



Ergänzender privater Gestaltungsplan Baufeld D, Escher-Wyss-Gebiet

vom 12. April 2017

Der Stadtrat,

gestützt auf § 86 Satz 2 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG)¹,

*beschliesst*²:

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 ¹ Der ergänzende Gestaltungsplan Baufeld D zum Ge- Zweck
staltungsplan Escher-Wyss-Gebiet vom 7. Juni 1995³ soll eine
gesellschaftlich, ökologisch und wirtschaftlich nachhaltige Pro-
jektentwicklung ermöglichen.

² Im Besonderen:

- a. sollen die Voraussetzungen für eine städtebaulich und archi-
tektonisch besonders gut gestaltete Überbauung geschaf-
fen werden.
- b. sollen Aussenräume von hoher Qualität gewährleistet wer-
den.
- c. soll eine zweckdienliche Lösung für die Verkehrserschlies-
sung geschaffen werden.
- d. soll das Erdgeschoss im Zusammenhang mit dem angren-
zenden Stadtraum genutzt werden können.

Art. 2 ¹ Für den Teilbereich des Baufelds D des privaten Ge- Geltungs-
bereich und
Bestandteile
staltungsplans Escher-Wyss-Gebiet vom 7. Juni 1995⁴ wird ein
ergänzender privater Gestaltungsplan gemäss §§ 83 ff. des Pla-
nungs- und Baugesetzes (PBG)⁵ und Art. 9 des privaten Gestal-
tungsplans Escher-Wyss-Gebiet⁶ festgesetzt.

² Der Gestaltungsplan Baufeld D besteht aus den nachfolgenden
Vorschriften sowie dem zugehörigen Situationsplan im Massstab

¹ LS 700.1

² Begründung siehe STRB Nr. 289 vom 12. April 2017.

³ AS 701.260

⁴ AS 701.260

⁵ LS 700.1

⁶ AS 701.260

1:500. Erläuternde Grundlage ist der Bericht nach Art. 47 RPV⁷.

Anwendbares
Recht

Art. 3 ¹ Im Geltungsbereich gilt der private Gestaltungsplan Escher-Wyss-Gebiet⁸ und ergänzend dazu der private Gestaltungsplan Baufeld D.

² Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, finden die jeweils gültigen Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO)⁹ der Stadt Zürich keine Anwendung. Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten.

B. Bau- und Nutzungsvorschriften

Bestandes-
bauten

Art. 4 Bestehende Gebäude im Perimeter des vorliegenden Gestaltungsplans dürfen umgebaut werden.

Baubereich

Art. 5 ¹ Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich ein Baubereich mit begrenzender Mantellinie. Mit Ausnahme von besonderen Gebäuden mit einer maximalen Überbauungsziffer von 5 Prozent bezogen auf den Geltungsbereich dürfen oberirdische Gebäude nur innerhalb dieser Mantellinie erstellt werden.

² Gebäudevorsprünge dürfen in dem gemäss § 260 Abs. 3 PBG¹⁰ erlaubten Mass die Mantellinie überragen.

Pflichtbaulinie

Art. 6 Wo dies im Situationsplan bezeichnet ist, sind oberirdische Gebäude mit mindestens 60 Prozent der zur Hardstrasse erstellten Fassadenfläche der Vollgeschosse auf die Pflichtbaulinie zu stellen.

Ausnützung

Art. 7 ¹ Die Anrechenbarkeit der Flächen richtet sich nach Art. 6 Abs. 2 der Vorschriften des privaten Gestaltungsplans Escher-Wyss-Gebiet¹¹.

² Für den Gestaltungsplan Baufeld D gilt eine maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche von 9500 m².

Nutzweise

Art. 8 ¹ Es sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

² Wohnungen oder Hotelnutzungen sind nicht zulässig.

³ Im Baubereich sind im Erdgeschoss zur Hardstrasse mindestens zwei Einheiten mit publikumsorientierten Nutzungen von mindestens je 120 m² anrechenbare Geschossfläche anzuordnen. Diese müssen je zur Hardstrasse und zur Maschinenhalle einen Zugang haben und räumlich durchgehend sein. Zudem

⁷ vom 28. Juni 2000, SR 700.1.

⁸ AS 701.260

⁹ AS 700.100

¹⁰ LS 700.1

¹¹ AS 701.260

hat die Geschosshöhe im Erdgeschoss mindestens 4,00 m zu betragen.

C. Gestaltung

Art. 9 ¹ Es sind nur Flachdächer zulässig.

Dächer

² Im Baubereich ist der nicht als begehbare Terrasse genutzte Bereich eines Flachdachs ökologisch wertvoll zu begrünen, auch dort, wo Solaranlagen installiert sind. Die Pflicht, ökologisch wertvoll zu begrünen, besteht, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

³ Im Baubereich dürfen ausser den gemäss § 292 PBG zulässigen Dachaufbauten nur kleinere, technisch bedingte Aufbauten (z. B. Antennen, Lüftungsrohre, Kamine, Liftaufbauten, Oblichter, Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie [max. Höhe von 1,2 m], Anlagen zum Gebäudeschutz wie Blitzableiter und Absturzsicherungen) über das Dachprofil, das Dachgeschoss sowie die nicht mit einem Dachgeschoss überbaute Dachebene des obersten Vollgeschosses hinausragen.

Art. 10 ¹ Der Aussenraum ist als durchgehende Stadtebene mit Aufenthaltsqualität zu gestalten und angemessen zu begrünen.

Aussenraum

² An den im Situationsplan bezeichneten Stellen ist ein öffentlicher Zugang zum Aussenraum zu erstellen.

³ Für die Gestaltung des Aussenraums ist für den gesamten Geltungsbereich ein übergeordnetes Gestaltungskonzept zu erstellen. Baugesuche innerhalb des Geltungsbereichs sind darauf abzustimmen.

⁴ Das Konzept berücksichtigt die bestehenden Pappeln oder einen angemessenen Ersatz in ähnlicher Lage und eine gute Nutzbarkeit des Aussenraums für die Öffentlichkeit.

D. Erschliessung, Anlieferung und Abstellplätze für leichte Zweiräder

Art. 11 ¹ Die Zu- und Wegfahrt des motorisierten Individualverkehrs und die Anlieferung für Neubauten erfolgt an der im Situationsplan bezeichneten Stelle.

Motorisierter Individualverkehr / Anlieferung für Neubauten

² Die Anlieferung hat auf Privatgrund zu erfolgen.

Art. 12 ¹ Die Zahl der Abstellplätze für leichte Zweiräder bestimmt sich nach der zum Zeitpunkt des baurechtlichen Entscheides für die Stadt Zürich massgebenden Parkplatzverordnung¹².

Abstellplätze für leichte Zweiräder

¹² AS 741.500



Stadt Zürich

Ergänzender privater Gestaltungsplan Baufeld D

Escher-Wyss-Gebiet Zürich, Kreis 5

Situationsplan 1:500

23. März 2017

Grundeigentümerin

Zürich,

Allreal West AG
Eggbühlstrasse 15
8050 Zürich

Nigel Woolfson, Leiter Projektentwicklung

Alain Paratte, Leiter Portfolio Management

Zustimmung des Stadtrates am:

Zürich, 12. April 2017

StRB-Nr. 289/2017

Die Stadtpräsidentin:
Corine Mauch

Die Stadtschreiberin:
Claudia Cuche-Curti

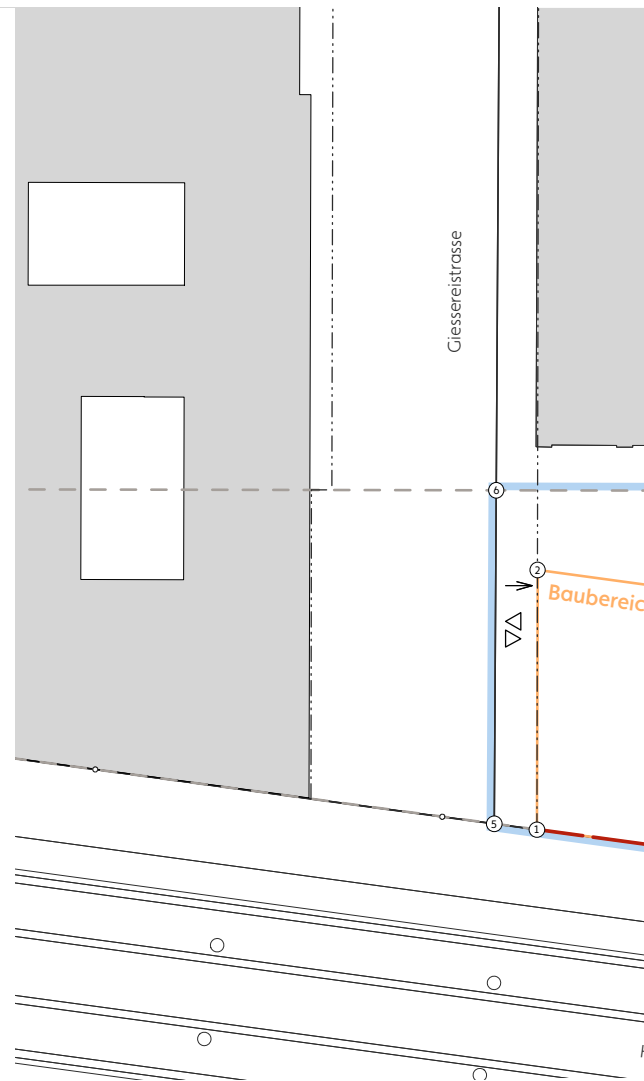
Von der Baudirektion
genehmigt am: 5. Juli 2017

BDV Nr.

Für die Baudirektion

In Kraft gesetzt mit StRB-Nr. 895/2017

auf den: 13. Dezember 2017

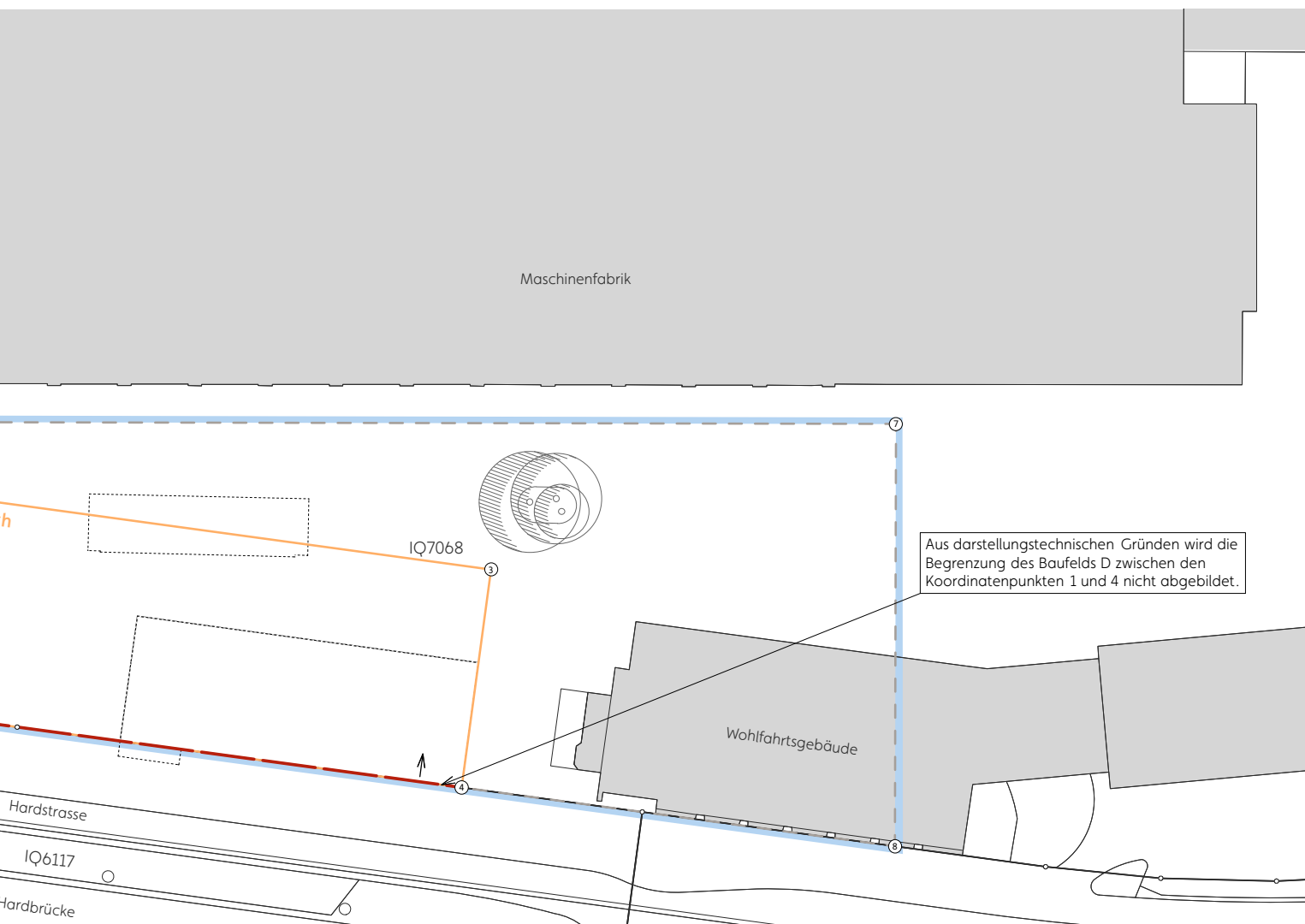


Verbindlicher Inhalt

-  Geltungsbereich
-  Baubereich mit Mantellinie
-  Pflichtbaulinie
-  Zu- und Wegfahrt MIV / Anlieferung für Neubauten (ungefähre Lage)
-  Öffentlicher Zugang zum Aussenraum (ungefähre Lage)

Informations





Legende

- Baufeld D gemäss GP Escher-Wyss-Gebiet
- Baubegrenzungslinie Giessereistrasse gemäss GP Escher-Wyss-Gebiet
- Abbruch bestehende Bauten und Anlagen
- Bestehende Bauten
- Bestehende Pappeln

Koordinatenverzeichnis Baubereiche (Amtliche Vermessung LV95)		
Punkt Nr.	E - Koordinate	N - Koordinate
1	2'681'691.34	1'249'258.01
2	2'681'668.49	1'249'268.73
3	2'681'704.59	1'249'324.89
4	2'681'725.63	1'249'311.38
5	2'681'689.08	1'249'254.49
6	2'681'659.76	1'249'268.37
7	2'681'709.04	1'249'373.56
8	2'681'752.49	1'249'353.21



Planwerkstadt AG
Raumplanung · Prozesse · Städtebau
Binzstrasse 39
CH-8045 Zürich
www.planwerkstadt.ch
+41 (0)44 456 20 10



² Die erforderlichen Abstellplätze für leichte Zweiräder sind eingangsnah und gut zugänglich anzuordnen.

E. Umwelt

- Energie-
standard Art. 13 Neubauten haben mindestens dem Minergie-Standard zu entsprechen oder haben hinsichtlich Heizwärmebedarf den um 20 Prozent reduzierten Grenzwert der zum Zeitraum eines Bauentscheides gültigen kantonalen Wärmedämmvorschriften¹³ zu unterschreiten.
- Meteorwasser Art. 14 Die gemäss Art. 16 Abs. 1 der Vorschriften des privaten Gestaltungsplans Escher-Wyss-Gebiet¹⁴ notwendigen Flächen sind bei der Projektierung auszuscheiden.
- Lärm Art. 15 Im Baubereich sind die zur Hardstrasse gerichteten Räume mit einer kontrollierten Lüftung auszustatten.
- Störfallvorsorge Art. 16 ¹ Nutzungen mit schwer evakuierbaren Personen (z. B. Kindergärten) sind nicht zulässig.
- ² 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.
- ³ Für die zur Hardbrücke gewandten Fassade sind nicht brennbare Baustoffe zu verwenden.

F. Schlussbestimmungen

- Inkrafttreten Art. 17 Der Stadtrat setzt diese Vorschriften und den zugehörigen Situationsplan nach Rechtskraft der Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft¹⁵.

¹³ Wärmedämmvorschriften der Baudirektion des Kantons Zürich, Ausgabe 2009, Anhang I Ziff. 1.11 zur besonderen Bauverordnung, LS 700.21.

¹⁴ AS 701.260

¹⁵ Genehmigt durch die Baudirektion des Kantons Zürich am 5. Juli 2017; Inkraftsetzung auf den 13. Dezember 2017 (STRB Nr. 895/2017).