Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 28. Februar 2018

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

IDG-Status: öffentlich

1. Ausgangslage

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

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

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

2. Gebietsplanung Hochschulgebiet Zürich-Zentrum

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

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

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

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

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

3. Inhalte der Teilrevision der BZO

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

3.1 Änderungen Zonenplan

a) Zonen für öffentliche Bauten Oe2–Oe7

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

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

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

c) Wohnanteile (Erhöhung Wohnanteil im Sinne der Wohnraumrückführung)

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

3.2 Änderung Ergänzungsplan Hochhausgebiete

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

3.3 Änderungen Bauordnung

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

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

4. Kantonale Vorprüfung

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

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

Die BZO-Teilrevision wird im Vorprüfungsbericht als genehmigungsfähig beurteilt.

5. Öffentliche Auflage, Einwendungen

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

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

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

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

6. Regulierungsfolgenabschätzung

Gemäss Verordnung über die Verbesserung der Rahmenbedingungen für KMU vom 9. März 2011 (AS 930.100) soll bei städtischen Erlassen auf die Verträglichkeit für KMU geachtet werden. Die Regulierungsfolgenabschätzung im Hinblick auf KMU ergibt Folgendes:

Die vorliegende Teilrevision BZO Hochschulgebiet Zürich-Zentrum löst zulasten der KMU weder neue Handlungspflichten noch Tätigkeiten mit administrativem oder finanziellem Mehraufwand aus. Die Verfahren, etwa bezüglich Baugesuche, bleiben unverändert. Es werden weder zusätzliche Prozessregulierungen geschaffen noch werden solche reduziert. Der Erlass betrifft die KMU weder branchenübergreifend noch hat er für einzelne Branchen bedeutende Auswirkungen.

Auf Antrag des Vorstehers des Hochbaudepartements beschliesst der Stadtrat:

I. Dem Gemeinderat wird beantragt:

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

Unter Ausschluss des Referendums:

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

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

III. In eigener Befugnis:

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

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

Für getreuen Auszug
die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti