



Sonderbauvorschriften für das Gebiet Maag-Areal Plus

Gemeinderatsbeschluss vom 15. Dezember 2004

Die Stadt Zürich erlässt gestützt auf die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975, insbesondere dessen §§ 79 ff, die nachstehenden Sonderbauvorschriften für das Gebiet Maag-Areal Plus. Vorgehendes eidgenössisches und kantonales Recht bleibt vorbehalten.

1. Grundlagen

Art. 1 ¹Die Sonderbauvorschriften bezwecken, die Voraussetzungen für eine städtebaulich und wirtschaftlich tragfähige sowie umweltgerechte Umstrukturierung und Umnutzung des Maag-Areals Plus zu schaffen. Zweck

²Insbesondere sollen

- die Voraussetzungen für eine städtebaulich und architektonisch gut gestaltete und umweltgerechte dichte Überbauung geschaffen werden;
- die Voraussetzungen für eine vielfältige Nutzungsstruktur geschaffen werden;
- Aussenräume von hoher Qualität gewährleistet werden;
- die Durchlässigkeit des Gebietes mit einem dichten Netz von Fuss- und Radwegen sichergestellt werden.

Art. 2 Die Sonderbauvorschriften setzen sich aus den nachstehenden Bestimmungen, dem Anhang mit den Richtlinien und dem Plan im Massstab 1:1000 zusammen. Bestandteile

Art. 3 Soweit und solange die Sonderbauvorschriften zur Anwendung gelangen, ist die allgemeine Bau- und Zonenordnung nicht anwendbar. Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

Richtlinien

Art. 4 ¹ Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, dienen folgende, im Anhang wiedergegebenen Festlegungen als Richtlinien für das Bauen nach den Sonderbauvorschriften:

1. Bebauungskonzept
2. Freiraumkonzept
3. Verkehrskonzept
4. Nutzungskonzept

² Von den Richtlinien gemäss Anhang darf vorbehältlich der Bestimmungen der Sonderbauvorschriften aus wichtigen Gründen abgewichen werden. Die baurechtliche Bewilligung solcher Abweichungen setzt voraus, dass insgesamt eine zumindest gleichwertige Lösung erzielt und dies in geeigneter Weise sichergestellt wird.

2. Bau- und Nutzungsvorschriften

Nutzweisen

Art. 5 ¹ Im ganzen Planungsgebiet sind Wohnungen und höchstens mässig störende Nutzungen gestattet.

² Unzulässig sind Nutzungen wie Fachmärkte, Einkaufszentren usw., bei denen ein grosses motorisiertes Individualverkehrsaufkommen erfahrungsgemäss nicht verhindert werden kann.

Wohnanteil

Art. 6 ¹ Von der für die Ausnützung anrechenbaren Geschossfläche ist mindestens der in Art. 8 festgelegte Anteil als Wohnfläche zu realisieren.

² Die Wohnfläche kann innerhalb des Gebäudes und des Geltungsbereiches der Sonderbauvorschriften verlegt werden, solange der Wohnanteil in den mit Wohnanteilen belegten Teilgebieten mindestens 25% beträgt. Diese Einschränkung gilt nicht für das Teilgebiet 7.

³ Bei etappenweiser Ausführung von Bauvorhaben sind die Bauten oder Nutzungsänderungen so zu realisieren, dass der vorgeschriebene Wohnanteil bei jedem Zwischenstand eingehalten ist.

⁴ Im Teilgebiet 7 darf die Realisierung des Wohnanteils aufgeschoben werden, bis die Hälfte der in diesem Teilgebiet insgesamt zulässigen Ausnützung konsumiert ist. Dabei ist der Nachweis zu erbringen, dass die entsprechenden Wohnflächen sinnvoll auf einem bestimmten, ins Baubewilligungsverfahren einbezogenen Grundstück realisiert werden können. Die Verpflichtung, dass auf diesem Bauten nur erstellt, umgenutzt oder

wesentlich geändert werden dürfen, wenn gleichzeitig der erforderliche Wohnanteil realisiert wird, ist im Grundbuch durch Anmerkung einer entsprechenden öffentlichrechtlichen Eigentumsbeschränkung zu sichern.

Art. 7 ¹ Dem Geltungsbereich der Sonderbauvorschriften wird die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung zugeordnet. Empfindlichkeitsstufen und Lärmschutz

² Die Einhaltung der massgebenden Immissionsgrenzwerte ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Erleichterungen gemäss Art. 31 Abs. 2 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung sind ausgeschlossen.

Art. 8 ¹ Es gelten folgende Grundmasse:

Grundmasse

Teilgebiet (Nr.)	1	2	3	4	5	6	7
Ausnützung max. (%)	360	290	550	550	260	240	270
Vollgeschosse max.	7	7	7	7	7	7	7
anrechenbares Untergeschoss max.	1	1	1	1	1	1	1
anrechenbares Dachgeschoss	0	0	0	0	0	0	0
Wohnanteil min. (%)	0	0	80	75	0	65	19
Freiflächenziffer min. (%)	25	25	10	15	35	40	30
Grundgrenzabstand min. (m)	5	5	5	5	5	5	5
Gesamthöhe max. (m ü. M.)	530	456	434	434	429	484	429

² Im Teilgebiet 1 darf die Ausnützung bei der Erstellung eines die Gesamthöhe von 60 m übersteigenden Hochhauses entsprechend der über dieser Höhe liegenden anrechenbaren Geschossfläche bis zu einer Ausnützung von maximal 420% erhöht werden. Die Mehrausnützung darf nicht verlegt werden.

³ Im Teilgebiet 1 sind Einbauten unter dem mittleren Grundwasserspiegel nur für eine statisch erforderliche Foundation eines Hochhauses zugelassen. Die tiefste Fundationskote liegt bei 395,70 m ü. M.

⁴ In den Teilgebieten 2–9 sind keine zusätzlichen Einbauten unter dem mittleren Grundwasserspiegel zugelassen. Das AWEL kann neue derartige Einbauten gestatten, wenn gleichzeitig zumindest in gleichem Volumen bestehende Einbauten unter dem mittleren Grundwasserspiegel beseitigt werden und dies zu einer Verbesserung der Grundwassersituation führt.

⁵ Im Teilgebiet 6 ist mindestens ein Drittel der nicht mit Gebäuden überstellten Fläche von unterirdischen Bauten freizuhalten.

⁶ Das Teilgebiet 8 dient als öffentlich zugänglicher Freiraum, der nicht mit Bauten überstellt werden darf. Zwei Drittel der Fläche dürfen zum Zwecke der Parkierung unterkellert werden.

⁷ Das Teilgebiet 9 dient als Mischfläche einerseits als Freiraum und andererseits zur Erschliessung für den Fuss- und Fahrverkehr sowie den schienengebundenen Güterverkehr gemäss Art. 21. Oberirdische Bauten (mit Ausnahme von Sicherheitsvorkehrungen) sind nicht zulässig.

Ausnützungs-
übertragung

Art. 9 ¹ Ausnützungsübertragungen sind zulässig, soweit in keinem Teilgebiet die höchstzulässige Ausnützung um mehr als $\frac{1}{8}$ erhöht wird.

² Vorgeschriebene Mindestwohnflächen dürfen nicht vermindert werden.

Freiräume,
Freiflächenziffer

Art. 10 ¹ Bei Neubauvorhaben sowie bei wesentlichen Umbauten und Nutzungsänderungen ist die in Art. 8 festgelegte Freiflächenziffer zu verwirklichen.

² Die Freifläche darf innerhalb des Teilgebietes vollumfänglich und innerhalb der Teilgebiete 1-7 im Umfang von maximal $\frac{1}{5}$ in ein benachbartes Teilgebiet verlegt werden.

³ Der Freiraum gemäss Teilgebiet 8 darf nicht verlegt werden; er ist spätestens und entsprechend der Überbauung bzw. Umnutzung der angrenzenden Teilgebiete als Parkanlage auszugestalten. Mit dem ersten wesentlichen Bauvorhaben in einem angrenzenden Teilgebiet ist der Baubehörde ein Gesamtkonzept für die Parkanlage einzureichen. Die Baubehörde legt die zu realisierenden Flächen mit der Bewilligung angrenzender Bauvorhaben fest.

⁴ Angemessene Teile der Freiflächen in den Teilgebieten mit einem Wohnanteil über 25% sind kinder- und jugendgerecht zu gestalten.

Höhen-
bestimmungen,
Hochhäuser

Art. 11 ¹ Gebäude und Gebäudeteile (ausgenommen Kamine, Treppen- und Liftaufbauten) dürfen unter Vorbehalt von Abs. 2 die in Art. 8 festgelegten Koten nicht überragen.

² Hochhäuser sind unter den Voraussetzungen von § 284 f. PBG sowie im Rahmen der in Art. 8 festgelegten Koten zulässig. Die Vollgeschosszahl gemäss Art. 8 darf überschritten werden.

³ Ein für die Beurteilung des Schattenwurfs im Sinne von § 30 Abs. 2 der Allgemeinen Bauverordnung massgebliches Vergleichsprojekt unterliegt folgender Regelung:

- die Teilgebiete 3, 4 und 8 (Maaghof) dürfen zu einem einzigen überbaubaren Teilgebiet zusammengelegt werden; im Innern dieses Teilgebietes sind keine Baubegrenzungslinien zu berücksichtigen; im Übrigen sind die Teilgebietsabgrenzungen und Baubegrenzungslinien gemäss Sonderbauvorschriften zu beachten;
- die Gebäudehöhe beträgt 25 m, die Firsthöhe 7 m; vorbehalten bleiben die in Art. 8 festgelegten Höhenkoten, die in jedem Fall einzuhalten sind;
- das Vergleichsprojekt darf ohne Rücksicht auf Abstandsbestimmungen auf die Baubegrenzungslinien gestellt werden; im Übrigen sind die kantonalrechtlichen Abstandsvorschriften einzuhalten.

⁴ Baulinien und Baubegrenzungslinien führen nicht zu einer Beschränkung der Gebäudehöhe im Sinne von § 278 f. PBG.

Art. 12 ¹ Gegenüber Nachbargrundstücken sind die in Art. 8 festgelegten Grenzabstände einzuhalten.

² Es kommen keine Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge zur Anwendung.

³ Oberirdische und unterirdische Gebäude dürfen an die Grenze von Strassen, Plätzen und Wegen gestellt werden, soweit der Gebäudeabstand gewahrt ist.

⁴ Vorbehalten bleiben abweichende Regelungen durch Baulinien oder Baubegrenzungslinien sowie Abstandserhöhungen gestützt auf § 284 f. PBG.

Art. 13 ¹ Die im Plan festgelegten Baubegrenzungslinien dürfen oberirdisch nicht mit Gebäuden oder Gebäudeteilen überstellt werden. Davon ausgenommen sind Vordächer und Dachvorsprünge bis maximal 1,5 m.

Baubegren-
zungslinien

² Gebäude dürfen ohne Rücksicht auf Abstandsbestimmungen an die Baubegrenzungslinien gestellt werden. Vorbehalten bleiben feuerpolizeilich sowie wohn- bzw. arbeitshygienisch einwandfreie Verhältnisse.

³ Im Innern des Planungsgebietes dürfen Baubegrenzungslinien zum Zwecke unterirdischer Erschliessungen und Parkieranlagen unterbaut werden.

⁴ Die Baubegrenzungslinie entlang der Hardstrasse darf mit Bauten und Anlagen überstellt werden, die dem Bahnbetrieb (einschliesslich Kiosk, Take aways) und einem guten Zugang zum Bahnhof oder dem sonstigen Verkehr dienen. Soweit dies im

Rahmen einer Neugestaltung des Bahnhofs Hardbrücke samt Vorgelände möglich und zweckmässig ist, sind auch weitere Nutzungen zulässig.

⁵ Oberhalb der Kote von 424 m ü. M. dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baubegrenzungslinie entlang der Hardstrasse um 2 m überragen.

Geschlossene
Überbauung

Art. 14 ¹ Das Zusammenbauen ist erlaubt.

² Der Grenzbau ist zulässig:

- a. seitlich innerhalb einer Bautiefe von 20 m ab Baulinie, Baubegrenzungslinie oder Strassen-, Platz- oder Weggrenze;
- b. im Ausmass, in welchem an ein bestehendes Gebäude angebaut werden kann;
- c. mit schriftlicher nachbarlicher Zustimmung.

Gestaltung

Art. 15 ¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht.

² Für die Gestaltung der nicht mit Gebäuden überstellten Flächen ist das Freiraumkonzept gemäss Anhang zu beachten.

Dachgestaltung

Art. 16 ¹ Es sind nur Flachdächer erlaubt.

² Dachgeschosse sind nicht gestattet.

³ Es sind nur kleinere technisch bedingte Dachaufbauten sowie Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie mit einer maximalen Höhe von 1,2 m erlaubt.

⁴ Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden, zu begrünen, wenn dies zweckmässig sowie technisch und wirtschaftlich zumutbar ist. Ausgenommen sind Flachdächer von technischen Aufbauten.

Ökologischer
Ausgleich

Art. 17 Im Baubewilligungsverfahren sind Massnahmen für einen angemessenen ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der eidgenössischen Natur- und Heimatschutzverordnung anzuordnen.

Sicherheit

Art. 18 Bei der Anlegung und Gestaltung öffentlich zugänglicher Räume und Flächen, insbesondere der Parkanlage, Parkieranlagen sowie der Strassen, Plätze und Wege, ist den Sicherheitsbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung zu tragen.

3. Verkehrserschliessung und Anschlussgleis

Art. 19 ¹ Der gesamte Geltungsbereich ist entsprechend den Strassen Festlegungen im Plan sowie dem Verkehrskonzept gemäss Anhang auf Kosten der Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen zu erschliessen.

² Für die Anlieferung sind entlang der Pfingstweidstrasse als Rechtsabbieger höchstens zwei Anschlüsse (Ein- oder Ausfahrt) östlich des Gebietsanschlusses gestattet. Diese können zeitlichen Einschränkungen unterworfen werden.

³ Eine Zufahrt von der Hardstrasse ist nur als Taxi- und Besuchervorfahrt sowie als Notzufahrt für Rettungsfahrzeuge erlaubt. Bis die Erschliessung von der Hauptzufahrt ab Pfingstweidstrasse realisiert ist, darf sie als allgemeine Zufahrt benützt werden, aber höchstens bis sich Änderungen an der öffentlichen Nutzung der Hardstrasse ergeben, die eine Schliessung für diesen Zweck erfordern (neues Gestaltungs- oder Verkehrskonzept).

⁴ Für den Anschluss des Gebietes an die Pfingstweidstrasse gilt folgende Regelung:

- a. Die bestehende Turbinenstrasse kann provisorisch weiterhin als Zu- und Wegfahrt benützt werden, wenn zusätzlich eine sichere Fusswegverbindung mit einer Breite von mindestens 2,3m erstellt und solange auch im Übrigen eine hinreichende Erschliessung gewährleistet ist. Die Kosten gehen zulasten der Grundeigentümer.
- b. Im Falle der Genehmigung des Projektes Umbau Pfingstweidstrasse (Nationalstrasse) - Tram Zürich West durch den Bund muss die heutige Turbinenstrasse in den durch die entsprechenden Baulinien gesicherten Raum, bzw. gemäss den dannzumaligen Projektvorgaben, durch die Grundeigentümer auf eigene Kosten verlegt werden. Vorbehalten bleibt die Kostentragung durch den Bund.
- c. Die Erschliessung kann vorgängig auf eigene Kosten und eigenes Risiko im oben genannten Baulinienbereich erfolgen, unter der Voraussetzung, dass allenfalls notwendige Rechte freihändig erworben werden. Vorbehalten bleibt die Zustimmung bzw. die Genehmigung durch die zuständigen übergeordneten Instanzen. Für den allfälligen Ersatz der Kosten durch den Bund sind die Grundeigentümer selber besorgt.

- d. Wird auf das Projekt Umbau Pfingstweidstrasse verzichtet, ist eine genügende Erschliessung inkl. Anschluss an die Pfingstweidstrasse durch die Grundeigentümer auf eigene Kosten umgehend sicherzustellen bzw. zu erstellen.

⁵ Der Stadt ist ein unentgeltliches Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten der Öffentlichkeit zu gewähren. Es ist für das gesamte Areal eine Begegnungszone gemäss Änderung der SSV vom 28. September 2001 (Art. 22 lit. b) und gestützt auf die Verordnung des UVEK über die Tempo-30-Zonen und die Begegnungszonen vom 28. September 2001 vorzusehen.

⁶ Die Anlieferung darf die für die Öffentlichkeit nutzbaren Strassen und Wege nicht sicherheitsmässig beeinträchtigen.

Fuss- und
Radwege

Art. 20 Der gesamte Geltungsbereich ist für den Fuss- und Veloverkehr durchlässig auszugestalten und zumindest entsprechend dem kommunalen Verkehrsplan mit Fuss- und Radwegen zu erschliessen.

Anschlussgleis

Art. 21 ¹ Das hauptsächlich im Teilgebiet 9 liegende Anschlussgleis muss solange in funktionsfähigem Zustand und unter Beachtung der technischen Randbedingungen gemäss der Richtlinie Anschlussgleise SBB erhalten bleiben, als es für die schienenseitige Erschliessung von Betrieben innerhalb oder ausserhalb des Planungsgebietes gebraucht wird.

² Zumindest für die Dauer der Benützung ist eine Funktionstrennung zwischen Anschlussgleis und den übrigen Flächen, insbesondere der vorgesehenen Mischfläche, zu gewährleisten. Der Baubehörde ist rechtzeitig ein entsprechendes Sicherheitskonzept vorzulegen, insbesondere im Zusammenhang mit dem Baugesuch für Vorhaben in den Teilgebieten 1, 2, 3 und 7.

4. Parkierung

Grundsatz

Art. 22 ¹ Die Anzahl der Abstellplätze bestimmt sich nach der städtischen Parkplatzverordnung vom 11. Dezember 1996. In Abweichung dazu werden die minimalen bzw. maximalen Anteile des Normalbedarfs wie folgt festgelegt:

Geltungsbereich	Minimum	Maximum
Teilgebiete 1-4 und 7	40%	50%
Teilgebiete 5 und 6	40%	65%

² Zusätzlich dürfen maximal 280 öffentliche Abstellplätze im Planungsgebiet betrieben werden.

³ Soweit sie nicht für Wohnnutzungen reserviert sind, sind sämtliche Abstellplätze zu bewirtschaften.

⁴ Die Aufhebung von Abstellplätzen, die nicht Abs. 1 und 3 entsprechen, kann jederzeit angeordnet werden.

⁵ Für Velos sind sichere, gedeckte und gut zugängliche Abstellplätze in unmittelbarer Eingangsnähe anzubieten. Deren Anzahl und Ausstattung bestimmt sich nach den Richtlinien der Bausektion vom 27. Februar 1996 und den Empfehlungen des dazugehörigen Merkblattes.

5. Versorgung und Entsorgung

Art. 23 ¹ Der Heizwärmebedarf darf für Neubauten die um 10% ^{Energie} reduzierten Werte gemäss den Wärmedämmvorschriften der Baudirektion (Ausgabe 2002) nicht überschreiten. Vorbehalten bleibt eine Verschärfung der Wärmedämmvorschriften durch die Baudirektion.

² Für Raumheizung und Warmwasser ist Fernwärme zu verwenden, soweit der Energiebedarf nicht durch erneuerbare Energien oder Abwärme gedeckt wird. Andere Energieträger sind zulässig, falls keine Fernwärme zur Verfügung steht.

Art. 24 ¹ Das nicht verschmutzte Dachwasser ist nach Möglichkeit oberflächlich versickern zu lassen, falls die Baugrundsituation hinsichtlich Altlasten dies zulässt. ^{Regenwasser}

² Das Regenwasser von Verkehrsflächen ist nach Möglichkeit über bewachsenen Boden zu versickern. Massgebend für die Versickerung von Regenwasser ist die VSA-Richtlinie «Regenwasserentsorgung» (2002).

³ Das Regenwasser von Flächen mit besonderer Gefährdung (z. B. Umschlagplätze, Arbeits- oder Lagerflächen u. dgl.) ist der Schmutzwasserkanalisation zuzuleiten. Solche Flächen sind vorzugsweise zu überdachen und abflusslos zu halten.

Art. 25 Für die Bewirtschaftung der im Geltungsbereich anfallenden Abfälle sind die nötigen Flächen auszuscheiden und die erforderlichen Einrichtungen zu schaffen. ^{Abfälle}

Art. 26 Im Rahmen von Baubewilligungsverfahren sind zusammen mit den Baugesuchen Vorgehenskonzepte einzureichen, welche aufzeigen, mit welchen Massnahmen die Anforderungen von Art. 3 AltIV erfüllt und wie die anfallenden verschmutzten Bauabfälle entsorgt werden sollen. Ohne Zustimmung des AWEL (Abt. Abfallwirtschaft) darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden. ^{Altlasten}

6. Übergangs- und Schlussbestimmungen

Antritt der
Sonderbau-
vorschriften

Art. 27 ¹ Sobald in den Teilgebieten 1-5 oder 7 mit der Ausführung eines gestützt auf diese Sonderbauvorschriften bewilligten Bauvorhabens begonnen wird, werden diese für all diese Teilgebiete verbindlich. Baubewilligungen dürfen danach in allen diesen Teilgebieten nur noch nach den Sonderbauvorschriften erteilt werden.

² Im Teilgebiet 6 gelangen die Sonderbauvorschriften jeweils erst zur Anwendung, wenn darin mit der Ausführung eines gestützt auf diese Sonderbauvorschriften bewilligten Bauvorhabens begonnen wird. Abs. 1 ist sinngemäss anwendbar.

Bestehende
Gebäude
(Stichtag
1. Januar 2002)

Art. 28 ¹ Bestehende Gebäude dürfen um- und ausgebaut sowie anderen Nutzungen zugeführt werden, soweit dadurch die Überbauung nach den Sonderbauvorschriften nicht nachteilig beeinflusst wird; die örtliche Baubehörde trifft die erforderlichen Anordnungen mit der Baubewilligung.

² Darüber hinaus dürfen bestehende Gebäude für Zwecke der Kultur, der Bildung und des Sports zwischengenutzt werden, wenn eine hinreichende Erschliessung gewährleistet ist.

³ Für bestehende Gebäude können in begründeten Fällen geringere Anforderungen an die Wärmedämmung gestellt und abweichende Anordnungen bezüglich der Energieversorgung getroffen werden.

In-Kraft-Treten

Art. 29 Die Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch die Baudirektion bzw. den Regierungsrat auf den durch den Stadtrat zu bestimmenden Zeitpunkt in Kraft.¹

¹ Genehmigt durch die Baudirektion des Kantons Zürich am 21. April 2008; Inkraftsetzung auf den 24. Mai 2008.



