



Referenz-Nr.: KS ARE 24-0163

Kontakt: Christian Werlen, Fachleiter Sondernutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 41 90, [www.zh.ch/are](http://www.zh.ch/are)

1/3

## Teilrevision kommunale Nutzungsplanung (Quartierpark Grünau) – Genehmigung

Gemeinde **Stadt Zürich**

- Massgebende  
Unterlagen
- Zonenplan (Ausschnitt Grünau) Mst. 1:5000 vom 21. September 2023
  - Ergänzungsplan Hochhausgebiete Mst. 1:5000 vom 21. September 2023
  - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 21. September 2023

### Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung  
der Planung

Im Schulkreis Letzi ist in den nächsten Jahren mit einer erheblichen Zunahme von Schülerinnen und Schülern zu rechnen. Zur Deckung des Schulraumbedarfs soll im Quartier Grünau eine neue Sekundarschule mit 24 Klassen und eine Dreifachsporthalle erstellt werden. Diese Bauten sollen auf dem Grundstück Kat.-Nr. AL8787 realisiert werden, wofür Teile dieses Grundstücks von einer Erholungszone in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umgezont werden müssen. Diese Umzonung wird in einer separaten Vorlage behandelt. In diesem Zusammenhang soll das Rasenspielfeld bei der Schulanlage Grünau (Grundstück Kat.-Nr. AL7724), welches als Quartierpark und Treffpunkt für das Quartier sehr wichtig ist, dauerhaft als Quartierpark gesichert werden.

Festsetzung

Der Gemeinderat der Stadt Zürich setzte mit Beschluss vom 6. März 2024 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung (Quartierpark Grünau) fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Zürich vom 19. Juni 2024 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 7. Juni 2024 beantragt die Stadt Zürich die Genehmigung der Vorlage und bestätigt, dass die Frist für das Referendum gegen den Gemeinderatsbeschluss unbenutzt abgelaufen ist.

### Erwägungen

#### A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

#### B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der  
Vorlage

Mit der Teilrevision «Quartierpark Grünau» wird das heute in der Zone für öffentliche Bauten Oe4F liegende Rasenspielfeld der Schule Grünau (Kat.-Nr. AL7724) und der angrenzende Strassenabschnitt (Kat.-Nrn. AL7720 und AL7721) neu der Freihaltezone FP

zugeteilt (11'514 m<sup>2</sup>). An der südwestlichen Ecke der Parzelle (Strassenkreuzung Grün-  
auring/ Tüffenwies) befindet sich eine Wertstoffsammelstelle, welche bei einer Erneue-  
rung in der Freihaltezone FP nicht zonenkonform wäre. Deshalb wird diese 165 m<sup>2</sup> grosse  
Fläche der Wohnzone W4 (0% Wohnanteil) zugewiesen.

Zudem wird das Hochhausgebiet II im Ergänzungsplan Hochhausgebiete um den neu der  
Freihaltezone FP zugeteilten Bereich verkleinert.

Ergebnis der Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 22. Juni 2022 gestellten Aufla-  
Genehmigungsprüfung gen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

### **C. Ergebnis**

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen  
und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Stadt ist durch die Genehmigung nicht  
beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten  
und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Ge-  
nehmigungsentscheid von der Stadt zusammen mit dem geprüften Akt samt Rechtsmittel-  
belehrung zu veröffentlichen und aufzulegen.

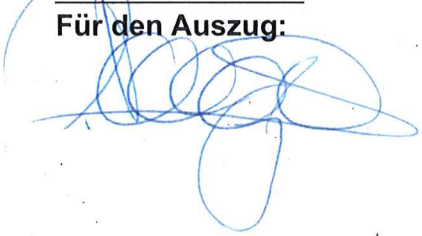
#### **Die Baudirektion verfügt:**

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, welche der Gemeinderat der  
Stadt Zürich mit Beschluss vom 6. März 2024 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Stadt Zürich wird eingeladen
  - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu ver-  
öffentlichen;
  - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen;
  - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungs-  
gericht, dem Baurekursgericht und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der  
Publikation mitzuteilen;
  - den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster)  
nachführen zu lassen;
- III. Mitteilung an
  - Stadt Zürich (unter Beilage von fünf Dossiers)
  - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
  - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)

- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Stadt Zürich, Geomatik und Vermessung, Weberstrasse 5, 8004 Zürich (Katasterbearbeiterorganisation)

VERSENDET AM 13. SEP. 2024

**Amt für  
Raumentwicklung**  
**Für den Auszug:**



## **Auszug aus dem Beschlussprotokoll**

### **87. Sitzung des Gemeinderats vom 6. März 2024**

**2918. 2023/483**

**Weisung vom 25.10.2023:**

**Amt für Städtebau, Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Zonenplanänderung und Änderung des Ergänzungsplans Hochhausgebiete «Quartierpark Grünau», Zürich-Altstetten, Kreis 9**

Antrag des Stadtrats

1. Der Zonenplan Mst. 1:5000 wird gemäss Beilage 1 geändert.
2. Der Ergänzungsplan Hochhausgebiete Mst 1:12500 wird gemäss Beilage 2 geändert.
3. Ziffern 1 und Ziff. 2 gelten nur unter dem Vorbehalt, dass die BZO-Teilrevision «Schulanlage Tüffenwies» beschlossen und rechtskräftig wird.
4. 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.
5. Der Stadtrat setzt die Änderungen gemäss Ziffern 1 und 2 nach Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.

Unter Ausschluss des Referendums:

6. Vom Bericht nach Art. 47 RPV (Beilage 3) wird Kenntnis genommen.

Referat zur Vorstellung der Weisung: Nicolas Cavalli (GLP)

Schlussabstimmung über die Dispositivziffern 1–5

Die SK HBD/SE beantragt Zustimmung zu den Dispositivziffern 1–5.



2 / 3

Zustimmung: Referat: Nicolas Cavalli (GLP); Dr. Mathias Egloff (SP), Vizepräsidium; Snezana Blickenstorfer (GLP), Flurin Capaul (FDP), Marco Denoth (SP), Angelica Eichenberger (SP), Yves Henz (Grüne) i. V. von Brigitte Fürer (Grüne), Präsidium; Karen Hug (AL), Jürg Rauser (Grüne), Karin Stepinski (EVP) i. V. von Claudia Rabelbauer (EVP), Deborah Wettstein (FDP) i. V. von Roger Suter (FDP)

Enthaltung: Reto Brüesch (SVP), Jean-Marc Jung (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK HBD/SE mit 115 gegen 0 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Schlussabstimmung über die Dispositivziffer 6

Die SK HBD/SE beantragt Zustimmung zur Dispositivziffer 6.

Zustimmung: Referat: Nicolas Cavalli (GLP); Dr. Mathias Egloff (SP), Vizepräsidium; Snezana Blickenstorfer (GLP), Flurin Capaul (FDP), Marco Denoth (SP), Angelica Eichenberger (SP), Yves Henz (Grüne) i. V. von Brigitte Fürer (Grüne), Präsidium; Karen Hug (AL), Jürg Rauser (Grüne), Karin Stepinski (EVP) i. V. von Claudia Rabelbauer (EVP), Deborah Wettstein (FDP) i. V. von Roger Suter (FDP)

Enthaltung: Reto Brüesch (SVP), Jean-Marc Jung (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK HBD/SE mit 115 gegen 0 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Damit ist in Übereinstimmung mit dem Stadtrat beschlossen:

1. Der Zonenplan Mst. 1:5000 wird gemäss Beilage 1 geändert.
2. Der Ergänzungsplan Hochhausgebiete Mst 1:12500 wird gemäss Beilage 2 geändert.
3. Ziffern 1 und Ziff. 2 gelten nur unter dem Vorbehalt, dass die BZO-Teilrevision «Schulanlage Tüffenwies» beschlossen und rechtskräftig wird.
4. 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.
5. Der Stadtrat setzt die Änderungen gemäss Ziffern 1 und 2 nach Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.

Unter Ausschluss des Referendums:

6. Vom Bericht nach Art. 47 RPV (Beilage 3) wird Kenntnis genommen.



3 / 3

Mitteilung an den Stadtrat sowie amtliche Publikation am 13. März 2024 gemäss  
Art. 36 und 38 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist: 13. Mai 2024)

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat



## **Beschluss des Stadtrats**

vom 25. Oktober 2023

### **Nr. 2937/2023**

#### **Amt für Städtebau, Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Zonenplanänderung und Änderung des Ergänzungsplans Hochhausgebiete «Quartierpark Grünau», Zürich Altstetten, Kreis 9**

IDG-Status: öffentlich

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

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) «Quartierpark Grünau» hat zum Ziel, das heutige Rasenspielfeld der Schulanlage Grünau dauerhaft als Quartierpark zu sichern, wobei die Nutzung der Wiese durch die Schule weiterhin gewährleistet ist. Dazu wird das heute in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen liegende Rasenspielfeld der Schule Grünau (Kat.-Nr. AL7724) und der angrenzende Strassenabschnitt (beide heute der Oe4F zugeordnet) grösstenteils der Freihaltezone FP zugeteilt (11 514 m<sup>2</sup>). An der südwestlichen Ecke der Parzelle (Strassenkreuzung Grünauring/ Tüffenwies) befindet sich eine von ERZ betriebene Wertstoffsammelstelle, die in der Freihaltezone FP bei einer Erneuerung nicht zonenkonform wäre. Deshalb wird der betroffene Abschnitt der Wohnzone W4 zugewiesen (165 m<sup>2</sup>).

Gleichzeitig wird in der parallellaufenden BZO-Teilrevision «Schulanlage Tüffenwies» die in der Erholungszone E1 liegende Parzelle Kat.-Nr. AL8787 zusammen mit den für die Erschliessung relevanten Abschnitten der anliegenden Strassenparzellen neu der Zone für öffentliche Bauten (Oe4F) zugeteilt (Fläche von 11 046 m<sup>2</sup>). Die beiden Vorlagen sind verknüpft, denn von der Baudirektion wurde in der Vorprüfung darauf hingewiesen, dass ohne anderweitige Darlegungen die Reduktion von Flächen für öffentliche Bauten und Anlagen nur dann genehmigt werden kann, wenn andernorts Flächen für öffentliche Bauten und Anlagen geschaffen bzw. kompensiert werden. Die BZO-Teilrevision «Quartierpark Grünau» wird demnach unter dem Vorbehalt, dass die BZO-Teilrevision «Schulanlage Tüffenwies» genehmigt werden kann, als genehmigungsfähig eingestuft.

Als Teil der vorliegenden BZO-Teilrevision «Quartierpark Grünau» wird auch der Ergänzungsplan Hochhausgebiete angepasst. Es handelt sich dabei um eine Verkleinerung des Hochhausgebiets II um den neu der Freihaltezone FP zugeteilten Bereich.

Mit diesem Antrag beantragt der Stadtrat dem Gemeinderat, die BZO-Teilrevision «Quartierpark Grünau», Zonenplanänderung und Änderung des Ergänzungsplan Hochhausgebiete, festzusetzen.

#### **2. Geltungsbereich**

Die BZO-Teilrevision bezieht sich auf einen Teilbereich der städtischen Schulanlage Grünau, Kat.-Nr. AL7724, im Quartier Grünau in Zürich-Altstetten. Der Geltungsbereich der vorliegenden BZO-Teilrevision umfasst insgesamt eine Fläche von 11 679 m<sup>2</sup> und wird westlich und

2/7

nördlich von der Strasse Tüffenwies und südlich vom Grünauring umschlossen. Östlich, auf der gleichen Parzelle, liegt die Schulanlage Grünau. In eine FP ausgezont werden 9467 m<sup>2</sup> auf der Parzelle Kat.-Nr. AL7724, 1142 m<sup>2</sup> auf der Strassenparzelle Kat.-Nr. AL7720 und 905 m<sup>2</sup> auf der Strassenparzelle Kat.-Nr. AL7721. In eine Wohnzone W4 werden 165 m<sup>2</sup> der Strassenparzelle Kat.-Nr. AL7720 umgezont.

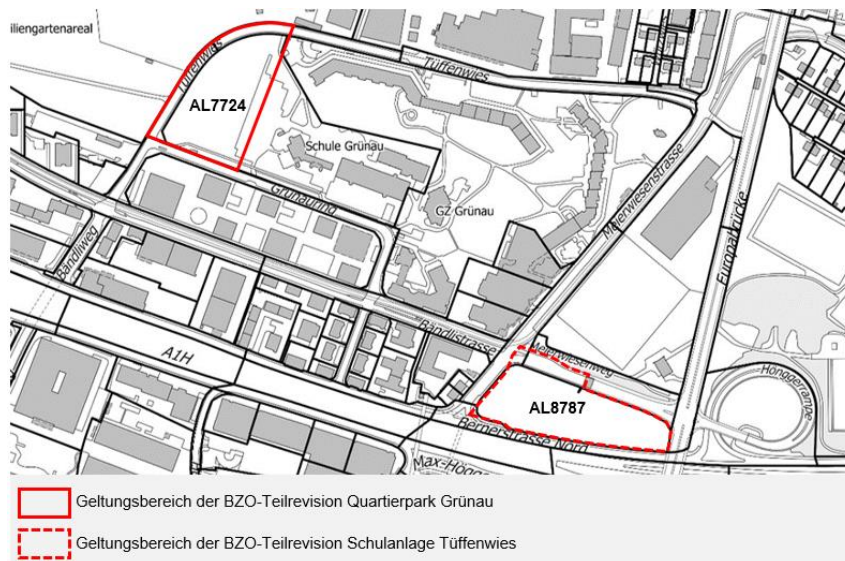


Abbildung 1: Situation Katasterplan mit Geltungsbereich, rot umrandet

### 3. Ausgangslage

Im Schulkreis Letzi wird für die nächsten fünf bis zehn Jahre eine anhaltend starke Zunahme der Anzahl Schülerinnen und Schüler auf allen Stufen der Primar- und Sekundarschule prognostiziert. 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. Während den Standortabklärungen für eine neue Schulanlage Tüffenwies wurde der Wert des Rasenspielfelds der Schulanlage Grünau für das Quartier ersichtlich.

An der Quartierinformation vom Oktober 2019 äusserte sich das Quartier gegen einen geplanten Neubau auf dem Rasenspielfeld, mit dem Argument, dass dieses als Quartierwiese 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. Ausserdem liegt das Rasenspielfeld abseits der Hauptverkehrsströme und ist dennoch einfach und sicher aus dem ganzen Quartier zu erreichen. Vom Quartier wurde, um das Rasenspielfeld als Quartierpark freizuhalten, als alternativer Standort für die neue Sekundarschule die Parzelle Kat.-Nr. AL8787 zwischen Bändlistrasse und Bernstrasse Nord vorgeschlagen.

Neben der Parzelle Kat.-Nr. AL8787 wurde mittels Machbarkeitsstudie durch das Amt für Hochbauten (AHB) im Auftrag von Immobilien Stadt Zürich (IMMO) auch ein Alternativstandort auf der Schulanlage Grünau geprüft. Die Machbarkeitsprüfung ergab, dass die gemäss prognostiziertem Schulraumbedarf erforderliche Grösse der geplanten Sekundarschulanlage auf



3/7

der Parzelle Kat.-Nr. AL8787 trotz den benötigten planungsrechtlichen Anpassungen und den Belastungen des Standorts umsetzbar ist, jedoch nicht am Standort des heutigen Kindergartengebäudes in der Schulanlage Grünau (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 die Sicherung des Rasenspielfelds als Quartierwiese und für die Parzelle Kat.-Nr. AL8787 als Standort der Schulanlage Tüffenwies.

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

Gemäss gültiger Bau- und Zonenordnung (BZO) liegt der Teilbereich des Rasenspielfelds auf der Schulparzelle Grünau Kat.-Nr. AL7724 in der Zone für öffentliche Bauten Oe4F. Diese Oe4F wird von drei Seiten von einer Wohnzone W4 umschlossen. Westlich grenzt die Parzelle an die Strasse Tüffenwies, in diesem Abschnitt ebenfalls der Oe4F zugeordnet. Der Strassenabschnitt grenzt an eine Erholungszone E3 sowie an eine Freihaltezone F.

Im kommunalem Richtplan SLöBA ist der grösste Teil des vorliegenden Geltungsbereichs als Teil der Parzelle Kat.-Nr. AL7724 als bestehende Volksschule ausgewiesen und wird von einem ökologischen Vernetzungskorridor durchzogen. Der Geltungsbereich ist nicht unmittelbar Teil des Quartierzentrums, steht aber in räumlich-funktionaler Wechselwirkung zu diesem. Die Schulnutzung wird mit der beabsichtigten BZO-Teilrevision nicht in Frage gestellt. Der Quartierpark wird weiterhin zu einem grossen Teil als Rasenspielfeld der Schule dienen.

Das betroffene Grundstück liegt gemäss ISOS in der Umgebungszone XIV mit Erhaltungsziel a. Die BZO-Teilrevision steht im Einklang mit den Vorgaben des ISOS, indem Bauten künftig zonenwidrig sind und die Freifläche erhalten bleibt. Weiter tangiert der Geltungsbereich direkt keine kommunalen und überkommunalen Schutz- und Inventarobjekte.

#### **5. Gegenstand der BZO-Teilrevision**

##### **5.1 Änderung des Zonenplans**

Das auf der Parzelle Kat.-Nr. AL7724 liegende Rasenspielfeld stellt als zentraler Quartierpark einen wichtigen Freiraum im Quartier Grünau dar. Daher soll dieser Teilbereich in eine FP ausgezont und damit als Grünfläche im Quartier gesichert werden. Die Funktion als Rasenspielfeld für die Schule bleibt bestehen. Zusätzlich wird aufgrund der Lage und der Logik des Zonenplans der angrenzende Strassenabschnitt der Strasse Tüffenwies auch der FP zugeteilt. Die südwestliche Ecke mit der Wertstoffsammelstelle wird der Wohnzone W4 zugewiesen.

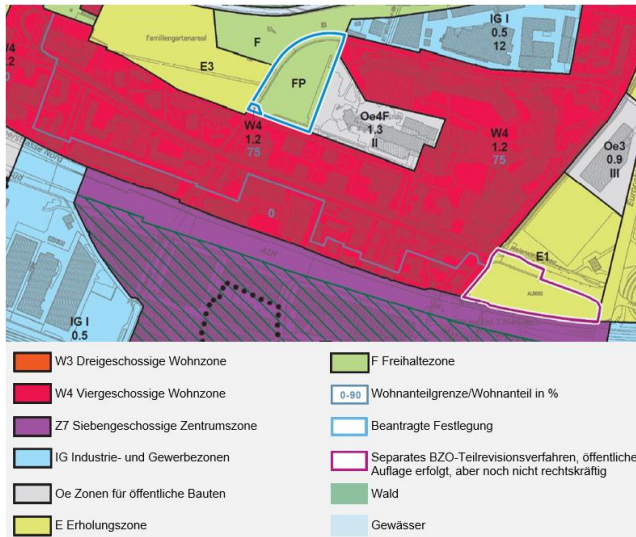


Abbildung 2: Beabsichtigte Zonenplanänderung (Darstellung gemäss Darstellungsverordnung)

## 5.2 Änderung Ergänzungsplan Hochhausgebiete

Da es sich bei der vorliegenden BZO-Teilrevision «Quartierpark Grünau» grösstenteils um eine Auszonung handelt, wird das Hochhausgebiet II entsprechend angepasst und der besagte Geltungsbereich aus diesem entlassen. Gleichzeitig wird in der parallellaufenden BZO-Teilrevision «Schulanlage Tüffenwies» das Hochhausgebiet II um den entsprechenden Geltungsbereich erweitert, abzüglich der Fläche, die der Grundwasserschutzzone S2 zugeteilt ist. Die Anpassung ist in der aktuellen Revision des Ergänzungsplans Hochhausgebiete (Stand Bereinigung der öffentlichen Auflage vom Januar/Februar 2023) berücksichtigt.

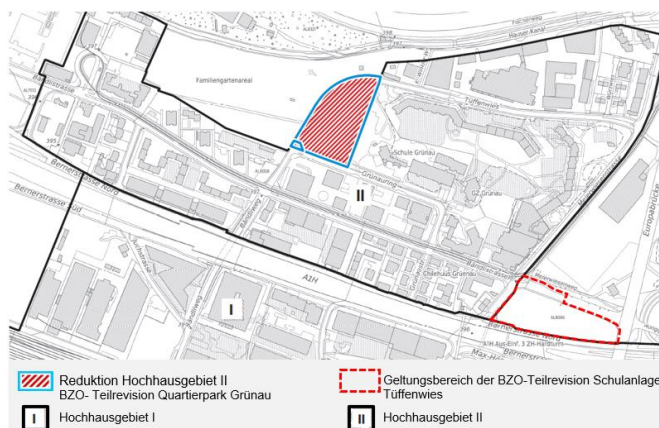


Abbildung 3: Ausschnitt rechtskräftiger Ergänzungsplan Hochhausgebiete: Beabsichtigte Anpassungen Hochhausgebiet II

## 6. Mehrwertausgleich

Mit der Planungsmassnahme entsteht nach den Vorschriften des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG, LS 700.9) sowie der Mehrwertausgleichsverordnung (MAV, LS 700.91) kein Mehrwert, der eine Abgabepflicht auslöst, entsprechend wird keine Mehrwertabgabe erhoben.



5/7

Bei dem Abschnitt, der in eine W4 Zone umgezont wird, besteht ebenfalls keine Abgabepflicht, da es sich um eine Strassenparzelle handelt.

### **Beitrag für eine Entschädigung bei Auszonung**

Bei der vorliegenden BZO-Teilrevision handelt es sich grösstenteils um eine Auszonung (Oe4F in FP) nach § 1 lit. E MAG. Entsprechend hat die Stadt Zürich gegenüber dem Kanton im Rahmen der Vorprüfung ein Beitragsgesuch gestellt (§ 87 a PBG, § 36 Abs. 1 MAV).

### **7. Öffentliches Mitwirkungsverfahren**

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

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

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

In der Vorprüfung vom 22. Juni 2022 würdigt die Baudirektion das Vorhaben und seine Abhängigkeit zur gleichzeitig zur Vorprüfung eingereichten BZO-Teilrevision «Schulanlage Tüffenwies» als nachvollziehbar dargelegt. Die Interessenabwägung sei vollständig und nachvollziehbar. Wie schon erwähnt, weist die Baudirektion darauf hin, dass ohne anderweitige Darlegungen die Reduktion von Flächen für öffentliche Bauten und Anlagen nur dann genehmigt werden kann, wenn andernorts Flächen für öffentliche Bauten und Anlagen geschaffen bzw. kompensiert werden. Die BZO-Teilrevision «Quartierpark Grünau» wird als genehmigungsfähig eingestuft, jedoch nur unter dem Vorbehalt, dass die BZO-Teilrevision «Schulanlage Tüffenwies» und damit eine neue, ungefähr gleich grosse Fläche für öffentliche Bauten und Anlagen festgesetzt wird und genehmigt werden kann.

Gleichzeitig mit dem Einreichen der Unterlagen für die kantonale Vorprüfung wurde dem Kanton das Gesuch um einen Beitrag für die Entschädigung der Auszonung nach § 36 Abs. 1 MAV eingereicht. Das Prüfergebnis bezüglich Beitragsberechtigung und das Bemessungsergebnis wurden nicht im Rahmen der Vorprüfung mitgeteilt; es erfolgt eine separate Information. Falls die vorliegende Auszonung beitragsberechtigt ist, so kann keine Zusicherungsverfügung, sondern nur eine Absichtserklärung, erstellt werden, da noch kein Geld im Fonds vorhanden ist.

### **9. Regulierungsfolgenabschätzung**

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

Die vorliegende 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.



6/7

## 10. Schlussbemerkung

Die vorliegende BZO-Teilrevision «Quartierpark Grünau» 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, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, wird Rechnung getragen.

Für das Grundstück als Standort des Quartierparks spricht die hohe Akzeptanz, die die Wiese bereits heute geniesst und die sich in einer vielfältigen Nutzung mit hoher Frequenz äussert, sowie die gute Erreichbarkeit innerhalb des Quartiers. Der Quartierpark anerkennt das Interesse der Bevölkerung an einem Treffpunkt für das Quartier sowie der Schule an der Weiternutzung des Rasenspielfelds, indem im Hinblick auf das erwartete Bevölkerungswachstum in Altstetten und im Schulkreis Letzi die Voraussetzungen für die Versorgung des Quartiers mit Schulraum und die Sicherung der notwendigen Freiflächen geschaffen werden. Dafür unabdingbar ist aber, dass diese Freifläche als Standort für die neu zu erstellende Schulanlage Tüffenwies ausser Betracht fällt. Deshalb ist diese BZO-Teilrevision mit der Festsetzung der BZO-Teilrevision «Schulanlage Tüffenwies» derart verknüpft, dass erstere nur genehmigungsfähig ist, falls letztere beschlossen wird.

Da diese BZO-Teilrevision durch die BZO-Teilrevision «Schulanlage Tüffenwies» bedingt ist, sind die beiden Vorlagen im Gemeinderat gleichzeitig zu behandeln (bedingter Antrag).

Mit dem Quartierpark im Westen, der geplanten Schulanlage Tüffenwies im Osten, sowie dem Eintrag «Quartierzentrum» im kommunalen Richtplan SLöBA im Zentrumsbereich Bändlistrasse/Tüffenwies wird das Quartier Grünau hinsichtlich der Öffentlichkeit dienlichen Nutzungen gestärkt.

Aus all diesen Gründen ist die vorliegende Planungsmassnahme rechtmässig, zweckmässig und angemessen.

Der Stadtrat beschliesst:

I. Dem Gemeinderat wird beantragt:

1. Der Zonenplan Mst. 1:5000 wird gemäss Beilage 1 geändert.
2. Der Ergänzungsplan Hochhausgebiete Mst 1:12500 wird gemäss Beilage 2 geändert.
3. Ziffern I.1 und Ziff. I.2 gelten nur unter dem Vorbehalt, dass die BZO-Teilrevision «Schulanlage Tüffenwies» beschlossen und rechtskräftig wird.
4. 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.
5. Der Stadtrat setzt die Änderungen gemäss Ziffern I.1 und I.2 nach Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.

Unter Ausschluss des Referendums:

6. Vom Bericht nach Art. 47 RPV (Beilage 3) wird Kenntnis genommen.



7/7

- II. Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements übertragen.
- III. Mitteilung je unter Beilagen an die Stadtpräsidentin, die Vorstehenden des Finanz-, des Sicherheits-, des Gesundheits- und Umwelt-, des Tiefbau- und Entsorgungs-, des Hochbaudepartements, des Departements der Industriellen Betriebe, des Schul- und Sport- sowie des Sozialdepartements, die Stadtschreiberin, die Stadtkanzlei (Amtliche Sammlung), die Stadtentwicklung, Liegenschaften Stadt Zürich, die Stadtpolizei, Schutz & Rettung, die Feuerpolizei, die Dienstabteilung Verkehr, den Umwelt- und Gesundheitsschutz (Geschäftsbereich Umwelt), das Tiefbauamt, ERZ Entsorgung + Recycling Zürich, Geomatik + Vermessung, Grün Stadt Zürich, das Amt für Städtebau, Immobilien Stadt Zürich, das Amt für Baubewilligungen, die Wasserversorgung, das Elektrizitätswerk, die Verkehrsbetriebe, die Energiebeauftragte, das Schulamt, die Sozialen Dienste und durch Weisung an den Gemeinderat.

Im Namen des Stadtrats  
Die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti



# Teilrevision Bau- und Zonenordnung Zonenplan

## Zonenplanänderung Quartierpark Grünau, Zürich-Altstetten, Kreis 9, Kanton Zürich

Umzonung von der Zone für öffentliche Bauten Oe4F mit ES II in die Freihaltezone FP und in die Wohnzone W4 (0% Wohnanteil).

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

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

die Sekretärin/der Sekretär: .....

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

Für die Baudirektion: .....

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

M 1:5 000



### Festsetzungen

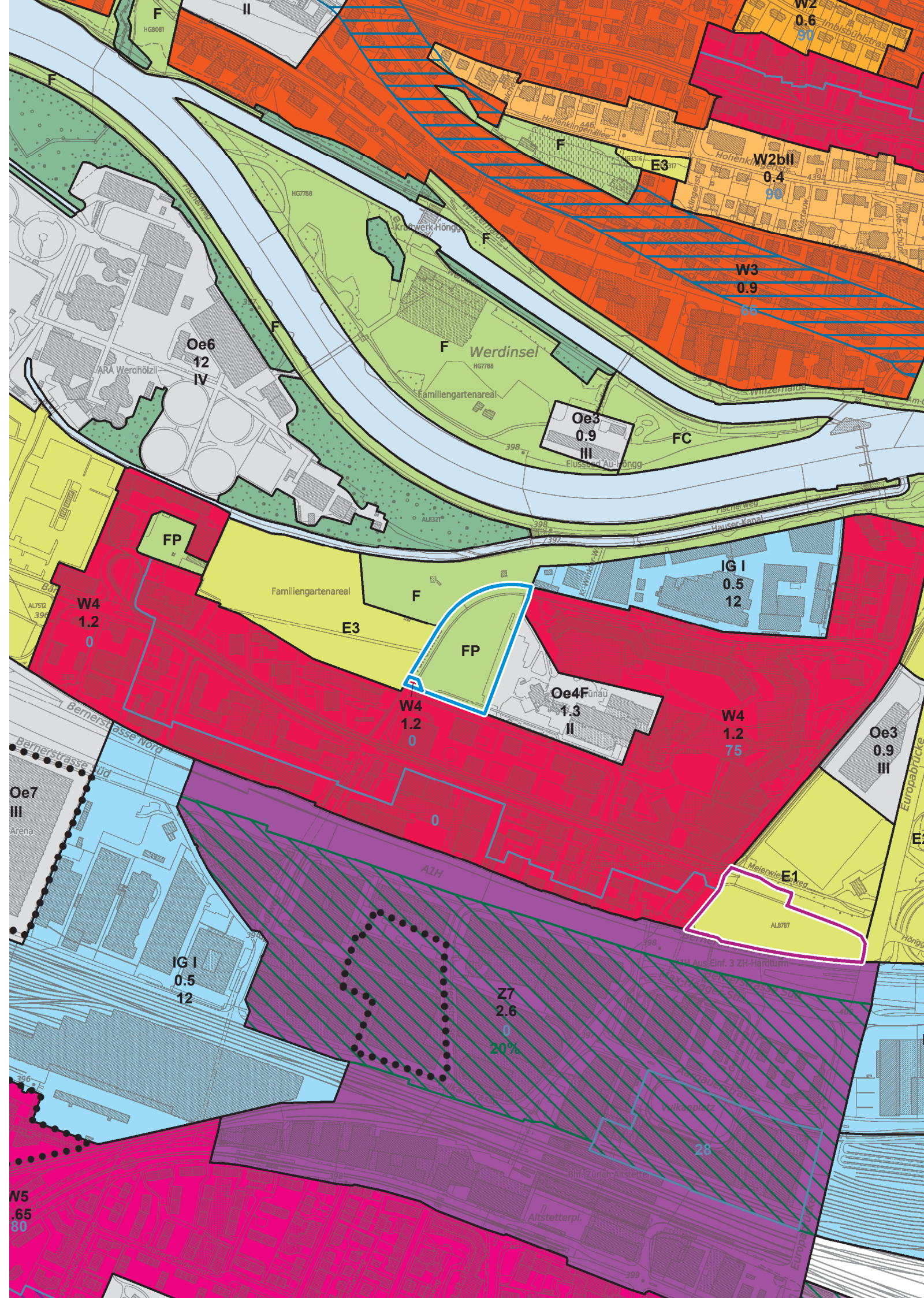
- W2b Zweigeschossige Wohnzonen (I, II, III)
- W2 Zweigeschossige Wohnzone
- W3 Dreigeschossige Wohnzone
- W4b Viergeschossige Wohnzone
- W4 Viergeschossige Wohnzone
- W5 Fünfgeschossige Wohnzone
- W6 Sechsgeschossige Wohnzone
- Z5 Fünfgeschossige Zentrumszone
- Z6 Sechsgeschossige Zentrumszone
- Z7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

### Informationen

- Beantragte Festlegungen
- Wald
- Gewässer
- FK Kantonale und regionale Freihaltezone
- L Kantonale und regionale Landwirtschaftszone
- Separates BZO-Teilrevisionsverfahren, öffentliche Auflage erfolgt, aber noch nicht rechtskräftig.
- Kommunalen/Kantonalen Gestaltungsplan
- Gestaltungsplanpflicht gemäss Art. 4 BZO

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

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





# Teilrevision Bau- und Zonenordnung Ergänzungsplan Hochhausgebiete

Änderung Ergänzungsplan Hochhausgebiete Quartierpark Grünau, Zürich-Altstetten, Kreis 9, Kanton Zürich

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

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

die Sekretärin/der Sekretär: .....

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

Für die Baudirektion: .....

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

M 1: 5 000



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

Stadt Zürich / Amt für Städtebau / Lindenhofstrasse 19 / Postfach / 8021 Zürich  
Tel. 044 412 11 11 / www.stadt-zuerich.ch/hochbau / Erstellungsdatum: 21.09.2023 / afsmis

**Festsetzung**



Reduktion Hochhausgebiet II

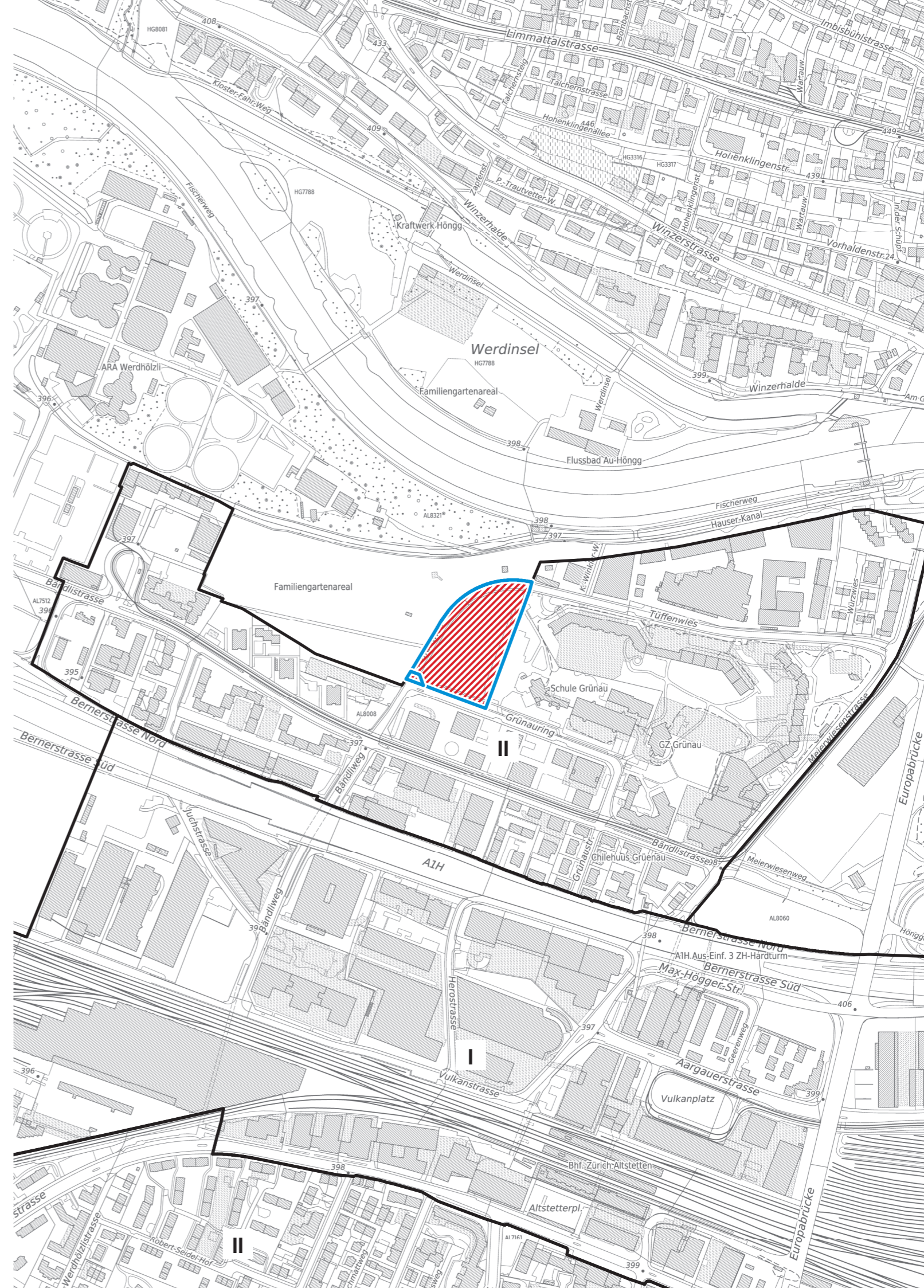
**Information**



beantragte Festlegung



Hochhausgebiete I, II, III





# Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Zonenplanänderung und Änderung des  
Ergänzungsplans Hochhausgebiete  
«Quartierpark Grünau» Zürich-Altstetten,  
Kreis 9, Kanton Zürich

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV



Herausgeberin:  
Amt für Städtebau (AfS)  
Arealentwicklung & Immobilienökonomie

Beteiligte Ämter der Stadt Zürich:  
Amt für Städtebau  
Rechtsdienst Hochbaudepartement  
Immobilien Stadt Zürich  
Grün Stadt Zürich

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

[stadt-zuerich.ch/hochbau](http://stadt-zuerich.ch/hochbau)

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Ziele und Inhalte des Erläuterungsberichts</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>5</b>
2.1	Anlass	5
2.2	Ziele der BZO-Teilrevision	6
2.3	Situation	6
2.4	Bau- und Zonenordnung	8
2.5	Planungsgeschichte	9
<b>3</b>	<b>Gegenstand der BZO-Teilrevision</b>	<b>11</b>
3.1	Änderung Zonenplan	11
3.2	Änderung Ergänzungsplan Hochhausgebiete	12
<b>4</b>	<b>Übergeordnete Grundlagen und Rahmenbedingungen</b>	<b>14</b>
4.1	Kantonale Richtplanung	14
4.2	Regionaler Richtplan	15
4.3	Kommunaler Richtplan	17
4.4	Weitere übergeordnete Gesetze und Grundlagen	21
<b>5</b>	<b>Sachthemen / Auswirkungen</b>	<b>22</b>
5.1	Bauzonenkapazität	22
5.2	Mehrwertausgleich	22
5.3	Ortsbild-, Denkmal-, Natur- und Landschaftsschutz	22
5.4	Verkehr und Erschliessung	26
5.5	Freiraumversorgung	26
5.6	Sozialräumliche Aspekte	26
5.7	Öffentliche Infrastruktur	26
5.8	Naturgefahren	27
5.9	Umwelt	27
<b>6</b>	<b>Interessensabwägung</b>	<b>34</b>
<b>7</b>	<b>Verfahren</b>	<b>35</b>
7.1	Koordination mit BZO-Teilrevision «Schulanlage Tüffenwies»	35
7.2	Öffentliche Auflage	35
7.3	Kantonale Vorprüfung	35
7.4	Überarbeitung	36
7.5	Festsetzung Gemeinderat	36
7.6	Weiteres Verfahren	36

# **1 Ziele und Inhalte des Erläuterungsberichts**

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

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

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

## **2 Ausgangslage**

### **2.1 Anlass**

Im Schulkreis Letzi wird für die nächsten fünf bis zehn Jahre eine anhaltend starke Zunahme der Anzahl Schülerinnen und Schüler auf allen Stufen der Primar- und Sekundarschule prognostiziert. Da die Einzugsgebiete für Primarschulen durch die Schulwege begrenzt sind, soll eine neue Sekundarschule im Quartier Grünau helfen, den Schulraumbedarf südlich des Gleisfeldes zu entlasten. Während den Standortabklärungen für eine neue Schulanlage Tüffenwies wurde der Wert des Rasenspielfelds der Schulanlage Grünau für das Quartier ersichtlich.

An der Quartierinformation vom Oktober 2019 äusserte sich das Quartier gegen einen geplanten Neubau auf dem Rasenspielfeld, mit dem Argument, dass dieses als Quartierwiese 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. Ausserdem liegt das Rasenspielfeld abseits der Hauptverkehrsströme und ist dennoch einfach und sicher aus dem ganzen Quartier zu erreichen. Vom Quartier wurde, um das Rasenspielfeld als Quartierpark freizuhalten, als alternativer Standort für die neue Sekundarschule die Parzelle Kat.-Nr. AL8787 zwischen Bändlistrasse und Bernerstrasse Nord vorgeschlagen.

Neben der Parzelle Kat.-Nr. AL8787 wurde mittels Machbarkeitsstudie durch das Amt für Hochbauten (AHB) im Auftrag von Immobilien Stadt Zürich (IMMO) ein Alternativstandort auf der Schulanlage Grünau geprüft. Die Machbarkeitsprüfung ergab, dass die gemäss dem Schulraumbedarf erforderliche Grösse der geplanten Sekundarschulanlage auf der Parzelle Kat.-Nr. AL8787 trotz den benötigten planungsrechtlichen Anpassungen und den Belastungen des Standorts 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<sup>2</sup> sowie in Kenntnisnahme des Ergebnisses der Informationsveranstaltung im Quartier entschied sich der Stadtrat für die Sicherung des Rasenspielfelds als Quartierwiese und für die Parzelle Kat.-Nr. AL8787 als Standort der Schulanlage Tüffenwies.

<sup>2</sup> Machbarkeitsstudie Neubau Sekundarschule Grünau Zürich-Altstetten, 16. März 2020, Folie Nr. 45, AHB, EBP

## **2.2 Ziele der BZO-Teilrevision**

Die vorliegende BZO-Teilrevision «Quartierpark Grünau» hat zum Ziel, das heutige Rasenspielfeld der Schulanlage Grünau dauerhaft als Quartierpark zu sichern. Dazu wird das heute in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen liegende Rasenspielfeld der Schule Grünau (Kat.-Nr. AL7724) und der angrenzende Strassenabschnitt, beide heute der Oe4F zugeordnet, neu der Freihaltezone FP zugeteilt (11 514 m<sup>2</sup>). Die Grundkonzeption der Anlage mit dem grossen Rasenspielfeld ändert sich dabei nicht, dieses wird weiterhin von der Schule genutzt. An der südwestlichen Ecke der Parzelle (Strassenkreuzung Grünauring/ Tüffenwies) befindet sich eine von ERZ betriebene Wertstoffsammelstelle, welche in der Freihaltezone FP bei einer Erneuerung nicht zonenkonform wäre. Deshalb wird der betroffene Abschnitt der Wohnzone W4 (0% Wohnanteil) zugewiesen (165 m<sup>2</sup>). Gleichzeitig wird, um den Bau der Schulanlage Tüffenwies zu ermöglichen, in einer parallellaufenden BZO-Teilrevision die heute in der Erholungszone E1 liegende Parzelle Kat.-Nr. AL8787 zusammen mit den für die Erschliessung relevanten Abschnitten der anliegenden Strassenparzellen neu der Zone für öffentliche Bauten (Oe4F) zugeteilt, sowie das Hochhausgebiet II um den entsprechenden Geltungsbereich erweitert, abzüglich der Fläche, welche der Grundwasserschutzzone S2 zugeteilt ist. Insgesamt handelt es sich bei der Umzonung für die Schulanlage Tüffenwies um eine Fläche von 11 046 m<sup>2</sup>, davon liegen 9 575 m<sup>2</sup> auf der Parzelle Kat.-Nr. AL8787.

Mit den beiden BZO-Teilrevisionen «Quartierpark Grünau» und «Schulanlage Tüffenwies» wird den Anforderungen des Freiraumbedarfs des Quartiers Grünau und den Anforderungen des Schulraumbedarfs im Schulkreis Letzi entsprochen. Da die beiden Vorlagen inhaltlich zusammenhängen und die Genehmigung der vorliegenden BZO-Teilrevision die Genehmigung der BZO-Teilrevision «Schulanlage Tüffenwies» voraussetzt, werden die beiden Vorlagen behandelt und gleichzeitig dem Gemeinderat der Stadt Zürich vorgelegt.

Als Teil der vorliegenden BZO-Teilrevision «Quartierpark Grünau» wird auch der Ergänzungsplan Hochhausgebiete angepasst. Es handelt sich dabei um eine Verkleinerung des Hochhausgebietes II um den neu der Freihaltezone FP zugeteilten Bereich.

## **2.3 Situation**

Die Teilrevision bezieht sich auf einen Teilbereich der städtischen Schulanlage Grünau, Kat.-Nr. AL7724. Der Geltungsbereich der vorliegenden BZO-Teilrevision umfasst den westlichen Teil der Schulanlage, welcher überwiegend aus einem Rasenspielfeld besteht, sowie den an der westlichen Parzellengrenze angrenzenden Strassenabschnitt der Strasse Tüffenwies. Insgesamt misst der Geltungsbereich 11 679 m<sup>2</sup>.

**Teilrevision Bau- und Zonenordnung: Zonenplanänderung «Quartierpark Grünau»**  
Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

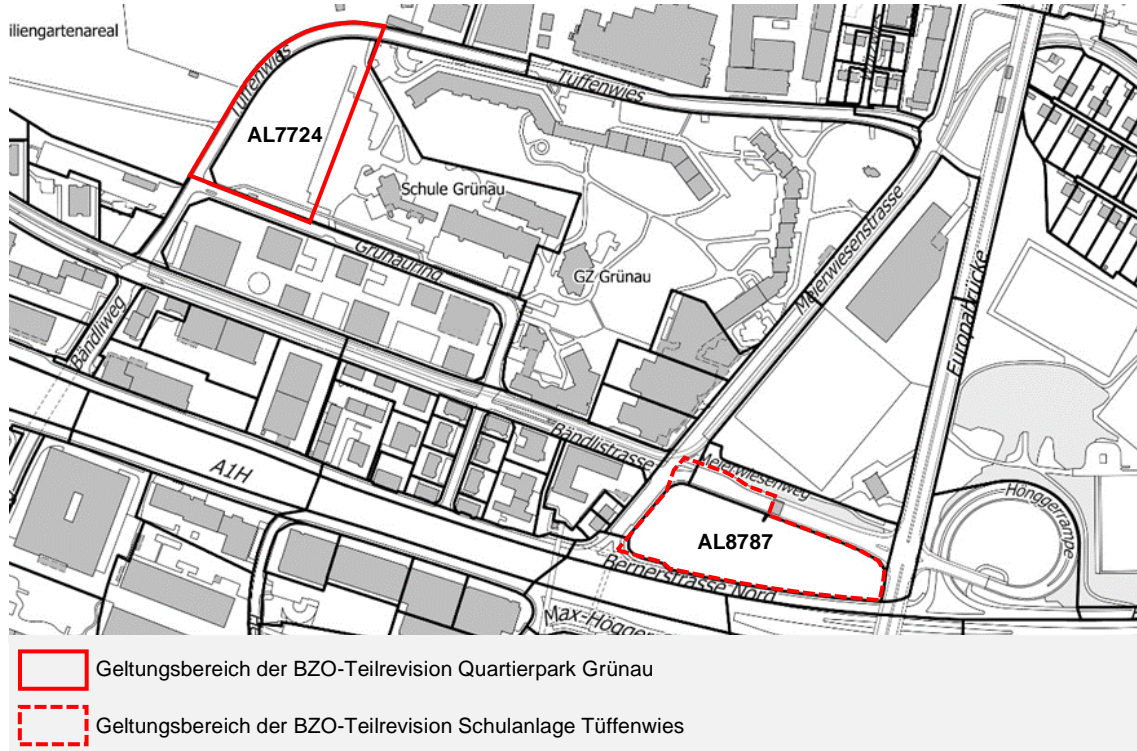


Abbildung 1: Situation Katasterplan mit Geltungsbereich, rot umrandet



Abbildung 2: Luftbildaufnahme mit Geltungsbereich, rot umrandet

## 2.4 Bau- und Zonenordnung

### 2.4.1 Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung

Der Teilbereich des Rasenspielfelds auf der Schulparzelle Grünau Kat.-Nr. AL7724, ist der Oe4F zugeordnet. Diese Oe4F wird von drei Seiten von einer Wohnzone W4 umschlossen. Westlich grenzt die Parzelle an die Strasse Tüffenwies, in diesem Abschnitt ebenfalls der Oe4F zugeordnet. Der Strassenabschnitt grenzt an eine Erholungszone E3 sowie an eine Freihaltezone F.

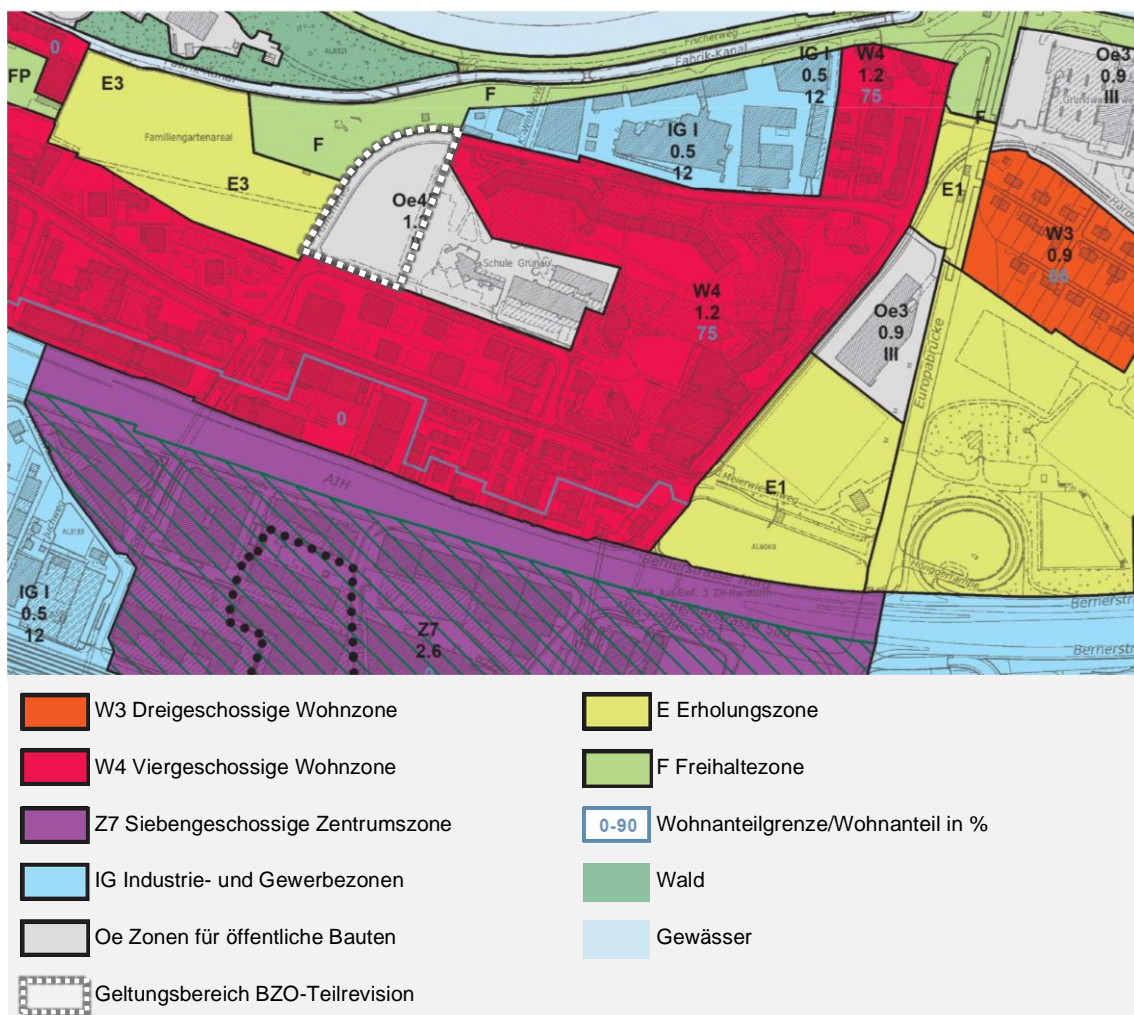


Abbildung 3: Rechtskräftiger Zonenplan

## 2.5 Planungsgeschichte

### 2.5.1 Entscheid Quartierpark und Standort Schulanlage Tüffenwies

Die Abklärung der alternativen Standorte für die neue Schulanlage wurden am 28. Februar 2020 dem Baukollegium vorgelegt. Das Baukollegium erachtete den Bau der Schulanlage Tüffenwies auf der Parzelle Kat.-Nr. AL8787 aufgrund mehrerer Aspekte als Bereicherung für das Quartier. Ein wichtiger Aspekt ist, dass das nicht nur durch die Schule, sondern auch durch das Quartier gut genutzte Rasenspielfeld als Quartierpark erhalten bleiben kann. Im Juni 2020 wurden die Ergebnisse der Quartierbevölkerung vorgestellt. Auch das Quartier betrachtete den Standort Kat.-Nr. AL8787 als geeigneter.



Abbildung 4: Präsentation Schulanlage Tüffenwies – ursprünglicher Standort Rasenspielfeld (US) und alternative Standorte (AS1 und AS2)

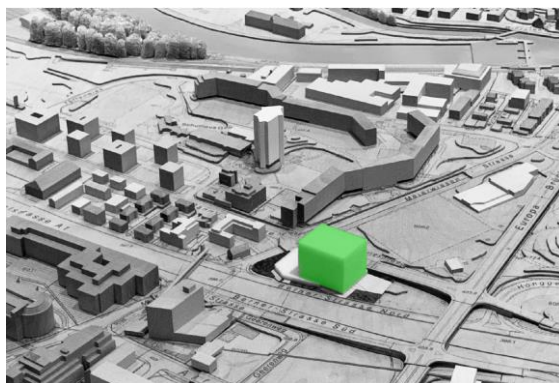


Abbildung 5: Volumenstudie, Machbarkeitsstudie Neubau Sekundarschule Grünau, Zürich Altstetten

Basierend auf der Machbarkeitsstudie des AHB der städtebaulichen Beurteilung durch das Baukollegium und in Abwägung der Bedeutung des Grünraums als Aussenraum für das Quartier sowie in Kenntnisnahme des Ergebnisses der Infoveranstaltung im Quartier entschied sich der Stadtrat, das Rasenspielfeld als Quartierpark zu erhalten und damit für den Standort Kat.-Nr. AL8787 für die 24-Klassen-Anlage mit Dreifachsporthalle. Die Grundkonzeption der Freifläche mit dem Rasenspielfeld, welches auch der Schule dient, bleibt bestehen. Gleichzeitig mit der BZO-Teilrevision für den Quartierpark soll die Schulanlage Tüffenwies durch eine BZO-Teilrevision ermöglicht werden.

Durch die Teil-Auszonierung der Kat.-Nr. AL7724 von einer Oe4F in eine FP ist die Restparzelle der Primarschulanlage noch genügend gross, sodass die anrechenbaren Nutzungen und die erforderlichen Freiflächen eingehalten werden können, inklusive einer Reserve für eine allfällige Schulhauserweiterung.

### 2.5.2 Eigentumsverhältnisse Parzelle AL7724 und Zuständigkeiten

Die Parzelle Kat.-Nr. AL7724 ist im Verwaltungsvermögen der Stadt Zürich, vertreten durch Immobilien Stadt Zürich (IMMO). Mit der Zuweisung des besagten Teilbereichs des Grundstücks zu einer Freihaltezone FP geht stadtintern die Zuständigkeit für den betroffenen Bereich von Immobilien Stadt Zürich (IMMO) auf Grün Stadt Zürich (GSZ) über.



Abbildung 6: Aufteilung der Schulanlage Grünau

### 3 Gegenstand der BZO-Teilrevision

#### 3.1 Änderung Zonenplan

Das auf der Parzelle Kat.-Nr. AL7724 liegende Rasenspielfeld stellt als zentraler Quartierpark einen wichtigen Freiraum im Quartier Grünau dar. Daher soll dieser Teilbereich in eine Freihaltezone FP ausgezont und damit als Grünfläche im Quartier gesichert werden. Die Funktion als Rasenspielfeld für die Schule bleibt bestehen. Die verschiedenen Funktionen werden in einem dem Leitfaden der FP-Zone entsprechenden Freiraumbeschrieb von GSZ auf den Zeitpunkt der Inkraftsetzung näher beschrieben. Zusätzlich wird aufgrund der Lage und der Logik des Zonenplans der angrenzende Strassenabschnitt der Strasse Tüffenwies auch der FP zugeteilt. Die südwestliche Ecke mit der Wertstoffsammelstelle wird der Wohnzone W4 zugewiesen. Der Geltungsbereich der vorliegenden BZO-Teilrevision umfasst insgesamt eine Fläche von 11 679 m<sup>2</sup>. In eine FP ausgezont werden 9467 m<sup>2</sup> auf der Parzelle Kat.-Nr. AL7724, 1142 m<sup>2</sup> auf der Strassenparzelle Kat.-Nr. AL7720 und 905 m<sup>2</sup> auf der Strassenparzelle Kat.-Nr. AL7721. In eine Wohnzone W4 mit 0% Wohnanteil umgezont werden 165 m<sup>2</sup> der Strassenparzelle Kat.-Nr. AL7720.

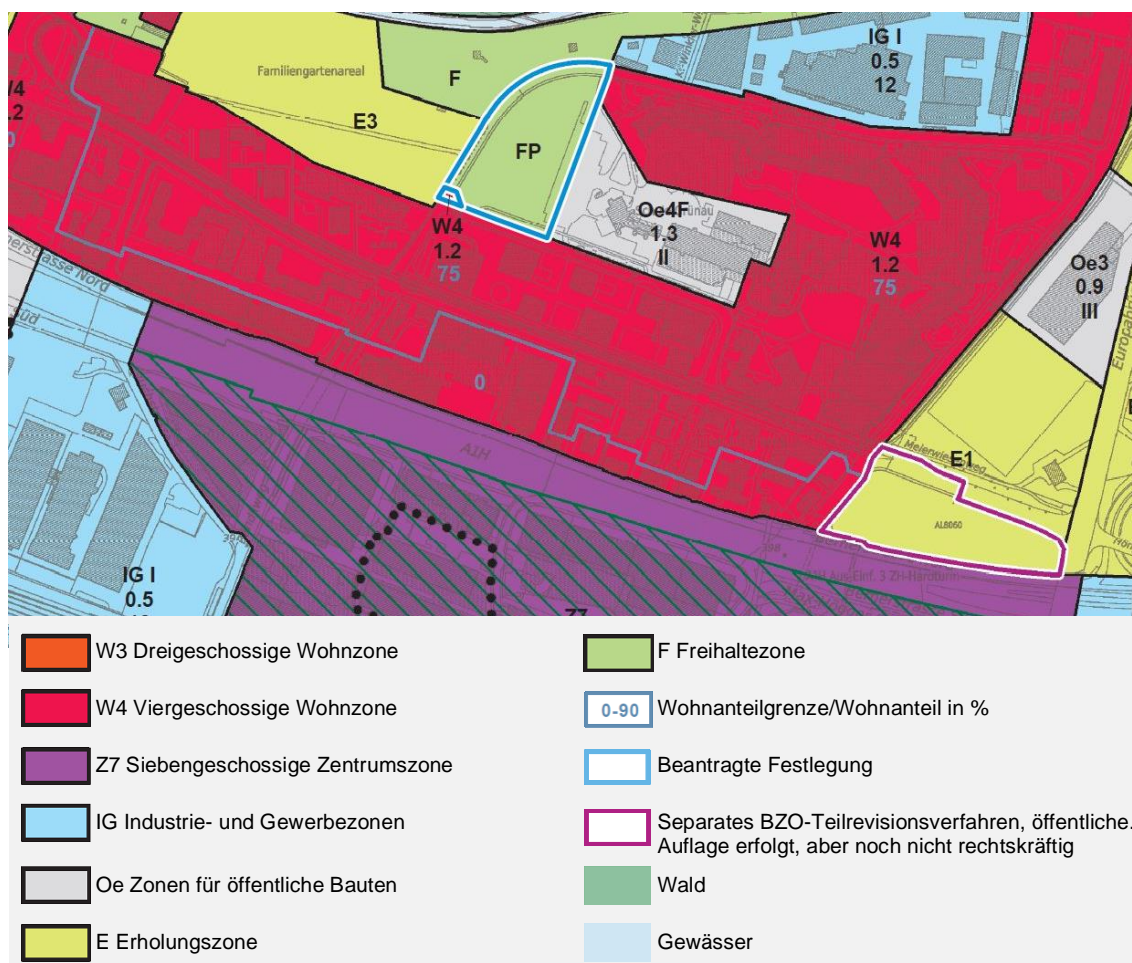


Abbildung 7: Beabsichtigte Zonenplanänderung (Darstellung gemäss Darstellungsverordnung)

Unten dargestellt ist der Zonenplan nach den beiden vollzogenen BZO-Teilrevisionen, der vorliegenden «Quartierpark Grünau» und der damit zusammenhängenden «Schulanlage Tüffenwies».

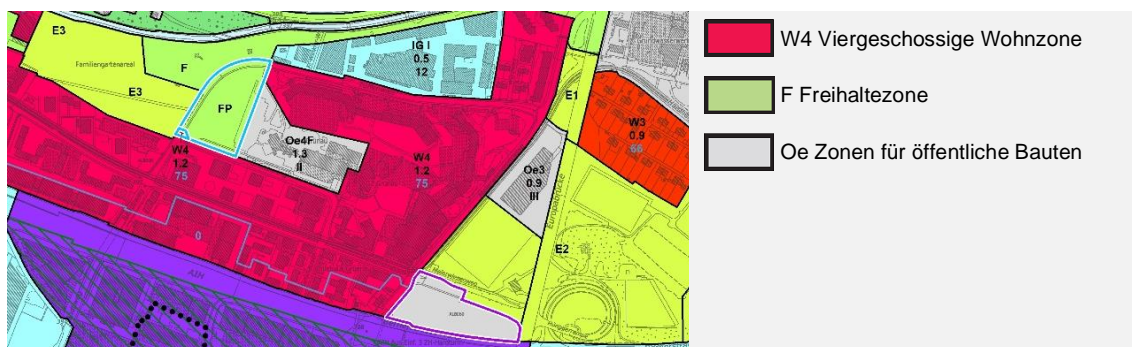


Abbildung 8: Zonenplan nach Vollzug beider BZO-Teilrevisionen

### 3.2 Änderung Ergänzungsplan Hochhausgebiete

Da es sich bei der vorliegenden BZO-Teilrevision «Quartierpark Grünau» um eine Auszonung handelt, wird das Hochhausgebiet II entsprechend angepasst und der besagte Geltungsbereich aus diesem entlassen. Gleichzeitig wird in der parallellaufenden BZO-Teilrevision «Schulanlage Tüffenwies» das Hochhausgebiet II um den entsprechenden Geltungsbereich erweitert, abzüglich der Fläche, welche der Grundwasserschutzzone S2 zugeteilt ist.

Der Ergänzungsplan Hochhausgebiete wird aktuell revidiert und befand sich bis zum 27. Februar 2023 in der öffentlichen Auflage. In der revidierten Fassung wurde der Quartierpark Grünau bereits aus dem Hochhausgebiet II (bis 60m) ausgeschieden und die Parzelle Kat.-Nr. AL8787, auf welcher der Neubau der Sekundarschule erstellt werden soll, wurde weitgehend dem Hochhausgebiet III (bis 80m) zugeteilt.

**Teilrevision Bau- und Zonenordnung: Zonenplanänderung «Quartierpark Grünau»**  
 Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

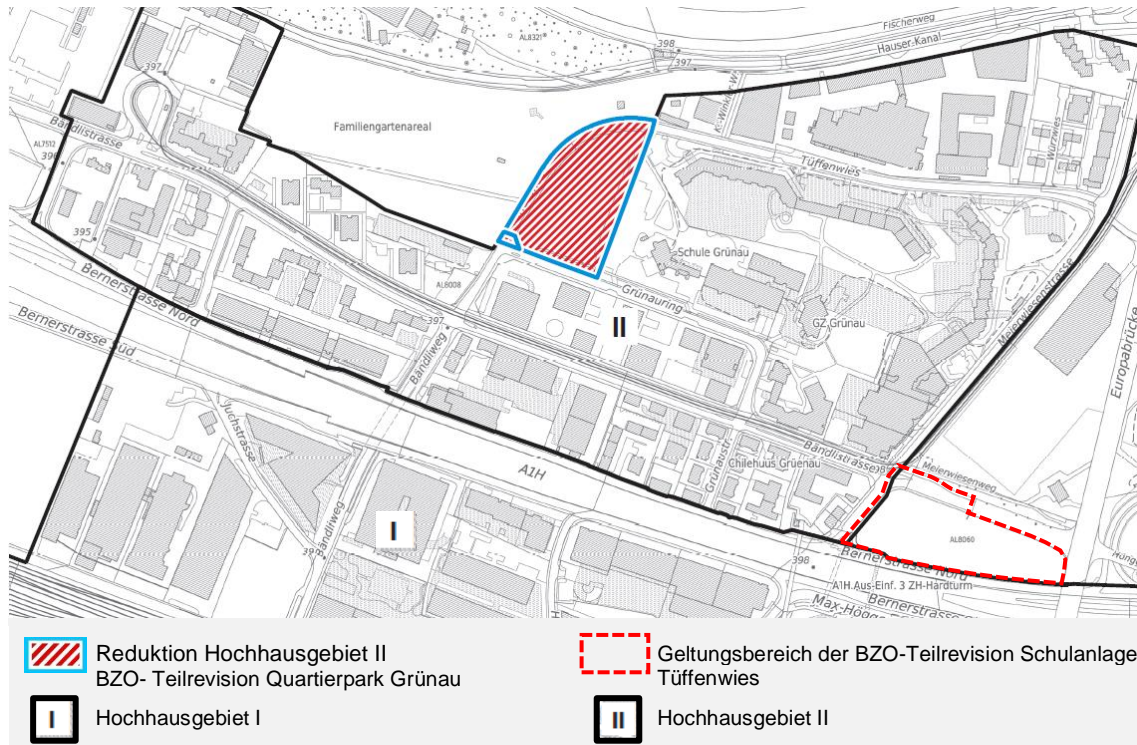


Abbildung 9: Ausschnitt rechtskräftiger Ergänzungsplan Hochhausgebiete: Beabsichtigte Anpassungen Hochhausgebiet II

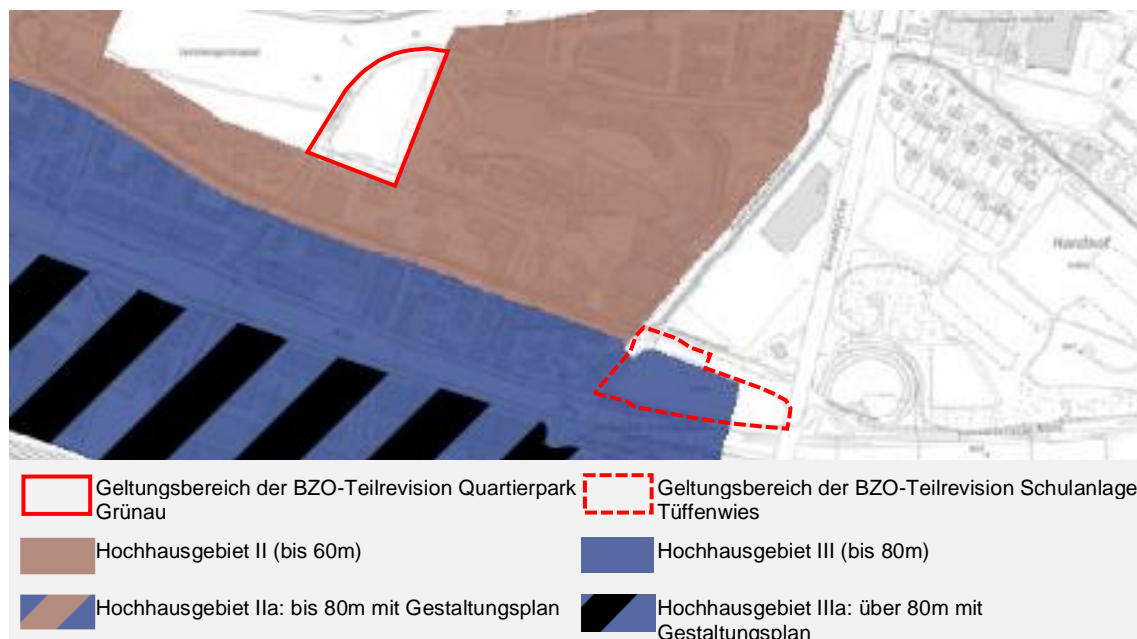


Abbildung 10: Ausschnitt revidierter Ergänzungsplan Hochhausgebiete, Stand öffentliche Auflage

# 4 Übergeordnete Grundlagen und Rahmenbedingungen

## 4.1 Kantonale Richtplanung



Abbildung 11: Kantonaler Richtplan, Richtplankarte, Ausschnitt (Festsetzung, Stand: 28. Oktober 2019)

Der Planungsperimeter liegt gemäss kantonalem Richtplan (Festsetzung, Stand 28. Oktober 2019) im Siedlungsgebiet sowie im Grundwasserschutzgebiet. Eine Erdgastransportleitung verläuft unter dem Rasenspielfeld hindurch.

## 4.2 Regionaler Richtplan

### Siedlung und Landschaft

Gemäss regionalem Richtplan (Festsetzung, Stand 7. März 2023) ist der Geltungsbe-  
 reich der vorliegenden BZO-Teilrevision «Quartierpark Grüna» dem Siedlungsgebiet  
 zugeordnet. Weiter werden keine spezifischen Festsetzungen für das Gebiet gemacht.

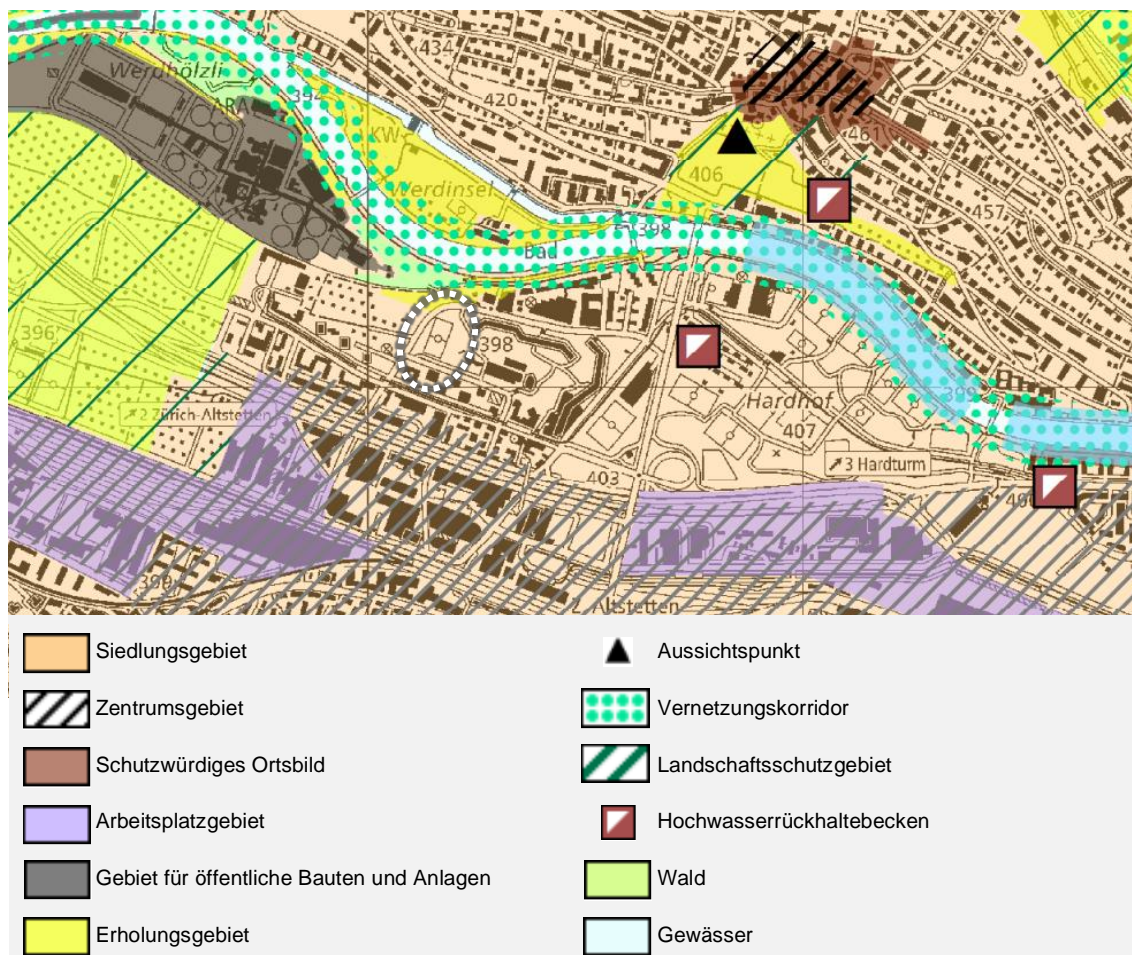


Abbildung 12: Regionaler Richtplan, Richtplankarte, Ausschnitt

## Ver- und Entsorgung

Der Geltungsbereich befindet sich im bestehenden kantonalen Grundwasserschutzgebiet. Eine Erdgastransportleitung  $\leq 5$  bar unterquert den nördlichen Teil der Parzelle.

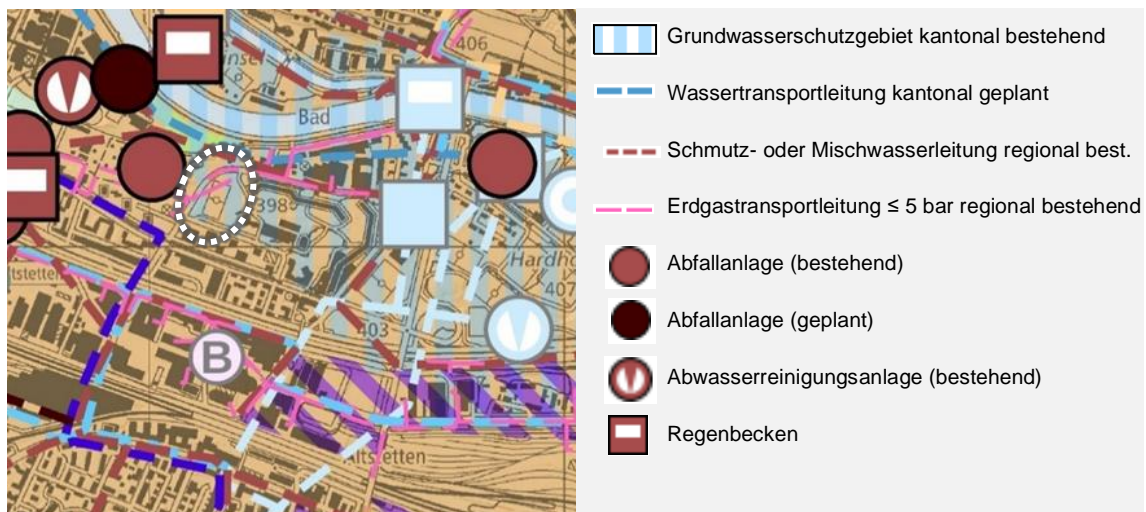


Abbildung 13: Regionaler Richtplan, Richtplankarte, Ausschnitt

## Verkehr

Für den Verkehr werden keine zu berücksichtigenden Festsetzungen für das Gebiet gemacht.

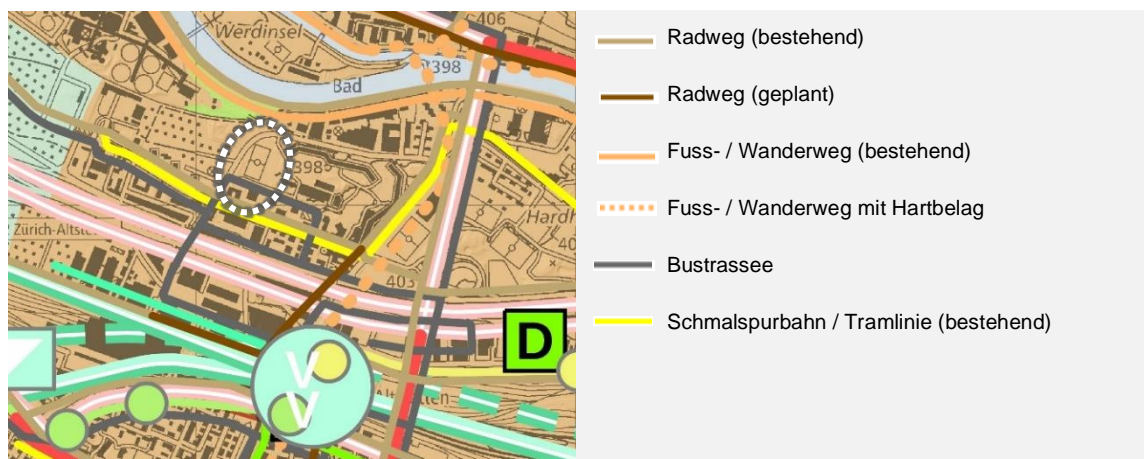


Abbildung 14: Regionaler Richtplan, Richtplankarte, Ausschnitt

## 4.3 Kommunalen Richtplan

### 4.3.1 Verkehr

Die Revision des kommunalen Richtplans Verkehr wurde gleichzeitig mit dem kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentlichen Bauten und Anlagen erarbeitet und vom Gemeinderat am 2. Juli 2021 festgesetzt. Die Städtzürcher Stimmbevölkerung stimmte den beiden kommunalen Richtplänen am 28. November 2021 zu (vgl. Kap. 4.3.2). In der Revisionsvorlage des kommunalen Richtplans Verkehr sind keine für die BZO-Teilrevision relevanten kommunalen Festlegungen enthalten.

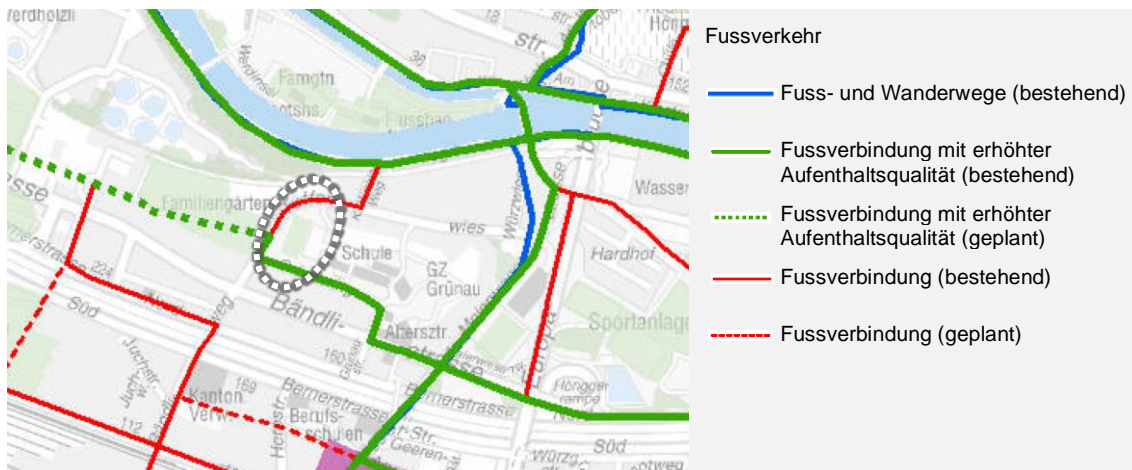


Abbildung 15: Kommunalen Richtplan Verkehr, Richtplankarte «Fussverkehr», Ausschnitt (Festsetzung GRB 2. Juli 2021)



Abbildung 16: Kommunalen Richtplan Verkehr, Richtplankarte «Veloverkehr», Ausschnitt (Festsetzung GRB 2. Juli 2021)

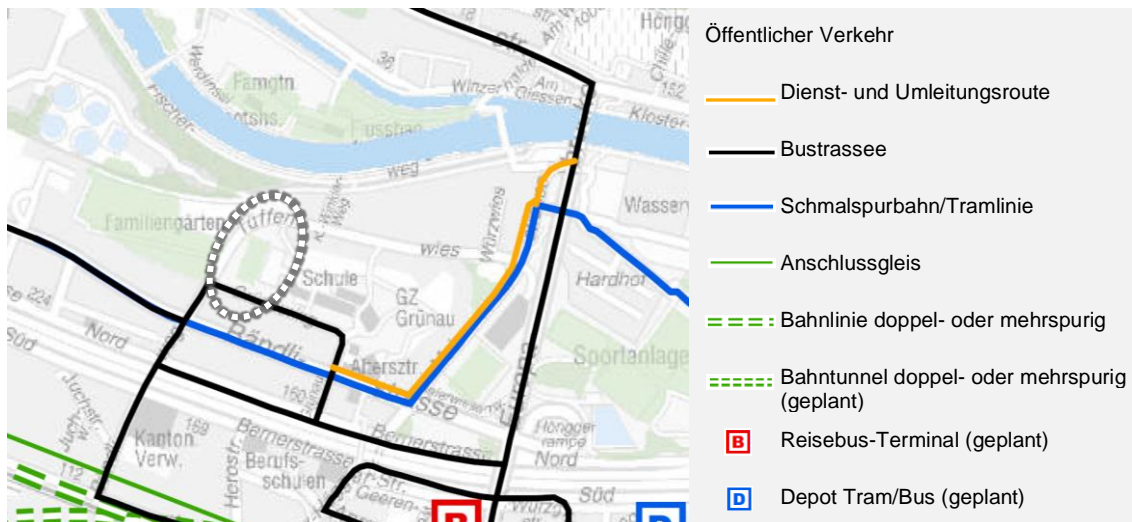


Abbildung 17: Kommunalen Richtplan Verkehr, Richtplankarte «Öffentlicher Verkehr», Ausschnitt (Festsetzung GRB 2. Juli 2021)

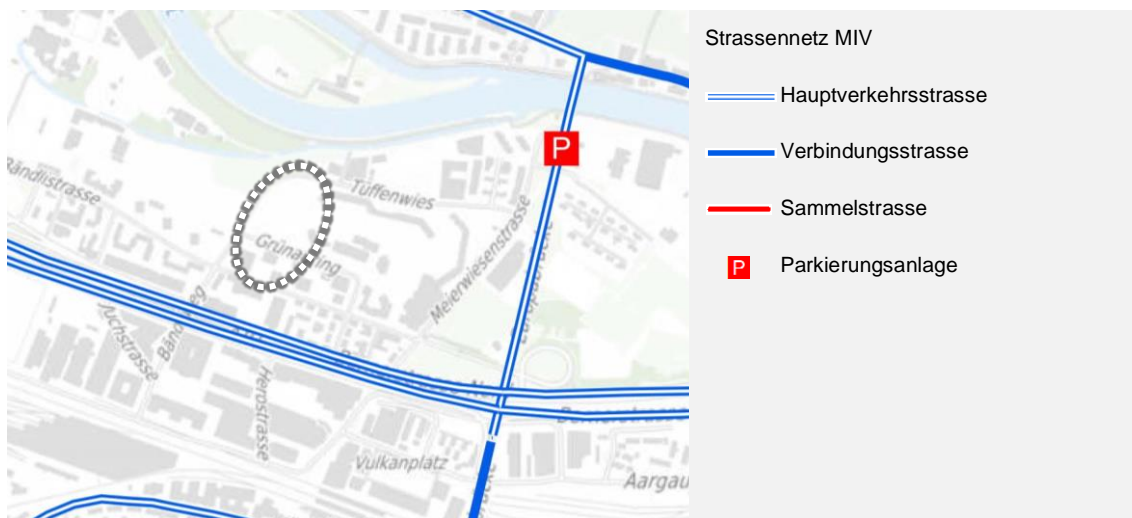


Abbildung 18: Kommunalen Richtplan Verkehr, Richtplankarte «Strassennetz MIV, Parkierung im öffentlichen Interesse», Ausschnitt (Festsetzung GRB 2. Juli 2021)

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

Die Stadt Zürich hat erstmalig einen kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen (SLöBA) erarbeitet (GRB Nr. 3812/2021 vom 10. April 2021, Zustimmung der Stadtzürcher Stimmbevölkerung am 28. November 2021). Mit dem kommunalen Richtplan SLöBA konkretisiert die Stadt Zürich, welche Gebiete für die zusätzliche bauliche Verdichtung geeignet sind, und bezeichnet Flächen für die erforderliche Versorgung mit öffentlichen Freiräumen sowie für kommunale öffentliche

Bauten und Anlagen. Die Festlegungen des regionalen Richtplans zu den Quartierzentren werden auf kommunaler Stufe konkretisiert und ergänzt. Der kommunale Richtplan ist zudem Koordinationsinstrument für eine umwelt-, natur- und sozialverträgliche Stadtentwicklung. Er wurde gleichzeitig mit der Revision des kommunalen Richtplans Verkehr erarbeitet.

Gemäss kommunalem Richtplan SLöBA ist der grösste Teil des vorliegenden Geltungsbereichs als Teil der Parzelle Kat.-Nr. AL7724 als bestehende Volksschule ausgewiesen und wird von einem ökologischen Vernetzungskorridor durchzogen. Der Geltungsbereich ist nicht unmittelbar Teil des Quartierzentrums, steht aber in räumlich-funktionaler Wechselwirkung zu diesem. Die Schulnutzung wird mit der beabsichtigten BZO-Teilrevision nicht in Frage gestellt. Der Quartierpark wird weiterhin zu einem grossen Teil als Rasenspielfeld der Schule dienen.

Der Quartierpark mit dem bestehenden Rasenspielfeld und auch die neue Schulanlage Tüffenwies sind an den vorgesehenen Standorten nicht eingetragen, da der Entscheid für den Quartierpark bzw. für den Schulstandort erst nach dem Stadtratsbeschluss zum kommunalen Richtplan (STRB Nr. 0939/2019) fiel. Obwohl die beiden BZO-Teilrevisionen sich nicht auf den kommunalen Richtplan stützen können, entsprechen sie der übergeordneten Planung, die mit einem Standorttausch angemessen und unter Einbezug von Baukollegium und Quartierbevölkerung umgesetzt werden kann. Im Übrigen schliesst der kommunale Richtplan die Festlegungen der beiden BZO-Teilrevisionen nicht aus.



Abbildung 19: Kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen, Richtplankarte, Ausschnitt (Festsetzung GRB 10. April 2021)

## **4.4 Weitere übergeordnete Gesetze und Grundlagen**

### **4.4.1 Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP)**

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

## **5 Sachthemen / Auswirkungen**

### **5.1 Bauzonenkapazität**

Durch die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme wird die Bauzonenkapazität um Flächen zur Erfüllung von öffentlichen Aufgaben verkleinert. Aufgrund der parallellaufenden BZO-Teilrevision der Schulanlage Tüffenwies auf der Parzelle Kat.-Nr. AL8787, welche beinahe flächengleich ist, ergibt sich jedoch gesamtstädtisch keine Verkleinerung der Bauzonen.

### **5.2 Mehrwertausgleich**

Mit der Planungsmassnahme entsteht nach den Vorschriften des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG, LS 700.9) sowie der Mehrwertausgleichsverordnung (MAV, LS 700.91) kein Mehrwert, der eine Abgabepflicht auslöst, entsprechend wird keine Mehrwertabgabe erhoben.

Bei dem Abschnitt, welcher in eine W4 Zone umgezont wird, besteht ebenfalls keine Abgabepflicht, da es sich um eine Strassenparzelle handelt.

#### **5.2.1 Beitrag für die Entschädigung bei Auszonung**

Bei der vorliegenden BZO-Teilrevision handelt es sich um eine Auszonung (Oe4F in FP) nach § 1 lit. e MAG. Entsprechend hat die Stadt Zürich gegenüber dem Kanton im Rahmen der Vorprüfung ein Beitragsgesuch gestellt (§ 87 a PBG, § 36 Abs. 1 MAV).

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

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

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

Das von der geplanten BZO-Teilrevision betroffene Grundstück liegt gemäss ISOS in der Umgebungszone XIV, die wie folgt beschrieben wird: «Grünraum mit Familiengärten, Schulareal und Freizeiteinrichtungen zwischen Abwasserreinigungsanlage Werdhölzli,

Limmat und Wohnüberbauungen, Industrie und Gewerbe». Für die Umgebungszone ist das Erhaltungsziel a festgelegt. Demnach ist gemäss ISOS die Beschaffenheit als Freifläche zu erhalten. Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation ist zu bewahren.

Innerhalb der Umgebungszone XIV bestehen ferner vier wertungsneutrale Hinweise (XIV.0.1, XIV.0.2, XIV.0.3 und XIV.0.4). Die geplante BZO-Teilrevision steht im Einklang mit den Vorgaben des ISOS, indem Bauten künftig zonenwidrig sind und die Freifläche erhalten bleibt.

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

Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Hinweis	Störend
U-Zo	XIV	Grünraum mit Familiengärten, Schulareal und Freizeiteinrichtungen zwischen Abwasserreinigungsanlage Werdhölzli, Limmat und Wohnüberbauungen, Industrie und Gewerbe	ab			X	a		
	XIV.0.1	Schulareal Grüna, lineare Anlage aus lang gezogenem Schulzimmertrakt und terrassiertem Kindergarten, leicht erhöht über Grünauring, rückseitig grosser Pausenplatz und im Boden vertiefte Turn- und Schwimmhalle, 1977, Teil des Satellitenstadtkonzepts mit öffentlichen und halb öffentlichen Bauten der Wohnsiedlung Grünauring						o	
	XIV.0.2	Umzäuntes Areal mit grosser Modelleisenbahnanlage						o	
	XIV.0.3	Fabrikkanal Tüffenwiesen, von Büschen und Bäumen gesäumt (auch I.0.40)						o	
	XIV.0.4	Quartierzentrum und Ateliers in ehemaligen Gewerbebauten, E. 19. Jh., daneben Freizeithalle, A. 21. Jh., und Familiengärtenbaracke mit Gastronomiebetrieb						o	

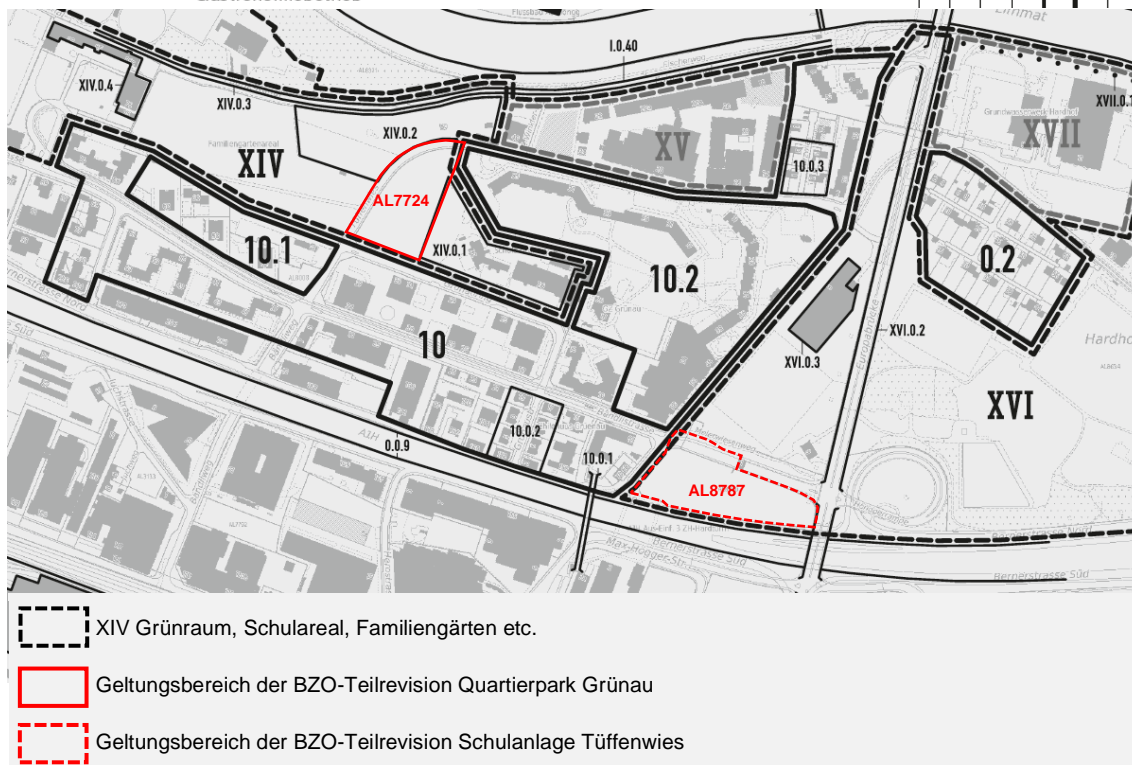


Abbildung 20: Ausschnitt ISOS, Stadt Zürich, Kreis 9, Grüna, 2014

### 5.3.2 Denkmalschutz

Der Geltungsbereich der vorliegenden BZO-Teilrevision «Quartierpark Grünau» tangiert direkt keine kommunalen und überkommunalen Schutz- und Inventarobjekte.

Die östlich angrenzende Siedlung Grünau ist im kommunalen Denkmalpflegeinventar erfasst. Hinsichtlich ihrer Einordnung haben Bauten und Anlagen auf Inventarobjekte besonders Rücksicht zu nehmen. Diese Rücksichtnahme ist durch die BZO-Teilrevision nicht in Frage gestellt.

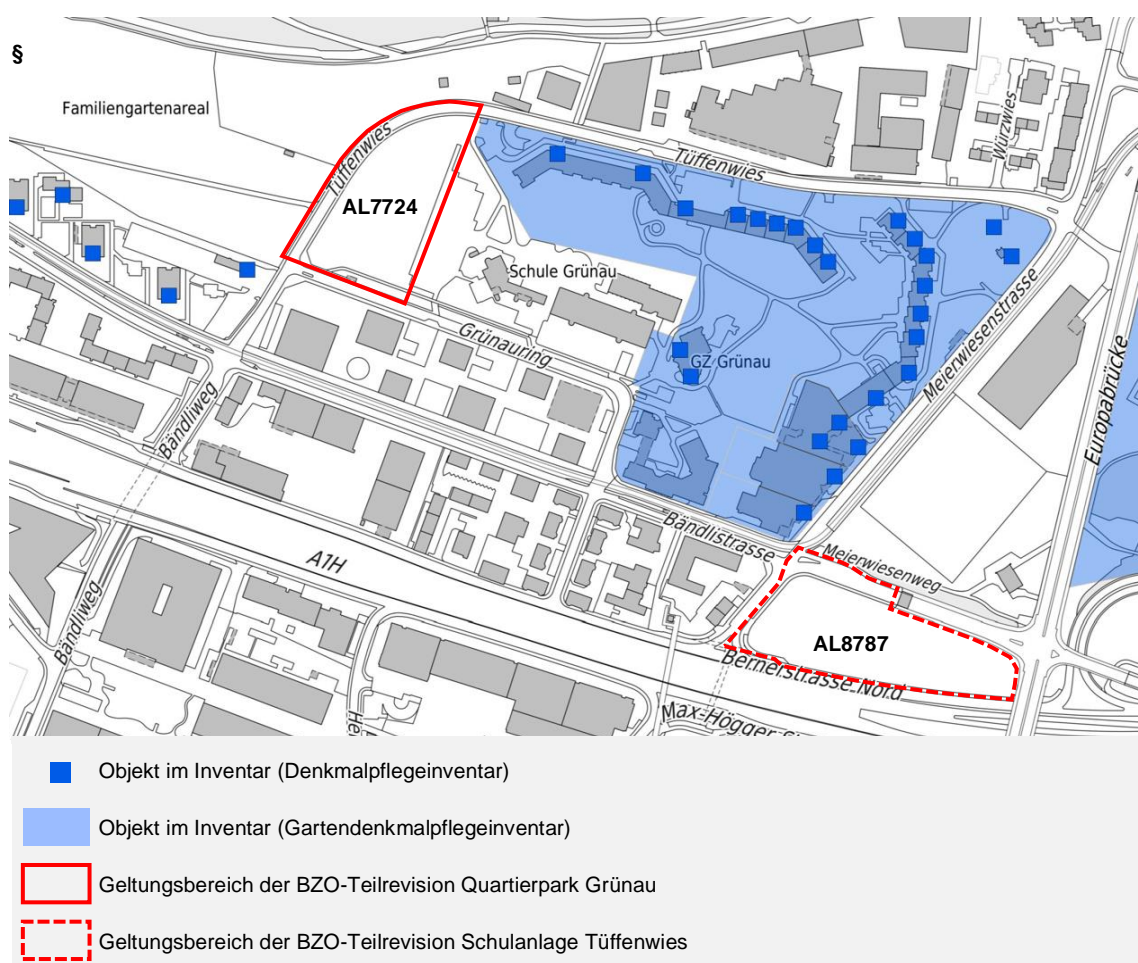


Abbildung 21: Ausschnitt Denkmalpflegeinventar und Gartendenkmalpflegeinventar

### 5.3.3 Natur- und Landschaftsschutz

Der Geltungsbereich der vorliegenden BZO-Teilrevision «Quartierpark Grünau» tangiert keine kommunalen und überkommunalen Schutzgebiete und keine Natur- und Landschaftsschutzinventare.

### 5.3.4 Ökologische Vernetzungskorridore

Die Parzelle Kat.-Nr. AL7724 wird gemäss kommunalen Richtplan der Stadt Zürich von einem ökologischen Vernetzungskorridor durchquert, welcher sich von West nach Ost zwischen dem Autobahzubringer A1H und der Limmat entlangzieht. Der Geltungsbereich gehört weiter zu einer Amphibienzone. Mit der BZO-Teilrevision werden beide ökologischen Anliegen im Grundsatz gestärkt.

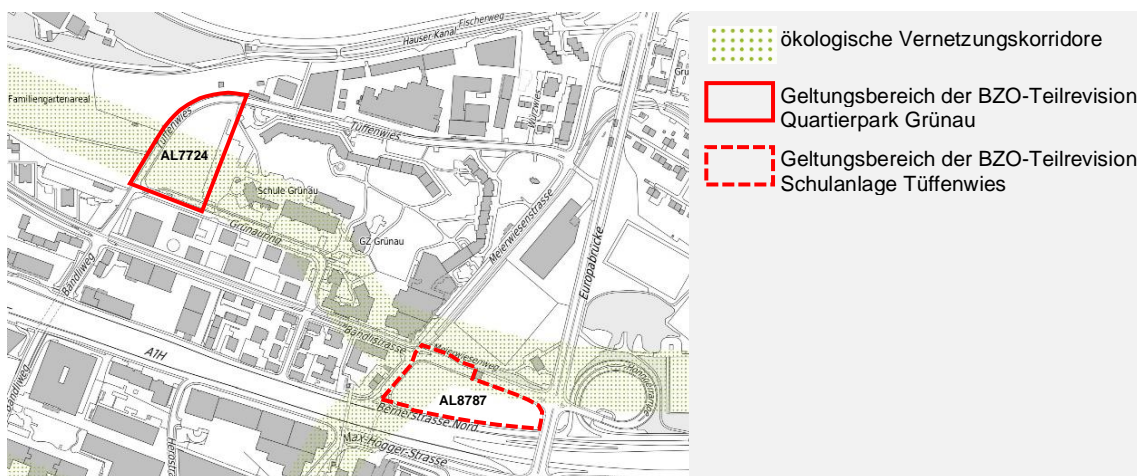


Abbildung 22: Ausschnitt ökologische Vernetzungskorridore; kommunaler Richtplan, Richtplankarte (Festsetzung GRB 10. April 2021)

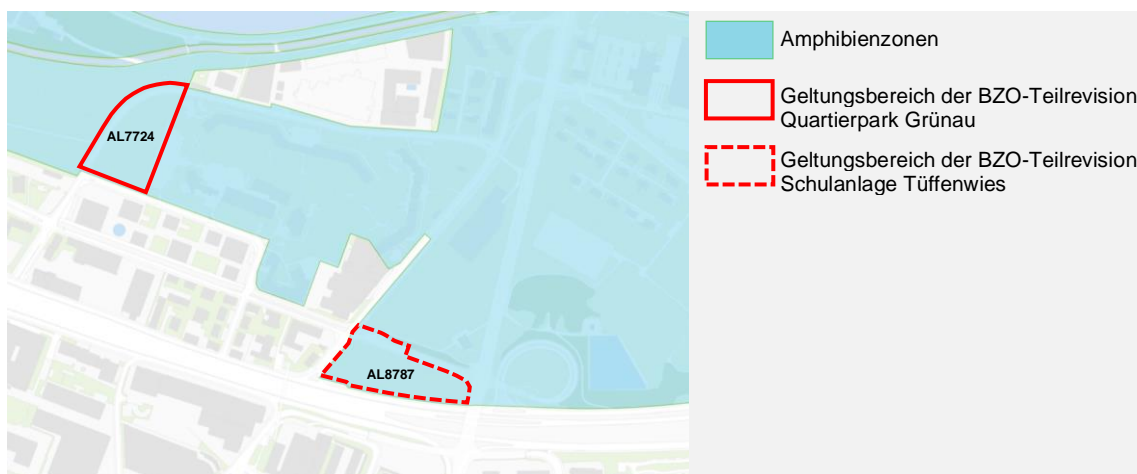


Abbildung 23: Ausschnitt Amphibienzonen, Grün Stadt Zürich (GSZ), Stand der Daten 3. Juni 2021

## **5.4 Verkehr und Erschliessung**

Der Geltungsbereich der vorliegenden BZO-Teilrevision «Quartierpark Grünau» liegt in unmittelbarer Nähe der Schule Grünau und in fussläufiger Nachbarschaft der Wohnbauten des Quartiers Grünau. Auch das Velonetz ist gut erschlossen durch die Veloroute Tüffenwies, den regionalen Radweg Bändlistrasse und die Velovorzugsroute Meierwiesenstrasse. Die Quartierwiese wird schon heute wegen ihrer guten Erreichbarkeit und zentraler Lage geschätzt. Zudem befindet sie sich, wie grosse Teile von Zürich, in der ÖV-Güteklasse A und ist somit sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen.

Ein Weg, der nördlich von der Tüffenwies her zum Schulhaus führt und heute in der Oe4F liegt, kommt durch die Teil-Auszonierung der westlichen Teilparzelle von Kat.-Nr. AL 7724 in die projektierte FP-Zone zu liegen. Dabei handelt es sich um eine arealinterne Erschliessung, bei der die Zonenplanänderung keinen Einfluss hat.

## **5.5 Freiraumversorgung**

Der Geltungsbereich der vorliegenden BZO-Teilrevision «Quartierpark Grünau» wird derzeit als Rasenspielfeld durch die Schulanlage Grünau genutzt. Durch die Auszonung von der Oe4F in eine FP erfährt die Versorgung mit öffentlich nutzbarem Freiraum im näheren Umfeld eine Verbesserung. Der Freiraumtyp wechselt von der Nutzung als Volksschule hin zu einem Quartierpark. Die Schule kann das Rasenspielfeld weiterhin nutzen.

## **5.6 Sozialräumliche Aspekte**

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme berücksichtigt die sozialräumlichen Aspekte, soweit für einen Quartierpark möglich. Die langfristige Sicherung der Quartierwiese als Quartierpark erfolgt in Abstimmung mit der Quartierbevölkerung. Der Quartierpark trägt als Treffpunkt und Erholungsort im Freien zu einem aktiven Quartierleben bei.

## **5.7 Öffentliche Infrastruktur**

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme steht im Einklang mit den Planungsgrundsätzen gemäss Art. 3 RPG. Damit die Wertstoffsammelstelle zonenkonform bleibt, wird der betroffene Abschnitt an der südwestlichen Ecke des Geltungssperimeters der Wohnzone W4 mit 0% Wohnanteil zugewiesen. Weitere Massnahmen im Bereich von öffentlichen Infrastrukturen sind nicht erforderlich.

## **5.8 Naturgefahren**

### **5.8.1 Hochwasserschutz / Oberflächenabfluss**

Gemäss Gefahrenkarte Naturgefahren besteht für Teile des Geltungsbereichs dieser Zonenplanänderung eine geringe Gefährdung und eine Restgefährdung durch Hochwasser. Beide Gefahren befinden sich im Hinweisbereich, wodurch keine Massnahmen auf Stufe Nutzungsplanung und auch keine planungsrechtlichen Massnahmen im Rahmen dieser BZO-Teilrevision erforderlich sind.

### **5.8.2 Massenbewegungen**

Gemäss Gefahrenkarte Naturgefahren liegt die von der Teilrevision betroffene Fläche ausserhalb der relevanten Gefahrenbereichs Massenbewegung.

## **5.9 Umwelt**

### **5.9.1 Belastete Standorte/Bodenverschiebungen**

Der Geltungsbereich der vorliegenden BZO-Teilrevision «Quartierpark Grünau» tangiert keine belasteten Standorte.

### **5.9.2 Lokalklima**

Der Kanton Zürich hat 2018 Klimamodellkarten zur heutigen und künftigen Situation im Kantonsgebiet veröffentlicht. Sie enthalten Informationen zu Lufttemperaturen, Kaltluftströmen und bioklimatischen Bedingungen am Tag und in der Nacht während einer sommerlichen Schönwetterlage und erlauben eine Abschätzung der Situation.

Der Geltungsbereich der vorliegenden BZO-Teilrevision «Quartierpark Grünau» weist demnach einen nächtlichen Wärmeinseleffekt von + 1-2 °C und stellenweise + 2–3 °C um 4 Uhr auf. Er befindet sich im Bereich eines mässigen Kaltluftstroms der von den Hängen des Höngerbergs abfliessenden Kaltluft.

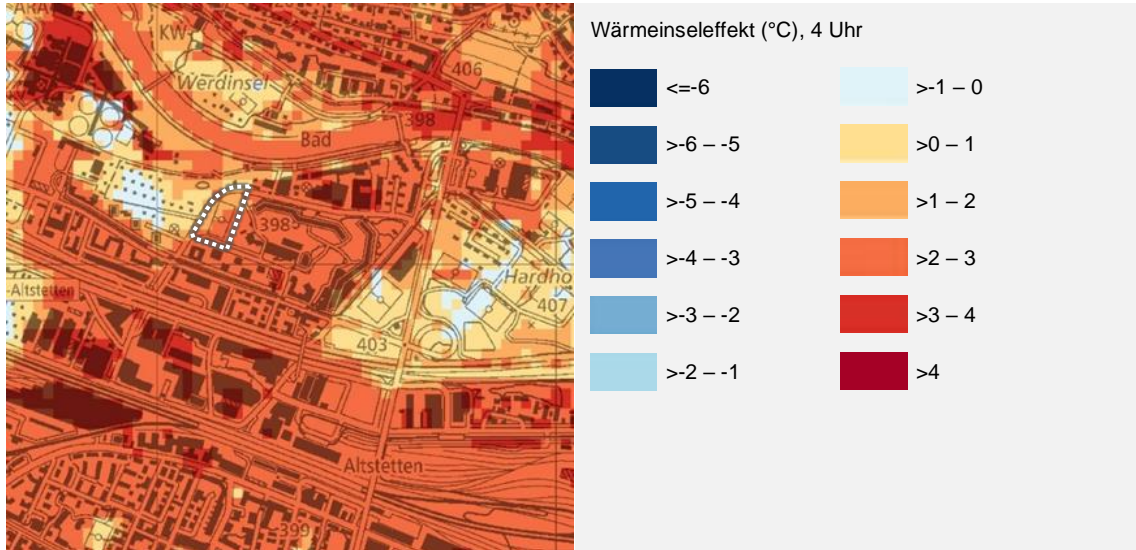


Abbildung 24: Klimaanalysekarte, Wärmeinseleffekt, Nachtsituation 4 Uhr  
 (Quelle: GIS-Browser Kanton Zürich, Stand Januar 2021)

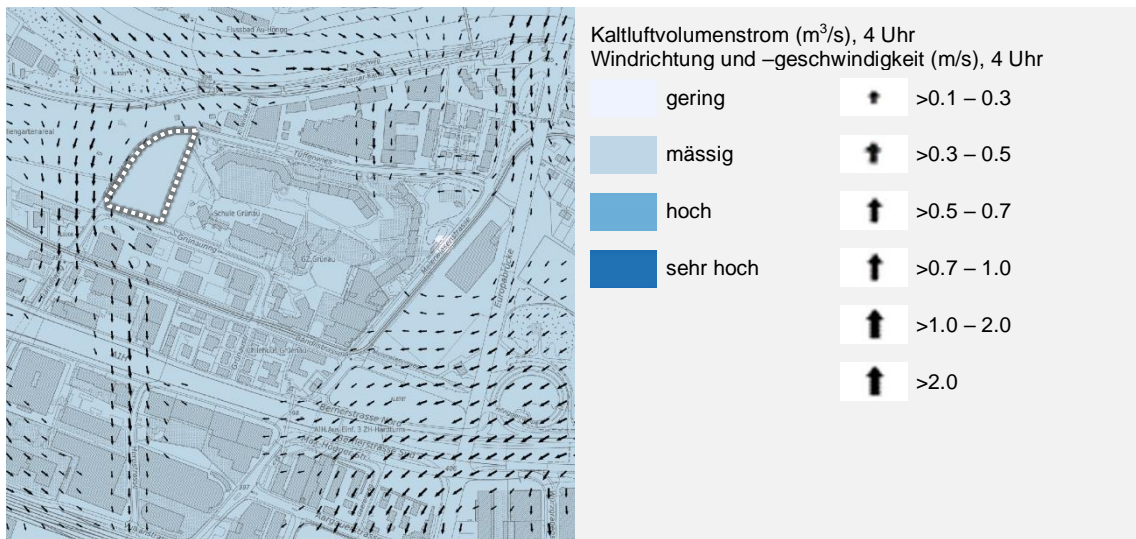


Abbildung 25: Klimaanalysekarte, Kaltluftvolumenstrom und Windrichtung, Nachtsituation 4 Uhr  
 (Quelle GIS-Browser Kanton Zürich, Stand Januar 2021)

Basierend auf den kantonalen Klimakarten hat die Stadt Zürich die Fachplanung Hitzeminderung<sup>3</sup> erarbeitet, die folgende drei Hauptziele verfolgt: Überwärmung im gesamten Stadtgebiet vermeiden, vulnerable Stadtgebiete gezielt entlasten und bestehendes Kaltluftsystem der Stadt Zürich stärken.

Der Geltungsbereich dieser BZO-Teilrevision liegt gemäss Fachplanung Hitzeminderung im Massnahmegebiet 2, in dem eine Verbesserung der bioklimatischen Situation am Tag notwendig ist. Er wird im Teilplan «Hitzeminderung» basierend auf der heutigen Situation dem Stadtstrukturtyp «Institutionelle Einrichtung, Schule, Sportanlage, Universität/Hochschule, Spital, Alters-/Pflegezentrum, Gemeinschaftszentrum» zugeordnet. Mit der vorliegenden BZO-Teilrevision «Quartierpark Grünau» wird jedoch eine Entwicklung als Freiraum angestrebt.

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

## Teilrevision Bau- und Zonenordnung: Zonenplanänderung «Quartierpark Grünau»

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV



Abbildung 26: Fachplanung Hitzeminderung, Teilplan Hitzeminderung, Ausschnitt (STRB 178/2020)

Im «Teilplan Kaltluftsystem» liegt der Geltungsbereich in Bezug auf das Windsystem im Einwirkungsbereich eines Hangabwinds.

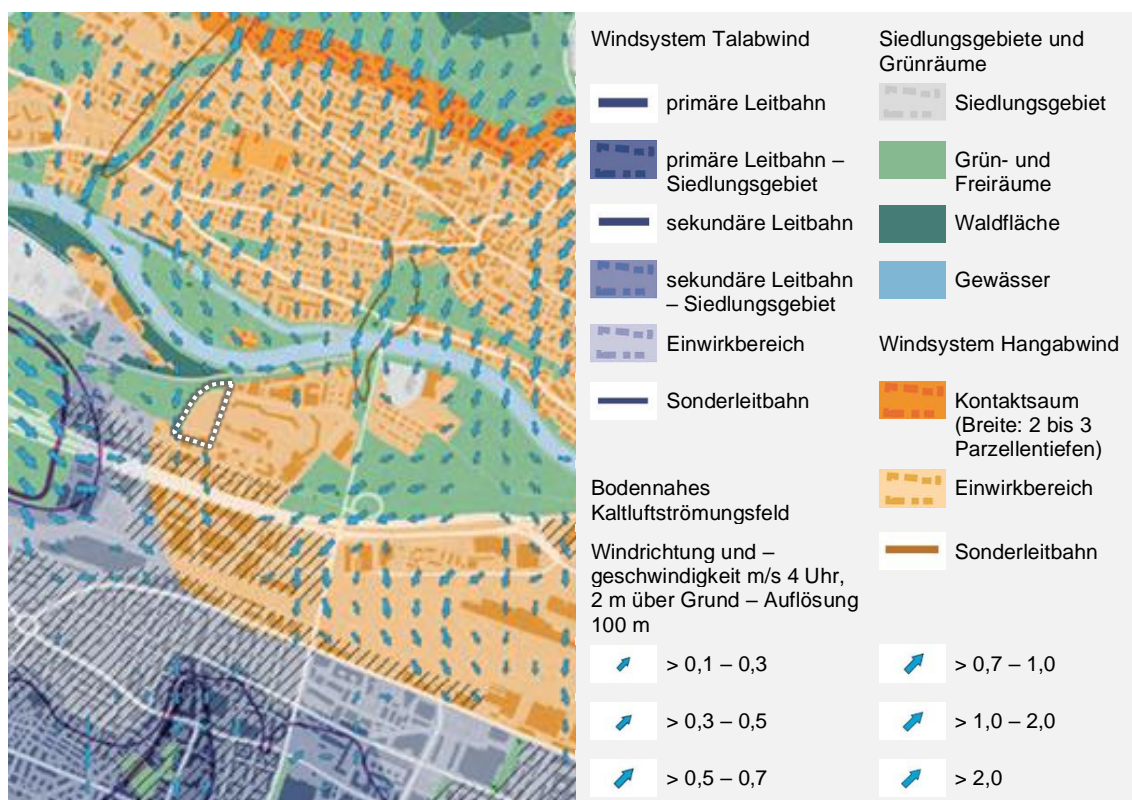


Abbildung 27: Fachplanung Hitzeminderung, Teilplan Kaltluftsystem, Ausschnitt (STRB 178/2020)

Die Erkenntnisse der Fachplanung Hitzeminderung sind bereits in die kommunalen Richtpläne SLöBA und Verkehr eingeflossen. Die vorliegende BZO-Teilrevision steht im Einklang mit den Festlegungen der kommunalen Richtpläne.

Mit der beabsichtigten Zonierung in eine Freihaltezone FP soll die planungsrechtliche Grundlage für die Sicherung des Quartierparks geschaffen werden. Damit wird den oben aufgezeigten Zielen der Fachplanung Hitzeminderung entsprochen, insbesondere durch die Sicherung der Grünfläche.

### 5.9.3 Energie / Klimaschutzziel Netto-Null Treibhausgasemissionen

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme führt zu einer Anpassung der kommunalen Energieplanung, welche eine Reduktion des Perimeters der Fernwärmeversorgung des geplanten Prioritätsgebiets Altstetten Nord um die Parzelle Kat.-Nr. AL7724 zur Folge hat.

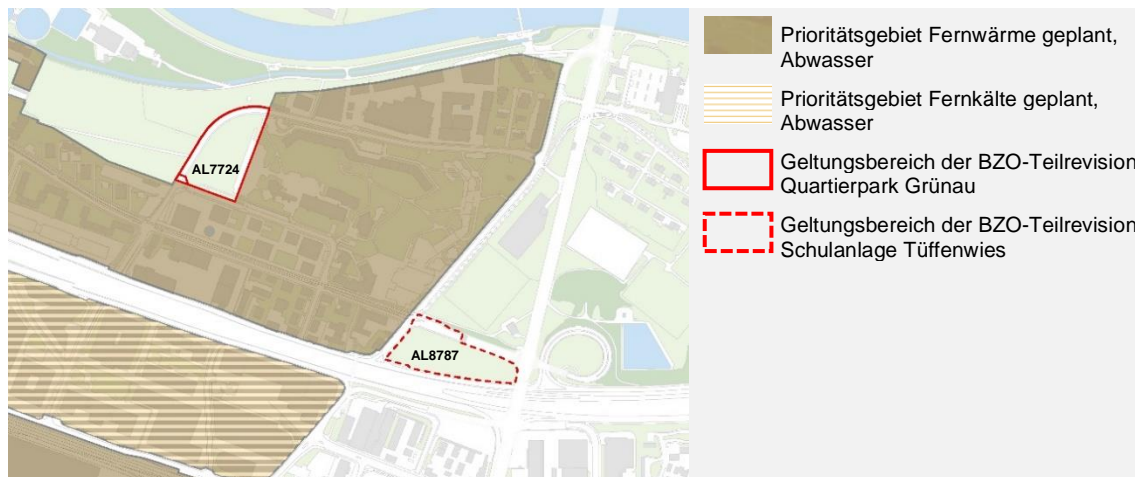


Abbildung 28: Öffentliche Fernwärmeversorgung, Reduktion des geplanten Prioritätsgebiets Altstetten Nord um den Geltungsbereich der BZO-Teilrevision Quartierpark Grünau (Quelle: Öffentliche Fernwärmeversorgung, GeoServer-Vierer)

Der Stadtrat hat ein neues Klimaschutzziel Netto-Null 2040 beschlossen (vgl. STRB 0381/2021). Diesem hat die Zürcher Stimmbevölkerung mit einer klaren Mehrheit 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 erneuerbaren Energiequellen, Abfall und Abwärme bis 2040 auf 95 % 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. 0819/2023 vom 22. März 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 In-

nenentwicklung 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 gerne 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 beiden inhaltlich zusammenhängenden BZO-Teilrevisionen «Quartierpark Grünau» und «Schulanlage Tüffenwies» leisten einen wichtigen Beitrag zur qualitätsvollen Innenentwicklung. Einerseits sichert die vorliegende BZO-Teilrevision das grossflächige Renspielfeld der bestehenden Schulanlage Grünau planungsrechtlich als Quartierpark, andererseits wird mit der BZO-Teilrevision «Schulanlage Tüffenwies» die öffentliche Infrastruktur mit einer neuen Schulanlage an mit dem ÖV gut erschlossener Lage (Nähe Bahnhof Altstetten) verbessert. Hinsichtlich der vorgängig aufgeführten Ziele der vier Handlungsfelder haben die Abklärungen zur Vergrösserung des Schulraumangebotes ergeben, dass ein Neubau erforderlich ist. Bezüglich übriger Ziele der vier Handlungsfelder wird davon ausgegangen, dass diese in der weiteren Planung berücksichtigt werden.

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

Da es sich um die Sicherung eines Freiraums handelt, hat das neue Klimaschutzziel keinen direkten Einfluss auf die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme. Weiterführende Vorgaben werden nicht im Rahmen der Nutzungsplanung gemacht.

#### **5.9.4 Weitere Umweltthemen**

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme sieht keine Änderung vor, die einen relevanten Einfluss haben könnte auf die Luft, das Grundwasser, die Gewässer und die Wassernutzung, den Gewässerschutz, den Lärmschutz, die Störfallvorsorge, nichtionisierende Strahlung, Abfälle, Neobiota sowie Boden oder Wald.

## **6 Interessensabwägung**

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

Die Interessen aus den übergeordneten Grundlagen und Rahmenbedingungen (Kap. 4) sowie Sachthemen und Auswirkungen (Kap. 5) werden dementsprechend nachfolgend mit den Zielen der Planung (Kap. 2.2 und 2.5) verglichen.

Für das besagte Grundstück als Standort des Quartierparks spricht die hohe Akzeptanz, die die Wiese bereits heute geniesst und die sich in einer vielfältigen Nutzung mit hoher Frequenz äussert, sowie die gute Erreichbarkeit innerhalb des Quartiers. Der Quartierpark anerkennt das Interesse der Bevölkerung an einem Treffpunkt für das Quartier sowie der Schule an der Weiternutzung des Rasenspielfelds. Durch die Sicherung von baumbestandenem Grünraum in dicht besiedeltem Gebiet begünstigt er die Hitzeminderung. Der Quartierpark steht im Einklang mit den Vorgaben des ISOS und erfüllt die Funktion als ökologischer Vernetzungskorridor. Zudem steht er einem wirksamen Amphibienschutz nicht entgegen.

Mit dem Quartierpark im Westen, der geplanten Schulanlage Tüffenwies im Osten, sowie dem Eintrag «Quartierzentrum» im kommunalen Richtplan SLöBA im Zentrumsbereich Bändlistrasse/Tüffenwies wird das Quartier Grünau hinsichtlich der Öffentlichkeit dienlichen Nutzungen gestärkt.

### **Fazit**

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

## **7 Verfahren**

### **7.1 Koordination mit BZO-Teilrevision «Schulanlage Tüffenwies»**

Die vorliegende BZO-Teilrevision ist unmittelbar mit der parallellaufenden BZO-Teilrevision «Schulanlage Tüffenwies» verknüpft, welche die planerische Grundlage zur Umsetzung der neuen Sekundarschule Tüffenwies bildet. Die beiden Vorlagen bedingen sich gegenseitig. Darum werden sie, soweit möglich, gleichzeitig behandelt.

### **7.2 Öffentliche Auflage**

Die BZO-Teilrevision «Quartierwiese Grünau» mit Änderung Zonenplan und Anpassung des Ergänzungsplans Hochhausgebiete wurde gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 1. April 2022 bis und mit 31. Mai 2022 öffentlich aufgelegt.

Während der Dauer der Auflage wurden keine Einwendungen eingereicht.

### **7.3 Kantonale Vorprüfung**

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

In der Vorprüfung vom 22. Juni 2022 würdigt die Baudirektion das Vorhaben und seine Abhängigkeit zur gleichzeitig zur Vorprüfung eingereichten BZO-Teilrevision «Schulanlage Tüffenwies» als nachvollziehbar dargelegt. Die Interessenabwägung ist vollständig und nachvollziehbar. Die Baudirektion weist darauf hin, dass ohne anderweitige Darlegungen die Reduktion von Flächen für öffentliche Bauten und Anlagen nur dann genehmigt werden kann, wenn andernorts Flächen für öffentliche Bauten und Anlagen geschaffen bzw. kompensiert werden. Die BZO-Teilrevision «Quartierpark Grünau» wird als genehmigungsfähig eingestuft, jedoch nur unter dem Vorbehalt, dass die BZO-Teilrevision «Schulanlage Tüffenwies» und damit eine neue, ungefähr gleich grosse Fläche für öffentliche Bauten und Anlagen festgesetzt wird und genehmigt werden kann.

Gleichzeitig mit dem Einreichen der Unterlagen für die kantonale Vorprüfung wurde dem Kanton das Gesuch um einen Beitrag für die Entschädigung der Auszonung nach § 36 Abs. 1 MAV eingereicht. Das Prüfergebnis bezüglich Beitragsberechtigung und das Bemessungsergebnis werden nicht im Rahmen der Vorprüfung mitgeteilt; es erfolgt eine separate Information. Falls die vorliegende Auszonung beitragsberechtigt ist, so kann keine Zusicherungsverfügung, sondern nur eine Absichtserklärung erstellt werden, da im Moment kein Geld im Fonds vorhanden ist.

## **7.4 Überarbeitung**

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

## **7.5 Festsetzung Gemeinderat**

Die BZO-Teilrevision bedarf der Festsetzung durch den Gemeinderat.

## **7.6 Weiteres Verfahren**

### **Referendums- und Stimmrechtsbeschwerdefrist**

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

### **Genehmigung Kanton**

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

### **Rekursfrist**

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

### **Inkraftsetzung**

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



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

Hochbaudepartement



visiert Direktion AfS: Schneider Martin  
(AFS)

Digital unterschrieben  
von Schneider Martin  
(AFS)  
Datum: 2022.02.27  
15:50:24 +01'00'

visiert Rechtsabteilung HBD:

**ÜBERPRÜFT**  
**Von Juchli , 17:45, 03.03.2022**

## Verfügung

vom 24. Februar 2022

Nummer 220087

### **Teilrevision Bau- und Zonenordnung Zonenplanänderung Quartierpark Grünau, Zürich-Altstetten Kreis 9 Öffentliche Auflage**

Im Schulkreis Letzi wird mittelfristig eine anhaltend starke Zunahme der Anzahl Schülerinnen und Schüler auf allen Stufen der Primar- und Sekundarschule prognostiziert. Da die Einzugsgebiete für Primarschulen durch die Schulwege begrenzt sind, soll eine neue Sekundarschule im Quartier Grünau helfen, den Schulraumbedarf südlich des Gleisfeldes zu entlasten. Im Rahmen der Standortsuche für eine neue Schulanlage Tüffenwies wurde der Wert des Rasenspielfeldes der Schulanlage Grünau für das Quartier ersichtlich.

An der Quartierinformation vom Oktober 2019 äusserte sich das Quartier gegen einen geplanten Neubau auf dem Rasenspielfeld, mit dem Argument, dass dieses als Quartierwiese 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. Ausserdem liegt das Rasenspielfeld abseits der Hauptverkehrsströme und ist dennoch einfach und sicher aus dem ganzen Quartier zu erreichen. Vom Quartier wurde, um das Rasenspielfeld als Quartierpark frei zu halten, als alternativer Standort für die neue Sekundarschule die Parzelle Kat.-Nr. AL8787 zwischen Bändlistrasse und Bernerstrasse Nord vorgeschlagen.

Basierend auf der Machbarkeitsstudie des Amtes für Hochbauten (2. April 2020), der städtebaulichen Beurteilung durch das Baukollegium (28. Februar 2020), der Abwägung des Erhalts des vom Quartier genutzten Grünraums sowie in Kenntnisnahme der Ergebnisse der Infoveranstaltungen im Quartier im Oktober 2019 und im Juni 2020 entschied sich der Stadtrat im September 2020 für den Quartierpark auf dem Rasenspielfeld und für den Standort Kat.-Nr. AL8787 für die 24-Klassen-Anlage mit Dreifachsporthalle.

Die vorliegende BZO-Teilrevision «Quartierpark Grünau» hat zum Ziel, das heutige Rasenspielfeld der Schulanlage Grünau dauerhaft als Quartierpark zu sichern. Dazu sind folgende Anpassungen der Bau- und Zonenordnung notwendig:

- Auszonung des heute in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe4F) liegenden Rasenspielfeldes der Schule Grünau (Kat.-Nr. AL7724) mit angrenzenden Strassenflächen in die Freihaltezone FP



2 / 3

- Anpassung (Arrondierung) des Ergänzungsplans Hochhausgebiete. Es handelt sich dabei um eine Verkleinerung des Hochhausgebietes II um den Geltungsbereich der vorliegenden BZO-Teilrevision «Quartierpark Grünaue».

Gleichzeitig werden, um den Bau der Schulanlage Tüffenwies zu ermöglichen, in der parallel laufenden BZO-Teilrevision «Schulanlage Tüffenwies» die heute in der Erholungszone E1 liegende Parzelle Kat.-Nr. AL8787 mit angrenzenden Strassenflächen neu der Zone für öffentliche Bauten (Oe4F) zugeteilt sowie das Hochhausgebiet II um den entsprechenden Geltungsbereich erweitert.

Mit den beiden BZO-Teilrevisionen «Quartierpark Grünaue» und «Schulanlage Tüffenwies» wird den Anforderungen des Freiraumbedarfs des Quartiers Grünaue und den Anforderungen des Schulraumbedarfs im Schulkreis Letzi entsprochen. Da die beiden Vorlagen inhaltlich zusammenhängen und sich gegenseitig bedingen, werden sie als ein Geschäft behandelt.

Die BZO-Teilrevision «Quartierpark Grünaue» ist auf der Grundlage des Planungs- und Baugesetzes ausgearbeitet worden (§ 45 Abs. 1 PBG). Nach § 7 PBG ist eine Teilrevision der BZO vor ihrer Festsetzung während 60 Tagen öffentlich aufzulegen. Die Auflage ist öffentlich bekanntzugeben (§ 6 Abs. 1 lit. c PBG). Die öffentliche Auflage der BZO-Teilrevision «Schulanlage Tüffenwies» findet gleichzeitig statt.

Der Vorsteher des Hochbaudepartements verfügt:

1. Die BZO-Teilrevision «Quartierpark Grünaue» wird vor der Festsetzung öffentlich aufgelegt (§ 7 des Planungs- und Baugesetzes).

Die Unterlagen dazu (Zonenplan, Ergänzungsplan Hochhausgebiete und Erläuterungsbericht, je datiert vom 23. Februar 2022) können vom 1. April 2022 bis und mit 31. Mai 2022 im Amt für Städtebau, im Amtshaus IV, Lindenhofstrasse 19, 2. Stock, zu den Büro-Öffnungszeiten oder im Internet ([www.stadt-zuerich.ch/hochbau](http://www.stadt-zuerich.ch/hochbau)) eingesehen werden.

Während der Auflagefrist können sich alle interessierten Personen schriftlich zum Planinhalt äussern. Die Eingaben sind bis zum 31. Mai 2022 dem Amt für Städtebau, Amtshaus IV, Lindenhofstrasse 19, 8021 Zürich, einzureichen.

Über die Berücksichtigung von Einwendungen wird gesamthaft bei der Festsetzung der Teilrevision entschieden. Danach stehen die Änderungen und die Stellungnahme zu den nicht berücksichtigten Einwendungen zur Einsichtnahme offen.

2. Ziffer 1 dieser Verfügung wird im «Städtischen Amtsblatt» vom 30. März 2022 und im «Amtsblatt des Kantons Zürich» vom 1. April 2022 veröffentlicht.
3. Mitteilung an das Präsidialdepartement (Stadtentwicklung), das Finanzdepartement (Liegenchaften Stadt Zürich), das Sicherheitsdepartement (Dienstabteilung Verkehr, Feuerpolizei, Schutz und Rettung), das Gesundheits- und Umweltdepartement (Umwelt- und



3 / 3

Gesundheitsschutz), das Tiefbau- und Entsorgungsdepartement (Tiefbauamt, Grün Stadt Zürich, Entsorgung und Recycling), das Hochbaudepartement (Amt für Städtebau, Amt für Hochbauten, Immobilien Stadt Zürich, Amt für Baubewilligungen), das Departement der Industriellen Betriebe (Wasserversorgung, Elektrizitätswerk, Verkehrsbetriebe, Energiebeauftragte), das Schul- und Sportdepartement (Schulamt, Sportamt), das Sozialdepartement (Soziale Dienste) sowie die Spezialkommission Hochbaudepartement/Stadtentwicklung.

Für richtigen Protokollauszug:  
Departementssekretär

Nach Antrag verfügt VHB:

24. Februar 2022 tac / wyg



## **Beschluss des Stadtrats**

vom 27. November 2024

### **Nr. 3697/2024**

#### **Amt für Städtebau, Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Zonenplanänderung und Änderung des Ergänzungsplans Hochhausgebiete «Quartierpark Grünau», Zürich-Altstetten, Kreis 9, Inkraftsetzung**

**IDG-Status: öffentlich**

Mit Beschluss Nr. 2918 vom 6. März 2024 hat der Gemeinderat die Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Zonenplanänderung und Änderung des Ergänzungsplans Hochhausgebiete «Quartierpark Grünau», Zürich-Altstetten, festgesetzt. Die Baudirektion des Kantons Zürich genehmigte die Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Zonenplanänderung und Änderung des Ergänzungsplans Hochhausgebiete «Quartierpark Grünau» am 13. September 2024 (Verfügung Nr. KS-0163/24). Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 6. November 2024 wurden keine Rechtsmittel eingelegt. Die Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Zonenplanänderung und Änderung des Ergänzungsplans Hochhausgebiete «Quartierpark Grünau» kann damit in Kraft gesetzt werden.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Die vom Gemeinderat mit Beschluss Nr. 2918 vom 6. März 2024 (GR Nr. 2023/483) festgesetzte und von der Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung vom 13. September 2024 genehmigte Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Zonenplanänderung und Änderung des Ergänzungsplans Hochhausgebiete «Quartierpark Grünau», Zürich-Altstetten, wird auf den 1. März 2025 in Kraft gesetzt.
2. Mitteilung an die Vorstehenden des Tiefbau- und Entsorgungs- sowie des Hochbaudepartements, den Stadtschreiber, die Stadtkanzlei (Amtliche Sammlung), das Tiefbauamt, Geomatik + Vermessung, das Departementssekretariat des Hochbaudepartements, das Amt für Baubewilligungen und durch Versand des Amts für Städtebaus (3 unterzeichnete Exemplare, jeweils mit Beleg der Publikation) an das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, das Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, und das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich.

Im Namen des Stadtrats  
Der Stadtschreiber

Thomas Bolleter