Stadt Zürich
Amt für Städtebau

Stadt Zürich
Amt für Städtebau
Lindenhofstrasse 19
Postfach, 8021 Zürich

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

Beilage 5 zu GR Nr. 2018/69

BZO-Teilrevision
Hochschulgebiet Zürich-Zentrum

Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen

AfS/leh 4. Dezember 2017

Inhalt

1 Einleitung 3

2 Teilweise oder nicht berücksichtigte Einwendungen 4

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

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

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

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

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

1 Einleitung

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

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

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

2 Teilweise oder nicht berücksichtigte Einwendungen

2.1 Nutzungsmass

2.1.1 Ausarbeiten weiterer städtebaulicher Studien *(1 Einwendung)*

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

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

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

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

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

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

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

2.1.2 Reduzieren des Nutzungsmasses *(1 Einwendung)*

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

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

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

Stellungnahme

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

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

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

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

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

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

2.2 Zonenplanänderungen

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

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

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

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

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

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

Die Zonenzuweisung erfolgt auf der Grundlage des kantonalen Richtplanes.

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

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

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

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

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

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

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

Die Zonenzuweisung erfolgt auf der Grundlage des kantonalen Richtplanes.

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

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

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

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

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

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

Die Zonenzuweisung erfolgt auf der Grundlage des kantonalen Richtplanes.

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

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

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

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

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

***Tabelle**: Zone und Wohnanteilspflichten*

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

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

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

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

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

2.3 Bauvorschriften, Sonderbestimmungen für Hochschulgebiet

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

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

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

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

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

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

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

2.3.2 Festlegen maximal mögliches Bauvolumen *(1 Einwendung)*

Antrag
Es seien Bauvorschriften zu den Bauvolumen zu erlassen

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

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

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

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

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

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

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

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

Das ISOS legt keine Begrenzung des Ausnützungsmasses fest.

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

Die Einwendung wird deshalb nicht berücksichtigt.

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

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

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

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

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

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

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

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

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

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

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

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

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

Die in der Einwendung aufgeführten Punkte werden nicht berücksichtigt.

2.4 Städtebauliche Verträge

2.4.1 Strassen- und Freiräume *(1 Einwendung)*

Antrag
Strassen- und Freiräume möglichst verbindlich festlegen.

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

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

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

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

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

2.4.2 Qualitätssicherung
(1 Einwendung)

Antrag
Qualität verbindlich sichern

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

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

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

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

2.5 Teilrevision Bau- und Zonenordnung gesamtes Stadtgebiet

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

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

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

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

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

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

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

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

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

Stellungnahme

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

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.