Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan Hardturm-West, Industriequartier

Gemeinderatsbeschluss vom 8. Februar 1995[1]
mit Änderung vom 3. November 1999

Art. 1 Bestandteile

Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachstehenden Gestaltungsplanvorschriften und dem Plan 1:500 zusammen.

Art. 2 Geltungsbereich

Der Perimeter gemäss Plan umfasst das Grundstück Kat.-Nr. 6608 mit einer Fläche von 7 755 m^2.

Art. 3 Geltendes Recht

[1] Im Perimeter gelten die nachstehenden Vorschriften.

[2] Vorgehendes kantonales Recht und Bundesrecht bleibt vorbehalten.

[3] Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, sind die Bestimmungen der kommunalen Bau- und Zonenordnung aufgehoben.

Art. 4 Baubereiche

Für die oberirdischen Bauten werden die Baubereiche A, B1, B2 und B3 ausgeschieden.

Art. 5 Gebäudemantel

[1] Der Gebäudemantel wird bestimmt durch die im Plan eingetragenen Mantellinien und Mantelschnitte mit den zugehörigen maximalen Höhenkoten.

[2] Es dürfen keine Gebäude oder Gebäudeteile über den Gebäudemantel bzw. über die Fassadenfluchten hinausragen, ausser

a) einzelne Vorsprünge, Erker und Balkone, jedoch höchstens um einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge, mit einer maximalen Ausladung von 2 m,

b) im Baubereich A Dachaufbauten um höchstens einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge,

c) Brüstungen mit einer maximalen Höhe von 1 m,[2]

d) Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Aufbauten,

e) abstandsfreie Gebäude und Gebäudeteile gemäss § 269 PBG; vorbehalten bleibt Art. 11 Abs. 2,

f) besondere Gebäude gemäss § 49 Abs. 3 PBG; diese dürfen gesamthaft höchstens 190 m^2 der Perimeterfläche beanspruchen.

[3] Im Baubereich B2 ist die Gebäudebreite auf maximal 15 m beschränkt.

[4] Die geschlossene Bauweise ist gestattet.

Art. 6 Abstände

[1] Die Minimalabstände gemäss PBG sind unter Vorbehalt von Abs. 2 auch dort einzuhalten, wo sie von den Mantellinien unterschritten werden.

[2] Zulässig sind im Rahmen der Mantellinien Gebäudeabstandsunterschreitungen

- zwischen den Gebäuden in den Baubereichen A und B1 bis auf 7 m,
- zwischen den Gebäuden in den Baubereichen A und B2 bis auf 7 m,
- zwischen den Gebäuden in den Baubereichen A und B3 bis auf die Mantellinien.

[3] Beim Gebäude im Baubereich B3 beträgt der minimale Grenzabstand 2,5 m. Vorbehalten bleibt die Zustimmung des Nachbarn in der Form eines grundbuchlich eingetragenen Näherbaurechts.

[4] Vorbehalten bleiben in den Abstandsbereichen einwandfreie wohnhygienische und feuerpolizeiliche Verhältnisse.

Art. 7 Geschosszahl

[1] Im Baubereich A ist die Geschosszahl innerhalb des Gebäudemantels im Rahmen des PBG frei.

[2] In den Baubereichen B1, B2 und B3 ist die Geschosszahl auf fünf Vollgeschosse beschränkt. Die Fläche des fünften Vollge-

schosses darf höchstens drei Viertel der Fläche des darunter liegenden Vollgeschosses betragen[3].

Art. 8 Abgrabungen

[1] Der gewachsene Boden darf nicht wesentlich abgegraben werden.

[2] Die Hauseingänge dürfen im Baubereich A durch Abgrabungen von höchstens 1,5 m freigelegt werden.

Art. 9 Ausnützung

[1] Die Gesamtnutzfläche darf in Voll- und Dachgeschossen 16 700 m^2 und in den Untergeschossen 1 000 m^2 nicht übersteigen.

[2] An die Gesamtnutzfläche werden angerechnet

- alle Vollgeschosse (mit Einschluss der Aussenwände),
- in den Dach- und Untergeschossen die Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume, eingeschlossen die zugehörigen Nebenräume und Erschliessungsflächen. Stossen anrechenbare auf nicht anrechenbare Räume, wird bis zur Wandmitte gemessen; stossen sie auf Aussenwände, werden diese eingerechnet.

Art. 10 Nutzweise

[1] Der Mindestwohnanteil beträgt

- im gesamten Gestaltungsplangebiet 60% der Gesamtnutzfläche,
- im Baubereich A 90% der Gesamtnutzfläche.

[2] Mindestens ein Drittel der Pflichtwohnfläche soll Wohnungen mit dreieinhalb oder mehr Zimmern dienen.

[3] Es sind ein Kindergarten von mindestens 125 m^2 mit einem dazugehörigen Aussenraum von mindestens 300 m^2 Fläche sowie ein privater Gemeinschaftsraum von mindestens 50 m^2 Bodenfläche bereitzustellen.

[4] Die Geschossflächen gemäss Abs. 3 werden beim Wohnanteil angerechnet.

Art. 11 Unüberbaute Flächen

[1] Mindestens 40% des Gestaltungsplangebietes sind als dauernde Spiel-, Ruhe-, Grün- oder Gartenflächen herzurichten.

[2] Mindestens 30% des nicht mit Gebäuden überstellten Gestaltungsplangebietes darf weder unterkellert noch versiegelt werden.

[3] Unterkellerte Flächen sind so zu überdecken, dass die Sickerfähigkeit erhalten bleibt. Ausgenommen davon sind Zufahrten zu den oberirdischen Parkplätzen, Gebäudezugänge und kleine, der Erholung dienende Parkflächen.

Art. 12 Terrainverlauf

Als gewachsener Boden gilt die Kote 400,75 m ü. M.

Art. 13 Empfindlichkeitsstufe

Für den Baubereich A gilt die Empfindlichkeitsstufe II, für die übrigen Baubereiche die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986.

Art. 14 Erschliessung

[1] Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr, für die Fussgänger sowie für die Notzufahrten erfolgt über die im Plan dafür bezeichneten Bereiche.

[2] An der Westseite des Gestaltungsplangebiets ist an der im Plan bezeichneten Stelle eine öffentliche Fussgängerverbindung von mindestens 2,5 m Breite zu schaffen und vor Baubeginn im Grundbuch rechtlich zu sichern.

Art. 15 Parkierung

[1] Die Anzahl der maximal zulässigen Parkplätze beträgt 140. Ergibt die zur Zeit der Baubewilligung geltende Parkplatzverordnung eine Reduktion der Parkplatzzahl, gilt die kleinere Zahl.

[2] Oberirdisch dürfen maximal 10% der zulässigen Parkplätze, höchstens jedoch 12 für Besucherzwecke erstellt werden.

[3] Es sind in angemessener Zahl und in geeigneter Lage Abstellmöglichkeiten für Zweiradfahrzeuge und Kinderwagen bereitzustellen.

Art. 16 Gestaltung

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umge-

bung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine sehr gute Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

Art. 17 Begrünung und ökologischer Ausgleich

[1] Im Gestaltungsplangebiet sind standortgerechte und, wo dies möglich ist, grosskronige Bäume zu pflanzen.

[2] Das im Perimeter anfallende Meteorwasser ist in geeigneter Weise dem Grundwasser zuzuführen.

[3] Als Ausgleich für die weitgehende Bebauung des Areals sind mit dem Baugesuch Massnahmen für einen angemessenen ökologischen Ausgleich aufzuzeigen.

Art. 18 Heizenergie

[1] Der Heizenergiebedarf darf die um 10% reduzierten Werte gemäss den Wärmedämmvorschriften der Baudirektion nicht überschreiten.

[2] Der Energiebedarf für Raumheizung und Warmwasser ist durch Fernwärme zu decken, soweit nicht erneuerbare Energien oder Abwärme zur Verfügung stehen.

Art. 19 Wertstoffsammelstelle

Im Perimeter ist bei Bedarf an geeigneter Stelle eine Wertstoffsammelstelle einzurichten.

Art. 20 Etappierung

Bei einer etappenweisen Ausführung sind die Bauten so zu realisieren, dass der vorgeschriebene Wohnanteil bei jedem Zwischenstand eingehalten wird.

Art. 21 Inkraftsetzung

Der Gestaltungsplan tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung[4] in Kraft.

Art. 22 Bisherige Baubewilligung

Mit der Inkraftsetzung des Gestaltungsplans gilt das mit den Bausektionsbeschlüssen Nr. 795 vom 20. Juni 1988 und Nr. 135 vom 26. Januar 1990 bewilligte Baugesuch als zurückgezogen, und die Bauherrschaft verzichtet auf die

gezogen, und die Bauherrschaft verzichtet auf die Ausführung dieses Vorhabens.

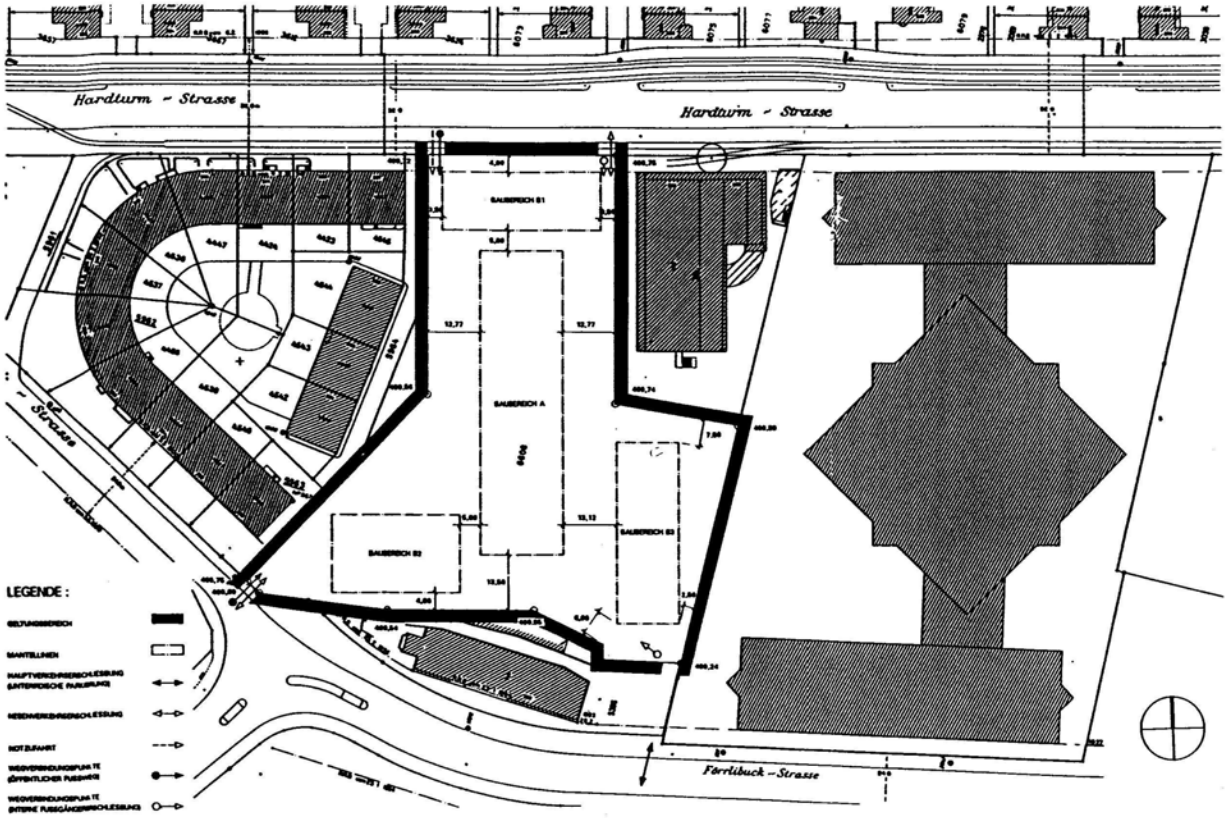
---

[1] AS 42, 31; 43, 402.

[2] Fassung gemäss GRB vom 3. November 1999; Genehmigt von der Baudirektion am 15. Februar 2000; Inkraftsetzung auf den 11. März 2000 (StRB vom 8. März 2000).

[3] Fassung gemäss GRB vom 3. November 1999; Genehmigt von der Baudirektion am 15. Februar 2000; Inkraftsetzung auf den 11. März 2000 (StRB vom 8. März 2000).

[4] RRB vom 12. Juli 1995, veröffentlicht im Städtischen Amtsblatt am 25. August 1995.

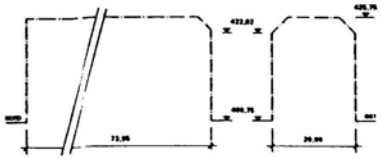


PRIVATER GESTALTUNGSPLAN HARDTURM - WEST

Marti Unternehmungen Oerlikon-Bührle Immobilien AG	Hardturmstrasse 287 8005 Zürich
Gemeinderatsbeschluss Nr. Im Namen des Gemeinderates: Der Präsident Der Sekretär	vom
Regierungsratsbeschluss Nr. Der Staatsschreiber	vom
Grundeigentümerin:	Zürich, den

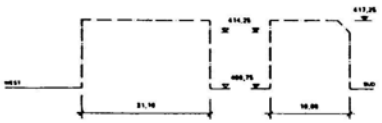
Stücheli Architekten

MANTELSCHNITTE BAUBEREICH A :



MANTELSCHNITTE BAUBEREICH B1 :

MANTELSCHNITTE BAUBEREICH B2 :



MANTELSCHNITTE BAUBEREICH B3 :

MASSGEBEND FÜR DIE RECHTSVERBINDLICHKEIT IST DER PLAN IM MASSSTAB 1:500