



Ergänzender privater Gestaltungsplan Baufeld H Escher-Wyss-Gebiet

Stadtratsbeschluss vom 27. Oktober 2010 (1778)

Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Ingress

Für das Baufeld H des privaten Gestaltungsplans Escher-Wyss-Gebiet vom 7. Juni 1995 (im Folgenden: GP Escher-Wyss bzw. GPV) wird ein ergänzender privater Gestaltungsplan gemäss §§ 83 ff. PBG und Art. 9 GPV festgesetzt.

Art. 2 Perimeter

¹Der Geltungsbereich umfasst das Gebiet zwischen der Hard-, der Pfingstweid- und der Schiffbaustrasse. Gegen Westen bildet die Grenze zur Parzelle AU6736 den Abschluss. Der exakte Geltungsbereich ist im Situationsplan bezeichnet.

²Der Gestaltungsplan besteht aus den nachfolgenden Vorschriften und dem zugehörigen Situationsplan 1:500.

³Der Situationsplan unterscheidet zwischen verbindlichen Festlegungen und ausschliesslich dem besseren Verständnis dienenden Informationen.

Art. 3 Verhältnis zum übergeordneten Recht

¹Im ganzen Gestaltungsplanperimeter gilt der GP Escher-Wyss; die nachfolgenden Bestimmungen ergänzen diesen.

²Das übergeordnete eidgenössische und kantonale Recht bleibt vorbehalten.

Art. 4 Zweck

¹Der Gestaltungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine attraktive, nachhaltige, zweckmässige und wirtschaftliche Nutzung des Baufeldes H mit den Grundstücken AU 6733, AU 6427, AU 6780, AU 6259, AU 6260, AU 6261 und AU 6737.

²Das Ziel des Gestaltungsplanes besteht insbesondere darin, eine gute Städtebau-, Freiraum- und Erschliessungsqualität zu erreichen.

Nutzung

Art. 5 Baubereiche

¹Der Gestaltungsplan gliedert sich in die vier Baubereiche A, B, C und D sowie den Spezialbaubereich.

²Innerhalb der Baubereiche dürfen Bauten direkt auf die Baubereichsgrenze errichtet werden. Die Unterschreitung des gesetzlichen Grenzabstandes gegenüber Grundstücken ausserhalb des Perimeters des ergänzenden privaten Gestaltungsplans ist mit einer entsprechenden nachbarrechtlichen Vereinbarung im Rahmen von § 270 Abs. 3 PBG möglich.

Art. 6 Gebäudemantel

Der maximal zulässige Gebäudemantel der Baubereiche A, B, C und D ergibt sich aus der Baubereichsgrenze, den zulässigen Gebäudehöhen gemessen auf der Sockelfassade sowie der Geschosszahl (Voll- und Dachgeschosse) gemäss GP Escher-Wyss.

Art. 7 Ausnutzung

¹Die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche gem. Art. 6 Abs. 2 GPV beträgt für den gesamten Perimeter 48 880 m².

²Die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche der einzelnen Baubereiche beträgt:

– A	17 328 m ²
– B	4 564 m ²
– C	17 604 m ²
– D	9 384 m ²

³Die maximal zulässigen Geschossflächen können zwischen den Baubereichen verschoben werden.

Art. 8 Unterirdische Bauten

Unterirdische Bauten sind im Rahmen des GP Escher-Wyss auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

Gestaltung

Art. 9 Bauweise

Innerhalb der Baubereiche A, B, C und D sowie zwischen den Baubereichen B und C ist die geschlossene Bauweise vorgeschrieben, mit Ausnahme der im Plan dargestellten Verbindungen und Hofbereiche.

Art. 10 Spezialbaubereich

¹Der Spezialbaubereich dient einer besonders guten räumlichen Gestaltung im Übergang zwischen Schiffbauplatz und Schiffbaustrasse sowie zur räumlichen Fassung der Verlängerung des Schiffbauplatzes.

²Das bestehende Laborgebäude kann aufgrund seiner stadträumlichen Bedeutung erhalten werden.

³Ein Ersatzbau für das Laborgebäude kann als eigenständiger Pavillon oder als bauliche Erweiterung des Baubereichs A ausgestaltet werden. Der Ersatzbau darf das Volumenmass des bestehenden Laborgebäudes nicht überschreiten. Die in einem Ersatzbau realisierte anrechenbare Geschossfläche wird dem Baubereich A gemäss Art. 7 Abs. 2 angerechnet.

⁴Wird der Spezialbaubereich weder durch den Erhalt des Laborgebäudes noch durch einen Ersatzbau genutzt, ist das in Abs. 1 beschriebene Ziel mittels einer geeigneten Freiraumgestaltung sicher zu stellen.

Art. 11 Volumengestaltung und Sockellinien

¹Die im Gestaltungsplan mit einer Sockellinie gekennzeichneten Fassaden sind mit einem Sockel zu gestalten. Die maximale Sockelhöhe und die minimale Zurücksetzung der Obergeschosse sind durch die im Plan angegebenen Masse festgelegt. Am Sockel sind keine Vorsprünge wie Balkone, Erker und dergleichen erlaubt. Vordächer sind zulässig.

²Die über dem Sockel liegenden Geschosse und das anrechenbare Attikageschoss sind als eine Fassadenflucht zu gestalten. In den über dem Sockel liegenden Geschossen sind Vorsprünge wie Balkone, Erker und dergleichen bis an die Sockelflucht erlaubt, in den Hofbereichen auch darüber hinaus.

Freiraum

Art. 12 Aussenraum

¹Der Aussenraum des Gestaltungsplanperimeters ist in seinen Rand- und Innenbereichen als ein durchgehender Stadtboden zu gestalten, welcher übergangslos bis an die innerhalb des Perimeters neu erstellten Bauten reicht. Der Stadtboden kann in einzelne Bereiche unterteilt werden, welche eine jeweils eigene spezifische Identität aufweisen.

²Der Raum der Schiffbaustrasse ist zwischen dem Schiffbauplatz und dem Turbinenplatz in seiner vollen Ausdehnung als eine Promenade mit markanten Bäumen auszubilden.

Ergänzender Gestaltungsplan Escher Wyss-Gebiet / Baufeld H

Situationsplan 1:500



Die Grundigentümer:

Liegenschaftsverwaltung Stadt Zürich

Allreal

Arno Roggo, Direktor

Bruno Bettoni, CEO

Martin Seiz

W. Schmid + Co AG

Martin Seiz

Martin Seiz

Mit Zustimmung des Stadtrates:

Im Namen der Stadt Zürich:

Corine Mauch, Stadtpräsidentin

Dr. iur. André Kuy, Stadtschreiber

Von der Baudirektion genehmigt am:

BDV Nr.

Im Namen der Baudirektion:

Architektur [Bauplanung] [Technik] [Landschaft] [Innen]

metron

Projekt-Nr. 140900500
Datum GP_21.09.02
Format A3 / B4
Ges. / Gepr. THS/
Datum 23. Juni 2010
Rev. Datum -

Metron Raumentwicklung AG T: 056 460 91 11 www.metron.ch
Stalrain 2 / 5200 Brugg F: 056 460 91 00 info@metron.ch

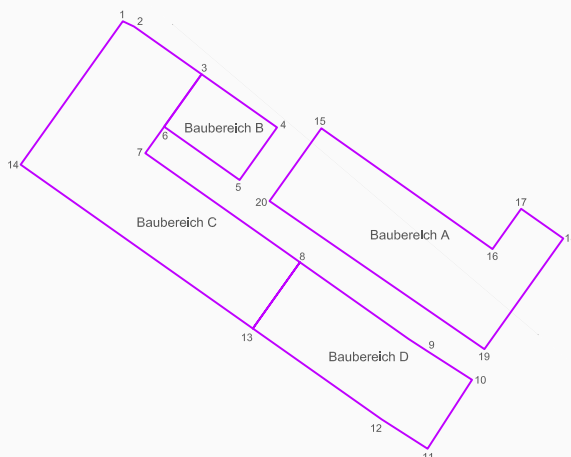
Legende

Festlegungen

- Perimeter
- Baubereich
- Spezialbaubereich
- Sockellinie 1 (Sockelhöhe max. 14,50m / Mindestabstand zur Baubereichsgrenze 2,00m)
- Sockellinie 2 (Sockelhöhe max. 11,50m / Mindestabstand zur Baubereichsgrenze 2,00m)
- Sockellinie 3 (Sockelhöhe max. 11,50m / Mindestabstand zur Baubereichsgrenze 1,20m)
- Sockellinie 4 (Sockelhöhe max. 11,50m / Mindestabstand zur zwingenden Fusswegverbindung beidseits 2,00m)
- Hofbereich (Lage schematisch)
- zwingende Fusswegverbindung (Lage schematisch)
- optionale Fusswegverbindung (Lage schematisch)
- Sticherschliessung (Projekt Tiefbauamt Stadt Zürich)
- Zentrale Gasse
- Zu- / Wegfahrt

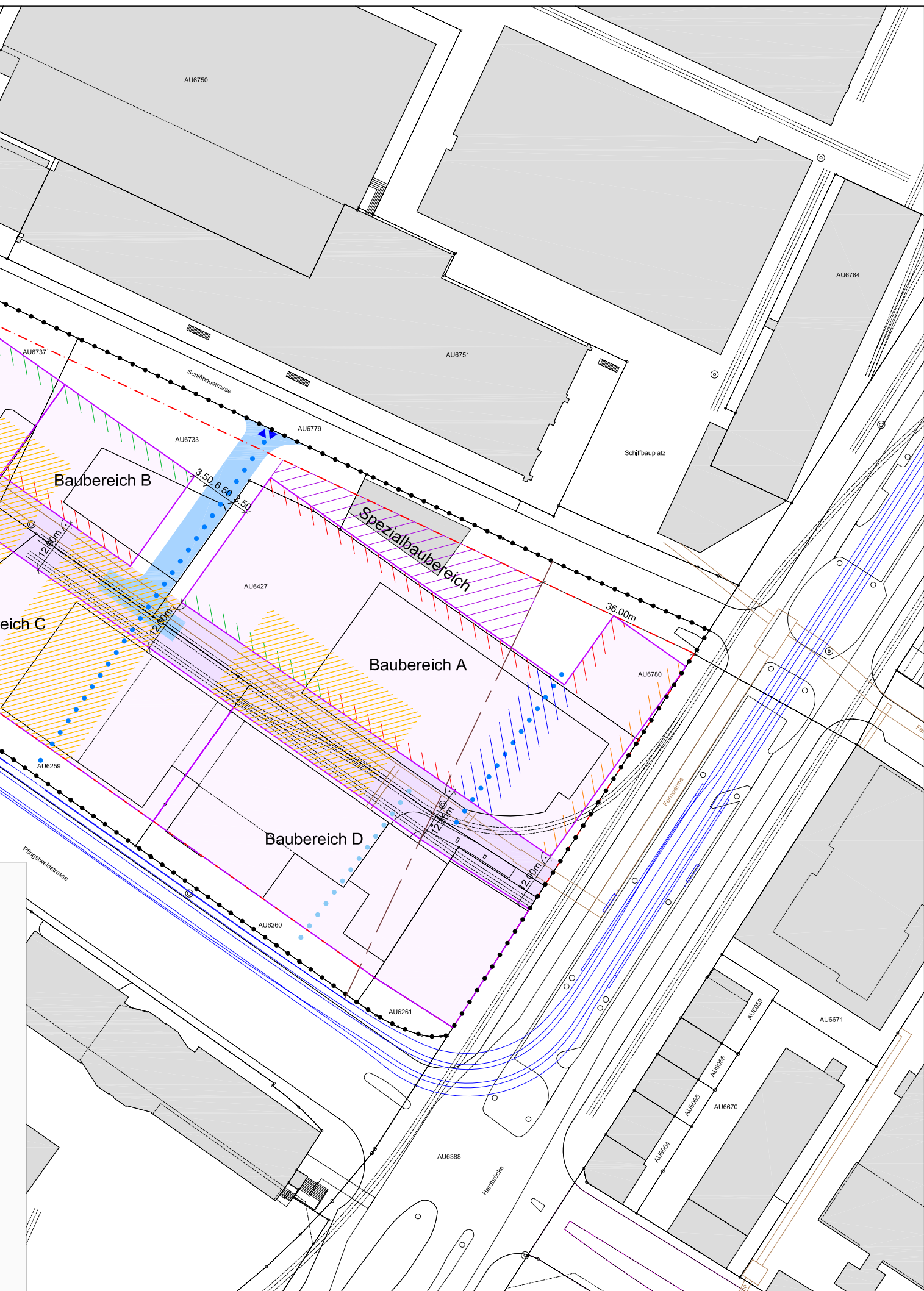
Information

- bestehende Baulinie (GP Escher-Wyss-Gebiet vom 07.06.1995)
- bestehende Baubegrenzungslinien (GP Escher-Wyss-Gebiet vom 07.06.1995)
- Tramlinie (Projekt Tram Zürich West vom 05.09.2007)
- Grenze der Geschossigkeit (GP Escher-Wyss-Gebiet vom 07.06.1995)
- Fernwärmekanal
- Vermassung (Verbindlich sind die Koordinaten)
- Bestehende Bauten



Koordinaten Eckpunkte Baubereich

- 1: 681'463.28 / 249'237.54
- 2: 681'467.43 / 249'235.58
- 3: 681'492.31 / 249'217.95
- 4: 681'520.11 / 249'198.25
- 5: 681'506.33 / 249'178.80
- 6: 681'478.51 / 249'198.51
- 7: 681'471.57 / 249'188.73
- 8: 681'528.53 / 249'148.36
- 9: 681'575.11 / 249'115.68
- 10: 681'591.94 / 249'104.86
- 11: 681'575.55 / 249'079.35
- 12: 681'558.71 / 249'090.15
- 13: 681'511.20 / 249'123.83
- 14: 681'425.67 / 249'184.48
- 15: 681'536.42 / 249'197.93
- 16: 681'599.48 / 249'153.24
- 17: 681'610.04 / 249'168.15
- 18: 681'625.54 / 249'157.16
- 19: 681'596.49 / 249'116.20



³Der Aussenraum östlich des Spezialbaubereichs muss als räumlicher Teil des Schiffbauplatzes gestaltet werden.

⁴Die Stichstrasse und ein allfälliger Wendehammer sind mit grosser Sorgfalt in die Gestaltung des Aussenraumes zu integrieren und zwischen den Baubereichen A und D als Mischverkehrsfläche zu gestalten.

Art. 13 Hofbereiche

Die im Plan eingetragenen Hofbereiche sowie die zentrale Gasse sind öffentlich zugänglich. Die Hofbereiche sind Plätze mit einer zusammenhängenden Mindestfläche von je 500 m². Ihre genaue Lage ist in einem Bauprojekt zu bestimmen.

Mobilität

Art. 14 Parkierung

¹Die Zufahrt zur bestehenden Parkierung in den Baubereichen A und D ist ab der Hardstrasse zulässig, solange die Nutzung der bestehenden Gebäude dies erfordert.

²Die Zu- und Wegfahrt zur unterirdischen Parkierung von Neubauten im Baubereich D erfolgt über die zentrale Gasse.

³Die Zu- und Wegfahrt zur unterirdischen Parkierung von Neubauten in den Baubereichen A, B und C erfolgt über die Schiffbaustrasse.

Art. 15 Anlieferung und Vorfahrt

¹Die Zu- und Wegfahrt zur zentralen Gasse erfolgt ab der Schiffbaustrasse über die im Situationsplan eingetragene Sticher-schliessung. Die beschränkte Zufahrt zur zentralen Gasse ist für die Anlieferung und Vorfahrt der Baubereiche A und D auch ab der Hardstrasse im Einbahnverkehr möglich.

²Die Anlieferung der Gewerbenutzungen im Innern des Perimeters hat über die zentrale Gasse zu erfolgen. Die Anlieferung und Vorfahrt der Gewerbenutzungen entlang der Pfingstweidstrasse über die Pfingstweidstrasse ist auf die bestehenden Bauten beschränkt. Für Neubauten im Baubereich C und D hat die Anlieferung über die zentrale Gasse zu erfolgen.

Art. 16 Fusswegverbindungen

¹Die im Plan dargestellten zwingenden Fusswegverbindungen sind als öffentlich zugängliche Fusswegverbindungen auszugestalten. Die zwingenden Fusswegverbindungen müssen eine Mindestbreite von 6 m aufweisen und dürfen nicht überdeckt werden. Ausgenommen sind Vordächer, gangartige Verbin-

dungsbauten (Passerellen) und dergleichen. Die genaue Lage ist im Bauprojekt zu bestimmen.

²Werden die im Plan dargestellten optionalen Fusswegverbindungen realisiert, sind diese als öffentlich zugängliche Fusswegverbindungen auszugestalten. Sie müssen eine Mindestbreite von 3.5 m aufweisen und dürfen überdeckt werden. Die genaue Lage ist im Bauprojekt zu bestimmen.

Umwelt

Art. 17 Lärm

¹Entlang der Hardstrasse dürfen Lüftungsfenster lärmempfindlicher Wohnräume ausschliesslich nach Westen oder in lärmabgewandte Innenhöfe und Atrien orientiert werden.

²Entlang der Pfingstweidstrasse gilt für die Anordnung von Lüftungsfenstern lärmempfindlicher Wohnräume:

- a) bis zu einem Abstand von 14.0 m ab der Baulinie sind in den Vollgeschossen keine Lüftungsfenster lärmempfindlicher Wohnräume zulässig;
- b) im Abstand von 14.0 m bis 20.0 m ab der Baulinie sind in den Vollgeschossen Lüftungsfenster lärmempfindlicher Wohnräume nur zulässig, soweit sie in lärmabgewandte Innenhöfe und Atrien orientiert werden oder wenn sie bei den um mindestens 90° von der Strassenachse abgewandten Seitenfassaden durch die Anordnung von Loggien oder seitlichen Gebäuderücksprüngen geschützt werden können;
- c) in zurückversetzten und geschützten Attikageschossen sind Wohnräume und Lüftungsfenster zulässig.

Art. 18 Energie

Neubauten sind im Minergie-Standard zu erstellen oder haben hinsichtlich Heizwärmebedarfs den um 20% reduzierten Grenzwert der zum Zeitpunkt eines Bauentscheides gültigen kantonalen Wärmedämmvorschriften zu unterschreiten. Soweit technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich zumutbar, gilt dies auch für neubauähnlich Umbauten.

Schlussbestimmungen

Art. 19 Inkrafttreten

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

¹ Genehmigt durch die Baudirektion des Kantons Zürich am 27. April 2011; Inkraftsetzung auf den 28. Mai 2011.