



Ergänzender privater Gestaltungsplan Schirmhaus, Escher-Wyss-Gebiet

Stadtratsbeschluss vom 19. Dezember 2012 (1680)

Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

¹Für die Teilbereiche der Baufelder D und G sowie den Schiffbauplatz des privaten Gestaltungsplans Escher-Wyss-Gebiet vom 7. Juni 1995 wird ein ergänzender privater Gestaltungsplan gemäss §§ 83 ff. des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und Art. 9 des privaten Gestaltungsplans Escher-Wyss-Gebiet festgesetzt.

²Der Gestaltungsplan besteht aus den nachfolgenden Vorschriften sowie dem zugehörigen Situationsplan im Massstab 1:500.

Art. 2 Geltendes Recht

¹Im Geltungsbereich gilt der private Gestaltungsplan Escher-Wyss-Gebiet und ergänzend dazu der private Gestaltungsplan Schirmhaus.

²Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, finden die jeweils gültigen Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Zürich keine Anwendung. Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten.

Art. 3 Zweck

¹Der Gestaltungsplan soll eine nachhaltige Projektentwicklung ermöglichen (gesellschaftlich, ökologisch, wirtschaftlich).

²Im Besonderen

- sollen die Voraussetzungen für eine städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete Überbauung geschaffen werden.
- sollen Aussenräume von hoher Qualität gewährleistet werden.
- soll eine zweckdienliche Lösung für die Verkehrserschliessung geschaffen werden.
- soll das Erdgeschoss unter Berücksichtigung des angrenzenden Stadtraums genutzt werden.

Art. 4 Teilbereiche I bis III

Der Geltungsbereich wird in die drei Teilbereiche I bis III gegliedert. Teilbereich I liegt im Baufeld D und Teilbereich II im Bau-
feld G gemäss privatem Gestaltungsplan Escher-Wyss-Gebiet.
Teilbereich III umfasst den Schiffbauplatz als zentralen Freiraum
gemäss privatem Gestaltungsplan Escher-Wyss-Gebiet.

Nutzung und Bebauung

Art. 5 Baubegrenzungslinie Giessereistrasse

Für die Überbaubarkeit der Baubegrenzungslinie gilt der private
Gestaltungsplan Escher-Wyss-Gebiet.

Art. 6 Baubereiche 1 und 2

¹Innerhalb der Teilbereiche I und II befinden sich die Bauberei-
che 1 und 2 mit begrenzenden Mantellinien. Mit Ausnahme von
besonderen Gebäuden mit einer maximalen Überbauungsziffer
von 5 % (je Teilbereich) dürfen oberirdische Bauten und Anlagen
nur innerhalb dieser Mantellinien erstellt werden. Vorbehalten
bleibt Art. 5.

²Eine etappierte Bebauung der Baubereiche 1 und 2 ist zulässig.
Bei Wohnnutzungen sind die Hauptbauten der Baubereiche 1
und 2 innerhalb des im Plan eingetragenen Bereichs mit über-
mässiger Lärmbelastung gemeinsam zu erstellen.

³Zwischen den Baubereichen 1 und 2 ist die geschlossene Bau-
weise zustimmungsfrei zulässig.

⁴Gebäudevorsprünge dürfen in dem gemäss § 260 Abs. 3 PBG
erlaubten Mass die Mantellinien überragen. Vorbehalten bleibt
Art. 5.

Art. 7 Unterirdische Gebäude

Unterirdisch kann über die Mantellinien hinaus gebaut werden.
Vorbehalten bleibt Art. 5 sowie für den Schiffbauplatz Art. 11
Abs. 3 des privaten Gestaltungsplans Escher-Wyss-Gebiet.

Art. 8 Gebäude-, Firsthöhen

¹Es gelten folgende maximalen Gebäudehöhen:

Baubereich 1: 24 m

Baubereich 2: Im Baubereich 2 gelten die im Plan eingetragene-
nen maximalen Gebäudehöhen (21 m / 12 m).

²Es gilt eine First-/Zinnenhöhe von 4 m.

Art. 9 Hochkamin

¹Der Hochkamin ist ein Schutzobjekt im Sinne von Art. 203 Abs. 1 lit. c PBG. Es gelten die Personaldienstbarkeiten zum Veränderungsverbot.

²Auf den Hochkamin ist im Sinne von § 238 Abs 2 PBG Rücksicht zu nehmen. Dies verlangt insbesondere eine entsprechende Reaktion in der Volumetrie der Neubauten und der Gestaltung des Strassenraums inkl. der Vorbereiche der Neubauten.

Art. 10 Ausnützung

¹Die Anrechenbarkeit der Flächen richtet sich nach Art. 6 Abs. 2 des privaten Gestaltungsplans Escher-Wyss-Gebiet.

²Im Rahmen der in den Baufeldern D und G des GP Escher-Wyss zulässigen Ausnützung (D: 15 000m² / G: 38 000m²) gelten folgende maximal zulässigen anrechenbaren Geschossflächen mit den jeweiligen maximalen Wohnanteilen:

	Baubereich 1	Baubereich 2
Geschossflächen (m ²)	5 500 m ²	10 836 m ²
max. Wohnanteil (%)	60 %	85 %

Art. 11 Nutzweise

¹Es sind Wohnungen sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

²Im Erdgeschoss sind keine Wohnnutzungen zulässig. Zum Schiffbauplatz, zum Hof und zur Hardstrasse ist je mindestens eine publikumsorientierte Nutzungseinheit anzuordnen. Das Erdgeschoss ist so auszugestalten, dass die Höhe des darüberliegenden Bodens (OK fertiger Boden) mindestens 4 m über dem Fussboden des Erdgeschosses (OK fertiger Boden) zu liegen kommt.

Gestaltung

Art. 12 Bauten und Anlagen

Bauten und Anlagen sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Für die Beurteilung sind die Merkmale gemäss § 71 PBG sinngemäss anwendbar.



Stadt Zürich

Ergänzender privater Gestaltungsplan Schirmhaus

Escher-Wyss-Gebiet Zürich

Situationsplan 1:500, Schnitte 1:1'000

22. November 2012

Grundeigentümerin:

Zürich,

Allreal West AG
Eggbühlstrasse 15
8050 Zürich

Bruno Bettoni, CEO

Alain Paratte, Leiter Portfolio Management

Zustimmung des Stadtrates am:

Zürich,

StRB-Nr.

Die Stadtpräsidentin:
Corine Mauch

Die Stadtschreiberin:
Claudia Cuche-Curti

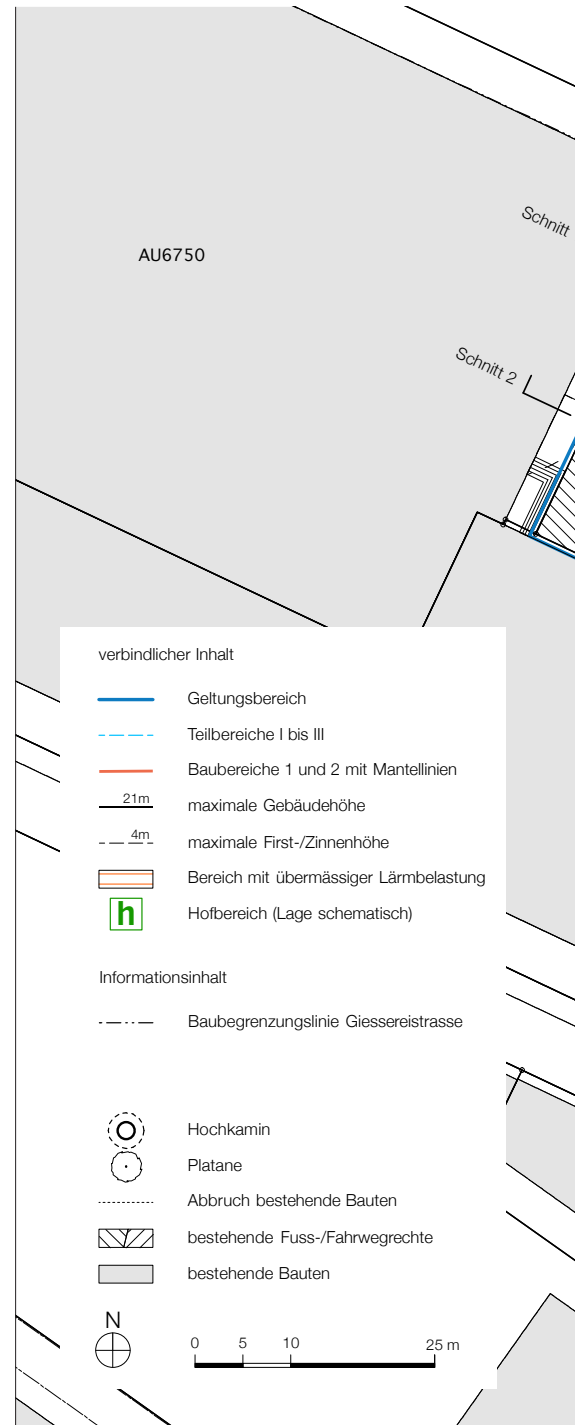
Von der Baudirektion
genehmigt am:

BDV Nr.

Für die Baudirektion

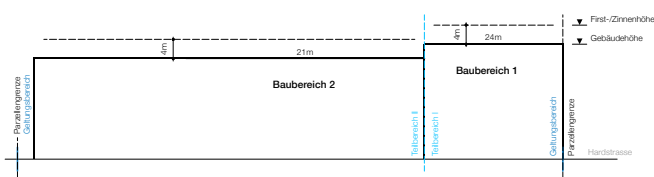
In Kraft gesetzt mit StRB-Nr.

auf den

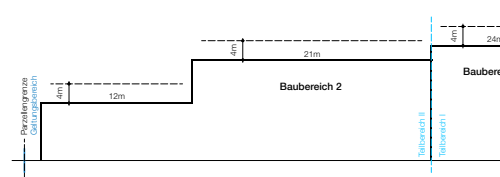


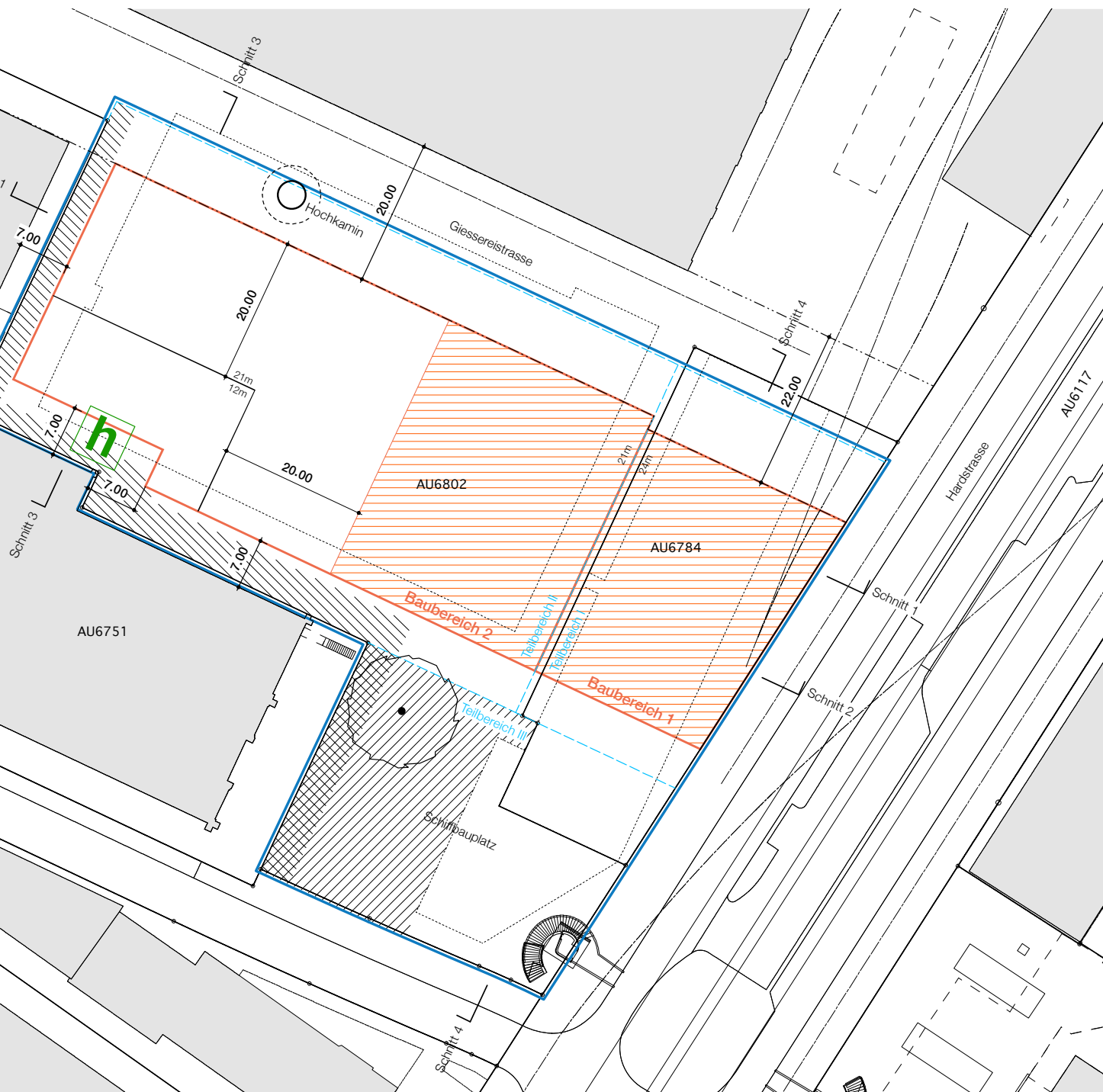
Informationsinhalt

Schnitt 1

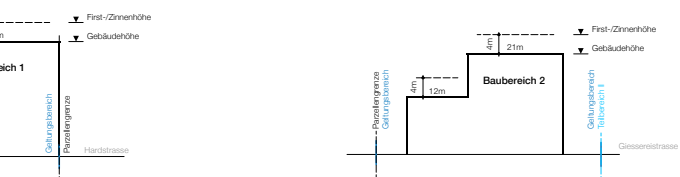


Schnitt 2

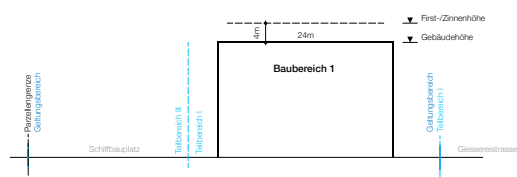




Schnitt 3



Schnitt 4



Art. 13 Dächer

¹Es sind nur Flachdächer zulässig.

²Nicht begehbare Flachdächer sind ökologisch wertvoll zu begrünen und mit einer angemessenen Retentionsmöglichkeit auszubilden, wenn dies zweckmässig sowie technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist. Als Terrassen genutzte Dachflächen sind hiervon ausgenommen.

³Flachdächer von kleineren technischen Dachaufbauten müssen nicht begrünt werden.

Art. 14 Aussenraum

Der Aussenraum ist in den Teilbereichen I bis III als durchgehende Stadtebene zu gestalten. Diese reicht bis an die neuerstellten Bauten.

Art. 15 Freiflächen

¹Für die Teilbereiche I und II gelten folgende Freiflächenziffern:

Teilbereich I: 20 %

Teilbereich II: 15 %

²Die resultierende Freifläche ist gemäss den Anforderungen des privaten Gestaltungsplans Escher-Wyss-Gebiet auszubilden. Der Anlieferungsverkehr und die Vorfahrt zu den Gebäuden haben sich diesem Ziel unterzuordnen.

³Die bestehende Platane im Teilbereich III ist mit ihrer unversiegelten Baumgrube zu erhalten. Bei Abgang ist sie angemessen zu ersetzen.

Art. 16 Hofbereich

Der im Plan eingetragene Hofbereich ist mit einer Mindestfläche von 400 m² auszubilden. Die genaue Lage ist im Bauprojekt zu bestimmen. Er darf die Gasse überlagern. Hof und Gasse sind öffentlich.

Erschliessung und Parkierung

Art. 17 Erschliessung

Der oberirdische Anlieferungsverkehr und die Vorfahrt zu den einzelnen Gebäuden über den öffentlichen Freiraum sind auf das betrieblich notwendige Minimum zu beschränken.

Umwelt

Art. 18 Energie

¹Neubauten sind im Minergie-Standard zu erstellen oder haben hinsichtlich Heizwärmebedarf den um 20 % reduzierten Grenzwert der zum Zeitraum eines Bauentscheides gültigen kantonalen Wärmedämmvorschriften zu unterschreiten. Soweit technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich zumutbar, gilt dies auch für neubauähnliche Umbauten.

²Die Neubauten in den Baubereichen 1 und 2 sind ans Fernwärmenetz der Stadt Zürich anzuschliessen, soweit dieses zur Verfügung steht.

Art. 19 Meteorwasser

¹Das im Planungsgebiet anfallende nicht oder wenig verschmutzte Regenwasser ist im Sinne von Art. 7 des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes vom 24. Juni 1991 sowie nach der VSA-Richtlinie «Regenwasserentsorgung» 2002 und der «Richtlinie und Praxishilfe Regenwasserentsorgung» des AWEL in geeigneter Weise über Versickerungs- und Retentionsflächen dem Grundwasser zuzuführen.

²Die dazu notwendigen Flächen sind bei der Projektierung auszuscheiden.

Art. 20 Lärm

Innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Bereichs mit übermässiger Lärmbelastung müssen Lüftungsfenster lärmempfindlicher Wohnräume in einen dreiseitig gegen die Hardstrasse, die Giessereistrasse und den Schiffbauplatz umschlossenen Aussenraum orientiert sein.

Art. 21 Störfallvorsorge

¹Im Baubereich 1 sind Nutzungen mit schwer evakuierbaren Personen (z. B. Kindergärten, Altersheime) nicht zulässig.

²Im Baubereich 1 sind Fluchttreppen im Gebäudeinnern anzuordnen. Die Fluchtwege sind so vorzusehen, dass im Falle eines Ereignisses auf der Hardbrücke die anwesenden Personen in einen sicheren Bereich auf der strassenabgewandten Seite flüchten können.

³Für die Fassade im Baubereich 1 sind nicht brennbare Baustoffe zu verwenden.

Schlussbestimmungen

Art. 22 Inkrafttreten

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

¹ Genehmigt durch die Baudirektion des Kantons Zürich am 14. Mai 2013; Inkraftsetzung auf den 29. Juni 2013.