



Anhang zu den Sonderbauvorschriften für das Gebiet Zentrum Zürich Nord

Gemeinderatsbeschluss vom 4. Februar 1998

Genehmigt von der Baudirektion am 30. April 1998

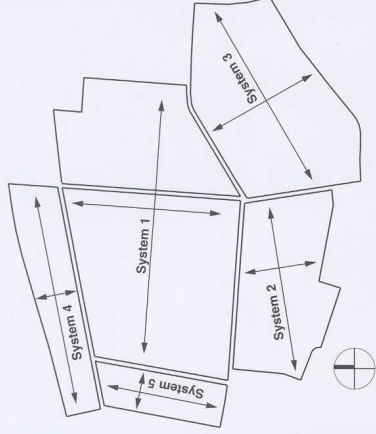
In Kraft gesetzt auf den 16. Mai 1998 (StRB vom 13. Mai 1998)¹

¹ AS 43, 164.

Das Modell stellt eine mögliche Umsetzung des Bebauungskonzeptes dar.



Anhang 1



Die fünf orthogonalen Systeme der Bebauungsstruktur innerhalb des Planungsgebietes Zentrum Zürich Nord.

5. Bezug der Gebäude zum Terrain und Zuordnung der Aussenräume

Angestrebt wird bei den nicht für die Industrie bestimmten Bauten eine Überbauung mit attraktiven, klar zugeordneten Aussenräumen, die entweder auf der Ebene des gestalteten Terrains oder auf in der Regel eingeschossigen Plattformbauten angeordnet sind. Indem Aussenräume klar privaten oder öffentlichen Charakter aufweisen, sollen sie nutzbar gemacht und Festflächen vermieden werden. Dem Sicherheitsaspekt ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken mit der sorgfältigen und übersichtlichen Gestaltung der Erschliessungsbereiche.

4. Glatte Aussenhaut und ruhige Silhouette

Das Bebauungskonzept sieht bei den nicht für die Industrie bestimmten Bauten eine kantige Aussenhaut der Bauvolumen und die Klarheit der Formen vor. Dabei kann der Unterschied zwischen der glatten Strassenseite (Aussenseite) und der aufgestellten Holseite (Innenseite) artikuliert werden. Eine ruhige und klare Silhouette wird angestrebt. Dachaufbauten sollen minimiert und so angeordnet werden, dass ein ruhiger Rhythmus entsteht.

3. Lange, schlanke Baukörper und Zellen

Drei Gebäudetypen liegen der Bebauung zugrunde:
1. Lange und schlanke Zellen definieren den Rand der Baufelder.
2. Niedrige und flächige Plattformbauten sind zur Gestaltung und Proportionierung des Aussenraumes innerhalb der Baufelder und zur Aufnahme spezieller Nutzungen gedacht.
3. Einzelne punktförmige Hochhäuser setzen Akzente im Teilgebiet D.

Insbesondere die langen und schmalen Baukörper sind massgebende Elemente der Bebauung. Es kann sich dabei um einzelne lang gestreckte Gebäude oder um lang gestreckte Zellen handeln, die die Erschließung von Einzelgebäuden in geschlossener Bauweise handeln. Ziel ist es, mit diesen Baukörpern die Massstäblichkeit und die grobe Körnung der Industriebauten zu übernehmen und mit ihrer Längsbebauung eine dynamische Stadtstruktur zu erzeugen.

2. Strassen- und Freiräume fassende geschlossene Bauweise

Ziel ist es, durch eine zusammenhängende Bebauung den Strassenraum sowie Plätze und Freiräume räumlich einheitlich zu fassen und eine klare Hierarchie öffentlicher Räume gegenüber privaten Räumen zu schaffen. Ziel ist zudem die Schaffung möglichst grosser, nutzbarer privater Freiflächen innerhalb der Baufelder. Die Bebauung soll in den orthogonalen Systemen möglichst die Ecken und Ränder der Baufelder besetzen. Durch einzelne Öffnungen der Randbebauung soll ein Raumkontinuum entstehen und sollen Freiräume ineinander fließen. Die offene Bauweise soll vermieden werden, damit die Gebäude in einem grösseren städtebaulichen Kontext nicht wie isolierte Häuser wirken. Die Öffnungen der Baufelder sollen mit einer besonderen funktionellen oder städtebaulichen Aufgabe an wichtigen Orten vorbehalten sein.

1. Orthogonalität der Bebauungsstruktur innerhalb der Teilgebiete

Fünf orthogonale Systeme innerhalb des Planungsgebietes bilden den Ordnungsrahmen der Überbauung und schaffen in ihrem Zusammenspiel spezielle Situationen im neuen Stadtteil. Sie leiten sich aus den heute existierenden Strukturen von Strassen und Bebauung her. Die Systeme bilden eine sinnvolle Ordnung für zukünftige Bauten, übergeordnete Wegnetze und Freiräume. Neubauten haben die Ausrichtung dieser fünf Systeme zu übernehmen. Besondere Sorgfalt ist den Nähtstellen zwischen den Systemen und den Baufeldern am Rand des Planungsgebietes zu schenken, wo Abweichungen von der Regel zur besseren Gestaltung der Aussenräume möglich sind.

- System 1: Teilgebiet A Ost und Teilgebiet B mit den beiden Parks
- System 2: Teilgebiet C mit seinem Park
- System 3: Teilgebiet D mit seinem Park
- System 4: Teilgebiet E
- System 5: Teilgebiet A West

Bebauungskonzept

Dat. 24/12/1997

Stadt Zürich

Richtlinien
ZENTRUM ZÜRICH NORD





übergeordnete Fusswegverbindungen

übrige Fusswegverbindungen

von betrieblichen Voraussetzungen abhängige Fusswegverbindungen

Konzept Fusswegverbindungen



0m 100m 150m 200m 250m

MstL 1:5'000
Dat. 24/12/1997

Stadt Zürich
Richtlinien
ZENTRUM ZÜRICH NORD



übergeordnete Radwegverbindungen

übrige Radwegverbindungen

von betrieblichen Voraussetzungen abhängige
Radwegverbindungen

Konzept Radwegverbindungen



0m 100m 150m 200m 250m

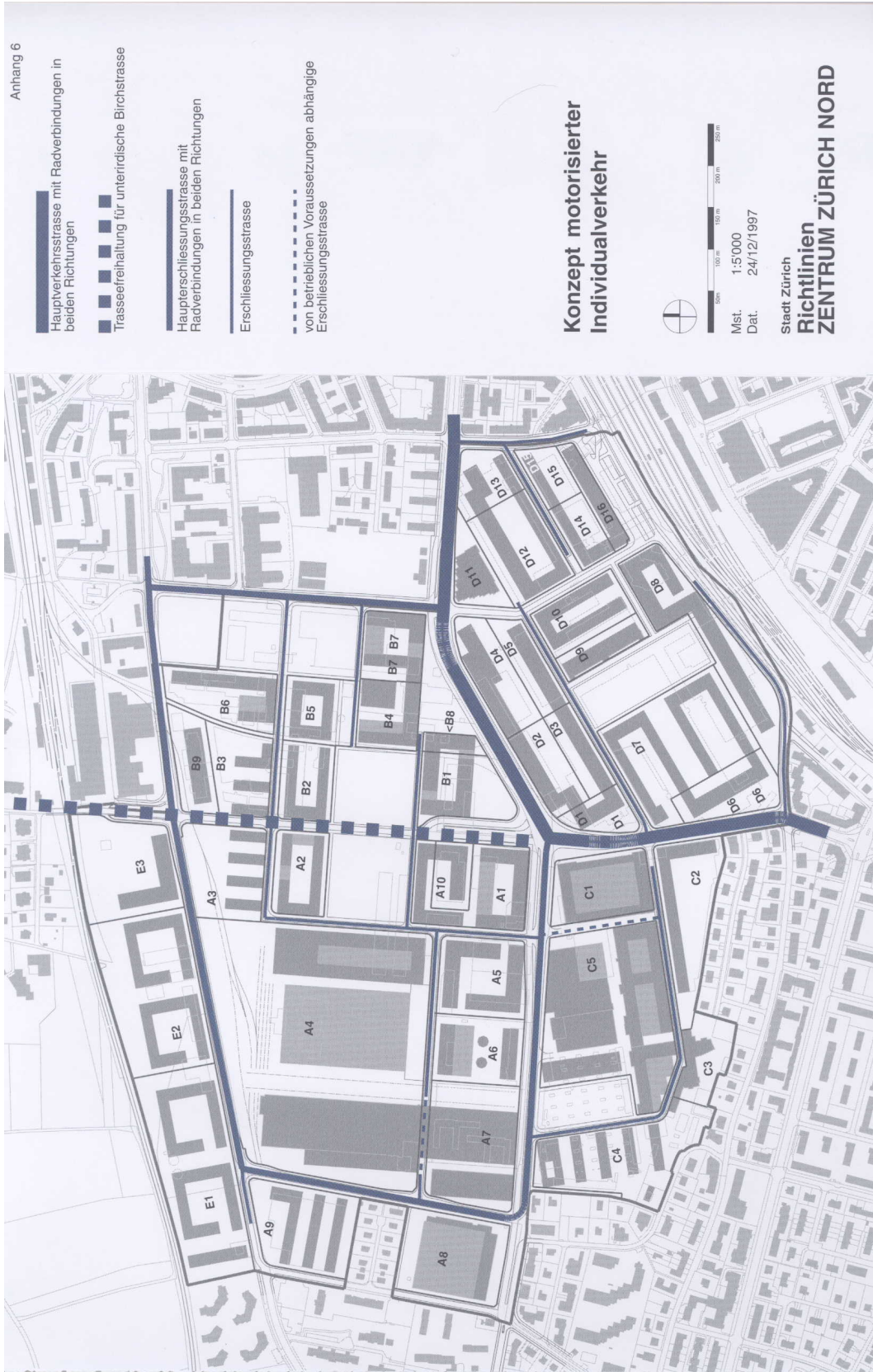
Mst. 1:5'000

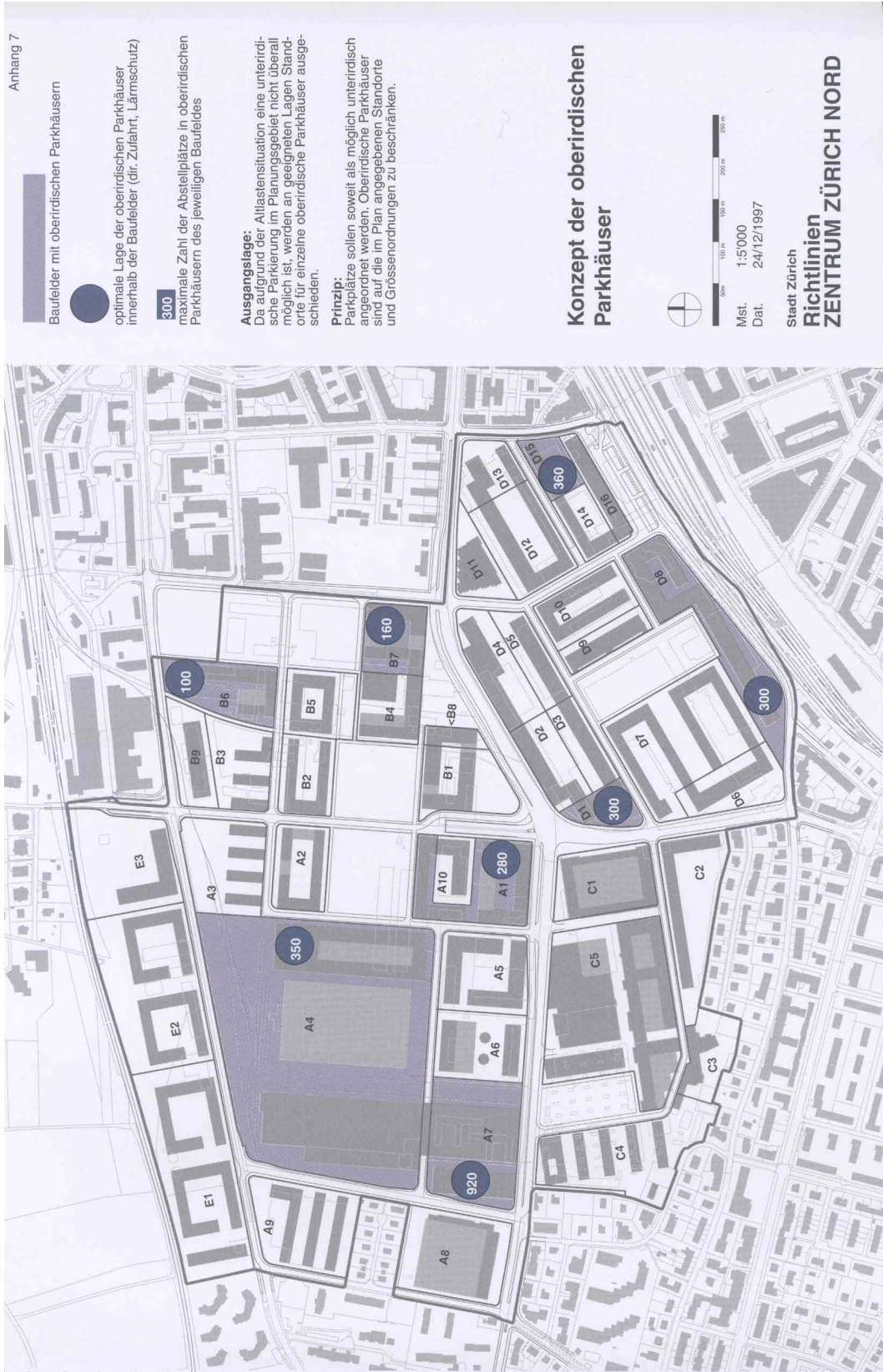
Dat. 24/12/1997

Stadt Zürich

**Richtlinien
ZENTRUM ZÜRICH NORD**







Hauptversorgungs- und Hauptentsorgungskorridore unter Strassen, Wegen oder Plätzen

Versorgungs- und Entsorgungskorridore unter Strassen, Wegen oder Plätzen



Versorgungs- und Entsorgungskorridore

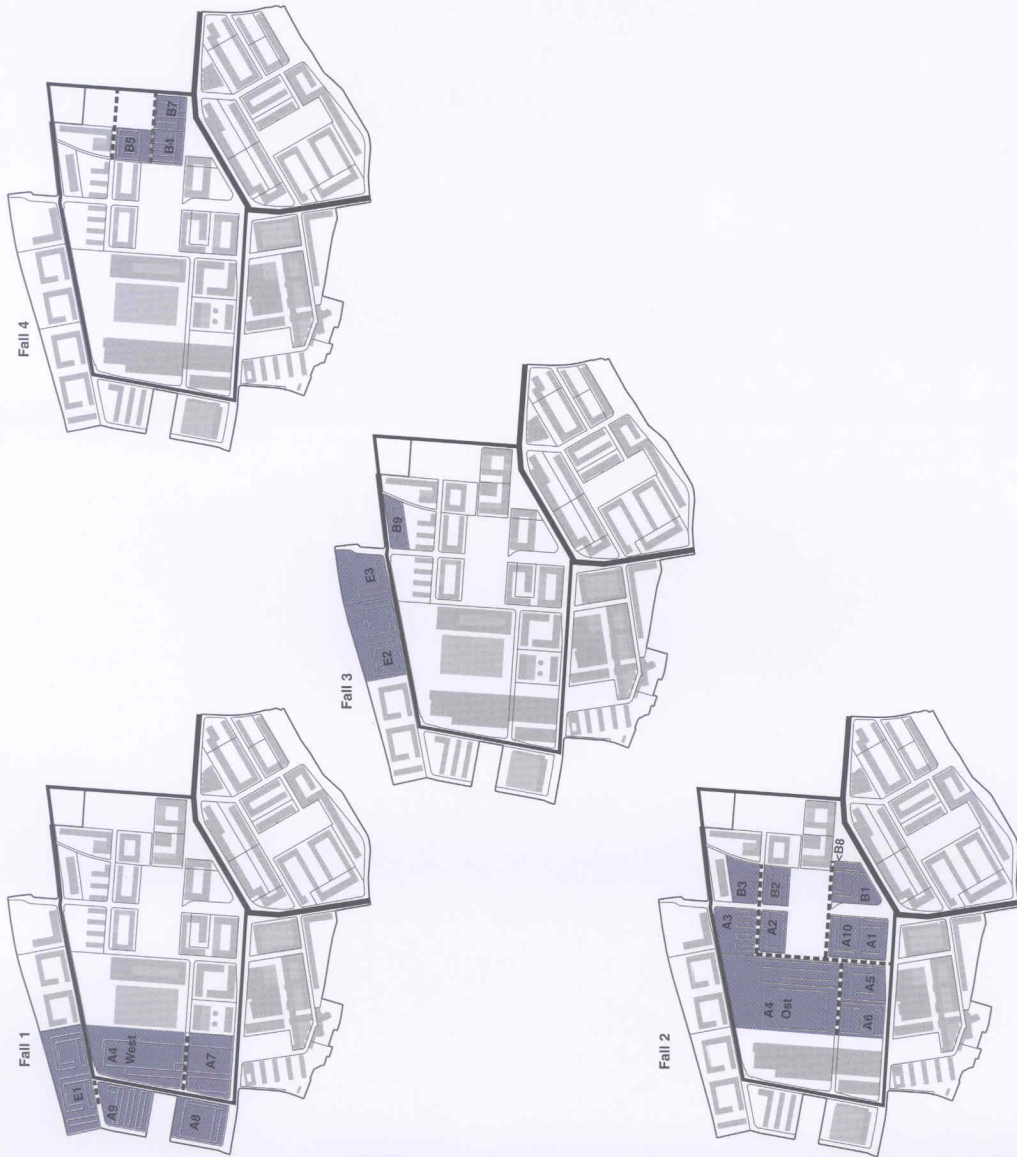


Mst. 1:5'000

Dat. 24/12/1997

Stadt Zürich

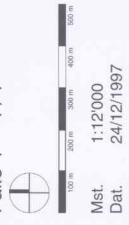
**Richtlinien
ZÜRICH NORD**



- Hauptverkehrsstrasse
- Haupterschliessungsstrasse
- Erschliessungsstrasse

Etaplierungsgrundsätze:
 Die Haupterschliessungsstrassen sind vorab zu erstellen.
 Die Erschliessungsstrassen sind wie folgt zu erstellen oder auszubauen:
 - Spätestens vor Baubeginn für Neubauten sowie für wesentliche Umbauten und wesentlichen Zweckänderungen in einem blau angelegten Baufeld muss die zugehörige Erschliessungsstrasse vom jeweiligen Baufeld bis zur Haupterschliessungsstrasse bzw. bis zur Hauptverkehrsstrasse (Vollanschluss) erstellt oder ausgebaut sein, unter Einbezug des Strassenstücks auf der gesamten Anstosslänge des Baufeldes.
 - Eine abweichende provisorische Erschliessungslösung und ein entsprechender Aufschub von Bau oder Ausbau der Erschliessungsstrasse kann im Einzelfall durch die Baubehörde zugelassen werden, wenn die Erschliessung hinreichend ist und soweit bzw. solange die vorerwähnte Lösung im Einzelfall dem Erschliessungsbedürfnis des Gebietes nicht nachteilig beeinflusst wird und das mit dem Konzept des öffentlichen Verkehrs vereinbar ist.

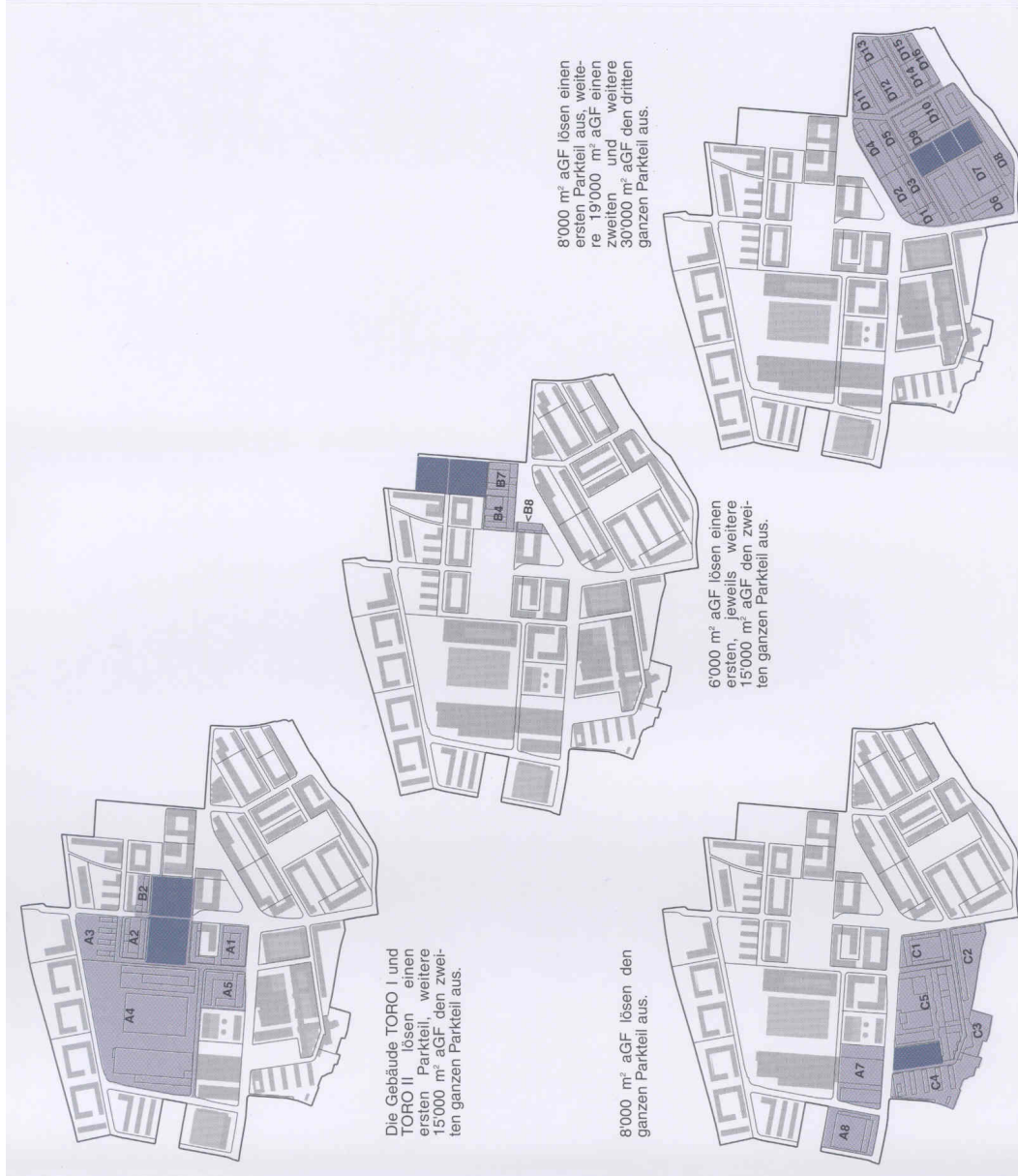
Etaplierungskonzept Haupterschliessungs- und Erschliessungsstrassen Fälle 1 – 4 / 7



Mst. 1:12'000
 Dat. 24/12/1997

Stadt Zürich
**Richtlinien
 ZENTRUM ZÜRICH NORD**





Prinzip:
Neubauten sowie wesentliche Umbauten und Zweckänderungen im definierten Umfang in den farblich angelegten Baufeldern lösen die Realisierung des farblich angelegten Parks oder Parkteils, einschliesslich der umlaufenden Wege, aus. Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Umbauten von Gebäuden, die industriellen und gewerblichen Betrieben für die Produktion, die Lagerhaltung und den Transport sowie für betriebs- und unternehmenszugehörige Verwaltungs-, Forschungs- und technische Räume, Wohlfahrtseinrichtungen und Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige dienen.

Finanzierung:
Die Finanzierung wird vertraglich geregelt.

Etappierungskonzept Freihaltezonen



Mst. 1:12'000
Dat. 24/12/1997

Stadt Zürich
**Richtlinien
ZENTRUM ZÜRICH NORD**