



Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan Bürogebäude «Vulkanstrasse», Zürich- Altstetten

Gemeinderatsbeschluss vom 3. Oktober 2001

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Dieser Gestaltungsplan bezweckt eine architektonisch und städtebaulich besonders gut gestaltete Überbauung, eine rationelle und verkehrssichere Erschliessung sowie eine zweckmässige Nutzung des Areals.

Art. 2 Bestandteile/Geltungsbereich

¹Der Gestaltungsplan besteht aus den nachstehenden Vorschriften und dem Situationsplan 1:500.

²Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Perimeter und umfasst die Grundstücke Kat.-Nrn. 2945, 3546, 3547, 3548 und 7733.

Art. 3 Geltendes Recht

¹Im Gestaltungsplangebiet gelten die nachfolgenden Vorschriften. Vorgehendes kantonales Recht und Bundesrecht bleiben vorbehalten.

²Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, sind die Bestimmungen der kommunalen Bau- und Zonenordnung aufgehoben.

³Die Wirkung der Baulinien an der Hero- und Vulkanstrasse sind in bezug auf die Gebäudehöhe während der Geltungsdauer des Gestaltungsplanes suspendiert.

B. Planungs- und Baubestimmungen

Art. 4 Lärmschutz

¹Das Gestaltungsplangebiet wird der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet.

²Die Einhaltung der massgebenden Immissionsgrenzwerte (IGW) sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

Art. 5 Nutzweise

¹Es sind Wohnungen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen sowie höchstens mässig störende Gewerbebetriebe zulässig.

²Der Wohnanteil beträgt 0%.

Art. 6 Gebäudemantel für Hauptgebäude

¹Der Gebäudemantel wird durch die im Situationsplan 1:500 eingetragenen Baubereiche und die folgenden Höhenkoten bestimmt:

- Baubereich A1: Gesamthöhe maximal 447,60 m ü. M;
- Baubereich A2: Gebäudehöhe maximal 422,60 m ü. M;
+ maximal 4,0 m Firsthöhe gemäss § 281 PBG;
- Baubereich B1: Gebäudehöhe maximal 422,60 m ü. M;
+ maximal 4,0 m Firsthöhe gemäss § 281 PBG;
- Baubereich B2: Gebäudehöhe maximal 422,60 m ü. M;
+ maximal 4,0 m Firsthöhe gemäss § 281 PBG.

²Als gewachsener Boden wird ein neues Terrain von 397,60 m ü. M. festgelegt.

³Im Baubereich B2 darf maximal 40% der Baubereichsfläche mit ober- und unterirdischen Bauten überbaut werden. Die übrige Fläche ist als Grünbereich gemäss Art. 12 auszuweisen.

⁴Im Höhenreduktionsbereich gemäss Eintrag im Situationsplan 1:500 wird die Höhenkote im Baubereich A2 auf maximal 409,60 m ü. M., im Baubereich B2 auf maximal 417,60 m ü. M. beschränkt. Darüber sind Bauten nur innerhalb eines Profils von 45° ab der maximalen Höhenkote zulässig. Vorbehalten bleiben abweichende nachbarrechtliche Vereinbarungen.

Art. 7 Ausnützungs- und Freiflächenziffer

¹In den Baubereichen A1, A2, B1 und B2 sind insgesamt maximal 50 137 m² massgebliche Geschossflächen in Voll- und

Dachgeschossen zulässig. Zusätzlich sind anrechenbare Flächen im 1. Untergeschoss erlaubt.

²Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ist eine Freifläche von mindestens 20% der Grundstücksfläche sicherzustellen.

Art. 8 Geschosszahl/Untergeschosse

¹ Innerhalb des Gebäudemantels sind Hochhäuser bis zu den in Art. 6 Abs. 1 festgelegten Höhenkoten zulässig.

²In den Baubereichen A2, B1 und B2 sind maximal 7 Vollgeschosse und ein anrechenbares Dachgeschoss zulässig. In allen Baubereichen ist ein anrechenbares Untergeschoss zulässig.

³Das 1. Untergeschoss darf nicht tiefer als bis 393,70 m ü. M. gemessen ab UK Aushubsohle gebaut werden. Zusätzliche Untergeschosse im Umfang von maximal 10% der überbaubaren Grundstücksfläche sind zulässig. Bei Bauten im Grundwasser ist einer möglichst geringen Behinderung des Grundwassers Rechnung zu tragen.

Art. 9 Abweichungen vom Gebäudemantel

Ausserhalb des Gebäudemantels gemäss Art. 6 dürfen folgende Gebäude und Gebäudeteile erstellt werden:

unterirdische Gebäude, vorbehältlich Art. 12;

Überdeckungen bzw. Bauten für die Anlieferung und Verkehrserschliessung gemäss Eintrag im Situationsplan 1:500, unter Berücksichtigung der geltenden Abstandsvorschriften gemäss PBG;

besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG im Umfang von maximal 5% der Arealfläche, vorbehältlich Art. 12;

Balkone und Erker bis maximal 2,0 m;

Kamine, technisch bedingte Aufbauten, Oblichter, Vordächer und dergleichen;

Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie mit einer maximalen Höhe von 1,2 m;

Sammelstellen des Abfuhrwesens.

Vorbehalten bleiben verkehrspolizeiliche Einschränkungen.

Art. 10 Gestaltung

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in den Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute städtebauliche Gesamtwirkung gemäss § 71 PBG erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

Art. 11 Platzbereich

¹Der im Situationsplan 1:500 bezeichnete Platzbereich ist als öffentlicher Freiraum herzurichten. Er hat eine hohe Aufenthalts- und Gestaltungsqualität aufzuweisen. Der Sicherheit im öffentlichen Raum ist Rechnung zu tragen. Zugänge müssen behindertengerecht ausgeführt werden.

²Die Bepflanzung richtet sich nach den Eintragungen im Situationsplan 1:500.

Art. 12 Grünbereich

¹Der im Situationsplan 1:500 bezeichnete Grünbereich ist angemessen zu bepflanzen.

²Unterirdische Gebäude und besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind nicht zulässig. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen gemäss Art. 6 Abs. 3 dieser Vorschriften.

Art. 13 Ökologischer Ausgleich/Versickerung/Dachbegrünung

¹Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der eidgenössischen Natur- und Heimatschutzverordnung zu optimieren.

²Mit der Überbauung und Umgebungsgestaltung ist der Meteorwasserversickerung in Anwendung von Art. 7 des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes Rechnung zu tragen.

³Horizontale Dachflächen, ausser bei besonderen Gebäuden, Dachräumen, kleineren Dachaufbauten etc. sind extensiv zu begrünen, sofern sie nicht begehbar ausgestaltet werden.

Art. 14 Etappierung

¹Die etappenweise Ausführung der Überbauung ist grundsätzlich zulässig. Sie setzt jedoch den Nachweis einer funktionsfähigen

higen und städtebaulich überzeugenden Teil- bzw. Gesamtüberbauung voraus.

²Spätestens bis am 31. Dezember 2011 sind die im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bauten auf der Parzelle Kat.-Nr. 3548 abzuberechnen.

C. Erschliessungsbestimmungen

Art. 15 Verkehrserschliessung

Die Verkehrserschliessung ist primär an den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Stellen zulässig. Weitere untergeordnete Zufahrten (Anlieferung, Notzufahrt etc.) ab der Vulkan- oder Herrostrasse sind gestattet.

Art. 16 Parkierung

¹Die Parkierung ist grundsätzlich unterirdisch anzuordnen. Oberirdisch sind maximal 15 Parkplätze zulässig.

²Die erforderliche Anzahl Abstellplätze bestimmt sich aufgrund der Verordnung über Fahrzeugabstellplätze (Parkplatzverordnung) der Stadt Zürich vom 11. Dezember 1996. Für die dem Desksharing-Modell zugewiesene Arbeitsfläche kann der Ansatz für Kleinbetriebe (1 PP/120 m²) verwendet werden. Diese Desksharing-Arbeitsfläche muss ausgewiesen und sichergestellt sein. Eine allfällige spätere Änderung des Betriebskonzeptes hat eine entsprechende Korrektur der Parkplatzzahl zur Folge. Kann die Nutzweise der Parkplätze nicht befriedigend nachgewiesen und sichergestellt werden, besteht die Möglichkeit, das Verkehrsaufkommen über ein Fahrtenmodell zu kontrollieren.

³Im Rahmen der Baubewilligung ist ein verbindliches ökologisches Mobilitätsmanagement (Betriebskonzept, Parkplatzbewirtschaftung) einzureichen.

⁴Im Falle einer etappierten Erstellung der Bauten darf die Zahl der in Betrieb zu nehmenden Parkplätzen den jeweils auf die Nutzflächen bezogenen Bedarf um nicht mehr als 10% überschreiten.

⁵An geeigneten Stellen sind genügend Veloabstellplätze vorzusehen. Die Menge und Anordnung richtet sich nach den jeweils gültigen Richtlinien zur Parkplatzverordnung.

Art. 17 Öffentliche Fusswegverbindung

¹Über den Platzbereich ist eine öffentliche, behindertengerechte Fusswegverbindung von der Herostrasse Richtung Bändliweg gemäss Eintrag im Situationsplan 1:500 sicherzustellen.

²Die öffentliche Fusswegverbindung ist räumlich zu fassen und muss mit der 1. Bauetappe erstellt werden.

Art. 18 Leitungen

Die Ver- und Entsorgung richtet sich nach dem Übersichtsplan Technische Erschliessung (vergleiche Planungsbericht).

Art. 19 Energie

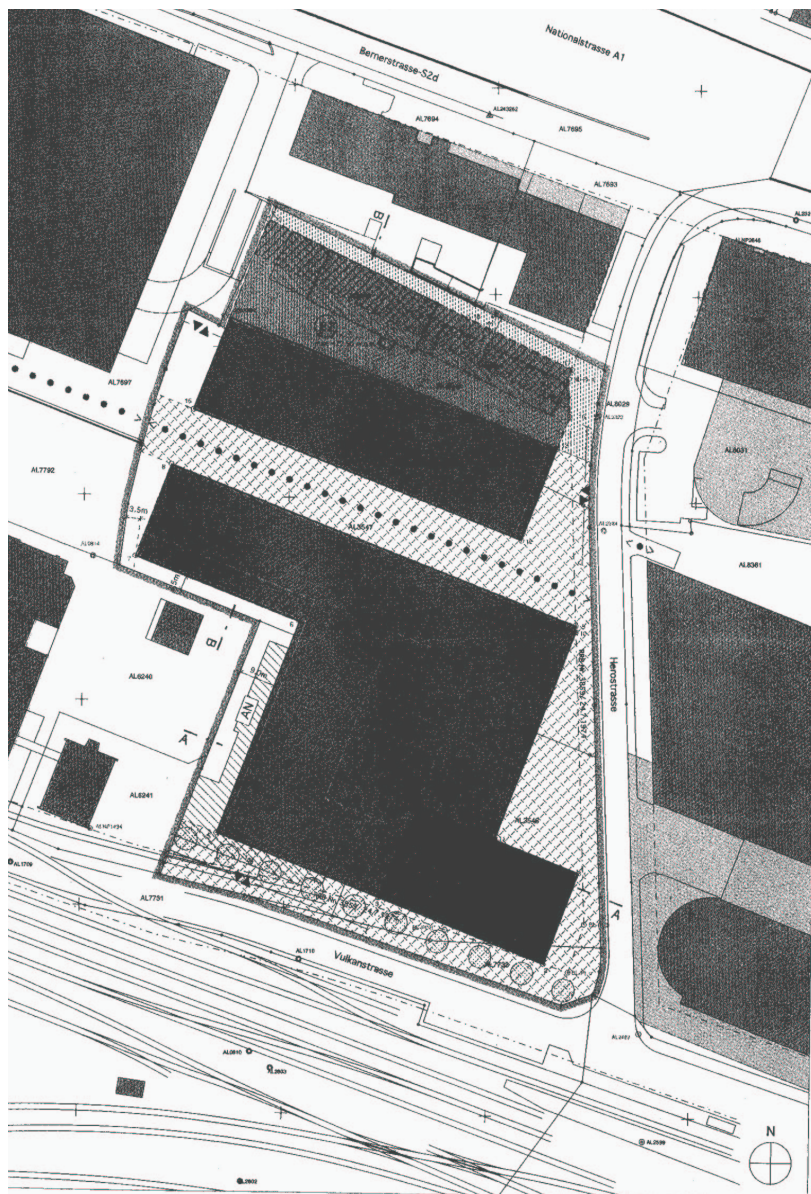
Der Heizenergiebedarf der Neubauten darf die um 10% reduzierten Werte gemäss den aktuellen Wärmedämmvorschriften der Baudirektion nicht überschreiten.

D. Schlussbestimmungen

Art. 20 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.¹

¹ Genehmigt von der Baudirektion am 4. Februar 2002; Inkraftsetzung auf den 16. Februar 2002.



Privater Gestaltungsplan Bürogebäude Vulkanstrasse, Zürich-Altstetten

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss PBO § 85

Situationsplan 1:500

Die Grundigentümer:

(PLA Planning & Consulting AG
In Nachlassliquidation (Kat. Nr. 3547)

"Colores" Handelsgesellschaft AG
(Kat. Nr. 2945)

Pensionfonds der Shell (Schweiz) Ltd.
(Kat. Nr. 7733)

Shell (Schweiz) Ltd.
(Kat. Nr. 3546)

Stadt Zürich, Amt für Hochbauten
(Kat. Nr. 3548)

Vom Gemeinderat genehmigt am:

Namens des Gemeinderates,

Die Präsidentin / Der Präsident:

Die Sekretärin / Der Sekretär:

Von der Baudekretion
genehmigt am:

BDV Nr. /

Für die Baudekretion

7. Februar 2001 (rev. 28. Mai 2001)



Planpartner AG
Planungsbüro / Architekturbüro
Hirschenstrasse 1, Postfach 8001 Zürich
Tel. 011 255 11 11, Fax 011 255 11 12
E-Mail: info@planpartner.ch

Planer:
Hans-Joachim
Hans-Joachim
Hans-Joachim

Datum: 28.05.2001
Blatt: 1 von 1
Grundlage: d.p. 045

Festlegungen

Partieller Gestaltungsplan

Baubereich A1

Baubereich A2 / B1

Baubereich B2

Höhenreduktionsbereich
(gemäss Art. 6 Abs. 4)

Platzbereich

Grünbereich

Bereich für Verkehrserschliessung
(Ein- und Ausfahrt)

Öffentliche Fusswegerschliessung
(Lage schematisch)

Ausfahrt (Lage schematisch)

Information

Befestigung (Lage schematisch)

Koordinatenpunkte der Baubereiche

Anschlusspunkt öffentliche Fussweg-
erschliessung (Lage schematisch)

neue Mutation Parzellengrenze
(Rückgängigkeit Abbruch)

Aufhebung best. Parzellengrenze
bestehend Baucen innerhalb des
Gestaltungsgebietes

Projekt M. Dürler Architekt
(Stand: 28. Mai 2001)

Koordinaten der Baubereiche und Vermessungspunkte

Bauzettel Nr. x - Koordinate y - Koordinate

1 679122.31 246888.36

2 679113.64 246897.15

3 679073.12 246892.72

4 679051.68 246874.87

5 679033.19 246877.89

6 679022.87 246878.87

7 679012.67 246875.17

8 679011.19 246872.71

9 679120.81 246878.61

10 679120.88 246878.04

11 679101.48 246887.27

12 679107.12 246874.24

13 679115.72 246872.72

14 679034.32 246879.82

15 679025.32 246877.14

16 679116.71 246873.58

17 679116.16 246875.31

18 679063.30 246874.13

19 679044.02 246871.48

Vermessungspunkte x - Koordinate y - Koordinate

AL223 679125.817 246775.679

AL224 679127.470 246742.304

AL247 679127.632 246820.485

AL614 679022.291 246738.013

AL614-024 679022.431 246858.251

Bauzettel Nr. x - Koordinate y - Koordinate

SL-Pl. A 679118.334 246779.589

SL-Pl. B 679123.811 246846.871

SL-Pl. C 679119.981 246835.141

SL-Pl. D 679055.470 246845.159

