



Referenz-Nr.: ARE 20-1718

Kontakt: Christian Werlen, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 41 90, www.are.zh.ch

1/7

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung «Universität Zürich-Irchel» – Teilweise Nichtgenehmigung

Gemeinde **Zürich**

- Massgebende - Zonenplan Mst. 1:5000 vom 6. März 2019
Unterlagen - Auszug der Bauordnung (Art. 4, 22 und 81) vom 25. März 2020
- Ergänzungsplan Hochhausgebiete vom 6. März 2019
 - Ergänzungsplan Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht vom 25. März 2020
 - Bericht nach Art. 47 RPV vom 6. März 2019
 - Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen vom 6. März 2019

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Mit der «Zweistandortstrategie» beabsichtigt die Universität Zürich (UZH) eine Konsolidierung der Nutzungen an den beiden Standorten «Zentrum» und «Irchel». Zudem ist mit steigenden Studierenden- und Angestelltenzahlen der UZH zu rechnen. Für den Standort Irchel ergibt sich dadurch ein erheblicher Ausbau- und Erneuerungsbedarf.

Aufbauend auf einem Testplanungsverfahren wurde ein Masterplan mit zugehöriger Umsetzungsagenda entwickelt. Dieser enthält die Leitplanken für die langfristige räumliche Entwicklung des Standortes Campus Irchel. Dem Masterplan haben der Regierungsrat mit Beschluss vom 1. Oktober 2014 (RRB Nr. 1063/2014) und der Stadtrat mit Beschluss vom 19. November 2014 (StRB Nr. 992/2014) zugestimmt. Darauf folgende Vertiefungsstudien haben die Inhalte des Masterplans präzisiert und weiterentwickelt. Es waren dies die Vertiefungen «Verkehrsnachweis», «Objektstrategie UZI 1» und «Städtebau». Vom November 2015 bis März 2016 wurde ein Richtprojekt erarbeitet, welches eine nachhaltige, qualitativ hochstehende bauliche Entwicklung der Anlage sicherstellen soll.

Als erster Schritt zur planungsrechtlichen Umsetzung des Masterplans wurde die Gebietsplanung Universität Zürich-Irchel in den kantonalen Richtplan aufgenommen (Pt. 6.2.4, festgesetzt durch den Kantonsrat am 22. Oktober 2018).

Auf der Basis dieses Richtplaneintrags sollen nun in der Nutzungsplanung folgende Instrumente angepasst bzw. eingeführt werden, um die Umsetzung der Weiterentwicklung der Universität Zürich-Irchel zu ermöglichen und die städtebaulichen Überlegungen des Richtprojekts grundeigentümergebunden zu sichern:



1. Aufhebung kantonale Freihaltezone
2. Anpassung Perimeter der Zone für öffentliche Bauten (inkl. der dazugehörigen Bestimmungen in der Bau- und Zonenordnung [BZO])
3. Festsetzung neue kommunale Freihaltezone Parkanlagen und Plätze (FP)
4. Anpassung Ergänzungsplan Hochhausgebiete
5. Festsetzung neue Gestaltungsplanpflicht mit Ergänzungsplan «Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht Universität Zürich-Irchel»
6. Festsetzung kantonaler Gestaltungsplan «Campus Irchel»

Mit der vorliegenden Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung sollen nun die obgenannten Punkte 2 bis 5 umgesetzt werden, welche im Zuständigkeitsbereich der Stadt Zürich liegen. Die Festsetzung der übrigen Planungsvorlagen (Punkte 1 und 5) durch die Baudirektion erfolgen zeitlich koordiniert mit separaten Verfügungen

Festsetzung Der Gemeinderat der Stadt Zürich setzte mit Beschluss vom 6. Mai 2020 die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «Universität Zürich-Irchel» fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats vom 27. August 2020 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 25. August 2020 ersucht die Stadt Zürich um Genehmigung der Vorlage und bestätigt, dass die Frist für das fakultative Referendum unbenutzt abgelaufen ist.

Anhörung Da gemäss nachfolgenden Ausführungen ein Teil der eingereichten Vorlage nicht genehmigt werden kann, bedarf es zur Wahrung des rechtlichen Gehörs vor dem abschliessenden Genehmigungsentscheid einer Anhörung der betroffenen Gemeinde.

Mit Schreiben vom 13. Oktober 2020 wurde die Stadt Zürich angehört. Das Hochbaudepartement der Stadt Zürich nahm mit Schreiben vom 18. November 2020 Stellung.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der
Vorlage

Die vorliegende Planung setzt diejenigen Punkte aus dem Masterplan Campus Irchel bzw. dem kantonalen Richtplaneintrag «Universität Zürich-Irchel» um, welche in der Kompetenz der Stadt Zürich liegen. Dabei soll einerseits die Zone für öffentliche Bauten an die gemäss Richtprojekt zu überbauenden Bereiche des Campus Irchel angepasst werden. Des Weiteren soll die bestehende Spezialzone «UNI-Irchel» mit ihren drei Teilbereichen I, II und III aufgehoben und durch Zonen für öffentliche Bauten (Oe2, Oe4 und Oe6) gemäss Art. 24a BZO ersetzt werden.

Der Irchelpark soll von einer (allgemeinen) Freihaltezone in eine Freihaltezone Parkanlagen und Plätze (FP) umgezont werden, weil diese Zone der bestehenden und künftigen Nutzung besser gerecht wird. Durch die Anpassung der Zone für öffentliche Bauten wird die Freihaltezone um rund 43'900 m² vergrössert.



Da sich die Abgrenzung zwischen der Zone für öffentliche Bauten und der Freihaltezone ändern soll, ist entsprechend ein Abgleich mit dem Ergänzungsplan Hochhausgebiete vorzunehmen. Während die Bereiche der Zone für öffentliche Bauten westlich des Staatsarchivs dem Hochhausgebiet III zugeteilt werden, wird im Teilgebiet «Irchel Süd» (ehemaliger Strickhof) das Hochhausgebiet III gemäss der städtebaulichen Vertiefung reduziert.

Schliesslich soll auf Antrag des Gemeinderats der Stadt Zürich der gesamte Perimeter der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt werden. Damit verbunden sind Ergänzungen in Art. 4, Art. 22 und Art. 81 BZO.

Ergebnis der
Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 25. Juli 2017 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde entsprochen.

Die Vorlage wurde nach der kantonalen Vorprüfung durch den Gemeinderat angepasst. So wurde einerseits die Gestaltungsplanpflicht (Art. 4 Abs. 13 BZO) und andererseits die zusätzlichen Bestimmungen von Art. 22 Abs. 2 BZO und Art. 81 Abs. 2 BZO aufgenommen. Zu diesen Ergänzungen sind folgende Ausführungen notwendig:

Gestaltungsplanpflicht

Gemäss § 48 Abs. 3 PBG kann mit der Zonenzuweisung festgelegt werden, dass für bestimmte Teilbereiche ein Gestaltungsplan aufgestellt werden muss, wenn ein wesentliches öffentliches Interesse besteht (beispielsweise des Ortsbild- und Landschaftsschutzes, des Aussichtsschutzes, des Immissionsschutzes oder ein solches an einer differenzierten baulichen Verdichtung). Die zur Genehmigung eingereichten Unterlagen enthalten keine Aussagen, wie das wesentliche öffentliche Interesse für die Statuierung der Gestaltungsplanpflicht begründet wird. Im Rahmen der Anhörung hat sich das Hochbaudepartement der Stadt Zürich folgendermassen zum öffentlichen Interesse geäussert:

«Der Gemeinderat verfolgt mit den in der BZO vorgenommenen Festlegungen lokalklimatische Anliegen. Mit der geplanten Entwicklung sollen die über das Planungsgebiet hinaus wichtigen Kaltluftleitbahnen erhalten, eine gute Durchlüftung des Planungssperimeters und angrenzender Stadtgebiete sichergestellt und die Hitzebelastung reduziert werden. Weiter sollen die im Rahmen der Innentwicklung hoch gewichteten Interessen für das qualitativ hochwertige und ökologisch wertvolle Frei- und Erholungsräume auf kommunaler Stufe gesichert werden. In diesem Sinne können die Berücksichtigung spezifischer lokalklimatischer Anliegen und die ausreichende Bereitstellung von Frei- und Erholungsraum genügende öffentliche Interessen im Sinne von § 48 Abs. 3 PBG darstellen.»

Im vorliegenden Fall wird das wesentliche öffentliche Interesse nicht rechtsgenügend dargelegt. Das Baurekursgericht hat sich zum Thema des wesentlichen öffentlichen Interesses geäussert und die Festsetzung einer Gestaltungsplanpflicht mangels eines wesentlichen öffentlichen Interesses im Sinne von § 48 Abs. 3 PBG als unrechtmässig beurteilt (vgl. hierzu Entscheid vom 13. September 2019, BRGE I Nr. 0117/2019).

Bezüglich dem Thema der Bereitstellung von Frei- und Erholungsraum sind folgende



Punkte für die Beurteilung der Baudirektion als Genehmigungsinstanz ausschlaggebend:

- Im Rahmen der verschiedenen Planungen zum Campus Irchel wird die heute bestehende kantonale Freihaltezone in eine kommunale Freihaltezone Parkanlagen und Plätze umgezont. Dabei wird die Fläche der Freihaltezone gegenüber dem heutigen Zustand sogar um fast 45'000 m² vergrössert. Mit dieser Festlegung wird einerseits dem Erholungsgebiet gemäss regionalem Richtplan sowie den oben genannten Anliegen hinsichtlich der Freiraumsicherung genügend Rechnung getragen. Es ist daher nicht erkennbar, gestützt auf welche Grundlage und mit welchem Zweck eine Gestaltungsplanpflicht u.a. über den Perimeter der zukünftigen Freihaltezone Parkanlagen und Plätze gelegt werden soll; zumal die Bebaubarkeit dieser Fläche bereits durch die Grundzonierung klar beschränkt ist.
- Zudem kann darauf hingewiesen werden, dass für den Irchelpark am 5. Juni 2020 ein Schutzvertrag zwischen Stadt und Kanton abgeschlossen wurde, welcher die zulässigen Nutzungs- und Bebauungsmöglichkeiten weiter differenziert, um den ökologisch wertvollen Flächen genügend gerecht zu werden.

Hinsichtlich der lokalklimatischen Anliegen sind folgende Punkte zu beachten:

- Für die Sicherung von Kaltluftleitbahnen oder für Massnahmen zur Hitzeminderung bestehen derzeit weder in der Richtplanung (aller Stufen) noch im PBG Grundlagen. Dementsprechend fehlt eine rechtliche Grundlage, eine Gestaltungsplanpflicht basierend auf dem Thema des Lokalklimas zu deklarieren.
- Im Rahmen der vorliegenden Revision des Zonenplans wird die Zone für öffentliche Bauten und somit auch die Bebaubarkeit gegen Süden begrenzt. Zudem wird im Bereich des Spitalerbachs zwischen den Teilgebieten Irchel-Mitte und Irchel-Nord weiterhin eine Freihaltezone festgelegt. Dadurch wird ein Zusammenwachsen von Irchel-Mitte und Irchel-Nord bereits in der Grundordnung verhindert. Es können somit auf diesem Abschnitt keine Bauten realisiert werden, welche den bestehenden Kaltluftstrom hangabwärts zur Winterthurerstrasse komplett unterbrechen würden. Dem Anliegen der Sicherung der Kaltluftleitbahn wird damit bereits ausreichend Rechnung getragen.
- Parallel zur vorliegenden Revision der kommunalen Nutzungsplanung wird ein kantonaler Gestaltungsplan für das Areal des Campus Irchel festgesetzt. In den Vorschriften des kantonalen Gestaltungsplans werden die Anliegen des Gemeinderats bereits aufgenommen und im Sinne einer Selbstverpflichtung folgendes festgelegt:

«Die Bauten und Anlagen sowie Freiräume sind so zu gestalten, dass die Durchlüftungsbahnen möglichst erhalten bleiben oder kompensatorisch berücksichtigt werden und eine übermässige Aufwärmung der Umgebung vermieden werden kann. Im Freiraumkonzept ist aufzuzeigen, welche Auswirkungen die geplanten Neubauten und Veränderungen im Freiraum auf das Lokalklima haben und wie allfällige, negative Auswirkungen kompensiert werden können.»



In Anbetracht der geltenden Rechtsprechung, wonach das wesentliche öffentliche Interesse an einer Gestaltungsplanpflicht fundiert begründet werden muss, und gemäss den obigen Erwägungen kann die vorliegende Gestaltungsplanpflicht gemäss Art. 4 Abs. 13 BZO demnach nicht genehmigt werden.

Art. 22 Abs. 2 BZO

In Art. 22 Abs. 2 BZO sollen verschiedene Vorgaben für die Zone für öffentliche Bauten bei der UNI-Irchel festgeschrieben werden. Dabei geht es um die Gestaltung und die Qualitätsanforderungen der Freiräume, um die Sicherung von Vernetzungskorridoren sowie um Vorgaben zu stadtklimatischen Belangen. Gemäss § 60 Abs. 3 PBG kann die BZO für Zonen für öffentliche Bauten Vorschriften im Rahmen dieses Gesetzes aufstellen. Das PBG enthält hingegen keine gesetzlichen Grundlagen, welche die Vorgaben von Art. 22 Abs. 2 lit. a bis e BZO rechtfertigen könnten. Somit würde mit der vorliegenden BZO-Revision eine Zone für öffentliche Bauten geschaffen, welche die betroffene Grundeigentümerschaft über Gebühr einschränkt bzw. belastet. Für Art. 22 Abs. 2 BZO fehlt somit die notwendige Rechtsgrundlage, weshalb dieser Artikel nicht genehmigt werden kann.

Art. 81 Abs. 2 BZO

Gemäss Art. 81 Abs. 2 BZO ist der Irchelpark mit seiner hohen Erlebnisqualität und seinem hohen ökologischen Wert uneingeschränkt zu erhalten und weiter zu entwickeln. Hierbei handelt es sich um eine Sonderbestimmung für die kommunalen Freihaltezonen in Kap. J der BZO. Aus den eingereichten Unterlagen ist der Zweck dieser Bestimmung nicht eindeutig erkennbar.

In erster Linie gilt es festzuhalten, dass Art. 81 Abs. 2 BZO in Konflikt mit dem kantonalen Richtplaneintrag zur Gebietsplanung Universität Zürich-Irchel steht (vgl. Pt. 6.2.4). Gemäss diesem soll der Irchelpark-West zwar als Park erhalten und von Neubauten frei bleiben, eine allfällige Ergänzung im Bereich der bestehenden Sportanlagen wird aber zugelassen. Somit steht die «uneingeschränkte Erhaltung» mit den Entwicklungsabsichten gemäss kantonalem Richtplan im Widerspruch.

Im Übrigen handelt es sich beim Irchelpark um ein Objekt des Inventars der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung. Gemäss § 204 PBG haben der Staat, die Gemeinden sowie jene Körperschaften, Stiftungen und selbstständigen Anstalten des öffentlichen und des privaten Rechts, die öffentliche Aufgaben erfüllen, in ihrer Tätigkeit dafür zu sorgen, dass Schutzobjekte geschont und, wo das öffentliche Interesse an diesen überwiegt, ungeschmälert erhalten bleiben. Gemäss § 205 PBG erfolgt der Schutz durch: a. Massnahmen des Planungsrechts, b. Verordnung, insbesondere bei Schutzmassnahmen, die ein grösseres Gebiet erfassen, c. Verfügung, d. Vertrag. Im vorliegenden Fall soll der Irchelpark einer Freihaltezone Parkanlagen und Plätze (FP) zugewiesen werden, welche eine Überbauung des Irchelparks grundsätzlich verhindert. Darüber hinaus wurde zwischen Stadt und Kanton am 5. Juni 2020 ein Schutzvertrag zum Irchelpark unterzeichnet. Dem inventarisierten Objekt wird mit diesen Schutzmassnahmen somit Genüge getan. Art. 81 Abs. 2 BZO trägt somit nichts Zusätzliches zum Schutz des Irchelparks bei. Zudem ist unklar, wie sich Art. 81 Abs. 2 zu Art. 81 Abs. 1 BZO bzw. zur Bewilligungspraxis in den Freihaltezonen Parkanlagen und Plätzen (FP) verhält.



Art. 81 Abs. 2 PBG hält demzufolge einerseits den gemäss § 16 PBG erforderlichen planerischen Stufenbau nicht ein und kann andererseits § 5 PBG insofern nicht erfüllen, als dass diese Bestimmung nicht zweckmässig ist.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis teilweise als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG).

Nicht genehmigt werden:

- Ergänzungsplan «Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht Universität Zürich-Irchel»
- Art. 4 Abs. 13 BZO
- Art. 22 Abs. 2 BZO
- Art. 81 Abs. 2 BZO

Durch diese Nichtgenehmigung entsteht im genehmigungsfähigen Teil der Vorlage keine Regelungslücke (Dispositiv I).

Hinweise zur Ergreifung
von allfälligen
Rechtsmitteln

In Bezug auf die allfällige Ergreifung von Rechtsmitteln ergehen folgende Hinweise:

Durch die genehmigten Festlegungen (Dispositiv I) ist die Stadt Zürich nicht beschwert. Weiteren betroffenen Privaten und Verbänden steht jedoch der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG).

Bezüglich der nichtgenehmigten Teile der Vorlage ist die Stadt Zürich zum Rekurs legitimiert. Scheitert eine Planänderung im Genehmigungsverfahren, hängen die Anfechtungsmöglichkeiten von rekurslegitimierten Dritten davon ab, ob die Nichtgenehmigung eine zwingende Nachfolgefestlegung auslöst (§§ 19 Abs. 1 lit. a in Verbindung mit § 19a Abs. 1 Verwaltungsrechtspflegegesetz [VRG]; BRGE IV Nr. 0150/2016 vom 24. November 2016). Die Nichtgenehmigung kann jedoch durch Dritte angefochten werden, wenn der Zwischenentscheid einen nicht wiedergutzumachenden Nachteil bewirken kann bzw. wenn die Gutheissung des Rekurses sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde (§ 19a Abs. 2 VRG). Das Baurekursgericht prüft die formellen Voraussetzungen von Amts wegen.

Die Nichtgenehmigung von Art. 4 Abs. 13, Art. 22 Abs. 2 und Art. 81 Abs. 2 BZO ist keiner Nachfolgeregelung zugänglich (Dispositiv II). Es handelt sich demnach um eine verfahrensabschliessende Anordnung, die mit Rekurs angefochten werden kann. Die Nachführung der Bau- und Zonenordnung nach Rechtskraft von Dispositiv II bedarf keiner erneuten Genehmigung durch die Baudirektion.

Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Stadt Zürich zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen. Die Stadt Zürich wird eingeladen, im Publikationstext Hinweise anzubringen, inwieweit die teilweise nichtgenehmigten Inhalte eine verfahrensabschliessende Anordnung darstellen.



Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «Universität Zürich-Irchel», welche der Gemeinderat der Stadt Zürich mit Beschluss vom 6. Mai 2020 festgesetzt hat, wird unter Vorbehalt von Dispositiv II genehmigt.
- II. Der Ergänzungsplan «Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht Universität Zürich-Irchel» sowie die Bestimmungen Art. 4 Abs. 13 BZO, Art. 22. Abs. 2 BZO und Art. 81 Abs. 2 BZO werden nicht genehmigt (keine Nachfolgeregelung möglich).
- III. Gegen diese Verfügung kann im Sinne der Erwägungen innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich Rekurs erhoben werden. Die Rekursschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.
- IV. Die Stadt Zürich wird eingeladen
 - Dispositiv I und II sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
 - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen;
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
 - die BZO im Sinne dieser Erwägung anzupassen;
 - nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen;
- V. Mitteilung an
 - Stadt Zürich (unter Beilage von sieben Dossiers)
 - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Stadt Zürich, Geomatik+Vermessung, Weberstrasse 5, 8004 Zürich
(Katasterbearbeiterorganisation KBO)

Baudirektion

Auszug aus dem Beschlussprotokoll 94. Ratssitzung vom 6. Mai 2020

2410. 2019/124

Weisung vom 03.04.2019:

Amt für Städtebau, Teilrevision Bau- und Zonenordnung, «Universität Zürich-Irchel», Zürich-Oberstrass und Zürich-Unterstrass, Kreis 6, Kanton Zürich, Änderung Zonenplan, Aufhebung Art. 22 Bauordnung, Änderung Ergänzungsplan Hochhausgebiete

Redaktionslesung

Die Redaktionskommission (RedK) beantragt einstimmig Zustimmung zur redaktionellen Bereinigung des Gemeinderatsbeschlusses Nr. 2221 vom 26. Februar 2020:

Zustimmung: Präsident Mark Richli (SP), Referent; Isabel Garcia (GLP), Patrick Hadi Huber (SP), Dr. Bernhard im Oberdorf (SVP), Simon Kälin-Werth (Grüne), Mischa Schiwow (AL), Corina Ursprung (FDP)
Abwesend: Ernst Danner (EVP)

Der Präsident der Redaktionskommission begründet die Anträge der Redaktionskommission.

Es werden keine Anträge aus dem Rat gestellt.

Der Rat stimmt dem bereinigten Antrag der RedK stillschweigend zu.

Schlussabstimmung über die bereinigten Dispositivziffern 1–3

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Zustimmung zu den bereinigten Dispositivziffern 1–3.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung der bereinigten Dispositivziffern 1–3.

2 / 3

Mehrheit: Gabriele Kisker (Grüne), Referentin; Präsident Patrick Hadi Huber (SP), Vizepräsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Dr. Florian Blättler (SP), Brigitte Fürer (Grüne), Nicole Giger (SP), Thomas Kleger (FDP), Andrea Leitner Verhoeven (AL), Dr. Christian Monn (GLP), Andri Silberschmidt (FDP)
Minderheit: Thomas Schwendener (SVP), Referent; Emanuel Eugster (SVP)
Abwesend: Dr. Mathias Egloff (SP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 115 gegen 0 Stimmen (bei 1 Enthaltung) zu.

Schlussabstimmung über die Dispositivziffer 4

Die SK HBD/SE beantragt Zustimmung zur Dispositivziffer 4.

Zustimmung: Gabriele Kisker (Grüne), Referentin; Präsident Patrick Hadi Huber (SP), Vizepräsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Dr. Florian Blättler (SP), Emanuel Eugster (SVP), Brigitte Fürer (Grüne), Nicole Giger (SP), Thomas Kleger (FDP), Andrea Leitner Verhoeven (AL), Dr. Christian Monn (GLP), Thomas Schwendener (SVP), Andri Silberschmidt (FDP)
Abwesend: Dr. Mathias Egloff (SP)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK HBD/SE mit 117 gegen 0 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Damit ist beschlossen:

1. a) Der Zonenplan Mst. 1:5000 wird gemäss Planbeilage, datiert vom 6. März 2019, geändert.
b) Die Bauordnung wird gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 6. Mai 2020 geändert.
c) Der Ergänzungsplan Hochhausgebiete Mst. 1:12 500 wird gemäss Planbeilage, datiert vom 6. März 2019, geändert.
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an den Festsetzungen 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.
3. Vom Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen (Beilage, datiert vom 6. März 2019) wird zustimmend Kenntnis genommen.

Unter Ausschluss des Referendums:

4. Vom Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (Beilage, datiert vom 6. März 2019) wird Kenntnis genommen.

3 / 3

AS 700.100

Die Bauordnung wird wie folgt geändert:

Gestaltungsplanpflicht	Art. 4 Abs. 1–12 unverändert. ¹³ Mit Gestaltungsplänen wird im Gebiet UNI-Irchel sichergestellt, dass innerhalb des jeweiligen Gestaltungsplanperimeters eine zweckmässige Feinerschliessung sowie städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete und nachhaltige Überbauungen und Aussenräume von hoher Qualität geschaffen werden; in den Gestaltungsplänen werden die in Art. 22 Abs. 2 und Art. 81 Abs. 2 festgehaltenen Vorgaben berücksichtigt.
UNI-Irchel	Art. 22 ¹ Es gelten die Grundmasse gemäss Zonenplan und Vorschriften in Art. 24a. ² Zusätzlich sind folgende Vorgaben zu beachten: a. Generell sollen die Qualitäten der Grünräume im Gebiet UNI-Irchel ökologisch wertvoll, langfristig und differenziert weiterentwickelt und erlebbar gemacht werden. b. Innenhöfe werden als Teil des Grünraumkonzepts öffentlich zugänglich ausgestaltet. c. Vernetzungskorridore sind zu sichern und qualitativ aufzuwerten. d. Hitzebildungen sind zu vermeiden. e. Die Gebäudevolumen sind so auszurichten, dass eine gute Durchlüftung sichergestellt ist und Durchlüftungsbahnen oder Kaltluftströme nicht unterbrochen oder abgelenkt werden.
Zweckbestimmung	Art. 81 ¹ [...] ² Der Irchelpark ist mit seiner hohen Erlebnisqualität und seinem hohen ökologischen Wert uneingeschränkt zu erhalten und weiter zu entwickeln.

Mitteilung an den Stadtrat sowie amtliche Publikation am 13. Mai 2020 gemäss Art. 12 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist: 13. Juli 2020)

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 3. April 2019

Amt für Städtebau, Teilrevision Bau- und Zonenordnung, «Universität Zürich-Irchel», Zürich-Oberstrass und Zürich-Unterstrass, Kreis 6, Kanton Zürich, Änderung Zonenplan, Aufhebung Art. 22 Bauordnung, Änderung Ergänzungsplan Hochhausgebiete

1. Zweck der Vorlage

Der Standort Irchel der Universität Zürich soll im Sinne eines «Gesamtcampus» erneuert, verdichtet und ausgebaut werden. Basierend auf dem Masterplan von 2014 wurden die Zielsetzungen und Rahmenbedingungen im kantonalen Richtplan (Teilrevision 2015, vom Kantonsrat festgesetzt am 22. Oktober 2018) festgehalten. Mit der vorliegenden Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO-Teilrevision) «Universität Zürich-Irchel» wird die Nutzungsplanung (Grundstücke Kat.-Nrn. OB4285, OB4264, OB4319, UN4789, UN4694, UN4698) an den kantonalen Richtplan angepasst. Dadurch wird die notwendige planungs- und baurechtliche Grundordnung für die vorgesehene bauliche Entwicklung des Campus Irchel geschaffen.

2. Anlass und Hintergrund

Um national und international konkurrenzfähig zu bleiben, will die Universität Zürich (UZH) in Zukunft ihre Nutzungen an den beiden Standorten «Zentrum» und «Irchel» konsolidieren und weiterentwickeln. Diese «Zwei-Standort-Strategie» der UZH hat u. a. das Ziel, die Zusammenarbeit und Synergienutzung der Wissensdisziplinen durch ein thematisch sinnvolles Clustering zu verbessern und zu fördern. Durch die ausgewogene Verteilung von Mitarbeitenden und Studierenden an beiden Standorten gewinnt die UZH zudem an betrieblicher Effizienz. Dabei soll der Standort Irchel im Sinne eines «Gesamtcampus» erneuert, verdichtet und ausgebaut werden. Die vorhandenen städtebaulichen Qualitäten des «Campus Irchel» sollen dabei bewahrt und weiterentwickelt werden. Um den Ausbau- und Erneuerungsbedarf der UZH zu planen und zu koordinieren, führte das Amt für Raumentwicklung der Baudirektion Kanton Zürich im Auftrag der Bildungsdirektion und der UZH eine Gebietsplanung durch. In die Planung mit eingebunden waren die Stadt Zürich und das Staatsarchiv des Kantons Zürich. Die Eckwerte und Rahmenbedingungen der Gebietsplanung wurden im Masterplan Campus Irchel vom Juni 2014 festgehalten und mittels kantonalem Richtplaneintrag (Teilrevision 2015) am 22. Oktober 2018 vom Kantonsrat festgesetzt. Auf der Stufe Nutzungs- und Sondernutzungsplanung sind drei Massnahmen nötig, um die Ziele von Masterplan und Richtplan umsetzen zu können:

- Anpassung der kantonalen Nutzungszonen (Zuständigkeit Kanton)
- Anpassung der kommunalen Nutzungsplanung (Zuständigkeit Stadt)
- Festsetzung eines kantonalen Gestaltungsplans (Zuständigkeit Kanton)

Basierend auf dem Masterplan und dem Richtplaneintrag wurden für verschiedene Themenbereiche vertiefende Studien durchgeführt. Die Erkenntnisse aus dem Masterplan und den Studien sind als Synthese in ein Richtprojekt eingeflossen. Dieses bildet die Grundlage für den kantonalen Gestaltungsplan, welcher parallel zu dieser Vorlage zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt ist. Abweichungen des Richtprojekts von der Regelbauweise werden im kantonalen Gestaltungsplan geregelt.

3. Planungsrechtliche Situation

Der Perimeter der BZO-Teilrevision «Universität Zürich-Irchel» ist gemäss geltender BZO der Zone für öffentliche Bauten (UNI-Irchel) sowie der kantonalen Freihaltezone (FK) zugewiesen.

Für die Zone für öffentliche Bauten (Oe) gelten die speziellen Vorschriften «UNI-Irchel» gemäss Art. 22 BZO, welche die Grundmasse spezifisch für diese Oe-Zone festlegen. Ausserdem umfasst das Gebiet einen kleinen Bereich in der Wohnzone W2b.

Gemäss dem Ergänzungsplan «Hochhausgebiete» liegt ein Grossteil des Gebiets im Hochhausgebiet III (bis 40 m).

4. Inhalt der BZO-Teilrevision

4.1 Änderung Zonenplan

Anpassung Zone für öffentliche Bauten (Oe) und Zonengrenzen

Basierend auf dem kantonalen Richtplan sowie den im Masterplan bzw. im Richtprojekt konkret festgelegten Baubereichen wird die Zonengrenze für öffentliche Bauten gegenüber der Freihaltezone angepasst. Ausserdem wird die Spezialzone «UNI-Irchel» mit ihren drei Teilbereichen I, II und III aufgehoben bzw. durch Zonen für öffentliche Bauten (Oe2, Oe4 und Oe6) gemäss Art. 24a BZO ersetzt.

Freihaltezone FP

Neben der Anpassung der Zonengrenze für öffentliche Bauten wird auch die Freihaltezone an die Baubereiche gemäss kantonaalem Richtplan und Richtprojekt angepasst. Durch die Anpassung der Zonengrenze bzw. der Reduktion der Zone für öffentliche Bauten (Oe) vergrössert sich die Fläche der Freihaltezone um etwa 43 900 m².

Im regionalen Richtplan ist die Parkanlage Universität Irchel als besonderes Erholungsgebiet B (Parkanlage) ausgewiesen und somit auch zukünftig für die Allgemeinheit zugänglich. Dabei sind die Flächen landschaftsarchitektonisch zu gestalten und für die aktive Erholungsnutzung bestimmt. Damit auch künftig das ganze Spektrum an Nutzungen möglich ist und die Vielfalt der Freiräume beibehalten wird, wird die kantonale Freihaltezone neu der kommunalen Freihaltezone FP (Parkanlagen und Plätze) zugeordnet. Die Aufhebung der kantonalen Freihaltezone im Gebiet Irchel erfolgt in Abstimmung und parallel zur vorliegenden BZO-Teilrevision.

Wohnzone W2b

Ein kleiner Bereich des Irchelparks (rund 1275 m²) an der Frohburgstrasse ist als Wohnzone W2b zonierte, heute aber bereits als Parkfläche ausgestaltet. Früher befand sich an dieser Stelle ein Gebäude. Im regionalen Richtplan ist die Fläche als Besonderes Erholungsgebiet gekennzeichnet (Objekt Nr. 21 Irchel). Entsprechend den übergeordneten Festlegungen wird die betroffene Teilfläche von der W2b in die FP (Freihaltezone Parkanlage und Plätze) umzonierte.

4.2 Änderung Bauordnung (Aufhebung Art. 22 BZO)

Art. 22 BZO «UNI-Irchel» wird aufgehoben. Für die Grundmasse gelten neu die allgemeinen Vorschriften für die Zone für öffentliche Bauten (Oe) gemäss Art. 24a BZO. Die Geschossigkeit und die Grenzabstände bleiben dabei gleich. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden neu über ein anderes Mass geregelt (Gebäudehöhe anstatt Kote für Gesamthöhe), entsprechen aber in etwa der vorherigen Regelung. Neu gelten für das Gebiet eine Ausnutzungs- bzw. eine Baumassenziffer. Bis anhin war die Ausnutzung frei.

4.3 Änderung Ergänzungsplan Hochhausgebiete

Entsprechend den neuen Grenzen der Zone für öffentliche Bauten (Oe) wird das Hochhausgebiet III im Ergänzungsplan Hochhausgebiete angepasst. Dies führt südlich und östlich des Teilgebiets Mitte zu einer Reduktion und westlich zu einer leichten Erweiterung des Hochhausgebiets III (maximal 40 m). Insgesamt wird damit das Hochhausgebiet um etwa 58 800 m² reduziert. Das im Gebiet Campus Irchel geplante Hochhaus (60 m) wird im kantonalen Gestaltungsplan festgelegt.

5. Öffentliches Mitwirkungsverfahren

Die öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG fand vom 19. September 2018 bis am 20. November 2018 statt. Während dieser Auflage wurde eine Einwendung eingereicht. In der Einwendung wird u. a. geltend gemacht, dass die geplante Dichte zu hoch und das vorgesehene Hochhaus dem Ort nicht angemessen seien. Die Auswirkungen auf das umliegende Quartier hinsichtlich Bebauung, Verkehrsaufkommen und Nutzung seien nicht genügend berücksichtigt worden. Für die bauliche Entwicklung des Gebiets Universität Irchel wurde ein sorgfältiger, mehrstufiger Planungsprozess durchgeführt, in welchem die Themen Bebauung, Freiräume, Erschliessung und Parkierung, öffentliche Durchwegung, Erdgeschossnutzungen usw. sorgfältig studiert wurden. In der Beantwortung der Einwendung (vgl. Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen) wird darauf hingewiesen, dass durch die BZO-Teilrevision die Nutzungsmöglichkeiten gemäss heutiger BZO nicht ausgeweitet, sondern eingeschränkt werden, die Freihaltezonen vergrössert werden und das Hochhausgebiet reduziert wird. Zum Standort eines Hochhauses von 60 m sowie zum Thema ergänzende Nutzungen wie z. B. Wohnraum für Studierende, werden im Rahmen dieser Planungsvorlage keine Festlegungen getroffen. Diese Themen werden mit dem kantonalen Gestaltungsplan bearbeitet bzw. festgelegt (vgl. Planungsbericht kantonalen Gestaltungsplan «Campus Irchel»).

6. Vorprüfung durch die kantonalen Behörden

Die BZO-Teilrevision wurde im April 2017 der Baudirektion, Amt für Raumentwicklung (ARE) zur kantonalen Vorprüfung zugestellt. Mit Schreiben vom 25. Juli 2017 stellt das ARE fest, dass die vorliegende Teilrevision der BZO den Erkenntnissen aus den Arbeiten im Rahmen der Gebietsplanung Irchel entspricht. Die Eckwerte des kantonalen sowie des regionalen Richtplans wurden umgesetzt. Unter Beachtung von Hinweisen zur Verordnung über die einheitliche Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) und zur Präzisierung von Kapitel 4 (kommunale Naturschutzobjekte) stellte der Kanton eine Genehmigung in Aussicht. Die Hinweise wurden in der Überarbeitung berücksichtigt.

7. 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 Teilrevision der BZO 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.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. a) Der Zonenplan Mst. 1:5000 wird gemäss Planbeilage, datiert vom 6. März 2019, geändert.**
 - b) Art. 22 Bauordnung wird gemäss Beilage, datiert vom 6. März 2019, aufgehoben.**
 - c) Der Ergänzungsplan Hochhausgebiete Mst. 1:12 500 wird gemäss Planbeilage, datiert vom 6. März 2019, geändert.**
- 2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an den Festsetzungen 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.**
- 3. Vom Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen (Beilage, datiert vom 6. März 2019) wird zustimmend Kenntnis genommen.**

Unter Ausschluss des Referendums:

4. Vom Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (Beilage, datiert vom 6. März 2019) wird Kenntnis genommen.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

der I. Vizepräsident

Daniel Leupi

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti



Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Änderung der Bauordnung

1. Aufhebung: Art. 22 BZO

Beilagen zu GR Nr. 2019/124

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



Aufhebung: E. Zonen für öffentliche Bauten

Art. 22 UNI-Irchel

¹ Es gelten folgende Grundmasse:

	Teilbereich I	Teilbereich II	Teilbereich III
Vollgeschosse max.	6	2	4
Anrechenbare Untergeschosse max.	2	2	2
Anrechenbares Dachgeschoss max.	1	1	1
Grundgrenzabstand min. (m)	5	5	5

² Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, sind die Grenzabstände jener Zone einzuhalten, soweit diese den zonengemässen Abstand übersteigen.

³ Im Teilbereich I dürfen auf und unterhalb der Geländekote 500 m ü.M. Gebäude und Gebäudeteile (ausgenommen Kamine) die Höhenkote 524 m ü.M. nicht überragen. Oberhalb der Geländekote 500 m ü.M. erhöht sich die zulässige Höhenkote für jeden zusätzlichen Meter Geländehöhe um 0,45 m. Für die Berechnung massgebend ist die Geländekote am tiefsten Punkt der Gebäudeumfassung, der oberhalb 500 m ü.M. liegt.



Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Zonenplan

Zonenplanänderung Universität Zürich-Irchel, Zürich-Oberstrass/Unterstrass, Kreis 6, Kanton Zürich

Umzonung von der Zone für öffentliche Bauten «UNI-Irchel» mit ES II in die Zone für öffentliche Bauten Oe2, Oe4, Oe6 mit ES II und in die Freihaltezone FP, von der Wohnzone W2b mit Wohnanteil 90% in die Freihaltezone FP und von der Freihaltezone FP in die Zone für öffentliche Bauten Oe2, Oe4 und Oe6 mit ES II.

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 1:5000



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



Festsetzungen

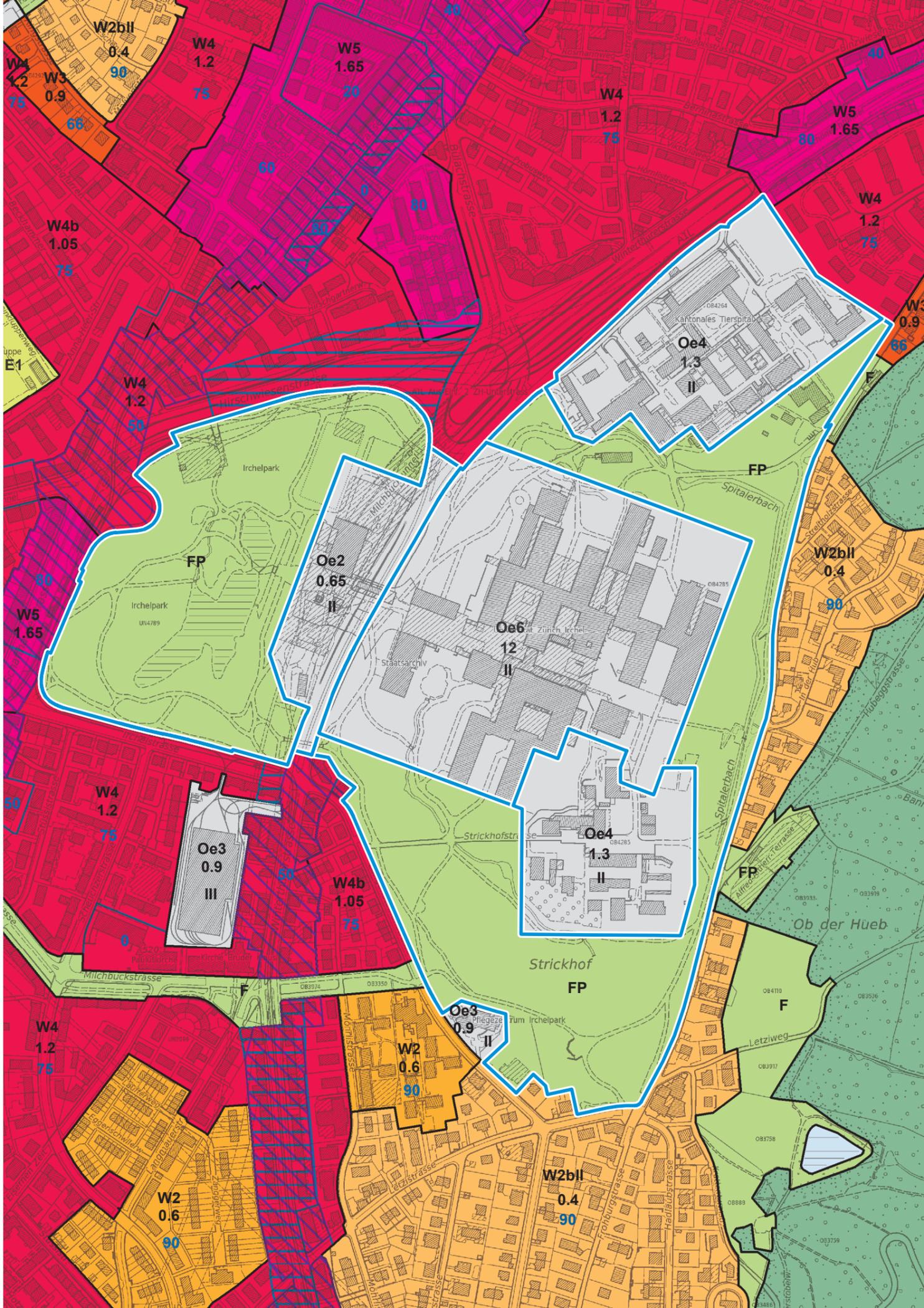
	W2b	Zweigeschossige Wohnzonen (I, II, III)
	W2	Zweigeschossige Wohnzone
	W3	Dreigeschossige Wohnzone
	W4b	Viergeschossige Wohnzone
	W4	Viergeschossige Wohnzone
	W5	Fünfgeschossige Wohnzone
	W6	Sechsgeschossige Wohnzone
	Z5	Fünfgeschossige Zentrumzone
	Z6	Sechsgeschossige Zentrumzone
	Z7	Siebgeschossige Zentrumzone
	IG	Industrie- und Gewerbebezonen (IG I, IG II, IG III)
	Oe	Zonen für öffentliche Bauten / Oe2 bis Oe7
	Q	Quartiererhaltungszone
	K	Kernzonen
	E	Erholungszonen E1, E2, E3
	E1/E2	Sport- und Freizeitanlagen
	E3	Kleingärten
	F	Freihaltezone A, C, D, E, P
	A	Allmend
	C	Schulspielwiesen, 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
		Gebiete mit Freiflächenziffer/Freiflächenziffer in %
		Verlegungsgebiet Freiflächenziffer
		Ausnützungsziffer gemäss Bauordnung
		Baumassenziffer gemäss Bauordnung
		Nicht zoniert 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, mindestens öffentliche Auflage erfolgt, aber noch nicht rechtskräftig.
		Nicht zoniert. Festsetzung kantonale Freihaltezone ausstehend.
		Kommunaler/Kantonaler Gestaltungsplan
		Gestaltungsplanpflicht (gemäss Ergänzungsplan, BZO Art.2 Abs.2 lit. k)

Empfindlichkeitsstufen (gemäss BZO Art.3)

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





Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Ergänzungsplan Hochhausgebiete

Änderung Ergänzungsplan Hochhausgebiete, Universität Zürich-Irchel, Zürich-Oberstrass, Kreis 6, 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 1:12 500



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

Festsetzung



Erweiterung Hochhausgebiet III



Reduktion Hochhausgebiet III

Information



beantragte Festlegung



**Teilrevision Bau- und Zonenordnung «Universität Zürich-Irchel»
Zürich-Oberstrass und Zürich-Unterstrass, Kreis 6, Kanton Zürich
Änderung Zonenplan, Aufhebung Art. 22 Bauordnung, Änderung Ergänzungsplan
Hochhausgebiete**

Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen

6. März 2019

1 Vorbemerkung

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Universität Zürich-Irchel wurde gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 19. September 2018 bis 20. November 2018 öffentlich aufgelegt. Innerhalb der Auflagefrist wurde ein Einwendungsschreiben eingereicht.

2 Einwendung

In der Einwendung wird geltend gemacht, dass die geplante Dichte im nachbarlichen Kontext zu hoch und das vorgesehene Hochhaus dem Ort nicht angemessen seien. Die Grünflächen könnten nicht bewahrt werden. Es wird in Frage gestellt, ob auf dem Campus Irchel Wohnnutzung angeordnet werden muss, da es im Umfeld genügend Wohnungen gäbe. Zudem werden Aussagen zum künftigen Verkehrsaufkommen vermisst.

Die Universität solle die Chance nutzen und einen dritten Standort in Dübendorf realisieren oder ihre Flächenansprüche reduzieren.

Es werden folgende Anträge gestellt:

1. Auf die Aufhebung des Art. 22 «UNI_IRCHEL» sei zu verzichten.
2. Auf die Zonenplanänderung b. a.b und c. sei zu verzichten.
Ebenso c. Änderung Plan der Hochhausgebiete.
3. Die Planung soll neu überarbeitet werden und eine flachbauende Verdichtung angestrebt werden.
4. Der nachbarliche Kontext sei gebührend in der Planung mitzubersichtigen um harmonische Quartierübergänge zu erzielen.

3 Stellungnahme

Um den Ausbau- und Erneuerungsbedarf der Universität Zürich zu planen und zu koordinieren, führte das Amt für Raumentwicklung der Baudirektion Kanton Zürich im Auftrag der Bildungsdirektion und der Universität Zürich eine Gebietsplanung durch. In die Planung mit eingebunden waren die Stadt Zürich und das Staatsarchiv des Kantons Zürich. Die Eckwerte und Rahmenbedingungen der Gebietsplanung wurden im Masterplan Campus Irchel vom Juni 2014 festgehalten und mittels Richtplaneintrag (Teilrevision 2015) am 22. Oktober 2018 vom Kantonsrat festgesetzt. Auf der Stufe Nutzungs- und Sondernutzungsplanung sind drei Massnahmen nötig, um die Ziele von Masterplan und Richtplan umsetzen zu können:

- Anpassung der kantonalen Nutzungszonen (Zuständigkeit Kanton)
- Anpassung der kommunalen Nutzungsplanung (Zuständigkeit Stadt)
- Festsetzung eines kantonalen Gestaltungsplans (Zuständigkeit Kanton)

Die Einwendung wurde gegen die Anpassung der kommunalen Nutzungsplanung (Teilrevision Bau- und Zonenordnung «Universität Zürich-Irchel») eingereicht.

Aus folgenden Gründen wird die Einwendung nicht berücksichtigt:

Zu den Anträgen 1 und 2

Der Verzicht auf die vorliegende Teilrevision der BZO (Änderung Zonenplan, Aufhebung Bauordnung Art. 22, Änderung Ergänzungsplan Hochhausgebiete) würde nicht dazu führen, dass das Gebiet Universität Irchel weniger dicht bebaut werden könnte. Wie nachfolgend näher ausgeführt wird, werden durch die BZO-Teilrevision die Bebauungsmöglichkeiten im Vergleich zu heute eingeschränkt, da neu eine Ausnutzungsbeschränkung eingeführt wird. Zudem wird zur Sicherung der Grünfläche die Bauzone erheblich verkleinert. Insgesamt wird die Fläche der Freihaltezone um ca. 43 900 m² vergrössert.

Gemäss geltender BZO wird in Art. 22 Bau- und Zonenordnung (BZO) «UNI-Irchel» die maximale Anzahl zulässiger Vollgeschosse auf dem Areal festgelegt. Zudem sind die maximalen Höhenkosten für den Teilbereich I (vgl. Zonenplan; entspricht ungefähr dem Teilgebiet Irchel-Mitte, inkl. Strickhof) festgelegt und die Grenzabstände geregelt. Die Ausnutzung ist in Art. 22 BZO nicht geregelt.

Durch die Aufhebung dieser «Spezialregelung» (Art. 22 BZO) für die Universität Irchel gelten für die Grundmasse neu die allgemeinen Vorschriften gemäss Art. 24a BZO («Weitere Zonen für öffentliche Bauten Oe2-Oe7»). Die zulässige Anzahl möglicher Vollgeschosse bleibt mit der neuen Regelung gleich. Die Höhenentwicklung der Gebäude wird neu über eine maximale Gebäudehöhe geregelt und nicht mehr über die Festlegung einer Gesamthöhe mittels einer Höhenkote. Auch hier entspricht die neue Regelung in etwa der bisherigen. Die Grenzabstandsregelung bleiben ebenfalls gleich (Art. 24a Abs. 3 BZO). Hingegen war die Ausnutzungsziffer mit Art. 22 BZO nicht beschränkt. Neu gilt die Ausnutzungs- bzw. Baumassenziffer nach Art. 24a BZO.

Das Hochhausgebiet wird aufgrund der neuen Grenzen der Zone für öffentliche Bauten angepasst und insgesamt um ca. 58 800 m² reduziert. Gerade im Bereich der Liegenschaft der Einwenderin erfolgt eine Reduktion des Hochhausgebiets. An der Zuordnung zum Hochhausgebiet III (max. 40 m) wird mit der vorliegenden Revision nichts geändert. Der im Gestaltungsplangebiet vorgesehene Hochpunkt mit 60 m wird durch eine Festlegung im kantonalen Gestaltungsplan «Campus Irchel» und nicht über die vorliegenden Teilrevision der BZO geregelt.

Zum Antrag 3

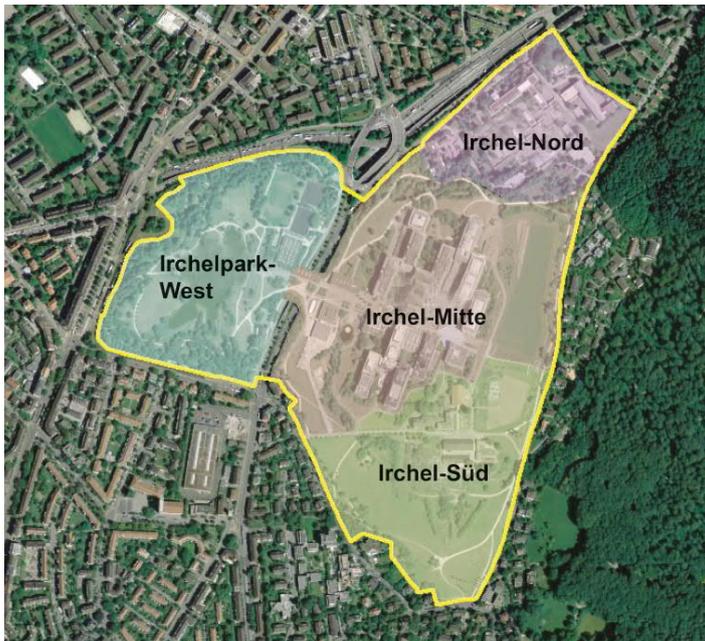
In der Einwendung wird eine weniger dichte, «flachere» Überbauung gefordert. Dies würde faktisch eine «Abzonierung» gegenüber der heute geltenden Richt- und Nutzungsplanung bedingen. Diese stünde insbesondere im Widerspruch zu den Festlegungen im kantonalen Richtplan (Kapitel 6.2.4) und wäre somit nicht genehmigungsfähig.

Die Umsetzung einer «flachbauenden Verdichtung» würde im Übrigen dazu führen, dass die bestehenden Freiflächen innerhalb der heute geltenden Zone für öffentliche Bauten (welche deutlich grösser ist, als die geplante) erheblich reduziert werden müssten. Durch eine solche Massnahme würde sowohl die heutige als auch die zukünftige Freiraumqualität vermindert.

Zum Antrag 4

In der Einwendung wird geltend gemacht, dass die Planung nicht durchdacht und die Auswirkungen auf das umliegende Quartier hinsichtlich Bebauung, Verkehrsaufkommen und Nutzung nicht genügend berücksichtigt wurden. Dem ist entgegenzuhalten, dass für die bauliche Entwicklung der Universität Irchel ein sorgfältiger Planungsprozess mit qualifizierten städtebaulichen Verfahren durchgeführt wurde. Basierend auf einer Testplanung und des in der Folge ausgearbeiteten Masterplans sowie verschiedenen vertiefenden Studien wurde ein städtebauliches Richtprojekt entworfen. Die Themen Bebauung, Freiräume, Erschliessung und Parkierung, öffentliche Durchwegung, Erdgeschossnutzungen, etc. wurden darin sorgfältig studiert und die vorliegende Lösung begründet. Dabei wurde auch der Kontext mit dem Quartier berücksichtigt (vgl. Planungsbericht zum Kantonalen Gestaltungsplan «Campus Irchel»).

Hinsichtlich des Standorts für ein Hochhaus von 60 m sowie der Zulässigkeit von ergänzenden Nutzungen wie z.B. Wohnraum für Studierende, werden im Rahmen dieser Planungsvorlage keine Festlegungen getroffen. Diese Themen werden mit dem kantonalen Gestaltungsplan bearbeitet bzw. festgelegt (vgl. Planungsbericht kantonalen Gestaltungsplan «Campus Irchel»).



Teilrevision Bau- und Zonenordnung «Universität Zürich-Irchel» Zürich-Oberstrass und Unterstrass, Kreis 6, Kanton Zürich

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

Zürich, 6. März 2019

Impressum

Herausgeberin

Stadt Zürich
Hochbaudepartement
Amt für Städtebau
Postfach, 8021 Zürich

Bezugsquelle:

Stadt Zürich
Amt für Städtebau (AfS)
Lindenhofstrasse 19
8021 Zürich
Tel. 044 412 11 11
Fax 044 44 212 12 66
www.stadt-zuerich.ch/hochbau
afs@zuerich.ch

Inhalt

1 Ausgangslage	5
1.1 Kantonale Gebietsplanung Universität Zürich-Irchel	5
1.2 Handlungsbedarf für eine Teilrevision der Bau- und Zonenordnung.....	5
1.3 Perimeter der BZO-Teilrevision.....	6
2 Ziele und Inhalte des Erläuterungsberichts	6
3 Kantonale Gebietsplanung Universität Zürich-Irchel	6
3.1 Testplanung, Masterplan und Vertiefungsstudien	6
3.2 Richtprojekt Campus Irchel.....	7
4 Übergeordnete Grundlagen und Rahmenbedingungen	9
4.1 Sachpläne und Konzepte des Bundes	9
4.2 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)	9
4.3 Kantonaler Richtplan: Kap. 6.2.4: Gebietsplanung Universität Zürich-Irchel.....	12
4.4 Regionaler Richtplan.....	14
4.5 Kommunaler Richtplan.....	15
4.6 Archäologie.....	17
4.7 Kommunale Denkmalpflege.....	18
4.8 Kommunaler Naturschutz	20
5 Gültige Bau- und Zonenordnung (BZO)	21
5.1 BZO 2016	21
5.2 Art. 22 BZO UNI-Irchel.....	22
6 Gegenstand der BZO-Teilrevision	22
6.1 Änderung Zonenplan	22
6.2 Änderung Ergänzungsplan Hochhausgebiete	25
6.3 Änderung der Bauordnung.....	25
7 Auswirkungen	25
7.1 Öffentlicher Verkehr	26
7.2 Verkehr und Mobilität.....	26
7.3 Umwelt	26
7.4 Stadtklima.....	27
7.5 Naturgefahren.....	28
7.6 Betrieblicher Umweltschutz und Störfallvorsorge	29
7.7 Belastete Standorte	30

8 Verfahren	31
8.1 Öffentliche Auflage	31
8.2 Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen.....	31
8.3 Kantonale Vorprüfung	31
8.4 Überarbeitung.....	31
8.5 Festsetzung Gemeinderat.....	31
8.6 Weiteres Verfahren.....	31

1 Ausgangslage

1.1 Kantonale Gebietsplanung Universität Zürich-Irchel

Mit der Zweistandort-Strategie beabsichtigt die Universität Zürich (UZH) eine Konsolidierung der Nutzungen an den beiden Standorten «Zentrum» und «Irchel». Zudem ist mit wachsenden Studierenden- und Angestelltenzahlen der UZH zu rechnen. Entsprechend besteht für den Standort Irchel erheblicher Ausbau- und Erneuerungsbedarf. Dieser soll zu einem zukunftsfähigen «Gesamtcampus Irchel» weiterentwickelt werden, der die Teilräume «Irchel-Mitte», «Irchel-Süd», «Irchel-Nord» und «Irchelpark-West» beinhaltet und in den übergeordneten Freiraum Irchelpark eingebettet ist. Das Staatsarchiv des Kantons Zürich ist Teil der Anlage und soll sich am Standort Irchel langfristig entwickeln.

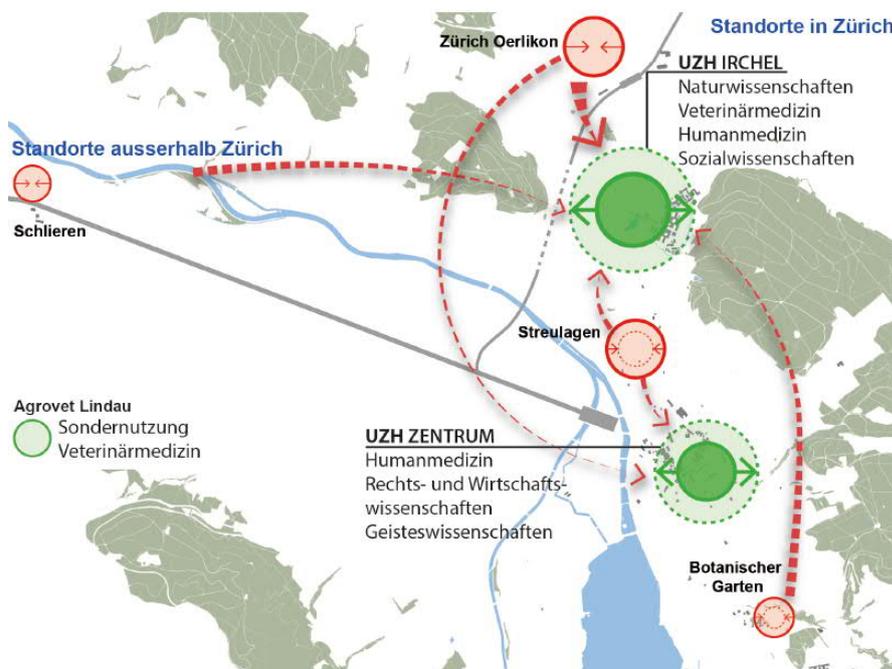


Abb. 1: Standorte UZH, Zürich

Um den Ausbau- und Erneuerungsbedarf der Universität Zürich zu koordinieren, führte das Amt für Raumentwicklung der Baudirektion eine Gebietsplanung im Auftrag der Bildungsdirektion und der Universität Zürich durch. In die Planung mit eingebunden waren die Stadt Zürich und das Staatsarchiv des Kantons Zürich (Direktion der Justiz und des Innern). Im kantonalen Richtplan (Universität Zürich-Irchel, Kap. 6.2.4) wurden die wichtigsten Eckwerte der baulich angestrebten Entwicklung behördenverbindlich festgehalten (Teilrevision 2015, vom Kantonsrat festgesetzt mit Beschluss vom 22. Oktober 2018; Vorlage 5298a). Für die Realisierung der Neu- und Umbauten wird ein kantonaler Gestaltungsplan festgesetzt.

1.2 Handlungsbedarf für eine Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

Mit der vorliegenden Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO-Teilrevision) «Universität Zürich-Irchel» wird die Nutzungsplanung gemäss den Vorgaben des kantonalen Richtplans Kapitel 6.2.4 «Universität Zürich-Irchel» angepasst. Dadurch wird die notwendige planungs- und baurechtliche Grundlage für die vorgesehene bauliche Entwicklung der Universität Zürich-Irchel geschaffen.

1.3 Perimeter der BZO-Teilrevision

Alle von der BZO-Teilrevision betroffenen Parzellen liegen innerhalb des Perimeters der kantonalen Gebietsplanung Irchel und sind im Eigentum des Kantons.

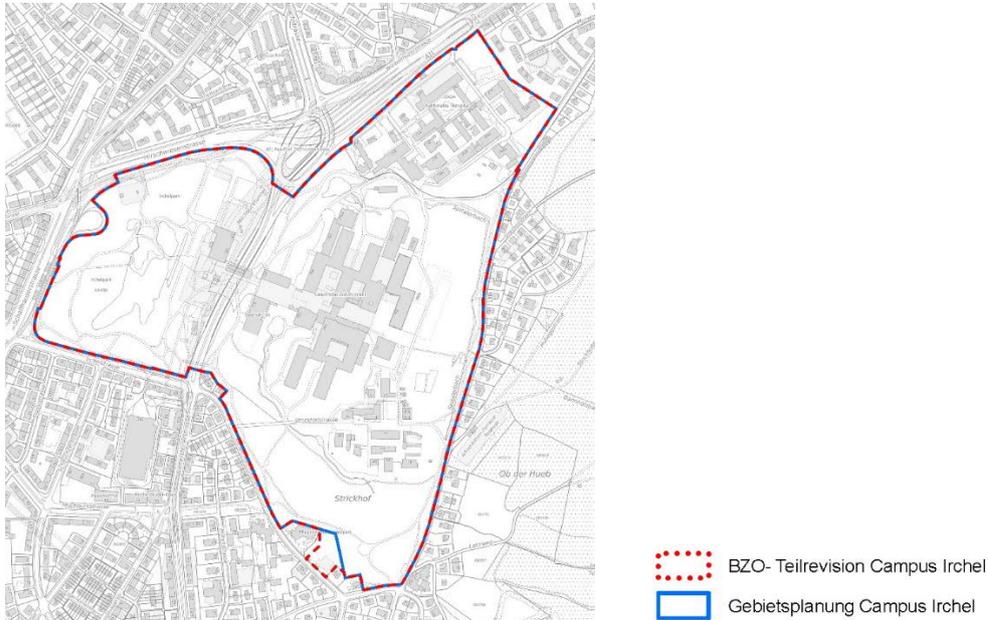


Abb. 2: Perimeter der Zonenplanänderung

2 Ziele und Inhalte des Erläuterungsberichts

Nebst Planunterlagen und Vorschriften gehört zur Nutzungsplanung ein Erläuterungsbericht (Art. 47 Raumplanungsverordnung, RPV).

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).

3 Kantonale Gebietsplanung Universität Zürich-Irchel

3.1 Testplanung, Masterplan und Vertiefungsstudien

Im Rahmen der Gebietsplanung «Campus Irchel» wurde von Februar bis November 2013 eine Testplanung im Auftrag der Universität Zürich und der Bildungsdirektion des Kantons Zürich unter Federführung der Baudirektion des Kantons Zürich, Amt für Raumentwicklung in drei Workshops durchgeführt. Als Synthese des Verfahrens wurden im Ergebnisbericht (Juni 2014) sowohl Entwicklungsziele als auch ein Zukunftsbild für den Campus Irchel als gemeinsames Produkt von Fachdelegation, Experten und Planungsteams formuliert. Im Anschluss an die Testplanung wurde das Zukunftsbild zu einem Masterplan Campus Irchel mit zugehöriger Umsetzungsagenda weiterentwickelt. Der Masterplan enthält die Leitplanken für die langfristig räumliche Entwicklung des Standortes Campus Irchel. Mit Beschluss vom 1. Oktober 2014 (RRB Nr. 1063/2014) hat der Regierungsrat und mit Beschluss vom 19. November 2014 (STRB Nr. 992/2014) der Stadtrat von Zürich dem Masterplan zugestimmt.

Im Anschluss an den Masterplan wurden zu einzelnen Themen wie Städtebau und Verkehr Vertiefungsstudien durchgeführt (Synthesebericht vom 22. Oktober 2015) und dabei die Inhalte des Masterplans präzisiert und weiterentwickelt.

3.2 Richtprojekt Campus Irchel

Von November 2015 bis März 2016 wurde das Richtprojekt¹ erarbeitet. Es bildet als Weiterführung im laufenden Gebietsplanungsprozess die Synthese aus Masterplanung und städtebaulichen Vertiefungsstudien.

Mit dem Richtprojekt wird eine nachhaltige, qualitativ hochstehende bauliche Entwicklung der gesamten Anlage sichergestellt. Das Richtprojekt bildet in Ergänzung zum Kantonalen Richtplan (vgl. Kap. 4.3) die massgebende Grundlage für den kantonalen Gestaltungsplan «Campus Irchel» wie auch für die vorliegende BZO-Teilrevision «Universität Zürich-Irchel».

Im Weiteren ist es ein dynamisches, qualitätssicherndes Instrument, an dem alle zukünftigen baulichen Umsetzungen auf dem Campus Irchel gemessen werden.

¹ https://are.zh.ch/internet/audirektion/are/de/raumplanung/gebietsplanungen/_jcr_content/contentPar/downloadlist_0/download-items/1809_1542909173270.spooler.download.1540891875810.pdf/20180830_Richtprojekt_CampusIrchel_Version2_2.pdf

Teilrevision Bau- und Zonenordnung
«Universität Zürich-Irchel»



Abb.3: Synthesepan Richtprojekt Version2_2 (EM2N und Schmid Landschaftsarchitekten)

4 Übergeordnete Grundlagen und Rahmenbedingungen

4.1 Sachpläne und Konzepte des Bundes

Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) sind von der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung nicht berührt.

4.2 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)

Seit dem 1. Oktober 2016 ist das ISOS für die Stadt Zürich in Kraft. Das ISOS ist vorab bei der Erfüllung von Bundesaufgaben zu beachten, muss aber auch in der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt werden. «Berücksichtigen» heisst, die Interessen an der Erhaltung und Schonung der im ISOS bezeichneten Objekte in die Planung einzubeziehen und gegen andere, mit der Planungstätigkeit verfolgten Interessen abzuwägen.

Das ISOS ist eine Grundlage für die Interessensabwägung und nicht bereits deren Ergebnis. Die Interessensabwägung erfolgt im Rahmen der kantonalen Gebietsplanung Universität Zürich-Irchel.

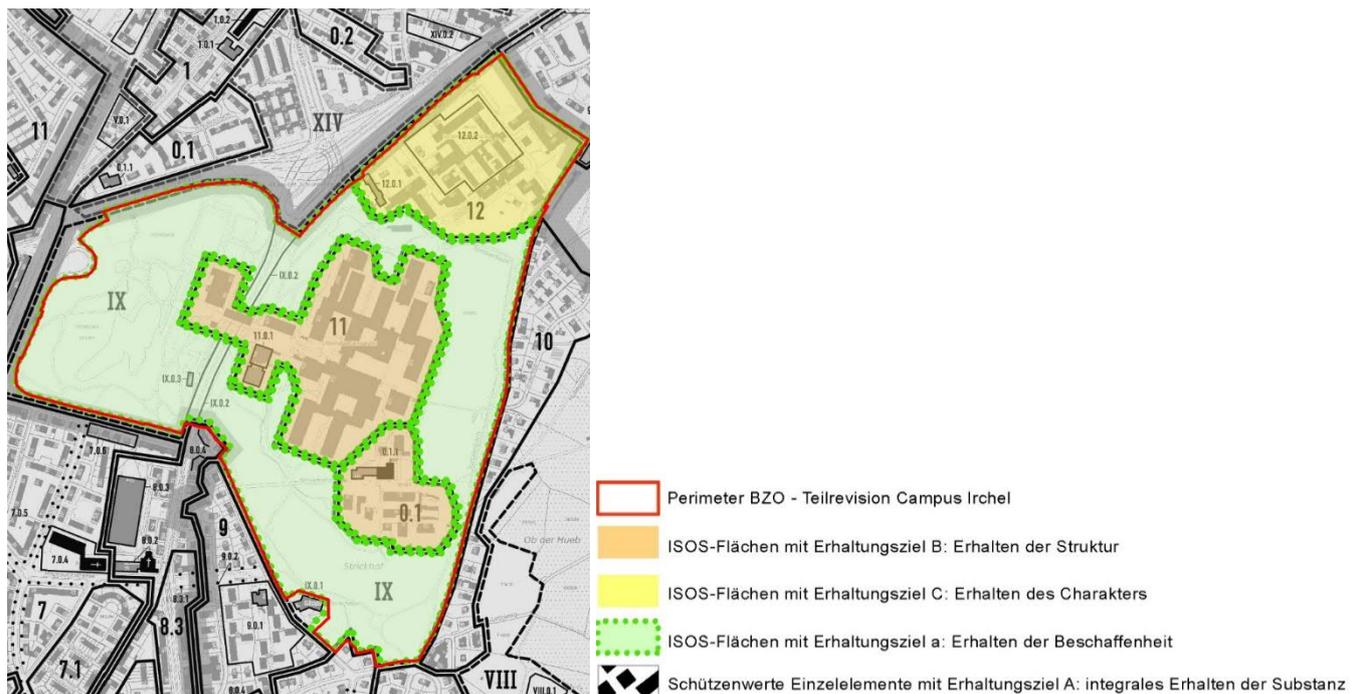


Abb. 4: ISOS-Festlegungen innerhalb des Perimeters der BZO-Teilrevision Universität Zürich-Irchel

4.2.1 ISOS-Einträge

Ziffer 0.1.1: Hauptgebäude der ehemaligen landwirtschaftlichen Schule Strickhof

Beschrieb: Das Hauptgebäude der ehemaligen landwirtschaftlichen Schule Strickhof ist ein dreigeschossiger Winkelbau mit Giebeldach. Im Kern sind noch Reste eines älteren Bauernhauses vorhanden.

Allgemeiner Zweck des Erhaltungszieles A: Erhalt der Substanz, d.h. aller Bauten, Anlageteile und Freiräume. Störende Eingriffe sollen ebenfalls beseitigt werden.

Generelle Erhaltungshinweise: Abbruchverbot, keine Neubauten und Detailvorschriften für Veränderungen.

Ziffer 11: Universität Zürich-Irchel

Beschrieb: Die Universität Zürich-Irchel ist ein in den Irchelpark eingebetteter Komplex mit an den Hang gestaffelten niederen Baukörpern mit Flachdächern beidseits einer breiten Fussgängerachse. Später kamen hangseitig Erweiterungsbauten dazu. Dieser Ortsteil ist als Gebiet inventarisiert, da er dank räumlichen, architekturhistorischen oder regionaltypischen Merkmalen als Ganzheit ablesbar ist.

Allgemeiner Zweck des Erhaltungszieles B: Erhalt der Struktur, indem die Anordnung und Gestaltung der Bauten und Freiräume bewahrt und die für die Struktur wesentlichen Elemente und Merkmale integral erhalten werden.

Generelle Erhaltungshinweise: Abbruch von Altbauten nur in Ausnahmefällen, besondere Vorschriften für Umbauten und zur Eingliederung von Neubauten.

Ziffer 0.1: Strickhof-Ensemble

Beschrieb: Der Strickhof gilt als Ensemble aus mächtigen Hauptgebäuden und zwei grossen Stall-scheunen. Diese sind um den Hofplatz und den Bauerngarten gruppiert. Im Süden sind zahlreiche Nebengebäude wie Gewächshäuser und Ställe sowie Tiergehege vorhanden.

Allgemeiner Zweck des Erhaltungszieles B: Erhalt der Struktur, indem die Anordnung und Gestaltung der Bauten und Freiräume bewahrt und die für die Struktur wesentlichen Elemente und Merkmale integral erhalten werden.

Generelle Erhaltungshinweise: Abbruch von Altbauten nur in Ausnahmefällen, besondere Vorschriften für Umbauten und zur Eingliederung von Neubauten.

Ziffer 12: Tierspital

Beschrieb: Das Tierspital ist ein Konglomerat aus verschiedenen langgestreckten Baukörpern, meist mit Flach- oder Tonnendach, vorwiegend orthogonal um Hofplätze und Grünflächen angeordneten Gebäuden.

Allgemeiner Zweck des Erhaltungszieles C: Erhalt des Charakters, des Gleichgewichtes zwischen Alt- und Neubauten und die für den Charakter wesentlichen Elemente integral.

Generelle Erhaltungshinweise: Für die Eingliederung von Neubauten sind besondere Vorschriften zu verfassen.

Ziffer IX: Irchelpark

Beschrieb: Der Irchelpark ist ein weitläufiger vom Zürichbergwald nach Westen leicht abfallender Landschaftspark mit naturnaher Gestaltung mit Weihern, Wasserläufen, Hügel und Wiesenflächen. Er wird durch die Winterthurerstrasse in zwei Hälften geteilt. Vom Zürichbergwald her stösst er weit in die Bebauung des Milchbucks vor. Ein schmaler Bebauungsstreifen mit heterogenen Wohnhäusern trennt allerdings den Park vom Wald und den unverbauten Bereichen an dessen Rand mit Wiesen, Spazierwegen und Aussichtspunkten.

Allgemeiner Zweck der Umgebungszone a: Erhalt der Beschaffenheit als Freifläche. Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten bewahren und störende Veränderungen beseitigt.

Generelle Erhaltungshinweise: Kein Baugebiet, strenge Gestaltungsvorschriften für standortgebundene Bauten, spezielle Vorschriften für Veränderungen an Altbauten.

4.2.2 Berücksichtigung des ISOS im Masterplan Campus Irchel bzw. im Richtprojekt Campus Irchel

Mit dem Masterplan und dem Richtprojekt Campus Irchel soll eine nachhaltige bauliche Entwicklung der gesamten Anlage sichergestellt werden. Dazu gehört einerseits die Auslotung des Verhältnisses und der klaren Begrenzung von bebauten und bebauungsfreien Flächen, andererseits die gezielte Positionierung wichtiger Orte und eine Hierarchisierung von Gebäuden und Erschliessung.

Im Sinne der Zieglerischen Kontinuität (Richtplan mit Bebauungskonzept von 1973 – 1978 durch Architekt Max Ziegler) ist sowohl die Konzentration auf die Teilbereiche zur Schärfung der Teilidentitäten und zum Erhalt des Erholungsraums als auch eine räumlich-strukturelle Verknüpfung der Teilbereiche herzustellen. Dabei gelten die Prinzipien des Ziegler-Plans für den gesamten Campus, der heute auch die Tierklinik und den Strickhof umfasst.

Folgende Festlegungen aus dem Masterplan und dem Richtprojekt sind ISOS-relevant:

Universität Zürich-Irchel, 1. Bauetappe

Der Teilbereich Mitte ist geprägt von der Strukturidee Max Zieglers. Einerseits wird die Idee in dritter Reihe weiterentwickelt und ermöglicht so ein für die Mitte charakteristisches und homogeneres Erscheinungsbild. Andererseits werden für den baulichen Auftakt Sonderkörper an der zentralen Hauptachse und den Verbindungsachsen zu den anderen Teilbereichen präzise gesetzt. Damit werden öffentliche Nutzungen, räumliche Gelenkfunktion und Akzente gestärkt: Hochhaus, Solitär, Lang- und Querriegel.

Mit diesen Festlegungen wird der im ISOS festgehaltene Strukturserhalt berücksichtigt.

Tierspital

Das Teilareal Nord ist von grossformatigen Strukturen geprägt, welche sich an einen zentralen langgezogenen Platz anlagern. Die Komposition verschiedener Baukörper (Punkt, Riegel, L) führt zu einer differenzierten Gesamterscheinung, die auf die Nutzungsbedürfnisse abgestimmt ist. Der Fakultätstrakt bleibt erhalten.

Mit diesen Festlegungen wird der im ISOS festgehaltene Charaktererhalt berücksichtigt.

Irchelpark

Dem Irchelpark und seinen bestehenden Qualitäten wird im Zuge der Entwicklung des Campus Irchel Rechnung getragen, indem insbesondere die Schnittstellen zwischen bebautem Raum und Freiraum verbessert werden.

Mit diesen Festlegungen wird der im ISOS festgehaltene Eintrag der Umgebungszone a berücksichtigt.

Strickhof-Ensemble

Im Teilbereich Süd (Strickhof-Ensemble) wird die Heterogenität des heutigen Bestands zum Leitmotiv der Transformation. Eine differenzierte Höhenentwicklung, verschieden gesetzte, unter-

schiedliche Gebäudetypen führen zu einer lebendigen und – im Vergleich zu Mitte und Nord - feinkörnigen Bebauungsstruktur. Das bestehende Ensemble mit dem Hauptgebäude der ehemaligen Landwirtschaftlichen Schule Strickhof wird als identitätsstiftendes Element erhalten

Mit diesen Festlegungen wird der im ISOS festgehaltene Strukturert halt berücksichtigt.

4.2.3 Fazit

Die charakteristischen Strukturen und die verschiedenen Massstäblichkeiten werden im Masterplan sowie im Richtprojekt berücksichtigt. Mit der vorliegenden BZO-Teilrevision werden keine Aussagen zur konkreten Bebauung gemacht. Dies erfolgt mit der kantonalen Gebietsplanung bzw. dem nachfolgenden kantonalen Gestaltungsplan. Die Festlegung des Nutzungsmasses und der Nutzungsart schafft keine Konflikte zu den ISOS-Festlegungen. Des Weiteren verkleinert sich die Bauzone zugunsten der Freihaltezone.

Die BZO-Teilrevision schafft mit den gewählten Zonen für öffentliche Bauten respektive der Freihaltezonen FP eine Grundordnung, die mit dem im ISOS beschriebenen Gebietscharakter hinsichtlich Nutzung und baulicher Gestalt übereinstimmt. Im Rahmen der BZO-Teilrevision ist demzufolge keine weitergehende Interessensabwägung vorzunehmen.

Die im ISOS beschriebene Hochschul- und Parknutzung kann mit der gewählten Zonierung der BZO-Teilrevision gefestigt, erhalten und weiterentwickelt werden.

4.3 Kantonaler Richtplan: Kap. 6.2.4: Gebietsplanung Universität Zürich-Irchel

Der kantonale Richtplan Universität Zürich-Irchel (Kap. Nr. 6.2.4) (Teilrevision 2015, vom Kantonsrat festgesetzt mit Beschluss vom 22. Oktober 2018; Vorlage 5298a), bildet zusammen mit dem Masterplan Campus Irchel bzw. dem Richtprojekt, die Grundlage der vorliegenden BZO-Teilrevision «Universität Zürich-Irchel».

4.3.1 Festlegungen

Im kantonalen Richtplan sind die Grundsätze und Eckwerte aus dem Masterplan Campus Irchel vom Juni 2014 und den nachgelagerten Vertiefungsstudien Campus Irchel (Synthesebericht vom 22. Oktober 2015) behördenverbindlich festgelegt. Folgende Entwicklungsziele sind festgehalten: Bildung, Forschung, hochschulbezogene Nutzungen (Sport, Wohnen, Versorgung), Erhaltung und Aufwertung des Landschafts- und Erholungsraums.

Nutzung und Nutzungsmass

Für die bauliche Entwicklung des Campus Irchel, des Staatsarchivs und ergänzende Nutzungen (z.B. funktional mit dem Campus verknüpft Wohnen) soll der Geschossflächenzuwachs von derzeit 375'000m² auf maximal 830'000m² beschränkt werden. Im Rahmen der Campuserwicklung sollen hochschulaffine Drittnutzungen (u.a. Sport- und Verpflegungsmöglichkeiten, funktional mit dem Campus verknüpft Wohnen) an geeigneten Lagen in die Anlage integriert werden.

Verkehr

Mit einem übergeordneten Wegenetz und attraktiven Verbindungen werden die Teilräume untereinander und mit der näheren Umgebung vernetzt. Bestehende Verbindungen über die Win-

terthurerstrasse sollen aufgewertet resp. eine neue Verbindung im Bereich Tierspital realisiert werden. Bestehende ÖV-Haltestellen sollen als Ankunftsorte aufgewertet werden. Langfristig ist die Option für eine neue ÖV-Haltestelle in Irchel-Mitte offen zu halten.

Irchelpark

Der Irchelpark bietet eine hohe Erlebnisqualität und stellt einen hohen ökologischen Wert dar. Der Irchelpark-West wird als Park erhalten und bleibt mit Ausnahme einer allfälligen baulichen Ergänzung im Bereich der bestehenden Sportanlagen von Neubauten frei. Generell sollen die Qualitäten der Grünräume des Campus Irchel langfristig und differenziert weiterentwickelt und erlebbar gemacht werden.

Staatsarchiv

Das Staatsarchiv des Kantons Zürich ist Teil der Anlage. Es soll sich auf dem Campus langfristig sowohl in die bestehenden und geplanten Strukturen integrieren als auch als eigenständige Institution entwickeln können.

Kantonaler Gestaltungsplan

Der Kanton setzt bei Bedarf für die Realisierung der verschiedenen, nachfolgend in der Legende genannten Neu- und Ersatzbauten auf dem Campus Irchel einen oder mehrere kantonale Gestaltungspläne fest. Für die Erarbeitung der nachgelagerten Planungsinstrumente und die Umsetzung der Vorgaben des kantonalen Richtplans wird die etablierte Zusammenarbeit zwischen Kanton und Stadt Zürich weitergeführt.

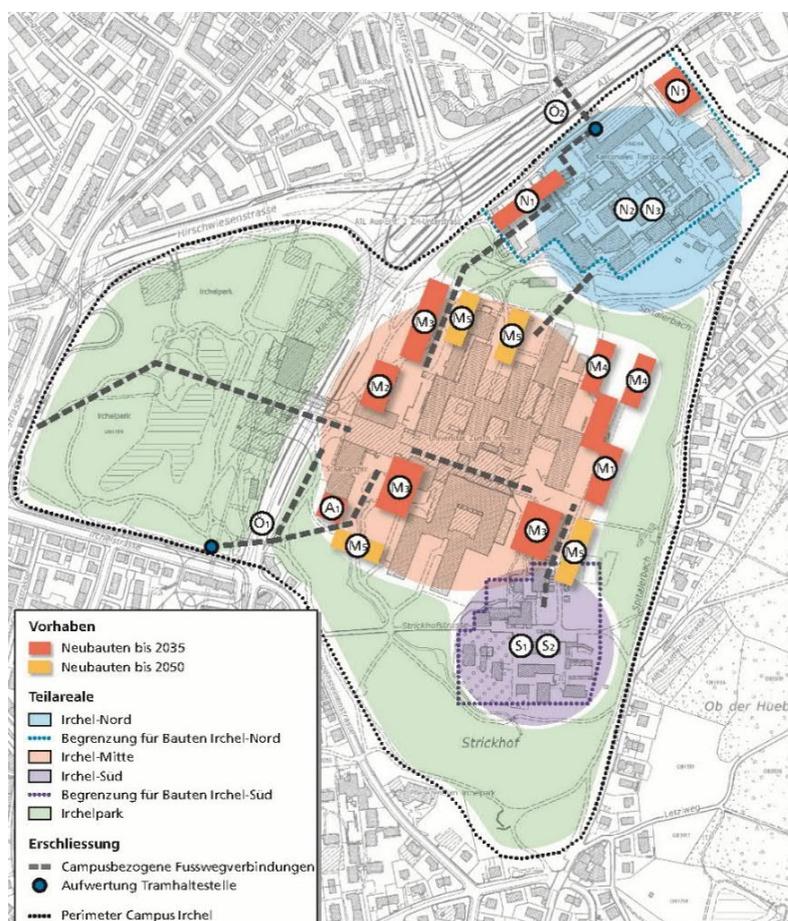


Abb. 5: Kantonaler Richtplaneintrag Gebietsplanung Irchel mit festgelegten Vorhaben

4.4 Regionaler Richtplan

Der Perimeter der BZO-Teilrevision liegt gemäss der vom Gemeinderat am 6. April 2016 verabschiedeten und vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 576 am 21. Juni 2017 (RRB Nr. 576/2017) festgesetzten Gesamtüberarbeitung des regionalen Richtplans Siedlung und Landschaft sowohl im Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen als auch im besonderen Erholungsgebiet B (Parkanlage).

Der regionale Richtplan sieht im Kapitel 3.3.4 vor, dass im Gebiet «UNI Irchel» die Voraussetzungen für die Erfüllung der Aufgaben von Bund und Kanton zu schaffen oder zu erhalten sind. Ebenfalls sieht er im Kapitel 4.3.2 vor, dass die Parkanlage Universität Irchel für die Allgemeinheit zugänglich ist und dass die Flächen in der Regel landschaftsarchitektonisch zu gestalten und für die aktive Erholungsnutzung bestimmt sind.

Diese Festlegungen sind für die BZO-Teilrevision «Universität Zürich-Irchel» massgebend und damit zu berücksichtigen.

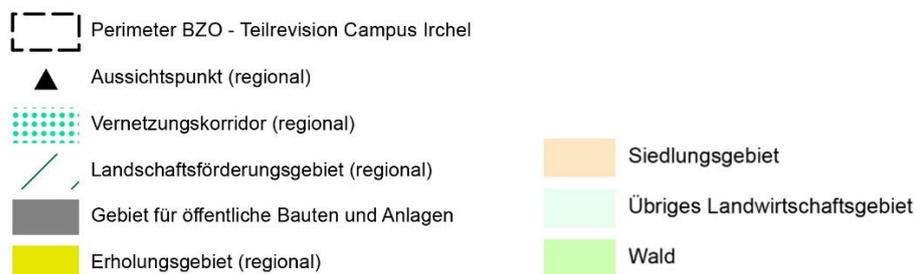
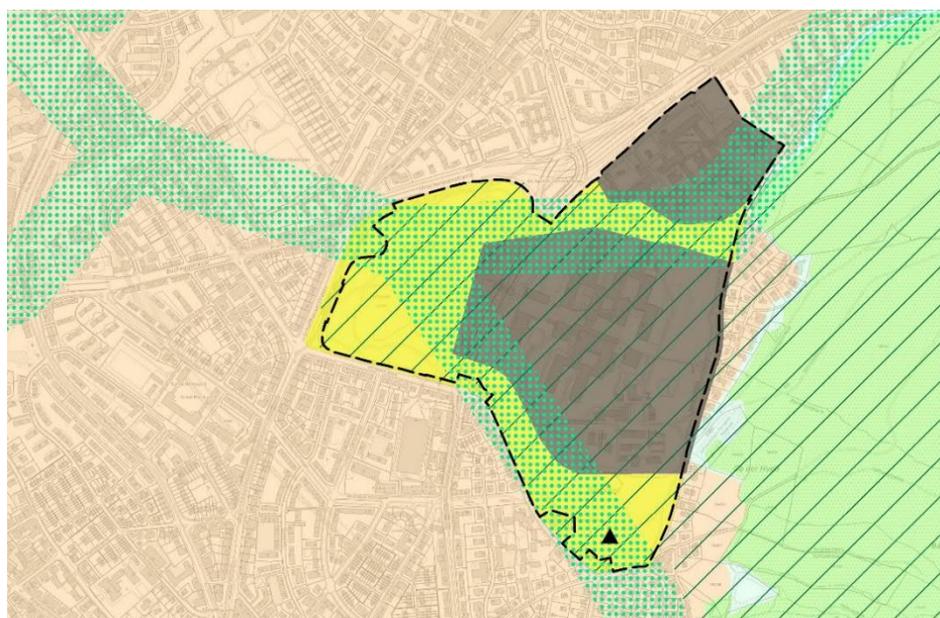


Abb. 6: Regionaler Richtplan Siedlung und Landschaft, 2017

Im regionalen Richtplan Verkehr ist ein Fuss- und Wanderweg, ein Reitweg sowie die bestehende Parkierungsanlage eingetragen. Diese Vorgaben sind in der weiteren Planung zu berücksichtigen.

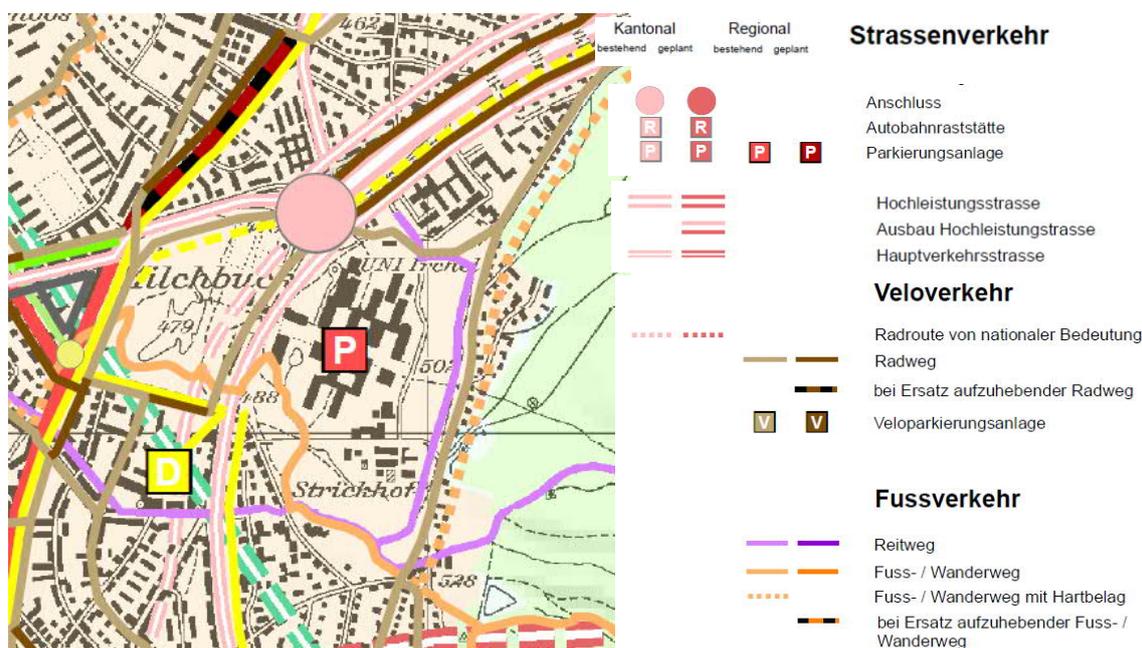


Abb. 7: Regionaler Richtplan Verkehr, 2017

4.5 Kommunalen Richtplan

4.5.1 Kommunalen Richtplan Verkehr

Der kommunale Richtplan Verkehr ist ein Koordinationsinstrument, welcher u.a. als Grundlage für die Landsicherung, Finanzierung und Realisierung von Verkehrsanlagen dient. Der kommunale Richtplan Verkehr ist für die Behörden verbindlich, entfaltet jedoch keine Rechtswirkung auf Private.

Der rechtskräftige kommunale Richtplan Verkehr wird zurzeit revidiert. Der geänderte kommunale Richtplan Verkehr ist vom 24. September bis am 22. November 2018 zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt. Im Gebiet des Campus Irchel sind gemäss rechtskräftigem und revidiertem kommunalen Richtplan Verkehr, Rad- und Fusswege eingetragen.

Für die BZO-Teilrevision «Universität Zürich-Irchel» hat der kommunale Richtplan keine unmittelbare Auswirkung. Die Vorgaben sind in der weiteren Planung zu berücksichtigen.

**Teilrevision Bau- und Zonenordnung
«Universität Zürich-Irchel»**

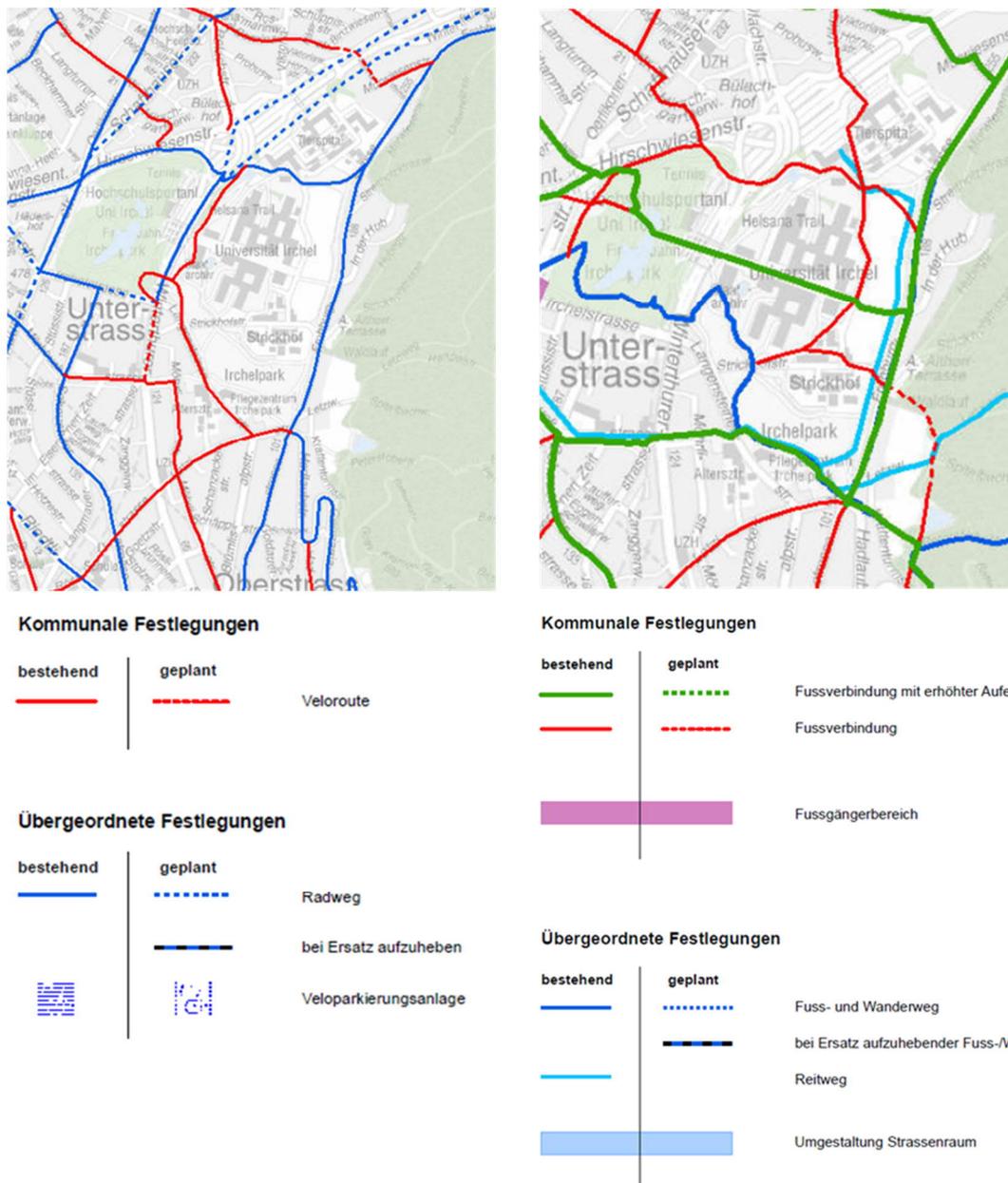


Abb. 8 und 9: Kommunalen Richtplan Verkehr, Stand öffentliche Auflage 2018

4.5.2 Kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen

Der kommunale Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen wurde für die Stadt Zürich zum ersten Mal erarbeitet. Er lag vom 24. September bis am 29. November 2018 öffentlich auf. Für das Gebiet Irchel enthält er keine Festlegungen, sondern nur den Hinweis auf die Gebietsplanung.

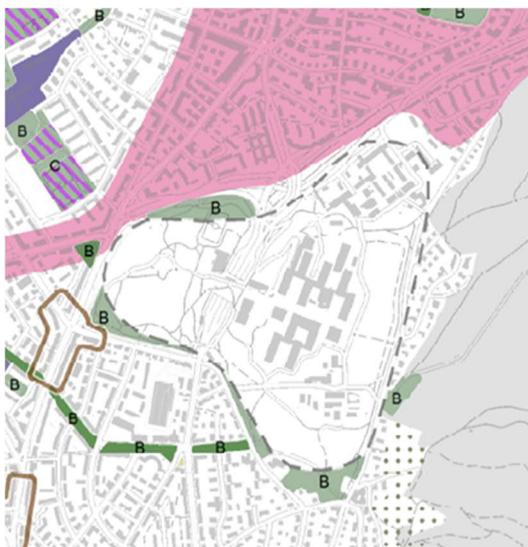


Abb. 10: Kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen

4.6 Archäologie

Die Bereiche Irchel-Mitte und Irchel-Nord waren bereits in frühester Zeit besiedelt. Für den Bau des Anschlusskreuzes der Nationalstrasse auf dem Irchel musste eine Umfahrungspiste zwischen Winterthurerstrasse und Frohburgstrasse erstellt werden. Dabei stiess man auf Funde des einstigen römischen Gutshofs Strickhof/Mur. Auf weitere Funde stiess man bei den Aushubarbeiten für die Kleintierklinik. Die Auswertungen haben gezeigt, dass sich die Anlagen auf fünf Bauphasen zwischen 100 n. Chr. bis ins letzte Viertel des 3. Jh. erstreckten. In diesem Bereich könnten sich noch weitere Funde ergeben.

Sowohl das Grundstück Kat. Nr. OB4285 als auch das Grundstück Kat. Nr. OB4264 liegen in einer archäologischen Zone. Auf der Parzelle OB4285 gab es einen archäologischen Einzelfund. Alle baulichen Eingriffe sind deswegen durch die Kantonsarchäologie zu begleiten bzw. freizugeben. Vor den Bauarbeiten sind unter Umständen vorgängige archäologische Sondierungen und allenfalls Rettungsgrabungen erforderlich.

Sollten im Rahmen der Bauarbeiten archäologische Funde zutage treten, müssen die Bauarbeiten eingestellt und die Kantonsarchäologie informiert werden.

Für die BZO-Teilrevision «Universität Zürich-Irchel» haben die archäologischen Zonen keine unmittelbare Auswirkung.

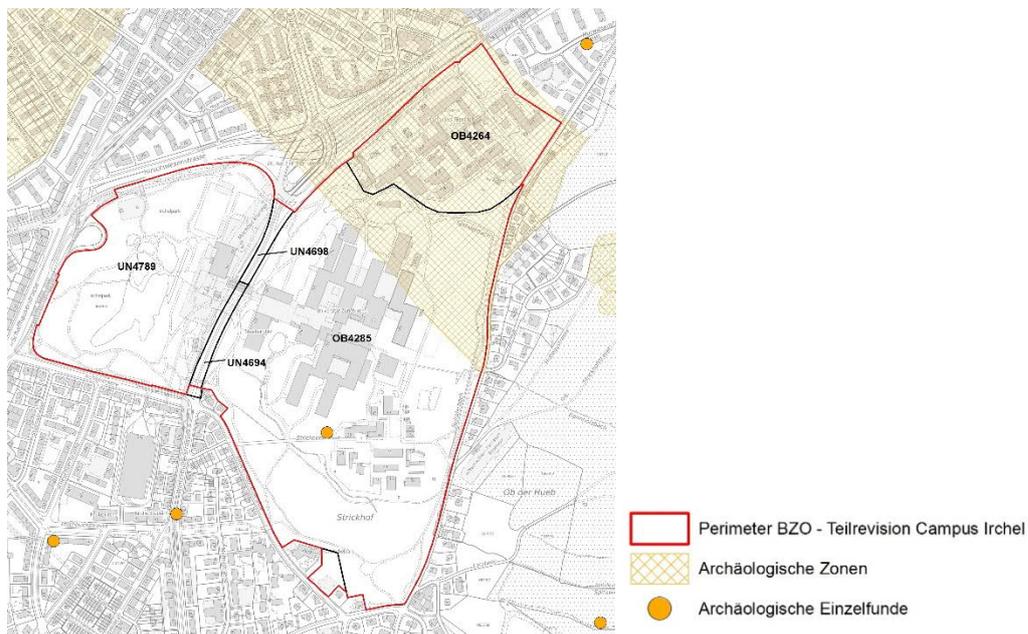


Abb. 11: Archäologische Zone

4.7 Kommunale Denkmalpflege

4.7.1 Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung

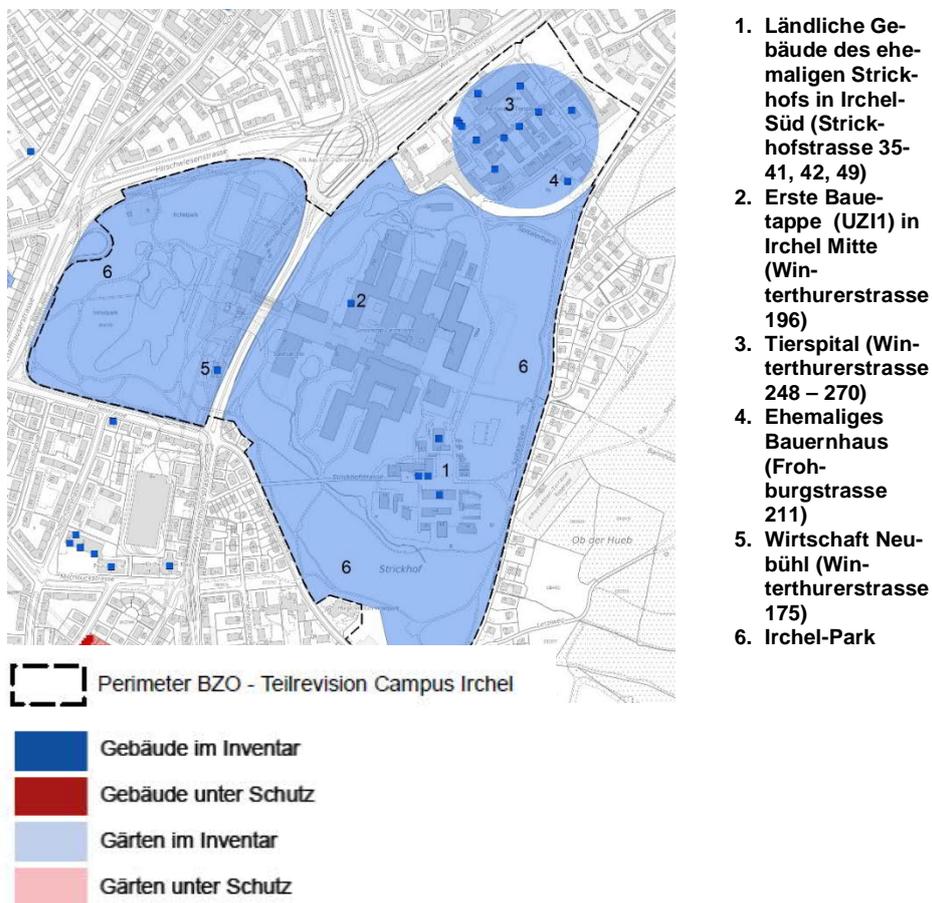


Abb. 12: Inventare Denkmalpflege und Gartendenkmalpflege

4.7.2 Bedeutungen der kommunalen Schutzobjekte

Der Campus Irchel soll als Gesamtanlage aufgewertet, verdichtet und zeitgemäss weiterentwickelt werden. Um dem dringenden Erneuerungsbedarf des Baubestands nachzukommen, sieht der Masterplan vom 24. Juni 2014 vor allem im Bereich Tierspital «funktionale Neubauten und den Rückbau des Altbestands» vor. Diese notwendige bauliche Entwicklung erfordert Teil-Entlassungen aus dem kommunalen Inventar.

Nach § 204 PBG haben Staat, Gemeinden sowie jene Körperschaften, Stiftungen und selbstständigen Anstalten des öffentlichen und des privaten Rechts, die öffentliche Aufgaben erfüllen, in ihrer Tätigkeit dafür zu sorgen, dass Schutzobjekte geschont und, wo das öffentliche Interesse an diesen überwiegt, ungeschmälert erhalten werden. Dabei gilt die Selbstbindung, wobei die Schutzobjekte unter hoher Sorgfalt instandgesetzt und erweitert werden.

Für die kommunalen Schutzobjekte (Bauten und Grünräume) wurden zur Abklärung der Schutzwürdigkeit Gutachten erstellt und diejenigen Objekte, die voraussichtlich von Neubauten tangiert werden, der städtischen Denkmalpflegekommission zur Beurteilung vorgelegt:

Abklärung der Schutzwürdigkeit, Universität Zürich-Irchel, 1. Bauetappe (UZI 1) (*Datum Gutachten: 10.2014*)

UZI 1 soll erhalten und in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege saniert werden. Das Gutachten mit Schutzzumfang wurde im Oktober 2014 erstellt. Eine Beurteilung durch die Denkmalpflegekommission erfolgt, wenn ein Sanierungskonzept vorliegt.

Abklärung der Schutzwürdigkeit, Winterthurerstrasse 248 ff., Kantonales Tierspital (*Datum Gutachten: 04.04.2016*)

Einzig der Fakultätstrakt wird von der Denkmalpflegekommission als Schutzobjekt beurteilt. Weiter regt die Kommission an, dass die Etappierung der Neubauten mit Rücksicht auf die bestehende Anlage geplant werde und die Stallungen so lange erhalten bleiben, bis an ihrer Stelle ein Ersatzneubau bewilligt sei.

Abklärung der Schutzwürdigkeit, Frohburgstrasse 211 – ehemaliges Bauernhaus (*Datum Gutachten: 04.04.2016*)

Empfehlung Kommission: Das Gebäude an der Frohburgstrasse 211 wird von der Denkmalpflegekommission nicht als Schutzobjekt beurteilt.

Gartendenkmalpflegerisches Gutachten Irchelpark Zürich (*Datum Gutachten: 05.2016*)

Das gartendenkmalpflegerische Gutachten wurde der Kommission vorgestellt und es wurde wohlwollend zur Kenntnis genommen.

Abklärung der Schutzwürdigkeit, Strickhof, Landwirtschaftliche Schule mit zwei Scheunen (*Datum Gutachten: 14.11.2016*)

Empfehlung Kommission: Die im Gutachten behandelten Gebäude des Strickhofs (Strickhofstrasse 35, 39/41, 42, 49) sind von der Denkmalpflegekommission als schutzwürdig beurteilt worden, mit Ausnahme des Molkereianbaus bei der Scheune Strickhofstrasse 49, der aus dem Inventar entlassen werden kann.

4.7.3 Berücksichtigung der kommunalen Schutzobjekte

Der Masterplan und die Vertiefungsstudien zum Campus Irchel sehen folgenden Umgang mit den Schutzobjekten vor:

- Kantonales Tierspital: Das Fakultätsgebäude Winterthurerstrasse 260 soll erhalten und in die Neubebauung integriert werden. Für sämtliche weiteren Bauten wie Seitentrakte und Ställe, welche von der Denkmalpflegekommission als nicht schützenswert beurteilt wurden, ist zugunsten einer Neubebauung eine Entlassung aus dem Inventar erforderlich.
- Das inventarisierte Gebäude UZI 1 wird erhalten und in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege saniert.
- Die inventarisierten Gebäude des Strickhofs sind mit Ausnahme des nicht schützenswerten Molkereianbaus bei der Scheune Strickhofstrasse 49 nicht von baulichen Veränderungen tangiert.
- Für den Irchelpark wird ein Schutzvertrag erarbeitet.

4.8 Kommunaler Naturschutz

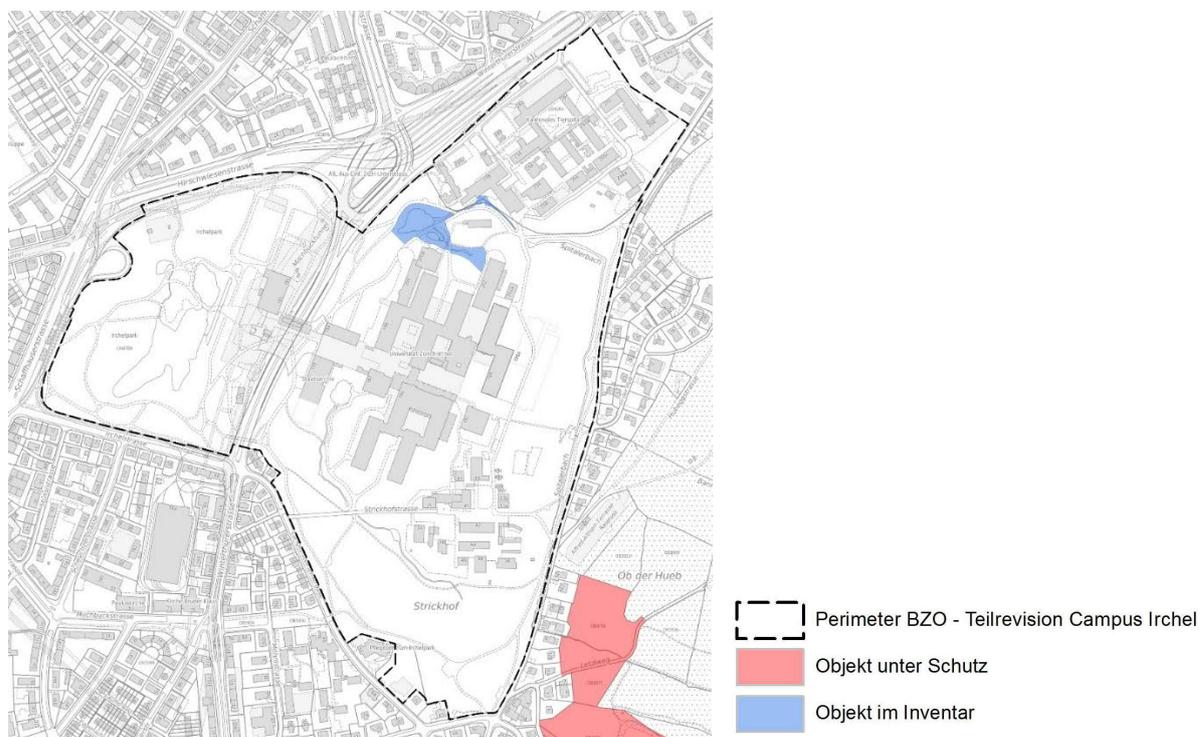


Abb. 13: Kommunaler Naturschutz

Der Irchelpark wurde als naturnaher Landschaftspark gestaltet. Der Park hat sich mittlerweile zu einer wertvollen Lebensraumgemeinschaft aus Magerwiesen, Säumen, Hecken, Feldgehölzen, Teichen und Bächen mit hoher Artenvielfalt entwickelt. Sowohl bezüglich Grösse als auch bezüglich Vielfalt der Lebensräume ist der Park bedeutend für Zürich. Die Weiher im nördlichen Bereich der künftigen Zone Oe6/II sind als kommunales Naturschutzobjekt inventarisiert und werden von Amphibien als Laichgewässer genutzt. Lebensräume geschützter und gefährdeter Arten sind nach Art. 14 Abs. 3 Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) schutzwürdig. Eine Beeinträchtigung ist grundsätzlich zu vermeiden. Lässt sich diese unter Abwägung aller Interessen nicht vermeiden, ist für bestmöglichen Schutz, Wiederherstellung oder ansonsten für angemessenen Ersatz zu sorgen (Art. 18 Abs. 1ter NHG). Bei den nachfolgenden Planungen ist daher dafür zu achten, dass

bei einer allfälligen Beeinträchtigung des Weihers im kommunalen Naturschutzgebiet ein angemessener Ersatz zu schaffen ist. Um dies sicherzustellen wird für den Irchelpark ein Schutzvertrag erarbeitet, der neben den gartendenkmalpflegerischen Aspekten auch die Naturschutzbelange umfasst.

5 Gültige Bau- und Zonenordnung (BZO)

5.1 BZO 2016

Die BZO 2016 wurde am 5. Juli 2017 von der Baudirektion genehmigt. Gegen die entsprechende Genehmigungsverfügung und den Gemeinderatsbeschluss vom 30. November 2016 (GR Nr. 2014/335) betreffend die Festlegung der BZO 2016 wurden diverse Rekurse eingelegt. Die Teilkraftsetzung der BZO 2016 erfolgte auf den 1. November 2018. Der Perimeter der vorliegenden Revision ist nicht von Rekursen betroffen.

Das Gebiet der Universität Irchel ist gemäss geltender BZO der Zone für öffentliche Bauten (UNI-Irchel) sowie der kantonalen Freihaltezone zugewiesen. Für die Zone für öffentliche Bauten gelten gemäss Art. 22 spezielle Vorschriften. Ausserdem umfasst das Gebiet noch einen kleinen Bereich in der Wohnzone W2b und der Zone für öffentliche Bauten (Oe3).

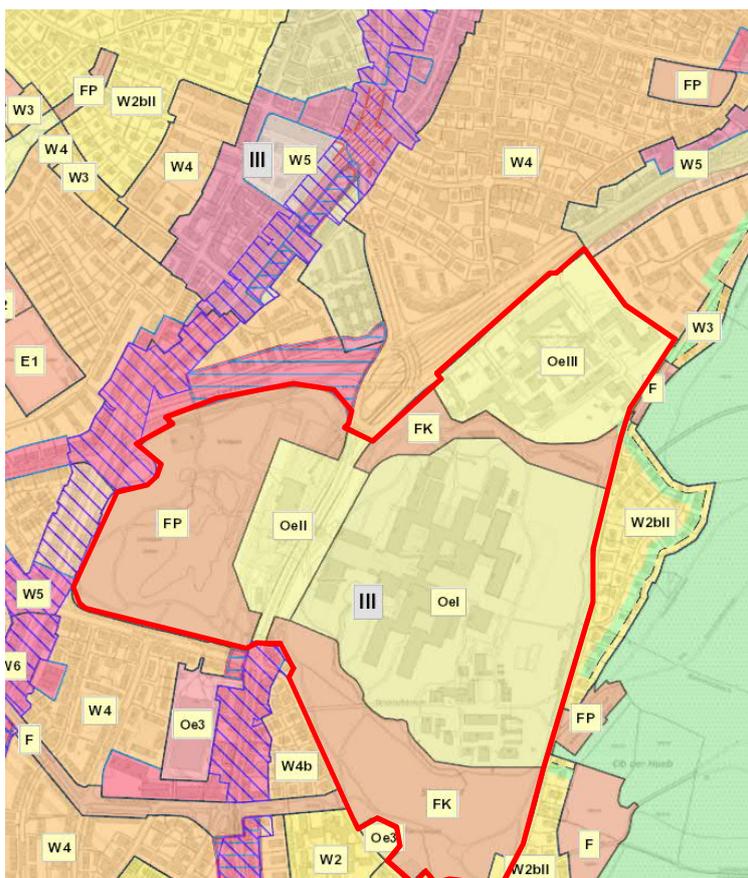


Abb. 14: Geltende Bau- und Zonenordnung (rot = Perimeter BZO-Teilrevision Universität Irchel)

5.2 Art. 22 BZO UNI-Irchel

Absatz 1: Es gelten folgende Grundmasse:

	Teilbereich I	Teilbereich II	Teilbereich III
Vollgeschosse max.	6	2	4
Anrechenbare Untergeschosse max.	2	2	2
Anrechenbares Dachgeschoss max.	1	1	1
Grundgrenzabstand min. (m)	5	5	5

Absatz 2: Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, sind die Grenzabstände jener Zone einzuhalten, soweit diese den zonengemässen Abstand übersteigen.

Absatz 3: Im Teilbereich I dürfen auf und unterhalb der Geländekote 500 m ü.M. Gebäude und Gebäudeteile (ausgenommen Kamine) die Höhenkote 524 m ü.M. nicht überragen. Oberhalb der Geländekote 500 m ü.M. erhöht sich die zulässige Höhenkote für jeden zusätzlichen Meter Geländehöhe um 0,45 m. Für die Berechnung massgebend ist die Geländekote am tiefsten Punkt der Gebäudeumfassung, der oberhalb 500 m ü.M. liegt.

6 Gegenstand der BZO-Teilrevision

6.1 Änderung Zonenplan

6.1.1 Zonen für öffentliche Bauten Oe2, Oe4 und Oe6

Basierend auf dem kantonalen Richtplan sowie den im Masterplan bzw. im Richtprojekt konkret festgelegten Baubereichen wird die Zonengrenze für öffentliche Bauten gegenüber der Freihaltezone korrigiert. Ausserdem wird die «Spezialzone Uni-Irchel» mit ihren drei Teilbereichen I, II und III aufgehoben bzw. durch Zonen für öffentliche Bauten (Oe2, Oe4 und Oe6) gemäss Art. 24a BZO ersetzt.

Dadurch gilt für das Gebiet neu eine Ausnützungs- bzw. eine Baumassenziffer. Abweichungen von der Regelbauweise werden im kantonalen Gestaltungsplan geregelt.

Teilbereich West (neu Oe2): In diesem Teilbereich befinden sich heute die Sportanlagen. Bereits in der gültigen BZO sind im Teilbereich II zwei Vollgeschosse erlaubt. Die gemäss Richtprojekt ausgewiesene Ausnützungsziffer bzw. Baumassenziffer kann in der Oe2 nach Regelbauweise realisiert werden. Eine Höhenkotenregelung wird im kantonalen Gestaltungsplan vorgenommen.

Teilbereich Süd (neu Oe4): In diesem Teilbereich befindet sich der Strickhof mit seinen weiteren Infrastrukturen wie zum Beispiel Stallscheunen und Gewächshäusern. In der gültigen BZO gehört der Strickhof zum Teilbereich I, in dem sechs Vollgeschosse erlaubt sind.

Die gemäss Richtprojekt ausgewiesene Ausnützungsziffer kann in der Oe4 nach Regelbauweise realisiert werden. Die Baumasse gemäss Richtprojekt (Geschosszahl bis 6 Vollgeschosse, Gebäudehöhe bis 23.5 m) übersteigt in Teilbereichen die zonenkonforme Grundmasse und wird mit dem kantonalen Gestaltungsplan geregelt.

Teilbereich Nord (neu Oe4): In diesem Teilbereich befindet sich das Tierspital. Bereits in der gültigen BZO sind im Teilbereich III vier Vollgeschosse erlaubt. Die gemäss Richtprojekt ausgewiesene Ausnützungsziffer kann in der Oe4 nach Regelbauweise realisiert werden. Die Baumasse im Richtprojekt (Geschosszahl bis 5 Vollgeschosse, Gebäudehöhe bis 30 m) übersteigt in Teilbereichen die zonenkonforme Grundmasse und wird mit dem kantonalen Gestaltungsplan geregelt.

Teilbereich Mitte (neu Oe6): In diesem Teilbereich befindet sich die erste Bauetappe des Campus Irchel, aber auch das Staatsarchiv. Bereits in der gültigen BZO sind im Teilbereich I sechs Vollgeschosse erlaubt. Die gemäss Richtprojekt ausgewiesene Ausnützungsziffer bzw. Baumassenziffer kann in der Oe6 nach Regelbauweise realisiert werden. Die Baumasse im Richtprojekt (Geschosszahl bis 13 Vollgeschosse, Gebäudehöhe bis 52 m) übersteigt in Teilbereichen die zonenkonforme Grundmasse und wird mit dem kantonalen Gestaltungsplan geregelt.

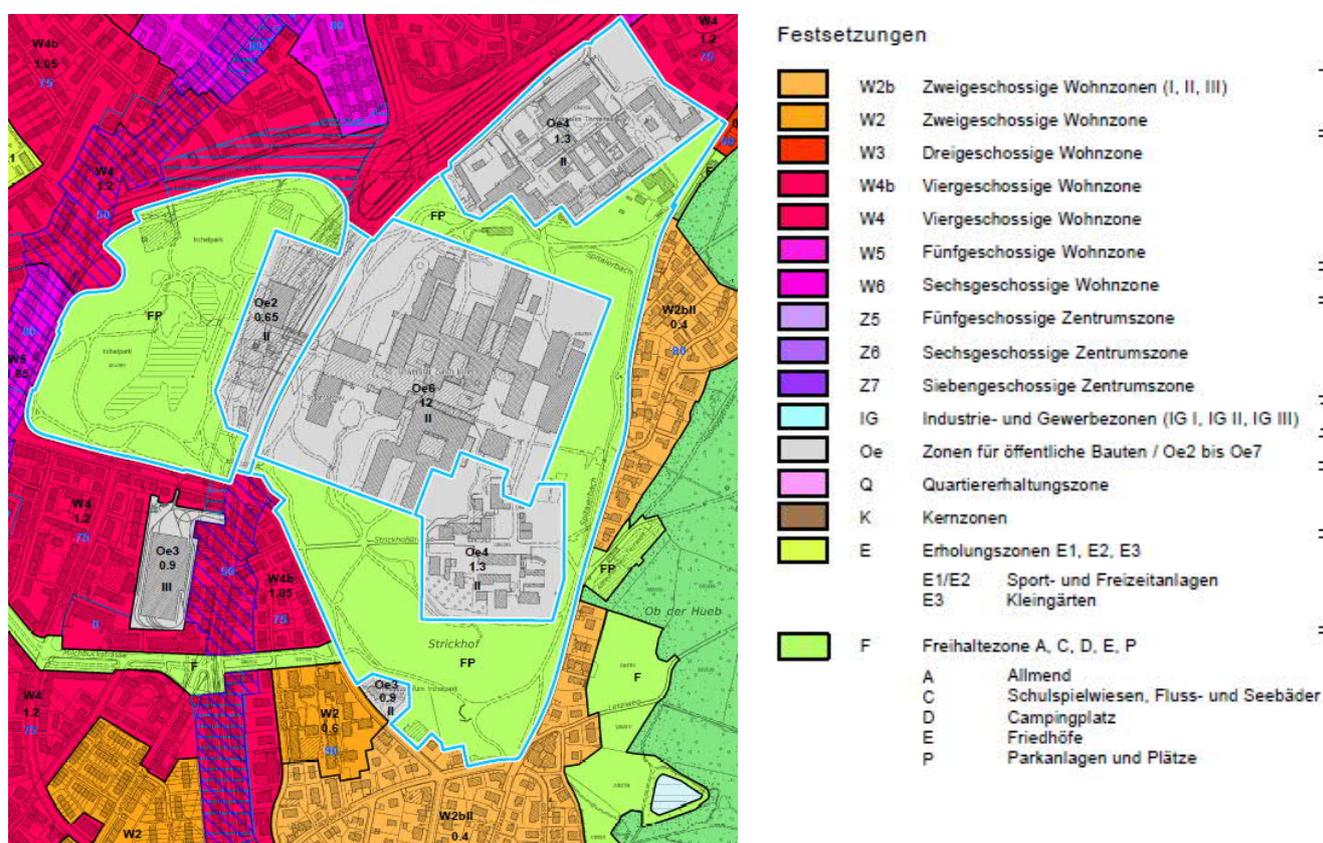


Abb. 15: Zonenplanänderung Universität Zürich-Irchel

Lärmempfindlichkeitsstufe (Lärmschutz)

Die Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufe erfolgt nach der Systematik der BZO 2016 der Stadt Zürich (Art. 3 Abs. 2 und 4). Somit gilt in den Zonen für öffentliche Bauten mit Spital- und Krankenhausnutzungen sowie Ausbildungseinrichtungen die Lärmempfindlichkeitsstufe ESII.

6.1.2 Freihaltezone Parkanlagen und Plätze (FP)

Neben der Anpassung der Zonengrenze für öffentliche Bauten wird an manchen Stellen ebenfalls die Freihaltezone an die Baubereiche gemäss kantonalem Richtplan und Richtprojekt angepasst.

Durch die Anpassung der Zonengrenze bzw. der Reduktion der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen vergrössert sich die Fläche der Freihaltezone.

Im regionalen Richtplan ist die Parkanlage Universität Irchel als besonderes Erholungsgebiet B (Parkanlage) ausgewiesen und somit auch zukünftig für die Allgemeinheit zugänglich. Dabei sind die Flächen landschaftsarchitektonisch zu gestalten und für die aktive Erholungsnutzung bestimmt. Damit auch künftig das ganze Spektrum an Nutzungen möglich ist und die Vielfalt der Freiräume beibehalten wird, wird die kantonale Freihaltezone der kommunalen Freihaltezone FP (Parkanlagen und Plätze) zugeordnet. Die kantonale Freihaltezone beinhaltet keine Zweckbestimmung, sodass nur Nutzungen mit geringem Infrastrukturbedarf möglich sind. Deswegen wäre eine Sanierung oder auch eine Weiterentwicklung einer intensiv genutzten Anlage wie der Irchelpark kaum möglich. Die Aufhebung der kantonalen Freihaltezone im Gebiet Irchel erfolgt in Abstimmung und parallel zur vorliegenden BZO-Teilrevision. Sowohl die öffentliche Auflage des revidierten Plans der kantonalen und regionalen Nutzungszonen als auch die Festsetzungs- und Genehmigungsverfahren der kommunalen Nutzungsplanung werden entsprechend koordiniert.

Sowohl das bestehende Sportfeld im Teilbereich West als auch die Erschliessung des Teilgebiets Süd werden im kantonalen Gestaltungsplan geregelt, da beide Nutzungen in der Freihaltezone nicht zonenkonform sind.

Lärmempfindlichkeitsstufe (Lärmschutz)

Die Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufe erfolgt nach der Systematik der BZO 2016 der Stadt Zürich (Art. 3 Abs. 2 und 4). Somit gilt in der Freihaltezone die Lärmempfindlichkeitsstufe ESIII.

6.1.3 Wohnzone W2b

Ein kleiner Bereich des Irchelparks (Grundstücks Kat.-Nr. OB 4285, ca. 1275 m²) an der Frohburgstrasse ist als Wohnzone W2b zonierte. Früher befand sich an dieser Stelle ein Gebäude. Im regionalen Richtplan ist die Fläche als Besonderes Erholungsgebiet bezeichnet (Objekt Nr. 21 Irchel) und im kantonalen Gestaltungsplan wird die Fläche als Freihaltezone gekennzeichnet, da der Irchelpark unverbaubar bleiben soll. Als Reaktion auf die übergeordneten Festlegungen wird die betroffene Teilfläche von der W2b in die FP (Freihaltezone Parkanlage und Plätze) umgezont.



Abb. 16: Umzonung der W2b-Fläche

6.2 Änderung Ergänzungsplan Hochhausgebiete

Entsprechend den neuen Grenzen der Zone für öffentliche Bauten wird das Hochhausgebiet III im Ergänzungsplan Hochhausgebiete angepasst. Dies führt südlich und östlich des Teilgebiets Mitte zu einer Reduktion und westlich zu einer leichten Erweiterung des Hochhausgebietes III (max. 40 m).

Der im Richtprojekt Campus Irchel vorgesehene Hochpunkt mit 60 m wird durch eine entsprechende Festlegung im kantonalen Gestaltungsplan gesichert.

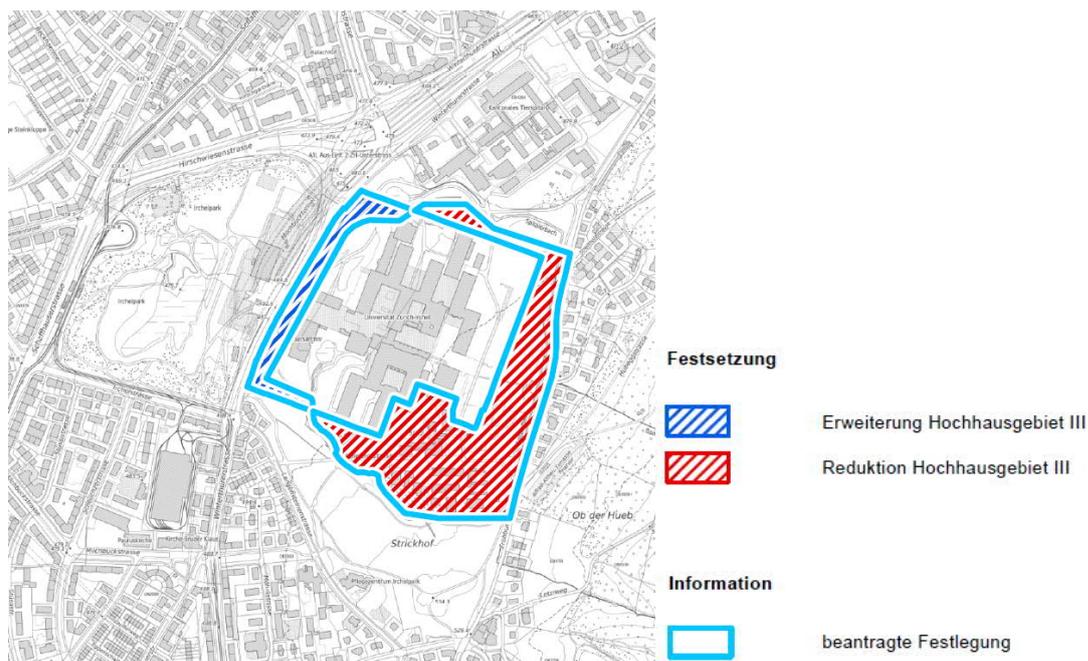


Abb. 17: Ergänzungsplan Hochhausgebiete

6.3 Änderung der Bauordnung

Im Rahmen der Zonenplanänderung wird der Artikel 22 (Art. 22) «UNI Irchel» ersatzlos gestrichen. Für die Grundmasse gelten neu die Vorschriften gemäss Art. 24a, «Weitere Zonen für öffentlichen Bauten (Oe2 bis Oe7)» BZO.

Durch die Anwendung von Art. 24a wird eine Begrenzung des Nutzungsmasses eingeführt. Dabei kann die Ausnützung des Richtprojekts, welches das städtebaulich maximal verträgliche Volumen ausweist, in der Regelbauweise realisiert werden.

Allfällige Abweichungen von der Regelbauweise werden mit dem kantonalen Gestaltungsplan geregelt.

7 Auswirkungen

Im Rahmen der kantonalen Gebietsplanung hat das kantonale Amt für Raumentwicklung unter Mitwirkung externer Büros, gestützt auf den Masterplan Campus Irchel (RRB Nr. 1063/2014), den Synthesebericht zu den Vertiefungsstudien und den kantonalen Richtplan erarbeitet. In die Bearbeitung einbezogen wurden ebenfalls die betroffenen kantonalen und städtischen Fachstellen.

Die Bearbeitung der Vertiefungsthemen hat gezeigt, dass die geplante Verdichtung verträglich umgesetzt werden kann.

Da sich die vorliegende BZO-Teilrevision «Universität Zürich-Irchel» auf die Festlegungen des Richtplanes abstützt, sind die Themen und Feststellungen der Umweltauswirkungen, welche im Rahmen der Richtplanung erarbeitet wurden, kongruent mit den Auswirkungen der vorliegenden BZO-Teilrevision. Die einzelnen Umweltbereiche sind im Wesentlichen in den nachfolgenden Verfahren (Gestaltungspläne, Baugesuche) zu behandeln. Weitergehende Untersuchungen hinsichtlich Umweltauswirkungen sind im Rahmen der Bearbeitung der BZO-Teilrevision «Universität Zürich-Irchel» nicht erforderlich.

Der Vollständigkeit halber werden die einzelnen behandelten Themen nachfolgend aufgeführt und zusammenfassend in Bezug zur Zonenplanänderung wiedergegeben (Grundlage: Synthesebericht der Vertiefungsstudien Campus Irchel vom 22. Oktober 2015).

7.1 Öffentlicher Verkehr

Im Rahmen der Vertiefungsstudie «Verkehrsnachweis» konnte nachgewiesen werden, dass auf den vorhandenen Linien bis 2035 ausreichende Kapazität im öffentlichen Verkehr (ÖV) besteht und dass die bis 2050 zu erwartenden Kapazitätsengpässe durch bereits geplante oder mögliche ÖV-Ausbauten (u.a. Rosengartentram) abgedeckt werden können.

Die Anbindung des Campus an den ÖV erfolgt heute über mehrere Haltestellen. Die Empfehlung des Masterplans, die Tramhaltestellen Universität-Irchel und Irchel-Nord aufzuwerten, wird in der Vertiefung Verkehr bestätigt. Dies muss in den weiteren Planungen berücksichtigt werden.

7.2 Verkehr und Mobilität

Bezüglich dem motorisierten Individualverkehr (MIV) ist laut der Vertiefungsstudie Verkehr kein Ausbau nötig. Die Kapazität der heute auf dem Campus vorhandenen Parkfelder reicht bis 2025 aus. Die ab 2025 über die Parkplatz-Kapazitätsgrenze hinausgehenden MIV-Fahrten müssen von anderen Verkehrsmitteln (u.a. ÖV, Langsamverkehr) aufgenommen werden. Die Zugangswege und Brückenschläge für den Langsamverkehr über die Winterthurerstrasse müssen laut der Vertiefungsstudie Verkehr gesamthaft optimiert und an aktuelle Anforderungen (Barrierefreiheit, Zugangskomfort, Sicherheit) angepasst werden.

7.3 Umwelt

Die Umweltverträglichkeitspflicht (UVP) für die Gebietsplanung Universität Zürich-Irchel konnte bis zum heutigen Zeitpunkt durch die zuständigen Behörden aufgrund der komplexen Sachlage nicht eindeutig bestätigt werden. Die UVP-Pflicht wäre für die geplanten Massnahmen nur durch eine wesentliche betriebliche Änderung oder den Neubau einer UVP-pflichtigen Anlage gegeben. Die einzige UVP-pflichtige Anlage auf dem Campus Irchel ist das bestehende Parkhaus. Hier sind jedoch keine baulichen oder betrieblichen Änderungen geplant.

Die Bauherrschaft hat sich dennoch dazu entschieden, Untersuchungen zur Umweltverträglichkeit im Rahmen einer Umweltberichterstattung (UB) durchzuführen, welche in der Betrachtungstiefe den Anforderungen einer UVP entsprechen. Die Voruntersuchung nach Art. 8 UVPV soll aufzeigen, welche Auswirkungen des Vorhabens die Umwelt voraussichtlich belasten können.

Das für die formelle Beurteilung der Umweltrelevanz massgebliche Verfahren ist das kantonale Gestaltungsplanverfahren. Zuhanden des Gestaltungsplans werden ein Erläuterungsbericht nach Art.47 RPV und die Umweltnotiz verfasst und eingereicht. Diese müssen in den weiteren Planungen berücksichtigt werden.

7.3.1 Versorgungsgebiete Zürich Fernwärme

Das Hochschulquartier und die Universität Irchel gehören zu einem der fünf Versorgungsgebiete, die durch das 150 Kilometer lange Netz von Zürich Fernwärme mit Heizwärme und Energie für die Warmwasseraufbereitung versorgt werden. Im weiteren Planungs- und Bauprozess ist das Fernwärmenetz zu berücksichtigen. Zusätzlich zum bestehenden Fernwärmekanal, zwischen den Fernwärmegebieten Zürich Nord und Hochschulquartier und dem Abgang zur Universität Irchel, wird die neue Fernwärme-Verbindungsleitung zwischen den Gebieten Zürich Nord und Zürich West, ab dem Schacht Strickhof, in einem unterirdischen Stollen geführt und unterquert die geplante Zone Oe4, Teilgebiet Süd, in einer Tiefe von rund 50 m.

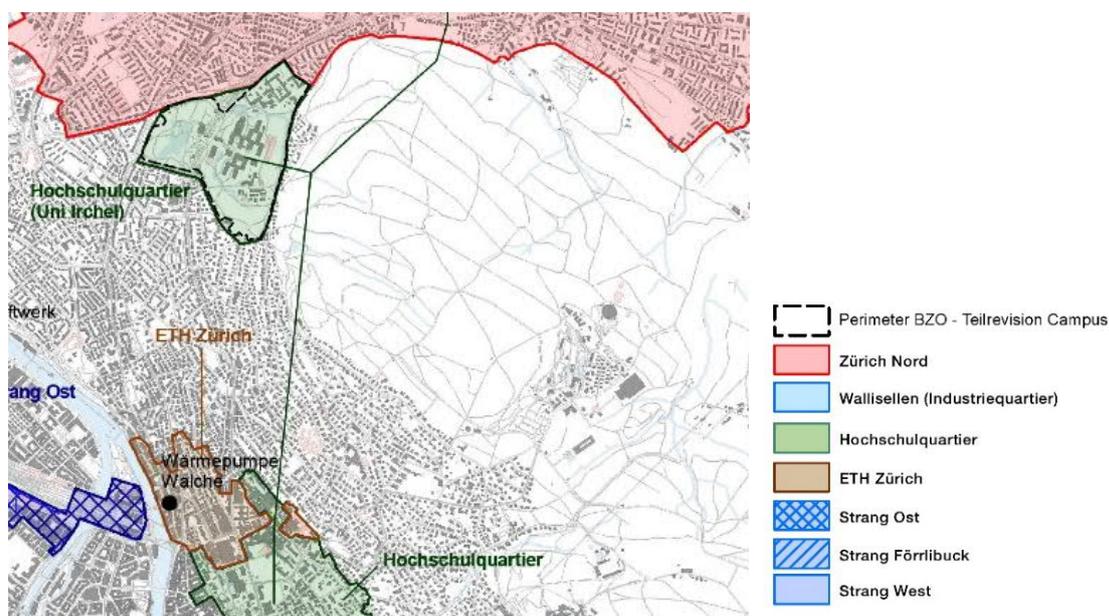


Abb. 18: Fernwärme Zürich

7.3.2 Energie und Klimaschutz

Das Thema Energienutzung wurde im Rahmen der Gebietsplanung noch nicht untersucht. In den folgenden Projektphasen soll ein Energiekonzept ausgearbeitet werden.

Für den Campus-Ausbau sind die Fragen hinsichtlich Energieversorgung / -standard und Kapazitäten der vorhandenen Technik zu klären. Die Bearbeitung des Themas Energie erfolgt in Zusammenarbeit mit den zuständigen Behörden und Fachstellen. Zeitpunkt und Vorgehen sind in Abhängigkeit zu den geplanten Umsetzungsschritten zu definieren. Im Rahmen der BZO-Teilrevision sind keine Massnahmen erforderlich. Im Rahmen der weiteren Planungen, wie dem kantonalen Gestaltungsplan, muss das Thema berücksichtigt werden.

7.4 Stadtklima

Grosse Bauprojekte wie die Erweiterung des Campus Irchel können einen negativen Einfluss auf den dicht bebauten Siedlungsraum und ihre Umgebung haben. Dies, wenn nämlich Durchlüftungsbahnen oder Kaltluftströme unterbrochen oder abgelenkt werden. Die abnehmende Durchlüftung führt im Siedlungsraum zu ansteigenden Temperaturen, insb. im Sommer, und zu einer Abnahme der Luftqualität durch vermehrte Schadstoffbelastung.

Vor dem Hintergrund dieser Problemstellung liess die Stadt Zürich eine Klimaanalyse für das Stadtgebiet (KLAZ) durchführen, deren Ergebnisbericht eingeschlossen ausgearbeiteter Massnahmenvorschläge seit 2011 vorliegen. In diesem Bericht wird das Siedlungsgebiet in drei relevante Gebietskategorien hinsichtlich der Kriterien Schadstoffbelastung, Durchlüftung und Wärmebelastung eingeteilt. Das Gebiet des Campus Irchel und seine nahe Umgebung werden als Gebiet 2 klassifiziert, wobei es im Osten an einen bewaldeten Hügel angrenzt (weiss). Die Klassierung als Gebiet 2 bedeutet eine mässig bis geringe Schadstoffbelastung, eine eher ungünstige Durchlüftungssituation und eine erhöhte Wärmebelastung. Ein sehr geringer Anteil wird als Gebiet 3 klassifiziert, welches geprägt ist durch eine geringe Schadstoffbelastung, eine eher günstige Durchlüftungssituation und eine allenfalls geringe Wärmebelastung.

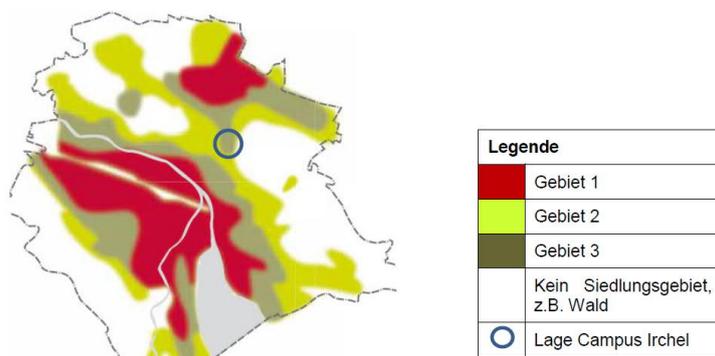


Abb. 19: Klimatische Einteilung der Stadt Zürich in Gebietsklassen mit eingezeichnetem Gebiet Campus Irchel der UZH (blauer Kreis). Quelle: Klimaanalyse Stadt Zürich – Ergebnisbericht, Grundlagenarbeiten und Massnahmenvorschläge aus stadtklimatischer Sicht, Juli 2011.

Die BZO-Teilrevision trifft keine Aussagen zur städtebaulichen Setzung bzw. zur Bautypologie, die wiederum Auswirkung auf die Kaltluftströme haben kann. Dafür vergrössert die BZO-Teilrevision die Flächen der Freihaltezone, was sich wiederum positiv auf die Kaltluftströme auswirken kann.

Im Rahmen der BZO-Teilrevision sind bezüglich Stadtklima keine Massnahmen erforderlich. Im Rahmen des kantonalen Gestaltungsplans, der zeitgleich zur BZO-Teilrevision öffentlich aufliegt, wird das Thema in der Umweltnotiz behandelt.

7.5 Naturgefahren

Innerhalb des zur Umzonung vorgesehenen Gebietes fliesst der Spitalerbach, öffentliches Gewässer Nr. 520. Daneben befinden sich auf dem Areal mehrere stehende Gewässer und nichtöffentliche Gewässer. Gemäss Gefahrenkarte für die Stadt Zürich liegt in Teilbereichen des Planungssperimeters eine geringe bis mittlere Gefährdung durch Hochwasser vor (gelber bzw. gelb-weisser Bereich in Abb. 20). Zudem besteht eine Hinweisfläche auf Oberflächenabfluss/Vernässung. Das Hochwasserrisiko darf ein tragbares Mass nicht übersteigen und durch neues Schadenpotenzial nicht erhöht werden (§ 12 WWG). Aus diesem Grund sind betroffene Bauten und Infrastrukturanlagen mit geeigneten Massnahmen zu schützen.

Für den Spitalerbach wurde ein Wasserbauprojekt im Bereich Irchel-Süd festgesetzt. Im Rahmen des Wasserbauprojekts wurde auch der Gewässerraum für diesen Abschnitt des Spitalerbachs festgelegt. Im weiteren Verlauf des Spitalerbachs im Bereich Irchel-Mitte und Irchel-Nord wurde der Gewässerraum noch nicht festgelegt. Bis zur Festlegung des Gewässerraums nach Art. 41a GSchV kommt daher eine Übergangsbestimmung zur Anwendung, wonach beidseits des Gewässers ein Uferstreifen von ca. 9.2 m (8 m plus Breite der bestehenden Gerinnesohle) von Bauten und Anlagen freizuhalten ist. Die bauliche Nutzung und Gestaltung des Uferstreifens hat nach Art.

41c GSchV zu erfolgen und es ist sicherzustellen, dass dieser seine Funktionen hinsichtlich Hochwasserschutz und Ökologie jederzeit erfüllen kann. Die Zugänglichkeit zum Gewässer zu Unterhaltungszwecken ist ferner zu gewährleisten.

Die gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen über den Gewässerraum sind grundsätzlich auch bei nicht öffentlichen Gewässern anzuwenden. Ein Gewässerraum ist auszuscheiden bzw. die Übergangsbestimmung der GSchV kommt zur Anwendung, wenn die Sicherung der Gewässerfunktionen (Hochwasserschutz, natürliche Funktionen, Gewässernutzung) dies erfordert.

Im Rahmen der BZO-Teilrevision sind keine Massnahmen erforderlich. Im Rahmen der weiteren Planungen, wie dem kantonalen Gestaltungsplan ist zu prüfen, ob die oben genannten Gewässerfunktionen die Ausscheidung eines Gewässerraums verlangen.

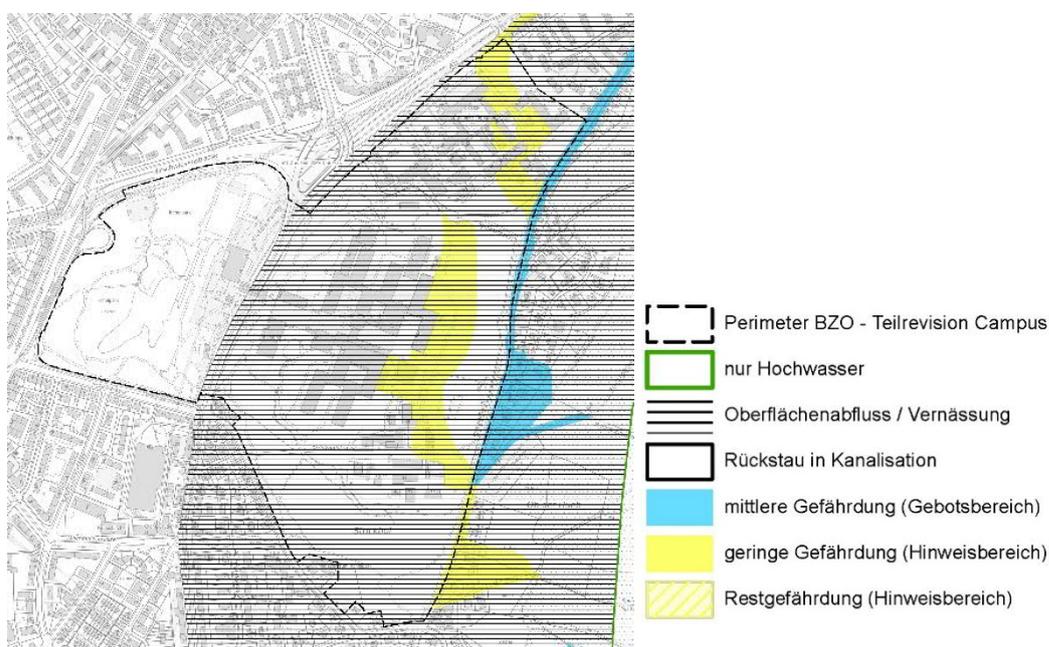


Abb. 20: Naturgefahren, Hochwasser

7.6 Betrieblicher Umweltschutz und Störfallvorsorge

Der Planungsperimeter ist laut Chemie-Risikokataster des Kantons Zürich nicht von Chemie-Risiken betroffen.

Die Gebiete Irchel-Nord und Irchel-Mitte befinden sich teilweise in den Konsultationsbereichen der Winterthurerstrasse und der Autobahn A1L, die aufgrund der Gefahrguttransporte der Störfallverordnung unterstehen.

Das kantonale Tiefbauamt hat im Jahre 2015 die Störfallrisiken für Durchgangsstrassen in einem Screening beurteilt. Für den betroffenen Abschnitt der Winterthurerstrasse werden die Personenrisiken mit der heutigen Nutzung als akzeptabel beurteilt. Die Autobahn verläuft im Gebiet Irchel mehrheitlich unterirdisch. Lediglich vor dem Tierspital besteht ein offener Abschnitt. Die Personenrisiken der Autobahn A1L liegen aktuell im unteren Übergangsbereich.

Mit der geplanten Gebietsentwicklung wird die Personendichte auf dem Campus Irchel zunehmen. Für die Winterthurerstrasse wird aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens (DTV < 10'000 Fahrzeuge pro Tag) erwartet, dass trotz der zusätzlichen Personen auf dem Campusareal die Störfallrisiken auch zukünftig tragbar bleiben. Da die Autobahn im offenen Abschnitt rund 4 Meter tiefer als

das Niveau des Campusareals verläuft, wird erwartet, dass die Erhöhung der Personendichte auf dem Campusareal die Störfallrisiken der Autobahn nicht erhöht. Die Personenrisiken der Autobahn werden hauptsächlich durch die Verkehrsteilnehmer selber und nicht durch die in der Umgebung anwesenden Personen bestimmt.

Für die vorliegende BZO-Teilrevision verzichtet die Fachstelle Störfallvorsorge auf Auflagen. Das Treffen von Massnahmen zum Schutz der Personen bleibt freiwillig.

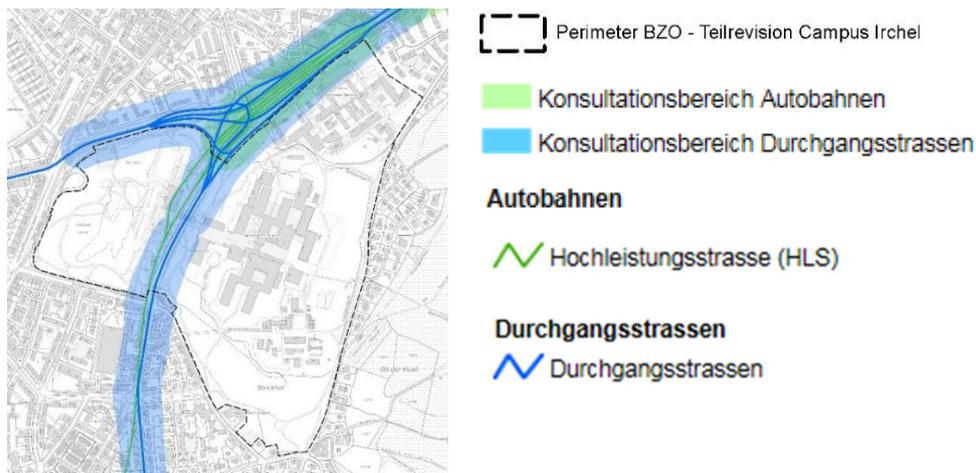


Abb. 21: Störfallvorsorge

7.7 Belastete Standorte

Laut Kataster der belasteten Standorte (KbS) sind auf dem Planungsperimeter vier belastete Standorte bekannt:

- Bei den Standorten D.158 und D.N40 handelt es sich um einen Ablagerungsstandort, wo gemäss KbS keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind.
- Bei den Standorten I.3562.1 und I.3562.2 handelt es sich um Betriebsstandorte, wo gemäss KbS keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind.

Es sind keine weiteren planerischen Massnahmen notwendig.

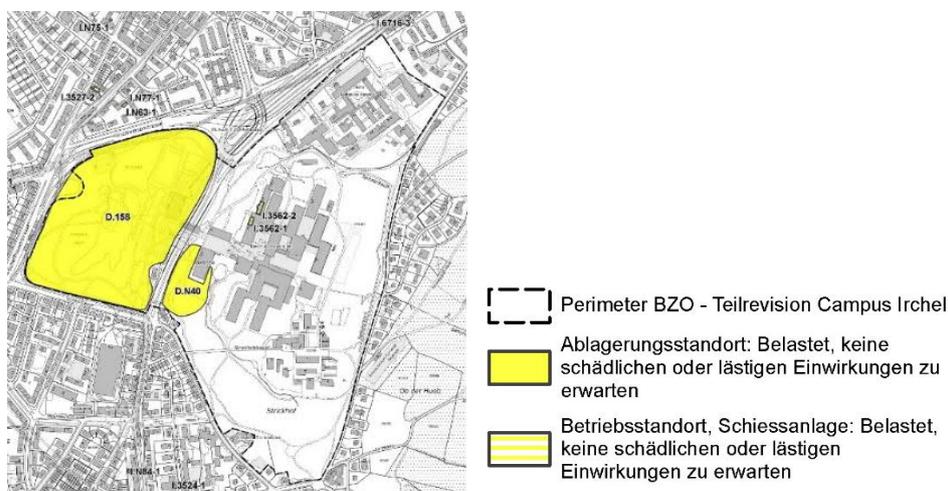


Abb. 22: Belastete Standorte

8 Verfahren

8.1 Öffentliche Auflage

Gemäss § 7 PBG erfolgt die öffentliche Auflage während 60 Tagen. Sie erfolgte vom 19. September 2018 bis 20. November 2018 parallel zur öffentlichen Auflage des kantonalen Gestaltungsplanes Campus Irchel und zur öffentlichen Auflage des Plans der kantonalen und regionalen Nutzungszonen.

8.2 Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Im Rahmen der öffentlichen Auflage ist ein Einwendungsschreiben eingegangen. Die Einwendung kann nicht berücksichtigt werden. Die Begründung wird im Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen dargelegt.

8.3 Kantonale Vorprüfung

Die BZO-Teilrevision wurde im April 2017 der Baudirektion, Amt für Raumentwicklung (ARE) zur kantonalen Vorprüfung zugestellt. Mit Schreiben vom 25. Juli 2017 stellt das ARE fest, dass die vorliegende Teilrevision der BZO den Erkenntnissen aus den Arbeiten im Rahmen der Gebietsplanung Irchel entspricht. Die Eckwerte des kantonalen sowie des regionalen Richtplans wurden umgesetzt. Unter Beachtung von Hinweisen zur Verordnung über die einheitliche Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) und zur Präzisierung von Kapitel 4 (kommunale Naturschutzobjekte) stellte der Kanton eine Genehmigung in Aussicht. Die Hinweise wurden in der Überarbeitung berücksichtigt.

8.4 Überarbeitung

Aufgrund der Rückmeldungen aus der öffentlichen Auflage, der kantonalen Vorprüfung und der städtischen Ämtervernehmlassung wurden die Dokumente überarbeitet. Dabei wurden insbesondere die Pläne bezüglich der Verordnung über die einheitliche Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) angepasst. Im Erläuterungsbericht wurden gewisse inhaltliche Präzisierungen vorgenommen.

8.5 Festsetzung Gemeinderat

Die BZO-Teilrevision bedarf der Festsetzung durch den Gemeinderat.

8.6 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, erlangt die Vorlage ihre Rechtskraft.



Verfügung

vom **12. Sep. 2018**
Nummer **180336**

**Teilrevision Bau- und Zonenordnung
Universität Zürich-Irchel
Zürich-Oberstrass und Zürich-Unterstrass, Kreis 6, Kanton Zürich
Änderung der Bauordnung (Aufhebung Art. 22), des Zonenplans (Änderung) und des
Plans der Hochhausgebiete (Änderung)
Öffentliche Auflage**

Mit der Zweistandort-Strategie beabsichtigt die Universität Zürich (UZH) eine Konsolidierung der Nutzungen an den beiden Standorten „Zentrum“ und „Irchel“. Zudem ist mit wachsenden Studierenden- und Angestelltenzahlen der UZH zu rechnen. Entsprechend besteht für den Standort Irchel erheblicher Ausbau- und Erneuerungsbedarf. Dieser soll zu einem zukunftsfähigen „Gesamtcampus Irchel“ weiterentwickelt werden, der die Teilräume «Irchel-Mitte», «Irchel-Süd», «Irchel-Nord» und «Irchelpark-West» beinhaltet und in den übergeordneten Freiraum Irchelpark eingebettet ist. Das Staatsarchiv des Kantons Zürich ist Teil der Anlage und soll sich am Standort Irchel langfristig entwickeln. Um den Ausbau- und Erneuerungsbedarf der Universität Zürich zu koordinieren, führte das Amt für Raumentwicklung der Baudirektion Kanton Zürich eine Gebietsplanung im Auftrag der Bildungsdirektion und der Universität Zürich durch. In die Planung mit eingebunden sind die Stadt Zürich und das Staatsarchiv des Kantons Zürich (Direktion der Justiz und des Innern). Im kantonalen Richtplan (Universität Zürich-Irchel, Kap. 6.2.4) werden die wichtigsten Eckwerte der baulich angestrebten Entwicklung behördenverbindlich festgehalten (RRB Nr. 673/29. Juni 2016). Für die Realisierung der Neu- und Umbauten wird ein kantonaler Gestaltungsplan festgesetzt.

Mit der vorliegenden Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO-Teilrevision) Universität Zürich-Irchel wird die Nutzungsplanung (Grundstücke Kat. Nrn. OB4285, OB4264, OB4319, UN4789, UN4694, UN4698) an den kantonalen Richtplan angepasst. Dadurch wird die notwendige planungs- und baurechtliche Grundlage für die vorgesehene bauliche Entwicklung des Campus Irchel geschaffen. Die Aufhebung der kantonalen Freihaltezone im Gebiet Universität Zürich-Irchel erfolgt in Abstimmung und parallel zur BZO-Teilrevision Universität Zürich-Irchel.

Basierend auf dem kantonalen Richtplan sowie den im Masterplan bzw. im Richtprojekt konkret festgelegten Baubereichen wird die Zonengrenze für öffentliche Bauten gegenüber der Freihaltezone korrigiert. Ausserdem wird die „Spezialzone Uni-Irchel“ mit ihren drei Teilbereichen I, II und III aufgehoben bzw. durch Zonen für öffentliche Bauten (Oe2, Oe4 und Oe6) gemäss Art. 24a der Bauordnung ersetzt. Dadurch gelten für das Gebiet neu eine Ausnutzungs- bzw. eine Baumassenziffer. Abweichungen des Richtprojektes von der Regelbauweise



2 / 2

werden im kantonalen Gestaltungsplan geregelt, der zeitgleich zur BZO-Teilrevision öffentlich aufgelegt wird.

Nach § 7 PBG ist eine Teilrevision der BZO vor ihrer Festsetzung während 60 Tagen öffentlich aufzulegen. Die Auflage ist öffentlich bekanntzumachen (§ 6 Abs. 1 lit. c PBG). Die Planfestsetzung wurde bereits im Vorfeld zur öffentlichen Auflage beim Kanton zur Vorprüfung eingereicht (§ 87a Abs. 1 PBG).

Der Vorsteher des Hochbaudepartements verfügt:

1. Vor der Festsetzung werden öffentlich aufgelegt (§ 7 des Planungs- und Baugesetzes):
 - a) Aufhebung des Art. 22 «UNI-Irchel» der Bauordnung
 - b) Zonenplanänderungen
 - a. von der Zone für öffentliche Bauten «UNI-Irchel» mit ES II in die Zone für öffentliche Bauten Oe2, Oe4, Oe6 mit ES II und in die Freihaltezone FP
 - b. von der Freihaltezone FP in die Zone für öffentliche Bauten Oe2, Oe4 und Oe6 mit ES II
 - c. von der Wohnzone W2b in die Freihaltezone FP
 - c) Änderung Plan der Hochhausgebiete

Die Unterlagen können vom 19. September 2018 bis 20. November 2018 im Amt für Städtebau, Amtshaus IV, Lindenhofstrasse 19, 2. Stock, während der Büroöffnungszeiten oder im Internet (www.stadt-zuerich.ch/hochbau) eingesehen werden.

Während der Auflagefrist können sich alle interessierten Personen schriftlich zum Planinhalt äussern. Eingaben sind bis zum 20. November 2018 dem Amt für Städtebau, Amtshaus IV, Lindenhofstrasse 19, Postfach, 8021 Zürich einzureichen.

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

2. Ziffer 1 dieser Verfügung wird im Städtischen Amtsblatt vom 19. September 2018 und im Amtsblatt des Kantons Zürich vom 21. September 2018 veröffentlicht.
3. Mitteilung an das Präsidialdepartement (Stadtentwicklung), das Finanzdepartement (Liegenschaftsverwaltung), das Sicherheitsdepartement (Schutz & Rettung, Dienstabteilung Verkehr), das Gesundheits- und Umweltdepartement (Umwelt- und Gesundheitsschutz), das Tiefbau- und Entsorgungsdepartement (Tiefbauamt, Entsorgung + Recycling, Grün Stadt Zürich,), das Hochbaudepartement (Amt für Städtebau, Immobilien, Amt für Baubewilligungen), das Departement der Industriellen Betriebe (Wasserversorgung, Elektrizitätswerk, Verkehrsbetriebe), das Schul- und Sportdepartement (Sportamt), das Sozialdepartement (Soziale Dienste) sowie die Spezialkommission Hochbaudepartement / Stadtentwicklung.

Für richtigen Protokollauszug:
Departementssekretär



Beschluss des Stadtrats

vom 25. Mai 2022

Nr. 455/2022

Amt für Städtebau, Teilrevision Bau- und Zonenordnung, «Universität Zürich-Irchel», Zürich-Oberstrass und Zürich-Unterstrass, Kreis 6, Kanton Zürich, Änderung Zonenplan, Aufhebung Art. 22 Bauordnung, Änderung Ergänzungsplan Hochhausgebiete, Inkraftsetzung

IDG-Status: öffentlich

Mit Beschluss Nr. 2410/2020 (GR Nr. 2019/124) hat der Gemeinderat im Zusammenhang mit der Teilrevision Bau- und Zonenordnung «Universität Zürich-Irchel» den Zonenplan, die Bauordnung und den Ergänzungsplan Hochhausgebiete geändert.

Die Baudirektion des Kantons Zürich genehmigte mit Verfügung Nr. 1718/20 am 25. Januar 2021 die Teilrevision Bau- und Zonenordnung «Universität Zürich-Irchel» teilweise. Nicht genehmigt wurden von der Baudirektion der vom Gemeinderat festgesetzte Art. 4 Abs. 13 BZO (Gestaltungsplanpflicht) sowie der Ergänzungsplan «Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht Universität Zürich-Irchel», Art. 22 Abs. 2 BZO (verschiedene Vorgaben für das Gebiet UNI-Irchel) und Art. 81 Abs. 2 BZO betreffend den Irchelpark. Für diese nicht genehmigten Elemente ist keine Nachfolgeregelung möglich.

Gegen die Verfügung der Baudirektion vom 25. Januar 2021 wurde am 8. März 2021 Rekurs erhoben. Das Rekursverfahren wurde mit Entscheid des Baurekursgerichts vom 22. April 2022 als durch Rückzug des Rekurses erledigt abgeschlossen. Dieser Entscheid ist gemäss Bescheinigung des Baurekursgerichts vom 16. Mai 2022 rechtskräftig. Die Teilrevision Bau- und Zonenordnung «Universität Zürich-Irchel» kann damit in Kraft gesetzt werden.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Die vom Gemeinderat mit Beschluss Nr. 2410/2020 (GR Nr. 2019/124) festgesetzte und von der Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung vom 25. Januar 2021 genehmigte Änderung des Zonenplans «Universität Zürich-Irchel» vom 6. März 2019 wird auf den 1. August 2022 in Kraft gesetzt.
2. Die vom Gemeinderat mit Beschluss Nr. 2410/2020 (GR Nr. 2019/124) festgesetzte und von der Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung vom 25. Januar 2021 genehmigte Änderung des Ergänzungsplans Hochhausgebiete vom 6. März 2019 wird auf den 1. August 2022 in Kraft gesetzt.
3. Die vom Gemeinderat mit Beschluss Nr. 2410/2020 (GR Nr. 2019/124) festgesetzte Änderung der Bauordnung wird in der von der Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung vom 25. Januar 2021 genehmigten Fassung auf den 1. August 2022 in Kraft gesetzt.



2/2

4. Mitteilung an die Vorstehenden des Tiefbau- und Entsorgungs- sowie des Hochbaudepartements, die Stadtkanzlei (Amtliche Sammlung), das Tiefbauamt, Geomatik und Vermessung, das Amt für Städtebau, das Amt für Baubewilligungen und durch Versand des Departementssekretariats Hochbaudepartement (3 unterzeichnete Stadtratsbeschlüsse 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
Die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti