



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 17. November 2021

GR Nr. 2021/447

Amt für Städtebau, Privater Gestaltungsplan «Areal Careum», Zürich-Fluntern, Kreis 7

1. Zweck der Vorlage

Der vorliegende 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 Infrastrukturanlagen. Zudem wird eine zusätzliche Aufwertung der qualitativ hochwertigen Freiräume gewährleistet.

Mit dieser Weisung beantragt der Stadtrat dem Gemeinderat, dem privaten Gestaltungsplan «Areal Careum» zuzustimmen.

2. Geltungsbereich des Gestaltungsplans

Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans «Areal Careum» umschliesst das gesamte Areal Careum mit den Grundstücken Kat.-Nrn. FL3141 und FL3444 in Zürich-Fluntern (Kreis 7). Das Areal liegt zwischen der Pestalozzi-, Gloria- und Moussonstrasse und umfasst eine Fläche von 12 195 m². Die Stiftung Careum ist alleinige Eigentümerin des Geltungsbereichs.

Das Areal ist heute bereits mit einer Arealüberbauung bebaut. Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans teilt sich auf in die Teilgebiete A und B. Auf dem Teilgebiet A liegen die beiden bestehenden Bildungsbauten C1 und C2, auf dem Teilgebiet B liegen die bestehenden Wohn- und Gewerbehäuser M1, P1 und P2 sowie das Auditorium P3.

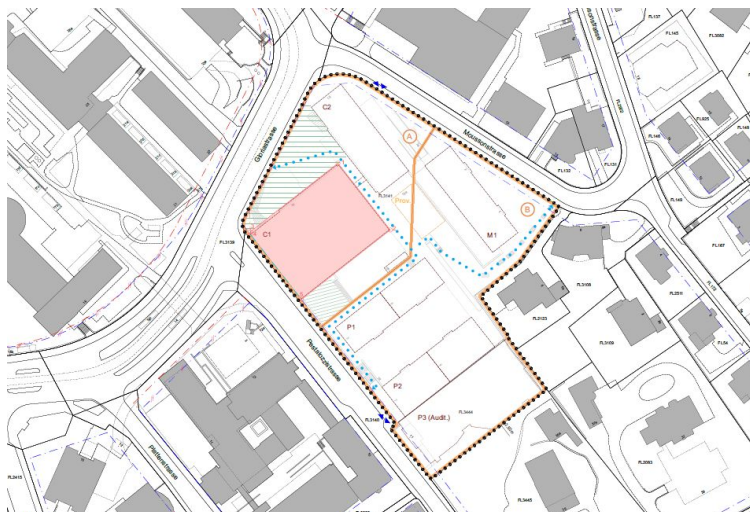


Abb. 1: Gestaltungsplan mit Geltungsbereich (schwarz punktiert), Teilgebiete A und B (gelb-orange) sowie Bau-
feld C1 (rote Fläche)



3. Ausgangslage

Anlass/Hintergrund

Die Stiftung Careum hat die «Förderung von Bildung im Gesundheits- und Sozialwesen» zum Zweck. Entsprechend hat die Stiftung ihr Areal als Campus für die Aus- und Weiterbildung in den Gesundheitsberufen für alle Bildungsstufen positioniert. Schulungsräume, Skillslabs, Bibliothek, Studienarbeitsplätze, Auditorium und Cafeteria werden von den Studierenden aus unterschiedlichen Berufen und Bildungsstufen im Gesundheitswesen nebeneinander und zum Teil miteinander genutzt.

In der Schweiz herrscht im Gesundheitswesen ein genereller Mangel an Fachkräften. Aufgrund verschiedener Massnahmen von Bund und Kanton Zürich haben die Zahlen der Studienanfängerinnen und -anfänger stark zugenommen. Dies hat zu einem starken Ausbau der Bildungsangebote für die Gesundheitsberufe auf dem Careum Campus geführt. Das Careum Bildungszentrum verfügt über einen Leistungsauftrag der Bildungsdirektion des Kantons Zürich. Der Bedarf an Bildungsflächen kann im Bestand aber nicht mehr gedeckt werden.

Mit einer Nachverdichtung des Areals soll nun mittels der Aufstockung des Gebäudes C1 zu einem Hochhaus der zusätzliche Bedarf an Bildungsflächen gedeckt werden.

Das Areal Careum liegt im Hochschulgebiet Zürich-Zentrum HGZZ unmittelbar neben dem Universitätsspital.

Von 2003 bis 2008 wurde die bestehende Arealüberbauung gemäss dem Siegerprojekt GWJ, das aus einem Studienauftrag hervorgegangen war, primär für Bildung und sekundär für Wohnen gemäss Wohnanteilsplan erstellt. Anschliessend wurde die Arealüberbauung zugunsten der Bildung mit untergeordneten Ergänzungsbauten (Studierhof 2013/14, Auditorium 2016, Provisorium 2020) und punktuellen Umnutzungen optimiert.

Richtprojekt

Die bestehende Arealüberbauung weist hohe Nutzerqualitäten in den Gebäuden und im Freiraum auf. Mit einer Nachverdichtung soll die Überbauung qualitativ weiterentwickelt werden. Insgesamt wird eine nachhaltige und quartierverträgliche Weiterentwicklung der Überbauung angestrebt, welche den verschiedenen Entwicklungszielen der Richt- und Nutzungsplanungen für das Hochschulgebiet Zürich-Zentrum nachkommt.

Für eine mögliche Erweiterung der Bildungsflächen hat das Büro Bhend & Schlauri Architekten in einer Studie mehrere Aufstockungsvarianten ausgearbeitet, welche dem Baukollegium im Juli 2019 unterbreitet wurden. Aufgrund der Empfehlung des Baukollegiums hat das Büro die Variante einer vollflächigen, viergeschossigen Aufstockung des Gebäudes C1 an der Gloriosastrasse weiterverfolgt und zu einem Richtprojekt ausgearbeitet.

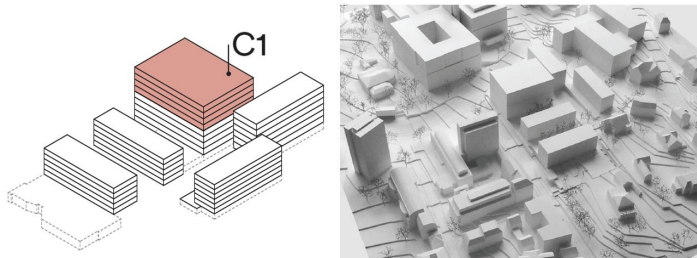


Abb. 2: Aufstockung Hauptgebäude C1, Isometrie mit Darstellung der Geschosshöhe und Modellansicht

Mit der Aufstockung des Gebäudes C1 wird das Ordnungsprinzip des Areals respektiert und konsistent weitergedacht. Das Gebäude C1 wird als klarer Solitär ausgezeichnet, der mit seiner Stellung und Proportion im Kontext des geplanten Neubaus des Universitätsspitals gut korrespondiert. Gemäss Baukollegium wird der ortsbauliche Gewinn erreicht, indem die Chance genutzt wird, den Vorplatz zusammen mit den Erdgeschoss-Nutzungen neu zu gestalten und in ihrer Öffentlichkeit zu stärken.

4. Planungsrechtliche Situation

Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan weist das Areal Careum einem Zentrumsgebiet zu. Die für den Gestaltungsplan massgebenden Grundsätze und Vorgaben sind in der kantonalen Gebietssplanung «Hochschulgebiet Zürich-Zentrum» enthalten, unter anderem eine maximale Bauhöhe von 512 m ü. M. für Neubauten. Ausserdem sollen die verkehrliche Erschliessung, städtebauliche Verträglichkeit, hohe Aufenthaltsqualität, ein sorgfältiger Umgang mit Denkmalschutzobjekten, eine Einbindung und hohe Durchlässigkeit in das umliegende Quartier gewährleisten und das Hochschulgebiet zu einem lebendigen und attraktiven Stadtteil werden. Im Perimeter haben bauliche Entwicklungsbedürfnisse für Bildung, Forschung, Gesundheit und Kultur Priorität gegenüber anderen Nutzungen.

Regionaler Richtplan

In der Richtplankarte zu Siedlung und Landschaft wird das Areal Careum als Teil des Hochschulgebiets und als Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen dargestellt. Gemäss Strategie für die Siedlungsentwicklung sollen in diesem Gebiet zusätzliche Verdichtungspotenziale identifiziert und ermöglicht werden. Ziel ist, die Bildungs- und Gesundheitsstandorte in der Stadt zu halten und weiterentwickeln zu können.

Im regionalen Verkehrsrichtplan ist die Gloriosastrasse als bestehende regionale Verbindungsstrasse (Motorisierter Individualverkehr, MIV), Tramlinie (Öffentlicher Verkehr, ÖV) und Radweg (Langsamverkehr, LV) ausgewiesen. Zudem wird im Kapitel Verkehr die geplante Umgestaltung der Rämistrasse erwähnt.

Kommunaler Richtplan

Der Entwurf des erstmalig erarbeiteten kommunalen Richtplans Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen lag 2018 zur Mitwirkung öffentlich auf. Mit Weisung GR Nr. 2019/437 wurde er nach Überarbeitung dem Gemeinderat zur Beratung überwiesen. Dieser hat mit Beschluss Nr. 3812 vom 10. April 2021 den kommunalen Richtplan festgesetzt. Gegen den Gemeinderatsbeschluss wurde das Parlamentsreferendum ergriffen.



4/9

Das Hochschulgebiet Zürich-Zentrum wird im kommunalen Richtplan als bestehende kantonale Gebietsplanung ausgewiesen. Die Rämistrasse wird als Quartierzentrum (Nr. 36, Abschnitt Rämistrasse / Hochschulen / Kantonsspital) mit den Entwicklungszielen «Quartierbezogene Nutzungen (insbesondere Erdgeschossnutzungen) erhalten und fördern» sowie «Private Aussenräume und öffentlichen Raum abstimmen und funktionsfähig gestalten» aufgeführt.

Die Planung hat gemäss den Zielen die Wärmeversorgung mit erneuerbaren Energien, sommerlichem Wärmeschutz, ohne Belastung des Lokalklimas und mit Solarstromproduktion zu erfolgen.

Bau- und Zonenordnung (BZO, AS 700.100)

Das Areal Careum ist der Zone für öffentliche Bauten Oe5 (Empfindlichkeitsstufe, ES II) sowie den Wohnzonen W5 (20 Prozent Wohnanteil; ES III) und W5 (40 Prozent Wohnanteil; ES III) zugewiesen. Das Gebiet liegt zudem im Hochhausgebiet III mit einer maximalen Gesamthöhe von 40 m respektive einer maximalen Höhenkote von 512 m ü. M. gemäss Art. 9 Abs. 3 BZO.

Mit einer gesamten Arealfläche von 12 195 m² ist auf dem Careum Campus eine Arealüberbauung nach Art. 8 Abs. 2 BZO zulässig. Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans «Areal Careum» umfasst eine bestehende Überbauung, die als Arealüberbauung bewilligt wurde. Die bestehende Arealüberbauung schöpft die zulässige Ausnutzung nicht aus. Das Mass der Ausnutzung wird mit dem Gestaltungsplan gegenüber der Ausnutzung einer Arealüberbauung gemäss Grundordnung nicht erhöht.

Hochschulgebiet Zürich-Zentrum (HGZZ) – Weissbuch

Die im Rahmen der Gebietsentwicklung Hochschulgebiet Zürich-Zentrum (HGZZ) gewonnenen Erkenntnisse wurden 2018 in einem Weissbuch festgehalten. Dieses versteht sich als Regelwerk und Handlungsempfehlung zur Qualitätssicherung. Das Stadtraumkonzept bildet das Kernstück des Weissbuchs und hat die Weiterentwicklung des Hochschulgebiets als integraler Bestandteil der Stadt zum Ziel.

Die wichtigsten, das Areal Careum betreffenden Inhalte des Weissbuchs sind die Umgestaltung der Gloriosastrasse zur «Gloriakaskade» (Vorplatz / Haupteingang Careum Campus wird Teil der «Vorzone Gloriakaskade»), die Verschiebung der Tramhaltestelle «Platte» direkt vor den Haupteingang des Careum Campus sowie ein künftiger Haupteingang des Universitätsspitals Zürich (USZ) versetzt gegenüber dem Haupteingang des Careums. Für den Freiraum respektive die Vorzonen und insbesondere für den Vorplatz des Areals Careum werden die Verknüpfung von Innen- und Aussenraum und eine gemeinsame Prägung über Topografie und Solitäräume vorgegeben.

Die vorgesehene Aufstockung zu einem Hochhaus und die Vorplatzaufwertung auf dem Areal Careum schaffen im Dialog mit dem geplanten neuen Haupteingang des Universitätsspitals eine bessere stadträumliche Fassung der Tramhaltestelle und erfüllt damit die Zielsetzung des Weissbuchs.

Planungsrechtliches Vorgehen

Mit der geplanten Aufstockung überschreitet das Gebäude im Baufeld C1 längs der Pestalozzistrasse die kantonale Gebäudehöhe aufgrund der rechtskräftigen und geplanten



5/9

Verkehrsbaulinien (§ 279 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz [PBG], LS 700.1). Um die Verkehrsbaulinie in diesem Bereich zu suspendieren, ist ein privater Gestaltungsplan erforderlich.

Weil das betreffende Gebiet bereits weitgehend überbaut ist und die Umstände keine umfassende Regelung erfordern, beschränken sich die Inhalte des vorliegenden Gestaltungsplans aufgrund von § 83 Abs. 4 PBG auf einzelne Anordnungen.

5. Mehrwertausgleich

Die gemäss Gestaltungsplan «Areal Careum» zulässige Geschossfläche überschreitet die gemäss BZO zulässige Ausnützung nicht. Mit der Planungsmassnahme entsteht nach den Vorschriften des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG, LS 700.9) also kein Mehrwert, der eine Abgabepflicht auslöst. Deshalb wird keine Mehrwertabgabe erhoben.

6. Wichtigste Festlegungen des Gestaltungsplans

Allgemeine Bestimmungen (Art. 1–4)

Der private Gestaltungsplan «Areal Careum» setzt sich aus den Gestaltungsplanvorschriften und dem zugehörigen Plan im Massstab 1:500 zusammen (Art. 2). Er 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 (Art. 1).

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans ist in das Teilgebiet A mit Baufeld C1 und das Teilgebiet B gliedert (Art. 3).

Soweit die Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Zürich mit Änderungen bis 28. August 2019 sowie die Baubegriffe des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Zürich vom 7. September 1975 in der Fassung bis zum 28. Februar 2017 samt zugehöriger Verordnungen. Die Wirkung der Verkehrsbaulinie für das Baufeld C1 entlang der Pestalozzistrasse ist während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans bezüglich Gebäudehöhe suspendiert (Art. 4).

Bau- und Nutzungsvorschriften (Art. 5–7)

In Art. 5 werden die anrechenbaren Geschossflächen in Voll-, Dach- und Untergeschossen sowie ein möglicher Ausnützungstransfer zwischen den Teilgebieten definiert. Im Teilgebiet A sind insgesamt 12 746 m² anrechenbare Geschossfläche (davon maximal 10 910 m² in Voll- und Dachgeschossen) und im Teilgebiet B insgesamt 14 520 m² (davon maximal 14 052 m² in Voll- und Dachgeschossen) realisierbar. Zudem ist eine Ausnützungsübertragung von bis zu maximal 5207 m² anrechenbare Geschossfläche in Voll-, Dach- und Untergeschossen vom Teilgebiet B ins Teilgebiet A sowie in den Untergeschossen vom Teilgebiet A ins Teilgebiet B möglich.

Art. 6 legt für das Teilgebiet B gesamthaft einen Wohnanteil von mindestens 5748 m² und maximal 7707 m² anrechenbarer Geschossfläche fest.



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. Es darf auf die Grenze des Baufelds C1 gebaut werden. Für den Nachweis des dreistündigen Schattenwurfs wird ein Vergleichsprojekt festgelegt. Dieses hat eine maximale Gebäudehöhe von 25 m ab dem gewachsenen Boden und eine Firsthöhe von 7 m einzuhalten (Art. 7).

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.

Freiraum und Begrünung (Art. 9–11)

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. Die im Plan gekennzeichnete Terrasse C1 ist mit der Realisierung der Aufstockung im Baufeld C1 hinsichtlich ihrer Aufenthaltsqualität aufzuwerten und zu begrünen (Art. 9). Im Weiteren ist die Versiegelung der Flächen auf das notwendige Minimum zu beschränken (Art. 10).

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. Sein direkter Bezug zur geplanten Tramhaltestelle «Platte» ist zu gewährleisten. Durch Bepflanzungs- und/oder berankte Elemente ist eine ausreichende Beschattung des Vorplatzes sicherzustellen. Der Anteil an nicht versiegelten Flächen muss im Vorplatz-Bereich mindestens 25 Prozent betragen (Art. 11).

Erschliessung und Parkierung (Art. 12–15)

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. Unter Vorbehalt einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse haben ober- und unterirdische Gebäude im Geltungsbereich keinen Wegabstand einzuhalten (Art. 12).

Die Anzahl der Abstellplätze für Personenwagen und Motorräder richtet sich nach der Verordnung über private Fahrzeugabstellplätze (PPV, AS 741.500). In Abweichung dazu wird die Anzahl der minimal erforderlichen Abstellplätze auf 40 Prozent und der maximal zulässigen Abstellplätze für Personenwagen auf 55 Prozent des Normalbedarfs festgesetzt. Für Personenwagen beträgt die maximal zulässige Anzahl 115 Abstellplätze (Art. 13).

Alle Abstellplätze für Personenwagen, mit Ausnahme von maximal drei oberirdischen Kunden- und Besucherparkplätzen, sind unterirdisch oder im Gebäude anzuordnen. Die Abstellplätze für Personenwagen von Bewohnerinnen und Bewohnern sind von den übrigen Abstellplätzen betrieblich zu trennen (Art. 14).



Art. 15 verlangt die lenkungswirksame und gebührenpflichtige Bewirtschaftung sämtlicher Abstellplätze für Personenwagen von der ersten Minute an.

Umwelt (Art. 16–17)

Mit Art. 16 sind Bauten, Anlagen und Umschwung im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich i. S. v. Art. 15 Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV, SR 451.1) zu optimieren.

Für alle Neubauten im Geltungsbereich wird die Unterschreitung der Anforderungen der Wärmedämmvorschriften der Baudirektion (Abschnitt II. Teil 1, Ausgabe 2009) um mindestens 30 Prozent vorgeschrieben. Alternativ müssen sie den Grenzwert für den gewichteten Endenergiebedarf für Raumwärme, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung des Minergie-P Standards (Ausgabe 2017) einhalten. (Art. 17 auch betreffend die nachfolgenden Energievorgaben).

Umbauten müssen die Anforderungen der kantonalen Wärmedämmvorschriften für Neubauten einhalten oder mindestens dem Grenzwert für den gewichteten Endenergiebedarf für Raumwärme, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung des Minergie-Standards für Umbauten entsprechen.

Der Nachweis zur Erfüllung der überobligatorischen Anforderungen kann statt für einzelne Neubauten auch für mehrere Neubauten gemeinsam erfolgen, wenn mehrere Neubauten gleichzeitig bewilligt werden oder wenn die Anforderungen bei vorgängig bewilligten Neubauten im Sinne einer Vorleistung unterschritten wurden. Die Erfüllung der Anforderungen über die Summe der in Betracht gezogenen Neubauten ist mit einer fachgerechten Berechnung des gewichteten Energiebedarfs zu erbringen

Zudem wird vorgeschrieben, dass die Wärmeversorgung für Raumheizung und Warmwasser über das öffentliche Fernwärmenetz erfolgt, soweit der Wärmebedarf nicht durch gebäude- oder arealinterne Abwärmenutzung gedeckt werden kann.

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.

7. Öffentliches Mitwirkungsverfahren

Der Gestaltungsplan «Areal Careum» wurde gemäss § 7 PBG vom 21. April 2021 bis und mit 22. Juni 2021 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Es sind vier Einwendungen zu insgesamt vier Themenbereichen eingegangen.

8. Vorprüfung durch die kantonalen Behörden

Gleichzeitig mit dem öffentlichen Mitwirkungsverfahren erfolgte die kantonale Vorprüfung. Im Rahmen des Vorprüfungsberichts vom 19. August 2021 wird ausführlich zum vorliegenden Gestaltungsplan Stellung genommen. Die Anforderungen von § 83 Abs. 4 PBG seien eingehalten, weshalb sich der Gestaltungsplan auf die Festlegung einzelner Anordnungen beschränken könne. Die Vorgaben der übergeordneten Richtplanung würden berücksichtigt und die darin festgelegten Ziele zielführend umgesetzt.



Die Aufstockung des bestehenden Hauptgebäudes um vier Vollgeschosse und die damit zugelassene Höhenkote für die maximale Gesamthöhe von 488 m ü. M. vermöge städtebaulich zu überzeugen. Durch die mit den Bestimmungen festgelegten maximal zulässigen anrechenbaren Geschossflächen bleibe die mit dem Gestaltungsplan zugelassene Ausnutzung innerhalb der Möglichkeiten der Regelbauweise. Während im Teilgebiet A keine Wohnnutzungen zugelassen seien, würden im Teilgebiet B die bestehenden Geschossflächen für Wohnnutzungen noch um knapp 2000 m² erweitert. Die qualitativen Bestimmungen für den Aussenraum (Begrünungsvorschrift, Bepflanzung, Minimierung der Versiegelung) würden sehr begrüsst.

Insgesamt liege eine sorgfältig ausgearbeitete Planung vor, die einen qualitativen Mehrwert für das Hochschulgebiet zu leisten vermöge. Im Rahmen der Vorprüfung haben die kantonalen Behörden zur ausgearbeiteten Planung keine Anträge gestellt und keine Empfehlungen abgegeben. Der vorliegende Gestaltungsplan wird als rechtmässig, zweckmässig und angemessen und somit als genehmigungsfähig eingestuft.

9. Regulierungsfolgeabschätzung

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:

Der vorliegende Gestaltungsplan 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.

10. Schlussbemerkung

Gesamthaft kann festgehalten werden, dass der private Gestaltungsplan «Areal Careum» den übergeordneten Planungsvorgaben entspricht und die massgeblichen öffentlichen Interessen, insbesondere auch jene des ISOS, berücksichtigt. Mit dem Gestaltungsplan wird die Voraussetzung für die qualitätsvolle und zeitgemässe Weiterentwicklung des Areals Careum für die Einrichtungen für Bildung und Gesundheit geschaffen. Mit dem Vorhaben wird ein ortsbaulicher Gewinn erreicht, indem die Chance genutzt wird, den Vorplatz zusammen mit den Erdgeschossnutzungen neu zu gestalten und in ihrer Öffentlichkeit zu stärken. Darüber hinaus korrespondieren die Stellung und Proportion des weiterentwickelten Careum Campus gut mit dem geplanten Neubau des Unispitals und dem Stadtraum. Der öffentliche Raum wird aufgewertet und das Hochschulgebiet Zürich-Zentrum HGZZ durch das Vorhaben gestärkt.



9/9

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Dem privaten Gestaltungsplan «Areal Careum», bestehend aus Gestaltungsplanvorschriften und Plan Mst. 1:500 (beide Beilagen datiert vom 12. Oktober 2021), wird zugestimmt.**
- 2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen am privaten Gestaltungsplan «Areal Careum» 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 der nicht berücksichtigten Einwendungen (Beilage, datiert vom 3. November 2021) wird zustimmend Kenntnis genommen.**
- 4. Der Stadtrat setzt den privaten Gestaltungsplan «Areal Careum» nach Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.**

Unter Ausschluss des Referendums:

- 5. Vom Bericht gemäss Art. 47 RPV (Beilage, datiert vom 12. Oktober 2021) wird Kenntnis genommen.**

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats


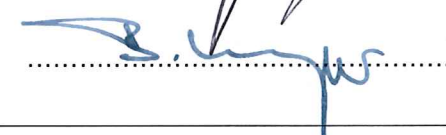
Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Die Stadtschreiberin
Dr. Claudia Cuche-Curti

Privater Gestaltungsplan «Areal Careum»

Zürich-Fluntern, Kanton Zürich

Vorschriften

Die Grundeigentümerin Stiftung Careum (Kat. Nr. FL3141, FL3444)	
	Ort, Datum <u>ZH 18.10.21</u>
	
Vom Gemeinderat zugestimmt mit GRB Nr. vom	
Im Namen des Gemeinderats	
Die Präsidentin / Der Präsident:	
Die Sekretärin / Der Sekretär:	
Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. vom	
Für die Baudirektion	
In Kraft gesetzt mit STRB Nr. vom auf den	

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

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

vom [...]

*Der Gemeinderat,*gestützt auf Art. 41 lit. k GO¹ und nach Einsichtnahme in die Weisung des Stadtrats vom [...]²,*beschliesst:***A. Allgemeine Bestimmungen**

Zweck

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.

Bestandteile und Geltungsbereich

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

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.

Teilgebiete

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

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

Geltendes Recht

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 (PBG⁵) des Kantons Zürich vom 7. September 1975 in der Fassung bis zum 28. Februar 2017 samt zugehöriger Verordnungen.

¹ AS 101.100

² STRB Nr. [...] vom [Datum - Monat ausschreiben].

³ vom 7. September 1975, LS 700.1.

⁴ vom 23. Oktober 1991, AS 700.100.

⁵ vom 7. September 1975, LS 700.1.



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

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.

Ausnützung

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 5 207 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.

Art. 6 Im Teilgebiet B beträgt der Wohnanteil gesamthaft mindestens 5 748 m² und maximal 7 707 m² anrechenbare Geschossfläche.

Wohnanteil

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.

Baufeld C1

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

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.

D. Freiraum und Begrünung

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.

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

Versiegelung

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

Öffentlich nutzbarer Vorplatz

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.

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

Fusswege

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.

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



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.

Abstellplätze für Personenwagen und Motorräder, Anzahl

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.

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

Abstellplätze für Personenwagen, Anordnung

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

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

Abstellplätze für Personenwagen, Gebührenpflicht

F. Umwelt

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.

Ökologischer Ausgleich

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-Eco⁹, Ausgabe 2018, einzuhalten.

Energie

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.

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 Umbauten, Ausgabe 2017⁹, 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

Inkrafttreten

Art. 18 Der Stadtrat setzt diesen Gestaltungsplan nach Rechtskraft der Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft¹⁰.

¹⁰ Genehmigt durch die Baudirektion des Kantons Zürich am ...; Inkraftsetzung auf den ... (STRB Nr. ...).

Privater Gestaltungsplan «Areal Careum»

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

[Signature]

Ort, Datum *ZH 18.10.21*

Vom Gemeinderat zugestimmt mit GRB Nr. vom

Im Namen des Gemeinderats
Die Präsidentin / Der Präsident:

Die Sekretärin / Der Sekretär:

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. vom

Für die Baudirektion:

In Kraft gesetzt mit STRB Nr. vom auf den

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

Festlegungen

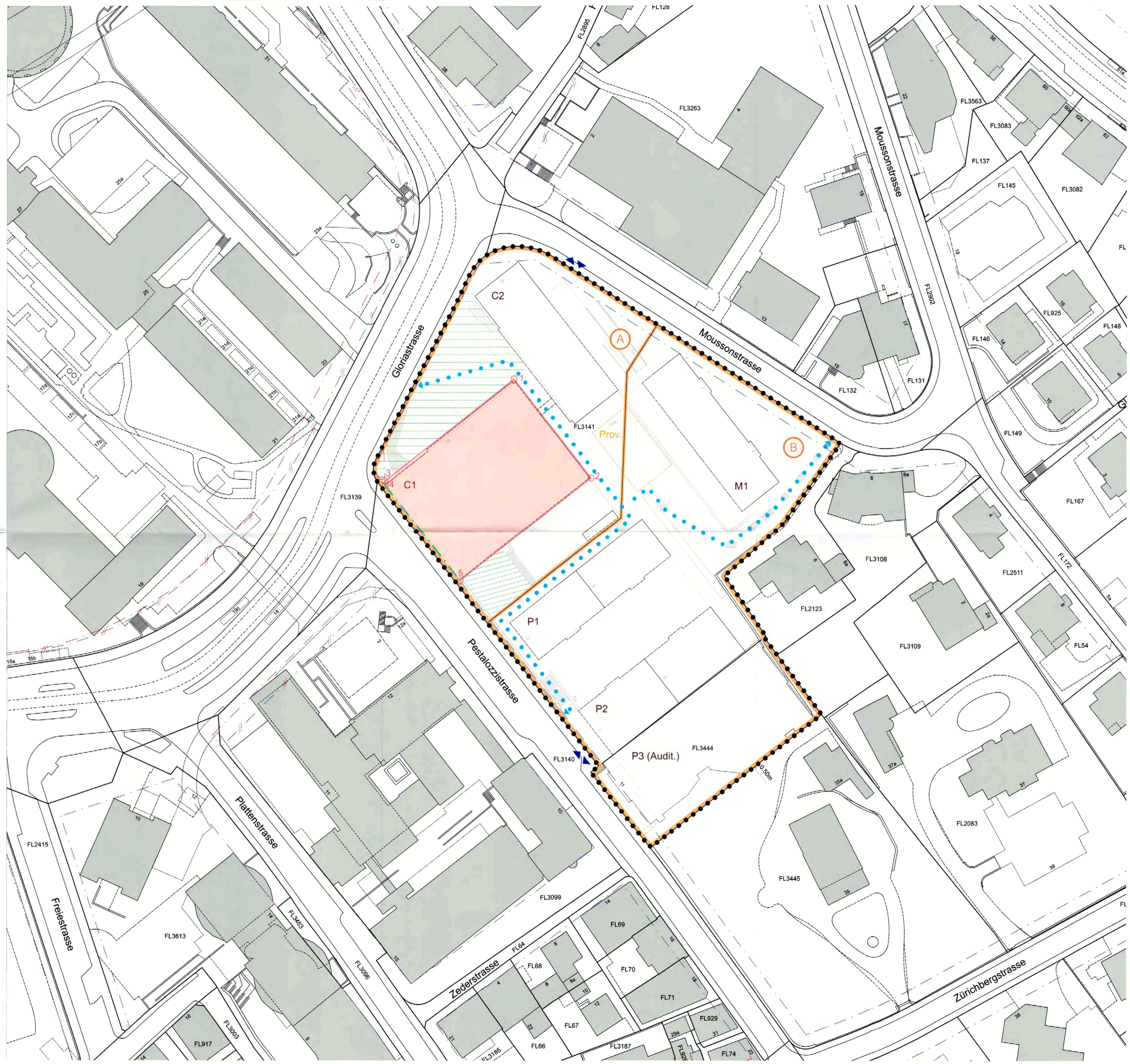
- Geltungsbereich Art. 2
- ▭ Teilgebiete Art. 3
- — Verkehrsbaulinien-Abschnitt ohne Bemessung der Gebäudehöhe Art. 4
- ▭ Baufeld C1 Art. 7
- ▨ Terrasse C1 (Lage schematisch) Art. 9
- ▨ Vorplatz-Bereich (Lage schematisch) Art. 11
- öffentlich nutzbare Fusswege (Lage schematisch) Art. 12

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



Beilage 3 zu GR Nr. 2021/447

Zürich – Fluntern Privater Gestaltungsplan «Areal Careum»

Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 RPV

12. Oktober 2021





IMPRESSUM

Datum Planungsbericht

12. Oktober 2021 (Fassung V2.0)

AuftraggeberIn

Stiftung Careum

vertreten durch:

Bernhard Lauper, Mitglied des Stiftungsrates

Auftragnehmerin

Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich

Bearbeitung:

Urs Meier, dipl. Arch. ETH/SIA, Planer FSU REG A

Tinus Trottmann, BSc FHO in Raumplanung

Titelbild

Abb. links: Richtprojekt, Visualisierung (Bhend & Schlauri Architekten, Stand 08.12.2020)

Abb. rechts: Gestaltungsplan, Plan (Planpartner, beiliegend)

(Ablage Bilder: 29615_05A_210115_PlaBer_Bilder)

INHALT

1	Einleitung	5
1.1	Rechtsgrundlage	5
1.2	Verfahren	5
1.2.1	Verfahrensablauf / Terminplan	6
1.3	Massgebliche Dokumente	7
2	Ausgangslage	8
2.1	Anlass und Zielsetzung	8
2.2	Raumbedarf Careum	8
2.3	Bestand / Ist-Zustand	9
2.4	Projektgeschichte / Handlungsbedarf	12
3	Vorhaben / Richtprojekt	13
3.1	Vorgeschichte Richtprojekt	13
3.2	Voraussetzungen	13
3.3	Städtebau	13
3.3.1	Leitgedanke	13
3.3.2	Richtprojekt	14
3.3.3	Projektbestandteile	15
3.3.4	Städtebauliche Ausgestaltung / Umsetzung	16
3.4	Freiraum	17
3.4.1	Übergeordnete Freiräume	17
3.4.2	Freiraumbereiche	17
3.5	Verkehr	21
3.5.1	Erschliessung	21
3.5.2	Parkierung	22
4	Grundlagen und Rahmenbedingungen	23
4.1	Sachpläne, Konzepte und Inventare des Bundes	23
4.1.1	Sachpläne und Konzepte	23
4.1.2	Bundesinventar Schützenswerter Ortsbilder ISOS	23
4.2	Richtplanung	25
4.2.1	Kantonaler Richtplan	25
4.2.2	Regionaler Richtplan	27
4.2.3	Kommunaler Richtplan	28
4.3	Nutzungsplanung	30
4.3.1	Bau- und Zonenordnung BZO der Stadt Zürich	30
4.3.2	Gestaltungspläne in der Umgebung	32
4.3.3	Denkmalschutz	32
4.4	Gebietsplanung HGZZ	33
4.5	Eigentumsverhältnisse und Grundbucheinträge	36
4.6	Weitere Grundlagen	37
4.6.1	Räumliche Entwicklungsstrategie RES Stadt Zürich	37
4.6.2	Zürich 2040	37
4.6.3	Helikopterrouten USZ	37

5	Gestaltungsplan	38
5.1	Allgemeines	38
5.2	Ziel des Gestaltungsplans	38
5.3	Planaufbau	39
5.4	Vorschriften – Festlegungen im Detail	40
5.4.1	Aufbau der Vorschriften	40
5.4.2	A. Allgemeine Bestimmungen	41
5.4.3	B. Bau- und Nutzungsvorschriften	42
5.4.4	C. Lokalklima	46
5.4.5	D. Freiraum und Begrünung	46
5.4.6	E. Erschliessung und Parkierung	48
5.4.7	F. Umwelt	49
5.4.8	G. Schlussbestimmungen	51
5.5	Vergleich Regelbauweise (Arealüberbauung) mit Bauweise gemäss Gestaltungsplanvorgaben	52
5.5.1	Gewachsener Boden	55
6	Auswirkungen	56
6.1	Umwelt	56
6.1.1	Ausgangslage	56
6.1.2	Lärmschutz	56
6.1.3	Nachweis der Begrünung und Durchgrünung	57
6.1.4	Lokalklima	58
6.1.5	Ökologischer Ausgleich	60
6.1.6	Abfälle	60
6.1.7	Entwässerung, Hochwasserschutz	60
6.1.8	Nichtionisierende Strahlung (NIS)	61
6.1.9	Störfall, Altlasten, Grundwasser	61
6.2	Ökologische Nachhaltigkeit und Gebäudetechnik	62
6.2.1	Energiestandards	62
6.2.2	Energieversorgung	62
7	Übereinstimmungen mit übergeordneten Planungen	63
7.1	Schlussfolgerungen	66
8	Öffentliche Auflage und Vorprüfung	67
A	Anhang	68
A1	Abkürzungen	
A2	Konzept Architektur und Städtebau	
A3	Syntheseplan Entwurf Freiraum	
A4	Flächennachweisplan «Areal Careum»	
A5	Schattennachweis 3-Stunden-Schattenplan	
B	Beilagen	70
B1	Bericht Freiraumkonzept	
B2	Verkehrsgutachten	
B3	Lärmberechnungen	

1 EINLEITUNG

1.1 Rechtsgrundlage

Bericht über die Planung Gestaltungspläne sind ein Instrument der Nutzungsplanung. Gemäss Art. 47 der Verordnung über die Raumplanung des Bundes vom 28. Juni 2000 (RPV) hat die Behörde, welche Nutzungspläne erlässt, der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht über die Planung zu erstatten. Es ist auszuführen, wie der Gestaltungsplan die raumplanerischen Ziele und Grundsätze, die Anregungen aus der Bevölkerung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes und den Richtplan berücksichtigen sowie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts (insbesondere Umweltschutzgesetzgebung) Rechnung tragen.

Weil das betreffende Gebiet bereits weitgehend überbaut ist und die Umstände keine umfassende Regelung erfordern, beschränken sich die Inhalte des vorliegenden Gestaltungsplans auf einzelne Anordnungen im Sinne von § 83 Abs. 4 PBG¹.

1.2 Verfahren

Bearbeitungsstand Der Gestaltungsplan (GP) liegt als Fassung für die öffentliche Auflage vor.

Stand Richtprojekt Der Careum Campus wurde 2003-08 für Bildung und Wohnen erstellt. Seither wurden kleinere Erweiterungsbauten realisiert, punktuell wurden bestehende Bauten umgenutzt. Parallel zur Erarbeitung des Gestaltungsplans (GP) wurde ein Richtprojekt insbesondere für die Aufstockung des Hauptgebäudes entwickelt. Das Richtprojekt ist Grundlage für den Gestaltungsplan.

Festsetzung und Genehmigung Der private Gestaltungsplan bedarf der Zustimmung des Gemeinderats und muss durch die kantonale Baudirektion genehmigt werden. Der Beschluss des Gemeinderats untersteht dem fakultativen Referendum.

¹ Planungs- und Baugesetz, PBG in der Fassung bis zum 28. Februar 2017: LS 700.1

1.2.1 Verfahrensablauf / Terminplan

Im nachfolgenden Terminplan wird der Ablauf des Verfahrens dargestellt.

Arbeitsschritte	Terminplan
Entwurf GP	
Vorentwurf GP	September 2019 – Januar 2020
Entwurf GP	April 2020 – Oktober 2021
Vorvernehmlassung	November 2020 – Dezember 2020
Überarbeitung	Dezember 2020 – Januar 2021
Öffentliche Auflage	
Vorbereitung der Öffentlichen Auflage	Januar 2021 – März 2021
Öffentliche Auflage (60 Tage)	April 2021 – Juni 2021
Kantonale Vorprüfung (3 Monate)	April 2021 – August 2021
Ämtervernehmlassung	April 2021 – September 2021
Überarbeitung	
Überarbeitung GP	September 2021 – Oktober 2021
Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen	August 2021 – Oktober 2021
Behandlung Stadtrat und Gemeinderat	
Weisung (Antrag Stadtrat an Gemeinderat)	ca. 2 Monate
Behandlung in gemeinderätlicher Kommission	ca. 5 Monate
Zustimmung Gemeinderat	ca. 1 Monat
Publikationen und Rechtskraft	
Publikation (Frist für Referendum und Stimmrechtsrekurs)	5 Tage Frist für Stimmrechtsrekurs 65 Tage (60 Tage Referendumsfrist)
Verfügung Kanton (Genehmigung)	ca. 3 Monate
Rekursfrist (Publikation Gemeinderatsbeschluss und Genehmigung)	30 Tage
Stadtratsbeschluss Inkraftsetzung	ca. 1 Monat
Publikation (Rekursfrist Inkraftsetzung)	ca. 45 Tage (30 Tage Rekursfrist)
Inkraftsetzung	ca. 1 Monat / ca. Mitte 2023

Tab. 1 Verfahrensablauf

1.3 Massgebliche Dokumente

Elemente Gestaltungsplan	<p>Für das geplante Vorhaben wurden auf Stufe Gestaltungsplan (GP) folgende Dokumente erstellt:</p> <ul style="list-style-type: none">• GP-Vorschriften: In den Vorschriften sind die massgebenden Bestimmungen / Festlegungen enthalten.• GP-Plan 1:500: Der Plan zeigt einerseits die örtliche Lage der verschiedenen Festlegungen sowie andererseits orientierende Planinhalte auf.• Erläuterungsbericht: Die Vorschriften werden im vorliegenden Planungsbericht unter Kapitel 5 erläutert. Weiter beschreibt der Planungsbericht das Vorhaben und dessen Übereinstimmung mit den übergeordneten Planfestlegungen.
Richtprojekt	<p>Das Richtprojekt, welches sich aus dem «Konzept Architektur und Städtebau» (dat. 27.09.2021, Bhend & Schlauri Architekten, siehe Anhang A2) und dem «Syntheseplan Entwurf Freiraum» (dat. 11.02.2021, Studio Vulkan Landschaftsarchitektur, siehe Anhang A3) zusammensetzt, ist dem vorliegenden Planungsbericht angehängt.</p>
Beilagen	<p>Das Richtprojekt wird ergänzt durch folgende Beilagen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Bericht Freiraumkonzept (dat. 11.02.2021, Studio Vulkan Landschaftsarchitektur, siehe Beilage B1).• Verkehrsgutachten (dat. 17.02.2021, TEAMverkehr Zug AG, siehe Beilage B2).• Lärmberechnungen (dat. 18.12.2020, Ingenieurbüro Andreas Suter, siehe Beilage B3). <p>Im vorliegenden Planungsbericht wird auf diese separaten Beilagen verwiesen.</p>
keine UVP-Pflicht	<p>Für das geplante Vorhaben ist kein Umweltverträglichkeitsbericht erforderlich, weil die Schwellenwerte gemäss UVPV deutlich unterschritten sind.</p>
kein planungsbedingter Mehrwert	<p>Weil die Gestaltungsplanvorschriften innerhalb der zulässigen Ausnützung und Nutzweise einer Arealüberbauung gemäss Grundordnung liegen, resultiert kein planungsbedingter Mehrwert.</p>

2 AUSGANGSLAGE

2.1 Anlass und Zielsetzung

Anlass und Zielsetzung Auf dem Careum-Areal soll das Hauptgebäude Gloriestrasse 16 aufgestockt werden, für die Schaffung zusätzlicher Räumlichkeiten für Bildung. Weil diese Hochhausaufstockung längs der Pestalozzistrasse die kantonale Gebäudehöhe aufgrund der rechtskräftigen und geplanten Verkehrsbaulinien nach § 279 Abs. 2 PBG überschreitet, ist ein privater Gestaltungsplan erforderlich.

2.2 Raumbedarf Careum

Strategie Careum Campus Careum hat zum Stiftungszweck die «Förderung von Bildung im Gesundheits- und Sozialwesen». Diesem Zweck entsprechend hat Careum ihr Areal als Campus für die Aus- und Weiterbildung in den Gesundheitsberufen für alle Bildungsstufen positioniert. Schulungsräume, Skillslabs, Bibliothek, Studienarbeitsplätze, Auditorium und Cafeteria werden von den Studierenden unterschiedlicher Berufe und Bildungsstufen im Gesundheitswesen nebeneinander und z.T. miteinander genutzt. Careum ist es wichtig, dass die Akteure in der Gesundheitsversorgung nebst fachlichen Kompetenzen auch Team- und Zusammenarbeit erlernen. Interprofessionelle Lernsettings wirken sich in der Arbeit nach der Ausbildung positiv auf die Qualität der Gesundheitsversorgung aus.

neue Ausgangslage Gesundheitsberufe; Leistungsauftrag In der Schweiz herrscht ein genereller Mangel nach Fachkräften für das Gesundheitswesen. Aufgrund verschiedener Massnahmen von Bund und Kanton Zürich (Ausbildungsverpflichtung für Akutspitäler) haben die Zahlen der Studienanfänger stark zugelegt. Die Anzahl Studierende hat sich 2016-20 von 2'031 auf 2'497 erhöht.

Das Careum Bildungszentrum verfügt über einen Leistungsauftrag der Bildungsdirektion des Kantons Zürich für drei Berufe auf der Sekundarstufe II und fünf Berufe der Höheren Fachschule der Tertiärstufe B.

Die private Kalaidos Fachhochschule Gesundheit bildet berufsbegleitend Bachelor- und Masterstudierende im Pflegebereich aus. Zudem verfügt sie über ein umfangreiches Weiterbildungsangebot. 2016 waren 361 Studierende in den Studiengängen eingeschrieben. Bei einem angenommen jährlichen Wachstum von rund 5% wird bis 2021 mit neu 484 Studierenden gerechnet.

erhöhter Bedarf an
Bildungsflächen

Der grosse Fachkräftemangel im Gesundheitswesen hat dank flankierenden Massnahmen von Bund (Medizin) und Kantonen (Gesundheitsdirektion Kanton Zürich) zu einem starken Ausbau der Bildungsangebote für die Gesundheitsberufe auf dem Careum Campus geführt. Der Bedarf an Bildungsflächen kann im Bestand nicht mehr gedeckt werden.

2.3 Bestand / Ist-Zustand

Räumliche Lage

Das Areal Careum liegt im Hochschulgebiet Zentrum-Zürich HGZZ unmittelbar neben dem Universitätsspital (vgl. Abb. 1).

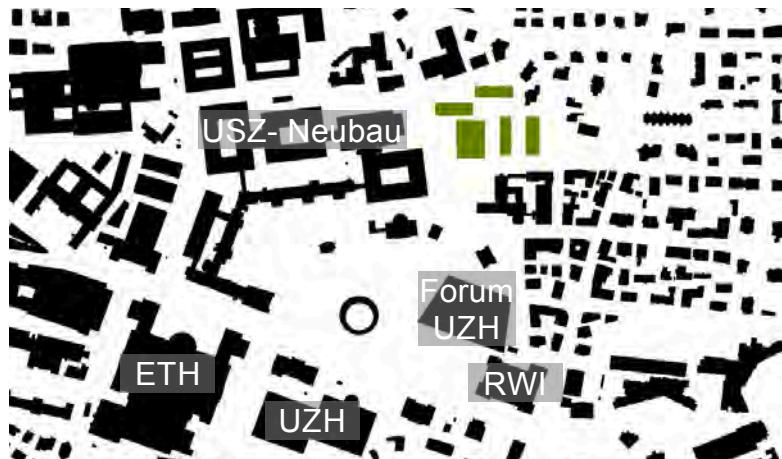


Abb. 1: Lage Areal Careum im HGZZ (Stand 2019, Schwarzplan, Careum grün; Darstellung Bhend & Schlauri Architekten, 12.08.2020)



Abb. 2: Luftbild (Quelle: GoogleEarth, Abruf vom 14.07.2020)

Liegenschaft Die Liegenschaft des Campus Careum setzt sich aus den Kat.-Nrn. FL3141 und FL3444 mit einer Gesamtfläche von 12'195 m² zusammen. Sie ist mit fünf Hochbauten auf einem Gebäudesockel überbaut, welche eine hochwertige Architektur- und Freiraumqualität aufweisen (vgl. Abb. 3 - Abb. 6). Zudem wurde im Jahr 2020 ein Provisorium als sechster Hochbau erstellt, zur Deckung des kurzfristigen Mehrflächenbedarfs. Die gesamte Überbauung ist im Eigentum der Careum Stiftung.



Abb. 3: Sicht aus der Gloriosastrasse auf die Gebäude Moussonstrasse (M1), Careum 2 (C2) und Careum 1 (C1)

Abb. 4: Vorplatz mit Hauptgebäude Careum 1 (C1)
(Fotos: Bhend & Schlauri Architekten, 2020)

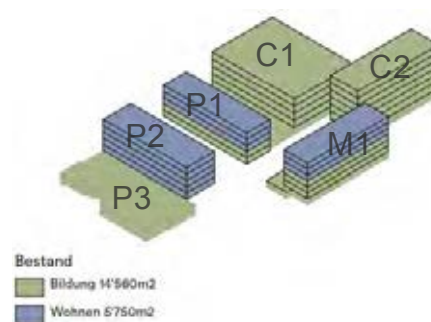


Abb. 5: Nutzungen, Stand vor Inbetriebnahme des Provisoriums

Abb. 6: Provisorium (Eröffnung 2020)

Heutige Nutzung Heute bestehen (inkl. Provisorium) 21'146 m² anrechenbare Geschossflächen in Voll-, Dach- und Untergeschossen, davon 15'398 m² für die Campusnutzung und 5'748 m² für Wohnen (vgl. Tab. 2 sowie Abb. 7). Aktuell hat es auf dem Areal rund 144 Beschäftigte, 2'290 Auszubildende und 42 Wohnungen. Diese sind mit 115 Park-, 1 Mofa- und 172 Zweiradabstellplätzen versorgt.

Bestand	Geschossfläche (aGF in VG + DG + UG)			Abstellplätze		
	Arbeiten m ² aGF	Wohnen m ² aGF	Total m ² aGF	Auto PP	Mofa MP	Velo VP
Hauptgebäude Careum 1 (C1), Gloriastr. 16	7'025	0	7'025			
Gebäude Careum 2 (C2), Gloriastr. 18	3'735	0	3'735			
Zwischentotal Oe5 / Teilgebiet A	10'760	0	10'760			
Gebäude Moussanstr. 2+4 (M1)	1'361	1'499	2'860			
Gebäude Pestalozzistr. 3+5 (P1)	1'099	1'517	2'616			
Gebäude Pestalozzistr. 7+9 (P2)	339	2'733	3'072			
Gebäude Auditorium (P3), Pestalozzistr. 11	1'001	0	1'001			
Zwischentotal W5 / Teilgebiet B	3'800	5'748	9'549			
Zwischentotal	14'560	5'748	20'308	115	1	119
Provisorium, Gloriastr. 18a	838	0	838			
Total	15'398	5'748	21'146	115	1	119

Tab. 2 Heutige Nutzung (Bestand 2020)

2.4 Projektgeschichte / Handlungsbedarf

Arealüberbauung, Weiterentwicklung mit Gestaltungsplan

Die Arealüberbauung wurde gemäss dem Siegerprojekt GWJ, welches aus einem Studienauftrag hervorgegangen war, in den Jahren 2003-08 primär für Bildung und sekundär für Wohnen gemäss Wohnanteilsplan erstellt. Anschliessend wurde die Arealüberbauung zugunsten der Bildung optimiert mit untergeordneten Ergänzungsbauten (Studierhof 2013/14, Auditorium 2016, Provisorium 2020) und punktuellen Umnutzungen. Nun soll die nächste Erweiterung der Bildungsflächen, in Form einer vollflächigen Aufstockung des Hauptgebäudes (C1), ermöglicht werden.

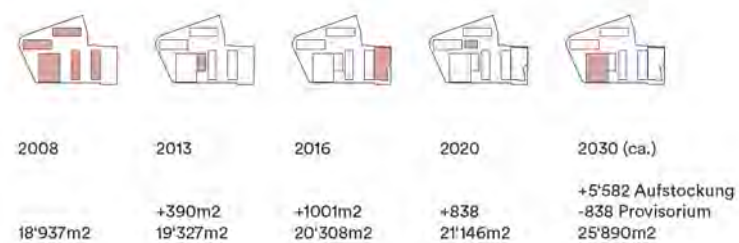


Abb. 7: Bauliche Weiterentwicklung 2008-2030 (Quelle: Bhend & Schlauri Architekten, Stand 18.09.2020)

3 VORHABEN / RICHTPROJEKT

3.1 Vorgeschichte Richtprojekt

- Richtprojekt / Baukollegium Für eine mögliche Erweiterung wurden dem Baukollegium am 10.07.2019 mehrere Aufstockungsvarianten unterbreitet. Gemäss den Empfehlungen des Baukollegiums wird die Variante einer vollflächigen, viergeschossigen Aufstockung des Gebäudes C1 an der Gloriestrasse 16 (vgl. Abb. 7 - Abb. 10 und Anhang A2) weiterverfolgt. Von einer Aufstockung des Gebäudes C2 an der Gloriestrasse 18 wird abgesehen.
- Richtprojekt Stand 2020 Das Richtprojekt wurde 2020 ergänzt mit den Erkenntnissen aus dem Bericht Freiraumkonzept und dem Verkehrsgutachten (vgl. Beilagen B1-B2). Ferner wurde das Konzept Architektur und Städtebau (siehe Anhang A2) um ein Kapitel erweitert, welches in Form einer Studie aufgezeigt, wie das restliche Potential mittel-/langfristig innerhalb der Parameter der BZO und des PBG umgesetzt werden kann.

3.2 Voraussetzungen

- Anpassungen im Bestand Für die Realisierung der Aufstockung des Hauptgebäudes muss das bestehende Gebäude C1 an der Gloriestrasse 16 angepasst und das Provisorium (befristet bis Ende 2024; Bauentscheid 1463/19) zurückgebaut werden. Inwieweit sich die Aufstockung auf die bestehenden Geschosse des C1 auswirkt, wird sich im Rahmen des Bauprojekts zeigen. Mit Sicherheit muss die Statik überprüft und die Vertikalerschliessung ausgebaut werden. Zudem ist der Ausbau der Erdgeschosse und des Haupteingangs vorgesehen.

3.3 Städtebau

3.3.1 Leitgedanke

- Nachhaltige und quartierverträgliche Weiterentwicklung der Überbauung Die bestehende Arealüberbauung weist hohe Nutzerqualitäten in den Gebäuden und im Freiraum auf. Mit der Nachverdichtung soll die Überbauung qualitativ weiterentwickelt werden.
- Insgesamt wird eine nachhaltige und quartierverträgliche Weiterentwicklung der Überbauung angestrebt, welche den verschiedenen Entwicklungszielen der Richt- und Nutzungsplanungen für das Hochschulgebiet Zentrum Zürich nachkommt.

3.3.2 Richtprojekt

Weiterentwicklung der Überbauung und des Freiraums

Das Richtprojekt zeigt die geplante Weiterentwicklung der Überbauung des Areals und der Freiraumgestaltung auf (siehe Abb. 7 - Abb. 10 und Richtprojekt im Anhang A2). Dabei liegt der Fokus auf der kurzfristigen, vollflächigen Aufstockung des Hauptgebäudes C1 und der Umgestaltung des Vorplatzes. Der das Richtprojekt ergänzende Teil der Konsumation des verbleibenden Ausnutzungspotenzials in Varianten, ist als qualitativer Nachweis zu verstehen.

Eckdaten Richtprojekt:

- rund 5'500 m² zusätzlicher anrechenbare Geschossfläche aufgrund der Aufstockung-C1
- vollflächige Aufstockung zu einem Hochhaus mit rund 32 m Gesamthöhe bzw. einer Kote von rund 486,60 m ü. M.
- Erhöhung der Anzahl Unterrichtsräume von 49 auf 66
- Nachweis einer möglichen mittel-/langfristigen Konsumation des verbleibenden Ausnutzungspotenzials in Varianten

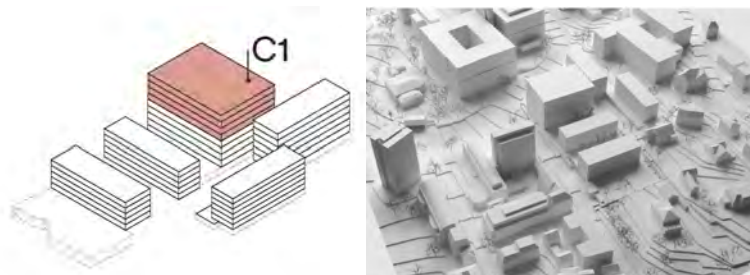


Abb. 8: Aufstockung Hauptgebäude C1, Isometrie mit Darstellung der Geschosszahl

Abb. 9: Aufstockung, Hauptgebäude C1 Modell 1:500
(Quelle: Bhend & Schläuri Architekten, Stand Präsentation Baukollodium vom 10.07.2019)

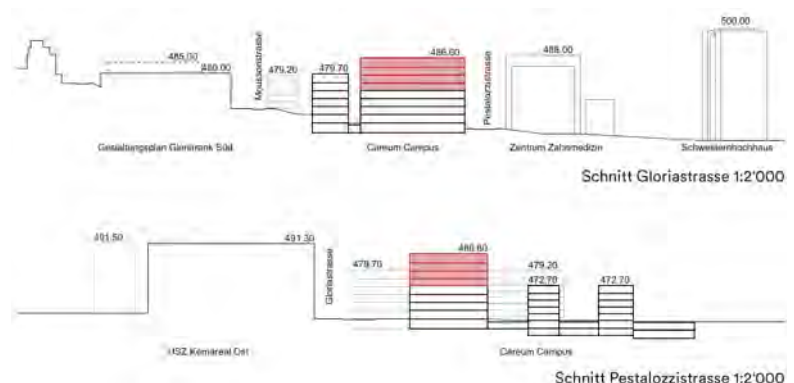


Abb. 10: Aufstockung Hauptgebäude C1, Schnitte, Konzept Architektur und Städtebau von Bhend & Schläuri Architekten (vgl. Anhang A2)

3.3.3 Projektbestandteile

kurzfristige Elemente Das Vorhaben beinhaltet folgende kurzfristigen Massnahmen:

- Aufstockung des Hauptgebäudes C1 um 4 Geschosse
- Stärkung der bereits vorhandenen öffentlichen Bereiche / Nutzungen im Erdgeschoss C1
- Umgestaltung des Vorplatzes des C1 hin zur Gloriastrasse
- Neupflanzungen im Hof zwischen Gebäude C1 und P1 mit grosskronigen Bäumen und Aufwertung der Terrasse C1 zum Beispiel mit bewachsener Pergola
- Zusätzliche Zweiradabstellplätze an der Moussonstrasse
- Studiergarten auf dem Dach des Gebäudes C2
- Massnahmen zur Hitzeminderung wie beispielsweise Fassadenbegrünung
- Massnahmen zum ökologischen Ausgleich wie beispielsweise ökologisch wertvolle Dachbegrünung



Abb. 11: «Syntheseplan Entwurf Freiraum» Synthese der Aufstockung C1 und des Freiraumkonzepts von Studio Vulkan (vgl. Anhang A3)

Mittel- und langfristige Elemente Ergänzt wird das Richtprojekt um den Nachweis in Varianten, wie die nach der geplanten Aufstockung verbleibende, untergeordnete Reserve von ca. 5% mit knapp 1'400 m² aGF (nach Abbruch des Provisoriums) mittel- / langfristig ausgeschöpft werden könnte – am städtebaulichen Konzept wird dabei festgehalten. Die Erweiterungen können so platziert werden, dass die Bebauung mit einfachen Volumen fortgeführt wird. Zudem lassen sie sich so realisieren, dass sie die Rahmenbedingungen der BZO und PBG einhalten.

3.3.4 Städtebauliche Ausgestaltung / Umsetzung

Gliederung Wie auch das Baukollegium festgehalten hat, wird mit der Aufstockung des Gebäudes C1 das Ordnungsprinzip des Areals respektiert und konsistent weitergedacht. Das Gebäude C1 wird als klarer Solitär ausgezeichnet, der mit seiner Stellung und Proportion im Kontext des geplanten Neubaus des Unispitals gut korrespondiert. Der ortsbauliche Gewinn wird erreicht, indem die Chance genutzt wird, den Vorplatz zusammen mit den EG-Nutzungen neu zu gestalten und in ihrer Öffentlichkeit zu stärken.

Gestaltung Die bestehende Stützenplattenstruktur ist für eine Aufstockung gut geeignet, lediglich die bestehenden Stützen müssen teilweise verstärkt werden. Eine neue Haupttreppe bindet die verschiedenen Geschosse zusammen. In einer Studie wurde untersucht, wie sich eine neue, straffere Struktur mit den bestehenden Klinkerbändern verweben liesse.

Nutzung Mit der Erweiterung ist eine mass- und qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen möglich. Entsprechend den Zielen der Stadt erfolgt ein Ausbau von öffentlichen Nutzungen. Die Erweiterung erlaubt, das Gebäude C1 im Erdgeschoss neu zu konzipieren und öffentlichere Nutzungen zu etablieren, von welcher die Umgebung profitieren könnte.

Der Bestand erfüllt bereits die üblichen Anforderungen für Erdgeschossnutzungen von urbanen bzw. Hochhausüberbauungen (öffentliche bzw. publikumsorientierte Nutzung, Raumhöhe), das Richtprojekt sieht einen Ausbau dieser Nutzungen, Ihrer Öffentlichkeit und Bedeutung fürs Quartier vor.

In den bestehenden Mischgebäuden (M1, P1 und P2) im hinteren Teil des Areals, hat sich bereits heute ein lebhaftes Nebeneinander von Bildung, Forschung und Wohnen eingefunden. Dies soll auch in Zukunft erhalten bleiben. Der heutige Wohnanteil soll dabei bewahrt werden.

3.4 Freiraum

3.4.1 Übergeordnete Freiräume

Freiraumbezüge Die Lage im HGZZ eröffnet ein hohes Potenzial für Freiräume mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Dieses gilt es optimal zu nutzen – die Bezüge zum Hochschulgebiet sowie die Anbindungen an das angrenzende Quartier sollen gestärkt werden.

3.4.2 Freiraumbereiche

Freiraumkonzept Der Campus des Careums im Zürcher Hochschulquartier beschreibt heute einen hochlebendigen Stadtraum der nicht nur den Studierenden sondern auch den Anwohnenden im Alltag zur Verfügung steht. Die Freiräume des Campus sind kleingliedrig unterteilt in eine Reihe an Platz, Gassen und Hofräume. In der Fortschreibung der Geschichte des Campusareals gilt es nachhaltig mit dem Bestand umzugehen. Im vorliegenden Freiraumkonzept (vgl. Beilage B1) werden die bereits bestehenden Qualitäten aber auch die Potenziale innerhalb des Careums aufgenommen und behutsam und zeitgemäss weiterentwickelt. Für die einzelnen Freiraumbereiche werden präzise Massnahmen vorgeschlagen, die den Aussenraum als aktiven Teil des Wandels definieren.

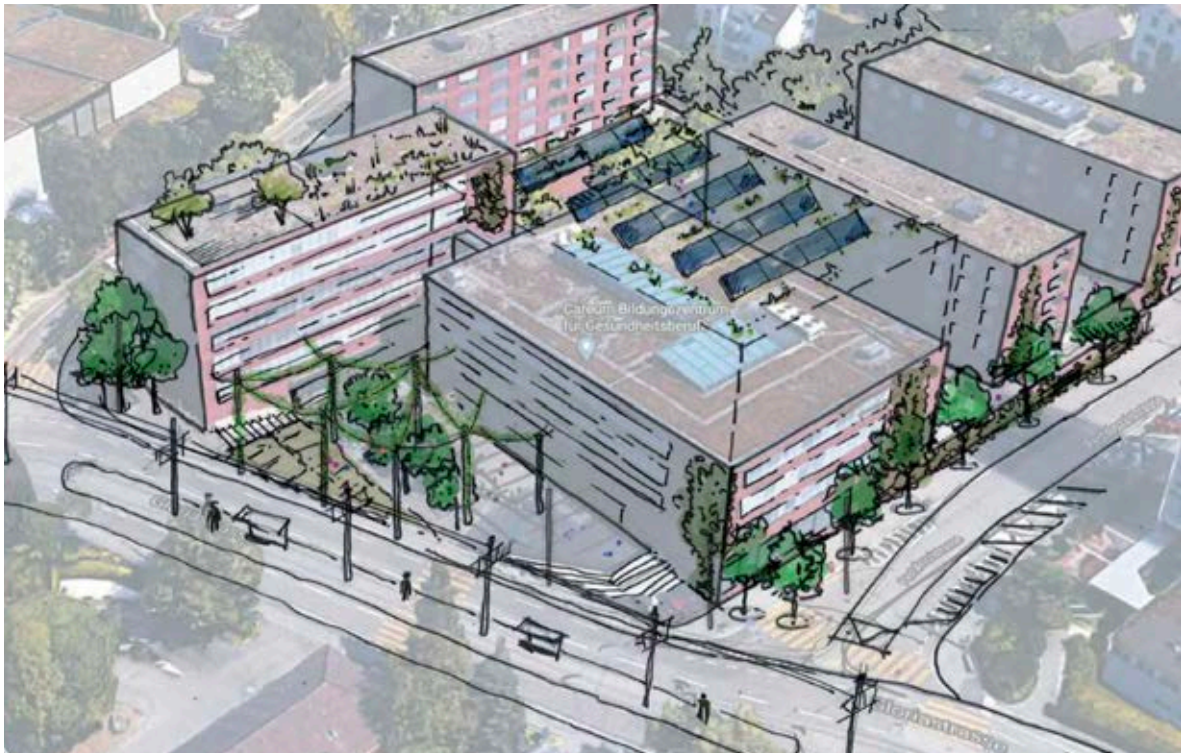


Abb. 12: «Zusammenfassung» Freiraumbereiche Bericht Freiraumkonzept von Studio Vulkan (vgl. Anhang A3)

In ihrer Gesamtheit verändern sie positiv das Bild des Careums zur Stadt – gleichzeitig den Alltag der Studierenden im Campusareal. Gedanken der Hitzeminderung, Luftsauberkeit und Durchgrünung erhöhen die Qualität des Aufenthalts im Freiraum.

Vorplatz Gloristrasse Der Campus des Careums ist einer der Bausteine im Zusammenhang den vielen Entwicklungen des Zürcher Hochschulquartiers. Der Vorplatz gliedert sich selbstverständlich in die Gloriakaskade – einer Reihe an Plätzen, die sich einem Wasserfall gleich entlang der Gloristrasse abtreppen. In diesem heute hochlebendigen Stadtraum treffen sich täglich Studierende, Mitarbeitende und Anwohnerinnen und Anwohner.

Über die markante Topographie, das grossmassstäbliche Kunstwerk (Steinplastik von Piero Maspoli) und die sehr präsenten städtischen Fassaden des Careums hat der Vorplatz bereits heute einige Charakterelemente. Zwei Schnurbäume markieren einen Treffpunkt im Eingangsbereich zum Gebäude C1. Der zentrale Platzraum erlaubt dazu die Pflanzung von zusätzlichen grosskronigen und schattenspendenden Bäumen auf nicht unterbautem Boden.

Die bestehenden Masten der Traminfrastruktur aufnehmend, soll neu ein begrüntes Netz aus Flächen und Linien über den Vorplatz gespannt werden, dass schattigen Aufenthalt ermöglicht und gleichzeitig die Plastik von Piero Maspoli in den Vorbereich des Campus integriert. Dadurch wird bewusst kein neues Charakterelement hinzugesellt. Es werden vielmehr bestehende Themen aufgenommen und spielerisch neu interpretiert. Diese Elemente knüpfen beinahe sprichwörtlich an der geplanten Tramhaltestelle an und spannen einen öffentlichen Raum auf, der räumlich, aber auch gestalterisch die Gloristrasse aufnimmt. Dadurch kann der gestalterische Sprung auch über die Gloristrasse hinaus geschafft und die Tramhaltestelle und Teile der neuen «Parkschale» behutsam miteinander verknüpft werden.

Studierhof & Terrasse C1 Durch eine Aufwertung (respektive wo nötig Ersatz) der bestehenden Bepflanzung in den linsenförmigen Töpfen soll der Studierhof (zwischen dem C1 und dem P1) eine stärkere räumliche Fassung erhalten. Referenz ist hier der benachbarte südliche Hof (zwischen dem P1 und dem P2). In der Auswahl grosskroniger Bäume oder Sträucher soll jedoch die Identität der einzelnen Höfe über eine spezifische Pflanzwahl beibehalten werden.

Eine neue begrünte Pergola welche die Aussenterrasse (Terrasse C1) der Mensa überspannt, spendet in den wärmeren Jahreszeiten Schatten – sie ermöglicht gleichzeitig eine flexible Nutzung durch die Mensa im Alltag und für das alljährliche Sommerfest des Careums.



Abb. 13: Studierhof und Terrasse C1 mit Pergola, Bericht Freiraumkonzept von Studio Vulkan (vgl. Anhang A3)

Möblierung Bereits heute sind einzelne Bereiche des Careums mit einfachen Holzelementen als flexible Sitzmöglichkeiten belegt. Durch die Verteilung neuer und flexibler Möbel wird die Nutzung des Außenraums im gesamten Campusbereich gefördert. Sie erlauben somit eine Belebung nicht nur der Bereiche die im direkten Umfeld der Aufstockung betroffen sind, sie werten so auch alle anderen Freiräume des Careums auf und erzeugen das einheitliche Bild eines lebendigen Campus im Wandel.

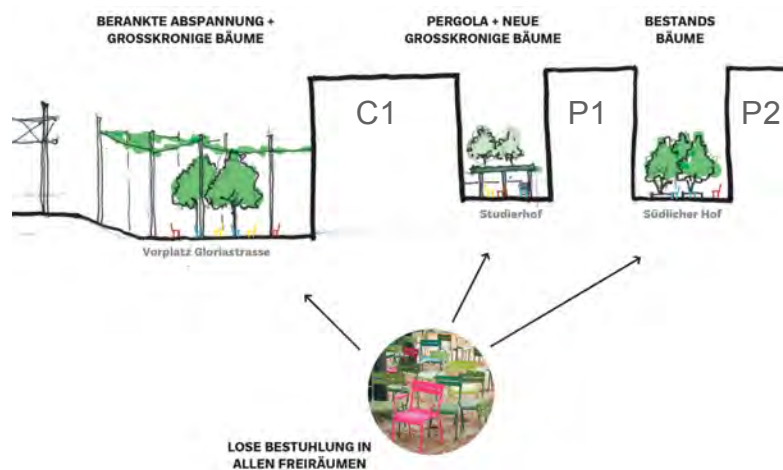


Abb. 14: Möblierung und Grüne Dächer Bericht Freiraumkonzept von Studio Vulkan (vgl. Anhang A3)

Fassadenbegrünung Die punktuell vorgesehenen Fassadenbegrünungen in Form von Rankgewächsen mindern die Strahlungswärme der Fassaden auf Erdgeschossniveau und bieten auch dem Mauerwerk selbst wertvollen Schatten. Um die Funktion und die kubische Erscheinung der Bauten nicht zu beeinträchtigen liegt der Fokus der Bepflanzungen auf den Bereichen der grossflächigen fensterlosen Klinkerfassaden. Im Rahmen des Bauprojekts gilt es abzuwägen, ob, und falls ja wo genau, Berankung der Architektur und ihrer Umgebung zuträglich sind.²

Dachbegrünungen Im Bestand sind die Dachflächen extensiv begrünt und stellenweise mit Technikaufbauten belegt. Das neu entstehende Dach auf dem C1 soll mit Solaranlagen versehen und mit ökologisch wertvoller Begrünung kombiniert werden. Dabei soll auch das Retentionsvolumen merklich erhöht werden.

Auf dem Gebäude C2 ist zudem eine begehbare Dachterrasse im Sinne eines «Studiergartens» denkbar. Dieser wäre von der Aufstockung des C1 gut ersichtlich, im Gegensatz dazu aber weniger exponiert, was eine intensive Bepflanzung und dadurch ein ebenfalls erhöhtes Retentionsvolumen möglich macht (die Retention und spätere Verdunstung von Regenwasser führt zu einem kühlenden Effekt und einer Verbesserung des Lokalklimas). Das Richtprojekt respektive der dazugehörige Bericht Freiraumkonzept zeigt eine mögliche Gestaltung (vgl. Abb. 12 und Beilage B1).

Pestalozzistrasse Obwohl Sie nicht Teil des Geltungsbereichs ist, nimmt das Freiraumkonzept die Pestalozzistrasse in seine Betrachtungen mit auf: Heute sind beide Strassenräume, Gloria- und Pestalozzistrasse, im Bereich des Areals Careum in Ihrer Gestaltung sehr offen und von Hartflächen bestimmt. Über eine neue Baumreihe längs der Parzelle des Careums soll der Strassenraum der Pestalozzistrasse kleinteilig strukturiert werden – er nähert sich so dem Massstab des im Süden anschliessenden Wohnquartieres. Die neuen Baumstellungen werden dazu über ihren Schattenwurf und der Entsiegelung des Bodens das Stadtklima auf.³

² Ein etwa 1.20 m breiter Streifen des heutigen Gehwegs entlang der Pestalozzistrasse liegt auf dem Grundstück des Careums – dieser böte genügend Fläche zur Platzierung von Rankgewächsen auf eigenem Grundstück.

³ Die Pestalozzistrasse ist nicht Teil des Geltungsbereichs und dieses Element des Freiraumkonzepts damit auch nicht Teil des Gestaltungsplans. Die Inhalte wurden jedoch mit GSZ und dem TAZ besprochen, welche den Vorschlag einer Baumreihe, welche sich an der Gloriastrasse verdichtet, gerne aufnimmt. Eine Prüfung der Umsetzung der vorgeschlagenen Baumgruppe an der Einmündung Gloria-/Pestalozzistrasse soll im Rahmen des derzeit laufenden TAZ-Projekts überprüft werden (Stand 23.10.2020).

3.5 Verkehr

Separater Bericht Die relevanten Verkehrsthemen werden im separaten Verkehrsgutachten behandelt (siehe Beilage B2). In diesem Kapitel werden lediglich die wichtigsten Aussagen zur Erschliessung und Parkierung daraus zusammengefasst.

3.5.1 Erschliessung

Erschliessung Das Areal ist über die Gloria-, Mousson- und Pestalozzistrasse mit MIV, ÖV und Langsamverkehr direkt erreichbar. Die primäre MIV-Erschliessung erfolgt von der Pestalozzistrasse direkt in die Tiefgarage.

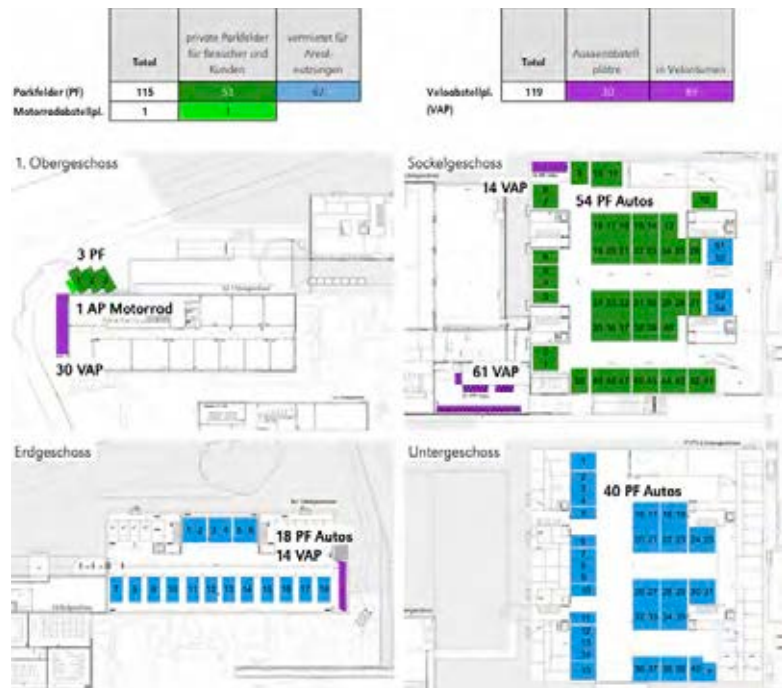


Abb. 15: Anzahl und Lage der bestehenden Abstellplätze (vgl. Beilage B2)

Fussverkehr und Barrierefreiheit Das Areal weist bereits im Bestand eine hohe Durchlässigkeit und Barrierefreiheit für den Fussverkehr, sowohl in Nord-Süd-Richtung und als auch in Richtung Tramhaltestelle auf. Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Treppenanlage lässt sich aufgrund der Topographie nicht hindernisfrei ausbauen, kann jedoch (hindernisfrei) umgangen werden. Die heutigen Bauten, sowie die Tramhaltestelle sind hindernisfrei erschlossen. Auch sind genügend behindertengerechte Parkplätze vorhanden.

Veloverkehr Der Veloverkehr zirkuliert ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters. Die Veloabstellplätze auf dem Areal sind dezentral ver-

teilt und unmittelbar erreichbar (siehe auch Kap. 3.5.2 Parkierung und Abb. 11 / Anhang A3 «Syntheseplan Entwurf Freiraum»).

3.5.2 Parkierung

- Auto-Parkierung** Von den bestehenden 115 Auto-PP sind 112 PP in Tiefgaragen (94 PP in Tiefgarage an Pestalozzistrasse; 18 PP in Tiefgarage an Moussonstrasse) untergebracht. Lediglich 3 Besucher-PP sind oberirdisch angeordnet. Die Anzahl Auto-PP bleibt im Richtprojekt unverändert.
- Motorrad- und Velo-Abstellplätze** Gemäss Verkehrsgutachten bedarf es bis zu 10 zusätzliche Motorrad-Abstellplätze und für die Aufstockung C1 rund 103 zusätzliche Velo-Abstellplätze (vgl. Abb. 16 und Beilage B2). Im Richtprojekt ist vorgesehen, die Motorrad- und Velo-Abstellplätze (Zweiradabstellplätze) bedarfsgerecht wie folgt auszubauen:
- In den bestehenden Kellerräumen / Tiefgarage wird das Angebot an Zweiradabstellplätzen ausgebaut.
 - An der Stirnseite des Gebäudes C2 sowie hangseitig des Gebäudes M1 entstehen weitere Zweiradabstellplätze im Freien.

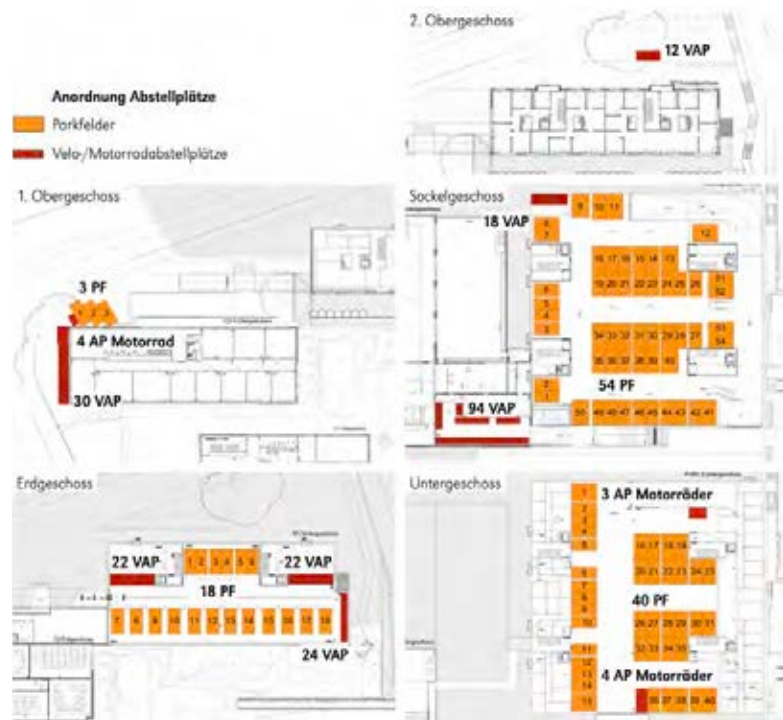


Abb. 16: Anordnung des resultierenden Bedarfs an Abstellplätzen in den bestehenden Anlagen (vgl. Beilage B2)

- Mobilitätskonzept** Mit einem Mobilitätskonzept darf nach PPV der minimale Bedarf unterschritten werden.

4 GRUNDLAGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

In diesem Kapitel werden die massgeblichen Planungsgrundlagen aufgeführt und, wo vorhanden, die relevanten Festlegungen aufgezeigt. Die Übereinstimmung der Bestimmungen des Gestaltungsplans mit besagten Grundlagen wird im Kapitel 7 behandelt.

4.1 Sachpläne, Konzepte und Inventare des Bundes

4.1.1 Sachpläne und Konzepte

Sachpläne und Konzepte Die Sachpläne und Konzepte des Bundes beinhalten keine Festlegungen im Geltungsbereich.

4.1.2 Bundesinventar Schützenswerter Ortsbilder ISOS

ISOS Fluntern Das Bundesinventar Schützenswerter Ortsbilder ISOS zum Kreis 7 Fluntern teilt das «Areal Careum» grösstenteils dem Gebiet 1 zu. Ausnahme bildet das unterirdische Auditorium (P3) respektive die Parzelle FL3444, welche dem Gebiet 4 zugeteilt ist (vgl. Abb. 17).

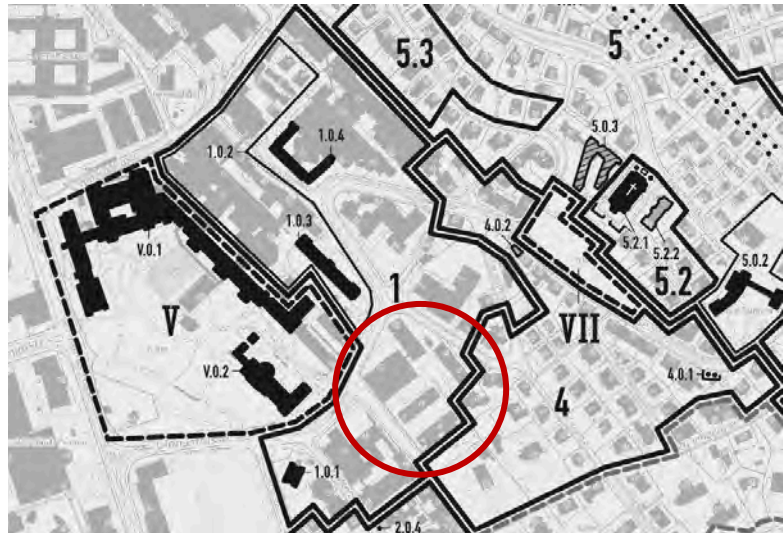


Abb. 17: Auszug ISOS Fluntern (Stand: 28.09.2020)

Erhaltungsziel C
(Gebiet 1) Das Gebiet 1⁴ ist mit dem «Erhaltungsziel C» versehen, was gemäss Art. 9 Abs. 4 VISOS «*Erhalten des Charakters*» zum Ziel hat:

«Erhalten des Charakters bedeutet, das Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten zu bewahren und die den ursprünglichen Erbauungsgrund illustrierenden und für den Charakter wesentlichen Elemente integral zu erhalten.» (Quelle: Art. 9 Abs. 4 VISOS vom 13. November 2019; Stand: 01.01.2020)

Erhaltungsziel A
(Gebiet 4) Das Gebiet 4⁵ ist mit dem «Erhaltungsziel A» versehen, was gemäss Art. 9 Abs. 4 VISOS «*Erhalten der Substanz beziehungsweise der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche*» zum Ziel hat:

«Erhalten der Substanz bedeutet, alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral zu erhalten und bestehende Beeinträchtigungen zu beseitigen; Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche bedeutet, die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten zu bewahren und bestehende Beeinträchtigungen zu beseitigen;» (Quelle: Art. 9 Abs. 4 VISOS vom 13. November 2019; Stand: 01.01.2020)

4 ISOS Fluntern (Stand: 28.09.2020), Beschrieb Gebiet 1: «Hochschulquartier, Teil Fluntern: in ständigem Wandel begriffenes grossflächiges Areal auf breiter Hangterrasse und steilem Hang; von Spitalpark aufgelockerte, heterogene Bebauung aus grossvolumigen, meist qualitätsvollen Krankenhaus- und Hochschulinstituts-Bauten mit diversen Erweiterungen sowie von der Spitalverwaltung genutzten Villen gehobenen Anspruchs an der Schmelzberg- und Physikstrasse, vorwiegend 20. Jh., älteste Bauten, 1830er-Jahre»

5 ISOS Fluntern (Stand: 28.09.2020), Beschrieb Gebiet 4: «Bebauung zwischen Gloria-, Mousson-, Pestalozzi- und Zürichbergstrasse: gehobenes Wohnquartier an steilem, von breiten Rampen- und schmalen Stichstrassen erschlossenem Hang; vorwiegend grossbürgerliche Villen, entlang der Zürichbergstrasse in teils parkähnlichen, von Staketenzäunen auf Bruchsteinmauern eingefriedeten Gärten, dazwischen drei- bis viergeschossige, an der Gloriastrasse zu langer Zeile verbundene Mehrfamilienhäuser, E. 19./A. 20. Jh., wenige qualitätsvolle Ersatzbauten, 1960er-Jahre»

4.2 Richtplanung

4.2.1 Kantonaler Richtplan

Raumordnungskonzept	Das Raumordnungskonzept (ROK) des kantonalen Richtplans 2015 weist die Stadt Zürich dem Handlungsraum Stadtlandschaft zu. Diese Stadtlandschaft zeichnet sich durch eine überdurchschnittliche Nutzungsdichte und eine hohe Entwicklungsdynamik aus.
Kantonale Gebietsplanung HGZZ (vgl. Richtplan Kanton Zürich Kap. 6.2.1)	<p>Die für den Gestaltungsplan massgebenden Grundsätze und Vorgaben sind in der Gebietsplanung «Hochschulgebiet Zürich-Zentrum» im Kapitel 6.2.1 enthalten:</p> <ul style="list-style-type: none">• Es gilt eine maximale Bauhöhe von 512 m ü. M. für Neubauten.• Verkehrliche Erschliessung, städtebauliche Verträglichkeit, hohe Aufenthaltsqualität auch während den Bauphasen, sorgfältiger Umgang mit Denkmalschutzobjekten, eine Einbindung und hohe Durchlässigkeit in die umliegenden Quartiere mit einem engmaschigen Wegnetz sollen gewährleisten, dass das Hochschulgebiet zu einem lebendigen und attraktiven Stadtteil für das ganze Quartier wird.• Innerhalb des Perimeters Hochschulgebiet Zürich-Zentrum haben die baulichen Entwicklungsbedürfnisse für Bildung, Forschung, Gesundheit und Kultur Priorität gegenüber anderen Nutzungen.• Das Quartier soll in der vertikalen Achse mehrmals mit öffentlichen Durchwegungen durchstossen werden.• An der Rämi-/Universitätsstrasse und in reduziertem Umfang auch an der Gloria- und an der Neuen Sternwartstrasse sind zur Belebung des Quartiers Erdgeschossräume dort öffentlich zugänglich zu machen, wo sie mit publikumsorientierten und mit der Hauptnutzung verträglichen Nutzungen belegt werden können. Dies schliesst die Anordnung von Gastronomiebetrieben und Verpflegungsstandorten, Sporteinrichtungen und kleineren Läden ein. Diese sind sowohl auf die Bedürfnisse der drei grossen Nutzerinstitutionen als auch auf diejenigen der Bewohnerinnen und Bewohner der angrenzenden Quartiere auszurichten.• Die Anzahl der Parkplätze im ganzen Perimeter darf nicht reduziert werden, sie soll vielmehr der angestrebten Nutzung entsprechend nach oben angepasst werden.

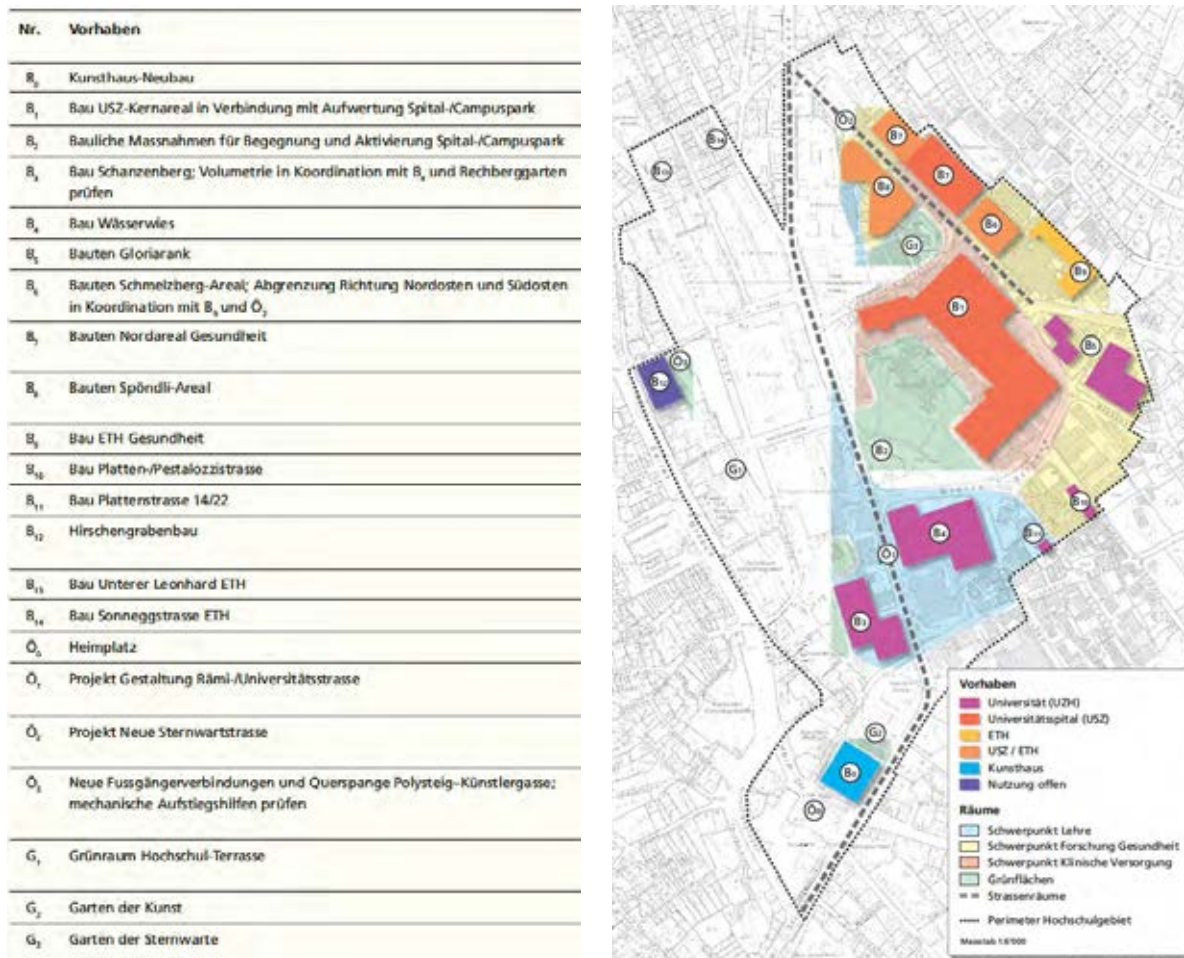


Abb. 18: Im Kantonalen Richtplan (Kap. 6.2.1) vermerkte Bauvorhaben im HGZZ

Den als Vorhaben in die vorangehende Liste aufgenommenen Objekten wird kantonale Bedeutung beigemessen (vgl. Abb. 18). Weitere Vorhaben für Bildung und Gesundheit – wie der Campus Careum – sind im Perimeter des Hochschulgebiets Zürich-Zentrum ohne ausdrückliche Festlegung im kantonalen Richtplan möglich, soweit sie von untergeordneter Bedeutung für die Gesamtentwicklung des Hochschulgebiets sind und im Rahmen des Gebietsmanagements kein Abstimmungsbedarf zwischen den drei Institutionen erkennbar ist. Dies betrifft namentlich Erneuerungen und Erweiterungen, die keine wesentlich neuen Flächenansprüche im Perimeter Hochschulgebiet Zürich-Zentrum begründen. Voraussetzung für die Realisierung solcher Vorhaben ist die Vereinbarkeit mit den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich bzw. das Vorliegen eines entsprechenden Sondernutzungsplanes.

4.2.2 Regionaler Richtplan

Regionaler Richtplan (RRP)	Die Gesamtüberarbeitung des regionalen Richtplans der Stadt Zürich wurde mit RRB 576 vom 21.06.2017 durch den Regierungsrat festgesetzt. Zudem ist eine Teilrevision im Gange (Antrag des Stadtrates vom 10. Juni 2020), deren Änderungsinhalte das Planungsgebiet jedoch nicht weiter tangieren.
Siedlung	<p>Das Areal Careum wird in der Richtplankarte zu Siedlung und Landschaft als Teil des Hochschulgebiets als Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen dargestellt und ist ein Kantonales Zentrumsgebiet. Gemäss Strategie für die Siedlungsentwicklung sollen darin zusätzliche Verdichtungspotenziale identifiziert und ermöglicht werden (vgl. RRP Abb. 2.2):</p> <ul style="list-style-type: none">• Ziel: Die Bildungs- und Gesundheitsstandorte werden in der Stadt gehalten und weiterentwickelt. Sie sind im Stadtbild präsent. Flächen für die bauliche Entwicklung sind an den bestehenden Standorten vorhanden (z.B. im Hochschulquartier, auf dem Hönggerberg, am Irchel und in den Gebieten Triemli und Lengg). (vgl. RRP Kap. 2.5.1a)• Strategie und Handlungsbedarf: Prioritär sind die zentral und sehr gut erschlossenen Gebiete sowie die Hochschul- und Gesundheitsstandorte zu entwickeln. Neben der Aktivierung der Verdichtungsreserven der Bau- und Zonenordnung sind in diesen Gebieten weitere Verdichtungspotenziale im Rahmen geeigneter Planungsverfahren zu identifizieren und zu sichern. (vgl. RRP Tab. 2.2)• Nutzungen: Weiterentwicklung des Hochschulgebiets (Hochschulen, Universitätsspital). Publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen, die den Bezug zwischen spezifischen Nutzungen im Hochschulquartier und dem öffentlichen Raum (Rämistrasse) herstellen. (vgl. RRP Tab. 2.3)
Verkehr	Im regionalen Verkehrsrichtplan ist die Gloriastrasse als bestehende regionale Verbindungsstrasse (MIV), Tramlinie (ÖV) und Radweg (LV) ausgewiesen. Zudem wird im Kapitel Verkehr die geplante Umgestaltung der Rämistrasse erwähnt.
Ver- und Entsorgung	In der Richtplankarte zur Ver- und Entsorgung ist eine bestehende, regionale Wassertransportleitung in der Moussonstrasse eingezeichnet sowie eine bestehende, regionale Fernwärmehauptleitung, welche die Gloriastrasse unterquert. Letztere ist der Grund, weshalb das Hochschulgebiet im Versorgungsgebiet Fernwärme liegt.

4.2.3 Kommunalen Richtplan

Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen

Der Entwurf des erstmalig erarbeiteten kommunalen Richtplans Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen lag 2018 zur Mitwirkung öffentlich auf.

Das Hochschulgebiet Zürich-Zentrum wird darin als bestehende Kantonale Gebietsplanung ausgewiesen. Die Rämistrasse wird als Quartierzentrum (Nr. 36; Abschnitt Rämistrasse / Hochschulen / Kantonsspital) mit folgenden Entwicklungszielen aufgeführt:

- Quartierbezogene Nutzungen (insbesondere Erdgeschossnutzungen) erhalten und fördern
- Private Aussenräume und öffentlichen Raum abstimmen und funktionsfähig gestalten

Abstimmung mit der Planung Versorgung, Entsorgung

Im Kapitel «3.8 Abstimmung mit der Planung Versorgung, Entsorgung» des Kommunalen Richtplantextes werden nachfolgende **Ziele** und *Massnahmen* formuliert, welche es im Rahmen von (bspw. Sondernutzungs-) Planungen zu berücksichtigen gilt:

- a) **Wärmeversorgung mit erneuerbaren Energien:** Zusätzliche bauliche Verdichtung soll in erster Linie dort erfolgen, wo ein aus-reichendes Angebot besteht oder geschaffen werden kann, um die Siedlung weitgehend mit Abwärme und schadstoffarmen erneuerbaren Energien zu versorgen.
 - b) **Sommerlicher Wärmeschutz ohne Belastung des Lokalklimas:** Eine zusätzliche Belastung des Lokalklimas mit Abwärme aus Klimakälteanlagen ist zu vermeiden. Der sommerliche Wärmeschutz in Gebäuden ist nach Möglichkeit ohne aktive Kühlung mit Aussenluft sicherzustellen.
 - c) **Solarstromproduktion:** Im Rahmen der zusätzlichen baulichen Verdichtung soll die Produktion von Solarstrom auf dem Stadtgebiet erhöht werden.
- a) *In Gebieten mit zusätzlicher baulicher Verdichtung, für die aus Sicht der Energieplanung noch kein ausreichendes Angebot besteht, um die Bauten weitgehend mit Abwärme und erneuerbaren Energien zu versorgen müssen begleitend Lösungen (z. B. Energieverbunde) geplant und umgesetzt werden.*
 - b) *Die Stadt wirkt im Rahmen von Sondernutzungsplanungen und konkreten Bauvorhaben darauf hin, dass Massnahmen zum sommerlichen Wärmeschutz und zur effizienten Kälteversorgung umgesetzt werden.*

- c) *Die Stadt hat im Rahmen von Sondernutzungsplanungen und konkreten Bauvorhaben darauf hinzuwirken, dass Massnahmen für die Produktion von Solarstrom umgesetzt werden.*

Verkehr Der rechtskräftige kommunale Verkehrsplan (kommunaler Verkehrsrichtplan mit Gemeinderatsbeschluss Nr. 1940 vom 1. Oktober 2003) ergänzt den regionalen Richtplan im Bereich des Areals Careum lediglich die Festlegung der Gloriastrasse als bestehende kommunale Fusswegverbindung.

Der Entwurf des überarbeiteten kommunalen Richtplans Verkehr lag ebenfalls 2018 zur Mitwirkung öffentlich auf und wurde mit Stadtratsbeschluss vom 30. Oktober 2019 dem Gemeinderat überwiesen. Darin ist, in Ergänzung zum Regionalen Richtplan und dem rechtskräftigen Kommunalen Verkehrsplan von 2003, die Moussonstrasse als bestehende, kommunale Veloroute festgelegt.

4.3 Nutzungsplanung

4.3.1 Bau- und Zonenordnung BZO der Stadt Zürich

Seit der Teilrevision HGZZ⁶ der Bau- und Zonenordnung ist Areal Careum den Zonen für öffentliche Bauten Oe5 (Empfindlichkeitsstufe, ES II) sowie Wohnzonen W5 (20% Wohnanteil; ES III) und W5 (40% Wohnanteil; ES III) zugewiesen (vgl. Abb. 19). Das Gebiet liegt zudem im Hochhausgebiet III mit einer maximalen Gesamthöhe von 40 m respektive einer maximalen Höhenkote von 512 m ü.M. gemäss Art. 9 Abs. 3 BZO.

Zonierung Areal Careum

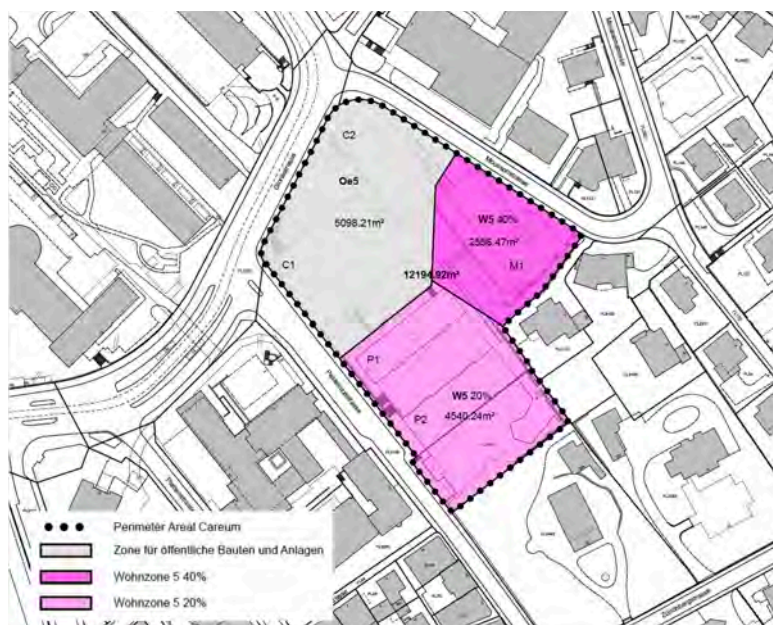


Abb. 19: Rechtskräftige Bauzonen auf dem Areal Careum (Darstellung Planpartner, 14.07.2020)

Zulässige Ausnützung Oe5

Mit einer Arealüberbauung mit Energiebonus⁷ in der Zone Oe5 resultieren zulässige Brutto-Ausnützungen in Voll-, Dach- und Untergeschossen von 250% (170% Vollgeschosse gemäss Grundordnung, 34% Arealbonus für VG+DG, 10% Energiebonus für VG+DG, 36% pro UG), was bei Vollausbau maximal 12'746 m² aGF erlaubt, davon 1'836 m² aGF im (/ pro⁸) Untergeschoss (vgl. Tab. 3).

⁶ Gemäss GRB vom 5. Juni 2019; Inkraftsetzung 17. Februar 2020 (STRB Nr. 1039/2019).

⁷ Der Begriff Energiebonus steht in diesem Bericht für den Ausnützungsbonus von 10 Prozentpunkten für erhöhte Energiestandards bei Arealüberbauungen (gem. Art. 8 Abs. 6 und 8 BZO).

⁸ Gemäss Art. 24a BZO sind in der Zone Oe5 zwei anrechenbare UGs zulässig und die aGF im UG nach § 255 Abs. 2 PBG berechnet sich «je Geschoss», wonach sich die zulässige aGF im UG beim Bau eines zweiten UGs folglich verdoppelt.

Zulässige Ausnutzung W5 In der Zone W5 sind es mit einer Arealüberbauung ohne Energiebonus⁹ 204,6 % (165% Vollgeschosses gemäss Grundordnung, 33% Arealbonus für VG+DG, 6,6% für UG), was bei Vollausbau maximal 14'520 m² aGF erlaubt, davon 468 m² aGF im Untergeschoss (vgl. Tab. 3).

Ausnutzungsreserven Die bestehende Arealüberbauung schöpft die zulässige Ausnutzung nicht aus und weist untergeordnete Wohnanteilsreserven auf:

- Bei einem Bestand von 20'308 m² Geschossfläche (ohne / nach Abbruch Provisorium) und zulässigen 27'266 m², bestehen Ausnutzungsreserven von 6'958 m², welche dank der vollen Konsumation der UG-Ausnutzung in den Voll- und Dachgeschossen angeordnet werden dürfen.
- Die bestehende Wohnfläche von 5'748 m² aGF liegt über dem verlangten Mindestanteil (5'527 m²) bei Vollausbau.

Zone (/ Teilgebiet)	Zonenfläche	Geschossfläche VG+DG	Geschossfläche UG	Geschossfläche Total	Wohnanteil	Wohnanteil
	m ²	m ² aGF	m ² aGF	m ² aGF	Brutto-%	m ² aGF
Zulässig Oe5	5'098.21	10'910.17	1'835.36 (pro aUG ⁸)	12'745.53	0%	0.00
<i>Bestand Oe5¹⁰</i>	.-	9'159.10	1600.50	10'759.60	.-	0.00
Reserven Oe5	.-	1'751.07	234.86	1'985.93	.-	0.00
Zulässig W5 20%	4'540.24	8'989.68	299.66	9'289.34	32.26%	2'996.56
Zulässig W5 40 %	2'556.47	5'061.82	168.73	5'230.55	48.39%	2'530.91
Zulässig Total W5	7'096.71	14'051.49	468.38	14'519.87	38.07%	5'527.47
<i>Bestand W5¹¹</i>	.-	8'259.80	1'288.40	9'548.20	.-	5'748.10
Reserven W5	.-	5'791.69	-820.02	4'971.67	.-	220.63
Zulässig Total	12'194.92	24'961.66	2'303.74	27'265.40	20.35%	5'527.47
<i>Bestand Total¹²</i>	.-	17'418.90	2'888.90	20'307.80	.-	5'748.10
Reserven Total	.-	7'542.76	-585.16	6'957.60	.-	220.63

Tab. 3 Bau- und Zonenordnung, Zonenzuordnung und max. zulässige Ausnutzung mit Arealüberbauung mit Energiebonus in der Zone Oe5 und ohne Energiebonus in der Zone W5

⁹ In der Zone W5 soll aufgrund des hohen Anteils an Bestandesbauten, auf den Energiebonus verzichtet werden.

¹⁰ Der aufgeführte Bestand Oe5 setzt sich aus dem C1 und dem C2 zusammen, ohne / nach Abbruch des Provisoriums.

¹¹ Der aufgeführte Bestand W5 setzt sich aus dem M1, dem P1, dem P2 und dem P3 zusammen, ohne / nach Abbruch des Provisoriums.

¹² Das aufgeführte Bestand Total geht vom Abbruch des Provisoriums aus.

4.3.2 Gestaltungspläne in der Umgebung

Westlich der Gloriarstrasse gilt der Gestaltungsplan «USZ Kernareal Ost» und südlich der Gestaltungsplan «Wässerwies». Oberhalb im Gloriarank war einst der Gestaltungsplan «Gloriarank» geplant, dieser wurde jedoch gestoppt und wird nach aktuellem Kenntnisstand (12.02.2021) bis auf weiteres nicht weiterverfolgt.



Abb. 20: Überblick über kantonale Gestaltungspläne HGZZ (Quelle: www.zh.ch; Ergänzung Planpartner, 18.09.20)

4.3.3 Denkmalschutz

Verschieden Objekte in unmittelbarer Umgebung zum Areal Careum sind im Inventar der der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte und/oder im Inventar der schützenswerten Gärten und Anlagen von kommunaler oder überkommunaler Bedeutung aufgeführt (vgl. Abb. 21), unter anderem das Zahnärztliche Institut (überkommunal) und das Schwesternhochhaus (kommunal). In der angrenzenden Wohnzone liegen weitere Schutz- und Inventarobjekte.



Abb. 21: Auszug Inventar Denkmalschutz der Stadt Zürich (Quelle: maps.stadt-zuerich.ch)

4.4 Gebietsplanung HGZZ

- Masterplan HGZZ** Zur Gebietsplanung Hochschulgebiet Zürich-Zentrum HGZZ wurde ein Masterplan erarbeitet und 2014 vom Regierungsrat, dem Stadtrat und den drei massgeblich involvierten Institutionen ETH Zürich, Universität Zürich UZH und Universitätsspital Zürich USZ verabschiedet. Die wichtigsten Inhalte aus dem Masterplan wurden in die Gebietsplanung des Kantonalen Richtplans überführt (Beschluss Kantonsrat Nr. 5180 a vom 13. März 2017). (vgl. Kap. 4.2.1 Kantonaler Richtplan)
- Weissbuch** Die im Rahmen der Gebietsentwicklung Hochschulgebiet Zürich-Zentrum gewonnenen Erkenntnisse wurden 2018 in einem Weissbuch festgehalten. Das Weissbuch versteht sich ergänzend zum Masterplan als Regelwerk und Handlungsempfehlung zur Qualitätssicherung und wurde von den Beteiligten – wiederum Kanton, Stadt, ETH, UZH und USZ – als Absichtserklärung im Sinne einer Selbstbindung verabschiedet. Die Umsetzung erfolgt mit den ordentlichen Planungsinstrumenten und Bewilligungsverfahren.
- Stadtraumkonzept** Das Stadtraumkonzept bildet das Kernstück des Weissbuchs und ist das Resultat eines interdisziplinären Studienauftrags mit dem Ziel der Weiterentwicklung des Hochschulgebiets als integraler Bestandteil der Stadt.



Abb. 22: Plandarstellung zum Stadtraum (Quelle: Weissbuch Kap. 1.1)

Careum betreffende Inhalte Die wichtigsten, das Areal Careum betreffenden Inhalte des Weissbuches sind:

- Umgestaltung der Gloriastrasse zur «Gloriakaskade» (Vorplatz / Haupteingang Careum Campus wird Teil der «Vorzone Gloriakaskade»)
- Verschiebung der Tramhaltestelle «Platte» direkt vor Haupteingang Careum Campus
- Künftiger Haupteingang USZ versetzt gegenüber Haupteingang Careum

Freiraum Für den Freiraum respektive den Vorplatz des Areals Careum lassen sich die Anforderungen aus dem Weissbuch wie folgt umschreiben:

- Das Weissbuch verlangt bei der Gestaltung der Vorzonen die Verknüpfung von Innen- und Aussenraum, ohne eine explizite Raumhöhe vorzugeben.
- Die Vorzonen sollen eine gemeinsame Prägung über Topografie und Solitärbäume aufweisen, jedoch von individuellem Ausdruck je Abschnitt sein.

Vorzonen mit Solitärbäumen und Treppen

Durch Treppen werden Gebäudevorzonen an der Gloriastrasse geschaffen, und jeweils mit Bäumen, Veloständern und Sitzmöglichkeiten ausgestattet.



Schematische Ansicht der erhöhten Gebäudevorzonen



Abb. 23: Illustration Freiraumtyp «Gloriakaskade» (Quelle: Weissbuch Kap. 3.3)

Verkehr Die für das Areal Careum wesentlichen Punkte des Verkehrskonzepts Hochschulgebiet können wie folgt zusammengefasst werden:

- Der prognostizierte Verkehrszuwachs im HGZZ muss mit dem öffentlichen Verkehr sowie mit dem Fuss- und Veloverkehr abgedeckt werden. Die Kapazitäten für den motorisierten Individualverkehr sind auf dem heutigen Niveau zu halten.
- Das Angebot und die Qualität des öffentlichen Verkehrs und der Fuss- und Veloverkehrsinfrastruktur sind für die übergeordnete Erreichbarkeit des HGZZ zentral und gezielt zu verbessern. → Diese Anforderung hat, aufgrund des geplanten neuen Haupteingangs des USZ gegenüber des Careum Campus, die Verschiebung der Tramhaltestelle «Platte» zur Folge.

- Die enge Vernetzung mit den umliegenden Quartieren wird hoch priorisiert und hat sich bereits in der BZO-Teilrevision HGZZ niedergeschlagen, im Rahmen welcher das Wegnetz in Art. 20 Abs. 4 BZO geregelt wurde:

«⁴ Das Hochschulgebiet verfügt über ein gut ausgebautes, feinmaschiges und attraktives Wegnetz und schafft quer und längs zum Hang direkte Verbindungen mit dem angrenzenden Quartier.»

Zeithorizont
Verkehrsraumgestaltung

Die Gloria- und die Rämistrasse gehören gemäss Umsetzungsagenda des Weissbuchs zur ersten grossen Entwicklungsachse und somit zur ersten Etappe (drei Etappen entlang dreier Entwicklungsachsen). Der Zeithorizont wird mit ca. 2030 angegeben. Es darf daher damit gerechnet werden, dass ungefähr zeitgleich mit der geplanten Careum-Aufstockung auch die Tramhaltestelle verlegt wird, im Abschnitt zwischen Careum und dem geplanten Haupteingang des Universitätsspital Tempo 30 eingeführt wird und im Einmündungsbereich der Pestalozzistrasse die MIV-Verkehrsfläche reduziert wird zugunsten der Freiraumgestaltung.

	Bestehend	Projektiert
Strassenflächen		
Fussgängerflächen		
Natursteingröße		
Gebäude		
Grünflächen / Rabatten		
VBZ - Anlagen		
Mauern, Treppen		
Private Zu- + Wegfahrt		
Hauseingang		
Verkehrstafel / Zentrale Parkuhr	• VKT / • ZPK	• VKT / • ZPK

Markierungen:		
Fussgängerstellen		
keine Vorst. (P)	vvvvvvvvvv	vvvvvvvvvv
Parkplätze öffentlich (P)		
Parkplätze privat (PP)		



Abb. 24: «Vorstudie Rämi- und Gloriastrasse» von B+S Ingenieure und Planer (Auszug, Vorabzug vom 25.08.2020)

4.5 Eigentumsverhältnisse und Grundbucheinträge

- Eigentumsverhältnisse Die Stiftung Careum ist alleinige Eigentümerin der Grundstücke Kat.-Nrn. FL3141 und FL3444.
- Grundbucheinträge Die beiden Grundstücke weisen öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen auf und sind mit verschiedenen Dienstbarkeiten begünstigt und belastet. Der Gestaltungsplan weist keinen Widerspruch zu diesen Dienstbarkeiten auf. Umgekehrt verlieren die zwei altrechtlichen Wohnanteiltransfers zu Lasten Kat.-Nr. FL2436 (34 m² Nutzungsübertragung) und Kat.-Nr. 2647 (109 m² Nutzungsübertragung) ihre Wirkung und können aufgehoben werden. Seit der Inkraftsetzung der neuen BZO ist die bestehende Überbauung auch ohne diese Transfers rechtmässig.

4.6 Weitere Grundlagen

4.6.1 Räumliche Entwicklungsstrategie RES Stadt Zürich

Die Räumliche Entwicklungsstrategie des Stadtrats für die Stadt Zürich (RES) aus dem Jahr 2010 ist in den darauffolgenden Richtplanungen aufgegangen. Den Gestaltungsplanperimeter betreffend gibt es daher keine Ergänzungen.

4.6.2 Zürich 2040

Mit «Zürich 2040 – Ein räumliches Konzept für die wachsende Stadt» hat die Stadt Zürich im 2018 über den Kommunalen Richtplan informiert. Den Gestaltungsplanperimeter betreffend gibt es keine Ergänzungen gegenüber den Inhalten des Kommunalen Richtplans.

4.6.3 Helikopterrouen USZ

Flugroute Sowohl die heutigen, wie auch die künftigen Helikopterrouen des Universitätsspitals liegen unter anderem auch über dem Careum-Areal. Es liegen noch keine rechtskräftigen Flugrouen- und Hindernishöhenpläne vor. Das vorliegende Vorprojekt (vgl. Abb. 25) gibt über dem bestehenden Gebäude C1 eine maximale Höhe von 490 m ü. M. (als restriktivste Angabe) an.



Abb. 25: Helikopterrouen USZ (Plan Campus Mitte 1, Helikopterlandeplätze, Bauphasenplanung | Bestvariante Landeplätze; Stand Vorprojekt; Bächtold + Moor; 13.01.2020 | 17.02.2020; erhalten auf Anfrage am 11.11.2020)

5 GESTALTUNGSPLAN

5.1 Allgemeines

Bestandteile	Der Gestaltungsplan setzt sich aus den Vorschriften und dem zugehörigen Plan im Massstab 1:500 zusammen.
Beschränkung auf einzelne Anordnungen	<p>Nach § 83 PBG werden mit Gestaltungsplänen für bestimmt umgrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend festgelegt. Dabei darf von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden.</p> <p>Weil es sich bei der bestehenden Arealüberbauung um ein weitgehend überbautes Gebiet handelt und das geplante Vorhaben keine umfassende Regelung erfordert, beschränken sich die Inhalte des Gestaltungsplans auf einzelne Anordnungen im Sinne von § 83 Abs. 4 PBG.</p>
Rechtswirkung	Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, finden im Geltungsbe- reich die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich vom 23. Oktober 1991 mit Änderungen bis 28. August 2019 (BZO 2016) insoweit Anwendung, als die Vorschriften des Gestaltungsplans nichts Abweichendes bestimmen. Auch die übrigen kommunalen Bestimmungen werden weiterhin ange- wendet (wie zum Beispiel die Parkplatzverordnung PPV, soweit deren Anwendung im Gestaltungsplan nicht ausdrücklich ausge- nommen wird).

5.2 Ziel des Gestaltungsplans

Weiterentwicklung zur Erfüllung öffentlicher Interessen ermöglichen	In Übereinstimmung mit den geltenden richtplanerischen Vorga- ben und den kantonalen und städtischen Zielsetzungen werden mit dem vorliegenden privaten Gestaltungsplan «Areal Careum» die Voraussetzungen zur Erfüllung der öffentlichen Interessen im Bereich Bildung und Forschung geschaffen. Dies indem die planungsrechtliche Grundlage bereitgestellt wird, um eine städ- tebaulich hochwertige und überzeugende Gesamtüberbauung weiter zu entwickeln – bestehend aus vorhandenen Gebäuden, der kurzfristig geplanten Aufstockung des Hauptgebäudes C1 sowie der in Varianten geprüften Möglichkeit für weitere, unter- geordnete, zukünftige Erweiterungen – sowie attraktive Frei- räume zu realisieren und zu betreiben.
---	--

Sicherung heutiges
Verdichtungspotenzial

Mit dem Gestaltungsplan wird keine Verdichtung beziehungsweise Mehrausnutzung über die BZO hinaus angestrebt. Jedoch soll das bereits heute in der Grundordnung mögliche Verdichtungspotenzial weiterhin in Anspruch genommen werden können. Im Teilgebiet A (Zone Oe5) wird daher die nach BZO mit Arealüberbauung und Energiebonus mögliche Ausnutzung als Maximum festgelegt. Im Teilgebiet B (Zone W5) wird, aufgrund des hohen Anteils an Bestandesbauten, auf den Energiebonus verzichtet – die maximal zulässige Ausnutzung entspricht einer Arealüberbauung nach BZO ohne Energiebonus.

5.3 Planaufbau

Planaufbau: überbaubare Fläche
gemäss BZO

Im Plan zum Gestaltungsplan sind im Sinne der Beschränkung auf einzelne Anordnungen nach § 83 Abs. 4 PBG ein Baufeld C1 und die beiden Teilgebiete eingetragen. Auf die Ausscheidung weitergehender Planfestlegungen hinsichtlich Anzahl, Lage und äusserer Abmessungen wird bewusst verzichtet – es gilt die Grundordnung. Die überbaubare Fläche ergibt sich folglich aus der Zonenzuteilung gemäss BZO und es dürfen, vorbehaltlich der Baulinienbereiche und unter Einhaltung der kantonalen und kommunalen Grenzabstände, im gesamten Geltungsbereich Bauten errichtet werden.

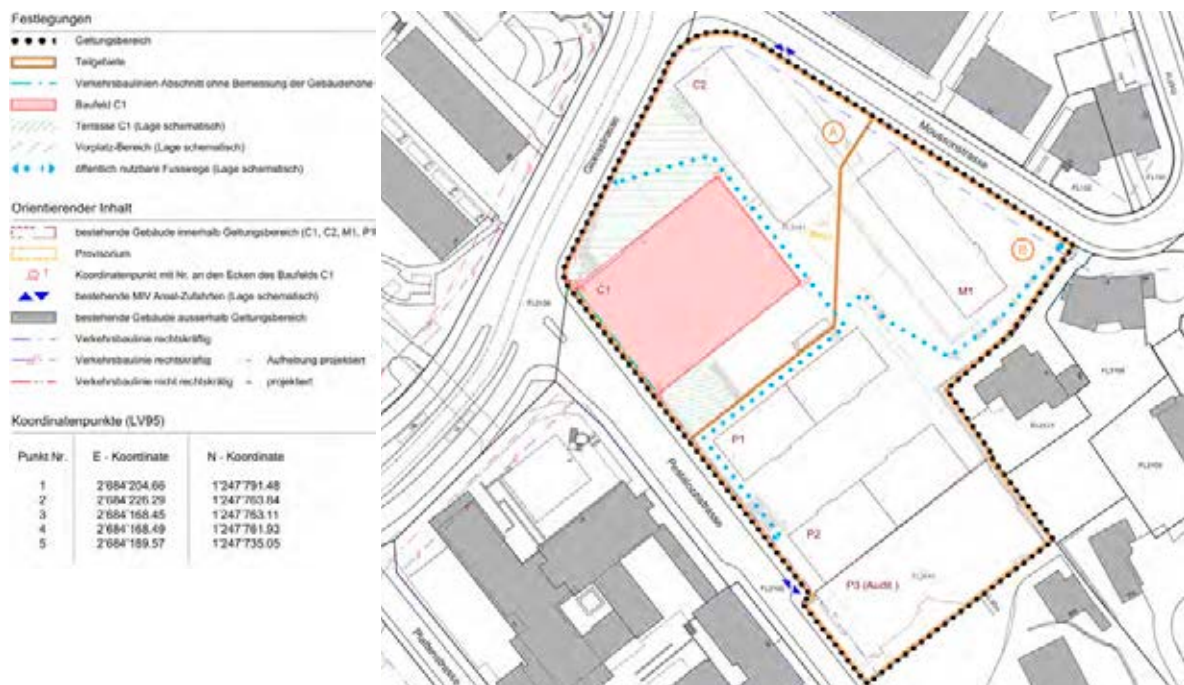


Abb. 26: Auszug des Plans zum Gestaltungsplan (beiliegend)

- Baufeld C1 Das Baufeld C1 definiert den Bereich, in welchem ein Hochhaus zulässig ist. Ausserhalb des Baufelds C1 sind keine Hochhäuser vorgesehen.
- Teilgebiete Die Unterteilung der beiden Teilgebiete A und B entspricht der Zonierung in Zone für öffentliche Bauten Oe5 und Wohnzone W5. Zusammen umfassen die beiden Teilgebiete den gesamten Geltungsbereich.

5.4 Vorschriften – Festlegungen im Detail

5.4.1 Aufbau der Vorschriften

Die Vorschriften enthalten folgende Festlegungen:

A. Allgemeine Bestimmungen

- Zweck (Art. 1)
- Bestandteile und Geltungsbereich (Art. 2)
- Teilgebiete (Art. 3)
- Geltendes Recht (Art. 4)

B. Bau- und Nutzungsvorschriften

- Ausnützung (Art. 5)
- Wohnanteil (Art. 6)
- Baufeld C1 (Art. 7)

C. Lokalklima

- Lokalklima (Art. 8)

D. Freiraum und Begrünung

- Begrünung (Art. 9)
- Versiegelung (Art. 10)
- Öffentlich nutzbarer Vorplatz (Art. 11)

E. Erschliessung und Parkierung

- Fusswege (Art. 12)
- Abstellplätze für Personenwagen und Motorräder, Anzahl (Art. 13)
- Abstellplätze für Personenwagen, Anordnung (Art. 14)
- Abstellplätze für Personenwagen, Gebührenpflicht (Art. 15)

F. Umwelt

- Ökologischer Ausgleich (Art. 16)
- Energie (Art. 17)

G. Schlussbestimmungen

- Inkrafttreten (Art. 18)

5.4.2 A. Allgemeine Bestimmungen

Zweck (Art. 1) Dieser Artikel umschreibt den Zweck des Gestaltungsplans. Es werden die Voraussetzungen geschaffen für die Weiterentwicklung der Überbauung, respektive insbesondere für die Aufstockung des Hauptgebäudes, samt den zugehörigen Freiräumen und Infrastrukturanlagen.

Der Gestaltungsplan wird benötigt, weil die geplante Aufstockung längs der Pestalozzistrasse die kantonale Gebäudehöhe aufgrund der rechtskräftigen und geplanten Verkehrsbaulinien nach § 279 Abs. 2 PBG überschreitet.

Bestandteile und Geltungsbereich (Art. 2) Der vorliegende Gestaltungsplan setzt sich aus den Vorschriften und dem zugehörigen Plan im Massstab 1:500 zusammen.

Der vorliegende private Gestaltungsplan beschränkt sich auf einzelne Anordnungen im Sinne von § 83 Abs. 4 PBG.

Der Geltungsbereich umschliesst die Grundstücke Kat.-Nrn. FL3141 und FL3444 in Zürich-Fluntern (Kreis 7). Der Geltungsbereich zwischen der Pestalozzi-, Gloria- und Moussonstrasse umfasst eine Fläche von rund 12'195 m². Auf der Ostseite grenzt der Geltungsbereich an drei Wohnzonengrundstücke an.

Teilgebiete (Art. 3) Der Geltungsbereich teilt sich auf in die Teilgebiete A und B. Auf dem Teilgebiet A liegen die beiden Bildungsbauten C1 und C2, auf dem Teilgebiet B liegen die bestehenden Wohn-/Gewerbehäuser M1, P1 und P2 sowie das Auditorium P3.

In den beiden Teilgebieten kommen unter Vorbehalt von Art. 4 Abs. 1 die Bestimmungen gemäss BZO zur Anwendung, d.h. im Teilgebiet A die Nutzweise gemäss der Zone für öffentliche Bauten (Oe5) sowie im Teilgebiet B die Nutzweise gemäss Wohnzone (W5) und höchstens mässig störendes Gewerbe.

Geltendes Recht (Art. 4) Soweit die Gestaltungsplanvorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gilt die Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich vom 23. Oktober 1991 mit Änderungen bis 28. August 2019 (BZO 2016), solange der Gestaltungsplan mit beschränkten Inhalten in Kraft ist. Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleiben vorbehalten.

Die Bau- und Zonenordnung ist noch nicht an die harmonisierten Baubegriffe gemäss der seit 1. März 2017 in Kraft getretenen PBG-Teilrevision vom 17. September 2015 angepasst. Für den Gestaltungsplan gelten daher die Baubegriffe gemäss dem Planungs- und Baugesetz samt zugehörigen Verordnungen in der Fassung bis zum 28. Februar 2017.

Da es sich um eine bestehende Arealüberbauung handelt, gilt auch weiterhin die Anforderung einer besonders guten Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung nach § 71 PBG. Mit dem Kriterium «besonders gut» wird die höchste Gestaltungsanforderung verlangt.

Damit das durch die Aufstockung entstehende Hochhaus im Baufeld C1 städtebaulich optimal auf die Baulinie der Pestalozzistrasse gestellt werden kann, wird die Wirkung der Verkehrsbaulinie für die Bemessung der Gebäudehöhe nach § 279 Abs. 2 PBG im Abschnitt des Baufelds C1 suspendiert.

5.4.3 B. Bau- und Nutzungsvorschriften

Ausnützung (Art. 5) Die maximale anrechenbare Geschossfläche (aGF) im Teilgebiet A über alle Geschosse beträgt 12'746 m², davon maximal 10'910 m² in Voll- und Dachgeschossen.

Die maximale anrechenbare Geschossfläche im Teilgebiet B über alle Geschosse beträgt 14'520 m², davon maximal 14'052 m² in Voll- und Dachgeschossen.

Mit diesen Maximalwerten bleibt die mit dem Gestaltungsplan zugelassene Ausnützung innerhalb der Möglichkeiten der Regelbauweise – für eine «Arealüberbauung mit Energiebonus» im Teilgebiet A und für eine «Arealüberbauung ohne Energiebonus» im Teilgebiet B – gemäss gültiger BZO (vgl. auch Tab. 3 und 4). Die Festlegung der Ausnützung und des Wohnanteils (Art. 6 GP) in m²-Werten erlauben es, die komplizierte Berechnung der Grundordnung mit wenigen in der Wirkung gleichwertigen Zahlenwerten zu ersetzen.

Ausnutzungsübertragungen von maximal 5'207 m² anrechenbarer 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.

Die zugelassenen Ausnutzungsübertragungen in Voll-, Dach- und Untergeschossen vom Teilgebiet B ins Teilgebiet A entsprechen (vgl. auch Tab. 3) dem im Teilgebiet B verbleibenden Restpotenzial (4'972 m² + 235 m² aGF in den VG) nach Transfer, respektive Konsumation, der übrigbleibenden, anrechenbaren Geschossfläche in den Untergeschossen (aUG) aus Teilgebiet A (235 m² aGF in den aUG).¹³ Dies ist auch der Grund für die

¹³ Um die Aufstockung nach Richtprojekt vom C1 zu ermöglichen, bedarf es Ausnutzungsübertragungen in Vollgeschossen (VG) vom Teilgebiet B ins Teilgebiet A im Umfang von rund 3'600 m². Die zusätzlichen 1'607 m² werden gewährt, um die mittel- / langfristige

Zulassung von Ausnutzungsübertragungen in den Untergeschossen vom Teilgebiet A ins Teilgebiet B, dadurch wird die Konsumation der in den Untergeschossen zulässigen Ausnutzung auf dem Areal überhaupt erst möglich, da im Bestand im Teilgebiet A die zulässige aGF im aUG nicht ausgeschöpft, im Teilgebiet B jedoch überschritten wird.¹⁴

Die Ausnutzungsübertragungen in den Untergeschossen vom Teilgebiet A ins Teilgebiet B werden bewusst nicht gedeckelt. Dies um eine grösstmögliche Flexibilität offen zu lassen und weil keine Gefahr besteht, dass sich der allfällige Ausbau von Untergeschossen negativ auf den Städtebau auswirken könnte.

Um den Transfer in den Untergeschossen zu ermöglichen, wird auf die Inanspruchnahme der im Teilgebiet A im 2. anrechenbaren UG zulässigen, zusätzlichen Fläche verzichtet.¹⁵

Anders ausgedrückt: Es wird nur die Hälfte (sprich: 1'836 m²) der im Teilgebiet A über zwei aUG zulässigen 3'672 m² aGF in Anspruch genommen, damit der Transfer von aGF im aUG vom Teilgebiet A ins Teilgebiet B zugelassen werden kann.

Die ganze Ausnutzungsregelung und die Zulassung von Ausnutzungsübertragungen, wie sie in Art. 5 festgelegt werden, verfolgen primär zwei Ziele: die nach Grundordnung zulässige Ausnutzung auf dem Areal auch konsumieren zu können und die Konzentration der daraus resultierenden Dichte im Kopfbereich (Teilgebiet A) zu ermöglichen.

Konsumation der nach Aufstockung des C1 verbleibenden Ausnutzungsreserven auch im Teilgebiet A möglich zu lassen.

¹⁴ Im Teilgebiet B wird bereits im Bestand die zulässige aGF im aUG überschritten. Dies ist ohne weiteres möglich, da nicht konsumierte aGF aus den VG im aUG konsumiert werden können.

Mit den in Art. 5 GP zugelassenen Ausnutzungsübertragungen, kann die nicht konsumierte aGF im aUG von Teilgebiet A, von rund 235 m², im aUG von Teilgebiet B konsumiert werden, wodurch sich wiederum das Restpotenzial aGF in den VG im Teilgebiet B im selben Umfang (235 m²) erhöht.

¹⁵ Im Teilgebiet A (Oe5) sind gem. Art. 24a BZO zwei anrechenbare UGs zulässig und die aGF im UG nach § 255 Abs. 2 PBG berechnet sich «je Geschoss», wonach sich die zulässige Fläche beim Bau eines zweiten UGs insgesamt folglich verdoppelt. Da im GP jedoch ein Transfer ins Teilgebiet B (W5) zugelassen werden soll, und dort wiederum mit einer Arealüberbauung nur ein anrechenbares UG zulässig ist, wird im GP auf die zusätzliche Fläche des zweiten anrechenbaren UGs verzichtet.

Bereits mit der im Jahr 2002 bewilligten Arealüberbauung wurde die Ausnützung im Kopfbereich erhöht und zum angrenzenden Wohnquartier hin reduziert. Eine Konzentration der Dichte an der Gloriastrasse ist sowohl konzeptionell sinnvoll, als auch städtebaulich verträglich, wie auch das Baukollegium bestätigte. Zudem finden dadurch die entstehenden zusätzlichen Bildungsflächen in der dafür vorgesehenen Zone Oe5 Platz, während die weniger dichten respektive weniger voluminösen Bauten im Teilgebiet B für einen gut verträglichen Übergang ins angrenzende Wohnquartier sorgen.

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. Diese Definition nach PBG stellt keine Abweichung gegenüber der Grundordnung dar. Die eindeutige Definition wird zur Vereinfachung des späteren Vollzugs als Festlegung in die Vorschriften aufgenommen.

Wohnanteil (Art. 6) Der Mindestwohnanteil wird mit mind. 5'748 m² aGF und max. 7'707 m² aGF festgelegt¹⁶. Der Mindestanteil liegt über dem gesetzlichen Mindestwohnanteil bei Vollausbau (von 5'527 m² aGF) und erlaubt keine Reduktion der Wohnfläche gegenüber dem heutigen Bestand.

Die Festlegung des Wohnanteils in m²-Werten hat, nebst den bereits unter Art. 5 GP erwähnten Vorzügen, den Vorteil, dass die heutige Wohnfläche im Bestand als Minimum gesichert werden kann. In der Folge bedeutet dies jedoch, dass im Falle eines allfälligen Rückbaus, im Rahmen desselben Bauvorhabens die zur Erreichung des Mindestwohnanteils benötigte Wohnfläche wieder erstellt werden muss. Die Bauherrschaft ist sich dessen bewusst und bereit, sich diese im Rahmen eines Privaten Gestaltungsplans zulässige Verpflichtung selbst aufzuerlegen.

Baufeld C1 (Art. 7) Im Baufeld C1 wird ein Hochhaus zugelassen mit einer Gesamthöhe bis maximal 488 m ü. M. und freier Geschosszahl. Dies erlaubt eine Aufstockung des Hauptgebäudes C1 um vier Vollgeschosse. Die oberste Höhe weist gegenüber dem Richtprojekt einen technischen Anordnungsspielraum von rund 1.3 m auf. Dachaufbauten bleiben im Rahmen der Grundordnung möglich.

¹⁶ Der Maximalwert entspricht 80% der gesamten Geschossfläche im Bestand in Teilgebiet B. Unter der Voraussetzung, dass sich die Gesamtgeschossfläche in Teilgebiet B gegenüber dem heutigen Bestand nicht verkleinert, bleibt also in jedem Fall ein Mindestanteil von 20% Gewerbe gewahrt. Gemäss Praxis der Fachstelle Lärmschutz (FALS) ist dies eine Voraussetzung für die Empfindlichkeitsstufe ES III (mindestens 20% Gewerbe). Deren Grenzwerte sind eingehalten.

Es darf auf die Baufeldgrenze gebaut werden. Über die Baufeldgrenze hinausragende Gebäudeteile, wie beispielsweise die bestehende Fussgängerpasserelle, zwischen den Gebäuden C1 und C2, und Ähnliches, bleiben im Rahmen der Grundordnung möglich.

Gemäss § 284 Abs. 4 PBG darf die Nachbarschaft durch Hochhäuser nicht wesentlich beeinträchtigt werden, insbesondere nicht durch Schattenwurf in Wohnzonen oder gegenüber bewohnten Gebäuden. § 30 Abs. 2 ABV ergänzt, dass indessen keine wesentliche Beeinträchtigung durch Schattenwurf vorliegt, wenn mit einem Vergleichsprojekt nachgewiesen wird, dass dieses keine geringere Beschattung des Nachbargrundstückes nach sich zieht.

Für den Nachweis des dreistündigen Schattenwurfs wird ein Vergleichsprojekt festgelegt¹⁷. 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.

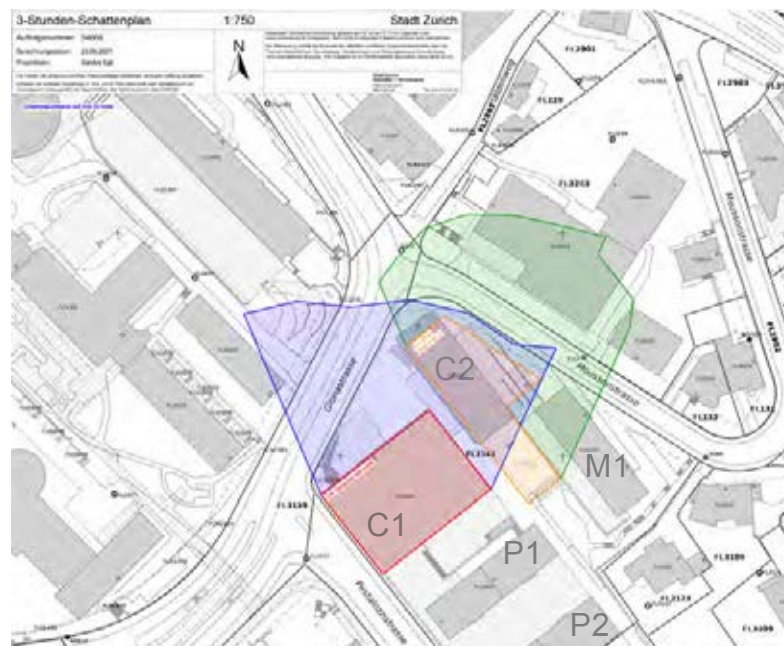


Abb. 27: 3-Stunden-Schattenplan (skaliert), Stadt Zürich Geomatik + Vermessung (Beschriftungen Planpartner; vgl. Anhang A5)

¹⁷ Der Regierungsrat beschloss am 18. März 2020, die Schattenwurfregelung für Hochhäuser zu lockern und § 30 ABV entsprechend anzupassen. Diese Anpassung wurde am 28. Juni 2021 vom Kantonsrat Zürich genehmigt. Die neue Regelung steht seit 1. August 2021 in Kraft. Damit wurde an den vorgegebenen Referenztagen die Dauer des zulässigen Schattenwurfs von zwei auf drei Stunden erhöht.

Der Schattenplan (vgl. Abbildung oben und Anhang A5). zeigt die vom Schattenwurf des nach Gestaltungsplan möglichen Hochhauses betroffenen Nachbargrundstücke und Gebäude. Diese befinden sich allesamt in der Zone für öffentliche Bauten und beinhalten keine bewohnten Gebäude.

5.4.4 C. Lokalklima

Lokalklima (Art. 8) Es sind kompensatorische Massnahmen zu ergreifen, damit Neubauten und die damit verbundene Umgebungsgestaltung zur Hitzeminderung beitragen können (siehe auch Kap. 6.1.4 Lokalklima).

5.4.5 D. Freiraum und Begrünung

Die Anforderung einer besonders guten Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung nach § 71 PBG, haben zur Folge dass im Rahmen jedem Bauvorhabens die Umgebungsgestaltung als Ganzes betrachtet und «besonders gut» gestaltet werden muss. Das heisst konkret, dass mit jedem Baugesuch nachgewiesen werden muss, wie sich dessen Aussenraumgestaltung ins Gesamtkonzept einfügt und dass damit wo nötig auch Aufwertungen im Bestand einhergehen können. Es werden daher in den Vorschriften diesbezüglich keine weitergehenden Festlegungen gemacht.

Begrünung (Art. 9) Es gilt drei Viertel des nicht mit Gebäuden überstellten Geltungsbereichs zu begrünen und ein Teil dieser Fläche der Überbauung entsprechend als Spiel- oder Ruhefläche oder als Freizeit- oder Pflanzgarten herzurichten.

Mit den vorgegebenen drei Viertel wird die im Bestand vorhandene Quantität langfristig gesichert und dadurch gewährleistet, dass ausreichende Begrünung für den Aufenthalt der Auszubildenden und Beschäftigten sowie für die Bewohner und Bewohnerinnen vorhanden ist. Eine Übersicht über die begrüneten Flächen ist im Anhang A4 ersichtlich.

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

Zum Thema Begrünung siehe auch Kap. 6.1.3 Nachweis der Begrünung und Durchgrünung.

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

Auf die Ausscheidung von nicht unterbauten Bereichen wird bewusst verzichtet. Dies aufgrund der Tatsache, dass das gesamte Areal im Bestand bereits grossmehrheitlich unterbaut ist und daher keine Qualitäten mehr gesichert würden. Hinzu kommt, dass das Vorhaben keine Änderungen an Ausmassen und Umfang der Untergeschosse (und Tiefgaragen) vorsieht. Eine Ausscheidung besagter Bereiche könnte eine spätere Weiterentwicklung erschweren oder gar verunmöglichen, weshalb sie als nicht zweckmässig erachtet wird.

Öffentlich nutzbarer Vorplatz (Art. 11) Der Gestaltungsplan sieht einen öffentlich nutzbaren Vorplatz von hoher Aufenthaltsqualität vor. Weitergehende Regelungen zu den Betretungsrechten des Platzes werden privatrechtlich getroffen. Der direkte Zugang zu und von der geplanten Tramhaltestelle sowie die räumliche Bezugnahme sind sicherzustellen, genauso wie eine ausreichende Verschattung durch Bepflanzungs- und/oder berankte Elemente.

Mit den formulierten Anforderungen an die Umgestaltung des Vorplatzes soll die Aufenthaltsqualität, der Grünanteil, die Verschattung und das Lokalklima verbessert werden. Die im Richtprojekt auf dem Vorplatz vorgesehenen Baumpflanzungen (insgesamt fünf Stück, davon zwei bestehend) kommen allesamt in nicht unterbauten Bereichen zu liegen.

Der Anteil an nicht versiegelten Flächen im Vorplatz-Bereich muss mindestens 25% betragen. Dies entspricht dem betrieblichen Maximum unter Berücksichtigung der Fussgängerströme und der Feuerwehrezufahrt, sowie in Anbetracht der Würdigung und dem Erhalt der bestehenden Steinplastik von Piero Maspoli¹⁸. Diese Vorgabe führt zu einer Entsiegelung der bestehenden versiegelten Flächen, in dem im Richtprojekt vorgesehenen Umfang.

¹⁸ Die beispielgebenden Klinkerneubauten brachten es mit sich, dass sich die Bauherrschaft neben der hochrangigen Architektur des Berner Architekturbüros GWJ Architekten AG auch eine «Kunst und Bau»-Intervention für den neuen Careum Campus wünschte. Aus diesem Grund wurde im Juli 2003 eine Kunstkommission ins Leben gerufen, welche die Aufgabe hatte, unter eingeladenen Schweizer Künstlern einen Wettbewerb auszuschreiben. Dabei ging es um die künstlerisch überzeugende Innen- wie Aussenraumgestaltung und deren Realisierung. 2007 konnte die erste Phase mit den Werken von Annelies Strba, Piero Maspoli und Urs Eberle umgesetzt werden. Die Kunsthistorikerin Susanne Schrödter schrieb zum Werk von Piero Maspoli, der Künstler habe sich für den Übergang von der Gloriosastrasse zum Careum Campus eine keilförmige, gegen die Plattenstrasse abfallende Rampe aus verschiedenen Sandsteinplatten ausgedacht. Ausgangspunkt des

Auf dem Vorplatz sind mit der jeweiligen Eingangsgeschossumnutzung korrespondierende Freiraumnutzungen zulässig, wodurch einer Mensa, Cafeteria und Ähnlichem künftig ermöglicht wird Aussensitzplätze auf dem Vorplatz zu bewirtschaften (entspricht der «Verknüpfung von Innen- und Aussenraum» nach Weissbuch; siehe auch Kap. 4.4).

5.4.6 E. Erschliessung und Parkierung

Die Anzahl Velo-Abstellplätze richtet sich nach der Parkplatzverordnung der Stadt Zürich vom 11. Dezember 1996 mit Änderungen bis 16. Dezember 2015 (PPV 2015) und bedarf daher keiner Festlegung in den Gestaltungsplanvorschriften (siehe auch Kap. 3.5.2 Parkierung und Beilage B2).

Fussverkehr (Art. 12) Die bestehende Erschliessung für den Fussverkehr und ihre öffentliche Nutzbarkeit wird mit dem Gestaltungsplan gesichert. Weitergehende Regelungen zu den Fusswegen werden privatrechtlich getroffen. Die Masse der bestehenden Treppenanlage werden als Mindestmasse festgelegt – ein hindernisfreier Ausbau ist an dieser Stelle aufgrund der Topographie nicht möglich (siehe auch Kap. 3.5.1 Erschliessung).

Abstellplätze für Personenwagen und Motorräder, Anzahl (Art. 13) Die Anzahl der Abstellplätze für Personenwagen und Motorräder hat sich nach der Parkplatzverordnung der Stadt Zürich vom 11. Dezember 1996 mit Änderungen bis 16. Dezember 2015 (PPV 2015) zu richten. In Abweichung dazu, wird die Anzahl der minimal erforderlichen und der maximal zulässigen Abstellplätze für Personenwagen auf minimal 40% und maximal 55% des Normalbedarfs festgelegt (vgl. Kategorie D nach PPV: minimal 60% und maximal 95%). Für Personenwagen beträgt die maximal zulässige Anzahl 115 Abstellplätze.

Die maximal zulässigen 115 Abstellplätze für Personenwagen (52% des Normalbedarfs nach PPV bei Vollausbau), entsprechen dem heutigen Bestand. Mit einem Mobilitätskonzept darf nach PPV der minimale Bedarf unterschritten werden.

Keils ist eine Höhe von ca. 1.20 m. Im natürlich abfallenden Gelände reduziert sich das Werk auf ca. 40 cm und spitzt sich gegen unten zu. Der Künstler verstand den Keil als minimalen, geländespezifischen Eingriff, angesiedelt zwischen architektonisch-skulpturaler Formgebung und naturhaftem Erscheinen, der aus städtebaulicher Sicht den Careum Campus von der Gloriastrasse und dem ganzen Universitätsquartier auf dezente Art und Weise abgrenzt. Ferner ist die Arbeit in «Die Kunst im öffentlichen Raum, eine Bestandesaufnahme», Bernadette Fülcher, Chronos Verlag abgebildet.

Die Gestaltungsplan-Vorschriften sehen keine abweichenden Regelungen gegenüber der PPV zur Berechnung der Motorrad-Abstellplätze vor. Der Mindestbedarf an Motorrad-Abstellplätzen liegt gemäss PPV bei 10% der minimal erforderlichen Anzahl Abstellplätze für Personenwagen (siehe auch Kap. 3.5.2 Parkierung).

Abstellplätze für Personenwagen, Anordnung (Art. 14) Mit Ausnahme von max. 3 oberirdischen Kunden- und Besucherparkplätze sind die Abstellplätze unterirdisch oder im Gebäude anzuordnen. Die Bewohnerparkplätze sind betrieblich zu trennen.

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

Bereits heute im Bestand werden jegliche Abstellplätze für Personenwagen lenkungswirksam bewirtschaftet.

5.4.7 F. Umwelt

Ökologischer Ausgleich (Art. 16) Bauten, Anlagen und Umgebung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) zu optimieren.

Mit einer naturnahen, vielfältigen und standortgerechten Bepflanzung können ökologisch wertvolle Flächen, neue Lebensräume zur Förderung der Biodiversität sowie abwechslungsreiche Freiflächen geschaffen werden. Dem ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 18 Abs. 1 NHG wird mittels geeigneter Massnahmen in den Freiraumbereichen, auf entsiegelten Bodenflächen und auf Dachflächen Rechnung getragen (vgl. auch Freiraumkonzept Kap. 3.4 und Beilage B13.4).

Mögliche Umsetzungsmassnahmen sind – soweit sie sich mit dem Betrieb vereinbaren lassen und den architektonischen Ausdruck nicht untergraben – beispielsweise Ruderalvegetation, Blumenrasen, Pflanzung von standortgerechten Arten als Unterpflanzung in die bestehenden Pflanztröge, Verwendung standortgerechter Baumarten und, je nach Standort, ökologisch wertvolle intensive und/oder extensive Dachbegrünung.

Energie (Art. 17) Alle Neubauten müssen die Anforderungen der Wärmedämmvorschriften (Abschnitt II. Teil1) der Baudirektion des Kantons Zürich, Ausgabe 2009, um mindestens 30 Prozent unterschreiten. Als Alternative müssen Neubauten den Grenzwert für den gewichteten Energiebedarf (Endenergie) für Raumwärme, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung des Minergie-P-Standards, Ausgabe 2017, einhalten. Neubauten haben zudem den

oberen Grenzwert für Graue Energie gemäss Minergie-Eco, Ausgabe 2018, einzuhalten.¹⁹

Damit erfüllen Neubauten im gesamten Geltungsbereich die Energieanforderung für eine «Arealüberbauung mit Energiebonus» gemäss BZO. Es wird sichergestellt, dass die bestehende Arealüberbauung weiterhin «beispielgebend» weiterentwickelt wird und die Careum Stiftung zeigt sich bereit, ihren Teil zur Erreichung einer 2'000 Watt-Gesellschaft beizutragen.

Umbauten müssen die Anforderungen der Wärmedämmvorschriften (Abschnitt II. Teil1) der Baudirektion des Kantons Zürich, Ausgabe 2009, einhalten oder mindestens dem Grenzwert für den gewichteten Endenergiebedarf für Raumwärme, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung des Minergie-Standards für Umbauten, Ausgabe 2017, entsprechen. Diese Vorgaben gelten, soweit deren Einhaltung technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

Die Differenzierung zwischen Umbau und «neubauartigem Umbau» (wird wie Neubau behandelt) richtet sich nach der Praxis des UGZ und ist von der Eingriffstiefe der Umbauarbeiten abhängig. Es erfolgt jeweils eine differenzierte Betrachtung zwischen Bestand, Umbau/-teilen und Neubau/-teilen im Rahmen des Bauprojekts.

Der Nachweis zur Erfüllung der für Neubauten genannten Anforderungen kann statt für einzelne Bauten auch für mehrere Bauten 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 Bauten erfüllt werden. Zulässig ist dieses Vorgehen nur, wenn mehrere Bauten gleichzeitig bewilligt werden oder wenn die Anforderungen bei bereits bewilligten Bauten im Sinne einer Vorleistung unterschritten wurden.

Diese Kompensationsmöglichkeit ist ausschlaggebend, um trotz des hohen Anteils an Bestandesbauten, genügend Entwicklungsspielraum offenzulassen. Beispielsweise zur mittel- / langfristigen Konsumierung der nach der Aufstockung des C1 verbleibenden Ausnützungsreserve und / oder für Ersatzneubauten.

¹⁹ Hinweis: Aktuell sind nur für die drei Nutzungen Wohnen, Büro sowie Bildungs- und Gesundheitsnutzungen Grenzwerte zur grauen Energie vorhanden.

Genannte Minergie-Standards können bei der Geschäftsstelle Minergie, Bäumleingasse 22, 4051 Basel bezogen werden oder sie sind beim Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft AWEL, Abteilung Energie, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich einsehbar. Der Stadtrat ist befugt, bei Änderungen der Minergie-Standards oder der Wärmedämmvorschriften die jeweils aktuelle Fassung für massgeblich zu erklären.

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.

Die bestehende Arealüberbauung ist bereits Teil des Fernwärmenetzes der Stadt Zürich und bezieht den ERZ Fernwärmemix 2019.

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.

Dieser Vergleich ist bei Bedarf mit dem Tool «Variantenvergleich Energiesysteme» des Amtes für Hochbauten der Stadt Zürich (AHB) zu erbringen.

5.4.8 G. Schlussbestimmungen

Schlussbestimmungen (Art. 18)	Mit den Schlussbestimmungen wird das Inkrafttreten des privaten Gestaltungsplans geregelt.
----------------------------------	--

5.5 Vergleich Regelbauweise (Arealüberbauung) mit Bauweise gemäss Gestaltungsplanvorgaben

Die GP-Vorschriften in vorliegender Form, schaffen die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für die geplante Weiterentwicklung mit der baulichen Dichte und Nutzweise gemäss BZO für eine «Arealüberbauung».

Die nachfolgende Auflistung zeigt, bei welchen Themen der Gestaltungsplan innerhalb der Vorgaben gemäss der Regelbauweise für eine «Arealüberbauung» liegt.

Vergleich BZO / GP		BZO			Gestaltungsplan		Total
		Arealüberbauung Oe5 ²⁰	Arealüberbauung W5 ²¹	Arealüberbauung Total	Teilgebiet A Typ Oe5	Teilgebiet B Typ W5	
Grundstück	m ²	5'098	7'097	12'195	5'098	7'097	12'195
Bauzonen		Oe5	W5		Typ Oe5	Typ W5	
Ausnutzungsziffer							
- in VG + DG + UG	max. %	250.0%	204.6%	223.6%	250.0%	204.6%	223.6%
anrechenbare Geschossfläche							
- in Voll-/Dachgeschossen	m ²	10'910	14'052	24'962	10'910	14'052	24'962
- in Untergeschossen ²²	m ²	3'672	468	4'140	1'836	468	2'304
Total	max. m ²	14'582	14'520	29'102	12'746	14'520	27'266
Wohnanteil							
Mindestanteil	mind. M ²	--	5'527	5'527	--	5'748	5'748
Maximalanteil	max. m ²	--	7'707	7'707	--	7'707	7'707
Geschossigkeit							
Vollgeschosse							
- innerh. Hochhaus-Baufeld		7 VG	--		frei	--	
- ausserh. Hochhaus-Baufeld		7 VG	7 VG		7 VG	7 VG	
anrechenbares UG ²²		2 aUG	1 aUG		2 aUG	1 aUG	
- Reduktion auf		2/2	1/5		1/2	1/5	
anrechenbares DG		1 aDG	1 aDG		1 aDG	1 aDG	

²⁰ Ausnutzung Teilgebiet Oe5 / A: Arealüberbauung mit Energiebonus

²¹ Ausnutzung Teilgebiet W5 / B: Arealüberbauung ohne Energiebonus

²² Hinweis zum UG W5: Gemäss Art. 8 Abs. 7 BZO ist mit Arealüberbauung ein UG im Umfang von 1/5 Vollgeschossfläche zulässig. Hinweis zum UG Oe5: Gemäss Art. 24a BZO sind zwei anrechenbare UGs zulässig und die aGF im UG nach § 255 Abs. 2 PBG berechnet sich «je Geschoss», wonach sich die zulässige Fläche beim Bau eines zweiten UGs insgesamt folglich verdoppelt. Da im GP jedoch ein Transfer ins Teilgebiet B (W5) zugelassen werden soll, und dort wiederum mit einer Arealüberbauung nur ein anrechenbares UG zulässig ist, wird im GP auf die zusätzliche Fläche des zweiten anrechenbaren UGs im Teilgebiet A verzichtet.

Vergleich BZO / GP		BZO			Gestaltungsplan		
		Areal- über- bauung Oe5 ²⁰	Areal- über- bauung W5 ²¹	Areal- über- bauung Total	Teilge- biet A Typ Oe5	Teilge- biet B Typ W5	Total
Gebäudehöhe	max. m	25	25		25	25	
Hochhaus-Baufeld							
Gesamthöhe	max. m	40	40		ca. 34 ²³	-.-	
Abstände							
- Grundgrenzabstand	mind. M	3.5	5		3.5	5	
- Mehrlängenzuschlag ²⁴		ja	ja		ja	ja	
- kant. Grundabstand ²⁵		ja	ja		ja	ja	
Begrünung	mind.	-.-	2/3		3/4	3/4	3/4
Empfindlichkeitsstufe		ES II	ES III	ES II/III	ES II	ES III	ES II/III

Tab. 4 Vergleich Regelbauweise (Arealüberbauung) mit Gestaltungsplan

Abweichungen gegenüber einer Arealüberbauung Folgende GP-Inhalte überschreiten die Regelbauweise gemäss BZO (und übergeordnetem kantonalem Recht) für eine «Arealüberbauung»:

- Aufhebung des Gebäudehöhenmechanismus aufgrund der Verkehrsbaulinie als Voraussetzung für ein Hochhaus auf der Baulinie der Pestalozzistrasse
- Festlegung des minimalen und maximalen Parkplatzbedarfs auf 40-55% statt 60-95% des Normalbedarfs gemäss PPV
- Deckelung der max. zulässigen Parkplatzzahl auf das Mass der heute bestehenden Parkplatzzahl

²³ Hinweis zur Gesamthöhe Hochhaus-Baufeld: Die max. Gesamthöhe innerhalb des Baufelds C1 wird durch die Höhenkote von max. 488 m.ü.M. definiert, dies entspricht ca. 33.2 m, was auf ganze Meter aufgerundet zu einem Wert von 34 m führt. Im Bericht wird deshalb konsequent von 34 m gesprochen.

²⁴ Hinweis zur Zone W5: Der Mehrlängenzuschlag erhöht sich bei Fassadenlängen über 12 m um einen Drittel der Mehrlänge, höchstens aber auf 12 m.

²⁵ Hinweis zum PBG: Das Profil des kantonalen Grundanstandes ergibt sich mit einem Grundabstand von 3.5 m bis 12 m Gebäudehöhe und darüber um 45 Grad zurückversetzt bis 25 m Gebäudehöhe

Qualitätssicherung über die Grundordnung hinaus

Zur Qualitätssicherung werden wiederum folgende Regelungen vorgenommen, welche strenger sind als die rechtskräftige BZO:

- Wohnanteil: Der Mindestwohnanteil wird mit mind. 5'748 m² aGF und max. 7'707 m² aGF festgelegt. Der Mindestanteil liegt über dem gesetzlichen Mindestwohnanteil bei Vollausbau und erlaubt keine Reduktion der Wohnfläche gegenüber dem heutigen Bestand.
- Verzicht auf die zusätzliche, anrechenbare Geschossfläche von 1'836 m² eines zweiten anrechenbaren Untergeschosses in der Zone für öffentliche Bauten Oe5 (Teilgebiet A).
- Begrünung: In der Zone Oe5 ist in der BZO weder eine Freiflächenziffer noch eine Begrünung festgelegt. Zur langfristigen Sicherung der im Bestand vorhandenen Qualitäten wird eine Begrünung von drei Viertel der nicht mit Gebäuden überbauten Parzellenfläche verlangt.
- Freiraumgestaltung: Mit dem Gestaltungsplan wird nicht nur eine besonders gute Gestaltung des Freiraums verlangt, sondern zudem zur Erstellung eines öffentlichen Vorplatzes verpflichtet, welcher – insbesondere in Kombination mit der Bepielung durch die öffentlichen Erdgeschossnutzungen – einen Mehrwert für das ganze Quartier darstellt.
Weiter werden die Aufwertung der Terrasse C1 und der bestehenden Baum- und Strauchpflanzungen verlangt.
- Hitzeminderung und ökologischer Ausgleich: Neubauten und die damit verbundene Umgebungsgestaltung müssen zur Hitzeminderung und zur Förderung der Biodiversität im Sinne des ökologischen Ausgleichs beitragen. Im Gestaltungsplan wird dazu verpflichtet, die Auswirkungen und kompensatorische Massnahmen aufzuzeigen.
- Energie: Die Energievorschriften verlangen in jedem Fall und nicht nur bei Konsumation des Energiebonus, eine Unterschreitung der Wärmedämmvorschriften der kantonalen Bau- und Energieverwaltung um 30% oder die Einhaltung der Grenzwerte des Minergie-P-Standards. Zudem müssen die Minergie-Eco-Grenzwerte für graue Energie eingehalten werden.
- Öffentliche Fusswege: Die bestehenden Fusswege werden in ihrer öffentlichen Nutzbarkeit gesichert.

5.5.1 Gewachsener Boden

Gewachsener Boden Das gestaltete Terrain des Areals wurde in jeder Bau-Epoche substanziell verändert und in der Summe zugunsten von Terrassierungen abgegraben. Jede Bau-Epoche hat im Sinne von § 5 ABV das gestaltete Terrain der Vorgänger-Epoche als gewachsenen Boden gemäss PBG angetroffen und weiterentwickelt. Dies ist auch für die kommende Generation sinnvoll, weshalb im Rahmen des Gestaltungsplans, welcher sich nach § 83 Abs. 4 PBG auf einzelne Anordnungen beschränkt, auf eine Festlegung des gewachsenen Bodens verzichtet wird. Die Bestimmung des gewachsenen Bodens erfolgt also ebenfalls nach Grundordnung respektive nach § 5 ABV (in der Fassung bis zum 28.02.2017).



Abb. 28: Schul- und Spitalareal, Stand 1937



Abb. 29: Schul- und Spitalareal, Stand 1962

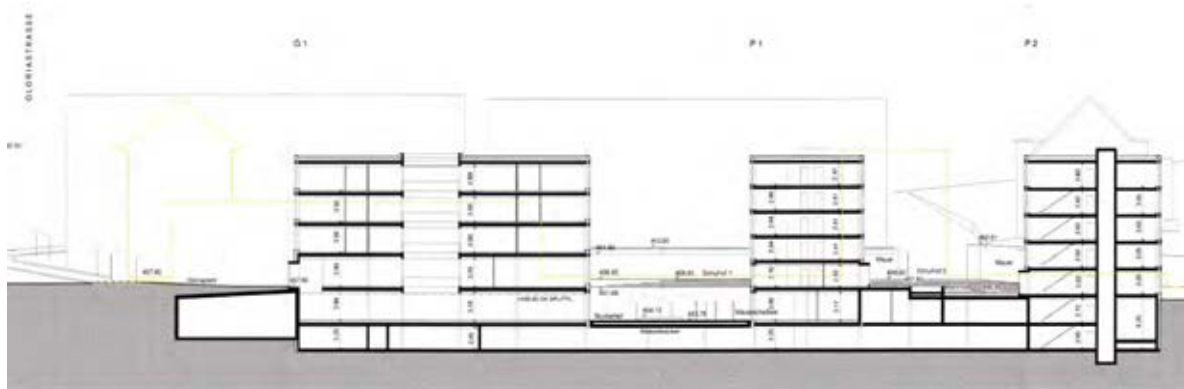


Abb. 30: Querschnitt aus Baubewilligung von 2001 zur Arealüberbauung von GWJ (fertiggestellt 2008)

6 AUSWIRKUNGEN

6.1 Umwelt

6.1.1 Ausgangslage

keine UVP-Pflicht Es besteht keine UVP-Pflicht, weil die Bestimmungen des Gestaltungsplangebiets deutlich unter den Schellenwerten gemäss UVPV liegen.

Die umweltrelevanten Themen werden im vorliegenden Planungsbericht behandelt.

6.1.2 Lärmschutz

ES-Zuteilung, Grenzwerte Die Empfindlichkeitsstufen sind in der BZO geregelt. Aufgrund der Zonierung kommen gemäss Art. 3 BZO im Teilgebiet A die Immissionsgrenzwerte gemäss Empfindlichkeitsstufe II und im Teilgebiet B gemäss Empfindlichkeitsstufe III zur Anwendung.

Die Lärmberechnungen vom Ingenieurbüro Andreas Suter (vgl. Beilage B3) gelangt zum Schluss, dass es im Teilgebiet A (bei den Gebäuden C1 und C2) zu IGW-Überschreitungen von maximal 6 dB(A) bei Schulnutzungen und 1 dB(A) bei Betriebsnutzungen kommt. Die Anordnung von Schul- und / oder Betriebsnutzungen ist somit möglich, unter der Voraussetzung einer kontrollierten Belüftung. Diese Voraussetzung wird sowohl im C1 wie auch im C2 bereits im Bestand erfüllt.

Exkurs Helikopterlärm Für Helikopterlärm können keine Berechnungen/Prognosen angestellt werden, da es hierfür keine Grenzwerte oder Ähnliches gibt. Und auch wenn es sie gäbe, wären sie im Nahbereich eines Spitals wohl nicht relevant, da es sich hier hauptsächlich um Flüge im Zusammenhang mit Medizinischen (Not-)Fällen handelt, bei denen die Toleranzgrenze deutlich höher liegt, als bei Rundflügen, Kunstflügen oder Heliskiing.

Grundsätzlich gilt aber immer das Vorsorgeprinzip aus Art. 11 USG: «Unabhängig von der bestehenden Umweltbelastung sind Emissionen im Rahmen der Vorsorge so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist». Diesem Vorsorgeprinzip wird man in Form der (bereits bestehenden) kontrollierten Belüftungen gerecht.

6.1.3 Nachweis der Begrünung und Durchgrünung

Begrünung Gemäss Art. 8 der Gestaltungsplanvorschriften sind bei der Erstellung von Neubauten mindestens drei Viertel des nicht mit Gebäuden überbauten Geltungsbereichs zu begrünen. Damit übertrifft der Gestaltungsplan in zweifacher Hinsicht die Begrünungspflicht der BZO (Art. 11 Abs. 2). Zum einen, indem die Pflicht für den gesamten Geltungsbereich und somit auch für das Teilgebiet A gilt, wo gemäss Art. 4 Abs. 1 der Gestaltungsplanvorschriften grundsätzlich die Vorschriften für die Zone für öffentliche Bauten (Oe5) zur Anwendung gelangen und wofür die BZO keine Begrünungspflicht vorsieht. Zum andern, indem der in Art. 11 Abs. 2 BZO für Wohnzonen geltende und gegenüber anderen Zonen höchste Wert von mindestens zwei Dritteln auf mindestens drei Viertel festgelegt wird.

Mit dieser Bestimmung wird die im Bestand vorhandene Quantität langfristig sichergestellt und dadurch gewährleistet, dass ausreichende Begrünung für den Aufenthalt der Auszubildenden und Beschäftigten sowie für die Bewohner und Bewohnerinnen vorhanden ist. Eine Übersicht über die begrüneten Flächen ist im Anhang A4 ersichtlich.

Durchgrünung Das Freiraumkonzept zum Richtprojekt zeigt eine überzeugende Gesamtkonzeption zur Gestaltung des Aussenraums, welche den gesamten Geltungsbereich betrachtet und weiterdenkt. Dabei werden bestehende Gestaltungs- und Bepflanzungselemente der bereits heute hochwertigen Aussenraumgestaltung integriert. So wird im Rahmen des Richtprojekts der Bestand an Bäumen und Strauchpflanzungen überprüft und wo nötig aufgewertet und/oder ergänzt. Neu zu gestaltende Bereiche, wie der Vorplatz oder die Terrasse C1 werden zusätzlich begrünt.

Dach- und Fassadenbegrünung Die Dachflächen sind im Bestand bereits ökologisch wertvoll begrünt. Dachbegrünungen für Neubauten sind explizit in Art. 11 BZO geregelt, wonach der nicht als begehbare Terrasse genutzten Bereiche der Flachdächer ökologisch wertvoll zu begrünen ist, auch dort, wo Solaranlagen installiert sind. Die Pflicht, ökologisch zu begrünen besteht, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Diese Vorgaben sind sowohl im Bestand als auch im Richtprojekt eingehalten.

In Kombination mit Art. 8 der Gestaltungsplanvorschriften zum Lokalklima bedeutet dies für Neubauten, dass dort wo keine Solaranlagen installiert sind, eine intensive Dachbegrünung mit hohem Retentionsvolumen nachzuweisen ist, soweit die Windverhältnisse (je nach Höhe und unter Berücksichtigung der Helikopteranflugroute) dies zulassen. Dies unter Berücksichtigung der «erhöhten Anforderungen bei Massnahmen für den ökologischen Ausgleich» nach Checkliste «Dachbegrünungen» vom

Amt für Hochbauten (AHB; Stand Juni 2020). Dort wo Solaranlagen installiert werden, gilt es die Dachbegrünung nach der Checkliste «Dachbegrünungen und Solaranlagen» von Grün Stadt Zürich (GSZ; Stand Juli 2020) vorzusehen.

Im ökologischen Kontext nehmen die begrünten Dachflächen die Rolle eines Trittsteinbiotopes ein, welches für eine Vielzahl an Kleinlebewesen ein Habitat etabliert. Im Richtprojekt sind Fassadenbegrünungen bereits fester Bestandteil des Freiraumkonzepts. Der Nachweis, dass sie sich besonders gut in den baulichen Kontext fügen und einen Beitrag zur Hitzeminderung leisten, muss im Rahmen des Bauprojekts erbracht werden.

6.1.4 Lokalklima

Lokalklima Mit der Vorgabe (in Art. 8 GP) kompensatorische Massnahmen zu ergreifen, damit Neubauten und die damit verbundene Umgebungsgestaltung zur Hitzeminderung beitragen, wird der topaktuellen Thematik der Überhitzung in Städten Rechnung getragen und zu Massnahmen (Baumpflanzungen, Fassadenbegrünungen, Pergolen, Dachbegrünung, Beschränkung Versiegelung etc.) im Sinne der jüngst publizierten Fachplanung Hitzeminderung (Januar 2020) verpflichtet.

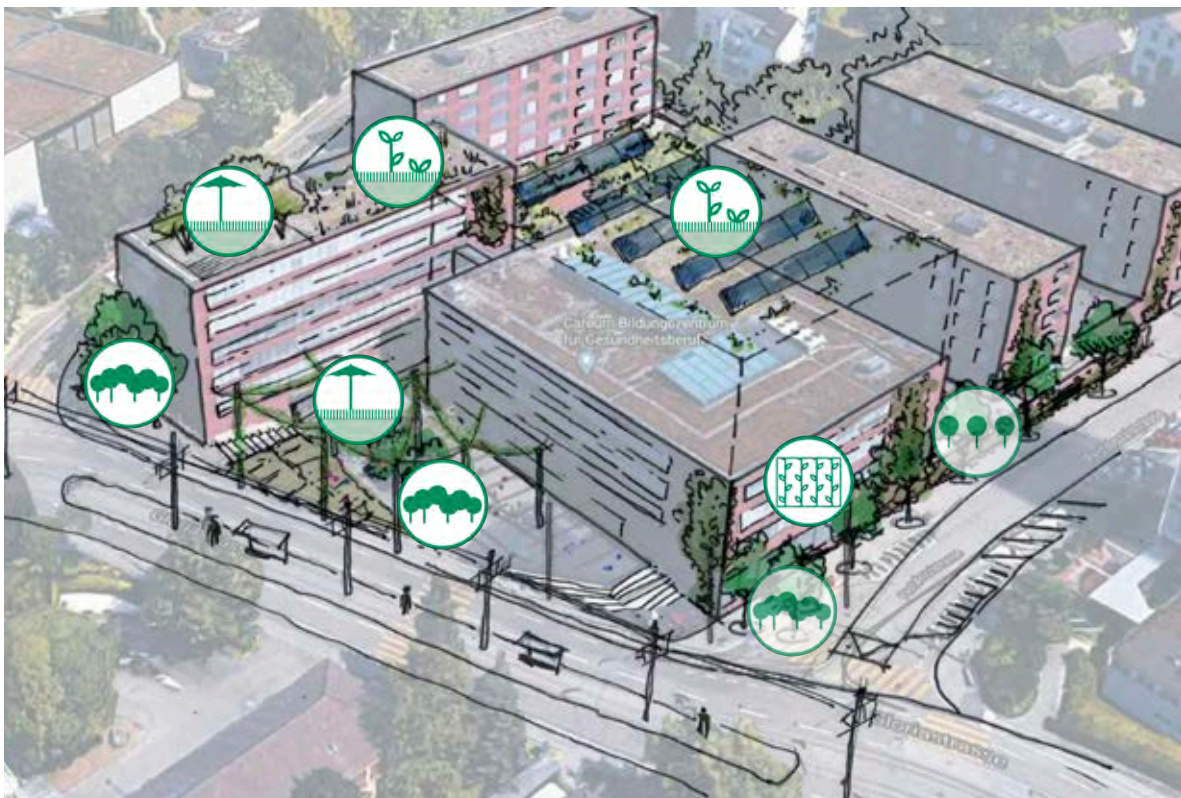


Abb. 31: Auszug «Zusammenfassung» Freiraumbereiche Bericht Freiraumkonzept von Studio Vulkan (vgl. Beilage B1)

Die Festlegung in vorliegender Form (Art. 8 GP) sichert die Interessen der Hitzeminderung und deren Umsetzung in einem qualitativen Sinne. Die Verpflichtung des Nachweises über hitzemindernde Massnahmen auf Stufe Baugesuch sorgt für eine stufengerechte Konkretisierung. Der vorliegende Bericht Freiraumkonzept und die Fachplanung Hitzeminderung der Stadt Zürich zeigen eine breite Palette an Möglichkeiten zur Hitzeminderung.

Auf Stufe Richtprojekt sind folgende hitzemindernde Massnahmen vorgesehen, welche sich auch allesamt in der Toolbox der Fachplanung Hitzeminderung wiederfinden lassen (vgl. Abb. 11 und Abb. 31; siehe auch Kap. 3.4 «Freiraum» und Beilage B1):

- Stärkung der Be- und Durchgrünung
- Entsiegelung
- Verbesserung der Verschattung
- Erhöhung der Retentionsvolumen der begrünten Dachflächen
- Fassadenbegrünungen

Teilpläne Fachplanung Hitzeminderung

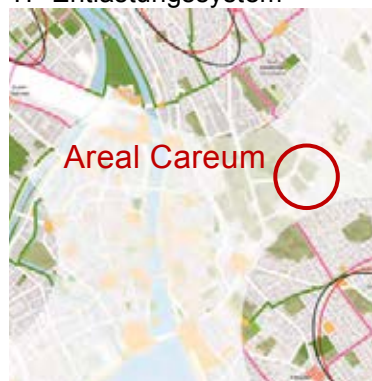
Die Teilpläne der Fachplanung Hitzeminderung (siehe Auszüge unten) bestätigten die Konzentration der Massnahmen auf die Verbesserung der Tagessituation. Von den Massnahmen aus dem Teilplan Entlastungssystem ist das Areal nicht betroffen und es befindet sich ganz am Rande des Wirkungsbereichs des Kaltluftsystems. Das Vorhaben sieht keine Änderung der Gebäudestellungen vor und hat daher keinen Einfluss auf die Kaltluftsituation.

TP Hitzeminderung



- Schule, Sportanlage, Universität/Hochschule, Spital, Alters-/Pflegezentrum, Gemeinschaftszentrum (MG 08)
- ▨ Massnahmengebiet 2: Verbesserung der bioklimatischen Situation am Tag notwendig

TP Entlastungssystem



- 11 Sonstige Flächen

TP Kaltluftsystem



- Einwirkungsbereich
- Windrichtung und -geschwindigkeit m/s
4 Uhr, 2 m über Grund – Auflösung 100 m
- ▬ > 0,1–0,3
- ▬ > 0,3–0,5
- ▬ > 0,5–0,7
- ▬ > 0,7–1,0
- ▬ > 1,0–2,0
- ▬ > 2,0

Abb. 32: Teilpläne der Fachplanung Hitzeminderung der Stadt Zürich

6.1.5 Ökologischer Ausgleich

ökologischen Ausgleich Dem ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 18 Abs. 1 NHG wird im Rahmen der Freiraumbestimmungen und -konzept Rechnung getragen, mittels geeigneter Massnahmen in den Freiraumbereichen, auf entsiegelten Bodenflächen und auf Dachflächen (vgl. auch Freiraumkonzept Kap. 3.4 und Beilage B13.4).

Mögliche Umsetzungsmassnahmen im Rahmen des Bauprojekts sind – soweit sie sich mit dem Betrieb vereinbaren lassen und den architektonischen Ausdruck nicht untergraben – beispielsweise Ruderalvegetation, Blumenrasen, Pflanzung von standortgerechten Arten als Unterpflanzung in die bestehenden Pflanztröge, Verwendung standortgerechter Baumarten und, je nach Standort, ökologisch wertvolle intensive und/oder extensive Dachbegrünung.

6.1.6 Abfälle

Siedlungsabfälle, Grüngut, Papier, Karton Aufgrund der vorgesehenen Nutzungen werden im Betrieb voraussichtlich nur die «üblichen» Abfälle wie Siedlungsabfälle, Grüngut sowie Papier / Karton anfallen, d. h. umweltgefährdende Stoffe sind nicht zu erwarten. Die Sammelanlagen werden soweit möglich in Unterfluranlagen oder innerhalb der Bauten angeordnet. Dies ist im Bestand bereits so geregelt und umgesetzt.

6.1.7 Entwässerung, Hochwasserschutz

Entwässerung Regenwasser ist soweit als möglich vor Ort zu versickern, jener Teil welcher nicht zur Versickerung gebracht werden kann, ist im Sinne Art. 7 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer abzuleiten. Diese Praxis wird bereits im Bestand erfüllt.

Hochwasserschutz, Naturgefahrenkarte Der Hochwasserschutz ist in Art. 4a BZO geregelt. Am Standort gibt es laut Naturgefahrenkarte keinerlei Gefährdung, lediglich einen Hinweis auf Oberflächenabfluss.

Gefährdungskarte Oberflächenabfluss Die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des Bundesamtes für Umwelt (BAFU) modelliert und veranschaulicht ein allfälliger Wasserrückstau bei Starkniederschlag. Diese Karte gilt es bei der Ausarbeitung des Bauprojekts zu berücksichtigen und die Themen Retention und Versickerung von Anfang an miteinzuplanen.

Stand Richtprojekt Die geplante Aufstockung sowie der Gestaltungsplan haben keinen negativen Einfluss auf die Versickerung – die Gebäudeabdücke bleiben unverändert. Die im Richtprojekt respektive im Freiraumkonzept vorgesehenen Begrünungsmassnahmen und insbesondere die Dachbegrünung, sowie die geplante Neugestaltung des Vorplatzes erhöhen zudem gezielt deren Retentionsvolumen (vgl. diesbezüglich auch Kap. 3.3.2, Kap. 6.1.3 und Kap. 6.1.4).

6.1.8 Nichtionisierende Strahlung (NIS)

NIS Der Gestaltungsplan hat keine Auswirkungen auf Anlagen die der NIS-Verordnung (NISV) unterstehen. Im Gestaltungsplanperimeter befindet sich eine Mobilfunkantenne an der Gloriestrasse. Gemäss Planungsbericht zur BZO-Teilrevision HGZZ bestätigte das AWEL in diesem Zusammenhang, dass die Immissions- und Anlagegrenzwerte gemäss NISV überall im Hochschulgebiet eingehalten werden (vgl. BZO-Teilrevision HGZZ Erläuterungsbericht Kap. 4.4.4).

6.1.9 Störfall, Altlasten, Grundwasser

Störfallbericht Der Gestaltungsplanperimeter liegt nicht in einem Störfallgebiet.

KbS Gemäss Kataster der belasteten Standorte liegen im und um den Gestaltungsplanperimeter keine belasteten Standorte.

Grundwasser Gemäss Grundwasserkarte ist weder im noch um den Gestaltungsplanperimeter ein Grundwasservorkommen erfasst, noch sind Grundwasserschutzzonen / -areale ausgeschieden.

6.2 Ökologische Nachhaltigkeit und Gebäudetechnik

6.2.1 Energiestandards

Standards für Neu- und Umbauten Der im Gestaltungsplan festgelegte Standard für Neu- und Umbauten ist im Kapitel 5.4.7 F. Umwelt im Absatz zu Artikel 17 «Energie» beschrieben.

6.2.2 Energieversorgung

Energieversorgung Die Vorgaben zu Energieversorgung für Raumwärme und Warmwasser sind ebenfalls im Kapitel 5.4.7 F. Umwelt im Absatz zu Artikel 17 «Energie» beschrieben.

Energiegewinnung Gemäss Richtprojekt ist vorgesehen, auf dem Dach des Gebäudes C1 eine neue PV-Anlage zu installieren. Geprüft wird, ob im Zuge der Aufstockung PV-Anlagen auf den bestehenden Dächern energetisch und ökonomisch sinnvoll sind.

7 ÜBEREINSTIMMUNGEN MIT ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN

- Vorgabe Wie einleitend festgehalten, ist gemäss Art. 47 RPV der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht zu erstatten, wie mit dem Planungsmittel den übergeordneten Planungsfestlegungen sowie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts Rechnung getragen wird.
- ISOS Fluntern Das die Mehrheit des Gestaltungsplanperimeters betreffende Erhaltungsziel C *«Erhalten des Charakters»* steht in keinerlei Widerspruch zu den Inhalten des Gestaltungsplans. Das Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten bleibt unverändert und der Bestand wird in seinem Charakter gestärkt. Laut Baukollegium wird das Ordnungsprinzip des Areals respektiert und konsistent weitergedacht. (Quelle: Protokoll 8. Sitzung des Baukollegiums 2018-22 vom 17. Mai 2019)
- Auf der Parzelle FL3444, welche als Teil des Gebiets 4 dem Erhaltungsziel A *«Erhalten der Substanz beziehungsweise der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche»* unterliegt, ändert der Gestaltungsplan nichts an den Überbaumöglichkeiten gemäss rechtskräftiger BZO, die ihrerseits das ISOS berücksichtigt.
- Übergeordnete Richtplanung Der vorliegende Gestaltungsplan stimmt mit dem PBG sowie mit den Festsetzungen des kantonalen und regionalen Richtplans überein, ebenso mit dem Entwurf des kommunalen Richtplans im Stand der Überweisung an den Gemeinderat. Die für das (kantonale) Planungsgebiet massgeblichen Richtplaneinträge werden in Kapitel 4.2 erläutert.
- Das Baukollegium hat die Weiterentwicklung des Campus Careum im Hinblick auf seine Einordnung in die Gebietsplanung wie folgt beurteilt: *«Das Gebäude C1 wird als klarer Solitär ausgezeichnet, der mit seiner Stellung und Proportion im Kontext des geplanten Neubaus des Universitätsspitals gut korrespondiert. Der ortsbauliche Gewinn wird erreicht, indem die Chance genutzt wird, zusammen mit dem Haupteingang der Neubauten des USZ einen neuen Raum zu gestalten.»* (Quelle: Protokoll 8. Sitzung des Baukollegiums 2018-22 vom 12. Juli 2019)
- Nutzungsplanung der Stadt Zürich Die rechtskräftige BZO samt PBG (in der Fassung bis zum 28.02.2017) bilden eine tragfähige Grundlage für den Gestaltungsplan, welcher sich nach § 83 Abs. 4 PBG auf einzelne Anordnungen beschränkt – ausgelöst insbesondere durch den Baulinienabstand an der Pestalozzistrasse und der sich daraus ergebenden Beschränkung der zulässigen Gebäudehöhe gemäss § 279 Abs. 2 PBG.

Die einzelnen Abweichungen zur Grundordnung werden in Kapitel 5.5 aufgezeigt. Die zulässige Ausnützung wird planerisch nicht erhöht und entspricht im Teilgebiet A einer Arealüberbauung mit Energiebonus und im Teilgebiet B einer Arealüberbauung ohne Energiebonus.

Die mit dem Gestaltungsplan ermöglichte Überbauung nimmt sowohl auf die kommunalen und überkommunalen Inventarobjekte als auch auf die Schutzobjekte in der Umgebung gebührend Rücksicht.

Das eigentlich Richtungsweisende, in Bezug auf die Nutzungsplanung der Stadt Zürich, ist jedoch die Tatsache, dass die erst jüngst – am 17. Februar 2020 – in Kraft getretene Teilrevision HGZZ der BZO, das geplante Vorhaben an diesem Ort in seiner Richtigkeit nicht nur bestätigt, sondern mit seiner Zonierung in die beiden Teilgebiete A (Oe5) und B (W5) quasi den Grundstein legt für den Gestaltungsplan in seiner vorliegenden Form.

Résumé Folgende Hinweise unterstreichen die Übereinstimmung des Gestaltungsplans mit den übergeordneten Planungen und der Gebietsentwicklung HGZZ (nach Weissbuch):

- Die maximale Bauhöhe von 512 m ü. M., wie auch die Flugrouten des USZ²⁶, bleiben mit der Deckelung des Baufelds C1 auf 488 m ü. M. eingehalten.
- Die städtebauliche Verträglichkeit und gute Einordnung wurde vom Baukollegium bestätigt.
- Die Umgestaltung des Vorplatzes nach Weissbuch, lassen ihn zu einem Teil der «Gloriakaskade» werden. Dies bedeutet eine Stärkung des Hochschulgebiets als Ganzes. Die Umgestaltung wird im Gestaltungsplan festgesetzt und ist fester Bestandteil des Richtprojekts.
- Das bereits im Bestand öffentliche Erdgeschoss vom C1 wird weiter ausgebaut und der Bezug zum Vorplatz gestärkt, was dessen Attraktivität und Bedeutung auch für Besucher ausserhalb des Campus steigert.
- Mit der Aussenraumgestaltung des Richtprojekts wird ein Beitrag zur Verbesserung des Lokalklimas und im Sinne des ökologischen Ausgleichs ein Beitrag zur Erhöhung der Biodiversität geleistet.

²⁶ Im Rahmen der geplanten Aufstockung wird Rücksicht genommen auf das vorliegende Vorprojekt (vgl. Abb. 25) der Flugrouten des USZ, indem die maximale Gesamthöhe des Baufelds C1 mit 488 m ü. M. gedeckelt wird. Zudem wird es im Rahmen der Baurealisierung erhöhte Anforderungen in Bezug auf Dachaufbauten, Baukran und Baugerüst zu erfüllen geben. Der Kontakt und gegenseitige Austausch zur Baustellenkoordination zwischen Careum und dem USZ ist bereits hergestellt (Stand 11.11.2020).

- Der Priorisierung baulicher Bedürfnisse von Bildung, Gesundheit und Forschung im HGZZ wird entsprochen.
- Einer Zweckentfremdung von Wohnraum wird entgegen gewirkt, indem die heutige Wohnfläche im Bestand, welche über dem minimalen Wohnanteil gemäss BZO liegt, als Minimum festgelegt wird.
- Die Anzahl Velo-Abstellplätze wird erhöht, die Zugänglichkeit der ÖV-Haltestellen verbessert und dadurch der Langsamverkehr zusätzlich gefördert.
- Die Durchlässigkeit (engmaschiges Wegenetz) ist bereits im Bestand gegeben und wird zusätzlich in seiner öffentlichen Nutzbarkeit für die Allgemeinheit gesichert.
- Die Anzahl Auto-PP bleibt unverändert²⁷.
- Mit den Energiebestimmungen in den Gestaltungsplanvorschriften, werden erhöhte Standards gefordert.
- Die Energieversorgung erfolgt bereits im Bestand über das Fernwärmenetz.
- Der Einsatz erneuerbaren Energien wird zusätzlich ausgebaut durch die im Richtprojekt vorgesehenen Solaranlagen.
- Der sommerliche Wärmeschutz wird durch hitzemindernde Massnahmen und eine Optimierung der Verschattung angestrebt, der Ausbau von Kälteanlagen ist im Richtprojekt nicht vorgesehen.

²⁷ Eine Anpassungen nach oben, wie in der kantonalen Gebietsplanung erwähnt (vgl. Kap. 4.2.1) wäre aufgrund der angestrebten Schulnutzungen unzweckmässig. Zudem entspräche dies auch nicht den Vorgaben des Weissbuchs, wonach der prognostizierte Verkehrszuwachs im HGZZ mit dem öffentlichen Verkehr sowie mit dem Fuss- und Veloverkehr abgedeckt werden muss und die Kapazitäten für den motorisierten Individualverkehr auf dem heutigen Niveau zu halten sind.

7.1 Schlussfolgerungen

- Raumplanung** Mit dem Gestaltungsplan wird – in Übereinstimmung mit den raumplanerischen Absichten von Stadt und Kanton – die Voraussetzung für die Weiterentwicklung des Careum-Areals für Einrichtungen für Bildung und Gesundheit geschaffen. Durch das Vorhaben wird das Hochschulgebiet HGZZ gestärkt.
- Verkehr und Umweltverträglichkeit** Die verkehrlichen und umweltrechtlichen Anforderungen können erfüllt werden.
- Ortsbaulicher Gewinn** Wie bereits vom Baukollegium erkannt, wird der ortsbauliche Gewinn erreicht, indem die Chance genutzt wird, zusammen mit dem Haupteingang der Neubauten des USZ einen neuen Raum zu gestalten. Der Careum Campus wird integraler Bestandteil der «Gloriakaskade» und geht im Stadtraumkonzept des Hochschulgebiets auf.
- Der Vorplatz gewinnt an Attraktivität und die öffentlichen Erdgeschosse an Bedeutung. Es wird direkt Bezug genommen auf die neu geplante Tramhaltestelle und die öffentliche Nutzbarkeit der Fusswege wird gesichert. Zudem wird zur Verbesserung des Lokalklimas beigetragen.

8 ÖFFENTLICHE AUFLAGE UND VORPRÜFUNG

Öffentliche Auflage Die öffentliche Auflage fand während 60 Tagen vom 21. April bis zum 22. Juni 2021 statt. Während dieser Zeit konnte sich jede und jeder zu den Themen des Gestaltungsplans, des Umweltberichts sowie der Beilagen äussern. Innerhalb der Frist gingen vier Einwendungen ein, in denen acht Anträge formuliert wurden. Es wurde ein separater «Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen» verfasst, der im Sinne von § 7 PBG in anonymisierter Form Stellung zu den eingegangenen Einwendungen nimmt.

Kantonale Vorprüfung Die Vorprüfung durch die Baudirektion erfolgte mit Schreiben vom 19. August 2021.

Die Vorprüfung hat ergeben, dass die Genehmigung in Aussicht gestellt werden könne. Die Vorlage sei gemäss § 5 PBG rechtmässig, zweckmässig und angemessen.

In der Vorprüfung würdigt die Baudirektion den privaten Gestaltungsplan als zielführend und die Aufstockung des bestehenden Hauptgebäudes um vier Vollgeschosse als städtebaulich überzeugend. Mit den in den Bestimmungen festgelegten maximal zulässigen anrechenbaren Geschossflächen bleibt die mit dem Gestaltungsplan zugelassene Ausnützung innerhalb der Möglichkeiten der Regelbauweise. Hinsichtlich einer hohen Aussenraumqualität werden die qualitativen Bestimmungen für den Aussenraum sehr begrüsst. Insgesamt liegt eine sorgfältig ausgearbeitete Planung vor, die einen qualitativen Mehrwert für das Hochschulgebiet zu leisten vermag. Der vorliegende Gestaltungsplan wird als rechtmässig, zweckmässig und angemessen, und somit als genehmigungsfähig eingestuft.

Von der Baudirektion wurden keine Hinweise und Auflagen vorgebracht. Einzig für nachfolgende Verfahren wurde darauf verwiesen, die Immissionsgrenzwerte zu beachten.

A ANHANG

A1 Abkürzungen

Abkürzung	Beschrieb
ABV	Allgemeine Bauverordnung
AfS	Amt für Städtebau (Stadt Zürich)
AHB	Amt für Hochbauten (Stadt Zürich)
AWEL	Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft
BAFU	Bundesamt für Umwelt
BZO	Bau- und Zonenordnung (Zonenplan)
Careum	Stiftung Careum
dB(A)	Dezibel mit Bewertungsfilter (A)
DG	Dachgeschoss (nach PBG)
ERZ	Entsorgung + Recycling Zürich
ETH	Eidgenössische Technische Hochschule
HBD	Hochbaudepartement (Stadt Zürich)
HGZZ	Hochschulgebiet Zürich-Zentrum
GF (aGF)	Geschossfläche (a = anrechenbar nach PBG)
GP	Gestaltungsplan
GRB	Gemeinderatsbeschluss
GSZ	Grün Stadt Zürich
MIV	Motorisierter Individualverkehr
ÖV	Öffentlicher Verkehr
PBG	Planungs- und Baugesetz
PP	Parkplatz, -plätze
PPV	Parkplatzverordnung
RES	Räumliche Entwicklungsstrategie (Stadt Zürich)
ROK	Raumordnungskonzept
RPV	Raumplanungsverordnung
RRP	Regionale Richtplanung / Regionaler Richtplan
STRB	Stadtratsbeschluss
TAZ	Tiefbauamt der Stadt Zürich
TG	Tiefgarage
UG (aUG)	Untergeschoss (a = anrechenbar nach PBG)
UGZ	Umwelt- und Gesundheitsschutz Zürich
UVP	Umweltverträglichkeitsprüfung
UVPV	Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung
USZ	Universitätsspital Zürich
UZH	Universität Zürich
VG	Vollgeschoss (nach PBG)

Tab. 5 Abkürzungen

A2 Konzept Architektur und Städtebau

Bhend Schlauri Architekten, dat. 27.09.2021

(vgl. folgende Seiten)

A3 Syntheseplan Entwurf Freiraum

Studio Vulkan Landschaftsarchitektur, dat. 11.02.2021

(vgl. nachfolgende Seiten)

A4 Flächennachweisplan «Areal Careum»

Planpartner AG, dat. 12.10.2021

(vgl. nachfolgende Seiten)

A5 Schattennachweis 3-Stunden-Schattenplan

Stadt Zürich Geomatik + Vermessung, dat. 23.09.2021

(vgl. nachfolgende Seiten)

B BEILAGEN

B1 Bericht Freiraumkonzept

Studio Vulkan Landschaftsarchitektur, dat. 11.02.2021

(vgl. Beilage)

B2 Verkehrsgutachten

TEAMverkehr.zug Verkehrsingenieure, dat. 17.02.2021

(vgl. Beilage)

B3 Lärmberechnungen

Ingenieurbüro Andreas Suter, dat. 18.12.2020

(vgl. Beilage)



GESTALTUNGSPLAN ERWEITERUNG FÜR DEN CAREUM CAMPUS IN ZÜRICH

Konzept Architektur und Städtebau | Stand 27.09.2021 | rev. G

BAUHERRSCHAFT
careum

Careum Stiftung
Pestalozzistrasse 3
8032 Zürich

ARCHITEKTUR
Bhend & Schlauri
Architekten

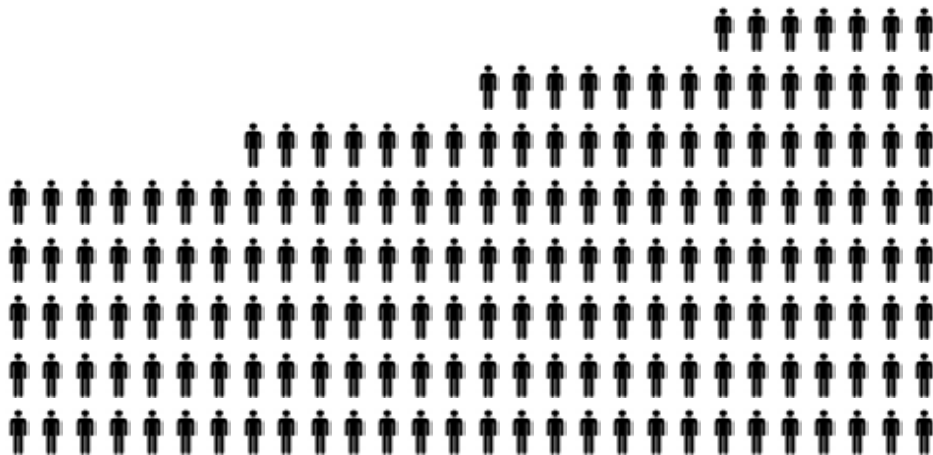
Malzstrasse 21
8045 Zürich

AUSGANGSLAGE

careum

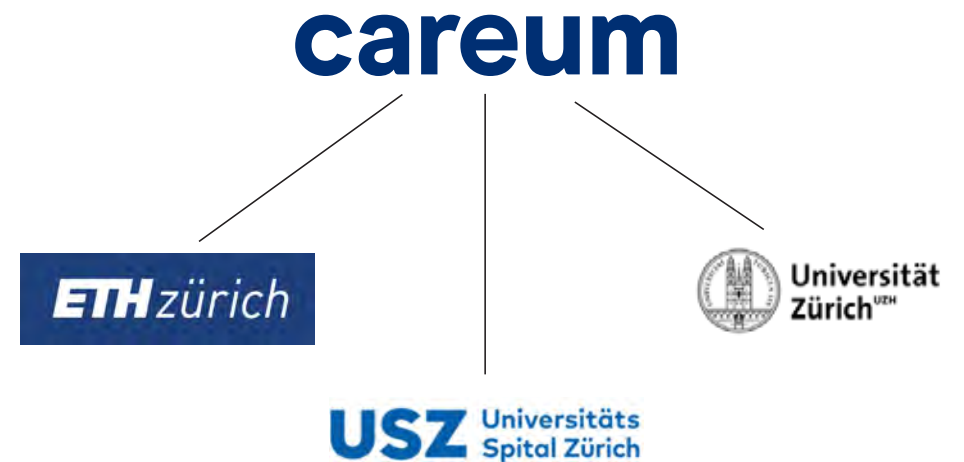
Careum hat zum Stiftungszweck die „Förderung von Bildung im Gesundheits- und Sozialwesen“. Deshalb bietet Careum Bildungsangebote im Gesundheitsbereich auf verschiedenen Stufen, Weiterbildungsmöglichkeiten, Lehrmittel an und betreibt selber Forschung im Bereich Gesundheit und Pflege.

ENTWICKLUNG STUDIERENDE



Gegen Fachkräftemangel: Flankierende Massnahmen
Ausweitung des Bildungsangebots bei Careum
Jährliches Wachstum von 5%

KOOPERATIONEN



Careum arbeitet mit dem USZ wie auch mit der medizinischen Fakultät der Universität sowie der ETH zusammen. In den Bereichen Forschung wie Bildung soll diese Partnerschaft gestärkt werden. Die physische Nähe ist für Careum wichtig.

AUSGANGSLAGE - Heutige Situation



ANALYSE

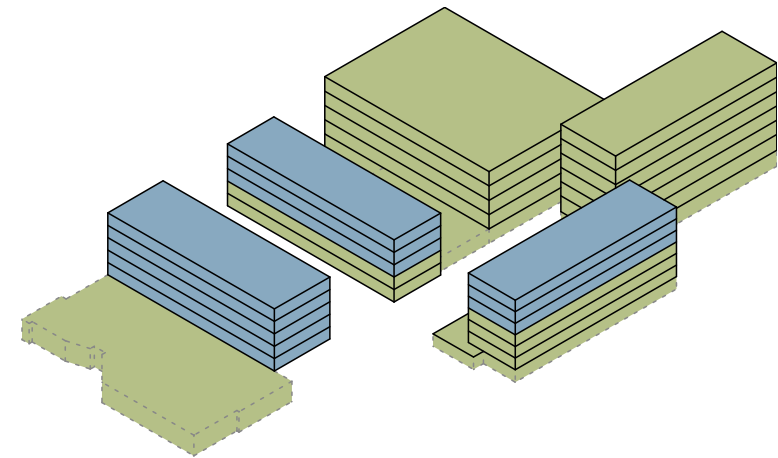
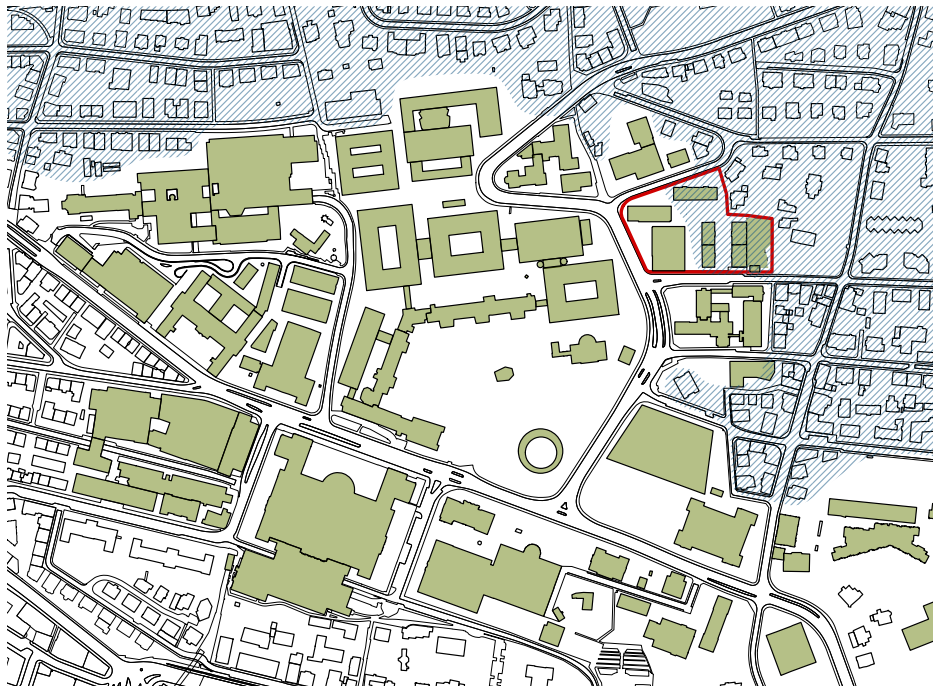


CAMPUS 2008



Der Careum Campus schliesst das Hochschulgebiet gegen Osten ab. In der Nachbarschaft sind vom USZ und der Universität markante Neubauten geplant, welche zu einer inneren Stadtverdichtung führen. Diese Neubauten sind zwar hoch, trotzdem besitzen sie liegende Proportionen.

Südlich ergänzen zwei bestehende, punktförmige Hochhäuser die Nachbarschaft. Das nördliche Umfeld von Careum ist geprägt von kleinmassstäblicheren Wohnbauten.

ANALYSE



Bestand

-  Bildung 14'560m²
-  Wohnen 5'750m²

NUTZUNGEN IM HOCHSCHULGEBIET

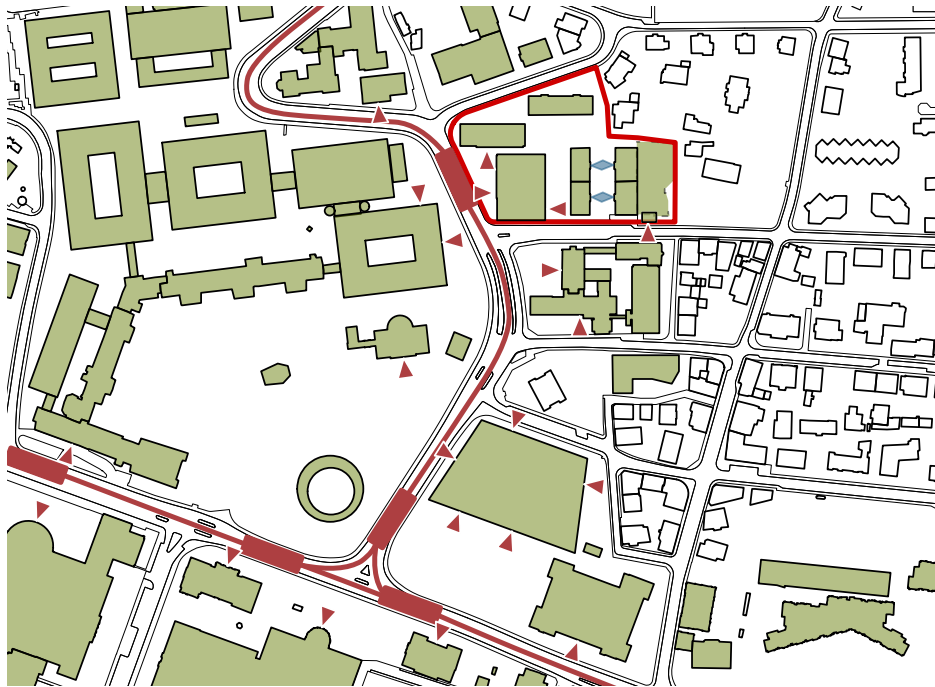
Der Careum Campus liegt an einer Schnittstelle zwischen öffentlichen Institutionen und Wohnbebauungen. Diese Nutzungen überlagern sich auf dem Campusareal.

NUTZUNGEN AUF DEM CAREUM CAMPUS

Entlang der Gloriosastrasse liegen zwei Bauten mit Nutzungen für Bildung. Diesen folgen zwei weitere Gebäude mit Mischnutzungen, unten Bildung, oben Wohnen.

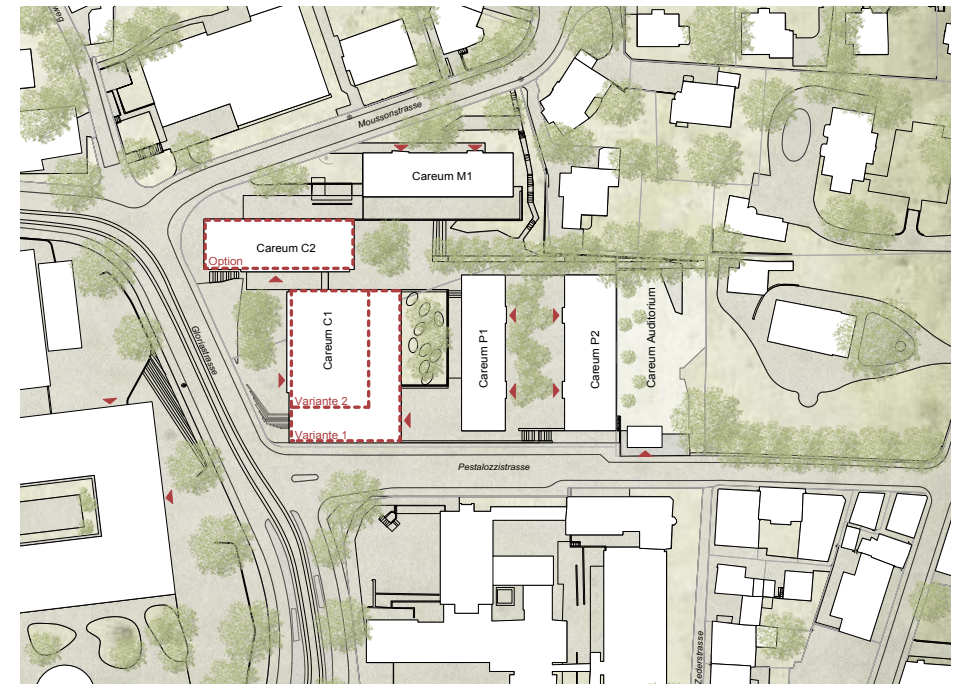
Ein letzter Hochbau mit Wohnnutzung schliesst den Campus ab. Dieser Nutzungsmix prägt den Charakter des Campus: Ein lebhaftes und tolerantes Neben- und Miteinander von Bildung, Forschung und Wohnen hat sich hier eingefunden.

ANALYSE



ERSCHLIESSUNG

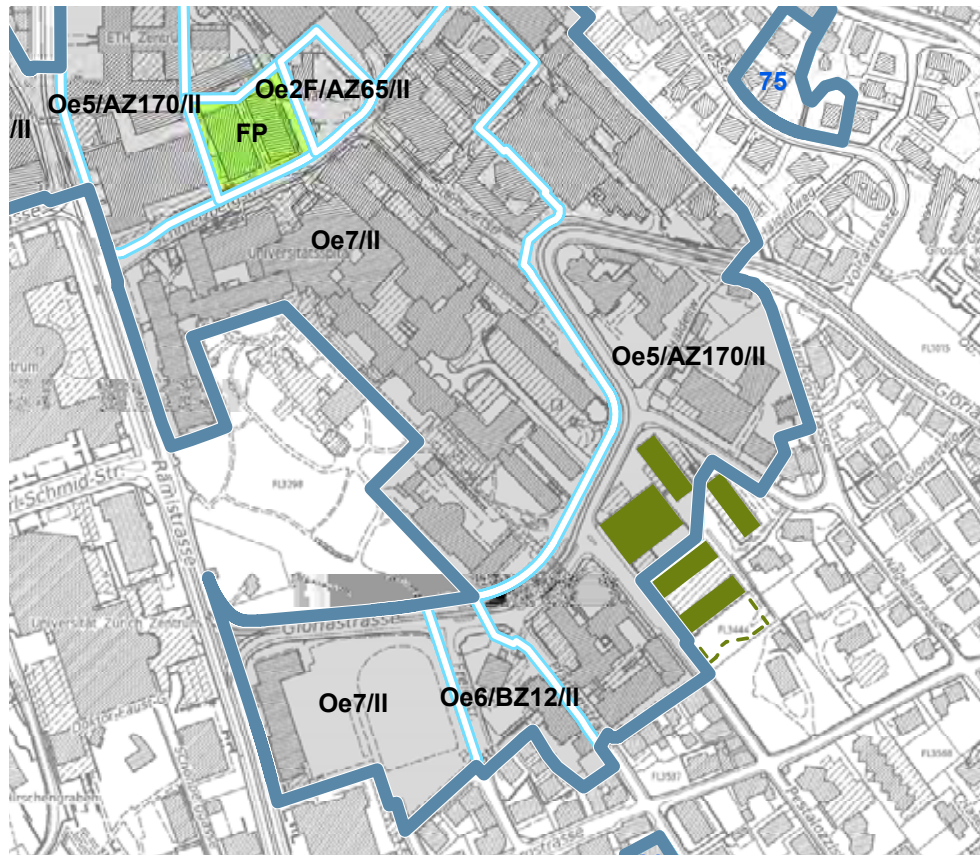
Wie bei den anderen öffentlichen Institutionen liegt auch der Hauptzugang von Careum an der Gloriamstrasse. Die Tramhaltestelle „Platte“ wird künftig hangaufwärts geschoben und kommt vor dem Haupteingang von Careum zu liegen. Durch die beiden Neubauten des USZ verlagert sich dessen Schwerpunkt südöstlich Richtung Careum.



ERSCHLIESSUNG CAMPUS

Das Areal ist als Campus organisiert, die einzelnen Bauten werden durch grosszügige Aussenräume erschlossen.

ANALYSE

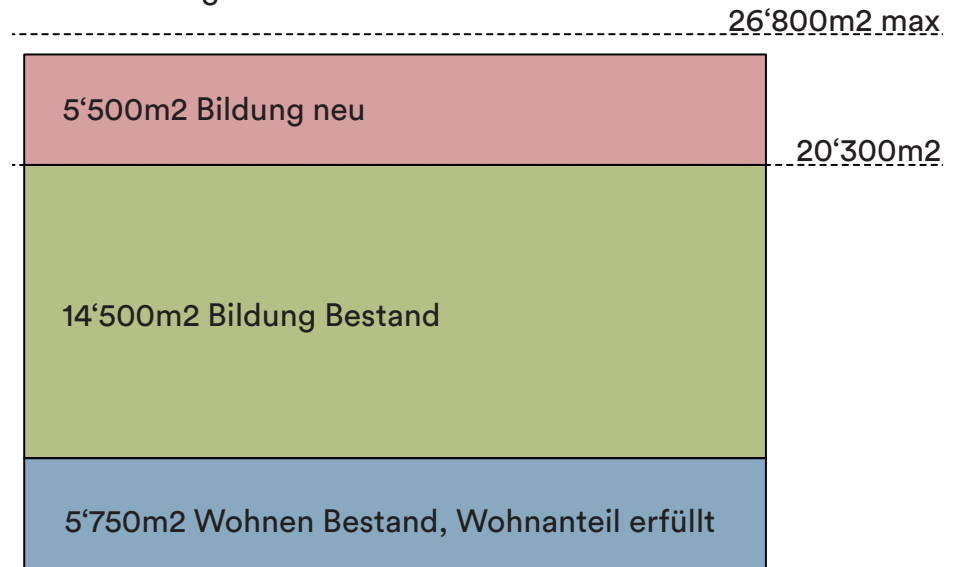


ZONENPLANÄNDERUNG

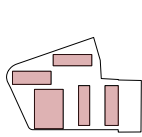
Die Stadt Zürich hat ein präzises Bild zur erwünschten Siedlungsentwicklung nach Innen formuliert. Neben andern Massnahmen erweitert sie Zonen für öffentliche Bauten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben.

Die Stadt hat im Rahmen der Teilrevision der BZO HGZZ im Jahr 2017 einen Entwurf öffentlich aufgelegt, mit dem ein Teil des Careum-Areals von W5 in die Zone Oe5 umgezont wurde. Die Zonenplanänderung ist per Anfang 2020 rechtskräftig. Der Campus wurde damit nicht aufgezont, jedoch bewirkte die Reduktion des Pflichtwohnanteils, dass die heutige Ausnutzungsreserve für Bildungsnutzung zur Verfügung gestellt werden kann.

MASSGEBLICHE GESCHOSSFLÄCHEN GEMÄSS BZO 2016 nach Umzoning HGZZ

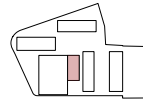


ENTWICKLUNG CAMPUS



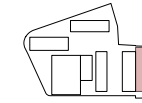
CAMPUS 2008

Die fünf Klinkerbauten der Arealüberbauung aus dem Jahr 2008 bilden als einfache Volumen verschiedene Aussenräume, welche sich über mehrere Niveaus erstrecken.



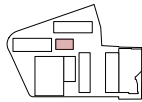
STUDIERHOF 2014

2014 wurde beim Gebäude C1 der Bereich für Studierplätze erweitert.



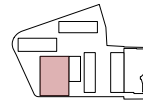
AUDITORIUM 2016

Nach einem Wettbewerb realisierten bhend. klammer architekten, heute Bhend & Schlauri Architekten, 2016 ein neues Auditorium für 500 Personen.



PROVISORIUM 2019

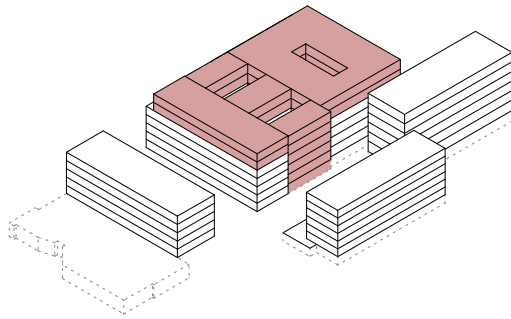
Um dringend benötigte Schulräume unterbringen zu können, hat Bhend & Schlauri 2019 im Auftrag von Careum ein Baugesuch für ein Provisorium eingereicht, welches im Inneren des Campus zu liegen kommt.



ERWEITERUNG 2025

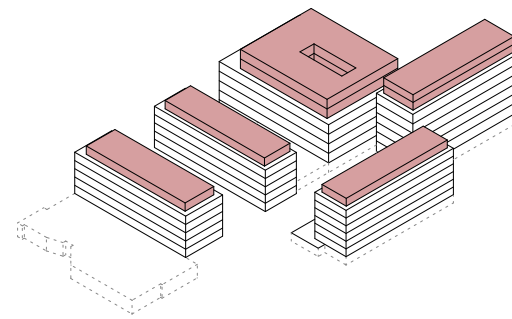
Das Provisorium hilft nur kurzfristig. Für eine langfristige Sicherung der Entwicklung von Careum wurde in Zusammenarbeit mit den Behörden an einer Erweiterung des Campus gearbeitet.

STRATEGIEN



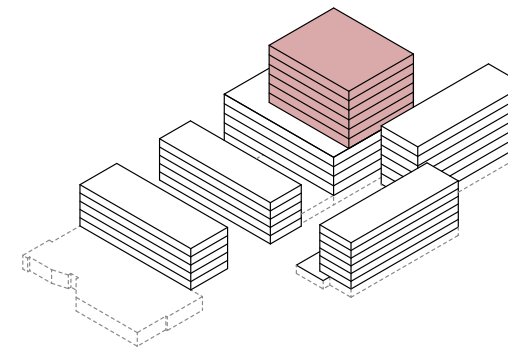
ZUSAMMENBAUEN / ERSATZNEUBAUTEN

Diese Strategie wurde überprüft und bewusst verworfen. Sie zerstört den Charakter des Campus mit seinen offenen Zwischenräumen und dem harmonischen Nebeneinander von Nutzungen.



AUFSTOCKUNG ALLER BAUTEN

Auch diese Strategie wurde verworfen. Aufstockung von Wohnbauten sind für Bildungsnutzung nicht geeignet. Ferner wird das Areal im Übergang zur Wohnzone verdichtet, der heute selbstverständliche und massstäbliche Übergang zu diesem Stadtteil ginge verloren.



AUFSTOCKUNG GLORIASTRASSE

Eine Aufstockung des Gebäudes C1 verdichtet das Areal im Bereich Gloriastrasse, in der Nähe der öffentlichen Verkehrsmittel und bildet ein Gegenüber zum geplanten USZ-Gebäude. Die gut nutzbare Gebäudestruktur des Bestandes wird belassen. Da Careum neue Bildungs- und Forschungsräume benötigt, erfolgt die Verdichtung sinnvollerweise auch im heutigen Bildungsbereich.

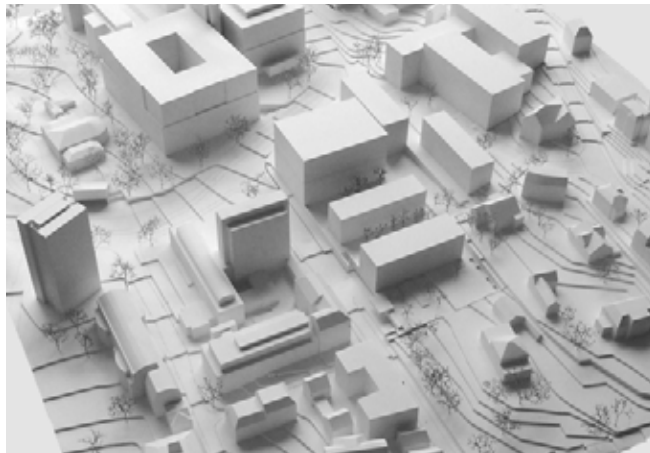
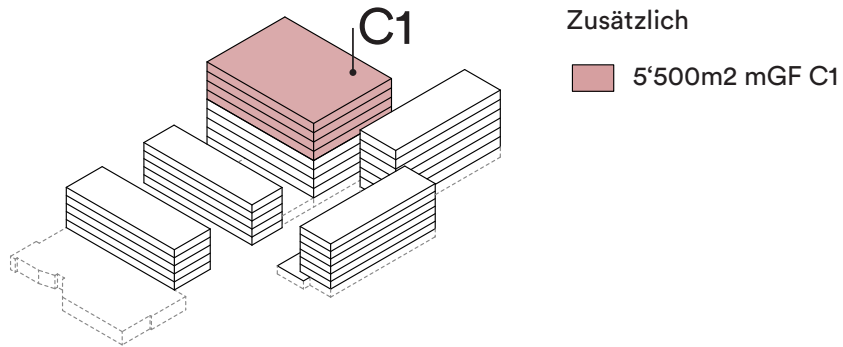
Die bestehenden Aussenräume des Campus können erhalten bleiben. Es kann erwartet werden, dass ihre Grosszügigkeit auch die zusätzliche Nutzung problemlos aufnehmen kann. Einzelne Wohnungen, welche im hinteren Teil des Areals in der Zwischenzeit umgenutzt wurden, können wieder ihrem ursprünglichen Zweck zugeführt werden.

FAZIT

Die Studie hat gezeigt, dass eine Aufstockung des Gebäude C1 zielführend ist, da im Bereich der Schulbauten mehr Nutzung benötigt wird. Eine Verdichtung zwischen den Bauten beeinträchtigt den heutigen Charakter der Anlage mit den hochwertigen Aussenräumen und schafft schlecht belichtete Räume. Bei einer Attikalösung ist die Anordnung der Bildungsnutzungen auf den bestehenden Bauten ungünstig, zudem ist dies offensichtlich unwirtschaftlich. Die Strategie Aufstockung C1 wurde vertieft geprüft und zwei Varianten dem Baukollegium präsentiert.

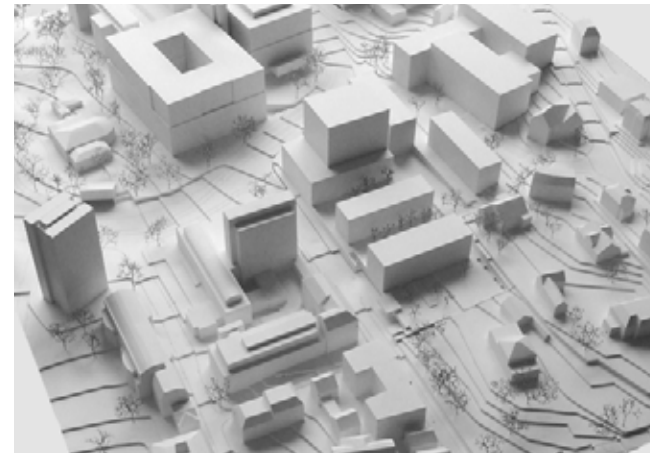
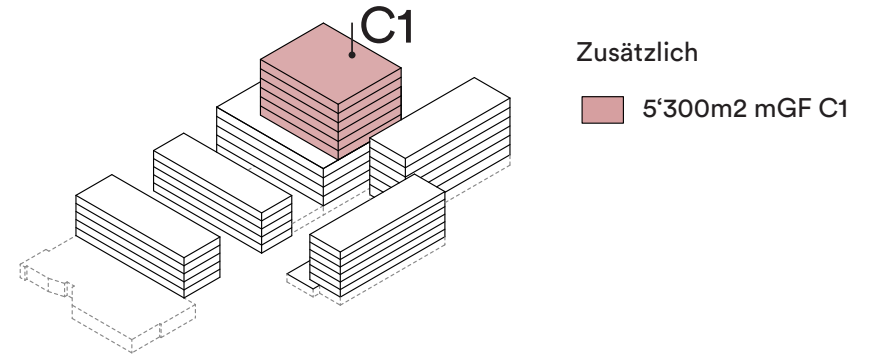
VARIANTEN AN BAUKOLLEGIUM PRÄSENTIERT

VARIANTE 1 - Vollflächige Aufstockung C1 auf 32m / 486.60m



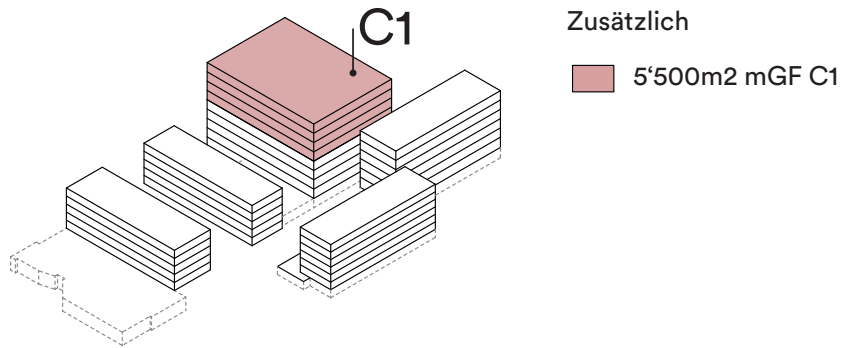
Modellbild

VARIANTE 2 - Punktuelle Aufstockung C1 auf 38m / 493.60m

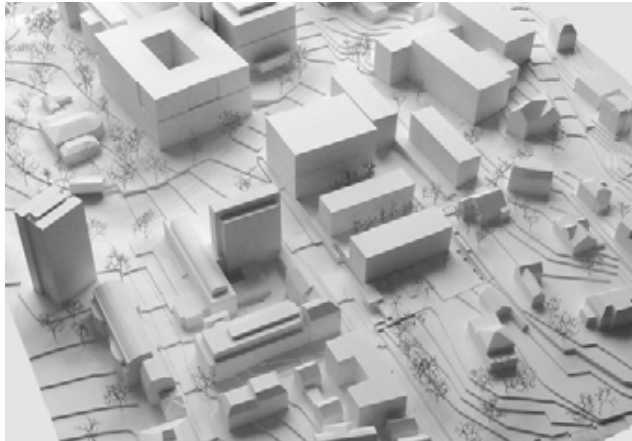


Modellbild

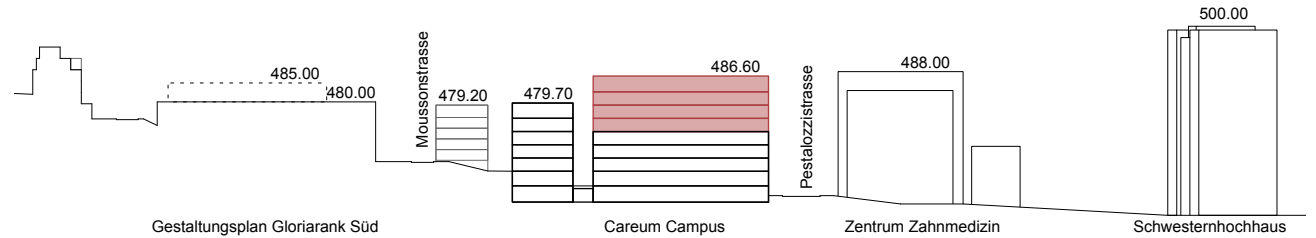
WEITERVERFOLGUNG VARIANTE 1 - Vollflächige Aufstockung C1 auf 32m / 486.60m
gemäss Empfehlung Baukollegium vom 10.07.2019



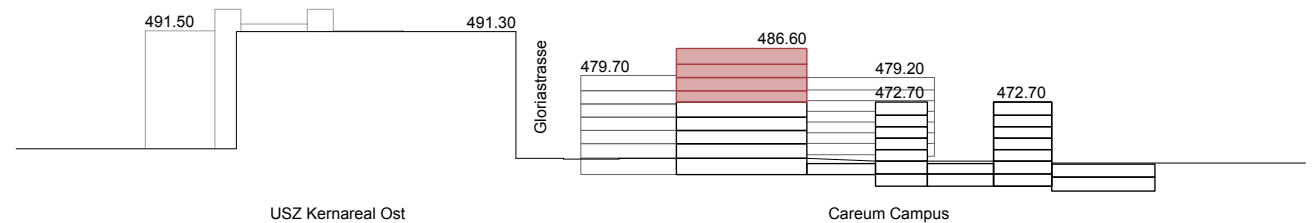
WEITERVERFOLGUNG VARIANTE 1 - Vollflächige Aufstockung C1 auf 32m / 486.60m gemäss Empfehlung Baukollegium vom 10.07.2019



Modellbild



Schnitt Gloriarank Süd 1:2'000

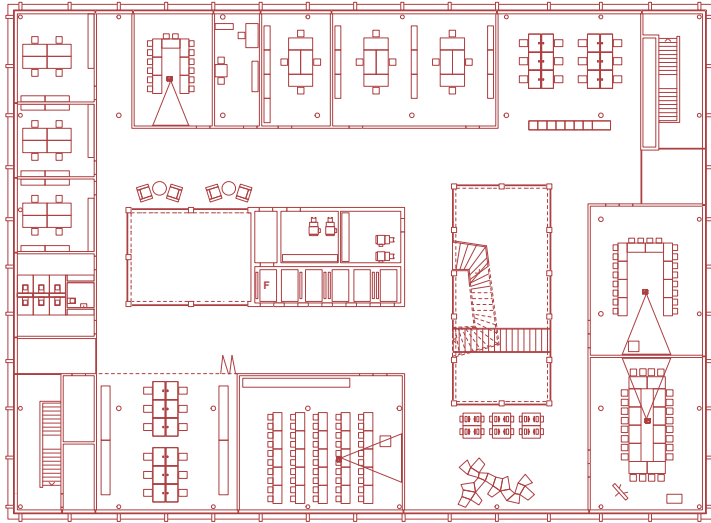


Schnitt Pestalozzistrasse 1:2'000

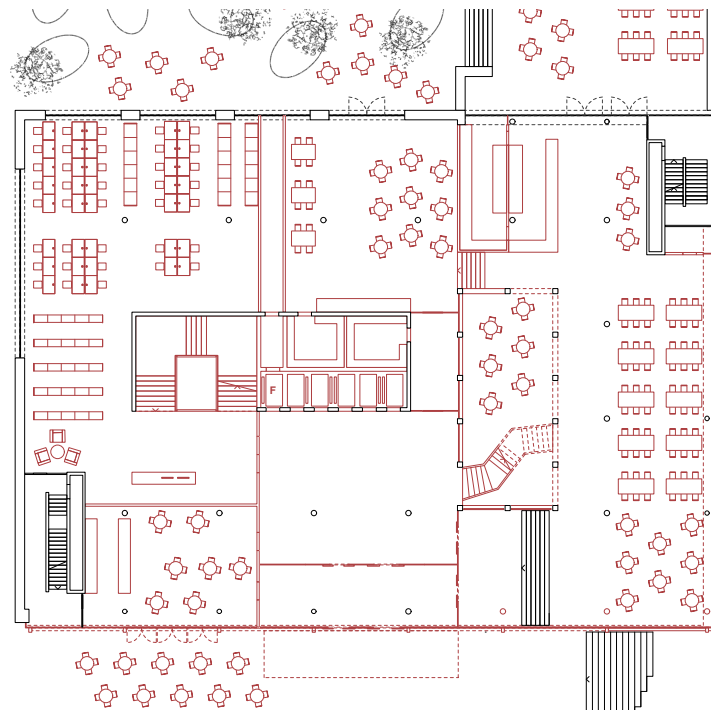


3h-Schatten - Der Schattenplan zeigt die vom Schattenwurf des nach Gestaltungsplan möglichen Hochhauses betroffenen Nachbargrundstücke und Gebäude. Diese befinden sich allesamt in der Zone für öffentliche Bauten und beinhalten keine bewohnten Gebäude. Da das Richtprojekt leicht tiefer ist, als das nach Gestaltungsplan mögliche Hochhaus, würde sich der 3h-Schatten leicht verkleinern.

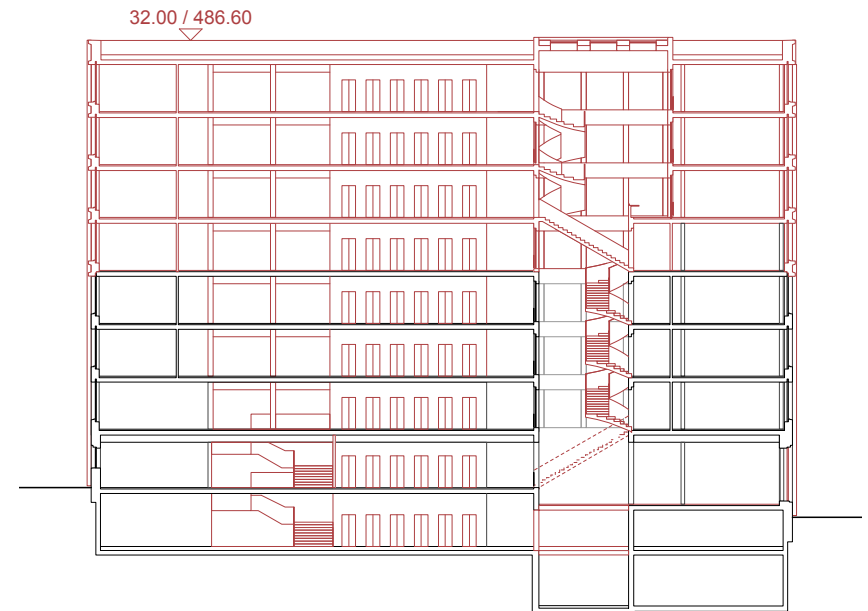
WEITERVERFOLGUNG VARIANTE 1 - Vollflächige Aufstockung C1 auf 32m / 486.60m
gemäss Empfehlung Baukollegium vom 10.07.2019



Regelgeschoss 1:500

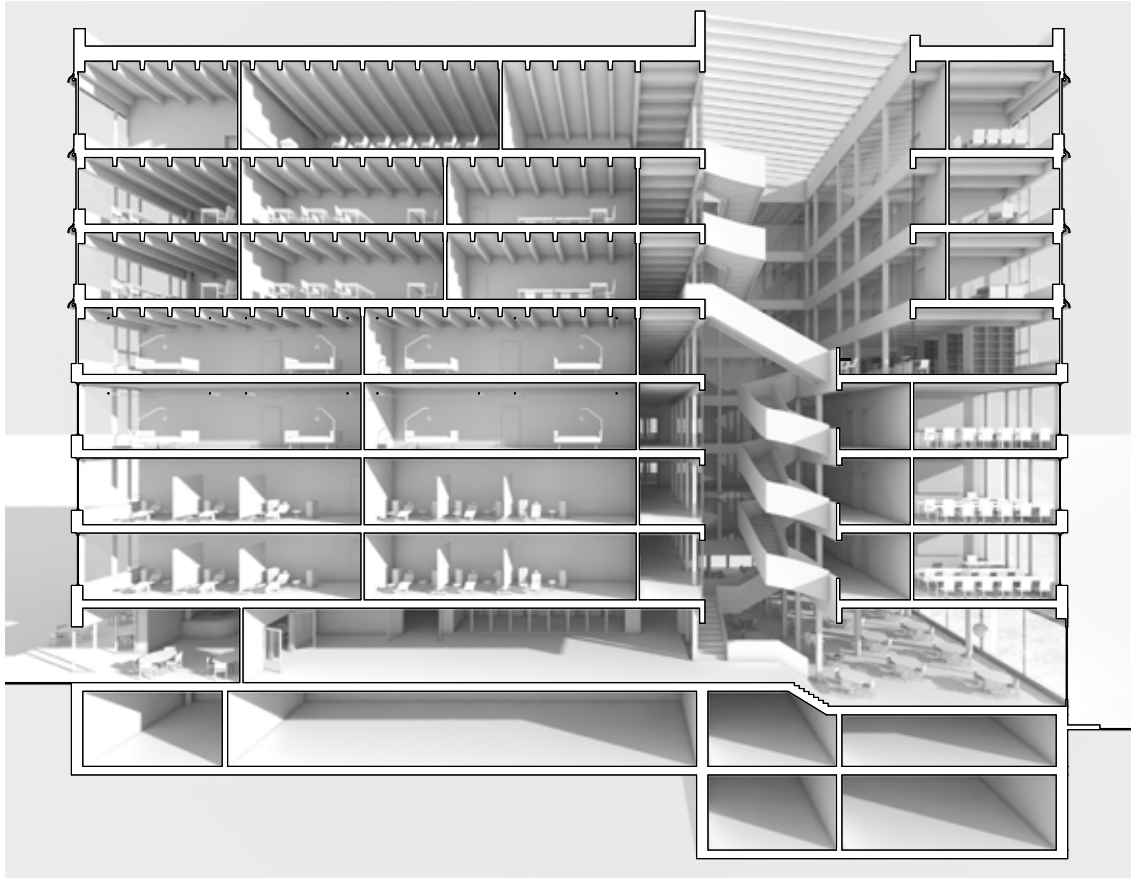


Erdgeschoss 1:500



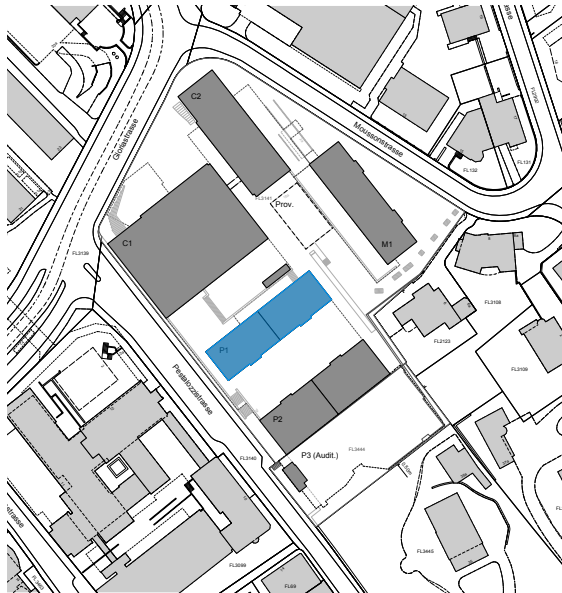
Schnitt 1:500

WEITERVERFOLGUNG VARIANTE 1 - Vollflächige Aufstockung C1 auf 32m / 486.60m
gemäss Empfehlung Baukollegium vom 10.07.2019



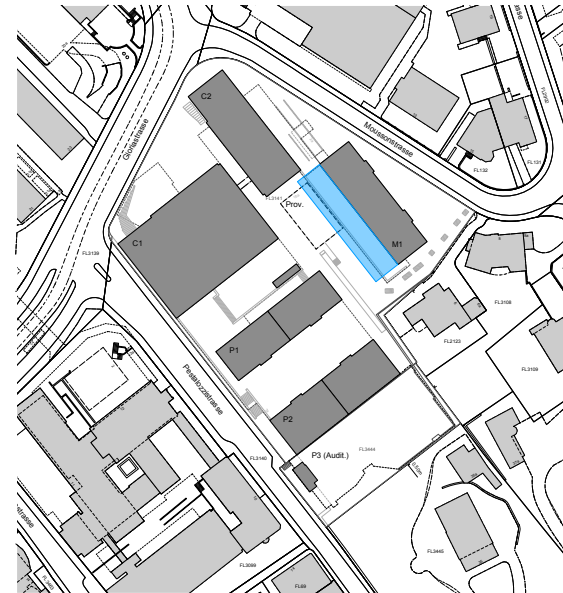
Schnittperspektive

ZUSÄTZLICH MÖGLICHE ERWEITERUNGEN



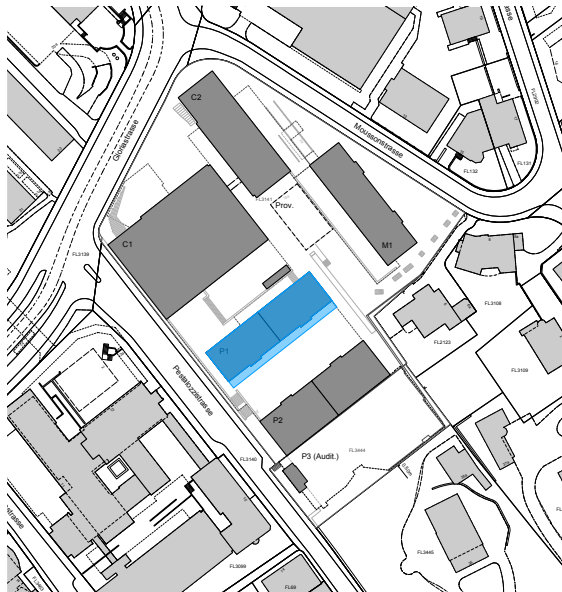
VARIANTE A

Aufstockung P1
+ 1 Geschoss
+ 620m²



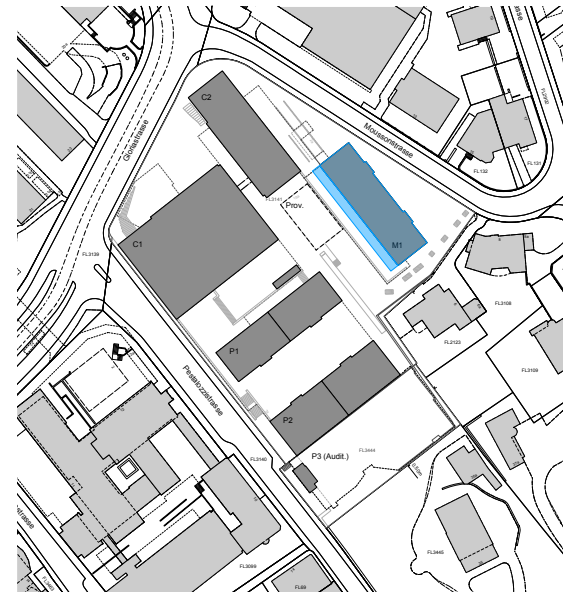
VARIANTE B

Umnutzung, Erweiterung und
Aufstockung Parking M1
auf 2 Geschosse
+ 910m²



VARIANTE C

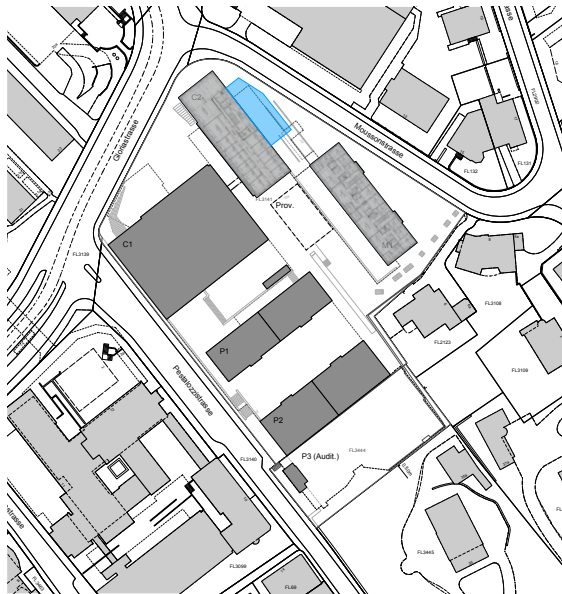
Ersatzneubau P1
+ 5x Geschoss 130m²
+ 1x Geschoss 750m²
+ 1400m²



VARIANTE D

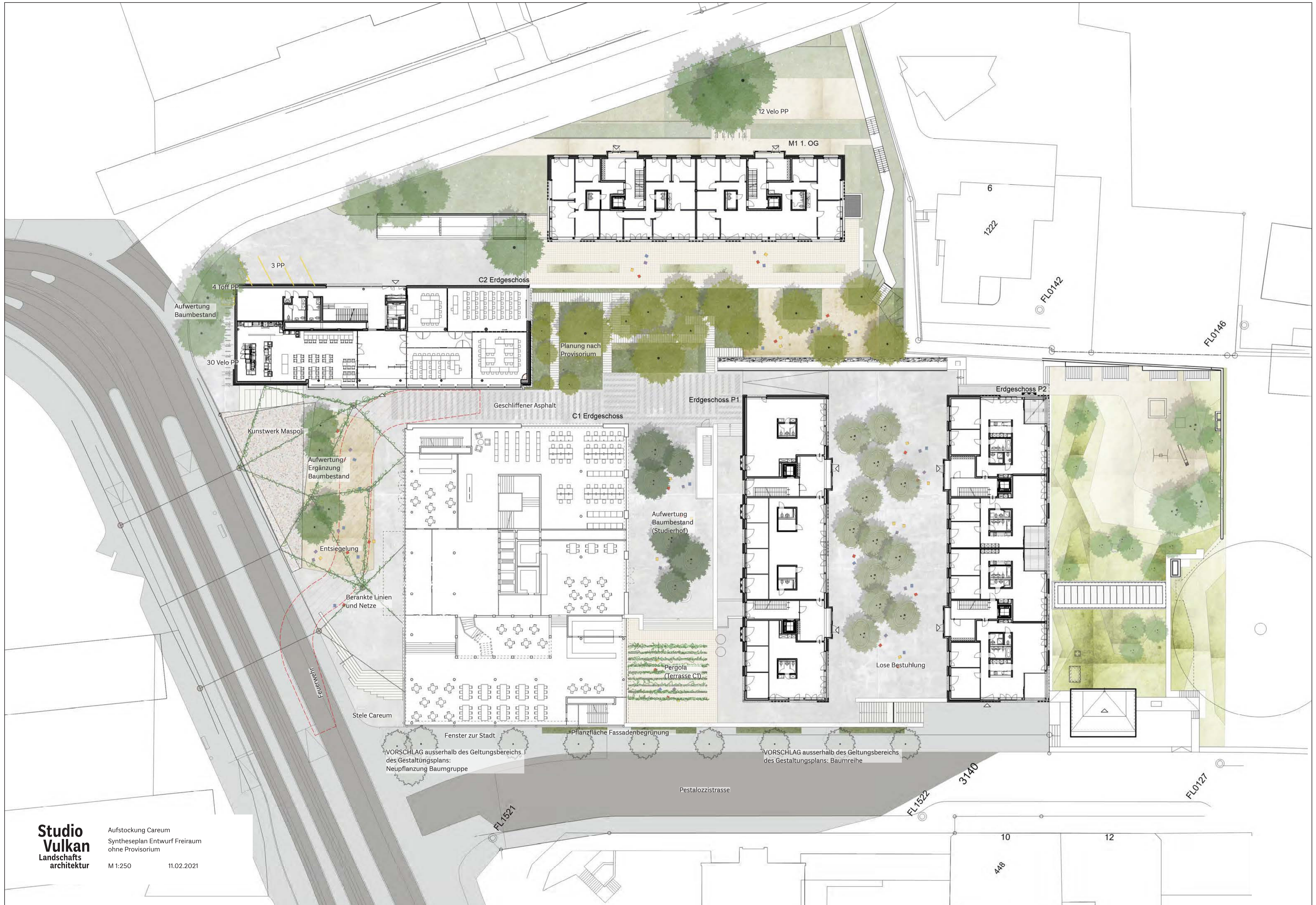
Ersatzneubau M1
+ 6x Geschoss 150m²
+ 900m²

ZUSÄTZLICH MÖGLICHE ERWEITERUNGEN



VARIANTE E

Erweiterung C2
+ 5x Geschoss 200m²
+ 1000m²



VORSCHLAG ausserhalb des Geltungsbereichs
des Gestaltungsplans:
Neupflanzung Baumgruppe

VORSCHLAG ausserhalb des Geltungsbereichs
des Gestaltungsplans: Baumreihe

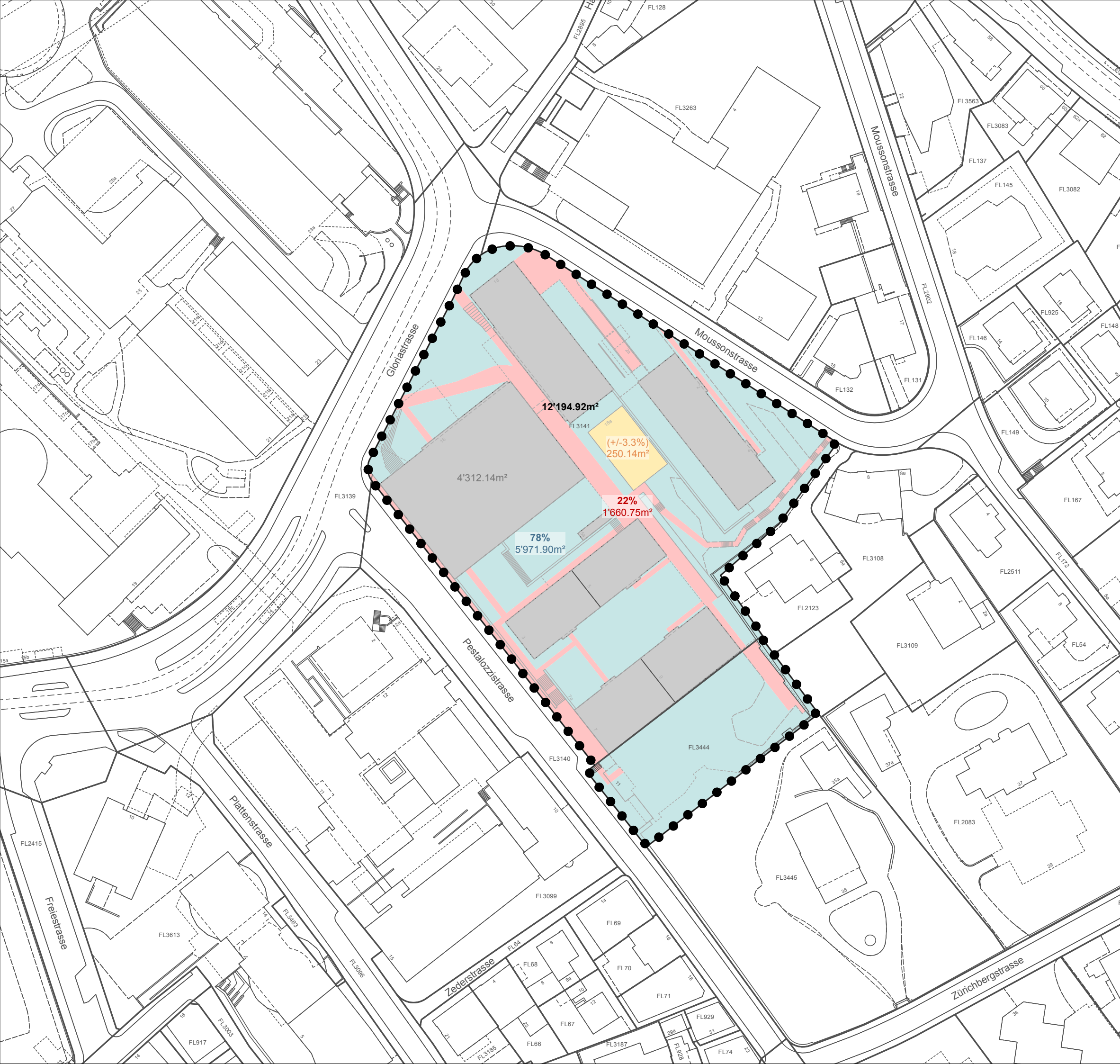
Flächennachweisplan «Areal Careum»

Plan 1 : 1'000

- ● ● Perimeter Areal Careum
- Begrünte Flächen (oder Spiel- / Ruhefläche, Freizeit- / Pflanzgarten)
- Erschliessungsflächen
- Gebäudeabdruck Provisorium
- Gebäudeabdrücke Bestand

Flächenangaben:

Perimeter Areal Careum		12'194.92 m²
Gebäudeabdrücke Bestand		-4'312.13 m ²
Gebäudeabdruck Provisorium		-250.14 m ²
Restflächen	100%	7'632.65 m²
davon Begrünte Flächen	78%	5'971.90 m ²
davon Erschliessungsflächen	22%	1'660.75 m ²



3-Stunden-Schattenplan

1:750

Stadt Zürich

Auftragsnummer: 54668

Berechnungsdatum: 23.09.2021

Projektleiter: Sandra Egli



Basisdaten: ©Amtliche Vermessung, gestützt auf Art. 85 bis 87 TVAV (Legende unter www.vermessung.zh.ch/legende). Noch nicht rechtsgültige Katasternummern sind unterstrichen.
Der Planauszug enthält die Elemente der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen der Themen Abstandslinien, Grundwasser, Gewässerraum und Nutzungsplanung (Grundnutzung ohne überlagernde Nutzung). Ihre Gültigkeit ist im ÖREB-Kataster abzuklären (www.oereb.zh.ch).

Stadt Zürich
Geomatik + Vermessung
Weberstrasse 5
8004 Zürich
Tel. 044 412 23 32

Für Fehler, die aufgrund unrichtiger Plangrundlagen entstehen, wird jede Haftung abgelehnt.
Schatten der mittleren Wintertage (3. Nov. und 8. Feb.) berechnet nach Schattenwurf von Hochhäusern (Vollzugshilfe) der Baudirektion des Kantons Zürich, Stand 08/2021

Schattenwurfebene auf 454.00 müM



Beilage 4 zu GR Nr. 2021/447

**Privater Gestaltungsplan
«Areal Careum»**

Zürich – Fluntern, Kanton Zürich

Bericht zu den Einwendungen

Erstellungs-/ Druckdatum 3. November 2021

Inhalt

1	Abkürzungsverzeichnis	3
2	Einleitung	4
2.1	Vorbemerkung	4
2.2	Öffentliche Auflage	4
2.3	Grobübersicht der Themen aus den Einwendungen	4
3	Zusammenstellung der Einwendungen	4
3.1	Verzicht auf Gestaltungsplan	5
3.2	Hochhaus	7
3.2.1	Verzicht auf Hochhaus	7
3.2.2	Verzicht auf Aufstockung	8
3.2.3	Beschränkung der Höhenkote	10
3.3	Ausnützungserhöhung	11
3.3.1	Verzicht auf höhere Ausnutzungsziffern	11
3.3.2	Weitere Erhöhung Ausnutzung verhindern, Verzicht auf weitere Aufstockungen	12
3.4	Kosten- und Entschädigungsfolgen	13

1 Abkürzungsverzeichnis

Abkürzung	Beschrieb
Baukollegium	Das Baukollegium der Stadt Zürich ist eine Kommission bestehend aus externen Fachleuten und Mitgliedern der Verwaltung. Sie berät den Stadtrat und die Bausektion in Fragen des Städtebaus und der Architektur.
BZO	Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Zürich vom 23. Oktober 1991, AS 700.100
Careum	Stiftung Careum
HGZZ	Hochschulgebiet Zürich-Zentrum
ISOS	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung
KRP	Richtplan des Kantons Zürich / Kantonaler Richtplan
PBG	Kantonales Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 7. September 1975 in der Fassung bis zum 28. Februar 2017, LS 700.1
RRP	Regionaler Richtplan Stadt Zürich

2 Einleitung

2.1 Vorbemerkung

Der vorliegende «Bericht zu den Einwendungen» nimmt im Sinne von § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) in anonymisierter Form Stellung zu den während der öffentlichen Auflage eingegangenen Einwendungen. In Kapitel 3 wird zu den einzelnen Einwendungen Stellung genommen und über deren Berücksichtigung Auskunft gegeben. Insbesondere wird begründet und erläutert, aus welchen Überlegungen eine Einwendung berücksichtigt, teilweise berücksichtigt oder nicht berücksichtigt werden kann.

2.2 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) fand während 60 Tagen vom 21. April bis zum 22. Juni 2021 statt. Während dieser Zeit konnte sich jedermann zur Vorlage äussern. Die Unterlagen konnten während der Auflage beim Amt für Städtebau der Stadt Zürich, Amtshaus IV, Lindenhofstrasse 19, Zürich, oder im Internet (www.stad-zuerich.ch/hochbau) eingesehen werden. Die Publikation erfolgte am 21. April 2021 im städtischen Amtsblatt und am 23. April 2021 im Amtsblatt des Kantons Zürich.

Innerhalb der Auflagefrist gingen vier Einwendungsschreiben ein, in denen insgesamt acht Anträge formuliert wurden.

2.3 Grobübersicht der Themen aus den Einwendungen

Die eingereichten Einwendungen zum Gestaltungsplan «Areal Careum» betreffen im Wesentlichen vier Themenbereiche. Diese wurden in Kapitel gruppiert, um eine bessere Übersicht über die Einwendungen zu ermöglichen.

Die Anträge beinhalten im Wesentlichen die folgenden fünf Aspekte:

- Verzicht auf den Gestaltungsplan / Verweigerung der Bewilligung
- Aufstockung des Gebäudes C1 um vier Geschosse zum Hochhaus
- Einordnung
- Ausnützung
- Planbeständigkeit

3 Zusammenstellung der Einwendungen

In diesem Kapitel werden sowohl die nicht berücksichtigten als auch die berücksichtigten Anträge zum Gestaltungsplan «Areal Careum» beantwortet. Die Anträge werden nachfolgend im Wortlaut abgedruckt. Gleichlautende und sinngemäss gleiche Anträge werden gemeinsam behandelt.

Der Bericht ist in anonymisierter Form verfasst. Um die Nachvollziehbarkeit zu gewährleisten, wurde ein System zur Kennzeichnung von Einwendungsschreiben und Anträgen innerhalb eines Schreibens eingeführt. Diese Kennzeichnung erfolgt in der Form [Ex.y] Der x-Wert kennzeichnet die Nummer des Einwendungsschreibens, der y-Wert kennzeichnet die Nummer des jeweiligen

Antrags eines Schreibens. Wenn zu einem Antrag mehrere Antragsnummern aufgeführt sind, wurde dieser Antrag in mehreren Einwendungsschreiben identisch oder inhaltlich gleichlautend formuliert.

3.1 Verzicht auf Gestaltungsplan

1. **Verzicht auf Gestaltungsplan [E1.1, E.4.1] / interzonale Ausnutzungsübertragung / Verlust von Wohnnutzung / Planbeständigkeit**

Antrag: Es sei dem privaten Gestaltungsplan «Areal Careum», Zürich Fluntern, Kreis 7, die Bewilligung zu verweigern.

Entscheid: **Antrag nicht berücksichtigt**

Stellungnahme: Gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz (PBG, LS 700.1) stimmt die zuständige Planungsbehörde dem privaten Gestaltungsplan zu (§ 86 PBG). Der Antrag wird deshalb so verstanden, dass dem privaten Gestaltungsplan «Areal Careum» die Zustimmung zu verweigern sei.

Careum hat einen öffentlichen Bildungsauftrag gemäss kantonalem Richtplan zu erfüllen. Um den steigenden Raumbedarf für die Erfüllung des öffentlichen Interesses zu decken, bedarf es eines Ausbaus der bestehenden Überbauung. Eine umfassende städtebauliche Evaluation von Verdichtungsmöglichkeiten hat ergeben, dass mit einer Aufstockung des Baufeldes C1 eine städtebaulich und betrieblich optimale Lösung innerhalb der bereits nach geltender Bau- und Zonenordnung (BZO, AS 700.100) zulässigen Ausnutzung für eine Arealüberbauung gefunden werden kann. Der Erlass eines Gestaltungsplanes ist einzig erforderlich, weil die Gesamthöhe des Hochhauses im Baufeld C1 die Gebäudehöhe aufgrund des Abstands der Verkehrsbaulinie an der Pestalozzistrasse überschreitet (vgl. § 279 Abs. 2 PBG).

Seit 1882 dient das Areal Careum für Ausbildungen im Gesundheitswesen. Die Gebietsplanung HGZZ bestätigt, dass dies auch in Zukunft der richtige Standort für das Bildungs- und Gesundheitswesen ist und dass die baulichen Entwicklungsbedürfnisse für Bildung, Forschung, Gesundheit und Kultur Priorität gegenüber anderen Nutzungen haben (vgl. Richtplan Kanton Zürich Kap. 6.2.1). Der Regionale Richtplan ergänzt dazu folgende Zielformulierung: «Die Bildungs- und Gesundheitsstandorte werden in der Stadt gehalten und weiterentwickelt. Sie sind im Stadtbild präsent. Flächen für die bauliche Entwicklung sind an den bestehenden Standorten vorhanden (z.B. im Hochschulquartier, auf dem Hönningerberg, am Irchel und in den Gebieten Triemli und Lengg).» (vgl. Regionaler Richtplan Stadt Zürich Kap. 2.5.1a).

Die im Gestaltungsplan vorgesehenen interzonalen Ausnutzungsübertragungen (Art. 5 Abs. 3 GP-Vorschriften) sind im Rahmen einer Arealüberbauung nach § 72 Abs. 3 PBG ausdrücklich zugelassen. Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans «Areal Careum» umfasst eine bestehende Überbauung, die als Arealüberbauung bewilligt wurde (vgl. Erläuterungsbericht, Kap. 2.4). Der Ausnutzungstransfer erfolgt ausschliesslich innerhalb der Arealüberbauungsfläche. Mit der zugelassenen und beschränkten Ausnutzungsübertragung wird das

Mass der Ausnützung im Geltungsbereich gegenüber der Ausnützung einer Arealüberbauung gemäss Grundordnung nicht erhöht. Im Gegenteil wird die Ausnützung im Gestaltungsplan gegenüber der Grundordnung reduziert, indem beim Teilgebiet B auf den gemäss Art. 8 Abs. 6 BZO zulässigen Ausnützungsbonus der Arealüberbauung verzichtet wird (vgl. Erläuterungsbericht, Kap. 4.3.1, FN 9). Die Festlegungen im privaten Gestaltungsplan führen denn auch gegenüber den mit der Rahmennutzungsplanung eingeräumten Möglichkeiten zu keiner Ausnützungserhöhung.

Der beschränkte Ausnützungstransfer führt weder zu einer im Widerspruch zur Rahmennutzungsplanung stehenden und unerwünschten Konzentration der Bauvolumen, noch sprengt er den Rahmen der Überbauungsstruktur. Die angestrebte Überbauungsstruktur wurde letztmals im Rahmen der BZO-Teilrevision HGZZ überprüft (in Kraft seit dem 17. Februar 2020). Damit wurden der westliche Teil des Geltungsbereichs (Teilgebiet A) der Zone für öffentliche Bauten Oe5 und der östliche Teil (Teilgebiet B) der Wohnzone W5 zugeschieden. Innerhalb der Arealüberbauung sind hier Gebäudehöhen bis maximal 25 m zulässig (Art. 8 Abs. 5 BZO). Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans ist gemäss BZO dem Hochhausgebiet III zugeteilt, wo die zulässige Gesamthöhe 40 m beträgt bzw. eine maximale Höhenkote von 512 m.ü.M. gilt (Art. 9 Abs. 2 und 3 BZO).

Die baulichen Möglichkeiten des Gestaltungsplans entsprechen den Möglichkeiten der BZO und basiert auf der BZO-Teilrevision HGZZ. Im Gestaltungsplan wird in mehrfacher Hinsicht auf die Ausschöpfung der baulichen Möglichkeiten gemäss Rahmennutzungsplanung verzichtet. Einmal, indem lediglich im Baufeld C1 und nicht im gesamten Geltungsbereich ein Hochhaus zugelassen wird. Und zudem, indem die für das Hochhaus festgelegte maximale Höhenkote von höchstens 488 m.ü.M. lediglich eine Gesamthöhe von rund 34 m zulässt (Art. 7 Abs. 1 GP-Vorschriften). Die vom Gestaltungsplan zugelassene Gesamthöhe liegt somit 6 m (40 m – 34 m) bzw. 24 m (Differenz Höhenkoten 512 m.ü.M und 488 m.ü.M.) unter dem von der Bau- und Zonenordnung zugelassenen Maximalmass.

Ausserdem ist zu berücksichtigen, dass die Rahmennutzungsplanung allein aufgrund der Arealüberbauungsbestimmungen und ohne Berücksichtigung des ebenfalls geltenden Hochhausgebiets im gesamten Geltungsbereich Gebäude mit einer Gesamthöhe von 32 m zulassen würden (Gebäudehöhe gemäss Art. 8 Abs. 5 BZO: 25 m; Firsthöhe gemäss § 281 PBG: 7 m).

Aufgrund dieser Umstände führt der beschränkte Ausnützungstransfer in Art. 5 GP-Vorschriften zu keiner unerwünschten Konzentration oder Beeinträchtigung der Überbauungsstruktur. Indem der bereits direkt gestützt auf das kantonale Recht im Baubewilligungsverfahren zulässige beschränkte Ausnützungstransfer ausdrücklich in den GP-Vorschriften vorgesehen ist, dient dies einerseits der Transparenz sowie der Rechtssicherheit und bekräftigt andererseits das Einverständnis des zuständigen Planungsträgers. Die Vorgaben im Gestaltungsplan ermöglichen nach wie vor eine Überbauung, die den erhöhten Anforderungen an die Einordnung und Gestaltung entspricht.

Der Gestaltungsplan führt auch zu keiner Umwidmung respektive Reduktion von Wohnraum. Im Teilgebiet B gilt auch hinsichtlich des minimalen Wohnanteils die Bau- und Zonenordnung (Art. 4 Abs. 1 GP-Vorschriften). Der Wohnanteil in der Wohnzone W5 beträgt 20 % bzw. 40 % (vgl. Erläuterungsbericht, Abb. 19). Dies

entspricht einer Wohnfläche von 5'527 m² aGF. Die tatsächlich vorhandene Wohnfläche übertrifft mit 5'748 m² aGF das gesetzlich vorgeschriebenen Minimalmass. Indem dieses Mass in Art. 6 GP-Vorschriften als Mindestfläche für den Wohnanteil festgelegt wird, wird sichergestellt, dass die vorhandene Wohnfläche, die über dem gesetzlichen Minimalmass liegt, trotz Ausnützungsübertragung dauerhaft auch bei Ersatzbauten im Teilgebiet B erhalten bleibt.

Schliesslich steht die Planbeständigkeit dem Erlass des Gestaltungsplans "Areal Careum" nicht entgegen.

Nach Art. 21 Abs. 2 Raumplanungsgesetz (RPG, SR 700) und § 9 Abs. 2 PBG werden Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst, wenn sich die Verhältnisse wesentlich geändert haben. Demgegenüber dient eine gewisse Beständigkeit von Nutzungsplänen der Rechtssicherheit insbesondere der direkt betroffenen Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen.

Soweit die Planbeständigkeit gemäss BZO-Teilrevision HGZZ gefordert wird, ist festzuhalten, dass diese Planung vorliegend nicht abgeändert wird. Vielmehr bildet diese die notwendige Grundlage für den Erlass des vorliegenden privaten Gestaltungsplanes. Gemäss Art. 7 Abs. 1 GP-Vorschriften beträgt die Höhenkote für die zulässige Gesamthöhe höchstens 488 m ü. M. Damit liegt die maximal zulässige Gesamthöhe 24 m unter der mit der BZO-Teilrevision HGZZ festgelegten Kote von 512 m ü. M. (Art. 9 Abs. 3 BZO). Die im Baufeld C1 zulässige Gesamthöhe von rund 34 m liegt ausserdem 6 m unter der allgemein im Hochhausgebiet III geltenden Gesamthöhe von 40 m. Sowohl der Ausnützungstransfer als auch die Zulassung eines Hochhauses wären in einer Arealüberbauung aufgrund der Rahmennutzungsplanung zulässig. Weil die Überbaumöglichkeiten im Gestaltungsplan nicht erweitert, sondern insbesondere hinsichtlich der Gesamtausnützung, der Gebäudehöhe und der Zulassung von Hochhäusern gegenüber der Rahmennutzungsplanung sogar eingeschränkt werden, stellt sich die Frage der Planbeständigkeit diesbezüglich nicht.

Der private Gestaltungsplan «Areal Careum» beruht auf einer umfassenden Interessenabwägung (vgl. Erläuterungsbericht, Kap. 5.2 Ziele des Gestaltungsplans, Kap. 7 Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen, Kap. 7.1 Schlussfolgerungen). Entsprechend wird ihm im Rahmen der Vorprüfung attestiert, dass es sich um eine sorgfältig ausgearbeitete Planung handle, die einen qualitativen Mehrwert für das Hochschulgebiet zu leisten vermöge. Folgerichtig wird der Gestaltungsplan als rechtmässig, zweckmässig und angemessen, d.h. als genehmigungsfähig beurteilt.

3.2 Hochhaus

3.2.1 Verzicht auf Hochhaus

2. Verzicht auf Hochhaus [E1.3] / Einordnung

Antrag: Auf die Zulassung eines Hochhauses sei zu verzichten (Art. 7 GP).

Entscheid: Antrag nicht berücksichtigt

Stellungnahme: In drei Einwendungsschreiben (1, 3 und 4) wird sinngemäss in Abrede gestellt, dass das im Baufeld C1 zulässige Hochhaus die bei Arealüberbauungen geltenden Anforderungen an eine besonders gute Gestaltung gemäss § 71 PBG erfüllen.

Art. 20 Abs. 2 BZO umschreibt den Gebietscharakter des Hochschulgebiets Zürich-Zentrum unter anderem wie folgt: «Das Hochschulgebiet ist geprägt von heterogenen, grossvolumigen und qualitätsvollen Krankenhaus- und Hochschulbauten. (...)». Diese Gebietsbeschreibung deckt sich mit jener, die das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) für das fragliche Gebiet 1, Hochschulquartier, Teil Fluntern, vornimmt, wo der überwiegende Teil des Geltungsbereichs liegt, wobei das ISOS zusätzlich erwähnt, dass es sich um ein «in ständigem Wandel begriffenes grossflächiges Areal» handle (Erläuterungsbericht, Kap. 4.1.2 insb. FN 4 und vgl. auch Stellungnahme zu Ziff. 4 unten).

Die im Baufeld C1 zugelassene Aufstockung erfüllt die Anforderungen einer besonders guten Gestaltung. Diese basiert auf einem entsprechenden Richtprojekt, das neben anderen Varianten im Juli 2019 vom Baukollegium beurteilt wurde. Die städtebauliche Verträglichkeit der klar favorisierten Variante einer fassadenbündigen Aufstockung fand im Baukollegium eine positive Resonanz unter anderem, weil das Ordnungsprinzip des Areals respektiert und konsistent weitergedacht wird. Die hohe Qualität der bestehenden Arealüberbauung wird damit gewahrt. Auch wird die Gestaltung als klarer Solitär, der aufgrund seiner Stellung und seinen Proportionen gut mit den geplanten Bauten des Unispitals korrespondiert positiv bewertet. Gemäss Baukollegium wird der «ortsbauliche Gewinn erreicht, indem die Chance genutzt wird, zusammen mit dem Haupteingang der Neubauten des USZ einen neuen Raum zu gestalten. Der Careum Campus wird integraler Bestandteil der «Gloriakaskade» und geht im «Stadt-raumkonzept» des Hochschulgebiets auf.

Aufgrund dieser Umstände ist davon auszugehen, dass die im Baufeld C1 zulässige Aufstockung sowohl für sich, aber auch im Zusammenhang mit der bestehenden Arealüberbauung im Geltungsbereich die Einordnungsanforderungen von § 71 PBG erfüllt. Dafür spricht nicht zuletzt der Umstand, dass sowohl in diesem Bereich als auch im gesamten Geltungsbereich des Gestaltungsplans hinsichtlich der Gebäudehöhe erheblich auf die Möglichkeiten der Rahmennutzungsplanung verzichtet wird (vgl. auch obenstehende Ausführungen zu Ziff. 1).

3.2.2 Verzicht auf Aufstockung

3. Verzicht Aufstockung [E2.1] / Wohnhygiene / Privatsphäre / Lärm / Raumbedarf

Antrag: Der private Gestaltungsplan «Areal Careum», Zürich Fluntern, Kreis 7, Kanton Zürich, sei dahingehend zu ändern, dass auf die Aufstockung des Gebäudes C1 um vier Geschosse zu verzichten sei.

Entscheid: Antrag nicht berücksichtigt

Stellungnahme:

Der Schutz vor Lichtentzug und Schattenwurf wird im zürcherischen Baurecht lediglich indirekt durch die Baubeschränkungsnormen gewährleistet d.h. durch die Vorschriften über die Abstände, die Geschosshöhe, die Gebäudelänge, die Gebäudebreite usw. Damit hat der Gesetzgeber abstrakt vorgezeichnet, welches Mass an Lichtentzug und Schattenwurf die Nachbarschaft sich gefallen lassen muss.

Bei dem im Gestaltungsplan im Baufeld C1 zugelassenen Bau handelt es sich um ein Hochhaus. Gemäss kantonalem Recht darf die Nachbarschaft durch Hochhäuser nicht wesentlich beeinträchtigt werden, insbesondere nicht durch Schattenwurf in Wohnzonen oder gegenüber bewohnten Gebäuden (§ 284 Abs. 4 PBG).

Die Schattenberechnung in der Abb. 27 des Erläuterungsberichts zeigt, dass der Bereich P1 (Pestalozzistrasse 5), wo die Einwendenden wohnen, ausserhalb des Bereichs des massgeblichen Dreistundenschattens liegt. Da der Schattenwurf bzw. der damit einhergehende Lichtentzug des Hochhauses den gesetzlichen Vorgaben entsprechen, sind die geltend gemachten Beeinträchtigungen durch die Nachbarschaft hinzunehmen. Hinzu kommt, dass die in Art. 7 Abs. 1 GP-Vorschriften für das Baufeld C1 festgelegte Höhenkote für die Gesamthöhe von höchstens 488 m ü. M. deutlich unter der Marke liegt, welche die Rahmennutzungsplanung für das Hochhausgebiet III vorsieht (vgl. auch Stellungnahme zu Ziff. 1 oben).

Das für die Beurteilung der Rechtmässigkeit des Gestaltungsplans massgebliche Planungs- und Baugesetz kennt keinen besonderen Schutz der Privatsphäre.

Im Teilgebiet A gelten die Nutzungsvorschriften der Zone für öffentliche Bauten Oe5 gemäss der Rahmennutzungsplanung (Art. 4 GP-Vorschriften). Die bestehende und die geplante Nutzung als Bildungsstätte wäre auch ohne Gestaltungsplan zulässig. Bei der Planung und beim Betrieb auch des Gebäudes im Baufeld C1 sind die umweltrechtlichen Vorgaben einzuhalten. Der Betrieb des Gebäudes ist in mehrfacher Hinsicht beschränkt. Reguläre Unterrichtszeiten sind von 07.30-16.00 Uhr; einzelne Vorlesungen dauern bis 19.15 Uhr (Mo-Sa; samstags nur in reduziertem Umfang). Die Öffnungszeiten der medizinischen Bibliothek UZH sind von 08.00-20.00 Uhr (Mo-Sa: samstags nur bis 17.00 Uhr). Jährlich finden ca. 3-5 Veranstaltungen statt, welche bis ungefähr 21.00 Uhr dauern. Die Öffnungszeiten beschränken sich somit auf den üblichen Rahmen. Mit dem Gestaltungsplan werden die Betriebszeiten nicht erweitert. Deshalb und weil das Areal von Erwachsenen genutzt wird, ist nicht mit einer unzulässigen Lärmbelastung der Nachbarschaft zu rechnen. Da Baulärm in jeder Bauzone anfallen kann und grundsätzlich zu dulden ist, ändert auch der mit den baulichen Veränderungen zusammenhängende Lärm nichts an der Rechtmässigkeit des Gestaltungsplans.

Der grosse Fachkräftemangel im Gesundheitswesen hat aufgrund flankierender Massnahmen von Bund und Kanton Zürich zu einem Ausbau der Bildungsangebote im Gesundheitswesen geführt (vgl. Erläuterungsbericht, Kap. 2.2 Raumbedarf Careum). Dieser Bedarf an Flächen zur Aus- und Weiterbildung im Gesundheitswesen kann auf dem Areal «Careum» mit dem Bestand

nicht mehr gedeckt werden. Um diese Entwicklung auffangen zu können, wurde im Innern des Campus ein Provisoriumsbaus errichtet. Es bedarf jedoch langfristig zusätzliche Flächen, welche mit der vorgesehenen Erweiterung bereitgestellt werden sollen. Trotz der Möglichkeiten eines virtuellen Unterrichts, ist der zusätzliche Raumbedarf vorhanden (Erhöhung der Anzahl Unterrichtsräume von 49 auf 66).

3.2.3 Beschränkung der Höhenkote

4. Beschränkung der Höhenkote [E3.1] / Kaltluftstrom / ISOS

Antrag: Die mit dem Gestaltungsplan ermöglichte Aufstockung des Gebäudes C1 sei auf eine Höhenkote von maximal 486 m ü. M. zu beschränken (Art. 7 Abs. 1 GP).

Entscheid: **Antrag nicht berücksichtigt**

Stellungnahme: Die Höhenkote von höchstens 488 m ü. M. für das Baufeld C1, wie sie der Gestaltungsplan vorsieht (Art. 7 Abs. 1 GP-Vorschriften), lässt eine Gesamthöhe von knapp 34 m zu, was gegenüber der Rahmennutzungsplanung zu einer deutlichen Einschränkung der im Hochhausgebiet III zulässigen Gesamthöhe entspricht (vgl. auch Stellungnahme zu Ziff. 1 oben).

Soweit unter Hinweis auf beim «USZ-Kernareal Ost» und Areal «Wässerwies» einzuhaltende maximale Höhenkoten von 486 m ü.M. bzw. 480 m ü.M. eine Reduktion der im Gestaltungsplan «Areal Careum» zugelassenen maximalen Höhenkote von 488 m ü.M. auf mindestens 486 m ü.M. verlangt wird, ist festzuhalten, dass die Höhenbeschränkungen beim kantonalen Gestaltungsplan «USZ-Kernareal Ost» auf einer aussergerichtlichen Einigung und damit auf einer privatrechtlichen Vereinbarung basiert und für die vorliegende Nutzungsplanung deshalb grundsätzlich nicht von Bedeutung sind. Die Stadt Zürich war ausserdem nicht Vertragspartei.

Wenn schon ein Vergleich mit den benachbarten Planungsgebieten gemacht werden soll, ist dafür die dort aufgrund des entsprechenden Sondernutzungsplans zulässigen Gebäudehöhe massgebend. Als Referenz bietet sich das Gebiet des Gestaltungsplans «USZ-Kernareal Ost», das im Westen an das Baufeld C1 des privaten Gestaltungsplans «Areal Careum» anschliesst und davon lediglich durch die Gloriastrasse getrennt ist, an. Im fraglich Gestaltungsplan werden Höhenkoten für die Gesamthöhen der zulässigen Hochhäuser auf 499 m ü.M. unter Zulassung eines Höhenakzents bis zu einer maximalen Höhenkote von 512 m ü.M. festgesetzt. Die Höhenkote für das Hochhaus im Baufeld C1 liegt weit unter dieser Marke.

In der Antragsbegründung wird Verständnis geäussert für den Bedarf an Mehrfläche für die äusserst wichtige öffentliche Aufgabe der Ausbildung in Gesundheitsberufen. Gleichzeitig wird eine Höhenkote gefordert, welche nur 2 m unter der Vorgesehenen liegt, für die Careum Stiftung aber den Verzicht auf ein ganzes Stockwerk – also auf einen Viertel der zusätzlich benötigten Fläche – bedeuten würde. Begründet wird der Antrag primär mit der städtebaulichen Eingliederung, wobei die dem Einwendungsschreiben beigelegte

schematische Hangansicht veranschaulicht, was für eine untergeordnete Rolle der kaum wahrnehmbare Unterschied von 2 m in diesem Massstab und städtebaulichen Kontext spielt.

Mit dem Konzeptansatz von Careum wird die Struktur von punktförmigen Hochhäusern (Schwesternhochhaus, Hochhaus Zahnärztliches Institut) zu einer relativ filigranen Konfiguration entlang des Strassenzuges ergänzt und als städtebauliches Gegenüber zum grossflächigen Hochhausvolumen des Universitätsspitals wahrgenommen. Die Hochhausaufstockung und Vorplatzaufwertung schafft im Dialog mit dem geplanten neuen Haupteingang des Universitätsspitals eine bessere stadträumliche Fassung der Tramhaltestelle und erfüllt damit eine Zielsetzung gemäss Weissbuch HGZZ. Das vorgesehene Gebäude ordnet sich somit ohne weiteres in die bestehende bauliche Struktur ein (vgl. auch Stellungnahme zu Ziff. 2 oben).

Der Gestaltungsplan übernimmt im Baufeld C1 den Fussabdruck und die Situierung des bestehenden Gebäudes. Es ist weder ersichtlich noch dargetan, dass und inwiefern die Festlegungen im Gestaltungsplan «Areal Careum» den Einfluss auf die Kaltluftsituation nicht berücksichtigt hätten. Die Massnahme zur Erweiterung des Hauptgebäudes liegt im Einwirkungsbereich der Kaltluftströmung, beeinflusst das Kaltluftsystem jedoch nicht. Dadurch, dass man mit dem Gebäude nicht in die Breite geht, sondern in die Höhe, bleibt die Durchströmung gewährleistet. Deshalb ist aus Sicht der Fachplanung Hitzeminderung kein akuter Handlungsbedarf gegeben. Sie empfiehlt jedoch die Anwendung der Toolbox mit Massnahmen an Umgebung und Gebäude. Die im Gestaltungsplan vorgesehene Aussenraumgestaltung und Begrünungsmassnahmen führen zu einer Verbesserung des Lokalklimas. Davon profitiert auch die Nachbarschaft.

Ob und inwiefern der Gestaltungsplan «Areal Careum» das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) nicht berücksichtigt hätte, ist nicht ersichtlich und nicht erkennbar. Der Charakter des Gebiets 1 wird ebenso gewahrt wie das Erhaltungsziel C (vgl. Erläuterungsbericht, Kap. 4.1.2). Im Rahmen der vorzunehmenden Interessenabwägung fallen denn auch die öffentlichen Interessen an der Gewährleistung einer qualitativ hochstehenden Ausbildung von zukünftigem Personal im Gesundheitsbereich entscheidend ins Gewicht.

3.3 Ausnützungserhöhung

3.3.1 Verzicht auf höhere Ausnützungsziffern

5. Im Gestaltungsplan [E1.2]

Antrag: Auf die Zulassung von höheren Ausnützungsziffern sei zu verzichten (Art. 5 GP).

Entscheid: **Nicht Gegenstand der Vorlage**

Stellungnahme: Die zulässige Ausnützung gemäss geltender BZO wird durch den Gestaltungsplan "Areal Careum" nicht erhöht und entspricht im Teilgebiet A einer Arealüberbauung mit Ausnützungsbonus von 10 Prozentpunkten für erhöhte Energiestandards bei Arealüberbauungen (Art. 8 Abs. 6 und 8 BZO) und im Teilgebiet B einer Arealüberbauung ohne Ausnützungsbonus von 10 Prozentpunkten für erhöhte Energiestandards bei Arealüberbauungen (Art. 5 GP-Vorschriften). Die gemäss Gestaltungsplan zulässige Ausnützung ist bereits heute nach BZO vorgesehen und auch ohne Gestaltungsplan möglich (vgl. Art. 8 Abs. 6-8, Art. 13 Abs. 1 und Art. 24a Abs. 1 BZO).

3.3.2 Weitere Erhöhung Ausnutzung verhindern, Verzicht auf weitere Aufstockungen

6. Verhinderung nach Realisierung des Hochhauses [4.2]

Antrag: Eventualiter sei mit geeigneten Mitteln sicherzustellen, dass eine weitere Erhöhung der Ausnutzung und eine weitere Aufstockung von Gebäuden im Gestaltungsplanperimeter künftig unterbleibt.

Entscheid: **Antrag nicht berücksichtigt**

Stellungnahme: Der Antrag wird so verstanden, dass eine Ausnutzungserhöhung und Gebäudeaufstockung nach Realisierung des Hochhauses im Baufeld C1 verhindert werden soll.

Das Mass der Ausnutzung ist im Gestaltungsplan begrenzt und liegt im Geltungsbereich gesamthaft unter dem in der Rahmennutzungsplanung der BZO zulässigen Mass (vgl. Stellungnahme zu Ziff. 1 oben). Die Zulassung eines Hochhauses wird auf das Baufeld C1 beschränkt und die Gesamthöhe zusätzlich gegenüber der BZO reduziert. Gegenüber der Rahmennutzungsplanung sieht der Gestaltungsplan keine weiteren Ausnutzungsboni und/oder Erhöhungen von Gebäude- beziehungsweise Gesamthöhen oder Geschossezahlen vor.

Es besteht weder eine gesetzliche Grundlage noch ein sachlicher Grund, die Ausschöpfung dieses Ausnutzungsmasses noch zusätzlich zu beschränken. Gleiches gilt für allfällige spätere Aufstockungen, soweit diese die gemäss Bau- und Zonenordnung für die fragliche Arealüberbauung zulässige Gebäudehöhe von 25 m einhalten (Art. 8 Abs. 5 BZO). Ebenfalls sachlich ungerechtfertigt erweist es sich, die Beibehaltung einer einmal bewilligten Arealüberbauung und insbesondere der heute vorhandenen Gebäudevolumen zu verlangen. Mangels einer gesetzlichen Grundlage wäre die einseitige Anordnung einer solchen Vorgabe ausserdem nicht zulässig.

Die besonderen Anforderungen an die Einordnung sind bei späteren Bauten ebenfalls zu erfüllen. Diese werden im Einzelfall und anhand konkreter Vorhaben zu beurteilen sein.

3.4 Kosten- und Entschädigungsfolgen

7. **Kosten- und Entschädigungsfolgen [E4.3]**

- Antrag:** Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Gegenparteien.
- Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**
- Stellungnahme:** Anders als im Rechtmittelverfahren werden im nutzungsplanerischen Mitwirkungsverfahren gemäss Art. 4 Raumplanungsgesetz (RPG, SR 700) und § 7 PBG weder Kosten erhoben noch Parteientschädigungen zugesprochen.