



Privater Gestaltungsplan Rafaelschule, Zürich Hirslanden

vom 27. Februar 2019

Der Gemeinderat,

gestützt auf Art. 41 lit. k GO¹ und nach Einsichtnahme in die Weisung des Stadtrats vom 19. September 2018²,

beschliesst:

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Der private Gestaltungsplan schafft die Voraussetzungen für die an die zukünftigen Anforderungen angepasste bauliche Erweiterung der heilpädagogischen Tagesschule (Rafaelschule) am bestehenden Standort. Zweck

Art. 2 Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachfolgenden Vorschriften und dem dazugehörenden Situationsplan, inklusive Schnittplänen, im Massstab 1:500 zusammen. Bestandteile

Art. 3 ¹Für das Grundstück am Kapfsteig 64 und 66 wird ein privater Gestaltungsplan im Sinne von §§ 85 ff. des Planungs- und Baugesetzes (PBG)³ festgesetzt. Geltungsbereich

² Der Geltungsbereich ist im zugehörigen Plan dargestellt. Er umfasst die Parzelle Kat.-Nr. HI4738 mit einer Fläche von 6261 m².

Art. 4 ¹Soweit der Gestaltungsplan nichts Abweichendes festlegt, gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO)⁴. Geltendes Recht

² Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten.

³ Für den Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG)⁵ in der Fassung bis 28. Februar 2017.

¹ AS 101.100

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

³ vom 7. September 1975, LS 700.1.

⁴ vom 23. Oktober 1991, AS 700.100.

⁵ vom 7. September 1975, LS 700.1.

Forstrecht Art. 5 Bauliche Veränderungen innerhalb des Waldabstandsbereichs sind im Rahmen des Gestaltungsplans zulässig, vorbehältlich der forstrechtlichen Bewilligung.

B. Bau- und Nutzungsvorschriften

Nutzweise Art. 6 ¹ Das Gestaltungsplangebiet mit den bestehenden und neuen Bauten ist für Schulzwecke und damit eng verbundene Nutzungen bestimmt.

² Wohnnutzung in unmittelbarem Zusammenhang mit der Schule ist zulässig.

³ Es gilt ein Wohnanteil von 0 %.

Baubereiche Hauptbauten Art. 7 ¹ In den Baubereichen B1 und B3 dürfen die bestehenden Gebäude innerhalb der im Situationsplan festgelegten Baubereiche und Höhenkoten umgebaut und erweitert werden. Ersatzneubauten sind nicht zulässig.

² Im Baubereich B2 sind ober- und unterirdische Bauten innerhalb der Baubereiche und Höhenkoten anzuordnen.

³ Gebäude dürfen auf die Baubereichslinien gestellt werden. Die geschlossene Bauweise ist erlaubt. Vorbehalten bleiben feuerpolizeiliche Vorschriften sowie wohn- und arbeitshygienisch einwandfreie Verhältnisse.

Weitere Gebäudeteile / Besondere Gebäude Art. 8 Ausserhalb der Baubereiche B1, B2, B3 dürfen folgende Bauten und Anlagen errichtet werden:

- a. beim Gebäude im Baubereich B1 dürfen die bestehenden Erker und bestehenden Balkone erhalten und umgebaut werden;
- b. bei Gebäuden im Baubereich B2 Gebäudevorsprünge wie Erker, Balkone und dergleichen vorbehältlich der Baulinien bis zu einer Tiefe von 2 m;
- c. besondere Gebäude wie Velounterstände, Witterungsschutz für Pausenplatz oder Schöpfe im Umfang von maximal 250 m²;
- d. Elemente der Aussenraumgestaltung wie Mauern, Treppen und Sitzgelegenheiten.

Baubereiche U1 und U2 Art. 9 ¹ In den Baubereichen U1 und U2 sind Gebäude und Gebäudeteile ohne anrechenbare Geschossfläche sowie Terrainaufschüttungen erlaubt, soweit sie vollständig unter der Kote von 511,00 m ü. M. liegen.

² Die Bauten müssen in die Terraingestaltung integriert werden.

³ Ostseitig von U1 und U2 sind untergeordnete Öffnungen für Zugänge und die Belichtung zulässig.

Art. 10 Der gewachsene Boden für die Baubereiche B1, B2 sowie B3 wird bei einer Höhenkote von maximal 511,00 m ü. M. definiert. Gewachsener Boden

Art. 11 Die im Situationsplan, inklusive Schnittplänen, festgelegten maximalen Höhenkoten in Meter über Meer dürfen nur durch Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie mit einer maximalen Höhe von 1,20 m, Kamine, Liftüberfahrten, Antennenanlagen sowie kleinere technische Aufbauten überschritten werden. Maximale Höhenkoten von Gebäuden

Art. 12 ¹ Im Baubereich B1 sind maximal zwei Vollgeschosse, ein anrechenbares Untergeschoss sowie ein anrechenbares Dachgeschoss zulässig. Geschosszahl

² Im Baubereich B2 sind maximal drei Vollgeschosse und ein anrechenbares Untergeschoss zulässig.

³ Im Baubereich B3 ist maximal ein Vollgeschoss und ein anrechenbares Untergeschoss zulässig.

Art. 13 Für die Baubereiche B1, B2 und B3 gilt eine zulässige anrechenbare Geschossfläche gemäss PBG⁶ von maximal 2000 m² über alle Geschosse. Ausnützung

Art. 14 Für Neubauten und wesentliche Veränderungen an Bestandesbauten ist ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren durchzuführen. Wettbewerbspflicht

Art. 15 Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien, Farben und Beleuchtung. Gestaltung

Art. 16 ¹ Im Baubereich B1 ist ein Schrägdach vorzusehen, mit Firstrichtung rechtwinklig zum Kapfsteig. Dächer

² Im Baubereich B2 ist die Dachform und die Firstrichtung frei.

³ Im Baubereich B3 ist ein Flachdach vorzusehen.

Art. 17 Im Baubereich B1 sind Dachaufbauten auf einer Breite von maximal zwei Dritteln der betreffenden Fassadenlänge zulässig. Dachaufbauten

⁶ vom 7. September 1975, LS 700.1.

Pausen- und Spielfläche Art. 18 Die Pausen- und Spielfläche umfasst die Aussenanlagen der Schule wie Pausenplätze, Spielwiesen und Wege. Ein möglichst hoher Anteil der Flächen soll versickerungsfähig ausgestaltet werden.

Terrainveränderung Art. 19 ¹ Bei Terrainveränderungen sind ein harmonischer Geländeverlauf und die Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung sicherzustellen.

² Abgrabungen entlang von Rübenweg und Kapfsteig sind maximal bis Strassenniveau zulässig.

C. Erschliessung und Parkierung

Erschliessung Art. 20 ¹ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt an der im Situationsplan bezeichneten Stelle.

² Für den Baubereich B2 ist zusätzlich eine untergeordnete Anlieferung für Lieferwagen zulässig.

Parkierung Art. 21 ¹ Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Personenwagen, Motorräder und leichte Zweiräder bestimmt sich nach der zum Zeitpunkt des baurechtlichen Entscheids für die Stadt Zürich geltenden Verordnung über private Fahrzeugabstellplätze (Parkplatzverordnung, PPV)⁷.

² Abstellplätze können oberirdisch angeordnet werden. Von den gemäss PPV notwendigen Parkplätzen können maximal 6 Abstellplätze auf Privatgrund entlang des Kapfsteigs oder Rübenwegs angeordnet werden. Übrige notwendige Parkplätze sind auf dem Baubereich U1 anzuordnen.

³ Gestützt auf ein Mobilitätskonzept kann der minimale Parkplatzbedarf gegenüber der Parkplatzverordnung reduziert werden.

D. Umwelt

Abfallentsorgung Art. 22 Für die Bewirtschaftung der im Gestaltungsplangebiet anfallenden Abfälle sind die nötigen Flächen auszuscheiden und die erforderlichen Einrichtungen zu schaffen.

Lärmschutz Art. 23 ¹ Das Gestaltungsplangebiet ist der Lärmempfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 der Lärmschutz-Verordnung⁸ zugeordnet.

² Schulräume sind soweit möglich so anzuordnen, dass sie nicht zur Witikonerstrasse hin gelüftet werden müssen.

⁷ vom 16. Dezember 2015, AS 741.500.

⁸ vom 15. Dezember 1986, SR 814.41.

³ Lärmempfindliche Räume haben zumindest am Lüftungsfenster die Immissionsgrenzwerte einzuhalten.

Art. 24 ¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz⁹ zu optimieren. Die Begrünung erfolgt mit einer standortgerechten Bepflanzung mit vorwiegend einheimischen Arten. Ökologischer Ausgleich

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

Art. 25 ¹ Das im Gestaltungsplangebiet anfallende, unverschmutzte Regenwasser ist gemäss generellem Entwässerungsplan der Stadt Zürich¹⁰ sowie nach der VSA-Richtlinie «Regenwasserentsorgung» gemäss Anhang Ziffer 2.73 zur Besonderen Bauverordnung I¹¹ und der «Richtlinie und Praxishilfe Regenwasserentsorgung»¹² des AWEL in der Fassung vom Februar 2013 in geeigneter Weise über Versickerungs- und Retentionsflächen dem Grundwasser zuzuführen. Entwässerung

² Regenwasser, das nicht versickert werden kann oder darf, ist im Sinne von Art. 7 des Gewässerschutzgesetzes¹³ und nach Massgabe des generellen Entwässerungsplans der Stadt Zürich¹⁴ abzuleiten.

Art. 26 ¹ Neubauten müssen die Anforderungen der Wärmedämmvorschriften der Baudirektion des Kantons Zürich¹⁵, Ausgabe 2009, Abschnitt II. Teil 1, um mindestens 30 Prozent unterschreiten oder mindestens dem Grenzwert für den gewichteten Energiebedarf (Endenergie für Raumwärme, Warmwasser und Lüftung) des Minergie-P-Standards¹⁶ entsprechen. Energie

⁹ vom 16. Januar 1991, SR 451.1.

¹⁰ Bezugsquelle: ERZ Entsorgung + Recycling Zürich, Entwässerung, Bändlistrasse 108, 8010 Zürich. Einsehbar bei ERZ, Entwässerung.

¹¹ vom 6. Mai 1981, LS 700.21.

¹² «Richtlinie und Praxishilfe Regenwasserentsorgung» des AWEL 2005. Bezugsquelle: Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft AWEL, Abteilung Gewässerschutz, Sektion Grundwasser und Wasserversorgung, Weinbergstrasse 17, 8090 Zürich. Einsehbar bei ERZ Entsorgung + Recycling Zürich, Kunden Service Center Sauberes Wasser, Bändlistrasse 108, 8010 Zürich.

¹³ vom 24. Januar 1991, SR 814.20.

¹⁴ Bezugsquelle: ERZ Entsorgung + Recycling Zürich, Entwässerung, Bändlistrasse 108, 8010 Zürich. Einsehbar bei ERZ, Entwässerung.

¹⁵ Anhang Ziff. 1.11 zur Besonderen Bauverordnung I (BBV I), LS 700.21.

¹⁶ Bezugsquelle: Geschäftsstelle Minergie, Steinerstrasse 37, 3006 Bern. Einsehbar beim Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft AWEL, Abteilung Energie, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich.

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

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

Oberflächen-
abfluss

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

E. Schlussbestimmungen

Inkrafttreten

Art. 28 Der Stadtrat setzt diesen Gestaltungsplan nach Rechtskraft der Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft¹⁷.

¹⁷ Genehmigt durch die Baudirektion des Kantons Zürich am 17. September 2019; Inkrafttreten 17. Februar 2020 (STRB Nr. 1038/2019).



Privater Gestaltungsplan Rafaelschule

Zürich – Hirslanden, Kreis 7, Kanton Zürich

Situationsplan, 1:500

15. August 2018

Die Grundeigentümerin	
Heilpädagogische Tagesschule Stiftung Rafaelschule Kapfsteig 64 8032 Zürich	
Die Stiftungsratspräsidentin:	 Zürich,
Der Stiftungsrat:	 Zürich,
Vom Gemeinderat zugestimmt mit GRB Nr. 934 vom 27. Februar 2019	
Im Namen des Gemeinderats:	
Die Präsidentin / Der Präsident:	
Die Sekretärin / Der Sekretär:	
Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. 0908/19 vom 17. September 2019	
Für die Baudirektion:	
In Kraft gesetzt mit STRB Nr. 1038 vom 20. November 2019 auf den 17. Februar 2020	

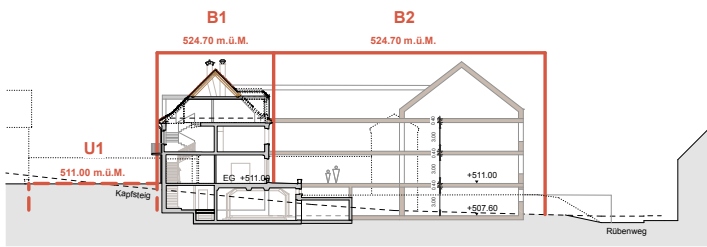
Erstellung und Druck: 15. August 2018

Festlegungen

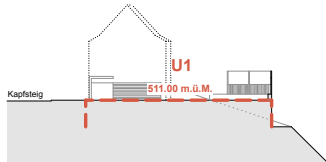
	Geltungsbereich
	Baubereiche Hauptbauten
	Baubereiche U1, U2
	Veloabstellplätze (ungefähre Lage)
	Erschliessung (ungefähre Lage)
	Vorgartenbereich
	Pausen- und Spielfläche

Informationsinhalte

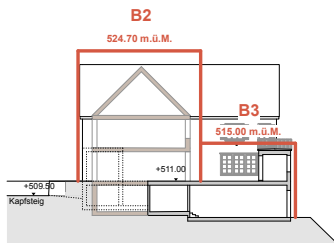
	Verkehrsbaulinie
	Statische Waldgrenze
	Waldabstandslinie
	Abbruch bestehende Bauten und Anlagen
	Machbarkeitsstudie
	bestehende Gebäude
	Wald
	Gewässer



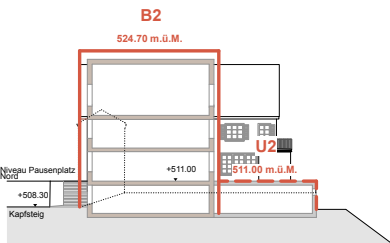
Schnitt A-A



Schnitt B-B



Schnitt C-C



Schnitt D-D

Koordinatenverzeichnis Baubereiche
(Amtliche Vermessung LV95)

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

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



10159_08_180815_GP.vwx

