



## **VERFÜGUNG**

**vom 22. März 2012**

**Zürich. Revision der Bau- und Zonenordnung, Zonenplanänderung Blumenfeldstrasse/Mühlackerstrasse/Nettie-Sutro-Strasse, Zürich-Affoltern, und Ergänzung der Bauordnung mit neuem Art. 22a, „Schulhaus Blumenfeld“**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Der Gemeinderat der Stadt Zürich hat am 16. November 2011 mit GRB Nr. 1977/2011 eine Änderung des Zonenplans an der Blumenfeldstrasse/Mühlackerstrasse/Nettie-Sutro-Strasse und eine Ergänzung der Bauordnung mit dem neuen Art. 22a beschlossen. Das Referendum wurde nicht ergriffen. Gemäss Bescheinigung des Baurekursgerichts vom 24. Februar 2012 und des Bezirksrats Zürich vom 20. Februar 2012 wurde kein Rechtsmittel ergriffen. Mit Schreiben vom 5. März 2012 ersucht das Hochbaudepartement der Stadt Zürich um Genehmigung der Vorlage.

Der Quartierplan Ruggächern, der im Jahr 2004 von der Baudirektion genehmigt worden ist, ermöglichte die Erstellung einer grossen Zahl von Wohnungen. Der Quartierplan sieht dementsprechend auf dem Areal zwischen Blumenfeldstrasse, Mühlackerstrasse, Quartierstrasse E (Nettie-Sutro-Strasse) und Bahnlinie eine Schule für das neue Quartier vor. Zu diesem Zweck soll das Grundstück, das sich derzeit in der Wohnzone W3 befindet, der Zone für öffentliche Bauten Oe3 mit Freiflächenziffer zugewiesen werden.

Mit einem neuen Art. 22a („Schulhaus Blumenfeld“) wird geregelt, dass innerhalb eines Bereiches von 50 m ab der Achse des nördlichsten SBB-Gleises die Bauherrschaft durch ein Gutachten die Notwendigkeit und den Umfang von Schutzmassnahmen zu prüfen hat, um sicherzustellen, dass das Personenrisiko im Sinne der Störfallverordnung (StFV, SR 814.012) hinreichend klein ist. Notwendige Schutzmassnahmen sind der kantonalen Fachstelle für Belange der Störfallvorsorge vor Erteilung der Baubewilligung zur Genehmigung vorzulegen.

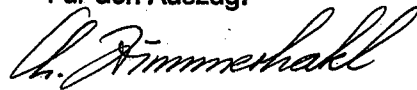
Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG). Der Genehmigung steht nichts entgegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Umzonung von der Wohnzone W3 in die Zone Oe3F an der Blumenfeldstrasse/Mühlackerstrasse/Nettie-Sutro-Strasse in Zürich-Affoltern und die Ergänzung der Bauordnung mit dem neuen Art. 22a gemäss Beschluss des Gemeinderates der Stadt Zürich vom 16. November 2011 (GRB Nr. 1977/2011) wird genehmigt.
- II. Der Stadtrat von Zürich wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- III. Mitteilung an den Stadtrat von Zürich, an das Hochbaudepartement der Stadt Zürich (unter Beilage von fünf Dossiers), an das Verwaltungsgericht (unter Beilage eines Dossiers), an das Baurekursgericht, an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers) sowie an die Stadt Zürich, Geomatik und Vermessung, Werdmühleplatz 3, 8001 Zürich (Nachführungsstelle).

Zürich, den 22. März 2012  
120438/BLI/STM

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

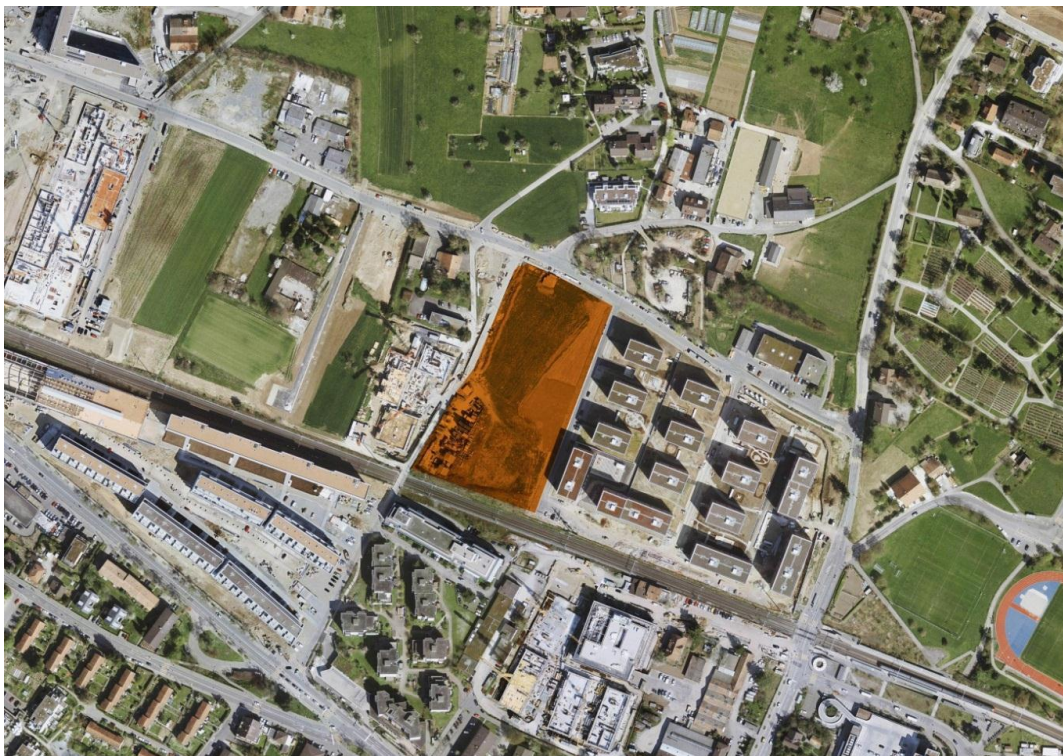




## Teilrevision der Nutzungsplanung

### Blumenfeldstrasse/ Mühlackerstrasse/ Nettie- Sutro-Strasse, Zürich Affoltern

Planungsbericht nach Art. 47 RPV



Zürich, 8. Juni 2011

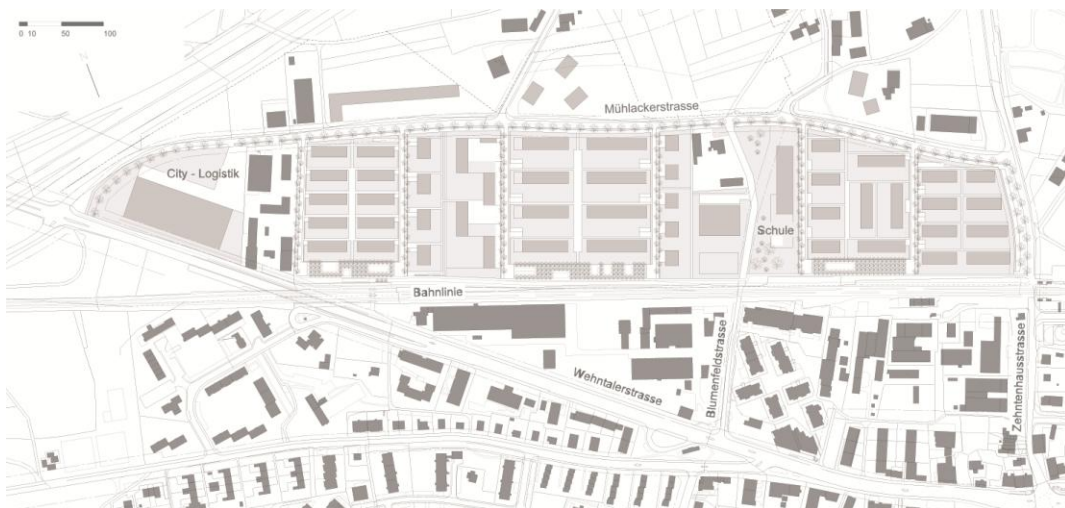
## Inhalt

<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>3</b>
1.1	Vorgeschichte	3
1.2	Planungsrechtliche Situation	4
1.3	Projektierung	5
<b>2</b>	<b>Planungsrechtliche Umsetzung</b>	<b>7</b>
2.1	Übergeordnete Festlegungen	7
2.2	Umzonierung	7
2.3	Anpassung BZO	8
<b>3</b>	<b>Mitwirkungsverfahren</b>	<b>10</b>
3.1	Mitwirkungsverfahren § 7 PBG	10
3.2	Vorprüfung	10

# 1 Ausgangslage

## 1.1 Vorgeschichte

Der Stadtrat von Zürich leitete 1982 den amtlichen Quartierplan Nr. 468 Ruggächern für das Gebiet zwischen den heutigen Verkehrsanlagen der Zehntenhaus-, Mühlacker- und Wehntalerstrasse sowie den SBB-Gleisanlagen ein. Aufgrund der Entwicklung und der Änderung der BZO in diesem Gebiet wurde das Quartierplanverfahren durch die Stadt Zürich zwischenzeitlich sistiert und mit der Neuordnung durch die Bau- und Zonenordnung (BZO) 99 wieder aufgenommen. Auf der Basis des Ergebnisses eines Studienauftragsverfahrens im Jahr 1999 wurde 2000 das Leitbild Ruggächern erarbeitet. Dieses diente auch als Grundlage für die Weiterbearbeitung des Quartierplans.



Leitbild Ruggächern (2000)

Der Quartierplan Nr. 468 Ruggächern wurde 2003 auf der Basis des Leitbildes vom Stadtrat festgesetzt und 2004 durch die Baudirektion des Kantons Zürich genehmigt. Der Quartierplan nahm eine Neuordnung der im Perimeter liegenden Grundstücke vor und fasste sie in grösseren Baugrundstücken zusammen. Erschlossen werden die neugebildeten Grundstücke durch sechs Quartierstrassen, die von Norden von der Mühlackerstrasse aus in das Quartier führen. Zwischen jeweils zwei Quartierstrassen ist südlich entlang der bestehenden Bahnlinie ein öffentlicher Freiraum angeordnet.



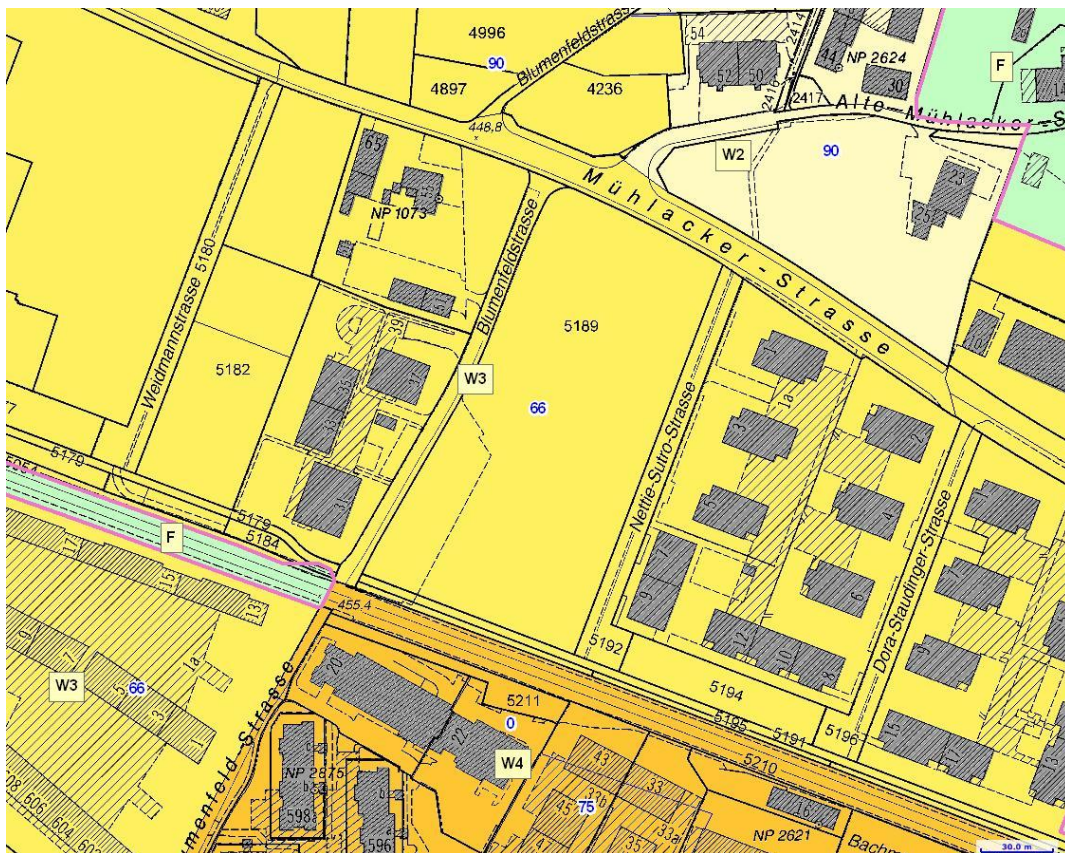
Quartierplan Nr. 468 Ruggächern, Situation "Strassen, Wege, Plätze und Baulinien" (2003)

Sowohl Leitbild als auch Quartierplan sehen auf dem Areal zwischen Blumenfeld-, Mühlacker- und Quartierstrasse E (heutige Nettie-Sutro-Strasse) sowie Bahnlinie eine Schule für das neue Quartier vor.

Heute ist die Schule für das Gebiet Ruggächern in einem Provisorium an der Mühlackerstrasse untergebracht. Da in den zurückliegenden Jahren im neuen Quartier viele Wohnungen erstellt wurden und weitere im Bau bzw. geplant sind, ist der Neubau eines Schulgebäudes dringend erforderlich.

## 1.2 Planungsrechtliche Situation

Das von der beabsichtigten Zonenplanänderung betroffene Grundstück Kat.-Nr. AF 5189 liegt gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung (BZO) in der dreigeschossigen Wohnzone (W3) mit einem Wohnanteil von 66%.



Auszchnitt rechtskräftiger Zonenplan der Stadt Zürich (Stand Mai 2009)

Das Areal ist der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet.

Die Parzelle Kat.-Nr. AF 5189 weist eine Grösse von 15 114 m<sup>2</sup> auf und befindet sich im Eigentum der Stadt Zürich.

Gemäss den rechtskräftigen Bestimmungen des Quartierplanes Nr. 468 Ruggä-  
chern wird dem Grundstück Kat.-Nr. AF5189 zusätzlich die Ausnützung eines  
Teils der Grünfläche entlang der Bahnlinie sowie der öffentlichen Freiräume über-  
tragen. Dies betrifft die folgenden Grundflächen:

<u>Kat.-Nr.</u>	<u>Grundfläche</u>
AF5190	286 m <sup>2</sup>
AF5169, AF5177, AF5194	anteilig 858 m <sup>2</sup>

Die Ausnutzungsübertragung ist jedoch nur innerhalb der gleichen Zone gemäss  
BZO zulässig. Da die betroffene Parzelle mit der vorliegenden Umzonung als Zo-  
ne für öffentliche Bauten zoniert werden soll, wird diese Ausnutzungsübertragung  
nicht mehr möglich sein. Es bleibt damit für Parzelle Kat.-Nr. AF5189 bei einer  
anrechenbaren Grundfläche von 15 114 m<sup>2</sup>.

Dies hat jedoch keine Auswirkungen auf das Schulhausprojekt, da dieses die zu-  
sätzliche Ausnützung nach Überprüfung in einer Testplanung des Amtes für  
Hochbauten (AHB) nicht benötigt.

### **1.3 Projektierung**

Das Amt für Hochbauten wurde beauftragt, einen anonymen, einstufigen Projekt-  
wettbewerb im selektiven Verfahren durchzuführen. Gesucht waren Projektvor-  
schläge für eine Anlage, welche künftig Grundstufe und Primarschule mit Betreu-  
ungseinrichtungen sowie eine Dreifachturnhalle anbieten soll. Das Siegerprojekt  
"Fuchur" von agps architecture, Zürich, erfüllt diese Anforderungen und ordnet  
sich sowohl städtebaulich wie auch in seinem architektonischen Ausdruck optimal  
in seine Umgebung ein. Die Aussenanlagen und diverse Schul- und Sporträume  
werden dem Quartier auch ausserhalb der ordentlichen Schulzeit zur Verfügung  
stehen.

Die Realisierung ist in zwei Etappen geplant. Ziel ist, den Neubau der 1. Etappe  
(acht Grundstufen, zwölf Primarklassen, Betreuungsbereich für 300 Kinder sowie  
Turnbereich mit Dreifachturnhalle) bis spätestens per Schulbeginn 2015/16 in  
Betrieb zu nehmen.



Siegerprojekt "Fuchur"



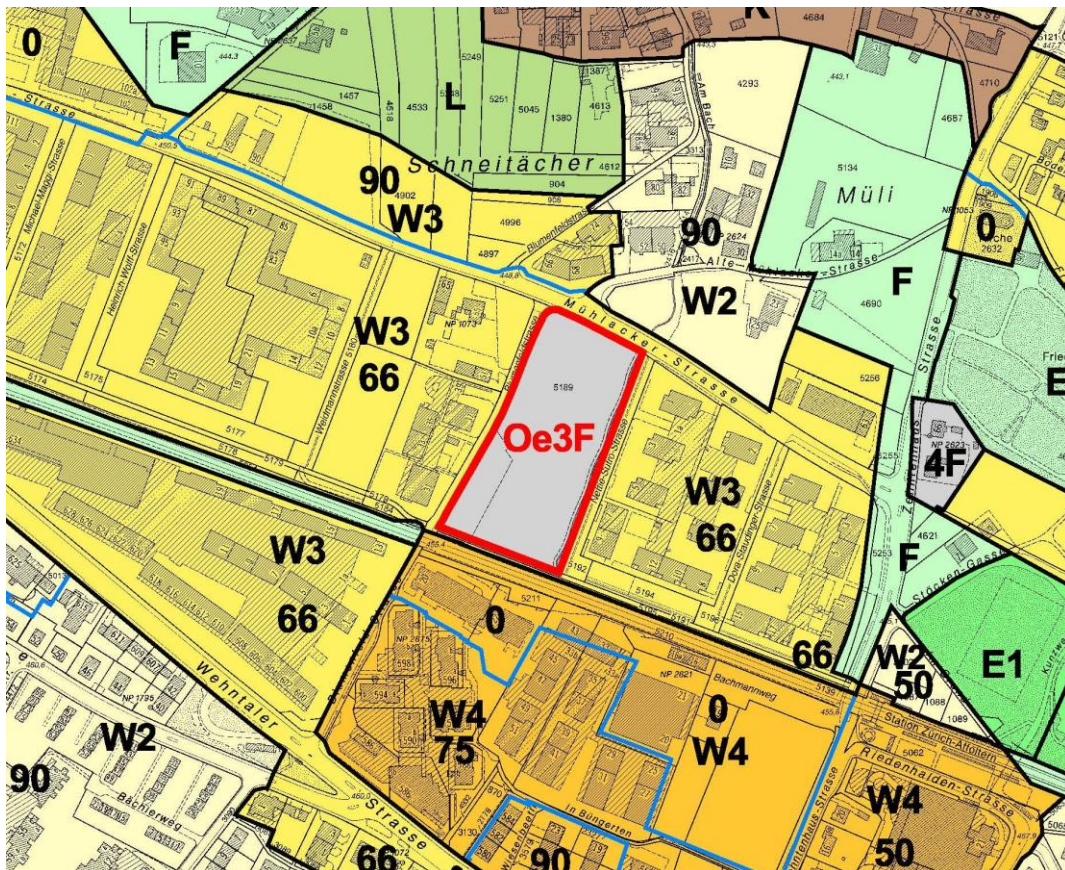
## 2 Planungsrechtliche Umsetzung

### 2.1 Übergeordnete Festlegungen

Die Parzelle Kat.-Nr. AF5189 ist im kantonalen und regionalen Richtplan als Siedlungsgebiet definiert.

### 2.2 Umzonierung

Um das betroffene Areal wie vorgesehen mit einem Schulhausneubau nutzen zu können, ist eine Umzonung von der Wohnzone in eine Zone für öffentliche Bauten erforderlich. In Anlehnung an die heutige Zonierung W3 wird das Grundstück neu als Oe3 mit Freilächenziffer von 60% zoniert.



Beabsichtigte Umzonung von W3 zu Oe3F

Das Areal ist neu Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet (Art. 3 BO, ES II für Schulareale).

## 2.3 Anpassung BZO

Das Grundstück grenzt direkt an die Furttal-Bahnlinie der SBB an, auf welcher eine substantielle Menge an Gefahrgütern, insbesondere Benzin transportiert wird. Im Rahmen der Vorprüfung wurde von der Baudirektion daher verlangt, dass im Abstandsbereich von mindestens 50 m vom Gleis Massnahmen entsprechend der neuen Planungshilfe «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge» getroffen werden. Weil dieses Erfordernis im Rahmen der bisherigen Umzonungen entlang der Furttal-Bahnlinie seitens des Kantons noch nie geltend gemacht worden ist, war dieses auch keine Vorgabe im parallel zum Umzonungsverfahren laufenden Projektwettbewerb für das Schulhaus Blumenfeld. Dieses neue Kriterium konnte daher bei der Jurierung der Projekte nicht mehr berücksichtigt werden. Das erstplatzierte Projekt sieht eine erste Etappe weitgehend ausserhalb des kritischen 50 m Bereichs vor. Die zweite Etappe käme dagegen innerhalb dieses Bereichs zu liegen.

Zusammen mit dem zuständigen Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) wurde deshalb festgelegt, dass eine verbindliche Regelung getroffen werden soll, wonach durch geeignete Schutzmassnahmen sichergestellt werden muss, dass das Personenrisiko auf ein tragbares Mass reduziert werden kann. Mit einem Gutachten zur Beurteilung des Störfallrisikos durch die Firma Ernst Basler + Partner wurde nachgewiesen, dass die Risiken für die beiden Schulhausetappen gering sind. Das Gutachten gelangt deshalb zum Schluss, dass aufgrund der Höhe der Störfallrisiken alleine kein zwingender Handlungsbedarf zur Umsetzung von risikomindernden Massnahmen besteht und der Umzonung aus diesem Grund nichts im Wege steht. Trotzdem werden aufgrund der sensiblen Nutzung gewisse bauliche Massnahmen empfohlen, um das ohnehin geringe Risiko weiter zu minimieren und ein hohes Sicherheitsniveau für die Schulhausnutzung zu erreichen.

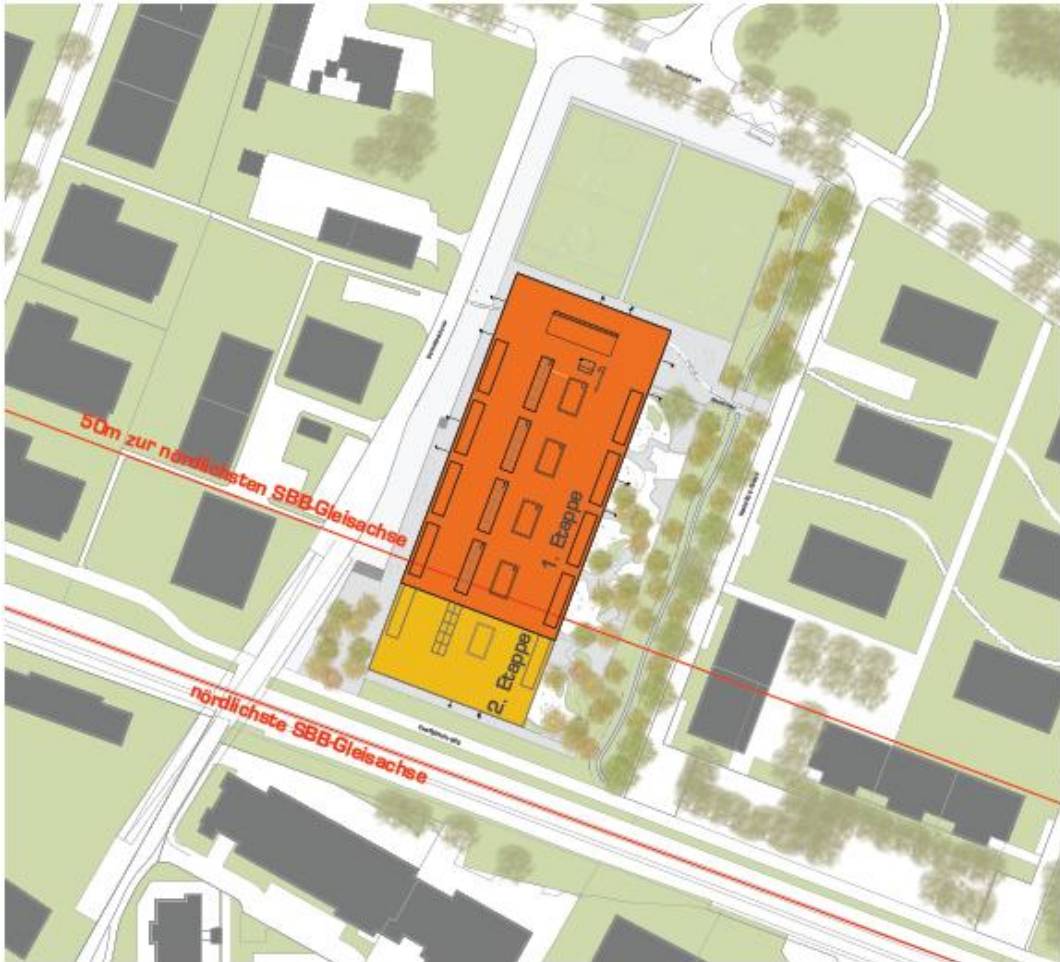
Mit der vorliegenden Anpassung der Bauordnung (neuer Art. 22a BO) wird sichergestellt, dass bei Erteilung der Baubewilligung die notwendigen Massnahmen vorgesehen und durch die kantonale Fachstelle genehmigt werden.

Die Bauordnung wird wie folgt ergänzt:

### «Art. 22a Schulhaus Blumenfeld

<sup>1</sup> Unter Vorbehalt von Abs. 2 gelten die Bestimmungen der Oe3F gemäss Art. 24a.

<sup>2</sup> Innerhalb eines Bereichs von 50 m ab der Achse des nördlichsten SBB Geleises hat die Bauherrschaft durch ein Gutachten die Notwendigkeit und den Umfang von Schutzmassnahmen zu prüfen, um sicherzustellen, dass das Personenrisiko im Sinne der Störfallverordnung (StFV; SR 814.012) hinreichend klein ist. Notwendige Schutzmassnahmen sind der kantonalen Fachstelle für Belange der Störfallvorsorge vor Erteilung der Baubewilligung zur Genehmigung vorzulegen.»



Bereich Art. 22a BO, Projekt Fuchur mit 1. und 2. Etappe

## 3 Mitwirkungsverfahren

### 3.1 Mitwirkungsverfahren § 7 PBG

Vom 23. Juli 2010 bis am 21. September 2010 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. Dabei wurde seitens dem Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) verlangt, dass im Abstandsbereich von mindestens 50 m vom Gleis Massnahmen entsprechend der Planungshilfe «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge» getroffen werden.

Mit der vorliegenden Anpassung der Bauordnung (neuer Art. 22a BO) verpflichtet sich die Stadt Zürich, dass diese Massnahmen im Sinne der Störfallvorsorge vorgesehen werden. Dies betrifft vor allem die 2. Etappe, für welche heute der Realisierungszeitpunkt noch offen ist.

Der Vorschlag der Anpassung in der Bauordnung wurde der Baudirektion zur zweiten Vorprüfung vorgelegt. Mit Bestätigung des Amtes für Raumentwicklung vom 18. Mai 2011 wurde diese Anpassung der Bauordnung seitens Baudirektion gutgeheissen. Es bestehen aus Sicht der Baudirektion keine weiteren Einwände gegen die vorgesehene Revision der Nutzungsplanung.

# Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich

vom

11.04.2012

**463.**

**Amt für Städtebau, Revision der Bau- und Zonenordnung, Zonenplanänderung Blumenfeldstrasse/Mühlackerstrasse/Nettie-Sutro-Strasse, Zürich Affoltern und Ergänzung der Bauordnung mit neuem Art. 22a, «Schulhaus Blumenfeld», Inkraftsetzung**

**IDG-Status: öffentlich**

Mit Beschlüssen vom 15. Juni und 16. November 2011 (GR Nr. 2011/210) stimmte der Gemeinderat der Änderung des Zonenplans an der Blumenfeldstrasse/Mühlackerstrasse/Nettie-Sutro-Strasse sowie einer Ergänzung der Bauordnung mit einem neuen Art. 22a «Schulhaus Blumenfeld» zu. Gegen diese Beschlüsse wurde weder das Referendum noch ein Rechtsmittel ergriffen.

Die Baudirektion genehmigte die Zonenplanänderung sowie die Ergänzung der Bauordnung mit Verfügung vom 22. März 2012 (Verfügung Nr. ARE/43/2012). Somit kann die Änderung bzw. Ergänzung der Bau- und Zonenordnung in Kraft gesetzt werden. Die Baudirektion hat den Stadtrat zudem eingeladen, die Genehmigung öffentlich bekanntzumachen (§§ 6 lit. a und 89 PBG).

Auf Antrag des Vorstehers des Hochbaudepartements beschliesst der Stadtrat:

1. Es wird davon Kenntnis genommen, dass die Baudirektion mit Verfügung Nr. ARE/43/2012 die Umzonung an der Blumenfeldstrasse/Mühlackerstrasse/Nettie-Sutro-Strasse in Zürich Affoltern von der Wohnzone W3 in die Zone Oe3F sowie die Ergänzung der Bauordnung mit einem neuen Art. 22a genehmigt hat.
2. Die Änderung des Zonenplans und die Ergänzung der Bauordnung werden auf den 1. Mai 2012 in Kraft gesetzt.
3. Die Dispositivziff. 1 und 2 dieses Beschlusses sind durch das Hochbaudepartement im «Städtischen Amtsblatt» vom 25. April 2012 und im «Amtsblatt des Kantons Zürich» vom 27. April 2012 zu veröffentlichen.
4. Mitteilung an die Stadtpräsidentin, die Vorstehenden des Finanz-, des Polizei-, des Gesundheits- und Umwelt-, des Tiefbau- und Entsorgungs-, des Hochbaudepartements, des Departements der Industriellen Betriebe, des Schul- und Sport- sowie des Sozialdepartements, die Stadtschreiberin, den Rechtskonsulenten, die Stadtkanzlei (Amtliche Sammlung), Stadtentwicklung Zürich, die Liegenschaftenverwaltung, Schutz und Rettung Zürich, die Dienstabteilung Verkehr, die Feuerpolizei, Umwelt- und Gesundheitsschutz, das Tiefbauamt, ERZ Entsorgung + Recycling Zürich, Geomatik + Vermessung, Grün Stadt Zürich, das Amt für Städtebau, das Amt für Hochbauten, die Immobilienbewirtschaftung, das Amt für Baubewilligungen, die Wasserversorgung, das Elektrizitätswerk, die Verkehrsbetriebe, den Energiebeauftragten, die Fachstelle für Schulraumplanung, die Sozialen Dienste und das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich.

Für getreuen Auszug  
die Stadtschreiberin