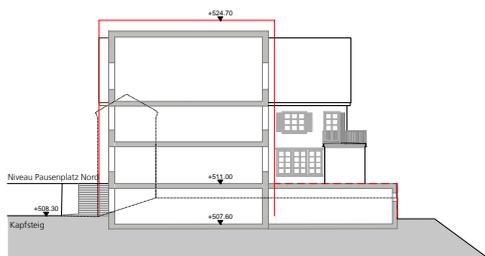
Schnitt A-A



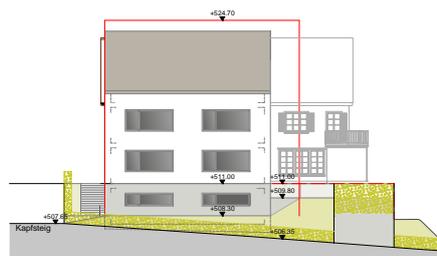
Schnitt B-B



Schnitt C-C



Schnitt D-D



Ansicht Süd



Abb. 21: Schnitte und Ansichten Machbarkeitsstudie mit Baubereichen gemäss Gestaltungsplan

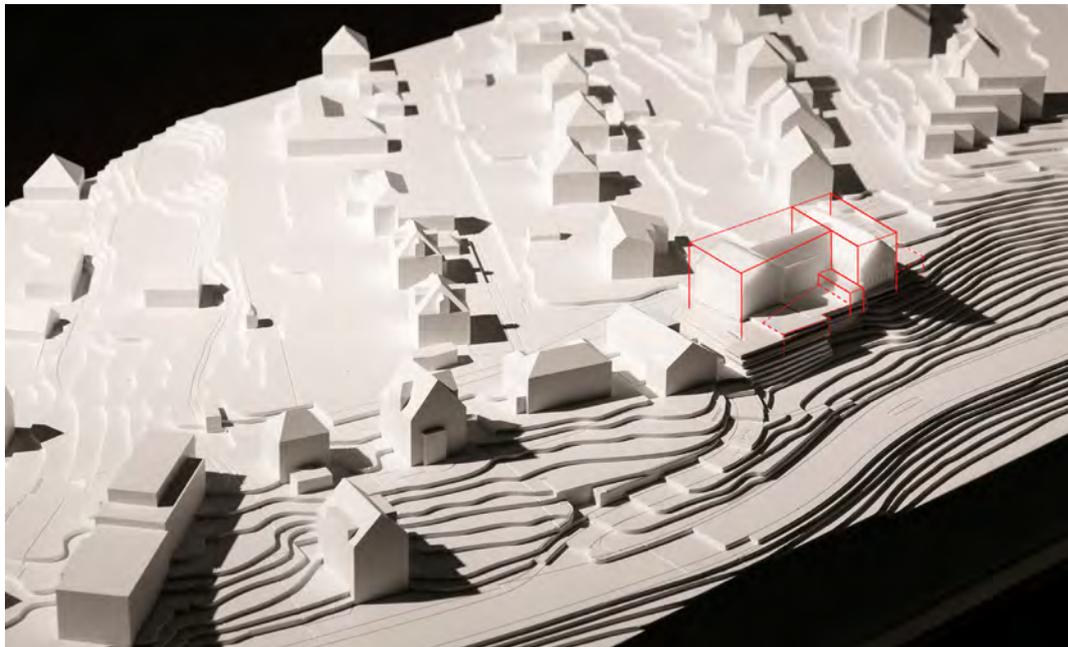


Abb. 22: Modellfoto Machbarkeitsstudie Ansicht von Südosten mit Baubereichen gemäss Gestaltungsplan



Abb. 23: Modellfoto Machbarkeitsstudie Ansicht von Südwesten mit Baubereichen gemäss Gestaltungsplan

5 Erläuterungen zum Gestaltungsplan

Der vorliegende Gestaltungsplan wurde gestützt auf die Machbarkeitsstudie erarbeitet.

Die wichtigsten Festlegungen des Gestaltungsplans werden nachfolgend erläutert.

5.1 Allgemeine Bestimmungen (Art. 1 bis 5)

Zweck (Art. 1)

Der private Gestaltungsplan schafft die Voraussetzungen für die an die zukünftigen Anforderungen angepasste bauliche Erweiterung der heilpädagogischen Tages-schule (Rafaelschule) am bestehenden Standort.

Der Gestaltungsplan Rafaelschule bezweckt, die Erkenntnisse der Machbarkeitsstudie grundeigentümerverbindlich festzuhalten. Damit soll die heilpädagogische Schule, die eine wichtige Grundversorgung für diesen Teil der Stadt Zürich und angrenzende Gemeinden darstellt, in eine solide und tragbare Zukunft geführt werden und eine bauliche Erweiterung ermöglicht werden.

Bestandteile (Art. 2)

Der Gestaltungsplan setzt sich aus den Vorschriften und dem dazugehörigen Situationsplan, inkl. Schnittplänen, im Massstab 1:500 zusammen.

Geltungsbereich (Art. 3)

Für das Grundstück am Kapfsteig 64 und 66 wird ein privater Gestaltungsplan im Sinne von §§ 85 ff. des Planungs- und Baugesetzes (PBG) festgesetzt. Der Geltungsbereich ist im zugehörigen Plan dargestellt. Er umfasst die Parzelle Kat. Nr. HI4738 mit einer Fläche von 6'261m².

Geltendes Recht (Art. 4)

Soweit der Gestaltungsplan nichts Abweichendes festlegt, gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO). Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten.

Auswirkungen der 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. Im vorliegenden Gestaltungsplan werden die Baubegriffe des bisherigen Rechts, d.h. in der Fassung bis zum 28. Februar 2017 verwendet.

Forstrecht (Art. 5)

Bauliche Veränderungen innerhalb des Waldabstandsbereichs sind im Rahmen des Gestaltungsplans möglich, bedürfen jedoch einer forstrechtlichen Bewilligung (vgl. Abb. 4 auf Seite 12).

5.2 Bau- und Nutzungsvorschriften (Art. 6 bis 19)

Nutzweise (Art. 6)

Der Geltungsbereich ist für die Schulnutzung sowie für Nutzungen, die in Zusammenhang mit dem Schulbetrieb stehen, vorbehalten. Der Wohnanteil wird auf 0% festgelegt. Die Rafaelschule betreibt auch eine Schulwohnung in einer Mietwohnung, die sich seit kurzem beim Triemli befindet. In dieser Wohnung lernen die jungen Erwachsenen das eigenständige Wohnen in Hinblick auf ein möglichst eigenständiges Leben. Zum heutigen Zeitpunkt ist weder vorgesehen noch geplant, die Schulwohnung zu verlegen. Die Möglichkeit zur Verlegung der Schulwohnung hin zum Schulstandort soll jedoch mit dem Gestaltungsplan nicht ausgeschlossen werden.

Baubereiche Hauptbauten (Art. 7)

Der Gestaltungsplan Rafaelschule definiert drei Baubereiche mit begrenzender Baubereichsline und Höhenkote. Der Baubereich B1 / B3 umfasst das bestehende Hauptgebäude, welches innerhalb dieses Rahmens umgebaut und erweitert werden kann. Ein Ersatzneubau ist jedoch nicht erlaubt. Der festgelegte Baubereich B2 ist für einen Neubau vorgesehen. Die Fläche des Baubereichs B2 wird durch die bestehende Waldabstandslinie und die Verkehrsbaulinie definiert. Der Handlungsspielraum ist durch die verhältnismässig kleine Fläche stark eingeschränkt.

Der flügelartige Anbau des Hauptgebäudes wird wegen des Neubaus rückgebaut. Das Nebengebäude ist aufgrund seines kleinräumigen Grundrisses schwierig nutzbar, weshalb es abgerissen wird (vgl. Situationsplan).

Weitere Gebäudeteile / Besondere Gebäude (Art. 8)

Oberirdische Gebäude dürfen mit Ausnahme von besonderen Gebäuden und Gebäudeteilen nur innerhalb und auf die Baubereichslinien erstellt werden.

Beim Gebäude im Baubereich B1 dürfen die bestehenden Erker und bestehenden Balkone auch ausserhalb des Baubereichs B1 erhalten und umgebaut werden (vgl. Abb. 15 auf Seite 23). An den bestehenden Erkern und Balkonen sollen Teile wie Fenster oder Geländer ersetzt werden können.

Bei Gebäuden im Baubereich B2 sind Gebäudevorsprünge wie Erker, Balkone und dergleichen ausserhalb des Baubereichs B2, vorbehaltlich der Baulinien gemäss PBC § 100, bis zu einer Tiefe von 2 m zulässig.

Besondere Gebäude wie Velounterstände, Witterungsschutz für Pausenplatz oder Schöpfe im Umfang von maximal 250m² sind zulässig. Es gelten die Bestimmungen des PBG für besondere Gebäude. In der Regel sind allfällige Flachdächer nicht begehbar.

Der Bedarf an besonderen Gebäuden ist bei einem Schulbetrieb relativ hoch. Heute befinden sich auf dem Grundstück diverse kleinere Nebenräume, die als Lagerräume dienen. Zusammen mit Sonnenschutz und Unterständen wie gedeckte Pausenflächen oder Unterstände für den Unterricht im Freien sowie als Witterungsschutz für die Spielgeräte weisen diese einen Umfang von 205m² auf. In diesem Mass sind jedoch weder ein Entsorgungsraum noch Veloabstellplätze enthalten. Für den Gestaltungsplan sollen deshalb maximal 250m² zulässig sein. Damit lässt sich der notwendige Bedarf decken.

Ausserhalb der Baubereiche sind Elemente der Aussenraumgestaltung wie z.B. Mauern und Treppen auch im Verkehrsbaulinienbereich zulässig (mit Beseitigungsvers).

Baubereiche U1 und U2 (Art. 9)

Innerhalb der Baubereiche U1 und U2 sind Gebäude- und Gebäudeteile ohne anrechenbare Geschossfläche unter einer Kote von 511.00 m ü. M. erlaubt.

Solche Gebäude und Gebäudeteile ohne anrechenbare Geschossfläche existieren bereits heute. Ein ehemaliges Bassin südlich des Hauptgebäudes beispielsweise dient als Lagerraum für den angrenzenden Saal. Das Lager neben dem Theatersaal im Umfang von rund 80m² reicht jedoch nicht. Mit dem Gestaltungsplan soll deshalb die Möglichkeit geschaffen werden, diese Neben- und Lagerräume bedarfsgerecht zu vergrössern.

Diese Gebäude und Gebäudeteile dienen weder dem Wohnen, Arbeiten noch dem dauernden Aufenthalt. Südseitig müssen diese nicht anrechenbaren Gebäude und Gebäudeteile vollständig im gestalteten Terrain liegen, um eine besonders gute Einpassung zu ermöglichen. Ostseitig (waldseitig) können die Gebäude in Erscheinung treten, analog der bestehenden Stützmauer, und dürfen untergeordnete Öffnungen für Zugänge und die Belichtung aufweisen.

Mit der Oberkante von 511.00 m ü. M. wird eine hindernisfreie Anbindung der darüberliegenden Pausenflächen ans Erdgeschoss des Bestandesbaus und des Neubaus ermöglicht. Der Pausenplatz auf der Südseite, welcher sich heute auf einer Höhe von 509.80 m ü. M. befindet, wird deshalb im Baubereich U2 auf eine Höhe von 511 m ü. M. aufgefüllt oder für Gebäude und Gebäudeteile ohne anrechenbare Geschossfläche genutzt.

Gewachsener Boden (Art. 10)

Innerhalb des Perimeters wurde das Terrain beim Bau 1929 teilweise stark aufgeschüttet, so dass das Erdgeschoss der Hauptbaute und der ebene Vorplatz im Norden heute auf der EG Kote von 511.00 m ü. M. liegen. Mit der Auflage des Volksschulamtes, muss die Rafaelschule neu auch behindertengerecht werden. Deshalb soll mit dem Gestaltungsplan ermöglicht werden, dass der Pausenbereich südlich des Hauptgebäudes an das Erdgeschossniveau des bestehenden Hauptgebäudes angeglichen werden kann. Aus diesem Grund wird der gewachsene Boden mit dem vorliegenden Gestaltungsplan für die Baubereiche B1, B2, B3 auf einer Kote von 511.00 m ü. M. verbindlich festgelegt. Dies entspricht der Bodenkote Erdgeschoss des Hauptgebäudes (OK EG).

Maximale Höhenkoten von Gebäuden (Art. 11)

Die vertikale Ausdehnung der Baukörper wird durch eine maximale Höhenkote von 524.70 m ü. M. begrenzt. Die bestehende Firsthöhe des Hauptgebäudes liegt bei 523.10 m ü. M. Gegenüber der Machbarkeitsstudie wird knapp ein Meter Reserve eingeplant, um die Möglichkeit nicht auszuschliessen, die heute gemäss kantonalen Richtlinien für Schulen ungenügenden Raumhöhen mit dem Gestaltungsplan anzuheben.

Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien mit einer maximalen Höhe von 1.20m, Kamine, Liftüberfahrten, Antennenanlagen sowie kleinere, technisch bedingte Aufbauten dürfen die maximale Höhenkoten überschreiten.

Geschosszahl (Art. 12)

Im Baubereich B1 sind maximal 2 Vollgeschosse, ein anrechenbares Untergeschoss sowie ein anrechenbares Dachgeschoss zulässig. Im Baubereich B2 können maximal 3 Vollgeschosse sowie ein anrechenbares Untergeschoss errichtet werden, jedoch kein anrechenbares Dachgeschoss. Im Baubereich B3 sind ein Vollgeschoss und ein anrechenbares Untergeschoss zulässig.

Ausnützung (Art. 13)

Mit dem Gestaltungsplan wird für die Baubereiche B1, B2, B3 eine maximal anrechenbare Geschossfläche gemäss PBG von 2'000m² über alle Geschosse geschaffen.

Der im Rahmen der Machbarkeitsstudie ausgewiesene Raumbedarf wurde anhand der geltenden «Richtlinien für den Bau von Sonderschulen, Spitalschulen, Schulheimen sowie Kinder- und Jugendheimen» der Bildungsdirektion / Baudirektion Kanton Zürich ermittelt. Um den Raumbedarf minimal zu halten, sind diverse Mehrfachnutzungen vorgesehen. Die bestehenden Unterrichtsräume weisen heute Grössen zwischen 30 - 35m² auf, erforderlich gemäss Richtlinien sind Räume mit mindestens 50m².

Auch die Erschliessungszonen sind ausserordentlich eng und werden gleichzeitig als Garderoben genutzt, was gemäss Vorgaben des Brandschutzes nicht zulässig ist. Die geforderte Hindernisfreiheit sämtlicher Räume benötigt ebenfalls mehr Erschliessungsfläche.

2'051m² der massgeblichen Grundfläche gemäss BZO und ABV liegt in der Zone W2 bII, 148m² in der W2. Nach Regelbauweise wären somit in Voll-, Dach- und Untergeschossen 1'818m² aGF zulässig. Würde die massgebliche Grundfläche vollständig in der W2 liegen, wären 2'638m² aGF möglich. Die im Gestaltungsplan definierte zulässige aGF liegt damit zwischen derjenigen der Zone W2 bII und der unmittelbar angrenzenden W2. Mit der Machbarkeitsstudie wird aufgezeigt, dass die anrechenbare Geschossfläche realisiert werden kann.

Wettbewerbspflicht (Art. 14)

Mit dem Gestaltungsplan wird für Neubauten und wesentliche Veränderungen an den Bestandesbauten ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren vorgeschrieben, um die erhöhten Anforderungen gemäss Art. 15 sicherzustellen. Im Rahmen dieses Verfahrens (Projektwettbewerb, Studienauftrag o.ä.) ist auf die besondere Lage Rücksicht zu nehmen und die Einordnung ins bestehende Quartier und in die landschaftliche Situation zu gewährleisten. Das Amt für Städtebau wird im Beurteilungsgremium vertreten sein.

Gestaltung (Art. 15)

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Diese Anforderung gilt auch für Materialien, Farben und Beleuchtung.

Dächer (Art. 16)

Auch im Rahmen von baulichen Veränderungen ist im Baubereich B1 ein Schrägdach mit der Firstrichtung rechtwinklig (ungefähr 90°) zum Kopfsteig vorzusehen, um den Charakter des bestehenden Gebäudes weiterhin zu erhalten. Beim Baubereich B2 dagegen ist die Dachform und die Firstrichtung frei und soll mit dem bevorstehenden Konkurrenzverfahren geklärt werden. Im Baubereich B3 ist ein Flachdach vorzusehen.

Dachaufbauten (Art. 17)

Dachaufbauten im Baubereich B1 sind bei besonders guter Gestaltung entgegen der Regelung gemäss PBG, welche nur 1/3 vorsieht, auf einer Breite von maximal 2/3 der betreffenden Fassadenlänge möglich. Dadurch lassen sich die Unterrichtsräume im Dachgeschoss besser belichten und hindernisfrei erschliessen.

Pausen- und Spielfläche (Art. 18)

Die Pausen- und Spielfläche der Schule umfasst die Aussenanlagen der Schule wie Pausenplätze und Spielbereiche.

Pro Kind sind gemäss «Richtlinien für den Bau von Sonderschulen, Spitalschulen, Schulheimen sowie Kinder- und Jugendheimen» der Bildungs- / Baudirektion des Kantons Zürich mindestens 5m² / Kind ungedeckte Pausen- und Spielfläche sowie mindestens 1m² / Kind offene, überdeckte möglichst windgeschützte Pausenfläche notwendig. Bei 50 Schülern sollten mindestens 300m² Pausenfläche hindernisfrei und daher mit Hartbelag gestaltet sein (vgl. Machbarkeitsstudie). Die übrigen Freiräume weisen unterschiedliche Beläge auf, damit die Schüler verschiedene Spielmöglichkeiten haben. Ein möglichst hoher Anteil dieser Flächen wird versickerungsfähig ausgestaltet. Ein Mindestmass lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt aufgrund der Vorgabe der Hindernisfreiheit noch nicht festlegen. Auch eine angemessene Begrünung ist vorgesehen. Im Rahmen des Konkurrenzverfahrens wird der Freiraumgestaltung spezielle Beachtung geschenkt.

Terrainveränderungen (Art. 19)

Abgrabungen sind maximal bis Strassenniveau von Rübenweg und Kapfsteig zulässig. Die neue Umgebungsgestaltung kann sich am heute bestehenden Freiraumkonzept, das mit Terrassierungen, Böschungen und Stützmauern bereits ein gestaltetes Terrain aufweist, orientieren. Die rechtskräftige Bau- und Zonenordnung wird durch diese Bestimmung ersetzt.

Bei Terrainveränderungen stets zu berücksichtigen sind die Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufs und die Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung.

5.3 Erschliessung und Parkierung (Art. 20 bis 21)

Erschliessung (Art. 20)

Die Erschliessung erfolgt an der im Plan bezeichneten Stelle und hat auf Privatgrund zu erfolgen. Im Rahmen der Baueingabe ist ein Anlieferungs- und Entsorgungskonzept einzureichen (u.a. Einhaltung der FKS Richtlinie für Feuerwehrezufahren).

Eine zusätzliche untergeordnete Anlieferung für Lieferwagen für den Neubau im Baubereich B2 ist im Bereich Kapfsteig / Rübenweg zulässig. Gemäss Machbarkeitsstudie sind im Neubau Werkräume vorgesehen. Der Transportweg für das notwendige Material (Holz u.ä.) soll möglichst kurz und direkt sein.

Parkierung (Art. 21)

Gemäss Verordnung über private Fahrzeugabstellplätze (Parkplatzverordnung) und den darin enthaltenen «Richtwerten für spezielle Nutzungen» (Normalbedarf) gilt seit dem 4. Okt. 2016 gemäss Punkt 5.4 für Hort/Kleinklasse/schulische Betreuung/ Tagesstätte:

- 1 Auto-PP pro 160m² anrechenbare Geschossfläche, ausschliesslich für Angestellte
- Für Besucher sind keine zusätzlichen Parkplätze vorzusehen.
- 1 Velo-PP pro 80m²

Mit dem Gestaltungsplan sind in den Baubereichen B1, B2, B3 maximal 2'000m² aGF möglich, was gemäss Parkplatzverordnung 12.5 Pflichtparkplätzen entspricht (Normalbedarf). Aufgrund der Erschliessungsqualität (die Rafaelschule liegt im «übrigen Gebiet») kann der Normalbedarf auf 70% im Minimum (und auf 115% im Maximum) festgelegt werden. Die minimale Anzahl Pflichtparkplätze bei 70% entspricht neun Parkplätzen. Diese sind gemäss Parkplatzverordnung für Angestellte vorgesehen. Effektiv können diese auch durch Besucher etc. genutzt werden.

Gemäss Parkplatzverordnung sind insgesamt 25 Veloabstellplätze zu schaffen. Im Hof ist bereits ein Velounterstand vorhanden, zusätzliche Veloabstellplätze sind dort vorgesehen.



Abb. 24: Bereich geplante Parkierung entlang Kapfsteig

Die Parkierung für den MIV kann oberirdisch angeordnet werden. Ab dem Fahrverbot bei der Abzweigung Kapfsteig / Waldschulweg dürfen keine Parkplätze realisiert werden. Gemäss Auskunft der Dienstabteilung Verkehr (DAV) sind Längs- sowie Schräg-/Senkrechtparkierung zulässig. Alle Parkfelder müssen ab 80cm mindestens Sichtweiten von 30m einhalten (VSS Norm 640 291 a). Die Sichtweiten sind bei der Baueingabe darzustellen.

Maximal sechs der notwendigen Parkplätze sollen entlang von Kapfsteig / Rübenweg angeordnet werden können. Die übrigen notwendigen Parkplätze können im Hofbereich U1 angeordnet werden. Die ständige Praxis der Stadt Zürich der Vorgartenregelung, gemäss welcher mindestens 2/3 der Anstosslinie der bebaubaren Fläche begrünt werden muss, kann mit der Anordnung von sechs Parkplätzen entlang des Kapfsteigs eingehalten werden (vgl. Abb. 20 auf Seite 32).

Ist-Situation Rafaelschule

Die Schule verfügt heute über fünf bewilligte Parkplätze im Hofbereich. Derjenige für den Schulbus sowie ein Besucherparkplatz liegen ausserhalb des Eingangstors entlang des Kapfsteigs.

Da der Hofbereich bis vor kurzem mit vielen Motorfahrzeugen verstellt war und den Schülern eigentlich als Spiel- und Pausenplatz zur Verfügung stehen sollte, hat die Schule mit einem externen Partner Ende 2015 einen Massnahmenplan «Mobilitätskonzept Rafaelschule» erarbeitet und in diesem Zusammenhang während der Unterrichtszeit ein Parkverbot für den Hof erlassen.

Bei der Erarbeitung des Massnahmenplans wurden die Angestellten miteinbezogen, die Bereitschaft der Betroffenen für die Massnahmen war gross.

Absicht Rafaelschule - Mobilitätskonzept

Grundsätzlich möchte die Schule so wenig Parkplätze wie möglich schaffen. Ihr würden zwei Besucherparkplätze und ein Parkplatz für den Schulbus reichen. Ausserdem möchte sie an dem kürzlich verhängten Parkverbot zu Unterrichtszeiten im Hof festhalten. Aufbauend auf ihrem vorhandenen Mobilitätskonzept und den damit einhergehenden Massnahmen zur Änderung der Verkehrsmittelwahl der Angestellten soll die Anzahl Pflichtparkplätze im Baubewilligungsverfahren voraussichtlich um weitere 30%, d.h. um drei Parkplätze auf maximal sechs und evtl. weitergehenden vertraglichen Regelungen auf mindestens drei Parkplätze (2 PP Besucher und 1 PP für Schulbus) reduziert werden.

Hierzu erfolgt während der Erarbeitung der Unterlagen für die Baueingabe mit dem Tiefbauamt und der Dienstabteilung Verkehr (DAV) die notwendige Koordination.

Strassenprojekt / Verkehrsbaulinien

Am Kapfsteig ist auf Höhe Nr. 64/66 ein Strassenbauprojekt (Oberbauerneuerung inkl. Randabschlüsse und Trottoir) geplant. Die Wasserversorgung ersetzt gleichzeitig die Werkleitungen. Die Arbeiten sind voraussichtlich auf das Jahr 2021 geplant.

Im Baubewilligungsverfahren werden die Parkplätze, da im Verkehrsbaulinienbereich liegend, mit einem Beseitigungsrevers versehen. Bei einer allfälligen Inanspruchnahme ist ein Ersatzstandort auf der Parzelle vorzusehen.

5.4 Umwelt (Art. 22 bis 27)

Abfallentsorgung (Art. 22)

Für die Bewirtschaftung der im Gestaltungsplangebiet anfallenden Abfälle sind die nötigen Flächen auszuscheiden und die erforderlichen Einrichtungen zu schaffen. Diese sind bei der Zufahrt am Kapfsteig vorgesehen.

Lärmschutz (Art. 23)

Der Geltungsbereich befindet sich (abgesehen vom Wald) in einer zweigeschossigen Wohnzone mit einem Wohnanteil von 90% wo die Lärmempfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 Lärmschutzverordnung gilt. Auch für Ausbildungseinrichtungen in Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen ist gemäss BZO die ES II massgebend. Die ES II gilt auch für den Geltungsbereich des Gestaltungsplans, es sind die Immissionsgrenzwerte der ES II einzuhalten.

Bezüglich Strassenlärm gelten für lärmempfindliche Räume die Immissionsgrenzwerte gemäss Anhang 3 der Lärmschutzverordnung von 60 dB(A) am Tag.

Es ist davon auszugehen, dass die Immissionsgrenzwerte aufgrund der Nähe zur Witikonerstrasse teilweise überschritten sind. Für die lärmempfindlichen Schulzimmer gilt der Immissionsgrenzwert am Tag von 60 dB(A) in der Mitte der offenen Fenster. Für lärmempfindliche Wohnräume gelten die Immissionsgrenzwerte am Tag und in der Nacht in der Mitte der offenen Fenster. Die Gebäudekörper und die Grundrisse sind entsprechend lärmoptimiert zu gestalten. Die Schulräume sind soweit möglich so anzuordnen, dass sie nicht zur Witikonerstrasse hin gelüftet werden müssen und die lärmempfindlichen Räume haben zumindest am Lüftungsfenster die Immissionsgrenzwerte einzuhalten.

Ökologischer Ausgleich (Art. 24)

Flachdächer, die nicht als begehbare Terrasse genutzt werden, sind grundsätzlich ökologisch wertvoll zu begrünen. Im Sinne des Vorsorgeprinzips gilt dies, soweit es betrieblich und technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist. Dies gilt auch für jene Bereiche, auf denen Solaranlagen installiert sind.

Die Begrünung des Freiraums erfolgt mit standortgerechter Bepflanzung und vorwiegend einheimischen Arten.

Entwässerung (Art. 25)

Das Meteorwasser muss nach den kantonalen Vorgaben zur Regenwasserentsorgung soweit als möglich zur Versickerung gebracht werden. Dachwasser von nicht begehbaren, nicht metallischen Flächen gilt als sauber und kann ohne Behandlung direkt über Sickergalerien in den Untergrund eingeleitet werden. Das Abwasser von Balkonen sowie begehbaren Terrassen und Dachflächen ist als verschmutzt zu betrachten und muss wie das Platzwasser vor der Versickerung behandelt werden (z.B. indem es durch eine Bodenschicht gereinigt wird). Der erforderliche Bodenaufbau ist den Vorgaben der VSA Richtlinie «Regenwasserentsorgung» zu entnehmen, wobei der Notüberlauf wenn immer möglich in den Vorfluter führt.

Energie (Art. 26)

Neubauten müssen mindestens den Energiewerten des Minergie-P-Standards entsprechen oder die Anforderungen der Wärmedämmvorschriften der Baudirektion des Kantons Zürich, Ausgabe 2009, um mindestens 30% unterschreiten oder mindestens dem Grenzwert für den gewichteten Energiebedarf (Endenergie für Raumwärme, Warmwasser und Lüftung) des Minergie-P-Standards entsprechen.

Umbauten müssen die Anforderungen der Wärmedämmvorschriften der Baudirektion des Kantons Zürich, Ausgabe 2009, einhalten oder mindestens den Grenzwert für den gewichteten Energiebedarf (Endenergie für Raumwärme, Warmwasser und Lüftung) des Minergie-Standards für Umbauten entsprechen. Diese Vorgaben gelten, soweit deren Einhaltung technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist.

Massgeblich sind die Standards des Vereins Minergie oder gleichwertige Standards im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bestimmungen.

Die Rafaelschule wird in der weiteren Planung (Konkurrenzverfahren) prüfen, ob künftig die Produktion von Solarstrom möglich sein wird.

Oberflächenabfluss (Art. 27)

Gemäss Gefahrenkarte (BDV Nr. 238 vom 13. Februar 2009) ist innerhalb des Gestaltungsplanperimeters eine Hinweisfläche Oberflächenabfluss vorhanden. Mit dem Gestaltungsplan werden die Grundeigentümer verpflichtet, die nötigen Schutzmassnahmen eigenverantwortlich zu treffen.

5.5 Schlussbestimmungen (Art. 28)

Inkrafttreten (Art. 28)

Der Stadtrat setzt diese Vorschriften und den zugehörigen Situationsplan nach Rechtskraft der Genehmigung durch die zuständige Direktion des Kantons in Kraft.

6 Mitwirkungsverfahren

Das übergeordnete eidgenössische und kantonale Recht sieht vor, dass die mit den Planungsaufgaben beauftragten Behörden die Bevölkerung und die nach- und nebengeordneten Planungsträger rechtzeitig anhören und dafür sorgen, dass sie in geeigneter Weise mitwirken können. Im Gestaltungsplanverfahren erfolgt die Mitwirkung der Bevölkerung und Planungsträger im Rahmen der öffentlichen Auflage. Zeitgleich wird die Genehmigungsbehörde (Kanton) unter der Federführung des Amts für Raumentwicklung (ARE) zur Stellungnahme eingeladen.

Nachbarinformation

Am 12. Juni 2017 hat die Rafaelschule die umliegenden Nachbarn für eine Informationsveranstaltung eingeladen. Hierbei wurde eine Führung durch die Schule angeboten und über die Erweiterungsabsichten orientiert.

Seitens Nachbarn wurden folgende Inputs für die weitere Planung angebracht:

- Beim nördlichen Freiraum wünschen sich die Nachbarn, dass bei einem allfälligen Abbruch des Pförtnerhauses Möglichkeiten des Lärmschutzes geprüft werden.
- Des Weiteren wurde die Sicherheit beim Bringen und Holen der Kinder mit Taxi / Schulbus erwähnt, die aktuell teilweise nicht optimal sei. Mit den Erweiterungs- und Umbauabsichten wird auch die Parkierung neu organisiert. Taxis sollen künftig möglichst auf der Schulseite des Kapfsteigs halten, von wo aus die Kinder direkt auf das Schulareal gelangen.

Diesen Anliegen wird bei der weiteren Planung Rechnung getragen.

6.1 Öffentliche Auflage

Das nach § 7 des Planungs- und Baugesetzes vorgeschriebene Mitwirkungsverfahren wurde vom 4. April bis 5. Juni 2018 durchgeführt. Mit der Publikation im kantonalen Amtsblatt vom 4. April 2018 startete die 60-tägige öffentliche Auflage. Während dieser Zeit konnten die Unterlagen im Amtshaus IV eingesehen werden und die Bevölkerung sich dazu äussern. Es gingen keine Einwendungen ein.

6.2 Kantonale Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Auflage wird der Entwurf dieses Gestaltungsplans dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Unter der Federführung des Amtes für Raumentwicklung (ARE) wurden die kantonalen Amtsstellen eingeladen, sich zu den vorliegenden Planunterlagen zu äussern.

Der kantonale Vorprüfungsbericht vom 6. Juni 2018 würdigt den Gestaltungsplan, der die Erkenntnisse der Machbarkeitsstudie zielführend umsetzt und damit eine gute Grundlage für die Weiterentwicklung der Rafaelschule bietet. Die Hinweise zur Vorlage wurden entsprechend übernommen.

6.3 Referendums- und Stimmrechtsbeschwerdefrist

Nachdem der Gemeinderat den Gestaltungsplan Rafaelschule 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 des Gestaltungsplans Rafaelschule.

6.4 Rekursfrist

Mit Bekanntmachung der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion wird der Gestaltungsplan Rafaelschule während 30 Tagen zum Rekurs aufgelegt.

Inkraftsetzung

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