

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 3. April 2019

268.

Amt für Städtebau, Teilrevision Bau- und Zonenordnung, «Universität Zürich-Irchel», Zürich-Oberstrass und Zürich-Unterstrass, Kreis 6, Kanton Zürich, Änderung Zonenplan, Aufhebung Art. 22 Bauordnung, Änderung Ergänzungsplan Hochhausgebiete

IDG-Status: öffentlich

1. Zweck der Vorlage

Der Standort Irchel der Universität Zürich soll im Sinne eines «Gesamtcampus» erneuert, verdichtet und ausgebaut werden. Basierend auf dem Masterplan von 2014 wurden die Zielsetzungen und Rahmenbedingungen im kantonalen Richtplan (Teilrevision 2015, vom Kantonsrat festgesetzt am 22. Oktober 2018) festgehalten. Mit der vorliegenden Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO-Teilrevision) «Universität Zürich-Irchel» wird die Nutzungsplanung (Grundstücke Kat.-Nrn. OB4285, OB4264, OB4319, UN4789, UN4694, UN4698) an den kantonalen Richtplan angepasst. Dadurch wird die notwendige planungs- und baurechtliche Grundordnung für die vorgesehene bauliche Entwicklung des Campus Irchel geschaffen.

2. Anlass und Hintergrund

Um national und international konkurrenzfähig zu bleiben, will die Universität Zürich (UZH) in Zukunft ihre Nutzungen an den beiden Standorten «Zentrum» und «Irchel» konsolidieren und weiterentwickeln. Diese «Zwei-Standort-Strategie» der UZH hat u. a. das Ziel, die Zusammenarbeit und Synergienutzung der Wissensdisziplinen durch ein thematisch sinnvolles Clustering zu verbessern und zu fördern. Durch die ausgewogene Verteilung von Mitarbeitenden und Studierenden an beiden Standorten gewinnt die UZH zudem an betrieblicher Effizienz. Dabei soll der Standort Irchel im Sinne eines «Gesamtcampus» erneuert, verdichtet und ausgebaut werden. Die vorhandenen städtebaulichen Qualitäten des «Campus Irchel» sollen dabei bewahrt und weiterentwickelt werden. Um den Ausbau- und Erneuerungsbedarf der UZH zu planen und zu koordinieren, führte das Amt für Raumentwicklung der Baudirektion Kanton Zürich im Auftrag der Bildungsdirektion und der UZH eine Gebietsplanung durch. In die Planung mit eingebunden waren die Stadt Zürich und das Staatsarchiv des Kantons Zürich. Die Eckwerte und Rahmenbedingungen der Gebietsplanung wurden im Masterplan Campus Irchel vom Juni 2014 festgehalten und mittels kantonalem Richtplaneintrag (Teilrevision 2015) am 22. Oktober 2018 vom Kantonsrat festgesetzt. Auf der Stufe Nutzungs- und Sondernutzungsplanung sind drei Massnahmen nötig, um die Ziele von Masterplan und Richtplan umsetzen zu können:

- Anpassung der kantonalen Nutzungszonen (Zuständigkeit Kanton)
- Anpassung der kommunalen Nutzungsplanung (Zuständigkeit Stadt)
- Festsetzung eines kantonalen Gestaltungsplans (Zuständigkeit Kanton)

Basierend auf dem Masterplan und dem Richtplaneintrag wurden für verschiedene Themenbereiche vertiefende Studien durchgeführt. Die Erkenntnisse aus dem Masterplan und den Studien sind als Synthese in ein Richtprojekt eingeflossen. Dieses bildet die Grundlage für den kantonalen Gestaltungsplan, welcher parallel zu dieser Vorlage zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt ist. Abweichungen des Richtprojekts von der Regelbauweise werden im kantonalen Gestaltungsplan geregelt.

3. Planungsrechtliche Situation

Der Perimeter der BZO-Teilrevision «Universität Zürich-Irchel» ist gemäss geltender BZO der Zone für öffentliche Bauten (UNI-Irchel) sowie der kantonalen Freihaltezone (FK) zugewiesen.

Für die Zone für öffentliche Bauten (Oe) gelten die speziellen Vorschriften «UNI-Irchel» gemäss Art. 22 BZO, welche die Grundmasse spezifisch für diese Oe-Zone festlegen. Ausserdem umfasst das Gebiet einen kleinen Bereich in der Wohnzone W2b.

Gemäss dem Ergänzungsplan «Hochhausgebiete» liegt ein Grossteil des Gebiets im Hochhausgebiet III (bis 40 m).

4. Inhalt der BZO-Teilrevision

4.1 Änderung Zonenplan

Anpassung Zone für öffentliche Bauten (Oe) und Zonengrenzen

Basierend auf dem kantonalen Richtplan sowie den im Masterplan bzw. im Richtprojekt konkret festgelegten Baubereichen wird die Zonengrenze für öffentliche Bauten gegenüber der Freihaltezone angepasst. Ausserdem wird die Spezialzone «UNI-Irchel» mit ihren drei Teilbereichen I, II und III aufgehoben bzw. durch Zonen für öffentliche Bauten (Oe2, Oe4 und Oe6) gemäss Art. 24a BZO ersetzt.

Freihaltezone FP

Neben der Anpassung der Zonengrenze für öffentliche Bauten wird auch die Freihaltezone an die Baubereiche gemäss kantonalem Richtplan und Richtprojekt angepasst. Durch die Anpassung der Zonengrenze bzw. der Reduktion der Zone für öffentliche Bauten (Oe) vergrössert sich die Fläche der Freihaltezone um etwa 43 900 m².

Im regionalen Richtplan ist die Parkanlage Universität Irchel als besonderes Erholungsgebiet B (Parkanlage) ausgewiesen und somit auch zukünftig für die Allgemeinheit zugänglich. Dabei sind die Flächen landschaftsarchitektonisch zu gestalten und für die aktive Erholungsnutzung bestimmt. Damit auch künftig das ganze Spektrum an Nutzungen möglich ist und die Vielfalt der Freiräume beibehalten wird, wird die kantonale Freihaltezone neu der kommunalen Freihaltezone FP (Parkanlagen und Plätze) zugeordnet. Die Aufhebung der kantonalen Freihaltezone im Gebiet Irchel erfolgt in Abstimmung und parallel zur vorliegenden BZO-Teilrevision.

Wohnzone W2b

Ein kleiner Bereich des Irchelparks (rund 1275 m²) an der Frohburgstrasse ist als Wohnzone W2b zonierte, heute aber bereits als Parkfläche ausgestaltet. Früher befand sich an dieser Stelle ein Gebäude. Im regionalen Richtplan ist die Fläche als Besonderes Erholungsgebiet gekennzeichnet (Objekt Nr. 21 Irchel). Entsprechend den übergeordneten Festlegungen wird die betroffene Teilfläche von der W2b in die FP (Freihaltezone Parkanlage und Plätze) umzonierte.

4.2 Änderung Bauordnung (Aufhebung Art. 22 BZO)

Art. 22 BZO «UNI-Irchel» wird aufgehoben. Für die Grundmasse gelten neu die allgemeinen Vorschriften für die Zone für öffentliche Bauten (Oe) gemäss Art. 24a BZO. Die Geschossigkeit und die Grenzabstände bleiben dabei gleich. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden neu über ein anderes Mass geregelt (Gebäudehöhe anstatt Kote für Gesamthöhe), entsprechen aber in etwa der vorherigen Regelung. Neu gelten für das Gebiet eine Ausnutzungs- bzw. eine Baumassenziffer. Bis anhin war die Ausnutzung frei.

4.3 Änderung Ergänzungsplan Hochhausgebiete

Entsprechend den neuen Grenzen der Zone für öffentliche Bauten (Oe) wird das Hochhausgebiet III im Ergänzungsplan Hochhausgebiete angepasst. Dies führt südlich und östlich des Teilgebiets Mitte zu einer Reduktion und westlich zu einer leichten Erweiterung des Hochhausgebiets III (maximal 40 m). Insgesamt wird damit das Hochhausgebiet um etwa 58 800 m²

reduziert. Das im Gebiet Campus Irchel geplante Hochhaus (60 m) wird im kantonalen Gestaltungsplan festgelegt.

5. Öffentliches Mitwirkungsverfahren

Die öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG fand vom 19. September 2018 bis am 20. November 2018 statt. Während dieser Auflage wurde eine Einwendung eingereicht. In der Einwendung wird u. a. geltend gemacht, dass die geplante Dichte zu hoch und das vorgesehene Hochhaus dem Ort nicht angemessen seien. Die Auswirkungen auf das umliegende Quartier hinsichtlich Bebauung, Verkehrsaufkommen und Nutzung seien nicht genügend berücksichtigt worden. Für die bauliche Entwicklung des Gebiets Universität Irchel wurde ein sorgfältiger, mehrstufiger Planungsprozess durchgeführt, in welchem die Themen Bebauung, Freiräume, Erschliessung und Parkierung, öffentliche Durchwegung, Erdgeschossnutzungen usw. sorgfältig studiert wurden. In der Beantwortung der Einwendung (vgl. Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen) wird darauf hingewiesen, dass durch die BZO-Teilrevision die Nutzungsmöglichkeiten gemäss heutiger BZO nicht ausgeweitet, sondern eingeschränkt werden, die Freihaltezonen vergrössert werden und das Hochhausgebiet reduziert wird. Zum Standort eines Hochhauses von 60 m sowie zum Thema ergänzende Nutzungen wie z. B. Wohnraum für Studierende, werden im Rahmen dieser Planungsvorlage keine Festlegungen getroffen. Diese Themen werden mit dem kantonalen Gestaltungsplan bearbeitet bzw. festgelegt (vgl. Planungsbericht kantonalen Gestaltungsplan «Campus Irchel»).

6. Vorprüfung durch die kantonalen Behörden

Die BZO-Teilrevision wurde im April 2017 der Baudirektion, Amt für Raumentwicklung (ARE) zur kantonalen Vorprüfung zugestellt. Mit Schreiben vom 25. Juli 2017 stellt das ARE fest, dass die vorliegende Teilrevision der BZO den Erkenntnissen aus den Arbeiten im Rahmen der Gebietsplanung Irchel entspricht. Die Eckwerte des kantonalen sowie des regionalen Richtplans wurden umgesetzt. Unter Beachtung von Hinweisen zur Verordnung über die einheitliche Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) und zur Präzisierung von Kapitel 4 (kommunale Naturschutzobjekte) stellte der Kanton eine Genehmigung in Aussicht. Die Hinweise wurden in der Überarbeitung berücksichtigt.

7. Regulierungsfolgenabschätzung

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

Die vorliegende Teilrevision der BZO 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.

Auf Antrag des Vorstehers des Hochbaudepartements beschliesst der Stadtrat:

I. Dem Gemeinderat wird beantragt:

1. a) Der Zonenplan Mst. 1:5000 wird gemäss Planbeilage, datiert vom 6. März 2019, geändert.
- b) Art. 22 Bauordnung wird gemäss Beilage, datiert vom 6. März 2019, aufgehoben.
- c) Der Ergänzungsplan Hochhausgebiete Mst. 1:12 500 wird gemäss Planbeilage, datiert vom 6. März 2019, geändert.

2. 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.
3. Vom Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen (Beilage, datiert vom 6. März 2019) wird zustimmend Kenntnis genommen.

Unter Ausschluss des Referendums:

4. Vom Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (Beilage, datiert vom 6. März 2019) wird Kenntnis genommen.
- II. Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements übertragen.
- III. In eigener Befugnis:

Der Vorsteher des Hochbaudepartements wird eingeladen, nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat die Genehmigung bei der Baudirektion des Kantons Zürich einzuholen. Nach der Genehmigung ist die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung vom Hochbaudepartement öffentlich aufzulegen und im Städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich mit Rechtsmittelbelehrung zu publizieren. Die Publikation erfolgt koordiniert mit der Revision des Plans der kantonalen und regionalen Freihaltezonen.

- IV. Mitteilung je unter Beilagen an die Stadtpräsidentin, die Vorstehenden des Finanz-, des Sicherheits-, des Gesundheits- und Umwelt-, des Tiefbau- und Entsorgungs-, des Hochbaudepartements, des Departements der Industriellen Betriebe, des Schul- und Sportdepartements sowie des Sozialdepartements, die Stadtschreiberin, den Rechtskonsulenten, die Stadtkanzlei (Amtliche Sammlung), die Stadtentwicklung, Liegenschaften Stadt Zürich, die Stadtpolizei, Schutz & Rettung, die Feuerpolizei, die Dienstabteilung Verkehr, den Umwelt- und Gesundheitsschutz Zürich, die Umweltschutzfachstelle, das Tiefbauamt, ERZ Entsorgung + Recycling Zürich, Grün Stadt Zürich, das Amt für Städtebau, das Amt für Hochbauten, Immobilien Stadt Zürich, das Amt für Baubewilligungen, die Wasserversorgung Zürich, das Elektrizitätswerk Zürich, die Verkehrsbetriebe, die Energiebeauftragte, das Schulamt, die Sozialen Dienste sowie durch Weisung an den Gemeinderat.

Für getreuen Auszug
die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti