



Teilrevision Bau- und Zonenordnung

**Gestaltungsplanpflicht «Lengg»
Zürich-Riesbach, Kreis 8, Kanton Zürich**

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV



Herausgeberin:
Amt für Städtebau (AfS)
Arealentwicklung & Immobilienökonomie

Beteiligte Ämter der Stadt Zürich:
Amt für Städtebau
Rechtsdienst Hochbaudepartement

Fotos/Grafik/Pläne:
Amt für Städtebau (AfS)

stadt-zuerich.ch/hochbau

Inhalt

1	Ziele und Inhalte des Erläuterungsberichts	3
2	Ausgangslage	4
2.1	Anlass	4
2.2	Ziele der BZO-Teilrevision	6
2.3	Situation	6
2.4	Bau- und Zonenordnung	8
3	Gegenstand der BZO-Teilrevision	9
3.1	Neuer Ergänzungsplan «Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht»	9
3.2	Änderung der Bauordnung Allgemeine Vorschriften	10
4	Übergeordnete Grundlagen und Rahmenbedingungen	12
4.1	Kantonaler Richtplan	12
4.2	Regionaler Richtplan	14
4.3	Kommunaler Richtplan	17
4.4	Weitere übergeordnete Gesetze und Grundlagen	21
5	Sachthemen / Auswirkungen	22
5.1	Bauzonenkapazität und -reserve	22
5.2	Mehrwertausgleich	22
5.3	Ortsbild-, Denkmal-, Natur- und Landschaftsschutz	22
5.4	Archäologie	26
5.5	Verkehr und Erschliessung	27
5.6	Freiraumversorgung	28
5.7	Öffentliche Infrastruktur	29
5.8	Naturgefahren	29
5.9	Umwelt	30
6	Interessensabwägung	37
7	Verfahren	39
7.1	Öffentliche Auflage	39
7.2	Kantonale Vorprüfung	39
7.3	Überarbeitung	40
7.4	Festsetzung Gemeinderat	40
7.5	Weiteres Verfahren	40

1 Ziele und Inhalte des Erläuterungsberichts

Nebst Planunterlagen und Vorschriften gehört zur Nutzungsplanung ein Erläuterungsbericht (Art. 47 Raumplanungsverordnung, RPV).

Gemäss Art. 47 RPV hat die Behörde, welche Nutzungspläne erlässt, der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht zu erstatten. Darin ist auszuführen, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Anregungen aus der Bevölkerung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes und den Richtplan berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen (Art. 47 Abs. 1 RPV).

2 Ausgangslage

2.1 Anlass

Gebietsplanung Lengg

Im Gebiet Lengg sind zahlreiche Institutionen aus den Bereichen Gesundheit und Forschung angesiedelt. Mit rund 9'000 Mitarbeitenden ist die Lengg das grösste Arbeitsplatzgebiet im Gesundheitsbereich der Schweiz. Neben den Gesundheits- und Forschungsinstitutionen liegt eines der beiden Seewasserwerke der Stadt Zürich mitten im Gebiet. Darüber hinaus ist die Lengg ein wichtiges Erholungsgebiet für die Bevölkerung der Stadt Zürich sowie der Gemeinde Zollikon und weist hohe landschaftliche und ökologische Qualitäten auf.

Mit der Teilrevision des kantonalen Richtplans 2014 wurde festgelegt, dass für die Lengg eine Gebietsplanung zu erarbeiten sei. Der Richtplaneintrag ist ein politischer Auftrag zur Erweiterung und Konzentration von Gesundheits- und Forschungseinrichtungen am Standort Lengg. Zudem weist der Richtplaneintrag auf den Koordinationsbedarf in der Gebietsentwicklung und der Verkehrserschliessung hin.

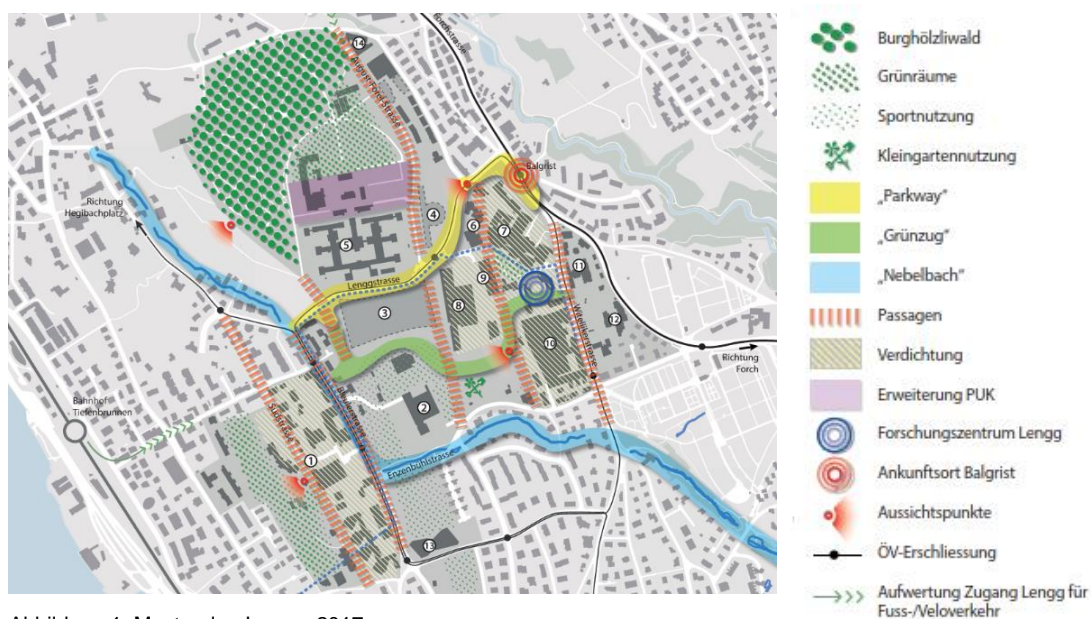




Abbildung 2: Masterplan Lengg, 2017, Teilgebiete

Im Auftrag der Gesundheitsdirektion und der Bildungsdirektion des Kantons Zürich wurde unter Federführung des kantonalen Amtes für Raumentwicklung und in Zusammenarbeit mit der Stadt Zürich, der Gemeinde Zollikon und den ansässigen Institutionen im Jahr 2014 die Gebietsplanung gestartet. In einem ersten Schritt wurde von Januar bis September 2015 zusammen mit allen beteiligten Akteuren das zukünftige Profil der Lengg mit Handlungsfeldern als «Perspektive Lengg» definiert. Im Anschluss wurde von Oktober 2015 bis März 2016 ein städtebauliches Varianzverfahren in Form einer Testplanung mit drei Teams durchgeführt. Einzelne Themen wie Freiraum, Verkehr und Energie wurden im Anschluss an die Testplanung in zusätzlichen Studien vertieft. Die Erkenntnisse aus der Testplanung und den vertiefenden Studien wurden zu einem «Masterplan Lengg» zusammengeführt. Der Masterplan Lengg beschreibt die beabsichtigte Entwicklung des Gebiets Lengg. Der Stadtrat hat dem Masterplan am 27. September 2017 (STRB Nr. 800/2017), der Regierungsrat am 1. November 2017 (RRB Nr. 1003/2017) zugestimmt.

Prüfung Gestaltungsplanpflicht gemäss Auftrag aus kantonalem Richtplan

Der Masterplan Lengg bildete die Grundlage für die Teilrevision des kantonalen Richtplans 2017 im Gebiet Lengg. Die wichtigsten Inhalte des Masterplans wurden in den Richtplan aufgenommen. Zusätzlich wurde im Richtplan die maximale Fahrtenzahl für den motorisierten Individualverkehr auf 11'600 Fahrten pro Tag beschränkt und festgehalten, dass auf Stufe der Nutzungsplanung die Einführung einer Gestaltungsplanpflicht zu prüfen sei. Mit der Teilrevision des kantonalen Richtplans wurde die Kompetenz zur Festsetzung von kantonalen Gestaltungsplänen nach § 84 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz (PBG, LS 700.1) an die Standortgemeinde abgetreten, solange die kantonale Aufgabenerfüllung dadurch nicht in Frage gestellt werde.

Gemäss § 48 Abs. 3 PBG kann mit der Zonenzuweisung für bestimmte Gebiete eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt werden, wenn ein wesentliches öffentliches Interesse, beispielsweise am Ortsbild- und Landschaftsschutz, Aussichtsschutz oder Immissionschutz besteht. Auch eine differenzierte bauliche Verdichtung kann ein wesentliches öffentliches Interesse darstellen. Die Stadt Zürich hat die Einführung einer Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Lengg geprüft und ist zum Schluss gekommen, dass die Einführung einer Gestaltungsplanpflicht nicht nur zweckmässig, sondern erforderlich ist (vgl. Kapitel 6). Aus diesem Grund wird für das Gebiet Lengg mit der vorliegenden Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) eine Gestaltungsplanpflicht eingeführt. Aus heutiger Sicht gibt es keine Gründe, die gegen diese Kompetenzabtretung an die Stadt sprechen. Es ist deshalb vorgesehen, dass die Gestaltungsplanpflicht mit kommunalen Gestaltungsplänen erfüllt wird. Diese werden durch den Gemeinderat festzusetzen sein.

2.2 Ziele der BZO-Teilrevision

Mit der Einführung einer Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Lengg sollen die im «Masterplan Lengg» und im kantonalen Richtplan definierten Grundsätze für die Gebietsentwicklung Lengg (vgl. Kapitel 4.1 «Kantonaler Richtplan») auf Stufe Nutzungsplanung grundeigentümergebunden umgesetzt werden. Insbesondere soll sichergestellt werden, dass die bauliche Entwicklung quartierverträglich und in hoher Qualität erfolgt sowie dass mit den denkmalpflegerischen Werten sorgfältig umgegangen wird. Bauten und Aussenräume sollen besonders gut gestaltet und Natur- und Umwelthemmen berücksichtigt werden. Zudem muss sichergestellt werden, dass die übergeordnete Verkehrerschliessung auch bei einer baulichen Verdichtung des Gebiets funktioniert.

2.3 Situation



Abbildung 3: Luftbildaufnahme Gebiet Lengg, Blick in Ostrichtung (Quelle: Raumgleiter AG 2022)

Teilrevision Bau- und Zonenordnung: Gestaltungsplanpflicht «Lengg»

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

Das von der BZO-Teilrevision betroffene Gebiet befindet sich am östlichen Stadtrand von Zürich an der Grenze zur Gemeinde Zollikon. In dem Gebiet sind zahlreiche Institutionen aus den Bereichen Gesundheit und Forschung angesiedelt (Balgrist Campus, Klinik Hirslanden, Mathilde Escher Stiftung, Psychiatrische Universitätsklinik (PUK), Schulthess Klinik, Schweizerische Epilepsie-Stiftung (EPI), Universitäts-Kinderspital Zürich, Universitätsklinik Balgrist). Folgende Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sind von der Gestaltungsplanpflicht betroffen:

- Kanton Zürich (Kat.-Nrn. RI5546, RI5480, RI5407, RI4687)
- Kinderspital Zürich – Eleonorenstiftung (Kat.-Nrn. RI5481, RI5416)
- Schweizerischer Verein Balgrist (Kat.-Nr. RI5218)
- Wilhelm Schulthess – Stiftung (Kat.-Nr. RI5286)
- Hirslanden AG (Kat.-Nrn. RI5442, RI5376, RI5063, RI5443)
- Schweizerische Epilepsie-Stiftung (Kat.-Nr. RI5490)

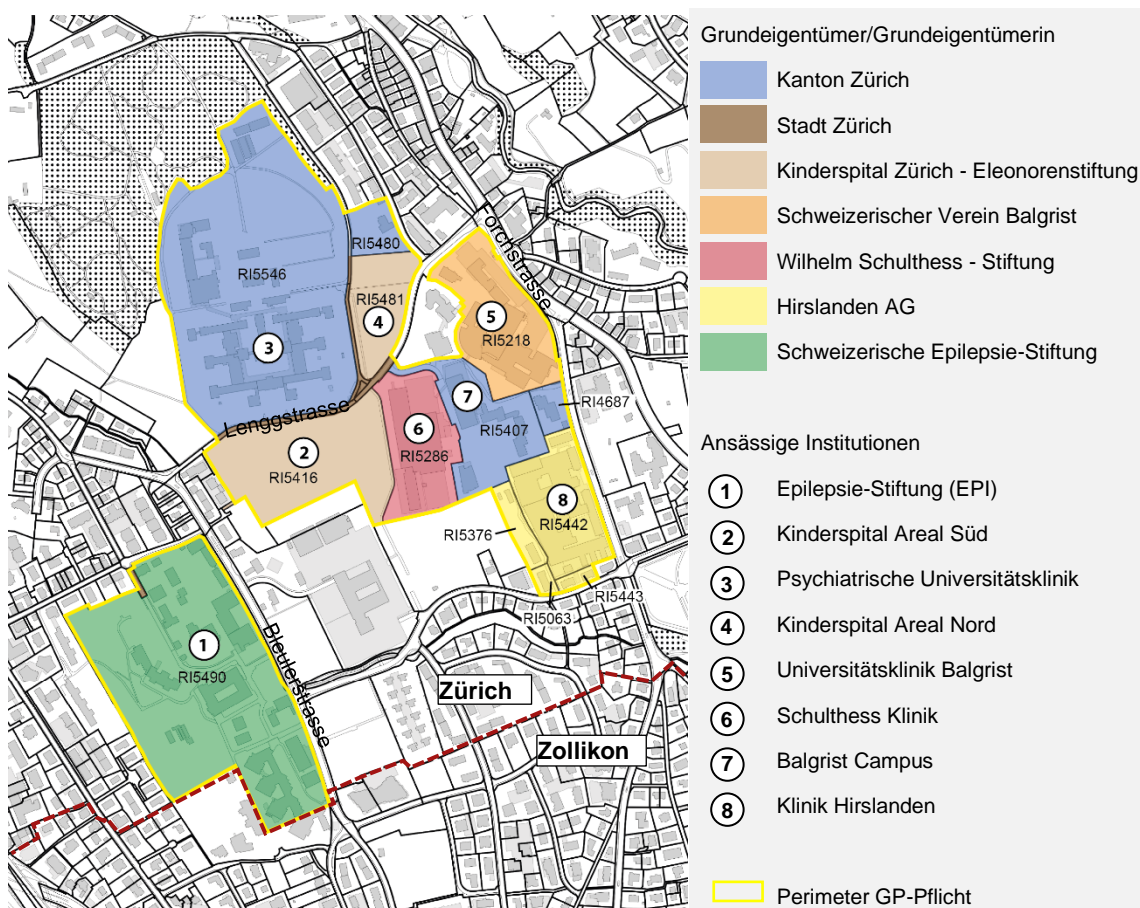


Abbildung 4: Übersichtsplan Perimeter Gestaltungsplanpflicht mit Parzellen, Katasternummern, Grundeigentümern und Grundeigentümerinnen und ansässigen Institutionen

2.4 Bau- und Zonenordnung

Die von der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) betroffenen Parzellen befinden sich mehrheitlich in der Zone für öffentliche Bauten (Oe). Die Kliniken Balgrist, Hirslanden und Schulthess sowie die Psychiatrische Universitätsklinik befinden sich in der Oe4, die Schweizerische Epilepsie-Stiftung in der Oe2 und das Kinderspital in der Oe3. Das kantonale Grundstück Kat.-Nr. RI4687 befindet sich in der Wohnzone W4 mit einem Wohnanteil von 75 %, die Grundstücke Kat.-Nrn. RI5063 und RI5453 der Klinik Hirslanden in der Wohnzone W3 mit einem Wohnanteil von 66 %. Die Parzelle Kat.-Nr. RI5376 der Klinik Hirslanden liegt in der Freihaltezone F. Das Gebiet Lengg befindet sich nicht im Hochhausgebiet und es gibt keine Ergänzungspläne.

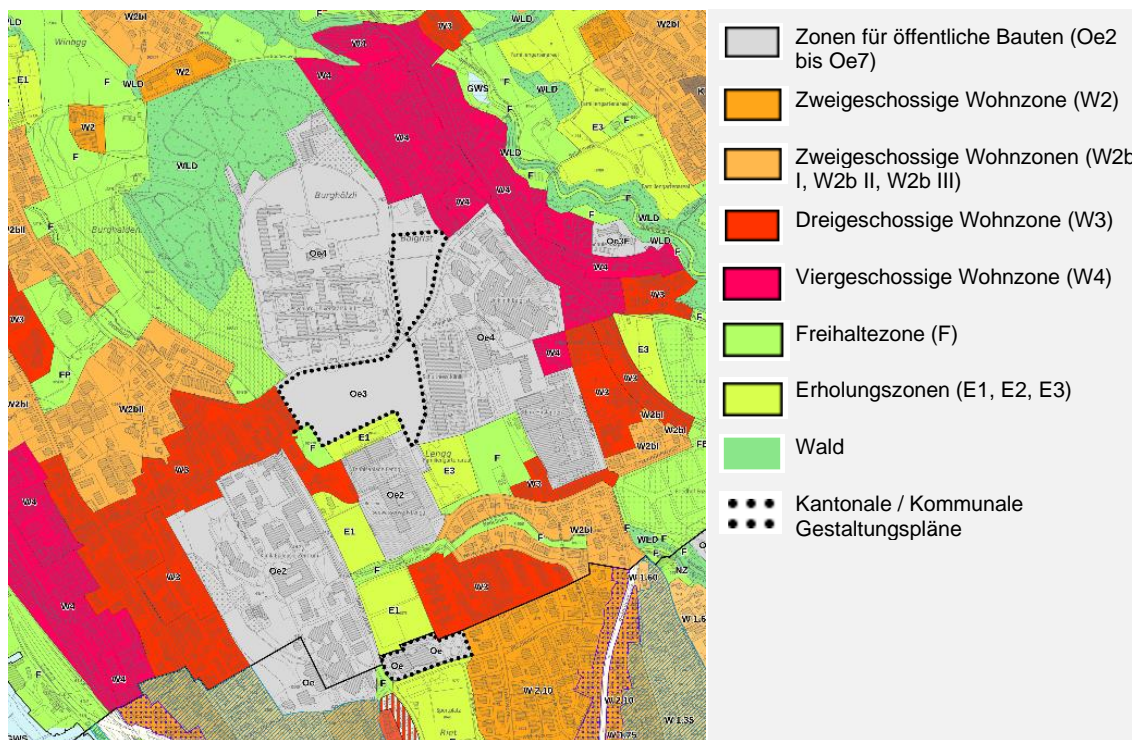


Abbildung 5: Ausschnitt Zonenplan

3 Gegenstand der BZO-Teilrevision

3.1 Neuer Ergänzungsplan «Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht»

Der «Masterplan Lengg» (2017) und der kantonale Richtplan zeigen die Gebiete auf, wo zukünftig eine bauliche Verdichtung für die Weiterentwicklung des Gesundheits- und Forschungsstandorts Lengg möglich sein soll, und bezeichnet Bereiche, die im Gegenzug von einer Bebauung freigehalten werden sollen. Um den Erhalt dieser Freiräume zu garantieren, eine besonders gute bauliche Verdichtung sicherzustellen sowie die maximale Fahrtenzahl begrenzen zu können, werden diese Gebiete einer Gestaltungsplanpflicht unterstellt.

Von der Gestaltungsplanpflicht betroffen sind folgende grösseren Institutionen im Gebiet Lengg: die Kliniken Balgrist, Hirslanden und Schulthess, die Psychiatrische Universitätsklinik sowie die Schweizerische Epilepsie-Stiftung.

Für das Kinderspital gibt es bereits einen rechtskräftigen kantonalen Gestaltungsplan. Bei einer allfälligen Überarbeitung des Gestaltungsplans gelten auch für das Kinderspital die Vorgaben gemäss der neuen Gestaltungsplanpflicht in Art. 4 BZO (Gestaltungsplanpflicht Lengg).

Nicht mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt werden jene Grundstücke im Gebiet Lengg, für welche gemäss «Masterplan Lengg» keine zusätzliche Verdichtung vorgesehen ist wie das Areal der Mathilde Escher Stiftung oder die Parzellen im Eigentum der Schweizerischen Epilepsie-Stiftung an der Flühgasse, welche in der Wohnzone liegen. Auf diesen Grundstücken können zukünftige bauliche Entwicklungen im Rahmen der geltenden BZO erfolgen. Gemäss kantonalem Richtplan ist die Fahrtenbegrenzung nur für die grösseren Institutionen in der Lengg einzuführen. Die Mathilde Escher Stiftung fällt nicht darunter. Bereits die im Rahmen der Gebietsplanung Lengg durchgeführte Vertiefungsstudie zum Verkehr (Schlussbericht Vertiefung Verkehr, März 2017) hat gezeigt, dass das Fahrtenaufkommen bei der Mathilde Escher Stiftung als untergeordnet einzustufen ist.

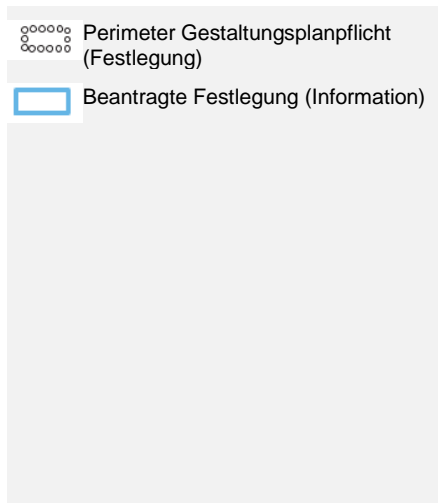
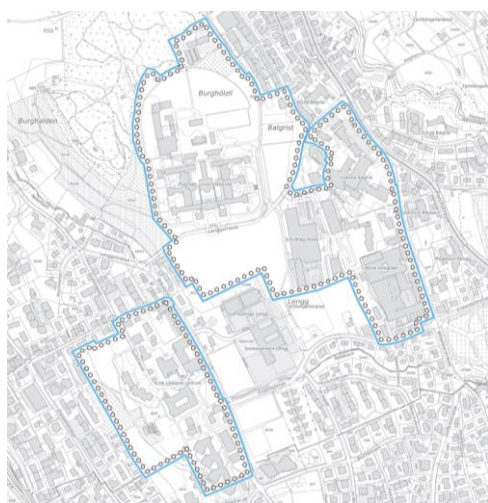


Abbildung 6: Ergänzungsplan Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht Lengg

3.2 Änderung der Bauordnung Allgemeine Vorschriften

Art. 4 der Bauordnung («Gestaltungsplanpflicht») wird mit einem neuen Absatz 15 für das Gebiet Lengg ergänzt:

¹⁵ Im Gebiet Lengg muss mit Gestaltungsplänen sichergestellt werden, dass die kantonale Gebietsplanung Lengg, die die Weiterentwicklung des Gesundheits- und Forschungsstandorts Lengg zum Ziel hat, nutzungsplanerisch umgesetzt wird. Dabei müssen innerhalb des jeweiligen Gestaltungsplanperimeters städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete und nachhaltige Überbauungen und Aussenräume von hoher Qualität geschaffen werden. Die maximal zulässige Fahrtenzahl des motorisierten Individualverkehrs muss im Gestaltungsplan festgesetzt werden. Die Sicherung eines übergeordneten Freiraumnetzes, der Erhalt und die Schaffung ökologisch wertvoller Lebensräume sowie die Gestaltung verträglicher Übergänge zu den angrenzenden Wohnquartieren nehmen einen hohen Stellenwert ein.

In der neuen Vorschrift wird festgehalten, dass der Zweck der Gestaltungsplanpflicht grundsätzlich darin besteht, die kantonale Gebietsplanung Lengg nutzungsplanerisch umzusetzen. Die inhaltlichen Ziele und Vorgaben der Gebietsplanung Lengg werden insbesondere im «Masterplan Lengg» (Abb. 1) sowie im kantonalen Richtplan zur Gebietsplanung Lengg (Kap. 4.1) verbindlich festgehalten. Diese beiden wichtigen Planungsgrundlagen müssen in den nachfolgenden Gestaltungsplänen berücksichtigt bzw. nutzungsplanerisch umgesetzt werden.

Im Weiteren werden in der neuen Vorschrift zur Gestaltungsplanpflicht Lengg die wichtigsten Ziele bzw. Vorgaben aus der Gebietsplanung Lengg aufgeführt, wobei diese Aufzählung nicht abschliessend ist. Es sind grundsätzlich alle Ziele und Inhalt der kantonalen Gebietsplanung Lengg mittels Gestaltungsplänen nutzungsplanerisch umzusetzen. Es wird verlangt, dass «besonders gut gestaltete und nachhaltige Überbauungen und Aussenräume von hoher Qualität geschaffen werden». Der Begriff «nachhaltig» ist umfassend zu verstehen und beinhaltet neben sozialen und wirtschaftlichen Aspekten auch die Umweltverträglichkeit. Der kantonale Richtplan beschränkt die maximale Zahl der Fahrten des motorisierten Individualverkehrs in und aus dem Gebiet für die grösseren Institutionen auf maximal 11'600 Fahrten pro Werktag. Diese Gesamtfahrtenzahl für das Gebiet Lengg muss unter den verschiedenen betroffenen Institutionen aufgeteilt werden. Es ist vorgesehen, dass sich die Institutionen dazu vorgängig zum ersten Gestaltungsplan vertraglich einigen. Im jeweiligen Gestaltungsplan muss dann die pro Institution vereinbarte Fahrtenzahl festgeschrieben und mittels entsprechender Vorschriften sichergestellt werden, dass sie eingehalten wird. Gemäss «Masterplan Lengg» ist der öffentliche Raum ein wichtiges verbindendes Element im Gebiet Lengg. Der öffentliche Raum wird durch netzartige Strukturen, welche durch flächige Elemente ergänzt werden, definiert. Die wesentlichen Strukturelemente gemäss «Masterplan Lengg» sind mehrere, horizontal den Höhenlinien entlang verlaufende «Passagen», drei vertikal verlaufende Strukturen («Parkway», «Grünzug» und «Nebelbach»), sowie «Grünräume». Diese robuste Struktur gibt dem Gebiet eine ablesbare räumliche Ordnung mit einer hohen Durchlässigkeit sowie einer klaren Orientierung. Sie gewährleistet eine Verknüpfung mit den umliegenden Quartieren und macht die landschaftlichen Qualitäten besser erlebbar. Für die

Quartierbewohnenden, Beschäftigten, Studierenden und Patientinnen und Patienten stellen diese Strukturen mit hoher Aufenthaltsqualität eine wichtige Ergänzung der Freiraumversorgung dar. Ebenso dient das Freiraumgerüst der ökologischen Vernetzung, insbesondere des Nebelbachs, des neu geschaffenen «Grünzugs» und der «Passage» zum Burghölzliwald. Mit der Einführung der Gestaltungsplanpflicht werden diese Strukturen und die Freiraumversorgung gesichert.

Auslöser der Gestaltungsplanpflicht

Gemäss Art. 4 Abs. 3 Bau- und Zonenordnung (BZO) wird die Gestaltungsplanpflicht ausgelöst, wenn die vorgesehenen baurechtlich bedeutsamen Massnahmen ein untergeordnetes Mass überschreiten. Wird die Gestaltungsplanpflicht ausgelöst, ist zwingend ein Gestaltungsplan zu erarbeiten. Wann eine baurechtlich bedeutsame Massnahme ein untergeordnetes Mass überschreitet, ist von der Baubewilligungsbehörde im Einzelfall zu beurteilen. Dabei stützt sie sich nebst den Ausmassen des Bauvorhabens insbesondere auch auf den Zweck, welcher mit der Gestaltungsplanpflicht verfolgt wird, nämlich die Umsetzung der Gebietsplanung Lengg (Masterplan, Richtplan). So wird eine Gestaltungsplanpflicht auch ausgelöst, wenn ein Bauvorhaben z.B. die Sicherung des angestrebten übergeordneten Freiraumnetzes oder die Realisierung von ökologisch wertvollen Lebensräumen negativ tangieren würde. Auch wenn ein Bauvorhaben zusätzliche Fahrten auslöst, die ein untergeordnetes Mass überschreiten, wird eine Gestaltungsplanpflicht ausgelöst.

Baurechtliche Provisorien, welche beispielsweise der Aufrechterhaltung eines Betriebs während eines Umbaus dienen und wieder wegkommen, können unter Umständen auch ohne Gestaltungsplan bewilligt werden.

Für die Gestaltungsplanpflicht gilt keine Voranwendung. Sie gilt erst, wenn die BZO-Teilrevision zur Einführung der Gestaltungsplanpflicht rechtskräftig ist.

4 Übergeordnete Grundlagen und Rahmenbedingungen

4.1 Kantonaler Richtplan

Das Gebiet Lengg liegt gemäss rechtskräftigem kantonalen Richtplan im Siedlungsgebiet. Zudem ist für das gesamte Gebiet Lengg eine fachübergreifende Gebietsplanung festgelegt.

Im Richtplantext wird in Kapitel 6.2.10 «Gebietsplanung Lengg» festgehalten, dass die Lengg ein bedeutender Gesundheitsstandort mit entsprechenden Versorgungs-, Forschungs- und Bildungseinrichtungen ist. Hinzu kommt, dass neben den Gesundheits- und Forschungsinstitutionen eines der beiden Seewasserwerke der Stadt Zürich mitten im Gebiet Lengg liegt. Des Weiteren dient die Lengg als Erholungsgebiet, das mit seinen hohen landschaftlichen und ökologischen Qualitäten sowohl der Bevölkerung der Stadt Zürich als auch der Gemeinde Zollikon dient.

Hinsichtlich der Weiterentwicklung des Standorts Lengg für die medizinische Versorgung im Kanton Zürich legt der kantonale Richtplan mehrere Grundsätze fest: So sollen über die geltenden Nutzungsordnungen hinaus bauliche Entwicklungsmöglichkeiten für die Kliniken geschaffen werden, soweit dies aus Sicht von Städtebau und Verkehr verträglich ist. Hinsichtlich der künftigen baulichen Entwicklung fordert der kantonale Richtplan eine hohe städtebauliche Qualität mit hochwertiger Architektur und Freiraumgestaltung. Auch das Lokalklima soll bei der baulichen Entwicklung berücksichtigt werden. Rücksichtnahme muss auch gegenüber den bestehenden ökologisch wertvollen Freiflächen genommen werden. Zudem sind bei der Freiraumplanung – insbesondere in den Bereichen des Nebelbachs, des Grünzugs, der Grünräume und der Passage zum Burghölzliwald – ökologisch wertvolle Lebensräume zu schaffen, um die Vernetzung zwischen den Teilgebieten und über den Perimeter hinaus zu gewährleisten. Ein übergeordnetes, zusammenhängendes Netz an öffentlich zugänglichen Freiräumen soll das Gebiet Lengg durchziehen.

Vor dem Hintergrund der baulichen Entwicklungen und der damit einhergehenden Steigerung des Verkehrsaufkommens trifft der kantonale Richtplan mehrere Aussagen: Um das Wachstum zu bewältigen, ist eine substanzielle Erhöhung des Anteils des öffentlichen Verkehrs am Gesamtverkehr notwendig. Dazu soll zum einen das Angebot des öffentlichen Verkehrs deutlich verbessert werden (verbesserte ÖV-Feinerschliessung, zusätzliche Busanbindungen sowie ÖV-Kapazitätserhöhung auf der Forchstrasse, weitere Optionen wie z. B. Tramlinie mit zentraler Haltestelle, direkte Verbindungen ins Stadtzentrum, Tunnel mit zentraler Haltestelle, inklusive der damit verbundenen Raumsicherungen). Zum anderen ist die Anzahl der im direkten Zusammenhang mit dem Gebiet erzeugten Fahrten des motorisierten Individualverkehrs zu begrenzen: Für die grösseren Institutionen in der Lengg ist die Anzahl zulässiger Fahrten des motorisierten Individualverkehrs pro Jahr in Abhängigkeit ihrer Erweiterungen, der Entwicklung des Angebots des öffentlichen Verkehrs und unter Berücksichtigung des tageszeitabhängigen Verkehrsaufkommens festzulegen. Dabei soll die Obergrenze des durchschnittlichen Werktagverkehrs 11'600 Fahrten pro Tag betragen. Die Fahrtenbegrenzung und die dafür nötigen Massnahmen wie ein Mobilitäts- und Parkierungsmanagement sind in Verträgen oder Planungsinstrumenten zu regeln.

Die Grundlage für die städtebaulichen, gestalterischen, ökologischen und organisatorischen Massnahmen ist gemäss Richtplan der unter Federführung des Kantons ausgearbeitete und bei Bedarf zu aktualisierende «Masterplan Lengg» vom Oktober 2017. Für die Gebietsplanung erfolgt eine Gliederung des Gebiets Lengg in vier Teilgebiete (vgl. Abb. 2). Für diese sind mittels geeigneter Verfahren vertiefende Studien erforderlich, deren Ergebnisse die Grundlage für allfällige Anpassungen auf Ebene der Nutzungsplanung sowie für die Realisierung der konkreten Bau- und Infrastrukturprojekte bilden. Auf Stufe der Nutzungsplanung ist die Einführung einer Gestaltungsplanpflicht zu prüfen. Die Kompetenz zur Festsetzung von kantonalen Gestaltungsplänen nach § 84 Abs. 2 PBG wird an die Standortgemeinde abgetreten, solange die kantonale Aufgabenerfüllung dadurch nicht in Frage gestellt wird.

Neben dem detaillierten Eintrag zur Gebietsplanung Lengg sind im Gebiet Lengg die bestehende Seewasseranlage, eine bestehende und eine geplante Wassertransportleitung, eine bestehende Gasleitung sowie eine mögliche unterirdische Hochleistungsstrasse im kantonalen Richtplan eingetragen. Im Rahmen der nachfolgenden Gestaltungspläne sind diese Infrastrukturanlagen zu berücksichtigen. Die Einführung der Gestaltungsplanpflicht unterstützt damit diese Zielsetzungen des kantonalen Richtplans.

Aus Sicht der Stadt Zürich können die im kantonalen Richtplan geforderten Qualitäten nur mittels Gestaltungsplänen gesichert werden. Insbesondere für die Beschränkung der im Richtplan definierten Fahrtenzahl sowie die Sicherung der zur Einhaltung der Fahrtenzahl notwendigen Massnahmen, sind Gestaltungspläne notwendig.

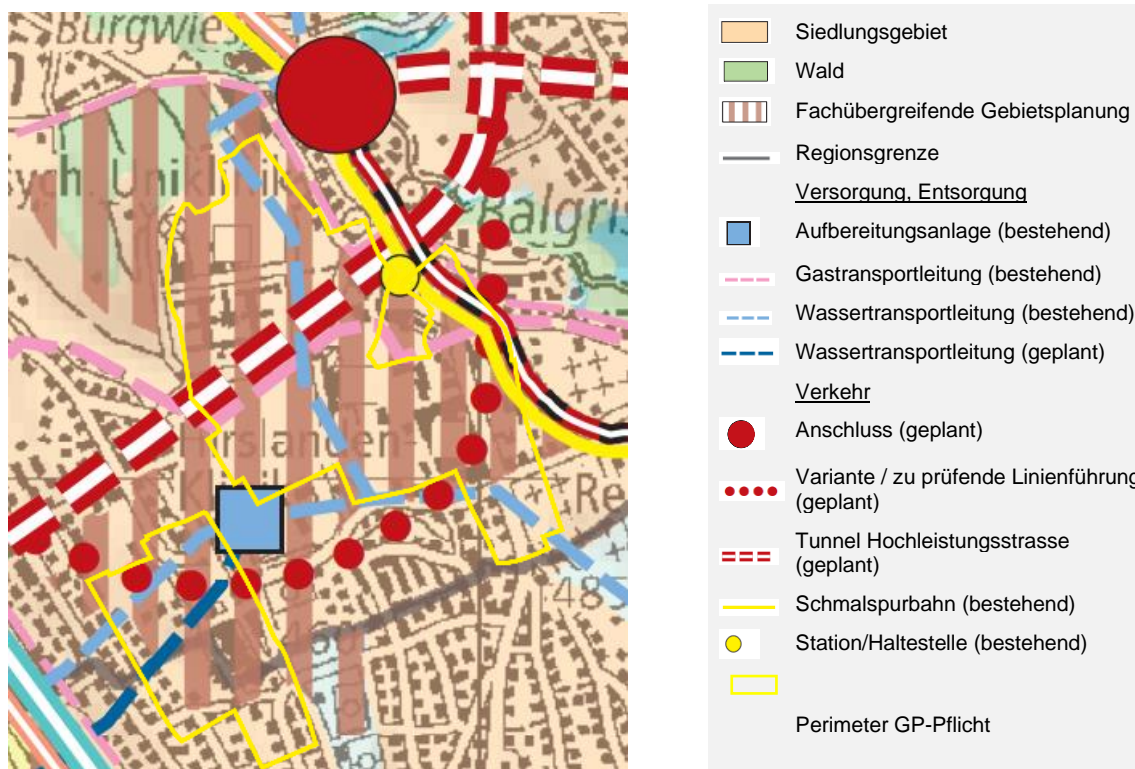


Abbildung 7: Ausschnitt kantonalen Richtplan (Stand Februar 2023)

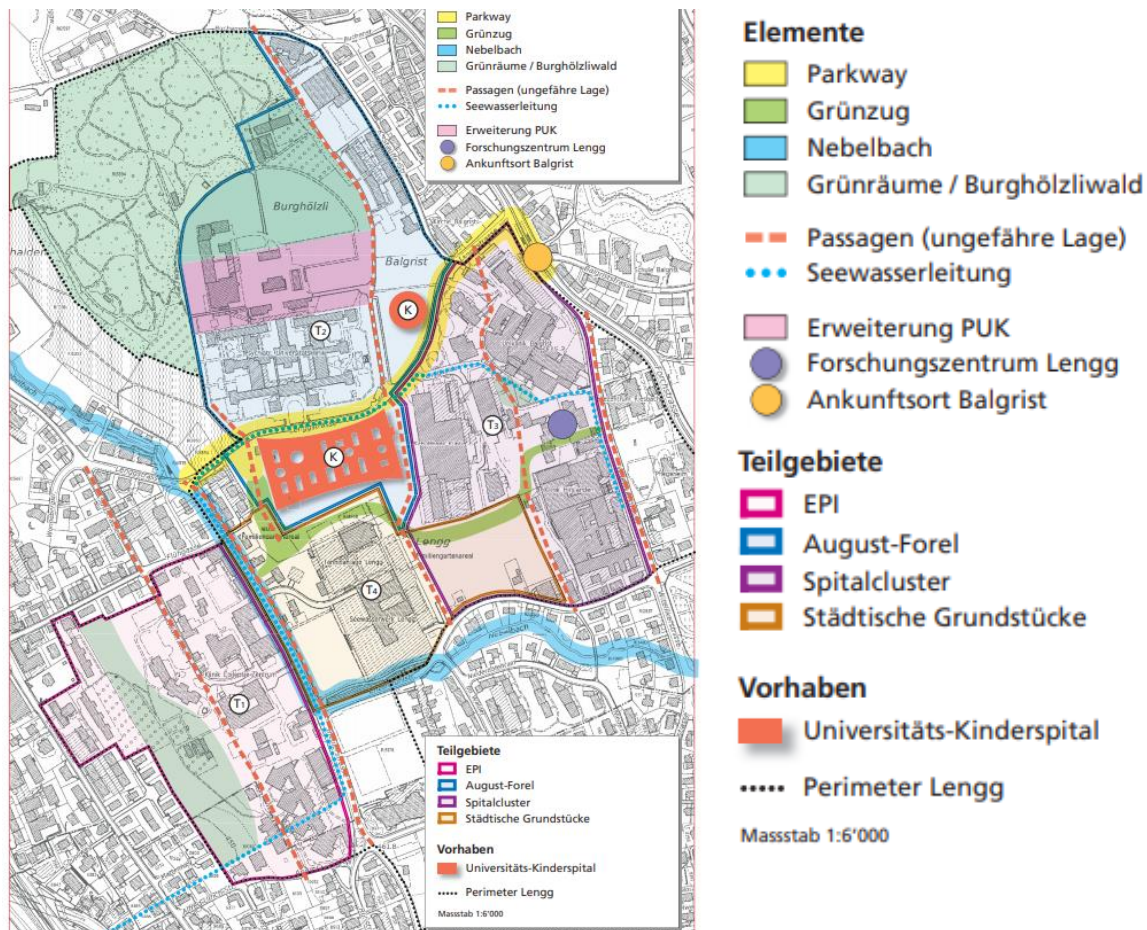


Abbildung 8: Ausschnitt kantonalen Richtplan, Teilrevision 2017, Gebietsplanung Lengg

4.2 Regionaler Richtplan

Im Zusammenspiel mit dem übergeordneten kantonalen Richtplan und den nachgelagerten Planungsstufen auf kommunaler Ebene ermöglicht der regionale Richtplan die Steuerung des Wachstums entlang richtungsweisender Festlegungen zu den Themen Siedlung, Landschaft, Verkehr sowie Ver- und Entsorgung. Im Juni 2017 hat der Regierungsrat den regionalen Richtplan nach dessen Überarbeitung festgesetzt.

4.2.1 Siedlung und Landschaft

Gemäss der vom Gemeinderat am 6. April 2016 verabschiedeten und vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 576 am 21. Juni 2017 (RRB Nr. 576/2017) festgesetzten Gesamtüberarbeitung des regionalen Richtplans ist das Gebiet Lengg als Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen ausgeschieden. Der Perimeter liegt in einem regionalen Landschaftsförderungsgebiet mit einem Aussichtspunkt bei der EPI.

Im Richtplanteil sind für die Lengg als Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen die Erhaltung und Aufwertung des Landschafts- und Erholungsraums sowie eine städtebauliche Strukturierung als Entwicklungsziele vorgeschrieben. Als Hauptfunktionen des Gebiets werden Gesundheit, Forschung und Bildung beschrieben.

Die Gestaltungsplanpflicht steht nicht im Widerspruch zu den Vorgaben des regionalen Richtplans Siedlung und Landschaft bzw. im Gegenteil können diese sinngemäss im Rahmen der Gestaltungspläne nutzungsplanerisch umgesetzt werden.

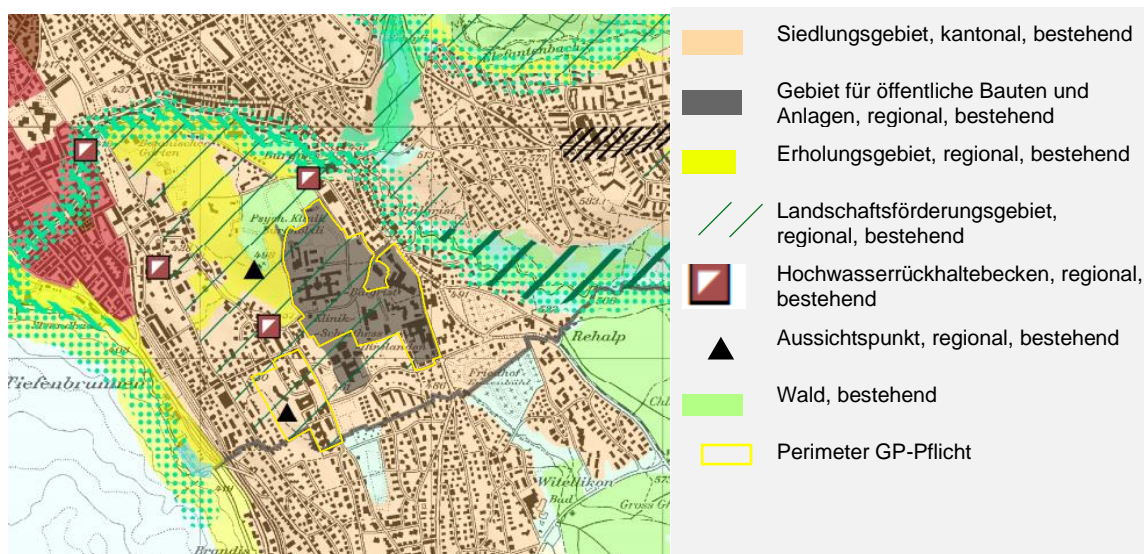


Abbildung 9: Ausschnitt regionaler Richtplan Siedlung und Landschaft (RRB Nr. 576/2017)

4.2.2 Verkehr

Für das Gebiet Lengg bestehen verschiedene Einträge bezüglich motorisiertem Individualverkehr, Velo-, Fuss- und öffentlichem Verkehr. Als geplante Verbindungen sind ein Bustrasse, welches das Gebiet von Südwesten Richtung Nordosten durchquert, ein Fussweg, der den Botanischen Garten mit der Lengg verbindet, eine Seilbahn, die vom Bahnhof Tiefenbrunnen zur Lengg führt und, als Vorgabe aus dem kantonalen Richtplan, eine unterirdische Hochleistungsstrasse, die unter dem Gebiet Lengg geführt werden soll, verzeichnet.

Die Gestaltungsplanpflicht steht nicht im Widerspruch zu den Vorgaben des regionalen Richtplans Verkehr bzw. im Gegenteil können diese sinngemäss im Rahmen der Gestaltungspläne nutzungsplanerisch umgesetzt werden.

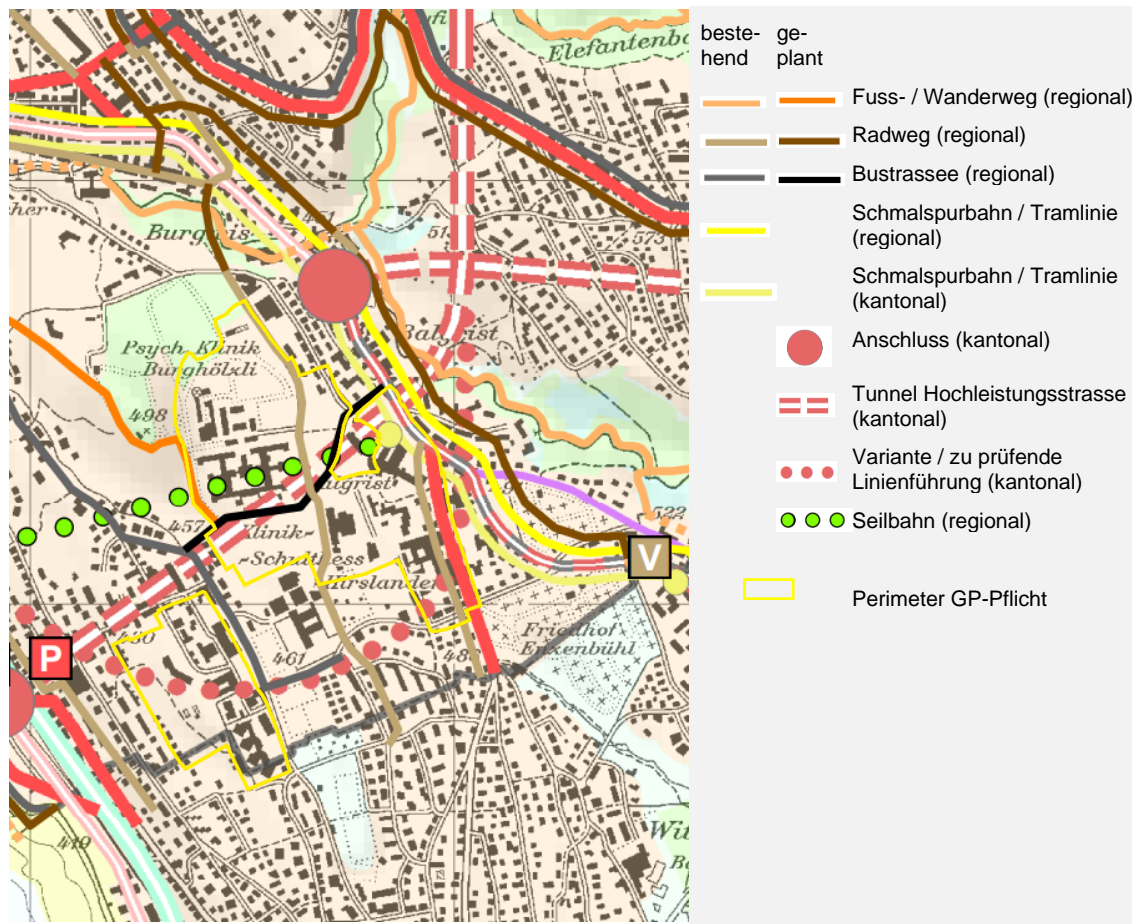


Abbildung 10: Ausschnitt regionaler Richtplan Verkehr (RRB Nr. 576/2017)

4.2.3 Versorgung, Entsorgung

Für das Gebiet Lengg bestehen mehrere Einträge bezüglich der Ver- und Entsorgung. Ergänzend zu den Karteneinträgen, die für das überregionale Trinkwasser-Verbundkonzept im Kanton Zürich Bedeutung haben, bezeichnet der regionale Richtplan Anlagen und Leitungen, die innerhalb des Stadtgebietes eine wichtige Produktions- oder Transportfunktion übernehmen.

Die Gestaltungsplanpflicht steht nicht im Widerspruch zu den Vorgaben des regionalen Richtplans Versorgung, Entsorgung bzw. im Gegenteil können diese sinngemäss im Rahmen der Gestaltungspläne nutzungsplanerisch umgesetzt werden.

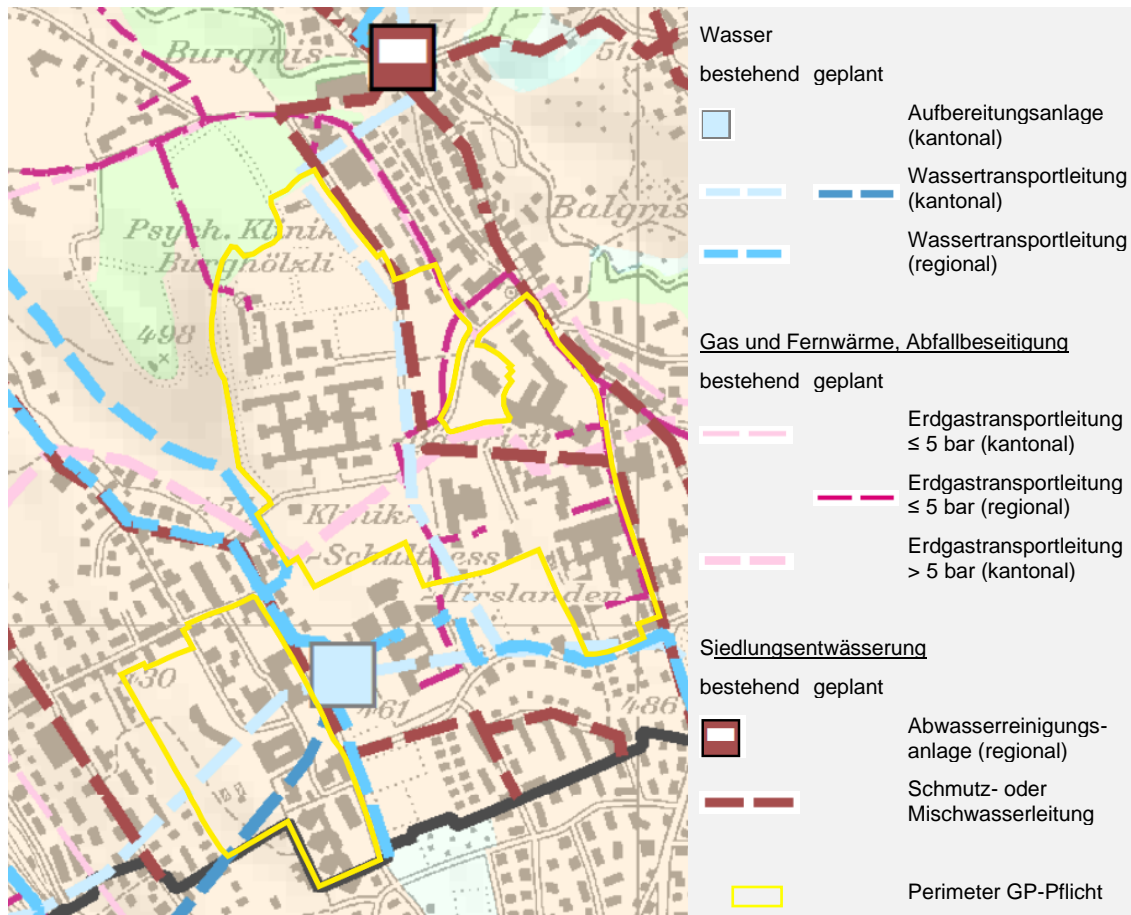


Abbildung 11: Ausschnitt regionaler Richtplan Versorgung, Entsorgung (RRB Nr. 576/2017)

4.3 Kommunalen Richtplan

4.3.1 Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen

Der Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen (SLÖBA) konkretisiert und ergänzt die Themen des regionalen Richtplans. Er zeigt auf, wie die Anforderungen an eine qualitätsvolle räumliche Entwicklung vor dem Hintergrund des anhaltenden Bevölkerungswachstums erfüllt werden können. In der Karte des kommunalen Richtplans SLÖBA werden die Perimeter der kantonalen Gebietsplanungen als Informationsinhalt abgebildet, für die Festlegungen innerhalb dieser Perimeter ist der kantonale Richtplan heranzuziehen. In «geplanten» kantonalen Gebietsplanungen wie der Lengg werden keine kommunalen Festlegungen vorgenommen. Ausnahmen von dieser Systematik bilden die Einträge für «kommunale Quartierzentren» und «Sicherheitsbaute, Gebiet für Standortsuche».

Die Gestaltungsplanpflicht steht nicht im Widerspruch zu den Vorgaben des kommunalen Richtplans SLÖBA bzw. im Gegenteil können diese sinngemäss im Rahmen der Gestaltungspläne nutzungsplanerisch umgesetzt werden.

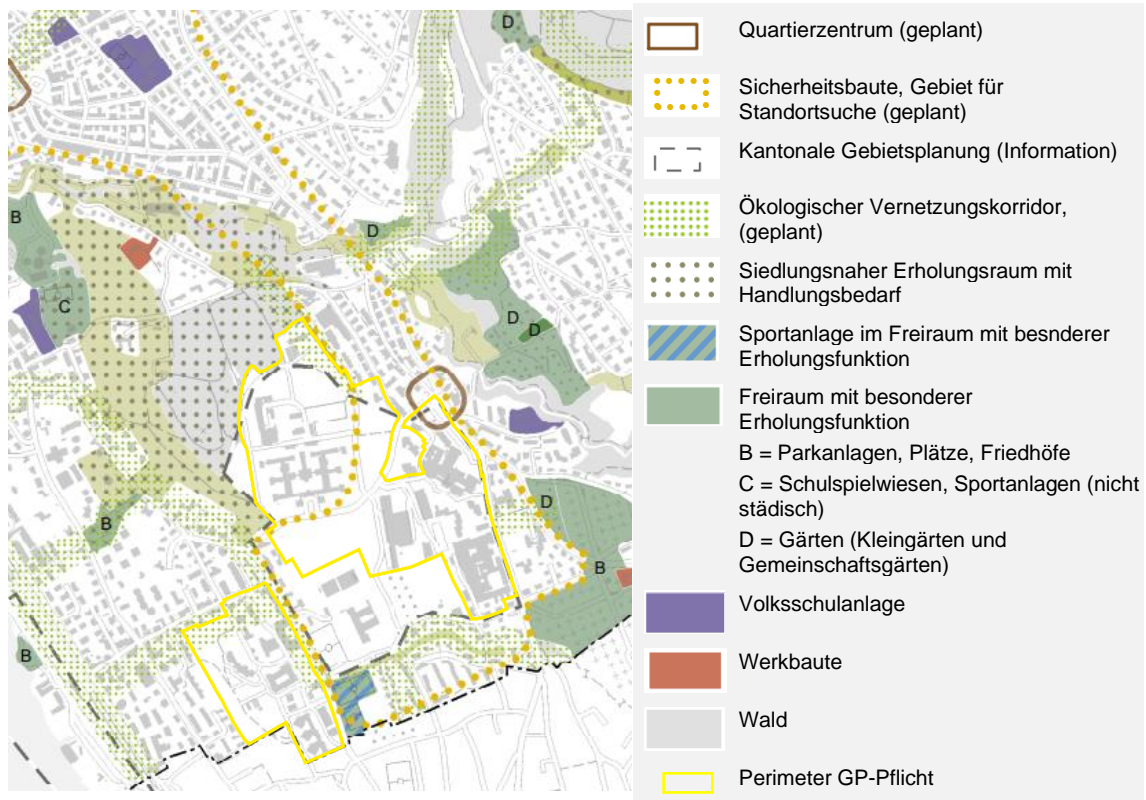


Abbildung 12: Ausschnitt kommunaler Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen (Genehmigung Baudirektion BDV Nr. 0020/22)

4.3.2 Verkehr

Der kommunale Richtplan Verkehr regelt unter anderem Sammelstrassen, Quartierbuslinien und Fusswege. Dabei sind die Vorgaben aus den übergeordneten Richtplänen (regional und kantonale) zu übernehmen und zu konkretisieren.

Die Bleuler- und die Lenggstrasse sind als bestehende Sammelstrassen im kommunalen Richtplan eingezeichnet. Neben bestehenden Fuss- und Velowegen ist eine neue Verbindung («Grünzug» gemäss Masterplan Lengg, vgl. Abb. 1) von der Witellikerstrasse zur Bleulerstrasse als geplante «Fusswegverbindung mit erhöhter Aufenthaltsqualität» bezeichnet.

Die Gestaltungsplanpflicht steht nicht im Widerspruch zu den Vorgaben des kommunalen Richtplans Verkehr bzw. im Gegenteil können diese sinngemäss im Rahmen der Gestaltungspläne nutzungsplanerisch umgesetzt werden.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung: Gestaltungsplanpflicht «Lengg»
 Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

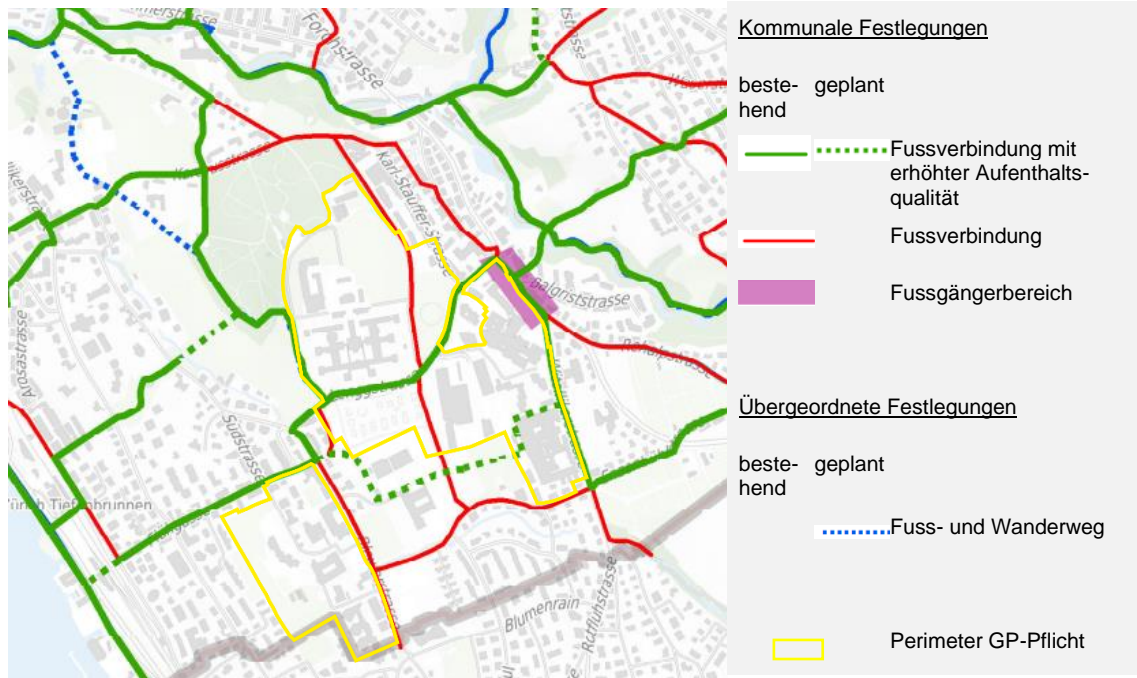


Abbildung 13: Ausschnitt kommunaler Richtplan Verkehr, Fussverkehr (Genehmigung Baudirektion BDV Nr. 0019/22)

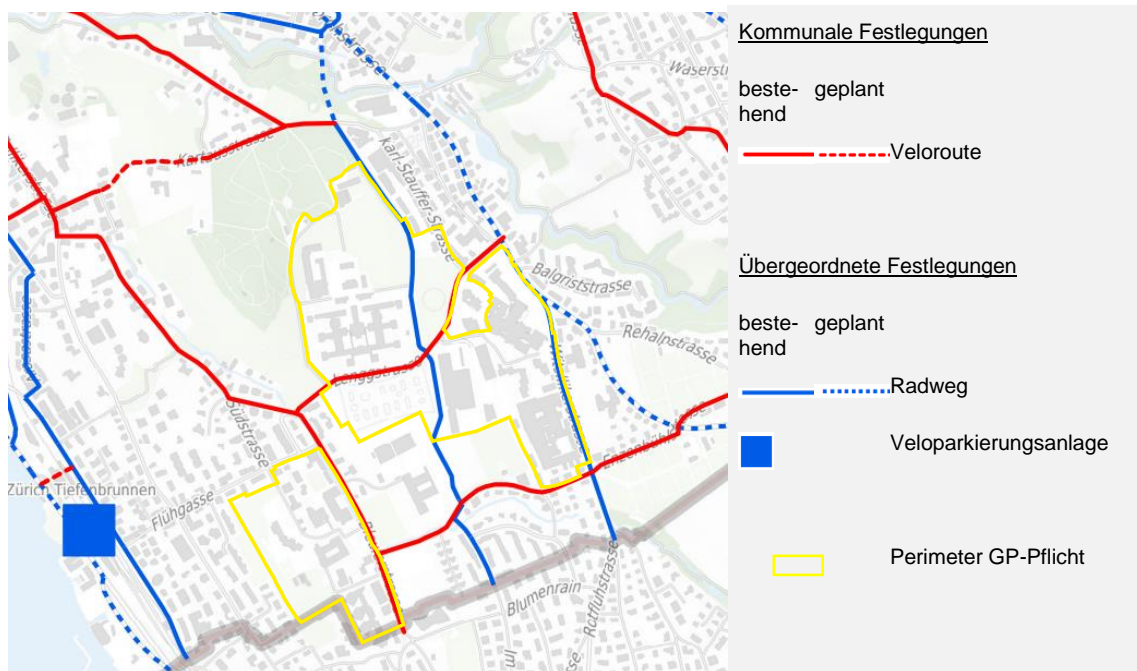


Abbildung 14: Ausschnitt kommunaler Richtplan Verkehr, Veloverkehr (Genehmigung Baudirektion BDV Nr. 0019/22)

Teilrevision Bau- und Zonenordnung: Gestaltungsplanpflicht «Lengg»

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

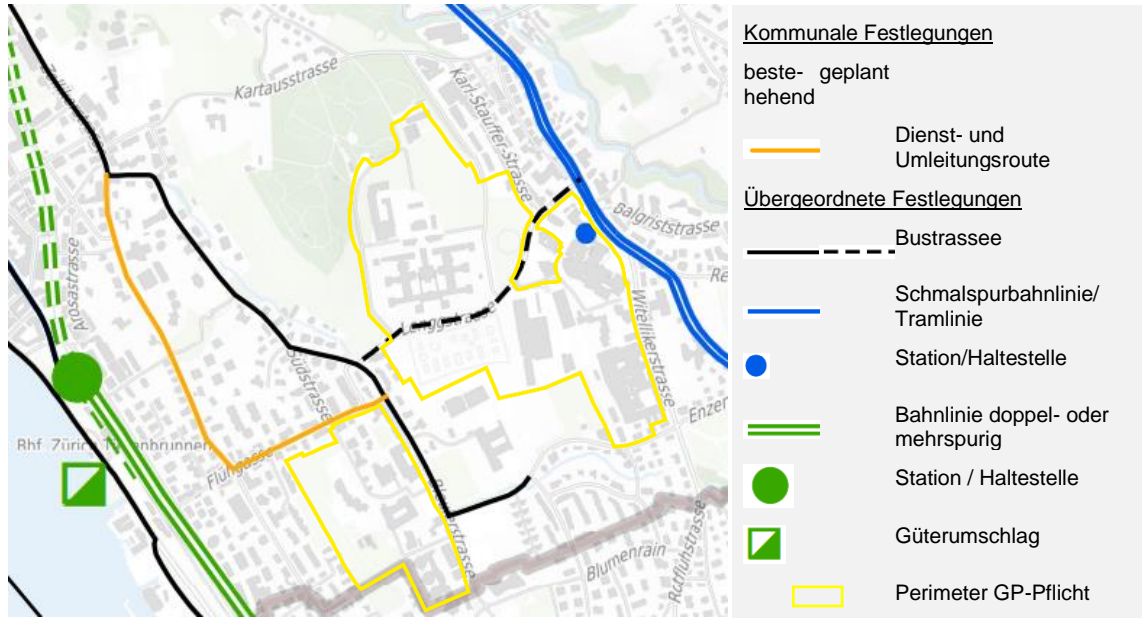


Abbildung 15: Ausschnitt komm. Richtplan Verkehr, Öffentlicher Verkehr, Reisebusverkehr, Güterverkehr (Genehmigung Baudirektion BDV Nr. 0019/22)

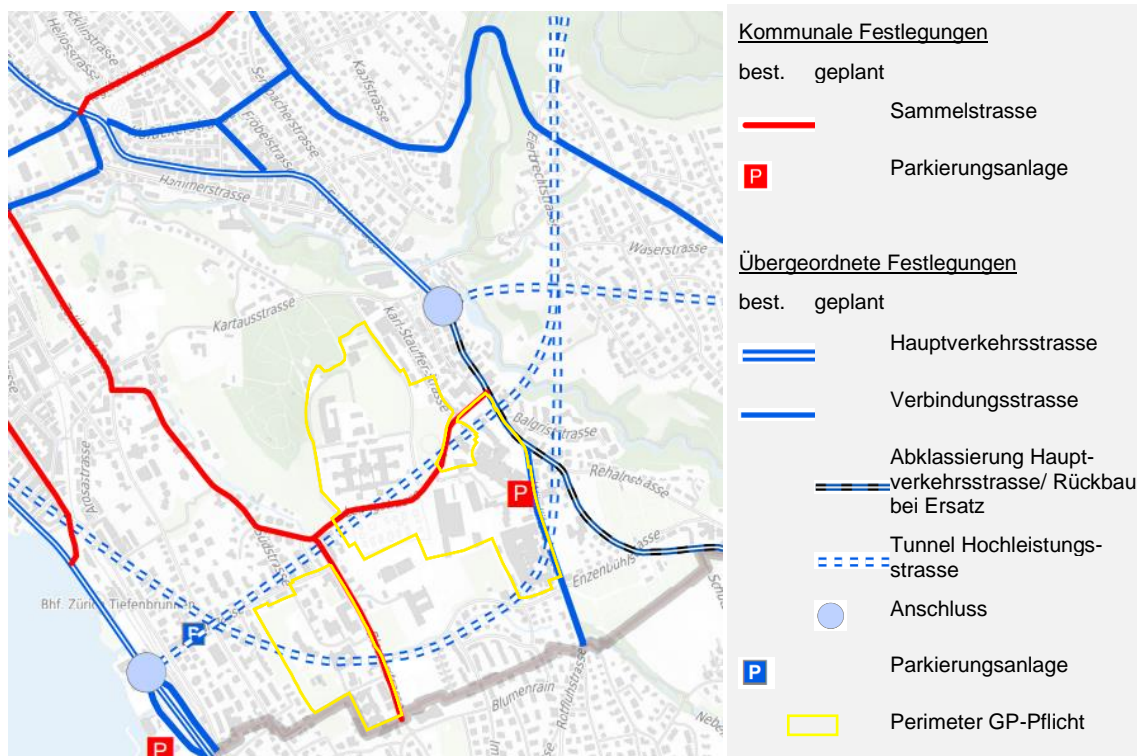


Abbildung 16: Ausschnitt kommunaler Richtplan Verkehr, Strassennetz MIV, Parkierung im öffentlichen Interesse (Genehmigung Baudirektion BDV Nr. 0019/22)

4.4 Weitere übergeordnete Gesetze und Grundlagen

4.4.1 Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP)

Die Darstellung entspricht der Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen vom 11. Mai 2016 (VDNP, LS 701.12) und den von der Baudirektion in Anwendung von § 2 Abs. 2 VDNP gestatteten Abweichungen gemäss Schreiben vom 25. September 2018.

5 Sachthemen / Auswirkungen

5.1 Bauzonenkapazität und -reserve

Die vorgesehene Einführung der Gestaltungsplanpflicht hat keinen Einfluss auf die Bauzonenkapazität und -reserven. Erst mit den in der Folge auszuarbeitenden Gestaltungsplänen werden die maximal zulässigen Ausnutzungsmöglichkeiten festgelegt, was sich allfällig auf die Bauzonenkapazität auswirken kann.

5.2 Mehrwertausgleich

Durch die Einführung der Gestaltungsplanpflicht entsteht nach den Vorschriften des Mehrwertausgleichsgesetzes vom 28. Oktober 2019 (MAG, LS 700.9) kein Mehrwert, der eine Abgabepflicht auslöst, entsprechend wird keine Mehrwertabgabe erhoben.

Im Rahmen der nachfolgenden Gestaltungsplanverfahren ist zu prüfen, ob ein Mehrwert nach MAG entsteht und entsprechend eine Mehrwertabgabe zu erheben ist.

5.3 Ortsbild-, Denkmal-, Natur- und Landschaftsschutz

5.3.1 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung der Schweiz

Seit dem 1. Oktober 2016 ist das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) für die Stadt Zürich in Kraft. Das ISOS ist von seiner Natur her den Sachplänen und Konzepten im Sinne von Art. 13 des Raumplanungsgesetzes gleichgestellt und in diesem Umfang bei der Richt- und Nutzungsplanung mittelbar zu berücksichtigen. Die Interessen an der Erhaltung und Schonung der im ISOS bezeichneten Objekte sind in die Planung einzubeziehen und gegen andere mit der Planungstätigkeit verfolgte Interessen abzuwägen.

Im Gebiet Lengg befinden sich mehrere Objekte, die im ISOS (Stadt Zürich, Ortsbildaufnahme Riesbach, Ausschnitt Südost, 1. Fassung 05.2014) verzeichnet sind:

Das Areal der Psychiatrischen Universitätsklinik Burghölzli ist im ISOS als Gebiet mit dem Erhaltungsziel C (Erhalten des Charakters) mit folgendem Beschrieb vermerkt (Nr. 11): «imposante Anlage auf Hügelrücken, verschiedene orthogonal zueinander angeordnete Trakte um begrünte Höfe, 1864–70, spätere An-/ Umbauten; rückseitig grosser Obstgarten mit Ökonomiegebäuden; Erweiterungsbau im Nordwesten, 1970/80er-Jahre; hoher medizin-, sozial- wie auch architekturhistorischer Denkmalwert; grösste Gebäudeanlage des 19. Jh. in Zürich».

Die Psychiatrische Universitätsklinik ist im ISOS als Einzelelement mit dem Erhaltungsziel A (Integrales Erhalten der Substanz) mit folgendem Beschrieb vermerkt (Nr. 11.01.1): «axialsymmetrischer Komplex mit verschiedenen Gebäudeteilen mit Walmdächern; grosse Fernwirkung insbesondere der lang gestreckten Südfront und der

dahinter gestaffelten Seitenrisalite der Nebenflügel, 1864–70, spätere An- /Umbauten; vorgelagerte niedrigere Flachdachbauten, 1920er-Jahre».

Das Areal der Schweizerischen Epilepsie-Stiftung (EPI) ist im ISOS als Gebiet mit dem Erhaltungsziel C (Erhalten des Charakters) mit folgendem Beschrieb vermerkt (Nr. 12): «locker in parkartiger Anlage angeordnete Klinikgebäude, Schulbauten, Wohnhäuser und Werkstätten; mehrheitlich pavillonartige Flachdachbauten, 1965–75; mächtige Stall-scheune, 1890; kleine Giebelbauten, 19./A. 20. Jh.; Erweiterungsbau an der Stadt-grenze, 1990er-Jahre».

Das Gemeinschaftszentrum mit Turnhalle, Schule und Kirche im Teilgebiet EPI ist im ISOS mit einem wertneutralen Hinweis versehen (Nr. 12.0.1). Das Gründungshaus der EPI ist im ISOS als Einzelelement mit dem Erhaltungsziel A (Integrales Erhalten der Substanz) mit folgendem Beschrieb vermerkt (Nr. 12.0.2): «spätklassiz. Dreiflügelan-lage, 1885/86, angebauter niederer Flachdachtrakt, 1975».

Der Grünbereich des EPI-Areals ist im ISOS als Umgebungszone mit dem Erhaltungs-ziel a (Erhalten der Beschaffenheit) mit folgendem Beschrieb vermerkt (NR. XIII): «un-verbaute, leicht nach Südwesten abfallende Hangterrasse mit Wiesen, Obstbaumgärten und Gärtnerei; um den Klinik-Altbau Parkanlage mit alten Bäumen».

Die wichtige Nahumgebung der Burghölzli-Anlage ist im ISOS als Umgebungszone mit dem Erhaltungsziel b (Erhalt der Eigenschaften) mit folgendem Beschrieb vermerkt (XV): «grosse, leicht abfallende Wiesen, Bereich des geplanten Neubaus des Kinderspitals».

Der grossflächige Spitalbereich auf leicht nach Südwesten abfallendem Geländeplateau ist im ISOS als Umgebungszone mit dem Erhaltungsziel b (Erhalt der Eigenschaften) mit folgendem Beschrieb vermerkt (Nr. XVI): «chaotisches Nebeneinander und Ineinander-greifen von Spitalbauten aus unterschiedlichsten Zeiten und von unterschiedlicher Grösse, Gestaltung und Qualität, ab A. 20. Jh.».

Die Universitätsklinik Balgrist ist im ISOS als Einzelelement mit dem Erhaltungsziel A (Integrales Erhalten der Substanz) mit folgendem Beschrieb vermerkt (Nr. XVI.0.1): «zwei stattliche Giebelbauten im Heimatstil, verbunden durch Flachdachtrakt, 1912/22».

Mit der Einführung einer Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Lengg werden noch keine Festlegungen zu den baulichen Entwicklungsmöglichkeiten gemacht. Dies erfolgt erst in den nachfolgenden Gestaltungsplänen. Entsprechend steht die Einführung einer Gestal-tungsplanpflicht nicht im Konflikt mit den im ISOS definierten Schutzzielen. Im Gegenteil kann mittels den zu erstellenden Gestaltungsplänen dank massgeschneiderten Bebau-ungs- und Freiraumvorschriften die Einpassung in das umgebende Ortsbild besser ge-steuert werden. Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme steht daher im Ein-klang mit den Schutzzielen des ISOS.

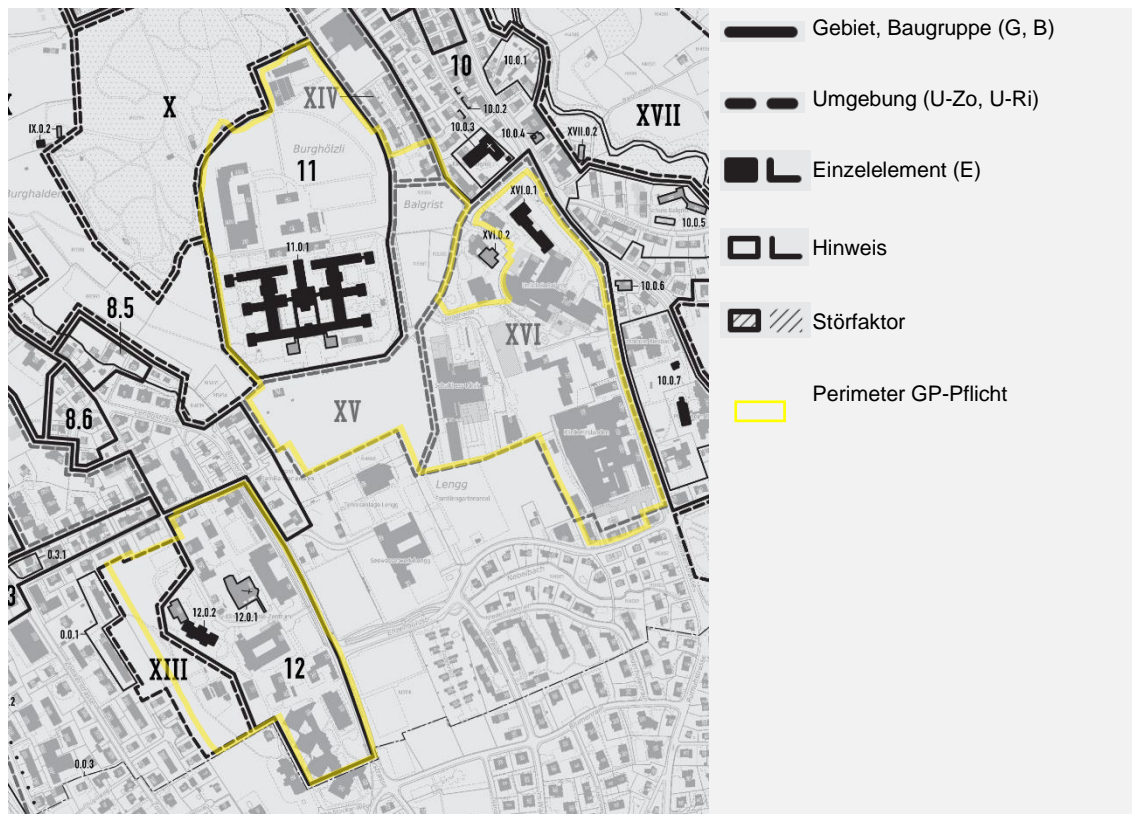


Abbildung 17: Ausschnitt ISOS, Riesbach, Ausschnitt Südost, Kreis 8, Gemeinde Zürich, Kanton Zürich

5.3.2 Denkmalschutz und Gartendenkmalschutz

Der Geltungsbereich der vorliegenden Revision tangiert mehrere kommunale und überkommunale Inventarobjekte. Objekte im Inventar der Denkmalpflege von überkommunaler Bedeutung sind die Kernanlage der Psychiatrischen Universitätsklinik (PUK) mit dem dazugehörigen Feuerwehrgebäude und dem Magazin, inklusive Garten und Wald. Im kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte befinden sich die beiden Giebelbauten bei der Universitätsklinik Balgrist (Forchstrasse 326 und 328) und verschiedene Gebäude auf dem Areal der Schweizerischen Epilepsie-Stiftung (EPI): Gemeinschaftszentrum mit Schule, Turnhalle und Kirche (Bleulerstrasse 56), Zentralgebäude/Wohnheim (Flühgasse 86-92), Scheune mit Stallungen (Bleulerstrasse 66/76). Mit Beschluss vom 14. Dezember 2022 hat der Stadtrat entschieden, das Gebäude mit Werkstätten, Küche und Heizzentrale samt Umgebung (Bleulerstrasse 50/52) suspensiv bedingt aus dem Inventar zu entlassen. Gleichzeitig hat er die Inventaraufnahme des Gründungshauses (Südstrasse 120) und des Landi-Kässtüblis (Bleulerstrasse 74) beschlossen. Gegen die Inventarentlassung läuft zurzeit ein Rechtsmittelverfahren. Im Inventar der schützenswerten Gärten und Anlagen der Stadt Zürich sind der Garten der PUK (GDP 47.016 Psychiatrische Klinik Burghölzli, Stephansburg; kantonales Objekt) sowie das Areal der EPI (GDP 53.001 Schweizerische Epilepsie-Stiftung; kommunales Objekt) verzeichnet. Beim Eintrag GDP 47.016 übersteuert der Eintrag im kantonalen Inventar die kommunale Inventareintragung.

Bei einer baulichen Weiterentwicklung des Gebiets besteht ein öffentliches Interesse sowohl am sorgfältigen Umgang mit der historischen Bausubstanz als auch mit der Umgebung. Mit der Einführung der Gestaltungsplanpflicht kann der sorgfältige Umgang sichergestellt werden. Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme steht daher im Einklang mit dem Denkmalschutz. Im Rahmen der vertiefenden städtebaulichen Studien der Institutionen ist der Umgang mit den Schutzobjekten zu untersuchen.

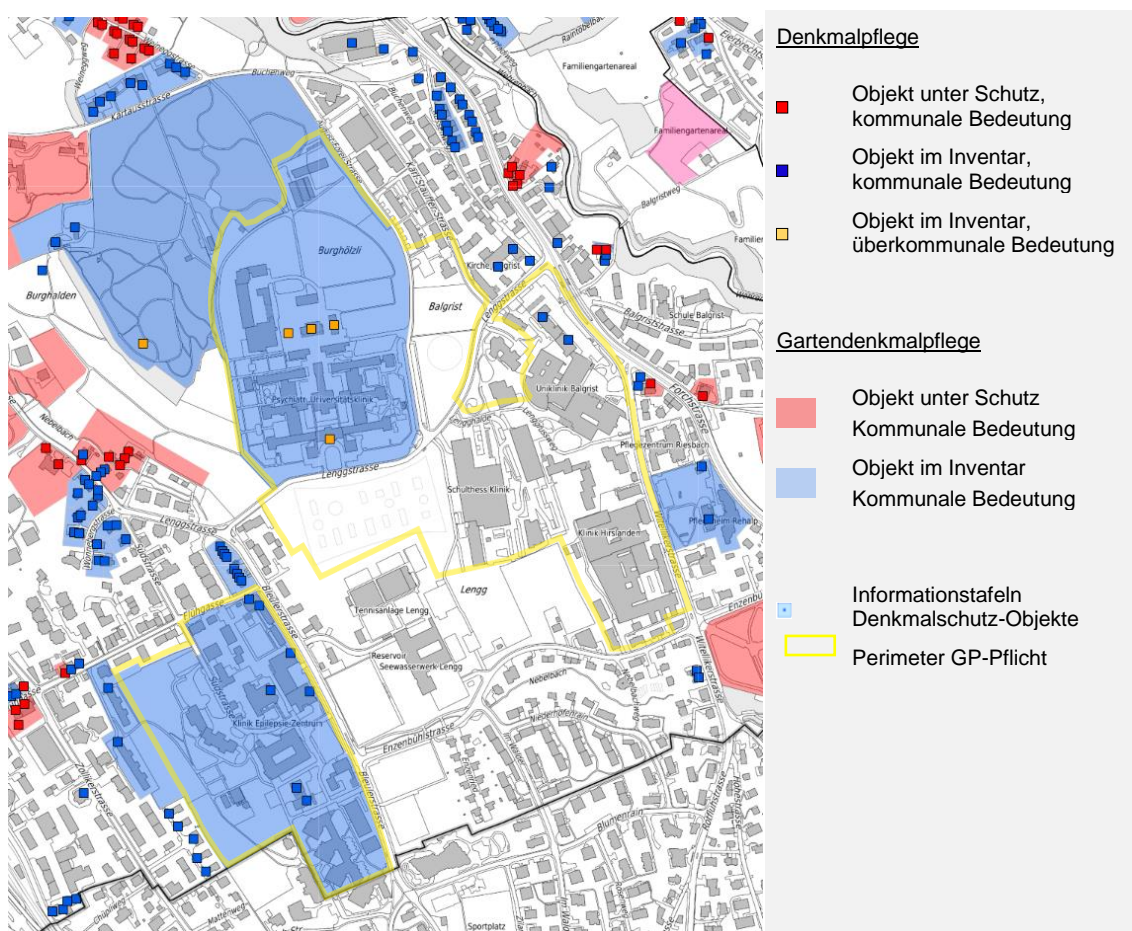


Abbildung 18: Inventareinträge Denkmalpflege und Gartendenkmalpflege (Quelle: Katasterauskunft Stadt Zürich, Zugriff 24.06.2022)

5.3.3 Natur- und Landschaftsschutz; ökologisch wertvolle Biotoptypen (BTK)

Das Klinikgebäude und der Garten der Psychiatrischen Universitätsklinik (PUK) sind im kantonalen Inventar der Landschaftsschutzobjekte unter der Bezeichnung «Obstgarten Burghölzli» als «Hochstammobstlandschaft» verzeichnet.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Revision tangiert zudem das kommunale Landschaftsschutzgebiet KSO-23.00, Glaziallandschaft Burghölzli und Bachtobel Burgwies. Darin enthalten sind neben den glaziallandschaftlichen Erscheinungen auch der land-

schaftlich prägende Obstgärten. Das ganze Gebiet zeichnet sich durch wertvolle Biotoptypen aus. Der Geltungsbereich der vorliegenden Revision tangiert kein Naturschutzobjekt.

Beim Gebiet Lengg handelt es sich um ein landschaftlich sensibles Gebiet. Es besteht ein öffentliches Interesse, dass die bauliche Entwicklung sich gut in die bestehende Landschaft integriert. Mit der Einführung der Gestaltungsplanpflicht kann dies sichergestellt werden. Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme steht daher im Einklang mit dem Natur- und Landschaftsschutz. Im Rahmen der vertiefenden städtebaulichen Studien der Institutionen ist der Umgang mit den Schutzobjekten zu untersuchen.

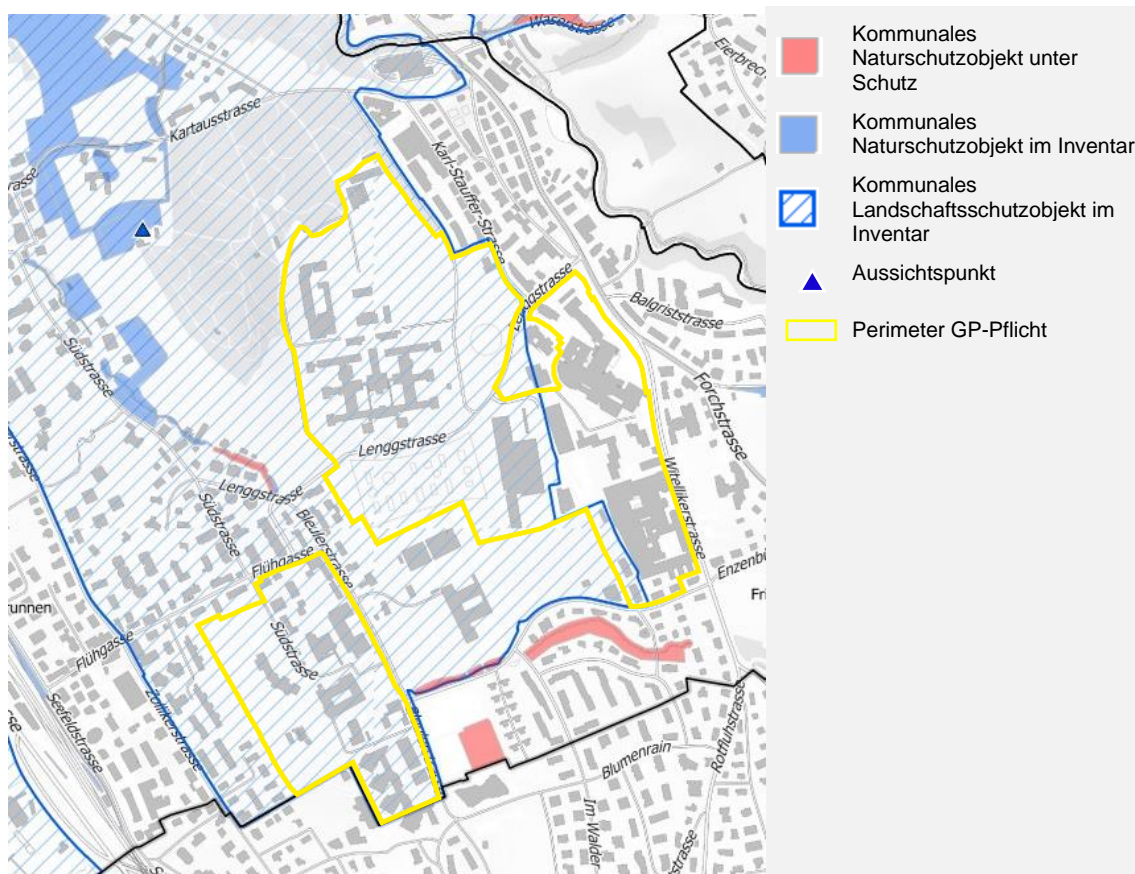


Abbildung 19: Inventareinträge Naturschutz und Landschaftsschutz (Quelle: Katasterauskunft Stadt Zürich, Zugriff 24.06.2022)

5.4 Archäologie

Der Geltungsbereich der vorliegenden Revision tangiert zwei archäologische Zonen. Die vorgesehene Gestaltungsplanpflicht steht nicht im Widerspruch zu den archäologischen Schutzzonen bzw. können im Rahmen der aufzustellenden Gestaltungspläne allfällige

Anforderungen der archäologischen Zonen bei Bedarf nutzungsplanerisch gesichert werden.

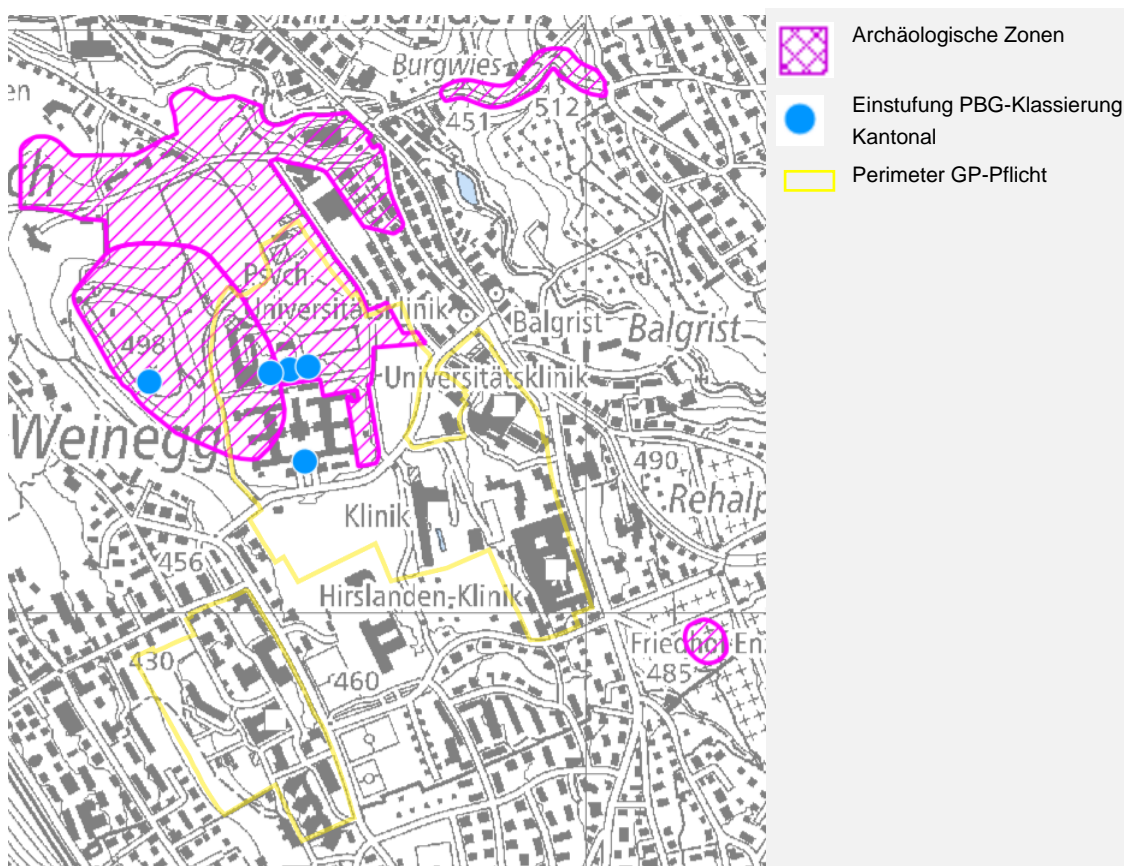


Abbildung 20: Archäologie (Quelle: GIS-Browser Kanton Zürich, Zugriff 27.06.2022)

5.5 Verkehr und Erschliessung

Mit der baulichen Entwicklung des Gebiets Lengg wird auch der Verkehr zunehmen. Aufgrund der beschränkten verkehrlichen Kapazitäten auf dem übergeordneten Strassennetz muss einerseits die Fahrtenzahl des motorisierten Individualverkehrs für die Gebietsentwicklung begrenzt werden sowie der öffentliche Verkehr und der Fuss- und Veloverkehr ausgebaut bzw. deren Attraktivität gesteigert werden.

So sind verschiedene Massnahmen zum Ausbau der Kapazitäten des öffentlichen Verkehrs vorgesehen. Per 12. Dezember 2022 wurde die Buslinie 77 ab der Haltestelle «Im Walder» bis zur Haltestelle «Balgrist» verlängert und eine neue Buslinie 99 eingeführt, die vom Bahnhof Zollikon bis zur Haltestelle «Balgrist» fährt. Mittelfristig soll die Tramlinie 15 bis zur Haltestelle «Rehalp» verlängert werden.

Gemäss kantonalem Richtplan sollen für die Verbesserung des ÖV-Angebots weitere Optionen (z. B. Tramlinie mit zentraler Haltestelle, direkte Verbindungen ins Stadtzentrum, Tunnel mit zentraler Haltestelle) inklusive der damit verbundenen Raumsicherungen vertieft geprüft werden.

Auch für den Fuss- und Veloverkehr sind diverse Massnahmen zur Netzerweiterung und Netzoptimierung geplant, u.a. das «Viadukt Burgwies», welches die August-Forel-Strasse mit der Forchstrasse verbinden soll.

Die Erschliessung des Gebiets Lengg durch den motorisierten Individualverkehr erfolgt hauptsächlich über die Forchstrasse sowie Richtung Zollikon über die Witellikerstrasse. Die Knoten Forch-/Lenggstrasse und Forch-/Witellikerstrasse sind deshalb massgebend für die Beurteilung der Kapazitätsreserven, die übrigen Knoten sind nur gering belastet. Am Knoten Forch-/Lenggstrasse sind im heutigen Zustand kaum Reserven vorhanden. Es ist deshalb ein Ausbau des Knotens Forch-/Lengg-/Witellikerstrasse geplant. Allerdings wird mit dem Ausbau das Problem der grossräumig im Zürcher Strassennetz vorhandenen Kapazitätsengpässen in Spitzenstunden nicht gelöst. Dies betrifft insbesondere die Achse Forchstrasse – Kreuzplatz – Bellevue. Um die Kapazitäten des übergeordneten Strassennetzes sicherzustellen, sieht der kantonale Richtplan eine Begrenzung der Fahrten des durchschnittlichen Werktagverkehrs auf 11'600 Fahrten pro Tag für das Gebiet Lengg vor.

Mit der neuen Vorschrift in der Bauordnung wird bestimmt, dass im zukünftigen Gestaltungsplan / den zukünftigen Gestaltungsplänen die maximal zulässige Fahrtenzahl des motorisierten Individualverkehrs festgesetzt werden muss. Zudem soll ein übergeordnetes Freiraumnetz mit Fuss- und Velowegen gesichert werden. Die Einführung der Gestaltungsplanpflicht sichert somit grundeigentümerverbindlich die übergeordneten Vorgaben bezüglich Verkehr und Erschliessung.

5.6 Freiraumversorgung

In Hinblick auf die vorgesehenen umfangreichen baulichen Entwicklungen im Gebiet Lengg kommt dem Freiraum bzw. öffentlichen Raum eine besondere Rolle zu und er muss den vielfältigen Anforderungen sowohl in quantitativer wie qualitativer Weise entsprechen. Im Masterplan Lengg bzw. im kantonalen Richtplan werden die vorgesehenen Freiraumelemente und entsprechenden qualitativen Anforderungen beschrieben.

Mit der vorgesehenen Einführung der Gestaltungsplanpflicht wird mit der neuen Vorschrift entsprechend verlangt, dass im Gestaltungsplan Aussenräume von hoher Qualität geschaffen werden. Zudem soll die Sicherung eines übergeordneten Freiraumnetzes sowie der Erhalt und die Schaffung ökologisch wertvoller Lebensräume einen wichtigen Stellenwert einnehmen.

Mit der Einführung der Gestaltungsplanpflicht wird gewährleistet, dass im Rahmen der damit aufzustellenden Gestaltungspläne die übergeordneten Vorgaben bezüglich der Freiraumversorgung grundeigentümerverbindlich gesichert werden können.

5.7 Öffentliche Infrastruktur

Die kantonale Gebietsplanung Lengg hat die Weiterentwicklung des Gesundheits- und Forschungsstandorts Lengg zum Ziel. Mit der Einführung der Gestaltungsplanpflicht wird die Weiterentwicklung dieser öffentlichen Infrastruktur ermöglicht und sichergestellt, dass diese mit hoher Qualität erfolgt.

5.8 Naturgefahren

5.8.1 Hochwasserschutz / Oberflächenabfluss

Die Naturgefahrenkarte des Kantons Zürich zeigt eine mittlere Gefährdung durch Hochwasser für das Gebiet um den Nebelbach. Die betroffene Zone erstreckt sich von der Kreuzung Lenggstrasse-Südstrasse bis zur Kreuzung Rotfluhstrasse-Witellikerstrasse.

Die Oberflächenabflusskarte zeigt Regionen im Projektperimeter, in denen es zu einer Abflusstiefe von mehr als 0.25 m kommen kann. Diese Regionen befinden sich am Nebelbach vor der Klinik Lengg (Kreuzung Bleulerstrasse, Zugangstrasse Tennisanlage Lengg) und im Bereich des neuen Kinderspitals, Areal Nord und Areal Süd (gerade im Bau). Ausserhalb dieser Regionen gibt es kleinere, punktuelle Stellen, an denen sich das abfliessende Wasser sammeln und grössere Wassertiefen ergeben kann.

Die Einführung der Gestaltungsplanpflicht hat keine Auswirkungen auf die Themen Hochwasserschutz und Oberflächenabfluss. Im Rahmen des Gestaltungsplans / der Gestaltungspläne bzw. der Bauprojekte sind die Themen zu berücksichtigen.

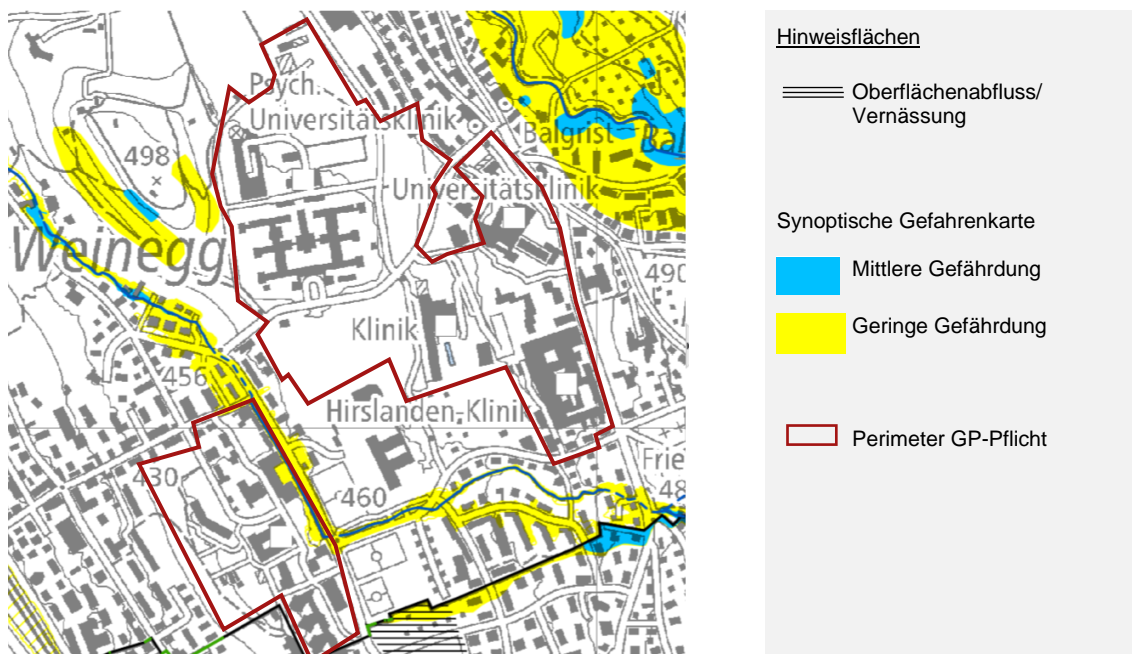


Abbildung 21: Naturgefahrenkarte (Quelle: GIS-Browser Kanton Zürich, Zugriff 08.03.2023)

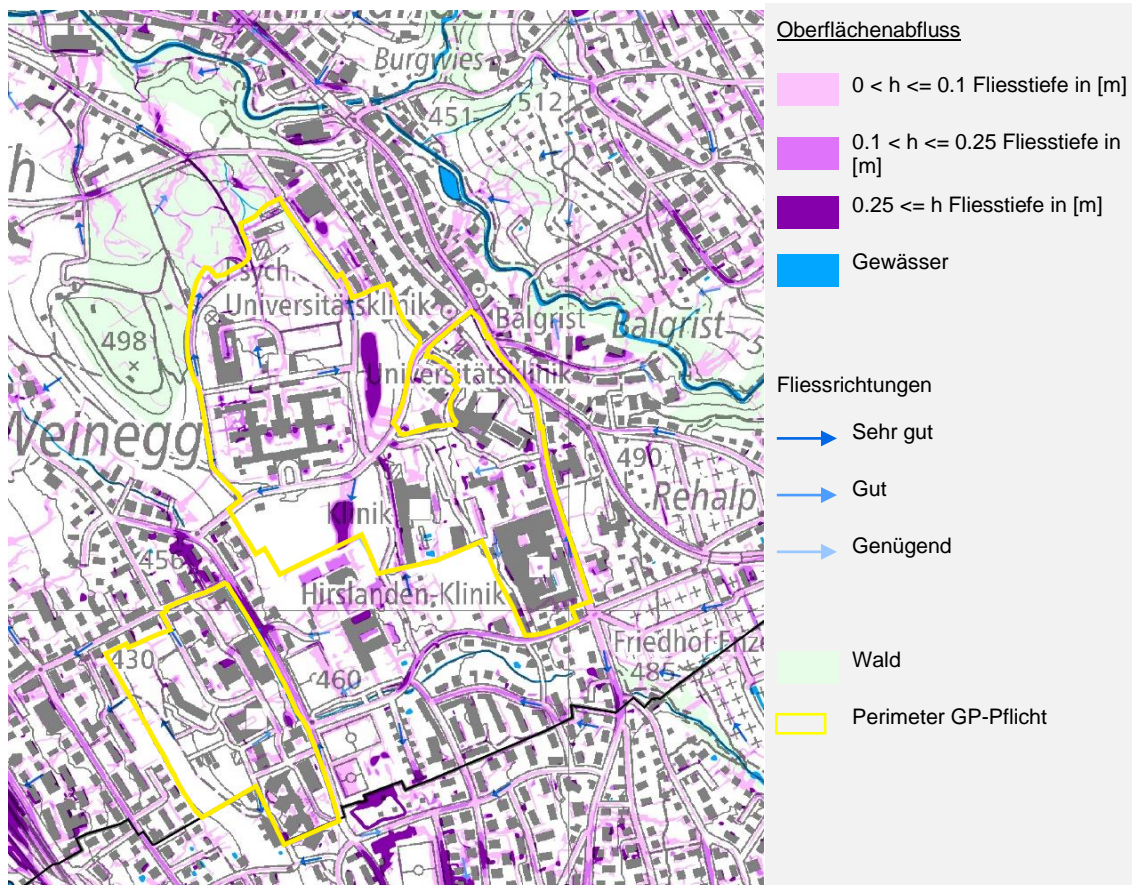


Abbildung 22: Oberflächenabfluss (Quelle: GIS-Browser Kanton Zürich, Zugriff 20.06.2022)

5.8.2 Massenbewegungen

Gemäss Gefahrenkarte liegt die von der Teilrevision betroffene Fläche ausserhalb des relevanten Gefahrenbereichs Massenbewegung.

5.9 Umwelt

Mit der geplanten baulichen Entwicklung im Gebiet Lengg sind Auswirkungen in verschiedenen Umweltbereichen zu erwarten. Die gesetzlichen Anforderungen im Umweltbereich sind vielfältig. Entsprechend haben verschiedene Bauvorhaben im Gebiet Lengg die geltenden Umweltschutzvorschriften einzuhalten. Für das Gebiet Lengg wird deshalb vorausschauend eine gesamtheitliche Umweltnotiz erarbeitet. Im Gestaltungsplan / den Gestaltungsplänen müssen die entsprechenden Nachweise für eine umweltverträgliche Gestaltung erbracht werden.

5.9.1 Belastete Standorte / Bodenverschiebungen

Der Geltungsbereich der vorliegenden Revision tangiert mehrere belastete Standorte. Ein Ablagerungsstandort, der belastet ist, von dem aber keine schädlichen oder lästigen

Einwirkungen zu erwarten sind, befindet sich auf der Parzelle Kat.-Nr. RI5407 unterhalb des Parkplatzes südlich des Balgrist Campus (D.N120). Ein weiterer Betriebsstandort, der belastet ist, von dem aber keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind, befindet sich auf Parzelle Kat.-Nr. RI5218 auf dem Grundstück der Universitätsklinik Balgrist (I.N18-1). Drei Betriebsstandorte, die belastet sind, von denen aber keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind, befinden sich auf der Parzelle Kat.-Nr. RI5546 im Bereich der Psychiatrischen Universitätsklinik (PUK) (I.4551-9; I.4551-10; I.4551-14). Ebenfalls auf der Parzelle Kat.-Nr. RI5546 im Bereich der PUK befinden sich zwei Betriebsstandorte, die belastet, aber weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig sind (I.4551-8; I.4551-15) sowie ein Betriebsstandort, der belastet und untersuchungsbedürftig ist (I.4551-7).

Die belasteten Standorte stehen einer Einführung der Gestaltungsplanpflicht nicht entgegen.

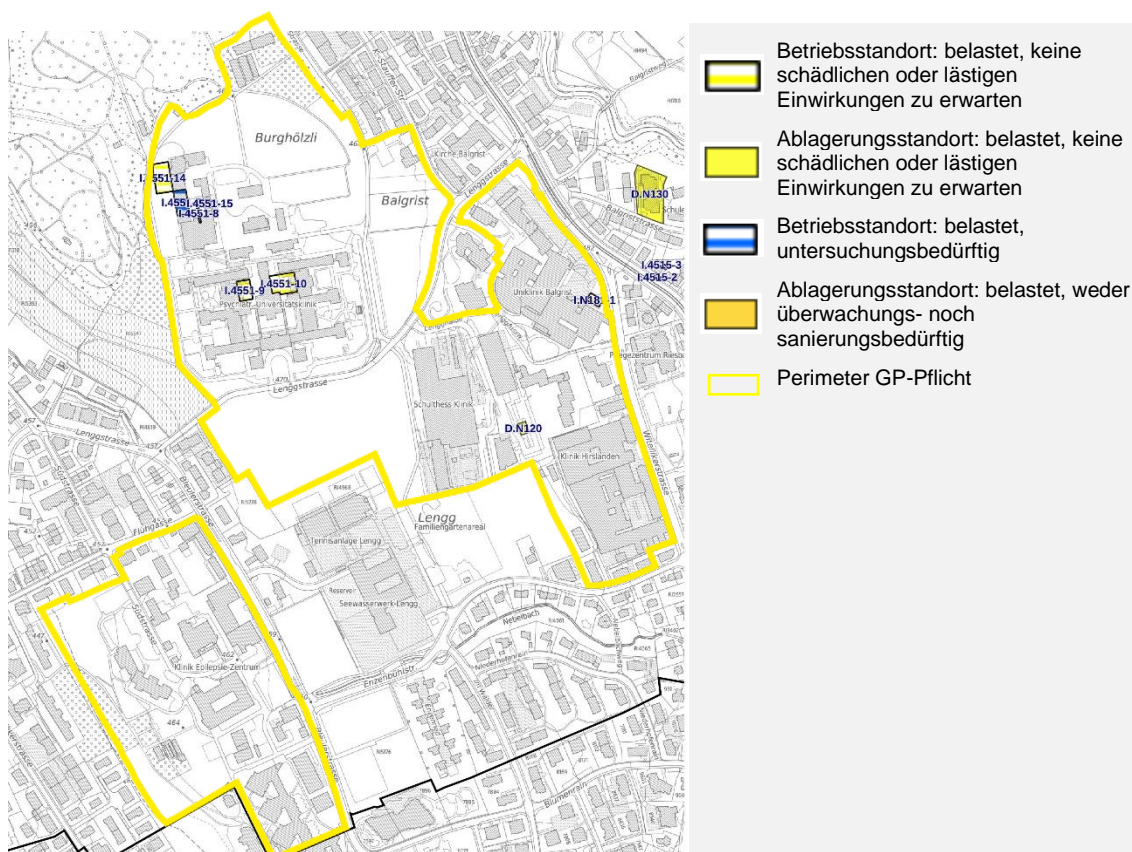


Abbildung 23: Kataster der belasteten Standorte (Quelle: GIS-Browser Kanton Zürich, Zugriff 20.06.2022)

5.9.2 Lokalklima

Die vom Kanton Zürich veröffentlichten Klimamodellkarten zur heutigen und künftigen Situation im Kantonsgebiet enthalten Informationen zu Lufttemperaturen, Kaltluftströmen und bioklimatischen Bedingungen am Tag und in der Nacht während einer sommerlichen Schönwetterlage. Wie in der Klimaanalysekarte Wärmeinseleffekt zu sehen, weisen die

bebauten Gebiete eine gewisse Belastung durch Überwärmung auf, während sich die Freiräume positiv auswirken. Basierend auf den kantonalen Klimakarten hat die Stadt Zürich die Fachplanung Hitzeminderung erarbeitet, die folgende drei Hauptziele verfolgt: Überwärmung im gesamten Stadtgebiet vermeiden, vulnerable Stadtgebiete gezielt entlasten und bestehendes Kaltluftsystem der Stadt Zürich stärken. Die Fachplanung Hitzeminderung trifft auch für den Planungsperimeter ortsspezifische Aussagen. So ist im Teilplan Hitzeminderung ein Grossteil des Gesamtperimeters als Massnahmengebiet 2 markiert. Dies bedeutet, dass Massnahmen zur Verbesserung der bioklimatischen Situation am Tag notwendig sind. Für die Freiräume im Hangbereich der Schweizerischen Epilepsie-Stiftung (EPI) sowie nördlich der Psychiatrischen Universitätsklinik (PUK) ist das Massnahmengebiet 3 verzeichnet. Dies bedeutet, dass Massnahmen zur Erhaltung und Verbesserung der bioklimatischen Situation empfohlen sind.

Der Teilplan Kaltluftsystem zeigt, dass Talabwind in mehreren Leitbahnen den Planungsperimeter tangiert. Diese erzeugen diverse bodennahe Kaltluftströmungsfelder. Eine geringe Einwirkung der Kaltluft zeigt sich, wie bereits in der Klimaanalysekarte Kaltluftvolumenstrom gesehen, im Teilbereich EPI sowie im Bereich der PUK.

Der Teilplan Entlastungssystem der Fachplanung Hitzeminderung sieht keinen Eintrag für den Planungsperimeter vor.

Mit einem Gestaltungsplan können gemäss § 83 Abs. 1 PBG Festlegungen zur Lage sowie den äusseren Abmessungen von Bauten und gemäss § 83 Abs. 3 PBG Festlegungen über die Umgebungsgestaltung getroffen werden. Durch die Einführung der Gestaltungsplanpflicht wird die Berücksichtigung des Lokalklimas in der weiteren Planung sichergestellt.

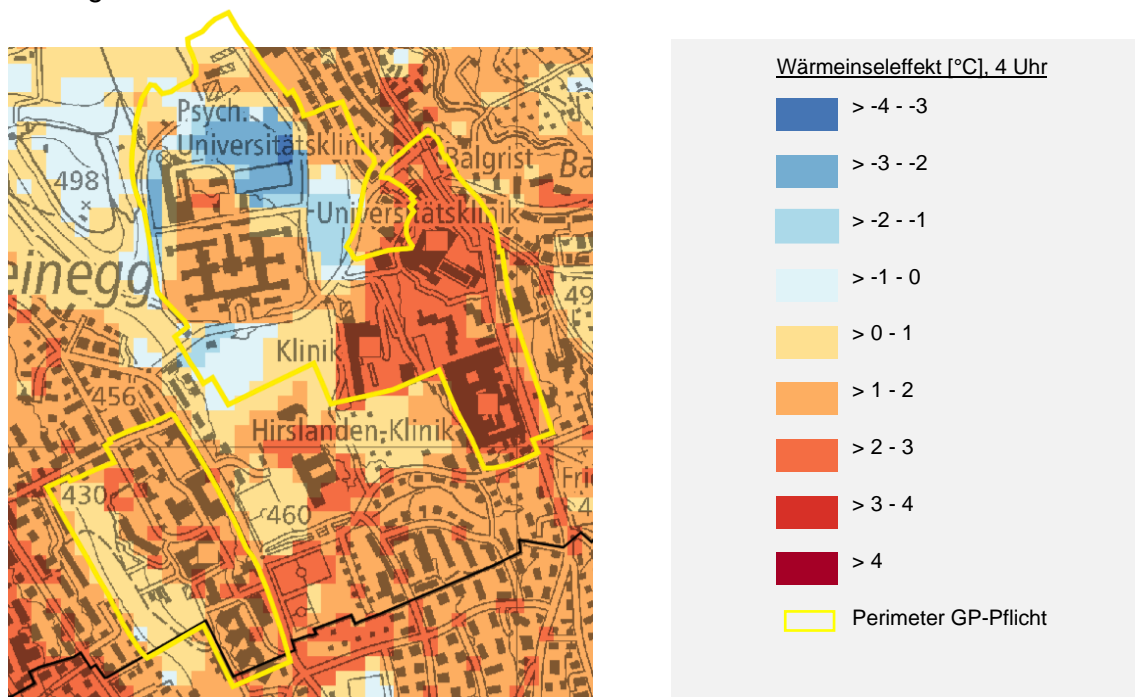


Abbildung 24: Klimaanalysekarte Wärmeinseleffekt (Quelle: GIS-Browser Kanton Zürich, Zugriff 20.06.2022)

Teilrevision Bau- und Zonenordnung: Gestaltungsplanpflicht «Lengg»

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

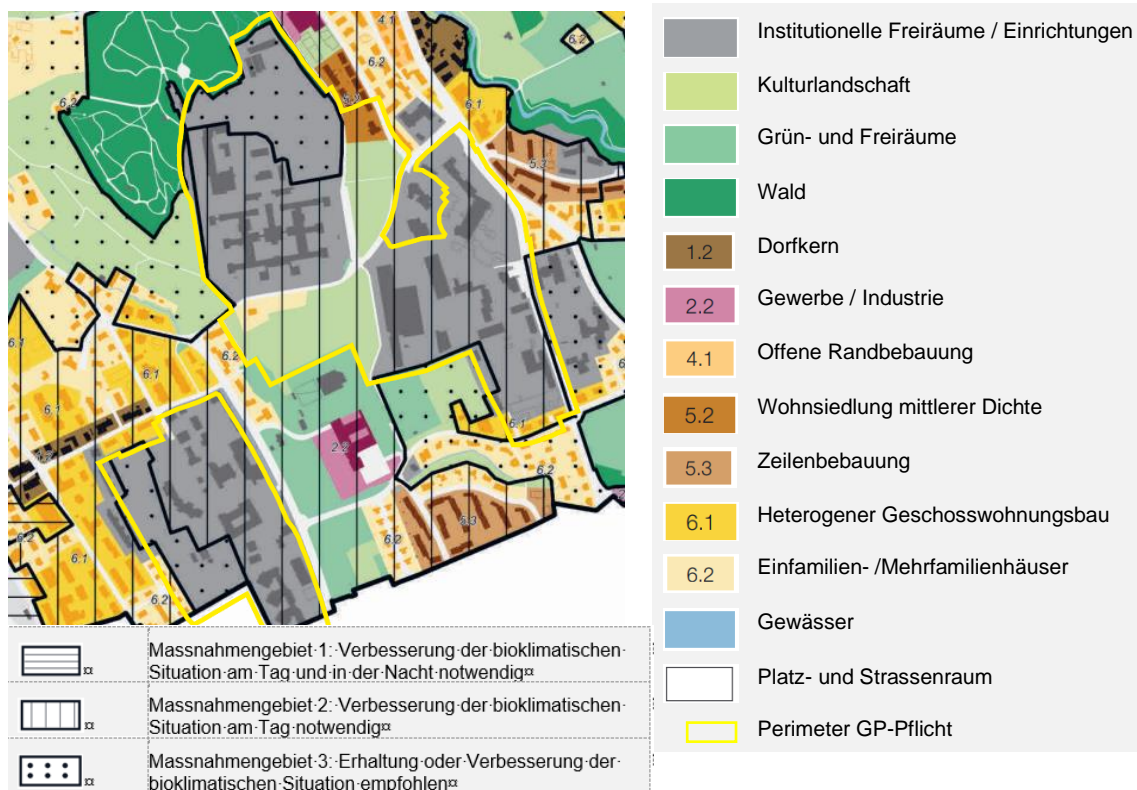


Abbildung 25: Fachplanung Hitzeminderung, Stadt Zürich, Teilplan Hitzeminderung, Stand Januar 2021

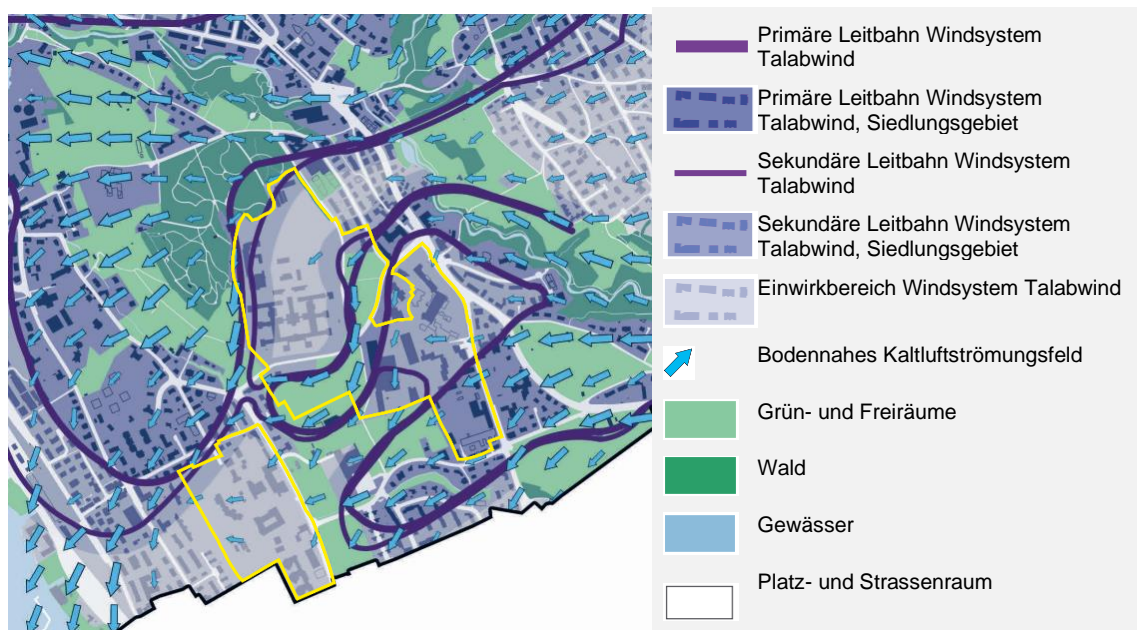


Abbildung 26: Fachplanung Hitzeminderung, Stadt Zürich, Teilplan Kaltluftsystem, Stand Januar 2021

5.9.3 Luft

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme sieht keine Änderung vor, die einen Einfluss auf die Luft haben könnte.

5.9.4 Grundwasser

Der Geltungsbereich der vorliegenden Revision tangiert keine Grundwasserschutzzone.

5.9.5 Oberflächengewässer / Gewässerschutz / Wassernutzung

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme sieht keine Änderung vor, die einen Einfluss auf die Gewässer und die Wassernutzung haben könnte.

Auf Stadtgebiet ist für den Nebelbach noch kein Gewässerraum ausgeschieden. Der Umgang mit dem Gewässerraum ist im Rahmen eines Gestaltungsplans im Bereich des Areals der EPI zu prüfen.

5.9.6 Ökologische Vernetzungskorridore

Sowohl entlang des Nebelbachs / Bleulerstrasse wie auch des geplanten «Grünzugs» (vgl. Abb. 1) verlaufen ökologische Vernetzungskorridore durch das Gebiet. Die ökologische Vernetzungsfunktion ist bei der Weiterentwicklung in ihrer Qualität zu stärken. Mit der Einführung der Gestaltungsplanpflicht wird sichergestellt, dass diese im Rahmen der weiteren Planung berücksichtigt werden.

5.9.7 Lärmschutz

Für den Perimeter der Gestaltungsplanpflicht gilt, mit Ausnahme der Freihaltezone westliche der Klinik Hirslanden, die Lärmempfindlichkeitsstufe II. Im Rahmen der jeweiligen Gestaltungspläne ist die Lärmsituation aufzuzeigen und falls nötig, sind Massnahmen zu definieren. Mit der Gestaltungsplanpflicht wird zudem sichergestellt, dass die im Richtplan vorgegebene Fahrtenbegrenzung eingehalten wird. Damit wird auch die Lärmbelastung begrenzt.

5.9.8 Störfallvorsorge

Das Reservoir Seewasserwerk-Lengg ist als Betrieb aufgeführt, dessen Konsultationsbereich im Norden einen Teil der Parzellen Kat.-Nrn. RI5416 und RI5286 tangiert.

Die Einführung der Gestaltungsplanpflicht wirkt sich insofern aus, dass im Rahmen der Erarbeitung des Gestaltungsplans / der Gestaltungspläne zu den betroffenen Bereichen eine Risikoeinschätzung durch ein Fachbüro erfolgen muss.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung: Gestaltungsplanpflicht «Lengg»

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

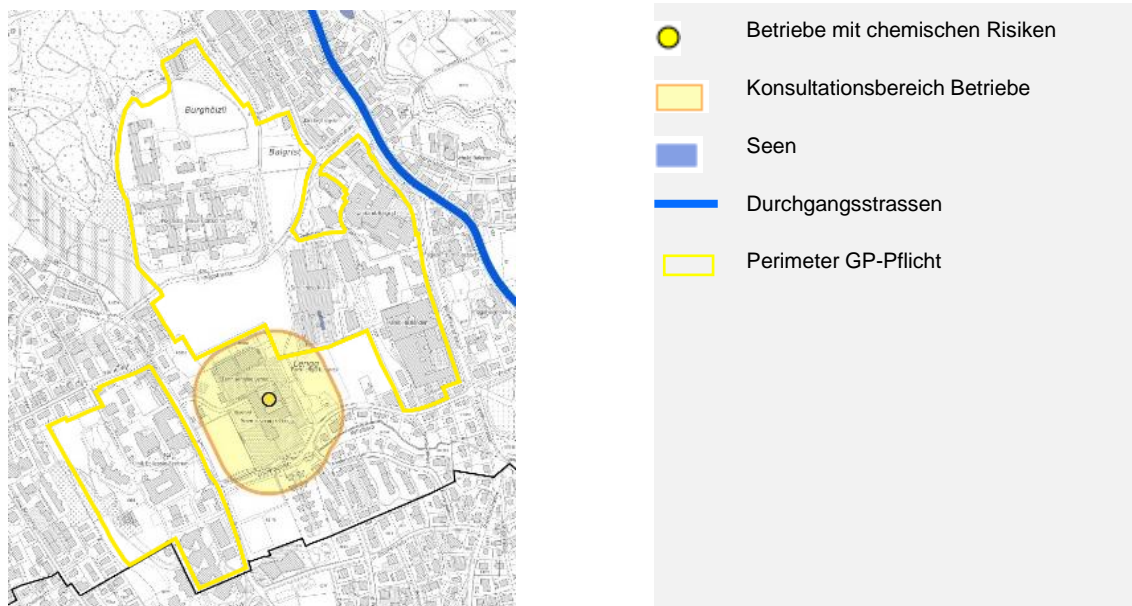


Abbildung 27: Chemierisikokataster (Quelle: GIS-Browser Kanton Zürich, Zugriff 20.06.2022)

5.9.9 Energie

Der Geltungsbereich der vorliegenden Revision liegt im Gebiet des geplanten Energieverbunds Lengg (STRB 1144/2020). Mit dem geplanten Seewasserverbund wird zukünftig eine fossilfreie Wärme- und Kälteversorgung ermöglicht. Im Gestaltungsplan / in den Gestaltungsplänen ist ein Anschluss an das entsprechende Netz zu thematisieren.

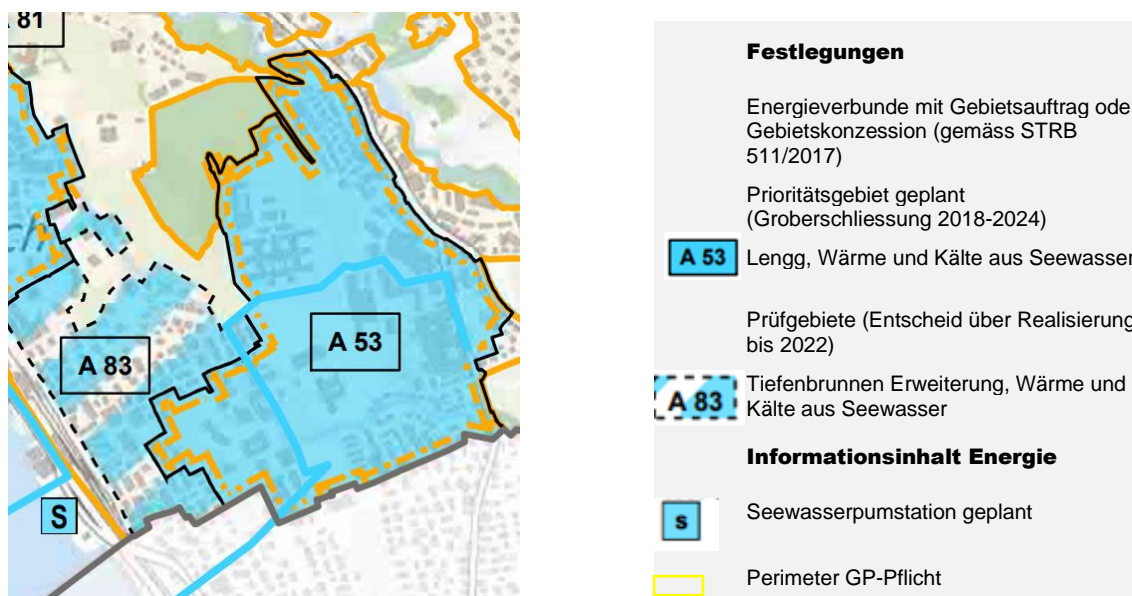


Abbildung 28: Energieplankarte Stadt Zürich, Stand STRB 1542/2022

Die Einführung einer Gestaltungsplanpflicht ermöglicht es, im Rahmen des Gestaltungsplan / der Gestaltungspläne Vorgaben an die Energieversorgung zu definieren.

5.9.10 Nichtionisierende Strahlung (NIS)

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme sieht keine Änderung vor, die einen relevanten Einfluss auf die Nichtionisierende Strahlung haben könnte.

5.9.11 Abfälle

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme hat keinen relevanten Einfluss auf die Entsorgung.

5.9.12 Neobiota

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme sieht keine Änderung vor, die einen Einfluss auf Neobiota haben könnte.

5.9.13 Boden

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme sieht keine Änderung vor, die einen Einfluss auf die Fruchtfolgefleichen haben könnte.

5.9.14 Wald

Der Geltungsbereich der vorliegenden Revision tangiert keinen Wald.

6 Interessensabwägung

Gemäss § 48 Abs. 3 PBG kann mit der Zonenzuweisung für bestimmte Gebiete eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt werden, wenn ein wesentliches öffentliches Interesse, beispielsweise des Ortsbild- und Landschaftsschutzes, des Aussichtsschutzes, des Immissionsschutzes oder an einer differenzierten baulichen Verdichtung, besteht.

Die Ausführungen im vorliegenden Bericht legen ausführlich dar, dass für die Einführung einer Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Lengg wesentliche öffentliche Interessen bestehen bzw. zur grundeigentümergebundenen Umsetzung der übergeordneten Vorgaben, insbesondere des kantonalen Richtplans, die Ausarbeitung von Gestaltungsplänen erforderlich ist.

Folgende öffentliche Interessen werden als wesentlich eingestuft und erfordern bzw. legitimieren die Einführung einer Gestaltungsplanpflicht:

- Gemäss kantonalem Richtplan soll sich der überregional bedeutende Gesundheitsstandort Lengg baulich weiterentwickeln können. So sollen bauliche Entwicklungsmöglichkeiten für die Kliniken über die geltenden Nutzungsordnungen hinaus geschaffen werden, soweit dies aus Sicht Städtebau und Verkehr verträglich ist. Die bauliche Verdichtung mit der entsprechenden Höhenentwicklung soll dabei je nach Lage und Kontext differenziert erfolgen. Insbesondere sind auch verträgliche Übergänge zu den benachbarten Wohnquartieren sowie den offenen Landschaftsräumen sicherzustellen. Der kantonale Richtplan verlangt eine hohe städtebauliche Qualität mit einer hochwertigen Architektur und Freiraumgestaltung. Auch macht er Vorgaben bezüglich Freiraumversorgung und Umwelt. Mit der Ausarbeitung von Gestaltungsplänen wird sichergestellt, dass eine gemäss den richtplanerischen Vorgaben qualitätsvolle und differenzierte bauliche Entwicklung erfolgen kann.
- Das Gebiet Lengg umfasst eine grosse Anzahl an Objekten, die im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder sowie in den kantonalen und kommunalen Inventaren der Denkmalpflege und der Gartendenkmalpflege verzeichnet sind. Des Weiteren tangiert das Gebiet ein kommunales Landschaftsschutzobjekt. Der sorgfältige Umgang mit den denkmalpflegerischen Werten bzw. die Berücksichtigung des Ortsbild- und Landschaftsschutzes bei der vorgesehenen baulichen Entwicklung im Gebiet Lengg nehmen entsprechend einen hohen Stellenwert ein. Sowohl im Vorfeld wie auch bei der Ausarbeitung der Gestaltungspläne muss die erforderliche Auseinandersetzung mit den Schutzwerten auf Stufe Nutzungsplanung erfolgen. Wo nötig sind im Rahmen von Interessensabwägungen sorgfältig abgestützte und gut dokumentierte Entscheide hinsichtlich Erhalt der Schutzobjekte bzw. der baulichen Entwicklung zu treffen.
- Mit der baulichen Entwicklung im Gebiet Lengg wird das Verkehrsaufkommen zunehmen. Damit dieses Verkehrswachstum möglichst begrenzt und somit quartierverträglich gestaltet werden kann, muss gemäss kantonalem Richtplan einerseits das ÖV-Angebot deutlich verbessert werden und andererseits die Fahrtenzahl begrenzt werden. Der durchschnittliche Werktagverkehr wird dabei für die grösseren Institutionen konkret auf 11'600 Fahrten pro Tag festgelegt. Um diese Fahrtenobergrenze zu sichern, sieht der kantonale Richtplan eine Regelung in

Verträgen oder Planungsinstrumenten vor. Aus rechtlicher Sicht kann die Fahrtenbegrenzung nicht zufriedenstellend mittels Vertrag, sondern nur mit einer öffentlich-rechtlichen Planungsmassnahme umgesetzt werden. Mit der Gestaltungsplanpflicht wird sichergestellt, dass die Fahrtenbegrenzung, inkl. den dafür notwendigen Massnahmen (z.B. Mobilitätsmanagementkonzept), in den nachfolgenden Gestaltungsplänen grundeigentümergebunden geregelt werden kann.

7 Verfahren

7.1 Öffentliche Auflage

Die BZO-Teilrevision «Gestaltungsplanpflicht Lengg» wurde gemäss § 7 PBG vom 13. Juli bis zum 12. September 2022 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Die Unterlagen konnten während der Auflage beim Amt für Städtebau der Stadt Zürich, Amtshaus IV, Lindenhofstrasse 19, Zürich, oder im Internet (www.stadt-zuerich.ch/hochbau) eingesehen werden.

Während der Auflage konnte sich die Bevölkerung zur BZO-Teilrevision äussern. Innerhalb der Auflagefrist gingen 9 Einwendungsschreiben ein, davon 7 mit dem gleichen Wortlaut. Die Einwendungen, welche teilweise berücksichtigt wurden, sowie die dazugehörigen Stellungnahmen der Stadt, sind im «Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen» festgehalten. Die Einwendung 9 stammt von den Quartiervereinen Hirslanden und Riesbach. Diese unterstützen die Einführung einer Gestaltungsplanpflicht, nutzen jedoch die öffentliche Auflage, um ihre Anliegen an die Gebietsplanung nochmals darzulegen.

7.2 Kantonale Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf der genannten BZO-Teilrevision dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht.

In der Vorprüfung vom 3. Oktober 2022 hält die Baudirektion fest, dass gemäss § 48 Abs. 3 PBG mit der Zonenzuweisung für bestimmte Gebiete eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt werden kann, wenn ein wesentliches öffentliches Interesse, beispielsweise des Ortsbild- und Landschaftsschutzes, des Aussichtsschutzes oder des Immissionsschutzes besteht. Auch eine differenzierte bauliche Verdichtung könne ein wesentliches öffentliches Interesse darstellen. Mit der Festlegung der Eckwerte der Gebietsplanung Lengg im kantonalen Richtplan sei das wesentliche öffentliche Interesse an einer qualitätsvollen und differenzierten Entwicklung und baulichen Verdichtung gegeben. Mit der Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Lengg können die überkommunalen Richtplanvorgaben zielführend grundeigentümerverbindlich verankert werden. Bezüglich des Areals der Mathilde Escher Stiftung sei besser zu begründen, wieso dieses Areal hinsichtlich der Erfüllung der kantonalen Richtplanvorgabe zur Fahrtenzahl nicht mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt werden soll.

Unter Berücksichtigung der in der Vorprüfung erwähnten Auflage stellt die Baudirektion eine Genehmigung der Teilrevision der Nutzungsplanung «Gestaltungsplanpflicht Lengg» in Aussicht.

Die Auflage aus der kantonalen Vorprüfung wurde erfüllt, indem das Kapitel 3.1 dieses Erläuterungsberichts ergänzt wurde.

7.3 Überarbeitung

Aufgrund der Rückmeldungen aus der öffentlichen Auflage, der kantonalen Vorprüfung und der städtischen Ämtervernehmlassung wurden im Erläuterungsbericht Präzisierungen, Aktualisierungen und redaktionelle Anpassungen vorgenommen.

7.4 Festsetzung Gemeinderat

Die BZO-Teilrevision bedarf der Festsetzung durch den Gemeinderat.

7.5 Weiteres Verfahren

Referendums- und Stimmrechtsbeschwerdefrist

Nachdem der Gemeinderat die Teilrevision festgesetzt hat, wird die Referendumsfrist (60 Tage) und die Frist für den Rekurs in Stimmrechtssachen (5 Tage) angesetzt. Diese beginnen gleichzeitig.

Genehmigung Kanton

Sind die beiden Fristen ungenutzt verstrichen oder ein allfälliges Referendum bzw. ein allfälliges Stimmrechtsrekursverfahren abgeschlossen, verfügt die kantonale Baudirektion die Genehmigung der Teilrevision.

Rekursfrist

Mit Bekanntmachung der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion wird die BZO-Teilrevision während 30 Tagen zum Rekurs aufgelegt.

Inkraftsetzung

Ist die Rekursfrist ungenutzt verstrichen oder sind allfällige Rechtsmittelverfahren abgeschlossen, setzt der Stadtrat die BZO-Teilrevision in Kraft. Der Stadtratsbeschluss betreffend Inkraftsetzung wird während 30 Tagen zum Rekurs aufgelegt. Wird kein Rechtsmittel gegen die Inkraftsetzung ergriffen, erlangt die Vorlage ihre Rechtskraft.

Einführung Gestaltungsplanpflicht Gemeinde Zollikon

Der Perimeter der Gebietsplanung Lengg betrifft auch das Gemeindegebiet von Zollikon. Die Gemeinde Zollikon beabsichtigt ebenfalls eine Gestaltungsplanpflicht einzuführen. Die beiden Verfahren (Gemeinde Zollikon, Stadt Zürich) werden zeitlich unabhängig voneinander durchgeführt.

Stadt Zürich
Hochbaudepartement
Amt für Städtebau (AfS)
Lindenhofstrasse 19
8021 Zürich
T + 41 44 412 11 11
afs@zuerich.ch
stadt-zuerich.ch/hochbau