



Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan «Geschäftshäuser AMAG/BVK»

Gemeinderatsbeschluss vom 15. Dezember 2004

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Dieser Gestaltungsplan bezweckt - im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen für Arealüberbauungen und Hochhäuser sowie der vom Gemeinderat am 28. November 2001 erlassenen Sonderbauvorschriften Bahnhof-Oerlikon-Ost - eine städtebaulich und architektonisch 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 Massstab 1:500, Rev.-Datum 15. Oktober 2003.

²Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan Massstab 1:500 bezeichneten Perimeter umfassend die Grundstücke Kat.-Nr. SE 6353 (alt SE 6204), SE 6352 (alt SE 6207).

³Soweit im Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt ist, gelten die jeweiligen Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich. Vorgehendes kantonales Recht und Bundesrecht bleiben vorbehalten.

B. Planungs- und Baubestimmungen

Art. 3 Überbaubare Fläche

¹Die oberirdischen Bauten dürfen innerhalb der Mantellinien erstellt werden. Vorbehalten bleibt die Übereinstimmung mit der Baulinien-Festsetzung der Baulinien der Thurgauer- und der Hagenholzstrasse welche sich im Zusammenhang mit der Stadtbahn Glatttal in Revision befinden.

²Die Maximalhöhe von 515,00 m ü. M. darf nur von Aufbauten der Flugbefeuerungsanlage durchbrochen werden.

³Der Gebäudemantel wird durch die im Situationsplan eingetragenen Baubereiche und den ihnen zugeordneten Höhenkoten bestimmt.

- Baubereich	A1	+	72,50 m	=	499,50 m ü. M
	A2	+	58,10 m	=	485,10 m ü. M.
	A3	+	88,00 m	=	515,00 m ü. M.
	A4	+	25,00 m	=	452,00 m ü. M.
- Baubereich	B1	+	50,40 m	=	477,40 m ü. M.
	B2	+	25,00 m	=	452,00 m ü. M.
- Baubereich	C	+	25,00 m	=	452,00 m ü. M.
- Baubereich	D1	+	60,30 m	=	487,30 m ü. M.
	D2	+	25,00 m	=	452,00 m ü. M.

⁴Die Geschosszahl ist innerhalb der zulässigen Gebäudehöhe frei.

⁵Das Erdgeschoss und die Dachgeschosse der Bereiche A1, A3, B1 und D1 sind mit Überhöhe auszubilden.

Art. 4 Ausnützung

¹Die gemäss Sonderbauvorschriften festgesetzte Ausnützung für die einzelnen Baubereiche werden wie folgt fixiert:

- Baubereiche	A1-A4	43 308,00 m ²
- Baubereiche	B1-B2	17 938,00 m ²
- Baubereich	C	3 721,00 m ²
- Baubereiche	D1-D2	18 772,00 m ²
Total		83 739,00 m ²

²Für die Ausnützung anrechenbar sind alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Vollgeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden.

³Übertragungen zwischen den einzelnen Baufeldern sind im Rahmen von insgesamt 10% der Ausnutzungsfläche der entgegennehmenden Baubereiche erlaubt.

Art. 5 Nutzweise

¹Zulässig sind Wohnen, Dienstleistungen und mässig störendes Gewerbe.

²Mindestens je Baubereich ein Drittel der Erdgeschossnutzung ist einer öffentlichen oder publikumsnahen Nutzung zuzuführen.

³Übertragungen zwischen den einzelnen Baufeldern sind im Rahmen von insgesamt 20% der Nutzfläche der entgegennehmenden Baubereiche erlaubt.

Art. 6 Abweichungen vom Gebäudemantel

¹Ausserhalb des Gebäudemantels dürfen, unter Beachtung der Baulinien gemäss Art. 7, folgende Gebäude und Gebäudeteile erstellt werden:

- Unterirdische Gebäude, vorbehältlich Art. 10 Abs. 4.
- Überdeckungen bzw. Bauten für die Anlieferung und Verkehrserschliessung sowie für die öffentliche Platznutzung erwünschte kleinere Baulichkeiten.
- Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG im Umfang von max. 2% der Arealfächen.
- Kamine, Antennen, technisch bedingte Aufbauten, Oblichter, Vordächer, Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien.
- Erschliessungsbedingte Anlagen für die Ver- und Entsorgung der Bauteile.
- Sammelstellen des Abfuhrwesens.
- Velolabstellanlagen und -lifte.
- Fluchtwegbauwerke wie Treppenanlagen und Fluchtröhren.

²Ausserhalb des Gebäudemantels dürfen folgende Gebäude und Gebäudeteile nicht erstellt werden:

- Erker und Balkone.
- Geschosshohe Aufbauten wie z.B. ganze Lüftungszentralen.

Art. 7 Baulinien

¹Die Baulinien der Thurgauer- und Hagenholzstrasse befinden sich im Zusammenhang mit der Stadtbahn Glatttal in Revision. Diese im Rahmen der Revision noch festzusetzenden Baulinien sind zu berücksichtigen und dürfen nicht überstellt werden, mit Ausnahme des im Plan markierten Bereiches Kreuzung Thurgauer-/Hagenholzstrasse. Während der Geltungsdauer des Gestaltungsplanes ist die Wirkung der Baulinien im markierten Bereich suspendiert. Im markierten Arkadenbereich längs der Thurgauerstrasse ist eine Arkade auszubilden, deren Wirkung sich auf eine lichte Höhe von 4 Metern ab Niveau Trottoir beschränkt. Der ungehinderte und sichere Fussgängerfluss muss bei der Ausgestaltung der Arkade sichergestellt werden.

²Die rechtskräftige Baulinie der Andreasstrasse ist zu berücksichtigen. Während der Geltungsdauer des Gestaltungsplanes ist deren Wirkung, was den unterirdischen Bereich anbelangt, jedoch suspendiert.

³Die Wirkung der Baulinien der Thurgauer-, Hagenholz- und Andreasstrasse sind in Bezug auf die Gebäudehöhe während der Geltungsdauer des Gestaltungsplanes suspendiert.

Art. 8 Gestaltung

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

²Die ganze Bebauung ist als Ensemble auszubilden, das in Bezug auf Proportionen, Massenverteilung und -anordnung, Materialisierung und Erscheinungsbild eine einheitliche Gesamtwirkung vermittelt.

³Der architektonischen Gestaltung der Höhenentwicklung der Bauten ist - mit Rücksicht auf die Gesamtgruppenbildung mehrerer Hochhäuser - besondere Rechnung zu tragen.

⁴Es sind nur Flachdächer zulässig. Der Gestaltung der Dachflächen ist besondere Beachtung zu schenken.

⁵Im Ensemble ist ein öffentlicher Platz auszubilden, der für die Fussgänger die Querverbindung zu den bestehenden öffentlichen Strassen und Wegen sicherstellt.

⁶Der Bezug zwischen Erdgeschoss und Aussenraum hat in gestalterischer Hinsicht hohen Anforderungen zu genügen.

⁷Hausvorzonen, welche zwischen Fassade und Strassengrenze (Trottoirhinterkante) weniger als 5 Meter breit sind, sind niveaugleich mit der Strasse zu gestalten.

⁸Im Übrigen sind die Anforderungen an Hochhausprojekte gemäss Richtlinien für die Planung und Beurteilung von Hochhausprojekten, November 2001, zu beachten.

Art. 9 Etappierung

Eine etappenweise Ausführung der Überbauung ist zulässig. Sie setzt jedoch den Nachweis einer funktionsfähigen und städtebaulich überzeugenden Teil- bzw. Gesamtüberbauung voraus.

Art. 10 Freiflächen

¹Im Gestaltungsperimeter ist eine Freiflächenziffer von 25% einzuhalten. Die Freiflächen dürfen als urbane Platzflächen gestaltet werden. Ein möglichst grosser Anteil der unüberbaubaren Fläche ist unter Berücksichtigung des ökologischen Ausgleichs unversiegelt zu halten.

²Der innere Platzbereich kann als urbane Fläche gestaltet werden. Er hat eine hohe Aufenthalts- und Gestaltungsqualität aufzuweisen, die auf die Gestaltung der Bauten abgestimmt ist.

³Der innere Platzbereich ist zu mindestens 60% als öffentlicher Freiraum herzurichten.

⁴Im äusseren Platzbereich Seite Thurgauerstrasse ist die bestehende Baumreihe zu ersetzen.

Art. 11 Dachbegrünung

Aus mikroklimatischen und ökologischen Gründen sind nicht als Terrassen genutzte Flachdächer bzw. Teile davon bis zu einer Kote von + 452,00 m ü. M. extensiv zu begrünen. Die übrigen Dachflächen sind als Ruderalfläche herzurichten auf der sich eine Spontanvegetation entwickeln kann, sofern dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist und die Anforderungen an die Gestaltung der Dachflächen erfüllt werden.

Art. 12 Ökologischer Ausgleich

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

Art. 13 Meteorwasser

Das im Gestaltungsplangebiet anfallende, unverschmutzte Meteorwasser muss in Anwendung von Art. 7 des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes und nach Massgabe des generellen Entwässerungsplanes direkt dem Bach Andreasgraben zugeführt werden, soweit es nicht direkt zur Versickerung gebracht werden kann.

Art. 14 Empfindlichkeitsstufe

Im Planungsperimeter gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986.

C. Erschliessungsbestimmungen

Art. 15 Verkehrserschliessung

¹Die Verkehrserschliessungen sind an den im Situationsplan Mst. 1:500 bezeichneten Stellen zulässig. Die Haupteerschliessung (inkl. Zufahrt zu den Besucherparkplätzen) hat von der Hagenholzstrasse über den Knoten Leutschenbachstrasse zu erfolgen. Eine untergeordnete Zufahrt oder Rampe mit direktem Anschluss an die Thurgauerstrasse ist nur ausserhalb des Kreuzungsbereiches Thurgauer-/Andreasstrasse und nur im «Rechts ein/aus-Betrieb» zulässig.

²Über den inneren Platz sind untergeordnete Zufahrten (untergeordnete Anlieferung, Sanität, Feuerwehr) zulässig.

Art. 16 Parkierung

¹Die Parkierung ist grundsätzlich unterirdisch anzuordnen. Oberirdisch sind max. 25 Besucherparkplätze zulässig. Sie sind so anzuordnen, dass sie ausschliesslich über die Haupteerschliessung zugänglich sind. Als Nebenerschliessung für die Gebäude C und B2 gemäss Plan ist eine Vorfahrt für maximal sieben Besucherparkplätze im bezeichneten Bereich ab der Thurgauerstrasse möglich. Die konkrete Beurteilung der Lage erfolgt im Bauentscheid.

²Die maximale Parkplatzzahl hat sich aus Kapazitätsgründen beim massgeblichen Knoten Hagenholz- / Leutschenbachstrasse, mit Ausnahme des bereits bewilligten Baubereiches A, am Minimum gemäss städtischer Parkplatzverordnung vom 11. Dezember 1996 zu orientieren. Die maximal zulässige Anzahl Betriebsfahrzeugabstellplätze im Sinne von Art. 8 Abs. 1 Parkplatzverordnung beläuft sich für den gesamten Gestaltungsplanperimeter auf total 76 Parkplätze.

Daraus ergeben sich folgende maximalen Parkplatzzahlen:

- Baubereich A:	213 PP	(Bauentscheid BE 443/00)
- Baubereiche B / C / D:	222 PP	
Total	435 PP	(zusätzlich maximal 76 Betriebsfahrzeugabstellplätze)

³An geeigneten Stellen sind genügend Veloabstellplätze vorzusehen. Die Menge und Anordnung richtet sich nach den jeweils gültigen Bestimmungen.

Art. 17 Öffentliche Fusswege

¹Über den inneren und äusseren Platzbereich sind öffentliche, behindertengerechte Fussgängerverbindungen sicherzustellen zwischen der Andreasstrasse und der Leutschenbachstrasse in Fortsetzung der Messeachse, dem Eingangsbereich der Hochhäuser in Baufeld A2, A4, B2, C, D1 und D2 und der zukünftigen Haltestelle der Stadtbahn an der Thurgauerstrasse.

²Bei der Anlegung und Gestaltung öffentlich zugänglicher Räume, insbesondere der Parkanlagen, Parkieranlagen sowie Strassen, Plätzen und Wegen, ist den Sicherheitsbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung zu tragen.

D. Energie

Art. 18

¹Der Heizenergiebedarf darf die um 10% reduzierten Werte gemäss den in Kraft stehenden Wärmedämmvorschriften (Angabe 2002) der Baudirektion nicht überschreiten.

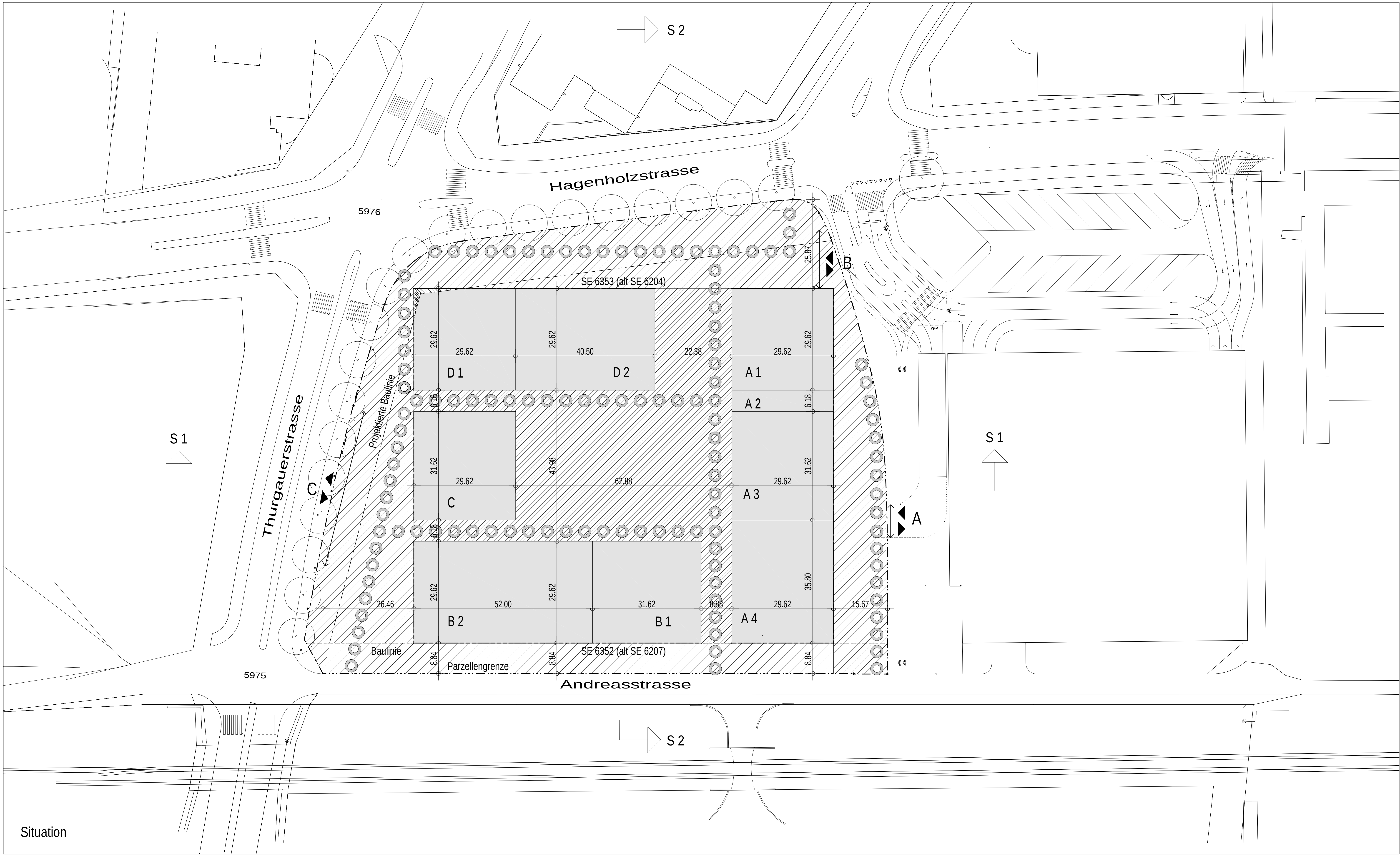
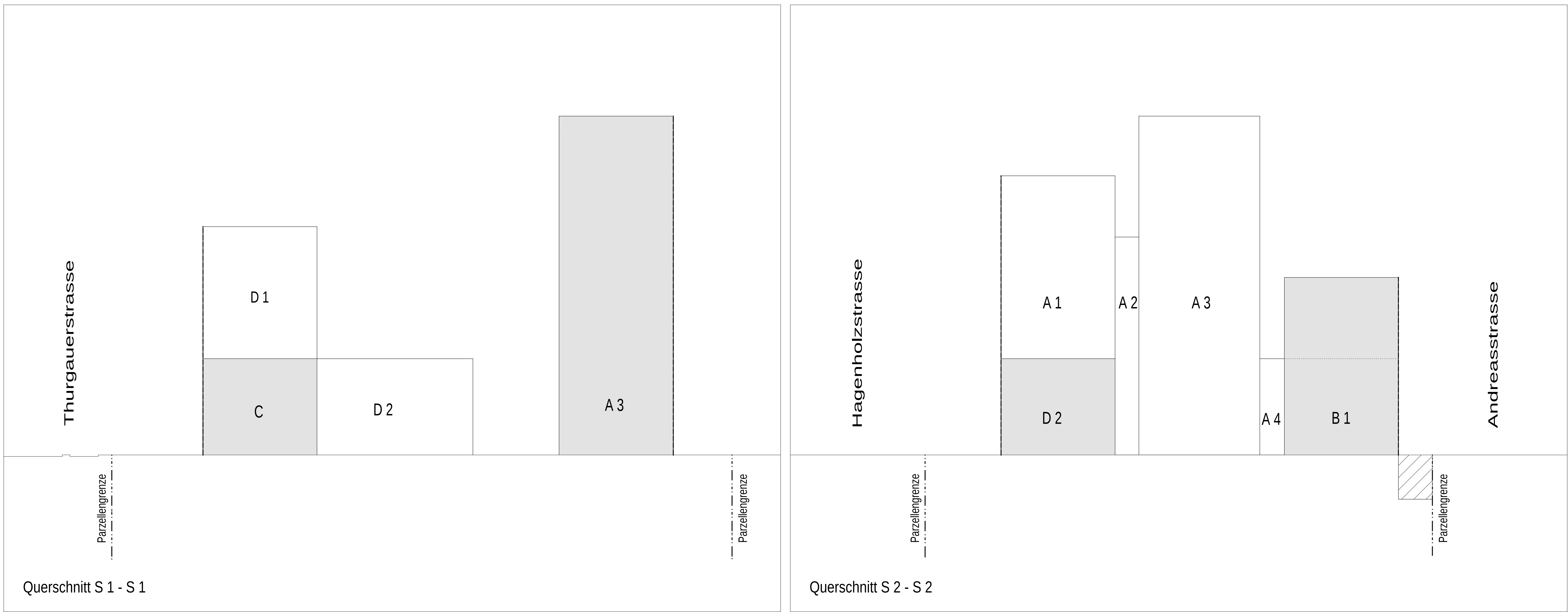
²Der Energiebedarf für Raumwärme und Warmwasser ist durch Fernwärme zu decken, soweit er nicht durch erneuerbare Energien oder Abwärme gedeckt wird.

E. Schlussbestimmungen

Art. 19

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

¹ Genehmigt durch die Baudirektion am 14. Juli 2005; Inkraftsetzung auf den 30. Juli 2005.



- Baulinie
- - - - - Projektierte Baulinie
- . - . - Perimeterbegrenzung
- Mantellinie 1 mit Pflicht zu Bebauen
- Mantellinie 2
- A Baubereiche
- Innerer Platzbereich
- Arkadenbereich
- Aeusserer Platzbereich
- Aeusserer Platzbereich mit unterirdischem Baubereich ausserhalb der Baulinie
- Baulinie sistiert
- öffentliche Fusswegverbindungen
- A Bereich Hauptverkehrserschliessung zur Tiefgarage (Art. 15 GP)
- B Bereich Zufahrt zu den oberirdischen Besucherparkplätzen (Art.16 GP)
- C Bereich untergeordnete Zufahrt zur Tiefgarage (Art. 15 GP) und Zufahrt für maximal 7 oberirdische Besucherparkplätze (Art. 16 GP)

Kanton Zürich Stadt Zürich

Privater Gestaltungsplan AMAG / BVK

Situation M 1 : 500

Schnitte M 1 : 500

Gez. 18. Juni 2002

Rev. 12. September 2003

Rev. 15. Oktober 2003

Grundeigentümer :
Staat Zürich (Beamtenversicherungskasse)
c/o Kantonale Liegenschaftenverwaltung
Waltersbachstrasse 5
8090 Zürich

Grundeigentümer :
AMAG Automobil und Motoren AG
Utoquai 49
8008 Zürich

Verfasser :
ARGE atelier ww Wäsche Wüst / Max Dudler
Arbeitsgemeinschaft
Asylstrasse 108
8032 Zürich

Vom der Baudirektion Kanton Zürich genehmigt
mit BDV Nr.
vom
Für die Baudirektion

Vom GDR festgesetzt mit GRB
vom
Im Namen des Gemeinderates
Die Präsidentin / der Präsident

Die Sekretärin / der Sekretär
.....

In Kraft gesetzt mit StRB Nr. vom auf den