



Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan Hardturm-Areal mit Umweltverträglichkeits- prüfung

Stadtratsbeschluss vom 7. Dezember 2005 (1738)

Aufgrund des städtebaulichen Leitbildes Hardturm-Areal vom November 2005 wird folgender Gestaltungsplan i. S. von § 83 ff des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. September 1975 festgesetzt.

I. Geltungsbereich und Bestandteile

Art. 1 Geltungsbereich

¹Für den Bereich des Hardturm-Areals, umfassend die Grundstücke

Kat.-Nr. AU6347 mit	311 m ²
Kat.-Nr. AU5997 mit	16 855 m ²
Kat.-Nr. AU6348 mit	26 145 m ²
Kat.-Nr. AU6354 mit	540 m ² und
Kat.-Nr. AU6355 mit	3527 m ²

sowie Teile von

Kat.-Nr. AU6344 mit	122 m ² und
Kat.-Nr. AU6345 mit	326 m ²

wird ein der Zustimmung des Stadtrates bedürftiger privater Gestaltungsplan im Sinne von § 85 ff PBG erlassen.

²Der Geltungsbereich ist in folgende Teilgebiete unterteilt:

- Teilgebiet 1 mit einer Grundstückfläche von 44 076 m², umfassend die Baufelder A, B und C
- Teilgebiet 2 mit einer Grundfläche von 3750 m².

Art. 2 Bestandteile

Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachfolgenden Vorschriften und dem zugehörigen Plan im Massstab 1:500 zusammen.

Art. 3 Vorgehendes und ergänzendes Recht

¹Soweit die nachfolgenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten die Vorschriften der allgemeinen Bau- und Zonenordnung.

²Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten.

³Wird der Gestaltungsplan aufgehoben, so gelten die dannzumaligen Vorschriften der allgemeinen Bau- und Zonenordnung.

II. Bestimmungen für das Teilgebiet 1

Art. 4 Baubegrenzungslinien, Stellung der Gebäude

¹Die Gebäudegrundrisse sind innerhalb der im Plan angegebenen Baubegrenzungslinien anzuordnen.

²Gebäude dürfen ohne Rücksicht auf die Abstandsbestimmungen arealintern an die Baubegrenzungslinien gestellt werden. Vorbehalten bleiben feuerpolizeilich sowie wohn- bzw. arbeitshygienisch einwandfreie Verhältnisse.

³Die geschlossene Bauweise ist erlaubt.

⁴In den Baufeldern A und B ist entlang der Pfingstweidstrasse die Arkadenlinie bis auf die Höhe von 2 Geschossen zu beachten. Im Baufeld C ist das EG im Hinblick auf die Ermöglichung von öffentlichen oder halböffentlichen Nutzungen mit einer lichten Höhe von mindestens 3.5 m auszugestalten.

⁵Im Baufeld A ist eine vertikal durchgehende Öffnung von der Pfingstweidstrasse zum Freiraum im nördlichen Teil des Planungsgebietes vorzusehen, die mindestens 10 m breit ist. Der Anordnungsspielraum ist im Plan speziell bezeichnet. Einzelne Verbindungen (Passerellen o. ä.) sind ab dem 2. Obergeschoss möglich.

⁶Einzelne oberirdische Vorsprünge mit einem minimalen Vertikalabstand von 3 m ab gestaltetem Boden dürfen die Baulinien

um höchstens 1.5 m und im Übrigen die Baubegrenzungslinien um höchstens 2 m überragen.

⁷Im Bereich des Quartierplatzes ist ein maximal zweigeschossiges Kiosk- und Versammlungsgebäude o. ä. mit einer Grundfläche von höchstens 150 m² zulässig. Zudem dürfen Gebäude, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m nicht übersteigt, ausserhalb der Baubegrenzungslinien im Umfang von höchstens 2 % der Grundstücksfläche erstellt werden.

⁸Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile ohne anrechenbare Ausnützung sind auch ausserhalb der Baubegrenzungslinien zulässig.

Art. 5 Gebäudehöhe

Es gelten folgende maximale Gebäudehöhen:

- Baufeld A: 25 m
- Baufeld B: 25 m
- Baufeld C: 80 m (unter Vorbehalt der Hochhausgenehmigung im Sinne von § 282 ff PBG)

Art. 6 Geschosszahl

¹In den Baufeldern A und B sind neben je einem anrechenbaren Unter- und Dachgeschoss 7 Vollgeschosse zulässig.

²Im Baufeld C ist die Geschosszahl unter dem Vorbehalt der Hochhausgenehmigung im Sinne von § 282 ff PBG frei.

Art. 7 Ausnützung

¹In den Baufeldern ist der Umfang der nach § 255 PBG anrechenbaren Geschossfläche unter Einschluss der Dachgeschosse auf folgende Masse beschränkt:

- Baufeld A: 49 300 m²
- Baufeld B: 27 000 m²
- Baufeld C: 30 760 m²

²Übersteigt die nach § 255 PBG anrechenbare Geschossfläche in den Untergeschossen die Fläche von 18 297 m² (= 42 % der

massgeblichen Grundfläche), ist diese im Mehrumfang für die Ausnützung anrechenbar.

³Zwischen benachbarten Baufeldern sind Ausnützungsverschiebungen von max. 2000 m² zulässig.

⁴Im Gebäude beim Quartierplatz darf eine anrechenbare Geschossfläche von max. 150 m² realisiert werden.

⁵Falls das am 1. April 2005 eingeleitete Verfahren für den Umbau der Pfingstweidstrasse SN 1.4.1 und die Erstellung des Trams Zürich West abgebrochen wird und der aus diesem Anlass verfügte Enteignungsbann zulasten der Grundstücke Kat.-Nrn. AU5997, AU6348, AU6354 und AU6355 aufgehoben wird, erhöht sich die Ausnützung in den Baufeldern A, B und C auf folgende Werte:

- Baufeld A: 54 300 m²
- Baufeld B: 29 300 m²
- Baufeld C: 32 700 m²

Die Limite der nicht anrechenbaren Fläche in den Untergeschossen im Sinne von Art. 7 Abs. 2 vorstehend beträgt in diesem Fall 19 849 m².

Art. 8 Dachgestaltung

¹Es sind nur Flachdächer mit einer Neigung von max. 5° zulässig.

²Oberhalb der Dachflächen der Dachgeschosse sind nur technisch bedingte Aufbauten wie Kamine, Abluftrohre, Treppenhäuser, Absturzsicherungen, Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie und Liftüberfahrten zulässig.

³Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden, zu begrünen, wenn das zweckmässig sowie technisch und wirtschaftlich zumutbar ist. Ausgenommen sind Flachdächer von technisch bedingten Aufbauten.

Art. 9 Freiraum

¹Es gilt eine Freiflächenziffer von 30 %.

²Der Freiraum ist unter Berücksichtigung der Freiraumachse entlang des SBB-Viaduktes so zu gestalten, dass im Endausbau ein durchgehender Grünzug mit Quartierplatz von der

Nordostseite des Baufeldes A (Förrlibuckstrasse) bis zur Ostgrenze des Planungsgebietes entsteht.

³Im Baufeld A sind mindestens 2 ebenerdige Wohnhöfe mit einer Fläche von mind. 600 m² resp. 1000 m² und im Baufeld B ist ein ebenerdiger Wohnhof mit einer Fläche von mind. 500 m² zu erstellen. Diese Wohnhöfe sind mit Durchgängen, die mindestens 6 m breit sind und sich über mindestens 2 Geschosse erstrecken, mit der übrigen Freifläche zu verbinden.

⁴Angemessene Teile der Freiflächen sind kinder- und jugendgerecht zu gestalten.

⁵Es ist zu gewährleisten, dass der vom Gestaltungsplan erfasste Bereich des Stadionplatzes mit der übrigen Fläche ein einheitliches Ganzes bildet.

Art. 10 Fuss- und Radwege

¹Das Areal ist unter Beachtung der Anschlüsse an das übergeordnete Fuss- und Radwegnetz für Fussgänger und Radfahrer durchlässig zu gestalten.

²Als Ersatz für den Mühleweg ist am östlichen Rand des Planungsgebietes eine Fuss- und Radwegverbindung von der Förrlibuckstrasse bis zur Pfingstweidstrasse zu erstellen.

Art. 11 Energie

¹Der Heizwärmebedarf darf die um 10 % reduzierten Werte gemäss den Wärmedämmvorschriften der Baudirektion (Ausgabe 2002) nicht überschreiten. Vorbehalten bleibt die Verschärfung der Wärmedämmvorschriften durch die Baudirektion.

²Für Raumheizung und Warmwasser ist Fernwärme zu verwenden, wenn (alternativ)

- der Anteil erneuerbarer Energien oder Abwärme in der Fernwärme mindestens so hoch ist, dass damit allein die Anforderungen von § 10a des kantonalen Energiegesetzes erfüllt werden könnte;
- der Wärmebedarf nicht durch erneuerbare Energien und/oder Abwärme im Umfang von mindestens 25 % gedeckt wird.

³Die Verpflichtung zur Erstellung von Fernwärmeanschlüssen entfällt, wenn in einer ersten Bauetappe mangels der Möglichkeit eines Anschlusses an die Fernwärme eine anderweitige Heizung vorgesehen worden ist. Falls für spätere Etappen doch wieder Fernwärme zur Verfügung stehen sollte, hätte die Bauherrschaft die Anschlussmöglichkeit zu prüfen und gegebenenfalls den Nachweis zu erbringen, dass ein Anschluss zu technisch und/oder – unter Berücksichtigung aller relevanten Kosten – wirtschaftlich nicht zumutbaren Nachteilen führen würde.

III. Bestimmungen für das Teilgebiet 2

Art. 12 Bestehende Bauten

¹Die bestehenden Gebäude mit ihrem Umschwung sind gemäss Stadtratsbeschluss Nr. 649 vom 11. Mai 2005 Schutzobjekte.

²Die nach § 255 PBG anrechenbare Geschossfläche unter Einschluss der Dachgeschosse darf höchstens 1700 m² betragen.

IV. Gemeinsame Bestimmungen für die Teilgebiete 1 und 2

Art. 13 Wohnanteil

¹Von der auf die Ausnützung anrechenbaren Geschossfläche sind im Endausbau mindestens 44 % für die Wohnnutzung zu reservieren, wobei innerhalb des Teilgebietes 2 stets ein Wohnanteil von mindestens 90 % einzuhalten ist.

²Bei etappenweiser Ausführung der Bauvorhaben genügt über das ganze Planungsgebiet ein Wohnanteil von 30 % (ohne Einrechnung der Dachgeschosse, die flächenmässig zu 100 % dem Wohnen zu dienen haben), solange die in den Vollgeschossen realisierte Ausnützung insgesamt nicht mehr als 87 128 m² und im Fall von Art. 7 Abs. 5 nicht mehr als 94 520 m² beträgt. Soweit diese Zahl überschritten wird, ist die gesamte Mehrausnützung für die Wohnnutzung zu reservieren.

Art. 14 Empfindlichkeitsstufe

¹Das ganze Planungsgebiet ist der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung zugewiesen.

²Zur Abwehr des Strassen- und Bahnlärms sind Schallschutzmassnahmen zu treffen, welche die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung sicherstellen.

Art. 15 Nutzweise

¹Nebst Wohnungen sind Handels- und Dienstleistungsbetriebe aller Art sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

²Unzulässig sind publikumsintensive Nutzungen wie Fachmärkte, Einkaufszentren usw., bei denen erfahrungsgemäss ein grosses motorisiertes Individualverkehrsaufkommen nicht verhindert werden kann.

³Bei Bedarf sind in angemessenem Umfang Räume für je einen Kindergarten und eine Kinderkrippe vorzusehen.

Art. 16 Gestaltung

Bauten, 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.

Art. 17 Erschliessung MIV

¹Die Erschliessung ab Pfingstweidstrasse ist in erster Linie vorgesehen für Nichtwohnnutzungen und deren Besucher.

²Entlang der Pfingstweidstrasse ist eine Zufahrt für private Anlieferungsfahrzeuge mit max. 3.5 t Gesamtgewicht und für Fahrzeuge der öffentlichen Dienste zulässig.

³Die Erschliessung ab Förrlibuckstrasse ist vorgesehen für Wohnnutzungen, deren Besucher sowie - in untergeordnetem Umfang - Nutzungen im Sinne von Art. 6 Abs. 4 BZO. Sofern das Baufeld C zeitlich vor dem Baufeld B überbaut wird, ist von der Förrlibuckstrasse her gemäss Bezeichnung im Plan eine provisorische Zufahrt für sämtliche Nutzungen des Baufeldes C zulässig. Dabei muss in einem Abstand von mindestens 20 m ab der nördlichen Baubegrenzungsline des Baufeldes C die provisorische Zufahrt unterirdisch erstellt werden. Mit der Erstellung der ersten Baute auf dem Baufeld B ist gleichzeitig die definitive Erschliessung für die Baufelder B und C zu realisieren und in Betrieb zu nehmen. Bei Bezug der ersten Baute auf dem

Baufeld B muss die provisorische Zufahrt für das Baufeld C gesperrt werden und spätestens nach Ablauf eines Jahres das Provisorium zurückgebaut und die Umgebung entsprechend den Anforderungen von Art. 16 gestaltet sein.

⁴Mit betrieblichen Massnahmen ist zu verhindern, dass von der Pfingstweidstrasse in Parkieranlagen zufahrende Fahrzeuge über die Förrlibuckstrasse wegfahren können.

Art. 18 Parkierung

¹Die Anzahl der Abstellplätze bestimmt sich nach der städtischen Parkplatzverordnung vom 11. Dezember 1996 (PPV 1996). Sie sind entsprechend der Nutzungszuordnung zu betreiben. Es ist insbesondere eine Umnutzung von Parkplätzen von verkehrsarmen (tiefes spezifisches Verkehrspotential [SVP], z.B. Wohnnutzung) zu verkehrsintensiveren Nutzungen (hohes SVP, z.B. Kunden-Parkplätze von Dienstleistungen und Verkauf) zu vermeiden.

²In Abweichung dazu werden die maximalen Anteile des Normalbedarfs auf 80 % festgelegt.

³Nicht für Besucher bestimmte Abstellplätze sind unterirdisch anzuordnen. Auf oberirdische Parkplätze ist möglichst zu verzichten.

⁴Die Kunden-/Besucherparkplätze der Nichtwohnnutzungen sind gebührenpflichtig zu bewirtschaften, falls sie in einer gemeinsamen Parkieranlage über mehrere Baufelder angeordnet sind.

⁵Für Velos sind in genügender Anzahl sichere, gedeckte und gut zugängliche Abstellplätze in Eingangsnähe anzubieten.

Art. 19 Ökologischer Ausgleich

Im Baubewilligungsverfahren sind Massnahmen für einen angemessenen ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der eidgenössischen Natur- und Heimatschutzverordnung anzuordnen.

Art. 20 Sicherheit

Bei der Anlegung und Gestaltung öffentlich zugänglicher Räume, insbesondere von Parkanlagen, Strassen, Plätzen und

Wegen ist den Sicherheitsbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung zu tragen.

Art. 21 Regenwasser

¹Das im Planungsgebiet anfallende unverschmutzte Regenwasser ist nach der VSA-Richtlinie «Regenwasserentsorgung» 2002 in geeigneter Weise über Versickerungs- und Retentionsflächen dem Grundwasser zuzuführen.

²Regenwasser, das nicht versickert werden darf, ist im Sinne von Art. 7 des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes vom 24. Juni 1991 und nach Massgabe des generellen Entwässerungsplans abzuleiten.

Art. 22 Abfälle

Für die Bewirtschaftung der im Planungsgebiet anfallenden Abfälle sind die nötigen Flächen auszuscheiden und die erforderlichen Einrichtungen zu schaffen.

Art. 23 Inkrafttreten

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

¹ Genehmigt durch die Baudirektion des Kantons Zürich am 21. März 2006; Inkraftsetzung auf den 22. April 2006.

Privater Gestaltungsplan Hardturm-Areal
Zürich-West

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss PBO § 85

Massgebend für die Rechtsverbindlichkeit
ist der Plan M 1:500

Informationen:

- Baulinien
- Schutzobjekte
- Zu Enteignende Fläche gemäss Projekt
Pflingweidstrasse SN 1.4.1
- Abbruchobjekt
- Baumallee gemäss Projekt
Pflingweidstrasse SN 1.4.1

Festlegungen:

- Geltungsbereich
- Teilgebiet 2
- Baubegrenzungslinien
- Arkadenlinie
- Fussgänger- und Veloverbindung
generelle Lage
- Ein- und Ausfahrt
mit Anordnungsspielraum
- Provisorische Ein- und Ausfahrt
- Ebenerdiger Hof generelle Lage
- Lage offene Verbindung
- Durchgänge min. 6 m breit und 2 Geschosse hoch
generelle Lage

Koordinaten Eckpunkte Baufelder:

[B1]	680657.197 / 249617.296	[B5]	680848.912 / 249421.713
[B2]	680713.902 / 249597.342	[B6]	680776.850 / 249452.299
[B3]	680691.767 / 249545.214	[B7]	680902.794 / 249455.600
[B4]	680783.982 / 249506.055	[B8]	680942.569 / 249438.714
[B5]	680766.735 / 249456.607	[B9]	680936.154 / 249427.242
[B6]	680616.152 / 249520.541	[B10]	680929.233 / 249415.986
[B7]	680811.555 / 249521.204	[B11]	680921.796 / 249404.949
[B8]	680896.501 / 249474.622	[B12]	680913.827 / 249394.135
[B9]	680884.775 / 249447.009	[B13]	680882.421 / 249407.622
[B10]	680863.492 / 249456.046		

