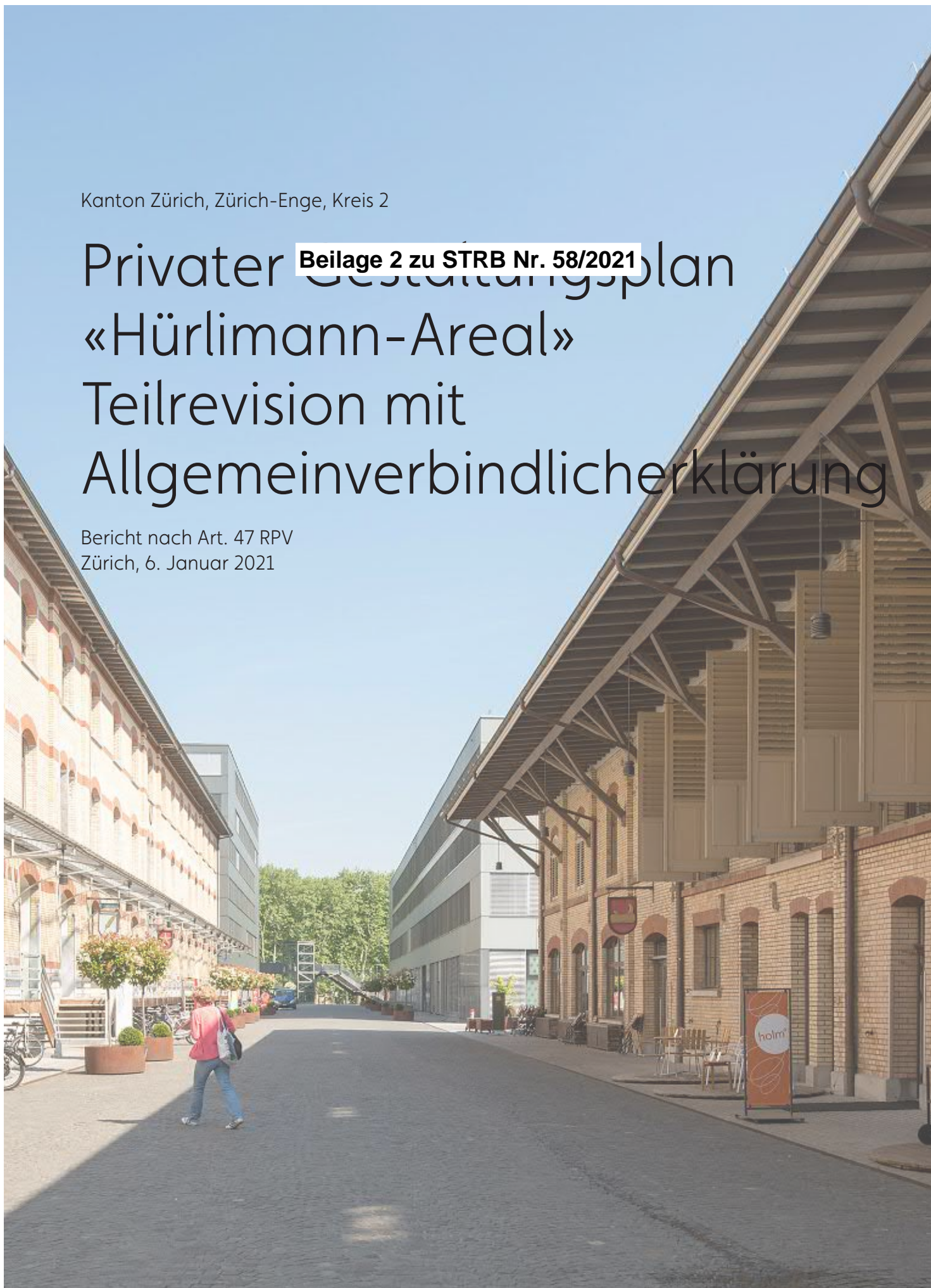


Kanton Zürich, Zürich-Enge, Kreis 2

Privater **Beilage 2 zu STRB Nr. 58/2021** Gestaltungsplan  
«Hürlimann-Areal»  
Teilrevision mit  
Allgemeinverbindlicherklärung

Bericht nach Art. 47 RPV  
Zürich, 6. Januar 2021



## **Impressum**

Auftraggeberin  
PSP Properties AG  
Seestrasse 353, 8038 Zürich

Auftragnehmerin  
**Planwerkstadt AG**  
**Raumplanung · Prozesse · Städtebau**  
Binzstrasse 39, CH-8045 Zürich  
[www.planwerkstadt.ch](http://www.planwerkstadt.ch)  
+41 (0)44 456 20 10

Fotos  
Juliet Haller

Abbildungen Seite 6  
Baugeschichtliches Archiv der Stadt Zürich, Online-Sammlung ([www.baz.e-pics.ethz.ch](http://www.baz.e-pics.ethz.ch))

Dokument  
10158\_08\_210106\_Bericht47.indd

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>4</b>
1.1	Anlass	4
1.2	Zielsetzung	5
<b>2</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>8</b>
2.1	Planungsgeschichte	8
2.2	Planungsprozess	9
2.3	Grundlagen Hürlimann-Areal	12
<b>3</b>	<b>Rahmenbedingungen</b>	<b>13</b>
3.1	Rechtskräftiger Gestaltungsplan	13
3.2	Planungsrechtliche Grundlagen	13
3.3	Eigentumsverhältnisse	16
<b>4</b>	<b>Teilrevision</b>	<b>18</b>
4.1	Umfang der Teilrevision	18
4.2	Nachweise zur Teilrevision	18
4.3	Ausgleich planungsbedingter Vorteile	21
4.4	Interessenabwägung	22
<b>5</b>	<b>Planungsablauf</b>	<b>23</b>
5.1	Öffentliche Auflage	23
5.2	Kantonale Vorprüfung	23
5.3	Weiteres Verfahren	24

# 1 Einleitung

## 1.1 Anlass

Das Hürlimann-Areal wurde in den vergangenen Jahren schrittweise transformiert und entwickelt. Heute sind alle Baufelder gemäss rechtskräftigem Gestaltungsplan aus dem Jahre 2000 bebaut. Dabei verblieb jedoch eine Nutzflächenreserve von rund 4'200 m<sup>2</sup>, was 5% der möglichen Ausnützung gemäss Gestaltungsplan entspricht und im Rahmen der definierten Baufelder und Gebäudehöhen nicht mehr realisiert werden kann. Hintergrund für diese Nutzflächenreserve bildet u.a. der Umstand, dass das Baufeld A9 in der Praxis – namentlich aus arbeitshygienischen Gründen – bei weitem nicht so dicht überbaut werden konnte, wie es der Gestaltungsplan erlauben würde und wie es das diesem zu Grunde liegende Entwicklungsleitbild vorgesehen hatte. Mittels einer Machbarkeitsstudie wurden deshalb Möglichkeiten ausgelotet, wie die Nutzflächenreserve mobilisiert werden könnte. Die Studie zeigte sowohl Aufstockungen der bestehenden Gebäude wie auch Varianten für einen Neubau mit zusätzlicher Ausnützung auf.

Aufgrund der einschränkenden Rahmenbedingungen entschied sich die PSP Properties AG, Eigentümerin eines Grossteils der Fläche im Gestaltungsplanperimeter, schliesslich dafür, die vorhandene Reserve mittels Aufstockung zweier Gebäude im Teilgebiet A umzusetzen. Damit wird die bereits heute charakteristische Abtrepfung der Bauten akzentuiert und die Stadtsilhouette entsprechend gestärkt. Die Nutzflächenreserve besteht gemäss rechtskräftigem Gestaltungsplan im Teilgebiet A und soll nun auch dort realisiert werden.

Die PSP Properties AG sieht sich mit erweiterten Nutzungsbedürfnissen ihrer Ankermieterin konfrontiert. Mithilfe der Aufstockungen möchte die Eigentümerin diesen Expansionswünschen ihrer Mieterin nachkommen, zumal es sich bei dieser auch um ein zentrales Unternehmen für den Wirtschaftsstandort Zürich handelt.

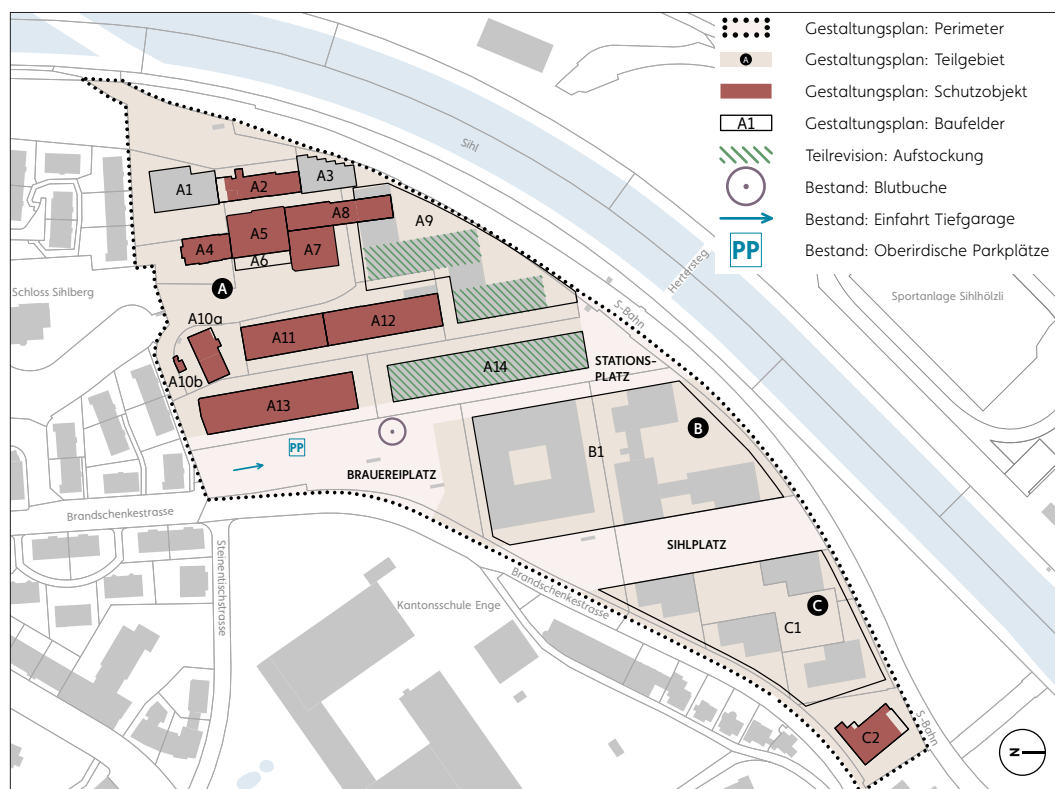


Abb. 1  
Übersicht  
Teilrevision



Abb. 2  
Luftbild  
Hürliemann-Areal



Abb. 3  
Hürliemann-Areal  
(Google Earth)

## 1.2 Zielsetzung

Die vorhandene Nutzflächenreserve kann im Rahmen des rechtskräftigen Gestaltungsplans nicht realisiert werden. Um die aus raumplanerischer Sicht angezeigte Nachverdichtung mit den beiden Gebäudeaufstockungen umsetzen zu können, müssen die Höhenkoten der betroffenen Baufelder A9 und A14 mittels einer Teilrevision des Gestaltungsplans angepasst werden. Weiter werden die Lärm- und Energiebestimmungen für die Aufstockungen den aktuellen Anforderungen angepasst.

Die planungsrechtliche Umsetzung findet unter Wahrung der Rechtssicherheit für die bestehenden Bauten und Anlagen statt. Es sind keine weiteren Massnahmen ausser den Aufstockungen vorgesehen. Die bestehenden Bauten und Anlagen inklusive Schutzobjekte sind somit von der Teilrevision nicht tangiert.



Abb. 4  
Brauerei  
Hürliemann,  
um 1900



Abb. 5  
Brauerei  
Hürliemann,  
um 1961

Abb. 6  
Hürliemann-Areal,  
um 2012





Abb. 7  
Gasse zwischen  
A12, A9 und A14,  
Richtung Norden



Abb. 8  
Gasse zwischen  
A14, A9 und A12,  
Richtung Süden



Abb. 9  
Brauereiplatz, im  
Hintergrund A13,  
A9 und A14



Abb. 10  
Durchgang  
zwischen  
A9 und A12

# 2 Ausgangslage

## 2.1 Planungsgeschichte

Seit dem 19. Jahrhundert wurde auf dem Areal direkt an der Sihl Bier gebraut. Schliesslich stellte 1997 die Brauerei ihren Betrieb ein. Mittels kooperativen Planungsverfahrens suchten die Grundeigentümerschaft und die Stadt Zürich nach zukünftigen Nutzungen und einem städtebaulichen Konzept. Die gemeinsamen Absichten wurden 1996 in einem Entwicklungsleitbild festgehalten (siehe Abb. 11), welches die Basis für die weiteren Schritte bildete. Das städtebauliche Konzept umfasste zwei Bereiche: das Stadterneuerungsgebiet auf dem Hügel im Norden (Teilgebiet A) und das Stadterweiterungsgebiet im nordöstlichen Teil (Teilgebiete B und C).

1999 schlossen die Stadt und die Grundeigentümerschaft einen verwaltungsrechtlichen Schutzvertrag betreffend Denkmalschutz ab (mit einer Vertragsänderung von 2004) und im Jahr 2000 wurde der private Gestaltungsplan «Hürlimann-Areal» von der Baudirektion genehmigt. Die beiden Instrumente bildeten die planungsrechtliche Grundlage für die Umnutzung und Erneuerung des ehemaligen Brauereiareals, welche bis 2009 abgeschlossen wurde.

Die übergeordnete städtebauliche Figur des Entwicklungsleitbilds wurde umgesetzt. Jedoch kam es, wie einleitend ausgeführt, zu gewissen Abweichungen: Um die Dienstleistungsgebäude im Teilgebiet A für Büros nutzen zu können, mussten Zeilen mit einer geringeren Gebäudetiefe realisiert werden. Aus Rücksicht auf die historische Substanz und Erscheinung des Wahrzeichens des Areals ist sodann auf die Aufstockung des Sudhauses verzichtet worden. Stattdessen wurde darauf ein Dachbad erstellt. Die Wohnbauten im Teilgebiet C wurden schliesslich im Interesse einer gleichmässigeren Körnung im nördlichen Areal als Punkt- und nicht als Zeilenbauten erstellt.

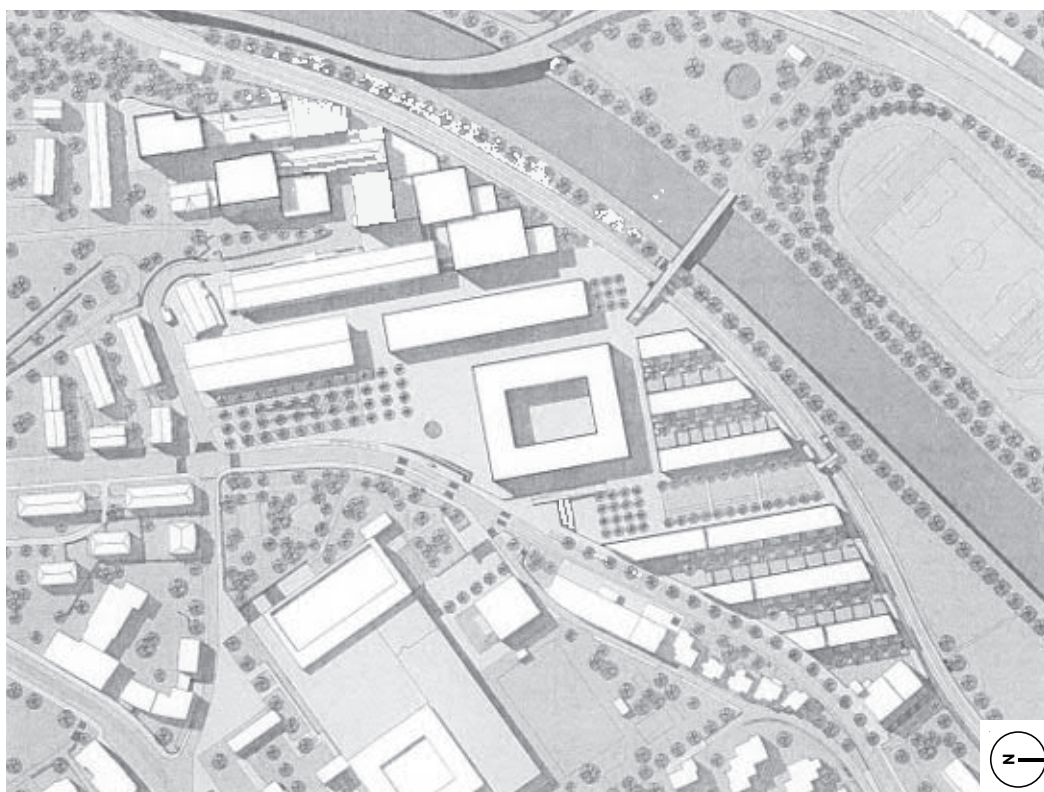


Abb. 11  
Städtebauliches  
Konzept, Entwick-  
lungsleitbild







## 2.2 Planungsprozess

2017 wurden im Rahmen einer Machbarkeitsstudie die Möglichkeiten einer Nachverdichtung mittels Varianten ausgelotet und die Freiraumsituation analysiert. Mit der Studie wurde aufgezeigt, dass sich zwei Gebäude im Teilgebiet A und ein Gebäude im Teilgebiet B für eine Aufstockung eignen würden. Weiter wurden verschiedene Varianten für einen Neubau auf dem Brauereiplatz sowie die Neuorganisation der Freiräume geprüft. In den beiden Gremien der Stadt Zürich, dem Baukollegium und der Denkmalpflegekommission, waren die Aufstockungen als folgerichtige Weiterentwicklungen des Areals unbestritten. Ein Neubau im Bereich des bestehenden Brauereiplatzes wurde demgegenüber kontrovers diskutiert, schliesslich aber in der Form eines flachen Langvolumens für möglich befunden.

Im Vorfeld zur Teilrevision des Gestaltungsplans wurden vertiefte Abklärungen vorgenommen. Es stellte sich schliesslich heraus, dass der Spielraum für einen Neubau auf dem Brauereiplatz durch die Verkehrsbaulinie der Brandschenkestrasse und die bestehende Blutbuche sehr stark eingeschränkt wird. Als Folge dessen entschied sich die Eigentümerschaft, bis auf Weiteres auf einen Neubau zu verzichten und stattdessen die Variante Aufstockung A voranzutreiben. Mit der vorliegenden Teilrevision des Gestaltungsplans wird nun die planungsrechtliche Grundlage für die Aufstockung zweier bestehender Gebäude im Teilgebiet A geschaffen.

Abb. 12  
Luftbild  
Aufstockung A  
(rote Schraffur)

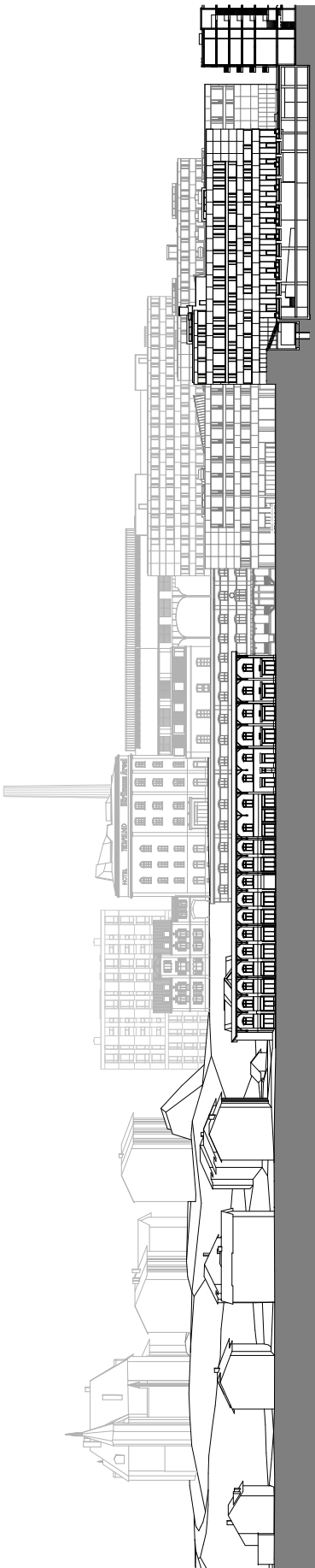


Abb. 13  
Ansicht Bestand  
(Boltshauer Architekten AG)

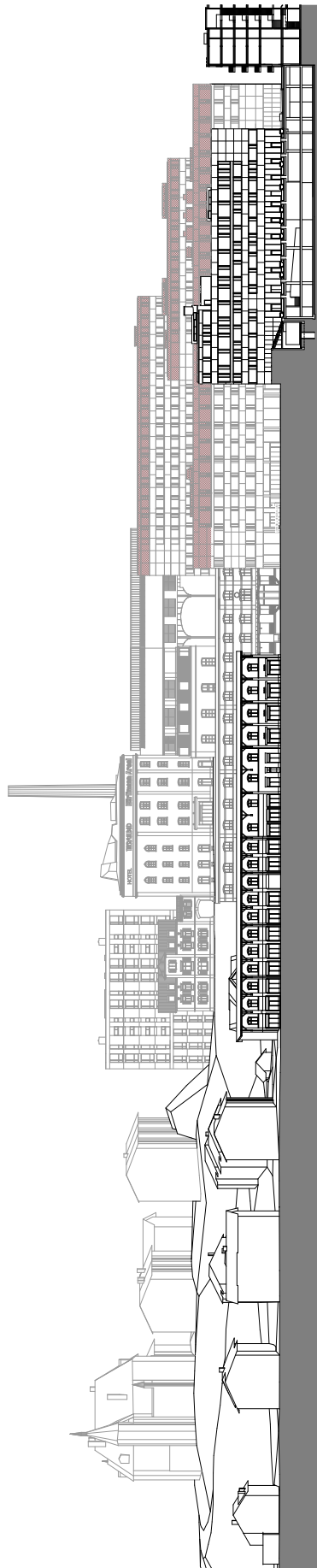


Abb. 14  
Ansicht Aufstockung A  
(Boltshauer Architekten AG)

- Aufstockung
- 452.00 m ü. M. Maximale Gebäudehöhe Teilrevision
- 448.00 m ü. M. Maximale Gebäudehöhe rechtskräftig
- GH: 25.0 m Geplante Gebäudehöhe
- GH: 21.6 m Bestehende Gebäudehöhe
- 25 m Hochhauslinie

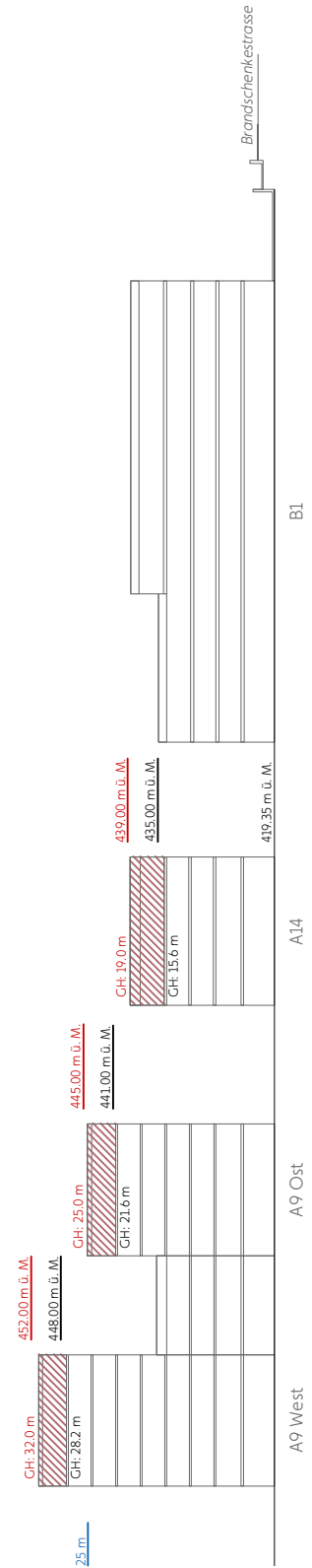


Abb. 15  
Schnitt Aufstockung A

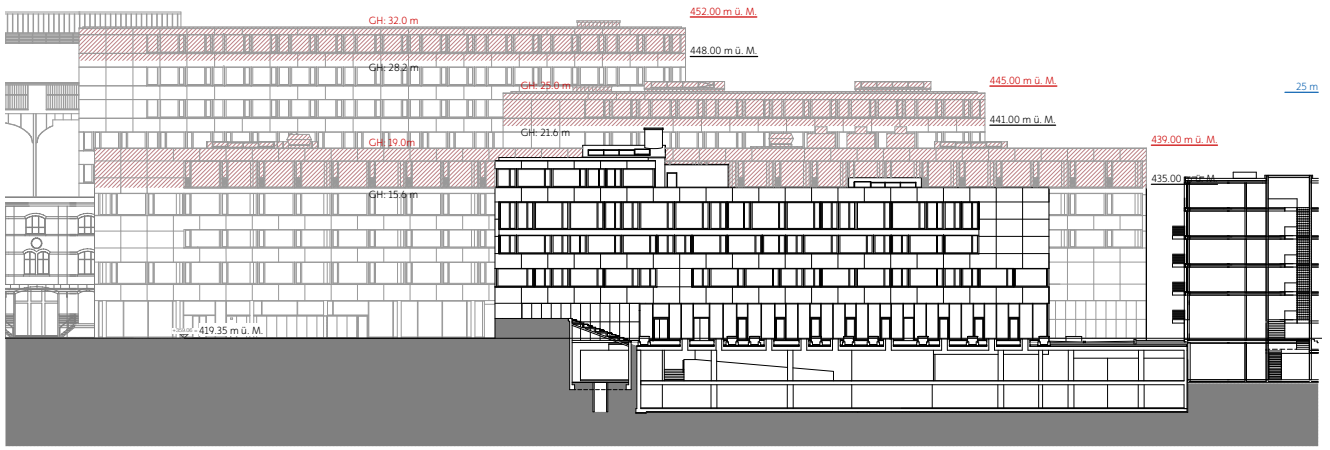


Abb. 16  
Schnittlinie Auf-  
stockung A,  
siehe Abb. 15

Abb. 17  
Ansicht  
Aufstockung A,  
Ausschnitt

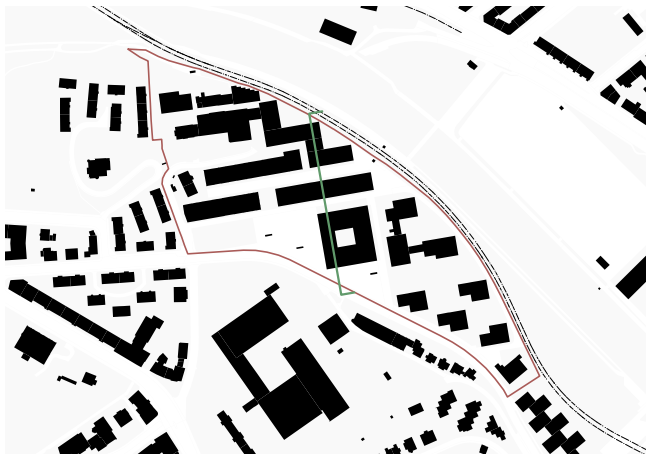
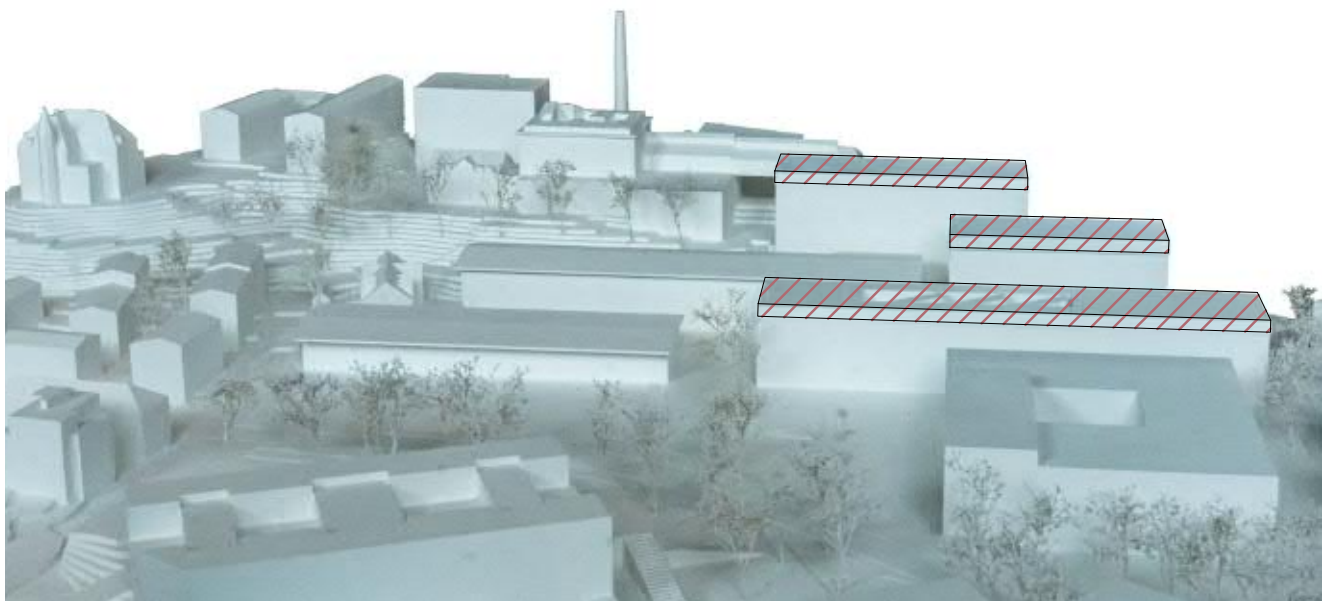


Abb. 18  
Modellfoto  
Aufstockung A



## 2.3 Grundlagen Hürlimann-Areal

### Planerische Grundlagen

- Entwicklungsleitbild Hürlimann-Areal Zürich, Althammer Hochuli Architekten, Metron Verkehrsplanung, 16.06.1996
- Privater Gestaltungsplan «Hürlimann Areal», Plan, Vorschriften, Erläuterungsbericht, 06.03.2000
- Machbarkeitsstudie Hürlimann-Areal Zürich, Schlussdokumentation, Boltshauser Architekten AG, Müller Illien Landschaftsarchitekten GmbH, Planwerkstadt AG, 05.04.2017

### Denkmalpflegerische Grundlagen

- Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS), Zürich Enge
- Verwaltungsrechtlicher Vertrag zwischen der REG Real Estate AG und der Stadt Zürich betreffend Denkmalschutz, Brandschenkestrasse 146 und 150 in Zürich 2-Enge, Vertragsänderung, Schutzvertrag, 07.04.2004

### Weitere Grundlagen

- Baukollegium 17.06.2016, Protokoll vom 20.07.2016, 1. Sitzung zum Hürlimann-Areal
- Baukollegium 17.01.2017, Protokoll vom 10.02.2017, 2. Sitzung zum Hürlimann-Areal
- Denkmalpflegekommission 03.09.2018, Protokoll vom 19.09.2018
- Weiterentwicklung Hürlimann-Areal, Chronologie, 16.09.2019

# 3 Rahmenbedingungen

## 3.1 Rechtskräftiger Gestaltungsplan

Basierend auf dem Entwicklungsleitbild Hürlimann-Areal Zürich (Althammer Hochuli Architekten, Metron Verkehrsplanung, 1996) wurde der private Gestaltungsplan «Hürlimann-Areal» erarbeitet und am 6. März 2000 von der Baudirektion genehmigt. Mit dem Gestaltungsplan wird das Areal in drei Teilgebiete mit Baufeldern sowie drei Plätzen eingeteilt. Die Baufelder sind entsprechend den Vorschriften bebaut, eine Nutzflächenreserve von rund 4'200 m<sup>2</sup> ist jedoch noch vorhanden.

## 3.2 Planungsrechtliche Grundlagen

### Kantonale Richtplanung

Im kantonalen Richtplan des Kantons Zürich (Stand 28.10.2019) ist das Hürlimann-Areal dem Siedlungsgebiet zugeordnet. Für die Sihlhochstrasse ist ein Abbruch vorgesehen. Die Verlegung in den sogenannten Stadttunnel Zürich wird für das Hürlimann-Areal eine Verbesserung der Lärmsituation bringen.

### Regionale Richtplanung

Im regionalen Richtplan der Stadt Zürich zu Siedlung und Landschaft (Antrag des Stadtrats, 28.05.2020) ist entlang der Sihl ein Vernetzungskorridor eingetragen. Mit der Zuordnung zur Freihaltezone im Zonenplan wird dies grundeigentümergebunden gesichert. Mit den geplanten Aufstockungen wird der Vernetzungskorridor nicht tangiert.

Durch das Areal zieht sich eine bestehende Mischwasserleitung inkl. Regenbecken, wie dem regionalen Richtplan, Ver-/Entsorgung (Stand 21.06.2017) zu entnehmen ist.

### Kommunale Richtplanung

Im kommunalen Richtplan der Stadt Zürich zu Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen (STRB 24.10.2019) sind die drei Plätze im Areal als bestehende Freiräume mit besonderer Erholungsfunktion festgehalten. Aktuell sind keine baulichen Massnahmen im Aussenraum vorgesehen.

### Kommunaler Verkehrsrichtplan

Im kommunalen Verkehrsplan der Stadt Zürich zum Fussverkehr (Stand 30.10.2019) sind eine bestehende Fussverbindung mit erhöhter Aufenthaltsqualität sowie eine geplante Fussverbindung eingetragen. Aktuell sind keine baulichen Massnahmen im Aussenraum vorgesehen.

### Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich

Das Areal befindet sich hauptsächlich in der Wohnzone W4 mit einer Ausnützungsziffer von 120% und einem Wohnanteil von 25%. Die südwestliche Ecke ist der Freihaltezone zugeordnet und umfasst zusätzlich Waldfläche. Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Gestaltungsplans ist als Informationsinhalt im Zonenplan eingetragen. Der Mindestwohnanteil von 25% ist ebenso in den Vorschriften zum rechtskräftigen Gestaltungsplan vorgeschrieben. Die Ausnützung des Areals liegt heute bei rund 135%, was gemäss gültiger BZO tiefer als die mögliche Ausnützung im Rahmen einer Arealüberbauung ist (max. 166%).

### **Baulinie an der Brandschenkestrasse**

Mit Art. 3 Abs. 3 des rechtskräftigen Gestaltungsplans wird die Wirkung der Baulinien an der Brandschenkestrasse suspendiert. Die bestehenden Baufelder B1 und C1 ragen rund einen halben bis zwei Meter in den Baulinienbereich hinein. Die Aufstockungen sind von den Baulinien nicht tangiert.

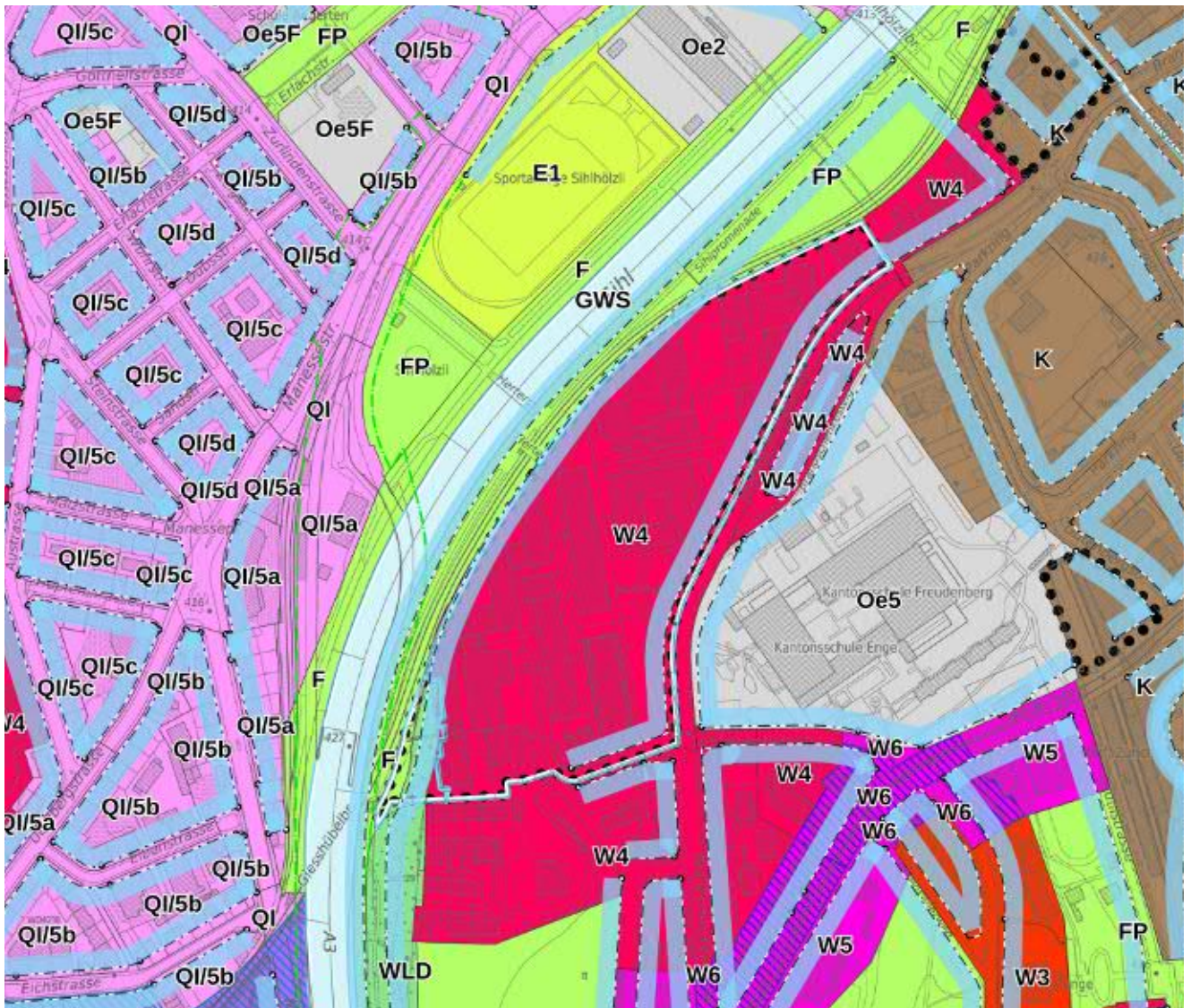
### **Fachplanung Hitzeminderung**

Mitte Mai 2020 veröffentlichte die Stadt Zürich die Fachplanung Hitzeminderung (Stand 20.01.2020). Das von der Aufstockung betroffene Teilgebiet des Hürlimann-Areals ist gemäss Teilplan Hitzeminderung dem Massnahmengebiet 1 zugeordnet. Dementsprechend wären Verbesserungen der bioklimatischen Situation am Tag und in der Nacht notwendig. Die Stadtstruktur wird als heterogenes Gebiet, 2.1 Büro/Verwaltung definiert. Die Wirkungsanalyse im Rahmen der Fachplanung Hitzeminderung hat für das Modellierungsgebiet zu dieser Stadtstruktur ergeben, dass insbesondere folgende drei Handlungsansätze einen besonders hohen Wirkungsgrad aufweisen: HA 01 «Baukörper für günstiges Mikroklima optimieren», HA 04 «Aufenthalts-, Bewegungs- und Verkehrsräume beschatten» und HA 10 «Fassaden klimaökologisch begrünen».

Der Brauereiplatz wird im Teilplan Entlastungssystem der Freiraumkategorie 08 «Platzräume» zugeordnet. Die Verbindung über den Stationsplatz zur Sihl soll als Fussverbindung mit erhöhter Aufenthaltsqualität klimarelevant entwickelt werden. Der Weg entlang der Sihl gilt als Fussverbindung mit erhöhter Aufenthaltsqualität, welche klimarelevant ist und weiterentwickelt werden soll.

Im Teilplan Kaltluftsystem wird festgehalten, dass der westliche Bereich des Hürlimann-Areals Teil einer sekundären Leitbahn für das Windsystem Talabwind ist. Der östliche Bereich gilt als Einwirkungsbereich. Entlang der Sihl besteht ein bodennahes Kaltluftströmungsfeld.

Wie bereits ausgeführt, sind aktuell keine baulichen Massnahmen im Aussenraum vorgesehen. Auf dem Brauereiplatz besteht bereits eine grosse Anzahl Bäume. Zudem wird der Erhalt der bestehenden Blutbuche dank dem Verzicht auf einen Neubau gesichert (siehe Kap. 2.2). Ebenfalls zu einem angenehmen Mikroklima trägt der Wasserstein bei. Mit den geplanten Aufstockungen kann die Nutzungsreserve genutzt werden, ohne zusätzlichen Boden zu verbauen. Gemäss Art. 17 der bestehenden Gestaltungsplanvorschriften sind nicht begehbare Flachdächer zu begrünen. Dies gilt entsprechend für die geplanten Aufbauten, womit dem Handlungsansatz HA 09 «Dächer klimaökologisch begrünen» aus der Fachplanung Hitzeminderung Rechnung getragen wird.



- Komzone (K)
  - Quartierentwicklungszonen (Q)
  - Dreigeschossige Wohnzone (W3)
  - Viergeschossige Wohnzone (W4)
  - Fünfgeschossige Wohnzone (W5)
  - Zonen für öffentliche Bauten (Oe2 bis Oe7)
  - Erholungszone (E1, E2, E3)
  - Freizeitzone (F)
  - Wald
  - Gewässer
- Kantonale / Kommunale Gestaltungspläne

- Gewässerunterbaukennlinien
- Linie (im Kraft)
- Baulinien (kommunal)**
- Baulinie (in Kraft)

Abb. 19  
Auszug  
ÖREB-Kataster  
(maps.zh.ch)

### 3.3 Eigentumsverhältnisse

Nach Inkraftsetzung des rechtskräftigen Gestaltungsplans wurden Grundstücke abparzeliert sowie die Brandschenkestrasse umgestaltet. Aus diesen Gründen stimmen der Geltungsbereich, die Teilgebiete und die Baufelder nicht mit der heutigen Parzellenstruktur überein. Als Folge dessen befinden sich einzelne Teile von Parzellen innerhalb des Perimeters, welche grundsätzlich nicht vom Gestaltungsplan betroffen sind. In Absprache mit dem Amt für Städtebau wird diesbezüglich auf eine Anpassung verzichtet, zumal es sich nicht um eine Gesamtrevision des Gestaltungsplan handelt und die Abgrenzungen keine Änderung erfahren. Die Inhalte im Situationsplan behalten ihre Gültigkeit unabhängig von den Parzellengrenzen.

Rund 70% der Fläche innerhalb des Geltungsbereichs des Gestaltungsplans stehen im Eigentum der PSP Properties AG; dies gilt namentlich für die betroffenen Baufelder A9 und A14. Die weiteren Parzellen befinden sich im Mit- oder Stockwerkeigentum. Siehe dazu die tabellarische Zusammenstellung und den Plan Abb. 20.

Eigentum	Fläche <sup>1)</sup>	Anteil
PSP Properties AG	45'697 m <sup>2</sup>	71.2%
Weitere GrundeigentümerInnen	18'507 m <sup>2</sup>	28.8%
<b>Total</b>	<b>64'204 m<sup>2</sup></b>	<b>100.0%</b>

<sup>1)</sup> Grundstücksfläche innerhalb des Gestaltungsplanperimeters

#### Dienstbarkeiten

Es bestehen ein öffentliches Fusswegrecht sowie ein öffentliches Fuss- und Fahrradwegrecht über das Hürlimann-Areal. Weitere Dienstbarkeiten innerhalb des Areals sind insbesondere gegenseitige Fuss- und Fahrwegrechte sowie Durchfahrts- und Zufahrtsrechte.

#### Einbezug Grundeigentümerschaft im Perimeter

Gestützt auf § 85 Abs. 2 PBG können Gestaltungspläne als allgemeinverbindlich erklärt werden, wenn ihnen die Grundeigentümerschaft zustimmt, der mindestens zwei Drittel der einbezogenen Flächen gehören, und wenn keine schutzwürdigen Interessen der weiteren Grundeigentümerschaft verletzt werden. Die Bestimmung von § 85 Abs. 2 PBG kann auch für Änderungen eines Gestaltungsplans angerufen werden.

Die PSP Properties AG plant die Revision des Gestaltungsplans unter Anrufung von § 85 Abs. 2 PBG; dieses Vorgehen ist mit dem Amt für Städtebau sowie der Rechtsabteilung des Hochbaudepartements abgesprochen worden.



Kat. Nr.	Eigentum	Fläche <sup>1)</sup>	Anteil	Kat. Nr.	Eigentum	Fläche <sup>1)</sup>	Anteil
EN2961	Miteigentum	2'173 m <sup>2</sup>	3.4%	EN2989	PSP	575 m <sup>2</sup>	0.9%
EN2962	Stockwerk.	835 m <sup>2</sup>	1.3%	EN2990	PSP	2'233 m <sup>2</sup>	3.5%
EN2965	Miteigentum	3'359 m <sup>2</sup>	5.2%	EN2991	Stockwerk.	2'074 m <sup>2</sup>	3.2%
EN2980	Stockwerk.	1'938 m <sup>2</sup>	3.0%	EN2992	PSP	818 m <sup>2</sup>	1.3%
EN2981	Stockwerk.	1'806 m <sup>2</sup>	2.8%	EN2993	PSP	5'194 m <sup>2</sup>	8.1%
EN2982	Stockwerk.	1'148 m <sup>2</sup>	1.8%	EN2994	Stockwerk.	1'151 m <sup>2</sup>	1.8%
EN2983	Stockwerk.	1'056 m <sup>2</sup>	1.6%	EN2995	PSP	3'693 m <sup>2</sup>	5.8%
EN2984	PSP	5'945 m <sup>2</sup>	9.3%	EN2996	Stockwerk.	1'137 m <sup>2</sup>	1.8%
EN2985	PSP	7'093 m <sup>2</sup>	11.0%	EN2997	PSP	3'605 m <sup>2</sup>	5.6%
EN2987	PSP	5'139 m <sup>2</sup>	8.0%	EN2998	PSP	5'677 m <sup>2</sup>	8.8%
EN2988	PSP	5'725 m <sup>2</sup>	8.9%	div. <sup>2)</sup>	Stadt/SZU	1'830 m <sup>2</sup>	2.9%

PSP = PSP Properties AG / Stockwerk. = Stockwerkeigentum

<sup>1)</sup> Grundstücksfläche innerhalb des Gestaltungsplanperimeters

<sup>2)</sup> Weitere Flächen von Parzellen, welche sich grösstenteils ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters befinden

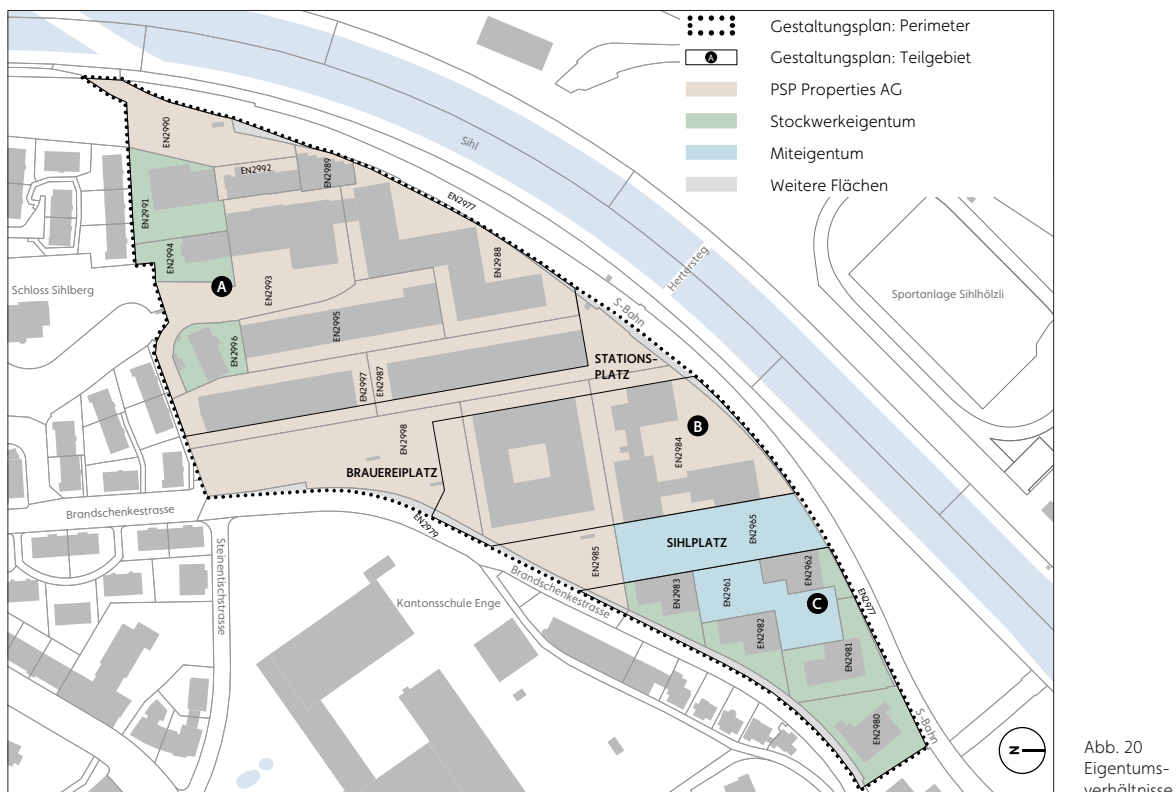


Abb. 20  
Eigentums-  
verhältnisse

# 4 Teilrevision

## 4.1 Umfang der Teilrevision

Die vorliegende Teilrevision des privaten Gestaltungsplans «Hürlimann-Areal» umfasst zwei Aufstockungen bestehender Gebäude (Baufelder A9 und A14). Hierfür sind im Situationsplan die maximalen Gebäudehöhen um 4.0 m zu erhöhen (siehe unten stehende Tabelle und Situationsplan). Eine Anpassung von Art. 7 «Gebäudehöhen» der Vorschriften zum Gestaltungsplan ist nicht notwendig. Mit der Möglichkeit zur Realisierung der Aufstockungen wird ausschliesslich die bestehende Nutzflächenreserve realisiert. Folglich bedarf es auch insofern keiner Änderung der bestehenden Vorschriften (von der Baudirektion genehmigt am 6. März 2000).

Baufeld	rechtskräftig maximale Gebäudehöhe	Teilrevision maximale Gebäudehöhe
A9 West	448.0 m ü. M.	452.0 m ü. M.
A9 Ost	441.0 m ü. M.	445.0 m ü. M.
A14	435.0 m ü. M.	439.0 m ü. M.

In Bezug auf die Aufstockungen wird mit der Teilrevision eine Ergänzung des Art. 20 «Energie» vorgenommen und damit die Bestimmung an die heutigen Anforderungen angepasst. Die Ergänzung gilt ausschliesslich für die auf Grundlage der Gestaltungsplanteilrevision neu erstellten, zusätzlichen Geschosse, mit denen die bestehenden Gebäude in den Baufeldern A9 und A14 aufgestockt werden. Ebenfalls nur für die geplanten Aufstockungen wird der Art. 11a «Lärmschutz» ergänzt. Damit werden lärmempfindliche Wohnräume (vorgesehen sind Dienstleistungsflächen und keine Wohnräume), welche nur gegen Westen oder Norden zur Sihlhochstrasse hin orientiert sind, ausgeschlossen.

Im Situationsplan werden die Koordinatenpunkte für die beiden betroffenen Baufelder ergänzt. Im ursprünglichen Plan sind die Planinhalte nur vermasst, jedoch nicht genau verortet, weshalb dies mit der vorliegenden Teilrevision ergänzt wird.

## 4.2 Nachweise zur Teilrevision

### Hochhäuser

Hochhäuser sind Gebäude mit einer Höhe von mehr als 25 m (§ 282 PBG). Im westlichen Teil vom Baufeld A9 gilt das bestehende Gebäude mit einer Höhe von rund 28 m bereits heute als Hochhaus und die entsprechenden Anforderungen werden eingehalten.

### Denkmalschutz (Art. 4)

Das ehemalige Brauereiareal ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) als Gebiet mit einem Erhaltungsziel C bewertet. Besonders erwähnt werden das ehemalige Fassabfüll- und Stallgebäude (A11, A12 und A13). Mit dem verwaltungsrechtlichen Vertrag zwischen der Eigentümerschaft und der Stadt Zürich (1999, Vertragsänderung 2004) wird der Umgang mit den Schutzobjekten geklärt.

Eine zentrale Charakteristik des Ensembles ist seine Silhouette. Die Brauereianlage wurde auf dem Hügel angelegt und weist dadurch eine abgestufte Höhenentwicklung auf. Mit dem städtebaulichen Konzept wurde die Silhouette fortgeschrieben, indem im Westen des Areals als Teil des Stadterweiterungsgebiets markante Neubauten mit abgestufter Höhenentwicklung realisiert wurden. Die geplanten Aufstockungen respektieren dieses Konzept der Abtrepung und schärfen gleichzeitig den entsprechenden Ausdruck. Somit kommt der Brauereisilhouette weiterhin eine hohe Bedeutung zu.

Die Denkmalpflegekommission der Stadt Zürich nahm am 3. September 2018 zum Projekt Stellung (Protokoll vom 19.09.2018). In der Rückmeldung wird festgehalten, dass die Aufstockungen der nicht historischen Bestandesbauten aus denkmalpflegerischer Sicht möglich sind.

### Ausnützung (Art. 8)

Das Areal befindet sich hauptsächlich in der Wohnzone W4 mit einer Ausnützungsziffer von 120%. Die Ausnützung liegt heute bei rund 135%. Sie bewegt sich damit deutlich unter derjenigen, welche nach gültiger Bau- und Zonenordnung im Falle einer Arealüberbauung erlaubt wäre (max. 166%). Diese Tatsache unterstreicht das öffentliche Interesse, welches neben dem privaten Interesse der Grundeigentümerin an der Teilrevision des Gestaltungsplans zur effektiven Umsetzung der in den Vorschriften zum Gestaltungsplan erlaubten Nutzflächen besteht.

Nachfolgende Tabelle bildet eine Zusammenstellung der Gesamtnutzflächen (GNF)<sup>1)</sup> ab. Die maximale Gesamtnutzfläche pro Teilgebiet wird in Art. 8 Abs. 1 der Gestaltungsplanvorschriften definiert. Ergänzend dazu sind Nutzflächenverschiebungen resp. Transfers von maximal 10% zulässig (Art. 8 Abs. 3). Von der Möglichkeit des Transfers wurde für das Teilgebiet B Gebrauch gemacht. Bei der Erstellung wurden knapp 10% zusätzliche Nutzfläche realisiert, dies vornehmlich zulasten des Teilgebiets C.

Die Aufstockungen im Teilgebiet A im Umfang von rund 3'740 m<sup>2</sup> werden im Rahmen des rechtskräftigen Gestaltungsplans bzw. der zugehörigen Vorschriften realisiert. Die Nachverdichtung wird somit dort realisiert, wo die Nutzflächenreserve besteht.

Teilgebiet	rechtskräftig		Bestand		Aufstockung A	
	erlaubte GNF	max. GNF mit Transfer	bewilligte GNF	Reserve	geplante GNF	Reserve
A	53'300 m <sup>2</sup>	58'630 m <sup>2</sup>	48'870 m <sup>2</sup>	4'200 m <sup>2</sup> (230 m <sup>2</sup> )	52'610 m <sup>2</sup>	460 m <sup>2</sup> (230 m <sup>2</sup> )
B	19'940 m <sup>2</sup>	21'934 m <sup>2</sup>	21'930 m <sup>2</sup>	(-1'990 m <sup>2</sup> )	21'930 m <sup>2</sup>	(-1'990 m <sup>2</sup> )
C	13'440 m <sup>2</sup>	14'784 m <sup>2</sup>	11'680 m <sup>2</sup>	(1'760 m <sup>2</sup> )	11'680 m <sup>2</sup>	(1'760 m <sup>2</sup> )
<b>Total</b>	<b>86'680 m<sup>2</sup></b>		<b>82'480 m<sup>2</sup></b>	<b>4'200 m<sup>2</sup></b>	<b>86'220 m<sup>2</sup></b>	<b>460 m<sup>2</sup></b>

1) Die Gesamtnutzfläche setzt sich zusammen gemäss Art. 8 Abs. 2 der Gestaltungsplanvorschriften: «alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden Räume unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden».

### Nutzweise (Art. 9 und 10)

Über den gesamten Perimeter wird neu ein Wohnanteil von rund 33% erreicht (min. 25%, entsprechend BZO). Die geplanten Aufstockungen dienen Dienstleistungsbetrieben, gemäss Art. 10. Für das Teilgebiet A ist ein Mindestwohnanteil von 8% einzuhalten (Art. 9). Mit den Aufstockungen umfasst der Wohnanteil im Teilgebiet A neu 19% (bisher: 21%).

Die Sihlhochstrasse ist aufgrund von Gefahrgütertransporten der Störfallverordnung unterstellt. Ein Teil des Hürlimann-Areals, unter anderem das von der Teilrevision betroffene Baufeld A9, befindet sich im entsprechenden Konsultationsbereich. Aufgrund der erschwerten Evakuierbarkeit sind innerhalb des Konsultationsbereichs empfindliche Nutzungen, wie Spital, Schule u. ä., nur zulässig, wenn ein ausreichender Schutz nachgewiesen werden kann. Wie oben ausgeführt, dienen die geplanten Aufstockungen Dienstleistungsbetrieben, welche folglich nicht von der Einschränkung betroffen sind.

### Parkierung (Art. 15)

Die Anzahl der maximal zulässigen Parkplätze bestimmt sich nach der jeweils geltenden städtischen Parkplatzverordnung (Art. 15 Abs. 1). Es sind keine zusätzlichen Parkplätze vorgesehen, da der Bedarf, welcher durch die Aufstockungen generiert wird, mit der bestehenden Anzahl abgedeckt werden kann. Inklusive der Aufstockungen können maximal 430 Parkplätze realisiert werden, siehe nachfolgende Tabelle. Auf dem Areal bestehen 429 Parkplätze, wovon 37 oberirdisch angeordnet sind. Die Anzahl bestehender Parkplätze wurde auf Basis der damals geltenden Parkplatzverordnung berechnet und bewilligt.

Nutzung	Fläche	Normbedarf <sup>1)</sup>		Gebiet C <sup>1)</sup>	
		PP/m <sup>2</sup>	100%	min. 40%	max. 70%
Wohnen	28'180 m <sup>2</sup>	1/120	235	94	165
Dienstleistung (<500m <sup>2</sup> )	22'520 m <sup>2</sup>	1/120	188	75	132
Dienstleistung (>500m <sup>2</sup> )	29'780 m <sup>2</sup>	1/210	142	57	99
Verkauf (<2'000m <sup>2</sup> )	1'360 m <sup>2</sup>	1/100	14	6	10
Gastronomie	640 m <sup>2</sup>	1/40	16	6	11
<b>Total Bestand</b>	<b>82'480 m<sup>2</sup></b>		<b>595</b>	<b>238</b>	<b>417</b>
Aufstockung A	3'740 m <sup>2</sup>	1/210	18	7	13
<b>Total</b>	<b>86'220 m<sup>2</sup></b>		<b>613</b>	<b>245</b>	<b>430</b>

<sup>1)</sup> Gemäss Verordnung über private Fahrzeugabstellplätze (Parkplatzverordnung), Stand 16.12.2015

### **Umwelt (Art. 11, 17, 18 und 20)**

Es sind keine baulichen Massnahmen im Aussenraum vorgesehen. Folglich sind Themen wie Boden oder Wald von der vorliegenden Teilrevision des Gestaltungsplans nicht betroffen. Die entsprechenden Vorschriften bleiben ebenfalls unverändert gültig:

- Art. 11 Empfindlichkeitsstufen (Lärm)
  - Empfindlichkeitsstufe III
- Art. 17 Begrünung und ökologischer Ausgleich
  - Optimierung im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich
  - Extensive Dachbegrünung
- Art. 18 Meteorwasser
  - Direkt der Sihl zuführen, sofern nicht direkt versickert
- Art. 20 Energie
  - 10% reduzierte Werte des Heizbedarfs gemäss Wärmedämmvorschriften der Baudirektion
  - Ergänzung Abs. 2 und 3 für Aufstockungen (siehe Kap. 4.1)

### **4.3 Ausgleich planungsbedingter Vorteile**

In Art. 8 der Gestaltungsplanvorschriften werden die in den Teilgebieten maximal zulässigen Gesamtnutzflächen festgelegt. Der Gemeinderat hatte mit Beschluss vom 3. November 1999 dem privaten Gestaltungsplan zugestimmt. Mit der vorliegenden Teilrevision des privaten Gestaltungsplans bleiben die maximal zulässigen Gesamtnutzflächen, denen der Gemeinderat zugestimmt hatte, unverändert. Die Gestaltungsplanrevision schafft die Grundlage für eine wohn- und arbeitshygienisch, wie auch städtebaulich überzeugende Realisierung der bestehenden Nutzflächenreserve.

Die Gestaltungsplanrevision stellt keine mehrwertausgleichspflichtige Aufzoning im Sinne von Raumplanungsgesetz und Mehrwertausgleichsgesetz dar. Im Gegenteil wird sich die zulässige Ausnützung auch nach der Revision des Gestaltungsplans deutlich unter der für Arealüberbauungen heute erlaubten Ausnützung bewegen (siehe Kap. 4.2, Ausnützung). Effektiv erreichen die anrechenbaren Flächen sogar nur knapp diejenigen, welche nach der Regelbauweise in der Zone W4 gesamthaft (d.h. inkl. Dachgeschoss) erstellt werden könnten.

## 4.4 Interessenabwägung

Mit der vorliegenden Teilrevision des privaten Gestaltungsplans wird sowohl das Ziel der Siedlungsentwicklung nach Innen verfolgt wie auch dem historischen Kontext gebührend Rechnung getragen. Das Hürlimann-Areal ist ein wichtiger Zeuge einer wirtschaftlichen Epoche und soll als solcher erhalten bleiben, aber gebührend weiterentwickelt werden können. Die geplanten Aufstockungen nehmen die abgestufte Höhenentwicklung auf und fügen sich gut in den städtebaulichen Kontext ein. Dies wurde sowohl durch das Baukollegium wie auch durch die Denkmalpflegekommission der Stadt Zürich bestätigt. Da keine Erhöhung der im Gestaltungsplanperimeter erlaubten Nutzfläche vorgesehen ist, bleiben auch die dem Schutzvertrag vom 7. April 2004 zu Grunde liegenden, möglichen Ausnutzungsgrössen (vgl. Absatz 7 des Vertrags) gewahrt.

Die bestehenden Vorschriften bleiben unverändert und werden von den geplanten Aufstockungen eingehalten. Die Vorschriften werden für die Aufstockungen mit zwei zusätzlichen Absätzen zur Energie ergänzt, damit die Aufstockungen die heutigen Energieanforderungen einhalten. Ebenfalls nur für die geplanten Aufstockungen wird ein Artikel zum Lärmschutz ergänzt. Obwohl in den Aufstockungen nur Dienstleistungsflächen geplant sind, werden mit dem neuen Artikel prophylaktisch lärmempfindliche Wohnräume, welche nur zur Sihlhochstrasse ausgerichtet sind, ausgeschlossen.

Mit der vorliegenden Teilrevision werden sodann keine schutzwürdigen Interessen der weiteren Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer verletzt: Die Aufstockungen betreffen Gebäude, welche sich aus Sicht dieser Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer an peripherer Lage im Areal befinden. Sodann bewegen sich die Gebäude im Baufeld A14 und im östlichen Teil von Baufeld A9 nach wie vor in den Dimensionen bzw. der Höhenentwicklung einer Arealüberbauung (Gebäudehöhe bis max. 25 m). Lediglich im westlichen Teil von Baufeld A9 wird die 25-m-Grenze bereits heute überschritten. Auch nach der Aufstockung wird dieses indessen vom Bestandsbau in Baufeld A8 überragt werden.

# 5 Planungsablauf

Das übergeordnete eidgenössische und kantonale Recht sieht vor, dass die mit den Planungsaufgaben beauftragten Behörden die Bevölkerung und die nach- und nebengeordneten Planungsträger rechtzeitig anhören und dafür sorgen, dass sie in geeigneter Weise mitwirken können. Im Gestaltungsplanverfahren erfolgt die Mitwirkung der Bevölkerung und Planungsträger im Rahmen der öffentlichen Auflage. Zeitgleich wird die Genehmigungsbehörde (Kanton) unter der Federführung des Amtes für Raumentwicklung (ARE) zur Stellungnahme eingeladen.

## **Einbezug Grundeigentümerschaft im Perimeter**

Vor der öffentlichen Auflage informierte PSP die weiteren Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer schriftlich über die Teilrevision des Gestaltungsplans.

## **5.1 Öffentliche Auflage**

Die Teilrevision des privaten Gestaltungsplans «Hürlimann-Areal» wurde gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Die Auflage startete am 8. Mai 2020. Während der Auflagefrist konnte die Bevölkerung schriftliche Einwendungen zur Vorlage vorbringen.

Die fünf eingegangenen Einwendungen wurden nach sorgfältiger Prüfung nicht berücksichtigt. Zu den nicht berücksichtigten Einwendungen wurde ein separater Bericht erstellt (Teilrevision Privater Gestaltungsplan «Hürlimann-Areal», Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen, 30.09.2020).

## **5.2 Kantonale Vorprüfung**

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf der genannten Teilrevision dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Mit dem kantonalen Vorprüfungsbericht vom 22. Juni 2020 wird seitens Amt für Raumentwicklung (ARE) die geplanten Aufstockungen begrüsst. Die weiteren Hinweise aus der kantonalen Vorprüfung sowie die Rückmeldungen aus der städtischen Ämtervernehmlassung wurden entsprechend übernommen.

## 5.3 Weiteres Verfahren

### **Zustimmung Gemeinderat und Allgemeinverbindlicherklärung**

Die Teilrevision des privaten Gestaltungsplans bedarf der Zustimmung des Gemeinderats, welchem auch die Allgemeinverbindlicherklärung (§ 85 Abs. 2 PBC) beantragt wird.

### **Referendums- und Stimmbeschwerdefrist**

Nach der Zustimmung durch den Gemeinderat wird die Referendums- (60 Tage) und die Stimmrechtsbeschwerdefrist (5 Tage) angesetzt. Diese beginnen gleichzeitig.

### **Genehmigung Kanton**

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

### **Rekursfrist**

Mit Bekanntmachung der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion wird die Teilrevision während 30 Tagen unter Ansetzung einer entsprechenden Rekursfrist öffentlich aufgelegt.

### **Inkraftsetzung**

Ist die Rekursfrist ungenutzt verstrichen oder sind allfällige Rechtsmittelverfahren abgeschlossen, setzt der Stadtrat die Teilrevision unter Angabe des entsprechenden Datums in Kraft. Der Stadtratsbeschluss betreffend Inkraftsetzung wird unter Ansetzung einer Rekursfrist von während 30 Tagen publiziert. Wird dagegen kein Rechtsmittel erhoben, tritt die Vorlage publikationsgemäss in Kraft.