



Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan «Areal Careum», Zürich-Fluntern

vom 13. April 2022

Der Gemeinderat,

gestützt auf Art. 41 lit. k GO¹ und nach Einsichtnahme in die Weisung des Stadtrats vom 17. November 2021²,

beschliesst:

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Der private Gestaltungsplan «Areal Careum» schafft die Voraussetzungen für die Realisierung einer Nachverdichtung des Careum Campus in Form einer Aufstockung des Hauptgebäudes im Baufeld C1 der Bildungsstätte im Gesundheits- und Sozialwesen sowie für die Weiterentwicklung der übrigen Bildungs-, Wohn- und Gewerbegebäude samt den zugehörigen Freiräumen und Infrastrukturanlagen. Zweck

Art. 2 ¹ Der private Gestaltungsplan setzt sich aus diesen Vorschriften und dem zugehörigen Plan im Massstab 1:500 zusammen. Bestandteile und Geltungsbereich

² Für das im Plan bezeichnete Gebiet wird ein privater Gestaltungsplan im Sinne von § 83 Abs. 4 Planungs- und Baugesetz (PBG)³ festgesetzt.

³ Die Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan gelten für das im Plan bezeichnete Gebiet.

Art. 3 Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans ist in folgende Teilgebiete und das Baufeld C1 gegliedert: Teilgebiete

- a. Teilgebiete A mit Baufeld C1
- b. Teilgebiet B

Art. 4 ¹ Soweit diese Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Zürich⁴ mit Änderungen bis 28. August 2019 sowie die Baubegriffe des Planungs- und Baugesetzes (PBG)⁵ Geltendes Recht

¹ vom 26. April 1970, AS 101.100.

² STRB Nr. 1155 vom 17. November 2021.

³ vom 7. September 1975, LS 700.1.

⁴ vom 23. Oktober 1991, AS 700.100.

⁵ vom 7. September 1975, LS 700.1.

des Kantons Zürich vom 7. September 1975 in der Fassung bis zum 28. Februar 2017 samt zugehöriger Verordnungen.

² Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleiben vorbehalten.

³ Die Wirkung der Verkehrsbaulinie für das Baufeld C1 entlang der Pestalozzistrasse ist während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans bezüglich Gebäudehöhe suspendiert.

B. Bau- und Nutzungsvorschriften

Ausnützung

Art. 5 ¹ Im Teilgebiet A sind unter Vorbehalt von Absatz 3 insgesamt 12 746 m² anrechenbare Geschossfläche in Voll-, Dach- und Untergeschossen zulässig, davon maximal 10 910 m² in Voll- und Dachgeschossen.

² Im Teilgebiet B sind unter Vorbehalt von Absatz 3 insgesamt 14 520 m² anrechenbare Geschossfläche in Voll-, Dach- und Untergeschossen zulässig, davon maximal 14 052 m² in Voll- und Dachgeschossen.

³ Ausnutzungsübertragungen von maximal 5207 m² anrechenbare Geschossfläche in Voll-, Dach- und Untergeschossen vom Teilgebiet B ins Teilgebiet A sind zulässig. Zudem sind Ausnutzungsübertragungen in den Untergeschossen vom Teilgebiet A ins Teilgebiet B zulässig.

⁴ Zur anrechenbaren Geschossfläche zählen jene Räume in Voll-, Dach- und Untergeschossen, die dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienen oder hierfür verwendet werden können, einschliesslich der dazugehörigen inneren Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt den inneren Trennwänden.

Wohnanteil

Art. 6 Im Teilgebiet B beträgt der Wohnanteil gesamthaft mindestens 5748 m² und maximal 7707 m² anrechenbare Geschossfläche.

Baufeld C1

Art. 7 ¹ Innerhalb des im Plan ausgeschiedenen Baufelds C1 ist ein Hochhaus zulässig. Die Höhenkote für die zulässige Gesamthöhe beträgt höchstens 488 m ü. M. Die Anzahl der anrechenbaren Geschosse ist frei.

² Es darf auf die Grenze des Baufelds C1 gebaut werden.

³ Für den Nachweis des dreistündigen Schattenwurfs wird ein Vergleichsprojekt festgelegt. Das Vergleichsprojekt hat eine maximale Gebäudehöhe von 25 m ab dem gewachsenen Boden und eine Firsthöhe von 7 m einzuhalten. Es wird entlang der Strassen durch die Verkehrsbaulinien und entlang der Nachbargrundstücke durch den kantonalen Grundabstand begrenzt.

C. Lokalklima

Art. 8 Die Bauten und Anlagen sowie Freiräume sind so zu gestalten, dass eine übermässige Erwärmung der Umgebung möglichst vermieden werden kann. Mit dem Baugesuch muss aufgezeigt werden, welche Auswirkungen die geplanten Neubauten und Veränderungen im Freiraum auf das Lokalklima haben und mit welchen kompensatorischen Massnahmen zur Hitzeminderung beigetragen wird. Lokalklima

D. Freiraum und Begrünung

Art. 9 ¹ Bei der Erstellung von Neubauten sind mindestens drei Viertel der nicht mit Gebäuden überstellten Fläche des Geltungsbereichs zu begrünen. Ein Teil dieser Fläche ist der Überbauung entsprechend als Spiel- oder Ruhefläche oder als Freizeit- oder Pflanzgarten herzurichten. Begrünung

² Die im Plan gekennzeichnete Terrasse C1 ist mit der Realisierung der Aufstockung im Baufeld C1 hinsichtlich ihrer Aufenthaltsqualität aufzuwerten und zu begrünen.

Art. 10 ¹ Die Versiegelung der Flächen ist auf das notwendige Minimum zu beschränken. Versiegelung

Art. 11 ¹ In dem im Plan gekennzeichneten Vorplatz-Bereich ist mit der Realisierung der Aufstockung im Baufeld C1 ein öffentlich nutzbarer Vorplatz von hoher Aufenthaltsqualität zu erstellen. Öffentlich nutzbarer Vorplatz

² Beim Vorplatz ist zu gewährleisten, dass diese Fläche mit der geplanten Tramhaltestelle in direktem Bezug steht.

³ Durch Bepflanzungs- und/oder berankte Elemente ist eine ausreichende Verschattung des Vorplatzes sicherzustellen.

⁴ Der Anteil an nicht versiegelten Flächen im Vorplatz-Bereich muss mindestens 25 Prozent betragen.

⁵ Auf dem Vorplatz sind mit der jeweiligen Eingangsgeschossnutzung korrespondierende Freiraumnutzungen zulässig.

E. Erschliessung und Parkierung

Art. 12 ¹ Die öffentlich nutzbaren Fusswege gemäss Planeinträgen müssen eine Breite von mindestens 2,5 m aufweisen. Im Abschnitt der bestehenden Treppenanlage von und zur Moussonstrasse hat die Breite mindestens 1,5 m zu betragen. Fusswege

² Unter Vorbehalt einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse haben ober- und unterirdische Gebäude im Geltungsbereich keinen Wegabstand einzuhalten.

Abstellplätze für
Personenwagen
und Motorräder,
Anzahl

Art. 13 ¹ Soweit diese Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, richtet sich die Anzahl der Abstellplätze für Personenwagen und Motorräder nach der Verordnung über private Fahrzeugabstellplätze vom 11. Dezember 1996 mit Änderungen bis 16. Dezember 2015 (PPV)⁶.

² In Abweichung zur PPV wird die Anzahl der minimal erforderlichen Abstellplätze auf 40 Prozent und der maximal zulässigen Abstellplätze für Personenwagen auf 55 Prozent des Normalbedarfs festgesetzt.

³ Für Personenwagen beträgt die maximal zulässige Anzahl 115 Abstellplätze.

Abstellplätze für
Personenwagen,
Anordnung

Art. 14 ¹ Alle Abstellplätze für Personenwagen, mit Ausnahme von maximal drei oberirdischen Kunden- und Besucherparkplätze, sind unterirdisch oder im Gebäude anzuordnen.

² Die Abstellplätze für Personenwagen von Bewohnerinnen und Bewohnern sind von den übrigen Abstellplätzen betrieblich zu trennen.

Abstellplätze für
Personenwagen,
Gebührenpflicht

Art. 15 Sämtliche Abstellplätze für Personenwagen sind von der ersten Minute an gebührenpflichtig und lenkungswirksam zu bewirtschaften.

F. Umwelt

Ökologischer
Ausgleich

Art. 16 Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz⁷ zu optimieren.

Energie

Art. 17 ¹ Neubauten müssen die Anforderungen der Wärmedämmvorschriften der Baudirektion des Kantons Zürich⁸, Ausgabe 2009, Abschnitt II. Teil 1, um mindestens 30 Prozent unterschreiten oder mindestens dem Grenzwert für den gewichteten Endenergiebedarf für Raumwärme, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung des Minergie-P Standards⁹, Ausgabe 2017, entsprechen. Neubauten haben zudem den oberen Grenzwert für Graue Energie gemäss Minergie-Eco¹⁰, Ausgabe 2018, einzuhalten.

⁶ vom 11. Dezember 1996, AS 741.500.

⁷ vom 16. Januar 1991, SR 451.1.

⁸ Anhang Ziff. 1.11 zur Besonderen Bauverordnung I (BBV I) vom 6. Mai 1981, LS 700.21.

⁹ Bezugsquelle: Geschäftsstelle Minergie, Bäumleingasse 22, 4051 Basel. Einsehbar beim Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft AWEL, Abteilung Energie, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich.

¹⁰ Bezugsquelle: Geschäftsstelle Minergie, Bäumleingasse 22, 4051 Basel. Einsehbar beim Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft AWEL, Abteilung Energie, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich.

² Umbauten müssen die Anforderungen der Wärmedämmvorschriften der Baudirektion des Kantons Zürich, Ausgabe 2009, für Neubauten, Abschnitt II. Teil 1, einhalten oder mindestens dem Grenzwert für den gewichteten Endenergiebedarf für Raumwärme, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung des Minergie-Standards für Umbauten¹¹, Ausgabe 2017, entsprechen. Diese Vorgaben gelten, soweit deren Einhaltung technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

³ Der Stadtrat ist befugt, bei Änderungen der Minergie-Standards oder der Wärmedämmvorschriften die jeweils aktuelle Fassung für massgeblich zu erklären.

⁴ Der Nachweis der Erfüllung der überobligatorischen Anforderungen gemäss Abs. 1 kann statt für einzelne Neubauten auch für mehrere Neubauten gemeinsam erfolgen. In diesem Fall muss mit einer fachgerechten Berechnung des gewichteten Energiebedarfs nachgewiesen werden, dass die Anforderungen über die Summe der in Betracht gezogenen Neubauten erfüllt werden. Zulässig ist dieses Vorgehen nur, wenn mehrere Neubauten gleichzeitig bewilligt werden oder wenn die Anforderungen bei vorgängig bewilligten Neubauten im Sinne einer Vorleistung unterschritten wurden.

⁵ Die Energieversorgung für Raumwärme und Warmwasser erfolgt bei Vorliegen der Voraussetzungen nach § 295 Abs. 2 PBG über das öffentliche Fernwärmenetz, soweit der Wärmebedarf nicht durch gebäude- oder arealinterne Abwärmenutzung gedeckt werden kann.

⁶ Von der Pflicht zum Anschluss an die Fernwärme kann abgesehen werden, wenn bei einem Kältebedarf die kombinierte Bereitstellung von Wärme und Kälte im Vergleich zu einem Anschluss an die Fernwärme und einer separaten Kältebereitstellung technisch und hinsichtlich der 2000-Watt-Leitkriterien Primärenergieverbrauch und Treibhausgasemissionen gleichwertig und zudem wirtschaftlicher ist.

G. Schlussbestimmungen

Art. 18 Der Stadtrat setzt diesen Gestaltungsplan nach Rechtskraft der Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft¹². Inkrafttreten

¹¹ Bezugsquelle: Geschäftsstelle Minergie, Bäumleingasse 22, 4051 Basel. Einsehbar beim Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft AWEL, Abteilung Energie, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich.

¹² Genehmigt durch die Baudirektion des Kantons Zürich am 3. Oktober 2022; Inkrafttreten 1. Februar 2024 (STRB Nr. 3446/2023).

Privater Gestaltungsplan «Areal Careum»

Kanton Zürich, Zürich - Fluntern

Situationsplan 1 : 500

Die Grundeigentümerin:
Stiftung Careum (Kat. Nr. FL3141, FL3444)

[Signature]

Ort, Datum ZH 18.10.21

Vom Gemeinderat zugestimmt mit GRB Nr. 5232 vom 13. April 2022

Im Namen des Gemeinderats
Die Präsidentin / Der Präsident:

Die Sekretärin / Der Sekretär:

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. 0748/22 vom 3. Oktober 2022

Für die Baudirektion:

In Kraft gesetzt mit STRB Nr. 3446 vom 22. Nov. 2023 auf den 1. Februar 2024

Erstellungs- und Druckdatum: 12.10.2021 (Fassung V2.0)

Festlegungen

● ● ● ●	Geltungsbereich	Art. 2
■	Teilgebiete	Art. 3
— — —	Verkehrsbaulinien-Abschnitt ohne Bemessung der Gebäudehöhe	Art. 4
■	Baufeld C1	Art. 7
///	Terrasse C1 (Lage schematisch)	Art. 9
///	Vorplatz-Bereich (Lage schematisch)	Art. 11
◀ ▶	öffentlich nutzbare Fusswege (Lage schematisch)	Art. 12

Orientierender Inhalt

— — —	bestehende Gebäude innerhalb Geltungsbereich (C1, C2, M1, P1, P2, P3 Auditorium)
— — —	Provisorium
1	Koordinatenpunkt mit Nr. an den Ecken des Baufelds C1
▲ ▼	bestehende MIV Areal-Zufahrten (Lage schematisch)
■	bestehende Gebäude ausserhalb Geltungsbereich
— — —	Verkehrsbaulinie rechtskräftig
— — —	Verkehrsbaulinie rechtskräftig — Aufhebung projektiert
— — —	Verkehrsbaulinie nicht rechtskräftig — projektiert

Koordinatenpunkte (LV95)

Punkt Nr.	E - Koordinate	N - Koordinate
1	2'684'204.66	1'247'791.48
2	2'684'226.29	1'247'763.84
3	2'684'168.45	1'247'763.11
4	2'684'168.49	1'247'761.93
5	2'684'189.57	1'247'735.05

Dokument: 29915_GSA_211012_GP_Plan_V2.0.vwx
Layoutebene: 01 [GP]
Grundlage: 29915_304_191216_GIS-Datenlieferung_ausortiert

PLANPARTNER AG RAUMPLANUNG STÄDTEBAU ENTWICKLUNG
HEINZ BEINER · URS BRÜNGGER · LARS KUNDERT · URS MEIER · STEPHAN SCHUBERT · CHRISTOPH STÄHELI
OBERE ZÄUNE 12 CH · 8001 ZÜRICH TEL +41 (0)44 250 58 80 FAX +41 (0)44 250 58 81 www.planpartner.ch



