



## Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 25. Oktober 2023

GR Nr. 2023/484

### **Amt für Städtebau, Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Zonenplanänderung, Anpassung der Bauordnung und Änderung des Ergänzungsplans Hochhausgebiete «Schulanlage Tüffenwies», Zürich-Altstetten, Kreis 9**

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

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) «Schulanlage Tüffenwies» ermöglicht eine Erweiterung des Schulraumangebots im Schulkreis Letzi, um dem zukünftig erhöhten Schulraumbedarf für die Sekundarschule gerecht zu werden. Dazu wird die heute in der Erholungszone E1 liegende Parzelle Kat.-Nr. AL8787 mit angrenzenden Strassenflächen neu der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe4F zugeteilt. Insgesamt handelt es sich um eine Fläche von 11 046 m<sup>2</sup>.

Gleichzeitig wird in der parallellaufenden BZO-Teilrevision «Quartierpark Grünau» das in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe4F liegende Rasenspielfeld mit unmittelbarer Umgebung (Fläche insgesamt von 11 679 m<sup>2</sup>) grösstenteils der Freihaltezone FP zugeteilt. Die Festsetzung der vorliegenden BZO-Teilrevision durch den Gemeinderat und die Genehmigung durch den Kanton sind Bedingung für die Genehmigung der BZO-Teilrevision «Quartierpark Grünau».

Weiter wird die Bauordnung aufgrund der Lage des Geltungssperimeters in Konsultationsbereichen der Störfallvorsorge ergänzt (neuer Art. 22c BZO). Mit der Anpassung wird sichergestellt, dass bei Erteilung der Baubewilligung für die Schulanlage die notwendigen Massnahmen zur Störfallvorsorge vorgesehen werden.

Als Teil der BZO-Teilrevision «Schulanlage Tüffenwies» wird auch der Ergänzungsplan Hochhausgebiete angepasst (arrondiert). Es handelt sich dabei um eine Erweiterung des Hochhausgebiets II um den vorliegenden Geltungsbereich abzüglich der Fläche, die der Grundwasserschutzzone S2 zugeteilt ist.

Mit diesem Antrag beantragt der Stadtrat dem Gemeinderat, die BZO-Teilrevision, Zonenplanänderung, die Anpassung der Bauordnung und die Änderung des Ergänzungsplan Hochhausrichtlinie «Schulanlage Tüffenwies» festzusetzen.

#### **2. Geltungsbereich**

Die BZO-Teilrevision betrifft hauptsächlich das Grundstück Kat.-Nr. AL8787 im Quartier Grünau in Zürich-Altstetten. Dieses misst 9575 m<sup>2</sup> und wird von der Bernerstrasse Nord, Europabrücke sowie der Bändli- und Meierwiesenstrasse umschlossen. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt. Darüber hinaus werden Teilflächen von etwa 1471 m<sup>2</sup> verschiedener angrenzender Strassenparzellen (Kat.-Nr. AL8788, AL8063 und AL8670) umzont.

2/12

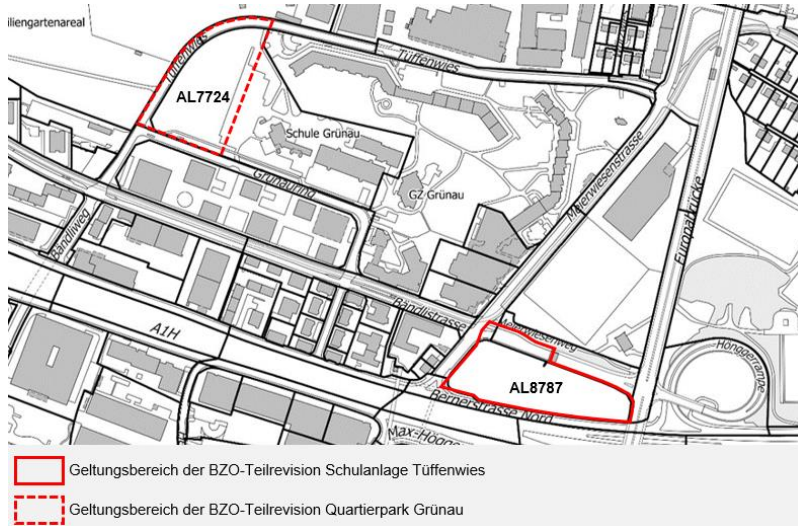


Abbildung 1: Situation Katasterplan mit Geltungsbereich, rot umrandet

### 3. Ausgangslage

Im Schulkreis Letzi wird für die nächsten fünf bis zehn Jahre eine anhaltend starke Zunahme der Anzahl Schülerinnen und Schüler prognostiziert. Bis 2028/29 werden etwa 1160 zusätzliche Schülerinnen und Schüler aller Stufen erwartet, das sind zusätzliche 60 Klassen. Dies entspricht einem Wachstum von 25 Prozent. Da die Einzugsgebiete für Primarschulen durch die Schulwege begrenzt sind, soll eine neue Sekundarschule im Quartier Grünau helfen, den Schulraumbedarf südlich des Gleisfelds zu entlasten.

Immobilien Stadt Zürich (IMMO) hat in den letzten Jahren intensiv nach Möglichkeiten gesucht, im Raum Altstetten zusätzliche Flächen für eine Sekundarschule zu gewinnen. Im Raum Altstetten-Süd konnte kein Standort gefunden werden. Als einziger möglicher Standort zeigte sich zunächst die bestehende Primarschulanlage Grünau. Darum war zuerst ein Neubau auf der bestehenden Primarschulanlage Grünau (Parzelle Kat.-Nr. AL7724) geplant. An der Quartierinformation vom Oktober 2019 äusserte sich das Quartier gegen diesen Plan mit dem Argument, dass das Rasenspielfeld als Quartierpark sehr wichtig sei. Tatsächlich wird diese grosszügige Freifläche inmitten des Wohnquartiers als zentraler Treffpunkt rege von den dort ansässigen Bewohnenden, darunter viele Familien, für diverse Freizeitaktivitäten genutzt. Um das Rasenspielfeld als Quartierpark freizuhalten, wurde vom Quartier die Parzelle Kat.-Nr. AL8787, zwischen Bändlistrasse und Bernerstrasse Nord, als alternativer Standort für die neue Sekundarschule vorgeschlagen.

In der Folge liess die IMMO-Grösse und Standort der geplanten Schulanlage an zwei Standorten prüfen, auf der von der vorliegenden Planungsmassnahme betroffenen Parzelle und auf der Parzelle der bestehenden Primarschulanlage mit Abbruch des Kindergartengebäudes (zum Erhalt des Rasenspielfelds).



3/12

Die Machbarkeitsstudie des Amts für Hochbauten (AHB, 2. April 2020) im Auftrag der IMMO ergab, dass die gemäss dem Schulraumbedarf erforderliche Grösse der geplanten Sekundarschulanlage auf der Parzelle Kat.-Nr. AL8787 umsetzbar ist, jedoch nicht am Standort des heutigen Kindergartengebäudes auf der Parzelle Kat.-Nr. AL7724.

Der Quartierbevölkerung wurde die Prüfung der beiden Varianten Ende Juni 2020 vorgestellt. Die Anwesenden teilten die Schlussfolgerungen und unterstützten die Wahl der Parzelle Kat.-Nr. AL8787 für die neue Sekundarschulanlage.

Basierend auf der Machbarkeitsstudie des AHB und der städtebaulichen Beurteilung durch das Baukollegium (28. Februar 2020) sowie in Kenntnisnahme des Ergebnisses der Informationsveranstaltung im Quartier Ende Juni 2020 entschied sich der Stadtrat für den Standort Kat.-Nr. AL8787 und damit auch für die 24-Klassen-Anlage mit Dreifachsporthalle. Der Gemeinderat genehmigte den Projektierungskredit für die Durchführung eines Projektwettbewerbs und die Ausarbeitung eines Bauprojekts am 16. Juni 2021.

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

Gemäss gültiger Bau- und Zonenordnung (BZO) liegt die Parzelle Kat.-Nr. AL8787 mit den betroffenen Strassenteilflächen in der Erholungszone E1 und grenzt westlich an eine Wohnzone W4 und südlich an eine Zentrumszone Z7. Auf der Nord- und Ostseite gelten die Erholungszone E1 und E2.

Der Geltungsbereich liegt in keinem Hochhausgebiet, sondern grenzt heute westlich an das Hochhausgebiet II und südlich an das Hochhausgebiet I. Darum bedarf es zur Erreichung der planerischen Absicht einer Anpassung des rechtsgültigen Ergänzungsplans Hochhausgebiete. Im aktuell sich in der Revision befindenden Ergänzungsplan Hochhausgebiete wurde der geplante Neubau der Sekundarschule bereits planungsrechtlich berücksichtigt.

Gemäss kommunalem Richtplan SLöBA ist die Parzelle Kat.-Nr. AL8787 Teil eines bestehenden grossen und zusammenhängenden Freiraums, welcher ein besonderes Erholungsgebiet darstellt. Ebenfalls wird die Parzelle westlich von einem ökologischen Vernetzungskorridor gestreift.

Die neue Schulanlage und auch der Quartierpark sind an den vorgesehenen Standorten nicht eingetragen, da der Entscheid für den Schulstandort bzw. für den Quartierpark erst nach dem Stadtratsbeschluss (Stadtratsbeschluss [STRB] Nr. 939/2019) zum kommunalen Richtplan fiel. Obwohl die beiden BZO-Teilrevisionen sich nicht auf den kommunalen Richtplan stützen können, entsprechen sie der übergeordneten Planung und lassen sie sich mit dem Argument des Standortabtauschs und des Einbezugs von Baukollegium und Quartierbevölkerung begründen. Im Übrigen schliesst der kommunale Richtplan die Festlegungen der beiden BZO-Teilrevisionen nicht aus.

4/12

## 5. Gegenstand der BZO-Teilrevision

### 5.1 Änderung des Zonenplans

Um den Schulraumbedarf der Sekundarstufe im Schulkreis Letzi erweitern zu können, wird die Parzelle Kat.-Nr. AL8787, welche gemäss kantonalem Richtplan im Siedlungsgebiet liegt und der Erholungszone E1 zugeordnet ist, in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe4F umgezont.

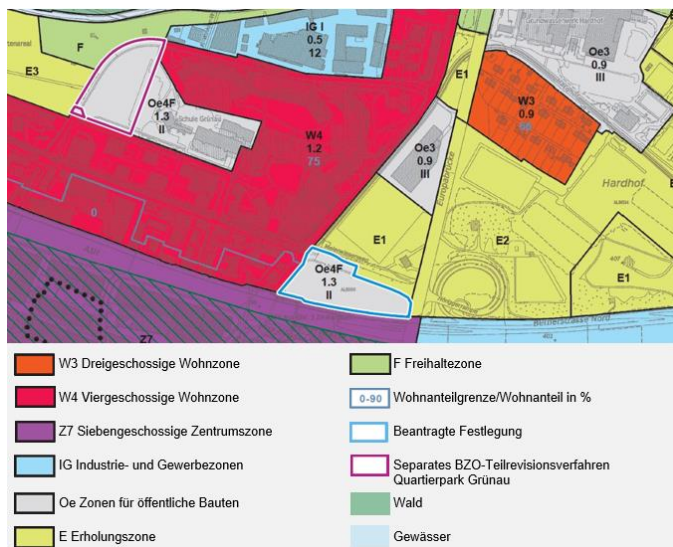


Abbildung 2: Beabsichtigte Zonenplanänderung (Darstellung gemäss Darstellungsverordnung)

### 5.2 Anpassung der Bauordnung

Das Areal für die Schulanlage Tüffenwies, das Gegenstand dieser Zonenplanänderung ist, liegt in den Konsultationsbereichen eines Chemie-Betriebes, des Autobahnanschlusses A1/36 sowie von kantonalen Durchgangsstrassen. Der südlich, entlang des Planungssperimeters verlaufende Autobahnanschluss A1/36 birgt dabei potenziell die grösste Gefahr für die neue Schulanlage. Gefahr geht von einem möglichen Brandfall infolge eines Unfalls aus und damit verbundener Freisetzung von gefährlichen Gütern.

Die Störfallrisiken wurden im Rahmen der Machbarkeitsstudie durch EBP Schweiz AG unter Beizug des kantonalen Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), Fachstelle Störfallvorsorge, untersucht, mit dem Schluss, dass angesichts der eher tiefen Risiken verhältnismässige Massnahmen, die für das Schulprojekt keine massgeblichen Einschränkungen bzw. Nachteile bringen, ausreichen.

Mit der vorliegenden Anpassung der Bauordnung (neuer Art. 22c BZO) wird sichergestellt, dass bei Erteilung der Baubewilligung die notwendigen Massnahmen zur Störfallvorsorge vorgesehen werden.

5/12

Die Bauordnung wird wie folgt ergänzt:

Art. 22c Schulhaus Tüffenwies

<sup>1</sup> Unter Vorbehalt von Abs. 2 gelten die Bestimmungen gemäss Art. 24a.

<sup>2</sup> Die Bauherrschaft hat durch ein Gutachten die Notwendigkeit und den Umfang von Schutzmassnahmen zu prüfen, um sicherzustellen, dass das Personenrisiko im Sinne der Störfallverordnung<sup>1</sup> hinreichend klein ist.

### 5.3 Änderung Ergänzungsplan Hochhausgebiete

Die Machbarkeitsstudie Neubau der Sekundarschule Grünau Zürich-Altstetten zeigt, dass das Volumen die Höhenbeschränkung gemäss Arealüberbauung von 25 m einer Zone Oe4F nicht einhalten kann wegen der eingeschränkten Möglichkeiten in die Tiefe (infolge Grundwasserschutz und Leitungen im Boden) und in die Breite (Grundwasserschutzzone S2) zu bauen. Basierend auf der Machbarkeitsstudie und mit der Empfehlung des Baukollegiums wird im rechtskräftigen Ergänzungsplan Hochhausgebiete das Hochhausgebiet II (max. Höhe bis 80 m) um den vorliegenden Geltungsbereich erweitert abzüglich der in der Grundwasserschutzzone S2 liegenden Fläche. Gleichzeitig wird in der parallellaufenden BZO-Teilrevision «Quartierpark Grünau» das Hochhausgebiet II um den entsprechenden Geltungsbereich verkleinert. Die Anpassung ist in der aktuellen Revision des Ergänzungsplans Hochhausgebiete (Stand Bereinigung der öffentlichen Auflage vom Januar/Februar 2023) berücksichtigt.

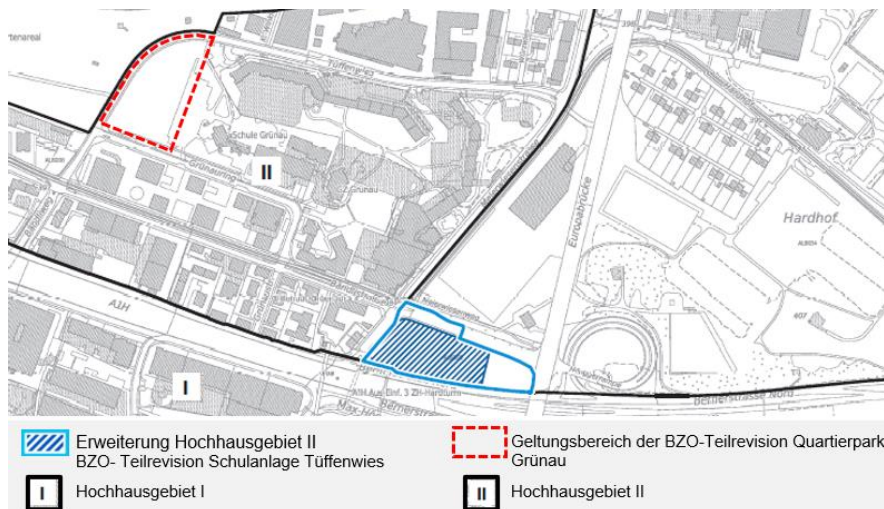


Abbildung 3: Ausschnitt rechtskräftiger Ergänzungsplan Hochhausgebiete: Beabsichtigte Anpassungen Hochhausgebiet II

## 6. Mehrwertausgleich

Abgaberechtlich stellt die Planungsmassnahme eine Einzonung nach § 2 Abs. 1 lit. A MAG dar. Damit erhebt der Kanton eine Mehrwertabgabe (§ 2 Abs. 1 MAG).

<sup>1</sup> Verordnung über den Schutz vor Störfällen vom 27. Februar 1991, Störfallverordnung, StFV, SR 814.012



6/12

Die Mehrwertprognose erfolgte nach dem kantonalen Landpreismodell (Mehrwertprognose Amt für Raumentwicklung vom 8. Februar 2022) und beinhaltet die Werte sämtlicher vom kantonalen Mehrwertausgleich betroffenen Grundstücke - dazu gehören auch Teile von Strassenparzellen - nach dem aktuellen Stand der Planung. Die effektive Anrechenbarkeit der Flächen wird bei der definitiven Ermittlung des Mehrwerts berücksichtigt.

### Mehrwertprognose

– Vom Mehrwertausgleich betroffene Fläche (Kat.-Nr. AL8787):	9 572	m <sup>2</sup>
– Landwert-Prognose ohne Planungsmassnahme	50	Fr./m <sup>2</sup>
– Landwert-Prognose mit Planungsmassnahme	1 270	Fr./m <sup>2</sup>
– Differenz (Mehrwert)	1 220	Fr./m <sup>2</sup>
– Prognostizierter Mehrwert insgesamt	11 677 840	Fr.
– Kantonaler Mehrwertabgabesatz	20	%
– Prognostizierte kantonale Mehrwertabgabe	2 335 568	Fr.

### 7. Ortsbild-, Denkmal-, Natur- und Landschaftsschutz

Das von der geplanten BZO-Teilrevision betroffene Grundstück liegt gemäss Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung der Schweiz (ISOS) in der Umgebungzone XVI Hardhof, die wie folgt beschrieben wird: «*Weitläufiges Schutzgebiet der Grundwasserfassung zwischen Limmat und Autobahn A1 mit Sportanlagen*». Für die Umgebungzone Hardhof wird das höchste Erhaltungsziel a festgelegt. Als Erhaltungsziel für den betroffenen Perimeter gilt, dass die Beschaffenheit als Freifläche zu erhalten ist. Zudem ist die für das Ortsbild wesentliche Vegetation zu bewahren. Zusätzlich gelten folgende, für den Perimeter relevanten generellen Erhaltungshinweise: Kein Baugebiet sowie strenge Gestaltungsvorschriften für standortgebundene Bauten.

Die geplante BZO-Teilrevision betrifft lediglich einen kleinen Perimeter der sehr grossen Umgebungzone Hardhof und zwar an deren südwestlichem Rand. Bereits heute ist dieser Abschnitt zwischen Autobahn, Bändlistrasse und Europabrücke von der übrigen weitläufigen Anlage etwas isoliert (Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV, Abb. 21). Das öffentliche Interesse am Schulbau wird höher gewichtet als das Interesse am Erhalt dieses peripheren Teilstückes der Umgebungzone Hardhof als Freifläche. Dabei ist in diesem Zusammenhang von Bedeutung, dass gemäss der zukünftigen Zone Oe4F eine Mindestfreifläche von 50 Prozent der Parzellenfläche einzuhalten ist. Bei der Planung der Sekundarschulanlage ist die Grundwasserschutzzone S2, rund ein Viertel der Parzellenfläche, nicht bebaubar. Durch das Wettbewerbsverfahren ist eine standortgebundene, besonders gute Gestaltung sichergestellt. Zudem ist der östlich auf der Parzelle liegende Baumbestand zu erhalten.

### 8. Lokalklima

Der Geltungsbereich dieser BZO-Teilrevision liegt wegen der heutigen Zuordnung zu den «Grün- und Freiräumen» gemäss Fachplanung Hitzeminderung in keinem Massnahmengebiet. Aufgrund der kantonalen Klimaanalysekarten (Erläuterungsbericht Abb. 29 und 30) ist davon auszugehen, dass das Planungsgebiet dem Massnahmengebiet 2, eventuell sogar dem



7/12

Massnahmengbiet 3 zuzuordnen wäre. Hervorzuheben ist das unmittelbar westlich angrenzende Massnahmengbiet 2, bei dem eine Verbesserung der bioklimatischen Situation am Tag notwendig ist.

Die vorliegende BZO-Teilrevision vermag die Situation für das westlich angrenzende Massnahmengbiet 2 nicht zu verbessern. Das Schulhausprojekt hat aber die Vorgaben der Fachplanung Hitzeminderung zu beachten. Im Teilplan «Hitzeminderung» sind Handlungsansätze für die verschiedenen Massnahmengbiet beschrieben. Im Rahmen des Wettbewerbs und der Projektierung sollen diese Handlungsansätze einbezogen werden. Wichtig ist ein möglichst grosser Anteil an Grünfläche und Bäumen.

## **9. Luft**

Die besagte Parzelle weist aufgrund der Lage zwischen der Europabrücke und des Autobahnanschlusses A1/36 eine erhöhte Belastung der Luft mit Stickoxiden (insbesondere Stickstoffdioxid, NO<sub>2</sub>) und Feinstaub auf. Es kann angenommen werden, dass die NO<sub>2</sub>-Langzeitbelastung an der «Bernerstrasse Nord» den Grenzwert einhält. Die Messungen 2018 zeigen, dass der Langzeitgrenzwert für Feinstaub an sämtlichen Messorten der Innenstadt überschritten ist. Die Belastung der Parzelle Kat.-Nr. AL8787 mit Benzol und Russ entspricht heute etwa derjenigen der Messorte Stampfenbach-, Schimmel- und Rosengartenstrasse. Um die Luft in den Innenräumen zu verbessern, ist die mechanische Lüftung (Ansaugung über Dach) mit Luftfiltern für erhöhte Belastung (Filterstufen F7, ggf. F9, ev. Aktivkohle) auszustatten.

## **10. Lärmschutz**

Bei der geplanten Zonenplanänderung von einer Erholungszone in eine Zone für öffentliche Bauten handelt es sich um eine Umzonung im Sinne von Art. 24 Abs. 1 Satz 2 Umweltschutzgesetz (USG, SR 814.01). Es gelten die Immissionsgrenzwerte. Für die Schulanlage Tüffenwies gilt die Empfindlichkeitsstufe ES II (Art. 3 BZO). Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

Der Autobahnanschluss A1/36 stellt die relevanteste Lärmquelle für den Schulhausneubau dar. Ein Umbauprojekt des ASTRA (Vollzugsbehörde für Nationalstrassen) für den Autobahnanschluss sieht eine Geschwindigkeitsreduktion der Autobahn auf 60 km/h vor, zusätzlich wird ein lärmarmen Belag verbaut. Zudem wird die Bernerstrasse-Nord – heute eine zweispurige Autobahnzufahrt – infolge der neuen Auffahrt auf Höhe des Perimeters, zur einspurigen Quartierstrasse. Entlang von rund einem Drittel der Schulanlage ist ergänzend eine 4,5 m hohe Lärmschutzwand zwischen Bernerstrasse-Nord und A1/36 geplant. Der Autobahnanschluss selbst grenzt nicht mehr unmittelbar an das Planungsgebiet. Mit der Umsetzung der 3. Etappe Lärmsanierung wird das Temporegime der Meierwiesenstrasse (westlich an die Parzelle angrenzend) von heute Tempo 50 auf neu Tempo 30 angepasst. Weiter werden in einem zukünftigen Projekt Lärmschutzwände auf der Europabrücke und eine Temporeduktion von 50 km/h auf 30 km/h auf der Bändlistrasse geprüft.

Soweit für die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte notwendig, hat ein Projekt für eine Schulanlage in geeigneter Weise baulich und gestalterisch zu reagieren. Der schulische Aussenraum unterliegt keinen rechtlichen Anforderungen bezüglich Lärmimmission.



8/12

Da das Siegerprojekt die Immissionsgrenzwerte nicht einhält, wurden verschiedene Lärmschutzmassnahmen entwickelt und bewertet (vgl. Lärmgutachten von Raumanzug GmbH vom 16. März 2023).

Das Lärmgutachten stellt nach Abwägung der Vor- und Nachteile der verschiedenen, bezüglich Lärmschutzes optimierten Varianten des Wettbewerbsprojektes fest, dass für die lärmexponierten Schulräume an der Südfassade im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Ausnahmegenehmigungen nach Art. 31 Abs. 2 LSV erforderlich sind (Lärmgutachten Kap. 7). Die überzeugendste lärmoptimierte Projektvariante weist von den insgesamt 64 lärmempfindlichen Räumen nur 11 Räume auf, die nicht über ein zum Lüften geeignetes Fenster verfügen und zwar alle mit geringen Überschreitungen zwischen 1 und 3 dB (Lärmgutachten Kapitel 6.1 und nachfolgend). Beim ursprünglichen Wettbewerbsprojekt wurden bei 42 Räumen die massgebenden Belastungsgrenzwerte nicht oder nur teilweise eingehalten, mit Überschreitungen von bis zu 9 dB.

Für das Baugesuch sind voraussichtlich Ausnahmen nach Art. 31 LSV notwendig. Damit Ausnahmen erteilt werden können, müssen alle verhältnismässigen baulichen und gestalterischen Massnahmen ausgeschöpft worden sein. Dies ist im lärmschutzoptimierten Projekt der Fall, weshalb auf diese Weise die Schulanlage Tüffenwies in LSV-konformer Weise machbar ist. Im Rahmen seiner Vorprüfung bezeichnet der Kanton auch hinsichtlich der Lärmthematik die vorliegende Umzonung als genehmigungsfähig.

## **11. Störfallvorsorge**

Für Planungsvorhaben mit einer grösseren Zahl von Nutzenden innerhalb eines Konsultationsbereichs – bei Nationalstrassen je 100 m beidseits – gilt die Pflicht, vor Umzonungen oder Nutzungsanpassungen die Störfallrisiken zu analysieren und gemäss kantonalem Richtplan Massnahmen zur Verminderung eines Risikoanstiegs zu evaluieren (Art. 11a StFV).

Der Planungssperimeter ist allseitig umgeben von Störfallanlagen im Sinne von Art. 1 StFV. Der südlich entlang des Planungssperimeters verlaufende Autobahnanschluss A1/36 birgt potenziell die grösste Gefahr für eine Schulanlage. Der Geltungsbereich der vorliegenden BZO-Teilrevision «Schulanlage Tüffenwies» liegt ausserdem im Konsultationsbereich weniger als 100 m entfernt von einem Chemiebetrieb. Im Falle von zukünftig erhöhten Risiken aufgrund der geplanten Schulanlage werden zusätzliche Sicherheitsmassnahmen an den Risikoquellen notwendig (Art. 8a StFV). Im Falle der Strassen sind die Möglichkeiten dafür bereits mehrheitlich ausgeschöpft. Es sind deshalb auch verhältnismässige Schutzmassnahmen am Planungsvorhaben zu prüfen. Schulen sind in besonderem Masse vor Störfällen zu schützen.

Das AHB, das für die Projektierung und Realisierung des Schulhauses zuständig ist, hat vor diesem Hintergrund in Koordination mit dem AWEL, Sektion betrieblicher Umweltschutz und Störfallvorsorge, durch EBP Schweiz AG eine Störfallanalyse erarbeitet<sup>2</sup>: Gemäss dem Diagramm der Risikobetrachtung liegen die Risiken des Autobahnzubringers mit Schule und mit

<sup>2</sup> EBP Schweiz AG: Störfallanalyse zum Schulhausprojekt Tüffenwies, Studie zur Koordination von Raumplanung und Störfallvorsorge im Auftrag des Hochbaudepartements der Stadt Zürich, 6. März 2020





9/12

zonenkonformer Überbauung der Areale südlich der A1 im unteren Teil des Übergangsbereichs zwischen akzeptablem und nicht akzeptablem Risiko. Relevantes Szenario ist ein Brandereignis aufgrund eines verunfallten und leckgeschlagenen Benzin-Tanklastwagens.

Die effektiven Risiken dürften tiefer sein als ausgewiesen (z. B. wurde in der Störfallanalyse nicht berücksichtigt, dass die Höchstgeschwindigkeit auf der A1 vor Ort nur 60 km/h beträgt, was bei einem Unfall in der Regel zu einer geringeren Anprallenergie führt als bei höheren Geschwindigkeiten). Die Störfallrisiken sprechen deshalb insgesamt nicht grundsätzlich gegen den geplanten Schulstandort. Angesichts der eher tiefen Risiken kann man sich auf verhältnismässige Massnahmen, die für das Schulprojekt keine massgeblichen Einschränkungen bzw. Nachteile bringen, beschränken.

Unter Berücksichtigung der Massnahmen können die Risiken als tragbar beurteilt werden. Das ASTRA beurteilt die zukünftigen Störfallrisiken der Nationalstrasse nach den Umbaumasnahmen als akzeptabel.

## **12. Energie / Klimaschutzziel Netto-Null Treibhausgasemissionen**

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme führt zu einer Anpassung der kommunalen Energieplanung, die eine Erweiterung des Perimeters der Fernwärmeversorgung des geplanten Prioritätsgebiets Altstetten Nord um die Parzelle Kat.-Nr. AL8787 zur Folge hat. Da das Schulhaus im Perimeter des Energieverbundes Altstetten (ewz) liegt, ist ein Anschluss an das entsprechende Netz vorzusehen.

Die Wärmeversorgung hat in Abstimmung mit den Vorgaben von Minergie-P zu erfolgen. Der Energiebedarf ist generell mit geeigneten Massnahmen zu optimieren, so dass der Verbrauch reduziert wird.

Der Stadtrat hat ein neues Klimaschutzziel Netto-Null 2040 beschlossen (vgl. STRB Nr. 381/2021). Diesem hat die Zürcher Stimmbevölkerung zugestimmt und es damit in der Gemeindeordnung verankert.

Für die direkten Treibhausgasemissionen (THGE) auf dem Stadtgebiet setzt sich die Stadt das Ziel Netto Null bis zum Jahr 2040. Für die indirekten Treibhausgasemissionen pro Einwohnerin und Einwohner strebt die Stadt bis zum Jahr 2040 eine Reduktion von dreissig Prozent gegenüber 1990 an. Die Stadt setzt sich das Ziel, sämtliche Massnahmen für die Reduktion der THGE in ihrem Einflussbereich bis 2035 umzusetzen, ausgenommen ist der Bereich der Wärmeversorgung.

Bereits 2008 haben sich die Stimmberechtigten der Stadt Zürich in einer Volksabstimmung zum Energieziel der 2000-Watt-Gesellschaft und der Verankerung in der Gemeindeordnung bekannt. Mit dem neuen Klimaschutzziel Netto-Null 2040 wurde das bisherige 2000-Watt-Ziel verschärft. Um in Übereinstimmung mit dem Klimaschutzziel zu sein, muss der Primärenergiebedarf bereits bis 2040 auf 2000 Watt pro Person gesenkt und der Anteil Endenergie aus



10/12

erneuerbaren Energiequellen, Abfall und Abwärme bis 2040 auf 95 Prozent erhöht werden (vgl. Masterplan Energie).

Die Massnahmen für die Reduktion der THGE sollen unter Berücksichtigung der qualitätsvollen Innenentwicklung erfolgen. Die qualitätsvolle Innenentwicklung an zentralen Lagen ist der wichtigste Beitrag der Raumplanung zum Netto-Null-Ziel (vgl. STRB Nr. 819/2023). Mit der Konzentration der baulichen Entwicklung nach Innen soll in erster Linie die weitere Zersiedlung der Landschaft der Schweiz verhindert werden. Neben der wichtigen Sicherung und Schonung der wertvollen Landschaftsräume und natürlichen CO<sub>2</sub>-Senken ausserhalb des Siedlungsgebiets, ermöglicht die Innenentwicklung auch eine effizientere Nutzung der bestehenden Infrastrukturen und generell eine ressourcenschonendere Siedlungsentwicklung innerhalb des Siedlungsgebiets.

Dass die Innenentwicklung an zentralen Lagen dabei mit hoher Qualität geschieht, ist entscheidend. Neben den guten städtebaulichen Qualitäten und den funktionsfähigen Quartierzentren gehört dazu eine gute Versorgung mit qualitätsvollen Freiräumen für die Erholung, eine gute öffentliche Infrastruktur mit Schulen und Sportanlagen, eine sozialverträgliche räumliche Entwicklung mit preisgünstigem Wohnraum, ein angenehmes Stadtklima, eine gesunde Stadtnatur, eine stadtverträgliche Mobilität und eine geringe Lärmbelastung. Für die Netto-Null-Zielerreichung ist es insbesondere wichtig, dass sich die Bevölkerung gern in der Stadt aufhält. Dafür müssen genügend Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in der Stadt zur Verfügung stehen, so dass folglich der Freizeitverkehr aus der Stadt hinaus reduziert werden kann.

Die vorliegende BZO-Teilrevision leistet einen wichtigen Beitrag zur qualitätsvollen Innenentwicklung. Einerseits verbessert sie die öffentliche Infrastruktur mit einer neuen Schulanlage an mit dem ÖV gut erschlossener Lage (Nähe Bahnhof Altstetten), andererseits wird die grossflächige Rasenanlage der bestehenden Schulanlage Grünau planungsrechtlich als Quartierpark gesichert.

Entscheidend für die THGE ist das konkrete Bauvorhaben. Relevant ist dabei insbesondere das revidierte kantonale Energiegesetz, das seit 1. September 2022 in Kraft ist. Weiterführende Vorgaben können im Rahmen der Nutzungsplanung nicht vorgegeben werden.

### **13. Öffentliches Mitwirkungsverfahren**

Die öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG der BZO-Teilrevision «Schulanlage Tüffenwies» fand vom 1. April 2022 bis und mit 31. Mai 2022 statt. Während der Dauer der öffentlichen Auflage wurden keine Einwendungen eingereicht.

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

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf der genannten BZO-Teilrevision dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Die kantonale Vorprüfung kam zum Schluss, dass der Bedarf an zusätzlichem Schulraum ausreichend dargelegt und klar gegeben ist. Die Argumentation für den Entscheid des besagten Standorts ist nachvollziehbar. Das ISOS ist korrekt wiedergegeben und die Interessenabwägung ist vollständig und nachvollziehbar. Es konnte aber im damals vorliegenden Dossier noch nicht nachgewiesen werden, dass die geplante Schulanlage konform mit der Lärmschutzverordnung realisiert werden kann. Aus diesem Grund



11/12

wurde in der ersten Vorprüfung die Vorlage als nicht genehmigungsfähig beurteilt. Nachdem in der Folge die LSV-konforme Machbarkeit der Schulanlage – wie vom Kanton verlangt – in einem Lärmgutachten detailliert aufgezeigt werden konnte, beurteilte der Kanton im Rahmen einer zweiten Vorprüfung die überarbeitete Vorlage als genehmigungsfähig.

### **15. Regulierungsfolgenabschätzung**

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

Die vorliegende BZO-Teilrevision löst zulasten der KMU weder neue Handlungspflichten noch Tätigkeiten mit administrativem oder finanziellem Mehraufwand aus. Die Verfahren, etwa bezüglich Baugesuche, bleiben unverändert. Es werden weder zusätzliche Prozessregulierungen geschaffen, noch werden solche reduziert.

### **16. Schlussbemerkung**

Die vorliegende BZO-Teilrevision «Schulanlage Tüffenwies» hält die Grundsätze der Raumplanung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes, die Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes sowie die Festlegungen des kantonalen und regionalen Richtplans sowie der kommunalen Richtpläne ein. Den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, der Umweltschutzgesetzgebung und der Störfallverordnung wird Rechnung getragen, obwohl sehr wahrscheinlich im Baubewilligungsverfahren bezüglich Lärmschutz, falls die vom Bundesrat im Dezember 2022 angestossene Gesetzesänderung betreffend Lärmrecht noch nicht umgesetzt ist, in (auf das gesamte Schulhausprojekt bezogen) relativ geringfügigem Umfang eine Ausnahmebewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV nötig sein wird.

Mit der vorgesehenen Zonenplanänderung «Schulanlage Tüffenwies» wird die dringende Bereitstellung von Schulraum für den Schulkreis Letzi ermöglicht. Indem die Schulanlage mit dem notwendigen Raumprogramm an geeigneter Lage projektiert werden kann, bleibt die Quartierwiese erhalten und wird damit der «Quartierpark Grünau» im Zentrum des Wohnquartiers ermöglicht. Das Grünau-Quartier mit seinem Wohnbaubestand von vergleichsweise hoher Ausnutzung sowie Bevölkerungsdichte und wenig privatem Aussenraum wird hinsichtlich der Öffentlichkeit dienlichen Nutzungen gestärkt. Weiter ergänzen die neuen Freiräume auf dem Schulareal das Freiraumangebot für die Bevölkerung zusätzlich. Der Verlust einer der Erholungszone zugewiesenen Fläche wird durch die gleichzeitig beantragte BZO-Teilrevision «Quartierpark Grünau» kompensiert.

Angesichts der peripheren Lage innerhalb eines grösseren ISOS-Gebiets und dem Umstand, dass die Planungsmassnahme den ausgedehnten Bereich der Umgebungszone XVI Hardhof östlich der Europabrücke nicht tangiert, bleiben die Vorgaben des ISOS im Wesentlichen gewahrt.

Durch die Deckung des Schulraumbedarfs erfüllt die Stadt eine grundlegende öffentliche Aufgabe und trägt auf diese Weise dem erwarteten Bevölkerungswachstum in Altstetten und im Schulkreis Letzi Rechnung. Deshalb ist die vorliegende Planungsmassnahme rechtmässig, zweckmässig und angemessen.



12/12

**Dem Gemeinderat wird beantragt:**

- 1. Die Bau- und Zonenordnung wird gemäss Beilagen 1 und 2 geändert:
  - a. Art. 22c Bauordnung
  - b. Zonenplan Mst. 1:5000**
- 2. Der Ergänzungsplan Hochhausgebiete Mst. 1:12500 wird gemäss Beilage 3 geändert.**
- 3. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an der Festsetzung in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sich diese als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind im Städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich sowie in der Amtlichen Sammlung zu veröffentlichen.**
- 4. Der Stadtrat setzt die Änderung gemäss Ziffern 1 und 2 nach Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.**

**Unter Ausschluss des Referendums:**

- 5. Vom Bericht nach Art. 47 RPV (Beilage 4) wird Kenntnis genommen.**

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

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin  
Corine Mauch

Die Stadtschreiberin  
Dr. Claudia Cuche-Curti