Stadt Zürich
Amt für Städtebau

Beilage 4 zu GR Nr. 2018/69

BZO-Teilrevision Hochschulgebiet Zürich-Zentrum

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

Zürich, 4. Dezember 2017

Impressum

Herausgeberin
Stadt Zürich
Amt für Städtebau
Postfach, 8022 Zürich

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

Verfasser/in
Hanspeter Leuppi, Amt für Städtebau

Inhalt

1 Ausgangslage 5

1.1 Handlungsbedarf für eine BZO-Teilrevision 5

1.2 Entwicklungsplanung Hochschulgebiet Zürich-Zentrum 5

1.3 Gegenstand und Perimeter der BZO-Teilrevision 7

2 Grundlagen und Rahmenbedingungen 8

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

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

2.3 Regionaler Richtplan 15

2.4 Inventare der Denkmalpflege und der Gartendenkmalpflege 16

3 Inhalte der BZO-Teilrevision 18

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

3.2 Anpassung der Wohnanteile 20

3.3 Freihaltezone Parkanlagen und Plätze (FP) 21

3.4 Hochhäuser 21

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

4 Auswirkungen 24

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

4.2 Energie 26

4.3 Frei- und Grünräume 27

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

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

4.6 Wohnraumrückführung 36

5 Planungsprozess 37

5.1 Ablauf 37

5.2 Resultate aus Mitwirkungsverfahren 38

6 Anhang 39

1 Ausgangslage

1.1 Handlungsbedarf für eine BZO-Teilrevision

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

1.2 Entwicklungsplanung Hochschulgebiet Zürich-Zentrum

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

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

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

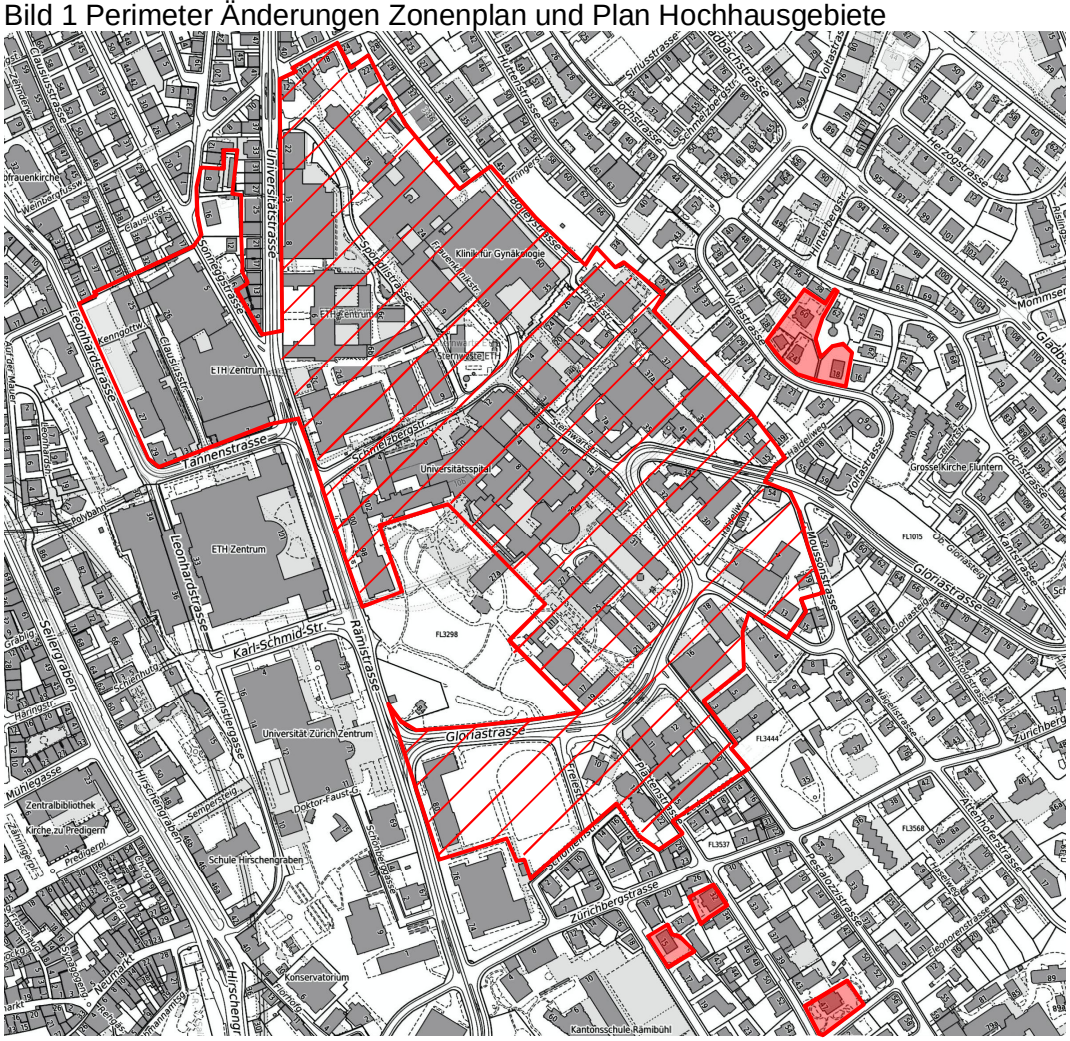
Mit Beschluss vom 11. Juni 2014 stimmte der Regierungsrat (RRB Nr. 679/2014) und mit Beschluss vom 27. August 2014 der Stadtrat von Zürich (StRB Nr. 749/2014) dem Masterplan zu. Der Masterplan weist nach, dass die heute genutzten Flächen im Hochschulgebiet um rund 40% erweitert werden können. Das daraus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

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

1.3 Gegenstand und Perimeter der BZO-Teilrevision

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

Bild 1 Perimeter Änderungen Zonenplan und Plan Hochhausgebiete



Perimeter Änderungen Zonenplan
Perimeter Änderungen Plan Hochhausgebiete
Änderung Wohnanteil

2 Grundlagen und Rahmenbedingungen

2.1 Sachpläne, Konzepte, Inventare des Bundes

2.1.1 Sachpläne und Konzepte

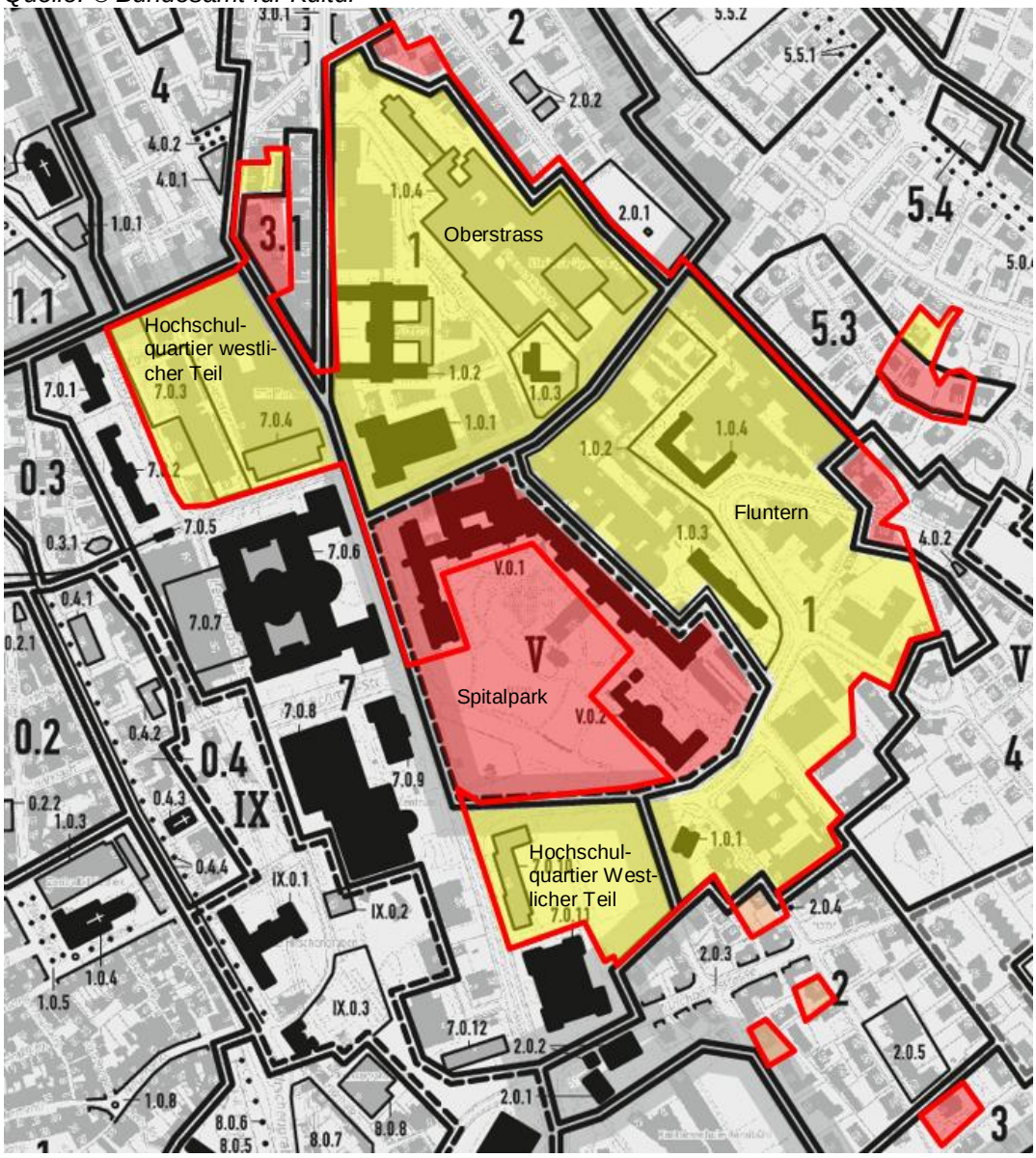
Die Sachpläne und Konzepte des Bundes beinhalten keine Festlegungen im Gebiet der BZO-Teilrevision.

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

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

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

Bild 2 Inhalte des ISOS
Quelle: © Bundesamt für Kultur



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

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

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

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

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

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

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

2.2.1 Festlegungen kantonaler Richtplan (Kap. 6.2.1)

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

a Grundsätze und Vorgaben

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

Nutzungsmass, Geschossfläche

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

Nutzungsart

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

Wohnraumrückführung

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

Verkehr

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

Spitalpark und alte Sternwarte

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

Publikumsorientierte Erdgeschossnutzung

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

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

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

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

b Vorhaben

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

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

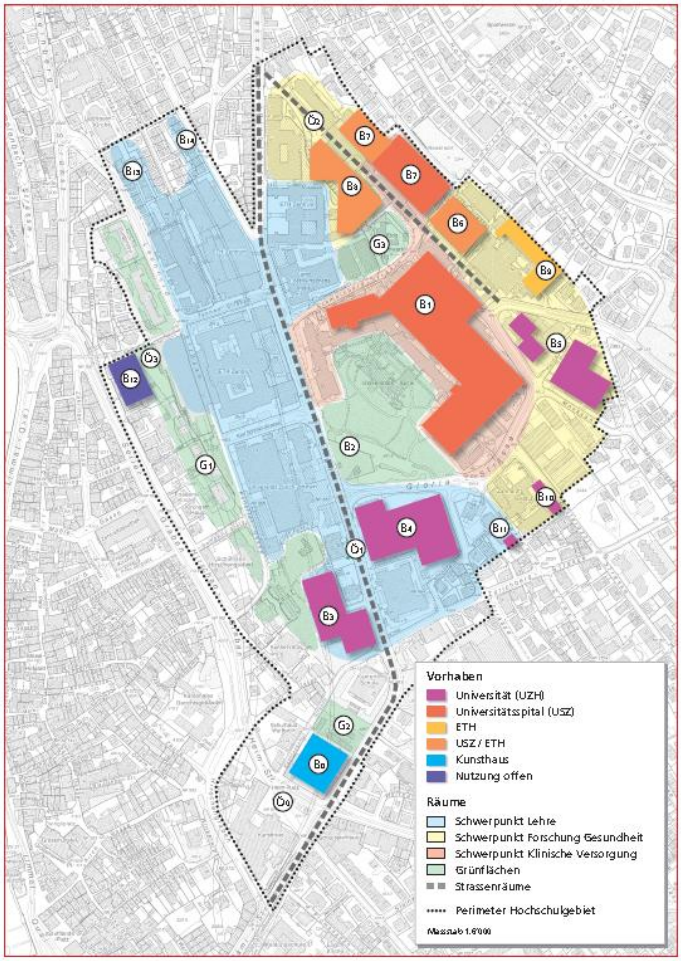


Abb. 6.2: Hochschulgebiet Zürich-Zentrum
(Nummern beziehen sich auf vorangehende Liste)

Legende

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

2.2.2 Kantonale Gestaltungspläne

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

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

2.2.3 Private Gestaltungspläne (Bauvorhaben der ETHZ)

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

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

2.3 Regionaler Richtplan

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

Bild 4 Auszug Regionaler Richtplan Siedlung und Landschaft Stadt Zürich

Legende:

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

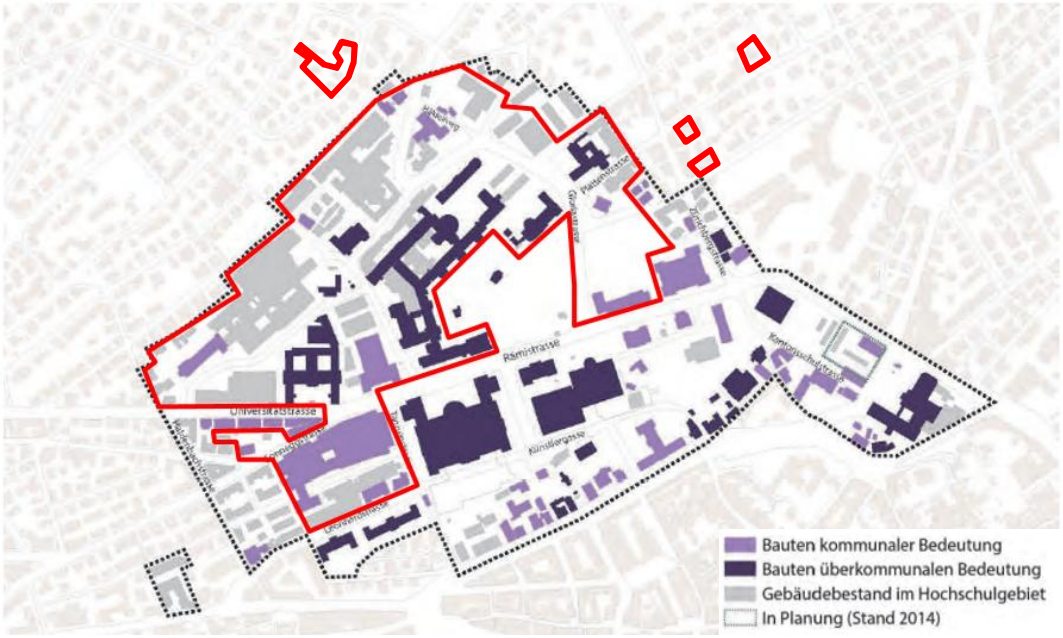
2.4 Inventare der Denkmalpflege und der Gartendenkmalpflege

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

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

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

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



Legende:

Perimeter BZO-Teilrevision

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

Legende:

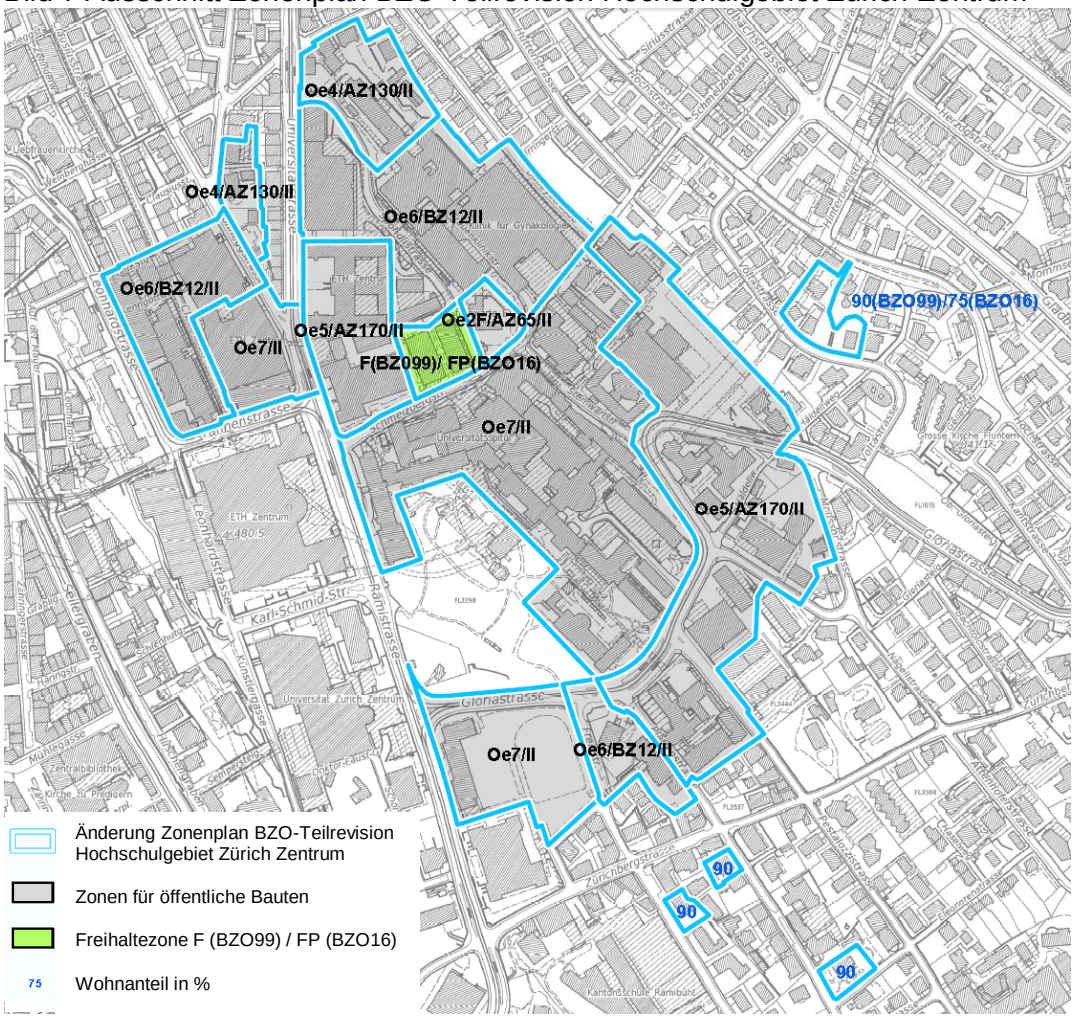
Perimeter BZO-Teilrevision

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

3 Inhalte der BZO-Teilrevision

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

Bild 7 Ausschnitt Zonenplan BZO-Teilrevision Hochschulgebiet Zürich-Zentrum



3.1 Zonen für öffentliche Bauten Oe

3.1.1 Grundlagen und Herleitung für die Zuweisung in Oe2 – Oe7

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

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

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

3.1.2 Areal «Alte Sternwarte» (Oe2F)

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

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

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

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

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

[1] Zonierung gemäss BZO-Teilrevision 2016

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

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

3.2 Anpassung der Wohnanteile

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

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

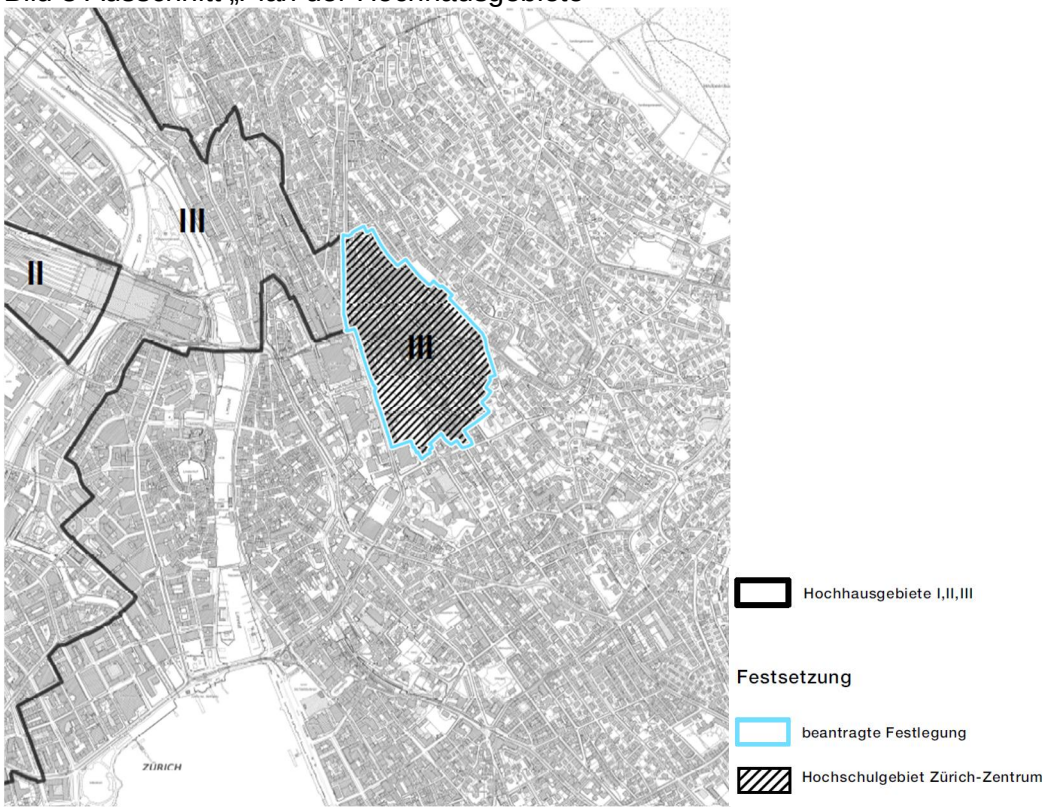
3.3 Freihaltezone Parkanlagen und Plätze (FP)

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

3.4 Hochhäuser

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

Bild 8 Ausschnitt „Plan der Hochhausgebiete“



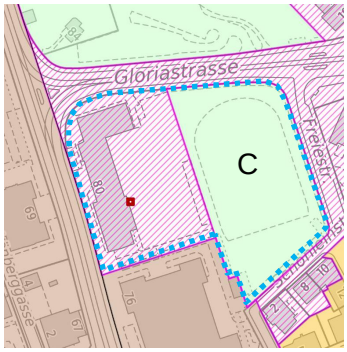
3.5 Verhältnis zur BZO-Teilrevision 2016

3.5.1 Verfahrensstand

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

3.5.2 Wässerwies

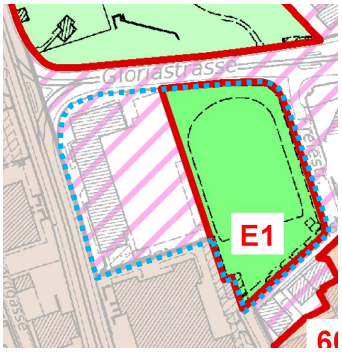
Bild 9
BZO 1991/99



Legende:

- Freihaltezone FC
- nicht zoniert
- Areal Wässerwies

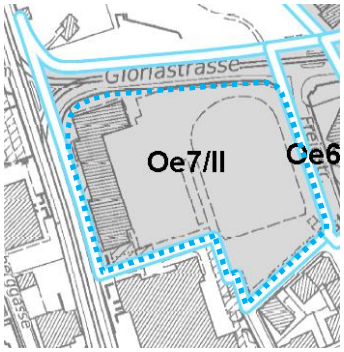
Bild 10
BZO-Teilrevision 2016



Legende:

- Erholungszone E1
- nicht zoniert
- Areal Wässerwies

Bild 11
BZO-Teilrevision Hochschulgebiet Zürich-Zentrum



Legende:

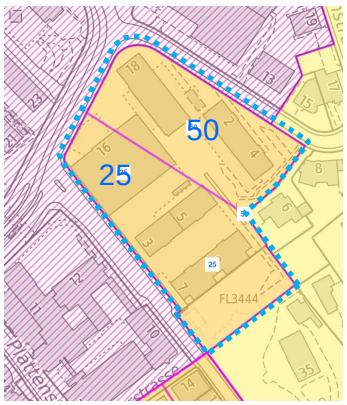
- Änderung BZO-Teilrevision
- Zone Oe7/ Empfindlichkeitsstufe II
- Areal Wässerwies

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

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

3.5.3 Areal Careum

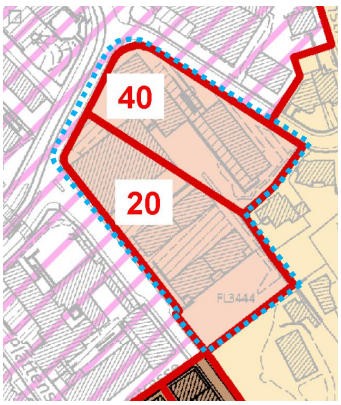
Bild 12
BZO 1991/99



Legende:

Wohnzone W4
25 Wohnanteil in %
Areal Careum

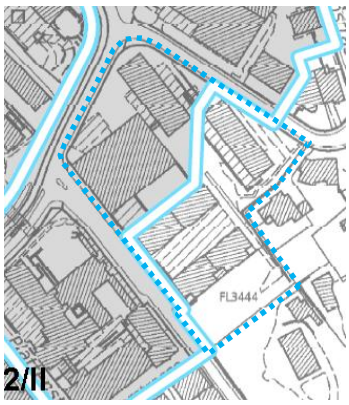
Bild 13
BZO-Teilrevision 2016



Legende:

Wohnzone W5
20 Wohnanteil in %
Areal Careum

Bild 14
BZO-Teilrevision Hochschulgebiet Zürich-Zentrum



Legende:

Änderung BZO-Teilrevision
Änderung in Zone Oe5
Areal Careum

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

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

4 Auswirkungen

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

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

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

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

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

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

4.1 Verkehr – Mobilität

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

4.1.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

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

4.1.2 Öffentlicher Verkehr (ÖV)

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

4.1.3 Fuss- und Veloverkehr

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

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

4.2 Energie

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

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

4.3 Frei- und Grünräume

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

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

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

4.4 Umwelt

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

4.4.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

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

4.4.2 Luftreinhaltung/Klima

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

4.4.3 Lärm

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

4.4.4 Nichtionisierende Strahlung (NIS)

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

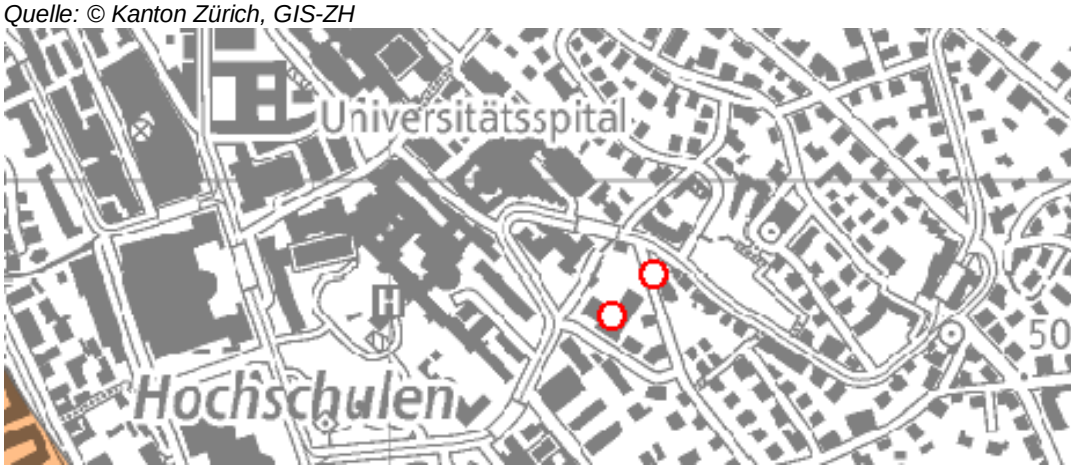
4.4.5 Grundwasser

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

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

Bild 15 Ausschnitt Grundwasserschutzkarte

Quelle: © Kanton Zürich, GIS-ZH



Legende:

- Quellwasserfassung

4.4.6 Boden

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

4.4.7 Bodenversiegelung

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

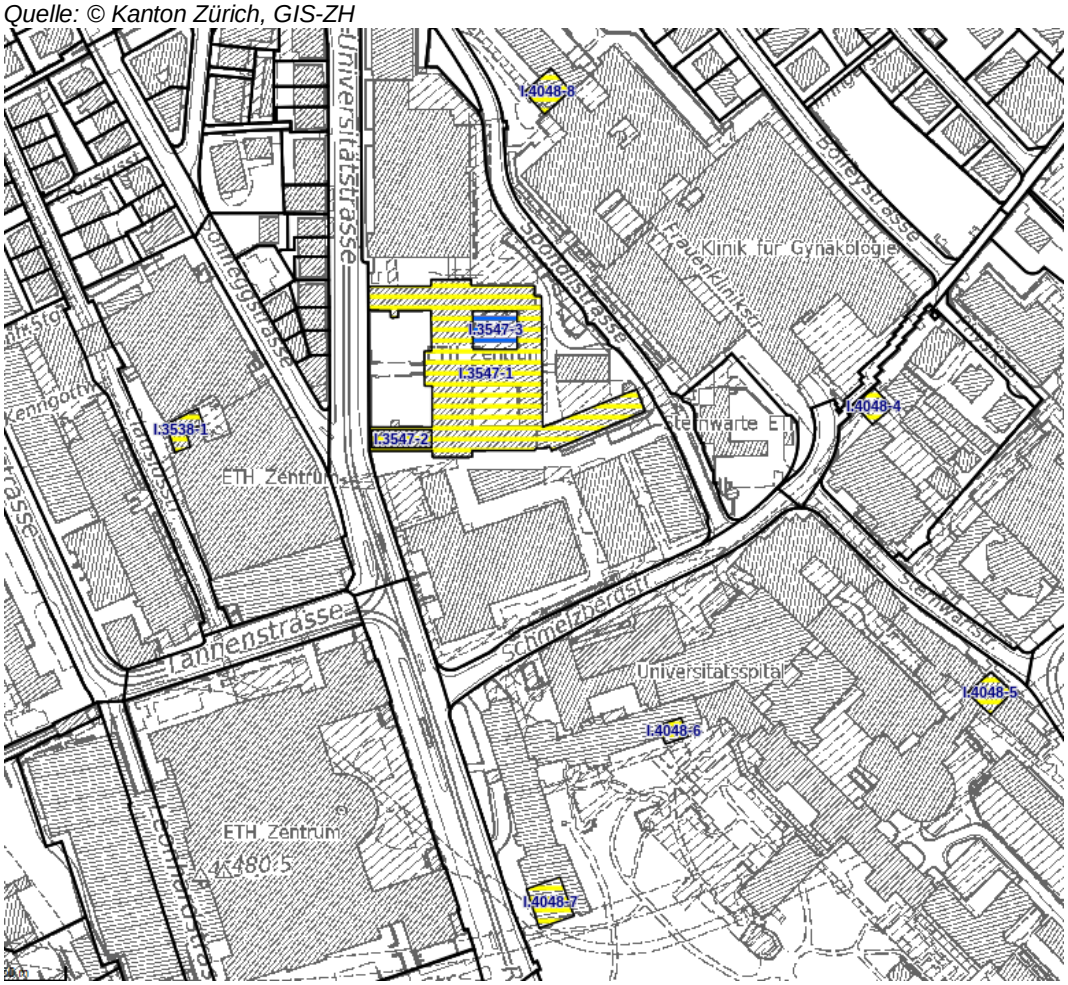
4.4.8 Abfälle, Abluft, Entwässerung, umweltgefährdende Stoffe und Organismen

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

4.4.9 Altlasten

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

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



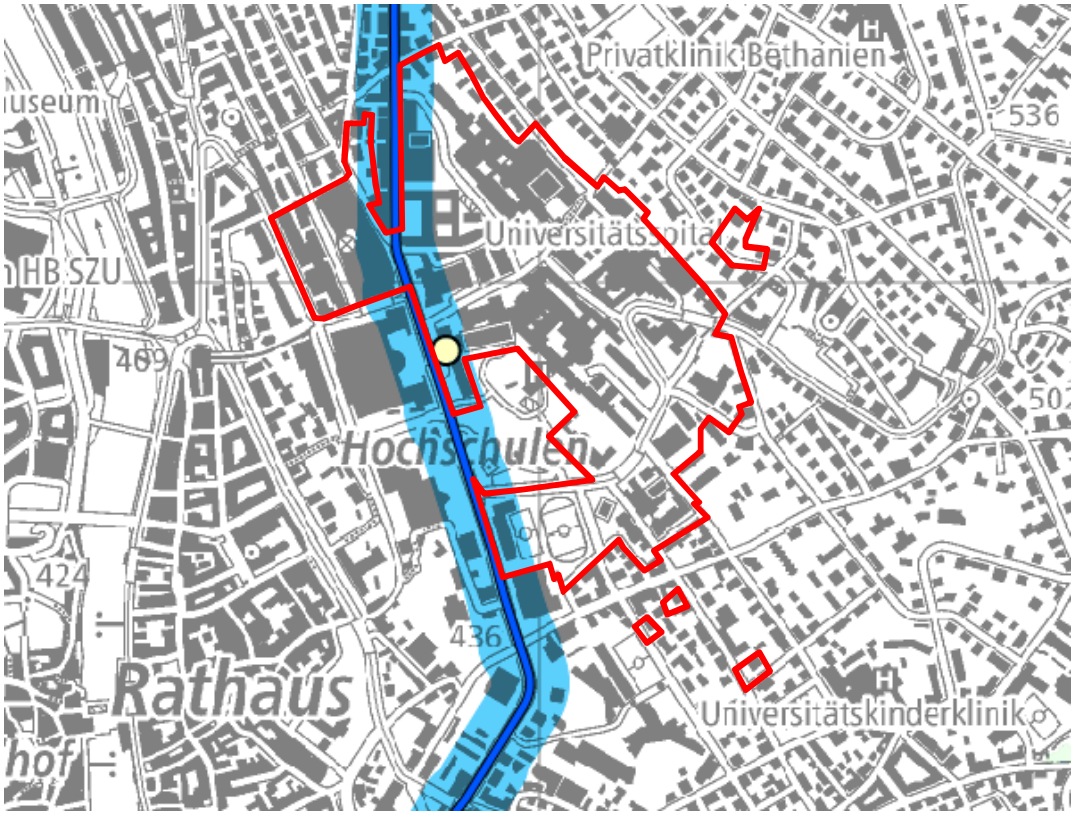
Legende:

Belastete Standorte
I.4048.6 Objekt-Nr.

4.4.10 Störfallvorsorge, Katastrophenschutz

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

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



Legende:

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

4.4.11 Naturgefahren

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

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

Legende:

Hinweis: Oberflächenabfluss/Vernässung
Perimeter BZO-Teilrevision

4.5 Landschafts- und Ortsbildschutz, Archäologie

4.5.1 Ortsbild

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

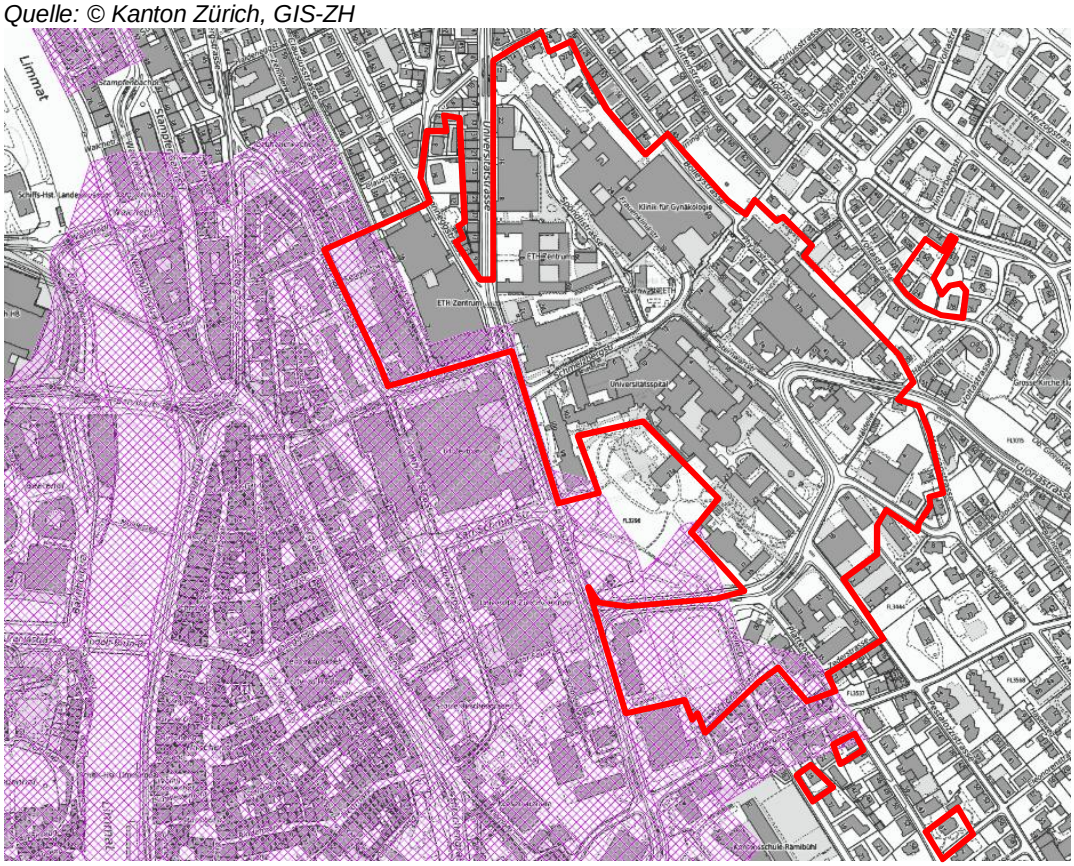
4.5.2 Kulturdenkmäler, Denkmalpflege

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

4.5.3 Archäologische Stätten

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

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



Legende:

Archäologische Schutzzonen
Perimeter BZO-Teilrevision

4.6 Wohnraumrückführung

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

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

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

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

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

5 Planungsprozess

5.1 Ablauf

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2 Resultate aus Mitwirkungsverfahren

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

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

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

6 Anhang

Anhang A Berechnungsgrundlage für Zonenplanänderung

Stadt Zürich
Amt für Städtebau
Lindenhofstrasse 19
Postfach, 8021 Zürich

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

BZO-Teilrevision
Hochschulgebiet Zürich-Zentrum

Anhang A

Berechnungsgrundlage für Zonenplanänderung

Datengrundlage: map Geschossnutzung Stadt Zürich

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

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