



G.-Nr. R1S.2022.05190
BRGE I Nr. 0078/2023

Entscheid vom 21. April 2023

Mitwirkende Abteilungspräsident Walter Linsi, Baurichter Claude Reinhardt, Baurichter Christian Hurter, Gerichtsschreiber Paul Wegmann

in Sachen

Rekurrierende

1. RU, [...]
2. GB, [...]
3. CB, [...]
4. RS, [...]
5. ER, [...]
6. HR, [...]
7. Erbengemeinschaft VJ, bestehend aus:
 - 7.1. LJ, [...]
 - 7.2. SJ, [...]
 - 7.3. JJ, [...]
 - 7.4. LJJ, [...]
8. BA, [...]
9. TA, [...]
10. AM, [...]

alle vertreten durch [...]

gegen

Rekursgegnerschaft

1. Gemeinderat Zürich, Stadthaus, 8022 Zürich
vertreten durch Stadtrat Zürich, Stadthaus, 8022 Zürich
dieser wiederum vertreten durch Stadt Zürich Hochbaudepartement,
Lindenhofstrasse 19, 8001 Zürich
2. Baudirektion Kanton Zürich, Walchetor, Walcheplatz 2, Postfach,
8090 Zürich
3. Stiftung X, [...]
Nr. 3 vertreten durch [...]

betreffend

Beschluss des Gemeinderats Zürich vom 13. April 2022 Nr. 5232.2021/447 sowie Verfügung der Baudirektion Kanton Zürich vom 3. Oktober 2022 Nr. 0748/22; Festsetzung und Genehmigung privater Gestaltungsplan "Areal X", Zürich - Fluntern

hat sich ergeben:

A.

Mit Beschluss vom 13. April 2022 erteilte der Gemeinderat der Stadt Zürich seine Zustimmung zu dem von der Grundeigentümerin der Grundstücke Kat.-Nrn. 5 und 6 aufgestellten privaten Gestaltungsplan "Areal X". Mit Verfügung Nr. 0748/22 vom 3. Oktober 2022 erfolgte die Genehmigung durch die Baudirektion Kanton Zürich. Zustimmung und Genehmigung wurden am 12. Oktober 2022 im kantonalen Amtsblatt publiziert.

B.

Mit Eingabe vom 11. November 2022 erhoben RU und 9 weitere rekurrentische Parteien fristgerecht Rekurs an das Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragten die Aufhebung der beiden genannten Entscheide, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Rekursgegner.

C.

Mit Präsidialverfügung vom 17. November 2022 wurde vom Rekurseingang Vormerk genommen und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet.

D.

Mit Eingabe vom 14. Dezember 2022 beantragte die Baudirektion unter Verweis auf den Mitbericht des Amts für Raumentwicklung (ARE) vom 13. Dezember 2022 die Abweisung des Rekurses. Die kommunale Vorinstanz

stellte mit Vernehmlassung vom 21. Dezember 2022 den Antrag, der Rekurs sei abzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Rekurrierenden. Die private Rekursgegnerin beantragte mit Vernehmlassung vom 21. Dezember 2022, der Rekurs sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Rekurrierenden.

E.

Mit Replik vom 26. Januar 2023 und Dupliken je vom 20. Februar 2023 hielten die Rekurrierenden, die kommunale Vorinstanz und die private Rekursgegnerin an ihren Anträgen fest. Die Baudirektion verzichtete stillschweigend auf Einreichung einer Duplik.

F.

Am 22. März 2023 führte die 1. Abteilung des Baurekursgerichts im Beisein der Parteien einen Augenschein auf dem Lokal durch.

G.

Auf die Vorbringen der Parteien und die anlässlich des Lokaltermins gemachten Feststellungen wird, soweit zur Entscheidbegründung erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen Bezug genommen.

Es kommt in Betracht:

1.

Die Rekurrierenden 1 bis 9 sind Eigentümer des Grundstücks Kat.-Nr. 3, welches sich [...] befindet, wobei aufgrund der Hanglage (Richtung Nordosten ansteigendes Terrain) davon ausgegangen werden kann, dass das gemäss Gestaltungsplan zulässige, dem Richtprojekt entsprechende Hochhaus von der rekurrentischen Liegenschaft aus sichtbar sein wird. Gerügt

werden unter anderem eine übermässige Abweichung zur Grundnutzungsordnung, die Verletzung des Grundsatzes der Planbeständigkeit, die Unzulässigkeit der vorgesehenen Ausnutzungsübertragung und das Fehlen eines ortsbaulichen Gewinns im Sinne der für Hochhäuser geltenden rechtlichen Anforderungen. Die Rekurrierenden sind daher gemäss § 338a des Planungs- und Baugesetzes (PBG) zur Rekurerhebung legitimiert. Dabei genügen bezüglich der Rekurrentinnen 7.1 bis 7.4 (Mitglieder der Erbengemeinschaft) sowie bezüglich der nicht selbst im Grundbuch eingetragenen Rekurrentin 9 die beigebrachten Nachweise der jeweiligen Erbenstellung (act. 21.2 für die Rekurrierenden 7.1 bis 7.4; act. 5.10 [Vollmacht des Willensvollstreckers] für Rekurrentin 9). Zu bejahen ist schliesslich auch die Legitimation des Rekurrenten 10, welcher - neben einer nicht ohne Weiteres legitimationsbegründenden Eigenschaft als Miteigentümer der Autoeinstellhalle der vorgenannten Parzelle Kat.-Nr. 3 - Eigentümer des nordöstlich an die Parzelle der anderen Rekurrierenden angrenzenden Grundstücks Kat.-Nr. 4 ist, welches einen - aufgrund der Dimensionen des Richtprojekts der Legitimation nicht entgegenstehenden - minimalen Abstand von ca. 105 m zum Gestaltungsplanperimeter aufweist. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf den Rekurs einzutreten.

2.

Die Rekurrierenden stellen im Sinne von Beweisofferten im Rahmen der Rekursbegründung mehrere Begehren um Beizug bzw. Edition bestimmter Akten (wobei die Anträge teilweise ausserhalb der Begründung der spezifischen rekurrentischen Rügen erfolgen):

Soweit dies die Akten der Teilrevision der BZO der Stadt Zürich betreffend das Hochschulgebiet Zürich-Zentrum (Teilrevision HGZZ; vgl. näher E. 3 und 4.3.3) betrifft, wurden diese als Teil der Aktenvorlage eingereicht (vgl. act. 13.17 bis 13.31); auch sind die entsprechenden Unterlagen auf der Website <https://oerebdocs.zh.ch/> öffentlich einsehbar.

[...]

Soweit bei der Begründung der spezifischen Rügen gleichlautende oder zusätzliche Editionsbegehren gestellt werden, ist darauf nachstehend im Rahmen der fraglichen Rügen näher einzugehen (vgl. E. 7 und 8).

3.

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst die beiden Grundstücke Kat.-Nrn. 5 (10'556 m²) und - südöstlich an ersteres angrenzend - 6 (1'639 m²), welche zusammen das Areal des "Campus X" bilden. Dieses grenzt südwestlich an die A-Strasse, nordwestlich an die B-Strasse, nordöstlich an die C-Strasse und östlich bzw. südöstlich an ein Wohnquartier. Hinsichtlich der Zonierung ist das Grundstück Kat.-Nr. 5 ungefähr hälftig in einen nordwestlichen, zur Zone für öffentliche Bauten Oe5 gehörenden Teil mit einer Fläche von 5'098,21 m² und einen südwestlichen Teil, der - wie auch die Parzelle Kat.-Nr. 6 - der Wohnzone W5 zugeschrieben ist, aufgeteilt. Vor der Teilrevision HGZZ (vgl. E. 2) gehörten beide Parzellen vollumfänglich zur Zone W5 (bzw. vor der technischen Aufzonung im Rahmen der umfassenden Teilrevision 2016 zur Zone W4). Für die zur Wohnzone gehörenden Grundstücksteile besteht eine Wohnanteilspflicht von 40 % (nordöstlicher Bereich der zur W5 gehörenden Fläche von Kat.-Nr. 1) bzw. 20 % (restliche zur W5 gehörende Flächen). Weiter befindet sich das gesamte Areal im Hochhausgebiet III gemäss Art. 9 BZO.

Derzeit umfasst der Campus X eine in den Jahren 2003 bis 2008 realisierte Arealüberbauung mit fünf - auf dem Grundstück Kat.-Nr. 5 befindlichen - Hochbauten, die später mit untergeordneten Ergänzungsbauten (insbesondere einem als unterirdisches Gebäude ausgeführten Auditorium auf dem Grundstück Kat.-Nr. 2) und punktuellen Umnutzungen optimiert wurde (vgl. den Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung [RPV] zum vorliegend strittigen Gestaltungsplan [im Folgenden: Erläuterungsbericht, act. 13.7], S. 10 ff.). Dabei befindet sich das flächenmässig bedeutendste Gebäude C1 im südwestlichen Bereich des zur Zone Oe5 gehörenden Grundstücksteils, während von den vier weiteren, schmaleren Gebäuden eines (C2) nordöstlich davon ebenfalls in der Zone Oe5, die anderen drei in der Zone W5 liegen (nordöstlich M1, südöstlich P1 und P2). Während die Gebäude C1 und C2 ausschliesslich für Bildungszwecke genutzt werden, dienen die anderen Gebäude einer Misch-nutzung von Bildung, Forschung und Wohnen (Erläuterungsbericht, S. 10 und 16). Geplant ist, durch - gemäss Richtprojekt - vollflächige Aufstockung des Gebäudes C1 um vier Geschosse zusätzliche Räumlichkeiten für Bildung zu schaffen, wobei ein Hochhaus mit einer Höhe von rund 32 m bzw. einer Kote von ca. 486,6 m resultieren soll (Erläuterungsbericht, S. 8, 14 f.). Dabei sollen mit dem Gestaltungsplan der Gebäudehöhenmechanismus einer bestehenden Baulinie

entlang der A-Strasse aufgehoben bzw. während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans sistiert werden (Art. 4 Abs. 3 der Gestaltungsplanvorschriften [GPV]; vgl. Erläuterungsbericht, S. 53, wo als einzige weitere Abweichungen bestimmte Festlegungen betreffend Parkplätze genannt werden). Die Gestaltungsplanvorschriften, welche das Areal in zwei Teilgebiete A und B entsprechend der Zonierung Oe5 bzw. W5 unterteilen, sehen dementsprechend unter anderem vor, dass innerhalb des im Teilgebiet A ausgeschiedenen Baufeldes C1 - das weitestgehend dem Grundriss der Bestandesbaute C1 entspricht - ein Hochhaus mit einer Höhenkote für die zulässige Gesamthöhe von höchstens 488 m.ü.M. zulässig ist (Art. 7 Abs. 1 GPV). Sodann erfolgen in Art. 5 GPV Festlegungen zur Ausnützung, wonach - jeweils unter Vorbehalt von Art. 5 Abs. 3 GPV - im Teilgebiet A 12'746 m² und im Teilgebiet B 14'520 m² anrechenbare Geschossfläche in Voll-, Dach- und Untergeschossen (respektive maximal 10'910 m² bzw. 14'052 m² in Voll- und Dachgeschossen) zulässig seien (Abs. 1 und 2), während gemäss Abs. 3 Ausnutzungsübertragungen von maximal 5'207 m² anrechenbare Geschossfläche in Voll-, Dach- und Unterschossen vom Teilgebiet B ins Teilgebiet A und zudem - ohne Beschränkung - Ausnutzungsübertragungen in den Unterschossen vom Teilgebiet A ins Teilgebiet B zulässig sind (wobei aber insoweit lediglich Reserven von 235 m² - mit deren Konsumation im Teilgebiet B die ins Teilgebiet A übertragbare Ausnützung entsprechend auf die genannten 5'207 m² erhöht wird - bestehen; vgl. Erläuterungsbericht, S. 31, 42 f.).

Gemäss Kantonaem Richtplan ist der Gestaltungsplanperimeter Teil des Zentrumsgebiets, wobei das Grundstück Kat.-Nr. 5 zudem Bestandteil der kantonalen Gebietsplanung "Hochschulgebiet Zürich-Zentrum" mit Schwerpunkt "Forschung Gesundheit" ist (vgl. Richtplantext Pt. 6.2.1, wo im Übrigen - unter anderem unmittelbar westlich und nördlich des Gestaltungsplanperimeters - bestimmte Vorhaben kantonalen Bedeutung ausgewiesen sind). Die Zonierung im Umfeld des Campus X präsentiert sich wie folgt: Südwestlich schliesst sich jenseits der A-Strasse ein ebenfalls der Zone Oe5 zugeschiedenes Grundstück an, auf welchem sich unter anderem das Hochhaus des Zahnärztlichen Instituts befindet; weiter südwestlich folgt - jenseits der D-Strasse - ein zur Oe6 gehörendes Grundstück (unter anderem mit dem sogenannten Schwesternhochhaus), sodann - jenseits der E-Strasse - das zur Zone Oe7 gehörende Areal des Kantonalen Gestaltungsplans Wässerwies. Während südöstlich der genannten Parzellen eine Kernzone anschliesst, grenzen sie nördlich bzw. nordwestlich an die B-Strasse, jenseits derselben

sich das Kernareal des Universitätsspitals (und damit im vorliegend primär interessierenden östlichen Teil dieses Gebiets der Perimeter des Kantonalen Gestaltungsplans USZ-Kernareal Ost) befindet, wobei im südwestlichen Teil eine Freihaltezone FP (Parkanlagen und Plätze), im nordöstlichen - und damit unter anderem dem Perimeter des strittigen Gestaltungsplans westlich unmittelbar gegenüberliegend - eine Zone Oe7 festgesetzt ist. Nördlich des Gestaltungsplangebiets befinden sich - eingefasst von der je eine Kurve beschreibenden B-Strasse (westlich) bzw. C-Strasse (östlich) - zur Zone Oe5 gehörende Parzellen, welche dem Perimeter des nicht festgesetzten Kantonalen Gestaltungsplans Gloriarank entsprechen. Im Südosten, Osten und Nordosten grenzt das Gebiet des vorliegend strittigen Gestaltungsplans schliesslich an Grundstücke der Wohnzone W4. Die vorerwähnten Gestaltungspläne USZ-Kernareal Ost und Wässerwies wurden mit Entscheid des Baurekursgerichts BRGE I Nrn. 0029-0031/2018 vom 23. März 2018 aufgehoben, auf gemeinsamen Antrag der Parteien durch das Verwaltungsgericht mit Entscheid VB.2018.00281 vom 24. Juni 2019 jedoch unverändert wiederhergestellt, wobei die entsprechende Vereinbarung vom 29. April 2019 (wie auch die Nachträge I vom 9. November 2020 und II vom 15. Juli 2021) seitens der Rekurrierenden eingereicht wurde (act. 6.7, 6.8 und 6.9). Wie sich der Vereinbarung unter anderem entnehmen lässt, wurden für den Perimeter des nicht festgesetzten Kantonalen Gestaltungsplans Gloriarank Maximalhöhen von (im westlichen Teil) 495 m.ü.M. und (im östlichen Teil und damit insbesondere auf der zwischen dem Perimeter des vorliegend strittigen Gestaltungsplans und den rekurrentischen Grundstücken gelegenen Parzelle) 485 m.ü.M. im Norden und 480 m.ü.M. im Süden festgelegt (act. 6.7 Beilage 3). Im Nachtrag I wurde sodann für das Gebiet des Kantonalen Gestaltungsplans USZ-Kernareal Ost - in Abweichung von entsprechenden Festlegungen in der Vereinbarung - eine Maximalhöhe von 491,50 m.ü.M. (im Norden) und 491,30 m.ü.M. (im Süden) statuiert (vgl. act. 6.8 Beilage 1 und 2), während für das Gebiet der - nicht festgesetzten - Kantonalen Gestaltungspläne USZ-Mitte und USZ-West bereits in der Vereinbarung Maximalhöhen von 486 m.ü.M. festgelegt worden waren (act. 6.7 Beilage 1).

4.1.1

Die Rekurrierenden rügen zunächst eine übermässige Abweichung von der Grundordnung. Mit der Teilrevision HGZZ habe der Gesetzgeber eine recht-

und zweckmässige Grundordnung geschaffen und die zulässige Dimensionierung und Nutzung der Bauten im betroffenen Gebiet aus einer ganzheitlichen Optik festgelegt und aufeinander abgestimmt. Mit der teilweisen Anpassung der Festlegungen (vgl. E. 3) habe erklärermassen der angestrebte Ausbau des X im Weiterbildungsbereich ermöglicht und zugleich eine Abgrenzung zum in der Zone W5 verbliebenen Teil geschaffen werden sollen. Gemäss dem Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV zur BZO-Teilrevision Hochschulgebiet Zürich-Zentrum (im Folgenden: Erläuterungsbericht HGZZ, act. 13.24) orientiere sich die Zonenzuteilung Oe5 an der Zonierung der angrenzenden Gebiete Gloriarank und des Zahnärztlichen Instituts, womit ein quartierverträglicher Übergang zu den anschliessenden Wohnzonen W4 bzw. W5 gesichert worden sei. Der angefochtene Gestaltungsplan werde in erster Linie als Mittel zum Zweck der Aufhebung der Verkehrsbaulinie längs der A-Strasse sowie einer interzonalen Ausnutzungsübertragung verwendet, womit zugleich übermässig von den Festlegungen gemäss der Teilrevision abgewichen werde, indem die Abgrenzung der Zonenbereiche Oe5 und W5 verwischt bzw. übergangen werde. Der Gesetzgeber habe die Intention verfolgt, niedrige Aufstockungen auf dem Areal X zu ermöglichen, während die Konzentration des Bauvolumens auf ein einziges Baufeld keine Grundlage in der Grundnutzungsordnung finde. Weiter verweisen die Rekurrierenden auf die mit der Teilrevision HGZZ über das Hochschulgebiet Zürich-Zentrum festgesetzte Gestaltungsplanpflicht und in diesem Kontext auf Art. 4 Abs. 12 und Art. 20 Abs. 2 bis 5 BZO. In der Replik erwähnen sie ergänzend, mit der zonenübergreifenden Verlagerung werde die betreffende Ausnutzung dem für das Teilgebiet B vorgeschriebenen Mindestwohnanteil entzogen.

Moniert wird sodann eine Verletzung des Grundsatzes der Planbeständigkeit, da die vorerwähnten Abweichungen gerade einmal 33 Monate nach Inkrafttreten der im Jahr 2019 erfolgten Teilrevision HGZZ vorgenommen würden.

4.1.2

Die Rekurrierenden wenden sich im Weiteren gegen die vorgesehene Ausnutzungsübertragung:

Zum einen machen sie geltend, eine interzonale Ausnutzungsübertragung zwischen Wohnzone und Zone für öffentliche Bauten sei generell unzulässig.

§ 72 Abs. 3 PBG lasse lediglich bei Arealbebauungen Ausnutzungsverschiebungen "unterschiedlicher Arealzugehörigkeit" zu und dies explizit nur in beschränktem Umfang, was vorliegend mit 40,8 % (im Sinne des Verhältnisses der in Art. 5 Abs. 3 GPV genannten 5'207 m² übertragbarer Ausnutzung zur in Art. 5 Abs. 1 GPV genannten Ausnutzung im Teilgebiet A von 12'746 m² [vgl. vorstehend E. 3]) bzw. 60,1 % (im Sinne des Verhältnisses der genannten 5'207 m² zur anrechenbaren Geschossfläche von lediglich 8'666 m² aufgrund der "gemäss Grundordnung zulässigen Ausnutzung" von 170 %) nicht mehr der Fall sei (wobei in der Replik - im Kontext der Rüge betreffend Abweichung von der Grundordnung - ergänzend die Hinweise erfolgen, insgesamt ergebe sich im Teilgebiet A eine anrechenbare Geschossfläche von 17'953 m², was einer effektiven Ausnutzung von 352 % entspreche, und in Kombination mit der Realisierung eines Hochhauses resultiere faktisch eine in der BZO gar nicht vorgesehene Zone Oe9). Die in § 72 Abs. 3 PBG geregelte Ausnutzungsübertragung könne sich zudem nur auf Zonen beziehen, welche die gleiche zulässige Nutzweise erlaubten.

Zum andern wird unter dem Titel der "übermässigen Ausnutzungsübertragung" argumentiert, die Ausnutzungsübertragung dürfe nicht dazu führen, dass der Zweck der Nutzungsziffern illusorisch werde und eine unerwünschte, gegen § 238 PBG verstossende Konzentrierung der Bausubstanz entstehe. In quantitativer Hinsicht sei einzelfallweise zu prüfen, ob die Ausnutzungsübertragung zu Baukörpern führe, welche den Rahmen der zonen gemässen, durch Parzellenanordnung und Bauvorschriften geprüften Überbauungsstruktur sprengen würden und sich deshalb nicht mehr rechtsgenügend in die bauliche Umgebung einordnen würden (wobei in der Replik ergänzend angemerkt wird, vorliegend sei hinsichtlich der gestalterischen Einordnung das Erfordernis der besonders guten Gestaltung gemäss § 71 Abs. 1 PBG einzuhalten). Diese von der Praxis entwickelten Schranken würden von der vorgesehenen Ausnutzungsübertragung bei weitem übertroffen, was zu einer städtebaulich unverträglichen Konzentration der Nutzung auf dem Baugebiet A führe. Schon allein die Verwirklichung des Hochhauses bedürfe einer Ausnutzungsübertragung von 3'600 m² und damit einer Mehrausnutzung von 28 %. In Kombination mit den weiteren voluminösen Bauten auf dem Kernareal des USZ (zusammen mit Schwesternhaus und Zahnärztlichem Institut) entstehe eine Betonfront mit Hochhäusern, die die bestehende Überbauungsstruktur massiv beeinträchtige und namentlich den Blick

vom Hochschulviertel in Richtung Zürichberg samt Kirche Fluntern ver-sperre. Mit der beabsichtigten Aufstockung werde die Harmonie am Hang massiv gestört. Auch wäre ein solches Hochhaus im Verhältnis zu den an-deren Bauten des X erheblich überdimensioniert, zumal es höher als das Gebäude C2 werden solle. Es könne kein quartierverträglicher Übergang zu den angrenzenden Wohnzonen geschaffen werden und die geplante Vertei-lung der Volumetrik und Konzentration von Hochhäusern in einer Hanglage könne unter städtebaulichen Gesichtspunkten nicht gutgeheissen werden.

4.2.1

Im Folgenden ist vorab auf die geltend gemachte Unzulässigkeit der in Art. 5 Abs. 3 GPV als zulässig erklärten Ausnutzungsübertragung einzugehen (E. 4.2), während die in E. 4.1.1 referierten Rügen erst anschliessend zu be-handeln sind (E. 4.3). Dies deshalb, weil sich der Umstand, dass eine ent-sprechende Ausnutzungsübertragung im Rahmen einer Arealüberbauung gegebenenfalls bereits gestützt auf § 72 Abs. 3 PBG möglich ist und insofern den - unabhängig vom strittigen Gestaltungsplan bestehenden - baulichen Möglichkeiten gemäss BZO und PBG und in diesem Sinn der Grundordnung (wenn auch nicht der Regelbauweise) entsprechen würde, auf die Beurtei-lung der geltend gemachten Abweichung von der Grundordnung und der da-mit verbundenen Rüge der Verletzung des Grundsatzes der Planbeständig-keit auszuwirken vermag.

4.2.2

Während Lehre und Rechtsprechung gestützt auf § 259 Abs. 1 PBG Ausnüt-zungsübertragungen zwischen Grundstücken innerhalb derselben Bauzone als zulässig erachten, wird davon ausgegangen, dass Ausnutzungsübertra-gungen über eine Zonengrenze hinweg ausschliesslich im Rahmen von Are-alüberbauungen möglich sind, für welche in § 72 Abs. 3 PBG ausdrücklich statuiert wird, bei Arealen unterschiedlicher Zonenzugehörigkeit seien be-schränkte Ausnutzungsverschiebungen zulässig. Wie erwähnt stellen sich die Rekurrierenden auf den Standpunkt, mit dieser Bestimmung werde ledig-lich eine Übertragung zwischen Zonen, welche die gleiche Nutzweise erlaub-ten, ermöglicht. Eine solche Einschränkung ist allerdings weder dem Wort-laut der Bestimmung zu entnehmen, noch finden sich entsprechende Hin-weise in den Materialien (vgl. zur ursprünglichen Fassung der Bestimmung die Weisung in ABl 1973 S. 1824, die Kantonsrats-Protokolle 1975 S. 9235 und 9241 sowie die Protokolle der Kommissionssitzung vom 31. Mai 1974 S.

265 f.; zur per 1. Februar 1992 in Kraft getretenen Fassung die Kantonsrats-Protokolle 1991 S. 13357 und die Protokolle der Kommissionssitzung vom 4. Mai 1990 S. 215). Auch lässt sich die seitens der Rekurrierenden vertretene restriktive Lesart nicht aus dem Zweck der Bestimmung herleiten: Zu beachten ist insbesondere, dass die Beschränkung des Anwendungsbereichs auf Arealüberbauungen per se dazu führt, dass keine Übertragung zwischen Zonen mit unvereinbaren Nutzweisen zu befürchten steht, da im Rahmen der Arealüberbauung zwangsläufig erforderlich ist, dass ein Gesamtzusammenhang zwischen den Grundstücken oder Grundstücksteilen unterschiedlicher Zonenzugehörigkeit hergestellt werden kann. In diesem Sinn zeigt sich vorliegend, dass bereits heute auf den zur W5 gehörenden Flächen in für einen Campus typischer Weise Mischnutzungen bestehen, welche neben der Wohnnutzung auch Bildung und Forschung umfassen (vgl. E. 3). Auch erlaubt Art. 16 Abs. 2 BZO für die in Frage stehende Wohnzone (mit Wohnanteilen unter 66 %) mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen, so dass die Immissionen der in der Zone Oe5 vorgesehenen - und durch den Ausnützungstransfer flächenmässig erhöhten - Nutzung im Bildungsbereich nicht störender und mit einer angrenzenden Wohnnutzung schlechter vereinbar erscheinen als diejenigen der bereits innerhalb der Zone W5 neben der Wohnnutzung zulässigen Nutzweisen. Entgegen einer - in anderem Kontext vorgebrachten - Argumentation der Rekurrierenden geht schliesslich mit dem fraglichen Transfer nicht einher, dass dem Mindestwohnanteil Ausnützung entzogen würde, wird doch im Erläuterungsbericht die mit dem Mindestwohnanteil gesicherte Fläche vorgängig des Ausnützungstransfers und nach Massgabe der theoretisch realisierbaren anrechenbaren Flächen berechnet (und bereits im insoweit unverändert bleibenden Bestand übererfüllt), wobei sich die fragliche Berechnung auf S. 31 des Erläuterungsberichts gestützt auf Art. 6 und Art. 8 Abs. 6 Satz 2 BZO als zutreffend erweist. Schliesslich lässt sich auch den in der Replik zitierten Entscheiden - BGr 1C_82/2020 vom 21. Oktober 2020, E. 3.5; 1P.2562006 vom 18. Juli 2006, E. 2.5; BGE 109 Ia 188 E. 3 - nicht entnehmen, dass über das generelle Verbot interzonaler Ausnützungsübertragung und den Vorbehalt der Zulässigkeit aufgrund ausdrücklicher gesetzlicher Vorschrift hinaus eine Differenzierung im Sinne der Rekurrenten - wonach bei ausdrücklicher Zulassung interzonaler Ausnützungsübertragung dennoch von Bundesrechts wegen eine Beschränkung auf Zonen gleicher Nutzweise bestünde - vorzunehmen wäre.

Ebenfalls nicht ersichtlich ist, dass mit der in § 72 Abs. 3 PBG verwendeten Formulierung der Zulässigkeit "beschränkter" Ausnutzungsverschiebungen eine Verschärfung gegenüber der Beurteilungspraxis im Rahmen der - grundsätzlich zulässigen - innerzonalen Ausnutzungsübertragung intendiert wäre. Zunächst lässt sich erneut den zitierten Materialien nichts Einschlägiges entnehmen. Auch liefert der Wortlaut keinen entsprechenden Hinweis, da das im Rahmen der (gesetzlich nicht ausdrücklich geregelten) innerzonalen Ausnutzungsübertragung verwendete - sogleich darzustellende - Beurteilungskriterium seinerseits eine Einschränkung bewirkt, so dass die Erwähnung einer Beschränkung im Kontext der ausdrücklichen gesetzlichen Regelung interzonaler Ausnutzungsübertragungen keine anders geartete bzw. weitergehende Beschränkung implizieren muss. Schliesslich lässt es auch der Zweck dieser Vorschrift - die eine gute Beplanung der gesamten Fläche ermöglichen soll, bei welcher die unterschiedliche Zonenzugehörigkeit der Baugrundstücke bzw. von Teilen derselben unter Umständen hinderlich sein kann - nicht geboten erscheinen, das Mass der Verschiebung in anderer Weise als anhand der zur innerzonalen Ausnutzungsübertragung entwickelten Grundsätze zu bestimmen. Dabei stellen sich Letztere wie folgt dar (vgl. zum Folgenden VB.2016.00676, E. 4.3, in BEZ 2017 Nr. 12; VB.2006.00272, E. 3.3, in BEZ 2006 Nr. 54; je mit weiteren Hinweisen): Eine Einschränkung kann sich insofern ergeben, als die Ausnutzungsübertragung nicht zu einer § 238 Abs. 1 PBG verletzenden Konzentration der Bausubstanz führen darf. Eine allgemein geltende quantitative Grenze für Ausnutzungsübertragungen lässt sich daraus jedoch nicht herleiten. Die Ausnutzungsziffer gewährleistet gerade nicht eine einheitliche Überbauung einer Zone mit gleich grossen Bauten, sondern kann nur erreichen, dass in der Bauzone gesamthaft gesehen eine gewisse Baudichte nicht überschritten wird. Es ist somit einzelfallweise zu prüfen, ob die Ausnutzungsübertragung zu Baukörpern führt, welche den Rahmen der zonengemässen, durch Bauvorschriften und Parzellenanordnung geprägten Überbauungsstruktur sprengen und sich deshalb nicht mehr befriedigend in die bauliche Umgebung einordnen. Der für die Beantwortung dieser Frage zuständigen kommunalen Behörde steht ein qualifizierter Ermessensspielraum zu.

4.2.3

Aufgrund des Umstands, dass das vorgenannte - in Entscheiden betreffend Baubewilligungen entwickelte - Beurteilungskriterium sich an einem spezifischen Aspekt von § 238 Abs. 1 PBG (betreffend Einordnung und Gestaltung

von Bauvorhaben) orientiert, ist im Hinblick auf die Verwendbarkeit bei Beurteilung eines Gestaltungsplans sodann folgende - ihrerseits nicht im Kontext von Ausnutzungsübertragungen, sondern generell bezüglich Einordnungsfragen entwickelte - Differenzierung erforderlich:

Im Rahmen der Beurteilung von Gestaltungsplänen sind die allgemeine Einordnungs- und Gestaltungsvorschrift von § 238 Abs. 1 PBG wie auch allfällige erhöhte Anforderungen (vgl. dazu nachstehend) nicht direkt anwendbar. Unmittelbar anwendbar ist demgegenüber Art. 3 Abs. 2 lit. b des Raumplanungsgesetzes (RPG), welcher verlangt, dass Siedlungen, Bauten und Anlagen sich in die Landschaft einordnen. Diese Bestimmung beinhaltet einerseits einen Rechtssetzungsauftrag an die Kantone, welche die Einordnung auf der Stufe der Baubewilligungen regelmässig mittels ästhetischer Generalklauseln - wie § 238 PBG - verlangen, bezeichnet gleichzeitig aber auch einen allgemeinen Planungsgrundsatz, welchen die Behörden bei der Ausübung des ihnen zustehenden Ermessens - sei es bei der Planfestsetzung oder bei der Planverwirklichung - zu beachten haben. So hat sich auch die zweckmässige Unterteilung der Bauzonen in Teilzonen mit unterschiedlichen Nutzungen, Nutzungsdichten und Bauvorschriften unter anderem an der Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft zu orientieren. Dabei ist insbesondere zu beachten, dass die von der Zonenordnung einmal vorgegebenen Nutzungsmöglichkeiten in der Regel im Baubewilligungsverfahren auch ausgeschöpft werden dürfen, ohne dass einem Bauvorhaben mit Bezug auf sein Volumen eine Verletzung der ästhetischen Generalklausel vorgeworfen werden kann (BGE 115 Ia 114 und 115 Ia 363 E. 3a; RB 1992 Nr. 66 mit Hinweisen). Soweit es demnach um die Zulassung der einzelnen Baukörper geht, insbesondere um deren Höhe, Länge, Geschosszahl und um die Grundstücksausnutzung, obliegt es der Gemeinde, die unterschiedlichen Zonenarten und Teilzonen im Rahmen der Zonenplanung derart in Beziehung zu einander zu setzen, dass sich die Bauten und Siedlungen auch bei Ausschöpfen der zugelassenen Bauvolumina genügend in die Landschaft einordnen (VB.2004.00135 vom 7. April 2004, E. 4.3.1). Eine ästhetische Würdigung der aufgrund des Gestaltungsplans möglichen Überbauung ist mithin nur insoweit vorzunehmen, als es um die Zulassung von Baukörpern mit den im Gestaltungsplan definierten Ausmassen geht, während die Detailprojektierung im Baubewilligungsverfahren vorzunehmen und die Frage der rechtsgenügenden Einordnung in einem allfäll-

ligen Rechtsmittelverfahren gegen die nachfolgende Baubewilligung gerichtlich zu beurteilen ist (VB.2006.00396 vom 10. Mai 2007, E. 4.3; vgl. zum Ganzen auch BRGE III Nr. 0208/2015 vom 15. Dezember 2015, E. 6.5.2; BRGE I Nr. 0095/2017 vom 14. Juli 2017, E. 10.3.5, www.baurekursgericht-zh.ch). Gleiches gilt auch, soweit - wie vorliegend - erhöhte Anforderungen in Frage stehen, wie sie der seitens der Rekurrierenden angerufene § 71 PBG - der hinsichtlich des Kriteriums der besonders guten Gestaltung als zu beachtende Merkmale unter anderem die Beziehung zum Ortsbild und zur baulichen und landschaftlichen Umgebung sowie kubische Gliederung und architektonischen Ausdruck der Gebäude nennt - für Arealüberbauungen umschreibt (vgl. im gleichen Sinn betreffend die spezifisch für Hochhäuser geltende Gestaltungsvorschrift von § 284 Abs. 2 PBG BRGE III Nr. 0208/2015 vom 15. Dezember 2015, E. 6.5.2).

4.2.4

In Kombination der vorerwähnten Ansätze ist vorliegend somit zu prüfen, ob die im strittigen Gestaltungsplan für das Baufeld C1 vorgesehene Zulassung eines Baukörpers, der eine Erhöhung der auf der entsprechenden Teilfläche (Zone Oe) möglichen Ausnützung mittels Ausnutzungsübertragung voraussetzt, den Rahmen der zonengemässen Überbauungsstruktur sprengt und sich deshalb nicht mehr rechtsgenügend in die bauliche Umgebung einordnet (unter Beachtung auch von § 71 PBG; vgl. zur davon zu unterscheidenden Frage der Beeinträchtigung der bestehenden Arealüberbauung E. 7). Dabei erfolgt die Prüfung in diesem Kontext im Sinne der Vorgaben der Grundordnung (unter Einschluss der Arealüberbauung). Die davon zu trennende Frage, ob eine allfällige Abweichung von der Grundordnung zulässig wäre, wird in E. 4.3 behandelt.

Auszugehen ist von den durch die Grundordnung eröffneten baulichen Möglichkeiten: Während diese für die Zone Oe5 in Art. 24a Abs. 1 BZO die Realisierung von 5 Vollgeschossen und 2 anrechenbaren Untergeschossen, eine Gebäudehöhe von 19 m und eine Ausnützung von 170 % für zulässig erklärt (wobei aufgrund von § 255 Abs. 2 PBG pro Untergeschoss weitere 34 % Ausnützung hinzukommen), sind bei einer Arealüberbauung gemäss Art. 8 Abs. 5 BZO eine Erhöhung auf 7 Vollgeschosse und eine Gebäudehöhe von 25 m möglich, während die zulässige Ausnützung nach Art. 8 Abs. 6 BZO bei Inanspruchnahme des Energiebonus (vgl. Art. 8 Abs. 8 BZO) 286 % (170 % + 34 % Arealbonus + 10 % Energiebonus + je 36 % pro Untergeschoss)

bzw. vorliegend 250 % beträgt (aufgrund der Übertragung von UG-Flächen in die Zone W5 wird im Gestaltungsplan auf die zusätzliche Fläche des zweiten anrechenbaren UG der Zone Oe5 verzichtet; vgl. Erläuterungsbericht, S. 43). Da als Bezugspunkt für die Bestimmung der massgeblichen Überbauungsstruktur die durch die Arealüberbauungsvorschriften gewährten Privilegierungen miteinzubeziehen sind - umso mehr, als auf dem Areal bereits eine Arealüberbauung besteht -, sind von den seitens der Rekurrierenden bezüglich der zur Zone Oe5 gehörenden Teilfläche genannten (korrekt berechneten) Zahlen prozentualer Erhöhung der Ausnützung diejenige von 40,8 % bzw. für die effektiv zur Realisierung der Aufstockung des Gebäudes C1 benötigten Flächen (vgl. Erläuterungsbericht, S. 42 f. Fn. 13) die Angabe von 28 % einschlägig (vgl. zum Aspekt der im Richtprojekt nur teilweise ausgewiesenen Verwendung der als übertragbar erklärten Ausnützung E. 4.2.5). Auch wenn es sich dabei um relativ grosse prozentuale Abweichungen handelt, ist dieser Umstand wie aufgezeigt für die Beurteilung der Zulässigkeit der strittigen Ausnutzungsübertragung letztlich nicht von ausschlaggebender Bedeutung.

Als entscheidend erweisen sich vielmehr die konkreten räumlichen Verhältnisse sowohl innerhalb des Gestaltungsplanperimeters als auch in dessen baulichem Umfeld. Dieses ist schon aktuell und erst recht in naher Zukunft im Norden, Westen und Südwesten - in Übereinstimmung mit der entsprechenden Zonierung (Oe5 bis Oe7) - geprägt von grossvolumigen Gebäuden des Bildungs-, Forschungs- und Gesundheitsbereichs (vgl. Protokoll, Fotos 1 und 2, 9 bis 11 sowie 19 und 20; vgl. auch die im Kantonalen Richtplan ausgewiesenen Vorhaben [Richtplantext, Pt. 6.2.1]). Dabei handelt es sich in Übereinstimmung mit der Parzellenstruktur um Gebäude mit teilweise beachtlichem Fussabdruck, deren mit der Zuweisung zum Hochhausgebiet III korrespondierende Höhenentwicklung - auch unter Berücksichtigung der Anpassungen aufgrund der von den Rekurrierenden ins Recht gelegten Vereinbarung inkl. Nachträgen - das geplante Hochhaus im Baufeld C1 nicht als Fremdkörper erscheinen lässt, sondern im Gegenteil dessen Einbindung gewährleistet. Die bereits in E. 3 erwähnten Höhenkoten übersteigen teilweise die maximale Höhe im Baufeld C1 und unterschreiten diese selbst auf der Parzelle zwischen Gestaltungsplanperimeter und rekurrentischen Grundstücken im südlichen Teil zwar relativ erheblich, im nördlichen Teil aber nur geringfügig. Zu berücksichtigen sind auch die Masse der südlich bzw. südwestlich bereits bestehenden Hochhäuser mit Höhenkoten von 488 m.ü.M.

(Zahnärztliches Institut) bzw. 500 m.ü.M. (Schwesternhochhaus; vgl. zu beiden Erläuterungsbericht, S. 14). Die Rekurrierenden weisen letztlich selbst auf diesen Aspekt hin, wenn sie unter Anführung konkreter Bauten im Nahumfeld des Gestaltungsplanperimeters das Entstehen einer "Betonfront mit Hochhäusern" bemängeln, da damit gerade dargetan ist, dass sich der auf dem Baufeld C1 zugelassene Baukörper nicht zum baulichen Umfeld in Widerspruch setzt, sondern mit diesem im Gegenteil in Beziehung tritt.

Zwar trifft es zu, dass mit der im Rahmen der Teilrevision HGZZ erfolgten Zuweisung der fraglichen Teilfläche zur Zone Oe5 ausdrücklich ein quartierverträglicher Übergang zu den anschliessenden Wohnzonen W4 bzw. W5 gesichert werden sollte (Erläuterungsbericht HGZZ, S. 20; vgl. hierzu auch nachstehend E. 4.3.3 und 4.3.4). Diese Scharnierfunktion der beiden im Gestaltungsplanperimeter liegenden Grundstücke wird durch die mit dem Gestaltungsplan als zulässig erklärte Überbauungsstruktur jedoch nicht in Frage gestellt (wobei im Übrigen zur Zone W5 gehörende Flächen allein im Gestaltungsplanperimeter bestehen, während die östlich angrenzenden Parzellen ausnahmslos der Zone W4 zugeschrieben sind, so dass im Ergebnis die Zonierung W5 zusammen mit der Zonierung Oe5 als Festlegung des fraglichen Übergangsbereichs erscheint). Während mit dem Baufeld C1 eine gewisse Konzentration von Bausubstanz im westlichen bzw. südwestlichen Teil des Perimeters erfolgt, wird durch die Beibehaltung der Bestandesbauten in den weiteren Teilen des Areals eine vollständige und unausgewogene Konzentration in einem Bereich des Areals gerade vermieden und nach wie vor eine Abstufung, die von der vorstehend umschriebenen Überbauungsstruktur der anderen zur Zone für öffentliche Bauten gehörenden Parzellen zur abweichenden Struktur der Zone W4 überleitet, erreicht. Die Konzentration erfolgt in diesem Sinn innerhalb des Perimeters an der richtigen Stelle, indem sie einerseits die Anbindung des Campus an die benachbarten öffentlichen Bauten gewährleistet und andererseits den Übergang zur Wohnzone innerhalb des Areals selbst - und damit auch unter Inanspruchnahme der innerhalb der Arealüberbauung möglichen gestalterischen Bezüge - vollzieht, womit letztlich die intendierte Quartierverträglichkeit gerade auch im Hinblick auf das angrenzende Wohnquartier ermöglicht wird.

Den Gestaltungsplanperimeter als solchen betreffend ist schliesslich zu beachten, dass der in Frage stehende Baukörper auf dem Baufeld C1 von seinem Fussabdruck her mit der Bestandesbaute übereinstimmt, während die

als zulässig erklärte Höhe schon insofern nicht im Widerspruch zur rechtlich vorgegebenen Überbauungsstruktur steht, als das gesamte Areal wie erwähnt Teil des Hochhausgebiets III bildet, in welchem gemäss Art. 9 BZO Hochhäuser mit einer Gesamthöhe von 40 m (Abs. 2) bzw. im Hochschulgebiet Zürich-Zentrum mit einer maximalen Höhenkote von 512 m.ü.M. (Abs. 3) zulässig sind (wobei sich vorliegend Abs. 2 restriktiver auswirkt und entsprechend vorgeht; vgl. auch Erläuterungsbericht HGZZ, S. 21). Der Vollständigkeit halber ist sodann darauf hinzuweisen, dass auch die seitens der Rekurrierenden in diesem Zusammenhang hervorgehobene Beeinträchtigung des Sichtbezugs vom Hochschulquartier zum Zürichberg und insbesondere zur Kirche Fluntern nicht geeignet ist, eine fehlende rechtsgenügende Einordnung des als zulässig erklärten Baukörpers darzutun: Zum einen könnte die fragliche Aufstockung von vornherein nur einen verhältnismässig kleinen Teil des gesamten Zürichbergs abdecken, wobei dieser Teil im Übrigen je nach Standort schon aufgrund der Bestandesbaute nicht mehr sichtbar ist (vgl. Protokoll, Fotos 9 und 11). Spezifisch die Kirche Fluntern betreffend kann deren Wahrnehmbarkeit zunächst aufgrund des Verlaufs der B-Strasse nur in einem Teilstück des Strassenraums überhaupt beeinträchtigt werden, wobei die Wahrnehmbarkeit aber selbst in diesem Teilstück aufgrund der Bestandesbaute schon heute eingeschränkt und teilweise überhaupt nicht mehr gegeben ist (vgl. Protokoll, Fotos 9 bis 18), ohne dass im Übrigen ersichtlich wäre, weshalb ihr im verbleibenden Strassenabschnitt eine besondere Bedeutung zukommen würde. Ebenso wenig steht schliesslich die Abweichung der zulässigen Höhe gegenüber derjenigen der anderen Gebäude der bestehenden Arealüberbauung einer rechtsgenügenden Einordnung entgegen, da hierfür eine einheitliche Höhenentwicklung sowohl generell als auch im konkreten Anwendungsfall nicht vorausgesetzt werden kann (vgl. auch E. 7).

Lässt sich nach dem Gesagten der monierte Widerspruch zur Überbauungsstruktur weder am Fussabdruck noch an der als zulässig erklärten Höhe festmachen, so verbleibt als mit der Ausnutzungsübertragung einhergehende Veränderung deren Einfluss auf die Volumetrie im Sinne der Ermöglichung eines von den Rekurrierenden in anderem Zusammenhang als "gedrungen" bzw. "plump" bezeichneten Baukörpers. Dass aber mit dem durch Konzentration von Bausubstanz im Baufeld C1 ermöglichten Volumen eine Sprengung der Überbauungsstruktur einherginge, lässt sich wie aufgezeigt mit Blick sowohl auf das bauliche Umfeld als auch die Gewährleistung der Schar-

nierfunktion des Areals des Campus X nicht sagen (zumal eine gleichmässige Verteilung der baulichen Dichte, wie sie derzeit auf dem Grundstück Kat.-Nr. 5 grundsätzlich besteht, gerade nicht zwingend ist). Im Gegenteil erscheint eine rechtsgenügende Einordnung in die bauliche Umgebung auch unter Anwendung der erhöhten Anforderungen von § 71 PBG nicht in Frage gestellt, nachdem sich ein Baukörper mit den fraglichen Ausmassen zu dieser Umgebung gerade in Beziehung setzt und in dieser nicht als überdimensioniert und insofern unpassend, sondern umgekehrt als städtebaulich gelungene Umsetzung der mit der Zonierung beabsichtigten Abstimmung der unterschiedlichen Überbauungsstrukturen wahrgenommen wird.

4.2.5

Zusammenfassend ergibt sich somit, dass die Voraussetzungen einer Ausnutzungsübertragung gemäss § 72 Abs. 3 PBG vorliegend erfüllt sind, so dass insoweit eine Realisierung des Richtprojekts bereits nach der Grundordnung - unter Einschluss der Arealüberbauungsvorschriften - zulässig wäre und keines Gestaltungsplans bedürfte (wobei sich im Übrigen entgegen den Rekurrierenden aus dem Umstand, dass die Ausnutzungsübertragung in den Gestaltungsplanvorschriften ausdrücklich genannt wird, nicht der Schluss auf eine Abweichung von der Grundordnung ziehen lässt, nachdem die Anführung sämtlicher und damit auch der grundordnungskonformen Parameter absolut üblich ist und - mit Blick beispielsweise auf Art. 5 Abs. 1 und 2, Art. 6 oder Art. 7 Abs. 1 GPV - offensichtlich auch vorliegend praktiziert wurde).

Den Umfang der Überprüfung bzw. deren Bindungswirkung für zukünftige Baubewilligungsverfahren betreffend ist jedoch auf folgenden, von den Rekurrierenden nicht aufgegriffenen Punkt gesondert hinzuweisen: Wie erwähnt werden von der als zulässig erklärten Ausnutzungsübertragung im Umfang von maximal 5'207 m² lediglich 3'600 m² für die dem Richtprojekt entsprechende vollflächige Aufstockung des Gebäudes C1 benötigt, während die zusätzlichen 1'607 m² gewährt werden, um die mittel- bzw. langfristige Konsumation der verbleibenden Ausnutzungsreserven auch im Teilgebiet A "möglich zu lassen" (Erläuterungsbericht, S. 42 f. Fn. 13). Zwar stellt dieses Vorgehen keinen Verstoss gegen das Verbot der Ausnutzungsübertragung auf Vorrat dar (vgl. zu diesem Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. Aufl., Wädenswil 2019, Bd. 2, S. 933), da in Art. 5 Abs. 3 GPV nicht unmittelbar

eine Ausnutzungsübertragung erfolgt, sondern lediglich deren Zulässigkeit für den Fall, dass sie im Rahmen eines zukünftigen Bauvorhabens in Anspruch genommen würde, festgehalten wird (wofür insofern ein praktisches Bedürfnis besteht, als andernfalls einer späteren Ausnutzungsübertragung die Abweichung vom Gestaltungsplan entgegengehalten werden könnte). Während nun aber bezüglich der mit dem Richtprojekt verbundenen Ausnutzungsübertragung der resultierende Baukörper bekannt und eine Bindungswirkung entfaltende Beurteilung der Frage, ob sich dieser unter dem Aspekt der Überbauungsstruktur als Teilgehalt der Einordnung als zulässig erweist, möglich ist, kann solches bezüglich der zusätzlichen Fläche (hinsichtlich derer lediglich rudimentäre Variantenstudien bestehen; vgl. act. 13.8 S. 16 f.) von vornherein nicht geleistet werden. Die Beurteilung beschränkt sich insoweit darauf, dass eine Verwendung dieser Fläche, namentlich im Zusammenhang mit einer Erweiterung des Gebäudes C2 (vgl. a.a.O., S. 17), denkbar ist, mit welcher die Überbauungsstruktur auch in einer Gesamtbetrachtung nicht gesprengt und eine rechtsgenügende Einordnung ermöglicht wird, so dass Art. 5 Abs. 3 GPV auch insoweit zu Recht genehmigt worden ist. Ob aber die spezifischen Voraussetzungen dieser zusätzlichen Ausnutzungsübertragung auch im Rahmen der konkreten Inanspruchnahme erfüllt sind, wird nach dem Gesagten - im Gegensatz zur Rechtslage betreffend die geplante Aufstockung des Gebäudes C1 - im Rahmen eines entsprechenden Baugesuchs anhand des konkreten Projekts umfassend zu beurteilen sein.

4.3.1

Wie erwähnt rügen die Rekurrierenden auch eine übermässige Abweichung von der Grundordnung und eine Verletzung des Grundsatzes der Planbeständigkeit.

Der Gestaltungsplan ist ein Sondernutzungsplan, der eine städtebaulich, architektonisch und wohnhygienisch einwandfreie Überbauung anstrebt. Zu diesem Zweck stellt er für ein bestimmtes Gebiet eine Spezialbauordnung auf, welche von den allgemeinen Festlegungen der Bau- und Zonenordnung abweicht und diese überlagert. So 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 (§ 83 Abs. 1 PBG). Der Gestaltungsplan hat auch die Erschliessung sowie die gemeinschaftlichen Ausstattungen

und Ausrüstungen zu ordnen, soweit sie nicht schon durch einen Quartierplan geregelt sind; überdies kann er Festlegungen über die weitere Umgebungsgestaltung enthalten (§ 83 Abs. 3 PBG). Bei der Festsetzung und Genehmigung eines Gestaltungsplans besteht ein weiterer Gestaltungsspielraum; indessen muss er die Richtplanung und das übergeordnete Recht respektieren, namentlich die Ziele und Grundsätze von Art. 1 und Art. 3 RPG. Die Anforderungen und das Ausmass der zulässigen Abweichungen von der Grundnutzungsordnung (Bau- und Zonenordnung) sind gesetzlich nicht definiert. Nach der Rechtsprechung dürfen Sondernutzungspläne zwar für einzelne Gemeindeabschnitte von der ihnen zugrunde liegenden Grundnutzungsordnung abweichen. Die Abweichungen dürfen die Grundordnung, welche auf eine Gesamtsicht der Gemeindeplanung ausgerichtet ist, jedoch nicht ihres Sinngehalts entleeren. Ansonsten gerät das wichtige Prinzip der Einheit und Widerspruchsfreiheit der Planung in Gefahr und kann die Bau- und Zonenordnung ihre Funktion, die zulässige Dimensionierung und Nutzung der Bauten aus einer ganzheitlichen Optik festzulegen und aufeinander abzustimmen, nicht mehr erfüllen (BGE 135 II 209, E. 5.2. f., VB.2018.00760 vom 8. Juli 2020, E. 5.2.1). Anders als bei Arealüberbauungen und Sonderbauvorschriften sind die Grundeigentümer im Perimeter eines Gestaltungsplans an dessen Festlegungen gebunden. Die Grundordnung wird also ersetzt, womit nur noch gestaltungsplankonform gebaut werden darf (vgl. zum Ganzen Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, a.a.O., S. 179 f.).

Gemäss Lehre und Rechtsprechung hat sich die Rekursinstanz bei der Überprüfung von Nutzungsplänen und Sondernutzungsplänen einschliesslich Quartierplänen unbesehen ihrer grundsätzlich uneingeschränkten Überprüfungsbefugnis (vgl. § 20 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRG]) aus Gründen der aus der Gemeindeautonomie (Art. 50 der Bundesverfassung [BV] und Art. 85 der Zürcher Kantonsverfassung [KV]) abgeleiteten Planungsautonomie Zurückhaltung aufzuerlegen. Diese Zurückhaltung gilt insbesondere dann, wenn es auf die Beurteilung der örtlichen Verhältnisse ankommt. Zudem ist das den Gemeindebehörden bei der Nutzungsplanung zustehende erhebliche prospektiv-technische Ermessen zu berücksichtigen. Die Rechtsmittelbehörde darf nicht unter mehreren verfügbaren und angemessenen Lösungen wählen bzw. eine zweckmässige Würdigung der Gemeinde durch ihre eigene ersetzen. Beruht der kommunale Entscheid auf einer vertretbaren Würdigung der massgebenden Umstände, so hat ihn

die Rekursinstanz zu respektieren. Indessen ist ein Einschreiten der Rekursinstanz nicht erst dann verlangt, wenn die Würdigung der Gemeinde schlechthin unhaltbar oder willkürlich ist; es genügt, wenn sich die kommunale Planung auf Grund überkommener Interessen als unzweckmässig erweist, den wegleitenden Zielen und Grundsätzen der Raumplanung widerspricht oder wenn sie offensichtlich unangemessen ist. Insofern ist die Gemeindeautonomie durch übergeordnetes Recht eingeschränkt und die Gemeinde hat ihrem Planungsentscheid eine nachvollziehbare Würdigung der massgebenden Verhältnisse des Einzelfalls sowie eine vertretbare Interessenabwägung zu Grunde zu legen (Marco Donatsch, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 20 Rz. 77 ff.; VB.2019.00681 vom 30. April 2021, E. 2.1; BGr 1C_428/2014 vom 22. April 2015, E. 2.2).

Nach Art. 21 Abs. 1 RPG sind Nutzungspläne für jedermann verbindlich; haben sich die Verhältnisse erheblich geändert, so werden die Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst (Abs. 2). Ein Zonenplan kann seinen Zweck nur erfüllen, wenn er eine gewisse Beständigkeit aufweist. Je neuer eine Bauordnung bzw. ein Zonenplan ist, umso eher darf mit seiner Beständigkeit gerechnet werden, und je einschneidender sich die beabsichtigte Änderung auswirkt, desto gewichtiger müssen die Gründe sein, welche für die Planänderung sprechen (BGr 1C_245/2017 vom 1. November 2017, E. 4.4., mit Hinweisen). Der Grundsatz der Planbeständigkeit will in erster Linie für den von der Planänderung betroffenen Grundeigentümer Rechtssicherheit schaffen, aber auch die Nachbarn eines von der Planänderung betroffenen Grundstücks haben ein schutzwürdiges Interesse, vor allfälligen neuen (und möglicherweise) übermässigen Nutzungsbeschränkungen verschont zu bleiben (Bernhard Waldmann / Peter Hänni, Kommentar zum Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Art. 21 Rz.13).

4.3.2

Wie bereits in E. 3 ausgeführt, ist mit dem strittigen Gestaltungsplan - neben vorliegend nicht interessierenden Abweichungen im Zusammenhang mit der Regelung der Fahrzeugabstellplätze - die Suspendierung des Gebäudehöhenmechanismus einer Baulinie vorgesehen, worin aber mit Blick auf die Zuweisung des gesamten Areals zum Hochhausgebiet von vornherein keine übermässige Abweichung von der Grundordnung gesehen werden kann. Geht man - wie in E. 4.2 dargelegt - davon aus, dass sich das Richtprojekt

im Übrigen und namentlich hinsichtlich der Ausnutzungsübertragung im Rahmen der Grundordnung (unter Einschluss der Arealüberbauungsvorschriften) realisieren liesse, so kann grundsätzlich für den gesamten Regelungsgehalt des Gestaltungsplans sowohl eine übermässige Abweichung von der Grundordnung als auch ein Verstoss gegen den Grundsatz der Planbeständigkeit von vornherein verneint werden. Allerdings stellen sich die Rekurrierenden ausdrücklich auf den Standpunkt, sofern das Gericht die Zulässigkeit der interzonalen Ausnutzungsübertragung bejahen und auch nicht von einer übermässigen Übertragung ausgehen würde, sei gleichwohl die übermässige Abweichung von der Grundordnung evident (vgl. act. 20 Rz. 5). Auch ist in Rechnung zu stellen, dass bei Prüfung der Zulässigkeit eines Gestaltungsplans im vorstehend zitierten BGE 135 II 209 festgehalten wurde, auch wenn die Arealüberbauung als Teil der Grundnutzung betrachtet werde, seien auch im Rahmen von Arealüberbauungen die Vorgaben der Grundnutzungsordnung mitzuberücksichtigen und hätten Abweichungen davon auf die Schutzanliegen der Nutzungsordnung Rücksicht zu nehmen (a.a.O., E. 5.7). Schon aus diesen Gründen ist die in E. 4.1.1 referierte Argumentation der Rekurrierenden im Folgenden näher zu prüfen.

Es kommt hinzu, dass damit zugleich eine Eventualbegründung des vorliegenden Entscheids für den Fall erfolgt, dass entgegen dem in E. 4.2 Dargelegten von der Unzulässigkeit der Ausnutzungsübertragung unter dem Titel von § 72 Abs. 3 PBG - namentlich zufolge Übermässigkeit - ausgegangen würde. Insoweit würde sich die Frage stellen, ob mittels Gestaltungsplan von der Einhaltung der Voraussetzungen der Ausnutzungsübertragung abgewichen werden kann. Während grundsätzlich eine Dispensation von den kantonalen Einordnungsbestimmungen nicht möglich ist, muss hinsichtlich des spezifischen Aspekts einer Sprengung der Überbauungsstruktur qua Ausnutzungsübertragung und der damit verbundenen ungenügenden Einordnung etwas anderes gelten. Dies zum einen unmittelbar aufgrund der engen Verknüpfung dieser Frage mit der Regelung der zulässigen Ausnutzung, welche einer abweichenden Ausgestaltung im Gestaltungsplan gerade zugänglich ist; zum andern mittelbar auch deshalb, weil ein Gestaltungsplan, der eine als unzulässig taxierte Ausnutzungsübertragung vorsieht, ohne Weiteres dahingehend umzuinterpretieren wäre, dass er im Ergebnis für die einzelnen Baubereiche bestimmte maximale Ausnutzungsmasse festlegt, was unabhängig von der Einhaltung der Vorgaben für Ausnutzungsübertragungen zulässig wäre. Schranke einer solchen Festlegung bildet nun zum einen

die Überprüfung anhand der Grundordnung im Sinne der Frage, ob diese durch den Gestaltungsplan ihres Sinngehalts entleert wird. Zum andern erfolgt für jeden Gestaltungsplan - unabhängig von der Frage der Ausnutzungsübertragung - eine Überprüfung anhand von Art. 3 Abs. 2 lit. b RPG sowie im Sinne der ästhetischen Würdigung von Baukörpern mit den im Gestaltungsplan definierten Ausmassen (vgl. E. 4.2.3). Soweit nun im Rahmen dieser zweitgenannten Prüfung als Teilgehalt auch der Einfluss des vorgesehenen Ausnutzungsmasses auf die Überbauungsstruktur mitberücksichtigt wird, ist dabei jedenfalls ein anderer Massstab, als er im Rahmen der Prüfung der Voraussetzungen einer Ausnutzungsübertragung (nach der Grundordnung) Verwendung findet, zur Anwendung zu bringen, da bei Letzterem gerade die Respektierung der zonengemässen Überbauungsstruktur in Frage steht, bei Ersterem aber eine Abweichung von dieser mittels Gestaltungsplan grundsätzlich möglich und lediglich diese Abweichung auf ihre Verträglichkeit mit den Einordnungsgrundsätzen zu überprüfen ist.

Schliesslich ist der Auseinandersetzung mit der rekurrentischen Argumentation noch Folgendes vorzuschicken: Hinsichtlich der richtplanerischen Vorgaben erweist sich der strittige Gestaltungsplan von vornherein als unproblematisch. So wird im Kantonalen Richtplan im Rahmen der Gebietsplanung Hochschulgebiet Zürich-Zentrum (welche wie in E. 3 erwähnt das Grundstück Kat.-Nr. 5 mitumfasst) zum einen betont, die baulichen Entwicklungsbedürfnisse für Bildung, Forschung, Gesundheit und Kultur hätten gegenüber anderen Nutzungen Priorität. Zum andern wird festgehalten, neben den spezifisch aufgelisteten Vorhaben seien weitere Vorhaben für Bildung und Gesundheit möglich, soweit sie von untergeordneter Bedeutung für die Gesamtentwicklung des Hochschulgebiets seien und im Rahmen des Gebietsmanagements kein Abstimmungsbedarf zwischen den drei Institutionen (Universität, USZ und ETH) erkennbar sei, was namentlich Erneuerungen und Erweiterungen, die - wie vorliegend aufgrund der Aufstockung gewährleistet - keine wesentlich neuen Flächenansprüche begründeten, betreffe (Kantonaler Richtplan, Richtplantext, Pt. 6.2.1). Gemäss dem regionalen Richtplan Stadt Zürich befindet sich der Gestaltungsplanperimeter im Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen, im kompakten Stadtkörper sowie in einem Gebiet, für welches als Strategie der Siedlungsentwicklung neben der Aktivierung und Ausschöpfung von Verdichtungsreserven auch die Identifizierung und Ermöglichung von zusätzlichen Verdichtungspotenzialen vorge-

sehen ist (Regionaler Richtplan, Richtplantext, Pt. 2.1.2). Spezifisch die Bildungs- und Gesundheitsstandorte betreffend wird sodann festgehalten, diese würden in der Stadt gehalten und weiterentwickelt und seien im Stadtbild präsent, wobei Flächen für die bauliche Entwicklung an den bestehenden Standorten (u.a. im Hochschulquartier) vorhanden seien (a.a.O., Pt. 2.5.1).

4.3.3

Die Rekurrierenden stützen sich hinsichtlich der gerügten Unvereinbarkeit des Gestaltungsplans mit der Grundordnung insbesondere auf die Ausführungen im vom 4. Dezember 2017 datierenden Erläuterungsbericht zur BZO-Teilrevision Hochschulgebiet Zürich-Zentrum, welche vom Gemeinderat Zürich mit Beschluss vom 5. Juni 2019 festgesetzt, mit Verfügung der Baudirektion vom 16. September 2019 genehmigt und auf den 17. Februar 2020 in Kraft gesetzt wurde.

Dem Erläuterungsbericht HGZZ lässt sich zum Areal X Folgendes entnehmen: Aufgrund der bestehenden und langfristig vorgesehenen öffentlichen Nutzung durch das X sowie entsprechender Ausbauabsichten solle der nordwestliche Arealteil an der B-Strasse der Zone Oe5 zugewiesen werden. Aufgrund der grossen Nachfrage möchte X den Bereich der Weiterbildung ausbauen. Gemäss BZO 2016 liege das Areal vollständig in der Wohnzone W5 mit Wohnanteilen von 20 % und 40 %. Heute bestehe auf dem Areal gemäss BZO 2016 eine Nutzungsreserve von rund 4'600 m². Diese Nutzungsreserve könne aber infolge des bestehenden Wohnanteils nicht vollumfänglich für schulische Zwecke genutzt werden. Um den angestrebten Ausbau des X im Hochschulgebiet zu ermöglichen, werde der nordwestliche Arealteil, welcher schon heute im Sinne der Zone für öffentliche Bauten für schulische Zwecke genutzt werde, von der Wohnzone W5 in die Zone für öffentliche Bauten Oe5 umgezont. Somit werde im Zonenplan die tatsächliche Nutzung abgebildet. Die neue Zonierung Oe5 entspreche den Vorgaben des kantonalen Richtplans, wonach innerhalb des Perimeters Hochschulgebiet Zürich-Zentrum die baulichen Entwicklungsbedürfnisse für Bildung, Forschung, Gesundheit und Kultur Priorität gegenüber anderen Nutzungen hätten. Die Zonenzuteilung Oe5 orientiere sich an der Zonierung der angrenzenden Gebiete Gloria-rank und des Zahnärztlichen Instituts und sichere einen quartierverträglichen Übergang zu den anschliessenden Wohnzonen W4 und W5. Die Bestehende Überbauung sei mit einer Arealüberbauung realisiert worden, weshalb

auch zukünftige bauliche Veränderungen den Bestimmungen der Arealüberbauung zu entsprechen hätten und u.a. die besonders gute Gestaltung gelte (Erläuterungsbericht HGZZ, S. 19 f.).

4.3.4

Bezüglich der Beurteilung der geltend gemachten übermässigen Abweichung von der Grundnutzungsordnung ist vorab darauf hinzuweisen, dass sich die massgeblichen Aspekte teilweise mit den in E. 4.2.4 hinsichtlich der Zulässigkeit der vorgesehenen Ausnutzungsübertragung angeführten überschneiden, wobei insoweit für die Bejahung einer Unzulässigkeit zufolge Abweichung von der Grundnutzungsordnung eine höhere Schwelle zu überwinden wäre, nachdem diesbezüglich nicht lediglich eine Abweichung verlangt ist, sondern die Grundordnung geradezu ihres Sinngehalts entleert werden muss. Dass solches vorliegend der Fall wäre, lässt sich zunächst (wie bereits in E. 4.3.2 angetönt) nicht mit der Höhe des im Gestaltungsplan als zulässig erklärten Baukörpers begründen, da die Zuweisung des Areals zum Hochhausgebiet Teil der Grundordnung ist, womit eine Realisierung bzw. die Zulässigerklärung eines konkreten Hochhauses die Grundordnung selbstredend nicht in Frage stellen kann. Die Volumetrie des Baukörpers betreffend ist sodann auch im vorliegenden Kontext massgebend, dass die in einer ganzheitlichen Optik vorgenommene Abstufung der Zonierung insofern gewahrt bleibt, als auch bei Aufstockung des Gebäudes C1 der Gestaltungsplanperimeter seine Funktion als Übergangsbereich zwischen den stark divergierenden baulichen Möglichkeiten einerseits der umliegenden Zonen für öffentliche Bauten und andererseits der Wohnzone W4 wahrzunehmen vermag, wobei sich die klarere Verknüpfung auch mit dem erstgenannten Gebiet für die Realisierung der Überleitung sogar als vorteilhaft erweist. In diesem Sinn bleibt die Gesamtkonzeption der in der Grundnutzungsordnung vorgenommenen Zonenzuweisungen erhalten, so dass gerade nicht ersichtlich ist, dass von dieser übermässig abgewichen bzw. sie geradezu ihres Sinngehalts entleert würde (wobei im Übrigen auch die neuste bundesgerichtliche Rechtsprechung zur Bedeutung, welche der in Art. 2 Abs. 1 RPG verankerten Planungspflicht im Zusammenhang mit dem in Sondernutzungsplänen zulässigen Mass der Abweichung von der Grundordnung zukommt [vgl. BGr 1C_398/2021 vom 8. November 2022, E. 3.3], zu keinem anderen Schluss führt). Ebenso wenig steht die Überprüfung des Einordnungsaspekts insbesondere nach Massgabe von Art. 3 Abs. 2 lit. b RPG der Rechtmässig-

keit des strittigen Gestaltungsplans entgegen, da selbst dann, wenn von einer gewissen Abweichung von der in der Grundordnung vorgegebenen Überbauungsstruktur ausgegangen würde (vgl. zum Beurteilungsmassstab bereits E. 4.3.2), jedenfalls die rechtsgenügende Einordnung des als zulässig erklärten Baukörpers - auch nach Massgabe der erhöhten Anforderungen von § 71 PBG - zu bejahen ist, da dieser nicht als Fremdkörper erscheint, sondern im Gegenteil im Kontext des Campus-Areals eine gekonnte Verknüpfung der divergierenden Nutzungszonen sicherstellt und sich insofern gut ins bauliche Umfeld einordnet.

Soweit sich die Rekurrierenden sodann spezifisch auf die im Rahmen der BZO-Teilrevision HGZZ vorgenommenen Änderungen der Zonierung sowie den Umstand, dass bereits damals den Ausbauabsichten des X Rechnung getragen wurde, berufen, ist ihnen Folgendes entgegenzuhalten: Wie sich den in E. 4.3.3 wiedergegebenen Ausführungen im Erläuterungsbericht HGZZ entnehmen lässt, trifft es zwar zu, dass im Zeitpunkt der genannten Teilrevision die Zuteilung zur Zone Oe5 mit der Zonierung der nördlich und südlich angrenzenden Gebiete und der Sicherung des quartierverträglichen Übergangs zu den anschliessenden Wohnzonen begründet wurde. Diese Begründung bezieht sich jedoch lediglich auf die Beibehaltung der "5er-Zonierung" (von W5 zu Oe5) anstelle beispielsweise einer Zuweisung zu einer Oe6 oder Oe7. Letzteres hätte nun in Verbindung mit dem Verbleib der restlichen Flächen des Areals in der W5 zur Folge gehabt, dass einerseits bereits aufgrund der Zonierung der zur Zone für öffentliche Bauten gehörenden Teilfläche auf dieser selbst eine höhere Ausnützung (Oe6: Baumassenziffer von $12 \text{ m}^3/\text{m}^2$; Oe7: keine Festlegung der zulässigen Ausnützung mittels entsprechender Ziffer) ermöglicht worden wäre, zugleich aber auch die gesamten Ausnutzungsreserven der in der Zone W5 verbleibenden Flächen weiterhin (auf diesen Flächen) konsumierbar gewesen wären, was auf das gesamte Areal bezogen eine massive Verdichtung erlaubt hätte. Indem stattdessen lediglich ein Wechsel zur Zone Oe5 erfolgte, wurde die Ausnützung des Gesamtareals nur in wesentlich geringerem Umfang (entsprechend der erhöhten Ausnützungsziffer von 170 % in der Zone Oe5 gegenüber 165 % in der Zone W5 sowie der unterschiedlichen Regelung betreffend Untergeschosse) erhöht und in diesem Sinn dessen Funktion eines Übergangsbereichs zur angrenzenden Zone W4 (bzw. auch innerhalb des Areals der Übergang zur Zone W5) sichergestellt. Demgegenüber ging mit der genannten Zonierung gerade kein Ausschluss weitergehender Überbaumungsmöglichkeiten zufolge

Anwendung der Arealüberbauungsvorschriften bzw. der Inanspruchnahme eines Ausnützungstransfers einher (wobei jedenfalls Letzteres aufgrund der kantonalen Regelung auch gar nicht in der Kompetenz des kommunalen Planungsgebers stehen würde). Entsprechend war - erst recht mit Blick auf die bestehende Arealüberbauung - mit den durch diese Instrumente erreichbaren Steigerung der Ausnützung von vornherein zu rechnen, wobei dieser Umstand auch dann von Bedeutung ist, wenn im konkreten Anwendungsfall von einer übermässigen Ausnützungsübertragung ausgegangen würde, da bereits die grundsätzlich bestehende Möglichkeit einer Übertragung aufzeigt, dass im Rahmen der Umzonung einer Teilfläche in die Zone Oe5 nicht von einer Beschränkung auf die dem jeweiligen Grundstücksteil zukommende Ausnützung ausgegangen werden konnte. Der zitierten Passage des Erläuterungsberichts HGZZ lässt sich denn auch im Gegenteil entnehmen, dass Grund für die Umzonung das Bestreben war, eine Teilfläche des Areals von der Wohnanteilspflicht auszunehmen. Dass mit der Schaffung von Teilflächen zugleich eine Beschränkung der zulässigen Ausnützung auf das der jeweiligen Teilfläche zustehende Mass und damit eine gegenüber dem vorbestehenden Zustand restriktivere Handhabung der Überbaumöglichkeiten (bzw. gemäss den Rekurrenten: die blosser Ermöglichung niedriger Aufstockungen) intendiert gewesen wäre, ergibt sich aus dem Erläuterungsbericht gerade nicht. Im Gegenteil: Der Verweis im Erläuterungsbericht auf die Ausbauabsichten im Bildungsbereich, verbunden mit dem Hinweis, dass gerade der für schulische Zwecke genutzte Arealteil umgezont und so die tatsächliche Nutzung abgebildet werde, lässt darauf schliessen, dass die angestrebte ausschliesslich schulischen Zwecken dienende Aktivierung der - seinerzeitigen - Reserven von ca. 4'600 m² zumindest überwiegend durch bauliche Erweiterung im der Zone Oe5 zugeschiedenen Teilbereich erfolgen sollte. Die fraglichen Reserven befanden sich jedoch vollumfänglich im in der Zone W5 verbleibenden Arealteil, wie aus folgender Berechnung erhellt: Der seinerzeitige Bestand entsprach dem heutigen, da zwischenzeitlich einzig ein Provisorium realisiert wurde, das aufgrund des vorgesehenen Abbruchs in den Berechnungen des aktuellen Bestands nicht berücksichtigt wird (vgl. Erläuterungsbericht, S. 12 und 31). Mit diesem Befund stimmt überein, dass die - bei Zuweisung des gesamten Areals zur Zone W5 (worauf sich die Berechnung der Reserve im Erläuterungsbericht HGZZ bezieht) und Realisierung einer Arealüberbauung mögliche - Ausnützung (ohne Energiebonus) 204,6 % beträgt, was bei einer Arealfläche von 12'195 m² anrechenbare Geschossflächen von 24'950,97 m² und damit bei einem Bestand von

20'307,8 m² (vgl. Erläuterungsbericht, S. 31, auch zum Folgenden) Reserven von 4'643,17 m² bzw. die genannten rund 4'600 m² ergibt. Mit der Zuweisung einer Teilfläche im Umfang von 5'098,21 m² zur Zone Oe5 ging für diese Teilfläche - wenn in Übereinstimmung mit dem Erläuterungsbericht von einer Ausnützungsziffer von 250 % ausgegangen wird (vgl. dazu bereits E. 4.2.4) - eine Erhöhung der zulässigen Ausnützung um 2'314,59 m² (entsprechend 45,4 % der Grundfläche) einher (womit sich neu Gesamtreserven von 6'957,76 m² ergeben, was - unter Berücksichtigung der Rundungsdifferenzen - dem im Erläuterungsbericht ausgewiesenen Wert von 6'957,6 m² entspricht). Wie sich nun dem Erläuterungsbericht entnehmen lässt, betragen jedoch die Reserven im zur Zone Oe5 gehörenden Arealteil lediglich 1'985,93 m². Mit anderen Worten hätte für diesen Arealteil ausgehend von einer W5-Zonierung seinerzeit sogar eine übermässige Ausnützung bestanden (was aufgrund der einheitlichen Zonierung von vornherein unproblematisch war), während sich die gesamten Reserven auf den in der Zone W5 verbleibenden Flächen befanden, wo sie sich daher heute um die fragliche Differenz von 328,66 m² (2'314,59 m² zusätzliche Ausnützung abzüglich 1'985,93 m² ausgewiesene Reserven) auf 4'971,83 m² (bzw. gemäss Erläuterungsbericht - und aufgrund der Rundungsdifferenzen gleichbedeutend - auf 4'971,67 m²) erhöht haben. Gehörten aber im Zeitpunkt der Umzonung die bestehenden Reserven zu den in der Zone W5 verbleibenden Flächen, während der Erläuterungsbericht eine Aktivierung dieser Reserven im Hinblick auf die primär im neu der Zone Oe5 zugewiesenen Arealteil vorgesehenen Ausbauabsichten in Aussicht stellte, so ging offenbar bereits der Erläuterungsbericht - ohne hierauf ausdrücklich hinzuweisen - von der Möglichkeit einer zukünftigen Aktivierung mittels Ausnützungstransfer aus, wobei dem Planungsgeber zugleich auch die mit der teilweisen Umzonung verbundene Erhöhung der Reserven bewusst sein musste. Indem der Gestaltungsplan einen Baukörper als zulässig erklärt, dessen Realisierung eine entsprechende Ausnützungsübertragung bedingt, setzt er sich somit entgegen dem Dafürhalten der Rekurrierenden gerade nicht in Widerspruch zur mit der Teilrevision HGZZ geschaffenen Grundordnung, sondern realisiert im Gegenteil die mit der Schaffung dieser Grundordnung verbundenen, im Erläuterungsbericht HGZZ näher umschriebenen Intentionen des Planungsgebers.

Auch die weiteren Argumente der Rekurrierenden legen keine andere Betrachtungsweise nahe. Von vornherein unbehelflich ist der Verweis auf eine angebliche Gestaltungsplanpflicht, da für das Areal X keine solche besteht.

Nicht einschlägig ist weiter der seitens der Rekurrierenden angerufene Entscheid VB.2020.00397 vom 22. Oktober 2020. Dieser äussert sich zur Frage, ob eine Ausnutzungsübertragung aufgrund des Einbezugs des einen beteiligten Grundstücks in den Perimeter eines Gestaltungsplans zu einer (ohne ausdrückliche gesetzliche Regelung unzulässigen) interzonalen Ausnutzungsübertragung wird. Daraus lässt sich für die vorliegend interessierende Frage einer übermässigen Abweichung von der Grundnutzungsordnung bei einem insgesamt im Gestaltungsplanperimeter liegenden - und aufgrund der Arealüberbauung interzonale Ausnutzungsübertragungen grundsätzlich zulassenden - Areal nichts ableiten.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen ergibt sich schliesslich, dass auch die Rüge einer Verletzung des Grundsatzes der Planbeständigkeit unbegründet ist, stützen sich die Rekurrierenden hierbei doch auf das unzutreffende Verständnis, wonach der mit der Teilrevision HGZZ für das Campus-Areal geschaffenen Grundordnung eine Beschränkung der zulässigen Ausnutzung auf das Ausnutzungsmass der jeweiligen Teilfläche inhärent sei. Ganz abgesehen davon ist zur genannten Rüge zu bemerken, dass sich zwar im Rahmen der Überprüfung von Gestaltungsplänen zum Teil die Formulierung findet, wonach Gestaltungspläne "unter dem Vorbehalt der Planbeständigkeit" zulässig seien (vgl. etwa VB.2006.00068 vom 15. Juni 2006, E. 3.3), dass aber die unter diesem Titel gestellten Anforderungen relativ tief anzusetzen sind und nicht mit den Voraussetzungen für eine Revision der Grundordnung im Sinne von Art. 21 Abs. 2 RPG gleichgesetzt werden können. Andernfalls wären Gestaltungspläne lediglich in Konstellationen zulässig, in denen an sich bereits die Grundordnung zu revidieren wäre, was weder den mit der Schaffung dieses Rechtsinstituts verbundenen Intentionen noch der gefestigten Praxis entsprechen würde.

Im Sinne eines Zwischenfazits ist somit festzuhalten, dass sich die rekurrenten Rügen betreffend übermässige Abweichung von der Grundordnung, Verletzung des Grundsatzes der Planbeständigkeit, Unzulässigkeit der interzonalen Ausnutzungsübertragung und Übermässigkeit der Ausnutzungsübertragung als unbegründet erweisen.

5.1

Die Rekurrierenden rügen weiter, das mit dem strittigen Gestaltungsplan ermöglichte Hochhaus müsse einen ortsbaulichen Gewinn bringen, doch sei ein solcher nicht ersichtlich. Im Planungsbericht werde unter diesem Titel lediglich geltend gemacht, dass die Chance genutzt werde, den Vorplatz zusammen mit den Erdgeschoss-Nutzungen neu zu gestalten und in ihrer Öffentlichkeit zu stärken, doch bestehe der Vorplatz bereits und sei ein Zusammenhang mit dem Hochhaus nicht ersichtlich (wobei in der Replik ergänzend hervorgehoben wird, eine - bestrittene - Aufwertung des Vorplatzes samt Umgestaltung des Erdgeschosses könne auch ohne Realisierung eines Hochhauses erfolgen). Im Übrigen werde gerade die Qualität des Vorplatzes durch die mit der Aufstockung einhergehende Beschattung und die Kanalisierung der Fallwinde leiden. Lage und Höhe des Hochhauses seien nicht ortsbaulich begründet, sondern zufällig konzeptlos; der Standort sei weder aus raumplanerischen noch aus ortsbaulichen Überlegungen entstanden, sondern stelle lediglich die einfachste, städtebaulich aber keineswegs befriedigende und schon gar keine gute bauliche Verdichtung dar. Es komme hinzu, dass die hohe Qualität der heutigen Arealüberbauung, welche aus gleich hohen und gleich materialisierten und strukturierten Gebäuden bestehe, verloren gehe; der geplante Solitär widerspreche der Gestaltungssprache der Arealüberbauung. Das geplante Hochhaus mache einen gedrungenen, plumpen Eindruck und stehe in einem unvereinbaren Kontrast mit den südwestlichen angrenzenden, schmal gestalteten Hochhäusern, wobei auch der Abstand zwischen dem geplanten Hochhaus und dem Zahnärztlichen Institut zu knapp bemessen sei. Schliesslich führe das geplante Hochhaus zu einer übermässigen Beschattung der Bauten C2 und M1 sowie des Vorplatzes zur B-Strasse, so dass die Qualität der bestehenden Arealüberbauung erheblich verschlechtert werde, was den Anforderungen von § 71 PBG widerspreche. Von einem sorgfältigen Einsetzen des Hochhauses in das bestehende, sensible Stadtgefüge sowie ein In-Beziehung-Treten mit den Bauten des Nahumfeldes könne keine Rede sein.

5.2

Hochhäuser sind Gebäude mit einer Höhe von mehr als 25 m; sie sind nur gestattet, wo die Bau- und Zonenordnung sie zulässt (§ 282 PBG). Gemäss § 284 PBG müssen Hochhäuser verglichen mit einer gewöhnlichen Überbauung ortsbaulich einen Gewinn bringen oder durch die Art und Zweckbe-

stimmung des Gebäudes bedingt sein (Abs. 1). Hochhäuser sind architektonisch besonders sorgfältig zu gestalten (Abs. 2). Grundlagen zur qualitativen Beurteilung von Hochhausprojekten liefern in der Stadt Zürich die vom Hochbaudepartement, Amt für Städtebau, herausgegebenen Richtlinien für die Planung und Beurteilung von Hochhausprojekten vom November 2001. Diese halten unter dem Titel der städtebaulichen Prinzipien unter anderem fest, Hochhäuser gehörten in zentrumsnahe Gebiete und nicht in die Peripherie; Baugebietsränder seien sensibel, so dass an den Übergängen zu Freihalte- und Erholungszonen keine Hochhäuser stehen dürften; ausgenommen seien weiter topographisch empfindliche und bevorzugte Wohngebiete wie Hang-, Ansichts- und Aussichtslogen. Spezifisch die Anforderungen an Hochhäuser im als "sehr empfindlich" qualifizierten Gebiet III betreffend wird unter anderem ausgeführt, Hochhäuser seien mit grosser Sorgfalt in das bestehende, sensible Stadtgefüge einzusetzen, insbesondere in Quartiererhaltungs- und Kernzonen; projektierte Hochhäuser sollten mit den Bauten des Nahumfeldes in präzise Beziehung treten. Weiter sei die Schaffung von Aussenraum mit hohem Öffentlichkeitscharakter von grosser Bedeutung und solle das Hochhaus durch seine Erdgeschossgestaltung und durch seine Umgebung bestehende öffentliche Aussenräume bereichern oder aufwerten. Im Sinne allgemein geltender architektonischer Anforderungen werden schliesslich unter anderem die besondere Bedeutung der Proportionen, die sorgfältige Gliederung und die hohe Qualität von Grundriss und Schnitt erwähnt.

5.3.1

In ihrer Vernehmlassung verweist die kommunale Vorinstanz zunächst auf die Beurteilung durch das Baukollegium. Dieses kam zum Schluss, das Ordnungsprinzip des Areals werde respektiert und konsistent weitergedacht. Das Gebäude C1 werde als klarer Solitär ausgezeichnet, der mit seiner Stellung und Proportion im Kontext des geplanten Neubaus des Unispitals gut korrespondiere. Der ortsbauliche Gewinn werde erreicht, indem die Chance genutzt werde, zusammen mit dem Haupteingang der Neubauten des USZ einen neuen Raum zu gestalten (vgl. Protokoll der 8. Sitzung des Baukollegiums vom 17. Mai 2019; act. 13.32, insb. S. 14). Im Folgenden legt die kommunale Vorinstanz insbesondere dar, mit den zusätzlichen Stockwerken entstehe eine leichte Auszeichnung des Gebäudes C1, was mit seiner Stellung am Vorplatz und an der B-Strasse einhergehe und städtebaulich insbesondere mit der baulichen Entwicklung des USZ gegenüber nachvollziehbar sei.

Darüber hinaus werde das Areal mit der vorgesehenen Aufstockung nach wie vor als Arealüberbauung gelesen, weshalb sich das Bauvorhaben sowohl innerhalb als auch ausserhalb des Areals gut einbinden lasse. Mit der Erweiterung sei eine mass- und qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen möglich. Entsprechend den raumplanerischen und städtischen Zielen erfolge ein Ausbau von öffentlichen Nutzungen. Lage und Höhe des Hochhauses seien sehr wohl ortsbaulich begründet. Dieses liege direkt an der B-Strasse gegenüber dem Universitätsspital und leiste mit dem Vorplatz und der (näher zum Gebäude C1 hin verlegten) Tramhaltestelle einen Beitrag zum öffentlichen Raum. Angesichts der Lage des Zahnärztlichen Instituts und des geplanten Hochhauses des USZ lasse sich das zu einem Hochhaus aufgestockte Gebäude C1 städtebaulich gut einbinden.

5.3.2

Während bezüglich der spezifischen gestalterischen Anforderungen an Hochhäuser eine Überprüfung im Rahmen des Gestaltungsplans nur im Sinne des in E. 4.2.3 Dargelegten, mithin hinsichtlich der Zulassung von Baukörpern mit den im Gestaltungsplan definierten Ausmassen, möglich ist, kann die Frage des ortsbaulichen Gewinns, die sich insbesondere auf die Einpassung ins bauliche Umfeld bezieht, ohne Weiteres zum Gegenstand des gegen den Gestaltungsplan gerichteten Rekursverfahrens gemacht werden, da aufgrund eines rechtskräftigen Gestaltungsplans die grundsätzliche Zulässigkeit des geplanten Hochhauses nicht mehr in Frage gestellt werden könnte.

Entgegen den Rekurrierenden haben die Vorinstanzen einen ortsbaulichen Gewinn jedoch zu Recht bejaht. Zwar trifft es zu, dass der Hinweis im Erläuterungsbericht, wonach der ortsbauliche Gewinn erreicht werde, indem die Chance genutzt werde, den Vorplatz zusammen mit den EG-Nutzungen neu zu gestalten und in ihrer Öffentlichkeit zu stärken (a.a.O., S. 16) nur eines der vorstehend erwähnten Beurteilungskriterien explizit aufgreift. Allerdings werden im gleichen, unter dem Titel "Städtebauliche Ausgestaltung / Umsetzung" stehenden Abschnitt auch die in E. 5.3.1 zitierten Ausführungen des Baukollegiums wiedergegeben, so dass bereits dem Erläuterungsbericht eine umfassendere Betrachtungsweise zugrunde liegt, ganz abgesehen davon, dass es den Vorinstanzen praxismässig ohnehin unbenommen wäre, im Rahmen der Vernehmlassung ergänzende Ausführungen zu machen.

Materiell erweist sich sodann als entscheidend, dass zwar unmittelbarer Anlass der geplanten Aufstockung der im Bildungsbereich bestehende Raumbedarf auf dem Campus X ist (womit im Übrigen im Licht der in E. 4.3.2 referierten richtplanerischen Vorgaben die rekurrentische Bestreitung einschlägiger raumplanerischer Überlegungen von vornherein unbegründet ist), sich aber gleichwohl sowohl Lage als auch Höhe des geplanten Hochhauses in Übereinstimmung mit dem bereits in E. 4.2.4 und E. 4.3.4 Ausgeführten auch städtebaulich als vorteilhaft erweisen. Dies insbesondere im Sinne einerseits der Anbindung des Areals X an die aktuelle und in naher Zukunft geplante bauliche Ausgestaltung der umliegenden Zonen für öffentliche Bauten, andererseits der Gewährleistung des Übergangs zur angrenzenden Zone W4 mittels baulicher Abstufung - unter Inanspruchnahme der gestalterischen Vorteile einer einheitlichen Arealüberbauung (vgl. dazu auch E. 7) - innerhalb des Areals. Ersteres betreffend ist spezifisch hervorzuheben, dass mit der Fassung des Strassenraums der B-Strasse (welchem im Sinne des 2018 von der Baudirektion herausgegebenen Weissbuchs Hochschulgebiet Zürich-Zentrum als sogenannte Gloriakaskade besondere Bedeutung zukommt; vgl. a.a.O. S. 34 f. bzw. act. 6.6) durch einander ebenbürtige Bauten sowohl westlich als auch östlich des zentralen Abschnitts ein öffentlicher Raum gefasst und in städtebaulich überzeugender Weise die Verzahnung der Nutzungen in diesem schon im Kantonalen Richtplan Teil einer einheitlichen Gebietsplanung bildenden Perimeter wahrnehmbar gemacht wird. Schon in dieser Hinsicht ist somit der vorausgesetzte ortsbauliche Gewinn ausgewiesen, wobei es im Übrigen entgegen dem Dafürhalten der Rekurrierenden nicht schadet, wenn sich die Proportionen des geplanten Hochhauses von denen der beiden im Südwesten bereits bestehenden Hochhäuser unterscheiden, zumal mit diesem Umstand allein - gerade auch mit Blick auf die westlich der B-Strasse durch das USZ geplanten Bauten - keine mangelhafte Einpassung in das bauliche Umfeld dargetan und vor allem die grundlegende Konzeption einer Bezugnahme auf die umliegenden hohen Gebäude nicht in Frage gestellt ist (wobei sich im Übrigen eine Behandlung der gänzlich unsubstantiierten Rüge betreffend den angeblich zu knappen Abstand erübrigt). Was sodann spezifisch die Ausgestaltung des Vorplatzes anbelangt, so erweist sich die rekurrentische Kritik als unbegründet, nachdem insbesondere durch die geplante Begrünung die Attraktivität merklich gesteigert wird (vgl. hierzu im Einzelnen Erläuterungsbericht, insb. S. 18, sowie act. 13.9 und 13.12 zum geplanten Freiraumkonzept) und die zusätzliche

Raumqualität durch die geltend gemachte Beschattung nicht nachhaltig beeinträchtigt werden dürfte. Zu Recht ist daher auch dieser - wie dargelegt bei der Planung von Hochhäusern explizit zu berücksichtigende - Aspekt als Teil des ortsbaulichen Gewinns gewürdigt worden. Soweit schliesslich negative Auswirkungen auf die Qualität der bestehenden Arealüberbauung geltend gemacht werden, so ist auf dieses Vorbringen, welches sich mit den Ausführungen im Rahmen der spezifisch diesen Aspekt betreffenden Rüge überschneidet, nachstehend näher einzugehen (vgl. E. 7).

6.1

Gemäss Art. 7 Abs. 3 GPV wird für den Nachweis des dreistündigen Schattenwurfs des Hochhauses ein Vergleichsprojekt festgelegt, das eine maximale Gebäudehöhe von 25 m ab dem gewachsenen Boden und eine Firsthöhe von 7 m einzuhalten hat und entlang der Strassen durch die Verkehrsbaulinien und entlang der Nachbargrundstücke durch den kantonalen Grundabstand begrenzt wird.

In der Rekurschrift wird moniert, für die mit diesem Vergleichsprojekt verbundene Privilegierung der Bauherrschaft bestehe keine Veranlassung.

6.2

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. 1 der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) hält hierzu präzisierend fest, als wesentliche Beeinträchtigung in diesem Sinn gelte bei überbauten Grundstücken die an mittleren Wintertagen länger als drei Stunden dauernde Beschattung der bewohnten oder in Wohnzonen liegenden Nachbargebäude, in der Regel an ihrem Fusspunkt gemessen (lit. a) und bei unüberbauten Grundstücken in Wohnzonen die an den mittleren Wintertagen länger als drei Stunden dauernde Beschattung überbaubarer Flächen des Nachbargrundstückes, sofern dadurch eine den örtlichen Verhältnissen und der Bau- und Zonenordnung entsprechende Überbauung verunmöglicht oder erheblich erschwert werde (lit. b). Dabei liegt jedoch gemäss § 30 Abs. 2 ABV keine wesentliche Beeinträchtigung durch Schattenwurf vor, wenn mit einem in allen Teilen den Vorschriften entsprechenden kubischen Vergleichsprojekt nachgewiesen wird,

dass eine der Bau- und Zonenordnung entsprechende Überbauung keine geringere Beschattung des Nachbargrundstückes nach sich zieht.

Die nicht näher substantiierte Rüge erweist sich als unbegründet. Festzuhalten ist zunächst, dass für ein Vergleichsprojekt auf die baulichen Möglichkeiten gemäss den Arealüberbauungsvorschriften abgestellt werden kann, sofern das auszuführende Projekt die an eine Arealüberbauung gestellten Anforderungen erfüllt (vgl. zu Letzterem E. 7; zum Ganzen BRGE I Nr. 0056/2023 vom 17. März 2023, E. 9.2.1; www.baurekursgericht-zh.ch). Insofern stellen die Festlegungen zur beim Vergleichsprojekt zulässigen Gebäudehöhe entgegen den Rekurrierenden nicht deshalb eine Privilegierung dar, weil nicht von einem Mass von 19 m gemäss Art. 24a BZO ausgegangen wird (vgl. Art. 8 Abs. 5 BZO). Hingegen setzt die genannte Festlegung der Gebäudehöhe den Gebäudehöhenmechanismus der Baulinien ausser Kraft, worin grundsätzlich eine Privilegierung liegt. Gleiches könnte für die Abstandsregelung gelten, soweit diese - soweit keine Baulinien bestehen - lediglich den kantonalen Grundabstand als massgeblich erklärt, obwohl gegenüber ausserhalb der Arealüberbauung gelegenen Grundstücken etwas anderes gelten würde (vgl. Art. 8 Abs. 4 BZO, wobei sich dieser Unterschied beim konkret verwendeten Vergleichsprojekt [vgl. act. 13.11] nicht auswirkt). Allerdings ist es gemäss verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung zulässig, im Rahmen eines Gestaltungsplans die Masse eines Vergleichsprojekts abweichend von der Bau- und Zonenordnung festzulegen, sofern diese Festlegung der übergeordneten Planung und den Grundsätzen und Zielen der Raumplanung entspricht (VB.2004.00193 vom 9. Juni 2004, E. 4.2.1). Dass Letzteres vorliegend nicht der Fall wäre, wird seitens der Rekurrierenden nicht dargetan und ist - unter anderem auch mit Blick auf den mit dem ausgeführten Projekt resultierenden 3-Stunden-Schatten, von dem ausserhalb der Arealüberbauung liegende Wohnzonen gar nicht und die zur Zone W5 gehörende Fläche innerhalb des Areals nur ganz marginal betroffen sind (vgl. act. 13.11) - auch nicht ersichtlich, so dass sich die Rüge als unbegründet erweist.

7.1

In Übereinstimmung mit dem teilweise bereits im Rahmen der vorstehenden Rügen Vorgebrachten führen die Rekurrierenden weiter aus, da die bestehende Überbauung als Arealüberbauung realisiert worden sei, müssten auch

zukünftige bauliche Veränderungen den Bestimmungen der Arealüberbauung entsprechen, wobei u.a. das Erfordernis der besonders guten Gestaltung gelte. Das projektierte überhohe Gebäude C1 verändere den Charakter der Arealüberbauung nachteilig. Die Einheit der bestehenden fünf Bauten, welche neben der einheitlichen Materialisierung und Gestaltung massgeblich durch die gleiche Gebäudehöhe definiert werde (wobei sich die unterschiedliche Höhenlage der Dachkanten einzig durch die Hangneigung ergebe), sei nicht mehr erkennbar. Das Gebäude C1 schere neu als dominanter Solitär aus und die Gebäude C2 und M1 wirkten zwischen den umgebenden Hochbauten regelrecht verloren, während bisher die Höherstellung des Gebäudes C2 die grössere Grundfläche des Gebäudes C1 optisch ausgeglichen habe, so dass sie zusammen ein stimmiges, wohlproportioniertes Ensemble gebildet hätten. Die geplante Setzung eines Hochhauses an den Südwestrand einer Arealbebauung mit entsprechend nachteiliger Beschattungswirkung auf das Gelände und die dahinter befindlichen Gebäude mit ihren talseits bzw. neu zum Hochhaus ausgerichteten Längsfassaden (insb. beim für eine Wohnnutzung bestimmten Gebäude M1) sei planerisch schlicht ein Unding und hätte den erhöhten Anforderungen von § 71 PBG nie standgehalten. Mit einer tieferen Festlegung der maximalen Höhenkote könnte zumindest ein besser abgestufter Übergang zwischen den angrenzenden Bauten in der Wohnzone W5 und den Gebäuden des Universitätsspitals geschaffen werden, was mit der Zonierung Oe5 auch beabsichtigt gewesen sei. In der Replik wird ergänzend hervorgehoben, im Fokus der erhöhten Gestaltungsanforderungen von § 71 PBG stehe entgegen der Rekursgegnerschaft das Verhältnis innerhalb der Arealbebauung und nicht ein nach aussen gerichteter Blick. Im Übrigen bestehe mit der Realisierung des Hochhauses auch kein quaterverträglicher Übergang zu den Wohnzonen mehr und liege auch unter diesem Aspekt keine besonders gute Gestaltung vor.

7.2

Zutreffend ist, dass die bauliche Veränderung der bestehenden Arealüberbauung nicht dazu führen darf, dass die an eine Arealüberbauung zu stellenden erhöhten Anforderungen gemäss § 71 PBG nicht mehr eingehalten sind (vgl. zu diesen Anforderungen bereits E. 4.2.3 a.E., wobei zusätzlich zu den dort genannten Kriterien insbesondere auch Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Freiflächen zu erwähnen sind). Bezüglich des Beurteilungsmassstabs - bzw. der Beschränkung der Beurteilung auf den Aspekt der Zulassung von Baukörpern mit den im Gestaltungsplan definierten

Ausmassen - ist ebenfalls auf das bereits in E. 4.2.3 Ausgeführte zu verweisen.

Allerdings hat sich namentlich auch unter Berücksichtigung des anlässlich des Augenscheins gewonnenen Eindrucks gezeigt, dass die Anforderungen von § 71 PBG entgegen dem Dafürhalten der Rekurrierenden auch bei Realisierung eines Baukörpers mit den Ausmassen des geplanten aufgestockten Gebäudes C1 erfüllt sind, wobei sich zur Beurteilung dieser Frage die in der Rekursschrift beantragte Edition der Baugesuchsakten inkl. Baubewilligung zur Arealüberbauung als entbehrlich erweist. Entscheidend ist zunächst, dass der rekurrentischen Argumentation, wonach namentlich der einheitlichen Gebäudehöhe entscheidende Bedeutung für die Qualität der Arealüberbauung zukomme, nicht gefolgt werden kann. Im Gegenteil ist davon auszugehen, dass bei Realisierung der Aufstockung einerseits - wie vom Baukollegium erkannt (vgl. E. 5.3.1) - ein klarer Solitär mit entsprechend positiven Auswirkungen hinsichtlich der In-Bezug-Setzung zum baulichen Umfeld im Westen, Norden und Süden resultiert, andererseits aber dieser Bau seinerseits in die Arealüberbauung eingebunden bleibt, da die Erkennbarkeit des arealinternen Zusammenhangs namentlich durch die räumlichen (im Sinne der Setzung) und gestalterischen Bezüge und nicht allein durch eine (heute teilweise bestehende) kubische Annäherung gewährleistet wird. Ohne der gestalterischen Beurteilung vorzugreifen, ist in diesem Kontext sodann darauf hinzuweisen, dass die Lösung des gestalterischen Aspekts im Richtprojekt mit dieser Vorgabe im Einklang stehen dürfte und zugleich durch Erhöhung der Transparenz der Fassade eine gewisse Auflockerung des neu geschaffenen Volumens erreicht wird (vgl. act. 13.8 S. 12). Jedenfalls aber ist die kubische Gliederung der zur Arealüberbauung gehörenden Gebäude auch unter Berücksichtigung der durch den Gestaltungsplan als zulässig erklärten Veränderung des Gebäudes C1 nicht nur nicht zu beanstanden, sondern im Sinne des vorstehend Ausgeführten im Gegenteil als besonders gut konzipiert zu qualifizieren, wobei in Erinnerung zu rufen ist, dass entgegen den Rekurrierenden die Funktion des quaterverträglichen Übergangs sich gemäss den Vorstellungen des Planungsgebers - wie in E. 4.3.4 aufgezeigt - primär auf den Übergang zur angrenzenden Zone W4 und nicht auf eine arealinterne Angleichung der Volumen innerhalb der Zonen Oe5 und W5 bezieht. Dass schliesslich mit der Ermöglichung eines Hochhauses im fraglichen Arealteil eine Beschattung anderer arealinterner Gebäude einherginge,

die die gesamte Überbauung nicht mehr als arealüberbauungswürdig erscheinen liesse, ist nicht erkennbar, zumal der 3-Stunden-Schatten (aus dessen Lage sich Rückschlüsse auf die generelle Beschattungssituation ziehen lassen) die (teilweise) für Wohnzwecke genutzten Gebäude M1, P1 und P2 gerade nicht betrifft (vgl. act. 13.11). Abschliessend ist sodann festzuhalten, dass zwar im Rahmen der Voraussetzungen von § 71 PBG den - vorliegend wie dargelegt arealüberbauungswürdigen - arealinternen Verhältnissen durchaus Bedeutung zukommt, der (bereits in E. 4.2.4, 4.3.4 und 5.3.2 erörterte) Bezug zum Ortsbild und zur baulichen und landschaftlichen Umgebung jedoch ebenfalls ausdrücklich Teil der Beurteilung bildet, wobei zudem mit der generellen und im Speziellen den Vorplatz betreffenden Aufwertung der Aussenräume (vgl. ebenfalls bereits E. 5.3.2) auch dieses Kriterium der Beurteilung von Arealüberbauungen erfüllt ist. Zusammengefasst ist somit auch die Rüge einer Beeinträchtigung der bestehenden Arealüberbauung bzw. der Nichteinhaltung des entsprechenden Gestaltungserfordernisses unbegründet.

8.

Die Rekurrierenden bemängeln weiter, mit Bezug auf die Helikopterrouen USZ liege noch kein rechtskräftiger Flugrouten- und Hindernishöhenplan vor, weshalb es an einer verlässlichen Abstimmung des Gestaltungsplans mit den flugrechtlichen Vorgaben fehle.

Dem Erläuterungsbericht lässt sich hierzu entnehmen, sowohl die heutigen als auch die künftigen Helikopterrouen des USZ lägen unter anderem auch über dem Areal X. Es würden noch keine rechtskräftigen Flugrouten- und Hindernishöhenpläne vorliegen. Das vorliegende, im Erläuterungsbericht abgebildete Vorprojekt gebe über dem bestehenden Gebäude C1 als restriktivste Angabe eine maximale Höhe von 490 m.ü.M. an (a.a.O., S. 37).

Nachdem der strittige Gestaltungsplan eine maximale Gesamthöhe von 488 m.ü.M. erlaubt (Art. 7 Abs. 1 GPV), ist nicht ersichtlich, inwiefern er mit der genannten restriktivsten Angabe des Vorprojekts - welches gerade eine Abstimmung der planerischen und baulichen Vorhaben mit den Flugrouten ermöglicht - in Widerspruch stehen soll, womit sich auch eine Auseinandersetzung mit der zwischen den Parteien strittigen Bedeutung des seitens der

privaten Rekursgegnerin eingereichten Hinderniskontrollplans (act. 17.3) erübrigt. Die Rüge erweist sich als unbegründet, ohne dass ersichtlich wäre, weshalb zu ihrer Beurteilung die seitens der Rekurrierenden auch in diesem Kontext beantragte Edition der Baugesuchsakten des Ersatzneubaus auf dem benachbarten Areal des USZ erforderlich sein sollte (vgl. zu Letzterem auch bereits E. 2).

9.1

In der Rekursschrift wird sodann unter Bezugnahme auf die Verzeichnung des Gestaltungsplanperimeters im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) gerügt, die im ISOS-Eintrag hervorgehobene topographische Situation mit breiter Hangterrasse und steilem Hang werde durch das geplante Hochhaus empfindlich gestört, indem etwa die Sichtverbindung vom unteren Teil der B-Strasse als Haupteinschliessung hinauf zum Hang verstellt werde und damit die besondere Topographie, nach welcher sich die bestehende Arealüberbauung richte, nicht mehr ablesbar sein werde, was das Ortsbild erheblich beeinträchtige.

9.2

Während sich das Grundstück Kat.-Nr. 5 gemäss Objektblatt Zürich-Fluntern im Gebiet 1 mit Erhaltungsziel C befindet, liegt das Grundstück Kat.-Nr. 6 im Gebiet 4 mit Erhaltungsziel A. Dabei wird das Gebiet 1, welches auch Gebiete südwestlich, nördlich und nordwestlich des Gestaltungsplanperimeters umfasst und welchem eine besondere architekturhistorische Qualität und eine besondere Bedeutung attestiert werden, wie folgt umschrieben: "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 F- und G-Strasse, vorwiegend 20. Jh., älteste Bauten, 1830er-Jahre".

Ausgehend von dieser Umschreibung des Gebiets führt die im Rahmen der (Sonder-)Nutzungsplanung gebotene Berücksichtigung des ISOS (vgl. nur BGE 135 II 209, insb. E. 2.1) vorliegend zum Ergebnis, dass eine Abweichung vom Erhaltungsziel C (Erhalten des Charakters; vgl. Art. 9 Abs. 4 lit. c der Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder

der Schweiz [VISOS], wonach 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) durch den strittigen Gestaltungsplan nicht in Frage gestellt wird. So betont der Eintrag im Objektblatt wie aufgezeigt gerade den ständigen Wandel sowie die heterogene und grossvolumige Bebauung, wobei mit Blick auf das Baujahr der bestehenden Arealüberbauung (vgl. E. 3) auch keine Veränderung des Gleichgewichts zwischen Alt- und Neubauten zu befürchten steht. Hinweise auf die von den Rekurrierenden hervorgehobene Bedeutung der Sichtverbindung fehlen im genannten Eintrag sodann gänzlich, wobei die Bedeutung der geplanten Aufstockung in dieser Hinsicht - im Sinne des bereits in E. 4.2.4 Ausgeführten - ohnehin zu relativieren ist und in diesem Sinn auch eine relevante Beeinträchtigung der Wahrnehmbarkeit der genannten topographischen Elemente (Hangterrasse, steiler Hang) ausgeschlossen werden kann. Der Vollständigkeit halber ist schliesslich darauf hinzuweisen, dass zwar das (wesentlich kleinere) Grundstück Kat.-Nr. 6 wie erwähnt in einem Gebiet mit Erhaltungsziel A liegt, aufgrund des Umstands, dass der Gestaltungsplan die Überbaumungsmöglichkeiten gemäss BZO in diesem Bereich nicht verändert, eine Beeinträchtigung dieses Gebiets aber von vornherein ausgeschlossen werden kann (vgl. auch Erläuterungsbericht, S. 63 sowie zur Berücksichtigung des ISOS im Rahmen der Teilrevision HGZZ den Erläuterungsbericht HGZZ, S. 34). Zusammengefasst ist somit auch die Rüge einer Beeinträchtigung des Erhaltungsziels gemäss ISOS unbegründet.

10.1

Beanstandet wird weiter eine Beeinträchtigung des Lokalklimas. Dabei wird zunächst zum einen auf die ökologischen Anforderungen gemäss Hochhaus-Richtlinien verwiesen, wonach das Hochhaus in seiner Form und Ausrichtung ökologisch und klimatisch sinnvoll in das Stadtgefüge eingesetzt sein müsse, für die Konstruktion ökologisch und klimatisch überzeugende Konzepte anzuwenden seien (mit dem Ziel der Erhaltung oder Verbesserung der mikroklimatischen Verhältnisse, insbesondere bezüglich Durchlüftung, Wärmeinsel-Effekte und Schadstoffverteilung) und das Gebäude in ein ökologisches Ansprüchen genügendes Aussenraumkonzept eingebunden sein müsse. Zum andern wird ausgeführt, gemäss dem Ergebnisbericht Klima-

analyse Stadt Zürich 2011 befinde sich das Grundstück im sensibelsten Massnahmegebiet 1, welches eine ungünstige Durchlüftungssituation aufweise, weshalb die Empfehlungen zur Umsetzung wirksamer Massnahmen einzuhalten seien, wie Begrenzung von Gebäudehöhen und Bebauungsdichte, Vermeidung von flächenhafter Bebauung und bedeutsamer Strömungshindernisse sowie Sicherstellung durchlässig gestalteter Siedlungsränder. Diesbezügliche Abklärungen - wie auch eine Abstimmung mit den benachbarten Neubauprojekten bzw. Gestaltungsplänen - seien zu Unrecht nicht erfolgt, obschon eine Vermeidung übermässiger Erwärmung nicht erst im Baubewilligungsverfahren bewerkstelligt werden könne. Bestritten werde die Behauptung im Planungsbericht, wonach das Vorhaben keinen Einfluss auf die Kaltluft-Situation habe. Wie das Beispiel beim Primetower bzw. der Hardbrücke beweise, habe eine Ansammlung von Hochhäusern einen erheblichen Einfluss auf die Windströmungen, indem diese grossteils behindert würden. Vorliegend sei zu erwarten, dass die Fallwinde durch die geplanten Hochbauten generell reduziert würden, mit Ausnahme des neu geschaffenen "Nadelöhrs" zwischen den Neubauten des USZ und dem geplanten Hochhaus C1, mit entsprechenden nachteiligen Folgen für die Aufenthaltsqualität beim Vorplatz zum Gebäude C1. Von einer Einbindung in ein Aussenraumkonzept sei zu Unrecht abgesehen worden, und die Bebauungsmöglichkeiten stünden in krassem Widerspruch zu den von Klimaexperten verlangten Massnahmen.

10.2

Die Argumentation der Rekurrierenden geht vorab insofern fehl, als das heutige Recht keine das Lokalklima betreffenden Bauvorschriften enthält, die dem vorliegenden Gestaltungsplan entgegengehalten werden könnten, wobei offengelassen werden kann, wie diese Frage nach künftigem Recht zu beurteilen wäre, falls § 49a Abs. 4 E-PBG dereinst in Kraft treten sollte (vgl. Amtsblatt des Kantons Zürich, Meldungsnummer RS-ZH01-0000000784, Antrag des Regierungsrats an den Kantonsrat vom 14. September 2022 betreffend klimaangepasste Siedlungsentwicklung). Soweit sich die rekurrentische Rüge spezifisch auf die Klimaanalyse Stadt Zürich (KLAZ) bzw. der Sache nach auf die diese ablösende Fachplanung Hitzeminderung der Stadt Zürich aus dem Jahr 2020 (vgl. act. 13.33) bezieht, ist in Übereinstimmung mit dem Vorstehenden weiter festzuhalten, dass es sich dabei lediglich um Empfehlungen handelt, so dass die Rekurrierenden aus der monierten fehlenden Beachtung nichts für sich ableiten könnten. Gleiches gilt schliesslich mit Blick auf die angerufenen ökologischen Vorgaben an Hochhäuser, sind

doch die im kantonalen Recht umschriebenen - vorliegend eingehaltenen - Anforderungen anderer Art (vgl. dazu E. 5 und E. 6), wobei insbesondere das Kriterium des ortsbaulichen Gewinns unabhängig davon erfüllt ist, ob vorliegend auch die spezifischen ökologischen Anforderungen gemäss den - lediglich die Handhabung des Ermessensspielraums aufzeigenden - städtischen Hochhaus-Richtlinien erfüllt sind oder nicht.

Der Vollständigkeit halber ist dennoch materiell Folgendes festzuhalten: Der strittige Gestaltungsplan enthält in Art. 8 GPV die Vorgabe, wonach Bauten und Anlagen sowie Freiräume so zu gestalten seien, dass eine übermässige Erwärmung der Umgebung möglichst vermieden werden könne. Mit dem Baugesuch müsse aufgezeigt werden, welche Auswirkungen die geplanten Neubauten und Veränderungen im Freiraum auf das Lokalklima hätten und mit welchen kompensatorischen Massnahmen zur Hitzeminderung beigetragen werde. Weiter finden sich Vorschriften zur Begrünung (Art. 9 GPV) und zur Versiegelung (Art. 10 GPV). Der Erläuterungsbericht hält insoweit unter dem Titel Lokalklima (vgl. a.a.O., S. 58 f.) unter anderem fest, mit der genannten Vorgabe in Art. 8 GPV werde zu Massnahmen wie Baumpflanzungen, Fassadenbegrünungen, Pergolen, Dachbegrünung, Beschränkung Versiegelung etc. im Sinne der Fachplanung Hitzeminderung verpflichtet. Der Bericht Freiraumkonzept (vgl. act. 13.12) und die Fachplanung Hitzeminderung zeigten eine breite Palette an Möglichkeiten zur Hitzeminderung, wobei auf Stufe Richtprojekt die folgenden Massnahmen vorgesehen seien: Stärkung der Be- und Durchgrünung, Entsiegelung, Verbesserung der Verschattung, Erhöhung der Retentionsvolumen der begrüneten Dachflächen, Fassadenbegrünungen.

Entgegen den Rekurrierenden erweist sich diese Konzeption als angemessen und stufengerecht. Dass eine Beschäftigung mit den Aspekten des Lokalklimas und der Hitzeminderung überhaupt nicht erfolgt wäre, lässt sich offensichtlich nicht behaupten. Zugleich bieten die genannten Instrumente keine rechtliche Handhabe, um die von den Rekurrierenden ins Zentrum ihrer entsprechenden Argumentation gestellte Unzulässigkeit des mit dem Gestaltungsplan als zulässig erklärten Baukörpers zu begründen, umso weniger, als die (ebenfalls im Erläuterungsbericht, S. 59 enthaltene) Einschätzung des Planungsgebers, wonach das Vorhaben sich ganz am Rande des Wirkungsbereichs des Kaltluftsystems befinde und überdies aufgrund feh-

lender Änderung der Gebäudestellung keinen Einfluss auf die Kaltluftsituation habe, überzeugend ist, während die rekurrentische Argumentation - die einerseits das Entstehen, andererseits die Reduktion von Fallwinden beklagt - in diesem Punkt wenig stringent erscheint. Zusammengefasst erweist sich somit auch die das Lokalklima betreffende Rüge als unbegründet.

11.1

Schliesslich monieren die Rekurrierenden eine ungenügende planungsrechtliche Interessenabwägung. Vorliegend sei gar keine Interessenabwägung durchgeführt worden; entsprechend sei auch keine Interessenabwägung dokumentiert. Im Planungsbericht müsse begründet sein, wie die Ziele des Gestaltungsplans erreicht würden. Die vom Planungsziel betroffenen Interessen würden nicht systematisch erfasst und gewichtet und gegeneinander abgewogen. Weder der Stadtrat noch der Gemeinderat noch die Baudirektion hätten das öffentliche Interesse am Gestaltungsplan dargelegt; keine der Behörden habe darüber hinaus die raumplanungsrechtliche Interessenabwägung vorgenommen, worin eine Verletzung von Art. 2 RPG und Art. 3 RPV, eine Verletzung der kantonalrechtlichen Vorschriften über die Gestaltungsplanung und eine formelle Rechtsverweigerung und Missachtung des Anspruchs auf rechtliches Gehör (im Sinne der Begründungspflicht) liege. Es komme hinzu, dass mit dem geplanten Hochhaus weitreichende Veränderungen einhergehen würden, so dass sich der Gestaltungsplan nicht auf bloss einzelne Anordnungen im Sinne von § 83 Abs. 4 PBG beschränken dürfe. Hätten die Planungsbehörden eine korrekte Interessenabwägung durchgeführt, hätten sie den ihnen vorgelegten Gestaltungsplan nicht beschlossen und nicht genehmigt. Die Abwägung aller betroffenen Interessen zeige, dass die rechtlichen Voraussetzungen nicht erfüllt seien. Insbesondere stünden die folgenden überwiegenden Interessen dem angefochtenen Gestaltungsplan, insbesondere der Hochhausaufstockung, entgegen: Interesse am ungeschmälernten Erhalt der An- und Weitsicht des Zürichbergs; Interesse am Erhalt der Qualität der bestehenden Arealüberbauung; Interesse an der Planbeständigkeit der kürzlich ergangenen BZO-Revision und der dabei festgesetzten Ausnutzungsvorgaben und Zonierungen; Interesse an der Ablesbarkeit der im ISOS hervorgehobenen besonderen topographischen Situation; Interesse an optimalen klimatischen Rahmenbedingungen; Interesse an einem möglichst ungehinderten Flugverkehr des benachbarten Helikopterlandeplatzes.

11.2

Im Rahmen der Nutzungsplanung sind die in Betracht fallenden öffentlichen und privaten Interessen zu erfassen und im Hinblick auf die anzustrebende räumliche Entwicklung im Licht der Ziele und Grundsätze der Raumplanung gegeneinander abzuwägen (Art. 1 und 3 RPG; Art. 2 und 3 RPV). Gestützt auf Art. 3 RPV nehmen die Behörden bei der Genehmigung der Nutzungsplanung und entsprechend auch bei einer Sondernutzungsplanung demnach eine umfassende Interessenabwägung vor. Für die Nutzungsplanung präzisiert Art. 47 RPV die Anforderungen an die Entscheidbegründung (BGr 1C_328/2020 vom 22. März 2022, E. 3.3.1, mit weiteren Hinweisen).

Dass eine diesen Vorgaben genügende Interessenabwägung vorliegend unterblieben wäre, ist nicht ersichtlich. Entscheidend ist insoweit, dass sich insbesondere dem Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 RPV eine umfassende Ermittlung und Beurteilung der betroffenen Interessen und damit letztlich auch deren Abwägung bzw. Optimierung entnehmen lässt. Dabei ergibt sich zunächst entgegen den Rekurrierenden eine Darlegung des öffentlichen Interesses am strittigen Gestaltungsplan bereits aus S. 8 f. des Erläuterungsberichts, wo der Raumbedarf des X unter Bezugnahme auf den Fachkräftemangel im Gesundheitswesen dargelegt wird, ganz abgesehen davon, dass (mit Blick auf die Rüge einer Verletzung auch der kantonalrechtlichen Normen zum Gestaltungsplan) festzuhalten ist, dass ein privater Gestaltungsplan - im Gegensatz zum öffentlichen Gestaltungsplan - an sich gerade keine spezielle Rechtfertigung im Sinne eines öffentlichen Interesses voraussetzen würde (vgl. Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 182, mit weiteren Hinweisen). Die bundesrechtlich gebotene Interessenabwägung betreffend ergibt sich sodann mit Blick auf die von den Rekurrierenden konkret angeführten, angeblich unberücksichtigt gebliebenen Interessen was folgt: Das Interesse an der Qualität der bestehenden Arealüberbauung (vgl. dazu auch E. 7) findet insbesondere im Rahmen der Erwähnung der Einschätzung des Baukollegiums, wonach das Ordnungsprinzip des Areals respektiert und konsistent weitergedacht werde (Erläuterungsbericht, S. 16), Berücksichtigung, während auf S. 45 f. eine Auseinandersetzung mit der durch das Hochhaus herbeigeführten Beschattung erfolgt. Dass die Rekurrierenden insbesondere hinsichtlich des erstgenannten Aspekts inhaltlich eine abweichende Meinung vertreten, bedeutet nicht, dass die ihrem Standpunkt widersprechenden Ausführungen im Planungsbericht Ausdruck einer fehlenden Interessenabwägung wären. Hinsichtlich der monierten Verletzung der Planbeständigkeit

geht der Planungsbericht im Detail auf den Umfang der mit dem strittigen Gestaltungsplan ermöglichten Abweichungen ein (vgl. insb. S. 42 f., 52 f., 64), worin im Übrigen ein entscheidender Unterschied zu der in BGr 1C_328/2020 vom 22. März 2022 beanstandeten Vorgehensweise liegt (vgl. a.a.O., E. 3.4.5); auch insoweit vermag der materiell abweichende Standpunkt der Rekurrierenden, die auch den Ausnützungstransfer als Abweichung von der Grundordnung auffassen (vgl. zu dieser Frage E. 4.2), den Vorwurf der fehlenden Interessenabwägung nicht zu stützen, nachdem die Sichtweise der Vorinstanzen bereits im Planungsbericht dargelegt und begründet (und sodann auch im vorliegenden Rekursverfahren entsprechend argumentiert) wurde. Nichts anderes gilt hinsichtlich der weiteren angeführten Interessen betreffend ISOS (vgl. Erläuterungsbericht, S. 23 f., 63; vgl. auch vorstehend E. 9), Lokalklima (vgl. a.a.O., S. 46, 54, 58 f.; vgl. auch vorstehend E. 10) und Flugverkehr (a.a.O., S. 37; vgl. auch vorstehend E. 8). Das einzige der von den Rekurrierenden konkret genannten Interessen, das im Planungsbericht nicht ausdrücklich thematisiert wird, ist dasjenige am "ungeschmälernten Erhalt der An- und Weitsicht des Zürichbergs". Allerdings ist dieser Umstand (dem im Übrigen - wie in E. 4.2.4 dargelegt - ohnehin untergeordnete Bedeutung zukommt) für sich genommen nicht geeignet, die im Übrigen erschöpfende Interessenabwägung als rechtsfehlerhaft erscheinen zu lassen, womit auch die korrespondierenden Rügen der Rechtsverweigerung und der Gehörsverletzung fehlgehen. Zu berücksichtigen ist dabei, dass auch die (in BGr 1C_328/2020 vom 22. März 2022, E. 3.4.1 spezifisch erwähnten) Interessen der Anwohnerschaft - wenngleich nicht ausdrücklich als solche benannt - insofern berücksichtigt worden sind, als mit den Aspekten der Sicherstellung eines quartierverträglichen Übergangs, der durch die Aufstockung bewirkten Beschattung und der Aufwertung des öffentlichen Raums die wesentlichen Auswirkungen des Gestaltungsplans auf die Anwohnerschaft abgedeckt sind. Der Vollständigkeit halber ist schliesslich festzuhalten, dass sich der vorliegende Gestaltungsplan entgegen dem Dafürhalten der Rekurrierenden mit Blick auf die bestehende und weitestgehend erhaltene Arealüberbauung ohne Weiteres im Sinne von § 83 Abs. 4 PBG auf einzelne Anordnungen beschränken darf. Zusammenfassend ergibt sich somit, dass auch die Rüge der ungenügenden planungsrechtlichen Interessenabwägung unbegründet ist.

12.

Zusammengefasst ergibt sich, dass der strittige Gestaltungsplan zu Recht festgesetzt und seitens der Baudirektion als rechtmässig, zweckmässig und angemessen beurteilt und entsprechend genehmigt worden ist, so dass der Rekurs vollumfänglich abzuweisen ist.

13.1

Ausgangsgemäss sind die Verfahrenskosten den zehn rekurrentischen Parteien zu je 1/10 (bzw. im Falle der als Rekurrentin 7 auftretenden Erbengemeinschaft jedem der Mitglieder derselben zu 1/40) aufzuerlegen, unter solidarischer Haftung eines jeden Rekurrierenden für die gesamten Verfahrenskosten (§ 13 VRG).

Nach § 338 Abs. 1 PBG bzw. § 2 der Gebührenverordnung des Verwaltungsgerichts (GebV VGr) legt das Baurekursgericht die Gerichtsgebühr nach seinem Zeitaufwand, nach der Schwierigkeit des Falls und nach dem bestimmbaren Streitwert oder dem tatsächlichen Streitinteresse fest. Liegt wie hier ein Verfahren ohne bestimmbaren Streitwert vor, beträgt die Gerichtsgebühr in der Regel Fr. 500.-- bis Fr. 50'000.-- (§ 338 Abs. 2 PBG; § 3 Abs. 2 GebV VGr). In besonders aufwendigen Verfahren kann die Gerichtsgebühr bis auf das Doppelte erhöht werden (§ 4 Abs. 1 GebV VGr). Bei der Bemessung der Gebührenhöhe steht der Rekursinstanz ein grosser Ermessensspielraum zu (Kaspar Plüss, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 13 Rz. 25 ff.).

Im Lichte des vorliegend gegebenen tatsächlichen Streitinteresses (Bedeutung des mit dem Gestaltungsplan ermöglichten Bauvorhabens im streitgegenständlichen Umfang: vollflächige Aufstockung um vier Geschosse des flächenmässig bedeutendsten Gebäudes des Campus-Areals), des getätigten Verfahrensaufwandes (doppelter Schriftenwechsel, Abteilungsaugenschein) sowie des Umfangs des vorliegenden Urteils ist die Gerichtsgebühr auf Fr. 13'000.-- festzusetzen (BGr 1C_566/2015 vom 18. Februar 2016, E. 2; BGr 1C_244/2013 vom 4. Juli 2013, E. 4; BRGE II Nrn. 0162 und 0163/2012 vom 23. Oktober 2012, E. 16, in BEZ 2014 Nr. 36; Entscheid bestätigt mit VB.2012.00774 vom 22. August 2013, dieser bestätigt mit BGr 1C_810/2013 vom 14. Juli 2014; www.baurekursgericht-zh.ch).

13.2

Gemäss § 17 Abs. 2 lit. a VRG kann im Rekursverfahren und im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht die unterliegende Partei oder Amtsstelle zu einer angemessenen Entschädigung für die Umtriebe der Gegenpartei verpflichtet werden, wenn die rechtsgenügende Darlegung komplizierter Sachverhalte und schwieriger Rechtsfragen besonderen Aufwand erforderte oder den Beizug eines Rechtsbeistandes rechtfertigte. Die Bemessung der Umtriebsentschädigung richtet sich nach § 8 GebV VGr.

Der Beizug eines Rechtsbeistandes ist in aller Regel als Grund für die Zusprechung einer Umtriebsentschädigung einzustufen (VB.2003.00093 vom 16. Oktober 2003, E. 3.1.). Demnach ist vorliegend der Stiftung X zulasten der zehn solidarisch haftbaren rekurrentischen Parteien eine Umtriebsentschädigung zuzusprechen. Angemessen erscheint ein Betrag von Fr. 3'000.- (je Fr. 300.--). Da die Umtriebsentschädigung pauschal festgelegt wird, entfällt die Zusprechung eines Mehrwertsteuerzusatzes von vornherein (BRKE II Nrn. 0247 und 0248/2007 in BEZ 2007 Nr. 56; www.baurekursgericht-zh.ch).

Auch die kommunale Vorinstanz beantragt die Zusprechung einer Umtriebsentschädigung (§ 17 Abs. 2 VRG). Stehen sich im Verfahren private Parteien mit gegensätzlichen Begehren gegenüber, so wird die Gemeinde im Falle des Unterliegens in der Regel nicht entschädigungspflichtig (§ 17 Abs. 3 VRG). Umgekehrt entfällt im Falle des Obsiegens auch ein entsprechender Entschädigungsanspruch. Gründe, von dieser Regel abzuweichen, sind vorliegend nicht gegeben. Demnach ist der kommunalen Vorinstanz keine Umtriebsentschädigung zuzusprechen.