Baudirektion
Kanton Zürich

ARE/ **109** /2010

VERFÜGUNG

vom 4. November 2010

Zürich. Privater Gestaltungsplan „Oberer Leonhard", Zürich-Oberstrass

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Gemeinderat von Zürich hat am 30. Juni 2010 dem privaten Gestaltungsplan „Oberer Leonhard" in Zürich-Oberstrass zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 1. Oktober 2010 kein Rechtsmittel ergriffen. Mit Schreiben vom 22. September 2010 ersucht das Hochbaudepartement der Stadt Zürich um Genehmigung des Gestaltungsplans.

Die ETH Zürich beabsichtigt, das Departement für Management, Technology & Economics (D-MTEC) auszubauen. Am Oberen Leonhard soll dafür ein Neubau erstellt werden. Der Standort liegt zu einem grossen Teil im Perimeter des privaten Gestaltungsplans „ETH Zürich/Alt-Empa-Areal" aus dem Jahr 1990. Aufgrund des Masterplans für das Hochschulgebiet wurde festgestellt, dass der bisher vorgesehene Gestaltungsplan nicht den aktuellen städtebaulichen Zielsetzungen entspricht. In einer Testplanung und einem anschliessenden zweistufigen Wettbewerb wurde das Siegerprojekt ermittelt, welches die Grundlage für den neuen Gestaltungsplan bildet.

Der neue Gestaltungsplan hat praktisch denselben Geltungsbereich wie der bestehende Gestaltungsplan „ETH Zürich/Alt-Empa-Areal". Der bestehende Gestaltungsplan wird deshalb gleichzeitig mit der Festsetzung des neuen Gestaltungsplans aufgehoben (Art. 15 GP-Vorschriften).

Der Planungsperimeter ist Teil des Hochschulgebiets Zürich-Zentrum. Nach dem Beschluss des Kantonrates vom 17. Dezember 2007 bezüglich der Richtplanfestsetzungen für das Hochschulgebiet Zürich-Zentrum sind an der Leonhardstrasse Neubauten für die ETH vorgesehen. Namentlich erwähnt ist der „Obere Leonhardbau", für den ein Realisierungszeitraum zwischen 2010 und 2015 genannt ist.

Der Gestaltungsplan, der die Grundlage für den genannten Neubau schafft, entspricht demnach den Vorgaben des kantonalen Richtplanes.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

I. Der private Gestaltungsplan „Oberer Leonhard", dem der Gemeinderat von Zürich am 30. Juni 2010 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Der Stadtrat von Zürich wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 lit. a und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.

III. Mitteilung an den Stadtrat von Zürich, an das Hochbaudepartement der Stadt Zürich (unter Beilage von fünf Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers).

Zürich, den 4. November 2010
101506/BLI/STM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:

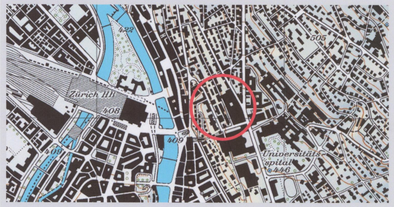
Amt für Raumentwicklung

Stadt Zürich | Kanton Zürich

Privater Gestaltungsplan "Oberer Leonhard"

Situationsplan 1:500

Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes:
- *Situationsplan 1:500*
- *Höhenkotenplan des gewachsenen Bodens*
- *Gestaltungsplanvorschriften*



©2009 swisstopo (JA051014)

Die Grundeigentümerin: Schweizerische Eidgenossenschaft,
vertreten durch: Eidgenössische Technische Hochschule Zürich

Zürich, 21. September 2009

Dr. jur. Felix Jost,
Leiter Immobiliengeschäfte, Stab ETH-Rat

Ulrich Isler,
Leiter Abteilung Bauten, ETH Immobilien

Zustimmung des Gemeinderates am: Zürich, den 30.6.2010

GRB-Nr. 291/2010

Im Namen des Gemeinderates
Die Präsidentin / Der Präsident: Die Sekretärin / Der Sekretär

Von der Baudirektion genehmigt am: - 4. NOV. 2010 BDV Nr. 109/10

Für die Baudirektion:

In Kraft gesetzt mit StRB-Nr. ..... auf den .....

Architektur | Raumentwicklung | Verkehr | Landschaft | Umwelt
metron
Metron Raumentwicklung AG T: 056 460 91 11 www.metron.ch
Stahlrain 2 / 5200 Brugg F: 056 460 91 00 info@metron.ch

Projekt-Nr.	14-08-043-00
Datei	GP_v13.dwg
Format	74/59
Gez. / Gepr.	mei/
Datum	17.09.2009
Rev. Datum	-

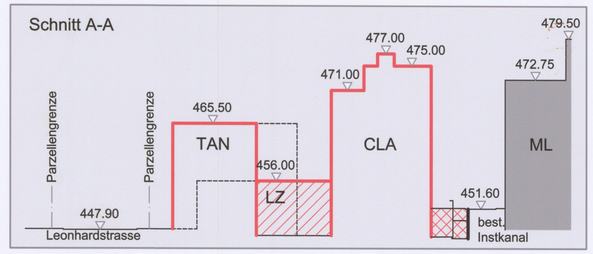
Legende

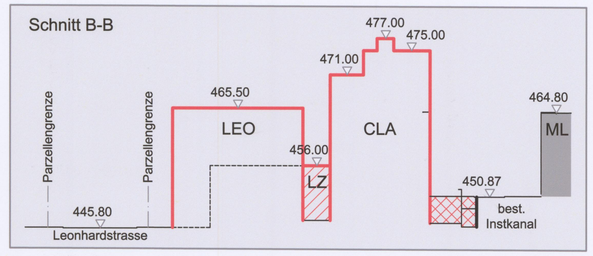
Genehmigungsinhalt

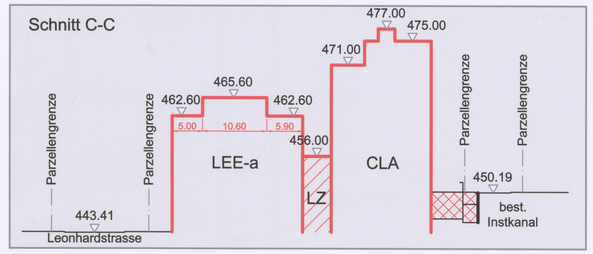
- Geltungsbereich
- Mantellinie
- Unterteilung Baufeld LEE
- Lichtgräben
- Zwischen- und Nebenbauten
- Hauptzufahrt
- Zugänglichkeit für vereinzelten Güterumschlag
- Anfang / Ende Fussgängerverbindung gemäss Art. 12 Abs. 2 GPV
  Die genaue Lage wird im Bauprojekt festgelegt

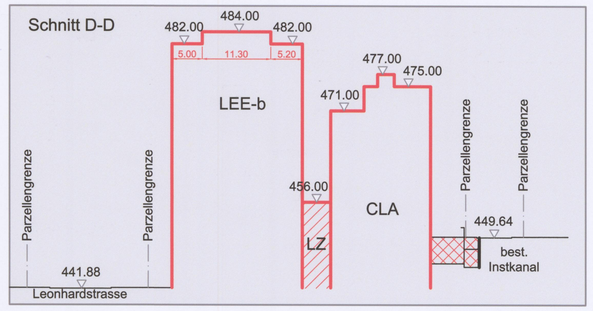
Orientierungsinhalt

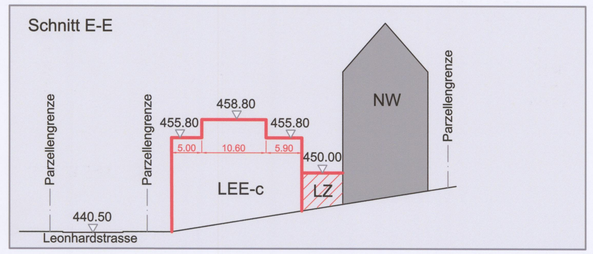
- Strassenbaulinien
- Bestehende Bauten











Amt für Raumentwicklung

Stadt Zürich | Kanton Zürich

Privater Gestaltungsplan "Oberer Leonhard"

Gestaltungsplanvorschriften

Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- *Situationsplan 1:500*
- *Höhenkotenplan des gewachsenen Bodens*
- *Gestaltungsplanvorschriften*

© 2008 swisstopo (JM051014)

Die Grundeigentümerin: Schweizerische Eidgenossenschaft,
vertreten durch: Eidgenössische Technische Hochschule Zürich

Zürich, 21. September 2009

Dr. jur. Felix Jost,
Leiter Immobiliengeschäfte, Stab ETH-Rat

Ulrich Isler,
Leiter Abteilung Bauten, ETH Immobilien

Zustimmung des Gemeinderates am:

Zürich, den 30.6.2010

GRB-Nr. 221/2010

Im Namen des Gemeinderates
Die Präsidentin / Der Präsident:

Marina Garzotto

Die Sekretärin / Der Sekretär

Von der Baudirektion
genehmigt am: - 4. NOV. 2010

BDV Nr. 109/10

Für die Baudirektion:

In Kraft gesetzt mit StRB-Nr. .....

auf den .....

Metron Raumentwicklung AG
Stahlrain 2, 5201 Brugg
T: 056 460 91 11
F: 056 460 91 00
www.metron.ch
info@metron.ch

17. September 2009 STR/BGL/THU

metron

Art. 1 Geltungsbereich, Bestandteile des Gestaltungsplans

1 Für das ALT-EMPA-Areal im Bereich Leonhard-/Tannen-/Clausiusstrasse/Kenngottweg wird ein privater Gestaltungsplan im Sinne der §§ 85 f. des Planungs- und Baugesetzes (PBG) festgesetzt.

2 Der Gestaltungsplan setzt sich zusammen aus den nachstehenden Vorschriften, dem dazugehörigen Situationsplan im Massstab 1:500 und dem Höhenkotenplan des gewachsenen Terrains.

3 Der zugehörige Situationsplan ist massgebend für den örtlichen Geltungsbereich sowie für die Grundzüge der kubischen Gestaltung und der Erschliessung.

Art. 2 Ergänzendes Recht, Verhältnis zu den übrigen Bauvorschriften

1 Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten die Vorschriften des PBG.

2 Die allgemeine Bau- und Zonenordnung und die bisherigen Baulinien gelten im Plangebiet nicht, solange der Gestaltungsplan in Kraft ist.

3 Wird der Gestaltungsplan aufgehoben, gelten im Plangebiet die dannzumalige Bau- und Zonenordnung und die dannzumaligen Baulinien.

4 Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des Bundesrechts.

Art. 3 Bestandteile der Überbauung

Die Überbauung des Plangebietes umfasst im Wesentlichen

- das Institutsgebäude CLA an der Clausiusstrasse;
- das Institutsgebäude LEE an der Leonhardstrasse;
- das Institutsgebäude LEO an der Leonhardstrasse 27;
- das Institutsgebäude TAN an der Tannenstrasse 1;
- die Zwischen- und Nebenbauten LZ.

Art. 4 Gebäudemantel

1 Der Gebäudemantel ergibt sich aus der Mantelgrundfläche, den Schnitten und den Höhenkoten, die aus dem zugehörigen Plan ersichtlich sind.

2 Die Gebäude dürfen ohne Rücksicht auf Abstandsvorschriften bis an die Mantellinie gestellt werden.

3 Unter Vorbehalt von Art. 5 und 6 dürfen keine Gebäude oder Gebäudeteile über den Gebäudemantel hinausragen.

Art. 5 Gebäudetiefe

Die Gebäudetiefe zwischen der Nordost- und der Südwestfassade ist beim Gebäude CLA auf 15 m, beim Gebäude LEE auf 20 m beschränkt. Anschlussbauten an die Zwischen- und Nebenbauten im Bereich LZ sind über diese Gebäudetiefen hinaus zulässig, sofern sie die im Bereich LZ zulässige Maximalhöhe nicht überschreiten.

Art. 6 Überschreitung des Gebäudemantels und der Gebäudetiefe

1 Beim Institutsgebäude CLA sind Beschattungs- und Fluchtbalkonkonstruktionen, abstandsfreie Gebäude oder Gebäudeteile im Sinne von § 269 PBG, Kamine, technische Aufbauten, die Fassadenreinigungsanlage (im Ausmass von 3 m Höhe, 3 m Breite und 11 m Gesamtlänge), Flachdachbrüstungen und Geländer nicht an den Gebäudemantel und die Gebäudetiefe gebunden.

2 Beim Institutsgebäude CLA dürfen durchgehende Beschattungs- und Fluchtbalkonkonstruktionen

- an der Nordwestseite die Gebäudetiefe um maximal 1,5 m, nicht aber den Gebäudemantel überragen;
- an der Südwestseite den Gebäudemantel um maximal 1,5 m überragen.

3 Bergseits des Institutsgebäudes CLA kann zwischen den Koten 447.00 und 453.00 m.ü.M. bis zum bestehenden Fernheizkanal in der Clausiusstrasse ein Lichtgraben mit Brüstungen, Rampen, Treppen, Überbrückungen und partiellen Überdachungen erstellt werden.

4 Nordwestlich des Institutsgebäudes LEE kann bis auf einen Grenzabstand von 4 m ein Lichtgraben mit Brüstungen, Rampen, Treppen, Überbrückungen und partiellen Überdachungen erstellt werden.

Art. 7 Ausnützung

1 Die maximal zulässige Baumasse für das gesamte Plangebiet beträgt 104'540 m^3.

2 Die maximal zulässige Baumasse auf den einzelnen Baufeldern beträgt:

- auf Baufeld CLA: 42'000 m^3

- auf Baufeld TAN: 5'220 m^3
- auf Baufeld LEO: 12'420 m^3
- auf Baufeld LEE: 44'900 m^3

3 Zusätzlich zur maximal zulässigen Baumasse ist die Nutzung von Zwischen- und Nebenbauten LZ erlaubt, wobei der Umfang durch die Grundfläche und die Maximalhöhenkoten bestimmt wird.

Art. 8 Gewachsenes Terrain

Pro Baufeld wird jeweils eine horizontale Fläche festgelegt, die gemäss Interpolation das massgebliche gewachsene Terrain darstellt. Die Höhenkoten dieser Flächen betragen:

- auf Baufeld CLA: 448.94 m.ü.M.
- auf Baufeld TAN: 448.46 m.ü.M.
- auf Baufeld LEO: 445.86 m.ü.M.
- auf Baufeld LEE: 441.52 m.ü.M.

Art. 9 Nutzweise

1 Das Plangebiet dient Hochschulzwecken und eng damit verbundenen Nutzungen.

2 Mindestens 650 m^2 Geschossfläche müssen für publikumsorientierte Dienstleistungen verwendet werden.

Art. 10 Gestaltungsvorschriften

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

2 Mindestens 1'100 m^2 der gesamten Dachflächen sind als Dachterrassen auszubilden und den Hausbenützern als Erholungsfläche zugänglich zu machen.

3 Im Übrigen sind die Flachdächer extensiv zu begrünen.

4 Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie mit einer maximalen Höhe von 1.2 m sind für das Baufeld LEE-a zulässig.

Art. 11 Parkierung

1 Im Plangebiet dürfen höchstens 60 Parkplätze erstellt werden. Der durch den Neubau ausgelöste minimal erforderliche Pflichtparkplatzbedarf der ETH im Hochschulgebiet Zentrum darf nicht unterschritten werden.

2 Diese Parkplätze sind mit Ausnahme von höchstens 6 Besucherparkplätzen unterirdisch oder überdeckt anzulegen.

3 Im Plangebiet sind spätestens mit der Inbetriebnahme des Gebäudes LEE mindestens 120 gedeckte Abstellmöglichkeiten für Velos, Motorfahrräder und Kleinmotorräder bereitzustellen.

Art. 12 Erschliessung

1 Die Zufahrten für Personenwagen und Anlieferungsfahrzeuge dürfen nur an den im zugehörigen Plan bezeichneten Stellen angelegt werden.

2 Zwischen der Tannen- und der Leonhardstrasse ist eine attraktive, Tag und Nacht benutzbare, mindestens 2.0 m breite Fussgängerverbindung innerhalb des Plangebiets zu schaffen und sicherzustellen, solange die öffentliche Hand keine solche auf öffentlichem Grund gewährleistet.

3 Der Kenngottweg ist als Fussgängerverbindung zwischen der Leonhard- und der Clausiusstrasse beizubehalten, wobei im Bereich des Gebäudes LEE sowohl der Über- als auch der Unterbau zulässig sind. Der Durchgang im Gebäude LEE muss ein Lichtraumprofil von mindestens 5 m Breite und 5 m Höhe aufweisen.

Art. 13 Umweltschutz und Nachhaltigkeit

1 Neubauten sind im Minergie-Standard zu erstellen oder haben hinsichtlich Heizenergiebedarf die jeweils aktuellen Werte der Wärmedämmvorschriften der Baudirektion des Kantons Zürich um mindestens 20% zu unterschreiten. Soweit technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich zumutbar, gilt dies auch für Umbauten.

2 Das Regenwasser ist in erster Linie über eine Versickerung am Ort der Anfallstelle zu entsorgen, zweite Priorität hat eine Entwässerung im Trennsystem, inkl. einer Retention des Regenwassers.

3 Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der eidgenössischen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz zu optimieren.

Art. 14 Lärmschutz

Das Gestaltungsplangebiet ist der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung zugeordnet.

Art. 15 Aufhebung alter Gestaltungsplan

Der private Gestaltungsplan ETH Zürich/Alt-EMPA-Areal gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 14. Februar 1990 wird mit Festsetzung der vorliegenden Gestaltungsplanvorschriften aufgehoben.

Art. 16 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.

Architektur | Raumentwicklung | Verkehr | Landschaft | Umwelt

metron

Privater Gestaltungsplan Oberer Leonhard, Zürich

Planungsbericht vom 17. September 2009

ETH Zürich

Bearbeitung

Tina Hurni — *lic. iur., Rechtsanwältin*
Ruedi Stauffer — *dipl. Arch. FH*
Barbara Gloor — *dipl. Ing. FH in Raumplanung FSU*

Metron Raumentwicklung AG
Postfach 480
Stahlrain 2
CH 5201 Brugg

T 056 460 91 11
F 056 460 91 00
info@metron.ch
www.metron.ch

Inhaltsverzeichnis

1 Planungsgegenstand und Ziele 4

1.1 Anlass 4
1.2 Heutige Situation 4
1.3 Zielsetzung der vorliegenden Planung - Teilrevision 5

2 Ausgangslage und Rahmenbedingungen 6

2.1 Richtplan - Masterplan 6
2.2 Testplanung Burkhalter & Sumi Architekten GmbH 7
2.3 Städtebaulicher Kontext 7
2.4 Bauordnung der Stadt Zürich 7
2.5 Bestehender privater Gestaltungsplan "ETH Zürich/ALT EMPA-Areal" 7
2.6 Architekturwettbewerb - Siegerprojekt "Yellow Submarine 467" 8

3 Konzept des privaten Gestaltungsplans "Oberer Leonhard" 10

3.1 Bisheriges Konzept 10
3.2 Perimeter 10
3.3 Grundsätze zur Bebauung 10
3.3.1 Mantelgrundflächen 10
3.3.2 Schnitte und Höhenkoten 11
3.3.3 Inventarisierte Bauten TAN und LEO 12
3.3.4 Ausnützung 12
3.3.5 Zwischen- und Nebenbauten LZ 16
3.3.6 Nutzweise 17
3.3.7 Gestaltungsvorgaben 17
3.4 Grundsätze zur Erschliessung 18
3.4.1 Motorisierter Verkehr 18
3.4.2 Fussverkehrsverbindungen 19
3.4.3 Parkierung 19
3.5 Grundsätze zur Umwelt 20
3.6 Beschattung 20

4 Erläuterung der einzelnen Gestaltungsplanvorschriften 22

1 Planungsgegenstand und Ziele

1.1 Anlass

Im Jahr 2004 wurde an der ETH Zürich das Departement für Management, Technologie und Ökonomie (D-MTEC) gegründet. Das neue Departement wurde in einer Übergangslösung auf verschiedene Mietliegenschaften verteilt untergebracht. Gemäss der akademischen Planung und der Immobilienstrategie der ETH Zürich ist jedoch vorgesehen, für das D-MTEC längerfristig im Areal Zentrum neue Räumlichkeiten, die die Zusammenführung des Departements ermöglichen, bereitzustellen. Für diese Raumbedürfnisse erscheint der Standort "Oberer Leonhard" mit seiner prominenten städtebaulichen Lage ideal. Es ist deshalb vorgesehen, am Oberen Leonhard einen Neubau (LEE) für das D-MTEC, anstelle der heutigen Liegenschaften LEA, LEB, LEC und LED, zu erstellen.

Der Standort "Oberer Leonhard" liegt zu einem sehr grossen Teil im Perimeter des privaten Gestaltungsplans "ETH Zürich/ALT EMPA-Areal" aus dem Jahr 1990. Der 2006 veröffentlichte Masterplan für das Hochschulquartier Zürich-Zentrum hat gezeigt, dass es möglich ist, eine höhere Ausnützung anzustreben als im bisherigen Gestaltungsplan vorgesehen. Aus diesem Grund will die ETH Zürich für die Realisierung des Neubaus LEE den genannten Gestaltungsplan ändern und ergänzen.

Gestützt auf eine Testplanung des Architekturbüros Burkhalter & Sumi Architekten GmbH schrieb die ETH im Jahr 2007 für den Neubau LEE einen zweistufigen Wettbewerb aus. Bei der Beurteilung der 1. Stufe im Juni 2007 wurden aus 38 Projektvorschlägen sechs Projekte zur Weiterbearbeitung in der 2. Stufe ausgewählt. Am 9. November 2007 wählte das Preisgericht das Projekt "Yellow Submarine 467" von Fawad Kazi, dipl. Arch. ETH SIA, Zürich, als Siegerprojekt. Dieses Siegerprojekt bildet nun die Grundlage der Änderung des erwähnten privaten Gestaltungsplans "ETH Zürich/ALT EMPA-Areal".

1.2 Heutige Situation

Das Plangebiet liegt zwischen der Clausius-, der Tannen- und der Leonhardstrasse. Während der im Plangebiet befindliche Kenngottweg im Eigentum der Stadt Zürich steht, gehören alle anderen Parzellen innerhalb des Perimeters der Schweizerischen Eidgenossenschaft. Vom jetzigen Bestand speziell zu erwähnen sind im südwestlichen Teil die Gebäude TAN (Architekten Chiodera und Tschudy, erbaut 1891) und LEO ("alte Empa", Architektur Direktion der Eidg. Bauten nach Konzept Ludwig Tetmajer, erbaut 1891), die beide im kommunalen Inventar der Denkmalpflege aufgenommen sind. Die Planung des langgezogenen Gebäude CLA (Architekten B. Fosco, J. Fosco, K. Vogt) bildete den Anlass zum Erlass des privaten Gestaltungsplans "ETH Zürich/ALT EMPA-Areal" im Jahr 1990. Um den Neubau LEE zu realisieren, müssen die übrigen sich noch im Plangebiet befindlichen Gebäude Leonhardstrasse 15, 19, 25 und 25a abgerissen werden.

Abb. 1: Fotoaufnahme des Standorts mit Blick nach Südwesten. Im Vordergrund Gebäude LED, im Hintergrund die Gebäude CLA, LEO und HG.

1.3 Zielsetzung der vorliegenden Planung - Teilrevision

Zur Umsetzung des Neubaus LEE - d.h. des Siegerprojekts "Yellow Submarine 467" - bedarf es verschiedener Änderungen des bestehenden privaten Gestaltungsplans. Der Perimeter muss im nördlichen Abschnitt ausgedehnt werden und die bisherigen Festlegungen für die früher geplanten Gebäude LB und LC sind mit denjenigen für das Gebäude LEE zu ersetzen. Die Durchwegung wird ergänzt und die Erschliessung des erweiterten Plangebiets gesichert. Gleichzeitig sollen aber die bestehenden rechtlichen Grundlagen für den Bestand der Gebäude CLA, LEO und TAN (von gewissen Details abgesehen) erhalten bleiben; die genannten Gebäude sollen in keinem Fall rechtswidrig werden.

2 Ausgangslage und Rahmenbedingungen

2.1 Richtplan - Masterplan

Das Plangebiet gehört zum Hochschulgebiet Zürich-Zentrum. Als Grundlage für städtebauliche, bauliche und gestalterische Massnahmen nennt der zürcherische Richtplan (Beschluss Kantonsrat vom 17.12.2007) den Masterplan "Zukunft des Hochschulstandortes Zürich-Zentrum" vom 18. Mai 2005 bzw. 5. April 2006.

Wichtige Inhalte des Masterplans (Auszug):

- Am Schanzenberg, an der Gloriastrasse, am Heimplatz und an der Leonhardstrasse sind Neubauten vorgesehen.

- Im gesamten Hochschulquartier sollen Parkanlagen und Grünflächen vernetzt und durch neue Fussgängerverbindungen der gesamten Bevölkerung erschlossen werden.

- Die Hochschulkante zwischen Bürgerasyl über die Polyterrasse bis zur alten Kantonsschule wird zur attraktiven Flanierterrasse.

- Entlang der Rämistrasse entsteht eine Bildungs- und Kulturmeile. Die bestehenden Sammlungen werden mittels eines Orientierungs- und Informationssystems besser vernetzt und verstärkt öffentlich zugänglich gemacht.

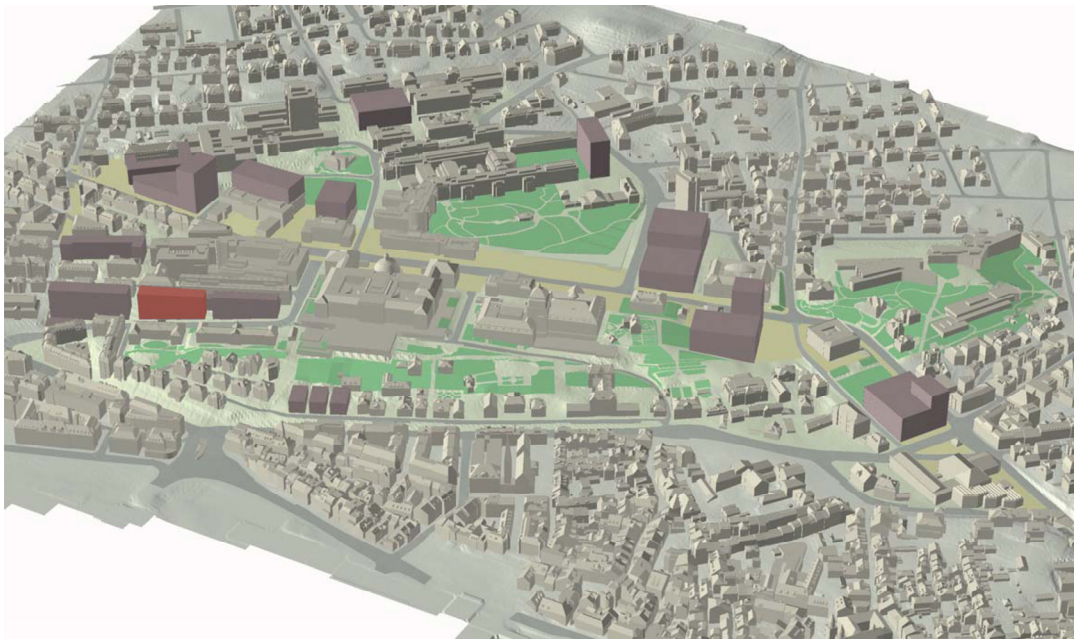


Abb. 2: Hochschulgebiet Zürich-Zentrum gemäss Masterplan; Visualisierung Neubau LEE rot gekennzeichnet

2.2 Testplanung Burkhalter & Sumi Architekten GmbH

Mit Burkhalter & Sumi Architekten GmbH wurde im Vorfeld des Architekturwettbewerbs eine Testplanung durchgeführt. Im Dialog mit dem Amt für Städtebau der Stadt Zürich wurden dabei verschiedene Volumenvarianten für einen Neubau am Oberen Leonhard überprüft.

Das Ergebnis der Testplanung weicht von den im Masterplan festgehaltenen Volumenvorstellungen ab. In dem mit dem Amt für Städtebau der Stadt Zürich durchgeführten Workshop-Verfahren, mit Beteiligung der Denkmalpflege, hat sich zudem gezeigt, dass die beiden Gebäude TAN und LEO in näherer Zukunft nicht aus dem Inventar der schützenswerten Bauten der Stadt Zürich entlassen werden.

2.3 Städtebaulicher Kontext

Das Plangebiet mit den entsprechenden Bauten befindet sich an einem städtebaulich sensiblen Ort. Spezielle Aufmerksamkeit ist insbesondere der Einbettung in die sogenannte "Stadtkrone" von Zürich (UNI-Hauptgebäude von Moser, ETH-Hauptgebäude von Semper, Kamin von Salvisberg) zu widmen. Eine angemessene Einordnung des Neubaus LEE in die Stadtsilhouette ist von zentraler Bedeutung. Dasselbe gilt für den Umgang mit dem öffentlichen Raum, der gemäss Masterplan durch den geplanten Neubau aufgewertet und für zu Fuss Gehende attraktiver gestaltet werden soll. Das Gebiet zeichnet sich durch seine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr aus; mehrere Tramlinien sowie die Polybahn führen innert weniger Minuten zum Hauptbahnhof Zürich.

2.4 Bauordnung der Stadt Zürich

Das Plangebiet liegt in der altrechtlichen viergeschossigen Wohnzone B gemäss der Bauordnung (BauO) 1964 mit Vorwirkung Öffentliche Zone Hochschulen Zentrum gemäss Bau- und Zonenordnung (BZO) 1992 bzw. im Hochhausgebiet III. Mit dem privaten Gestaltungsplan wird von den Zonenvorschriften gemäss BauO 1964 bzw. BZO 1992 abgewichen.

2.5 Bestehender privater Gestaltungsplan "ETH Zürich/ALT EMPA-Areal"

Am 14. Februar bzw. 16. Mai 1990 wurde der private Gestaltungsplan "ETH Zürich/ALT EMPA-Areal" erlassen. Er basierte auf einem öffentlichen Ideenwettbewerb, der einerseits der städtebaulichen Abklärung der für das Stadtbild von Zürich wesentlichen Situation diente und andererseits Möglichkeiten aufzeigen sollte, dringend benötigte Räumlichkeiten für Lehre und Forschung für die Ingenieurbereiche, Informationstechnik und Mechatronik der ETH Zürich zu schaffen. Aus diesem Wettbewerb ging das Projekt der Architektengemeinschaft Benno Fosco, Jacqueline Fosco-Oppenheim, Klaus Vogt für das lange, schmale Institutsgebäude entlang der Clausiusstrasse (ehemals CLA und CLB) als Sieger hervor, das zusammen mit den im Inventar der Denkmalpflege enthalte-

nen Gebäuden LEO und TAN die Grundlage für den Gestaltungsplan 1990 bildete. Ergänzt wurden diese Bauten einerseits mit einer schlanken Glashalle südlich des neuen Institutsgebäudes CLA/CLB, als deren Grundlage im Gestaltungsplan der Bereich Zwischen- und Nebenbauten (LZ) geschaffen wurde. Andererseits wurden im Gestaltungsplan entlang der Leonhardstrasse weitere im Massstab und in der Körnigkeit den Gebäuden LEO und TAN entsprechende Neubauten (LB und LC), vorgesehen. Da die vorgesehene Überbauung zahlreiche Verstösse gegen die sonst geltenden Abstandsvorschriften beinhaltete, musste zum Mittel des privaten Gestaltungsplans gegriffen werden. Damit konnte von den Vorschriften der Bau- und Zonenordnung abgewichen werden.

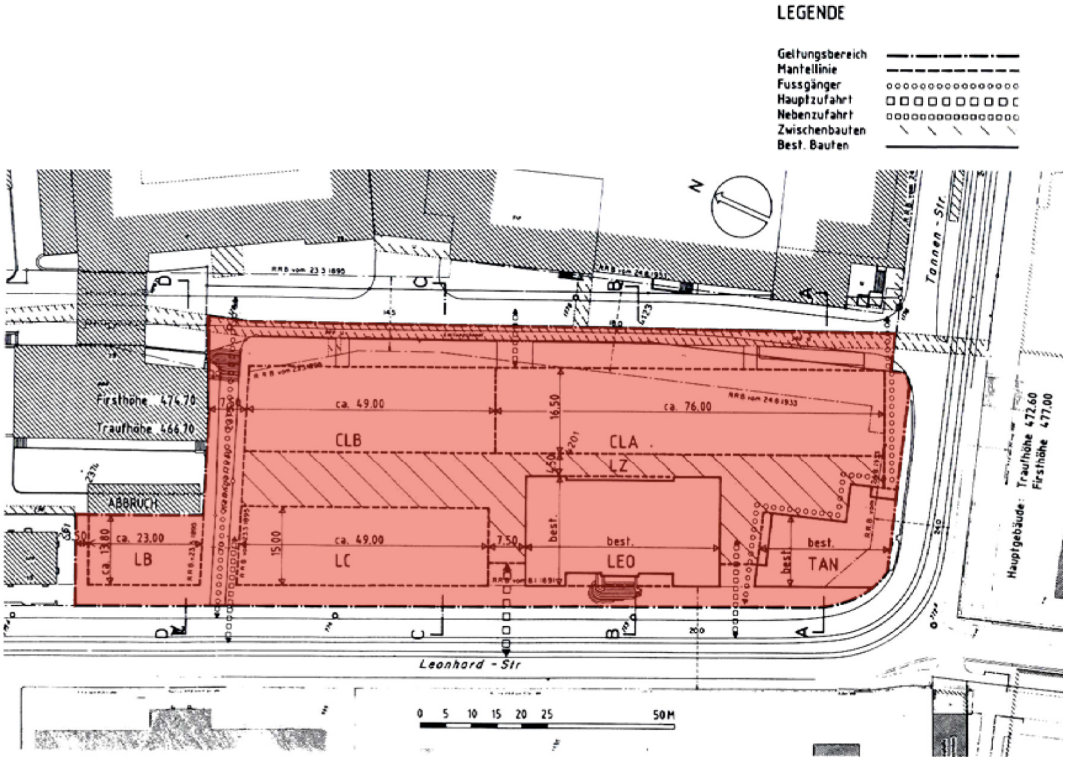


Abb. 3: Privater Gestaltungsplan ETH Zürich/ALT-EMPA-Areal

2.6 Architekturwettbewerb - Siegerprojekt "Yellow Submarine 467"

Wie oben bereits dargelegt (vgl. Ziff. 1.1), schrieb die ETH im Jahr 2007 für den Neubau LEE einen Architekturwettbewerb aus. Als Siegerprojekt wurde der Entwurf "Yellow Submarine 467" des Teams unter der Leitung von Fawad Kazi, Zürich, ausgewählt, zu dem das Preisgericht in seinem Bericht vom 9. November 2007 wie folgt ausführte:

"Das Projekt sieht für den Neubau LEE einen markant gestuften Gebäudekörper vor, der die topografische Lage an der aufsteigenden Leonhardstrasse noch dramatisiert. Geschickt spielt der unerwartet niedrig angesetzte Nordtrakt das dahinter gelegene denkmalgeschützte Gull-Haus (NW-Gebäude) frei. Der Zuschnitt des Mitteltrakts nimmt die Flucht des darüber gelegenen CLA-Gebäudes auf. Fassadenflucht und Fassadenhöhe scheinen sorgfältig auf das markante Gebäude abgestimmt. Während die Korrespondenz der Fassadenflucht zu einer Stabilisierung und Stärkung des zusammenhängenden Hochschulkomplexes beiträgt, scheint jene der Höhenentwicklung weniger zwingend. (…) Die grosse Qualität dieses Entwurfs liegt in der städtebaulichen Figur begründet, die als eine schlüssige Antwort auf die Frage gelten kann, die mit der Ausschreibung dieser Aufgabe

verbunden war. Ohne übertriebene Gliederung des Baukörpers im Strassenraum und ohne fragwürdige Referenzen zum Semperbau des ETH-Hauptgebäudes behauptet sich das vorgeschlagene Gebäude hervorragend in dem vielschichtigen Strassenraum, ohne unangemessen hervorzutreten."

Das Preisgericht kam zur Ansicht, das Projekt sei hinsichtlich zweier städtebaulicher Aspekte zu überarbeiten. Es wurde die Empfehlung formuliert, die Gebäudehöhen zu verifizieren und den öffentlichen Charakter /Adressbildung des Neubaus gegenüber der Leonhardstrasse zu verbessern.

Das Siegerprojekt "Yellow Submarine 467" bildet nun die Grundlage für eine Revision des privaten Gestaltungsplans ""ETH Zürich/ALT EMPA-Areal".

Abb. 4: Siegerprojekt "Yellow Submarine 467", Strassenraum Leonhardstrasse (Fotomontage)

3 Konzept des privaten Gestaltungsplans "Oberer Leonhard"

3.1 Bisheriges Konzept

Mit dem Erlass des privaten Gestaltungsplans "Oberer Leonhard" wird der bisherige private Gestaltungsplan "ETH Zürich/ALT EMPA-Areal" einer Totalrevision unterzogen. Das Konzept des bisherigen Gestaltungsplans wird aber beibehalten (vgl. dazu oben Ziff. 2.6), und mit gewissen Ergänzungen übernommen.

Die bisherigen Gestaltungsplanvorschriften (GPV) "ETH Zürich/ALT EMPA-Areal" werden revidiert, wobei weite Teile übernommen, bzw. geändert und/oder ergänzt wurden.

3.2 Perimeter

Der bisherige Perimeter war begrenzt durch die Clausiusstrasse im Nordosten, die Tannenstrasse im Süden und die Leonhardstrasse im Südwesten. Nördlich reichte der Perimeter im östlichen Abschnitt bis an die Südfassade des ETH-Gebäudes NW (Gull-Haus), und im westlichen Abschnitt bis zur südlichen Grenze der Parzelle Nr. 261 (Leonhardstrasse 15). Mit der Revision wird der Perimeter nur im westlichen Abschnitt der Nordgrenze verändert. Neu wird auch die Parzelle Nr. 261 (Leonhardstrasse 15) und die nordöstlich angrenzenden Teile der Parzelle Nr. 2374 (rückwärtiger Raum hinter dem ETH-Gebäude NW) in den Perimeter einbezogen (vgl. auch Art. 1 GPV). Im Übrigen bleibt der Perimeter unverändert.

3.3 Grundsätze zur Bebauung

Die mögliche Bebauung wird im Gestaltungsplan mittels Festlegung von Gebäudemänteln (Art. 4 GPV), maximalen Gebäudetiefen (Art. 5 GPV) und den dazugehörigen Ausnahmen (Art. 5 und 6 GPV), der maximalen Baumasse (Art. 7 GPV) sowie der Definition des gewachsenen Terrains (Art. 8 GPV) definiert.

3.3.1 Mantelgrundflächen

Die Mantelgrundflächen der bestehenden Gebäude LEO, TAN und CLA wurden mehrheitlich unverändert aus dem bisherigen Gestaltungsplan übernommen. Beim Gebäude TAN wurde die Mantellinie an die Baulinie angepasst. Die Mantellinien bei den Gebäuden LEO und TAN folgt im Wesentlichen dem historischen Bestand, während jene des CLA den effektiven Bestand an der Südwestfassade um 1,5 m überragt, d.h. die Mantelgrundfläche weist eine Tiefe von 16,5 m auf, während das Gebäude CLA effektiv und entsprechend der Vorgabe von Art. 5 GPV (maximale Gebäudetiefe) lediglich 15 m tief ist.

Die Mantelgrundfläche des Gebäudes LEE misst in der Tiefe 21,5 m. Sie überragt somit die maximale Gebäudetiefe gemäss Art. 5 GPV ebenfalls um 1,5 m. Damit wird ein ge-

wisser architektonischer Spielraum offen gelassen und zusammen mit Art. 5 GPV ein problemloser Anschluss des Neubaus LEE an die bestehende Glashalle des CLA gewährleistet. Südöstlich deckt sich die Begrenzung der Mantelgrundfläche des Gebäudes LEE mit der Aussenkante des heute noch bestehenden Gebäudes LED und damit verbunden mit der Rampe zur Einstellhalle (Minimalabstand zu LEO = 6.75 m). Im Nordwesten weist die Mantelgrundfläche einen Abstand von 7 m gegenüber der Grenze der Parzelle Nr. 260 (Leonhardstrasse 13) auf. Diese Unterschreitung des ordentlichen Grenzabstandes wird voraussichtlich mittels einer privatrechtlichen Dienstbarkeit zu Lasten der Nachbarparzelle gesichert.

Die Gebäude können ohne Einhaltung allfälliger Abstandsvorschriften auf die Grenzen der Mantelgrundflächen gestellt werden (Art. 4 Abs. 2 GPV). In Art. 6 Abs. 1 und 2 GPV ist geregelt, inwiefern das Gebäude CLA den Gebäudemantel und die Gebäudetiefe überschreiten darf. In den Absätzen 3 und 4 des Art. 6 GPV sind ferner Ausnahmen der Begrenzung auf die Mantelgrundflächen zu Gunsten sogenannter Lichtgräben im Anschluss sowohl an das Gebäude CLA (Abs. 3) als auch an das Gebäude LEE (Abs. 4) festgehalten. Der in Absatz 3 beschriebene Lichtgraben bergseits des Gebäudes CLA ist bestehend. Zusätzlich soll an der Nordwestgrenze der Mantelgrundfläche des Gebäudes LEE ein weiterer Lichthof zulässig sein. Er dient der Belichtung der angrenzenden unterirdischen Räume mit Tageslicht und muss mindestens einen Abstand von 4 m zur benachbarten Parzelle Nr. 260 einhalten und kann somit eine maximale Breite von 3 m aufweisen. Schliesslich ist in Art. 5 GPV eine zusätzliche Ausnahme von der maximalen Gebäudetiefe vorgesehen. Anschlussbauten an Zwischen- und Nebenbauten im Bereich LZ sind über die maximale Gebäudetiefe hinaus zulässig, sofern sie die im Bereich LZ erlaubte Maximalhöhe nicht überschreiten.

3.3.2 Schnitte und Höhenkoten

Als weiteres Element der Definition der Gebäudemäntel enthält der Gestaltungsplan die Schnitte A - A bis E - E mit Höhenkoten. Die Schnitte A - A und B - B betreffen ausschliesslich die Gebäude TAN, LEO und CLA. Diese wurden unverändert aus dem bisherigen Gestaltungsplan übernommen.

In den Schnitten C - C bis E - E erscheint neben dem Gebäude CLA (unverändert) und anstelle der früheren Vorgaben für die Gebäude LB und LC der Neubau LEE.

Der Schnitt C - C betrifft den südlichen Teil der Mantelgrundfläche LEE, bezeichnet mit LEE-a, der Schnitt D - D den mittleren Teil LEE-b und der Schnitt E - E den nördlichen Teil LEE-c. Der Abschnitt LEE-c im Norden nimmt den niedrigsten Gebäudeteil auf, der Raum für die Erscheinung des dahinter gelegenen Gebäudes NW frei lässt. Der Abschnitt LEE-b weist eine Länge von rund 36 m auf und bildet den Mantel für den höchsten Teil in der Gebäudemitte. Im niedrigeren Abschnitt LEE-a liegt die Gebäudehöhe unter jener des angrenzenden Gebäudes LEO.

Im Gegensatz zum Gebäudemantel des Gebäudes CLA, der mit verschiedenen Gebäudeteilen überschritten werden darf, ist der Mantel des Gebäudes LEE so konzipiert, dass alle Gebäudeteile darin Platz finden. Besonders zu erwähnen sind in diesem Zusammenhang die Dachaufbauten in den Abschnitten LEE-a und LEE-c. Auf diesen Dachflächen sollen entsprechend Art. 10 Abs. 2 GPV sogenannte Dachgärten entstehen. Nebst Liftüberfahrten, Ausgängen/Fluchttreppen und anderen Technikaufbauten wie im Bereich LEE-b sollen dort mittels Kleinbauten und einer entsprechenden Möblierung Aufenthalts- und Erholungsflächen für die Benutzer des Gebäudes geschaffen werden.

3.3.3 Inventarisierte Bauten TAN und LEO

Die Mantellinien der Gebäude TAN und LEO decken sich mit geringfügigen Ausnahmen im Zugangsbereich und bei einigen Rücksprüngen mit dem effektiven Bestand. Gleiches gilt für die Mantellinien bezüglich der Gebäudehöhen. Beide Gebäude sind im kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte enthalten. Ihre Unterschutzstellung erfolgt nicht durch den Gestaltungsplan, sondern unabhängig davon. Die ETH Zürich nutzt diese Gebäude für Hochschulzwecke.

3.3.4 Ausnützung

Allgemeines

Im privaten Gestaltungsplan "ETH Zürich/ALT-EMPA-Areal" war die mögliche Ausnützung mittels der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (aBGF) definiert. Diese durfte maximal 21'000 m^2 betragen (Art. 7 Abs. 1 aGPV). Neu soll die Ausnützung über die maximal zulässigen Volumen bzw. die maximal zulässigen Baumassen festgelegt werden. In Art. 7 GPV wird die Baumasse für das Plangebiet gesamthaft (Abs. 1) und für jedes Baufeld einzeln bestimmt (Abs. 2). Anlass für diesen Systemwechsel war das Bedürfnis nach einer Vereinfachung und einer besseren Nachvollziehbarkeit der Nutzungsberechnung. Zudem zeigte sich während der Testplanung und dem Wettbewerb, dass sich die städtebauliche Verträglichkeit besser mit Volumen- als mit Flächendefinitionen festlegen liess.

Die Baumasse bezeichnet gemäss § 258 Abs. 1 PBG den oberirdischen umbauten Raum. Sie lässt sich als Volumen, als geometrischer Körper einfach darstellen. Demgegenüber bezeichnet die anrechenbare Bruttogeschossfläche genau definierte Flächen (vgl. § 255 PBG) innerhalb eines Gebäudes, wobei keine Angaben über deren konkrete Anordnung gemacht werden. Bezüglich der Gebäude TAN, LEO und CLA, die unverändert erhalten bleiben, ist dieser Systemwechsel letztlich bedeutungslos. Relevant wird der Systemwechsel im Grunde genommen nur für das Gebäude LEE. Anhand der festgelegten Baumasse kann beurteilt werden, ob der Gestaltungsplan die Anforderung der angemessenen Einordnung der neuen Baute in die Stadtsilhouette (vgl. oben Ziff. 2.3) erfüllt.

Gewachsenes Terrain

Ausschlaggebend für die Definition der Baumasse ist das gewachsene Terrain bzw. der gewachsene Boden (vgl. § 5 Allgemeine Bauverordnung vom 22.06.1977), denn nur der oberirdisch umbaute Raum wird zur Baumasse hinzugezählt; unterirdische Bauvolumen werden von der Baumasse nicht erfasst. Innerhalb des Plangebiets lässt sich heute der ursprünglich gewachsene Boden, wie er der Definition in § 5 der Allgemeinen Bauverordnung entspricht, nicht mehr bestimmen. Das ursprüngliche Terrain wurde im Rahmen verschiedener Bauprojekte mehrfach umgestaltet und das ursprüngliche Terrain lässt sich deshalb nicht mehr ermitteln. Das Gelände fällt von Südwesten nach Nordosten hin ab und enthält heute verschiedene Geländesprünge, die teils mit Treppen überwunden werden. Um diese Unklarheiten zu eliminieren, wird mit dem vorliegenden Gestaltungsplan verbindlich festgelegt, wo das gewachsene Terrain liegt und damit auch die Frage beantwortet, welche Gebäudeteile als oberirdisch zu betrachten sind.

Zu diesem Zweck wurde eine neue Vermessung durchgeführt und gestützt darauf ein Höhenkotenplan erstellt, der in der Mitte der Clausius-, der Tannen- und der Leonhardstrasse in regelmässigen Abständen Höhenkoten angibt. Für jedes im Gestaltungsplan definierte Baufeld wurde der geometrische Schwerpunkt in der Horizontalen ermittelt und mittels Interpolation der realen Vermessung eine Höhe ü.M. für jeden Schwerpunkt festgelegt (Art. 8 GPV). Auf dieser Höhe über Meer wird eine theoretische horizontale Fläche gebildet, die den gewachsenen Boden darstellt und das Gebäude in einen oberirdischen und einen unterirdischen Teil trennt. Das Volumen über dem gewachsenen Terrain muss die Massvorgaben von Art. 7 GPV einhalten.

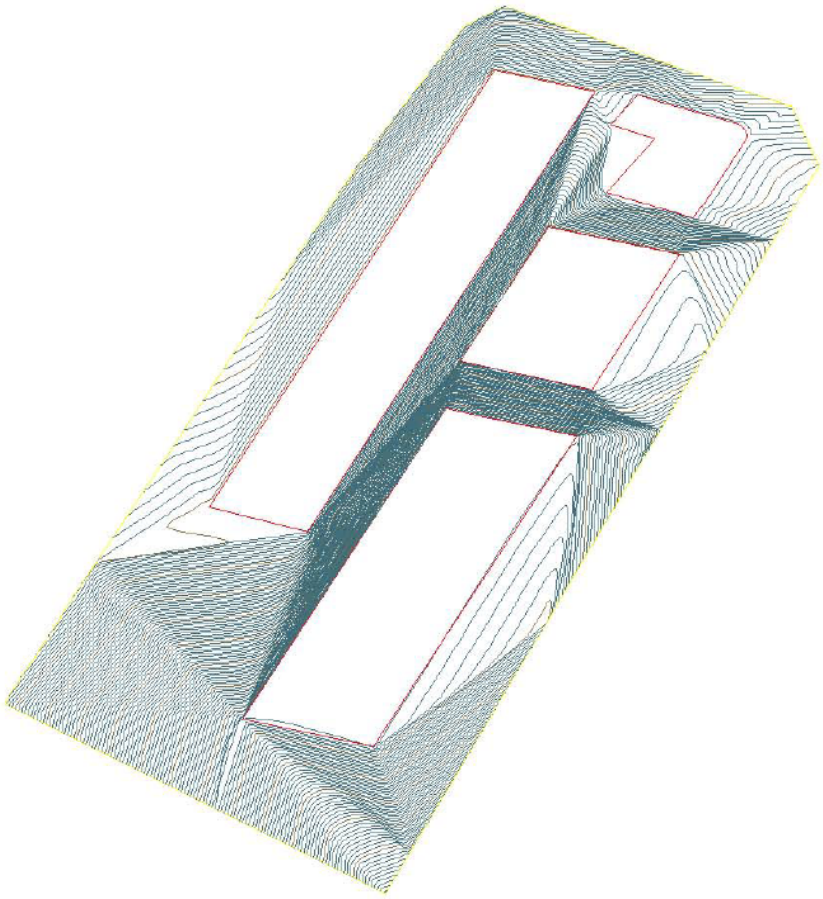


Abb. 5: abstraktes Geländemodell mit ausgemittelten Baufeldern

Zulässige Baumasse der Gebäude TAN und LEO

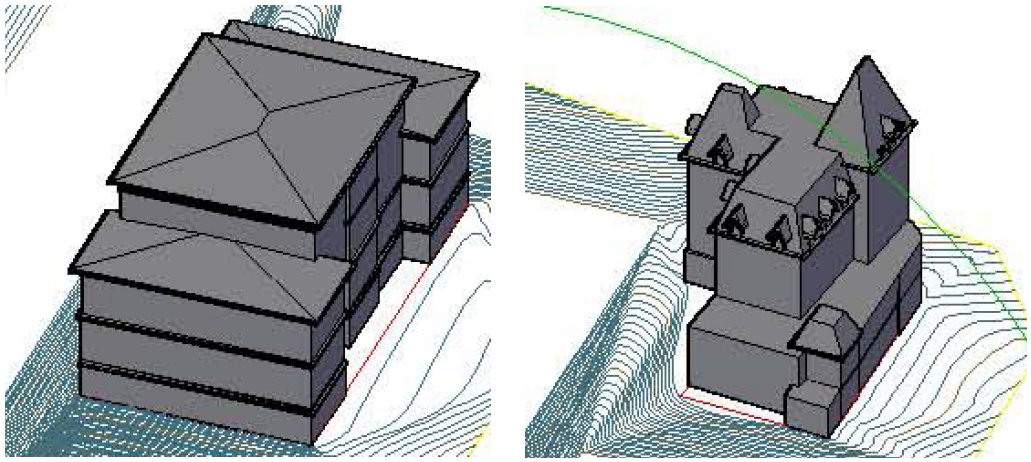


Abb. 6: bestehende Volumen TAN und LEO

Zur Ermittlung der innerhalb des Perimeters zulässigen Baumasse wurden zunächst die bestehenden Volumen der Bauten TAN und LEO, die aufgrund ihres Eintrags im Inventar der Denkmalpflege möglichst genau beziffert sein sollen, digital aufgebaut und gemessen. Ihr Volumen beträgt gesamthaft und auf den nächsten Zehner gerundet 17'640 m^3.

(TAN: 5'215.41 / 5220 m^3 für Gebäudevolumen innerhalb Mantellinie; LEO: 12'418.35 / 12'420 m^3). Die gerundeten Zahlen wurde direkt in Art. 7 Abs. 2 GPV überführt.

Zulässige Baumasse des Gebäudes CLA

Für das Gebäude CLA wurde auf der Basis der im Situationsplan eingetragenen Grundfläche, der maximal zulässigen Gebäudetiefe und der vorgegebenen Gebäudehöhe mögliche Volumen ermittelt. Dieses Volumen misst 46'362.50 m^3. Andererseits wurde das Volumen der heute bestehenden Baute ermittelt, das sich aus der im rechtskräftigen Gestaltungsplan "ETH Zürich/ALT EMPA-Areal" enthaltenen Beschränkung der Bruttogeschossfläche ergeben hat. Das realisierte Volumen beträgt 41'810.90 m^3, d.h. 90,18 % vom maximal möglichen Gebäudemantel. Da die bisherigen Regelungen bezüglich des Gebäudes CLA mit dem neuen Gestaltungsplan keine Veränderungen erfahren sollen, wurde diese Zahl (auf 42'000 m^3 aufgerundet) in Art. 7 Abs. 2 GPV übertragen.

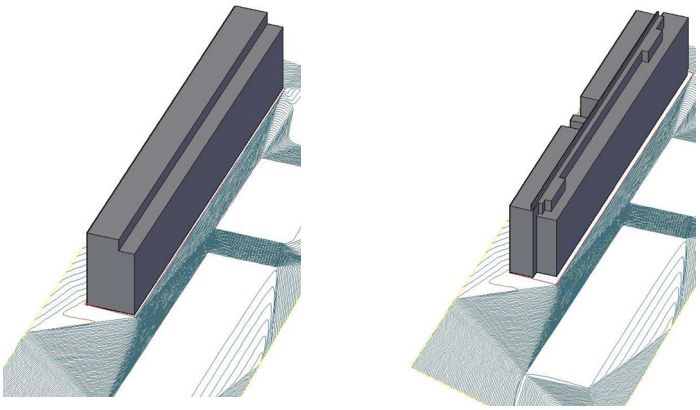


Abb. 7: CLA: maximales Volumen gemäss Gestaltungsplan (links) / realisiertes Volumen (rechts)

Zulässige Baumasse des Gebäudes LEE

Gemäss dem bisherigen Gestaltungsplan konnten im Bereich, in dem künftig das Gebäude LEE errichtet werden soll, die Bauten LB und LC realisiert werden. Deren maximale Volumen hätten 4'970.98 m^3 (LB) und 15'304.70 m^3 (LC) betragen.

Geht man davon aus, dass die Ausnützungsbeschränkung des bisherigen Gestaltungsplans auf 21'000 m^2 für das gesamte Plangebiet für diese Bauten gleich gewirkt hätte wie für das Gebäude CLA, ergibt sich ein Volumen von total 18'284.60 m^3, gerundet 18'300 m^3 für die (theoretisch) realisierten Bauten LB und LC (Maximalvolumen gemäss Gebäudemantel x Faktor 0.9018 = realisiertes Volumen).

Für die Bestimmung der neu zulässigen Baumasse des Gebäudes LEE, das an die Stelle der Gebäude LB und LC tritt, wurde auf das Projekt "Yellow Submarine 467" abgestellt. Ausgehend vom aktuellen Stand der Diskussionen zwischen den zuständigen Stadtbe-

hörden und der ETH Zürich bezüglich der maximal zulässigen Gebäudehöhen, der im Architekturwettbewerb vorgegebenen Gebäudetiefe von höchstens 20 m und der sich aus den Gebäudeabständen zu den Nachbargebäuden (6.75 m zu LEO, 7 m zu Leonhardstrasse 13) ergebenden maximalen Gebäudelänge wurde wie beim Gebäude CLA der grösst mögliche Inhalt des Gebäudemantels von 49'838.76 m^3 ermittelt. In der Folge wurde auch dieses maximal zulässige Volumen in demselben Verhältnis reduziert, das zwischen dem Maximalvolumen CLA und dem realisierten Volumen CLA besteht. Daraus ergibt sich eine erlaubte Baumasse von höchstens 44'900 m^3 (49'838.76 m^3 x 0.9018). Das aktuelle Projekt umfasst ein Volumen von rund 42'000 m^3, was eine Differenz von rund 2'900 m^3 ergibt.

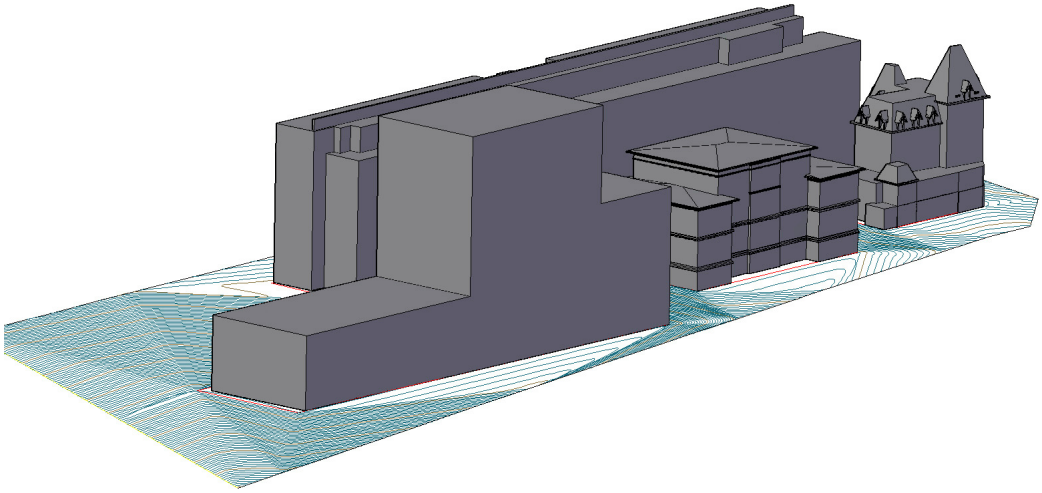


Abb. 8: TAN, LEO und CLA sowie Projekt LEE im Gelände gemäss Höhenkotenplan

Der neue Gestaltungsplan gibt somit für das Baufeld LEE die gleiche Ausnützung bzw. Dichte vor wie schon der bisherige Gestaltungsplan für das Baufeld CLA. Die Differenz zu den bisher möglichen Volumen beträgt im Vergleich LB und LC zu LEE 26'600 m^2, was einem Faktor 2.45 entspricht. Über das ganze Plangebiet gerechnet erhöht sich die Ausnützung von 80'570 m^3 auf 104'540 m^3, was einem Faktor 1.29 entspricht.

3.3.5 Zwischen- und Nebenbauten LZ

Auf der Westseite des Gebäudes CLA schliesst der Bereich für Zwischen- und Nebenbauten an. Deren maximale Gebäudehöhe liegt auf 456 m.ü.M. (siehe Regelschnitte auf Situationsplan). Dort, wo neu die Mantelgrundfläche des Gebäudes LEE angeordnet ist, wird der bisherige Bereich für Zwischen- und Nebenbauten mit dem vorliegenden Gestaltungsplan aufgehoben. Zudem wird der Bereich LZ zwischen dem künftigen Gebäude LEE und dem bestehenden Gebäude LEO (Abfahrt in die Einstellhalle bzw. zwischen den

Bauten LEO und TAN) reduziert, so dass im Abstand von 10 m ab der Parzellengrenze keine Bauten erstellt werden können.

Auf der Nord-Ostseite des neuen Gebäudes LEE befinden sich Laborbauten, die unterirdisch aus dem an den Perimeter angrenzenden ETH-Gebäude NW auskragen und mit Oblichtern oberirdisch in Erscheinung treten. Zusätzlich zu diesen Bauten soll an der nordöstlichen Gebäudeecke des Neubaus LEE ein Treppenhaus zu stehen kommen, das der Entfluchtung des Nordflügels des Gebäudes LEE dient. Dieses Treppenhaus ermöglicht im oberen Teil den öffentlichen Durchgang durch das Gelände und damit die öffentliche Zugänglichkeit des Areals wie bis anhin. Schliesslich sieht das Projekt im genannten Bereich auch einen Kamin vor, mit dem Frischluft für den Neubau LEE angesaugt wird. Damit diese Bauten eine Rechtsgrundlage erhalten, wird an dieser Stelle ein neuer Bereich LZ festgesetzt (maximale Höhe: 450 m.ü.M.).

Die Bauten im Bereich LZ sind nicht in der maximal zulässigen Baumasse gemäss Art. 7 GPV enthalten. Die Baumasse wird nur für die grossen, die Erscheinung der Überbauung wesentlich bestimmenden Bauten in Kubikmetern festgelegt. Die Zwischen- und Nebenbauten im Bereich LZ sind zunächst über die Begriffe "Zwischenbauten" und "Nebenbauten" definiert. Zwischen- und Nebenbauten sind rein begrifflich etwas anderes als Hauptbauten und haben sich diesen in Grösse und Bedeutung klar unterzuordnen. Ferner werden die Ausmasse durch die Festlegung reduzierter Höhenkoten gegenüber den Hauptbauten und der Grundflächen beschränkt.

3.3.6 Nutzweise

Mit der Revision der GPV wird auch Art. 9 ergänzt. Nachdem in den früheren Bestimmungen der Zweck der Bauten im Perimeter nicht näher definiert wurden, wird neu in Absatz 1 festgelegt, dass das Plangebiet Hochschulzwecken und eng damit verbundenen Nutzungen dient. In Absatz 2 wird statuiert, dass mindestens 800 m^2 Geschossfläche für publikumsorientierte Nutzungen verwendet werden müssen. Der frühere Anteil der öffentlich frei zugänglichen Flächen wurde proportional zu den aufgrund des neuen Gestaltungsplans zulässigen Mehrvolumen erhöht (Faktor 1.2951, gerundet 1.3). Er wird bereits heute mit der sich in der Glashalle (Bereich LZ) befindlichen Mensa (870 m^2) übertroffen. Mit dem Neubau LEE werden die Flächen des Foyers und des auch öffentlich zugänglichen Weiterbildungzentrums von rund 600 m^2 dazukommen.

3.3.7 Gestaltungsvorgaben

Die Vorgaben für die Gestaltung wurden vom bisherigen Gestaltungsplan grundsätzlich übernommen, aber in ihrer Formulierung den aktuellen Anforderungen des PBG und der Vorgaben des Amtes für Städtebau angepasst (vgl. Art. 10 Abs. 1 GPV). Allerdings wurde Art. 10 Abs. 2 der bisherigen Gestaltungsplanvorschriften (aGPV) gestrichen, da er ausschliesslich das nun nicht mehr vorgesehene Gebäude LC betraf. Die Beschränkung der Volumen, insbesondere der Höhe, in den verschiedenen Abschnitten des Neubaus LEE wird über die Vorgabe verschiedener Höhenkoten gelöst (vgl. Schnitte C-C bis E-E).

Grundsätzlich unverändert blieb die Vorschrift betreffend der Nutzung der Flachdächer, wobei auch hier entsprechend dem neu zulässigen Mehrvolumen eine Anpassung vorgenommen wurde (Art. 10 Abs. 2 GPV). Neu sind mindestens 1'100 m^2 als Dachterrassen auszubilden und den Hausbenützern zugänglich zu machen, während es nach dem bisherigen Gestaltungsplan nur 800 m^2 waren (Faktor 1.2951, gerundet 1.3). Heute besteht auf dem Gebäude CLA bereits eine Dachterrasse mit einer Fläche von rund 430 m^2. Das Projekt LEE sieht zwei weitere Dachterrassen von 716 m^2 (Dachgarten Nord) und 299 m^2 (Dachgarten Süd) vor, so dass nach dessen Realisierung Dachterrassenflächen von Total 1'445 m^2 vorhanden sein werden. Im Zusammenhang mit der der Nutzung von Dachflächen für die Gewinnung von erneuerbaren Energien ist vorgesehen, diese Anlagen auf dem Flachdach im Baufeld LEE-a mit einer maximalen Höhe von 1.2 m zuzulassen.

3.4 Grundsätze zur Erschliessung

3.4.1 Motorisierter Verkehr

Das Erschliessungsprinzip für den motorisierten Verkehr wird mit der Planrevision nicht verändert, aber im nördlichsten Abschnitt, d.h. im neuen Plangebiet mit einer weiteren Zugänglichkeit für Güterumschlag ergänzt (vgl. Art. 12 Abs. 1 GPV). Wie bisher erfolgt die Hauptzufahrt von der Leonhardstrasse aus zwischen den Gebäuden LEO und LEE, wo auch die Ein-/Ausfahrt zur Anlieferhalle CLA besteht. Von hier aus werden zur Hauptsache die Gebäude LEE und CLA beliefert. An diesem Ort erfolgt ebenfalls die Zufahrt zu den in der Einstellhalle LEE vorgesehenen Zweiradabstellplätzen. Schliesslich dient dieser Zugang auch der Entfluchtung der Gebäude.

Neben dieser heute schon bestehenden Hauptzufahrt enthält der Gestaltungsplan Zugänglichkeiten für vereinzelten Güterumschlag. Eine bereits bestehende Zugänglichkeit für diesen vereinzelten Güterumschlag führt von der Clausiusstrasse zum Gebäude CLA, das an dieser Stelle einen grossen Warenlift aufweist. Hier erfolgen äusserst selten ausserordentliche Anlieferungen, beispielsweise sehr grosse Geräte oder Maschinenteile für das Gebäude CLA. Ferner liegt im südlichen Planbereich von der Leonhardstrasse aus eine weitere bestehende Zugänglichkeit für den vereinzelten Güterumschlag. Es handelt sich hierbei um Güterumschlag für ausserordentliche Anlieferungen im Zusammenhang mit den Gebäuden TAN und LEO. Eine weitere bestehende Zugänglichkeit für vereinzelten Güterumschlag von der Leonhardstrasse aus, die im Gegensatz zu den anderen Zugänglichkeiten regelmässiger genutzt wird, führt über den Kenngottweg. Hier wird in Zukunft zweimal täglich die Post angeliefert. Auch diese Zufahrt dient der Entfluchtung des Neubaus LEE. Schliesslich soll im nördlichen Planabschnitt eine neue Zugänglichkeit für den Güterumschlag festgelegt werden, die neben der Entfluchtung des Neubaus LEE dem vereinzelten Güterumschlag des Nachbarn an der Leonhardstrasse 13 dienen soll. Zudem erfolgt maximal ein- bis zweimonatlich eine Anlieferung für das Petrologielabor der ETH. Sämtliche Zugänglichkeiten für den vereinzelten Güterumschlag sind ohne Parkierungsmöglichkeiten ausgestattet.

3.4.2 Fussverkehrsverbindungen

Im Plangebiet sollen gute Fusswegverbindungen die Durchlässigkeit gewährleisten. Wie bis anhin muss im südlichen Bereich des Gebäudes TAN eine öffentliche, Tag und Nacht nutzbare Fussverkehrsverbindung von der Leonhardstrasse zur Tannenstrasse sichergestellt werden. Diese Verpflichtung wird allerdings neu suspensiv bedingt (vgl. Art. 12 Abs. 2 GPV). Sollte eine spätere Neugestaltung der Kreuzung Tannen-/Leonhardstrasse es ermöglichen, den Fussgängerverkehr vor dem Gebäude TAN auf öffentlichem Grund entlang der Leonhardstrasse zu führen, entfällt die Verpflichtung, den Fussweg durch das Plangebiet zu führen, da die Verbindung entlang der Strasse - bei neuen, verbesserten Platzverhältnissen - insbesondere aus Sicherheitsüberlegungen wesentlich attraktiver erscheint. Neu ist ferner, dass nur noch Anfangs- und Endpunkt der Verbindung bestimmt sind, während die exakte Verortung auf der Rückseite des Gebäudes TAN fallengelassen wurde, um der Grundeigentümerin mehr Freiheiten bezüglich der Wegführung zu gewähren.

Der im Eigentum der Stadt Zürich stehende Kenngottweg liegt neu in der Mantelgrundfläche des Neubaus LEE und wird nach der Realisierung des Neubaus als Aussparung im Baukörper erscheinen. Mit Art. 12 Abs. 3 GPV wird die Grundlage für den Über- und den Unterbau des Kenngottwegs geschaffen, wobei dafür seitens der Stadt Zürich eine Konzession gemäss § 231 PBG erteilt werden muss. In Art. 12 Abs. 3 GPV wird ferner festgehalten, dass von den üblichen Strassen- bzw. Wegabständen gemäss Art. 12 BZO bzw. von den mit Beschluss des Regierungsrats vom 23. März 1895 festgelegten Baulinien abgewichen werden kann. Gleichzeitig wird auch das Lichtraumprofil des Kenngottwegs mit mindestens 5 m Höhe und Breite festgelegt.

3.4.3 Parkierung

Das Plangebiet wird mit öffentlichen Verkehrsmitteln optimal erschlossen. Die Bestimmungen über Parkplätze und Zweiradabstellplätze bleiben sowohl quantitativ als auch qualitativ (Anordnung und Ausgestaltung) unverändert (vgl. Art. 11 GPV). Heute sind bereits 10 markierte Aussenparkplätze (LEO / TAN) und 21 Tiefgaragenparkplätze im Gebäude CLA (davon 1 PP für Behinderte) realisiert.

Gemäss Projekt werden in der Anlieferhalle CLA 16 Parkplätze (davon 1 PP für Behinderte) bestehen bleiben. Die Anzahl Parkplätze wird damit zugunsten einer verbesserten Anlieferungszone um 4 reduziert. Die Parkierung von Personenwagen erfolgt für Besucherinnen und Besucher unterirdisch; die heute bestehenden Aussenparkplätze entlang der Leonhardstrasse werden mit der Realisierung des Neubaus LEE zu Gunsten einer breiten Promenade in Zukunft entfallen. Über die bereits heute bestehende Ein-/Ausfahrt werden auch die Parkierungsanlagen im Gebäude LEE erschlossen.

Der PP-Bestand der ETH im Hochschulgebiet Zentrum liegt jedoch 112 PP über dem Minimum (Pflichtbedarf). Die Parkierungsvorschrift wird somit nicht unterschritten. Insgesamt werden dadurch gemäss Projekt 14 Parkplätze im Perimeter aufgehoben.

Die Bestimmung betreffend die Abstellmöglichkeiten für Zweiräder wird gegenüber dem rechtskräftigen Gestaltungsplan mindestens verdoppelt. Die Hauptnutzfläche (HNF) der Gebäude CLA, LEO und TAN beträgt 14'008.12 m^2. Das Gebäude LEE verfügt gemäss Projektstand Mai 2009 über 12'741.00 m^2 HNF. Die Hauptnutzfläche im Planungsperimeter beträgt demnach 26'749.12 m^2. Gemäss „Merkblatt für die Erstellung von Abstellplätzen für leichte Zweiräder“ vom Tiefbauamt der Stadt Zürich ist für Dienstleistungsnutzungen (bei LEE ist vorwiegend Büronutzung vorgesehen) zwischen 250 m^2 und 500 m^2 Hauptnutzfläche ein gedeckter Veloabstellplatz zu erstellen. Für den Perimeter ergibt dies 53 -106 Abstellplätze. Spätestens mit der letzten Überbauungsetappe werden 120 gedeckte Abstellplätze geschaffen, womit die Mindestanzahl gemäss dem Merkblatt erreicht ist. Diese Zahl ist nicht als maximale Beschränkung, sondern als Minimum zu verstehen. Bereits heute bestehen im Plangebiet 70 Veloabstellplätze und 24 Motorradabstellplätze, die öffentlich zugänglich sind. Im Projekt Neubau LEE sind zusätzliche Veloabstellplätze in der Einstellhalle geplant.

3.5 Grundsätze zur Umwelt

In Ergänzung der bisherigen Vorschriften wird in Art. 13 GPV neu die Verpflichtung statuiert, Neubauten im Plangebiet mindestens im Minergie- bzw. einem gleichwertigen Standard zu realisieren. Zudem sind die Vorgaben von Art. 15 NHV und Art. 7 GSchG umzusetzen (vgl. Art. 13 Abs. 2 und 3 GPV).

3.6 Beschattung

Bereits im Rahmen des Projektwettbewerbs wurde auf Grundlage der dazumals vorgegebenen Höhenkoten eine Zweistundenschatten-Berechnung vorgenommen. Diese Berechnung wurde für das im Gestaltungsplan festgesetzte Mantelvolumen des Baufelds LEE aktualisiert. Der Zweistundenschatten tangiert fast ausschliesslich Parzellen der ETH Zürich. Im Nordwesten, wo private Parzellen an der Leonhardstrasse betroffen sind, liegt die Beschattung des Gebäudes LEE weitgehend in der Eigenbeschattung der bestehenden Bebauung (siehe Abb. 9).

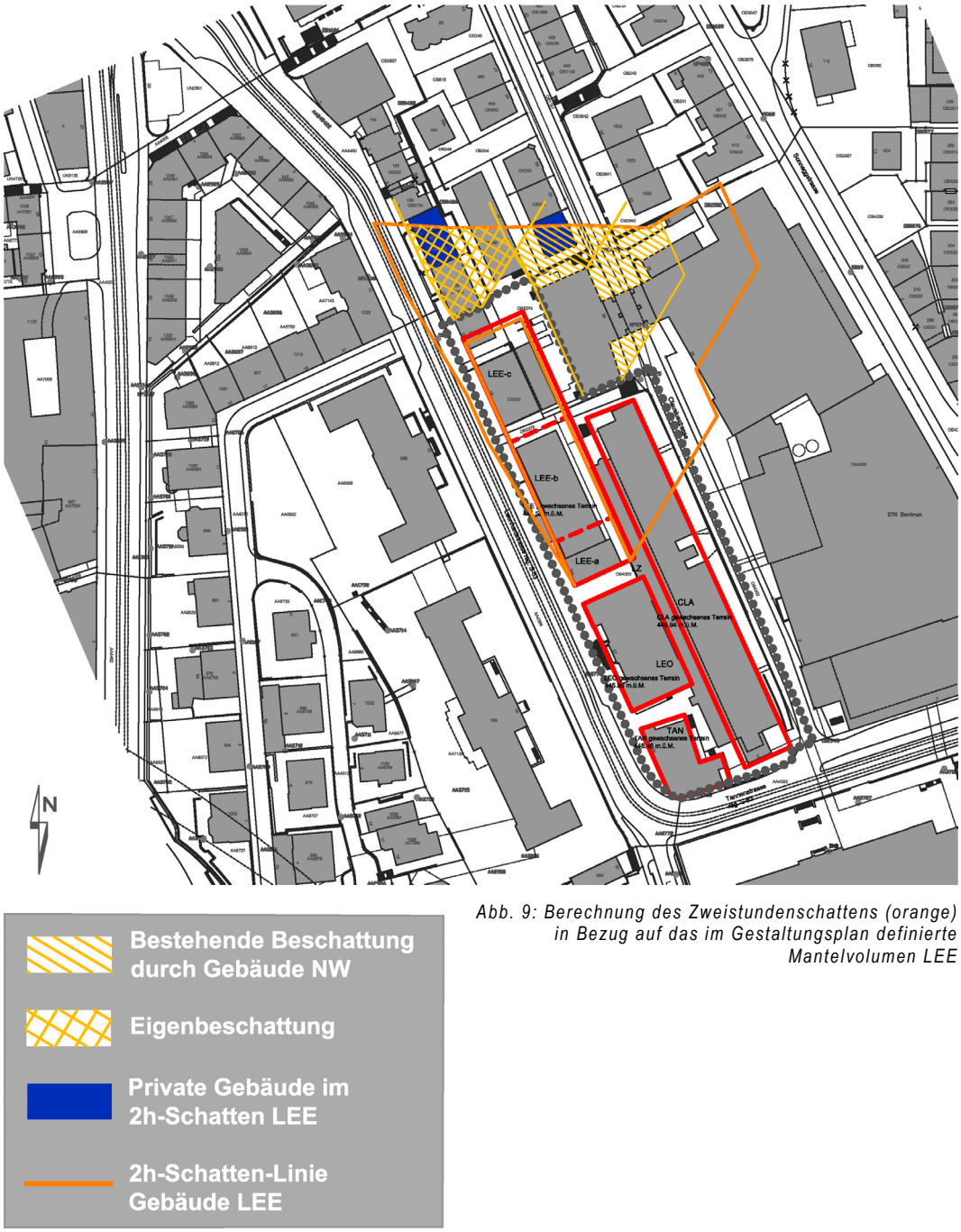


Abb. 9: Berechnung des Zweistundenschattens (orange) in Bezug auf das im Gestaltungsplan definierte Mantelvolumen LEE

4 Erläuterung der einzelnen Gestaltungsplanvorschriften

Nachfolgend werden die einzelnen Gestaltungsplanbestimmungen erläutert und mit Verweisen auf die obigen Darlegungen verbunden.

- Art. 1 beschreibt den Geltungsbereich und die Bestandteile des Gestaltungsplans (vgl. oben Ziff. 3.2, Situationsplan und Höhenkotenplan).

- Art. 2 erläutert das Verhältnis zum ergänzenden und übergeordneten Recht.

- Art. 3 zählt die Bestandteile der Überbauung auf (vgl. Situationsplan). Absatz 2 der früheren Fassung betreffend die im Inventar der Denkmalpflege aufgeführten Gebäude LEO und TAN wird gestrichen (vgl. oben Ziff. 3.3.3).

- Art. 4 definiert den Gebäudemantel und hält fest, dass die normalen Gebäudeabstände unterschritten werden dürfen (vgl. oben Ziff. 3.3).

- Art. 5 bestimmt die maximale Gebäudetiefe der Gebäude CLA und LEE und erlaubt Anschlussbauten an die Bauten im Bereich LZ (vgl. oben Ziff. 3.3.1).

- Art. 6 hält im Detail fest, mit welchen Gebäudeteilen der Gebäudemantel und/oder die maximale Gebäudetiefe des Gebäudes CLA überschritten werden darf (vgl. oben Ziff. 3.3.1). Zusätzlich wird in den Absätzen 3 und 4 die Zulässigkeit von Lichtgräben bergseits des Institutsgebäudes CLA und nordwestlich des Institutsgebäudes LEE geregelt (vgl. oben Ziff. 3.3.5).

- Art. 7 definiert die zulässige Ausnützung, indem die maximal erlaubte Baumasse für das gesamte Plangebiet - mit Ausnahme der Zwischen- und Nebenbauten - und für jeweils die einzelnen Baufelder festgelegt wird (vgl. oben Ziff. 3.3.4).

- Art. 8 definiert, das gewachsene Terrain für jedes einzelne Baufeld, unabhängig von den tatsächlichen Verhältnissen.

- Art. 9 statuiert bezüglich der Nutzweise neben der Nutzung zu Hochschulzwecken eine Mindestfläche vom 650 m^2, die für publikumsorientierte Dienstleistungsbetriebe verwendet werden muss, um die Attraktivität des Plangebiets zu steigern.

- Art. 10 enthält Gestaltungsvorschriften (vgl. oben Ziff. 3.3.6).

- Art. 11 regelt die Parkierung für Personenwagen und Zweiräder (vgl. oben Ziff. 3.4.3).

- Art. 12 definiert die Erschliessung für Personenwagen und Anlieferungsfahrzeuge sowie die im Plangebiet zu sichernden Fussverkehrsverbindungen (vgl. oben Ziff. 3.4.1 und 3.4.2).

- Art. 13 verlangt von allen Neubauten im Plangebiet die Einhaltung des Minergie- bzw. eines gleichwertigen Standards. Zusätzlich wird auf die Vorgaben von Art. 15 NHV und Art. 7 GSchG hingewiesen (vgl. oben Ziff. 3.5).

- Art. 14 statuiert für das Perimetergebiet die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

- Art. 15 regelt die Aufhebung des alten Gestaltungsplans.

- Art. 16 regelt die Inkraftsetzung des neuen Gestaltungsplans.