



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 25. September 2024

GR Nr. 2024/454

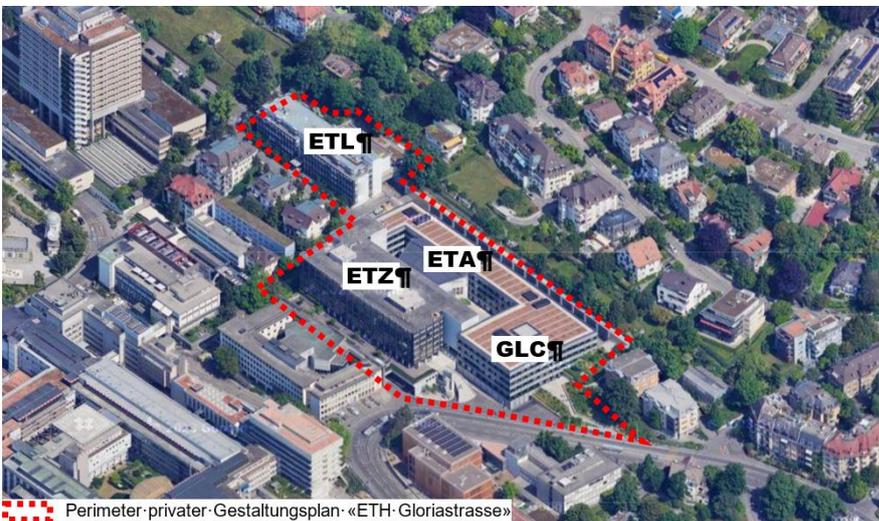
Amt für Städtebau, Teilrevision privater Gestaltungsplan «ETH Gloriastrasse», Zürich-Fluntern, Kreis 7

Zweck der Vorlage

Die Vorlage bezweckt die Bereinigung von fehlerhaften Vermessungen im rechtskräftigen privaten Gestaltungsplan «ETH Gloriastrasse». Dies betrifft insbesondere die Korrektur der Vermessung und der Höhenkote des Baufelds für Dachaufbauten auf dem Gebäude ETZ.

Geltungsbereich privater Gestaltungsplan «ETH Gloriastrasse»

Das Gestaltungsplangebiet befindet sich im Hochschulgebiet Zürich-Zentrum. Der private Gestaltungsplan «ETH Gloriastrasse» umfasst einen Teil der Liegenschaft FL3640 in Zürich-Fluntern und liegt zwischen dem Areal des Universitätsspitals und den Wohnquartieren des Zürichberg. Das Grundstück ist im Eigentum der Schweizerischen Eidgenossenschaft.



Luftaufnahme Hochschulgebiet, 2024. google/maps Schrägbilder

Ausgangslage

Der Gemeinderat hat dem Gestaltungsplan «ETH Gloriastrasse» über Teile der Parzelle Kat.-Nr. FL3640 am 18. März 2015 (GRB Nr. 794/2015) zugestimmt. Gegen die Zustimmung des Gemeinderats wurde weder das Referendum ergriffen noch ein Rechtsmittel erhoben. Mit Verfügung Nr. 887/15 vom 24. August 2015 hat das Amt für Raumentwicklung den Gestaltungsplan genehmigt. Der Gestaltungsplan wurde per 16. November 2015 vom Stadtrat in Kraft gesetzt (STRB Nr. 931/2015).



2/4

Im Zusammenhang einer geplanten Erneuerung der Dachaufbauten auf dem Gebäude ETZ wurden vom Projektverfasser im Situationsplan bzw. Querschnitt des Gestaltungsplans zeichnerische Fehler festgestellt. Einerseits stimmte die Vermassung des Baufelds für den Dachaufbau nicht mit der effektiv gezeichneten Grösse überein. Das Baufeld für den Dachaufbau ist in der Tiefe um rund 6,00 m und in der Länge um rund 1,70 m grösser gezeichnet als vermassst. Korrekt ist die gezeichnete Grösse des Baufelds. Andererseits gab es eine kleine Differenz zwischen der festgelegten Höhenkote desselben Baufelds. Die maximal zulässige Höhe für Dachaufbauten wird im rechtskräftigen Gestaltungsplan mit einer Höhenkote von 502,00 m ü. M. festgelegt (Artikel 9 der Gestaltungsplanvorschriften und Querschnitt A-A auf dem Situationsplan). Die bestehenden Dachkanten der Dachaufbauten im Baufeld ETZ befinden sich jedoch auf einer Höhe von 502,13 m ü. M., also rund 13 cm höher als im rechtskräftigen Gestaltungsplan festgelegt. Die Höhenkote in Artikel 9 der Bauvorschriften und im Querschnitt A-A (Situationsplan) muss also entsprechend dem baulichen Bestand bereinigt werden und wird auf 502,20 m ü. M. festgelegt.

Für eine Baubewilligung der von der ETH geplanten Erneuerung der Dachaufbauten ist zwingend eine Teilrevision des Gestaltungsplans erforderlich, welche diese nötigen Plankorrekturen bzw. korrigierten Vermassungen und Höhenkote im Gestaltungsplan beinhaltet.

Gleichzeitig wird mit der vorliegenden GP-Teilrevision auch die Vermassung der Treppenanlage im Bereich des Baufelds GLC statt auf das bestehende, inzwischen abgebrochene Gebäude, neu auf das Baufeld GLC referenziert und die Masslinien im Situationsplan entsprechend angepasst.

Die maximal zulässige Ausnützung wird in Art. 7 der Gestaltungsplanvorschriften mit dem maximalen Bauvolumen festgelegt (AS 701.780). Das in den Gestaltungsplanvorschriften festgelegte Nutzungsmass wird mit der vorliegenden Teilrevision nicht verändert, womit keine Mehrausnützung und in der Folge keine Mehrwertabgabe resultiert.

Inhalte der Teilrevision

a. Änderung Situationsplan Mst. 1:500

Im Situationsplan des privaten Gestaltungsplans «ETH Gloriastrasse» werden folgende Änderungen vorgenommen (die Änderungen sind im Situationsplan mit rot gekennzeichnet):

- Vermassung des Baufelds für Dachaufbauten im Baufeld ETZ
- Höhenkote für Dachaufbauten auf dem Baufeld ETZ im Querschnitt A-A (von 502,00 m ü. M. auf 502,20 m ü. M)
- Vermassung des «Bereichs Treppenanlage GLC» mit Bezug zum Baufeld GLC

Gleichzeitig wird im Situationsplan die geplante Baulinienanpassung für das Hochschulgebiet Zürich-Zentrum als orientierender Inhalt aufgenommen. Die Baulinienanpassung ist Gegenstand einer anderen Festsetzungsvorlage (GR Nr. 2017/151).



3/4

b. Änderung Vorschriften (Art. 9)

Die maximal zulässige Höhenkote für Dachaufbauten im Baufeld ETZ wird in Art. 9 der Vorschriften des privaten Gestaltungsplans «ETH Gloriastrasse» wie folgt geändert (die Änderung ist mit rot gekennzeichnet):

- Zulässige Höhenkote Baufeld ETZ 500,00 m ü. M./502,20 m ü. M. (Bereich Dachaufbauten)

Öffentliches Mitwirkungsverfahren

Auf eine öffentliche Auflage (Mitwirkung nach § 7 PBG, AS 700.1) wird verzichtet. Bei der leichten Erhöhung der Gebäudehöhe (Dachaufbauten im Baufeld ETZ) um 0,20 m, die sich am Bestand orientiert, sowie der Bereinigung des im Grundriss aufgetretenen, offensichtlichen Vermassungsfehlers, handelt es sich um geringfügige Änderungen. Die Änderungen führen zu einer untergeordneten Raumwirksamkeit. Drittinteressen oder öffentliche Interessen bleiben unberührt.

Vorprüfung durch die kantonalen Behörden

Aufgrund der untergeordneten Änderungen ohne relevante Auswirkungen wurde in Abstimmung mit dem Kanton (ARE) auf eine Vorprüfung verzichtet.

Nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat wird vom Amt für Städtebau die Genehmigung bei der Baudirektion des Kantons Zürich beantragt.

Regulierungsabschätzung

Gemäss Verordnung über die Verbesserung der Rahmenbedingungen für KMU vom 9. März 2011 (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 des privaten Gestaltungsplans «ETH Gloriastrasse» 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.

Schlussbemerkungen

Gesamthaft kann festgehalten werden, dass die vorliegende Teilrevision des privaten Gestaltungsplans mit dem Planungs- und Baugesetz sowie mit den Festlegungen des kantonalen, regionalen und kommunalen Richtplans übereinstimmt.

Die Teilrevision ist weder raumwirksam noch berührt sie weitere andere öffentliche Interessen nachteilig. Die untergeordnete Anpassung hat keine Konsequenzen auf das Nutzungsmass, sondern korrigiert lediglich offensichtliche, massliche Differenzen der im Plan gezeichneten Darstellung des Baubereichs für Dachaufbauten auf dem Gebäude ETZ und deren Vermassung.



4/4

Die Auswirkungen der Teilrevision auf die relevanten Sachthemen wurden im Erläuterungsbericht dargelegt. Die Schutzziele des ISOS werden gewahrt. Eine weiterführende Auseinandersetzung mit den grundsätzlichen Themen des Gestaltungsplans fand bereits im Planungsbericht zum Gestaltungsplan vom 7. August 2014 statt.

Dieser Sondernutzungsplanung stehen somit keine überwiegenden Interessen entgegen. Die vorliegende Teilrevision des Gestaltungsplans «ETH Gloriastrasse» steht damit im Einklang mit der Richtplanung und dem übergeordneten Recht.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Der Teilrevision des privaten Gestaltungsplans «ETH Gloriastrasse» bestehend aus Änderungen der Gestaltungsplanvorschriften und des Situationsplans (Mst. 1:500, Beilagen 1 und 2) wird zugestimmt.**
- 2. Der Stadtrat wird ermächtigt Änderungen an der Teilrevision des privaten Gestaltungsplans «ETH Gloriastrasse» 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. Der Stadtrat setzt die Teilrevision des privaten Gestaltungsplans «ETH Gloriastrasse» nach der Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.**

Unter Ausschluss des Referendums:

- 4. Vom Bericht nach Art. 47 RPV (Beilage 3) wird Kenntnis genommen.**

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorstehenden des Hochbaudepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Der Stadtschreiber
Thomas Bolleter