



Teilrevision kommunale Nutzungsplanung «Gestaltungsplanpflicht Lengg» – Genehmigung

Gemeinde **Stadt Zürich**

- Massgebende - Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (Art. 4 Abs. 15) vom 28. Februar 2024
Unterlagen - Ergänzungsplan Gestaltungsplanpflicht Lengg Mst. 1:5000 vom 8. März 2023
- Bericht nach Art. 47 RPV vom 8. März 2023
- Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen vom 8. März 2023

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Das Gebiet Lengg befindet sich am östlichen Stadtrand von Zürich an der Grenze zur Gemeinde Zollikon und ist ein bedeutender Gesundheitsstandort mit entsprechenden Versorgungs-, Forschungs- und Bildungseinrichtungen und rund 9'000 Mitarbeitenden. In der Lengg sind folgende Institutionen angesiedelt: Psychiatrische Universitätsklinik (PUK), Universitätsklinik Balgrist, Schulthess-Klinik, Klinik Hirslanden, Schweizerische Epilepsie-Stiftung (EPI), Klinik Lengg, Balgrist Campus, Mathilde Escher-Heim, Pflegezentrum Riesbach, Pflegeheim Rehalp (Diakoniewerk Neumünster) und das Wohn- und Pflegezentrum Blumenrain (Zollikon). Auch die Universität Zürich und die Eidgenössische Technische Hochschule (ETH) Zürich forschen und lehren am Standort. In naher Zukunft wird das neue Universitäts-Kinderspital in der Lengg seinen Betrieb aufnehmen.

Mit der Teilrevision des kantonalen Richtplans 2014 wurde festgelegt, dass für das Gebiet Lengg eine Gebietsplanung zu erarbeiten sei. Gestützt auf eine Testplanung und weiterführende Vertiefungsstudien wurde der Masterplan Lengg ausgearbeitet. Dieser bildete die Grundlage für die Festlegung der Ziele und Massnahmen der Gebietsplanung Lengg im kantonalen Richtplan (Teilrevision 2017). Als Ziel ist im kantonalen Richtplan festgelegt, dass die Lengg als Standort für die medizinische Versorgung im Kanton Zürich weiterentwickeln und Spitzenforschung mit internationaler Ausstrahlung zu ermöglichen sind. Zusätzlich wurde im kantonalen Richtplan die maximale Fahrtenzahl für den motorisierten Individualverkehr auf 11'600 Fahrten pro Tag beschränkt und festgehalten, dass auf Stufe der Nutzungsplanung die Einführung einer Gestaltungsplanpflicht zu prüfen sei. Zudem wurde die Kompetenz zur Festsetzung von kantonalen Gestaltungsplänen nach § 84 Abs. 2 des Bau- und Planungsgesetzes (PBG) an die Standortgemeinde abgetreten, solange die kantonale Aufgabenerfüllung dadurch nicht in Frage gestellt werde. Demzufolge soll die Gestaltungsplanpflicht mit kommunalen Gestaltungsplänen erfüllt werden.

Mit der Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Lengg sollen die im Richtplan definierten Grundsätze für die Gebietsentwicklung Lengg (Ziff. 6.2.10) auf Stufe Nutzungsplanung grundeigentümerverbindlich gesichert werden. Insbesondere soll sichergestellt werden,



dass die bauliche Entwicklung quatierveträglich und in hoher Qualität erfolgt. Bauten und Aussenräume sollen besonders gut gestaltet und Natur- und Umwelthemen berücksichtigt werden. Zudem muss sichergestellt werden, dass die übergeordnete Verkehrerschliessung auch bei einer baulichen Verdichtung des Gebiets funktioniert.

Festsetzung Der Gemeinderat Zürich setzte mit Beschluss vom 28. Februar 2024 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Zürich vom 11. Juni 2024 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 28. Mai 2024 beantragt die Stadt Zürich die Genehmigung der Vorlage und bestätigt, dass die Frist für das Referendum gegen den Gemeinderatsbeschluss unbenutzt abgelaufen ist.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

**Zusammenfassung der
Vorlage**

Einerseits wird mit einem neuen Ergänzungsplan «Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht» der Perimeter der Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Dieser umfasst die grösseren Institutionen im Gebiet Lengg: die Kliniken Balgrist, Hirslanden und Schulthess, die Psychiatrische Universitätsklinik, das Kinderspital sowie die Schweizerische Epilepsie-Stiftung. Für das Kinderspital gibt es bereits einen rechtskräftigen kantonalen Gestaltungsplan. Bei einer allfälligen Überarbeitung des Gestaltungsplans gelten auch für das Kinderspital die Vorgaben gemäss der neuen Gestaltungsplanpflicht in Art. 4 BZO (Gestaltungsplanpflicht Lengg). Nicht mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt werden die Grundstücke im Gebiet Lengg, für welche gemäss «Masterplan Lengg» keine zusätzliche Verdichtung vorgesehen ist wie das Areal der Mathilde Escher Stiftung oder die in der Wohnzone liegenden Parzellen im Eigentum der Schweizerischen Epilepsie-Stiftung an der Flühgasse.

Des Weiteren werden die Ziele der Gestaltungsplanpflicht Lengg in Art. 4 der Bauordnung mit einem neuen Abs. 15 wie folgt ergänzt: «Im Gebiet Lengg muss mit Gestaltungsplänen sichergestellt werden, dass die kantonale Gebietsplanung Lengg, die die Weiterentwicklung des Gesundheits- und Forschungsstandorts Lengg zum Ziel hat, nutzungsplanerisch umgesetzt wird. Dabei müssen innerhalb des jeweiligen Gestaltungsplanperimeters städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete und nachhaltige Überbauungen und Aussenräume von hoher Qualität geschaffen werden. Die maximal zulässige Fahrtenzahl des motorisierten Individualverkehrs muss im Gestaltungsplan festgesetzt werden. Die Sicherung eines übergeordneten Freiraumnetzes, der Erhalt und die Schaffung ökologisch wertvoller Lebensräume sowie die Gestaltung verträglicher Übergänge zu den angrenzenden Wohnquartieren nehmen einen hohen Stellenwert ein.»

**Ergebnis der
Genehmigungsprüfung** Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 3. Oktober 2022 gestellten Auflagen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.



C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Stadt Zürich 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 «Gestaltungsplanpflicht Lengg», welche der Gemeinderat Zürich mit Beschluss vom 28. Februar 2024 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;
 - den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen;
- III. Mitteilung an
 - Stadt Zürich (unter Beilage von fünf Dossiers)
 - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Stadt Zürich, Geomatik und Vermessung, Weberstrasse 5, 8004 Zürich (Katasterbearbeiterorganisation)

VERSENDET AM - 9. AUG. 2024

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:



Auszug aus dem Beschlussprotokoll

86. Sitzung des Gemeinderats vom 28. Februar 2024

2875. 2023/291

Weisung vom 14.06.2023:

**Amt für Städtebau, Teilrevision Bau- und Zonenordnung Gestaltungsplanpflicht
«Lengg», Zürich-Riesbach, Kreis 8**

Redaktionslesung

Die Redaktionskommission (RedK) beantragt einstimmig Zustimmung zur redaktionellen Bereinigung des Gemeinderatsbeschlusses 2758 vom 24. Januar 2024:

Zustimmung: Referat: Matthias Renggli (SP), Präsidium; Moritz Bögli (AL), Isabel Garcia (FDP),
Dr. Bernhard im Oberdorf (SVP), Simon Kälin-Werth (Grüne), Karin Weyermann
(Die Mitte)

Abwesend: Martina Novak (GLP), Marcel Tobler (SP)

Das Präsidium 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 Dispositivziffern 1–4

Die SK HBD/SE beantragt Zustimmung zu den Dispositivziffern 1–4.

Zustimmung: Referat: Reto Brüesch (SVP); Brigitte Fürer (Grüne), Präsidium; Dr. Mathias Egloff (SP),
Vizepräsidium; Snezana Blickenstorfer (GLP), Flurin Capaul (FDP), Nicolas Cavalli
(GLP), Marco Denoth (SP), Angelica Eichenberger (SP), Jean-Marc Jung (SVP), Claudia
Rabelbauer (EVP), Jürg Rauser (Grüne), Roger Suter (FDP)

Enthaltung: Karen Hug (AL)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK HBD/SE mit 106 gegen 0 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.



Schlussabstimmung über die Dispositivziffer 5

Die SK HBD/SE beantragt Zustimmung zur Dispositivziffer 5.

Zustimmung: Referat: Reto Brüesch (SVP); Brigitte Fürer (Grüne), Präsidium; Dr. Mathias Egloff (SP),
Vizepräsidium; Snezana Blickenstorfer (GLP), Flurin Capaul (FDP), Nicolas Cavalli
(GLP), Marco Denoth (SP), Angelica Eichenberger (SP), Jean-Marc Jung (SVP), Claudia
Rabelbauer (EVP), Jürg Rauser (Grüne), Roger Suter (FDP)

Enthaltung: Karen Hug (AL)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK HBD/SE mit 108 gegen 0 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Damit ist beschlossen:

1. Die Bau- und Zonenordnung wird gemäss Beilagen 1 und 2 (mit Änderungen der Beilage 1 nach Gemeinderatsbeschluss vom 28. Februar 2024) geändert:
 - a. Art. 4 Abs. 15 Bauordnung;
 - b. Ergänzungsplan Gestaltungsplanpflicht Lengg Mst. 1:5000.
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an der Festsetzung in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sich diese als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind im Städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich sowie in der Amtlichen Sammlung zu veröffentlichen.
3. Dem Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen gemäss Beilage 3 wird gesamthaft zugestimmt.
4. Der Stadtrat setzt die Änderungen nach Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.

Unter Ausschluss des Referendums:

5. Vom Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (Beilage 4) wird Kenntnis genommen.



3 / 3

Die Bauordnung der Stadt Zürich (Bau- und Zonenordnung, BZO 2016), AS 700.100, wird wie folgt geändert:

Gestaltungsplanpflicht	Art. 4 Abs. 1–14 unverändert. ¹⁵ Im Gebiet Lengg muss mit Gestaltungsplänen sichergestellt werden, dass die kantonale Gebietsplanung Lengg, die die Weiterentwicklung des Gesundheits- und Forschungsstandorts Lengg zum Ziel hat, nutzungsplanerisch umgesetzt wird. Dabei müssen innerhalb des jeweiligen Gestaltungsplanperimeters städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete und nachhaltige Überbauungen und Aussenräume von hoher Qualität geschaffen werden. Die maximal zulässige Fahrtenzahl des motorisierten Individualverkehrs muss im Gestaltungsplan festgesetzt werden. Die Sicherung eines übergeordneten Freiraumnetzes, der Erhalt und die Schaffung ökologisch wertvoller Lebensräume sowie die Gestaltung verträglicher Übergänge zu den angrenzenden Wohnquartieren nehmen einen hohen Stellenwert ein.
------------------------	--

Mitteilung an den Stadtrat sowie amtliche Publikation am 6. März 2024 gemäss Art. 36 und 38 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist 6. Mai 2024)

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat



Beschluss des Stadtrats

vom 14. Juni 2023

Nr. 1700/2023

Amt für Städtebau, Teilrevision Bau- und Zonenordnung Gestaltungsplanpflicht «Lengg», Zürich-Riesbach, Kreis 8

IDG-Status: öffentlich

1. Zweck der Vorlage

Mit dieser Vorlage beantragt der Stadtrat dem Gemeinderat, die Vorschrift in Art. 4 Bau- und Zonenordnung (BZO, AS 700.100) anzupassen und für das Gebiet Lengg eine Gestaltungsplanpflicht nach § 48 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz (PBG, LS 700.1) festzusetzen.

Mit der Einführung einer Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Lengg sollen die im «Masterplan Lengg» (2017) und im kantonalen Richtplan definierten Grundsätze für die Gebietsentwicklung Lengg auf Stufe Nutzungsplanung grundeigentümergebunden umgesetzt werden. Dabei soll sichergestellt werden, dass städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete und nachhaltige Überbauungen und Aussenräume von hoher Qualität geschaffen werden. Im Weiteren bezweckt die Gestaltungsplanpflicht, dass die maximal zulässige Fahrtenzahl des motorisierten Individualverkehrs beschränkt und ein übergeordnetes Freiraumnetz gesichert wird sowie, dass ökologisch wertvolle Lebensräume erhalten und geschaffen werden.

2. Geltungsbereich der BZO-Teilrevision

Das von der BZO-Teilrevision betroffene Gebiet Lengg befindet sich am östlichen Stadtrand von Zürich an der Grenze zur Gemeinde Zollikon. In dem Gebiet sind zahlreiche Institutionen aus den Bereichen Gesundheit und Forschung angesiedelt. Folgende Grundeigentumschaften sind von der Gestaltungsplanpflicht betroffen:

- Kanton Zürich (Kat.-Nrn. RI5546, RI5480, RI5407, RI4687)
- Universitäts-Kinderspital Zürich – Eleonorenstiftung (Kat.-Nrn. RI5481, RI5416)
- Schweizerischer Verein Balgrist (Kat.-Nr. RI5218)
- Wilhelm Schulthess-Stiftung (Kat.-Nr. RI5286)
- Hirslanden AG (Kat.-Nrn. RI5442, RI5376, RI5063, RI5443)
- Schweizerische Epilepsie-Stiftung (Kat.-Nr. RI5490)

Nicht mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt werden jene Grundstücke im Gebiet Lengg, für die gemäss «Masterplan Lengg» keine zusätzliche Verdichtung vorgesehen ist wie das Areal der Mathilde-Escher-Stiftung oder die Parzellen im Eigentum der Schweizerischen Epilepsie-Stiftung an der Flühgasse, die in der Wohnzone liegen. Auf diesen Grundstücken können zukünftige bauliche Entwicklungen im Rahmen der geltenden BZO erfolgen. Für diese Grundstücke muss auch keine Fahrtenbeschränkung eingeführt werden, da sie nicht zu den grösseren Institutionen zählen, für die eine Fahrtenbeschränkung richtplanerisch vorgeschrieben ist (vgl. auch Ziff. 4. Planungsrechtliche Situation).



3. Ausgangslage

Im Gebiet Lengg sind zahlreiche Institutionen aus den Bereichen Gesundheit und Forschung angesiedelt. Mit rund 9000 Mitarbeitenden ist die Lengg das grösste Arbeitsplatzgebiet im Gesundheitsbereich der Schweiz. Neben den Gesundheits- und Forschungsinstitutionen liegt eines der beiden Seewasserwerke der Stadt Zürich mitten im Gebiet. Darüber hinaus ist die Lengg ein wichtiges Erholungsgebiet für die Bevölkerung der Stadt Zürich sowie der Gemeinde Zollikon und weist hohe landschaftliche und ökologische Qualitäten auf.

Mit der Teilrevision des kantonalen Richtplans 2014 wurde festgelegt, dass für die Lengg eine Gebietsplanung zu erarbeiten ist. Dieser Richtplaneintrag ist ein politischer Auftrag zur Erweiterung und Konzentration von Gesundheits- und Forschungseinrichtungen am Standort Lengg. Im Auftrag der Gesundheitsdirektion und der Bildungsdirektion des Kantons Zürich wurde unter Federführung des kantonalen Amtes für Raumentwicklung und in Zusammenarbeit mit der Stadt Zürich, der Gemeinde Zollikon und den ansässigen Institutionen im Jahr 2014 die Gebietsplanung Lengg gestartet. Als Meilenstein dieser Gebietsplanung haben die Regierungen von Stadt und Kanton im Jahr 2017 dem «Masterplan Lengg» zugestimmt (Stadtratsbeschluss [STRB] Nr. 800/2017, Regierungsratsbeschluss [RRB] Nr. 1003/2017). Der «Masterplan Lengg» bildete die Grundlage für die Teilrevision des kantonalen Richtplans 2017 im Gebiet Lengg.

4. Planungsrechtliche Situation

Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan (Kapitel 6.2.10 «Gebietsplanung Lengg») trifft behördenverbindliche Aussagen für die Gebietsentwicklung Lengg.

Gemäss kantonalem Richtplan ist die Lengg als Standort für die medizinische Versorgung im Kanton Zürich weiterzuentwickeln und soll Spitzenforschung mit internationaler Ausstrahlung ermöglichen. Dafür werden verschiedene Grundsätze festgelegt. So sollen unter anderem über die geltenden Nutzungsordnungen hinaus bauliche Entwicklungsmöglichkeiten für die Kliniken geschaffen werden, soweit dies aus Sicht Städtebau und Verkehr verträglich ist.

Hinsichtlich der künftigen baulichen Entwicklung fordert der kantonale Richtplan eine hohe städtebauliche Qualität mit hochwertiger Architektur und Freiraumgestaltung. Die bauliche Verdichtung mit der entsprechenden Höhenentwicklung muss je nach Lage und Kontext differenziert erfolgen und insbesondere einen verträglichen Übergang zu den benachbarten Wohnquartieren sowie den offenen Landschaftsräumen sicherstellen. Dem Lokalklima ist Beachtung zu schenken. Rücksicht muss auch gegenüber den bestehenden ökologisch wertvollen Freiflächen genommen werden. Zudem sind bei der Freiraumplanung wertvolle Lebensräume zu schaffen, um die Vernetzung zwischen den Teilgebieten und über den Perimeter hinaus zu gewährleisten. Es ist sicherzustellen, dass der öffentliche Raum in der Lengg durch netzartige Strukturen, die durch flächige Elemente ergänzt werden, durchzogen wird. Diese robuste Struktur soll dem Gebiet eine hohe Durchlässigkeit sowie eine klare Orientierung und Adressierung geben und eine Verknüpfung mit den umliegenden Quartieren sicherstellen. Für die Quartierbewohnenden, Beschäftigten, Patientinnen und Patienten und Studierenden stellen diese Strukturelemente eine wichtige Ergänzung der Freiraumversorgung dar.



3/7

Auch die Aussichten auf See, Albiskette und Alpen werden im Richtplan gesichert.

Vor dem Hintergrund der baulichen Entwicklungen und der damit einhergehenden Steigerung des Verkehrsaufkommens trifft der kantonale Richtplan mehrere Aussagen. Um das Wachstum zu bewältigen, ist eine substanzielle Erhöhung des Anteils des öffentlichen Verkehrs (ÖV) am Gesamtverkehr notwendig. Dazu soll zum einen das Angebot des ÖV deutlich verbessert werden (verbesserte ÖV-Feinerschliessung, zusätzliche Busanbindungen und ÖV-Kapazitätserhöhung auf der Forchstrasse sowie weitere Optionen wie z. B. Tramlinie mit zentraler Haltestelle, direkte Verbindungen ins Stadtzentrum, Tunnel mit zentraler Haltestelle, inklusive der damit verbundenen Raumsicherungen). Zum anderen ist die Anzahl der im direkten Zusammenhang mit dem Gebiet erzeugten Fahrten des motorisierten Individualverkehrs zu begrenzen. Für die grösseren Institutionen in der Lengg ist die Anzahl zulässiger Fahrten des motorisierten Individualverkehrs pro Jahr in Abhängigkeit ihrer Erweiterungen, der Entwicklung des Angebots des ÖV und unter Berücksichtigung des tageszeitabhängigen Verkehrsaufkommens festzulegen. Dabei soll die Obergrenze des durchschnittlichen Werktagverkehrs 11 600 Fahrten pro Tag betragen.

Auf Stufe der Nutzungsplanung soll die Einführung einer Gestaltungsplanpflicht geprüft werden. Die Kompetenz zur Festsetzung von kantonalen Gestaltungsplänen nach § 84 Abs. 2 PBG wird dabei an die Standortgemeinde abgetreten, solange die kantonale Aufgabenerfüllung dadurch nicht in Frage gestellt wird.

Bau- und Zonenordnung (BZO)

Die von der BZO-Teilrevision betroffenen Parzellen befinden sich mehrheitlich in der Zone für öffentliche Bauten (Oe). Die Kliniken Balgrist, Hirslanden, Schulthess, die Psychiatrische Universitätsklinik, die kantonale Parzelle Kat.-Nr. RI5480 sowie das Gebäude für Forschung und Lehre des Kinderspitals befinden sich in der Oe4, die Schweizerische Epilepsie-Stiftung in der Oe2 und das Kinderspital in der Oe3. Das kantonale Grundstück Kat.-Nr. RI4687 befindet sich in der Wohnzone W4 mit einem Wohnanteil von 75 Prozent, die Grundstücke Kat.-Nr. RI5063 und RI5453 der Klinik Hirslanden in der Wohnzone W3 mit einem Wohnanteil von 66 Prozent. Die Parzelle Kat.-Nr. RI56376 der Klinik Hirslanden liegt in der Freihaltezone F.

Das Gebiet Lengg befindet sich nicht im Hochhausgebiet und es gibt keine Ergänzungspläne.

5. Mehrwertausgleich

Mit der Einführung der Gestaltungsplanpflicht entsteht nach den Vorschriften des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG, LS 700.9) kein Mehrwert, der eine Abgabepflicht auslöst, entsprechend wird keine Mehrwertabgabe erhoben.

Im Rahmen der nachfolgenden Gestaltungsplanverfahren ist zu prüfen, ob ein Mehrwert nach MAG entsteht und entsprechend eine Mehrwertabgabe zu erheben ist.

6. Gegenstand der BZO-Teilrevision

Für das Gebiet Lengg wird eine Gestaltungsplanpflicht eingeführt. Dazu sind folgende Anpassungen der BZO vorgesehen:

1. Neuer Ergänzungsplan «Gestaltungsplanpflicht Lengg»

Für die Lengg wird ein neuer Ergänzungsplan «Gestaltungsplanpflicht Lengg» erstellt.

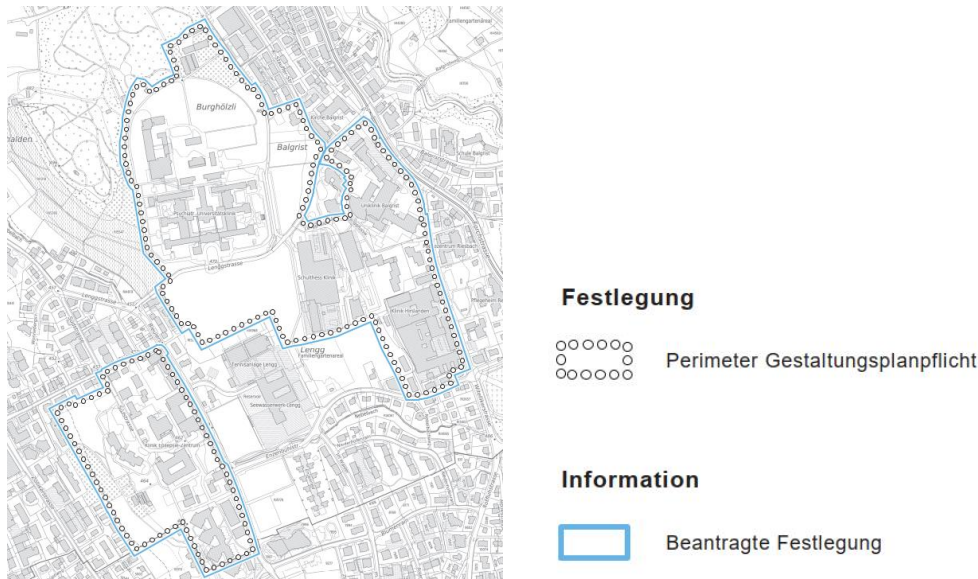


Abb. 1: Ergänzungsplan Gestaltungsplanpflicht Lengg

2. Änderung der Bauordnung

Art. 4 Bauordnung («Gestaltungsplanpflicht») wird mit einem neuen Absatz 15 für das Gebiet Lengg ergänzt:

¹⁵ Im Gebiet Lengg muss mit Gestaltungsplänen sichergestellt werden, dass die kantonale Gebietsplanung Lengg, die die Weiterentwicklung des Gesundheits- und Forschungsstandorts Lengg zum Ziel hat, nutzungsplanerisch umgesetzt wird. Dabei müssen innerhalb des jeweiligen Gestaltungsplanperimeters städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete und nachhaltige Überbauungen und Aussenräume von hoher Qualität geschaffen werden. Die maximal zulässige Fahrtenzahl des motorisierten Individualverkehrs muss im Gestaltungsplan festgesetzt werden. Die Sicherung eines übergeordneten Freiraumnetzes, der Erhalt und die Schaffung ökologisch wertvoller Lebensräume sowie die Gestaltung verträglicher Übergänge zu den angrenzenden Wohnquartieren nehmen einen hohen Stellenwert ein.

In Art. 4 Bauordnung wird festgehalten, dass der Zweck der Gestaltungsplanpflicht darin besteht, die kantonale Gebietsplanung Lengg nutzungsplanerisch umzusetzen. Die Grundlagen der Gebietsplanung Lengg bilden der «Masterplan Lengg» und der kantonale Richtplaneintrag zur Gebietsplanung Lengg. Die wichtigsten Themen werden in Art. 4 nochmals zusammenfassend erwähnt, Masterplan und kantonaler Richtplan müssen in den nachfolgenden Gestaltungsplänen jedoch vollständig berücksichtigt werden.

Gemäss Art. 4 Abs. 3 BZO wird die Gestaltungsplanpflicht ausgelöst, wenn die vorgesehenen baurechtlich bedeutsamen Massnahmen ein untergeordnetes Mass überschreiten. Wann eine baurechtlich bedeutsame Massnahme ein untergeordnetes Mass überschreitet, ist von der



Baubewilligungsbehörde im Einzelfall zu beurteilen. Dabei stützt sie sich insbesondere auf das Ziel und den Zweck, die mit der Gestaltungsplanpflicht verfolgt werden.

8. Öffentliches Mitwirkungsverfahren

Die BZO-Teilrevision «Gestaltungsplanpflicht Lengg» wurde gemäss § 7 PBG vom 13. Juli bis zum 12. September 2022 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt.

Während der Auflage konnte sich die Bevölkerung zu der BZO-Teilrevision äussern. Innerhalb der Auflagefrist gingen neun Einwendungsschreiben ein, davon sieben mit dem gleichen Wortlaut.

Die Einwendungen, die teilweise berücksichtigt wurden, sind im «Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen» festgehalten.

9. Vorprüfung durch die kantonalen Behörden

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

In der Vorprüfung vom 3. Oktober 2022 stellt die Baudirektion eine Genehmigung der Teilrevision der Nutzungsplanung «Gestaltungsplanpflicht Lengg», unter der Voraussetzung einer Anpassung im Erläuterungsbericht, in Aussicht.

10. Regulierungsfolgenabschätzung

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

Die vorliegende BZO-Teilrevision löst zulasten der KMU weder neue Handlungspflichten noch Tätigkeiten mit administrativem oder finanziellem Mehraufwand aus. Die Verfahren, etwa bezüglich Baugesuche, bleiben unverändert. Es werden weder zusätzliche Prozessregulierungen geschaffen, noch werden solche reduziert.

11. Schlussbemerkung

Gemäss § 48 Abs. 3 PBG kann mit der Zonenzuweisung für bestimmte Gebiete eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt werden, wenn ein wesentliches öffentliches Interesse, beispielsweise des Ortsbild- und Landschaftsschutzes, des Aussichtsschutzes, des Immissionsschutzes oder an einer differenzierten baulichen Verdichtung, besteht.

Im Erläuterungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1) wird nachgewiesen, dass für die Einführung einer Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Lengg ein wesentliches öffentliches Interesse besteht bzw. zur grundeigentümerverbindlichen Umsetzung der übergeordneten Vorgaben, insbesondere des kantonalen Richtplans, die Ausarbeitung von Gestaltungsplänen erforderlich ist.

Folgende öffentliche Interessen werden als wesentlich eingestuft und erfordern bzw. legitimieren die Einführung einer Gestaltungsplanpflicht:



6/7

- Gemäss kantonalem Richtplan soll sich der überregional bedeutende Gesundheitsstandort Lengg baulich weiterentwickeln können. So sollen bauliche Entwicklungsmöglichkeiten für die Kliniken über die geltenden Nutzungsordnungen hinaus geschaffen werden, soweit dies aus Sicht Städtebau und Verkehr verträglich ist. Die bauliche Verdichtung mit der entsprechenden Höhenentwicklung soll dabei je nach Lage und Kontext differenziert erfolgen. Insbesondere sind auch verträgliche Übergänge zu den benachbarten Wohnquartieren sowie den offenen Landschaftsräumen sicherzustellen. Der kantonale Richtplan verlangt eine hohe städtebauliche Qualität mit einer hochwertigen Architektur und Freiraumgestaltung. Auch macht er Vorgaben bezüglich Freiraumversorgung und Umwelt. Mit der Ausarbeitung von Gestaltungsplänen wird sichergestellt, dass eine gemäss den richtplanerischen Vorgaben qualitätsvolle und differenzierte bauliche Entwicklung erfolgen kann.
- Das Gebiet Lengg umfasst eine grosse Anzahl an Objekten, die im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder sowie in den kantonalen und kommunalen Inventaren der Denkmalpflege und der Gartendenkmalpflege verzeichnet sind. Des Weiteren tangiert das Gebiet ein kommunales Landschaftsschutzobjekt. Der sorgfältige Umgang mit den denkmalpflegerischen Werten bzw. die Berücksichtigung des Ortsbild- und Landschaftsschutzes bei der vorgesehenen baulichen Entwicklung im Gebiet Lengg nehmen entsprechend einen hohen Stellenwert ein. Sowohl im Vorfeld wie auch bei der Ausarbeitung der Gestaltungspläne muss die erforderliche Auseinandersetzung mit den Schutzwerten auf Stufe Nutzungsplanung erfolgen. Wo nötig sind im Rahmen von Interessensabwägungen sorgfältig abgestützte und gut dokumentierte Entscheide hinsichtlich Erhalt der Schutzobjekte bzw. der baulichen Entwicklung zu treffen.
- Mit der baulichen Entwicklung im Gebiet Lengg wird das Verkehrsaufkommen zunehmen. Damit dieses Verkehrswachstum möglichst begrenzt und somit quartierverträglich gestaltet werden kann, muss gemäss kantonalem Richtplan einerseits das ÖV-Angebot deutlich verbessert werden und andererseits die Fahrtenzahl begrenzt werden. Der durchschnittliche Werktagverkehr wird dabei für die grösseren Institutionen konkret auf 11 600 Fahrten pro Tag festgelegt. Um diese Fahrtenobergrenze zu sichern, sieht der kantonale Richtplan eine Regelung in Verträgen oder Planungsinstrumenten vor. Aus rechtlicher Sicht kann die Fahrtenbegrenzung nicht zufriedenstellend mittels Vertrag, sondern nur mit einer öffentlich-rechtlichen Planungsmassnahme umgesetzt werden. Mit der Gestaltungsplanpflicht wird sichergestellt, dass die Fahrtenbegrenzung, inklusive der dafür notwendigen Massnahmen (z. B. Mobilitätsmanagementkonzept), in den nachfolgenden Gestaltungsplänen grundeigentümerverbindlich geregelt werden kann.

Der Stadtrat beschliesst:

- I. Dem Gemeinderat wird beantragt:
 1. Die Bau- und Zonenordnung wird gemäss Beilagen 1 und 2 geändert:
 - a. Art. 4 Abs. 15 Bauordnung;
 - b. Ergänzungsplan Gestaltungsplanpflicht Lengg Mst. 1:5000.



7/7

2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an der Festsetzung in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sich diese als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind im Städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich sowie in der Amtlichen Sammlung zu veröffentlichen.
3. Dem Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen gemäss Beilage 3 wird gesamthaft zugestimmt.
4. Der Stadtrat setzt die Änderungen nach Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.

Unter Ausschluss des Referendums:

5. Vom Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (Beilage 4) wird Kenntnis genommen.
- II. Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements übertragen.
- III. Mitteilung unter Beilagen an die Stadtpräsidentin, die Vorstehenden des Finanz-, des Sicherheits-, des Gesundheits- und Umwelt-, des Tiefbau- und Entsorgungs-, des Hochbaudepartements, des Departements der Industriellen Betriebe, des Schul- und Sport- sowie des Sozialdepartements, die Stadtschreiberin, die Stadtkanzlei (Amtliche Sammlung), die Stadtentwicklung, Liegenschaften Stadt Zürich, die Stadtpolizei, Schutz & Rettung, die Feuerpolizei, die Dienstabteilung Verkehr, den Umwelt- und Gesundheitsschutz (Umwelt- und Gesundheitsschutz), das Tiefbauamt, Entsorgung + Recycling Zürich, Geomatik + Vermessung, Grün Stadt Zürich, das Amt für Städtebau, Immobilien Stadt Zürich, das Amt für Baubewilligungen, die Wasserversorgung, das Elektrizitätswerk, die Verkehrsbetriebe, die Energiebeauftragte, das Schulamt, die Sozialen Dienste und durch Weisung an den Gemeinderat.

Im Namen des Stadtrats
Die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti



Nummer: 2022/0455

Publikationsdatum: 13.07.2022, Ausgabe 28/2022

Rubrik: 13 Weitere öffentliche Planaufgaben und Plangenehmigungen

Kontakt: Amt für Städtebau

Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Gestaltungsplanpflicht «Lengg», Zürich-Riesbach, Kreis 8, Kanton Zürich, Ergänzung der Bauordnung (Art. 4 Abs. x, neu) und Ergänzungsplan Gestaltungsplanpflicht (neu), öffentliche Auflage

Der Vorsteher des Hochbaudepartements hat am 30.06.2022 verfügt:

Die Gestaltungsplanpflicht «Lengg» wird vor ihrer Festsetzung öffentlich aufgelegt (§ 7 des Planungs- und Baugesetzes).

Die Unterlagen können vom 13.07.2022 bis 12.09.2022 im Amt für Städtebau, Amtshaus IV, Lindenhofstrasse 19, 2. Stock, während der Büroöffnungszeiten 8.00 Uhr bis 16.30 Uhr oder im Internet unter www.stadt-zuerich.ch/hochbau eingesehen werden.

Während der Auflagefrist können sich alle Personen zum Inhalt schriftlich äussern. Die Eingaben sind bis zum 12.09.2022 dem Amt für Städtebau, Postfach, 8021 Zürich, einzureichen.

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



Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Ergänzung der Bauordnung

Art. 4 Gestaltungsplanpflicht Abs. x BZO

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

Ergänzung: **A. Zonenordnung**
 Art. 4 Gestaltungsplanpflicht

^x Im Gebiet Lengg muss mit Gestaltungsplänen sichergestellt werden, dass die kantonale Gebietsplanung Lengg, welche die Weiterentwicklung des Gesundheits- und Forschungsstandorts Lengg zum Ziel hat, nutzungsplanerisch umgesetzt wird. Insbesondere müssen innerhalb des jeweiligen Gestaltungsplanperimeters städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete und nachhaltige Überbauungen und Aussenräume von hoher Qualität geschaffen werden. Die maximal zulässige Fahrtenzahl des motorisierten Individualverkehrs muss im Gestaltungsplan festgesetzt werden. Die Sicherung eines übergeordneten Freiraumnetzes, der Erhalt und die Schaffung ökologisch wertvoller Lebensräume sowie die Gestaltung verträglicher Übergänge zu den angrenzenden Wohnquartieren nehmen einen hohen Stellenwert ein.



Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Ergänzungsplan Gestaltungsplanpflicht Lengg

Änderung Lengg, Zürich-Riesbach, Kreis 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





Teilrevision Bau- und Zonenordnung

**Gestaltungsplanpflicht «Lengg»
Zürich-Riesbach, Kreis 8, Kanton Zürich**

**Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV
Fassung zur öffentlichen Auflage**



Herausgeberin:
Amt für Städtebau (AfS)
Arealentwicklung & Immobilienökonomie

Beteiligte Ämter der Stadt Zürich:
Amt für Städtebau
Rechtsdienst Hochbaudepartement

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

stadt-zuerich.ch/hochbau

Inhalt

1	Ziele und Inhalte des Erläuterungsberichts	3
2	Ausgangslage	4
2.1	Anlass	4
2.2	Ziele der BZO-Teilrevision	6
2.3	Situation	7
2.4	Bau- und Zonenordnung	9
3	Gegenstand der BZO-Teilrevision	10
3.1	Neuer Ergänzungsplan «Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht»	10
3.2	Änderung der Bauordnung Allgemeine Vorschriften	11
3.3	Auslöser der Gestaltungsplanpflicht	11
4	Übergeordnete Grundlagen und Rahmenbedingungen	12
4.1	Kantonaler Richtplan	12
4.2	Regionaler Richtplan	14
4.3	Kommunaler Richtplan	17
4.4	Weitere übergeordnete Gesetze und Grundlagen	21
5	Sachthemen / Auswirkungen	22
5.1	Bauzonenkapazität und -reserve	22
5.2	Mehrwertausgleich	22
5.3	Ortsbild-, Denkmal-, Natur- und Landschaftsschutz	22
5.4	Archäologie	26
5.5	Verkehr und Erschliessung	27
5.6	Freiraumversorgung	28
5.7	Öffentliche Infrastruktur	28
5.8	Naturgefahren	29
5.9	Umwelt	30
6	Interessensabwägung	36
7	Verfahren	37
7.1	Öffentliche Auflage	37
7.2	Kantonale Vorprüfung	37
7.3	Überarbeitung	37
7.4	Festsetzung Gemeinderat	37
7.5	Weiteres Verfahren	37

1 Ziele und Inhalte des Erläuterungsberichts

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

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

2 Ausgangslage

2.1 Anlass

Gebietsplanung Lengg

Im Gebiet Lengg sind zahlreiche Institutionen aus den Bereichen Gesundheit und Forschung angesiedelt. Mit rund 9'000 Mitarbeitenden ist die Lengg das grösste Arbeitsplatzgebiet im Gesundheitsbereich der Schweiz. Neben den Gesundheits- und Forschungsinstitutionen liegt eines der beiden Seewasserwerke der Stadt Zürich mitten im Gebiet. Darüber hinaus ist die Lengg ein wichtiges Erholungsgebiet für die Bevölkerung der Stadt Zürich sowie der Gemeinde Zollikon und weist hohe landschaftliche und ökologische Qualitäten auf.

Mit der Teilrevision des kantonalen Richtplans 2014 wurde festgelegt, dass für die Lengg eine Gebietsplanung zu erarbeiten sei. Der Richtplaneintrag ist ein politischer Auftrag zur Erweiterung und Konzentration von Gesundheits- und Forschungseinrichtungen am Standort Lengg. Zudem weist der Richtplaneintrag auf den Koordinationsbedarf in der Gebietsentwicklung und der Verkehrserschliessung hin.

Im Auftrag der Gesundheitsdirektion und der Bildungsdirektion des Kantons Zürich wurde unter Federführung des kantonalen Amts für Raumentwicklung und in Zusammenarbeit mit der Stadt Zürich, der Gemeinde Zollikon und den ansässigen Institutionen im Jahr 2014 die Gebietsplanung gestartet. In einem ersten Schritt wurde von Januar 2015 bis September 2015 zusammen mit allen beteiligten Akteuren das zukünftige Profil der Lengg mit Handlungsfeldern als «Perspektive Lengg» definiert. Im Anschluss wurde von Oktober 2015 bis März 2016 ein städtebauliches Varianzverfahren in Form einer Testplanung mit drei Teams durchgeführt. Einzelne Themen wie Freiraum, Verkehr und Energie wurden im Anschluss an die Testplanung in zusätzlichen Studien vertieft. Die Erkenntnisse aus der Testplanung und den vertiefenden Studien wurden zu einem «Masterplan Lengg» zusammengeführt. Der Masterplan Lengg beschreibt die beabsichtigte Entwicklung des Gebiets Lengg. Der Stadtrat hat dem Masterplan am 27. September 2017 (STRB Nr. 800/2017), der Regierungsrat am 1. November 2017 (RRB Nr. 1003/2017) zugestimmt.

Prüfung Gestaltungsplanpflicht gemäss Auftrag aus kantonalem Richtplan

Der Masterplan Lengg bildete die Grundlage für die Teilrevision des kantonalen Richtplans 2017 im Gebiet Lengg. Die wichtigsten Inhalte des Masterplans wurden in den Richtplan aufgenommen. Zusätzlich wurde im Richtplan die maximale Fahrtenzahl für den motorisierten Individualverkehr auf 11'600 Fahrten pro Tag beschränkt und festgehalten, dass auf Stufe der Nutzungsplanung die Einführung einer Gestaltungsplanpflicht zu prüfen sei. Zudem wurde die Kompetenz zur Festsetzung von kantonalen Gestaltungsplänen nach § 84 Abs. 2 Bau- und Planungsgesetz (PBG) an die Standortgemeinde abgetreten, solange die kantonale Aufgabenerfüllung dadurch nicht in Frage gestellt werde. Der Richtplaneintrag wurde vom Kantonsrat am 7. Juni 2021 [Vorlage 5518a] beschlossen. Aus heutiger Sicht gibt es keine Gründe, die gegen diese Kompetenzabtretung an die Stadt sprechen. Es ist deshalb vorgesehen, dass die Gestaltungsplanpflicht mit kommunalen Gestaltungsplänen erfüllt wird. Diese werden durch den Gemeinderat festgesetzt.

Gemäss § 48 Abs. 3 PBG kann mit der Zonenzuweisung für bestimmte Gebiete eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt werden, wenn ein wesentliches öffentliches Interesse, beispielsweise am Ortsbild- und Landschaftsschutz, Aussichtsschutz oder Immissionschutz besteht. Auch eine differenzierte bauliche Verdichtung kann ein wesentliches öffentliches Interesse darstellen. Die Stadt Zürich hat die Einführung einer Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Lengg geprüft und ist zum Schluss gekommen, dass die Einführung einer Gestaltungsplanpflicht nicht nur zweckmässig, sondern erforderlich ist (vgl. Kapitel 6). Aus diesem Grund wird für das Gebiet Lengg mit der vorliegenden Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) eine Gestaltungsplanpflicht eingeführt.

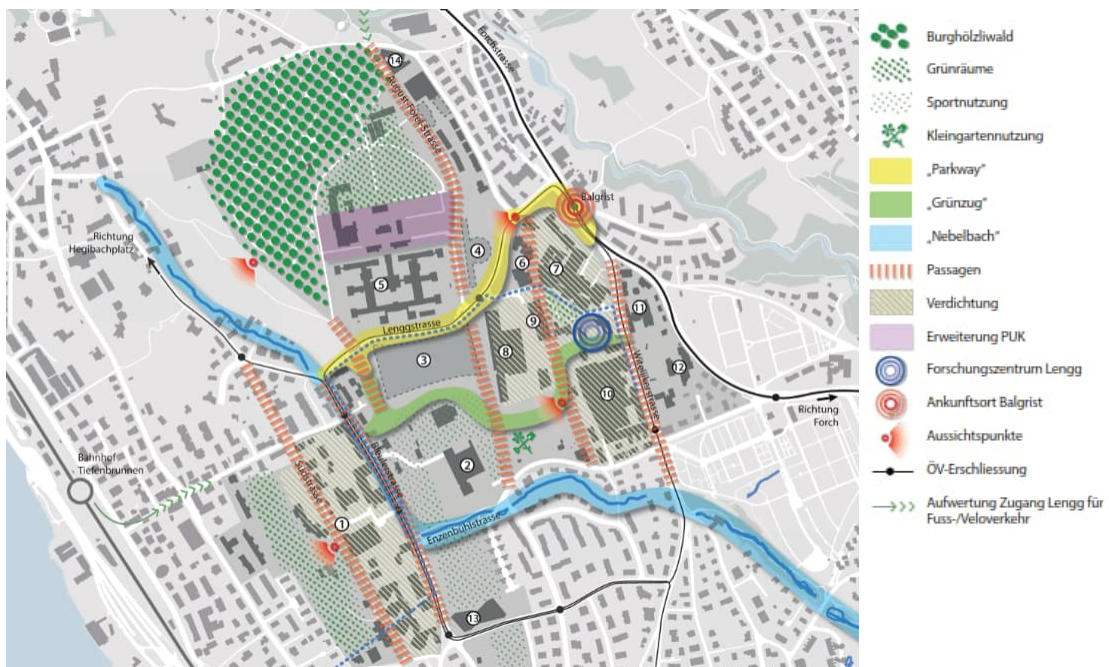


Abbildung 1: Masterplan Lengg, 2017

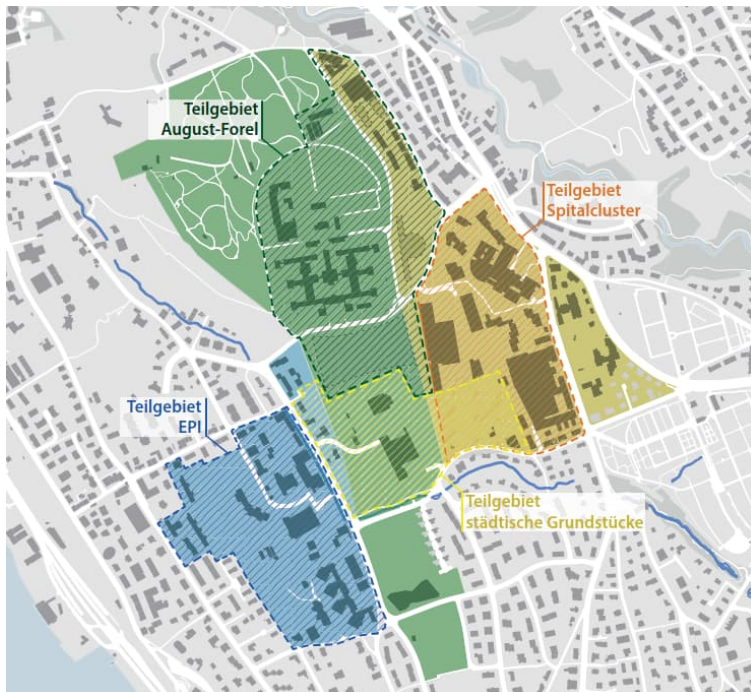


Abbildung 2: Masterplan Lengg, 2017, Teilgebiete

2.2 Ziele der BZO-Teilrevision

Mit der Einführung einer Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Lengg sollen die im Masterplan und Richtplan definierten Grundsätze für die Gebietsentwicklung Lengg (vgl. Kapitel 4.1 «Kantonaler Richtplan») auf Stufe Nutzungsplanung grundeigentümergebunden gesichert werden. Insbesondere soll sichergestellt werden, dass die bauliche Entwicklung quaterverträglich und in hoher Qualität erfolgt. Bauten und Aussenräume sollen besonders gut gestaltet und Natur- und Umwelthemen berücksichtigt werden. Zudem muss sichergestellt werden, dass die übergeordnete Verkehrserschliessung auch bei einer baulichen Verdichtung des Gebiets funktioniert.

2.3 Situation



Abbildung 3: Luftbildaufnahme Gebiet Lengg, Blick in Ostrichtung (Quelle: Raumgleiter AG 2022)

Das von der BZO-Teilrevision betroffene Gebiet befindet sich am östlichen Stadtrand von Zürich an der Grenze zur Gemeinde Zollikon. In dem Gebiet sind zahlreiche Institutionen aus den Bereichen Gesundheit und Forschung angesiedelt (Balgrist Campus, Klinik Hirslanden, Mathilde Escher Stiftung, Psychiatrische Universitätsklinik (PUK), Schulthess Klinik, Schweizerische Epilepsie-Stiftung (EPI), Universitäts-Kinderspital Zürich, Universitätsklinik Balgrist). Folgende Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sind von der Gestaltungsplanpflicht betroffen:

- Kanton Zürich (Kat. Nr. RI5546, RI5480, RI5407, RI4687)
- Kinderspital Zürich – Eleonorenstiftung (Kat. Nr. RI5481, RI 5416)
- Schweizerischer Verein Balgrist (Kat. Nr. RI 5218)
- Wilhelm Schulthess – Stiftung (Kat. Nr. RI5286)
- Hirslanden AG (Kat. Nr. RI5442, RI5376, RI5063, RI5443)
- Schweizerische Epilepsie-Stiftung (RI5490)

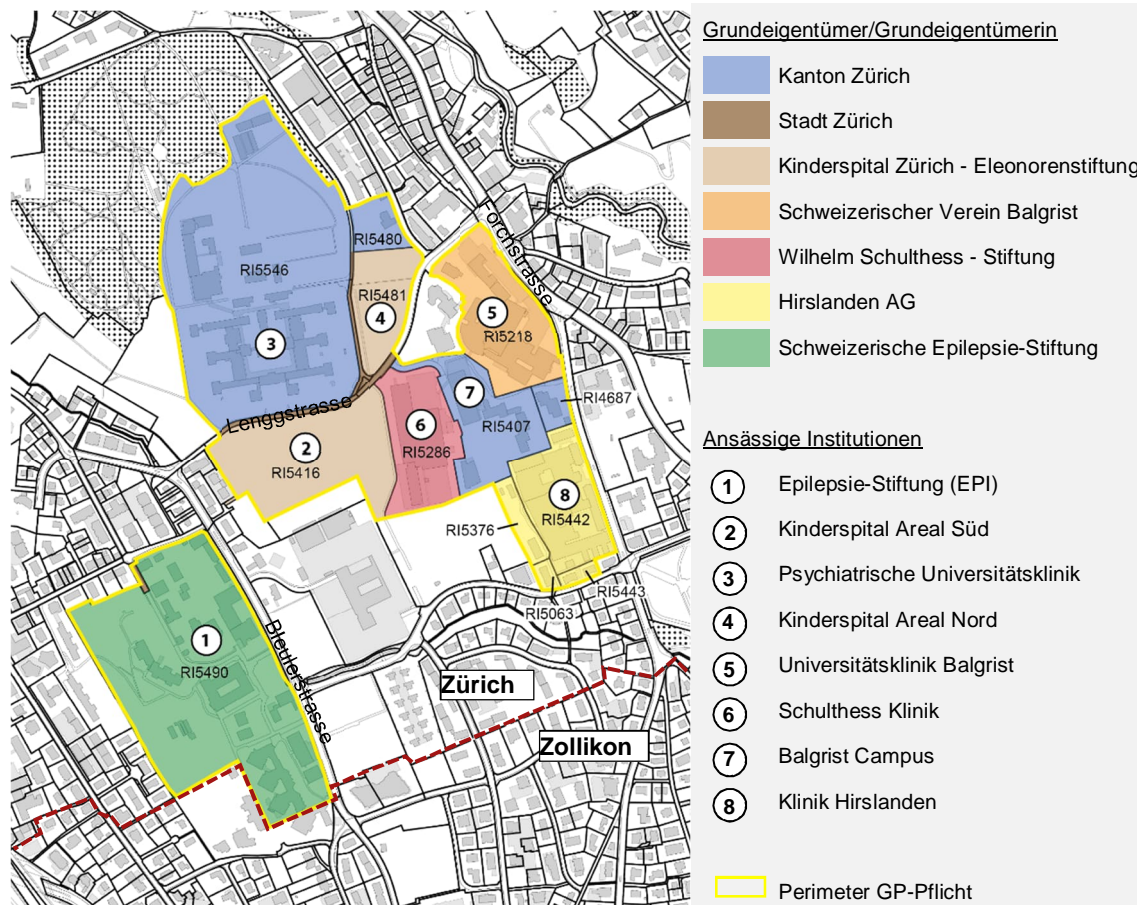


Abbildung 3: Übersichtsplan Perimeter Gestaltungsplanpflicht mit Parzellen, Katasternummern, Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen und ansässigen Institutionen

2.4 Bau- und Zonenordnung

Die von der der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) betroffenen Parzellen befinden sich mehrheitlich in der Zone für öffentliche Bauten (Oe). Die Kliniken Balgrist, Hirslanden und Schulthess sowie die Psychiatrische Universitätsklinik befinden sich in der Oe4, die Schweizerische Epilepsie-Stiftung in der Oe2 und das Kinderspital in der Oe3. Das kantonale Grundstück Kat.-Nr. RI4687 befindet sich in der Wohnzone W4 mit einem Wohnanteil von 75 %, die Grundstücke Kat.-Nr. RI5063 und RI5453 der Klinik Hirslanden in der Wohnzone W3 mit einem Wohnanteil von 66 %. Die Parzelle Kat.-Nr. RI56376 der Klinik Hirslanden liegt in der Freihaltezone F. Das Gebiet Lengg befindet sich nicht im Hochhausgebiet und es gibt keine Ergänzungspläne.

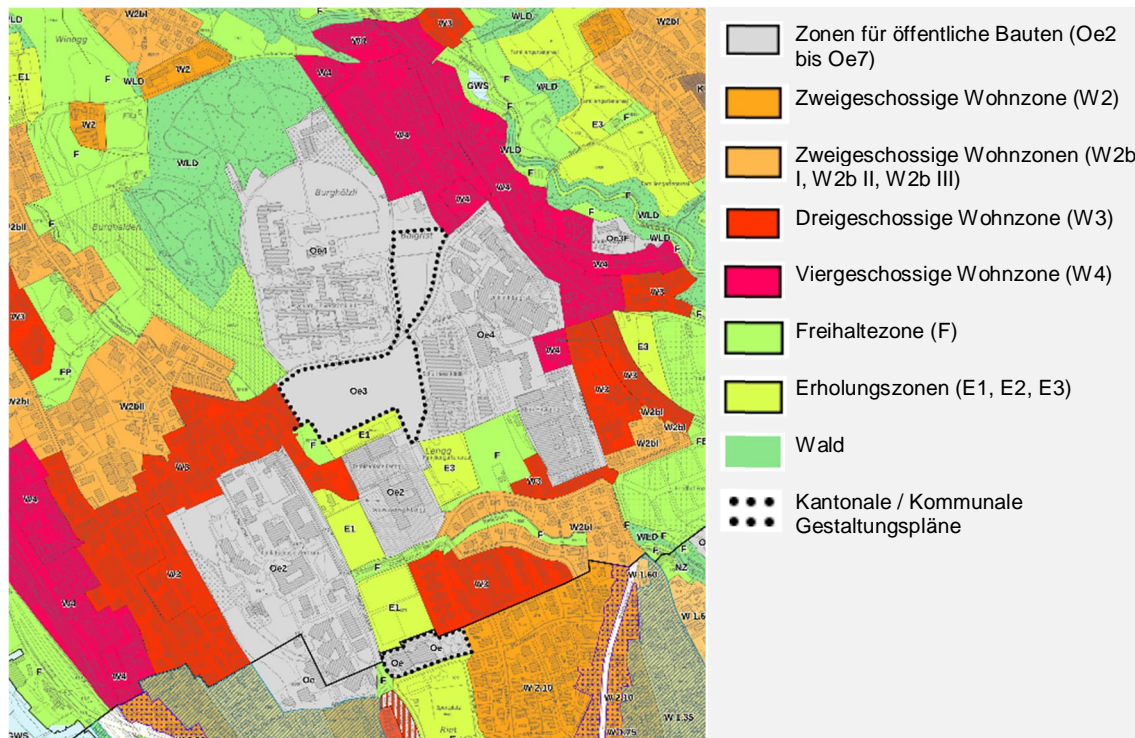


Abbildung 5: Ausschnitt Zonenplan

3 Gegenstand der BZO-Teilrevision

3.1 Neuer Ergänzungsplan «Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht»

Der Masterplan Lengg (2017) und der kantonale Richtplan zeigen die Gebiete auf, wo zukünftig eine bauliche Verdichtung für die Weiterentwicklung des Gesundheits- und Forschungsstandorts Lengg möglich sein soll und bezeichnet Bereiche, die im Gegenzug von einer Bebauung freigehalten werden sollen. Um sowohl den Erhalt dieser Freiräume zu garantieren, wie auch eine besonders gute bauliche Verdichtung sicherzustellen, werden diese Gebiete einer Gestaltungsplanpflicht unterstellt. Betroffen von einer Gestaltungsplanpflicht sind die Grundstücke der Kliniken Balgrist, Hirslanden und Schulthess, der Psychiatrischen Universitätsklinik sowie der Schweizerischen Epilepsie-Stiftung.

Nicht mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt wird das Areal der Mathilde Escher Stiftung, weil der Masterplan Lengg für dieses Areal keine zusätzliche Verdichtung vorsieht. Zukünftige bauliche Veränderungen können im Rahmen der geltenden BZO erfolgen. Aus den übergeordneten Planungen gibt es keine spezifischen Anliegen, die mit einem Gestaltungsplan gesichert werden müssten. Das gleiche gilt für die Parzellen im Eigentum der Schweizerischen Epilepsie-Stiftung an der Flühgasse, welche in der Wohnzone liegen. Diese Bauten werden auch zukünftig für die Wohnnutzung benötigt.

Für das Kinderspital gibt es bereits einen rechtskräftigen kantonalen Gestaltungsplan. Bei einer allfälligen Überarbeitung des Gestaltungsplans gelten auch für das Kinderspital die Vorgaben der Gestaltungsplanpflicht Lengg.

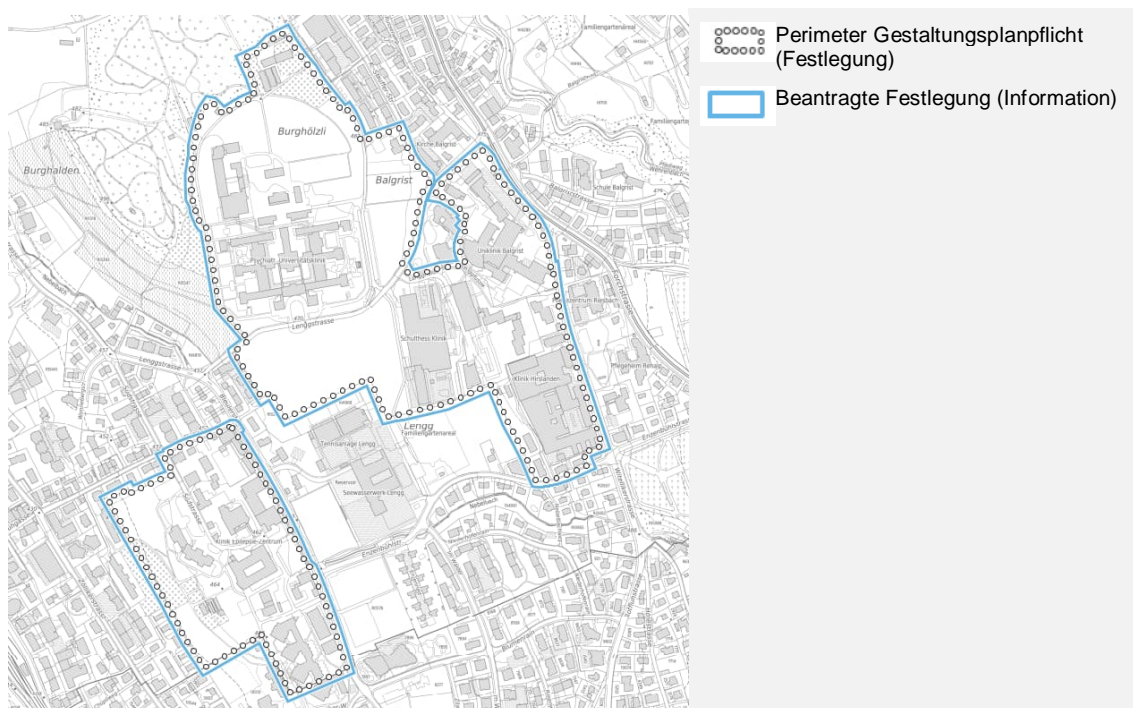


Abbildung 6: Ergänzungsplan Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht Lengg

3.2 Änderung der Bauordnung Allgemeine Vorschriften

Art. 4 der Bauordnung («Gestaltungsplanpflicht») wird mit einem neuen Absatz (x) für das Gebiet Lengg ergänzt:

^x Im Gebiet Lengg muss mit Gestaltungsplänen sichergestellt werden, dass die kantonale Gebietsplanung Lengg, welche die Weiterentwicklung des Gesundheits- und Forschungsstandorts Lengg zum Ziel hat, nutzungsplanerisch umgesetzt wird. Insbesondere müssen innerhalb des jeweiligen Gestaltungsplanperimeters städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete und nachhaltige Überbauungen und Aussenräume von hoher Qualität geschaffen werden. Die maximal zulässige Fahrtenzahl des motorisierten Individualverkehrs muss im Gestaltungsplan festgesetzt werden. Die Sicherung eines übergeordneten Freiraumnetzes, der Erhalt und die Schaffung ökologisch wertvoller Lebensräume sowie die Gestaltung verträglicher Übergänge zu den angrenzenden Wohnquartieren nehmen einen hohen Stellenwert ein.

3.3 Auslöser der Gestaltungsplanpflicht

Gemäss Art. 4 Abs. 3 Bau- und Zonenordnung (BZO) wird die Gestaltungsplanpflicht ausgelöst, wenn die vorgesehenen baurechtlich bedeutsamen Massnahmen ein untergeordnetes Mass überschreiten. Wird die Gestaltungsplanpflicht ausgelöst, sind die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer verpflichtet, einen privaten Gestaltungsplan zu erarbeiten. Wann eine baurechtlich bedeutsame Massnahme ein untergeordnetes Mass überschreitet, ist von der Baubewilligungsbehörde im Einzelfall zu beurteilen. Dabei stützt sie sich insbesondere auf das Ziel und den Zweck, welche mit der Gestaltungsplanpflicht verfolgt werden. Für die Gestaltungsplanpflicht gilt keine Voranwendung. Sie gilt erst, wenn die BZO-Teilrevision zur Einführung der Gestaltungsplanpflicht rechtskräftig ist.

4 Übergeordnete Grundlagen und Rahmenbedingungen

4.1 Kantonaler Richtplan

Das Gebiet Lengg liegt gemäss rechtskräftigem kantonalen Richtplan (Beschluss Kantonsrat vom 7. Juni 2021 [Vorlage 5518a]) im Siedlungsgebiet. Zudem ist für das gesamte Gebiet Lengg eine fachübergreifende Gebietsplanung festgelegt.

Im Richtplantext wird in Kapitel 6.2.10 «Gebietsplanung Lengg» festgehalten, dass die Lengg ein bedeutender Gesundheitsstandort mit entsprechenden Versorgungs-, Forschungs- und Bildungseinrichtungen ist. Hinzu kommt, dass neben den Gesundheits- und Forschungsinstitutionen eines der beiden Seewasserwerke der Stadt Zürich mitten im Gebiet Lengg liegt. Des Weiteren dient die Lengg als Erholungsgebiet, das mit seinen hohen landschaftlichen und ökologischen Qualitäten sowohl der Bevölkerung der Stadt Zürich als auch der Gemeinde Zollikon dient.

Hinsichtlich der Weiterentwicklung des Standorts Lengg für die medizinische Versorgung im Kanton Zürich legt der kantonale Richtplan mehrere Grundsätze fest: So sollen über die geltenden Nutzungsordnungen hinaus bauliche Entwicklungsmöglichkeiten für die Kliniken geschaffen werden, soweit dies aus Sicht Städtebau und Verkehr verträglich ist. Hinsichtlich der künftigen baulichen Entwicklung fordert der kantonale Richtplan eine hohe städtebauliche Qualität mit hochwertiger Architektur und Freiraumgestaltung. Auch das Lokalklima soll bei der baulichen Entwicklung berücksichtigt werden. Rücksichtnahme muss auch gegenüber den bestehenden ökologisch wertvollen Freiflächen genommen werden. Zudem sind bei der Freiraumplanung – insbesondere in den Bereichen des Nebelbachs, des Grünzugs, der Grünräume und der Passage zum Burghölzliwald – ökologisch wertvolle Lebensräume zu schaffen, um die Vernetzung zwischen den Teilgebieten und über den Perimeter hinaus zu gewährleisten.

Vor dem Hintergrund der baulichen Entwicklungen und der damit einhergehenden Steigerung des Verkehrsaufkommens trifft der kantonale Richtplan mehrere Aussagen: Um das Wachstum zu bewältigen, ist eine substanzielle Erhöhung des Anteils des öffentlichen Verkehrs am Gesamtverkehr notwendig. Dazu soll zum einen das Angebot des öffentlichen Verkehrs deutlich verbessert werden. Zum anderen ist die Anzahl der im direkten Zusammenhang mit dem Gebiet erzeugten Fahrten des motorisierten Individualverkehrs zu begrenzen: Für die grösseren Institutionen in der Lengg ist die Anzahl zulässiger Fahrten des motorisierten Individualverkehrs pro Jahr in Abhängigkeit ihrer Erweiterungen, der Entwicklung des Angebots des öffentlichen Verkehrs und unter Berücksichtigung des tageszeitabhängigen Verkehrsaufkommens festzulegen. Dabei soll die Obergrenze des durchschnittlichen Werktagverkehrs 11'600 Fahrten pro Tag betragen. Die Fahrtenbegrenzung und die dafür nötigen Massnahmen wie ein Mobilitäts- und Parkierungsmanagement sind in Verträgen oder Planungsinstrumenten zu regeln.

Die Grundlage für die städtebaulichen, gestalterischen, ökologischen und organisatorischen Massnahmen ist gemäss Richtplan der unter Federführung des Kantons ausgearbeitete und bei Bedarf zu aktualisierende Masterplan «Lengg» vom Oktober 2017.

Für die Gebietsplanung erfolgt eine Gliederung des Gebiets Lengg in vier Teilgebiete. Für diese sind mittels geeigneter Verfahren vertiefende Studien erforderlich, deren Ergebnisse die Grundlage für allfällige Anpassungen auf Ebene der Nutzungsplanung sowie für die Realisierung der konkreten Bau- und Infrastrukturprojekte bilden.

Auf Stufe der Nutzungsplanung ist die Einführung einer Gestaltungsplanpflicht zu prüfen. Die Kompetenz zur Festsetzung von kantonalen Gestaltungsplänen nach § 84 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz (PBG) wird dabei an die Standortgemeinde abgetreten, solange die kantonale Aufgabenerfüllung dadurch nicht in Frage gestellt wird.

Neben dem detaillierten Eintrag zur Gebietsplanung Lengg sind im Gebiet Lengg die bestehende Seewasseranlage, eine bestehende und eine geplante Wassertransportleitung, eine bestehende Gasleitung sowie eine mögliche unterirdische Hochleistungsstrasse im kantonalen Richtplan eingetragen.

Aus Sicht der Stadt Zürich können die im kantonalen Richtplan geforderten Qualitäten nur mittels Gestaltungsplänen gesichert werden. Insbesondere für die Beschränkung der im Richtplan definierten Fahrtenzahl sowie die Sicherung der zur Einhaltung der Fahrtenzahl notwendigen Massnahmen, ist ein Gestaltungsplan notwendig. Das wesentliche öffentliche Interesse an der Einführung einer Gestaltungsplanpflicht ist gegeben.

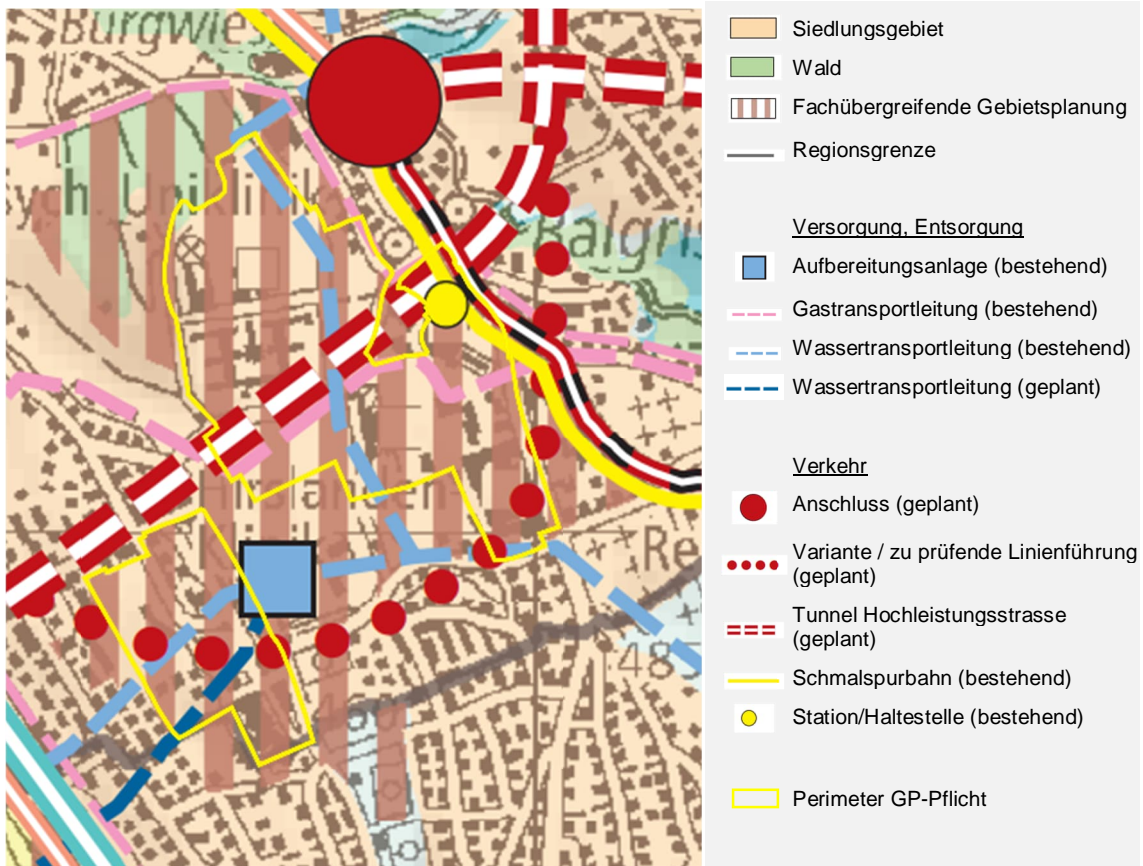


Abbildung 7: Ausschnitt kantonaler Richtplan, Teilrevision 2017

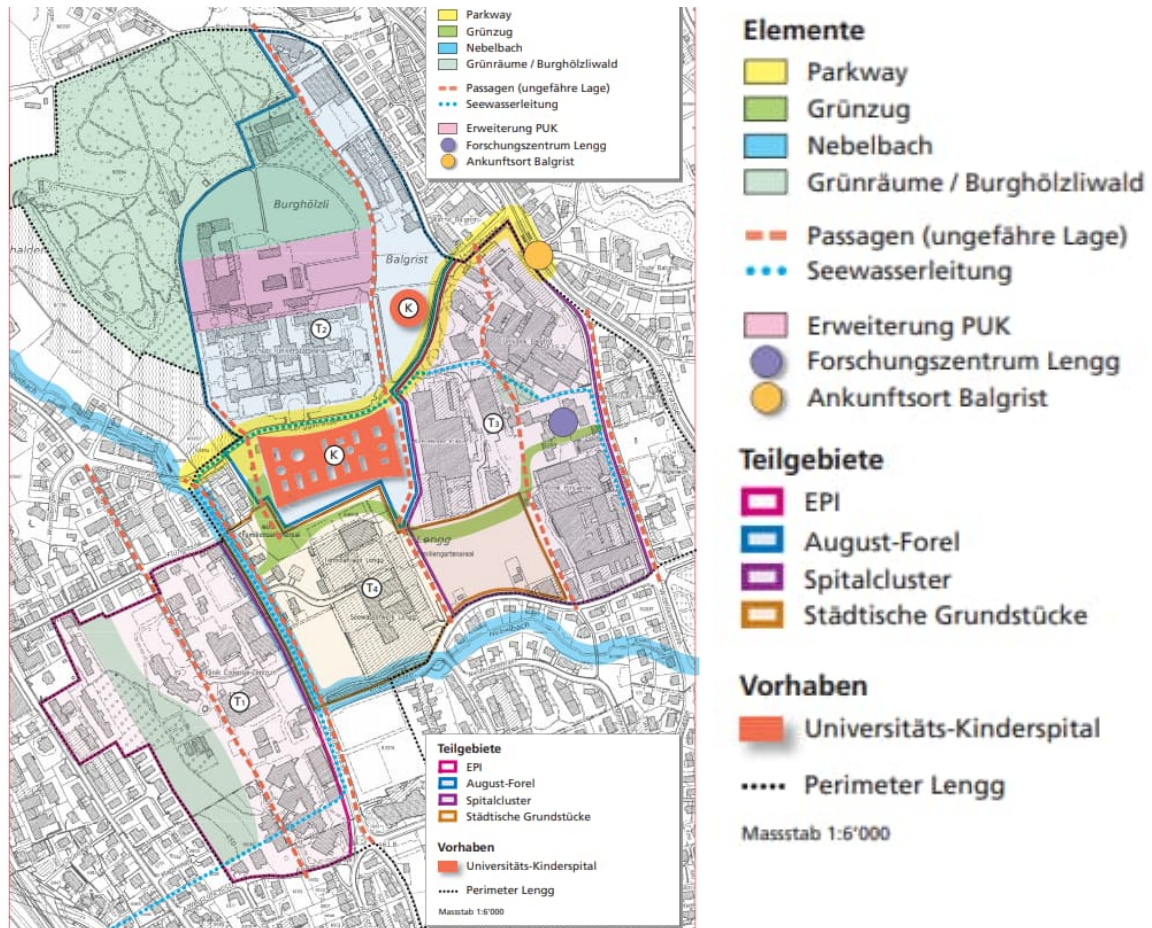


Abbildung 8: Ausschnitt kantonalen Richtplan, Teilrevision 2017, Gebietsplanung Lengg

4.2 Regionaler Richtplan

Im Zusammenspiel mit dem übergeordneten kantonalen Richtplan und den nachgelagerten Planungsstufen auf kommunaler Ebene ermöglicht der regionale Richtplan die Steuerung des Wachstums entlang richtungsweisender Festlegungen zu den Themen Siedlung, Landschaft, Verkehr sowie Ver- und Entsorgung. Im Juni 2017 hat der Regierungsrat den regionalen Richtplan nach dessen Überarbeitung festgesetzt.

4.2.1 Siedlung und Landschaft

Gemäss der vom Gemeinderat am 6. April 2016 verabschiedeten und vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 576 am 21. Juni 2017 (RRB Nr. 576/2017) festgesetzten Gesamtüberarbeitung des regionalen Richtplans ist das Gebiet Lengg als Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen ausgeschieden. Der Perimeter liegt in einem regionalen Landschaftsförderungsgebiet mit einem Aussichtspunkt bei der EPI.

Im Richtplante sind für die Lengg als Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen die Erhaltung und Aufwertung des Landschafts- und Erholungsraums sowie eine städtebauliche Strukturierung als Entwicklungsziele vorgeschrieben. Als Hauptfunktionen des Gebiets werden Gesundheit, Forschung und Bildung beschrieben.

Die Gestaltungsplanpflicht steht nicht im Widerspruch zu den Vorgaben des regionalen Richtplans Siedlung und Landschaft bzw. im Gegenteil können diese sinngemäss im Rahmen der Gestaltungspläne nutzungsplanerisch umgesetzt werden.

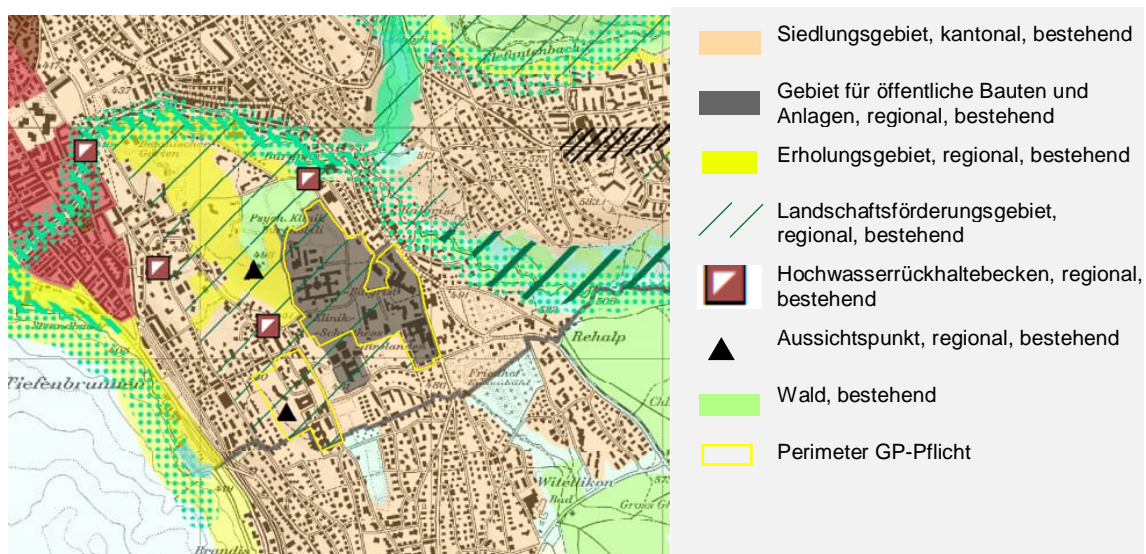


Abbildung 9: Ausschnitt regionaler Richtplan Siedlung und Landschaft (RRB Nr. 576/2017)

4.2.2 Verkehr

Für das Gebiet Lengg bestehen verschiedene Einträge bezüglich Strassen-, Velo-, Fuss- und öffentlichem Verkehr. Als geplante Verbindungen sind ein Bustrasse, welche das Gebiet von Südwesten Richtung Nordosten durchquert, ein Fussweg, der den Botanischen Garten mit der Lengg verbindet, eine Seilbahn, die vom Bahnhof Tiefenbrunnen zur Lengg führt und, als Vorgabe aus dem kantonalen Richtplan, eine unterirdische Hochleistungsstrasse, die unter dem Gebiet Lengg geführt werden soll, verzeichnet.

Die direkte Anbindung an den Bahnhof Tiefenbrunnen mit einem Bustrasse ist kurzfristig zu prüfen. Auch der geplante Fussweg vom Botanischen Garten zur Lengg ist kurzfristig als Lückenschluss im regionalen Fuss- und Wanderwegnetz zu realisieren. Das Vorhaben der Seilbahnverbindung ist langfristig hinsichtlich Nachfragepotenzial und Linienführung zu prüfen.

Die Gestaltungsplanpflicht steht nicht im Widerspruch zu den Vorgaben des regionalen Richtplans Verkehr bzw. im Gegenteil können diese sinngemäss im Rahmen der Gestaltungspläne nutzungsplanerisch umgesetzt werden.

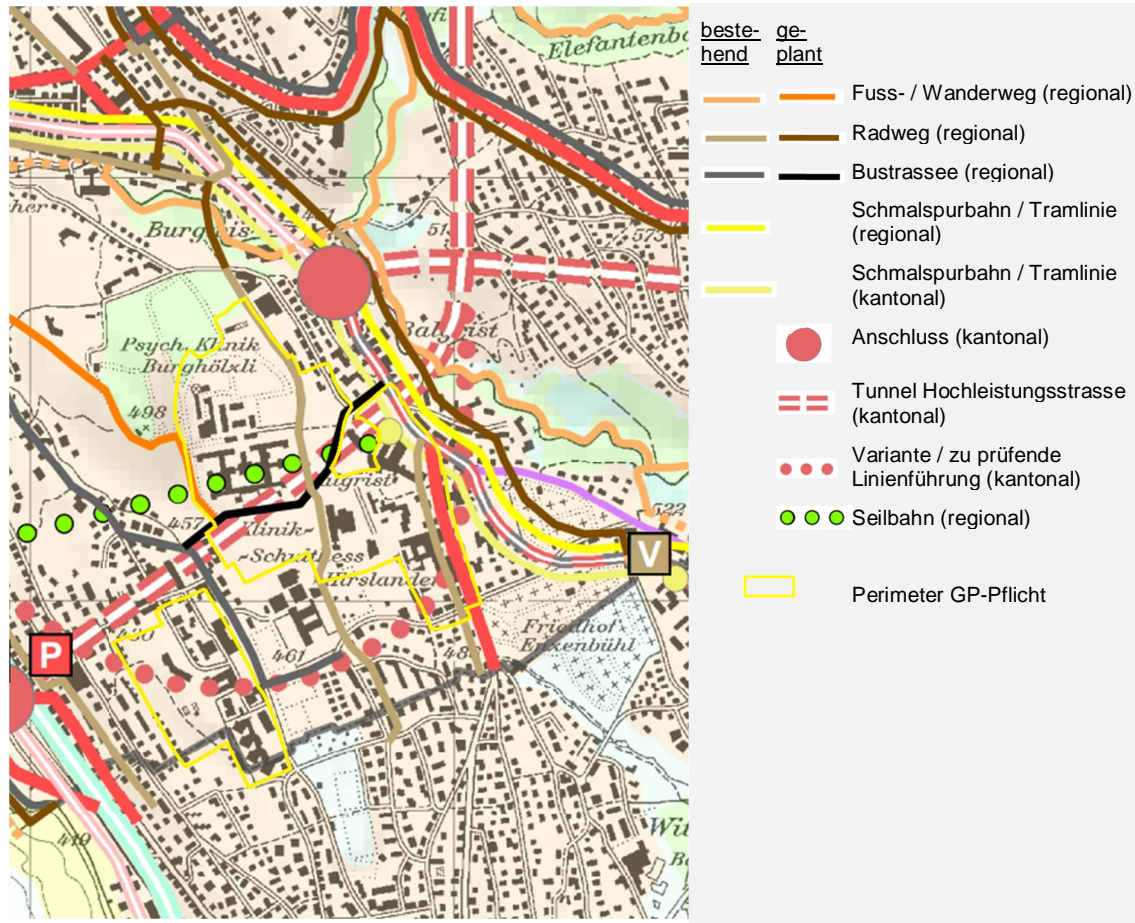


Abbildung 10: Ausschnitt regionaler Richtplan Verkehr (RRB Nr. 576/2017)

4.2.3 Versorgung, Entsorgung

Für das Gebiet Lengg bestehen mehrere Einträge bezüglich der Ver- und Entsorgung. Ergänzend zu den Karteneinträgen, die für das überregionale Trinkwasser-Verbundkonzept im Kanton Zürich Bedeutung haben, bezeichnet der regionale Richtplan Anlagen und Leitungen, die innerhalb des Stadtgebietes eine wichtige Produktions- oder Transportfunktion übernehmen.

Die Gestaltungsplanpflicht steht nicht im Widerspruch zu den Vorgaben des regionalen Richtplans Versorgung, Entsorgung bzw. im Gegenteil können diese sinngemäss im Rahmen der Gestaltungspläne nutzungsplanerisch umgesetzt werden.

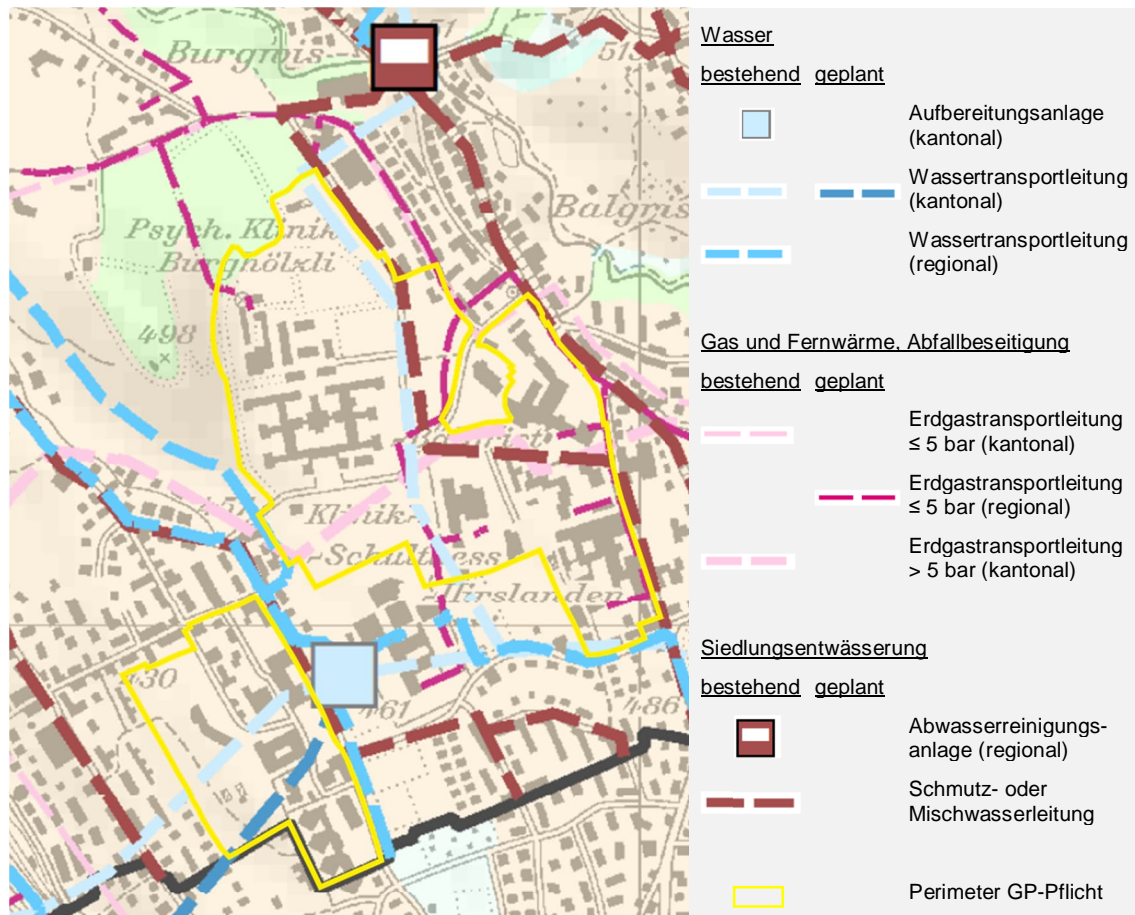


Abbildung 11: Ausschnitt regionaler Richtplan Versorgung, Entsorgung (RRB Nr. 576/2017)

4.3 Kommunalen Richtplan

Die Stadt Zürich hat den erstmals erarbeiteten kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen mit Gemeinderatsbeschluss Nr. 3812 vom 10. April 2021 und durch die Volksabstimmung am 28. November 2021 festgesetzt.

Zudem hat die Stadt Zürich die Revision des kommunalen Richtplans Verkehr (RRB Nr. 1438 vom 22. September 2004) mit Gemeinderatsbeschluss Nr. 4144 vom 2. Juli 2021 und durch die Volksabstimmung am 28. November 2021 festgesetzt. Die kommunalen Richtpläne unterliegen der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich, diese wird voraussichtlich im Laufe des Jahres 2022 erfolgen.

4.3.1 Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen

Der Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen (SLÖBA) konkretisiert und ergänzt die Themen des regionalen Richtplans. Er zeigt auf, wie die Anforderungen an eine qualitätsvolle räumliche Entwicklung vor dem Hintergrund des anhaltenden Bevölkerungswachstums erfüllt werden können. In der Karte des kommunalen

Richtplans SLÖBA werden die Perimeter der kantonalen Gebietsplanungen als Informationsinhalt abgebildet, für die Festlegungen innerhalb dieser Perimeter ist der kantonale Richtplan heranzuziehen. In «geplanten» kantonalen Gebietsplanungen wie der Lengg werden keine kommunalen Festlegungen vorgenommen. Ausnahmen von dieser Systematik bilden die Einträge für «kommunale Quartierzentren» und «Sicherheitsbaute, Gebiet für Standortsuche».

Die Gestaltungsplanpflicht steht nicht im Widerspruch zu den Vorgaben des kommunalen Richtplans SLÖBA bzw. im Gegenteil können diese sinngemäss im Rahmen der Gestaltungspläne nutzungsplanerisch umgesetzt werden.

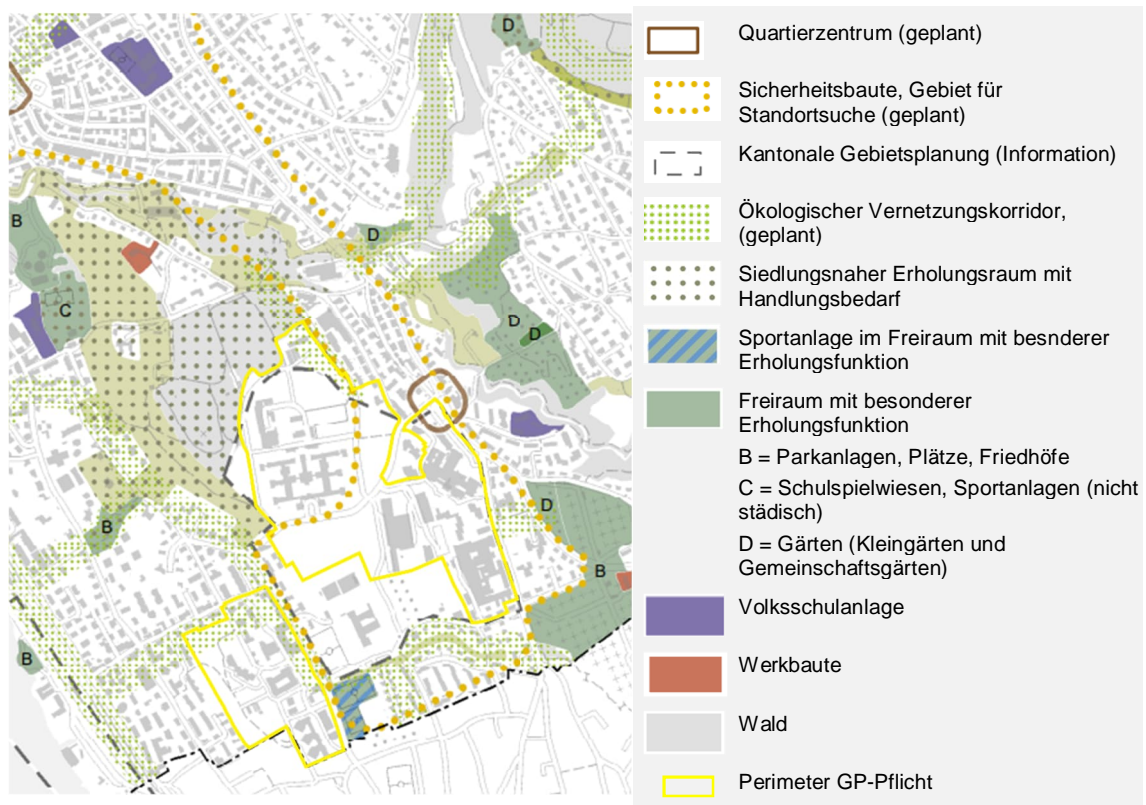


Abbildung 12: Ausschnitt kommunaler Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen (GR 2019/437)

4.3.2 Verkehr

Der kommunale Richtplan Verkehr regelt unter anderem Sammelstrassen, Quartierbuslinien und Fusswege. Dabei sind die Vorgaben aus den übergeordneten Richtplänen (regional und kantonal) zu übernehmen und zu konkretisieren.

Die Bleuler- und die Lenggstrasse sind als bestehende Sammelstrassen im kommunalen Richtplan eingezeichnet. Neben bestehenden Fuss- und Velowegen ist eine neue Verbindung («Grünzug» gemäss Masterplan Lengg, vgl. Abb. 1) von der Witellikerstrasse zur Bleulerstrasse als geplante «Fusswegverbindung mit erhöhter Aufenthaltsqualität» bezeichnet.

Die Gestaltungsplanpflicht steht nicht im Widerspruch zu den Vorgaben des kommunalen Richtplans Verkehr bzw. im Gegenteil können diese sinngemäss im Rahmen der Gestaltungspläne nutzungsplanerisch umgesetzt werden.

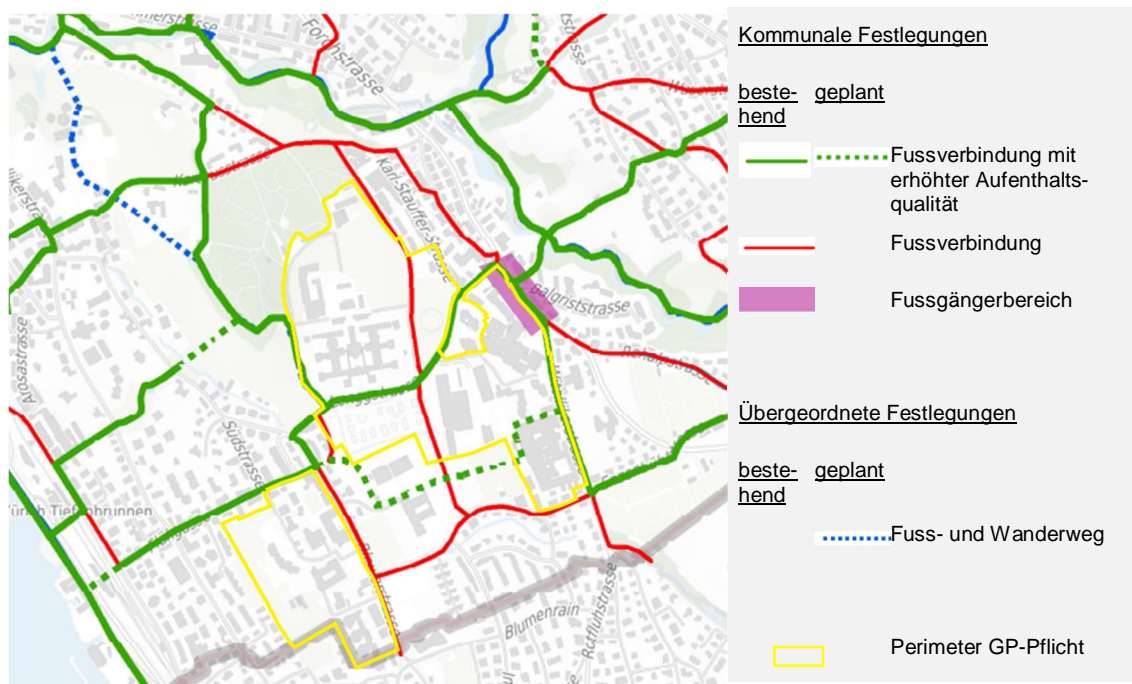


Abbildung 13: Ausschnitt kommunaler Richtplan Verkehr, Fussverkehr (GR 2019/436)

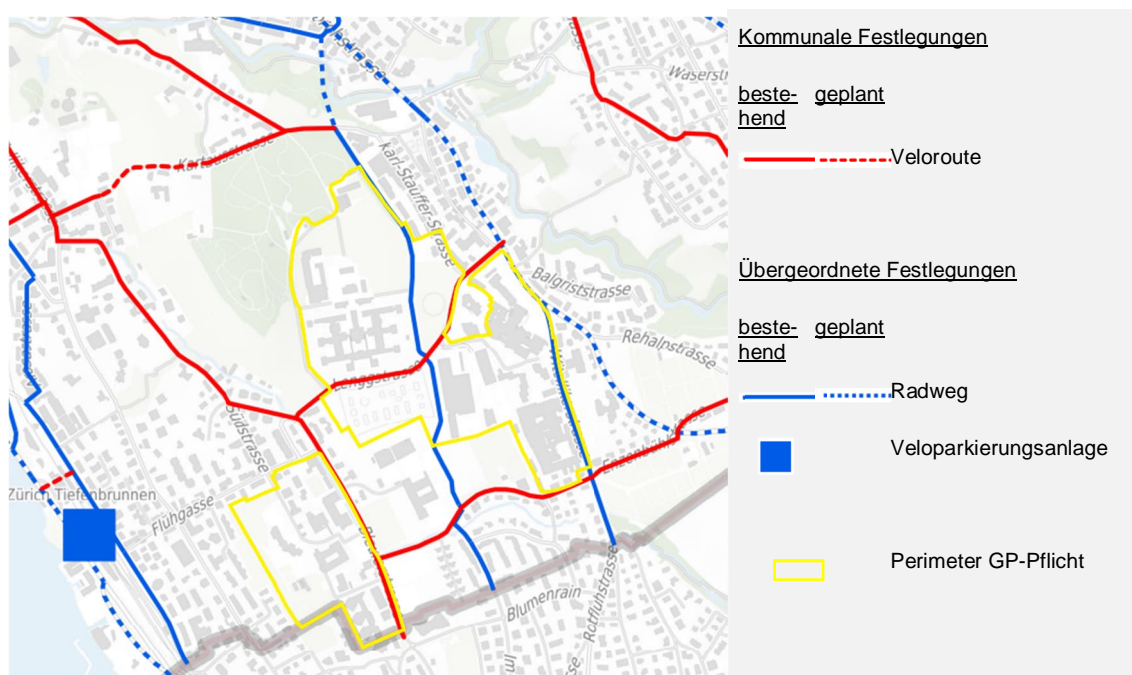


Abbildung 14: Ausschnitt kommunaler Richtplan Verkehr, Veloverkehr (GR 2019/436)

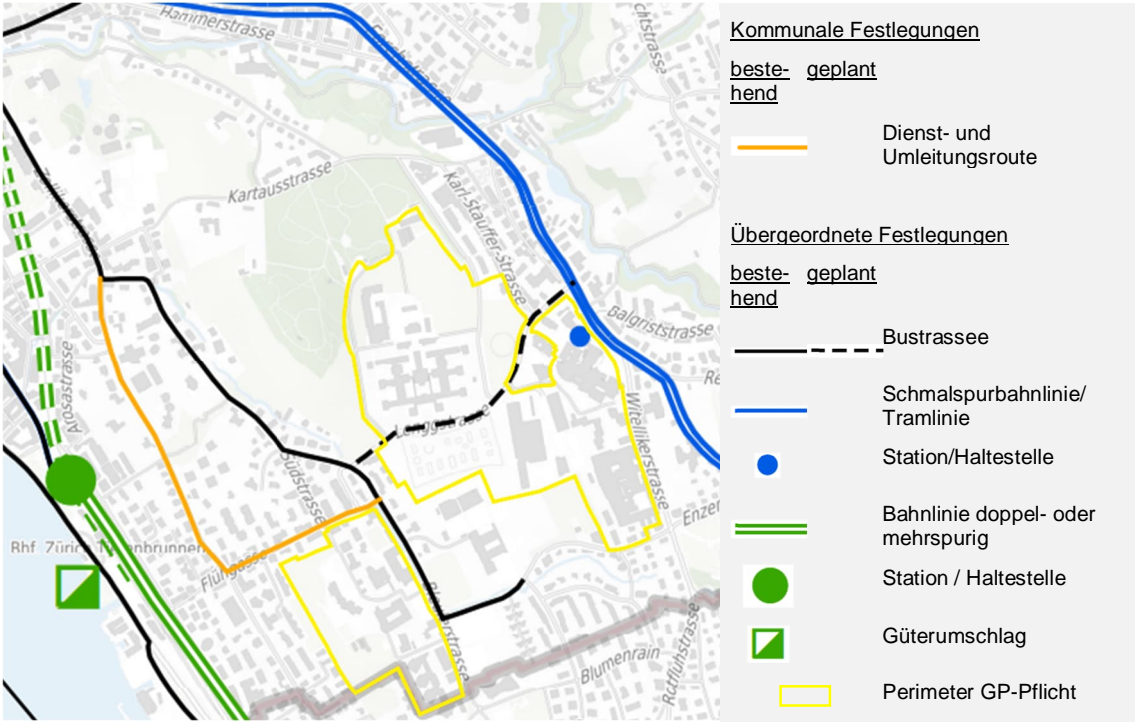


Abbildung 15: Ausschnitt komm.Richtplan Verkehr, Öffentlicher Verkehr, Reisebusverkehr, Güterverkehr (GR 2019/436)

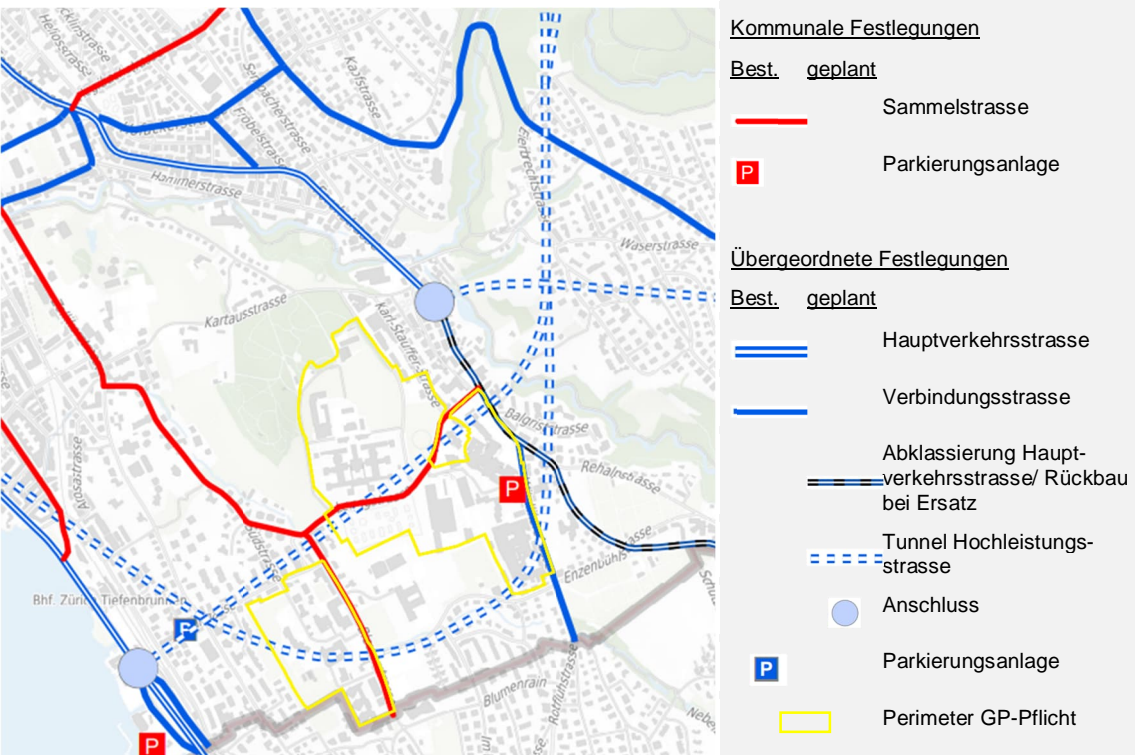


Abbildung 16: Ausschnitt kommunaler Richtplan Verkehr, Strassennetz MIV, Parkierung im öffentlichen Interesse (GR 2019/436)

4.4 Weitere übergeordnete Gesetze und Grundlagen

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

5 Sachthemen / Auswirkungen

5.1 Bauzonenkapazität und -reserve

Die vorgesehene Einführung der Gestaltungsplanpflicht hat keinen Einfluss auf die Bauzonenkapazität und -reserven. Erst mit den in der Folge auszuarbeitenden Gestaltungsplänen werden die maximal zulässigen Ausnutzungsmöglichkeiten festgelegt, was sich allfällig auf die Bauzonenkapazität auswirken kann.

5.2 Mehrwertausgleich

Durch die Einführung der Gestaltungsplanpflicht entsteht nach den Vorschriften des Mehrwertausgleichsgesetzes vom 28. Oktober 2019 (MAG, LS 700.9) kein Mehrwert, der eine Abgabepflicht auslöst, entsprechend wird keine Mehrwertabgabe erhoben.

Im Rahmen der nachfolgenden Gestaltungsplanverfahren ist zu prüfen, ob ein Mehrwert nach MAG entsteht und entsprechend eine Mehrwertabgabe zu erheben ist.

5.3 Ortsbild-, Denkmal-, Natur- und Landschaftsschutz

5.3.1 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung der Schweiz

Seit dem 1. Oktober 2016 ist das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) für die Stadt Zürich in Kraft. Das ISOS ist von seiner Natur her den Sachplänen und Konzepten im Sinne von Art. 13 des Raumplanungsgesetzes gleichgestellt und in diesem Umfang bei der Richt- und Nutzungsplanung mittelbar zu berücksichtigen. Die Interessen an der Erhaltung und Schonung der im ISOS bezeichneten Objekte sind in die Planung einzubeziehen und gegen andere mit der Planungstätigkeit verfolgte Interessen abzuwägen.

Im Gebiet Lengg befinden sich mehrere Objekte, die im ISOS (Stadt Zürich, Ortsbildaufnahme Riesbach, Ausschnitt Südost, 1. Fassung 05.2014) verzeichnet sind:

Das Areal der Psychiatrischen Universitätsklinik Burghölzli ist im ISOS als Gebiet mit dem Erhaltungsziel C (Erhalten des Charakters) mit folgendem Beschrieb vermerkt (Nr. 11): «imposante Anlage auf Hügelrücken, verschiedene orthogonal zueinander angeordnete Trakte um begrünte Höfe, 1864–70, spätere An-/ Umbauten; rückseitig grosser Obstgarten mit Ökonomiegebäuden; Erweiterungsbau im Nordwesten, 1970/80er-Jahre; hoher medizin-, sozial- wie auch architekturhistorischer Denkmalwert; grösste Gebäudeanlage des 19. Jh. in Zürich».

Die Psychiatrische Universitätsklinik ist im ISOS als Einzelelement mit dem Erhaltungsziel A (Integrales Erhalten der Substanz) mit folgendem Beschrieb vermerkt (Nr. 11.01.1): «axialsymmetrischer Komplex mit verschiedenen Gebäudeteilen mit Walmdächern; grosse Fernwirkung insbesondere der lang gestreckten Südfront und der

dahinter gestaffelten Seitenrisalite der Nebenflügel, 1864–70, spätere An- /Umbauten; vorgelagerte niedrigere Flachdachbauten, 1920er-Jahre».

Das Areal der Schweizerischen Epilepsie-Stiftung (EPI) ist im ISOS als Gebiet mit dem Erhaltungsziel C (Erhalten des Charakters) mit folgendem Beschrieb vermerkt (Nr. 12): «locker in parkartiger Anlage angeordnete Klinikgebäude, Schulbauten, Wohnhäuser und Werkstätten; mehrheitlich pavillonartige Flachdachbauten, 1965–75; mächtige Stallscheune, 1890; kleine Giebelbauten, 19./A. 20. Jh.; Erweiterungsbau an der Stadtgrenze, 1990er-Jahre».

Das Gemeinschaftszentrum mit Turnhalle, Schule und Kirche im Teilgebiet EPI ist im ISOS mit einem wertneutralen Hinweis versehen (Nr. 12.0.1). Das Gründungshaus der EPI ist im ISOS als Einzelelement mit dem Erhaltungsziel A (Integrales Erhalten der Substanz) mit folgendem Beschrieb vermerkt (Nr. 12.0.2): «spätklassiz. Dreiflügelanlage, 1885/86, angebauter niederer Flachdachtrakt, 1975».

Der Grünbereich des EPI-Areals ist im ISOS als Umgebungszone mit dem Erhaltungsziel a (Erhalten der Beschaffenheit) mit folgendem Beschrieb vermerkt (NR. XIII): «unverbaute, leicht nach Südwesten abfallende Hangterrasse mit Wiesen, Obstbaumgärten und Gärtnerei; um den Klinik-Altbau Parkanlage mit alten Bäumen».

Die wichtige Nahumgebung der Burghölzli-Anlage ist im ISOS als Umgebungszone mit dem Erhaltungsziel b (Erhalt der Eigenschaften) mit folgendem Beschrieb vermerkt (XV): «grosse, leicht abfallende Wiesen, Bereich des geplanten Neubaus des Kinderspitals».

Der grossflächige Spitalbereich auf leicht nach Südwesten abfallendem Geländeplateau ist im ISOS als Umgebungszone mit dem Erhaltungsziel b (Erhalt der Eigenschaften) mit folgendem Beschrieb vermerkt (Nr. XVI): «chaotisches Nebeneinander und Ineingreifen von Spitalbauten aus unterschiedlichsten Zeiten und von unterschiedlicher Grösse, Gestaltung und Qualität, ab A. 20. Jh.».

Die Universitätsklinik Balgrist ist im ISOS als Einzelelement mit dem Erhaltungsziel A (Integrales Erhalten der Substanz) mit folgendem Beschrieb vermerkt (Nr. XVI.0.1): «zwei stattliche Giebelbauten im Heimatstil, verbunden durch Flachdachtrakt, 1912/22».

Mit der Einführung einer Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Lengg werden noch keine Festlegungen zu den baulichen Entwicklungsmöglichkeiten gemacht. Dies erfolgt erst in den nachfolgenden Gestaltungsplänen. Entsprechend steht die Einführung einer Gestaltungsplanpflicht nicht im Konflikt mit den im ISOS definierten Schutzzielen. Im Gegenteil kann mittels den zu erstellenden Gestaltungsplänen dank massgeschneiderten Bebauungs- und Freiraumvorschriften die Einpassung in das umgebende Ortsbild besser gesteuert werden. Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme steht daher im Einklang mit den Schutzzielen des ISOS.

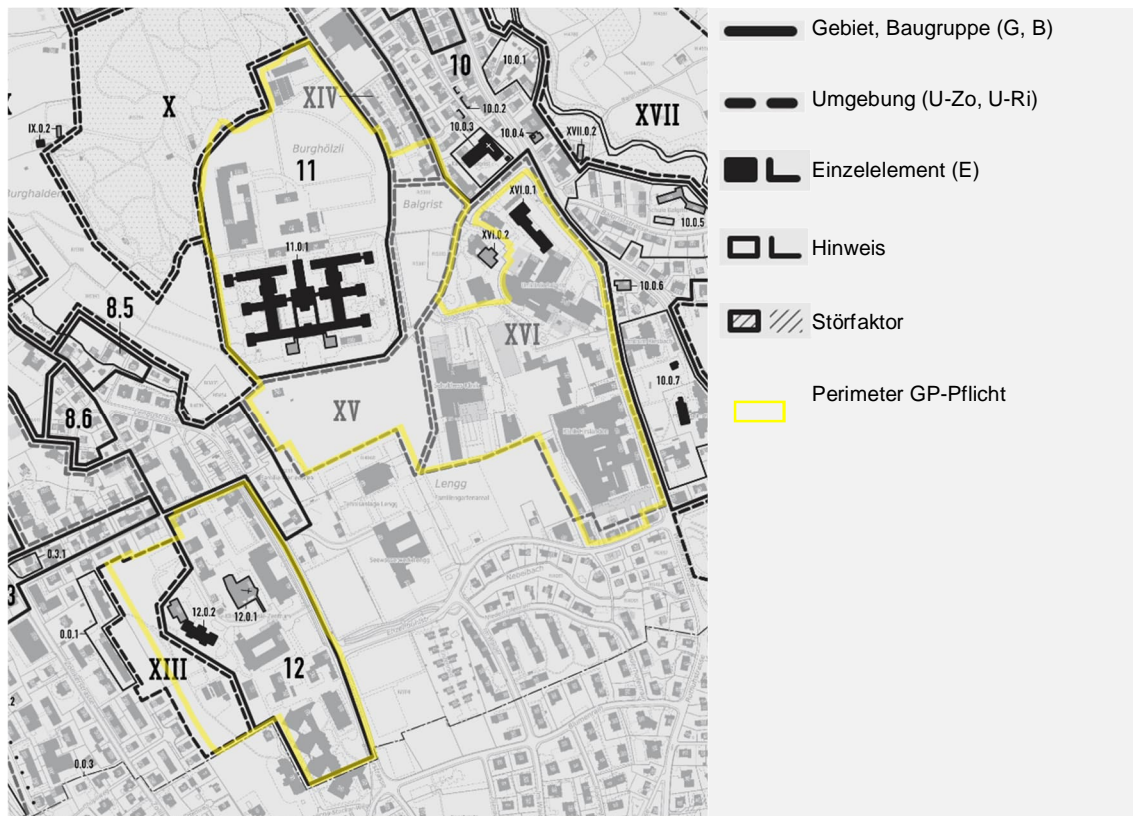


Abbildung 17: Ausschnitt ISOS, Riesbach, Ausschnitt Südost, Kreis 8, Gemeinde Zürich, Kanton Zürich

5.3.2 Denkmalschutz

Der Geltungsbereich der vorliegenden Revision tangiert mehrere kommunale und überkommunale Inventarobjekte. Objekte im Inventar der Denkmalpflege von überkommunaler Bedeutung sind die Kernanlage der Psychiatrischen Universitätsklinik (PUK) mit dem dazugehörigen Feuerwehrgebäude und dem Magazin, inklusive Garten und Wald. Im kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte befinden sich die beiden Giebelbauten bei der Universitätsklinik Balgrist (Forchstrasse 326 und 328) und verschiedene Gebäude auf dem Areal der Schweizerischen Epilepsie-Stiftung (EPI) (Gemeinschaftszentrum mit Schule, Turnhalle und Kirche (Bleulerstrasse 56), Gebäude mit Werkstätten, Küche und Heizzentrale (Bleulerstrasse 50/52), Zentralgebäude/Wohnheim an der Ecke Bleulerstrasse/Flühgasse (Flühgasse 86-92), Scheune mit Stallungen (Bleulerstrasse 66/76)). Im Inventar der schützenswerten Gärten und Anlagen der Stadt Zürich sind der Garten der PUK sowie das Areal der EPI verzeichnet.

Bei einer baulichen Weiterentwicklung des Gebiets besteht ein öffentliches Interesse am sorgfältigen Umgang mit der historischen Bausubstanz. Mit der Einführung der Gestaltungsplanpflicht kann dies sichergestellt werden. Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme steht daher im Einklang mit dem Denkmalschutz. Im Rahmen der vertiefenden städtebaulichen Studien der Institutionen ist der Umgang mit den Schutzobjekten zu untersuchen. Wo ein Erhalt nicht möglich ist, erfolgt eine Interessenabwägung durch den Stadtrat.

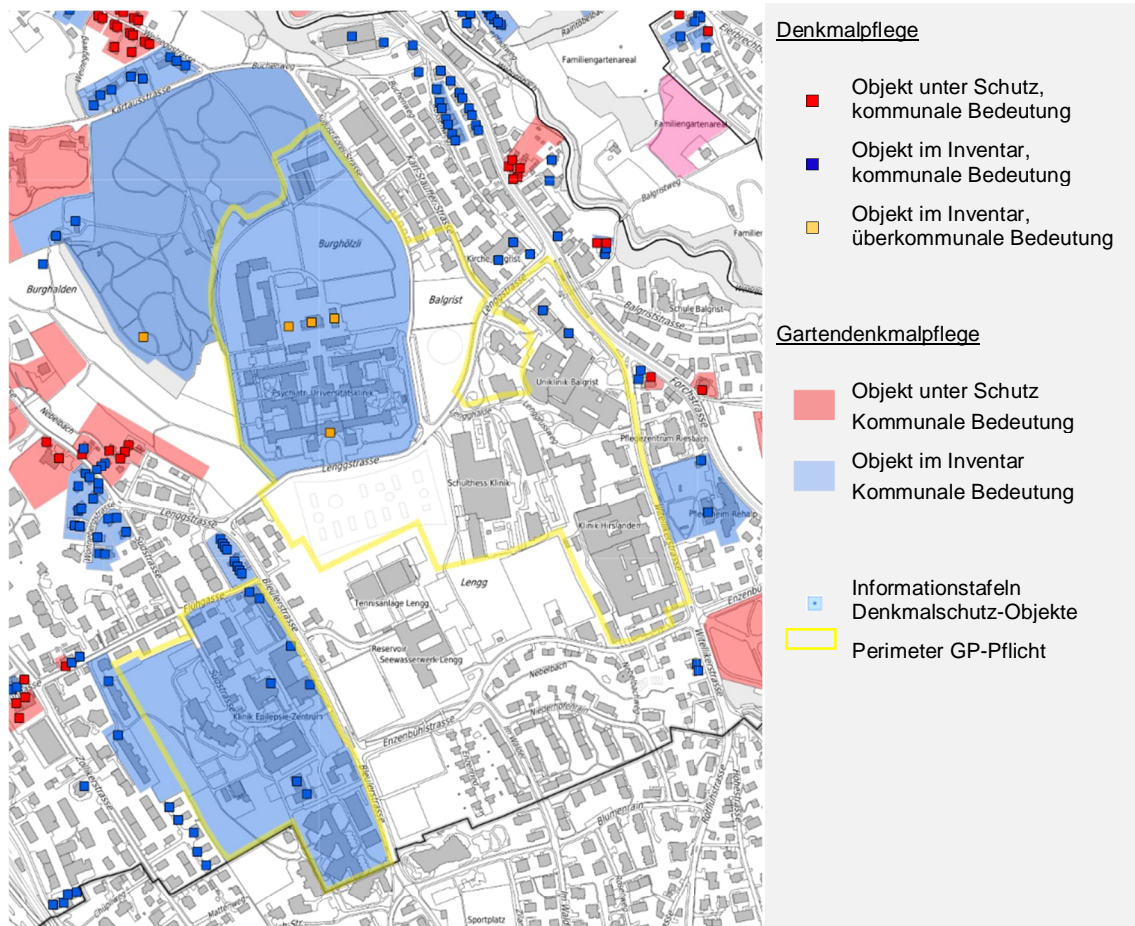


Abbildung 18: Inventareinträge Denkmalpflege und Gartendenkmalpflege (Quelle: Katastrerauskunft Stadt Zürich, Zugriff 24.06.2022)

5.3.3 Natur- und Landschaftsschutz

Im kantonalen Natur- und Landschaftsschutzinventar von 1980 besteht kein Eintrag innerhalb des Projektperimeters. Das kantonale Natur- und Landschaftsschutzinventar wird gegenwärtig überarbeitet. Vom 1. April 2020 bis am 30. Juni 2020 fand die Anhörung statt. In den Anhörungsunterlagen wurde die Aufnahme des Bereichs der PUK (Gebäude und Garten) in das Landschaftsschutzinventar vorgesehen.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Revision tangiert ein kommunales Landschaftsschutzgebiet, das einen Grossteil des von der Revision betroffenen Gebiets umfasst (KSO-23.00). Der Geltungsbereich der vorliegenden Revision tangiert kein Natur-schutzobjekt.

Es zeigt sich, dass es sich beim Gebiet Lengg um ein landschaftlich sensibles Gebiet handelt. Es besteht ein öffentliches Interesse, dass die bauliche Entwicklung sich gut in die bestehende Landschaft integriert. Mit der Einführung der Gestaltungsplanpflicht kann dies sichergestellt werden. Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme steht daher im Einklang mit dem Natur- und Landschaftsschutz.

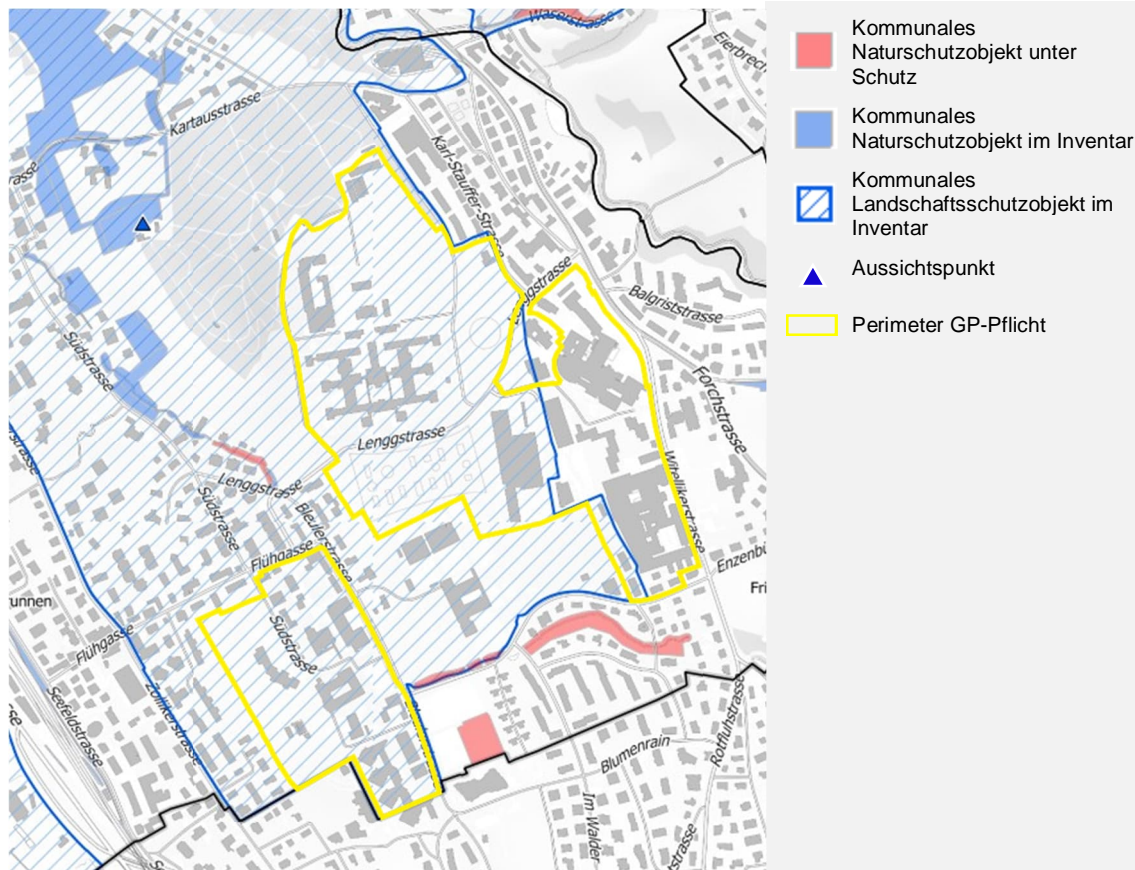


Abbildung 19: Inventareinträge Naturschutz und Landschaftsschutz (Quelle: Katasterauskunft Stadt Zürich, Zugriff 24.06.2022)

5.4 Archäologie

Der Geltungsbereich der vorliegenden Revision tangiert zwei archäologische Zonen. Die vorgesehene Gestaltungsplanpflicht steht nicht im Widerspruch zu den archäologischen Schutzzonen bzw. können im Rahmen des Gestaltungsplans allfällige Anforderungen der archäologischen Zonen bei Bedarf nutzungsplanerisch gesichert werden.

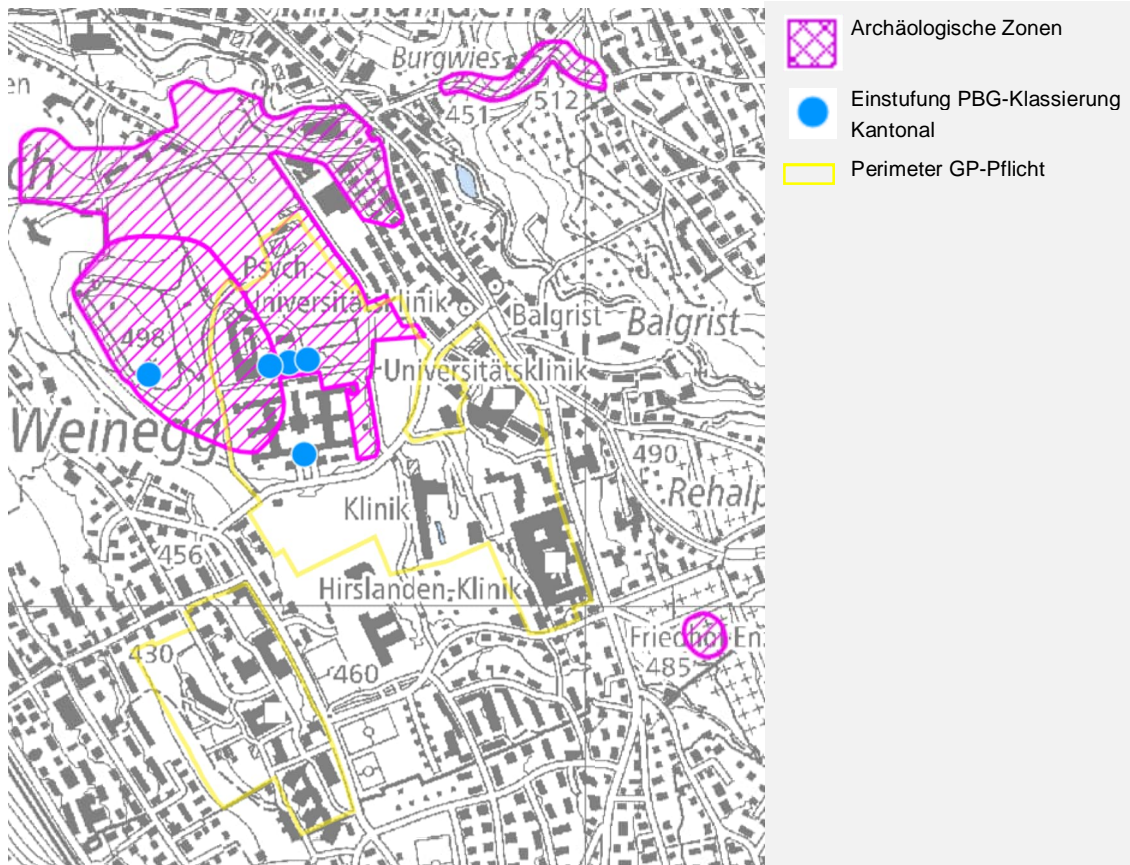


Abbildung 20: Archäologie (Quelle: GIS-Browser Kanton Zürich, Zugriff 27.06.2022)

5.5 Verkehr und Erschliessung

Mit der baulichen Entwicklung des Gebiets Lengg wird auch der Verkehr zunehmen. Aufgrund der beschränkten verkehrlichen Kapazitäten auf dem übergeordneten Strassennetz muss einerseits die Fahrtenzahl des motorisierten Individualverkehrs für die Gebietsentwicklung begrenzt werden, sowie der öffentliche Verkehr und der Fuss- und Veloverkehr ausgebaut bzw. deren Attraktivität gesteigert werden.

So sind verschiedene Massnahmen zum Ausbau der Kapazitäten des öffentlichen Verkehrs vorgesehen. Ab 2023 wird die Buslinie 77 ab der Haltestelle «Im Walder» bis zur Haltestelle «Balgrist» verlängert und eine neue Buslinie 99 eingeführt, die vom Bahnhof Zollikon bis zur Haltestelle «Balgrist» fährt. Mittelfristig soll die Tramlinie 15 bis zur Haltestelle «Rehalp» verlängert werden.

Auch für den Fuss- und Veloverkehr sind diverse Massnahmen zur Netzerweiterung und Netzoptimierung geplant, u.a. das «Viadukt Burgwies», welches den Buchenweg mit der Forchstrasse verbinden soll.

Die Erschliessung des Gebiets Lengg durch den motorisierten Individualverkehr erfolgt hauptsächlich über die Forchstrasse sowie Richtung Zollikon über die Witellikerstrasse. Die Knoten Forch-/Lenggstrasse und Forch-/Witellikerstrasse sind deshalb massgebend für die Beurteilung der Kapazitätsreserven, die übrigen Knoten sind nur gering belastet. Am Knoten Forch-/Lenggstrasse sind im heutigen Zustand kaum Reserven vorhanden. Es ist deshalb ein Ausbau des Knotens Forch-/Lengg-/Witellikerstrasse geplant. Allerdings wird mit dem Ausbau das Problem der grossräumig im Zürcher Strassennetz vorhandenen Kapazitätsengpässen in Spitzenstunden nicht gelöst. Dies betrifft insbesondere die Achse Forchstrasse – Kreuzplatz – Bellevue. Um die Kapazitäten des übergeordneten Strassennetzes sicherzustellen, sieht der kantonale Richtplan eine Begrenzung der Fahrten des durchschnittlichen Werktagverkehrs auf 11'600 Fahrten pro Tag für das Gebiet Lengg vor.

Mit dem neuen Art. 4 Abs. x BZO wird bestimmt, dass im zukünftigen Gestaltungsplan / den zukünftigen Gestaltungsplänen die maximal zulässige Fahrtenzahl des motorisierten Individualverkehrs festgesetzt werden muss. Zudem soll ein übergeordnetes Freiraumnetz mit Fuss- und Velowegen gesichert werden. Die Einführung der Gestaltungsplanpflicht sichert somit grundeigentümergebunden die übergeordneten Vorgaben bezüglich Verkehr und Erschliessung.

5.6 Freiraumversorgung

In Hinblick auf die vorgesehenen umfangreichen baulichen Entwicklungen im Gebiet Lengg kommt dem Freiraum bzw. öffentlichen Raum eine besondere Rolle zu und er muss den vielfältigen Anforderungen sowohl in quantitativer wie qualitativer Weise entsprechen. Im Masterplan Lengg bzw. im kantonalen Richtplan werden die vorgesehenen Freiraumelemente und entsprechenden qualitativen Anforderungen beschrieben.

Mit der vorgesehenen Einführung der Gestaltungsplanpflicht wird unter Art. 4 Abs. x BZO entsprechend verlangt, dass im Gestaltungsplan Aussenräume von hoher Qualität geschaffen werden. Zudem soll die Sicherung eines übergeordneten Freiraumnetzes sowie der Erhalt und die Schaffung ökologisch wertvoller Lebensräume einen wichtigen Stellenwert einnehmen.

Die Einführung der Gestaltungsplanpflicht sichert somit grundeigentümergebunden die übergeordneten Vorgaben bezüglich der Freiraumversorgung.

5.7 Öffentliche Infrastruktur

Die kantonale Gebietsplanung Lengg hat die Weiterentwicklung des Gesundheits- und Forschungsstandorts Lengg zum Ziel. Mit der Einführung der Gestaltungsplanpflicht wird die Weiterentwicklung dieser öffentlichen Infrastruktur ermöglicht und sichergestellt, dass diese mit hoher Qualität erfolgt.

5.8 Naturgefahren

5.8.1 Hochwasserschutz / Oberflächenabfluss

Die Naturgefahrenkarte des Kantons Zürich zeigt eine mittlere Gefährdung durch Hochwasser für das Gebiet um den Nebelbach. Die betroffene Zone erstreckt sich von der Kreuzung Lenggstrasse-Südstrasse bis zur Kreuzung Rotfluhstrasse-Witellikerstrasse.

Die Oberflächenabflusskarte zeigt Regionen im Projektperimeter, in denen es zu einer Abflusstiefe von mehr als 0.25 m kommen kann. Diese Regionen befinden sich am Nebelbach vor der Klinik Lengg (Kreuzung Bleulerstrasse, Zugangstrasse Tennisanlage Lengg) und im Bereich des neuen Kinderspitals, Areal Nord und Areal Süd (gerade im Bau). Ausserhalb dieser Regionen gibt es kleinere, punktuelle Stellen, an denen sich das abfliessende Wasser sammeln und grössere Wassertiefen ergeben kann.

Die Einführung der Gestaltungsplanpflicht hat keine Auswirkungen auf die Themen Hochwasserschutz und Oberflächenabfluss. Im Rahmen des Gestaltungsplans bzw. der Bauprojekte sind die Themen zu berücksichtigen.

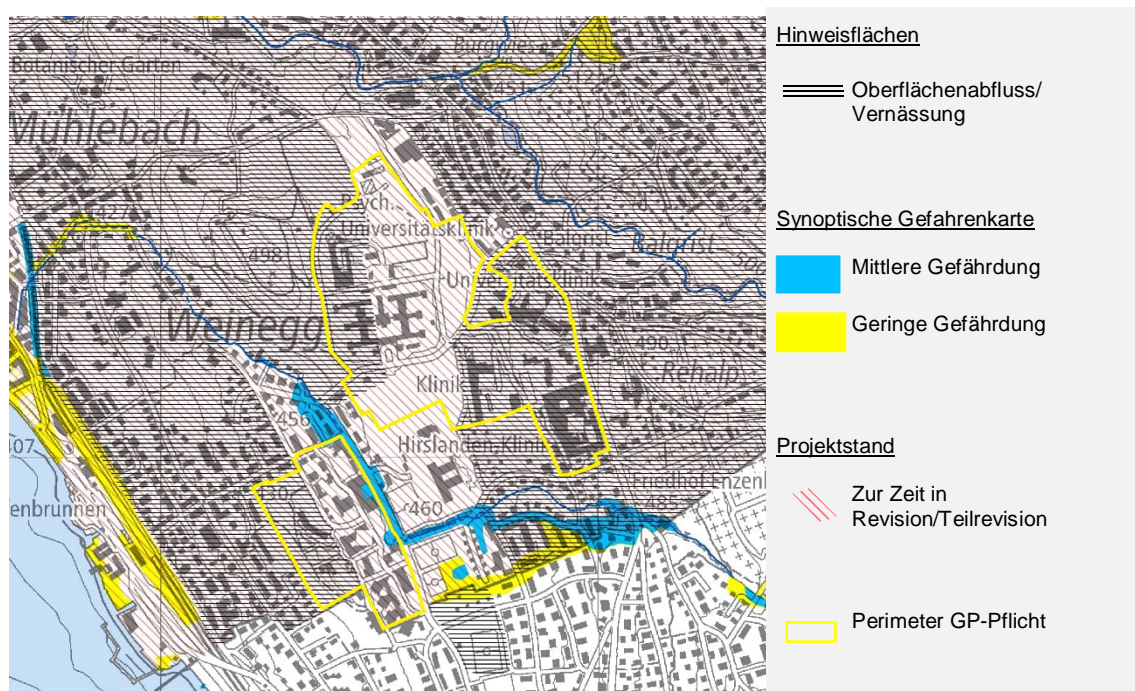


Abbildung 21: Naturgefahrenkarte (Quelle: GIS-Browser Kanton Zürich, Zugriff 20.06.2022)

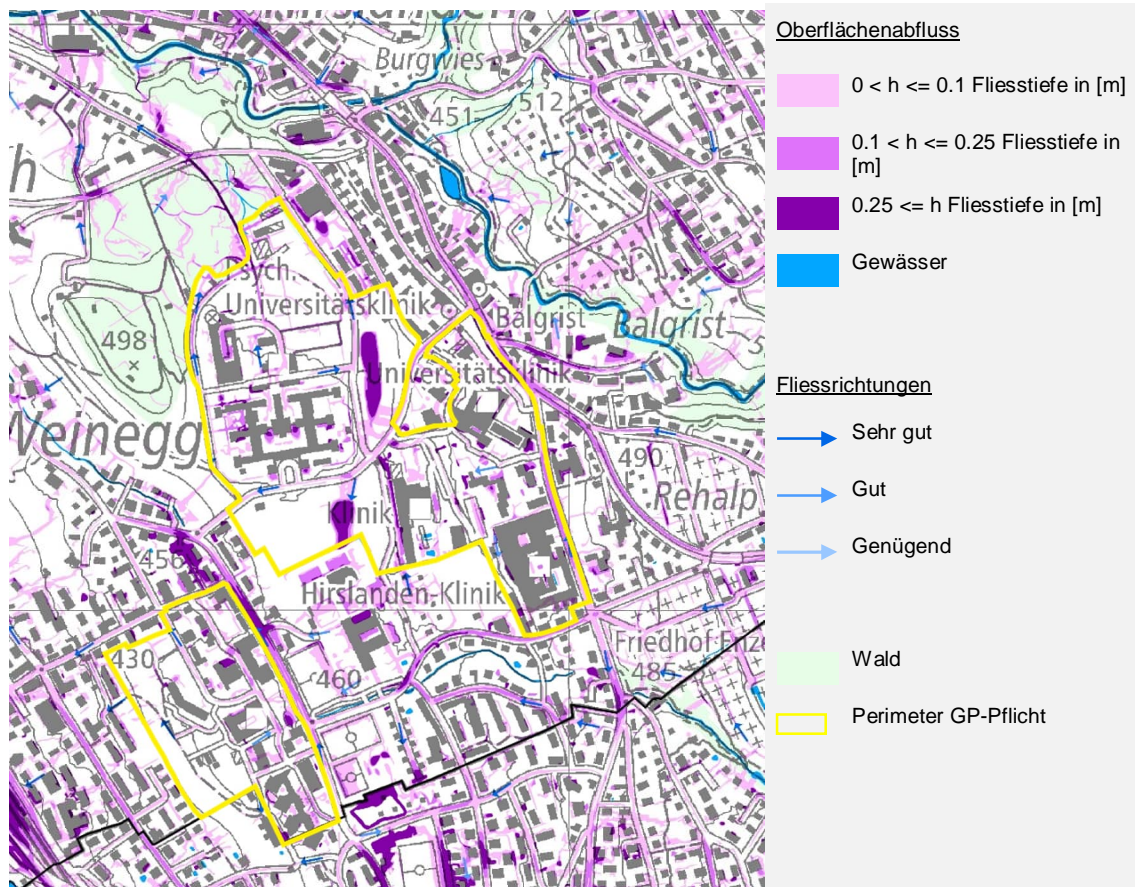


Abbildung 22: Oberflächenabfluss (Quelle: GIS-Browser Kanton Zürich, Zugriff 20.06.2022)

5.8.2 Massenbewegungen

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

5.9 Umwelt

Mit der geplanten baulichen Entwicklung im Gebiet Lengg sind Auswirkungen in verschiedenen Umweltbereichen zu erwarten. Die gesetzlichen Anforderungen im Umweltbereich sind vielfältig. Entsprechend haben verschiedene Bauvorhaben im Gebiet Lengg die geltenden Umweltschutzvorschriften einzuhalten. Für das Gebiet Lengg wird deshalb vorausschauend eine gesamtheitliche Umweltnotiz erarbeitet. Im Gestaltungsplan / den Gestaltungsplänen müssen die entsprechenden Nachweise erbracht werden.

5.9.1 Belastete Standorte / Bodenverschiebungen

Der Geltungsbereich der vorliegenden Revision tangiert mehrere belastete Standorte. Ein Ablagerungsstandort, der belastet ist, von dem aber keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind, befindet sich auf der Parzelle R15407 unterhalb des

Parkplatzes südlich des Balgrist Campus (D.N120). Ein weiterer Betriebsstandort, der belastet ist, von dem aber keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind, befindet sich auf Parzelle RI5218 auf dem Grundstück der Universitätsklinik Balgrist (I.N18-1). Drei Betriebsstandorte, die belastet sind, von denen aber keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind, befinden sich auf der Parzelle RI5546 im Bereich der Psychiatrischen Universitätsklinik (PUK) (I.4551-9; I.4551-10; I.4551-14). Ebenfalls auf der Parzelle RI5546 im Bereich der PUK befinden sich zwei Betriebsstandorte, die belastet, aber weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig sind (I.4551-8; I.4551-15) sowie ein Betriebsstandort, der belastet und untersuchungsbedürftig ist (I.4551-7).

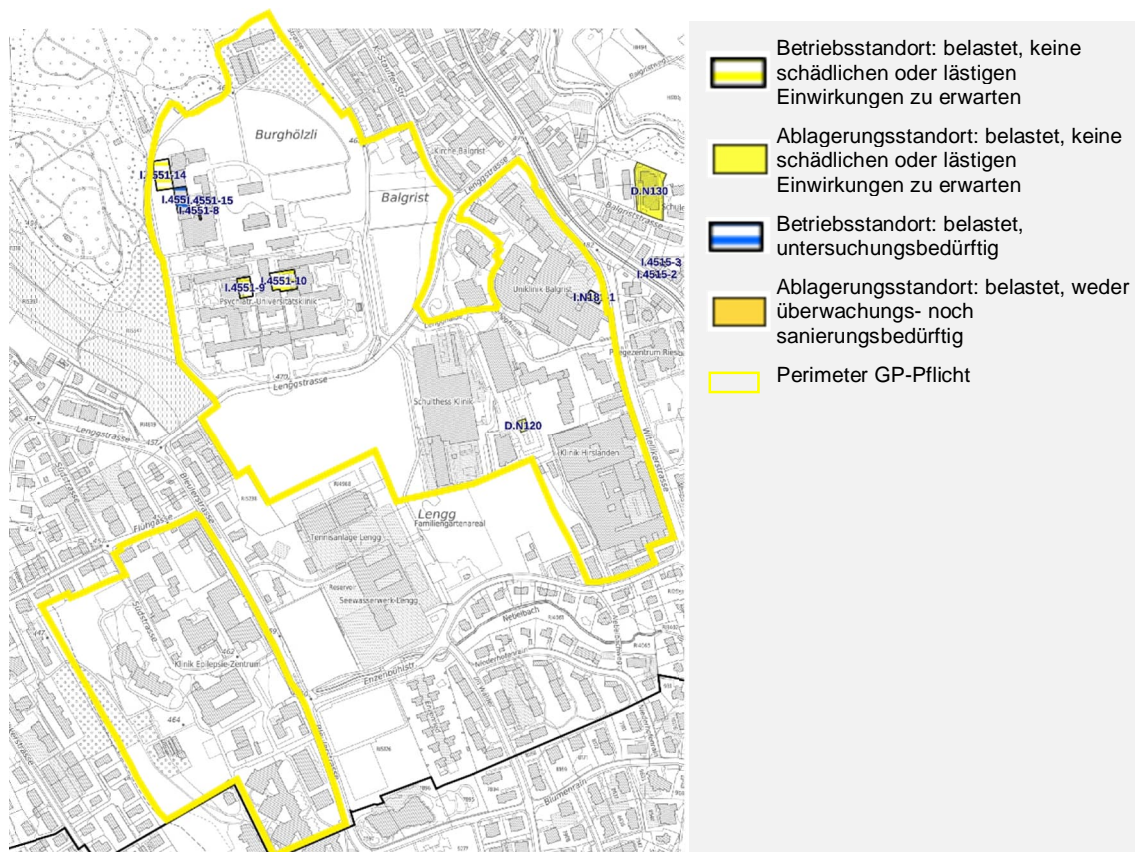


Abbildung 23: Kataster der belasteten Standorte (Quelle: GIS-Browser Kanton Zürich, Zugriff 20.06.2022)

5.9.2 Lokalklima

Die vom Kanton Zürich veröffentlichten Klimamodellkarten zur heutigen und künftigen Situation im Kantonsgebiet enthalten Informationen zu Lufttemperaturen, Kaltluftströmen und bioklimatischen Bedingungen am Tag und in der Nacht während einer sommerlichen Schönwetterlage. Wie in der Klimaanalysekarte Wärmeinseleffekt zu sehen, weisen die bebauten Gebiete eine gewisse Belastung durch Überwärmung auf, während sich die Freiräume positiv auswirken. Basierend auf den kantonalen Klimakarten hat die Stadt Zürich die Fachplanung Hitzeminderung erarbeitet, die folgende drei Hauptziele verfolgt: Überwärmung im gesamten Stadtgebiet vermeiden, vulnerable Stadtgebiete gezielt ent-

lasten und bestehendes Kaltluftsystem der Stadt Zürich stärken. Die Fachplanung Hitzeminderung trifft auch für den Planungsperimeter ortsspezifische Aussagen. So ist im Teilplan Hitzeminderung ein Grossteil des Gesamtperimeters als Massnahmengebiet 2 markiert. Dies bedeutet, dass Massnahmen zur Verbesserung der bioklimatischen Situation am Tag notwendig sind. Für die Freiräume im Hangbereich der Schweizerischen Epilepsie-Stiftung (EPI) sowie nördlich der Psychiatrischen Universitätsklinik (PUK) ist das Massnahmengebiet 3 verzeichnet. Dies bedeutet, dass Massnahmen zur Erhaltung und Verbesserung der bioklimatischen Situation empfohlen sind.

Der Teilplan Kaltluftsystem zeigt, dass Talabwind in mehreren Leitbahnen den Planungsperimeter tangiert. Diese erzeugen diverse bodennahe Kaltluftströmungsfelder. Eine geringe Einwirkung der Kaltluft zeigt sich, wie bereits in der Klimaanalysekarte Kaltluftvolumenstrom gesehen, im Teilbereich EPI sowie im Bereich der PUK.

Der Teilplan Entlastungssystem der Fachplanung Hitzeminderung sieht keinen Eintrag für den Planungsperimeter vor.

Mit einem Gestaltungsplan können gemäss § 83 Abs. 1 PBG Festlegungen zur Lage sowie den äusseren Abmessungen von Bauten und gemäss § 83 Abs. 3 PBG Festlegungen über die Umgebungsgestaltung getroffen werden. Durch die Einführung der Gestaltungsplanpflicht wird die Berücksichtigung des Lokalklimas in der weiteren Planung sichergestellt.

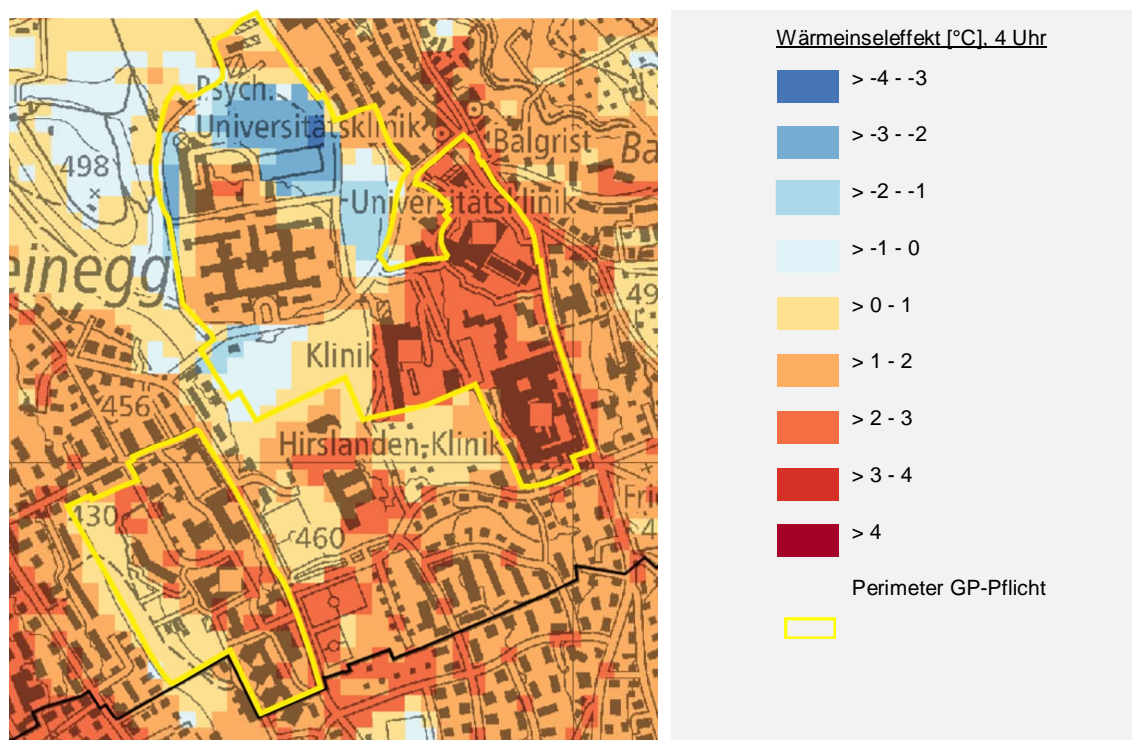


Abbildung 24: Klimaanalysekarte Wärmeinseleffekt (Quelle: GIS-Browser Kanton Zürich, Zugriff 20.06.2022)

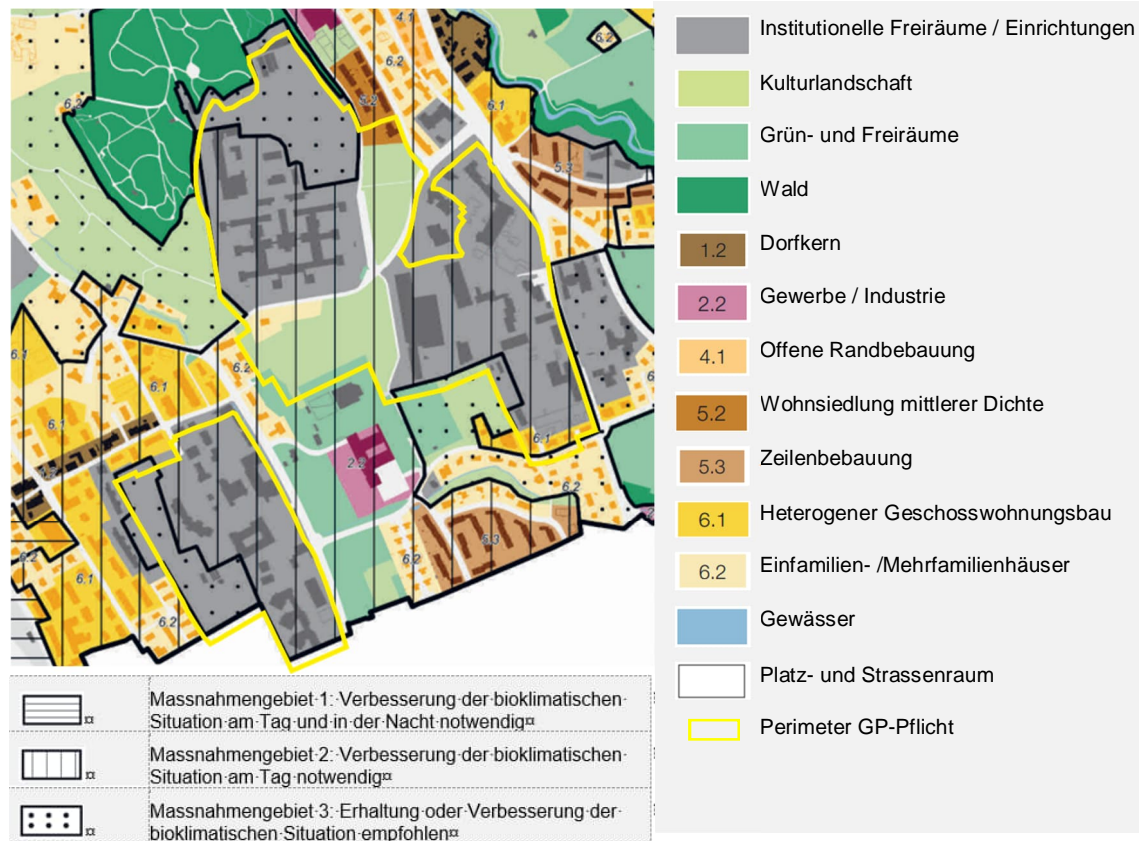


Abbildung 25: Fachplanung Hitzeminderung, Stadt Zürich, Teilplan Hitzeminderung, Stand Januar 2021

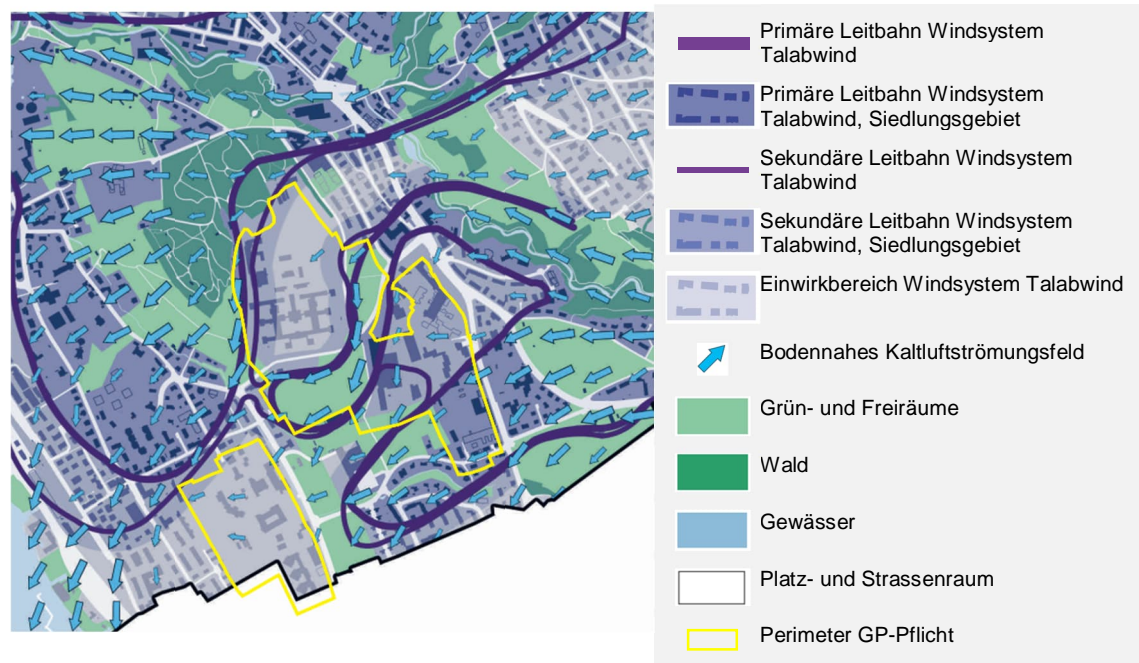


Abbildung 26: Fachplanung Hitzeminderung, Stadt Zürich, Teilplan Kaltluftsystem, Stand Januar 2021

5.9.3 Luft

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme sieht keine Änderung vor, die einen Einfluss auf die Luft haben könnte.

5.9.4 Grundwasser

Der Geltungsbereich der vorliegenden Revision tangiert keine Grundwasserschutzzone.

5.9.5 Oberflächengewässer / Gewässerschutz / Wassernutzung

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme sieht keine Änderung vor, die einen Einfluss auf die Gewässer und die Wassernutzung haben könnte.

Auf Stadtgebiet ist für den Nebelbach noch kein Gewässerraum ausgeschieden. Der Umgang mit dem Gewässerraum ist im Rahmen eines Gestaltungsplans im Bereich des Areals der EPI zu prüfen.

5.9.6 Ökologische Vernetzungskorridore

Sowohl entlang des Nebelbachs / Bleulerstrasse wie auch des geplanten «Grünzugs» (vgl. Abb. 1) verlaufen ökologische Vernetzungskorridore durch das Gebiet. Mit der Einführung der Gestaltungsplanpflicht wird sichergestellt, dass diese im Rahmen der weiteren Planung berücksichtigt werden.

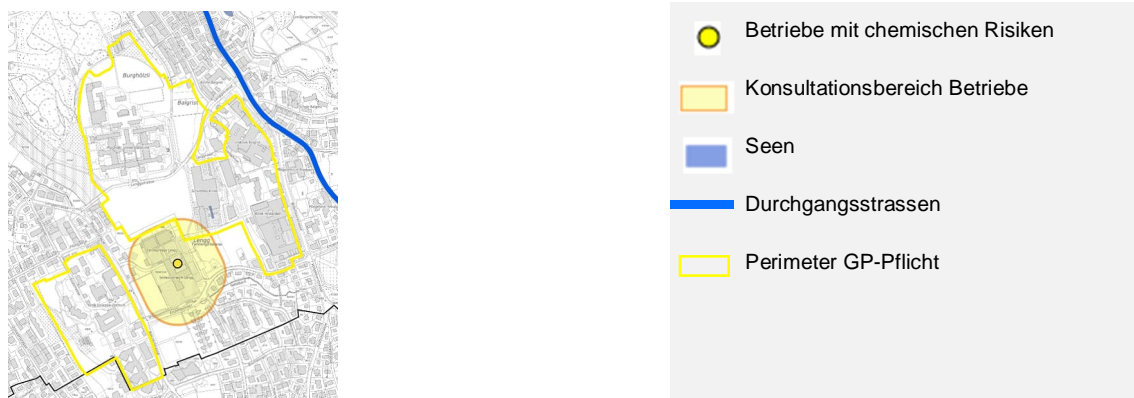
5.9.7 Lärmschutz

Mit der Gestaltungsplanpflicht wird sichergestellt, dass die im Richtplan vorgegebene Fahrtenbegrenzung eingehalten wird. Damit wird auch die Lärmbelastung begrenzt.

5.9.8 Störfallvorsorge

Das Reservoir Seewasserwerk-Lengg ist als Betrieb aufgeführt, dessen Konsultationsbereich im Norden einen Teil der Parzellen RI5416 und RI5286 tangiert.

Die Einführung der Gestaltungsplanpflicht wirkt sich insofern aus, dass im Rahmen der Erarbeitung des Gestaltungsplans / der Gestaltungspläne zu den betroffenen Bereichen eine Risikoeinschätzung durch ein Fachbüro erfolgen muss.



5.9.9 Energie

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme sieht keine Änderung vor, die einen relevanten Einfluss auf die Energie haben könnte.

5.9.10 Nichtionisierende Strahlung (NIS)

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme sieht keine Änderung vor, die einen relevanten Einfluss auf die Nichtionisierende Strahlung haben könnte.

5.9.11 Abfälle

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme hat keinen relevanten Einfluss auf die Entsorgung.

5.9.12 Neobiota

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme sieht keine Änderung vor, die einen Einfluss auf Neobiota haben könnte.

5.9.13 Boden

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme sieht keine Änderung vor, die einen Einfluss auf die Fruchtfolgeflächen haben könnte.

5.9.14 Wald

Der Geltungsbereich der vorliegenden Revision tangiert keinen Wald.

6 Interessensabwägung

Gemäss § 48 Abs. 3 PBG kann mit der Zonenzuweisung für bestimmte Gebiete eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt werden, wenn ein wesentliches öffentliches Interesse, beispielsweise des Ortsbild- und Landschaftsschutzes, des Aussichtsschutzes, des Immissionsschutzes oder an einer differenzierten baulichen Verdichtung, besteht.

Die Ausführungen im vorliegenden Bericht zeigen, dass die Einführung einer Gestaltungsplanpflicht mit den Vorgaben und Interessen aus den übergeordneten Grundlagen und Rahmenbedingungen (Kap. 4) sowie Sachthemen und Auswirkungen (Kap. 5) im Einklang steht und diese teilweise unterstützt. Folgende öffentliche Interessen werden als wesentlich eingestuft und erfordern daher eine Gestaltungsplanpflicht:

- Mit den Festlegungen des kantonalen Richtplans wird ein wesentliches öffentliches Interesse an einer differenzierten baulichen Verdichtung im Gebiet Lengg begründet. So sollen bauliche Entwicklungsmöglichkeiten für die Kliniken über die geltenden Nutzungsordnungen hinaus geschaffen werden, soweit dies aus Sicht Städtebau und Verkehr verträglich ist. Die bauliche Verdichtung mit der entsprechenden Höhenentwicklung soll dabei je nach Lage und Kontext differenziert erfolgen. Insbesondere sind auch verträgliche Übergänge zu den benachbarten Wohnquartieren sowie den offenen Landschaftsräumen sicherzustellen. Der kantonale Richtplan verlangt eine hohe städtebauliche Qualität mit einer hochwertigen Architektur und Freiraumgestaltung. Auch macht er Vorgaben bezüglich Lokalklima und Ökologie.
- Im Gebiet Lengg ist ein wesentliches öffentliches Interesse am Ortsbild- und Landschaftsschutz gegeben. Das Gebiet umfasst eine Vielzahl an Objekten, die im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder sowie in den kantonalen und kommunalen Inventaren der Denkmalpflege und der Gartendenkmalpflege verzeichnet sind. Des Weiteren tangiert das Gebiet ein kommunales Landschaftsschutzobjekt.

Die mit der baulichen Entwicklung einhergehende Steigerung des Verkehrsaufkommens wird durch den kantonalen Richtplan begrenzt, indem der durchschnittliche Werktagverkehr auf 11'600 Fahrten pro Tag festgelegt wird. Um diese Fahrtenobergrenze zu sichern, sieht der kantonale Richtplan eine Regelung in Verträgen oder Planungsinstrumenten vor. Aus rechtlicher Sicht kann die Fahrtenbegrenzung nicht mittels Vertrag, sondern nur mit einer öffentlich-rechtlichen Planungsmassnahme umgesetzt werden. Mit der Gestaltungsplanpflicht wird sichergestellt, dass die Fahrtenbegrenzung, inkl. den dafür notwendigen Massnahmen, in den nachfolgenden Gestaltungsplänen geregelt wird.

7 Verfahren

7.1 Öffentliche Auflage

Die BZO-Teilrevision «Gestaltungsplanpflicht Lengg» wird gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) während 60 Tagen öffentlich aufgelegt.

7.2 Kantonale Vorprüfung

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

7.3 Überarbeitung

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

7.4 Festsetzung Gemeinderat

Die BZO-Teilrevision bedarf der Festsetzung durch den Gemeinderat.

7.5 Weiteres Verfahren

Referendums- und Stimmrechtsbeschwerdefrist

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

Genehmigung Kanton

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

Rekursfrist

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

Inkraftsetzung

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

Einführung Gestaltungsplanpflicht Gemeinde Zollikon

Der Perimeter der Gebietsplanung Lengg betrifft auch das Gemeindegebiet von Zollikon. Die Gemeinde Zollikon beabsichtigt ebenfalls eine Gestaltungsplanpflicht einzuführen. Die beiden Verfahren (Gemeinde Zollikon, Stadt Zürich) werden zeitlich unabhängig voneinander durchgeführt.



Beschluss des Stadtrats

vom 13. November 2024

Nr. 3509/2024

Amt für Städtebau, Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Gestaltungsplanpflicht «Lengg», Zürich-Riesbach, Kreis 8, Inkraftsetzung

IDG-Status: öffentlich

Mit Beschluss Nr. 2875 vom 28. Februar 2024 hat der Gemeinderat die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Gestaltungsplanpflicht «Lengg», Zürich-Riesbach, Kreis 8, festgesetzt. Die Baudirektion des Kantons Zürich genehmigte die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Gestaltungsplanpflicht «Lengg» am 9. August 2024 (Verfügung Nr. KS-0148/24). Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 8. Oktober 2024 wurden keine Rechtsmittel eingelegt. Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Gestaltungsplanpflicht «Lengg» kann damit in Kraft gesetzt werden.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Die vom Gemeinderat mit Beschluss Nr. 2875 vom 28. Februar 2024 festgesetzte und von der Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung vom 9. August 2024 genehmigte Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Gestaltungsplanpflicht «Lengg», Zürich-Riesbach, wird auf den 1. Februar 2025 in Kraft gesetzt.
2. Mitteilung an die Vorstehenden des Tiefbau- und Entsorgungs- sowie des Hochbaudepartements, den Stadtschreiber, die Stadtkanzlei (Amtliche Sammlung), das Tiefbauamt, Geomatik + Vermessung, das Departementssekretariat des Hochbaudepartements, das Amt für Baubewilligungen und durch Versand des Amts für Städtebaus (3 unterzeichnete Exemplare, jeweils mit Beleg der Publikation) an das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, das Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, und das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich.

Im Namen des Stadtrats
Der Stadtschreiber

Thomas Bolleter