Kanton Zürich
Baudirektion
Verfügung
Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

19. SEP. 2019

Nr. 1280 / 19

vom 16. September 2019

Referenz-Nr.: ARE 19-1280

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

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung (Hochschulgebiet Zürich-Zentrum) – Genehmigung

Gemeinde Zürich

Massgebende Unterlagen
- Zonenplan 1:5000 vom 5. Juni 2019
- Ergänzungsplan «Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht Hochschulgebiet Zürich-Zentrum» vom 5. Juni 2019
- Ergänzungsplan «Plan der Hochhausgebiete» vom 5. Juni 2019
- Änderung der Bauordnung vom 5. Juni 2019
- Bericht nach Art. 47 RPV vom 4. Dezember 2017
- Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen vom 4. Dezember 2017

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung

Im Hochschulgebiet Zürich-Zentrum gelten heute immer noch zu einem grossen Teil die Festlegungen der BZO von 1963 (Wohnzone B und Wohnzone C mit Wohnanteil 0%). Aufgrund von Rekursen konnte im Rahmen der BZO-Revision 1991/1999 dieses Gebiet nicht der Zone für öffentliche Bauten zugewiesen werden. Eine BZO-Revision gestützt auf die Revision des kantonalen Richtplans, Hochschulgebiet Zürich-Zentrum im Jahr 2007 wurde aufgrund der kurz nach der Festsetzung veränderten Entwicklungsabsichten des Universitätsspitals nochmals zurückgestellt.

Der von der Eidgenössischen Technischen Hochschule (ETHZ), der Universität Zürich (UZH), dem Universitätsspital Zürich (USZ), dem kantonalen Hochbauamt sowie dem Amt für Städtebau der Stadt Zürich im Jahr 2005 verabschiedete Masterplan «Zukunft des Hochschulstandortes Zürich» wurde entsprechend überarbeitet. Die Ergebnisse dieser mehrstufigen Planung wurden im Masterplan 2014 dokumentiert, welcher vom Regierungsrat am 11. Juni 2014 (RRB Nr. 679/2014) und vom Stadtrat am 27. August 2014 (StRB Nr. 0749/ 2014) verabschiedet wurde. Der Masterplan 2014 bildete die Grundlage für die Revision des kantonalen Richtplans, Gebietsplanung Hochschulgebiet Zürich-Zentrum, welche vom Kantonsrat am 13. März 2017 festgesetzt, und vom Bundesrat am 14. Dezember 2018 genehmigt wurde. Gestützt auf diese Vorlage soll nun die Zonierung im Hochschulgebiet angepasst werden.

Festsetzung

Der Gemeinderat Zürich setzte mit Beschluss vom 5. Juni 2019 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats vom 11. September 2019 keine Rechtsmittel einge-

legt. Mit Schreiben vom 27. August 2019 ersucht die Stadt Zürich um Genehmigung der Vorlage und bestätigt gleichzeitig, dass gegen den Gemeinderatsbeschluss kein fakultatives Referendum ergriffen wurde.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage

Grösstenteils wird das Hochschulgebiet Zürich-Zentrum der Zone für öffentliche Bauten (Oe) gemäss Art. 24a BZO zugewiesen. Der westliche Bereich des im kantonalen Richtplan als Eintrag Nr. G_3 definierten «Garten der Sternwarte» wird der Freihaltezone FP (Parkanlagen und Plätze) zugewiesen. Die Erholungszone E1 Wässerwies wird der Zone Oe7, und das Areal des Careums (rechtskräftige Wohnzone W5) der Zone Oe5 zugewiesen. Die maximale Höhenkote für Neubauten im Hochschulgebiet Zürich-Zentrum wird analog der Vorgabe des kantonalen Richtplans auf 512 m ü. M. beschränkt. Zur Sicherstellung einer zweckmässigen Feinerschliessung, städtebaulich und architektonisch besonders gut gestalteter und nachhaltiger Überbauungen sowie Aussenräumen von hoher Qualität wird eine Gestaltungsplanpflicht über das Hochschulgebiet festgelegt. Zudem werden auf verschiedenen Grundstücken im Umfeld des Hochschulgebiets im Sinne der Wohnraumrückführung die Wohnanteile erhöht.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften

Die Zone für öffentliche Bauten im Hochschulgebiet wird auf Grundlage der Vorgaben des kantonalen Richtplans sowie der rechtskräftigen und sich in Ausarbeitung befindenden Gestaltungsplänen den differenzierten Zonen Oe2 - Oe7 zugewiesen. Wo der Richtplan keine Festlegungen enthält und wo keine Gestaltungspläne vorliegen, orientiert sich die Zonierung am Nutzungsmass der umliegenden bestehenden Bauten und der umliegenden Zonierung.

Der kantonale Richtplan enthält im Bereich der Alten Sternwarte den Eintrag Nr. G_3 «Garten der Sternwarte». Die Alte Sternwarte soll zusammen mit dem umgebenden Freiraum erhalten bleiben. Zur Sicherung einer adäquaten Nutzungsflexibilität der Alten Sternwarte und gleichzeitigen Sicherung des Freiraums wird das Areal der Zone Oe2 mit dem Zusatz F (Freiflächenziffer 60% gemäss Art. 24a Abs. 2 BZO) zugeordnet.

Gemäss kantonalem Richtplan soll auf dem Areal Wässerwies das Vorhaben Nr. B_4 «Bau Wässerwies» realisiert werden. Aus diesem Grund wird das gesamte Areal Wässerwies, welches heute teilweise der Erholungszone E1 zugeordnet und teilweise gemäss BZO 1991 nicht zoniert ist, der Zone Oe7 zugewiesen.

Das Areal «Careum», gemäss kantonalem Richtplan im Perimeter Hochschulgebiet, befindet sich in der Wohnzone W5. Um den angestrebten Ausbau des Careums im Weiterbildungsbereich zu ermöglichen, wird der nordwestliche Arealteil, welcher schon heute im Sinne der Zone für öffentliche Bauten für schulische Zwecke genutzt wird, in die Zone Oe5 umgezont.

Im Rahmen der BZO-Revision 1991/1999 wurde auf einigen Grundstücken der Institutionen (ETHZ, USZ, UZH) im nahen Umfeld des Hochschulgebiets der Wohnanteil auf 0% gesetzt. Zur Unterstützung der Wohnraumrückführung wird für die Liegenschaften Voltastrasse 18/24/26, Hochstrasse 60, Freiestrasse 15 und Plattenstrasse 30/32/47 der Wohnanteil von 0% auf 75% resp. 90% erhöht.

Das Hochschulgebiet Zürich-Zentrum liegt gemäss rechtskräftigem «Plan der Hochhausgebiete» im Gebiet III. In diesem Gebiet sind gemäss Art. 9 BZO Hochhäuser bis zu einer Gesamthöhe von 40 m zulässig. Eine Gesamthöhe von 40 m würde aber gegenüber den kantonalen Richtplanvorgaben im nordöstlichen Bereich des Hochschulgebiets höhere Bauten zulassen. Damit die übergeordneten Richtplanvorgaben bzgl. der Höhenkote im gesamten Hochschulgebiet eingehalten wird, wird Art. 9 BZO dahingehend ergänzt, dass im Hochschulgebiet Zürich-Zentrum eine maximale Höhenkote von 512 m ü. M. gilt.

Zur Sicherstellung einer qualitätsvollen Gebietsentwicklung wird über das Hochschulgebiet Zürich-Zentrum eine Gestaltungsplanpflicht festgesetzt. Im neuen Art. 4 Abs. 12 BZO wird der Zweck und das Ziel der Gestaltungsplanpflicht im Hochschulgebiet dahingehend umschrieben, dass eine zweckmässige Feinerschliessung, städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete und nachhaltige Überbauungen sowie Aussenräume von hoher Qualität zu schaffen sind. Im neuen Art. 20 BZO werden zusätzliche Vorgaben beschrieben, welche bei den Vorhaben innerhalb des Perimeters der Gestaltungsplanpflicht zu berücksichtigen sind.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung

Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 24. Februar 2017 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

Die von den Zonenanpassungen betroffenen weitgehend überbauten Bereiche werden als funktional zum Siedlungsgebiet gehörend eingestuft und werden somit vom Einzonungsverbot gemäss den Kreisschreiben vom 18. April 2019 bzw. 19. Juli 2019 (Änderung) nicht erfasst.

C. Ergebnis

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

Die Baudirektion verfügt:

I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, welche der Gemeinderat Zürich mit Beschluss vom 5. Juni 2019 festgesetzt hat, wird genehmigt.

II. Die Stadt Zürich wird eingeladen

- Dispositiv I 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;
- nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen;

III. Mitteilung an

- Stadt Zürich (unter Beilage von fünf Dossiers) ✓
- Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier) ✓
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers) ✓
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers) ✓
- Stadt Zürich, Geomatik+Vermessung, Weberstrasse 5, 8004 Zürich (Katasterbearbeiterorganisation KBO)
- Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 3003 Bern

VERSENDET AM 16. SEP. 2019

Amt für Raumentwicklung

Für den Auszug:

Stadt Zürich
Gemeinderat

Stadt Zürich
Gemeinderat
Parlamentsdienste
Stadthausquai 17
Postfach, 8022 Zürich

Tel 044 412 31 10
Fax 044 412 31 12
gemeinderat@zuerich.ch
www.gemeinderat-zuerich.ch

Auszug aus dem Beschlussprotokoll
50. Ratssitzung vom 5. Juni 2019

1327. 2018/69
Weisung vom 28.02.2018:
Amt für Städtebau, Teilrevision der Bau- und Zonenordnung, Hochschulgebiet Zürich-Zentrum, Festsetzung

Redaktionslesung

Die Redaktionskommission (RedK) beantragt einstimmig Zustimmung zur redaktionellen Bereinigung des Gemeinderatsbeschlusses Nr. 1226 vom 15. Mai 2019:

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

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 1–6

Die SK HBD/SE beantragt Zustimmung zu den bereinigten Dispositivziffern 1–6.

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

Der Rat stimmt dem Antrag der SK HBD/SE mit 111 gegen 9 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Schlussabstimmung über die neue Dispositivziffer 7

Die SK HBD/SE beantragt Zustimmung zur neuen Dispositivziffer 7.

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

Der Rat stimmt dem Antrag der SK HBD/SE mit 112 gegen 6 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Schlussabstimmung über die Dispositivziffern 8–9 (bisher Dispositivziffern 7–8)

Die SK HBD/SE beantragt Zustimmung zu den Dispositivziffern 8–9.

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

Der Rat stimmt dem Antrag der SK HBD/SE mit 122 gegen 0 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Damit ist beschlossen:

1. Die Bau- und Zonenordnung (BZO) wird gemäss den nachstehend aufgeführten Beilagen revidiert:
   – Bauordnung (gemäss Beilage 1 nach Ratsbeschluss);
   – Zonenplan Mst. 1:5000 (gemäss Beilage 2 nach Ratsbeschluss);
   – Ergänzungsplan «Plan der Hochhausgebiete» Mst. 1:12 500 (Beilage 3 vom 4. Dezember 2017).
2. Die Änderungen der Bauordnung und Pläne gemäss Ziff. 1 gehen der BZO-Teilrevision 2016 gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 30. November 2016 in jedem Fall vor. Nach Vorliegen der rechtskräftigen kantonalen Genehmigung wird die vorliegende Teilrevision für das Hochschulgebiet Zürich-Zentrum in jedem Fall und unabhängig von der BZO 2016 in Kraft gesetzt.

3. Soweit die Festsetzung der Wohnanteilspflicht für die Liegenschaften Kat.-Nrn. FL207, FL208, FL209, FL210 und FL222 gemäss Zonenplan vom 4. Dezember 2017 (vgl. obige Ziffer 1) betroffen ist: Mit Inkrafttreten der Wohnzone W4 gemäss BZO Teilrevision 2016 (GRB vom 30. November 2016) gilt eine Wohnanteilspflicht von 75 Prozent. Solange für die erwähnten Liegenschaften die Wohnzone W3 nach BZO 99 Gültigkeit hat, gilt eine Wohnanteilspflicht von 90 Prozent.
4. Soweit die Festsetzung der Freihaltezone FP für die Liegenschaften Kat.-Nrn. OB4250 und OB4251 gemäss Zonenplan vom 4. Dezember 2017 (vgl. obige Ziffer 1) betroffen ist: Mit Inkrafttreten der Freihaltezone gemäss BZO-Teilrevision 2016 (GRB vom 30. November 2016) gilt die Freihaltezone FP. Solange für die erwähnten Liegenschaften die Freihaltezone nach BZO 99 Gültigkeit hat, gilt die Freihaltezone F.
5. 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.
6. Der Stadtrat setzt die Änderungen gemäss Ziff. 1–5 nach Genehmigung durch die kantonale Instanz in Kraft.

Unter Ausschluss des Referendums:

7. Der Stadtrat wird beauftragt, die zuständige Direktion des Kantons Zürich aufzufordern, die notwendigen Vorbereitungen zu treffen und die definitive Nichtunterschutzstellung des HMS-Baus (Universitätsspital) zu verfügen.
8. Vom Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (Beilage, datiert 4. Dezember 2017) wird Kenntnis genommen.
9. Vom Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen (Beilage, datiert 4. Dezember 2017) wird zustimmend Kenntnis genommen.

AS 700.100

Bau- und Zonenordnung

Änderung vom 5. Juni 2019

Der Gemeinderat,

gestützt auf Art. 41 lit. l GO[1] und nach Einsichtnahme in die Weisung des Stadtrats vom 28. Februar 2018[2],

beschliesst:

---

[1] AS 101.100

[2] Begründung siehe STRB Nr. 127 vom 28. Februar 2018.

Gestaltungsplanpflicht

Art. 4 [...]

12 Mit Gestaltungsplänen wird im Hochschulgebiet Zürich-Zentrum 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. 20 Abs. 2 bis 5 festgehaltenen Vorgaben berücksichtigt.

Hochhäuser

Art. 9 1 unverändert.

2 Die zulässige Gesamthöhe beträgt in den Gebieten I und II 80 m und im Gebiet III 40 m (vorbehältlich Abs. 3).

3 Im Hochschulgebiet Zürich-Zentrum gilt eine maximale Höhenkote von 512 m ü. M.

Hochschulen Zentrum

Art. 20 1 Es gelten die Grundmasse gemäss Zonenplan und Vorschriften in Art. 24a.

2 Das Hochschulgebiet ist geprägt von heterogenen, grossvolumigen und qualitätsvollen Krankenhaus- und Hochschul-Bauten. Der grosszügige Spitalpark sowie der Garten der Sternwarte bilden die zentralen öffentlichen Begegnungsräume im Hochschulgebiet. Sie sind als attraktive Grünanlagen gut zugänglich gestaltet und tragen wesentlich zur Qualität des Hochschulgebiets bei.

3 Die öffentlichen Strassenräume und die angrenzenden Vorzonen der Hochbauten schaffen Identitäten. Sie verfügen über eine grosse Aufenthalts- und Bewegungsqualität.

4 Das Hochschulgebiet verfügt über ein gut ausgebautes, feinmaschiges und attraktives Wegnetz und schafft quer und längs zum Hang direkte Verbindungen mit dem angrenzenden Quartier.

5 Charakteristisches Merkmal des Hochschulquartiers sind grosse Solitärbäume entlang der Erschliessungsachsen und in den Parks. Diese tragen insbesondere zur Verbesserung des Stadtklimas bei.

Mitteilung an den Stadtrat sowie amtliche Publikation am 12. Juni 2019 gemäss Art. 12 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist 12. August 2019)

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 28. Februar 2018

127.
Amt für Städtebau, Teilrevision der Bau- und Zonenordnung, Hochschulgebiet Zürich-Zentrum, Festsetzung

IDG-Status: öffentlich

1. Ausgangslage

Die vorliegende Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO, AS 700.100) schafft für das Hochschulgebiet Zürich-Zentrum eine rechtmässige und zweckmässige Grundordnung.

Das Hochschulgebiet Zürich-Zentrum war nicht Gegenstand der BZO-Teilrevision 2016. Mit der vorliegenden Revisionsvorlage für das Hochschulgebiet bleibt deshalb die Planbeständigkeit gewahrt. Im Hochschulgebiet Zürich-Zentrum gelten heute immer noch zu einem grossen Teil die Festlegungen der BZO von 1963 (Wohnzone B und Wohnzone C mit Wohnanteil 0 Prozent). Die im Rahmen der BZO-Revision 1991/1999 vorgesehene Zonierung (Zone für öffentliche Bauten Hochschulen Zentrum) konnte als Folge von Rekursen nicht festgesetzt werden. Die ab 2001 erfolgte Entwicklungsplanung bzw. die spätere Gebietsplanung für das Hochschulgebiet Zürich-Zentrum verzögerten eine Festsetzung erneut. Gestützt auf den Antrag des Regierungsrats vom 8. April 2015 (RRB Nr. 358/2015) revidierte der Kantonsrat am 13. März 2017 basierend auf den Ergebnissen der aktuellen Gebietsplanung den kantonalen Richtplan (Kapitel 6, öffentliche Bauten und Anlagen, Gebietsplanung Hochschulgebiet Zürich-Zentrum; KR-Nr. 5180/2015). Die Festlegungen im kantonalen Richtplan bilden nun die erforderliche Grundlage für die vorliegende BZO-Teilrevision Hochschulgebiet Zürich-Zentrum. Wo der Richtplan keine Vorhaben definiert, orientieren sich Bauordnung und Zonierung am Nutzungsmass und an der Geschosszahl der bestehenden Bauten sowie an der umliegenden Zonierung.

Die Festlegungen der BZO von 1963 werden mit der vorliegenden Teilrevision abgelöst.

2. Gebietsplanung Hochschulgebiet Zürich-Zentrum

Im Jahr 2001 initiierten die Eidgenössische Technische Hochschule Zürich (ETHZ), die Universität Zürich (UZH), das Universitätsspital Zürich (USZ), das kantonale Hochbauamt und das Amt für Städtebau der Stadt Zürich eine Entwicklungsplanung für das Hochschulgebiet Zürich-Zentrum. Das Ergebnis wurde im Masterplan «Zukunft des Hochschulstandortes Zürich» festgehalten, der am 18. Mai 2005 (revidiert am 5. April 2006) von Vertreterinnen und Vertretern der Institutionen, des Kantons Zürich und der Stadt Zürich genehmigt wurde. Der gestützt auf den damaligen Masterplan für das Hochschulgebiet Zürich-Zentrum überarbeitete kantonale Richtplan wurde am 17. Dezember 2007 vom Kantonsrat festgesetzt.

Kurz nach der Festsetzung des kantonalen Richtplans veränderten sich die Entwicklungsabsichten des Universitätsspitals bereits wieder und machten eine Anpassung des Masterplans und des kantonalen Richtplans erforderlich.

Der Regierungsrat beauftragte mit Beschluss Nr. 1181 vom 28. September 2011 das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich mit einer «strategischen Entwicklungsplanung für das Universitätsspital und die medizinbezogenen Bereiche der Universität». In Zusammenarbeit mit den drei erwähnten Institutionen (USZ, UZH, ETHZ), der kantonalen Gesundheits- und der Bildungsdirektion sowie der Stadt Zürich wurde in den Jahren 2012 und 2013 eine Gebietsplanung für das Hochschulgebiet Zürich-Zentrum erarbeitet. Die Gebietsplanung hatte zum

Ziel, die Entwicklungsmöglichkeiten der drei Institutionen aufzuzeigen, Entwicklungsziele zu ermitteln und Umsetzungsmassnahmen zu formulieren. Das Ergebnis wurde im Masterplan Hochschulgebiet Zürich-Zentrum vom September 2014 festgehalten. In Ergänzung zu den Erkenntnissen aus dem Masterplan haben Kanton und Stadt Zürich gemeinsam mit UZH, USZ und ETHZ im ersten Halbjahr 2014 zwei städtebauliche Vertiefungsstudien erarbeitet.

Schliesslich stimmten der Regierungsrat am 11. Juni 2014 (RRB Nr. 679/2014) und der Stadtrat von Zürich am 27. August 2014 (STRB Nr. 749/2014) dem Masterplan zu. Auf der Basis des Masterplans wurde der kantonale Richtplan «Gebietsplanung Hochschulgebiet Zürich-Zentrum» überarbeitet, welcher am 13. März 2017 vom Kantonsrat beschlossen wurde.

3. Inhalte der Teilrevision der BZO

Die vorliegende Teilrevision der BZO beinhaltet die Änderungen des Zonenplans, die Anpassung des Ergänzungsplans Hochhausgebiete und die Änderung von Art. 9 der Bauordnung (Hochhäuser).

3.1 Änderungen Zonenplan

a) Zonen für öffentliche Bauten Oe2–Oe7

Das von der Teilrevision erfasste Gebiet wird den Zonen für öffentliche Bauten mit den entsprechenden Grundmassen gemäss Art. 24a Abs. 1 der Bauordnung zugewiesen. Die differenzierte Zonenzuweisung in Oe2–Oe7 erfolgt auf der Grundlage der im Richtplan definierten Vorhaben bzw. wo im Richtplan nichts definiert ist, gemäss der bestehenden Bebauung.

b) Freihaltezone FP, Oe2 F («Garten der Sternwarte»)

Für den Bereich der alten Sternwarte ist im kantonalen Richtplan das Vorhaben G3 «Garten der Sternwarte» festgelegt. Das Areal südwestlich der alten Sternwarte wird deshalb der Freihaltezone für Parkanlagen und Plätze (FP), das Grundstück mit der alten Sternwarte der Zone Oe2 mit einer Freiflächenziffer von 60 Prozent zugewiesen. Mit der Festlegung der Freiflächenziffer wird der Freiraum um das bestehende Gebäude gesichert.

c) Wohnanteile (Erhöhung Wohnanteil im Sinne der Wohnraumrückführung)

Im Rahmen der BZO-Revision 1991/1999 wurde auf einigen Grundstücken der Institutionen (ETHZ, USZ, UZH) im nahen Umfeld des Hochschulgebiets der Wohnanteil auf 0 Prozent festgesetzt. Mit der vorliegenden BZO-Teilrevision werden nun im Sinne der angestrebten Wohnraumrückführung die Wohnanteilspflichten auf den dafür geeigneten Grundstücken wieder auf das Mass der umliegenden Wohnanteilsfestlegungen von 75 Prozent und 90 Prozent erhöht.

3.2 Änderung Ergänzungsplan Hochhausgebiete

Der kantonale Richtplan legt für Neubauten im Hochschulgebiet eine maximale Bauhöhe (Höhenkote) von 512,00 m ü. M. fest. Diese richtplanerische Vorgabe bezüglich der maximalen Bauhöhe wird mit der BZO-Teilrevision eigentümerverbindlich in die Nutzungsplanung aufgenommen. Im Ergänzungsplan Hochhausgebiete wird neu das Hochschulgebiet Zürich-Zentrum bezeichnet, für welches die entsprechende Höhenbeschränkung gemäss Art. 9 Abs. 3 Bauordnung gilt (siehe nachstehend Ziffer 3.3).

3.3 Änderungen Bauordnung

Die Bauordnung wird unter Art. 9 («Hochhäuser») mit der Bestimmung gemäss Abs. 3 ergänzt, wonach für Neubauten innerhalb des im Ergänzungsplan festgelegten Hochschulgebiets Zürich-Zentrum eine maximale Höhenkote von 512,00 m ü. M. gilt.

Ausserdem wird der Eintrag in der Bauordnung «Art. 20 Hochschulen Zentrum», der materiell mit keiner Bauvorschrift verbunden ist, redaktionell bereinigt bzw. ersatzlos gestrichen. Mit vorliegender BZO-Teilrevision kommen für das Hochschulgebiet die Vorschriften gemäss Art. 24a («Weitere Zonen für öffentliche Bauten, Oe2–Oe7») und Art. 81 («Zweckbestimmung Freihaltezonen») zur Anwendung.

4. Kantonale Vorprüfung

Mit Schreiben vom 24. Februar 2017 haben die zuständigen kantonalen Amtsstellen im Rahmen der Vorprüfung zur BZO-Teilrevision Hochschulgebiet Zürich-Zentrum Stellung genommen.

Gemäss kantonalem Vorprüfungsbericht entspricht die vorgenommene Zonierung den im Richtplan festgelegten Nutzungen. Die BZO-Teilrevision berücksichtigt gemäss Vorprüfung die im Masterplan und in den städtebaulichen Vertiefungsstudien Universität Zürich und Universitäre Medizin (Synthesebericht vom 21. Juli 2014) formulierten Abstufungen bezüglich Höhenentwicklung und Dichte. Mit der Festlegung von Mindestwohnanteilen in den Wohnzonen ausserhalb des Perimeters wird der richtplanerischen Vorgabe gefolgt, wonach zweckentfremdeter Wohnraum wiederum für die Wohnnutzung freizugeben sei.

Die BZO-Teilrevision wird im Vorprüfungsbericht als genehmigungsfähig beurteilt.

5. Öffentliche Auflage, Einwendungen

Anlässlich der öffentlichen Auflage (7. April–12. Juni 2017) gingen zehn Einwendungen mit insgesamt 16 Anträgen ein. Beantragt wurde insbesondere:

– eine erneute Überprüfung und Reduktion des Nutzungsmasses,
– verschiedene Änderungen von Zonenzuweisungen,
– das Festlegen von zusätzlichen Bauvorschriften für das Hochschulgebiet,
– eine zusätzliche Sicherung verschiedener Themen durch städtebauliche Verträge sowie
– spezifische Bestimmungen für Hochhäuser und publikumsorientierte Nutzungen, die aber für das ganze Stadtgebiet gelten sollen.

Von den eingegangenen Einwendungen wurde in Übereinstimmung mit den Vorgaben des kantonalen Richtplans der Antrag zur Beschränkung der maximalen Höhe auf eine Kote von 512,00 m ü. M. berücksichtigt. Die übrigen Einwendungen bzw. Anträge konnten nicht berücksichtigt werden. Entweder fehlt für die Berücksichtigung der Anträge die gesetzliche Grundlage oder die Einwendungen widersprechen den Festlegungen der Richtplanung oder aber sie verlangen zusätzliche Bestimmungen, obwohl mit der gewählten Zone und deren Vorschriften bereits eine ausreichende Regelung besteht. Schliesslich werden vertragliche Regelungen zu Themen verlangt, die nicht Gegenstand der Bauordnung oder Zonenplanung sind.

Im «Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen» können die Gründe der Nichtberücksichtigung nachgelesen werden.

6. Regulierungsfolgenabschätzung

Gemäss Verordnung über die Verbesserung der Rahmenbedingungen für KMU vom 9. März 2011 (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 BZO Hochschulgebiet Zürich-Zentrum 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. Der Erlass betrifft die KMU weder branchenübergreifend noch hat er für einzelne Branchen bedeutende Auswirkungen.

Auf Antrag des Vorstehers des Hochbaudepartements beschliesst der Stadtrat:

I. Dem Gemeinderat wird beantragt:

1. Die Bau- und Zonenordnung (BZO) wird gemäss den nachstehend aufgeführten Beilagen (alle mit Datum vom 4. Dezember 2017) revidiert:
   - Bauordnung: Änderung Art. 9 «Hochhäuser», Abs. 2 und 3 sowie Streichung von «Art. 20 Hochschulen Zentrum»;
   - Zonenplan Mst. 1:5000;
   - Ergänzungsplan «Plan der Hochhausgebiete» Mst. 1:12 500.
2. Die Änderungen der Bauordnung und Pläne gemäss Ziff. I.1 gehen der BZO-Teilrevision 2016 gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 30. November 2016 in jedem Fall vor. Nach Vorliegen der rechtskräftigen kantonalen Genehmigung wird die vorliegende Teilrevision für das Hochschulgebiet Zürich-Zentrum in jedem Fall und unabhängig von der BZO 2016 in Kraft gesetzt.
3. Soweit die Festsetzung der Wohnanteilspflicht für die Liegenschaften Kat.-Nrn. FL207, FL208, FL209, FL210 und FL222 gemäss Zonenplan vom 4. Dezember 2017 (vgl. obige Ziffer I.1) betroffen ist: Mit Inkrafttreten der Wohnzone W4 gemäss BZO-Teilrevision 2016 (GRB vom 30. November 2016) gilt eine Wohnanteilspflicht von 75 Prozent. Solange für die erwähnten Liegenschaften die Wohnzone W3 nach BZO 99 Gültigkeit hat, gilt eine Wohnanteilspflicht von 90 Prozent.
4. Soweit die Festsetzung der Freihaltezone FP für die Liegenschaften Kat.-Nrn. OB4250 und OB4251 gemäss Zonenplan vom 4. Dezember 2017 (vgl. obige Ziffer I.1) betroffen ist: Mit Inkrafttreten der Freihaltezone gemäss BZO-Teilrevision 2016 (GRB vom 30. November 2016) gilt die Freihaltezone FP. Solange für die erwähnten Liegenschaften die Freihaltezone nach BZO 99 Gültigkeit hat, gilt die Freihaltezone F.
5. 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.
6. Der Stadtrat setzt die Änderungen gemäss Ziff. I.1–5 nach Genehmigung durch die kantonale Instanz in Kraft.

Unter Ausschluss des Referendums:

7. Vom Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (Beilage, datiert 4. Dezember 2017) wird Kenntnis genommen.
8. Vom Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen (Beilage, datiert 4. Dezember 2017) wird zustimmend Kenntnis genommen.

II. Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements übertragen.

III. In eigener Befugnis:

Der Vorsteher des Hochbaudepartements wird eingeladen, nach rechtskräftiger Beschlussfassung durch den Gemeinderat oder die Gemeinde die Genehmigungen beim Kanton einzuholen.

IV. Mitteilung je unter Beilagen an die Stadtpräsidentin, die Vorstehenden des Finanz-, des Sicherheits-, des Gesundheits- und Umwelt-, des Tiefbau- und Entsorgungs- sowie des Hochbaudepartements, des Departements der Industriellen Betriebe, des Schul- und Sport- sowie des Sozialdepartements, die Stadtschreiberin, den Rechtskonsulenten und ohne Beilagen an die Stadtentwicklung, die Liegenschaftenverwaltung, Schutz & Rettung (Feuerpolizei), die Dienstabteilung Verkehr, den Umwelt- und Gesundheitsschutz, das Tiefbauamt, ERZ Entsorgung + Recycling Zürich, Geomatik + Vermessung, Grün Stadt Zürich, das Amt für Städtebau, das Amt für Hochbauten, Immobilien Stadt Zürich, das Amt für Baubewilligungen, die Wasserversorgung, das Elektrizitätswerk, die Verkehrsbetriebe, den Energiebeauftragten, das Schulamt, das Sportamt und durch Weisung an den Gemeinderat.

Für getreuen Auszug
die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti

Stadt Zürich

Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Änderungen der Bauordnung

1. Änderungen: Art. 9 Hochhäuser

[1]Hochhäuser sind in den im entsprechenden Ergänzungsplan bezeichneten Gebieten zulässig.

[2]Die zulässige Gesamthöhe beträgt in den Gebieten I und II 80 m und im Gebiet III 40 m (vorbehältlich Abs. 3).

[3]Im Hochschulgebiet Zürich-Zentrum gilt eine maximale Höhenkote von 512,00 m ü. M.

2. Aufhebung: ~~Art. 20 Hochschulen Zentrum~~

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 ……..

Die Änderungen sind rot markiert

Stadt Zürich

Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Zonenplan

Zonenplanänderung BZO-Teilrevision Hochschulgebiet Zürich-Zentrum, Fluntern / Oberstrass, Kreis 7/8, Kanton Zürich

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

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

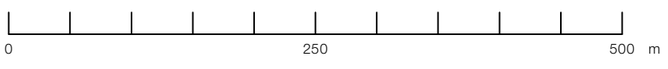
die Sekretärin/der Sekretär: .....

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

für die Baudirektion .....

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

M 1:5'000



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

Darstellung gemäss Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP)

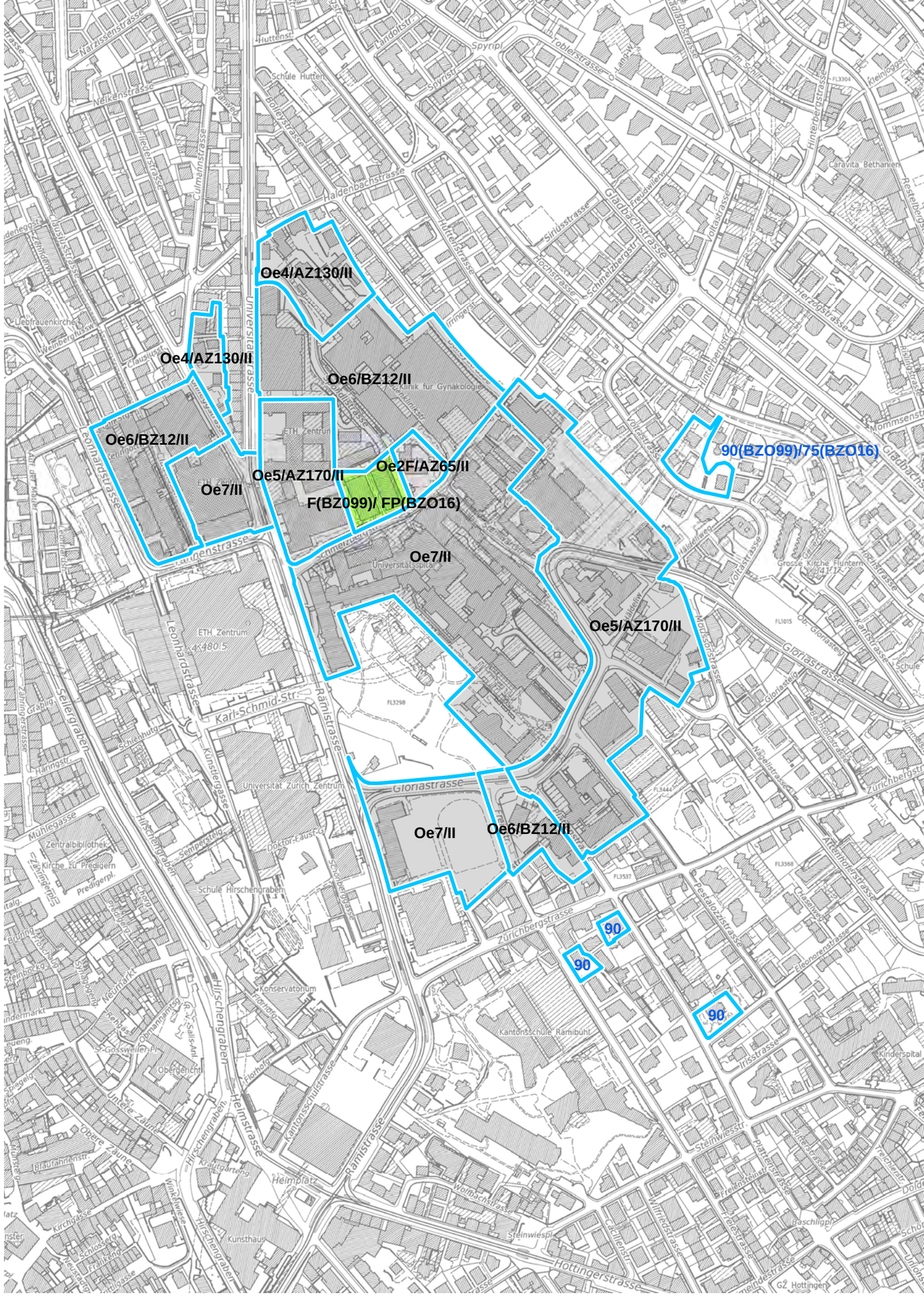
Stadt Zürich / Amt für Städtebau / Lindenhofstrasse 19 / Postfach / 8021 Zürich
Tel. 044 412 11 11 / Fax 044 212 12 66 / www.stadt-zuerich.ch/hochbau / Erstellungs- und Druckdatum 04.12.2017/ afsmed

Festsetzung

		Änderung BZO-Teilrevision Hochschulgebiet Zürich-Zentrum
	Oe	Zonen für öffentliche Bauten / Oe2F, Oe4 bis Oe7 / Empfindlichkeitsstufe ES II
	F/FP	Freihaltezone (BZO99), Freihaltezone Parkanlagen und Plätze (BZO16)
75		Wohnanteil in %

Information

-



Stadt Zürich

Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Plan der Hochhausgebiete

Änderung Plan der Hochhausgebiete, Hochschulgebiet Zürich-Zentrum, Fluntern / Oberstrass, Kreis 7/8, 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

0 500 1000 m

N

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

Darstellung gemäss Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP)

Stadt Zürich / Amt für Städtebau / Lindenhofstrasse 19 / Postfach / 8021 Zürich
Tel. 044 412 11 11 / Fax 044 212 12 66 / www.stadt-zuerich.ch/hochbau / Erstellungs- und Druckdatum 04.12.2017/ afsmed

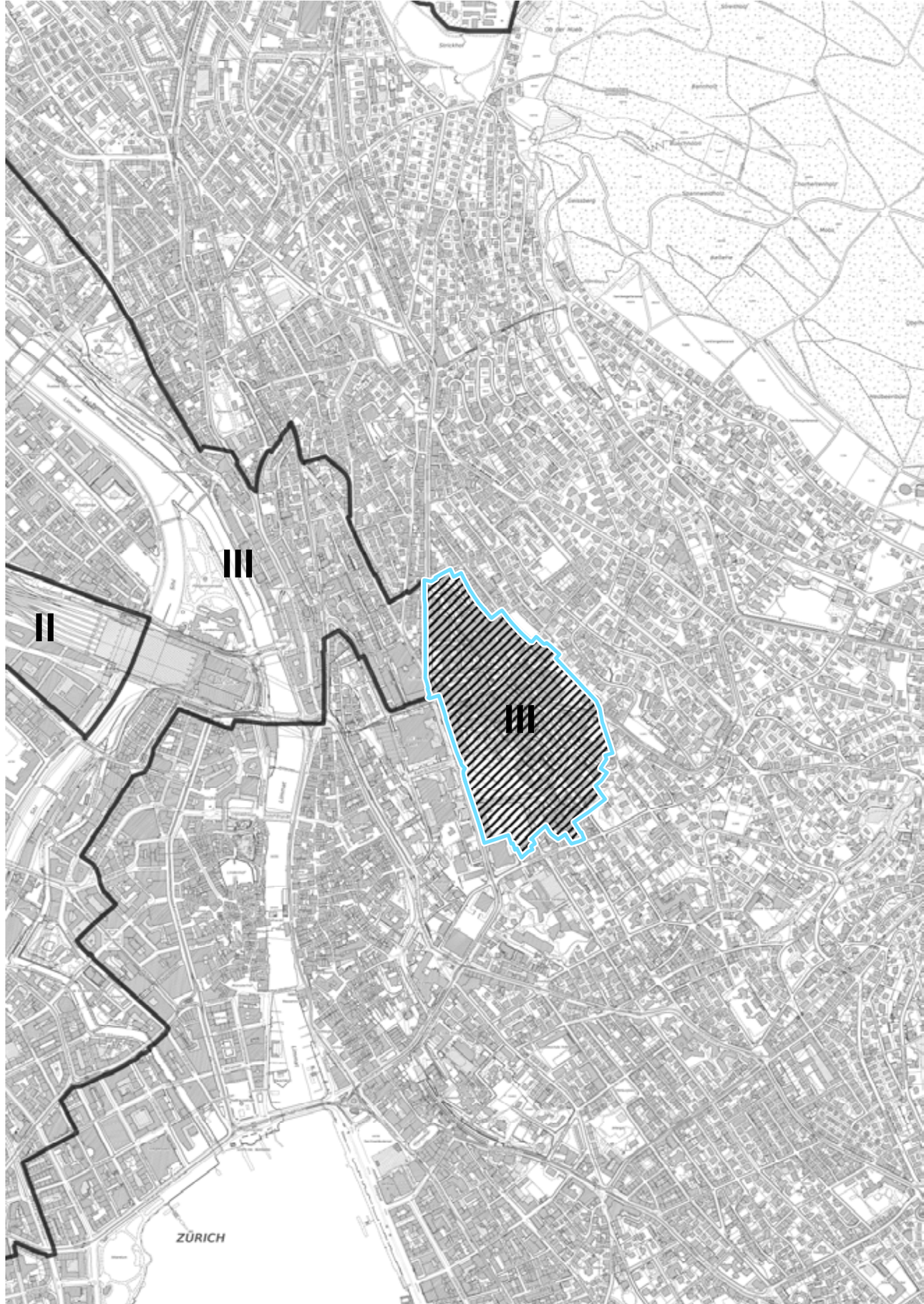
Festsetzung

beantragte Festlegung

Oe Hochschulgebiet Zürich-Zentrum

Information

Hochhausgebiete I,II,III



Stadt Zürich

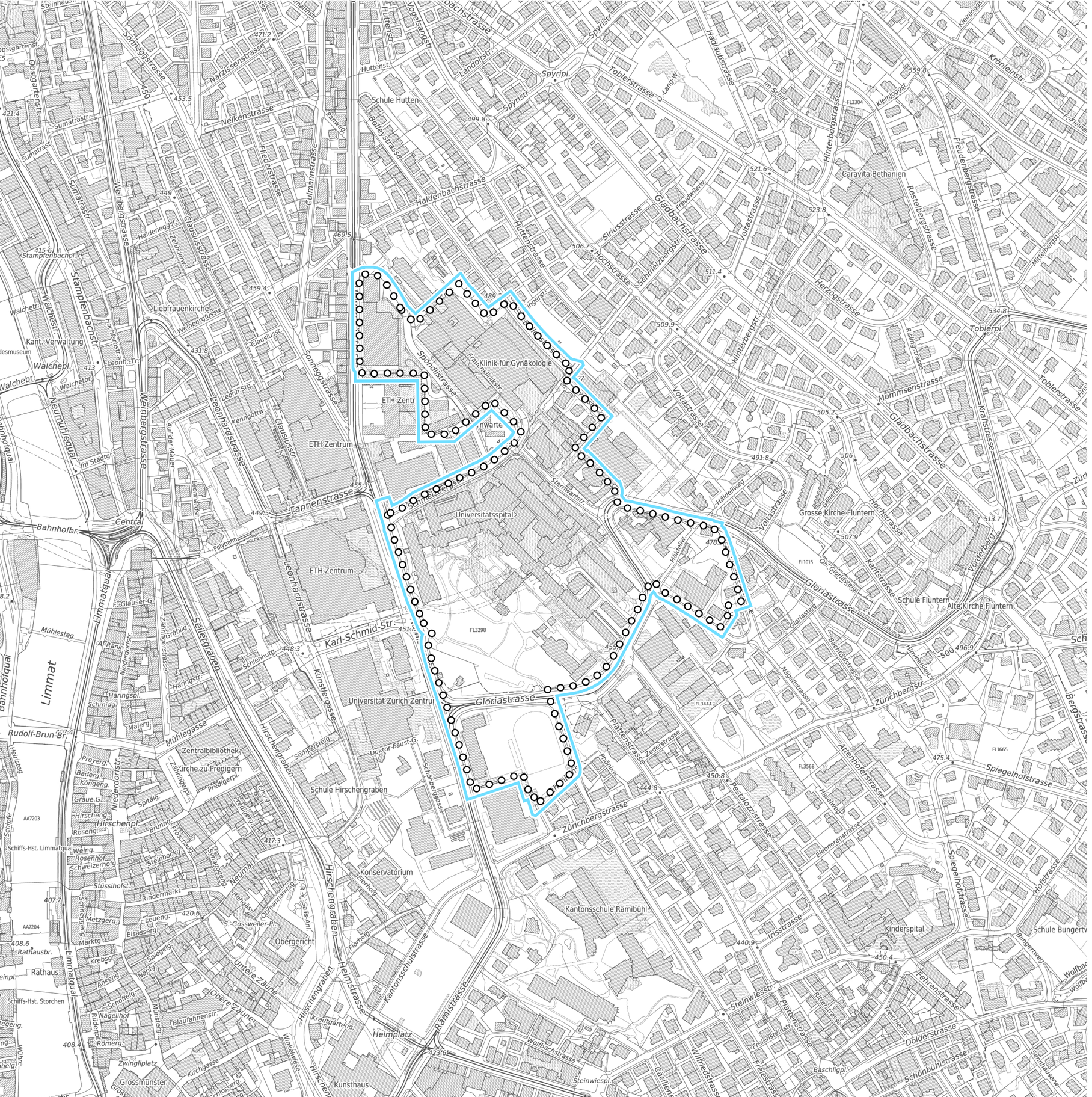
Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Ergänzungsplan
Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht
Hochschulgebiet Zürich-Zentrum

Änderung Hochschulgebiet Zürich-Zentrum, Fluntern / Oberstrass, Kreis 7 / 8, 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 .....

Stadt Zürich / Amt für Städtebau / Lindenhofstrasse 19 / Postfach / 8021 Zürich
Tel. 044 412 11 11 / www.stadt-zuerich.ch/hochbau / 05.06.2019 / afsmis


Klinik für Gynäkologie
ETH Zentr
ETH Zentrum
Universitätsspital
Universität Zürich Zentrum
Schule Hutten
Caravita Bethanien
Grosse Kirche Fluntern
Schule Fluntern
Alte Kirche Fluntern
Liebfrauenkirche
Zentralbibliothek
Kirche zu Predigern
Schule Hirschengraben
Konservatorium
Kantonsschule Rämibühl
Kinderspital
Schule Bungertw
Obergericht
Rathaus
Grossmünster
Kunsthaus
Kant. Verwaltung
Schiffs-Hst. Limmatqua
Schiffs-Hst. Storchen
Limmat
Spyrigasse
Spyripl.
Toblerstrasse
Haldenbachstrasse
Gloriastrasse
Zürichbergstrasse
Tannenstrasse
Karl-Schmid-Str
Rämistrasse
Heimplatz
Steinwiesspl.
Toblerpl.
Baschligpl.
Walchepl.
Stampfenbachpl.
Bahnhofbr.
Rudolf-Brun-Br.
Rathausbr.
Walchebr.
Mühlesteg
Sonneggstrasse
Narzissenstrasse
Nelkenstrasse
Sumatrastr.
Weinbergstrasse
Stampfenbachstr.
Neumühlequai
Limmatquai
Culmannstrasse
Fliederstrasse
Rolletstrasse
Huttenstr.
Landoltstr.
Hadlaubstrasse
Hinterbergstrasse
Freudenbergstrasse
Krönleinstr.
Kleinoggst.
Voltastrasse
Gladbachstrasse
Siriusstrasse
Schmelzbergstr.
Hochstrasse
Herzogstrasse
Mommsenstrasse
Kantstrasse
Leonhardstrasse
Leonhardsgraben
Sellergraben
Hirschengraben
Heimstrasse
Kantonsschulstrasse
Ramistrasse
Karl-Schmid-Str
Zürichbergstrasse
Spiegelhofstrasse
Pestalozzistrasse
Plattenstrasse
Artherstrasse
Steinwiesstr.
Dolderstrasse
Schönbühlstrasse
Wolfbachstrasse
Mühlegasse
Niederdorfstr.
Limmatquai
Weinbergstrasse
Sonneggstrasse
Tannenstrasse
Gloriastrasse
Zürichbergstr.
Spiegelhofstrasse
Hofstrasse
Irisstrasse
Steinwiesstr.
Dolderstrasse
Schönbühlstrasse
Fehrenstrasse
Kantonsschulstrasse
Rämistrasse
Heimplatz
Wolfbachstrasse
Steinwiesspl.
Baschligpl.
Zwingliplatz
Kirchgasse
Mühlegasse
Rudolf-Brun-Br.
Bahnhofbr.
Rathausbr.
Walchebr.
Mühlesteg
Limmatquai
Limmat
Sellergraben
Hirschengraben
Leonhardstrasse
Leonhardsgraben
Niederdorfstr.
Weinbergstrasse
Sonneggstrasse
Tannenstrasse
Gloriastrasse
Zürichbergstrasse

Stadt Zürich
Amt für Städtebau

BZO-Teilrevision
Hochschulgebiet Zürich-Zentrum

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV



Zürich, 4. Dezember 2017

Impressum

Herausgeberin
Stadt Zürich
Amt für Städtebau
Postfach, 8022 Zürich

Tel. 044 412 11 11
Fax 044 412 12 66
www.stadt-zuerich.ch/afs

Verfasser/in
Hanspeter Leuppi, Amt für Städtebau

Inhalt

1 Ausgangslage 5

1.1 Handlungsbedarf für eine BZO-Teilrevision 5

1.2 Entwicklungsplanung Hochschulgebiet Zürich-Zentrum 5

1.3 Gegenstand und Perimeter der BZO-Teilrevision 7

2 Grundlagen und Rahmenbedingungen 8

2.1 Sachpläne, Konzepte, Inventare des Bundes 8
2.1.1 Sachpläne und Konzepte 8
2.1.2 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) 8

2.2 Kantonaler Richtplan; öffentliche Bauten und Anlagen, Gebietsplanung Hochschulgebiet Zürich-Zentrum 11
2.2.1 Festlegungen kantonaler Richtplan (Kap. 6.2.1) 11
2.2.2 Kantonale Gestaltungspläne 14
2.2.3 Private Gestaltungspläne (Bauvorhaben der ETHZ) 14

2.3 Regionaler Richtplan 15

2.4 Inventare der Denkmalpflege und der Gartendenkmalpflege 16

3 Inhalte der BZO-Teilrevision 18

3.1 Zonen für öffentliche Bauten Oe 19
3.1.1 Grundlagen und Herleitung für die Zuweisung in Oe2 – Oe7 19
3.1.2 Areal «Alte Sternwarte» (Oe2F) 19
3.1.3 Wässerwies (Umzonierung von Erholungszone E1 in Zone Oe7) 19
3.1.4 Areal Careum (Umzonierung Wohnzone W5[1] in Oe5) 19

3.2 Anpassung der Wohnanteile 20

3.3 Freihaltezone Parkanlagen und Plätze (FP) 21

3.4 Hochhäuser 21

3.5 Verhältnis zur BZO-Teilrevision 2016 22
3.5.1 Verfahrensstand 22
3.5.2 Wässerwies 22
3.5.3 Areal Careum 23

4 Auswirkungen 24

4.1 Verkehr – Mobilität 25
4.1.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV) 25
4.1.2 Öffentlicher Verkehr (ÖV) 25
4.1.3 Fuss- und Veloverkehr 25

4.2 Energie 26

4.3 Frei- und Grünräume 27

4.4 Umwelt 27
4.4.1 Umweltverträglichkeitsprüfung 27
4.4.2 Luftreinhaltung/Klima 28
4.4.3 Lärm 28
4.4.4 Nichtionisierende Strahlung (NIS) 28
4.4.5 Grundwasser 29
4.4.6 Boden 30
4.4.7 Bodenversiegelung 30
4.4.8 Abfälle, Abluft, Entwässerung, umweltgefährdende Stoffe und Organismen 30
4.4.9 Altlasten 31
4.4.10 Störfallvorsorge, Katastrophenschutz 32
4.4.11 Naturgefahren 33

4.5 Landschafts- und Ortsbildschutz, Archäologie 34
4.5.1 Ortsbild 34
4.5.2 Kulturdenkmäler, Denkmalpflege 34
4.5.3 Archäologische Stätten 35

4.6 Wohnraumrückführung 36

5 Planungsprozess 37

5.1 Ablauf 37

5.2 Resultate aus Mitwirkungsverfahren 38

6 Anhang 39

1 Ausgangslage

1.1 Handlungsbedarf für eine BZO-Teilrevision

Im Hochschulgebiet Zürich-Zentrum gelten heute immer noch zu einem grossen Teil die Festlegungen der BZO von 1963 (Wohnzone B und Wohnzone C mit Wohnanteil 0%). Im Rahmen der BZO-Revision 1991/1999 sollte dieses Gebiet der Zone für öffentliche Bauten (Oe) Hochschulen Zentrum zugewiesen werden, aufgrund von Rekursen konnte diese Zonierung jedoch nicht festgesetzt werden.
Bereits im Jahre 2001 initiierten die Eidgenössische Technische Hochschule (ETHZ), die Universität Zürich (UZH), das Universitätsspital Zürich (USZ), das kantonale Hochbauamt und das Amt für Städtebau der Stadt Zürich eine Entwicklungsplanung für das Hochschulgebiet Zürich-Zentrum. Das Ergebnis wurde im Masterplan „Zukunft des Hochschulstandortes Zürich“ festgehalten, der am 18. Mai 2005 (rev. 5. April 2006) von Vertretern der Institutionen, des Kantons und der Stadt Zürich genehmigt wurde. Der gestützt auf diesen Masterplan ausgearbeitete kantonale Richtplan für das Hochschulgebiet Zürich-Zentrum wurde am 17. Dezember 2007 vom Kantonsrat festgesetzt. In der Folge sollte, abgestimmt auf diesen Richtplan, das Hochschulgebiet Zürich-Zentrum zoniert werden.
Da sich jedoch kurz nach der Festsetzung des kantonalen Richtplanes seitens Universitätsspital die Entwicklungsabsichten veränderten und damit eine Anpassung des Masterplanes und des kantonalen Richtplanes erforderlich machten, wurde die BZO-Teilrevision für das Hochschulgebiet nochmals zurückgestellt.
Am 13. März 2017 hat der Kantonsrat nun die Revision des kantonalen Richtplanes zum «Hochschulgebiet Zürich-Zentrum» beschlossen (Revision Kapitel 6, öffentliche Bauten und Anlagen – Gebietsplanung Hochschulgebiet Zürich-Zentrum, RRB Nr. 5180/2015, Beschluss Kantonsrat vom 13. März 2017 zur Vorlage Nr. 5180a).
Der Richtplan bildet die Grundlage für die vorliegende BZO-Teilrevision Hochschulgebiet Zürich-Zentrum und schafft eine nach Planungs- und Baugesetz rechtskonforme Grundordnung für das Hochschulgebiet. Die heute noch rechtsgültige BZO von 1963 kann damit abgelöst bzw. ersetzt werden.

1.2 Entwicklungsplanung Hochschulgebiet Zürich-Zentrum

Das Hochschulgebiet im Zentrum der Stadt Zürich beherbergt mit dem Universitätsspital Zürich (USZ), der Universität Zürich (UZH) und der Eidgenössischen Technischen Hochschule Zürich (ETHZ) drei für die universitäre Medizin zentrale Institutionen mit internationalem Ansehen.
Im Rahmen der universitären Medizin arbeiten im Hochschulgebiet Wissenschaft und Praxis eng zusammen und können so eine erstklassige Gesundheitsversorgung für die Bevölkerung sicherstellen. Durch die geografische Nähe des USZ zur UZH und zur ETHZ können die aktuellsten Therapien angeboten und neues Wissen rasch verfügbar gemacht werden.
Damit diese Leistungen und die besonderen standortspezifischen Vorteile erhalten und gefördert werden können, brauchen die drei Institutionen eine zeitgemässe bauliche und betriebliche Infrastruktur. Die für den Ausbau notwendigen räumlichen

Kapazitäten können nicht alleine mittels Verdichtung im Bestand geschaffen werden. Um den funktionalen nutzungsspezifischen Anforderungen zu entsprechen sind betrieblich optimierte Neubauvolumen erforderlich.
Das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich hat auf der Basis des Regierungsratsbeschlusses Nr. 1181 vom 28. September 2011 «strategische Entwicklungsplanung für das Universitätsspital und die medizinbezogenen Bereiche der Universität» in den Jahren 2012 und 2013 in Zusammenarbeit mit den drei Institutionen (USZ, UZH, ETHZ), der kantonalen Gesundheits- und der Bildungsdirektion sowie den zuständigen Departementen der Stadt Zürich eine Gebietsplanung über das Hochschulgebiet durchgeführt. Die Gebietsplanung hatte zum Ziel, die Entwicklungsmöglichkeiten der drei Institutionen aufzuzeigen, Entwicklungsziele zu ermitteln und Umsetzungsmassnahmen zu formulieren. Das Ergebnis wurde in einem Masterplan festgehalten. In Ergänzung zu den Erkenntnissen aus dem Masterplan haben Kanton und Stadt Zürich gemeinsam mit der Universität, dem Universitätsspital und der ETHZ im ersten Halbjahr 2014 zwei städtebauliche Vertiefungsstudien erarbeitet. Untersucht wurden die beiden Perimeter Universität und Universitäre Medizin / ETHZ. Von verschiedenen Planungsteams wurden folgende Themen untersucht:

- Städtebauliche Setzungen der Neubauten (Volumenverteilung, Akzente, Dichte, Höhen)
- der Umgang mit Schutzobjekten und der Nachbarschaft
- Stadträume (Strassen, Plätze, Freiräume)
- Etappierung der Bauprojekte und Abhängigkeiten
- Erschliessung und Verkehr.

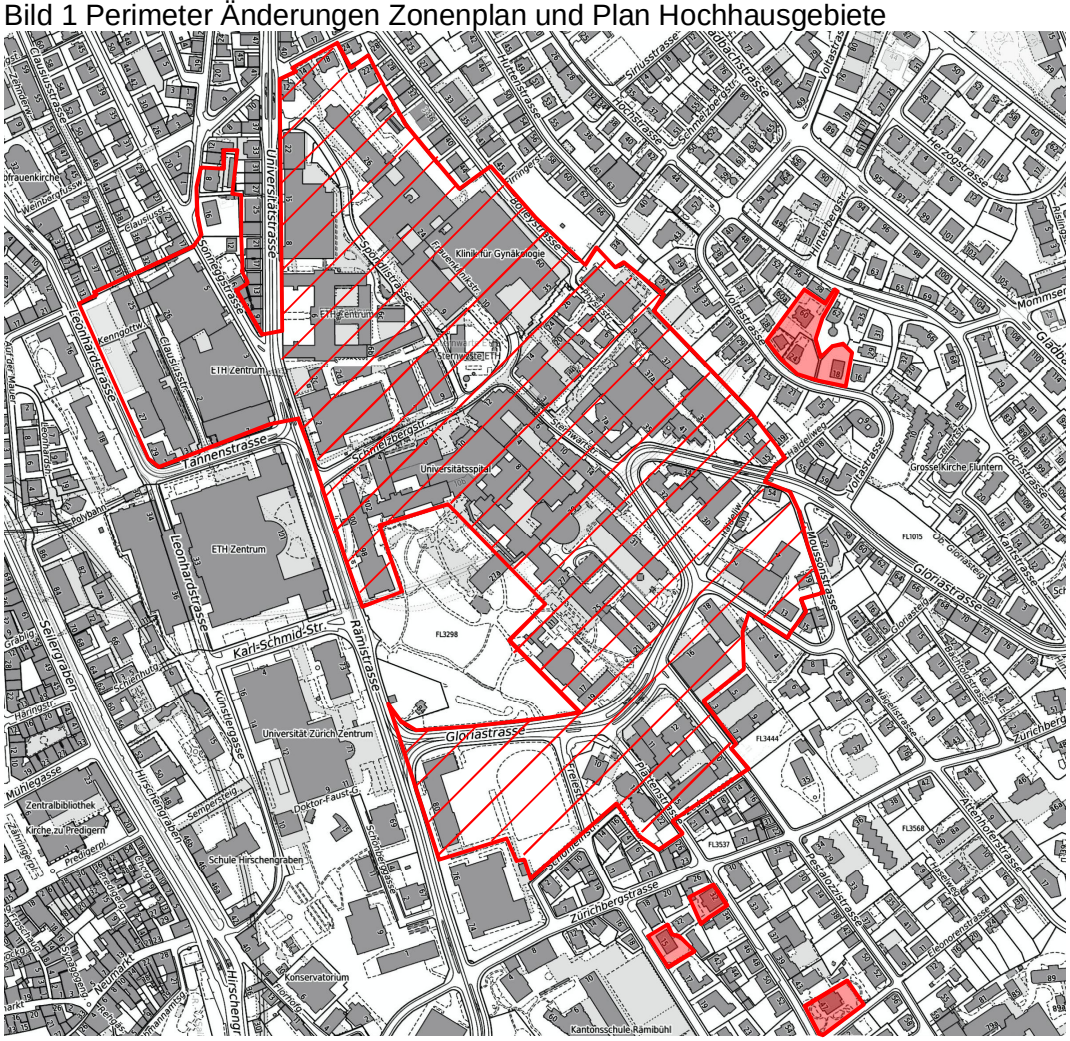
Mit Beschluss vom 11. Juni 2014 stimmte der Regierungsrat (RRB Nr. 679/2014) und mit Beschluss vom 27. August 2014 der Stadtrat von Zürich (StRB Nr. 749/2014) dem Masterplan zu. Der Masterplan weist nach, dass die heute genutzten Flächen im Hochschulgebiet um rund 40% erweitert werden können. Das daraus entstehende Bauvolumen wurde als städtebaulich verträglich beurteilt. Zur Sicherstellung der Erschliessung sind Massnahmen im Bereich Verkehr vorzusehen. Zusätzlich sollen die Grünflächen und Freiräume aufgewertet werden.

Auf der Basis des Masterplanes wurde der kantonale Richtplan überarbeitet (RRB Nr. 5180/2015; Beschluss Kantonsrat vom 13. März 2017, Vorlage Nr. 5180a).

1.3 Gegenstand und Perimeter der BZO-Teilrevision

Die vorliegende BZO-Teilrevision beinhaltet für den Perimeter des Hochschulgebietes Zürich Zentrum die Änderung des Zonenplanes und des Planes der Hochhausgebiete sowie der Bauordnung Art. 9 (vgl. Kap. 3, Inhalte der BZO-Teilrevision). Entsprechend den Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan wird das Hochschulgebiet der Zone für öffentliche Bauten beziehungsweise der Freihaltezone zugewiesen. Ausserdem wird im angrenzenden Wohnquartier auf verschiedenen Grundstücken von USZ, UZH und ETHZ der Wohnanteil von 0% auf das den Grundstücken umliegende Mass erhöht.
Der in der Bauordnung für das Hochschulgebiet reservierte Art. 20, Hochschulen Zentrum kann gestrichen (redaktionell bereinigt) werden.

Bild 1 Perimeter Änderungen Zonenplan und Plan Hochhausgebiete



Perimeter Änderungen Zonenplan
Perimeter Änderungen Plan Hochhausgebiete
Änderung Wohnanteil

2 Grundlagen und Rahmenbedingungen

2.1 Sachpläne, Konzepte, Inventare des Bundes

2.1.1 Sachpläne und Konzepte

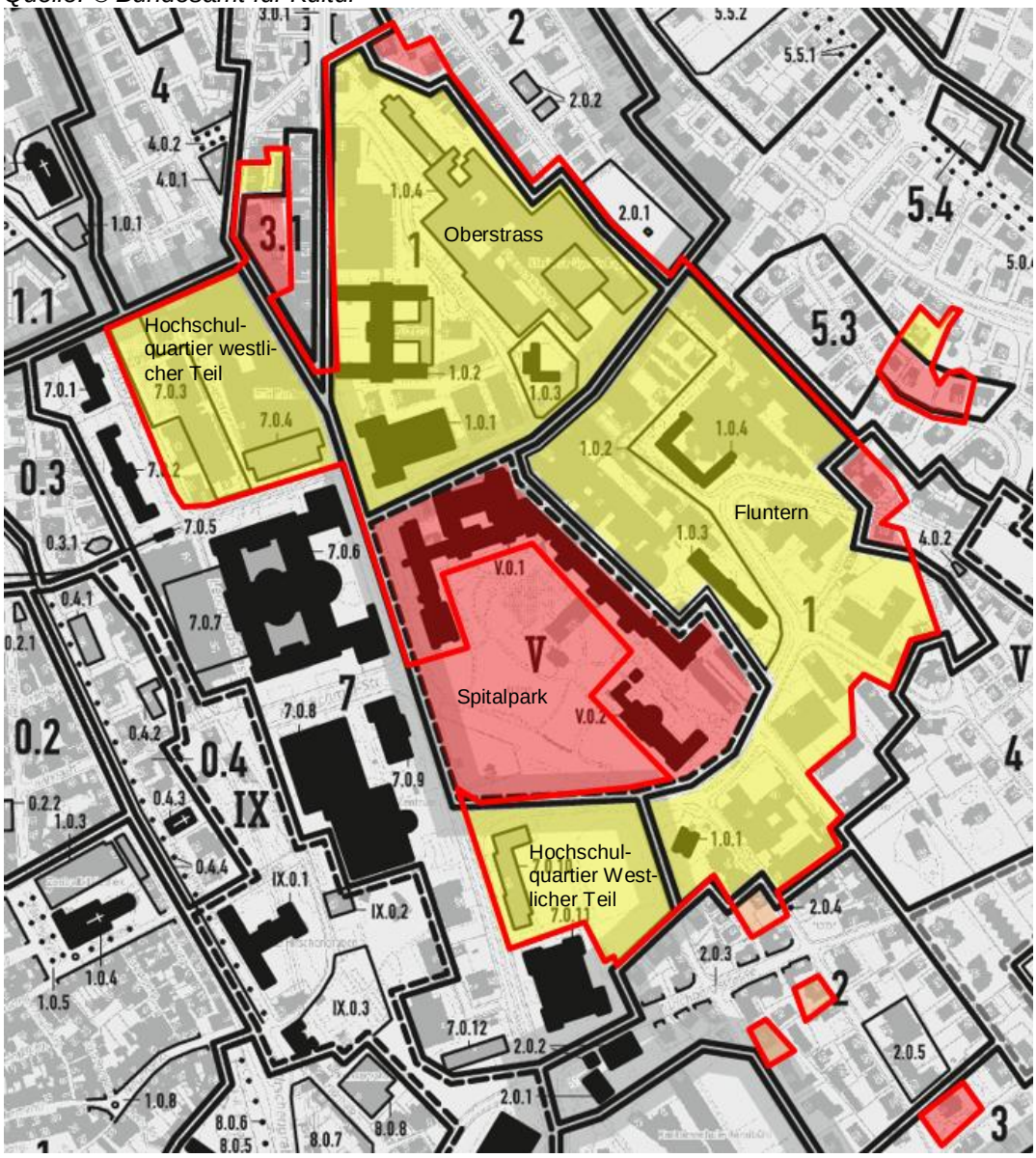
Die Sachpläne und Konzepte des Bundes beinhalten keine Festlegungen im Gebiet der BZO-Teilrevision.

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

Das ISOS der Stadt Zürich wurde am 1. Oktober 2016 vom Bundesrat in Kraft gesetzt. Dieses ist zwar vorab bei der Erfüllung von Bundesaufgaben zu beachten, muss aber auch in der Nutzungsplanung berücksichtigt werden. «Berücksichtigen» heisst, die Interessen an der Erhaltung und Schonung der im ISOS aufgeführten Inhalte in die Planung einzubeziehen. Wo verschiedene Interessen einander gegenüberstehen, nimmt die zuständige Behörde eine Interessensabwägung vor.

Von nationaler Bedeutung sind topografische, räumliche und architekturhistorische Qualitäten. Das ISOS beurteilt demnach die Ortsbilder in ihrer Gesamtheit, bzw. nach dem Verhältnis der Bauten untereinander sowie der Qualität der Räume zwischen den Häusern und dem Verhältnis der Bebauung zur Nah- und Fernumgebung.
Im Perimeter der BZO-Teilrevision trifft das ISOS Festlegungen zum Substanzerhalt (Erhaltungsziel A), Strukturerhalt (Erhaltungsziel B) und Charaktererhalt (Erhaltungsziel C) von Gebieten sowie zum Substanzerhalt von Einzelelementen und Baugruppen (Erhaltungsziel A). Einige Gebäude sind mit einem Hinweis gekennzeichnet.
Die nachfolgende Darstellung visualisiert die Inhalte des ISOS hinsichtlich Erhaltungsziele der verschiedenen Gebiete, Baugruppen und Einzelelemente.

Bild 2 Inhalte des ISOS
Quelle: © Bundesamt für Kultur



Perimeter BZO-Teilrevision
Gebiete/Baugruppe mit Erhaltungsziel A: Erhalten der Substanz
Gebiete mit Erhaltungsziel B: Erhalten der Struktur
Gebiete mit Erhaltungsziel C: Erhalten des Charakters
Gebäude mit Erhaltungsziel A: Erhalten der Substanz
Gebäude mit Hinweis

Der wesentliche Bereich des Perimeters der BZO-Teilrevision wird im ISOS durch vier Teilgebiete erfasst und wie folgt beschrieben:

1 Hochschulgebiet Teil Oberstrass:
Erhaltungsziel C, Erhalten des Charakters
Das Gebiet besteht aus grossvolumigen Gebäuden der Eidgenössischen Technischen Hochschule ETHZ und des Universitätsspitals. Die Gebäude sind verschachtelt im nach Osten ansteigenden Hang angeordnet und sind vorwiegend Flachdachbauten mit unterschiedlicher Gestalt aus der 2. Hälfte des 19. und des beginnenden 20. Jahrhunderts.

1 Hochschulgebiet Teil Fluntern:
Erhaltungsziel C, Erhalten des Charakters
Das grossflächige Areal, das sich im ständigen Wandel befindet, liegt auf der breiten Hangterrasse und im gegen Osten ansteigenden steilen Hang. Es besteht aus einer heterogenen Bebauung mit grossvolumigen, meist qualitätsvollen Krankenhaus- und Hochschulinstitutsbauten mit diversen Erweiterungen. An der Schmelzberg- und Physikstrasse befinden sich von der Spitalverwaltung genutzte Villen gehobenen Anspruchs. Die Bauten stammen vorwiegend aus dem 20. Jahrhundert, die ältesten Bauten sind aus den 1830er-Jahren.

V Areal Universitätsspital und Spitalpark:
Erhaltungsziel A, Erhalten der Substanz
Der Spitalpark wird auf seiner nördlichen und östlichen Seite vom abgewinkelten Hauptbau des Universitätsspitals gefasst. Der grosszügige Park verfügt über einen alten Baumbestand (vorwiegend von 1942-53). Im Park steht das Relikt des alten Spitals von 1838-42. Die Gebäude bestehen aus diversen An-, Um- und Neubauten. Der Spitalpark ist der grösste, öffentlich zugängliche Grünraum im Quartier.

7 Hochschulquartier, westlicher Teil:
Erhaltungsziel C, Erhalten des Charakters
Monumentalbauten für Hochschule und Forschung wie die Eidgenössische Technische Hochschule ETHZ und Universität prägen weithin sichtbar die Silhouette der Stadt. Sie entstanden als Wahrzeichen des fortschrittlichen Zürichs nach der Schleifung der Schanzen ab den 1830er-Jahren. Es besteht ein räumlicher Bezug über die Universitätsstrasse mit den weiteren grossflächigen Hochschul- und Spitalanlagen.

2.2 Kantonaler Richtplan; öffentliche Bauten und Anlagen, Gebietsplanung Hochschulgebiet Zürich-Zentrum

2.2.1 Festlegungen kantonaler Richtplan (Kap. 6.2.1)

Die wichtigsten Inhalte aus dem Masterplan wurden in den Richtplan Hochschulgebiet Zürich-Zentrum überführt (RRB Nr. 5180 vom 8. April 2015; Antrag des Regierungsrates zum Beschluss des Kantonsrates über die Teilrevision des kantonalen Richtplans «Kapitel 6, öffentliche Bauten und Anlagen, Gebietsplanung Hochschulgebiet Zürich-Zentrum»; Beschluss Kantonsrat Nr. 5180 a vom 13. März 2017). Der Richtplan beinhaltet eine Umschreibung der Grundsätze und Vorgaben sowie eine Auflistung der vorgesehenen Vorhaben.

a Grundsätze und Vorgaben

Die Grundsätze und Vorgaben dienen einer langfristigen Sicherung und Entwicklung der Standortqualität. Für die BZO-Teilrevision sind insbesondere folgende Inhalte massgebend:

Nutzungsmass, Geschossfläche

Die heutige Geschossfläche der drei Institutionen Universität, Universitätsspital, ETHZ Zürich sowie des Kunsthauses soll innerhalb des Perimeters Hochschulgebiet Zürich-Zentrum von rund 870‘000 m² um max. 320‘000 m² erweitert werden. Für Neubauten gilt eine maximale Bauhöhe von 512 m ü. M..

Nutzungsart

Innerhalb des Perimeters Hochschulgebiet Zürich-Zentrum haben die baulichen Entwicklungsbedürfnisse für Bildung, Forschung, Gesundheit und Kultur Priorität gegenüber anderen Nutzungen.

Wohnraumrückführung

Gemäss Richtplan ist in den an das Hochschulgebiet angrenzenden Quartieren durch die Institutionen zweckentfremdeter Wohnraum wieder für eine zonenkonforme Nutzung frei zu geben.

Verkehr

Die Bewältigung des Verkehrs muss über Kapazitätsausbauten im öffentlichen Verkehr, durch Attraktivitätssteigerung des Fuss- und Veloverkehrs, durch Erhalt der Leistungsfähigkeit der Hauptverkehrsstrassen sowie durch betriebliche Massnahmen der Institutionen zur Brechung der Morgenspitzen erfolgen.

Spitalpark und alte Sternwarte

Der heutige Spitalpark soll zu einem Spital- und Campuspark umgestaltet werden. Im Umfeld der alten Sternwarte soll ein kleiner Park («Garten der Sternwarte») entstehen.

Publikumsorientierte Erdgeschossnutzung

Gemäss Richtplan sind an der Rämi-/Universitätsstrasse und in reduziertem Umfang auch an der Gloria- und an der Neuen Sternwartstrasse zur Belebung des

Quartiers Erdgeschossräume dort öffentlich zugänglich zu machen, wo sie mit publikumsorientierten und mit der Hauptnutzung verträglichen Nutzungen belegt werden können. Dies schliesst die Anordnung von Gastronomiebetrieben und Verpflegungsstandorten, Sporteinrichtungen und kleineren Läden ein.

Sportflächen
Der Richtplan sieht vor, den Bedarf an Sportflächen für die Zukunft sicher zu stellen. Dafür sind 8000 m² Geschossfläche für Sporthallen für die Kantonsschulen und den Hochschulsport vorzusehen, die auch der Öffentlichkeit und den Sportvereinen zur Verfügung stehen sollen.

kantonale Gestaltungspläne
Für die im Richtplan bezeichneten und in der Liste aufgeführten Vorhaben B1 bis B14 (Bild 3 Seite 14) setzt der Kanton in der Regel kantonale Gestaltungspläne fest.

b Vorhaben

Der Richtplan legt im Hochschulgebiet Zürich-Zentrum folgende Vorhaben fest:

Bild 3 Ausschnitt aus dem kantonalen Richtplan, Kap. 6.2.1
Beschluss des Kantonsrates vom 13. März 2017, Vorlage 5180a
Quelle: © Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung

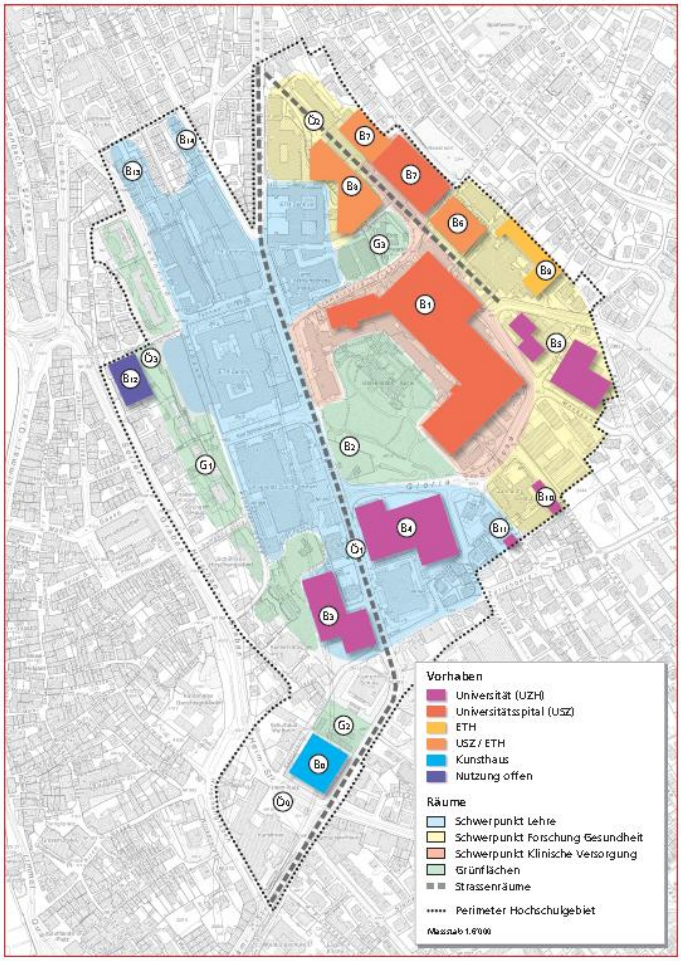


Abb. 6.2: Hochschulgebiet Zürich-Zentrum
(Nummern beziehen sich auf vorangehende Liste)

Legende

Nr.	Vorhaben
B_0	Kunsthaus-Neubau
B_1	Bau USZ-Kernareal
B_2	Bauliche Massnahmen Spital-/Campuspark
B_3	Bau Schanzenberg
B_4	Bau Wässerwies
B_5	Bauten Gloriarank
B_6	Bauten Schmelzberg-Areal
B_7	Bauten Nordareal Gesundheit
B_8	Bauten Spöndli-Areal
B_9	Bau ETHZ Gesundheit
B_{10}	Bau Platten-/Pestalozzi-strasse
B_{11}	Bau Plattenstrasse
B_{12}	Hirschengrabenbau
B_{13}	Bau Unterer Leonhard
B_{14}	Bau Sonneggstrasse ETHZ
$Ö_0$	Heimplatz
Ö1	Projekt Rämi-/Universitätsstr.
Ö3	Projekt Polysteig-Künstler-gasse
G1	Grünraum Hochschul-terrasse
G2	Garten der Kunst
G3	Garten der Sternwarte

2.2.2 Kantonale Gestaltungspläne

Für die im kantonalen Richtplan bezeichneten Bauvorhaben B1, B4, B5 und B6 liegen sechs kantonale Gestaltungspläne vor. Die kantonalen Gestaltungspläne B1 USZ Ost, B4 Wässerwies und B6 Schmelzbergareal wurden am 29. August 2017 von der Baudirektion des Kantons Zürich festgesetzt. Die übrigen Gestaltungspläne wurden bereits öffentlich aufgelegt. Eine entsprechende Festsetzung dieser Gestaltungspläne steht noch aus. Der kantonale Gestaltungsplan für das Bauvorhaben B11 wurde bereits in Kraft gesetzt.

B1 USZ Kernareal Ost
USZ Kernareal Mitte
USZ Kernareal West
B4 Wässerwies
B5 Gloriarank
B6 Schmelzbergareal
B11 Plattenstrasse 14 – 24 (Inkraftsetzung 14. Mai 2016)

2.2.3 Private Gestaltungspläne (Bauvorhaben der ETHZ)

Die ETHZ hat für jene Objekte, die sie in den letzten Jahren baulich entwickelte, insgesamt drei private Gestaltungspläne ausgearbeitet. Zwei der privaten Gestaltungspläne wurden bereits in Kraft gesetzt.

a Privater Gestaltungsplan Oberer Leonhard
Inkraftsetzung: 11. Dezember 2010
Die Gebäude sind bereits realisiert
b Privater Gestaltungsplan ETH Gloriastrasse
Inkraftsetzung: 16. November 2015
Die Gebäude sind derzeit im Bau
c Privater Gestaltungsplan ETH Maschinenlabor und Fernheizkraftwerk;
Vom Gemeinderat mit Beschluss Nr. 2016/231 vom 30. November 2016 zugestimmt.

2.3 Regionaler Richtplan

Der Regionale Richtplan der Stadt Zürich wurde überarbeitet und mit Beschluss des Stadtrates (Nr. 2014/336 vom 29.10.2014) dem Gemeinderat überwiesen. Der Gemeinderat hat diesen mit Beschluss Nr. 1792 vom 6. April 2016 für die Festsetzung durch den Regierungsrat (mit Änderungen) verabschiedet. Im Juni 2017 hat der Regierungsrat den regionalen Richtplan festgesetzt.
Der regionale Richtplan besteht aus den Teilrichtplänen Siedlung und Landschaft, Versorgung und Entsorgung sowie Verkehr. Ein Teilrichtplan öffentliche Bauten und Anlagen wurde nicht erarbeitet. Da es sich um eine kantonale Gebietsplanung handelt, trifft der kantonale Richtplan für die bauliche Entwicklung des Hochschulgebiets alle relevanten Festlegungen. Der regionale Richtplan weist den wesentlichen Teil des Perimeters der BZO-Teilrevision Hochschulgebiet Zürich-Zentrum dem Gebiet öffentliche Bauten und Anlagen zu (Kap. 2.5.2 Karteneinträge Gebiet Nr. 3). Jene Liegenschaften, deren Wohnanteile angepasst werden liegen im Siedlungsgebiet bzw. innerhalb des schutzwürdigen Ortsbildes (regionale Festlegung).

Bild 4 Auszug Regionaler Richtplan Siedlung und Landschaft Stadt Zürich



Legende:

- Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen (Festlegung regional)
- Siedlungsgebiet (Festlegung kantonal)
- Schutzwürdiges Ortsbild (Festlegung regional)
- Zentrumsgebiet (Festlegung kantonal)
- Perimeter BZO-Teilrevision

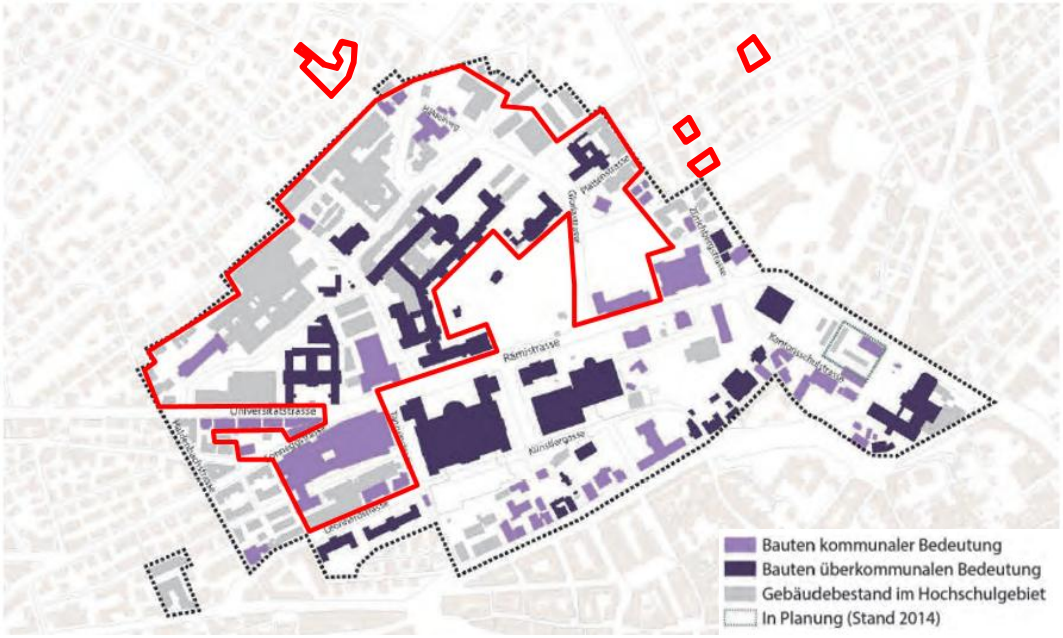
2.4 Inventare der Denkmalpflege und der Gartendenkmalpflege

Im Gebiet der BZO-Teilrevision sind einige Objekte in den Inventaren der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von

- kommunaler Bedeutung der Stadt Zürich und
- überkommunaler Bedeutung des Kantons Zürich

sowie im Inventar der Gartendenkmalpflege aufgeführt. Verschiedene Objekte sind aufgrund der aktuellen Planung im Hochschulgebiet zu Gunsten des öffentlichen Interesses an international konkurrenzfähigen Institutionen für Bildung, Forschung und Gesundheit aus dem Inventar entlassen worden.
Die nachfolgenden zwei Abbildungen zeigen die in den jeweiligen Inventaren aufgeführten Objekte (Stand 2014 vor Entlassung).

Bild 5 Ausschnitt Inventar Denkmalpflege
Quelle: © Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, Masterplan 2014



Legende:

Perimeter BZO-Teilrevision

Bild 6 Ausschnitt Inventar der Gartendenkmalpflege
Quelle: © Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, Masterplan 2014



Legende:

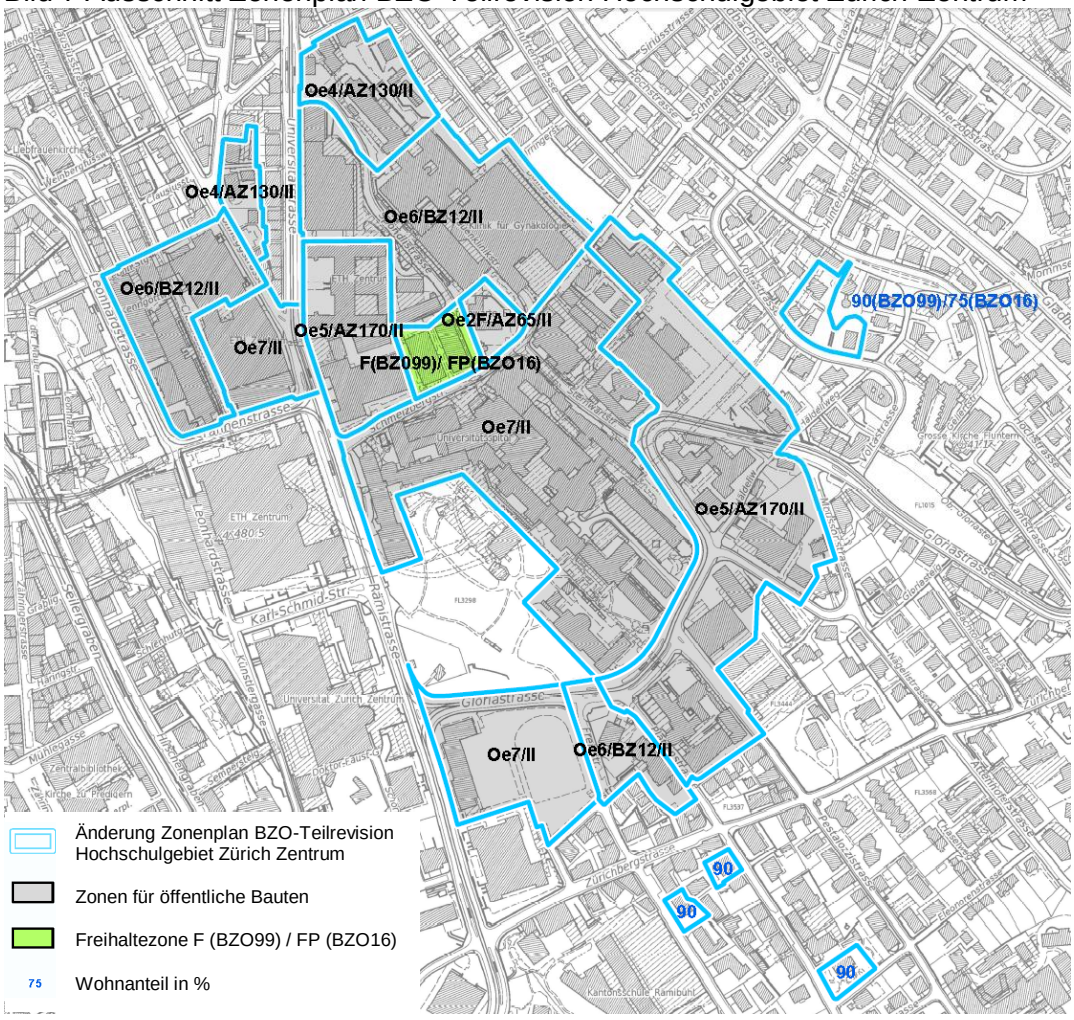
Perimeter BZO-Teilrevision

Die Schraffur des Schutzobjektes 1 umfasst die gesamte Parzelle des Universitätsspitals inklusive Spitalpark. Als Schutzobjekt gilt jedoch nur der Spitalpark.

3 Inhalte der BZO-Teilrevision

Das Hochschulgebiet wird mit der vorliegenden BZO-Teilrevision entsprechend den Vorgaben des kantonalen Richtplans mehrheitlich den Zonen für öffentliche Bauten (Oe, Empfindlichkeitsstufe II) gemäss Art. 24a BZO zugewiesen (vgl. Kap. 3.1 und Anhang A). Auf eigene Vorschriften für das Hochschulgebiet kann verzichtet werden, weshalb Art. 20 der Bauordnung gestrichen werden kann (redaktionelle Bereinigung). Im Sinne der Wohnraumrückführung werden auf verschiedenen Grundstücken im Umfeld des Hochschulgebietes die Wohnanteile erhöht (vgl. Kap. 3.2). Der westliche Bereich des im Richtplan definierten «Garten der Sternwarte» wird der Freihaltezone FP für Parkanlagen und Plätze (Empfindlichkeitsstufe III) zugewiesen (vgl. Kap. 3.3). Die maximale Höhenkote für Neubauten wird im Hochschulgebiet Zürich-Zentrum gemäss Vorgabe des kantonalen Richtplans auf eine maximale Höhenkote von 512.00 m ü.M. beschränkt (vgl. Kap. 3.4).

Bild 7 Ausschnitt Zonenplan BZO-Teilrevision Hochschulgebiet Zürich-Zentrum



3.1 Zonen für öffentliche Bauten Oe

3.1.1 Grundlagen und Herleitung für die Zuweisung in Oe2 – Oe7

Die differenzierte Zuweisung des Hochschulgebiets in die verschiedenen Zonen für öffentliche Bauten Oe2 – Oe7 (gemäss Art. 24a BZO) mit entsprechend unterschiedlichen Ausnützungsmöglichkeiten und Geschossigkeiten erfolgt auf der Basis folgender Grundlagen und Vorgaben (vgl. dazu auch Anhang A):

- im kantonalen Richtplan definierte Vorgaben und Vorhaben
- festgesetzte kantonale Gestaltungspläne (Verfügung Baudirektion 29.8.2017): Wässerwies, USZ-Kernareal Ost, Schmelzbergareal
- kantonale Gestaltungspläne im Entwurf (öffentliche Auflage erfolgt): Gloriarank, USZ-Kernareal West und Mitte
- rechtskräftige kantonale und private Gestaltungspläne: kantonaler Gestaltungsplan Plattenstrasse 14-24, privater Gestaltungsplan ETHZ oberer Leonhard und privater Gestaltungsplan ETHZ Gloriarank
- privater Gestaltungsplan ETHZ Maschinenlabor und Fernheizkraftwerk

Wo der Richtplan keine Festlegungen trifft und wo keine Gestaltungspläne vorliegen, orientiert sich die Zonierung am Nutzungsmass der bestehenden Bauten und der umliegenden Zonierung.

3.1.2 Areal «Alte Sternwarte» (Oe2F)

Der Richtplan definiert im Bereich der «alten Sternwarte» das Vorhaben G3 «Garten der Sternwarte». Die alte Sternwarte soll zusammen mit dem umgebenden Freiraum erhalten bleiben. Zur Sicherung einer adäquaten Nutzungsflexibilität der alten Sternwarte und gleichzeitigen Sicherung des Freiraums wird das Areal der Zone Oe2 mit dem Zusatz F (Freiflächenziffer 60 % gemäss Art. 24a Abs. 2) zugeordnet.

3.1.3 Wässerwies (Umzonierung von Erholungszone E1[1] in Zone Oe7)

Der östliche Teil der Parzelle Kat. Nr. FL2456 wurde im Rahmen der BZO 2016 aufgrund einer systematisch erforderlichen Anpassung von der Freihaltezone FC (Sport- und Badeanlagen) neu der Erholungszone E1 (Sport- und Freizeitanlagen) zugewiesen (vgl. Kap. 3.3.2). Gemäss kantonalem Richtplan soll auf dem Areal das Vorhaben B4, Bau Wässerwies realisiert werden. Deshalb wird das Areal vollständig der Zone Oe7 zugewiesen.

3.1.4 Areal Careum (Umzonierung Wohnzone W5[1] in Oe5)

Das Areal Careum liegt im Unterschied zum restlichen BZO-Revisionsgebiet nicht im „unzonierten Gebiet gemäss BZO 1991“, sondern liegt rechtsgültig in der Wohnzone W5[1]. Das Areal liegt im Perimeter Hochschulgebiet des kantonalen Richtplanes. Aufgrund der bestehenden und langfristig vorgesehenen öffentlichen Nutzung durch Careum sowie entsprechender Ausbauabsichten soll nun der nordwestliche

[1] Zonierung gemäss BZO-Teilrevision 2016

Arealteil an der Gloriastrasse der Zone für öffentliche Bauten Oe5 zugewiesen werden.

Die gemeinnützige Stiftung Careum mit Sitz in Zürich fördert die Bildung im Gesundheits- und Sozialwesen. Das Zentrum bietet Ausbildungen in der Grundbildung, auf Stufe Höhere Fachschule sowie der Weiterbildung an. Careum verfügt über einen öffentlichen Leistungsauftrag des Kantons Zürich zur Führung eines Bildungszentrums für Gesundheitsberufe und arbeitet eng mit den Institutionen Universität und Universitätsspital zusammen. Diese Zusammenarbeit wird durch den Standort an der Gloriastrasse begünstigt.
Careum möchte aufgrund der grossen Nachfrage den Bereich der Weiterbildung ausbauen. Gemäss BZO 2016 liegt das Areal Careum vollständig in der Wohnzone W5 mit Wohnanteilen von 20 % und 40 %. Heute besteht auf dem Areal gemäss BZO 2016 eine Nutzungsreserve von rund 4‘600 m². Diese Nutzungsreserve kann aber infolge des bestehenden Wohnanteils nicht vollumfänglich für schulische Zwecke genutzt werden.
Um den angestrebten Ausbau des Careums im Hochschulgebiet zu ermöglichen, wird im Rahmen der vorliegenden BZO-Teilrevision der nordwestliche Arealteil, welcher schon heute im Sinne der Zone für öffentliche Bauten für schulische Zwecke genutzt wird, in die Zone für öffentliche Bauten umgezont (von der Wohnzone W5 in die Oe5). Somit wird im Zonenplan die tatsächliche Nutzung abgebildet. Die neue Zonierung Oe5 entspricht den Vorgaben des kantonalen Richtplanes, wonach innerhalb des Perimeters Hochschulgebiet Zürich-Zentrum die baulichen Entwicklungsbedürfnisse für Bildung, Forschung, Gesundheit und Kultur Priorität gegenüber anderen Nutzungen haben.
Die Zonenzuteilung Oe5 orientiert sich an der Zonierung der angrenzenden Gebiete Gloriarank und des Zahnärztlichen Instituts und sichert einen quartierverträglichen Übergang zu den anschliessenden Wohnzonen W4 bzw. W5.
Die bestehende Überbauung wurde mit einer Arealüberbauung realisiert. Das heisst, dass auch zukünftige bauliche Veränderungen den Bestimmungen der Arealüberbauung zu entsprechen haben, u.a. gilt die besonders gute Gestaltung.

3.2 Anpassung der Wohnanteile

Im Rahmen der BZO-Revision 1991/1999 wurde auf einigen Grundstücken der Institutionen (ETHZ, USZ, UZH) im nahen Umfeld des Hochschulgebiets der Wohnanteil auf 0% festgesetzt.
Mit der vorliegenden BZO-Teilrevision werden die für die Wohnraumrückführung geeigneten Objekte (vgl. Kap. 4.6 Wohnraumrückführung), auf deren Liegenschaften heute ein Wohnanteil von 0% besteht, zur Unterstützung der angestrebten Wohnraumrückführung auf nutzungsplanerischer Ebene angepasst, indem der Wohnanteil auf das Mass der an das Grundstück angrenzenden Wohnanteilsfestlegung hochgesetzt wird. Dies erfolgt auf folgenden Grundstücken:

- Voltastrasse 18, 24, 26 — Wohnanteil neu: 75%
- Hochstrasse 60 — Wohnanteil neu: 75%
- Freiestrasse 15 — Wohnanteil neu: 90%
  Plattenstrasse 30, 32, 47 — Wohnanteil neu: 90%

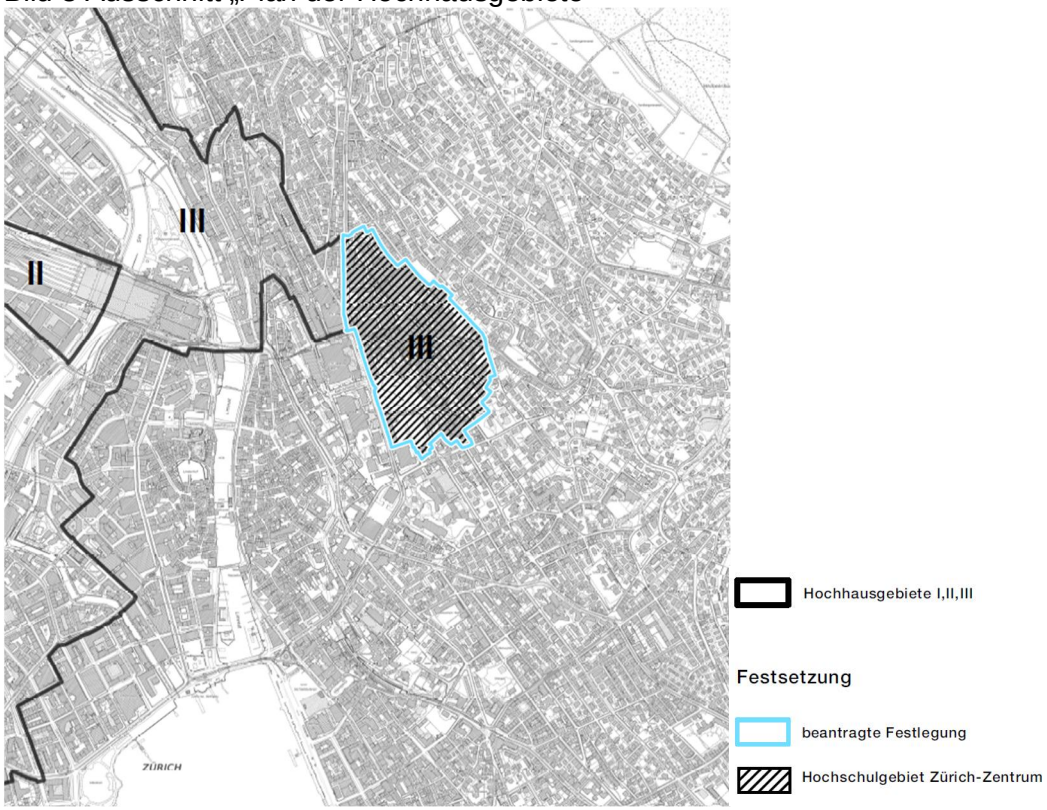
3.3 Freihaltezone Parkanlagen und Plätze (FP)

Zur Umsetzung der richtplanerischen Vorgabe des Vorhabens G3 «Garten der Sternwarte» wird südwestlich der alten Sternwarte die im kantonalen Richtplan definierte Grünfläche der Freihaltezone FP zugeordnet.
Die Fläche im direkten Umfeld der alten Sternwarte wird der Zone für öffentliche Bauten Oe2F zugeschlagen (siehe Kapitel 3.1.2). Mit dieser Zonierung wird gemäss Art. 24a Abs. 2 der Freiraum über eine Freiflächenziffer von 60% gesichert.

3.4 Hochhäuser

Das von der BZO-Teilrevision betroffene Hochschulgebiet Zürich-Zentrum liegt gemäss geltendem „Plan der Hochhausgebiete“ im Gebiet III. Somit sind gemäss Art. 9 der geltenden Bauordnung Hochhäuser bis zu einer Gesamthöhe von 40 m erlaubt. Diese Gesamthöhe von 40 m würde im nordöstlichen Bereich des Hochschulgebietes höhere Bauten erlauben, als die im kantonalen Richtplan festgesetzte maximale Höhenkote für Neubauten von 512 m.ü.M. erlaubt.
Mit dem Ziel einer richtplankonformen Umsetzung wird deshalb die Beschränkung der maximalen Höhenkote für Neubauten von 512 m.ü.M. gemäss kantonalem Richtplan in der vorliegenden BZO-Teilrevision übernommen. Dazu wird im „Plan der Hochhausgebiete“ das von der Höhenbeschränkung betroffene Gebiet als „Hochschulgebiet Zürich-Zentrum“ bezeichnet (vgl. Bild 8) und in der Bauordnung unter Art. 9 Abs. 3 (neu) die maximale Höhenkote von 512 m.ü.M. festgelegt.

Bild 8 Ausschnitt „Plan der Hochhausgebiete“



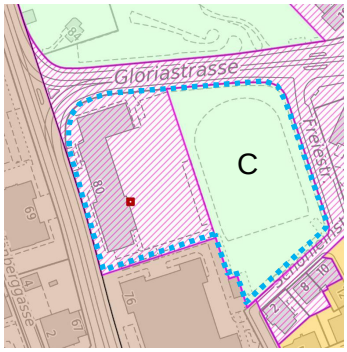
3.5 Verhältnis zur BZO-Teilrevision 2016

3.5.1 Verfahrensstand

Die Genehmigung der BZO-Teilrevision 2016 ist mit Verfügung der Baudirektion des Kantons Zürich Nr. 0432/17 vom 5. Juli 2017 erfolgt. Die Inkraftsetzung ist aufgrund laufender Rechtsmittelverfahren noch hängig.
Die vorliegende BZO-Teilrevision für das Hochschulgebiet Zürich-Zentrum tangiert die Festlegungen der BZO-Teilrevision 2016 auf den Arealen Wässerwies und Careum sowie bei den Wohnanteilsanpassungen. Für die übrigen Flächen der vorliegenden BZO-Teilrevision trifft die BZO-Teilrevision 2016 keine Festlegungen.

3.5.2 Wässerwies

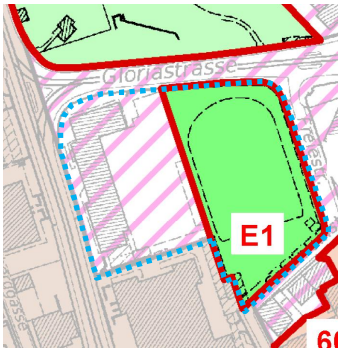
Bild 9
BZO 1991/99



Legende:

- Freihaltezone FC
- nicht zoniert
- Areal Wässerwies

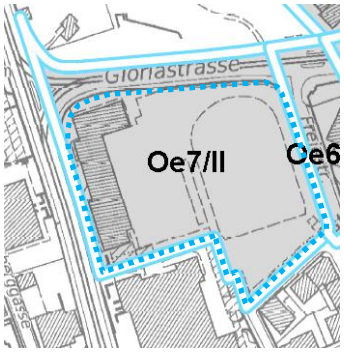
Bild 10
BZO-Teilrevision 2016



Legende:

- Erholungszone E1
- nicht zoniert
- Areal Wässerwies

Bild 11
BZO-Teilrevision Hochschulgebiet Zürich-Zentrum



Legende:

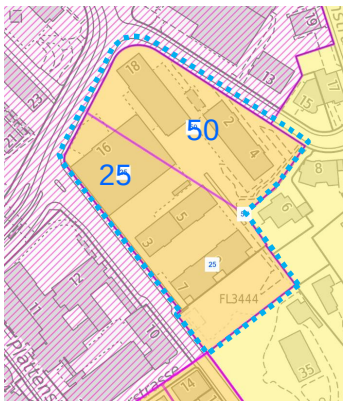
- Änderung BZO-Teilrevision
- Zone Oe7/ Empfindlichkeitsstufe II
- Areal Wässerwies

Die bestehende Sportanlage auf dem Areal Wässerwies wurde im Rahmen der BZO-Teilrevision 2016 von der Freihaltezone FC (Sport- und Badeanlagen) neu der Erholungszone E1 (Sport- und Freizeitanlagen) zugewiesen. Grund für diese im Rahmen der BZO 2016 systematisch vorgenommene Änderung ist, dass die bisherige Zweckbestimmung der Freihaltezone FC zu Abgrenzungsproblemen gegenüber der Erholungszone E1 führte.
Im Erläuterungsbericht zur BZO-Teilrevision 2016 wird festgehalten, dass derartige systematische Anpassungen auch Flächen betreffen können, für die bereits andere Entwicklungsabsichten bestehen, die Planungen aber noch zu wenig weit fortgeschritten sind für eine Zuweisung zur künftig richtigen Zone (z.B. Gebietsplanungen

des Kantons). Die Umzonung erfolgt in diesen Fällen mit einer eigenen Teilrevision. Die nun vorgesehene Umzonierung der Sportanlage Wässerwies in die Zone für öffentliche Bauten Oe7 ist ein solcher Fall. Der Einwand einer fehlenden Planbeständigkeit kann aus diesen Gründen nicht eingebracht werden.

3.5.3 Areal Careum

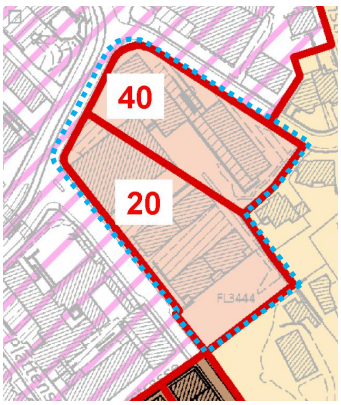
Bild 12
BZO 1991/99



Legende:

Wohnzone W4
25 Wohnanteil in %
Areal Careum

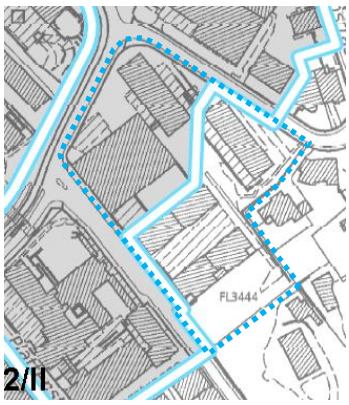
Bild 13
BZO-Teilrevision 2016



Legende:

Wohnzone W5
20 Wohnanteil in %
Areal Careum

Bild 14
BZO-Teilrevision Hochschulgebiet Zürich-Zentrum



Legende:

Änderung BZO-Teilrevision
Änderung in Zone Oe5
Areal Careum

Die BZO-Teilrevision 2016 nimmt auf dem Areal Careum eine technisch bedingte Änderung der Zonierung und des Wohnanteils vor (vgl. Erläuterungsbericht zur BZO-Teilrevision 2016 Kapitel 7.3.1; anrechenbares Untergeschoss in Wohnzonen (Seite 55ff.) sowie Anhang II; Technische Anpassung der Wohnanteile (Seite 162)).

Die Wohnzone W4 wird der Wohnzone W5 zugewiesen und damit in der neuen Zone das anrechenbare Untergeschoss durch ein Vollgeschoss ersetzt. In der Folge wird auch der Wohnanteil von 25% auf 20%, bzw. von 50% auf 40% technisch bedingt angepasst. In der vorliegenden BZO-Teilrevision wird nun der an der Gloriastrasse liegende Arealteil neu der Oe5 zugewiesen. Da es sich im Rahmen der BZO-Teilrevision 2016 um eine technisch bedingte Anpassung handelt, kann der Einwand einer fehlenden Planbeständigkeit nicht eingebracht werden.

4 Auswirkungen



Im Rahmen der Gebietsplanung Hochschulgebiet Zürich-Zentrum hat das kantonale Amt für Raumentwicklung als Grundlage für die nachfolgenden Planungen folgende vier Vertiefungsthemen bearbeitet:

- Verkehr/Mobilität
- Energieversorgung
- Frei- und Grünräume
- Umwelt

Die Vertiefungsthemen beruhen auf der Grundlage des Masterplans Hochschulgebiet Zürich-Zentrum (RRB Nr. 679/2014 / STRB 749/2014), des Syntheseberichts zu den städtebaulichen Vertiefungsstudien (RRB Nr. 862/2014 / STRB 749/2014) sowie des kantonalen Richtplans der Gebietsplanung Hochschulgebiet Zürich-Zentrum (Vorlage 5180 des Regierungsrates vom 8. April 2015).

In die Bearbeitung einbezogen wurden die zuständigen kantonalen und städtischen Fachstellen. Die Ergebnisse dieser Vertiefungsarbeiten sind im Masterdokument zu den Auswirkungen auf Umwelt, Verkehr, Energie und Freiraum vom Juni 2015 zusammengestellt. Die Umweltauswirkungen resultieren primär aus der Nutzungsverdichtung im Perimeter. Die Bearbeitung der Vertiefungsthemen hat gezeigt, dass die geplante Verdichtung mit entsprechenden Massnahmen umgesetzt werden kann. Die einzelnen Umweltbereiche sind im Wesentlichen in den nachfolgenden Verfahren (Gestaltungspläne, Baugesuche) zu behandeln.

Die vorliegende BZO-Teilrevision stützt sich inhaltlich auf die Festlegungen des kantonalen Richtplanes ab. Die Umweltauswirkungen wurden deshalb nicht neu untersucht, sondern aus dem Masterdokument zu den Auswirkungen auf Umwelt, Verkehr, Energie und Freiraum abgeleitet. Der Vollständigkeit halber werden die einzelnen behandelten Themen nachfolgend aufgeführt und zusammenfassend in Bezug zur BZO-Teilrevision wiedergegeben.

Die Umweltbetrachtungen im Masterdokument erstrecken sich über einen Zeitraum von 20 Jahren (2015 bis 2035).

4.1 Verkehr – Mobilität

Mit der Hochschulplanung und Festlegungen im kantonalen Richtplan ist eine bauliche Verdichtung möglich, woraus eine deutlich höhere Ausnützung resultiert. Diese führt zu Mehrverkehr.
Um den erwarteten zusätzlichen Verkehr aufzunehmen zu können, werden Ausbaumassnahmen in den Bereichen Angebotsausbau öffentlicher Verkehr sowie eine Attraktivitätssteigerung des Fuss- (ggf. mit Aufstiegshilfen) und Veloverkehrs vorgeschlagen.
Gemäss den vorliegenden Untersuchungen kann mit den vorgesehenen Massnahmen der prognostizierte Mehrverkehr bewältigt werden. Zur Beeinflussung der Verkehrsflüsse erarbeiten die Institutionen ETHZ, Universität und Universitätsspital zusammen mit der Stadt Zürich ein Mobilitätsmanagement. Die vorgesehenen Massnahmen werden im Rahmen der Gebietsplanung definiert, in der Umsetzungsagenda aufgeführt und damit gesichert.
Der Nachweis der Erschliessung ist im Rahmen der kantonalen Gestaltungspläne, bzw. der Bauprojekte zu erbringen.

4.1.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das aufgrund der baulichen Entwicklung prognostizierte Wachstum des Verkehrs im Hochschulgebiet soll über den öffentlichen Verkehr und den Velo- und Fussverkehr bewältigt werden. Ein Leistungsausbau des bestehenden Strassennetzes zu Gunsten des MIV ist im Rahmen der Gebietsplanung nicht vorgesehen.

4.1.2 Öffentlicher Verkehr (ÖV)

Aufgrund der bereits bestehenden Kapazitätsengpässe werden im ÖV-Angebot weitere Ausbauten vorgenommen. Nebst dem Ausbau des Haltestellennetzes im Bereich Wässerwies ist der Einsatz längerer Fahrzeuge auf allen Tramlinien, sowie von Zusatzkursen auf den Linien 5 und 6 in der Morgenspitze vorgesehen. Gemäss Gesamtverkehrskonzept für das Hochschulgebiet Zürich-Zentrum vom Dezember 2016 werden in der Morgenspitze gegenüber heute rund 13% mehr Fahrgäste in den öffentlichen Verkehrsmitteln erwartet. Dies reicht jedoch noch nicht aus, um die bei einem Endausbau prognostizierten Personenbewegungen allein mit dem ÖV abzuwickeln. Der nicht abgedeckte, zusätzliche Personenverkehr soll deshalb, wie im Masterplan und Richtplan vorgesehen, mit einer Verbesserung des Fuss- und Veloverkehrs aufgefangen werden.

4.1.3 Fuss- und Veloverkehr

Gemäss Masterdokument zu den Auswirkungen auf Umwelt, Verkehr, Energie und Freiraum vom Juni 2015 wurde das Konzept für den Fuss- und Veloverkehr in Abstimmung mit den Vertiefungsthemen Verkehr/Mobilität sowie Frei- und Grünräume erarbeitet. Gemäss Bericht wird eine erhebliche Steigerung des Fuss- und Veloverkehrs durch entsprechende qualitative Verbesserungen des Angebots angestrebt.
Bestehende Fusswegverbindungen sollen ausgebaut werden und mit entsprechenden Wegergänzungen bessere Verbindungen zu den ÖV-Haltestellen ausserhalb des Hochschulgebiets erhalten. Das Fusswegnetz innerhalb des Hochschulgebiets

soll feinmaschiger werden. Eine attraktive Gestaltung der Strassenräume (insbesondere der neuen Sternwartstrasse), zusätzliche Übergänge der MIV-Hauptachsen sowie der Lückenschluss der Wege zwischen Stadtebene (Walche bis Stadelhofen) und dem Hochschulgebiet (ggf. mit mechanischer Unterstützung) sollen den Fuss- und Veloverkehr begünstigen.
Im Masterplanperimeter sollen die Velorouten, mit entsprechenden Querungsmöglichkeiten, entlang der Hauptachsen geführt werden (Rämistrasse, Gloriastrasse). Ausserdem wird eine bessere Vernetzung des Hochschulgebiets mit den Räumen Stadelhofen, Bellevue, Central und Altstadt/Heimplatz angestrebt. Bei den Hauptzugängen sollen zudem grosse Veloabstellanlagen geschaffen werden.
Die vorgesehenen Massnahmen erfordern in gewissen Abschnitten eine Umgestaltung von Gloria- und Rämistrasse mit einer Aufwertung und ggf. Verbreiterung der Fussgängerbereiche.

4.2 Energie

Gemäss kantonalem Richtplan erarbeitet der Kanton zusammen mit der Stadt Zürich für das Hochschulgebiet ein Energiekonzept. Die vorliegende BZO-Teilrevision trifft deshalb keine allgemein gültigen Bestimmungen zur Energieversorgung und zum Wärmeschutz.
Im Bericht „Masterplan Hochschulgebiet Zürich-Zentrum“ werden bezüglich Energieversorgung folgende Handlungsansätze formuliert:
„Die Versorgung mit und die effiziente Nutzung von Wärme, Kälte und Elektrizität im Hochschulgebiet wird in Anlehnung an die Energiegesetzgebung des Bundes, des Kantons und die Energiepolitik des Kantons Zürich und der Stadt Zürich weiterentwickelt.“
Dabei stehen vier Ziele im Vordergrund: Die Entwicklung soll mit dem 2000-Watt-Konzept der Stadt Zürich kompatibel sein, die Energieeffizienz soll erhöht werden, es sollen weitgehend erneuerbare Energien zum Einsatz kommen und die energetischen Vorgaben und die Versorgungsplanung sollen gemeinsam erarbeitet werden. Diese Handlungsansätze führen zu überobligatorischen Massnahmen, die insbesondere in den Sondernutzungsplanungen aufgenommen werden. Insbesondere sind darin der Situation entsprechende, optimierte Energiekonzepte vorzulegen.

Aufgrund der Untersuchungen im Rahmen der Gebietsplanung wird infolge der Zunahme der Energiebezugsfläche langfristig eine deutliche Steigerung des Energieverbrauchs in den Bereichen Kälte, Strom prognostiziert. Der Wärmebedarf wird bis ins Jahr 2030 aufgrund des Flächenzuwachses noch leicht zunehmen, soll dann aber durch die energetischen Sanierungen bis ins Jahr 2050 unter das heutige Niveau absinken.
Für die Kälteversorgung wird eine gemeinschaftliche Nutzung von Seewasser geprüft (Energieverbunde). Die Dampfversorgung und die Wärmeversorgung (Raumheizung, Warmwasser) sollen entsprechend der Energieplanung der Stadt Zürich weiterhin primär mittels Fernwärme von Entsorgung und Recycling Zürich gedeckt werden. Potenziale und Synergien zur gebäude- und gebietsinternen Abwärmenutzung sollen zukünftig noch besser genutzt werden.

4.3 Frei- und Grünräume

Mit der BZO-Teilrevision wird der im kantonalen Richtplan festgelegte «Garten der Sternwarte» als Freihaltezone FP ausgeschieden und damit ein zusätzlicher, öffentlich zugänglicher Freiraum im Hochschulgebiet gesichert. Zur Sicherung des bestehenden Freiraumes um die alte Sternwarte wird das Grundstück der Oe2F zugewiesen. Damit wird der bestehende Freiraum dank der Freiflächenziffer von 60% gesichert.
Das Hochschulgebiet verfügt mit dem bestehenden Spitalpark über eine sehr grosse, öffentlich zugängliche Freifläche im Quartier. Mit der neuen Freihaltezone FP wird das bestehende Freiraumangebot im Hochschulgebiet an attraktiver Lage massgeblich ergänzt.

Ausserdem werden im Rahmen der für die Erschliessung notwendigen Massnahmen im Verkehrsbereich die bestehenden Strassen hinsichtlich der Fuss- und Velowege attraktiver gestaltet und die bestehenden Gärten und Grünräume untereinander besser vernetzt. Mit der geplanten neuen Sternwartstrasse wird eine für das Quartier wichtige Erschliessung geschaffen und damit die Erschliessung des nördlichen Bereichs des Hochschulgebiets neu geordnet. Da die neue Sternwartstrasse keine Durchgangsfunktion für den motorisierten Verkehr hat, kann für Fussgänger/-innen ein attraktiver, zusätzlicher Freiraum geschaffen werden.

Mit dem Ziel einer prägnanten Leitidee für den öffentlichen Raum im gesamten Hochschulgebiet führte die Baudirektion zwischen Januar und September 2017 einen Studienauftrag (SIA 143, selektives Verfahren) mit drei Teams durch. Als Ergebnis liegt ein Stadtraumkonzept in Form eines Betriebs- und Gestaltungskonzeptes vor, welches von allen Beteiligten als verbindliche Grundlage unterstützt und in den nachfolgenden Planungen stufenweise konkretisiert und umgesetzt wird.

4.4 Umwelt

Gemäss Masterdokument zu den Auswirkungen auf Umwelt, Verkehr, Energie und Freiraum (vom Juni 2015) besteht Klarheit, bei welchen Umweltthemen noch Konflikte bestehen und wo weitergehende Abklärungen erforderlich sind. Es sei aber davon auszugehen, dass diese Fragen bei der weiteren Bearbeitung gelöst werden könnten und keine übermässigen Umweltauswirkungen zu erwarten seien. Nachfolgend sind die umweltrelevanten Themen aufgeführt und kurz beschrieben.

4.4.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Im Bereich des USZ Kernareals soll ein neues Parkhaus mit über 500 Abstellplätzen entstehen. Gemäss Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) ist eine solche Anlage UVP-pflichtig. Die formelle Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erfolgt im Rahmen des kantonalen Gestaltungsplanes für das USZ Kernareal. Ansonsten sind keine UVP-pflichtigen Anlagen im Hochschulgebiet vorhanden.
Die Festlegungen der BZO-Teilrevision haben keine Auswirkungen auf die zu untersuchende Umweltverträglichkeit der Anlage.

4.4.2 Luftreinhaltung/Klima

Die Grenzwerte der Stickstoffdioxidbelastung (NO_2) und Feinstaub sind im Hochschulgebiet heute überschritten. Für 2020 werden bei beiden Luftschadstoffen Verbesserungen prognostiziert. Der Verkehr wird dank der Umsetzung der geplanten Massnahmen nur geringfügig zunehmen, womit nicht von einer wesentlichen Verschlechterung auszugehen ist. Die im Rahmen von Neu- und Umbauten angestrebten energetischen Massnahmen (insbesondere Energieversorgung) wirken sich positiv auf die Minderung der Luftbelastung aus.
Mit der BZO-Teilrevision wird die neue Freihaltezone FP (Garten der Sternwarte) geschaffen. Diese wirkt sich aufgrund der zusätzlichen Grünfläche positiv auf das Klima aus. Zudem werden im Zuge der geplanten Neubauten die Strassen durch Bepflanzungen attraktiver gestaltet und mit bestehenden Grün- und Gartenräumen vernetzt. Im Zuge von Neubauten werden Dachflächen begrünt und wirken sich damit positiv auf die klimatischen Verhältnisse im Gebiet aus.

4.4.3 Lärm

Die Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufe erfolgt nach der Systematik der BZO der Stadt Zürich (Art. 3 Abs. 2 und 4). Somit gilt in den Zonen für öffentliche Bauten mit Spital- und Krankenheimnutzungen sowie Ausbildungseinrichtungen die Lärmempfindlichkeitsstufe ESII, womit hohe Anforderungen an Neubauten im Bereich Lärmschutz gesetzt werden. In der ES II sind keine störenden Betriebe zugelassen (zu berücksichtigen bei der Gestaltung der Gebäude hinsichtlich Betriebslärm). In der Freihaltezone für Parkanlagen und Plätze FP gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.
Für die Lärmbelastung massgebend sind die heutigen Hauptverkehrsrouten, welche das Gebiet der BZO-Teilrevision durchqueren oder tangieren (Rämi-/Universitätsstrasse, Gloriastrasse).
Auf der Gloriastrasse wird aufgrund des neuen Parkhauses im USZ-Kernareal eine Verkehrszunahme von 13% gegenüber heute prognostiziert. Somit können sich die Lärmemissionen entlang der Gloriastrasse verändern, worauf im Rahmen von Neubauten zu reagieren ist.

4.4.4 Nichtionisierende Strahlung (NIS)

Die BZO-Teilrevision hat keine Auswirkungen auf Anlagen, die der NIS-Verordnung (NISV) unterstehen.
Im Perimeter Hochschulgebiet befinden sich einzig Mobilfunk- und Rundfunkanlagen, die von der NISV erfasst werden.
Gemäss AWEL werden die Immissions- und Anlagegrenzwerte gemäss NISV überall eingehalten. Bei allfälligen Neubauten sind die Anlagen durch die Betreiber zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. Bei neuen Anlagen im Hochschulgebiet ist die Einhaltung der Bestimmungen der NISV im Rahmen der jeweiligen Baubewilligungsverfahren zu prüfen.

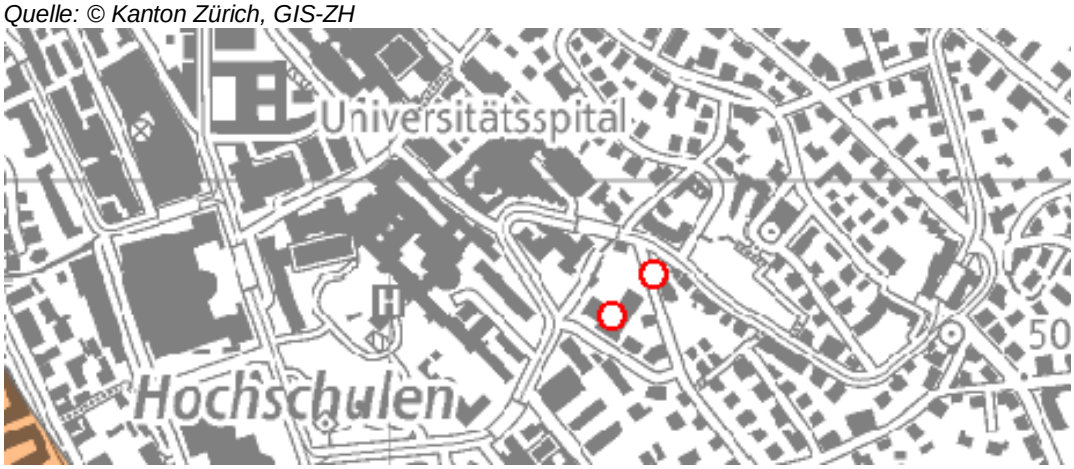
4.4.5 Grundwasser

Die Festlegungen der BZO-Teilrevision haben keine Auswirkungen auf Grundwasser.

Das Gebiet der BZO-Teilrevision ist dem Gewässerschutzbereich üB (übriger Bereich) zugeordnet (keine Grundwasservorkommen). Im Gebiet sind auch keine Grundwasserschutzzonen/Grundwasserareale vorhanden. Einzig im Bereich Moussonstrasse bestehen zwei Einträge zu Quellwasserfassungen. Wenn im Bereich der Quellen gebaut wird, müssen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens über die Wasserversorgung Zürich Abklärungen bezüglich Quellnutzung und Quelleigentümer gemacht werden und allenfalls Massnahmen zum Erhalt und Schutz der Quellen getroffen werden. Die entsprechenden Massnahmen sind somit im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

Bild 15 Ausschnitt Grundwasserschutzkarte

Quelle: © Kanton Zürich, GIS-ZH



Legende:

- Quellwasserfassung

4.4.6 Boden

Das Gebiet ist im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen eingetragen. Somit sind Bodenverschiebungen im Baubewilligungsverfahren auf Schadstoffbelastungen zu untersuchen. Die BZO-Teilrevision hat keine Auswirkungen auf das Thema Boden.

4.4.7 Bodenversiegelung

Das Hochschulgebiet ist heute bereits sehr dicht bebaut. Die Vorbereiche zu den Strassen und die rückwertigen Bereiche sind an vielen Orten befestigt oder sogar unterbaut. Mit der vorliegenden BZO-Teilrevision wird wiederum eine dichte Bebauung ermöglicht. Gleichzeitig bietet die BZO die Grundlage, um im Rahmen der Bewilligung von Bauvorhaben eine Optimierung der versiegelten Flächen herbei zu führen. Mit der Festlegung der Freihaltezone «Garten der Sternwarte» wird die planungsrechtliche Grundlage für eine neue, unversiegelte Fläche im Hochschulgebiet geschaffen.

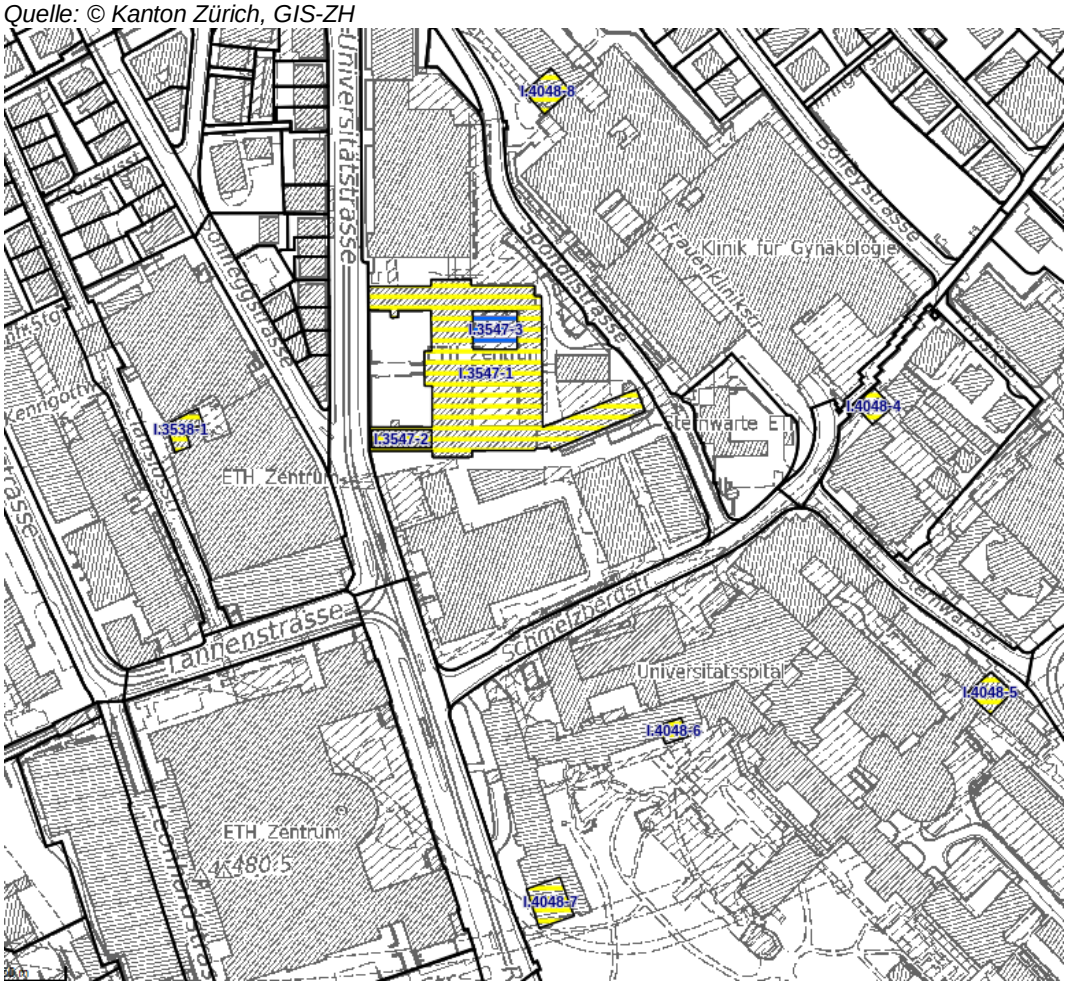
4.4.8 Abfälle, Abluft, Entwässerung, umweltgefährdende Stoffe und Organismen

Die BZO-Teilrevision hat keine Auswirkungen auf diese Umweltthemen. Sie sind im Rahmen der Baubewilligungsverfahren zu klären.

4.4.9 Altlasten

Im Kataster der belasteten Standorte sind im Gebiet mehrere Einträge im Perimeter vorhanden. Entsprechende Massnahmen sind im Rahmen von Bauvorhaben zu treffen. Die BZO-Teilrevision hat hierzu keine Auswirkungen.

Bild 16 Ausschnitt Kataster der belasteten Standorte (KbS)
Quelle: © Kanton Zürich, GIS-ZH



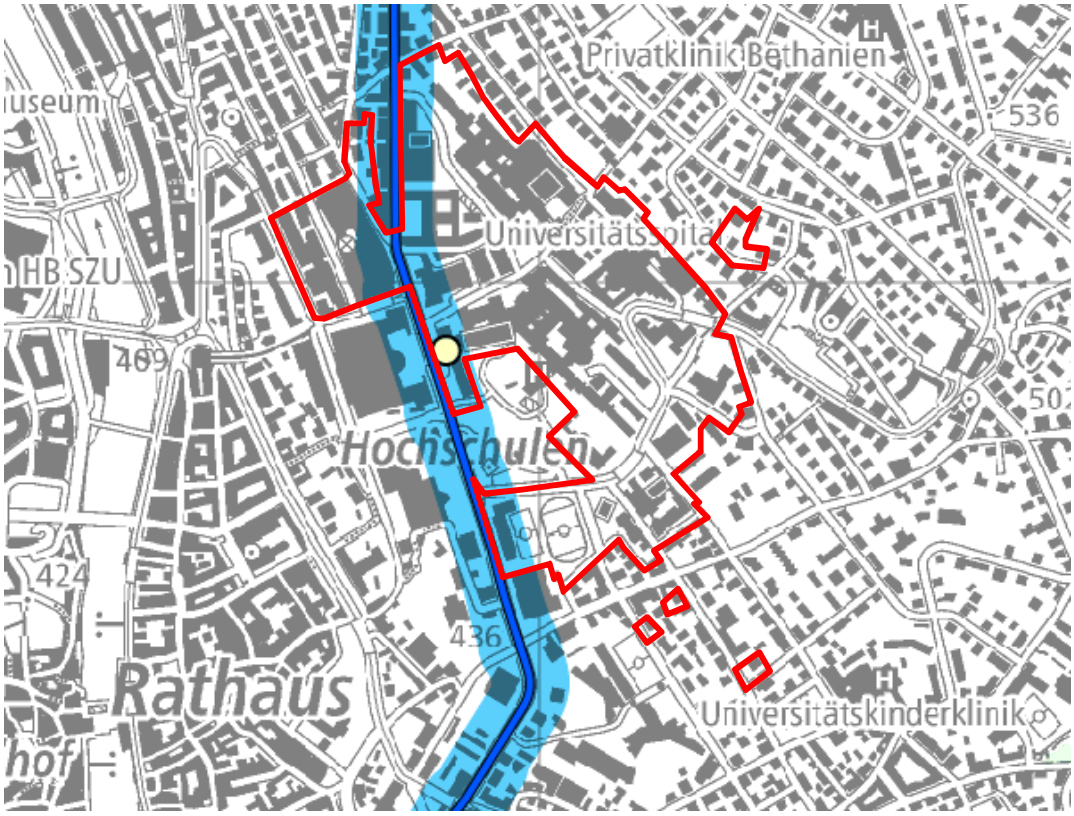
Legende:

Belastete Standorte
I.4048.6 Objekt-Nr.

4.4.10 Störfallvorsorge, Katastrophenschutz

Im Chemie-Risikokataster ist ein Störfallbetrieb (Universitätsspital Zürich USZ) eingetragen. Die Rämistrasse ist als Konsultationsbereich Durchgangsstrasse bezeichnet und ist damit der Störfallverordnung unterstellt. Aufgrund der tiefen Verkehrszahlen wird das Risiko als gering eingestuft. Schutzmassnahmen gemäss Planungshilfe Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge (ARE et al., 2013) für Nutzungen entlang der Rämistrasse bleiben freiwillig.
Im Rahmen der BZO-Teilrevision werden der Störfallbetrieb wie auch die Rämistrasse nicht speziell berücksichtigt. Auch haben die Festlegungen der BZO-Teilrevision keine Auswirkungen auf die Objekte des Risikokatasters.
Entsprechende Massnahmen sind auf Stufe der Sondernutzungsplanungen oder im Baubewilligungsverfahren zu treffen.

Bild 17 Ausschnitt Chemie-Risikokataster
Quelle: © Kanton Zürich, GIS-ZH



Legende:

- Konsultationsbereich Durchgangsstrassen
- Durchgangsstrasse; HVS (Rämistrasse)
- Betriebe, die der Störfallverordnung unterstehen (Universitätsspital Zürich USZ)
- Perimeter BZO-Teilrevision

4.4.11 Naturgefahren

Der ganze Perimeter der BZO-Teilrevision Hochschulgebiet Zürich-Zentrum ist in der Naturgefahrenkarte als Hinweisfläche «Oberflächenabfluss / Vernässung» dargestellt. Bei den geplanten Vorhaben im Hochschulgebiet handelt es sich um Sonderrisikoobjekte mit erhöhter Personengefährdung und hohem Schadenpotenzial. Das Hochwasserrisiko darf ein tragbares Mass nicht übersteigen und durch neues Schadenpotenzial nicht erhöht werden (§ 12 WWG). Betroffene Bauten und Infrastrukturanlagen sind mit geeigneten Massnahmen zu schützen.
Die BZO-Teilrevision trifft keine Festlegungen, da keine direkte Gefährdung für das Hochschulgebiet vorliegt.
In den nachfolgenden Planungsverfahren ist aufzuzeigen, wie der vorhandenen Gefährdung durch gerinneunabhängigen Oberflächenabfluss/Vernässung begegnet wird und wer für die erforderlichen Massnahmen verantwortlich ist.

Bild 18 Ausschnitt Naturgefahrenkarte
Quelle: © Kanton Zürich, GIS-ZH



Legende:

Hinweis: Oberflächenabfluss/Vernässung
Perimeter BZO-Teilrevision

4.5 Landschafts- und Ortsbildschutz, Archäologie

4.5.1 Ortsbild

Im ISOS wird das Hochschulgebiet als Gebiet beschrieben, das heute im Wesentlichen durch die Nutzung (Hochschul- und Spitalbauten) und die damit einhergehenden grossvolumigen (vielfach Flachdach-) Bauten unterschiedlicher Gestalt, die überwiegend im 20. Jahrhundert gebaut wurden, geprägt ist (vgl. Kap. 2.1.2). Das ISOS weist das Hochschulgebiet im Wesentlichen dem Erhaltungsziel C zu, womit der beschriebene Charakter zu erhalten ist.
Die wesentliche Ausnahme bildet das Gebiet des Spitalparks und dessen umliegenden Gebäude. Diese werden dem Erhaltungsziel A, Erhalten der Substanz, zugeordnet. Die Gebäude um den Spitalpark sind ebenso im überkommunalen Inventar des Kantons Zürich erfasst. Die Gebäude liegen im Perimeter der kantonalen Gestaltungspläne des USZ Kernareal. Im Rahmen der Gestaltungspläne ist der Erhalt gebührend zu berücksichtigen oder eine entsprechende Interessensabwägung vorzunehmen. Die Zone für öffentliche Bauten schliesst den Schutz dieser Gebäude nicht aus. Folglich hat die BZO-Teilrevision keine Auswirkungen auf das Erhaltungsziel.
Die BZO-Teilrevision schafft mit der gewählten «Zone für öffentliche Bauten» eine Grundordnung, die mit dem im ISOS beschriebenen Gebietscharakter hinsichtlich Nutzung und baulicher Gestalt übereinstimmt. Somit stehen sich mit der vorliegenden BZO-Teilrevision keine unterschiedlichen Interessen gegenüber. Im Rahmen der BZO-Teilrevision ist demzufolge keine Interessensabwägung vorzunehmen.
Die im ISOS beschriebene Hochschul- und Spitalnutzung kann mit der gewählten Zonierung der BZO-Teilrevision gefestigt, erhalten und weiter entwickelt werden.

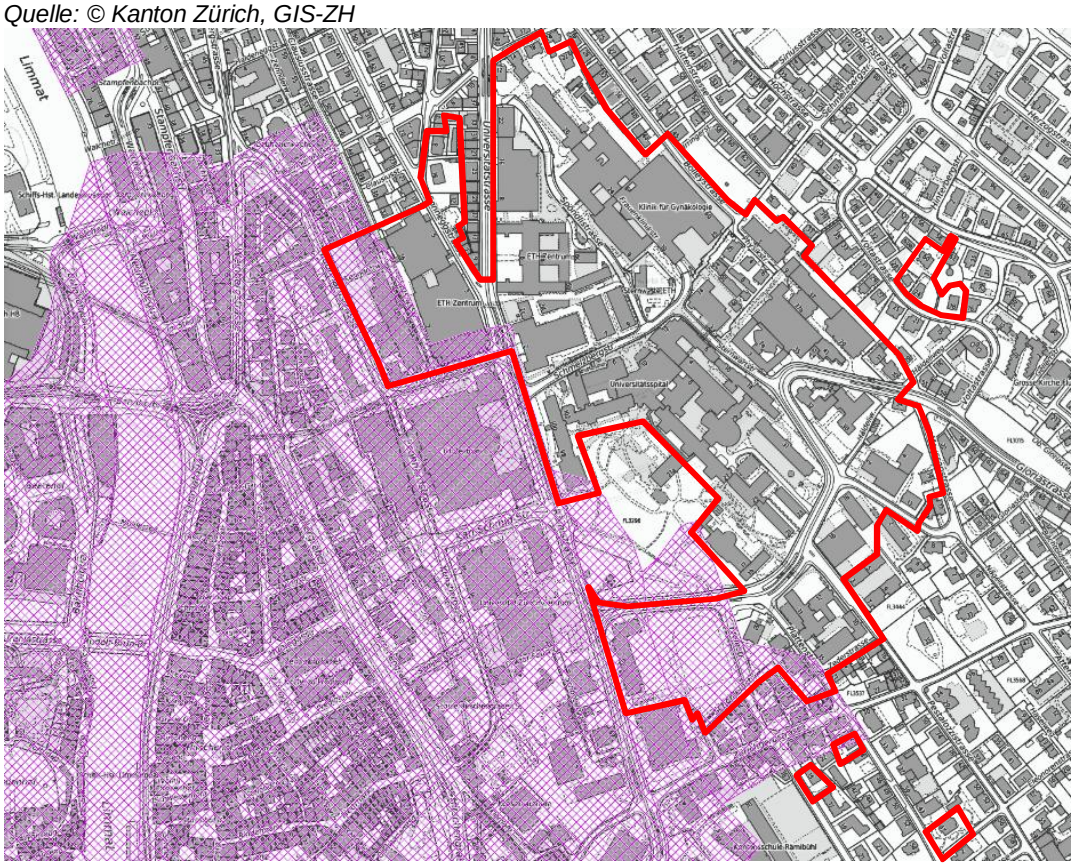
4.5.2 Kulturdenkmäler, Denkmalpflege

Im Hochschulgebiet befinden sich mehrere Einzelobjekte im ISOS mit Erhaltungsziel A sowie in den überkommunalen und kommunalen Inventaren der Denkmalpflege und der Gartendenkmalpflege. Bei diesen Objekten handelt es sich um Einzelobjekte mit überwiegend kulturhistorischem Wert, die nicht als schutzwürdiges Ortsbild zusammenzufassen und in der Folge mit Massnahmen des Planungsrechts zu sichern sind.
Die Realisierung der Vorhaben gemäss Masterplan 2014, bzw. kantonalem Richtplan «Gebietsplanung Hochschulgebiet Zürich-Zentrum», ist ohne Entlassung von Schutzobjekten nicht möglich. Eine Interessensabwägung für die in den überkommunalen und kommunalen Inventaren aufgeführten Schutzobjekte erfolgt in Bezug auf die öffentlichen Interessen an einem hochwertigen, international konkurrenzfähigen Bildungs-, Forschungs- und Gesundheitsstandort gegenüber den öffentlichen Interessen zur Erhaltung des Kulturgutes. Die Interessensabwägung wird stufengerecht an die Festsetzung der kantonalen Gestaltungspläne gekoppelt. Die vorliegende BZO-Teilrevision löst keine Interessensabwägung der Inventarobjekte (ISOS, überkommunal, kommunal) aus.

4.5.3 Archäologische Stätten

Im Perimeter der BZO-Teilrevision liegen die archäologischen Schutzzonen Wässerwies und Unterer-/Oberer Leonhard. Die BZO-Teilrevision setzt die Grundordnung für Bauvorhaben in diesen Bereichen fest. Die betroffenen Areale liegen überwiegend innerhalb von kantonalen oder kommunalen Gestaltungsplänen. Mit der BZO-Teilrevision sind deshalb keine zusätzlichen Auswirkungen zu erwarten.
Bei den Archäologischen Schutzzonen handelt es sich um die Schanzenanlagen aus dem 17. Jahrhundert. Im Falle von Baueingriffen im Perimeter der archäologischen Schutzzonen ist das Vorgehen rechtzeitig mit den Verantwortlichen für Archäologie abzustimmen. Bei einer Realisierung von Bauvorhaben sind vorgängig archäologische Untersuchungen, allenfalls Rettungsgrabungen notwendig. Die archäologischen Untersuchungen unterstehen der Selbstbindung gemäss § 204 PBG.

Bild 19 Ausschnitt Archäologische Zonen und Denkmalschutzobjekte
Quelle: © Kanton Zürich, GIS-ZH



Legende:

Archäologische Schutzzonen
Perimeter BZO-Teilrevision

4.6 Wohnraumrückführung

Gemäss kantonalem Richtplan sollen die baulichen Entwicklungsbedürfnisse für Bildung, Forschung, Gesundheit und Kultur innerhalb des im Richtplan definierten Perimeters Hochschulgebiet Zürich-Zentrum Priorität haben. Im Gegenzug ist durch die Institutionen (ETHZ, Universität und Universitätsspital) zweckentfremdeter Wohnraum in den an das Hochschulgebiet angrenzenden Quartieren für eine zonenkonforme Nutzung wieder frei zu geben. Über diese Nutzungsänderungen wird im Rahmen des Gebietsmanagements Bilanz geführt.
Mit der BZO-Teilrevision wird der Wohnanteil auf einigen Objekten der Institutionen auf das den Grundstücken umliegende Mass hochgesetzt. Damit kann ergänzend zu den Verträgen die Wohnnutzung planerisch gesichert werden.

ETHZ
Die ETHZ hat mit der Stadt Zürich am 12. Juli 2010 einen verwaltungsrechtlichen Vertrag hinsichtlich der Wohnraumrückführung abgeschlossen. Dieser Vertrag wurde am 30. März 2011 mit Beschluss Nr. 371 vom Stadtrat genehmigt. Gemäss Vertrag sind:

- bis Ende 2010 eine Wohnraumrückführung von mindestens 2'520 m^2 Geschossfläche
- bis Ende 2014 eine zusätzliche Wohnraumrückführung von mind. 1'330 m^2 Geschossfläche und
- bis Ende 2025 eine zusätzliche Wohnraumrückführung im Umfang von mindestens 3'780 m^2 Geschossfläche

zurückzuführen. Die Pflicht zur Wohnraumrückführung besteht auf Flächen, die von der ETHZ gemietet werden (Total min. 3'000 m^2) und auf Flächen in bundeseigenen Bauten (Total min. 4'630 m^2). Die vertraglichen Vorgaben konnten bis heute von der ETHZ fristgerecht erfüllt werden.

Kanton
Mit dem Kanton Zürich und den kantonalen Institutionen (Universität Zürich UZH, Universitätsspital USZ) wurden die zur Wohnraumrückführung möglichen Objekte ermittelt. Diese umfassen eine Geschossfläche von ca. 3'900 m² in Liegenschaften des Kantons und rund 3'495 m² Geschossfläche in Liegenschaften, welche vom Kanton gemietet werden. Mit dem Kanton Zürich kam bis dato kein Vertrag zustande. Es liegt zwar ein Vertragsentwurf aus dem Jahr 2017 vor, dieser sieht jedoch eine Wohnraumrückführung erst vor, falls gestützt auf die kantonalen Gestaltungspläne bezugsbereite Ersatzflächen geschaffen werden konnten. Bis dahin können noch viele Jahre vergehen. Eine solche vertragliche Regelung steht zwar in Übereinstimmung mit dem Wortlaut von Masterplan und kantonalem Richtplan. Der Vorsteher des Hochbaudepartements würde jedoch eine Lösung vorziehen, wonach zumindest teilweise die Wohnraumrückführung rascher umgesetzt würde.

5 Planungsprozess

5.1 Ablauf

Für die BZO-Teilrevision des Hochschulgebiets Zürich-Zentrum ist folgender Planungsablauf vorgesehen:

Kantonale Vorprüfung:
Die BZO-Teilrevision wurde Ende 2016 der Baudirektion zur kantonalen Vorprüfung zugestellt. Das Amt für Raumentwicklung hat die Genehmigungsfähigkeit der ausgearbeiteten Vorlage mit dem Vorprüfungsbericht vom 24. Februar 2017 bestätigt. Die Unterlagen wurden aufgrund der Hinweise aus der kantonalen Vorprüfung geringfügig angepasst.

Öffentliche Auflage:
Die BZO-Teilrevision Hochschulgebiet Zürich-Zentrum wurde gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. April 2017 bis 12. Juni 2017 öffentlich aufgelegt. Publiziert wurde die öffentliche Auflage im städtischen Amtsblatt vom 12. April 2017 und im Amtsblatt des Kantons Zürich vom 7. April 2017.
Die öffentliche Auflage der BZO-Teilrevision erfolgte parallel zur öffentlichen Auflage von sechs kantonalen Gestaltungsplänen im Hochschulgebiet (USZ Kernareal, Gloriarank, Schmelzbergareal, Wässerwies)

Städtische Ämtervernehmlassung:
Die städtische Ämtervernehmlassung erfolgte zeitgleich mit der öffentlichen Auflage.

Überarbeitung:
Aufgrund der Rückmeldungen aus der öffentlichen Auflage und der städtischen Ämtervernehmlassung wurden die Dokumente überarbeitet.

Stadtratsbeschluss:
Mit Beschluss beantragt der Stadtrat beim Gemeinderat die BZO-Teilrevision Hochschulgebiet Zürich-Zentrum zu revidieren.

Festsetzung Gemeinderat:
Die BZO-Teilrevision bedarf der Festsetzung durch den Gemeinderat.

Referendums- und Stimmrechtsbeschwerdefrist:
Nachdem der Gemeinderat die BZO-Teilrevision festgesetzt hat, wird die Referendums- (30 Tage) und die Stimmrechtsbeschwerdefrist (20 Tage) gleichzeitig angesetzt.

Genehmigung Kanton:
Sind die beiden Fristen ungenutzt verstrichen oder abgeschlossen, verfügt die kantonale Baudirektion die Genehmigung der BZO-Teilrevision.

Rekursfrist:
Nach der Genehmigung der BZO-Teilrevision erfolgt die Rekursfrist von 30 Tagen.

Inkraftsetzung:
Ist die Rekursfrist ungenutzt verstrichen oder sind allfällige Rechtsmittelverfahren abgeschlossen, setzt der Stadtrat die BZO-Teilrevision in Kraft.

5.2 Resultate aus Mitwirkungsverfahren

Im Rahmen der öffentlichen Auflage gingen 10 Einwendungsschreiben ein.
Der Hinweis aus einer Einwendung führte zu einer Ergänzung der Hochhausbestimmungen (vgl. Kap. 3.3 Hochhäuser).

Ein grosser Teil der Einwendungen bezieht sich auf das Nutzungsmass, das im Richtplan festgelegt wurde. Gemäss §16 des PBG haben die Planungen unterer Stufen derjenigen einer oberen Stufe, die Nutzungsplanungen jeder Art und Stufe der Richtplanung zu entsprechen. Die Bau- und Zonenordnung hat damit das im Richtplan definierte Nutzungsmass umzusetzen.
Im Weiteren betreffen einzelne Einwendungen Themen, welche im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu prüfen sind.
Die Einwendungen sind aus diesen Gründen weitestgehend abzuweisen.

Die Stellungnahme zu den nicht berücksichtigten Einwendungen erfolgt mit separatem Bericht.

6 Anhang

Anhang A Berechnungsgrundlage für Zonenplanänderung

Stadt Zürich
Amt für Städtebau
Lindenhofstrasse 19
Postfach, 8021 Zürich

Tel. 044 412 11 11
Fax 044 212 12 66
www.stadt-zuerich.ch/hochbau

BZO-Teilrevision
Hochschulgebiet Zürich-Zentrum

Anhang A

Berechnungsgrundlage für Zonenplanänderung

Datengrundlage: map Geschossnutzung Stadt Zürich

Eigentümerin	Kat.-Nr.	Grundlage		massgebende Grundfläche (m²)	Berechnung aus Bestand: Anrechenbare Geschossfläche (m²)	oberirdische Baumasse (m3)	anrechenbare Geschosse (max) VG	UG	DG	AZ (%)	BZ (m3/m²)	Berechnung aus Gestaltungsplänen (Dichte gemäss Richtplan): Anrechenbare Geschossfläche (m²)	oberirdische Baumasse (m3)	anrechenbare Geschosse VG	UG	DG	AZ (%)	BZ (m3/m²)	Gewählte Zonierung, Art. 24a BO: Zone	max. mögliche Regel AZ (%)	Areal AZ (%)	max. BZ (m3/m²)
ETH	OB4370	privater Gestaltungsplan	ETH oberer Leonhard	7'970									104'540	[1]				13	Oe6	-	-	12
		Regelbauweise		1'054	3'096		5	1	1	294	13								Oe6	-	-	12
ETH	OB4200	privater Gestaltungsplan	ML/FHK	7'359									119'008	[1]				16	Oe7	-	-	-
		Regelbauweise		4'808	11'902	41'656	5	1	1	248	12								Oe6	-	-	12
Kanton Zürich	OB287, OB290, OB1205, OB2967, OB4033, OB4041	Regelbauweise		3'811	2'751		4	1	1	72									Oe4	130	-	-
ETH	OB4251	Regelbauweise		14'715	22'403		5	1	1	152									Oe5	170	214	-
		Regelbauweise		10'458	24'261	84'915	13	1		232	8								Oe6	-	-	12
Kanton Zürich	OB4248	Regelbauweise		10'287	6'909		3	1	1	67									Oe4	130	162.5	-
		Regelbauweise		21'352		182'000	16				9								Oe6	-	-	12
ETH	OB4238	Regelbauweise		2'607	876		2			34									Oe2F	65	-	-
Kanton Zürich	FL3298	kantonaler Gestaltungsplan	USZ Kernareal																			
			. West	10'930	21'492							13'800		[1]			323 [2]		Oe7	-	-	-
			. Mitte	24'356	15'213							95'400		[1]			454 [2]		Oe7	-	-	-
			. Ost	18'612								66'600		[1]			358 [2]		Oe7	-	-	-
ETH, Kanton Zürich, Stadt Zürich	FL3298, FL3351, FL3353, FL3354	kantonaler Gestaltungsplan	Schmelzbergareal	5'065								21'600		[1]			426		Oe7	-	-	-
ETH	FL3354	privater Gestaltungsplan	ETH Gloriastrasse	15'333									136'100	[1]			*182*	9	Oe5	170	214	-
Kanton Zürich, Stadt Zürich	FL128, FL2895, FL2901, FL3038, FL3263	kantonaler Gestaltungsplan	Gloriarank	14'874								34'000		[1]			206		Oe5	170	214	-
Careum	FL3141	Regelbauweise		5'098	9'158		5	1		180									Oe5	170	214	-
Kanton Zürich	FL3099	Regelbauweise		6'845	12'915	54'870	9	1	1	189	8								Oe5	170	214	-
Kanton Zürich	FL3613	kantonaler Gestaltungsplan	Plattenstrasse 14-24	2'981								*6'480*	*22'680*	[1]			*217*	*8*	Oe6	-	-	12
		Regelbauweise		1'682	6'350	23'049	18			378	14								Oe6	-	-	12
Kanton Zürich	FL2456	kantonaler Gestaltungsplan	Wässerwies	14'741								72'000		[1]			440	*17*	Oe7	-	-	-

[1] In den Gestaltungsplänen wurde die maximal mögliche Geschosszahl nicht festgelegt
[2] AZ-Berechnung berücksichtigt Baubereich Gestaltungsplan + bestehende Gebäude

Stadt Zürich
Amt für Städtebau

Stadt Zürich
Amt für Städtebau
Lindenhofstrasse 19
Postfach, 8021 Zürich

Tel. 044 412 11 11
Fax 044 212 12 66
www.stadt-zuerich.ch/hochbau

BZO-Teilrevision
Hochschulgebiet Zürich-Zentrum

Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen

AfS/leh 4. Dezember 2017

Das Amt für Städtebau ist eine Dienstabteilung des
Hochbaudepartements der Stadt Zürich

Inhalt

1 Einleitung 3

2 Teilweise oder nicht berücksichtigte Einwendungen 4

2.1 Nutzungsmass 4
2.1.1 Ausarbeiten weiterer städtebaulicher Studien vor Festsetzung BZO 4
2.1.2 Reduktion des Nutzungsmasses 5

2.2 Zonenplanänderungen 7
2.2.1 Festhalten an der Erholungszone im Bereich Wässerwies 7
2.2.2 Umzonen der Gebiete mit Oe7 in die Zone Oe6 8
2.2.3 Umzonen des Areals Gloriarank von Oe5/ESII in Oe4/ESII 9
2.2.4 Ändern Wohnanteil Plattenstrasse 52 von 0% auf 90% 10

2.3 Bauvorschriften, Sonderbestimmungen für Hochschulgebiet 12
2.3.1 Erarbeiten von Bauvorschriften für das Hochschulgebiet 12
2.3.2 Festlegen maximal mögliches Bauvolumen 13
2.3.3 Begrenzen der Ausnützungsziffer auf max. 210% 14
2.3.4 Begrenzen der Hochhäuser auf max. Gebäudehöhe von 35 m 15
2.3.5 Spezifische Bestimmungen für das Areal Gloriarank 16
- Anwendung Mehrlängenzuschlag
- Beschränkung Gebäudelänge
- Untersagen von Ausnützungsübertragungen

2.4 Städtebauliche Verträge 17
2.4.1 Strassen- und Freiräume 17
2.4.2 Qualitätssicherung 18

2.5 Einwendungen zur BZO gesamtes Stadtgebiet 19
2.5.1 Einführen Sonderabgabe für Hochhäuser über 25m 19
2.5.2 Vorgaben für Verkehrsintensive, publikumsorientierte Nutzungen 20

1 Einleitung

Die öffentliche Auflage der Teilrevision «Hochschulgebiet Zürich-Zentrum» fand vom 7. April bis 12. Juni 2017 statt. Während der öffentlichen Auflage gingen insgesamt 10 Einwendungen ein, die folgende Themenbereiche betreffen:

1. Nutzungsmass
2. Zonenplanänderungen
3. Bauvorschriften / Sonderbestimmungen für Hochschulgebiet
4. Städtebauliche Verträge
5. BZO gesamtes Stadtgebiet

Gemäss § 7 Abs. 3 und 4 des Planungs- und Baugesetzes sind im folgenden Bericht die nicht oder nur teilweise berücksichtigten Einwendungen beschrieben.

2 Teilweise oder nicht berücksichtigte Einwendungen

2.1 Nutzungsmass

2.1.1 Ausarbeiten weiterer städtebaulicher Studien *(1 Einwendung)*

Antrag
Die BZO-Teilrevision sei erst auf der Basis von städtebaulicher Vertiefung vorzunehmen.

Begründung
Die im Masterplan dargelegte städtebauliche Konzeption sei nicht überzeugend. Die BZO-Vorgaben seien deshalb zumindest auf der Basis des nun laufenden Verfahrens „Stadtraumkonzept HGZZ“ oder noch besser aufgrund einer ersten Stufe eines nachgelagerten Wettbewerbsverfahrens zu entwickeln. Die Vorlage sei deshalb bis zum Abschluss zurückzustellen. Um nicht dringende Ausbauten zu verhindern, soll die Umzonung etappenweise vorgenommen werden.

Stellungnahme
Für die Gemeinden besteht gemäss Planungs- und Baugesetz (§ 45 Abs. 1 PBG) eine Pflicht zur Festsetzung einer richtplankonformen Nutzungsplanung. Gemäss § 16 PBG haben die Planungen unterer Stufen derjenigen einer oberen Stufe, die Nutzungsplanungen jeder Art und Stufe der Richtplanung zu entsprechen.

Der kantonale Richtplan macht für die weitere Entwicklung des Hochschulgebiets Zürich-Zentrum behördenverbindliche Aussagen, die mit der vorliegenden BZO-Teilrevision umgesetzt werden. Gemäss Richtplanung handelt es sich beim Hochschulgebiet Zürich-Zentrum um ein Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen. Entsprechend wird mit der Teilrevision das Hochschulgebiet der Zone für öffentliche Bauten (§ 60 PBG) zugewiesen, und zwar gebietsweise differenziert von Oe2 bis Oe7 gemäss dem baulichen Bestand und unter Beachtung der von den Ausbildungsinstitutionen vorgesehenen öffentlichen Bauten. Es gelangen die Grundmasse gemäss Art. 24a BZO zur Anwendung. Auf diese Weise wird in differenzierter Weise eine Bebauungsstruktur nutzungsplanerisch vorgegeben, welche die in der Stadt Zürich für diesen Zonentyp geltenden Grundmasse fortführt und zugleich die öffentlichen Bauvorhaben im Gebiet angemessen berücksichtigt.

Die BZO-Teilrevision konkretisiert also im Sinne einer generellen Zonierung die Festlegungen des Richtplanes und lässt zugleich den erforderlichen Raum für weitere Vertiefungen der im Masterplan dargelegten städtebaulichen Konzeption.

Eine etappenweise Zonierung ist nicht zweckmässig, da es mit vorliegendem Erlass darum geht, die behördenverbindlichen Vorgaben der Richtplanung für das ganze Hochschulgebiet in der Gesamtsicht in genereller und eigentümerverbindlicher Form nutzungsplanerisch umzusetzen.

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

2.1.2 Reduzieren des Nutzungsmasses *(1 Einwendung)*

Antrag
Das Nutzungsmass sei zu hoch angelegt und zu viele Probleme seien ungeklärt. Die BZO-Teilrevision sei deshalb in dieser Form abzulehnen.

Begründung
Das gewählte Nutzungsmass sei weder städtebaulich verträglich, noch könne der entstehende Mehrverkehr aufgenommen werden.
Die Stadt Zürich solle ihre Verantwortung gegenüber der Bevölkerung wahrnehmen und auf die Planungen im Hochschulgebiet so einwirken, dass die bauliche Umsetzung einem städtebaulich verträglichen Ortsbild entspräche. Der Entscheid, die drei Institute ETH, USZ, UZH im Hochschulgebiet zusammenzuführen, habe dazu geführt, dass das angestrebte Bauvolumen vom Flächenbedarf der Institutionen und nicht vom städtebaulich möglichen Volumen bestimmt wurde. Die dadurch entstehenden Volumen seien in dieser Hanglage nicht vertretbar. Diese würden das Stadtbild zu stark verändern. Zudem sei auf das ISOS bisher wenig Rücksicht genommen worden. Es sei auf städtebaulich gute Lösungen hinzuwirken und deshalb das Volumen entsprechend zu reduzieren.
Die entstehende Mehrausnutzung führe zu Problemen, für die bisher keine Lösungen bestünden. Insbesondere sei die Erschliessung des zu erwartenden Mehrverkehrs nicht gelöst. Über die in Spitzenzeiten ins Gebiet zu befördernden Personen gäbe es keine Zahlen. Ausserdem sei die Nutzung in den Bauten PH2 und PH3 noch nicht bekannt, womit die zu erwartenden Arbeits- und Studentenplätze nicht abgeschätzt werden könnten. Die getroffene Annahme, dass durch entsprechende Massnahmen zu Gunsten von Fussgängern und Velofahrern (z.B. Aufstiegshilfen für Fussgänger) ein grosser Anteil der Personen den Weg zu Fuss oder mit dem Velo zurücklegen würde, sei aufgrund der Hanglage nicht anzunehmen. Der Veloverkehr sei zudem in den Wintermonaten keine Lösung. Hinzu komme, dass viele der vorgeschlagenen Lösungsansätze bereits in der Planungsphase obsolet würden (z.B. Nutzung des Lettentunnels, Ersatz Polybahn durch Fahrsteig). Das Tram könne den zu erwartenden Mehrverkehr nicht aufnehmen. Es lägen somit noch keine wirklichen Lösungsansätze für die Bewältigung des Verkehrs vor.
Im Weiteren sei abzuklären, welche Auswirkungen die Verdichtung auf das Mikroklima habe. In der Folge seien eventuelle Verbesserungen der geplanten Volumen bzw. der Ausrichtung der Bauten vorzunehmen. Die BZO-Teilrevision soll erst unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus diesen Abklärungen erfolgen.
Es sei wissenschaftlich nachgewiesen, dass Bauten dieser Grösse und Volumen grosse Folgen auf das Mikroklima hätten. So seien die Auswirkungen dieser Bauten auf die Windrichtungen zu untersuchen, da bei Inversionslage der CO2-Gehalt steige. Der Strahlungs- und Wärmehaushalt werde zudem nachhaltig verändert. Vor dem Hintergrund der Klimaveränderung seien mögliche Folgen deshalb besonders schwerwiegend. Die genannten klimatischen Bedingungen und Veränderungen seien zu prüfen und zu bewerten bevor die Gestaltungspläne verabschiedet würden.

Es sei absehbar, dass während der jahrzehntelangen Bauphase weit über hundert Bäume gefällt würden welche zu einem besseren Mikroklima beitragen würden. Es sei aufzuzeigen, wie die Bevölkerung vor den belastenden Umweltschäden geschützt werden könne und wie möglichst viele Bäume (nicht nur jene im Spitalpark) bewahrt werden könnten.

Stellungnahme

Die von den Institutionen im Hochschulgebiet angestrebten Nutzungen und die daraus entstehenden Volumen wurden im Rahmen der Erarbeitung des Masterplanes unter Mitwirkung der städtischen Ämter geprüft. In Ergänzung der Erkenntnisse aus dem Masterplan haben Kanton und Stadt Zürich gemeinsam mit der Universität, dem Universitätsspital und der ETHZ zwei städtebauliche Vertiefungsstudien erarbeitet. Das angestrebte Volumen wurde als verträglich beurteilt. Mit Beschluss vom 27. August 2014 stimmte der Stadtrat von Zürich (StRB Nr. 749/2014) dem Masterplan zu. Auf der Basis des Masterplanes hat der Kanton den kantonalen Richtplan überarbeitet, der vom Kantonsrat am 13. März 2017 revidiert wurde. Mit diesem Beschluss hat der Kantonsrat die zusätzliche Geschossfläche gegenüber dem Masterplan reduziert sowie die Bauhöhe für Neubauten auf max. 512.00 m.ü.M. beschränkt. Die BZO-Teilrevision hält sich in ihren Festlegungen an die Vorgaben des kantonalen Richtplanes zum Hochschulgebiet.

Das ISOS weist das Hochschulgebiet dem Erhaltungsziel C (Erhalten des Charakters) zu. Das Hochschulgebiet wird als Gebiet charakterisiert, das aus grossvolumigen Gebäuden der ETHZ, der Universität und des Universitätsspital besteht. Das Gebiet befinde sich auf einer breiten Hangterrasse und sei im ständigen Wandel. Die Festlegungen der BZO haben keine Auswirkungen, die den Zielsetzungen des ISOS bzw. dem dort umschriebenen Gebietscharakter widersprechen; sie unterstützen eine weitere Entwicklung des Hochschulgebiets im Einklang mit ISOS und Richtplan.

Die Erschliessung bzw. Verkehrsführung ist nicht Gegenstand der Bau- und Zonenordnung, sondern wird in den kantonalen Gestaltungsplänen geregelt und im Rahmen der Baubewilligung geprüft.

Die angemessene Durchgrünung wird in den kantonalen Gestaltungsplänen geregelt und im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geprüft. Gemäss Bauordnung Art. 11 Abs. 1 sind nicht begehbare Flachdächer zu begrünen.

Die Themen Verkehr und Durchgrünung sind gemäss Masterplan wichtige Anliegen. Diese gilt es zweckmässigerweise möglichst projektnah, also im Rahmen der kantonalen Gestaltungspläne und im Baubewilligungsverfahren zu steuern, nicht jedoch in einer generell-abstrakten Rahmennutzungsordnung (BZO).

Die Einwendung wird im Rahmen der vorliegenden BZO-Teilrevision nicht berücksichtigt.

2.2 Zonenplanänderungen

2.2.1 Festhalten an der Erholungszone im Bereich Wässerwies *(1 Einwendung)*

Antrag
Die geplante Umzonung Wässerwies in eine Zone Öffentlicher Bauten sei fallen zu lassen.

Begründung
Befürchtet wird, dass durch eine Überbauung und Nutzung des heute begrünten Sportplatzes Wässerwies ein monotones neues Stadtquartier entsteht, das insbesondere zu Mehrverkehr in den angrenzenden Quartieren führen werde. Die mit dem motorisierten Individualverkehr und dem Tram stark befahrene Rämi- und Gloriastrasse liesse einen direkten Anschluss kaum zu. Durch ein mögliches Ausweichen der Erschliessungsströme auf die angrenzenden, ruhigen Wohnquartiere würden diese an Wert verlieren, nicht nur während der Bauphase, sondern dauerhaft. Beim im kantonalen Richtplan bezeichneten Vorhaben Wässerwies B4 sei festzustellen, dass auf dem Areal kaum mehr Grünfläche vorhanden wäre.
Insgesamt erscheine der Druck, welches das projektierte Hochschul- und USZ-Vorhaben auf das Wohnen an seinen Rändern ausübe zudem städtebaulich nicht wünschbar. Es sei zu prüfen, ob das USZ nicht schwergewichtig an einen neuen, freien Ort verlegt werden könnte. Die Quartierbewohner wünschen sich Licht, Freiräume, grüne Flächen im Sinne einer hohen Lebensqualität an teurer Wohnlage. Bezweifelt wird, ob publikumsorientierte EG-Nutzungen einen adäquaten Ausgleich schaffen könnten. Der offene Sportplatz der Kanti Rämibühl soll den Schülern erhalten bleiben.

Stellungnahme
Der kantonale Richtplan bestimmt auf dem Areal Wässerwies das Vorhaben B4.

Gemäss § 16 des PBG haben die Planungen unterer Stufen derjenigen einer oberen Stufe, die Nutzungsplanungen jeder Art und Stufe der Richtplanung zu entsprechen. Die BZO-Teilrevision setzt den festgesetzten Richtplan auf Ebene Nutzungsplanung um.

Die Erschliessung wird im Rahmen der kantonalen Gestaltungspläne geregelt und im Baubewilligungsverfahren geprüft.

Die Zonenzuweisung erfolgt auf der Grundlage des kantonalen Richtplanes.

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

2.2.2 Umzonen der Gebiete mit Oe7 in die Zone Oe6 *(2 Einwendungen)*

Antrag
Die Um- bzw. Aufzonierung sei generell auf maximal Oe6/BZ12/ESII (statt Oe7/ESII) zu beschränken.

Begründung
Die Fokussierung der Hochschulentwicklung auf das Stadtzentrum führe zu einer Übernutzung der Grundstücke. Diese Entwicklung sei städtebaulich nicht in Einklang zu bringen mit der bestehenden, umliegenden Bebauungsstruktur, insbesondere mit Bezug auf die Liegenschaft der Einwender im angrenzenden Villenquartier. Ausserdem sei die Erschliessungsfrage mit einer Nutzungssteigerung von rund 40% ungelöst. Vertraut werde auf einen kaum mehr möglichen Kapazitätsausbau im öffentlichen Verkehr, einer diffusen „Attraktivitätssteigerung des Fuss- und Veloverkehrs" in den dafür ungünstigen Hanglagen und den „Erhalt der Leistungsfähigkeit der Hauptverkehrsstrassen", der bereits heute in Spitzenzeiten nicht mehr gewährleistet sei.
Analog zu den kantonalen Gestaltungsplänen soll im Rahmen der BZO-Teilrevision ein Grossteil des Hochschulquartiers flächendeckend der dichtesten Zone (Oe7) zu gewiesen werden. Ein solches Vorgehen sei mit den Planungsgrundsätzen von Art. 2 und 3 RPG nicht vereinbar.

Stellungnahme
Gemäss § 16 des PBG haben die Planungen unterer Stufen derjenigen einer oberen Stufe, die Nutzungsplanungen jeder Art und Stufe der Richtplanung zu entsprechen. Die BZO-Teilrevision setzt den festgesetzten Richtplan auf Ebene Nutzungsplanung um. Kanton und ETH haben in Ergänzung zur Richtplanung auf den der Oe7 zugewiesenen Arealen kantonale, bzw. private Gestaltungspläne ausgearbeitet. Die erarbeiteten Gestaltungspläne legen das für die Erfüllung der öffentlichen Aufgaben notwendige und städtebaulich mögliche Nutzungsmass fest und können auch als Orientierung für die Festlegungen des Nutzungsmasses der BZO-Teilrevision dienen.

Die gewählte Zonierung der betroffenen Areale (Oe7) ist mit Blick auf die Erfüllung der überkommunalen Aufgabe zweckmässig und durch ein überwiegendes öffentliches Interesse begründet.

Die Erschliessung wird im Rahmen der kantonalen Gestaltungspläne geregelt und im Baubewilligungsverfahren geprüft.

Die Zonenzuweisung erfolgt auf der Grundlage des kantonalen Richtplanes.

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

2.2.3 Umzonen des Areals Gloriarank von Oe5/ESII in Oe4/ESII *(1 Einwendung)*

Antrag
Der vom kantonalen Gestaltungsplan „Gloriarank“ erfasste Bereich sei statt der Zone Oe5/AZ 170%/ESII der Zone Oe4/AZ 130%/ESII zuzuweisen.

Begründung
Beim angrenzenden Wohnquartier (W3) handle es sich um Gebiete, die im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS) als bürgerliche Villenquartiere mit dem (strengsten) Erhaltungsziel A (d.h. Substanzerhalt) Eingang gefunden haben. Diese würden sich u.a. durch eine parkähnlich gestaltete Umgebung auszeichnen. Eine Bezugnahme, bzw. Rücksichtnahme der BZO-Teilrevision auf die umgebende, schützenswerte Bebauungsstruktur sei nicht ansatzweise zu erkennen. Befürchtet wird, dass die schiere Abmessung der durch die Zonierung ermöglichten, bzw. vorgezeichneten Gebäudekörper im Rahmen eines späteren Baubewilligungsverfahrens unter Einordnungsgesichtspunkten kaum mehr zu hinterfragen sei. Es sei bereits im Rahmen der BZO-Teilrevision sicherzustellen, dass sich die zulässigen Bauvolumen gut in die Umgebung einordnen.

Stellungnahme
Gemäss § 16 des PBG haben die Planungen unterer Stufen derjenigen einer oberen Stufe, die Nutzungsplanungen jeder Art und Stufe der Richtplanung zu entsprechen. Die BZO-Teilrevision setzt den festgesetzten Richtplan auf Ebene Nutzungsplanung um. Der Kanton hat auf dem betroffenen Areal einen kantonalen Gestaltungsplan ausgearbeitet mit dem das für die Erfüllung der öffentlichen Aufgaben notwendige und städtebaulich mögliche Nutzungsmass erarbeitet und definiert wurde. Die BZO-Teilrevision setzt das auf diesen Arealen notwendige Nutzungsmass mit der Zuweisung in die Oe5 um.

Die gewählte Zonierung des Areals ist mit Blick auf die Erfüllung der überkommunalen Aufgabe zweckmässig und durch ein überwiegendes öffentliches Interesse begründet. Die angrenzende Wohnzone befindet sich in der Wohnzone W3 (BZO-Teilrevision 2016 = W4). Das Gebiet liegt talseits der betroffenen Liegenschaft in steilem Gelände. Dazwischen liegt ausserdem die 9.5m breite Moussonstrasse, welche eine klare Zäsur zu den Bauten im Hochschulgebiet darstellt. Mit der vorgesehenen Zonierung (Oe5) wird ein angemessener Übergang zwischen der Wohnzone (W3, bzw. W4) und dem Hochschulgebiet geschaffen.

Die Zonenzuweisung erfolgt auf der Grundlage des kantonalen Richtplanes.

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

2.2.4 Ändern Wohnanteil Plattenstrasse 50 und 52 von 0% auf 90% *(4 Einwendungen)*

Antrag
Die Wohnanteile auf den Grundstücken der Plattenstrasse 50 und 52 sind auf 90% festzusetzen. Formell sei die Ausschreibung zu wiederholen.

Begründung
Der Kanton Zürich als Staat und Planungsträger der Hochschulplanung sowie als Eigentümer bzw. ehemaliger Eigentümer (Plattenstrasse 52) habe seinerzeit seit Beginn der Hochschulplanung mehrfach und explizit zugesichert, die von ihm genutzten Grundstücke im Wohnschutzgürtel wieder der Wohnnutzung zurückzugeben. Dies verkörpere das planungsrechtliche, allseits anerkannte Ziel, damit das öffentliche Interesse und die hohe Qualität des hier betroffenen Wohnquartieres zu sichern. Der offizielle Auflageplan suggeriere der Bevölkerung, dass rund um die neu-Festsetzungen der Wohnanteil auf 90% festgesetzt sei: Tatsächlich und rechtlich indessen habe der Gemeinderat Zürich bereits beschlossen, das gesamte Umfeld für eine Privatschule aus dem WAP zu entlassen (Plattenstrasse 33-39, Plattenstrasse 50). Mit dem Auflageplan werde dies der Legislative / dem Bürger verschleiert. Die planungsrechtliche Lage hätte klar gekennzeichnet werden müssen, womit die Ausschreibung formell zu wiederholen sei.

Stellungnahme
Es ist zu unterscheiden zwischen den beiden Revisionsvorlagen «BZO 2016» und «Hochschulgebiet Zürich-Zentrum». Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick darüber, was jeweils Gegenstand der Teilrevisionen ist.

***Tabelle**: Zone und Wohnanteilspflichten*

	BZO 99	BZO 2016 (nicht in Kraft)	Teilrevision Hochschulgebiet Zürich-Zentrum (öffentliche Auflage nach § 7 PBG)
Kat.-Nrn. FL92/ Plattenstrasse 50	W3/W4 90 %	Kernzone Platte 0 %	Diese Parzelle ist von der Teilrevision nicht betroffen
FL93/ Plattenstrasse 52	W3/W4 0 %	Kernzone Platte WAP unverändert	Diese Parzelle ist von der Teilrevision nicht betroffen
FL3264/ Plattenstrasse 31, 33	W4 90 %	Kernzone Platte 0 %	Diese Parzelle ist von der Teilrevision nicht betroffen
FL3265/ Plattenstrasse 37, 39	W4 90 %	Kernzone Platte 0 %	Diese Parzelle ist von der Teilrevision nicht betroffen
FL85/ Plattenstrasse 32	W4 0 %	Kernzone Platte WAP unverändert	Zonierung nicht Gegenstand der Teilrevision WAP neu 90 %
FL79/ Freiestrasse 15	W3 0 %	Kernzone WAP unverändert	Zonierung nicht Gegenstand der Teilrevision WAP neu 90 %
FL3479/ Plattenstrasse 47	W3 0 %	Kernzone WAP unverändert	Zonierung nicht Gegenstand der Teilrevision WAP neu 90 %

Anlässlich der öffentlichen Auflagen der genannten Teilrevisionen sind die jeweiligen Revisionsinhalte korrekt nach § 7 PBG i.V.m. Art. 4 RPG publik gemacht worden.

Betrifft Kat.-Nrn. FL92/Plattenstrasse 50, FL3264/Plattenstrasse 31 und 33, FL3265/Plattenstrasse 37 und 39: Diese Liegenschaften sind Gegenstand der Teilrevision BZO 2016, die eine Umzonung in die Kernzone vorsieht und die Wohnanteilspflicht auf 0 % herabsetzt. Mit der Herabsetzung der Wohnanteilspflicht soll die Erfüllung öffentlicher Aufgaben ermöglicht werden (Schule).

Betrifft Kat.-Nrn. FL85/Plattenstrasse 32, FL79/Freiestrasse 15, FL3479/Plattenstrasse 47: Auf diesen Liegenschaften (im Eigentum von UZH) werden gestützt auf die Masterplanung 2014 im Sinne der Wohnraumrückführung neu Wohnanteilspflichten eingeführt. Dabei orientiert sich die Wohnanteilspflicht an den umliegenden Festlegungen.

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

2.3 Bauvorschriften, Sonderbestimmungen für Hochschulgebiet

2.3.1 Erarbeiten von Bauvorschriften für das Hochschulgebiet *(1 Einwendung)*

Antrag
Es sei nebst der Zuweisung der fraglichen Gebiete in die fraglichen Zonen für öffentliche Bauten die Bauordnung der Stadt Zürich so anzupassen, dass gleichzeitig mit der Festlegung im Zonenplan den gesetzlichen Erfordernissen entsprechende Bauvorschriften in der Bauordnung erlassen werden.

Begründung
Es sei unzulässig mit kantonalen Gestaltungsplänen ohne Mitwirkung der Legislative/Stimmbürger ein ganzes Quartier zu planen. Es sei deshalb auf Bauvorschriften in der BZO verzichtet worden. Die Nutzung der fraglichen Grundstücke sei in der Bauordnung selbst ergänzend zur mittels der vorliegenden BZO-Revision öffentlich aufgelegten vorgesehenen Zonierung der Grundstücke zu regeln.

Stellungnahme
Im kantonalen Richtplan „Gebietsplanung Hochschulgebiet Zürich-Zentrum“ werden die einzelnen Vorhaben im Hochschulgebiet bestimmt. Die Umsetzung dieser Vorhaben soll gemäss Richtplan mit kantonalen Gestaltungsplänen erfolgen. Ob es nun unzulässig ist, im Rahmen des Richtplanes eine solche Festlegung zu treffen, ist in einem anderen Verfahren festzustellen. Der kantonale Richtplan ist vom Kantonsrat festgesetzt worden, womit die vorliegende BZO-Teilrevision die Vorgaben des Richtplanes zu berücksichtigen hat. Die bundesrätliche Genehmigung des kantonalen Richtplanes steht noch aus.

Mit der BZO-Teilrevision wird das Hochschulquartier den Zonen für öffentliche Bauten nach Art. 24a BZO (Oe2 – Oe7) zugewiesen. Im Rahmen der Zonierung wurden die einzelnen Areale hinsichtlich der angestrebten städtebaulichen Entwicklung untersucht und die Zonenzuordnung darauf abgestimmt. So ergibt sich die in der BZO-Teilrevision vorgenommene, ortsspezifische Zuordnung in die Zonen Oe2 – Oe7. Die den Zonen Oe2 – Oe7 zugehörigen Grundmasse (Art. 24a BZO) bestimmen die für eine angemessene Überbauung notwendigen Bauvorschriften in ausreichender Form. Zusätzliche Bauvorschriften sind deshalb nicht notwendig, womit auf Zusatzvorschriften verzichtet werden kann.

Die gewählte differenziert vorgenommene Zonierung sichert eine städtebaulich angemessene Entwicklung des Hochschulgebiets unter Berücksichtigung der richtplanerischen Vorgabe.

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

2.3.2 Festlegen maximal mögliches Bauvolumen *(1 Einwendung)*

Antrag
Es seien Bauvorschriften zu den Bauvolumen zu erlassen

Begründung
Die Stadt Zürich soll in geeigneter Form (z.B. spezifische Bauvorschriften, Ergänzungsplan, Gestaltungsplanpflicht mit Vorgaben für kantonale Gestaltungspläne) maximal zulässige Bauvolumen und Gesamthöhen festlegen. Konkrete Forderungen oder Vorstellungen bestehen nicht. Diese seien auf der Basis des „Stadtraumkonzepts HGZZ“ oder aufgrund nachgelagerter Wettbewerbsverfahren zu entwickeln. Die Vorlage sei deshalb zurückzustellen.

Stellungnahme
Die von den Institutionen angestrebte Nutzung und die daraus entstehenden Volumen wurden im Rahmen der Erarbeitung des Masterplanes unter Mitwirkung der Stadt Zürich geprüft. In Ergänzung der Erkenntnisse aus dem Masterplan haben Kanton und Stadt Zürich gemeinsam mit der Universität, dem Universitätsspital und der ETHZ zwei städtebauliche Vertiefungsstudien erarbeitet. Das angestrebte Volumen wurde als verträglich beurteilt. Mit Beschluss vom 27. August 2014 stimmte der Stadtrat von Zürich (StRB Nr. 749/2014) dem Masterplan zu. Auf der Basis des Masterplanes hat der Kanton den kantonalen Richtplan überarbeitet. Dieser wurde vom Kantonsrat am 13. März 2017 beschlossen. Damit hat sich der Kantonsrat für die angestrebte bauliche Entwicklung ausgesprochen. Die BZO hält sich in ihren Festlegungen an die Vorgaben des kantonalen Richtplanes zum Hochschulgebiet und setzt diese auf nutzungsplanerischer Ebene um. Die im Richtplan bezeichneten Vorhaben sollen mit kantonalen Gestaltungsplänen umgesetzt werden. Die jeweils angestrebte Umsetzung wird in der im Rahmen der Gebietsplanung geführten Umsetzungsagenda bestimmt. In Ergänzung zum Richtplan und zur Umsetzungsagenda werden die wichtigsten Inhalte des „Stadtraumkonzepts HGZZ“ im „Weissbuch“ festgehalten.

Die Rahmennutzungsplanung wird nicht auf der Basis einzelner Projekte in Etappen festgelegt, sondern erfolgt im Rahmen einer Gesamtbetrachtung auf der Grundlage des kantonalen Richtplanes. Der kantonale Richtplan setzt bereits klare Vorgaben zur baulichen Entwicklung im Hochschulgebiet.

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

2.3.3 Begrenzen der Ausnützungsziffer auf max. 210% *(1 Einwendung)*

Antrag
Die Ausnützungsziffer im Gebiet des Perimeters der Teilrevision sei auf maximal 210% festzusetzen (heute 120%)

Begründung
Es sei das am 1.10.2016 festgesetzte ISOS für das Stadtgebiet zu beachten.

Stellungnahme
Das ISOS weist das Hochschulgebiet dem Erhaltungsziel C (Erhalten des Charakters) zu. Das Hochschulgebiet wird als Gebiet charakterisiert, das aus grossvolumigen Gebäuden der ETHZ, der Universität und des Universitätsspital besteht. Das Gebiet befinde sich auf einer breiten Hangterrasse und sei im ständigen Wandel.

Das ISOS legt keine Begrenzung des Ausnützungsmasses fest.

Die Festlegungen der BZO (insbesondere die Grundmasse nach Art. 24a BZO) widersprechen dem Gebietscharakter des Hochschulgebietes nicht; sie unterstützen eine weitere Entwicklung des Hochschulgebiets im Sinne des ISOS bzw. des Richtplanes.

Die Einwendung wird deshalb nicht berücksichtigt.

2.3.4 Begrenzen der Hochhäuser auf max. Gebäudehöhe von 35 m *(1 Einwendung)*

Antrag
Hochhäuser gemäss BZO seien mit höchstens 35m Höhe ab bestehendem Terrain zuzulassen.

Begründung
Gemäss Richtplan sei eine maximale Bauhöhe von 512 m.ü.M. zugelassen.

Stellungnahme
Das Hochschulgebiet liegt gemäss rechtskräftiger BZO Art. 9 bzw. Ergänzungsplan (Plan der Hochhausgebiete) im Gebiet III mit einer maximalen Gesamthöhe von 40m. Aufgrund der im Richtplan festgesetzten maximalen Bauhöhe von 512 m.ü.M. wird im Rahmen der vorliegenden BZO-Teilrevision Art. 9 der Bauordnung sowie der Ergänzungsplan „Plan der Hochhausgebiete“ angepasst, sodass im Hochschulgebiet eine Gesamthöhe von 512 m.ü.M. nicht überschritten werden darf. Somit wird die im Richtplan vorgegebene Einschränkung der Bauhöhe umgesetzt.

Im Rahmen der jeweiligen Baubewilligungsverfahren sind die qualitativen Anforderungen an ein Hochhaus auszuweisen und von der Baubewilligungsbehörde zu beurteilen. Mit der Beschränkung der maximalen Bauhöhe wird den Vorgaben des Richtplanes vollumfänglich Rechnung getragen. Die Forderung einer ergänzenden Beschränkung der max. Gesamthöhe für Hochhäuser im Hochschulgebiet auf 35m wird nicht berücksichtigt.

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

2.3.5 Spezifische Bestimmungen für das Areal Gloriarank *(1 Einwendung)*

Anträge
Es sei im Areal Gloriarank die Mehrlängenzuschlagsvorschrift von Art. 14 BZO (für Zone W4) für anwendbar zu erklären.
Es seien Ausnützungsübertragungen im Areal Gloriarank zu untersagen.
Es sei die zulässige Gebäudelänge mit Bezug auf die nordöstliche Seite des Baufeldes Gloriarank Süd B (d.h. gegenüber der Liegenschaft FL3536) angemessen zu beschränken.

Begründung
Zwecks Vermeidung überlanger Gebäudefassaden sei auf dem Areal Gloriarank die Mehrlängenzuschlagsvorschrift von Art. 14 BZO für die Wohnzone W4 für anwendbar zu erklären. Ausserdem sei die zulässige Gebäudelänge mit Bezug auf die nordöstliche Seite des Baufeldes Gloriarank Süd B angemessen zu beschränken. Zur Vermeidung von unerwünschten Baukonzentrationen sei die Ausnützungsübertragung zudem zu untersagen.

Stellungnahme
Die Moussonstrasse verfügt über rechtskräftige Baulinien. Zur Strasse hin gilt damit die Baulinie als Berechtigungslinie. Der Mehrlängenzuschlag entfaltet dahingehend keine Wirkung. Gegenüber den südöstlich liegenden Parzellen sind innerhalb der Zone für öffentliche Bauten die Abstandsbestimmungen der angrenzenden Wohnzone (Art. 24a Abs. 3) massgebend und einzuhalten.

In der angrenzenden Wohnzone besteht keine Vorschrift zur maximalen Gebäudelänge. Die Einordnung eines Bauprojekts ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen. Da im fraglichen Gebiet der kantonale Gestaltungsplan Gloriarank festgesetzt wird, erfolgt die Festlegung möglicher Gebäudelängen im Rahmen dieser Sondernutzungsplanung. Im Gestaltungsplan gelten höhere Anforderungen hinsichtlich der Einordnung der Bauten. Somit sind Bauten und Anlagen sowie Stadt- und Freiräume für sich, in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht.

Die Frage, ob und welche Ausnützungsübertragungen der Zonierung gerecht werden, kann nicht in der Bau- und Zonenordnung geregelt werden. Ob die Voraussetzungen für eine Ausnützungsübertragung erfüllt sind, ist projektbezogen anlässlich der Baubewilligung zu prüfen.

Die mit der Einwendung vorgebrachten Hinweise zur baulichen Einschränkung treffen entweder nicht zu (Mehrlängenzuschlag gegenüber Strassen mit Verkehrsbaulinie) oder sind im Rahmen der Baubewilligungsverfahren zu behandeln (Einordnung).

Die in der Einwendung aufgeführten Punkte werden nicht berücksichtigt.

2.4 Städtebauliche Verträge

2.4.1 Strassen- und Freiräume *(1 Einwendung)*

Antrag
Strassen- und Freiräume möglichst verbindlich festlegen.

Begründung
Die Strassen- und Freiräume seien – aufgrund der noch ausstehenden Erkenntnisse aus dem „Stadtraumkonzept HGZZ" – vollumfänglich zu sichern. So müsse die Fläche um die Sternwarte ebenfalls mit einer Baubeschränkung belegt werden (z.B. Freiflächenziffer). Die Strassenräume könnten mittels stadträumlich hergeleiteten Baufluchten (Baubegrenzungen) in einem Ergänzungsplan sichergestellt werden. Eine alternative Qualitätssicherung wäre die Regelung in einem städtebaulichen Vertrag.

Stellungnahme
Der Richtplan bestimmt, dass der Kanton für die im Richtplan bezeichneten Vorhaben in der Regel kantonale Gestaltungspläne festsetzt. Im Rahmen dieser kantonalen Gestaltungspläne werden die Erschliessung und Freiräume bzw. maximale Ausdehnung der Baubereiche innerhalb der einzelnen Areale rechtsverbindlich gesichert. Grundlage für diese Festlegungen bilden die städtebaulichen Vertiefungsstudien. Die Frei- und Grünräume werden in den Gestaltungsplänen mit einem minimalen Prozentanteil oder einer Mindestfläche in m2 gesichert. Bei der Festlegung der Baubereiche sowie der Freiräume wurde bewusst ein Spielraum belassen, sodass die definitive Setzung der Gebäudekörper und die Anordnung der Freiräume im Rahmen der vorgeschriebenen Architekturwettbewerbe erfolgen können. Es besteht kein Bedarf, zusätzlich zu den Regelungen in den Gestaltungsplänen die „Baufluchten" in einem Ergänzungsplan oder mittels städtebaulichen Verträgen zu sichern.

Die öffentlichen Strassenräume werden nach Strassengesetz mittels Baulinien gesichert. Weder die Erschliessung der privaten Areale noch die öffentlichen Strassenräume können mit der Bau- und Zonenordnung gesichert werden. Die Einwendung kann also diesbezüglich nicht berücksichtigt werden.

Die zu erhaltende Freifläche auf dem Grundstück der Sternwarte wird mit der vorliegenden BZO-Teilrevision mit einer Freiflächenziffer gesichert. Der im Richtplan bezeichnete „Garten der Sternwarte" wird der Freihaltezone FP zugeordnet.

Somit ist die Einwendung hinsichtlich Sicherung der Freiräume bei der Sternwarte berücksichtigt.

2.4.2 Qualitätssicherung
(1 Einwendung)

Antrag
Qualität verbindlich sichern

Begründung
Im Lichte des Mehrwertausgleiches gemäss RPG soll die Stadt mit den Grundeigentümer/innen einen städtebaulichen Vertrag als integrierender Bestandteil der BZO-Vorlage abschliessen. Darin seien insbesondere die qualitativen Anforderungen an die Planungen und Projekte festzulegen, die nicht mit der Nutzungsplanung grundeigentümerverbindlich geregelt werden könnten.

Stellungnahme
Die Stadt Zürich arbeitet, wie andere Gemeinden im Kanton Zürich auch, im Zusammenhang mit Sondernutzungsplanungen zuweilen mit vertraglichen Lösungen zum Thema Mehrwertausgleich. Vorliegend geht es um eine hoheitliche, nach Planungs- und Baugesetz rechtskonforme erstmalige Umzonung unter Bezugnahme auf die Richtplanung; die vorliegende Teilrevision stellt also keine Sondernutzungsplanung dar. Für ergänzende Festlegungen oder Verträge als Bestandteil der BZO gibt es heute keine Rechtsgrundlage. Somit können die Grundeigentümer nicht zu zusätzlichen Massnahmen verpflichtet werden.

Der Kanton koordiniert im Rahmen seines Gebietsmanagements mittels Umsetzungsagenda die verschiedenen Projekte im Hochschulgebiet. Ergänzt wird die Umsetzungsagenda durch das „Weissbuch“, in welchem die qualitativen Anforderungen an Planungen und Projekte festgehalten werden. Die Stadtverwaltung ist in die Erarbeitung des Weissbuches involviert und bringt sich aktiv ein.

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

2.5 Teilrevision Bau- und Zonenordnung gesamtes Stadtgebiet

Vorbemerkung: Die beiden nachfolgenden Einwendungen betreffen das gesamte Stadtgebiet. Die BZO der Stadt Zürich insgesamt ist aber nicht Gegenstand dieser Vorlage. Die Einwendungen wurden deshalb nur hinsichtlich möglicher Berücksichtigung in der BZO-Teilrevision Hochschulgebiet Zürich-Zentrum geprüft.

2.5.1 Einführen einer Sonderabgabe bei Hochhäusern über 25m *(1 Einwendung)*

Antrag
Hochhäuser (über 25m) seien mit einer Sonderabgabe für den erhöhten Bedarf an Primär- und Grauer Energie zu belegen.

Begründung
Der Mehraufwand von Primär- und Grauer Energie beim Bau von Hochhäusern (über 25m) sei wesentlich höher als bei Nichthochhäusern.

Stellungnahme
Gebühren oder Sonderabgaben sind weder Gegenstand einer Bau- und Zonenordnung noch besteht für solche Abgaben eine gesetzliche Grundlage.

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

2.5.2 Vorgaben für verkehrsintensive, publikumsorientierte Nutzungen *(1 Einwendung)*

Antrag
Die Bedingungen für die UVP bei Grossprojekten seien mit den Empfehlungen für verkehrsintensive Einrichtungen des ARE, BFU und publikumsorientierte Einrichtungen der UREK zu erweitern.

Begründung
Gemäss USG Art. 10a, Absatz 3, 10c etc. sei seit 7.10.1983 die UVP und die UVP-Verordnung gesetzesmässig verankert. Die gesetzlichen Bestimmungen der UVPV sowohl in ihrer räumlichen, zeitlichen und substantiellen vorwiegend emissionsbezogenen Begrenzung reiche nicht aus. ARE und BAFU hätten daher einen Bericht (Verkehrsintensive Einrichtungen im kantonalen Richtplan Empfehlungen zur Standortplanung) und an die Kantone versandt. Dieser Bericht weise auf den Einfluss der Verkehrsbewegungen hin und versuche diese im Rahmen des Richtplanes zu begrenzen. Das ARE des Kantons Zürich habe ebenfalls detaillierte Überlegungen dazu publiziert und der Kantonsrat habe sie beschlossen. Das UREK empfehle ebenfalls Grenzwerte für publikumsintensive Einrichtungen.

Stellungnahme

Die Umweltschutzgesetzgebung, insbesondere die Anwendung der UVPV oder verschärfter Rahmenbedingungen sind im Rahmen eines konkreten Projektes, bzw. Sondernutzungsplanung zu prüfen und umzusetzen. Für die Bau- und Zonenordnung Hochschulgebiet Zürich-Zentrum ergibt sich daraus keine Notwendigkeit für ergänzende Bestimmungen.

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 20. November 2019

1039.
Amt für Städtebau, Teilrevision der Bau- und Zonenordnung, Hochschulgebiet Zürich-Zentrum, Inkraftsetzung

IDG-Status: öffentlich

Mit Beschluss Nr. 1327 vom 5. Juni 2019 (GR Nr. 2018/69) hat der Gemeinderat die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung, Hochschulgebiet Zürich-Zentrum, festgesetzt. Die Baudirektion des Kantons Zürich genehmigte die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung am 16. September 2019 (Verfügung BVV 1280/19). Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts des Kantons Zürich vom 4. November 2019 wurden keine Rechtsmittel eingelegt. Die Teil-revision der Bau- und Zonenordnung, Hochschulgebiet Zürich-Zentrum, kann damit in Kraft gesetzt werden.

Auf Antrag des Vorstehers des Hochbaudepartements beschliesst der Stadtrat:

1. Die vom Gemeinderat mit Beschluss Nr. 1327 vom 5. Juni 2019 (GR Nr. 2018/69) festgesetzte und von der Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung vom 16. September 2019 genehmigte Teilrevision der Bau- und Zonenordnung wird auf den 17. Februar 2020 in Kraft gesetzt.
2. Das Hochbaudepartement wird eingeladen, die Inkraftsetzung der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (gemäss Ziffer 1) mit Rechtsmittelbelehrung im Städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich zu veröffentlichen.
3. Mitteilung an die Vorstehenden des Tiefbau- und Entsorgungs- sowie des Hochbaudepartements, die Stadtschreiberin, den Rechtskonsulenten, die Stadtkanzlei (Amtliche Sammlung), Geomatik + Vermessung, das Amt für Städtebau, das Amt für Baubewilligungen und je durch Versand des Departementssekretariats Hochbaudepartement (3 unterzeichnete STRB, 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.

Für getreuen Auszug
die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti