

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 3. April 2019

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

1. Zweck der Vorlage

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

2. Anlass und Hintergrund

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

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

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

3. Planungsrechtliche Situation

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

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

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

4. Inhalt der BZO-Teilrevision

4.1 Änderung Zonenplan

Anpassung Zone für öffentliche Bauten (Oe) und Zonengrenzen

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

Freihaltezone FP

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

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

Wohnzone W2b

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

4.2 Änderung Bauordnung (Aufhebung Art. 22 BZO)

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

4.3 Änderung Ergänzungsplan Hochhausgebiete

Entsprechend den neuen Grenzen der Zone für öffentliche Bauten (Oe) wird das Hochhausgebiet III im Ergänzungsplan Hochhausgebiete angepasst. Dies führt südlich und östlich des Teilgebiets Mitte zu einer Reduktion und westlich zu einer leichten Erweiterung des Hochhausgebiets III (maximal 40 m). Insgesamt wird damit das Hochhausgebiet um etwa 58 800 m² reduziert. Das im Gebiet Campus Irchel geplante Hochhaus (60 m) wird im kantonalen Gestaltungsplan festgelegt.

5. Öffentliches Mitwirkungsverfahren

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

6. Vorprüfung durch die kantonalen Behörden

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

7. Regulierungsfolgenabschätzung

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

Die vorliegende Teilrevision der BZO löst zulasten der KMU weder neue Handlungspflichten noch Tätigkeiten mit administrativem oder finanziellem Mehraufwand aus. Die Verfahren, etwa bezüglich Baugesuche, bleiben unverändert. Es werden weder zusätzliche Prozessregulierungen geschaffen, noch werden solche reduziert.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. a) Der Zonenplan Mst. 1:5000 wird gemäss Planbeilage, datiert vom 6. März 2019, geändert.**
 - b) Art. 22 Bauordnung wird gemäss Beilage, datiert vom 6. März 2019, aufgehoben.**
 - c) Der Ergänzungsplan Hochhausgebiete Mst. 1:12 500 wird gemäss Planbeilage, datiert vom 6. März 2019, geändert.**
- 2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an den Festsetzungen in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sich diese als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind im Städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich sowie in der Amtlichen Sammlung zu veröffentlichen.**
- 3. Vom Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen (Beilage, datiert vom 6. März 2019) wird zustimmend Kenntnis genommen.**

Unter Ausschluss des Referendums:

4. Vom Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (Beilage, datiert vom 6. März 2019) wird Kenntnis genommen.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

der I. Vizepräsident

Daniel Leupi

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti



Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Änderung der Bauordnung

1. Aufhebung: Art. 22 BZO

Beilagen zu GR Nr. 2019/124

Vom Gemeinderat festgesetzt 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



Aufhebung: E. Zonen für öffentliche Bauten

Art. 22 UNI-Irchel

¹ Es gelten folgende Grundmasse:

	Teilbereich I	Teilbereich II	Teilbereich III
Vollgeschosse max.	6	2	4
Anrechenbare Untergeschosse max.	2	2	2
Anrechenbares Dachgeschoss max.	1	1	1
Grundgrenzabstand min. (m)	5	5	5

² Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, sind die Grenzabstände jener Zone einzuhalten, soweit diese den zonengemässen Abstand übersteigen.

³ Im Teilbereich I dürfen auf und unterhalb der Geländekote 500 m ü.M. Gebäude und Gebäudeteile (ausgenommen Kamine) die Höhenkote 524 m ü.M. nicht überragen. Oberhalb der Geländekote 500 m ü.M. erhöht sich die zulässige Höhenkote für jeden zusätzlichen Meter Geländehöhe um 0,45 m. Für die Berechnung massgebend ist die Geländekote am tiefsten Punkt der Gebäudeumfassung, der oberhalb 500 m ü.M. liegt.



Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Zonenplan

Zonenplanänderung Universität Zürich-Irchel, Zürich-Oberstrass/Unterstrass, Kreis 6, Kanton Zürich

Umzonung von der Zone für öffentliche Bauten «UNI-Irchel» mit ES II in die Zone für öffentliche Bauten Oe2, Oe4, Oe6 mit ES II und in die Freihaltezone FP, von der Wohnzone W2b mit Wohnanteil 90% in die Freihaltezone FP und von der Freihaltezone FP in die Zone für öffentliche Bauten Oe2, Oe4 und Oe6 mit ES II.

Vom Gemeinderat festgesetzt 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

M 1:5000



© Grundlageplan: Vermessungsamt der Stadt Zürich
© Zonenplan: Amt für Städtebau der Stadt Zürich

Festsetzungen

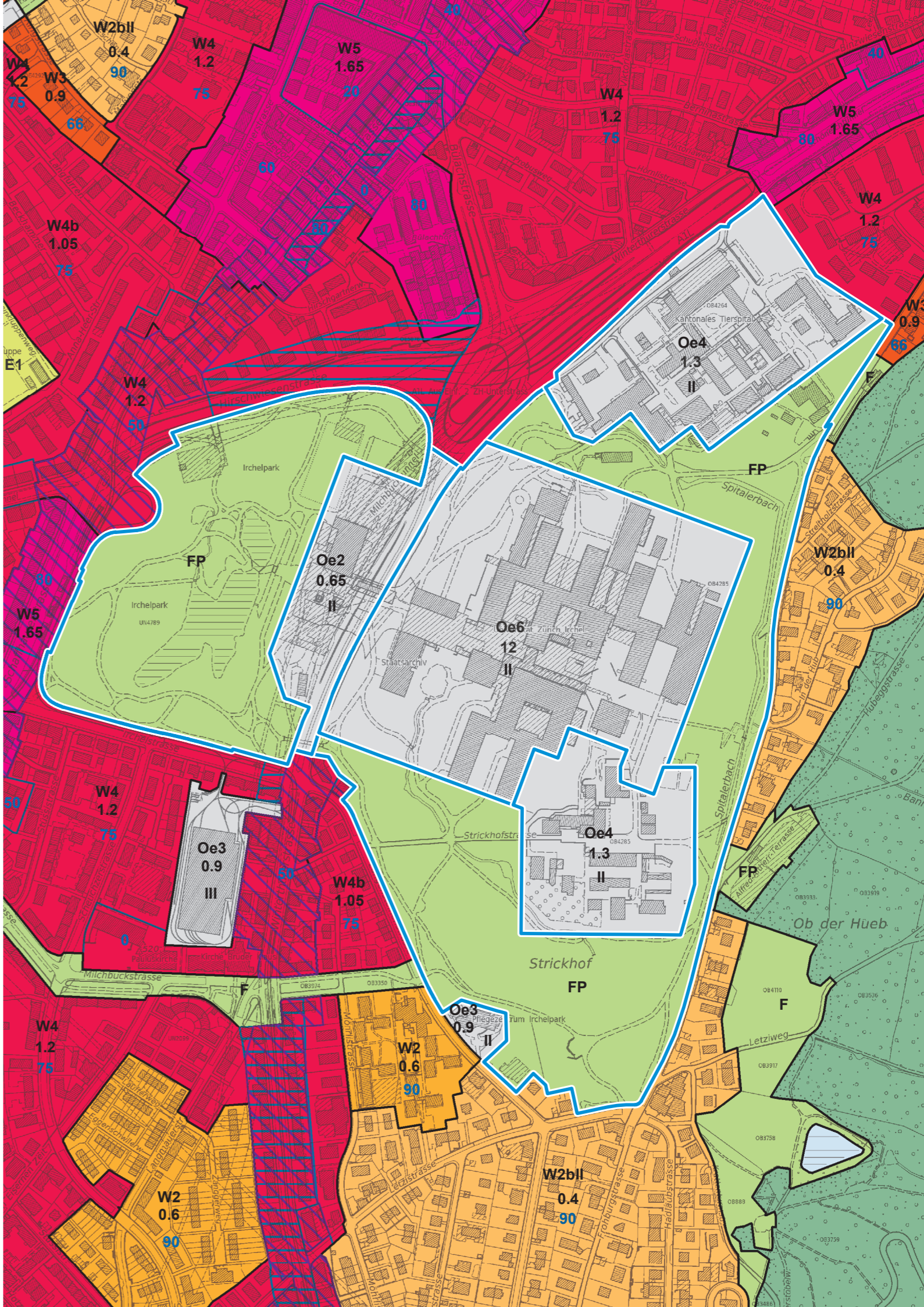
	W2b	Zweigeschossige Wohnzonen (I, II, III)
	W2	Zweigeschossige Wohnzone
	W3	Dreigeschossige Wohnzone
	W4b	Viergeschossige Wohnzone
	W4	Viergeschossige Wohnzone
	W5	Fünfgeschossige Wohnzone
	W6	Sechsgeschossige Wohnzone
	Z5	Fünfgeschossige Zentrumzone
	Z6	Sechsgeschossige Zentrumzone
	Z7	Siebgeschossige Zentrumzone
	IG	Industrie- und Gewerbebezonen (IG I, IG II, IG III)
	Oe	Zonen für öffentliche Bauten / Oe2 bis Oe7
	Q	Quartiererhaltungszone
	K	Kernzonen
	E	Erholungszonen E1, E2, E3
	E1/E2	Sport- und Freizeitanlagen
	E3	Kleingärten
	F	Freihaltezone A, C, D, E, P
	A	Allmend
	C	Schulspielwiesen, Fluss- und Seebäder
	D	Campingplatz
	E	Friedhöfe
	P	Parkanlagen und Plätze
	Lk	Landwirtschaftszone (kommunal)
	R	Reservezone
		Lärmvorbelastetes Gebiet
		Wohnanteilgrenze/Wohnanteil in %
		Gebiet mit erhöhter Ausnützung
		Gebiete mit Freiflächenziffer/Freiflächenziffer in %
		Verlegungsgebiet Freiflächenziffer
		Ausnützungsziffer gemäss Bauordnung
		Baumassenziffer gemäss Bauordnung
		Nicht zoniert gemäss Bau- und Zonenordnung 1991. Zonierung nach massgebender früherer Bauordnung.

Informationen

	Beantragte Festlegungen	
	Wald	
	Gewässer	
	FK	Kantonale und regionale Freihaltezone
	L	Kantonale und regionale Landwirtschaftszone
		Separates BZO-Teilrevisionsverfahren, mindestens öffentliche Auflage erfolgt, aber noch nicht rechtskräftig.
		Nicht zoniert. Festsetzung kantonale Freihaltezone ausstehend.
		Kommunaler/Kantonaler Gestaltungsplan
		Gestaltungsplanpflicht (gemäss Ergänzungsplan, BZO Art.2 Abs.2 lit. k)

Empfindlichkeitsstufen (gemäss BZO Art.3)

	Empfindlichkeitsstufe ES II; sofern Wohnanteil < 90% ES III
	Empfindlichkeitsstufe ES II; sofern Wohnanteil < 66% ES III
	Empfindlichkeitsstufe ES II; sofern Wohnanteil < 83% ES III
	Empfindlichkeitsstufe ES III
	Empfindlichkeitsstufe ES IV
	Empfindlichkeitsstufe ES II-IV
	Empfindlichkeitsstufe ES II; sofern Wohnanteil < 83% ES III
	Empfindlichkeitsstufe ES III
	Empfindlichkeitsstufe ES III; FE = ES II





Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Ergänzungsplan Hochhausgebiete

Änderung Ergänzungsplan Hochhausgebiete, Universität Zürich-Irchel, Zürich-Oberstrass, Kreis 6, Kanton Zürich

Vom Gemeinderat festgesetzt 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

M 1:12 500



© Grundlageplan: Vermessungsamt der Stadt Zürich
© Zonenplan: Amt für Städtebau der Stadt Zürich

Festsetzung



Erweiterung Hochhausgebiet III



Reduktion Hochhausgebiet III

Information



beantragte Festlegung



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

Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen

6. März 2019

1 Vorbemerkung

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Universität Zürich-Irchel wurde gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 19. September 2018 bis 20. November 2018 öffentlich aufgelegt. Innerhalb der Auflagefrist wurde ein Einwendungsschreiben eingereicht.

2 Einwendung

In der Einwendung wird geltend gemacht, dass die geplante Dichte im nachbarlichen Kontext zu hoch und das vorgesehene Hochhaus dem Ort nicht angemessen seien. Die Grünflächen könnten nicht bewahrt werden. Es wird in Frage gestellt, ob auf dem Campus Irchel Wohnnutzung angeordnet werden muss, da es im Umfeld genügend Wohnungen gäbe. Zudem werden Aussagen zum künftigen Verkehrsaufkommen vermisst.

Die Universität solle die Chance nutzen und einen dritten Standort in Dübendorf realisieren oder ihre Flächenansprüche reduzieren.

Es werden folgende Anträge gestellt:

1. Auf die Aufhebung des Art. 22 «UNI_IRCHEL» sei zu verzichten.
2. Auf die Zonenplanänderung b. a.b und c. sei zu verzichten.
Ebenso c. Änderung Plan der Hochhausgebiete.
3. Die Planung soll neu überarbeitet werden und eine flachbauende Verdichtung angestrebt werden.
4. Der nachbarliche Kontext sei gebührend in der Planung mitzubersichtigen um harmonische Quartierübergänge zu erzielen.

3 Stellungnahme

Um den Ausbau- und Erneuerungsbedarf der Universität Zürich zu planen und zu koordinieren, führte das Amt für Raumentwicklung der Baudirektion Kanton Zürich im Auftrag der Bildungsdirektion und der Universität Zürich eine Gebietsplanung durch. In die Planung mit eingebunden waren die Stadt Zürich und das Staatsarchiv des Kantons Zürich. Die Eckwerte und Rahmenbedingungen der Gebietsplanung wurden im Masterplan Campus Irchel vom Juni 2014 festgehalten und mittels Richtplaneintrag (Teilrevision 2015) am 22. Oktober 2018 vom Kantonsrat festgesetzt. Auf der Stufe Nutzungs- und Sondernutzungsplanung sind drei Massnahmen nötig, um die Ziele von Masterplan und Richtplan umsetzen zu können:

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

Die Einwendung wurde gegen die Anpassung der kommunalen Nutzungsplanung (Teilrevision Bau- und Zonenordnung «Universität Zürich-Irchel») eingereicht.

Aus folgenden Gründen wird die Einwendung nicht berücksichtigt:

Zu den Anträgen 1 und 2

Der Verzicht auf die vorliegende Teilrevision der BZO (Änderung Zonenplan, Aufhebung Bauordnung Art. 22, Änderung Ergänzungsplan Hochhausgebiete) würde nicht dazu führen, dass das Gebiet Universität Irchel weniger dicht bebaut werden könnte. Wie nachfolgend näher ausgeführt wird, werden durch die BZO-Teilrevision die Bebauungsmöglichkeiten im Vergleich zu heute eingeschränkt, da neu eine Ausnutzungsbeschränkung eingeführt wird. Zudem wird zur Sicherung der Grünfläche die Bauzone erheblich verkleinert. Insgesamt wird die Fläche der Freihaltezone um ca. 43 900 m² vergrössert.

Gemäss geltender BZO wird in Art. 22 Bau- und Zonenordnung (BZO) «UNI-Irchel» die maximale Anzahl zulässiger Vollgeschosse auf dem Areal festgelegt. Zudem sind die maximalen Höhenkosten für den Teilbereich I (vgl. Zonenplan; entspricht ungefähr dem Teilgebiet Irchel-Mitte, inkl. Strickhof) festgelegt und die Grenzabstände geregelt. Die Ausnutzung ist in Art. 22 BZO nicht geregelt.

Durch die Aufhebung dieser «Spezialregelung» (Art. 22 BZO) für die Universität Irchel gelten für die Grundmasse neu die allgemeinen Vorschriften gemäss Art. 24a BZO («Weitere Zonen für öffentliche Bauten Oe2-Oe7»). Die zulässige Anzahl möglicher Vollgeschosse bleibt mit der neuen Regelung gleich. Die Höhenentwicklung der Gebäude wird neu über eine maximale Gebäudehöhe geregelt und nicht mehr über die Festlegung einer Gesamthöhe mittels einer Höhenkote. Auch hier entspricht die neue Regelung in etwa der bisherigen. Die Grenzabstandsregelung bleiben ebenfalls gleich (Art. 24a Abs. 3 BZO). Hingegen war die Ausnutzungsziffer mit Art. 22 BZO nicht beschränkt. Neu gilt die Ausnutzungs- bzw. Baumassenziffer nach Art. 24a BZO.

Das Hochhausgebiet wird aufgrund der neuen Grenzen der Zone für öffentliche Bauten angepasst und insgesamt um ca. 58 800 m² reduziert. Gerade im Bereich der Liegenschaft der Einwenderin erfolgt eine Reduktion des Hochhausgebiets. An der Zuordnung zum Hochhausgebiet III (max. 40 m) wird mit der vorliegenden Revision nichts geändert. Der im Gestaltungsplangebiet vorgesehene Hochpunkt mit 60 m wird durch eine Festlegung im kantonalen Gestaltungsplan «Campus Irchel» und nicht über die vorliegenden Teilrevision der BZO geregelt.

Zum Antrag 3

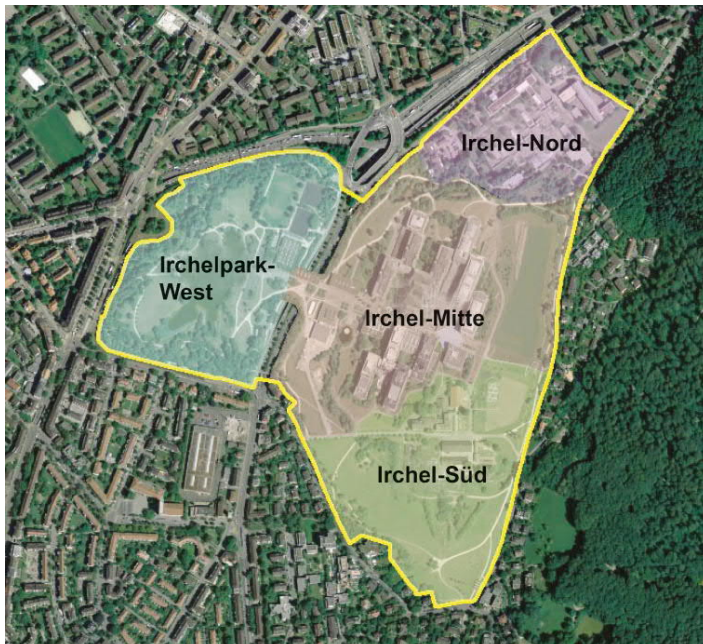
In der Einwendung wird eine weniger dichte, «flachere» Überbauung gefordert. Dies würde faktisch eine «Abzonierung» gegenüber der heute geltenden Richt- und Nutzungsplanung bedingen. Diese stünde insbesondere im Widerspruch zu den Festlegungen im kantonalen Richtplan (Kapitel 6.2.4) und wäre somit nicht genehmigungsfähig.

Die Umsetzung einer «flachbauenden Verdichtung» würde im Übrigen dazu führen, dass die bestehenden Freiflächen innerhalb der heute geltenden Zone für öffentliche Bauten (welche deutlich grösser ist, als die geplante) erheblich reduziert werden müssten. Durch eine solche Massnahme würde sowohl die heutige als auch die zukünftige Freiraumqualität vermindert.

Zum Antrag 4

In der Einwendung wird geltend gemacht, dass die Planung nicht durchdacht und die Auswirkungen auf das umliegende Quartier hinsichtlich Bebauung, Verkehrsaufkommen und Nutzung nicht genügend berücksichtigt wurden. Dem ist entgegenzuhalten, dass für die bauliche Entwicklung der Universität Irchel ein sorgfältiger Planungsprozess mit qualifizierten städtebaulichen Verfahren durchgeführt wurde. Basierend auf einer Testplanung und des in der Folge ausgearbeiteten Masterplans sowie verschiedenen vertiefenden Studien wurde ein städtebauliches Richtprojekt entworfen. Die Themen Bebauung, Freiräume, Erschliessung und Parkierung, öffentliche Durchwegung, Erdgeschossnutzungen, etc. wurden darin sorgfältig studiert und die vorliegende Lösung begründet. Dabei wurde auch der Kontext mit dem Quartier berücksichtigt (vgl. Planungsbericht zum Kantonalen Gestaltungsplan «Campus Irchel»).

Hinsichtlich des Standorts für ein Hochhaus von 60 m sowie der Zulässigkeit von ergänzenden Nutzungen wie z.B. Wohnraum für Studierende, werden im Rahmen dieser Planungsvorlage keine Festlegungen getroffen. Diese Themen werden mit dem kantonalen Gestaltungsplan bearbeitet bzw. festgelegt (vgl. Planungsbericht kantonalen Gestaltungsplan «Campus Irchel»).



Teilrevision Bau- und Zonenordnung «Universität Zürich-Irchel» Zürich-Oberstrass und Unterstrass, Kreis 6, Kanton Zürich

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

Zürich, 6. März 2019

Impressum

Herausgeberin

Stadt Zürich
Hochbaudepartement
Amt für Städtebau
Postfach, 8021 Zürich

Bezugsquelle:

Stadt Zürich
Amt für Städtebau (AfS)
Lindenhofstrasse 19
8021 Zürich
Tel. 044 412 11 11
Fax 044 44 212 12 66
www.stadt-zuerich.ch/hochbau
afs@zuerich.ch

Inhalt

1 Ausgangslage	5
1.1 Kantonale Gebietsplanung Universität Zürich-Irchel	5
1.2 Handlungsbedarf für eine Teilrevision der Bau- und Zonenordnung.....	5
1.3 Perimeter der BZO-Teilrevision.....	6
2 Ziele und Inhalte des Erläuterungsberichts	6
3 Kantonale Gebietsplanung Universität Zürich-Irchel	6
3.1 Testplanung, Masterplan und Vertiefungsstudien	6
3.2 Richtprojekt Campus Irchel.....	7
4 Übergeordnete Grundlagen und Rahmenbedingungen	9
4.1 Sachpläne und Konzepte des Bundes	9
4.2 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)	9
4.3 Kantonaler Richtplan: Kap. 6.2.4: Gebietsplanung Universität Zürich-Irchel.....	12
4.4 Regionaler Richtplan.....	14
4.5 Kommunaler Richtplan.....	15
4.6 Archäologie.....	17
4.7 Kommunale Denkmalpflege.....	18
4.8 Kommunaler Naturschutz	20
5 Gültige Bau- und Zonenordnung (BZO)	21
5.1 BZO 2016	21
5.2 Art. 22 BZO UNI-Irchel.....	22
6 Gegenstand der BZO-Teilrevision	22
6.1 Änderung Zonenplan	22
6.2 Änderung Ergänzungsplan Hochhausgebiete	25
6.3 Änderung der Bauordnung.....	25
7 Auswirkungen	25
7.1 Öffentlicher Verkehr	26
7.2 Verkehr und Mobilität.....	26
7.3 Umwelt	26
7.4 Stadtklima.....	27
7.5 Naturgefahren.....	28
7.6 Betrieblicher Umweltschutz und Störfallvorsorge	29
7.7 Belastete Standorte	30

8 Verfahren 31

- 8.1 Öffentliche Auflage 31
- 8.2 Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen..... 31
- 8.3 Kantonale Vorprüfung 31
- 8.4 Überarbeitung 31
- 8.5 Festsetzung Gemeinderat..... 31
- 8.6 Weiteres Verfahren..... 31

1 Ausgangslage

1.1 Kantonale Gebietsplanung Universität Zürich-Irchel

Mit der Zweistandort-Strategie beabsichtigt die Universität Zürich (UZH) eine Konsolidierung der Nutzungen an den beiden Standorten «Zentrum» und «Irchel». Zudem ist mit wachsenden Studierenden- und Angestelltenzahlen der UZH zu rechnen. Entsprechend besteht für den Standort Irchel erheblicher Ausbau- und Erneuerungsbedarf. Dieser soll zu einem zukunftsfähigen «Gesamtcampus Irchel» weiterentwickelt werden, der die Teilräume «Irchel-Mitte», «Irchel-Süd», «Irchel-Nord» und «Irchelpark-West» beinhaltet und in den übergeordneten Freiraum Irchelpark eingebettet ist. Das Staatsarchiv des Kantons Zürich ist Teil der Anlage und soll sich am Standort Irchel langfristig entwickeln.

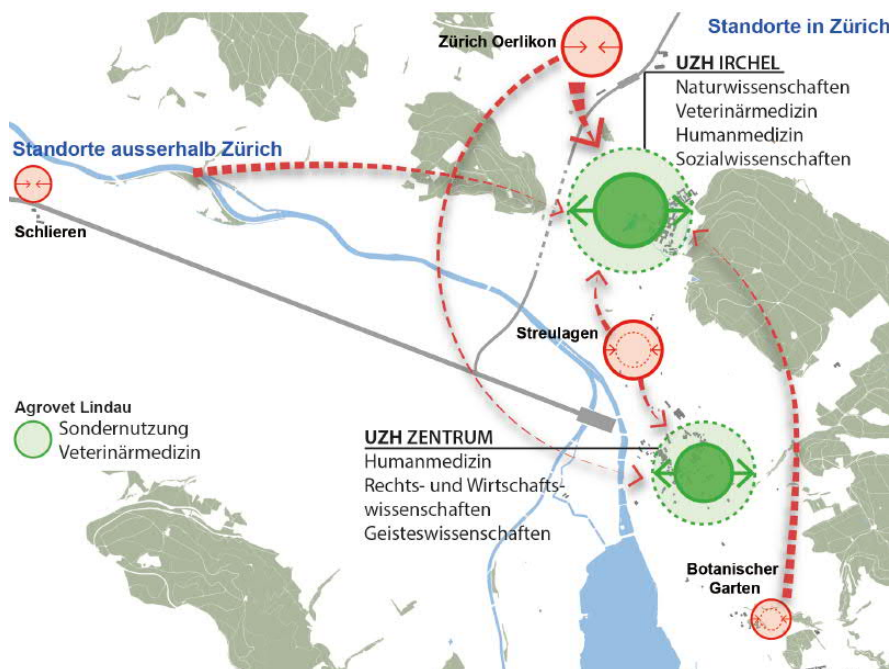


Abb. 1: Standorte UZH, Zürich

Um den Ausbau- und Erneuerungsbedarf der Universität Zürich zu koordinieren, führte das Amt für Raumentwicklung der Baudirektion eine Gebietsplanung im Auftrag der Bildungsdirektion und der Universität Zürich durch. In die Planung mit eingebunden waren die Stadt Zürich und das Staatsarchiv des Kantons Zürich (Direktion der Justiz und des Innern). Im kantonalen Richtplan (Universität Zürich-Irchel, Kap. 6.2.4) wurden die wichtigsten Eckwerte der baulich angestrebten Entwicklung behördenverbindlich festgehalten (Teilrevision 2015, vom Kantonsrat festgesetzt mit Beschluss vom 22. Oktober 2018; Vorlage 5298a). Für die Realisierung der Neu- und Umbauten wird ein kantonaler Gestaltungsplan festgesetzt.

1.2 Handlungsbedarf für eine Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

Mit der vorliegenden Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO-Teilrevision) «Universität Zürich-Irchel» wird die Nutzungsplanung gemäss den Vorgaben des kantonalen Richtplans Kapitel 6.2.4 «Universität Zürich-Irchel» angepasst. Dadurch wird die notwendige planungs- und baurechtliche Grundlage für die vorgesehene bauliche Entwicklung der Universität Zürich-Irchel geschaffen.

1.3 Perimeter der BZO-Teilrevision

Alle von der BZO-Teilrevision betroffenen Parzellen liegen innerhalb des Perimeters der kantonalen Gebietsplanung Irchel und sind im Eigentum des Kantons.

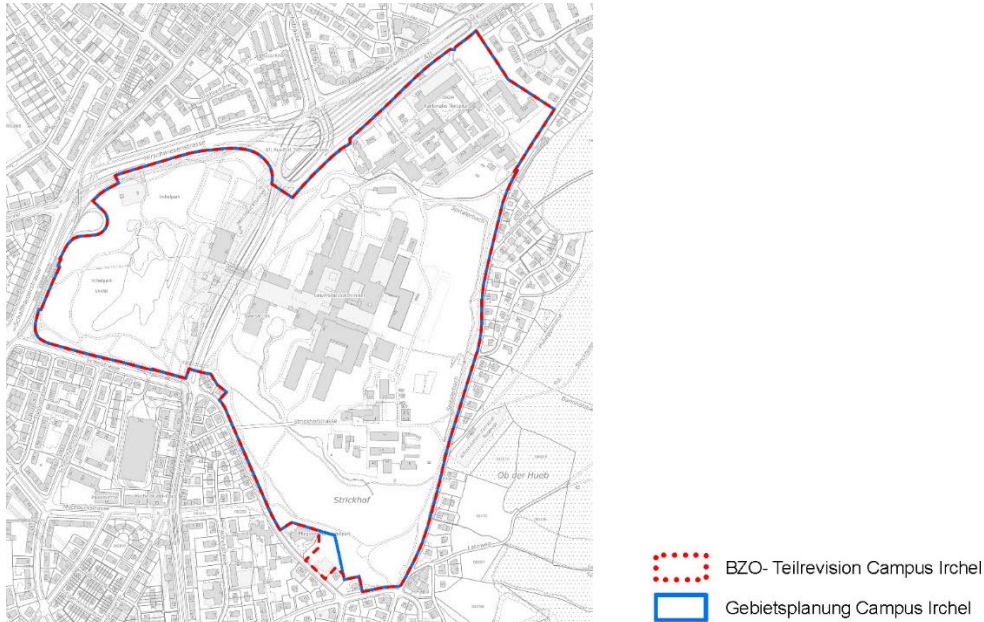


Abb. 2: Perimeter der Zonenplanänderung

2 Ziele und Inhalte des Erläuterungsberichts

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

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

3 Kantonale Gebietsplanung Universität Zürich-Irchel

3.1 Testplanung, Masterplan und Vertiefungsstudien

Im Rahmen der Gebietsplanung «Campus Irchel» wurde von Februar bis November 2013 eine Testplanung im Auftrag der Universität Zürich und der Bildungsdirektion des Kantons Zürich unter Federführung der Baudirektion des Kantons Zürich, Amt für Raumentwicklung in drei Workshops durchgeführt. Als Synthese des Verfahrens wurden im Ergebnisbericht (Juni 2014) sowohl Entwicklungsziele als auch ein Zukunftsbild für den Campus Irchel als gemeinsames Produkt von Fachdelegation, Experten und Planungsteams formuliert. Im Anschluss an die Testplanung wurde das Zukunftsbild zu einem Masterplan Campus Irchel mit zugehöriger Umsetzungsagenda weiterentwickelt. Der Masterplan enthält die Leitplanken für die langfristig räumliche Entwicklung des Standortes Campus Irchel. Mit Beschluss vom 1. Oktober 2014 (RRB Nr. 1063/2014) hat der Regierungsrat und mit Beschluss vom 19. November 2014 (STRB Nr. 992/2014) der Stadtrat von Zürich dem Masterplan zugestimmt.

Im Anschluss an den Masterplan wurden zu einzelnen Themen wie Städtebau und Verkehr Vertiefungsstudien durchgeführt (Synthesebericht vom 22. Oktober 2015) und dabei die Inhalte des Masterplans präzisiert und weiterentwickelt.

3.2 Richtprojekt Campus Irchel

Von November 2015 bis März 2016 wurde das Richtprojekt¹ erarbeitet. Es bildet als Weiterführung im laufenden Gebietsplanungsprozess die Synthese aus Masterplanung und städtebaulichen Vertiefungsstudien.

Mit dem Richtprojekt wird eine nachhaltige, qualitativ hochstehende bauliche Entwicklung der gesamten Anlage sichergestellt. Das Richtprojekt bildet in Ergänzung zum Kantonalen Richtplan (vgl. Kap. 4.3) die massgebende Grundlage für den kantonalen Gestaltungsplan «Campus Irchel» wie auch für die vorliegende BZO-Teilrevision «Universität Zürich-Irchel».

Im Weiteren ist es ein dynamisches, qualitätssicherndes Instrument, an dem alle zukünftigen baulichen Umsetzungen auf dem Campus Irchel gemessen werden.

¹ https://are.zh.ch/internet/audirektion/are/de/raumplanung/gebietsplanungen/_jcr_content/contentPar/downloadlist_0/download-items/1809_1542909173270.spooler.download.1540891875810.pdf/20180830_Richtprojekt_CampusIrchel_Version2_2.pdf

Teilrevision Bau- und Zonenordnung
«Universität Zürich-Irchel»

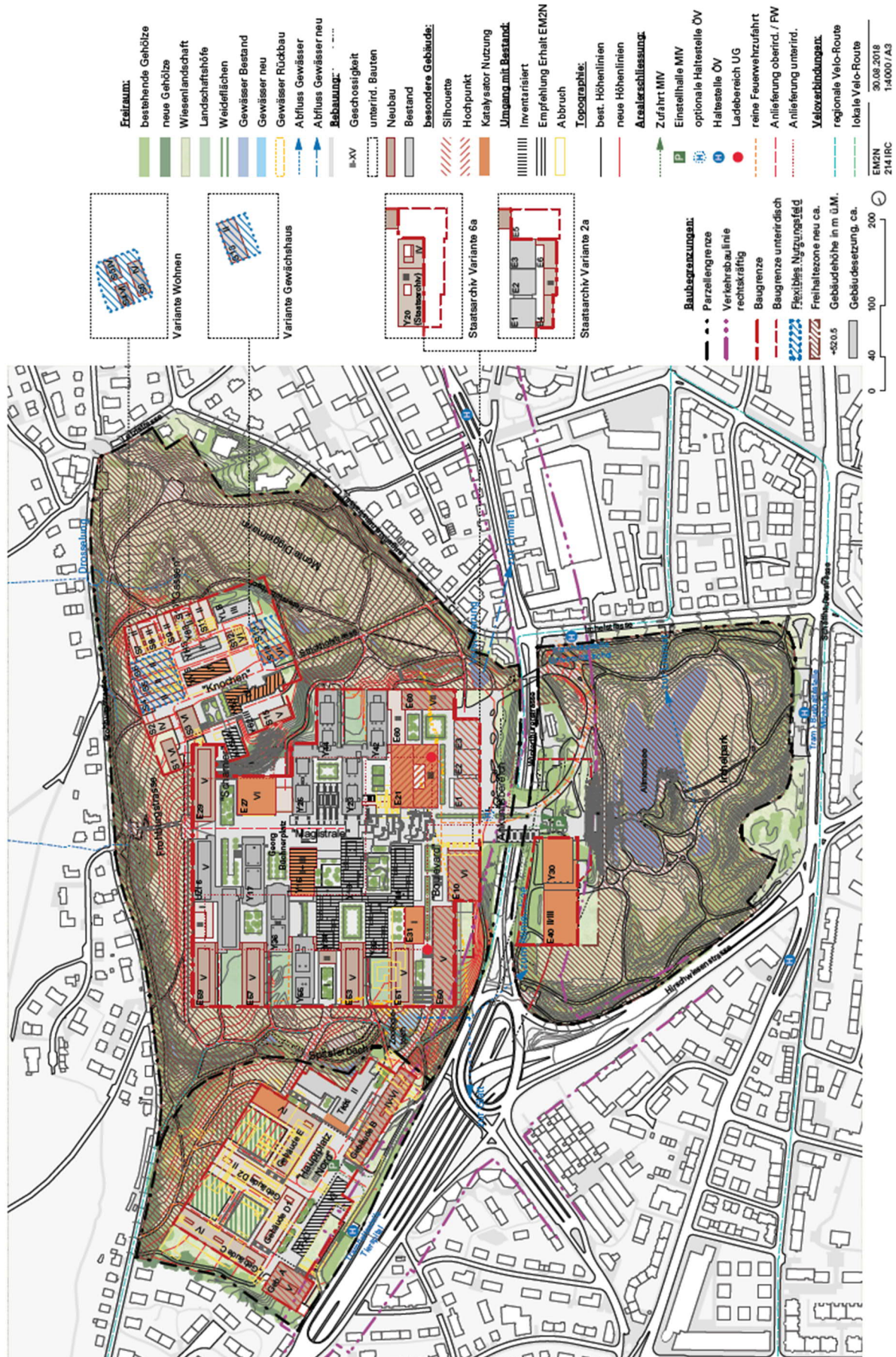


Abb.3: Synthesepan Richtprojekt Version2_2 (EM2N und Schmid Landschaftsarchitekten)

4 Übergeordnete Grundlagen und Rahmenbedingungen

4.1 Sachpläne und Konzepte des Bundes

Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) sind von der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung nicht berührt.

4.2 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)

Seit dem 1. Oktober 2016 ist das ISOS für die Stadt Zürich in Kraft. Das ISOS ist vorab bei der Erfüllung von Bundesaufgaben zu beachten, muss aber auch in der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt werden. «Berücksichtigen» heisst, die Interessen an der Erhaltung und Schonung der im ISOS bezeichneten Objekte in die Planung einzubeziehen und gegen andere, mit der Planungstätigkeit verfolgten Interessen abzuwägen.

Das ISOS ist eine Grundlage für die Interessensabwägung und nicht bereits deren Ergebnis. Die Interessensabwägung erfolgt im Rahmen der kantonalen Gebietsplanung Universität Zürich-Irchel.

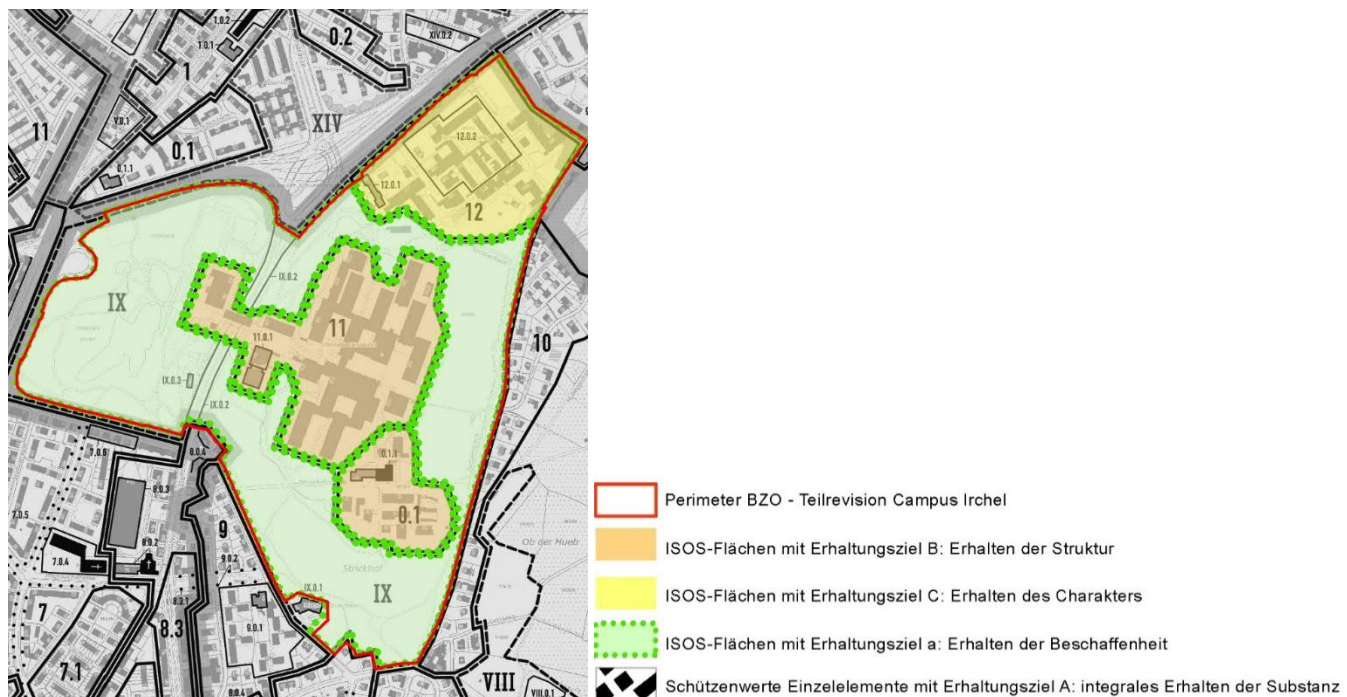


Abb. 4: ISOS-Festlegungen innerhalb des Perimeters der BZO-Teilrevision Universität Zürich-Irchel

4.2.1 ISOS-Einträge

Ziffer 0.1.1: Hauptgebäude der ehemaligen landwirtschaftlichen Schule Strickhof

Beschrieb: Das Hauptgebäude der ehemaligen landwirtschaftlichen Schule Strickhof ist ein dreigeschossiger Winkelbau mit Giebeldach. Im Kern sind noch Reste eines älteren Bauernhauses vorhanden.

Allgemeiner Zweck des Erhaltungszieles A: Erhalt der Substanz, d.h. aller Bauten, Anlageteile und Freiräume. Störende Eingriffe sollen ebenfalls beseitigt werden.

Generelle Erhaltungshinweise: Abbruchverbot, keine Neubauten und Detailvorschriften für Veränderungen.

Ziffer 11: Universität Zürich-Irchel

Beschrieb: Die Universität Zürich-Irchel ist ein in den Irchelpark eingebetteter Komplex mit an den Hang gestaffelten niederen Baukörpern mit Flachdächern beidseits einer breiten Fussgängerachse. Später kamen hangseitig Erweiterungsbauten dazu. Dieser Ortsteil ist als Gebiet inventarisiert, da er dank räumlichen, architekturhistorischen oder regionaltypischen Merkmalen als Ganzheit ablesbar ist.

Allgemeiner Zweck des Erhaltungszieles B: Erhalt der Struktur, indem die Anordnung und Gestaltung der Bauten und Freiräume bewahrt und die für die Struktur wesentlichen Elemente und Merkmale integral erhalten werden.

Generelle Erhaltungshinweise: Abbruch von Altbauten nur in Ausnahmefällen, besondere Vorschriften für Umbauten und zur Eingliederung von Neubauten.

Ziffer 0.1: Strickhof-Ensemble

Beschrieb: Der Strickhof gilt als Ensemble aus mächtigen Hauptgebäuden und zwei grossen Stall-scheunen. Diese sind um den Hofplatz und den Bauerngarten gruppiert. Im Süden sind zahlreiche Nebengebäude wie Gewächshäuser und Ställe sowie Tiergehege vorhanden.

Allgemeiner Zweck des Erhaltungszieles B: Erhalt der Struktur, indem die Anordnung und Gestaltung der Bauten und Freiräume bewahrt und die für die Struktur wesentlichen Elemente und Merkmale integral erhalten werden.

Generelle Erhaltungshinweise: Abbruch von Altbauten nur in Ausnahmefällen, besondere Vorschriften für Umbauten und zur Eingliederung von Neubauten.

Ziffer 12: Tierspital

Beschrieb: Das Tierspital ist ein Konglomerat aus verschiedenen langgestreckten Baukörpern, meist mit Flach- oder Tonnendach, vorwiegend orthogonal um Hofplätze und Grünflächen angeordneten Gebäuden.

Allgemeiner Zweck des Erhaltungszieles C: Erhalt des Charakters, des Gleichgewichtes zwischen Alt- und Neubauten und die für den Charakter wesentlichen Elemente integral.

Generelle Erhaltungshinweise: Für die Eingliederung von Neubauten sind besondere Vorschriften zu verfassen.

Ziffer IX: Irchelpark

Beschrieb: Der Irchelpark ist ein weitläufiger vom Zürichbergwald nach Westen leicht abfallender Landschaftspark mit naturnaher Gestaltung mit Weihern, Wasserläufen, Hügel und Wiesenflächen. Er wird durch die Winterthurerstrasse in zwei Hälften geteilt. Vom Zürichbergwald her stösst er weit in die Bebauung des Milchbucks vor. Ein schmaler Bebauungsstreifen mit heterogenen Wohnhäusern trennt allerdings den Park vom Wald und den unverbauten Bereichen an dessen Rand mit Wiesen, Spazierwegen und Aussichtspunkten.

Allgemeiner Zweck der Umgebungszone a: Erhalt der Beschaffenheit als Freifläche. Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten bewahren und störende Veränderungen beseitigt.

Generelle Erhaltungshinweise: Kein Baugebiet, strenge Gestaltungsvorschriften für standortgebundene Bauten, spezielle Vorschriften für Veränderungen an Altbauten.

4.2.2 Berücksichtigung des ISOS im Masterplan Campus Irchel bzw. im Richtprojekt Campus Irchel

Mit dem Masterplan und dem Richtprojekt Campus Irchel soll eine nachhaltige bauliche Entwicklung der gesamten Anlage sichergestellt werden. Dazu gehört einerseits die Auslotung des Verhältnisses und der klaren Begrenzung von bebauten und bebauungsfreien Flächen, andererseits die gezielte Positionierung wichtiger Orte und eine Hierarchisierung von Gebäuden und Erschliessung.

Im Sinne der Zieglerischen Kontinuität (Richtplan mit Bebauungskonzept von 1973 – 1978 durch Architekt Max Ziegler) ist sowohl die Konzentration auf die Teilbereiche zur Schärfung der Teilidentitäten und zum Erhalt des Erholungsraums als auch eine räumlich-strukturelle Verknüpfung der Teilbereiche herzustellen. Dabei gelten die Prinzipien des Ziegler-Plans für den gesamten Campus, der heute auch die Tierklinik und den Strickhof umfasst.

Folgende Festlegungen aus dem Masterplan und dem Richtprojekt sind ISOS-relevant:

Universität Zürich-Irchel, 1. Bauetappe

Der Teilbereich Mitte ist geprägt von der Strukturidee Max Zieglers. Einerseits wird die Idee in dritter Reihe weiterentwickelt und ermöglicht so ein für die Mitte charakteristisches und homogeneres Erscheinungsbild. Andererseits werden für den baulichen Auftakt Sonderkörper an der zentralen Hauptachse und den Verbindungsachsen zu den anderen Teilbereichen präzise gesetzt. Damit werden öffentliche Nutzungen, räumliche Gelenkfunktion und Akzente gestärkt: Hochhaus, Solitär, Lang- und Querriegel.

Mit diesen Festlegungen wird der im ISOS festgehaltene Strukturserhalt berücksichtigt.

Tierspital

Das Teilareal Nord ist von grossformatigen Strukturen geprägt, welche sich an einen zentralen langgezogenen Platz anlagern. Die Komposition verschiedener Baukörper (Punkt, Riegel, L) führt zu einer differenzierten Gesamterscheinung, die auf die Nutzungsbedürfnisse abgestimmt ist. Der Fakultätstrakt bleibt erhalten.

Mit diesen Festlegungen wird der im ISOS festgehaltene Charaktererhalt berücksichtigt.

Irchelpark

Dem Irchelpark und seinen bestehenden Qualitäten wird im Zuge der Entwicklung des Campus Irchel Rechnung getragen, indem insbesondere die Schnittstellen zwischen bebautem Raum und Freiraum verbessert werden.

Mit diesen Festlegungen wird der im ISOS festgehaltene Eintrag der Umgebungszone a berücksichtigt.

Strickhof-Ensemble

Im Teilbereich Süd (Strickhof-Ensemble) wird die Heterogenität des heutigen Bestands zum Leitmotiv der Transformation. Eine differenzierte Höhenentwicklung, verschieden gesetzte, unter-

schiedliche Gebäudetypen führen zu einer lebendigen und – im Vergleich zu Mitte und Nord - feinkörnigen Bebauungsstruktur. Das bestehende Ensemble mit dem Hauptgebäude der ehemaligen Landwirtschaftlichen Schule Strickhof wird als identitätsstiftendes Element erhalten

Mit diesen Festlegungen wird der im ISOS festgehaltene Strukturert halt berücksichtigt.

4.2.3 Fazit

Die charakteristischen Strukturen und die verschiedenen Massstäblichkeiten werden im Masterplan sowie im Richtprojekt berücksichtigt. Mit der vorliegenden BZO-Teilrevision werden keine Aussagen zur konkreten Bebauung gemacht. Dies erfolgt mit der kantonalen Gebietsplanung bzw. dem nachfolgenden kantonalen Gestaltungsplan. Die Festlegung des Nutzungsmasses und der Nutzungsart schafft keine Konflikte zu den ISOS-Festlegungen. Des Weiteren verkleinert sich die Bauzone zugunsten der Freihaltezone.

Die BZO-Teilrevision schafft mit den gewählten Zonen für öffentliche Bauten respektive der Freihaltezonen FP eine Grundordnung, die mit dem im ISOS beschriebenen Gebietscharakter hinsichtlich Nutzung und baulicher Gestalt übereinstimmt. Im Rahmen der BZO-Teilrevision ist demzufolge keine weitergehende Interessensabwägung vorzunehmen.

Die im ISOS beschriebene Hochschul- und Parknutzung kann mit der gewählten Zonierung der BZO-Teilrevision gefestigt, erhalten und weiterentwickelt werden.

4.3 Kantonaler Richtplan: Kap. 6.2.4: Gebietsplanung Universität Zürich-Irchel

Der kantonale Richtplan Universität Zürich-Irchel (Kap. Nr. 6.2.4) (Teilrevision 2015, vom Kantonsrat festgesetzt mit Beschluss vom 22. Oktober 2018; Vorlage 5298a), bildet zusammen mit dem Masterplan Campus Irchel bzw. dem Richtprojekt, die Grundlage der vorliegenden BZO-Teilrevision «Universität Zürich-Irchel».

4.3.1 Festlegungen

Im kantonalen Richtplan sind die Grundsätze und Eckwerte aus dem Masterplan Campus Irchel vom Juni 2014 und den nachgelagerten Vertiefungsstudien Campus Irchel (Synthesebericht vom 22. Oktober 2015) behördenverbindlich festgelegt. Folgende Entwicklungsziele sind festgehalten: Bildung, Forschung, hochschulbezogene Nutzungen (Sport, Wohnen, Versorgung), Erhaltung und Aufwertung des Landschafts- und Erholungsraums.

Nutzung und Nutzungsmass

Für die bauliche Entwicklung des Campus Irchel, des Staatsarchivs und ergänzende Nutzungen (z.B. funktional mit dem Campus verknüpftes Wohnen) soll der Geschossflächenzuwachs von derzeit 375'000m² auf maximal 830'000m² beschränkt werden. Im Rahmen der Campuserwicklung sollen hochschulaffine Drittnutzungen (u.a. Sport- und Verpflegungsmöglichkeiten, funktional mit dem Campus verknüpftes Wohnen) an geeigneten Lagen in die Anlage integriert werden.

Verkehr

Mit einem übergeordneten Wegenetz und attraktiven Verbindungen werden die Teilräume untereinander und mit der näheren Umgebung vernetzt. Bestehende Verbindungen über die Win-

terthurerstrasse sollen aufgewertet resp. eine neue Verbindung im Bereich Tierspital realisiert werden. Bestehende ÖV-Haltestellen sollen als Ankunftsorte aufgewertet werden. Langfristig ist die Option für eine neue ÖV-Haltestelle in Irchel-Mitte offen zu halten.

Irchelpark

Der Irchelpark bietet eine hohe Erlebnisqualität und stellt einen hohen ökologischen Wert dar. Der Irchelpark-West wird als Park erhalten und bleibt mit Ausnahme einer allfälligen baulichen Ergänzung im Bereich der bestehenden Sportanlagen von Neubauten frei. Generell sollen die Qualitäten der Grünräume des Campus Irchel langfristig und differenziert weiterentwickelt und erlebbar gemacht werden.

Staatsarchiv

Das Staatsarchiv des Kantons Zürich ist Teil der Anlage. Es soll sich auf dem Campus langfristig sowohl in die bestehenden und geplanten Strukturen integrieren als auch als eigenständige Institution entwickeln können.

Kantonaler Gestaltungsplan

Der Kanton setzt bei Bedarf für die Realisierung der verschiedenen, nachfolgend in der Legende genannten Neu- und Ersatzbauten auf dem Campus Irchel einen oder mehrere kantonale Gestaltungspläne fest. Für die Erarbeitung der nachgelagerten Planungsinstrumente und die Umsetzung der Vorgaben des kantonalen Richtplans wird die etablierte Zusammenarbeit zwischen Kanton und Stadt Zürich weitergeführt.

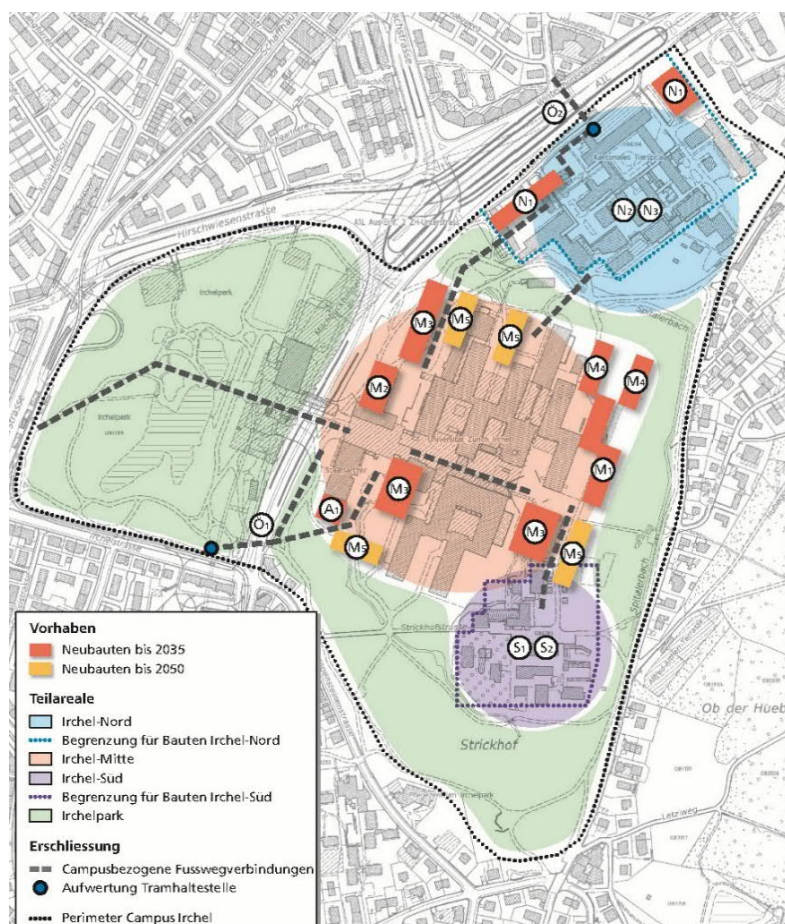


Abb. 5: Kantonaler Richtplaneintrag Gebietsplanung Irchel mit festgelegten Vorhaben

4.4 Regionaler Richtplan

Der Perimeter der BZO-Teilrevision liegt gemäss der vom Gemeinderat am 6. April 2016 verabschiedeten und vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 576 am 21. Juni 2017 (RRB Nr. 576/2017) festgesetzten Gesamtüberarbeitung des regionalen Richtplans Siedlung und Landschaft sowohl im Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen als auch im besonderen Erholungsgebiet B (Parkanlage).

Der regionale Richtplan sieht im Kapitel 3.3.4 vor, dass im Gebiet «UNI Irchel» die Voraussetzungen für die Erfüllung der Aufgaben von Bund und Kanton zu schaffen oder zu erhalten sind. Ebenfalls sieht er im Kapitel 4.3.2 vor, dass die Parkanlage Universität Irchel für die Allgemeinheit zugänglich ist und dass die Flächen in der Regel landschaftsarchitektonisch zu gestalten und für die aktive Erholungsnutzung bestimmt sind.

Diese Festlegungen sind für die BZO-Teilrevision «Universität Zürich-Irchel» massgebend und damit zu berücksichtigen.

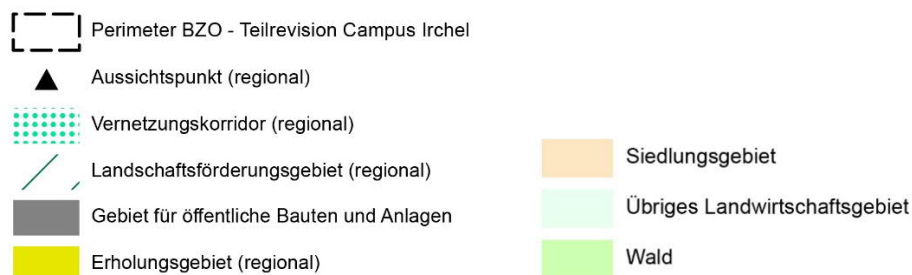
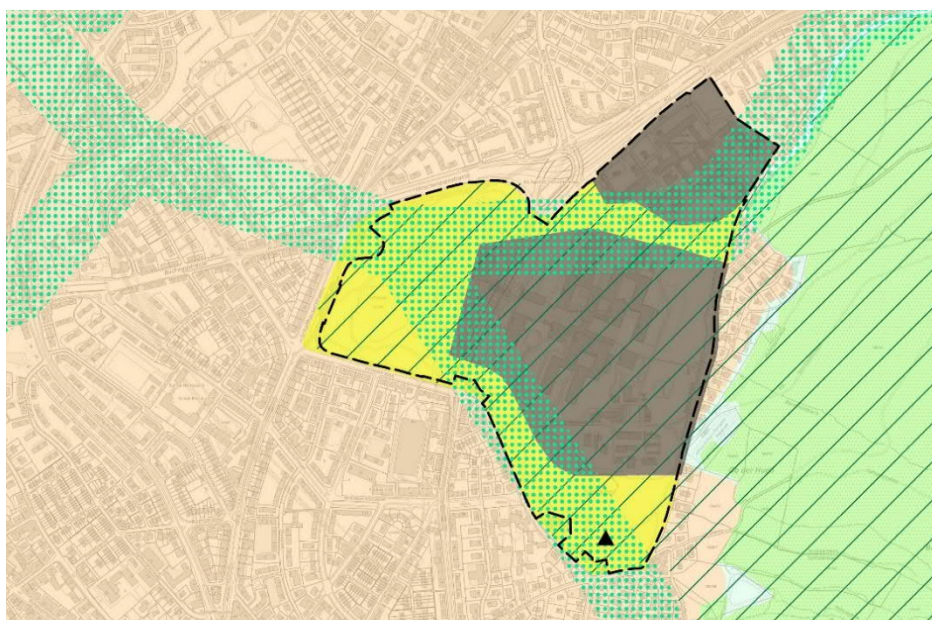


Abb. 6: Regionaler Richtplan Siedlung und Landschaft, 2017

Im regionalen Richtplan Verkehr ist ein Fuss- und Wanderweg, ein Reitweg sowie die bestehende Parkierungsanlage eingetragen. Diese Vorgaben sind in der weiteren Planung zu berücksichtigen.

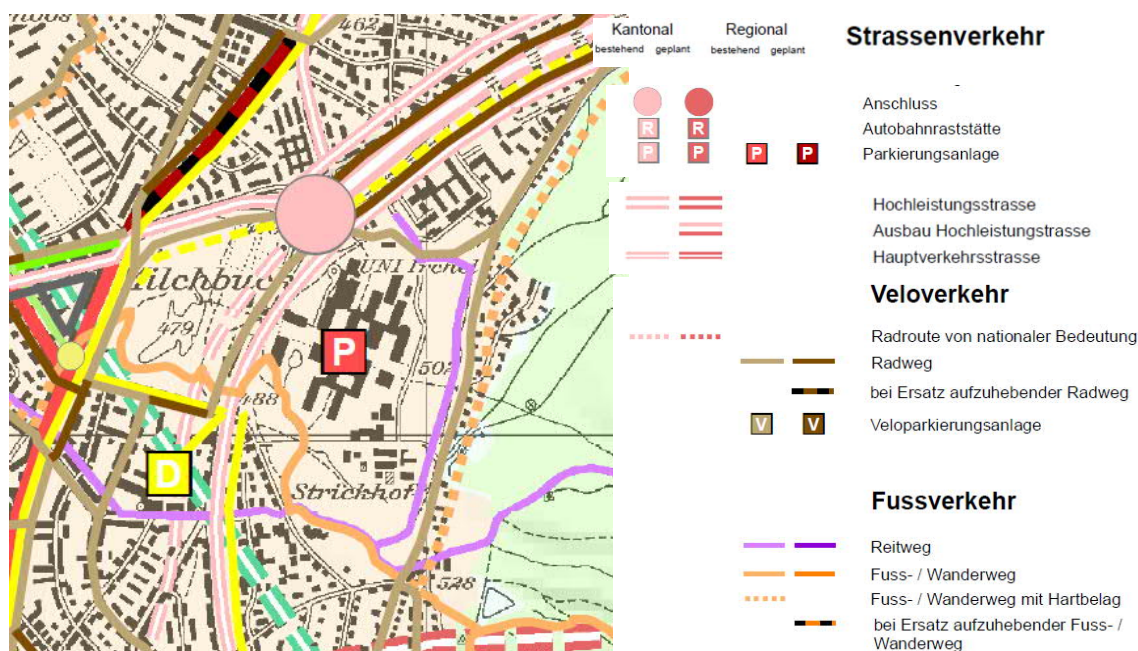


Abb. 7: Regionaler Richtplan Verkehr, 2017

4.5 Kommunalen Richtplan

4.5.1 Kommunalen Richtplan Verkehr

Der kommunale Richtplan Verkehr ist ein Koordinationsinstrument, welcher u.a. als Grundlage für die Landsicherung, Finanzierung und Realisierung von Verkehrsanlagen dient. Der kommunale Richtplan Verkehr ist für die Behörden verbindlich, entfaltet jedoch keine Rechtswirkung auf Private.

Der rechtskräftige kommunale Richtplan Verkehr wird zurzeit revidiert. Der geänderte kommunale Richtplan Verkehr ist vom 24. September bis am 22. November 2018 zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt. Im Gebiet des Campus Irchel sind gemäss rechtskräftigem und revidiertem kommunalen Richtplan Verkehr, Rad- und Fusswege eingetragen.

Für die BZO-Teilrevision «Universität Zürich-Irchel» hat der kommunale Richtplan keine unmittelbare Auswirkung. Die Vorgaben sind in der weiteren Planung zu berücksichtigen.

**Teilrevision Bau- und Zonenordnung
«Universität Zürich-Irchel»**

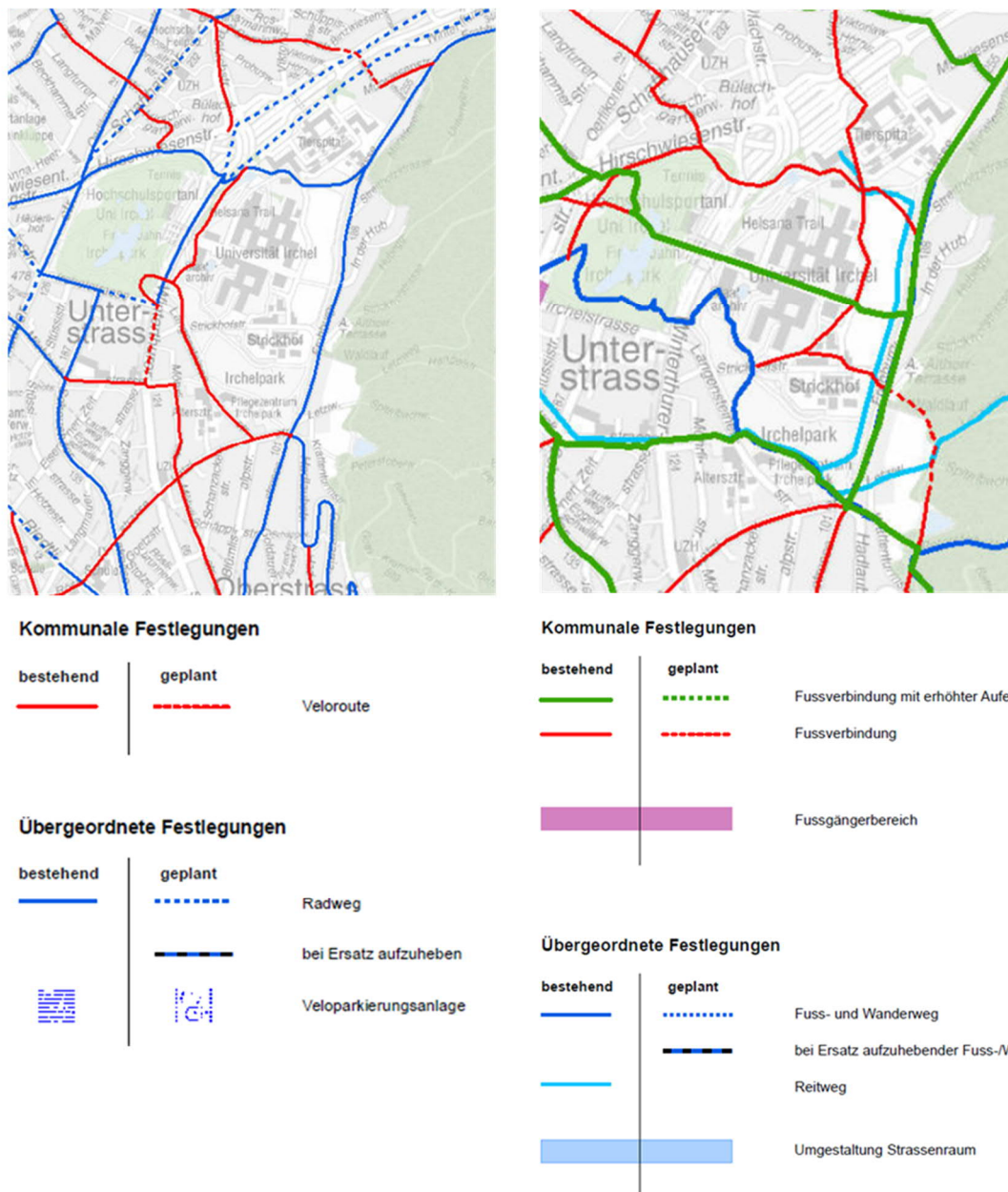


Abb. 8 und 9: Kommunaler Richtplan Verkehr, Stand öffentliche Auflage 2018

4.5.2 Kommunaler Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen

Der kommunale Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen wurde für die Stadt Zürich zum ersten Mal erarbeitet. Er lag vom 24. September bis am 29. November 2018 öffentlich auf. Für das Gebiet Irchel enthält er keine Festlegungen, sondern nur den Hinweis auf die Gebietsplanung.

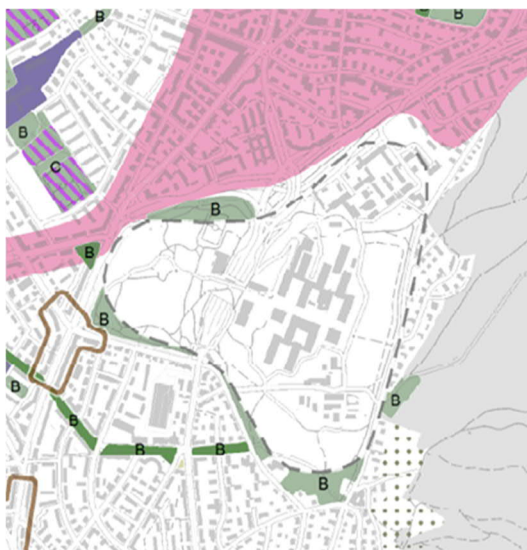


Abb. 10: Kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen

4.6 Archäologie

Die Bereiche Irchel-Mitte und Irchel-Nord waren bereits in frühester Zeit besiedelt. Für den Bau des Anschlusskreuzes der Nationalstrasse auf dem Irchel musste eine Umfahrungspiste zwischen Winterthurerstrasse und Frohburgstrasse erstellt werden. Dabei stiess man auf Funde des einstigen römischen Gutshofs Strickhof/Mur. Auf weitere Funde stiess man bei den Aushubarbeiten für die Kleintierklinik. Die Auswertungen haben gezeigt, dass sich die Anlagen auf fünf Bauphasen zwischen 100 n. Chr. bis ins letzte Viertel des 3. Jh. erstreckten. In diesem Bereich könnten sich noch weitere Funde ergeben.

Sowohl das Grundstück Kat. Nr. OB4285 als auch das Grundstück Kat. Nr. OB4264 liegen in einer archäologischen Zone. Auf der Parzelle OB4285 gab es einen archäologischen Einzelfund. Alle baulichen Eingriffe sind deswegen durch die Kantonsarchäologie zu begleiten bzw. freizugeben. Vor den Bauarbeiten sind unter Umständen vorgängige archäologische Sondierungen und allenfalls Rettungsgrabungen erforderlich.

Sollten im Rahmen der Bauarbeiten archäologische Funde zutage treten, müssen die Bauarbeiten eingestellt und die Kantonsarchäologie informiert werden.

Für die BZO-Teilrevision «Universität Zürich-Irchel» haben die archäologischen Zonen keine unmittelbare Auswirkung.

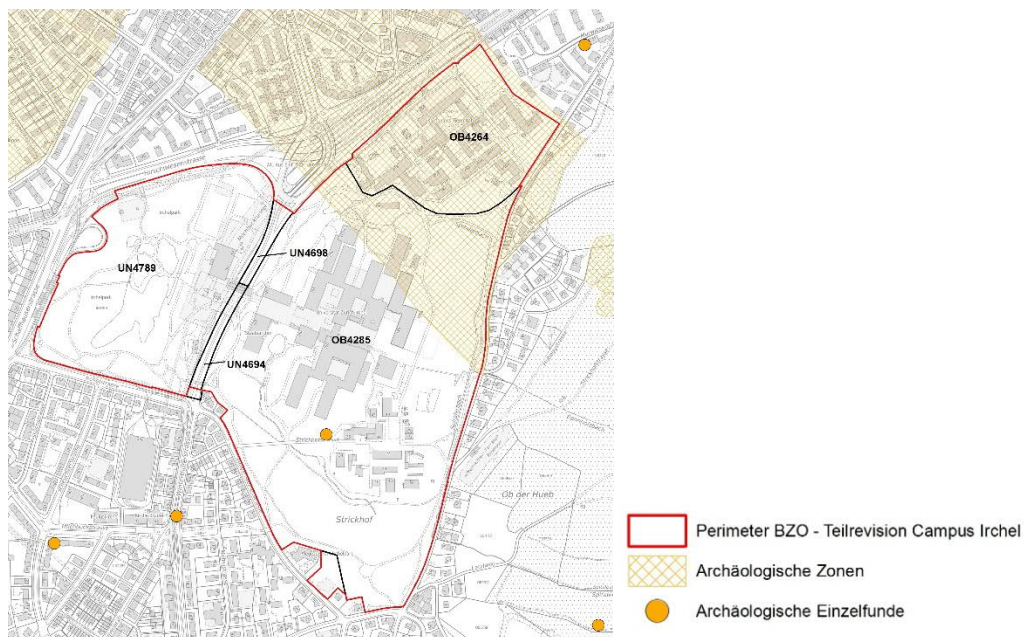
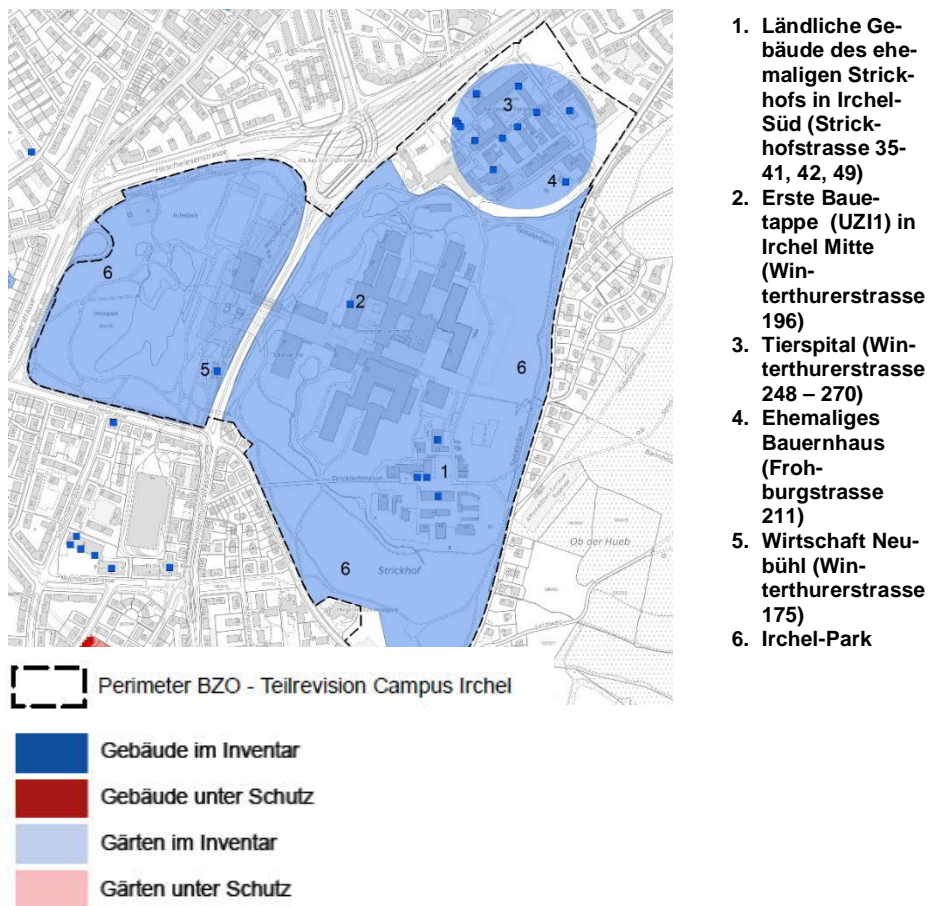


Abb. 11: Archäologische Zone

4.7 Kommunale Denkmalpflege

4.7.1 Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung



1. Ländliche Gebäude des ehemaligen Strickhofs in Irchel-Süd (Strickhofstrasse 35-41, 42, 49)
2. Erste Bauetappe (UZ11) in Irchel Mitte (Winterthurerstrasse 196)
3. Tierspital (Winterthurerstrasse 248 – 270)
4. Ehemaliges Bauernhaus (Frohburgstrasse 211)
5. Wirtschaft Neubühl (Winterthurerstrasse 175)
6. Irchel-Park

Abb. 12: Inventare Denkmalpflege und Gartendenkmalpflege

4.7.2 Bedeutungen der kommunalen Schutzobjekte

Der Campus Irchel soll als Gesamtanlage aufgewertet, verdichtet und zeitgemäss weiterentwickelt werden. Um dem dringenden Erneuerungsbedarf des Baubestands nachzukommen, sieht der Masterplan vom 24. Juni 2014 vor allem im Bereich Tierspital «funktionale Neubauten und den Rückbau des Altbestands» vor. Diese notwendige bauliche Entwicklung erfordert Teil-Entlassungen aus dem kommunalen Inventar.

Nach § 204 PBG haben Staat, Gemeinden sowie jene Körperschaften, Stiftungen und selbstständigen Anstalten des öffentlichen und des privaten Rechts, die öffentliche Aufgaben erfüllen, in ihrer Tätigkeit dafür zu sorgen, dass Schutzobjekte geschont und, wo das öffentliche Interesse an diesen überwiegt, ungeschmälert erhalten werden. Dabei gilt die Selbstbindung, wobei die Schutzobjekte unter hoher Sorgfalt instandgesetzt und erweitert werden.

Für die kommunalen Schutzobjekte (Bauten und Grünräume) wurden zur Abklärung der Schutzwürdigkeit Gutachten erstellt und diejenigen Objekte, die voraussichtlich von Neubauten tangiert werden, der städtischen Denkmalpflegekommission zur Beurteilung vorgelegt:

Abklärung der Schutzwürdigkeit, Universität Zürich-Irchel, 1. Bauetappe (UZI 1) (*Datum Gutachten: 10.2014*)

UZI 1 soll erhalten und in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege saniert werden. Das Gutachten mit Schutzzumfang wurde im Oktober 2014 erstellt. Eine Beurteilung durch die Denkmalpflegekommission erfolgt, wenn ein Sanierungskonzept vorliegt.

Abklärung der Schutzwürdigkeit, Winterthurerstrasse 248 ff., Kantonales Tierspital (*Datum Gutachten: 04.04.2016*)

Einzig der Fakultätstrakt wird von der Denkmalpflegekommission als Schutzobjekt beurteilt. Weiter regt die Kommission an, dass die Etappierung der Neubauten mit Rücksicht auf die bestehende Anlage geplant werde und die Stallungen so lange erhalten bleiben, bis an ihrer Stelle ein Ersatzneubau bewilligt sei.

Abklärung der Schutzwürdigkeit, Frohburgstrasse 211 – ehemaliges Bauernhaus (*Datum Gutachten: 04.04.2016*)

Empfehlung Kommission: Das Gebäude an der Frohburgstrasse 211 wird von der Denkmalpflegekommission nicht als Schutzobjekt beurteilt.

Gartendenkmalpflegerisches Gutachten Irchelpark Zürich (*Datum Gutachten: 05.2016*)

Das gartendenkmalpflegerische Gutachten wurde der Kommission vorgestellt und es wurde wohlwollend zur Kenntnis genommen.

Abklärung der Schutzwürdigkeit, Strickhof, Landwirtschaftliche Schule mit zwei Scheunen (*Datum Gutachten: 14.11.2016*)

Empfehlung Kommission: Die im Gutachten behandelten Gebäude des Strickhofs (Strickhofstrasse 35, 39/41, 42, 49) sind von der Denkmalpflegekommission als schutzwürdig beurteilt worden, mit Ausnahme des Molkereianbaus bei der Scheune Strickhofstrasse 49, der aus dem Inventar entlassen werden kann.

4.7.3 Berücksichtigung der kommunalen Schutzobjekte

Der Masterplan und die Vertiefungsstudien zum Campus Irchel sehen folgenden Umgang mit den Schutzobjekten vor:

- Kantonales Tierspital: Das Fakultätsgebäude Winterthurerstrasse 260 soll erhalten und in die Neubebauung integriert werden. Für sämtliche weiteren Bauten wie Seitentrakte und Ställe, welche von der Denkmalpflegekommission als nicht schützenswert beurteilt wurden, ist zugunsten einer Neubebauung eine Entlassung aus dem Inventar erforderlich.
- Das inventarisierte Gebäude UZI 1 wird erhalten und in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege saniert.
- Die inventarisierten Gebäude des Strickhofs sind mit Ausnahme des nicht schützenswerten Molkereianbaus bei der Scheune Strickhofstrasse 49 nicht von baulichen Veränderungen tangiert.
- Für den Irchelpark wird ein Schutzvertrag erarbeitet.

4.8 Kommunaler Naturschutz

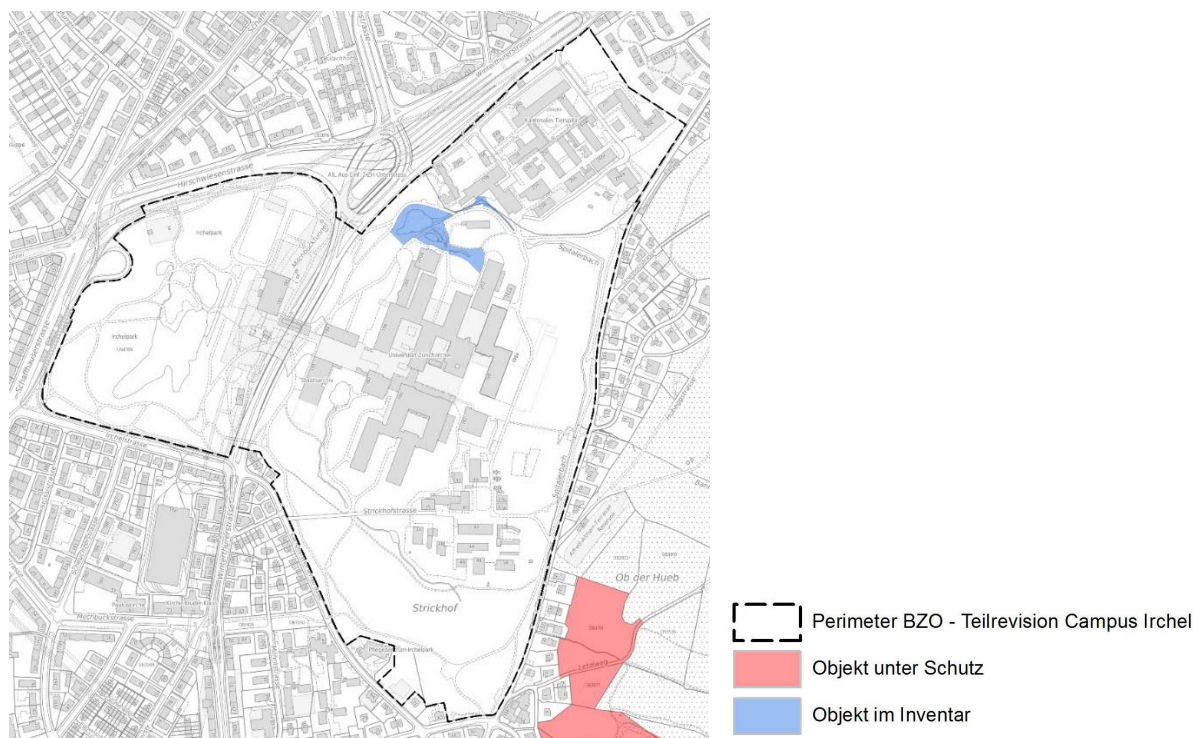


Abb. 13: Kommunaler Naturschutz

Der Irchelpark wurde als naturnaher Landschaftspark gestaltet. Der Park hat sich mittlerweile zu einer wertvollen Lebensraumgemeinschaft aus Magerwiesen, Säumen, Hecken, Feldgehölzen, Teichen und Bächen mit hoher Artenvielfalt entwickelt. Sowohl bezüglich Grösse als auch bezüglich Vielfalt der Lebensräume ist der Park bedeutend für Zürich. Die Weiher im nördlichen Bereich der künftigen Zone Oe6/II sind als kommunales Naturschutzobjekt inventarisiert und werden von Amphibien als Laichgewässer genutzt. Lebensräume geschützter und gefährdeter Arten sind nach Art. 14 Abs. 3 Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) schutzwürdig. Eine Beeinträchtigung ist grundsätzlich zu vermeiden. Lässt sich diese unter Abwägung aller Interessen nicht vermeiden, ist für bestmöglichen Schutz, Wiederherstellung oder ansonsten für angemessenen Ersatz zu sorgen (Art. 18 Abs. 1ter NHG). Bei den nachfolgenden Planungen ist daher dafür zu achten, dass

bei einer allfälligen Beeinträchtigung des Weihers im kommunalen Naturschutzgebiet ein angemessener Ersatz zu schaffen ist. Um dies sicherzustellen wird für den Irchelpark ein Schutzvertrag erarbeitet, der neben den gartendenkmalpflegerischen Aspekten auch die Naturschutzbelange umfasst.

5 Gültige Bau- und Zonenordnung (BZO)

5.1 BZO 2016

Die BZO 2016 wurde am 5. Juli 2017 von der Baudirektion genehmigt. Gegen die entsprechende Genehmigungsverfügung und den Gemeinderatsbeschluss vom 30. November 2016 (GR Nr. 2014/335) betreffend die Festlegung der BZO 2016 wurden diverse Rekurse eingelegt. Die Teilkraftsetzung der BZO 2016 erfolgte auf den 1. November 2018. Der Perimeter der vorliegenden Revision ist nicht von Rekursen betroffen.

Das Gebiet der Universität Irchel ist gemäss geltender BZO der Zone für öffentliche Bauten (UNI-Irchel) sowie der kantonalen Freihaltezone zugewiesen. Für die Zone für öffentliche Bauten gelten gemäss Art. 22 spezielle Vorschriften. Ausserdem umfasst das Gebiet noch einen kleinen Bereich in der Wohnzone W2b und der Zone für öffentliche Bauten (Oe3).

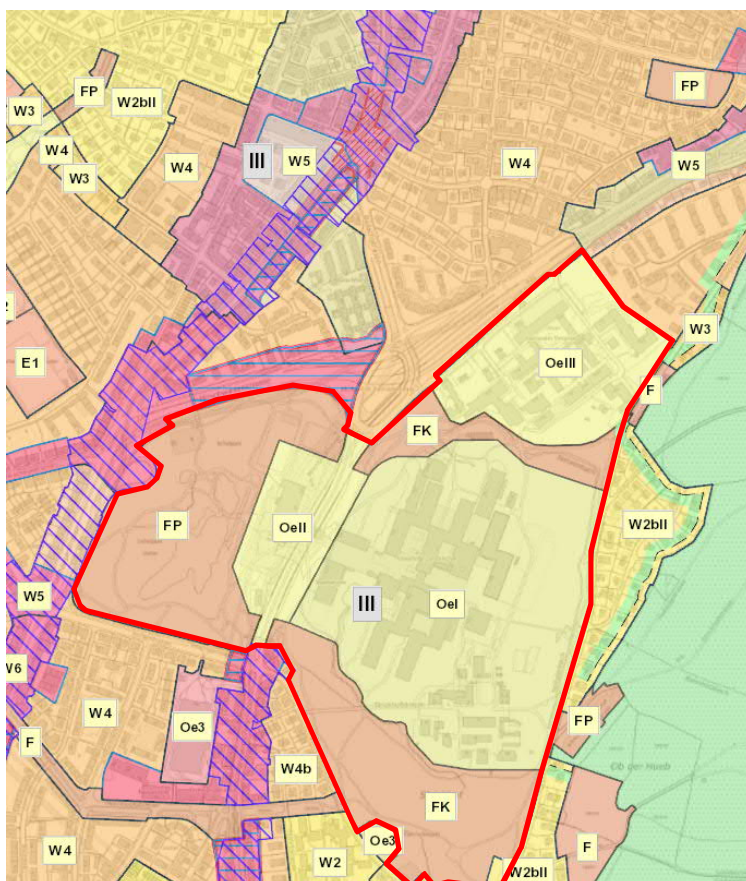


Abb. 14: Geltende Bau- und Zonenordnung (rot = Perimeter BZO-Teilrevision Universität Irchel)

5.2 Art. 22 BZO UNI-Irchel

Absatz 1: Es gelten folgende Grundmasse:

	Teilbereich I	Teilbereich II	Teilbereich III
Vollgeschosse max.	6	2	4
Anrechenbare Untergeschosse max.	2	2	2
Anrechenbares Dachgeschoss max.	1	1	1
Grundgrenzabstand min. (m)	5	5	5

Absatz 2: Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, sind die Grenzabstände jener Zone einzuhalten, soweit diese den zonengemässen Abstand übersteigen.

Absatz 3: Im Teilbereich I dürfen auf und unterhalb der Geländekote 500 m ü.M. Gebäude und Gebäudeteile (ausgenommen Kamine) die Höhenkote 524 m ü.M. nicht überragen. Oberhalb der Geländekote 500 m ü.M. erhöht sich die zulässige Höhenkote für jeden zusätzlichen Meter Geländehöhe um 0,45 m. Für die Berechnung massgebend ist die Geländekote am tiefsten Punkt der Gebäudeumfassung, der oberhalb 500 m ü.M. liegt.

6 Gegenstand der BZO-Teilrevision

6.1 Änderung Zonenplan

6.1.1 Zonen für öffentliche Bauten Oe2, Oe4 und Oe6

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

Dadurch gilt für das Gebiet neu eine Ausnützungs- bzw. eine Baumassenziffer. Abweichungen von der Regelbauweise werden im kantonalen Gestaltungsplan geregelt.

Teilbereich West (neu Oe2): In diesem Teilbereich befinden sich heute die Sportanlagen. Bereits in der gültigen BZO sind im Teilbereich II zwei Vollgeschosse erlaubt. Die gemäss Richtprojekt ausgewiesene Ausnützungsziffer bzw. Baumassenziffer kann in der Oe2 nach Regelbauweise realisiert werden. Eine Höhenkotenregelung wird im kantonalen Gestaltungsplan vorgenommen.

Teilbereich Süd (neu Oe4): In diesem Teilbereich befindet sich der Strickhof mit seinen weiteren Infrastrukturen wie zum Beispiel Stallscheunen und Gewächshäusern. In der gültigen BZO gehört der Strickhof zum Teilbereich I, in dem sechs Vollgeschosse erlaubt sind.

Die gemäss Richtprojekt ausgewiesene Ausnützungsziffer kann in der Oe4 nach Regelbauweise realisiert werden. Die Baumasse gemäss Richtprojekt (Geschosszahl bis 6 Vollgeschosse, Gebäudehöhe bis 23.5 m) übersteigt in Teilbereichen die zonenkonforme Grundmasse und wird mit dem kantonalen Gestaltungsplan geregelt.

Teilbereich Nord (neu Oe4): In diesem Teilbereich befindet sich das Tierspital. Bereits in der gültigen BZO sind im Teilbereich III vier Vollgeschosse erlaubt. Die gemäss Richtprojekt ausgewiesene Ausnützungsziffer kann in der Oe4 nach Regelbauweise realisiert werden. Die Baumasse im Richtprojekt (Geschosszahl bis 5 Vollgeschosse, Gebäudehöhe bis 30 m) übersteigt in Teilbereichen die zonenkonforme Grundmasse und wird mit dem kantonalen Gestaltungsplan geregelt.

Teilbereich Mitte (neu Oe6): In diesem Teilbereich befindet sich die erste Bauetappe des Campus Irchel, aber auch das Staatsarchiv. Bereits in der gültigen BZO sind im Teilbereich I sechs Vollgeschosse erlaubt. Die gemäss Richtprojekt ausgewiesene Ausnützungsziffer bzw. Baumassenziffer kann in der Oe6 nach Regelbauweise realisiert werden. Die Baumasse im Richtprojekt (Geschosszahl bis 13 Vollgeschosse, Gebäudehöhe bis 52 m) übersteigt in Teilbereichen die zonenkonforme Grundmasse und wird mit dem kantonalen Gestaltungsplan geregelt.

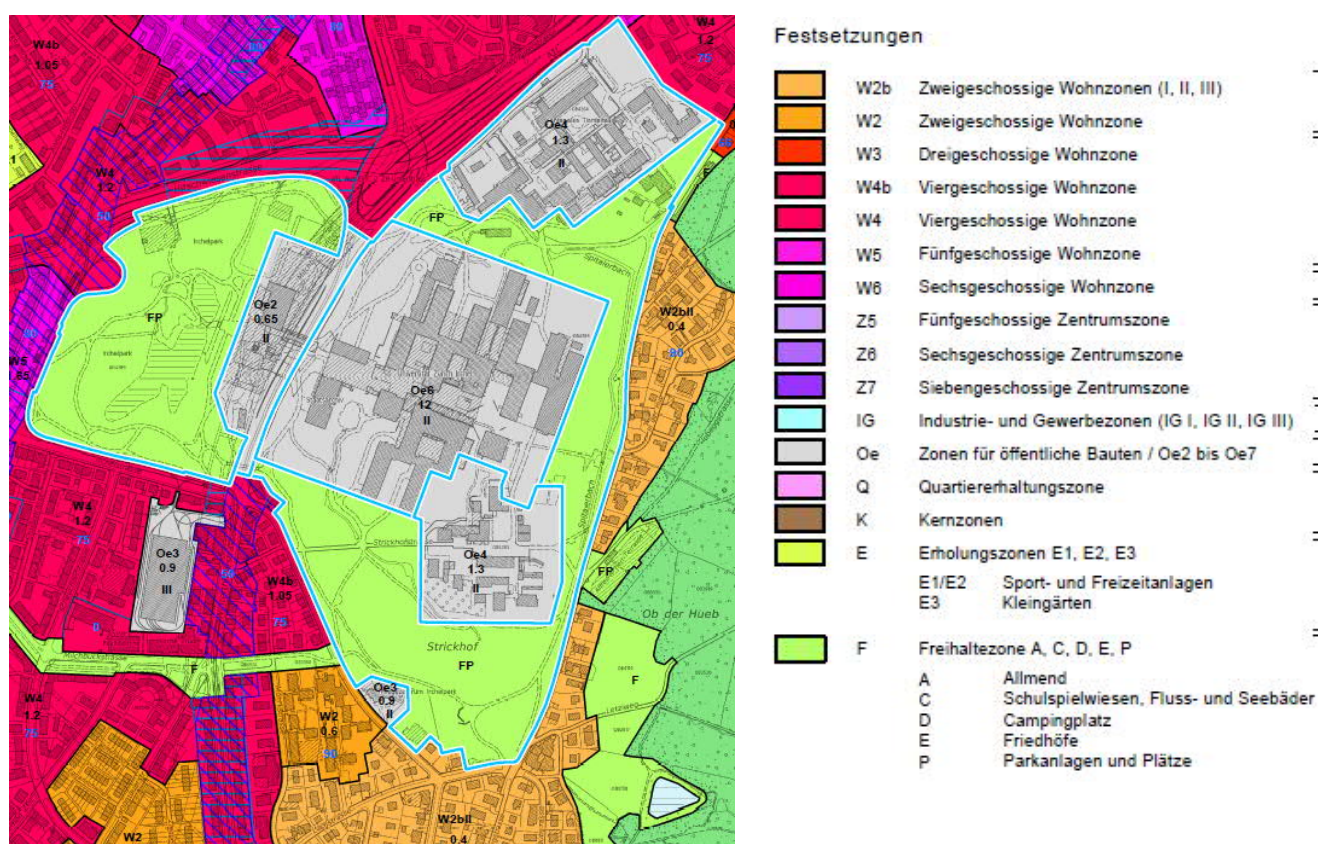


Abb. 15: Zonenplanänderung Universität Zürich-Irchel

Lärmempfindlichkeitsstufe (Lärmschutz)

Die Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufe erfolgt nach der Systematik der BZO 2016 der Stadt Zürich (Art. 3 Abs. 2 und 4). Somit gilt in den Zonen für öffentliche Bauten mit Spital- und Krankenhausnutzungen sowie Ausbildungseinrichtungen die Lärmempfindlichkeitsstufe ESII.

6.1.2 Freihaltezone Parkanlagen und Plätze (FP)

Neben der Anpassung der Zonengrenze für öffentliche Bauten wird an manchen Stellen ebenfalls die Freihaltezone an die Baubereiche gemäss kantonaalem Richtplan und Richtprojekt angepasst.

Durch die Anpassung der Zonengrenze bzw. der Reduktion der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen vergrössert sich die Fläche der Freihaltezone.

Im regionalen Richtplan ist die Parkanlage Universität Irchel als besonderes Erholungsgebiet B (Parkanlage) ausgewiesen und somit auch zukünftig für die Allgemeinheit zugänglich. Dabei sind die Flächen landschaftsarchitektonisch zu gestalten und für die aktive Erholungsnutzung bestimmt. Damit auch künftig das ganze Spektrum an Nutzungen möglich ist und die Vielfalt der Freiräume beibehalten wird, wird die kantonale Freihaltezone der kommunalen Freihaltezone FP (Parkanlagen und Plätze) zugeordnet. Die kantonale Freihaltezone beinhaltet keine Zweckbestimmung, sodass nur Nutzungen mit geringem Infrastrukturbedarf möglich sind. Deswegen wäre eine Sanierung oder auch eine Weiterentwicklung einer intensiv genutzten Anlage wie der Irchelpark kaum möglich. Die Aufhebung der kantonalen Freihaltezone im Gebiet Irchel erfolgt in Abstimmung und parallel zur vorliegenden BZO-Teilrevision. Sowohl die öffentliche Auflage des revidierten Plans der kantonalen und regionalen Nutzungszonen als auch die Festsetzungs- und Genehmigungsverfahren der kommunalen Nutzungsplanung werden entsprechend koordiniert.

Sowohl das bestehende Sportfeld im Teilbereich West als auch die Erschliessung des Teilgebiets Süd werden im kantonalen Gestaltungsplan geregelt, da beide Nutzungen in der Freihaltezone nicht zonenkonform sind.

Lärmempfindlichkeitsstufe (Lärmschutz)

Die Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufe erfolgt nach der Systematik der BZO 2016 der Stadt Zürich (Art. 3 Abs. 2 und 4). Somit gilt in der Freihaltezone die Lärmempfindlichkeitsstufe ESIII.

6.1.3 Wohnzone W2b

Ein kleiner Bereich des Irchelparks (Grundstücks Kat.-Nr. OB 4285, ca. 1275 m²) an der Frohburgstrasse ist als Wohnzone W2b zoniert. Früher befand sich an dieser Stelle ein Gebäude. Im regionalen Richtplan ist die Fläche als Besonderes Erholungsgebiet bezeichnet (Objekt Nr. 21 Irchel) und im kantonalen Gestaltungsplan wird die Fläche als Freihaltezone gekennzeichnet, da der Irchelpark unverbaubar bleiben soll. Als Reaktion auf die übergeordneten Festlegungen wird die betroffene Teilfläche von der W2b in die FP (Freihaltezone Parkanlage und Plätze) umgezont.



Abb. 16: Umzonung der W2b-Fläche

6.2 Änderung Ergänzungsplan Hochhausgebiete

Entsprechend den neuen Grenzen der Zone für öffentliche Bauten wird das Hochhausgebiet III im Ergänzungsplan Hochhausgebiete angepasst. Dies führt südlich und östlich des Teilgebiets Mitte zu einer Reduktion und westlich zu einer leichten Erweiterung des Hochhausgebietes III (max. 40 m).

Der im Richtprojekt Campus Irchel vorgesehene Hochpunkt mit 60 m wird durch eine entsprechende Festlegung im kantonalen Gestaltungsplan gesichert.

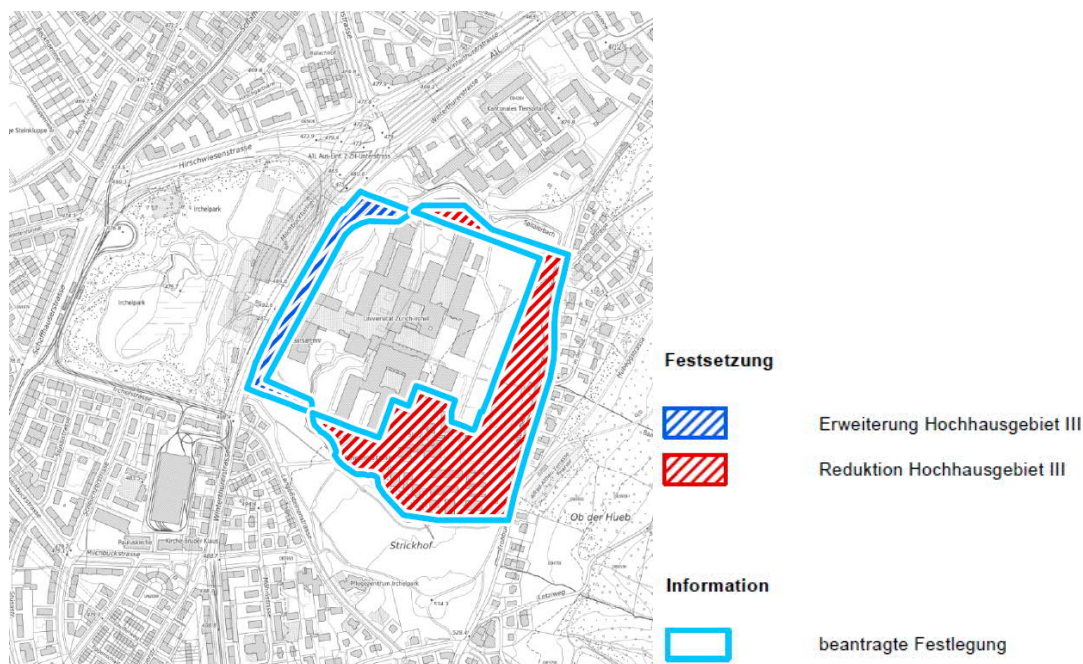


Abb. 17: Ergänzungsplan Hochhausgebiete

6.3 Änderung der Bauordnung

Im Rahmen der Zonenplanänderung wird der Artikel 22 (Art. 22) «UNI Irchel» ersatzlos gestrichen. Für die Grundmasse gelten neu die Vorschriften gemäss Art. 24a, «Weitere Zonen für öffentlichen Bauten (Oe2 bis Oe7)» BZO.

Durch die Anwendung von Art. 24a wird eine Begrenzung des Nutzungsmasses eingeführt. Dabei kann die Ausnützung des Richtprojekts, welches das städtebaulich maximal verträgliche Volumen ausweist, in der Regelbauweise realisiert werden.

Allfällige Abweichungen von der Regelbauweise werden mit dem kantonalen Gestaltungsplan geregelt.

7 Auswirkungen

Im Rahmen der kantonalen Gebietsplanung hat das kantonale Amt für Raumentwicklung unter Mitwirkung externer Büros, gestützt auf den Masterplan Campus Irchel (RRB Nr. 1063/2014), den Synthesebericht zu den Vertiefungsstudien und den kantonalen Richtplan erarbeitet. In die Bearbeitung einbezogen wurden ebenfalls die betroffenen kantonalen und städtischen Fachstellen.

Die Bearbeitung der Vertiefungsthemen hat gezeigt, dass die geplante Verdichtung verträglich umgesetzt werden kann.

Da sich die vorliegende BZO-Teilrevision «Universität Zürich-Irchel» auf die Festlegungen des Richtplanes abstützt, sind die Themen und Feststellungen der Umweltauswirkungen, welche im Rahmen der Richtplanung erarbeitet wurden, kongruent mit den Auswirkungen der vorliegenden BZO-Teilrevision. Die einzelnen Umweltbereiche sind im Wesentlichen in den nachfolgenden Verfahren (Gestaltungspläne, Baugesuche) zu behandeln. Weitergehende Untersuchungen hinsichtlich Umweltauswirkungen sind im Rahmen der Bearbeitung der BZO-Teilrevision «Universität Zürich-Irchel» nicht erforderlich.

Der Vollständigkeit halber werden die einzelnen behandelten Themen nachfolgend aufgeführt und zusammenfassend in Bezug zur Zonenplanänderung wiedergegeben (Grundlage: Synthesebericht der Vertiefungsstudien Campus Irchel vom 22. Oktober 2015).

7.1 Öffentlicher Verkehr

Im Rahmen der Vertiefungsstudie «Verkehrsnachweis» konnte nachgewiesen werden, dass auf den vorhandenen Linien bis 2035 ausreichende Kapazität im öffentlichen Verkehr (ÖV) besteht und dass die bis 2050 zu erwartenden Kapazitätsengpässe durch bereits geplante oder mögliche ÖV-Ausbauten (u.a. Rosengartentram) abgedeckt werden können.

Die Anbindung des Campus an den ÖV erfolgt heute über mehrere Haltestellen. Die Empfehlung des Masterplans, die Tramhaltestellen Universität-Irchel und Irchel-Nord aufzuwerten, wird in der Vertiefung Verkehr bestätigt. Dies muss in den weiteren Planungen berücksichtigt werden.

7.2 Verkehr und Mobilität

Bezüglich dem motorisierten Individualverkehr (MIV) ist laut der Vertiefungsstudie Verkehr kein Ausbau nötig. Die Kapazität der heute auf dem Campus vorhandenen Parkfelder reicht bis 2025 aus. Die ab 2025 über die Parkplatz-Kapazitätsgrenze hinausgehenden MIV-Fahrten müssen von anderen Verkehrsmitteln (u.a. ÖV, Langsamverkehr) aufgenommen werden. Die Zugangswege und Brückenschläge für den Langsamverkehr über die Winterthurerstrasse müssen laut der Vertiefungsstudie Verkehr gesamthaft optimiert und an aktuelle Anforderungen (Barrierefreiheit, Zugangskomfort, Sicherheit) angepasst werden.

7.3 Umwelt

Die Umweltverträglichkeitspflicht (UVP) für die Gebietsplanung Universität Zürich-Irchel konnte bis zum heutigen Zeitpunkt durch die zuständigen Behörden aufgrund der komplexen Sachlage nicht eindeutig bestätigt werden. Die UVP-Pflicht wäre für die geplanten Massnahmen nur durch eine wesentliche betriebliche Änderung oder den Neubau einer UVP-pflichtigen Anlage gegeben. Die einzige UVP-pflichtige Anlage auf dem Campus Irchel ist das bestehende Parkhaus. Hier sind jedoch keine baulichen oder betrieblichen Änderungen geplant.

Die Bauherrschaft hat sich dennoch dazu entschieden, Untersuchungen zur Umweltverträglichkeit im Rahmen einer Umweltberichterstattung (UB) durchzuführen, welche in der Betrachtungstiefe den Anforderungen einer UVP entsprechen. Die Voruntersuchung nach Art. 8 UVPV soll aufzeigen, welche Auswirkungen des Vorhabens die Umwelt voraussichtlich belasten können.

Das für die formelle Beurteilung der Umweltrelevanz massgebliche Verfahren ist das kantonale Gestaltungsplanverfahren. Zuhanden des Gestaltungsplans werden ein Erläuterungsbericht nach Art.47 RPV und die Umweltnotiz verfasst und eingereicht. Diese müssen in den weiteren Planungen berücksichtigt werden.

7.3.1 Versorgungsgebiete Zürich Fernwärme

Das Hochschulquartier und die Universität Irchel gehören zu einem der fünf Versorgungsgebiete, die durch das 150 Kilometer lange Netz von Zürich Fernwärme mit Heizwärme und Energie für die Warmwasseraufbereitung versorgt werden. Im weiteren Planungs- und Bauprozess ist das Fernwärmenetz zu berücksichtigen. Zusätzlich zum bestehenden Fernwärmekanal, zwischen den Fernwärmegebieten Zürich Nord und Hochschulquartier und dem Abgang zur Universität Irchel, wird die neue Fernwärme-Verbindungsleitung zwischen den Gebieten Zürich Nord und Zürich West, ab dem Schacht Strickhof, in einem unterirdischen Stollen geführt und unterquert die geplante Zone Oe4, Teilgebiet Süd, in einer Tiefe von rund 50 m.

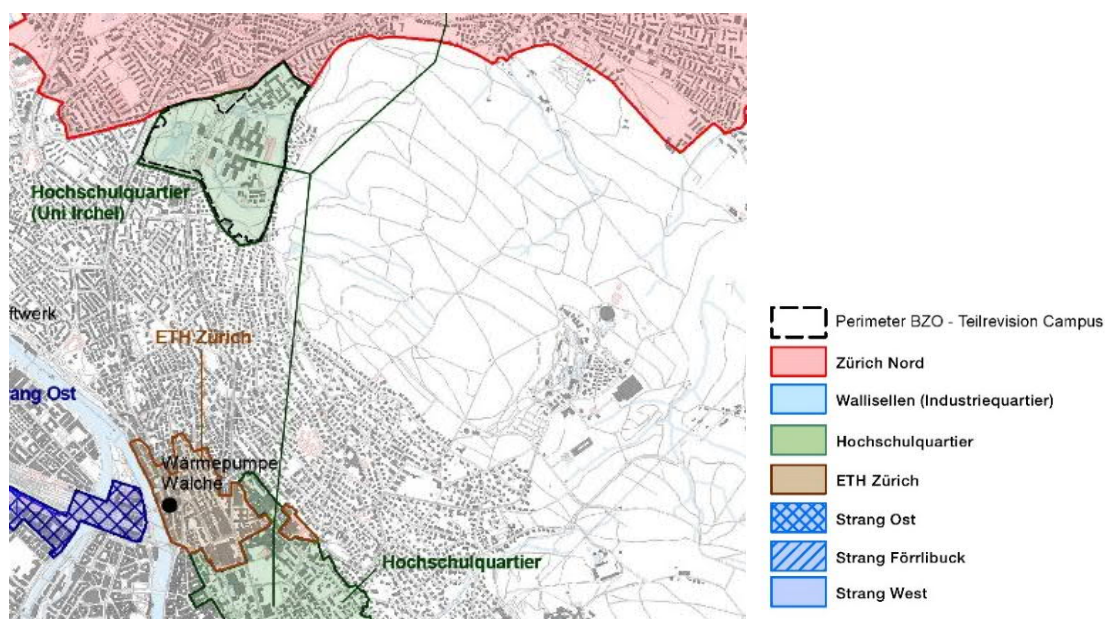


Abb. 18: Fernwärme Zürich

7.3.2 Energie und Klimaschutz

Das Thema Energienutzung wurde im Rahmen der Gebietsplanung noch nicht untersucht. In den folgenden Projektphasen soll ein Energiekonzept ausgearbeitet werden.

Für den Campus-Ausbau sind die Fragen hinsichtlich Energieversorgung / -standard und Kapazitäten der vorhandenen Technik zu klären. Die Bearbeitung des Themas Energie erfolgt in Zusammenarbeit mit den zuständigen Behörden und Fachstellen. Zeitpunkt und Vorgehen sind in Abhängigkeit zu den geplanten Umsetzungsschritten zu definieren. Im Rahmen der BZO-Teilrevision sind keine Massnahmen erforderlich. Im Rahmen der weiteren Planungen, wie dem kantonalen Gestaltungsplan, muss das Thema berücksichtigt werden.

7.4 Stadtklima

Grosse Bauprojekte wie die Erweiterung des Campus Irchel können einen negativen Einfluss auf den dicht bebauten Siedlungsraum und ihre Umgebung haben. Dies, wenn nämlich Durchlüftungsbahnen oder Kaltluftströme unterbrochen oder abgelenkt werden. Die abnehmende Durchlüftung führt im Siedlungsraum zu ansteigenden Temperaturen, insb. im Sommer, und zu einer Abnahme der Luftqualität durch vermehrte Schadstoffbelastung.

Vor dem Hintergrund dieser Problemstellung liess die Stadt Zürich eine Klimaanalyse für das Stadtgebiet (KLAZ) durchführen, deren Ergebnisbericht eingeschlossen ausgearbeiteter Massnahmenvorschläge seit 2011 vorliegen. In diesem Bericht wird das Siedlungsgebiet in drei relevante Gebietskategorien hinsichtlich der Kriterien Schadstoffbelastung, Durchlüftung und Wärmebelastung eingeteilt. Das Gebiet des Campus Irchel und seine nahe Umgebung werden als Gebiet 2 klassifiziert, wobei es im Osten an einen bewaldeten Hügel angrenzt (weiss). Die Klassierung als Gebiet 2 bedeutet eine mässig bis geringe Schadstoffbelastung, eine eher ungünstige Durchlüftungssituation und eine erhöhte Wärmebelastung. Ein sehr geringer Anteil wird als Gebiet 3 klassifiziert, welches geprägt ist durch eine geringe Schadstoffbelastung, eine eher günstige Durchlüftungssituation und eine allenfalls geringe Wärmebelastung.

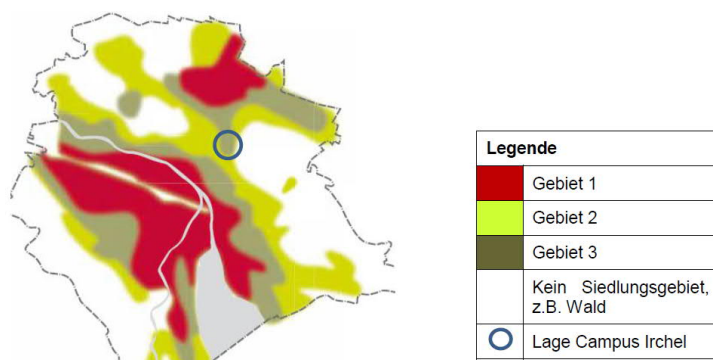


Abb. 19: Klimatische Einteilung der Stadt Zürich in Gebietsklassen mit eingezeichnetem Gebiet Campus Irchel der UZH (blauer Kreis). Quelle: Klimaanalyse Stadt Zürich – Ergebnisbericht, Grundlagenarbeiten und Massnahmenvorschläge aus stadtklimatischer Sicht, Juli 2011.

Die BZO-Teilrevision trifft keine Aussagen zur städtebaulichen Setzung bzw. zur Bautypologie, die wiederum Auswirkung auf die Kaltluftströme haben kann. Dafür vergrössert die BZO-Teilrevision die Flächen der Freihaltezone, was sich wiederum positiv auf die Kaltluftströme auswirken kann.

Im Rahmen der BZO-Teilrevision sind bezüglich Stadtklima keine Massnahmen erforderlich. Im Rahmen des kantonalen Gestaltungsplans, der zeitgleich zur BZO-Teilrevision öffentlich aufliegt, wird das Thema in der Umweltnotiz behandelt.

7.5 Naturgefahren

Innerhalb des zur Umzonung vorgesehenen Gebietes fliesst der Spitalerbach, öffentliches Gewässer Nr. 520. Daneben befinden sich auf dem Areal mehrere stehende Gewässer und nichtöffentliche Gewässer. Gemäss Gefahrenkarte für die Stadt Zürich liegt in Teilbereichen des Planungssperimeters eine geringe bis mittlere Gefährdung durch Hochwasser vor (gelber bzw. gelb-weisser Bereich in Abb. 20). Zudem besteht eine Hinweisfläche auf Oberflächenabfluss/Vernässung. Das Hochwasserrisiko darf ein tragbares Mass nicht übersteigen und durch neues Schadenpotenzial nicht erhöht werden (§ 12 WWG). Aus diesem Grund sind betroffene Bauten und Infrastrukturanlagen mit geeigneten Massnahmen zu schützen.

Für den Spitalerbach wurde ein Wasserbauprojekt im Bereich Irchel-Süd festgesetzt. Im Rahmen des Wasserbauprojekts wurde auch der Gewässerraum für diesen Abschnitt des Spitalerbachs festgelegt. Im weiteren Verlauf des Spitalerbachs im Bereich Irchel-Mitte und Irchel-Nord wurde der Gewässerraum noch nicht festgelegt. Bis zur Festlegung des Gewässerraums nach Art. 41a GSchV kommt daher eine Übergangsbestimmung zur Anwendung, wonach beidseits des Gewässers ein Uferstreifen von ca. 9.2 m (8 m plus Breite der bestehenden Gerinnesohle) von Bauten und Anlagen freizuhalten ist. Die bauliche Nutzung und Gestaltung des Uferstreifens hat nach Art.

41c GSchV zu erfolgen und es ist sicherzustellen, dass dieser seine Funktionen hinsichtlich Hochwasserschutz und Ökologie jederzeit erfüllen kann. Die Zugänglichkeit zum Gewässer zu Unterhaltungszwecken ist ferner zu gewährleisten.

Die gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen über den Gewässerraum sind grundsätzlich auch bei nicht öffentlichen Gewässern anzuwenden. Ein Gewässerraum ist auszuscheiden bzw. die Übergangsbestimmung der GSchV kommt zur Anwendung, wenn die Sicherung der Gewässerfunktionen (Hochwasserschutz, natürliche Funktionen, Gewässernutzung) dies erfordert.

Im Rahmen der BZO-Teilrevision sind keine Massnahmen erforderlich. Im Rahmen der weiteren Planungen, wie dem kantonalen Gestaltungsplan ist zu prüfen, ob die oben genannten Gewässerfunktionen die Ausscheidung eines Gewässerraums verlangen.

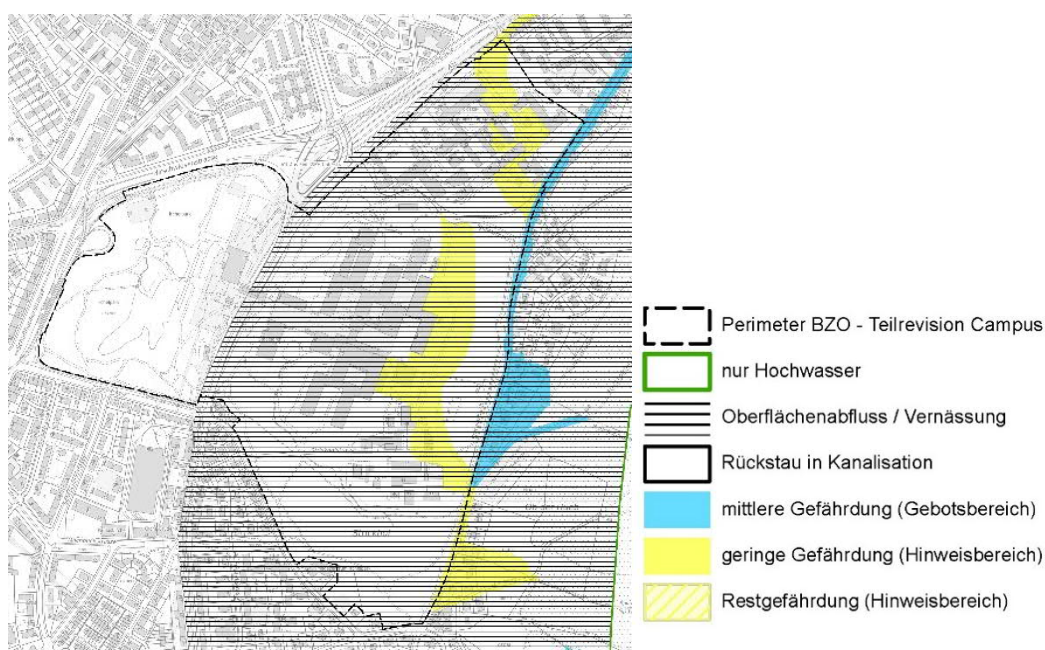


Abb. 20: Naturgefahren, Hochwasser

7.6 Betrieblicher Umweltschutz und Störfallvorsorge

Der Planungsperimeter ist laut Chemie-Risikokataster des Kantons Zürich nicht von Chemie-Risiken betroffen.

Die Gebiete Irchel-Nord und Irchel-Mitte befinden sich teilweise in den Konsultationsbereichen der Winterthurerstrasse und der Autobahn A1L, die aufgrund der Gefahrguttransporte der Störfallverordnung unterstehen.

Das kantonale Tiefbauamt hat im Jahre 2015 die Störfallrisiken für Durchgangsstrassen in einem Screening beurteilt. Für den betroffenen Abschnitt der Winterthurerstrasse werden die Personenrisiken mit der heutigen Nutzung als akzeptabel beurteilt. Die Autobahn verläuft im Gebiet Irchel mehrheitlich unterirdisch. Lediglich vor dem Tierspital besteht ein offener Abschnitt. Die Personenrisiken der Autobahn A1L liegen aktuell im unteren Übergangsbereich.

Mit der geplanten Gebietsentwicklung wird die Personendichte auf dem Campus Irchel zunehmen. Für die Winterthurerstrasse wird aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens (DTV < 10'000 Fahrzeuge pro Tag) erwartet, dass trotz der zusätzlichen Personen auf dem Campusareal die Störfallrisiken auch zukünftig tragbar bleiben. Da die Autobahn im offenen Abschnitt rund 4 Meter tiefer als

das Niveau des Campusareals verläuft, wird erwartet, dass die Erhöhung der Personendichte auf dem Campusareal die Störfallrisiken der Autobahn nicht erhöht. Die Personenrisiken der Autobahn werden hauptsächlich durch die Verkehrsteilnehmer selber und nicht durch die in der Umgebung anwesenden Personen bestimmt.

Für die vorliegende BZO-Teilrevision verzichtet die Fachstelle Störfallvorsorge auf Auflagen. Das Treffen von Massnahmen zum Schutz der Personen bleibt freiwillig.

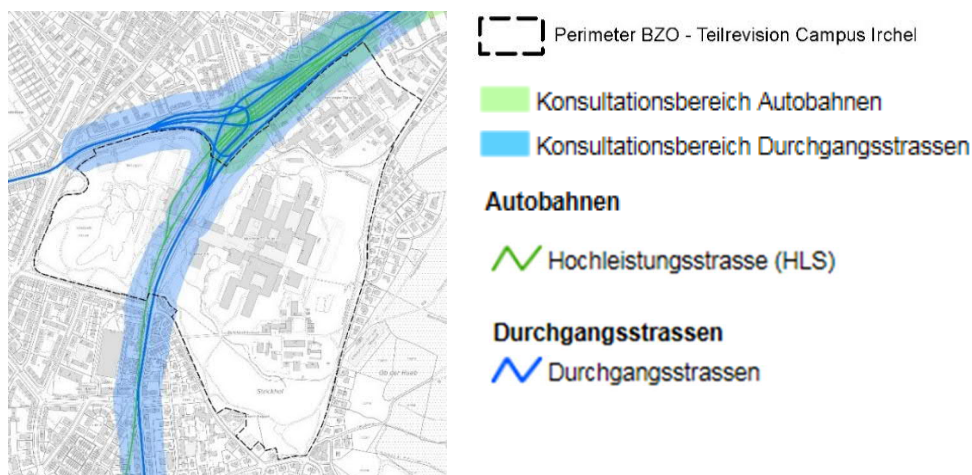


Abb. 21: Störfallvorsorge

7.7 Belastete Standorte

Laut Kataster der belasteten Standorte (KbS) sind auf dem Planungsperimeter vier belastete Standorte bekannt:

- Bei den Standorten D.158 und D.N40 handelt es sich um einen Ablagerungsstandort, wo gemäss KbS keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind.
- Bei den Standorten I.3562.1 und I.3562.2 handelt es sich um Betriebsstandorte, wo gemäss KbS keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind.

Es sind keine weiteren planerischen Massnahmen notwendig.

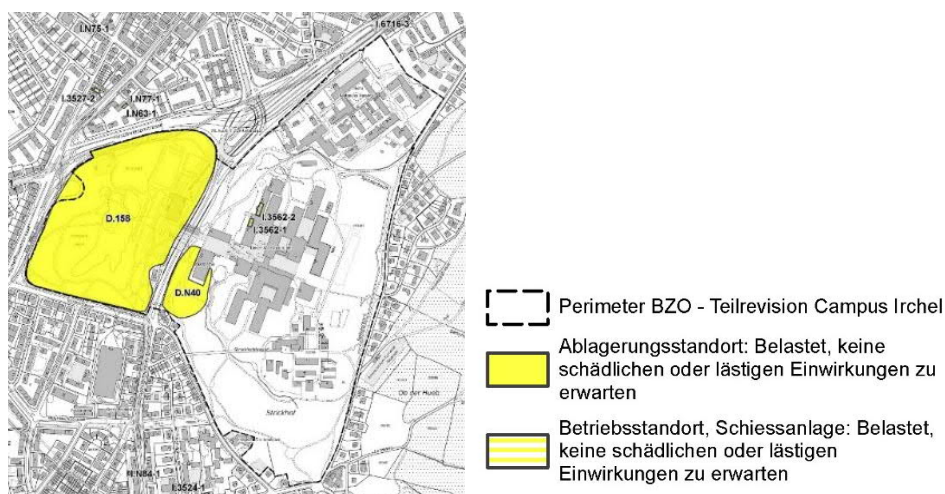


Abb. 22: Belastete Standorte

8 Verfahren

8.1 Öffentliche Auflage

Gemäss § 7 PBG erfolgt die öffentliche Auflage während 60 Tagen. Sie erfolgte vom 19. September 2018 bis 20. November 2018 parallel zur öffentlichen Auflage des kantonalen Gestaltungsplanes Campus Irchel und zur öffentlichen Auflage des Plans der kantonalen und regionalen Nutzungszonen.

8.2 Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Im Rahmen der öffentlichen Auflage ist ein Einwendungsschreiben eingegangen. Die Einwendung kann nicht berücksichtigt werden. Die Begründung wird im Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen dargelegt.

8.3 Kantonale Vorprüfung

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

8.4 Überarbeitung

Aufgrund der Rückmeldungen aus der öffentlichen Auflage, der kantonalen Vorprüfung und der städtischen Ämtervernehmlassung wurden die Dokumente überarbeitet. Dabei wurden insbesondere die Pläne bezüglich der Verordnung über die einheitliche Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) angepasst. Im Erläuterungsbericht wurden gewisse inhaltliche Präzisierungen vorgenommen.

8.5 Festsetzung Gemeinderat

Die BZO-Teilrevision bedarf der Festsetzung durch den Gemeinderat.

8.6 Weiteres Verfahren

Referendums- und Stimmrechtsbeschwerdefrist

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

Genehmigung Kanton

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

Rekursfrist

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

Inkraftsetzung

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