



Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan Hermetschloostrasse, Zürich-Altstetten

Gemeinderatsbeschluss vom 13. April 2005

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Dieser Gestaltungsplan bezweckt die Sicherstellung einer städtebaulich und architektonisch besonders gut gestalteten Überbauung, die vorwiegend dem Wohnen dient; ferner 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 1:500.

²Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Perimeter an der Hermetschloostrasse und umfasst den nordwestlichen Teil des Grundstücks Kat. Nr. AL8407 (Teil-Grundstückfläche ca. 13 029 m²) sowie das Grundstück Kat. Nr. AL7614 (Grundstückfläche 5898 m²).

Art. 3 Geltendes Recht

¹Im Gestaltungsplangebiet gelten die nachfolgenden Vorschriften. Vorgehendes kantonales Recht und Bundesrecht bleiben vorbehalten.

²Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, sind die Bestimmungen der kommunalen Bau- und Zonenordnung sowie die Wirkung der Baulinie an der Hermetschloostrasse in Bezug auf die zulässige Gebäudehöhe innerhalb des Geltungsbereichs aufgehoben.

B. Planungs- und Baubestimmungen

Art. 4 Lärmschutz

¹Das Gestaltungsplangebiet wird der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung Art. 43 zugeordnet.

²Die Einhaltung der massgebenden Immissionsgrenzwerte (IGW) sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

Art. 5 Nutzweise

¹In den Baubereichen B1 und B2 sind Wohnungen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Verkaufsnutzungen sowie mässig störende Gewerbebetriebe in den Erdgeschossen zulässig.

²Im Baubereich B1 sind maximal 1000 m²; im Baubereich B2 maximal 600 m² anrechenbare Geschossflächen für Verkauf gemäss § 255 des Planungs- und Baugesetzes vom 1. September 1991 (PBG) zulässig.

³Der Wohnanteil beträgt in den Baubereichen B1 und B2 je mindestens 80%.

Art. 6 Gebäudemantel für Hauptgebäude

¹Der Gebäudemantel wird durch die im Situationsplan 1:500 eingetragenen Baubereiche B1 und B2 sowie die folgenden Höhenkoten bestimmt:

- Baubereich B1: Gebäudehöhe maximal 421.00 m ü. M.

- Baubereich B2: Gebäudehöhe maximal 415.00 m ü. M.

²Die Baubereiche werden gegen aussen durch Bauberechtigungslinien begrenzt. Innerhalb des GP-Gebietes ist ein minimaler Grenzabstand von 3.5 m einzuhalten. Dabei kommen keine Mehrhöhen- und Mehrlängenzuschläge zur Anwendung.

³Die geschlossene Bauweise ist gestattet.

Art. 7 Ausnützung und Freiflächenziffer

¹Im Baubereich B1 sind insgesamt maximal 23 500 m²; im Baubereich B2 maximal 10 500 m² anrechenbare Geschossflächen gemäss § 255 Abs. 1 PBG vom 1. September 1991 zulässig.

²Anrechenbare Geschossflächen im 1. Untergeschoss sind bis maximal 50% einer durchschnittlichen Vollgeschossfläche erlaubt.

³Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ist eine Freiflächenziffer von mindestens 30% einzuhalten.

Art. 8 Geschosszahl / Untergeschosse

¹Im Baubereich B1 sind maximal 7 Vollgeschosse; im Baubereich B2 maximal 5 Vollgeschosse zulässig. Dachgeschosse sind nicht zulässig.

²Mit Ausnahme des Platzbereiches gemäss Art. 11 Abs. 2 sind innerhalb des Gestaltungsplanperimeters Untergeschosse zulässig.

³Das 1. Untergeschoss darf östlich der öffentlichen Fuss- und Veloverbindung (gemäss Situationsplan 1:500) nicht tiefer sein als 393.55 m ü. M.; westlich davon nicht tiefer als 393.35 m ü. M. Auf maximal 10% der bebaubaren Fläche können Vertiefungen (Fundamentverstärkungen, Lift- und Pumpenschächte, etc.) ohne Tiefeneinschränkung unter den Mittelwasserspiegel bewilligt werden, sofern diese den Grundwasserdurchfluss lokal nicht wesentlich beeinträchtigen.

Art. 9 Abweichungen vom Gebäudemantel

Ausserhalb des Gebäudemantels gemäss Art. 6 dürfen folgende Gebäude und Gebäudeteile erstellt werden:

1. Dachaufbauten (inkl. Kamine, technisch bedingte Aufbauten, Oblichter und dergleichen, sowie Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie) im Umfang von maximal 20% einer durchschnittlichen, realisierten Vollgeschossfläche;
2. Überdeckungen bzw. Bauten für die Anlieferung und Verkehrserschliessung sowie für Spiel und Aufenthalt, Sammelstellen des Abfuhrwesens, Vordächer und dergleichen; unter Berücksichtigung der geltenden Abstandsvorschriften gemäss PBG;
3. Erker und vorspringende Balkone sind nicht gestattet;
4. besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG vom 1. September 1991 im Umfang von maximal 5% der Arealfläche.

Art. 10 Gestaltung

¹Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in den Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute städtebauliche Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

²Die äusseren Fassaden der Hauptgebäude inkl. allfälliger vorgesetzter Fassadenschichten (z.B. Balkone) dürfen im obersten Geschoss gegenüber der Hauptfassade nicht zurückgesetzt werden.

Art. 11 Freiraum, Platzbereich, Hofbereich

¹Der im Situationsplan bezeichnete Freiraum hat eine hohe Aufenthalts- und Gestaltungsqualität sowie ökologische Qualität aufzuweisen. Der Sicherheit im Raum ist Rechnung zu tragen. Ein angemessener Bereich ist kinder- und jugendgerecht zu gestalten. Zugänge und Wege müssen behindertengerecht ausgeführt werden.

²Der im Situationsplan 1:500 bezeichnete Platzbereich P ist als öffentlicher Freiraum herzurichten. Untergeschosse innerhalb des Platzbereiches sind nicht zulässig.

³Der Hofbereich H1 hat eine zusammenhängende, nicht überbaute Fläche von mindestens 2000 m² - der Hofbereich H2 eine Fläche von mindestens 600 m² - zu umfassen. Die Hofbereiche H1 und H2 dürfen oberirdisch nicht überbaut werden, mit Ausnahme von besonderen Gebäuden im Sinne von § 273 PBG vom 1. September 1991.

Art. 12 Ökologischer Ausgleich / Versickerung / Dachbegrünung

¹Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der eidgenössischen Natur- und Heimatschutzverordnung zu optimieren.

²Mit der Überbauung und Umgebungsgestaltung ist der Meteorwasserversickerung in Anwendung von Art. 7 des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes Rechnung zu tragen.

³Horizontale Dachflächen, ausser bei besonderen Gebäuden, kleineren Dachaufbauten etc. sind extensiv zu begrünen, sofern sie nicht begehbar ausgestaltet werden.

Art. 13 Etappierung

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

C. Erschliessungsbestimmungen

Art. 14 Erschliessung für den motorisierten Verkehr

Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr ist primär an den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Stellen ab der Hermetschloostrasse zulässig. Weitere untergeordnete Zufahrten (z.B. Notzufahrt) sind gestattet.

Art. 15 Parkierung

¹Die erforderliche Anzahl Abstellplätze bestimmt sich aufgrund der Verordnung über Fahrzeugabstellplätze (Parkplatzverordnung) der Stadt Zürich vom 11. Dezember 1996.

²Die Parkierung ist grundsätzlich unterirdisch anzuordnen. Oberirdisch sind maximal 20 Parkplätze für Besucher, Kunden, Behinderte, Car-Sharing oder dergleichen zulässig. Oberirdische Parkplätze im Bereich zwischen den Baufeldern B1 und B2 sind nicht zulässig.

³An geeigneten Stellen sind genügend Veloabstellplätze vorzusehen. Menge, Anordnung und Gestaltung richten sich nach den jeweils gültigen Bestimmungen.

Art. 16 Öffentliche Fuss- und Velowegverbindungen

Von der Hermetschloostrasse Richtung Badenerstrasse ist eine öffentliche, Fuss- und Velowegverbindung, gemäss Eintrag im Situationsplan 1:500, sicherzustellen.

Art. 17 Energie

Der Heizwärmebedarf der Neubauten darf die um 10% reduzierten Werte gemäss den aktuellen Wärmedämmvorschriften der Baudirektion nicht überschreiten.

D. Schlussbestimmungen

Art. 18 In-Kraft-Treten

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

¹ Genehmigt durch die Baudirektion des Kantons Zürich am 23. Dezember 2005; In-Kraft-Setzung auf den 28. Januar 2006.



 **Kanton Zürich
Stadt Zürich**

**Privater Gestaltungsplan Hermetschloostrasse
Zürich-Altstetten**
mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss PBG § 85

Situationsplan
Massgebend für die Rechtsverbindlichkeit ist der Plan im Mst. 1:500

atelier ww
Atelier WW Architekten SIA
Aytenstrasse 108
Postfach
CH-8030 Zürich
Tel. 01 388 66 66
Fax 01 388 66 16
E-Mail: buero@atelier-ww.ch
www.atelier-ww.ch

- Festlegungen**
- Perimeter
 - Baubereiche B1 | B2
(Begrenzung mit Bauberechtigungslinien)
 - Hofbereiche H1 | H2
 - Platzbereich P
 - Freiraum
 - möglicher Bereich für Verkehrserschliessung
 - öffentliche Fuss- und Velowegverbindung
- Information**
- Baulinien
 - projektierte Parzellengrenze
 - öffentliche Fuss- und Velowegverbindung
 - Projekt Atelier WW (Stand: 12.08.2004)

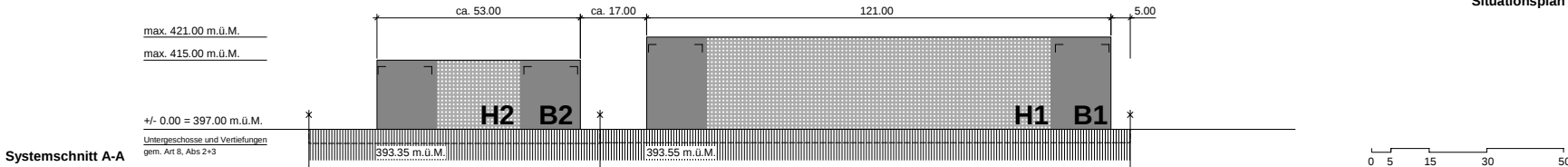


ABB Immobilien AG
Hofstrasse 16
CH-5400 Baden
Tel. 058 585 77 99
Fax 058 585 30 01
E-Mail: abb.immobilien@ch.abb.com

SBB CFF FFS
Schweizerische Bundesbahnen SBB
Helfferstrasse 512
Postfach
CH-8003 Zürich
Tel. 051 222 88 04
Fax 051 222 88 30
E-Mail: sbb.immobilien@sbb.ch

Parqpartner AG
Helfferstrasse 1
Postfach
CH-8003 Zürich
Tel. 01 250 56 80
Fax 01 250 56 81
E-Mail: info@parqpartner.ch