

Zürich,
29. Februar 2012

Weisung des Stadtrates an den Gemeinderat

Amt für Städtebau, Teilrevision Nutzungsplanung, Zonenplanänderung Gebiet Schulhaus Auzelg/Opfikonstrasse, Zürich Schwamendingen

1. Ausgangslage

Die Schulanlage Auzelg besteht aus drei Bauten an zwei Standorten: Opfikonstrasse 151 sowie In der Au 50 und 60. Das Schulhaus Opfikonstrasse 151 ist in einem dringend instandsetzungsbedürftigen Zustand. Einzugsgebiet für die Schule ist das Quartier Auzelg. Zur Unterbringung der Schülerinnen und Schüler wurden zwischen 1999 und 2005 drei Züri-Modulare neben dem Schulgebäude Opfikonstrasse platziert. Zwei der drei Züri-Modulare stehen in der Freihaltezone. Die Züri-Modulare sollen nun durch einen Neubau ersetzt und das Schulhaus Opfikonstrasse instand gesetzt werden. Um dies zu ermöglichen, ist eine Umzonung notwendig.

2. Planungsprozess Schulhausanlage

Das Amt für Hochbauten hat 2010 für die Erweiterung bzw. den Neubau des Schulhauses Opfikonstrasse 151 eine Testplanung durchgeführt, in der die Machbarkeit verschiedener Varianten geprüft wurde. Die Denkmalpflege hat dabei das 1973 von Trudy Frisch von Meyenburg erbaute Kleinschulhaus eindeutig als Schutzobjekt eingestuft. Das Schulhaus und seine nahe Umgebung sollen erhalten bleiben und die Variante Erhalt/Sanierung des Schulhauses sowie die Erstellung eines Ergänzungsbaus weiterverfolgt werden.

Die Testplanung hat weiter aufgezeigt, dass das erforderliche Raumprogramm mit den nötigen Aussenanlagen nicht auf der Fläche, die bereits für öffentliche Bauten zониert ist, untergebracht werden kann und damit eine Umzonung erforderlich wird.

Es ist vorgesehen, für den Neubau Mitte 2012 einen Projektwettbewerb durchzuführen. Mit der Projektierung des Neubaus soll Mitte 2013 gestartet werden.

3. Inhalt der vorgesehenen Zonenplanrevision

Die Parzelle Kat.-Nr. SW 5502 wird von einer Zone für öffentliche Bauten mit Freiflächenziffer (Oe3F mit einer Freifläche von 60 Prozent) in eine Zone für öffentliche Bauten ohne Freiflächenziffer (Oe3) umgezont. Die für die Schulbedürfnisse erforderlichen Freiflächen finden – vor dem Hintergrund des Erhalts des bestehenden, denkmalpflegerisch wertvollen Gebäudes und seiner unmittelbaren Umgebung – mit dem Ergänzungsneubau nicht mehr ausreichend Platz auf der Parzelle, können jedoch auf der Nachbarparzelle Kat.-Nr. SW 6363 angeboten werden.

Um die Freiflächenbedürfnisse der Schule und des Quartiers auf der Parzelle Kat.-Nr. SW 6363 erfüllen zu können, muss diese von einer Freihaltezone (F) in eine Freihaltezone mit der Zweckbestimmung Sport- und Badeanlagen (Fc) umgezont werden. Die Spielwiesen und der Hartplatz, die wegen des Ergänzungsbaus nicht mehr auf der Parzelle Kat.-Nr. SW 5502 untergebracht werden können und deshalb in die Freihaltezone gelegt werden müssen, sind in der allgemeinen Freihaltezone nicht zonenkonform und bedingen die Umzonung. In einem Abstand von rund 30 bis 40 m zur Glatt verläuft die Verkehrsbaulinie

RRB Nr. 1309 vom 8. April 1981. Die vorgesehene Umzonung verläuft entlang dieser Baulinie. Damit verbleibt ein grosszügiger Freihaltezonen-Streifen als öffentlicher Erholungs- und Naturraum entlang der Glatt.

4. Mitwirkung und Vorprüfung durch die Baudirektion

Vom 28. September 2011 bis am 28. November 2011 wurde die Teilrevision der Nutzungsplanung gemäss § 7 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) öffentlich aufgelegt. Während dieser 60-tägigen Auflagefrist sind keine Einwendungsschreiben eingegangen. Gleichzeitig mit dem Mitwirkungsverfahren fand die Vorprüfung durch die Baudirektion statt. Es bestehen aus Sicht der Baudirektion keine Einwände gegen die vorgesehene Revision der Nutzungsplanung.

5. Schlussbemerkung

Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung stimmt mit den übergeordneten Festlegungen der Raumplanung und der Stadtentwicklung überein. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Schulhauses Auzelg zu schaffen, bedarf es der vorliegenden Änderung der Nutzungsplanung.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Der Zonenplan wird gemäss Planbeilage geändert.**
- 2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an den Festsetzungen in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Rechtsmittelverfahren 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.**

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrates
die Stadtpräsidentin
Corine Mauch
der Stadtschreiber
Ralph Kühne



Bau- und Zonenordnung

Teilrevision Nutzungsplanung

Zonenplanänderung Gebiet Schulhaus Auzelg / Opfikonstrasse, Zürich Schwamendingen

Umzonung (Parzelle Kat.-Nr. SW 5502) von der Zone für öffentliche Bauten mit Freiflächenziffer Oe3F 60% in die Zone für öffentliche Bauten ohne Freiflächenziffer Oe3.

Umzonung (Parzelle Kat.-Nr. SW 6363) von der Freihaltezone F in die Freihaltezone Fc.

Vom Gemeinderat festgesetzt mit GRB Nr. vom

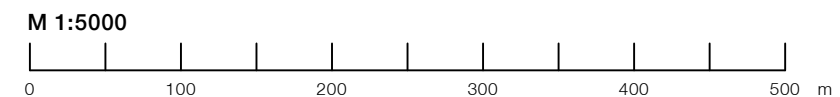
Im Namen des Gemeinderates
die Präsidentin/der Präsident:

die Sekretärin/der Sekretär:

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. vom


für die Baudirektion

In Kraft gesetzt mit StRB Nr. vom auf den




 Perimeter Zonenplanänderung


 W2 Zweigeschossige Wohnzone

 W2b Zweigeschossige Wohnzonen (I, II, III)

 W3 Dreigeschossige Wohnzone


 W4 Viergeschossige Wohnzone

 W5 Fünfgeschossige Wohnzone

 Z5 Fünfgeschossige Zentrumzone


 Z6 Sechsgeschossige Zentrumzone

 Z7 Siebengeschossige Zentrumzone


 IHD Industriezone mit Zulassung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben


 I Industriezone

 Oe Zonen für öffentliche Bauten/Oe2 bis Oe7

 Q Quartiererhaltungszone


 K Kernzonen

 E Erholungszone E1, E2, E3
E 1 und E2 = Sport und Freizeit
E3 = Familiengärten

 F Freihaltezone
A = Allmend C = Sport- und Badeanlagen D = Camping
E = Friedhöfe K = Kantonale/Regionale Freihaltezone


 L Landwirtschaftszone


 R Reservezone

 ••••• Lärmvorbelastetes Gebiet

 Gestaltungspflicht

 0-90 Wohnanteilgrenze/Wohnanteil in %

 Gebiet mit erhöhter Ausnützung

 Gebiete mit Freilächenziffer

 Verlegungsgebiet Freilächenziffer

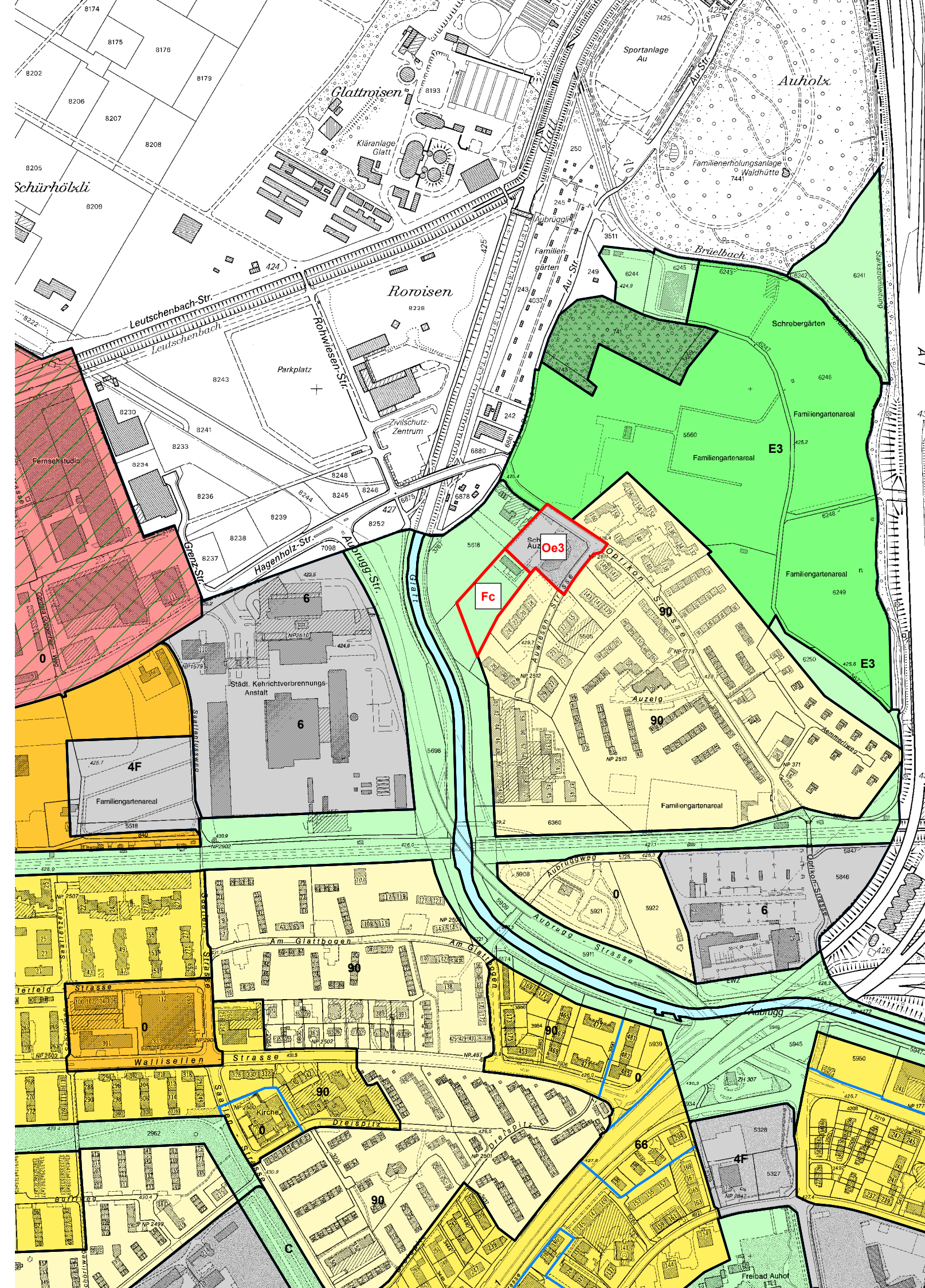
 Aussichtsschutz

 Wald-/Gewässerabstandslinie

Informationen

 Wald

 Gewässer



Beilage 2 zu GR Nr. 2012/60

Teilrevision Nutzungsplanung

Zonenplanänderung Gebiet Schulhaus Auzelg / Opfikonstrasse,
Zürich Schwamendingen

Planungsbericht nach Art. 47 RPV



Zürich, 6. Februar 2012

Inhalt

1	Ausgangslage	3
1.1	Gebiet Auzelg	3
1.2	Schulanlage Auzelg	5
1.3	Testplanung Schulhaus Opfikonstrasse	6
1.4	Planungsrechtliche Situation	8
2	Planungsrechtliche Umsetzung	9
2.1	Übergeordnete Festlegungen	9
2.2	Umzonung	9
3	Mitwirkungsverfahren	10
3.1	Mitwirkungsverfahren § 7 PBG	10
3.2	Vorprüfung	10

1 Ausgangslage

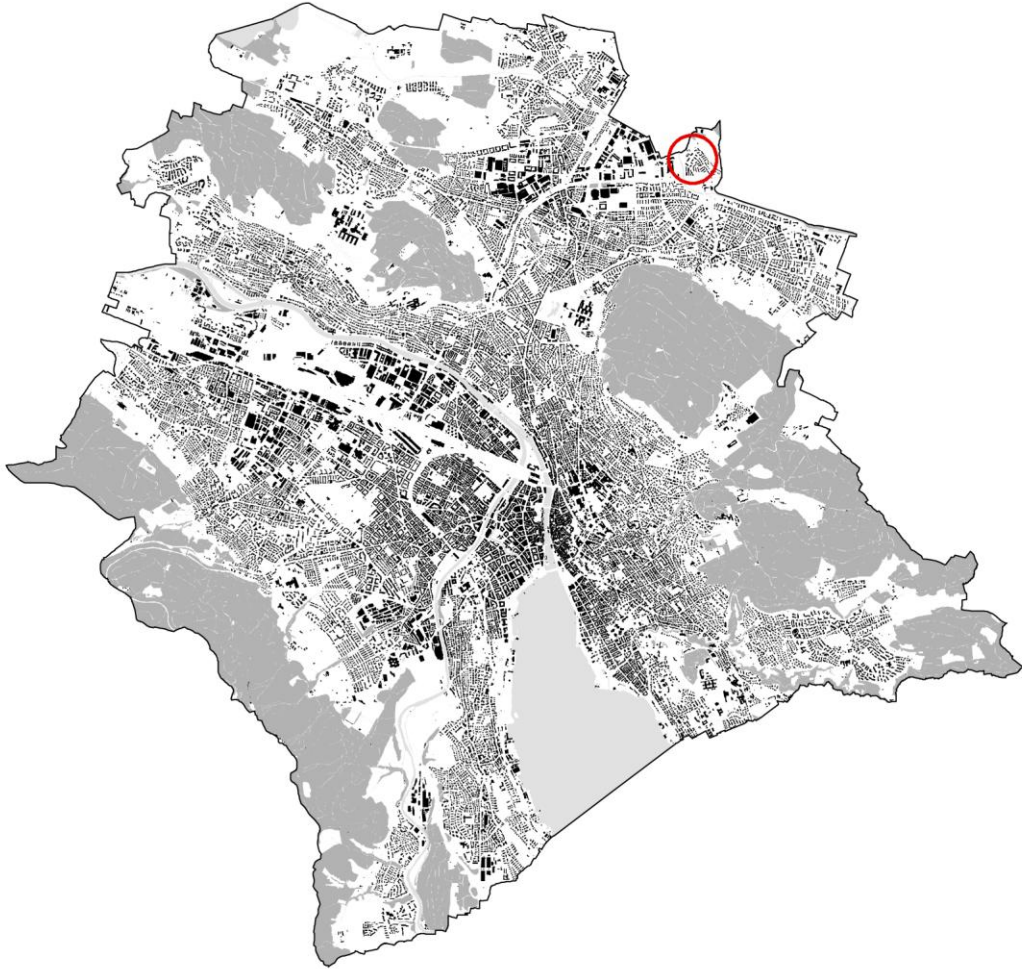
1.1 Gebiet Auzelg

Das Schwamendinger Quartier Auzelg liegt am nördlichen Stadtrand von Zürich, im Autobahndreieck zwischen der Kehrichtverbrennungsanlage, dem Heizkraftwerk Aubrugg und dem Elektrizitätswerk. Das Quartier wird durch die Glatt und den Strang der Autobahn vom übrigen Schwamendingen isoliert. Mit der Eröffnung des ersten Teilstücks der Glattalbahn 2006 wurde der Stadtteil an das öffentliche Tramnetz angeschlossen, mit der Fertigstellung der Glattalbahn 2010 liegt Auzelg an der Tangentialverbindung Bahnhof Stettbach - Flughafen.

Das Siedlungsgebiet wird durch teilweise ländlich geprägte Wohnsiedlungen aus der Ära Steiner (Albert Heinrich Steiner, Stadtbaumeister 1943-57) geprägt. Die Selbstversorgerkolonie Au mit den grossen Gärten und die Wohnsiedlung Auzelg der Stiftung für kinderreiche Familien sind im kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorische Schutzobjekte enthalten.



Wohnsiedlung Auzelg



Lage Quartier Auzelg

1.2 Schulanlage Auzelg

Die Schulanlage Auzelg besteht aus drei Bauten an zwei Standorten: Opfikonstrasse 151 sowie in der Au 50 und 60 (siehe Luftbild). Das Schulhaus Opfikonstrasse 151 ist in einem dringend instandsetzungsbedürftigen Zustand, die beiden Gebäude in der Au 50 und 60 sind in einem guten baulichen Zustand. Einzugsgebiet für die Schule ist das Quartier Auzelg.

Als die Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien ihre Siedlung Au im Auzelg saniert hatte, stiegen die Schülerzahlen an. Zur Unterbringung der Schülerinnen und Schüler wurden zwischen 1999 und 2005 drei Züri-Module neben dem Schulgebäude Opfikonstrasse platziert, zwei der drei Züri-Module stehen in der Freihaltezone. Die Züri-Module sollen nun durch einen Neubau ersetzt und das Schulhaus Opfikonstrasse instand gesetzt werden. Es werden aktuell 12 Einheiten (davon zurzeit 9 Klassen und 3 Kindergärten) benötigt, die auf alle drei Schulhäuser in Auzelg verteilt werden, also Opfikonstrasse, in der Au 50 und 60. Dadurch, dass die meisten Wohnungen in Auzelg im Eigentum der Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien sind, bleibt die Schülerzahl seit der Instandsetzung der inventarisierten Siedlung Au konstant relativ hoch, und der Bedarf für den Ersatz der Züri-Module ist langfristig gegeben.



Bauten der Schulanlage Auzelg

1.3 Testplanung Schulhaus Opfikonstrasse

Das Amt für Hochbauten hat 2010 für die Erweiterung bzw. den Neubau des Schulhauses Opfikonstrasse 151 eine Testplanung durchgeführt. In der Testplanung wurde die Machbarkeit verschiedener Varianten geprüft (Testplanung, Bericht AHB vom 4. Juli 2010). Die an der Testplanung beteiligte Denkmalpflege hat dabei das 1973 von Trudy Frisch von Meyenburg erbaute Kleinschulhaus Auzelg eindeutig als Schutzobjekt eingestuft. Es ist ein typologisch interessanter Bau von hoher architektonischer Qualität. Als Teil des Wohngebiets Auzelg mit seinen beiden inventarisierten Wohnsiedlungen ist es ein wichtiger historischer Zeitzeuge (Objektblatt der Denkmalpflege vom 30. Sept. 2008). Das Schulhaus und seine nahe Umgebung sollen deshalb erhalten werden. Die Variante Erhalt/Sanierung des Schulhauses sowie Erstellung eines Ergänzungsbaus wird weiterverfolgt.



Schulhaus Opfikonstrasse 151/Auzelg von Trudy Frisch von Meyenburg



Empfohlene Variante Testplanung mit Ergänzungsbau

Im Neubau sollen allenfalls zusätzlich Räume für den Quartiertreff der Gemeinwesenarbeit als Ersatz für die Baracke an der Opfikonstrasse realisiert werden.

Die Schule ist auf eine nahe Turnhalle angewiesen, heute turnen die Kinder in der Turnhalle Aubrücke, was betrieblich eine unbefriedigende Lösung ist. Da aufgrund der Schülerzahlen im Auzelg eine eigene Turnhalle nicht voll ausgenutzt würde, wird auf den Neubau einer Turnhalle auf dem Areal verzichtet. Die Mitbenutzung der geplanten Mehrfachturnhalle des Ausbildungszentrums Rohwiesen (AZ) ist zugesichert.

Die Testplanung hat aufgezeigt, dass das erforderliche Raumprogramm mit den nötigen Aussenanlagen nicht auf der Fläche, die heute für öffentliche Bauten zoniert ist, untergebracht werden kann. Zusätzliche Flächen und damit eine Umzonung sind erforderlich.

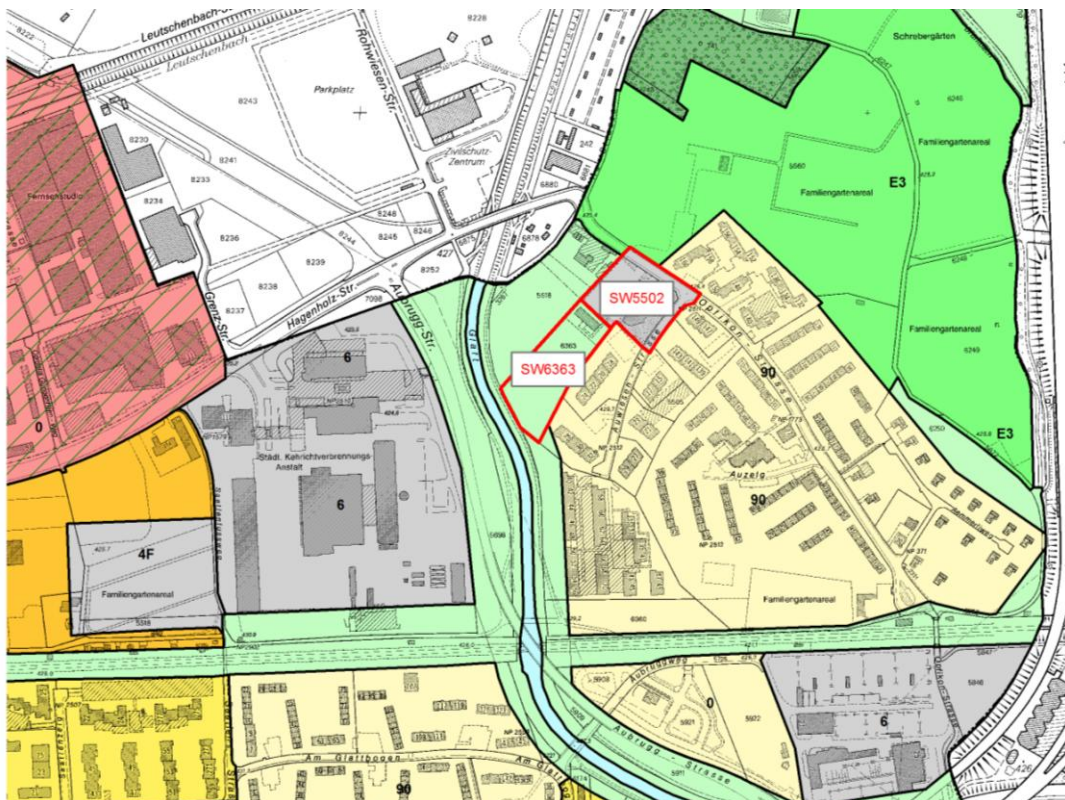
Es ist vorgesehen, für den Neubau Mitte 2012 einen Projektwettbewerb durchzuführen. Mit der Projektierung des Neubaus soll Mitte 2013 gestartet werden. Die

Instandsetzungsarbeiten werden voraussichtlich Ende 2015 abgeschlossen und der Ergänzungsneubau 2016 fertig gestellt sein. Der Schulbetrieb wird bis dahin in Provisorien weiter geführt. Für die Instandsetzung und den Neubau sind in den Jahren 2014 bis 2016 CHF 20 Mio. vorgesehen.

1.4 Planungsrechtliche Situation

Gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung (BZO) liegt das Grundstück Kat.-Nr. SW 5502 in der Zone für öffentliche Bauten mit einer Freiflächenziffer von mindestens 60% (Oe3F). Es weist eine Grösse von 4.437,84 m² auf und befindet sich im Eigentum der Stadt Zürich. Das Schulareal ist der Lärm-Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet.

Das Grundstück Kat.-Nr. SW 6363, auf dem sich heute zwei der drei Züri-Modulare befinden, liegt gemäss Bau- und Zonenordnung (BZO) in der Freihaltezone und ist ebenfalls im Eigentum der Stadt. Der allgemeinen Freihaltezone wird gemäss BZO die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet.



Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan der Stadt Zürich

2 Planungsrechtliche Umsetzung

2.1 Übergeordnete Festlegungen

Die Parzellen Kat.-Nr. SW 5502 und SW 6363 sind im kantonalen und regionalen Richtplan dem Siedlungsgebiet zugewiesen.

2.2 Umzonung

Um auf der Parzelle Kat.-Nr. SW 5502 die Erweiterung des Schulhauses zu ermöglichen, sind Umzonungen erforderlich.

Die **Parzelle Kat.-Nr. SW 5502** muss von einer Zone für öffentliche Bauten mit Freiflächenziffer (Oe3F mit einer Freifläche von 60%) in eine Zone für öffentliche Bauten **ohne** Freiflächenziffer (Oe3) umgezont werden. Die Freiflächenziffer dient dazu, die Freiflächenbedürfnisse der Schule und des Quartiers zu erfüllen. Die für die Schulbedürfnisse erforderlichen Freiflächen finden - vor dem Hintergrund des Erhalts des bestehenden, denkmalpflegerisch wertvollen Gebäudes und seiner unmittelbaren Umgebung - mit dem Ergänzungsneubau nicht mehr ausreichend Platz auf der Parzelle, können jedoch auf der Nachbarparzelle Kat.-Nr. SW 6363 angeboten werden. Eine Sicherung der Freiflächen auf der Parzelle Kat. SW 5502 mittels Freiflächenziffer schränkt die Erweiterungsmöglichkeiten ein. Mit der Freiflächenziffer von 60% gibt es keinerlei Spielraum für geringfügige Änderungen des Raumprogramms. Eine Umzonung in Oe4F mit einer Freiflächenziffer von 50% wird ausgeschlossen, weil ein 4-geschossiges Gebäude sich nicht genügend in den städtebaulichen Kontext von zweigeschossigen Siedlungen und bestehendem Schulhaus einordnen kann.

Um die Freiflächenbedürfnisse der Schule und des Quartiers auf der **Parzelle Kat.-Nr. SW 6363** erfüllen zu können, muss diese von einer Freihaltezone (F) in eine Freihaltezone mit der Zweckbestimmung Sport- und Badeanlagen (Fc) umgezont werden. Die Spielwiesen und der Hartplatz, die wegen des Ergänzungsbaus nicht mehr auf der Parzelle Kat.-Nr. SW 5502 untergebracht werden können und in die Freihaltezone gelegt werden müssen, sind in der allgemeinen Freihaltezone nicht zonenkonform und bedingen die Umzonung. In einem Abstand von rund 30 bis 40m zur Glatt verläuft die Verkehrsbaulinie RRB Nr. 1309 vom 08.04.1981. Die vorgesehene Umzonung verläuft entlang dieser Baulinie. Damit verbleibt ein grosszügiger Freihaltzonen-Streifen als öffentlicher Erholungs- und Naturraum entlang der Glatt.

Die Grundstücke bleiben wie bisher der Lärm-Empfindlichkeitsstufe II resp. III zugeordnet.

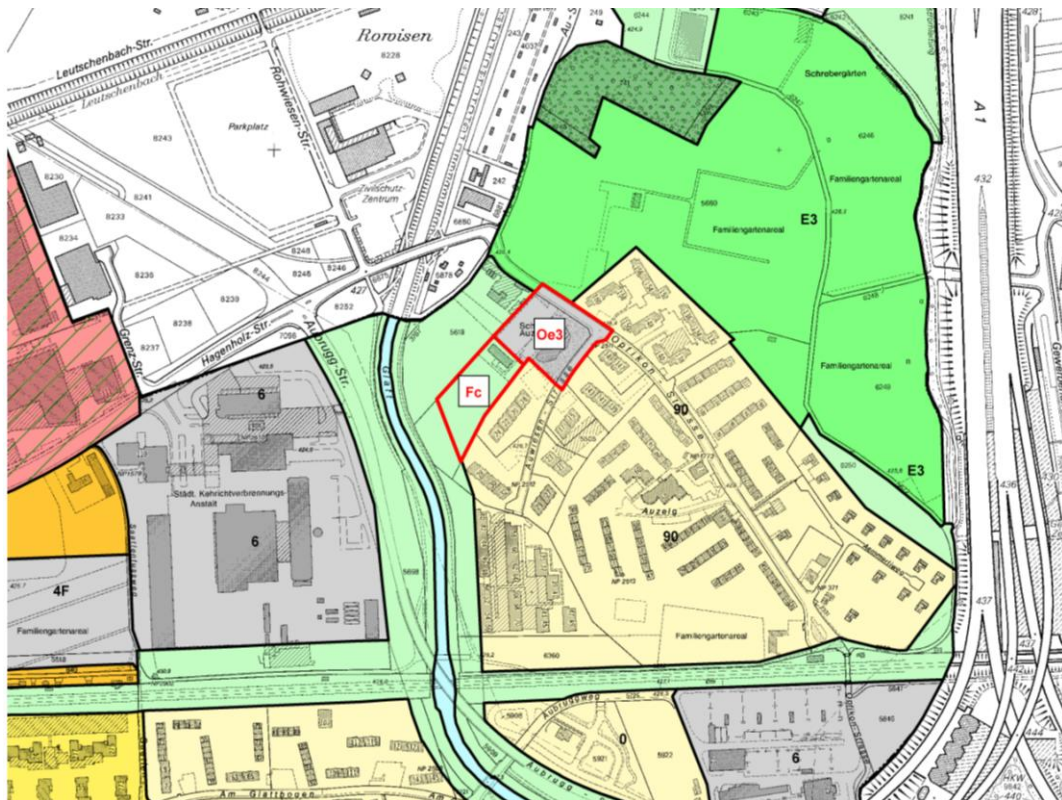
3 Mitwirkungsverfahren

3.1 Mitwirkungsverfahren § 7 PBG

Vom 28. September 2011 bis am 28. November 2011 wurde die Teilrevision der Nutzungsplanung gemäss § 7 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) öffentlich aufgelegt. Während dieser 60-tägigen Auflagefrist sind keine Einwendungsschreiben eingegangen.

3.2 Vorprüfung

Gleichzeitig mit dem Mitwirkungsverfahren fand die Vorprüfung durch die Baudirektion statt. Es bestehen aus Sicht der Baudirektion keine Einwände gegen die vorgesehene Revision der Nutzungsplanung.



Beabsichtigte Umzonung