



## Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan Hürlimann-Areal, Zürich-Enge

Gemeinderatsbeschluss vom 3. November 1999<sup>1</sup>  
mit Änderungen bis 6. Oktober 2021

Art. 1 Für das Gebiet zwischen der Brandschenkestrasse und der SZU-Bahnlinie (Grundstücke Kat.-Nrn. 2913 und 1883) mit einer Gesamtfläche von 64 204 m<sup>2</sup> wird ein privater Gestaltungsplan im Sinne von § 85 f. des Planungs- und Baugesetzes (PBG) festgesetzt. Geltungsbereich

Art. 2 Der Gestaltungsplan setzt sich zusammen aus den nachstehenden Vorschriften und dem dazugehörigen Plan im Massstab 1:500. Bestandteile

Art. 3 <sup>1</sup> Im Gestaltungsplangebiet gelten die nachfolgenden Vorschriften. Vorgehendes kantonales Recht und Bundesrecht bleiben vorbehalten. Geltendes Recht

<sup>2</sup> Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, sind die Bestimmungen der kommunalen Bau- und Zonenordnung aufgehoben.

<sup>3</sup> Die Wirkung der Baulinien an der Brandschenkestrasse ist während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans für das Gestaltungsplangebiet suspendiert.

Art. 4 <sup>1</sup> Die im Gestaltungsplan als Schutzobjekte bezeichneten Gebäude (A2, A4, A5, A7, A8, A10a+b, A11, A12, A13, C2) einschliesslich ihrer unmittelbaren Umgebung, stehen gemäss dem Unterschutzstellungsvertrag vom 31. Mai 1999 zwischen der Grundeigentümerin und der Stadt Zürich unter Denkmalschutz. Denkmalschutz

<sup>2</sup> Die Schutzobjekte A5 und A7 dürfen mit Erweiterungsbauten aufgestockt werden. Die Gebäudefluchten dieser Schutzobjekte müssen eingehalten werden.

<sup>3</sup> Renovationen und Umbauten an den geschützten Bauten richten sich nach dem im Vertrag vereinbarten Schutzzumfang. Sie sind im Einvernehmen mit dem Büro für Denkmalpflege der Stadt Zürich zu planen und durchzuführen.

<sup>1</sup> AS 43, 410.

Art. 5 <sup>1</sup> Das Gestaltungsplangebiet gliedert sich in folgende Teilgebiete und Baufelder:

Teilgebiet A:     Baufeld A1 bis A14

Teilgebiet B:     Baufeld B1

Teilgebiet C:     Baufeld C1, C2

<sup>2</sup> Die Baufelder werden begrenzt durch die Baubegrenzungs-  
linien.

<sup>3</sup> Gebäude, welche nicht für den dauernden Aufenthalt von Men-  
schen bestimmt sind und deren Höhe 4 m nicht übersteigt, dür-  
fen auch ausserhalb der Baufelder erstellt werden. Die Grund-  
fläche darf insgesamt 500 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.

<sup>4</sup> Das Gebäude im Baufeld A14 kann innerhalb des im Gestal-  
tungsplan bezeichneten Bereichs durch je eine maximal ge-  
schosshohe Passerelle mit den Gebäuden in den Baufeldern  
A9 und B1 verbunden werden. Die Passerellen dürfen eine Ge-  
samtbreite von 3,50 m nicht überschreiten und müssen eine mi-  
nimale lichte Durchfahrtshöhe von 4,20 m gewährleisten.

<sup>5</sup> Im Rahmen des § 260 Abs. 3 PBG dürfen Gebäude oder Ge-  
bäudeteile über die Baubegrenzungslinie hinausragen.

<sup>6</sup> Die kantonalen Abstandsvorschriften dürfen unter Wahrung  
der wohnhygienischen und feuerpolizeilichen Verhältnisse un-  
terschritten werden. Eine Unterschreitung der im Plan eingetra-  
genen Waldabstandslinie ist nicht zulässig.

<sup>7</sup> Gegenüber der Fahrleitungsanlage der SZU sind die erforder-  
lichen Mindestabstände bezüglich nichtionisierender Strahlung  
einzuhalten.

<sup>8</sup> Bestehende Gebäude dürfen um- und ausgebaut sowie an-  
deren Nutzungen zugeführt werden, soweit dadurch die Über-  
bauung nach den Gestaltungsplan-Vorschriften nicht nachteilig  
beeinflusst wird; die örtliche Baubehörde trifft die erforderlichen  
Anordnungen mit der Baubewilligung. Darüber hinaus dürfen  
bestehende Gebäude für Zwecke der Kultur, der Bildung und  
des Sports zwischengenutzt werden, wenn eine hinreichende  
Erschliessung gewährleistet ist.

<sup>9</sup> Bei Neubauten auf den Baufeldern A9 und A14 ist die Flucht  
der bestehenden Bauten A11/A12 und A13 zu übernehmen.

Art. 6 <sup>1</sup> In den Teilgebieten B und C sind 5 Vollgeschosse zuge-  
lassen.

<sup>2</sup> Es sind keine anrechenbaren Unter- und Dachgeschosse zu-  
lässig, soweit diese nicht ein Vollgeschoss ersetzen.

Art. 7 <sup>1</sup> Für die maximale Gebäudehöhe gelten die im Gestaltungsplan gekennzeichneten Höhenkoten. Gebäudehöhen

<sup>2</sup> Ausgenommen davon sind Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie mit einer maximalen Höhe von 1,20 m, technische Aufbauten wie Kamine, Abluftrohre, Liftbauten, Treppenhäuser, Oberlichter und dergleichen.

<sup>3</sup> In den Baufeldern A9, B1, C1 dürfen die im Plan bezeichneten Höhengsprünge der Gebäudehöhen in beide Richtungen um 5 m abweichen.

Art. 8 <sup>1</sup> Die maximale Gesamtnutzfläche in den einzelnen Teil- Ausnützung  
gebieten beträgt:

Teilgebiet A: 53 300 m<sup>2</sup>

Teilgebiet B: 19 940 m<sup>2</sup>

Teilgebiet C: 13 440 m<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Der Gesamtnutzfläche werden alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden Räume unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden angerechnet.

<sup>3</sup> Zwischen den Teilgebieten sind Nutzflächen-Verschiebungen von maximal 10 % zulässig. Das Empfängergebiet kann eine um max. 10 % erhöhte Nutzfläche beanspruchen.

<sup>4</sup> Räume wie Kindergärten, Horte und Kinderkrippen werden der Gesamtnutzfläche nicht angerechnet. Diese Flächen können nicht dem Wohnanteil angerechnet werden.

Art. 9 <sup>1</sup> Im Geltungsbereich beträgt der Wohnanteil über die an- Wohnanteil  
rechenbare Gesamtnutzfläche 25 %.

<sup>2</sup> In den Teilgebieten gelten folgende Mindestwohnanteile bezogen auf ihre Gesamtnutzflächen:

Teilgebiet A: 8 %

Teilgebiet B: 30 %

Teilgebiet C: 85 %

Art. 10 <sup>1</sup> Nebst Wohnen sind mässig störende Gewerbe- und Nutzweise  
Dienstleistungsbetriebe zulässig.

<sup>2</sup> Einkaufszentren mit einer Verkaufsfläche von über 5 000 m<sup>2</sup> sind nicht zulässig.

<sup>3</sup> Es sind an geeigneter Lage die notwendigen Räume mit den entsprechenden Aussenräumen für Unterstufenschule, Kindergarten, Hort und Kinderkrippen vorzusehen.

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Empfindlichkeitsstufe | Art. 11 Im Planungssperimeter gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Lärmschutz            | Art. 11a <sup>2</sup> Lärmempfindliche Wohnräume in den auf der Grundlage der Gestaltungsplanteilrevision neu erstellten, zusätzlichen Geschossen, mit denen die bestehenden Gebäude in den Baufeldern A9 und A14 aufgestockt werden, dürfen nicht ausschliesslich gegen Westen oder Norden hin orientiert sein.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Freiräume             | <p>Art. 12 <sup>1</sup> Die im Gestaltungsplan als Brauereiplatz, Stationsplatz und Sihlplatz bezeichneten Flächen sind als Freiräume auszugestalten. Es sind an geeigneten Stellen und in angemessener Zahl grosskronige Bäume vorzugsweise auf unversiegelter Fläche zu pflanzen.</p> <p><sup>2</sup> Unterkellerungen und unterirdische Parkieranlagen sind ausserhalb der Baufelder nicht zulässig. Ausgenommen davon sind Erschliessungsbauwerke und bestehende Unterkellerungen gemäss der Bezeichnung im Plan.</p> <p><sup>3</sup> Es dürfen keine privaten Aussenräume in die drei zentralen Freiräume hineinragen.</p> <p><sup>4</sup> Im Bereich des Teilgebietes A ist entlang der SZU-Geleise eine Ruderalfläche von mindestens 700 m<sup>2</sup> vorzusehen.</p> <p><sup>5</sup> Entlang der Brandschenkestrasse ist im Bereich des Teilgebietes C eine Baumreihe zu pflanzen.</p> <p><sup>6</sup> Die minimalen Freiflächen betragen in den einzelnen Teilgebieten:</p> <p>Teilgebiet A: 5 780 m<sup>2</sup><br/> Teilgebiet B: 3 550 m<sup>2</sup><br/> Teilgebiet C: 3 930 m<sup>2</sup></p> |
| Terrainverlauf        | Art. 13 Die im Gestaltungsplan definierten Terrainkoten sind für den Terrainverlauf massgebend. Im Teilgebiet A sind nur geringfügige Terrainveränderungen zulässig.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Erschliessung         | <p>Art. 14 <sup>1</sup> Die Zu- und Wegfahrt für den motorisierten Verkehr und die Anlieferung erfolgt gemäss der Bezeichnung im Plan. Unter Berücksichtigung der polizeilichen Anforderungen der Brandschenkestrasse sind nur Nebenerschliessungen wie Notzufahrten und Technische Dienste ausserhalb des bezeichneten Bereichs zulässig.</p> <p><sup>2</sup> Die Erschliessung für Fuss- und Velowege erfolgt gemäss den Bezeichnungen im Plan. Abweichungen davon sind bei gleichwertiger Lösung und in Absprache mit dem Tiefbauamt der Stadt Zürich möglich.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

<sup>2</sup> Fassung gem. GRB vom 6. Oktober 2021; Inkrafttreten 1. September 2022 (STRB Nr. 531/2022).

<sup>3</sup> Entlang des Sihlplatzes und zwischen dem Stationsplatz und dem Brauereiplatz führen öffentliche Wege über das Areal. Diese sind entsprechend zu gestalten. Der Stationsplatz und der Sihlplatz werden durch einen Weg innerhalb des im Plan bezeichneten Bereichs durch das Baufeld B1 verbunden. Zwischen dem Baufeld A12 und A9 ist eine Wegverbindung zu sichern.

<sup>4</sup> Sämtliche öffentliche Wegverbindungen müssen als kombinierter Fuss- und Veloweg ausgestaltet werden. Bei der Anlegung und Gestaltung der Plätze und Wege ist den Sicherheitsbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung zu tragen.

Art. 15 <sup>1</sup> Die Anzahl der maximal zulässigen Parkplätze bestimmt sich nach der jeweils geltenden städtischen Parkplatzverordnung. Es gilt in Abweichung zur Parkplatzverordnung das Reduktionsgebiet C. Parkierung,  
Abstellplätze

<sup>2</sup> Es sind in angemessener Zahl und an geeigneter Lage Abstellmöglichkeiten für Velos und Kinderwagen bereitzustellen. Diese sind nach Möglichkeit in der Nähe der Hauseingänge zu platzieren.

Art. 16 <sup>1</sup> Bauten, 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. Gestaltung

<sup>2</sup> Zulässig sind Flachdächer, schwach geneigte Dächer bis max. 10°, Sheddächer für spezielle Lösungen und Vergleichbares.

<sup>3</sup> Im Baufeld A9 ist die Bebauung vorzugsweise in einer differenzierten Körnigkeit und Massstäblichkeit zu entwickeln. Es ist darauf zu achten, dass sich die Höhenentwicklung der Bebauung abstuft und die freie Stellung des Schutzobjektes A8 respektiert wird.

Art. 17 Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der eidgenössischen Natur- und Heimatschutzverordnung zu optimieren. Nicht begehbbare Flachdächer der Neubauten sind extensiv zu begrünen bzw. für Spontanbegrünung herzurichten. Begrünung und  
ökologischer  
Ausgleich

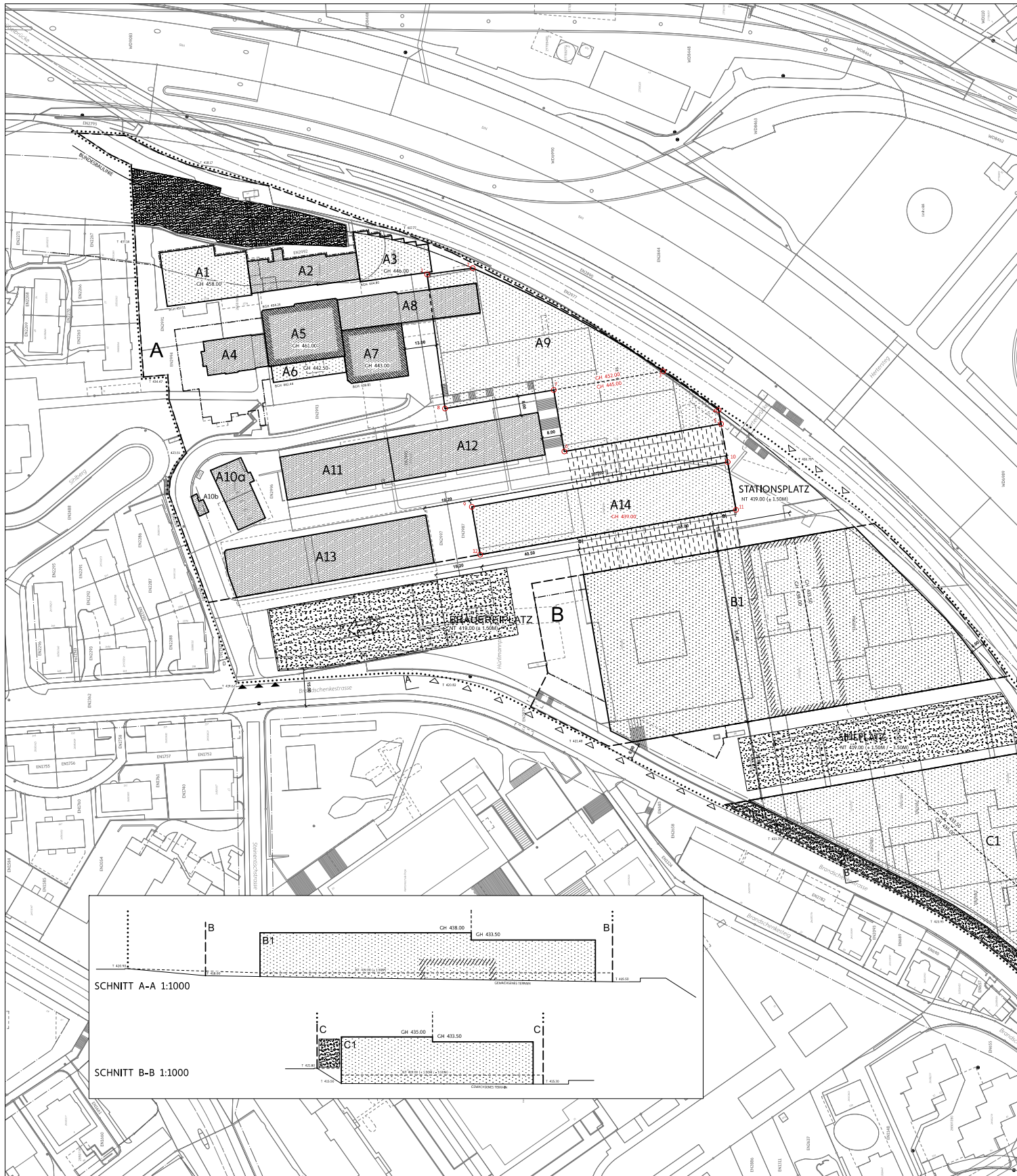
Art. 18 Das im Gestaltungsplangebiet anfallende unverschmutzte Meteorwasser muss in Anwendung von Art. 7 des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes und nach Massgabe des generellen Entwässerungsplanes direkt der Sihl zugeführt werden, soweit es nicht direkt zur Versickerung gebracht werden kann. Meteorwasser

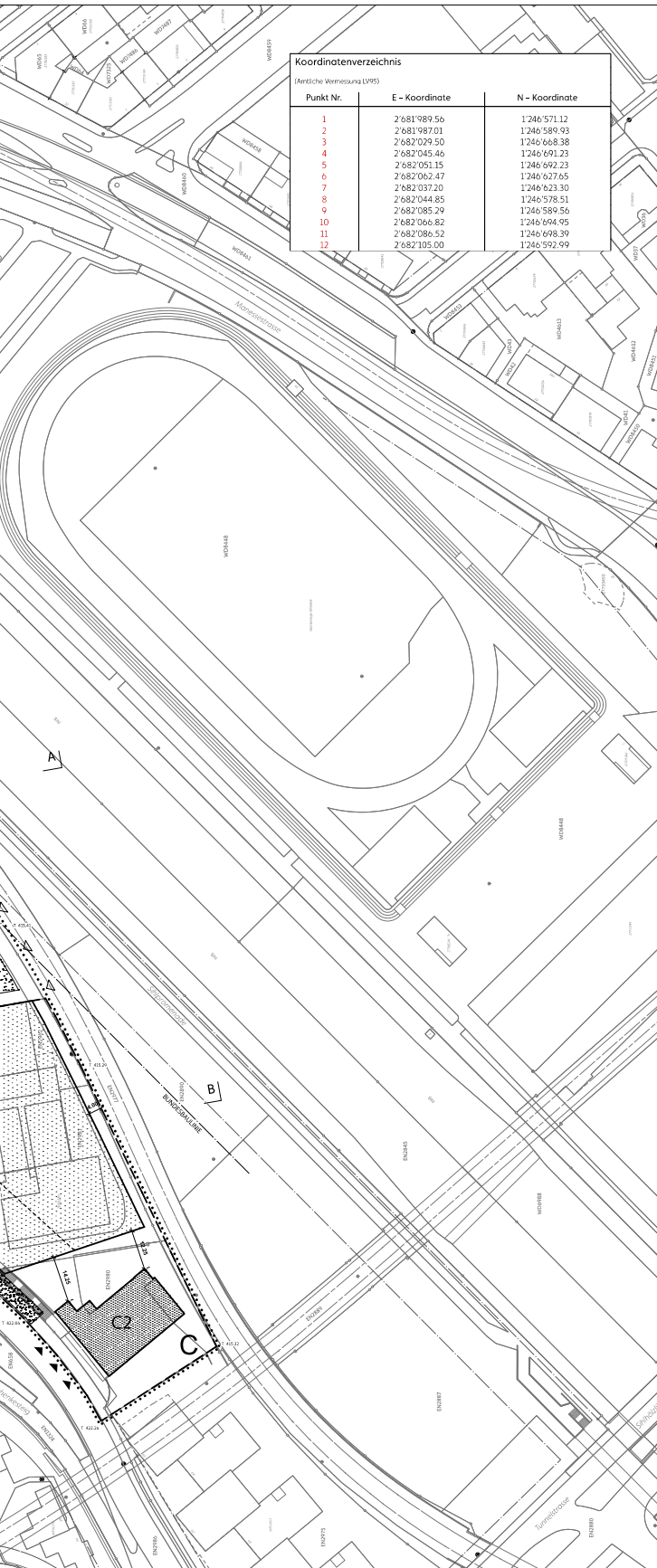
|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Etap্পierung  | <p>Art. 19 <sup>1</sup> Die etappierte Ausführung der Bauten ist zulässig, wobei jede Etappe in sich eine städtebaulich gute Lösung ergeben muss. Der vorgeschriebene Wohnanteil für die Teilgebiete B und C ist bei jeder Zwischenetappe einzuhalten.</p> <p><sup>2</sup> Die öffentlichen Freiräume sind zu folgenden Zeitpunkten zu realisieren:</p> <p>Sihlplatz: gleichzeitig mit der Überbauung Bau-<br/>feld B1 und/oder C1</p> <p>Brauereiplatz: gleichzeitig mit den Dienstleistungsbauten Bau-<br/>feld B1</p> <p>Stationsplatz: gleichzeitig mit dem Bau der Fussgänger- und<br/>Radbrücke über die Sihl.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Energie       | <p>Art. 20<sup>3</sup> <sup>1</sup> Der Heizenergiebedarf der Neubauten darf die um 10 % reduzierten Werte gemäss den aktuellen Wärmedämmvorschriften der Baudirektion nicht überschreiten.</p> <p><sup>2</sup> Die auf der Grundlage der Gestaltungsplanrevision neu erstellten, zusätzlichen Geschosse, mit denen die bestehenden Gebäude in den Bau-<br/>feldern A9 und A14 aufgestockt werden, müssen die Anforderungen der Wärmedämmvorschriften der Baudirektion des Kantons Zürich, Ausgabe 2009, Abschnitt II. Teil 1, um mindestens 30 Prozent unterschreiten oder mindestens dem Grenzwert für den gewichteten Endenergiebedarf für Raumwärme, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung des Minergie-P Standards, Ausgabe 2017, entsprechen. Diese baurechtlich als Neubau geltenden Aufstockungen haben zudem den oberen Grenzwert für Graue Energie gemäss Minergie-Eco, Ausgabe 2018, einzuhalten.</p> <p><sup>3</sup> Der Stadtrat ist befugt, bei Änderungen der Minergie-Standards oder der Wärmedämmvorschriften die jeweils aktuelle Fassung für massgeblich zu erklären.</p> |
| Inkrafttreten | <p>Art. 21 Der Gestaltungsplan tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.<sup>4</sup></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

<sup>3</sup> Fassung gem. GRB vom 6. Oktober 2021; Inkrafttreten 1. September 2022 (STRB Nr. 531/2022).

<sup>4</sup> Genehmigt von der Baudirektion am 6. März 2000; Inkrafttreten 25. März 2000.







| Koordinatenverzeichnis      |                |                |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| (Kantische Vermessung LV95) |                |                |
| Punkt Nr.                   | E - Koordinate | N - Koordinate |
| 1                           | 2'681'989.56   | 1'246'571.12   |
| 2                           | 2'681'987.01   | 1'246'589.93   |
| 3                           | 2'682'029.50   | 1'246'608.38   |
| 4                           | 2'682'045.46   | 1'246'691.23   |
| 5                           | 2'682'051.15   | 1'246'692.23   |
| 6                           | 2'682'062.47   | 1'246'627.65   |
| 7                           | 2'682'037.20   | 1'246'623.30   |
| 8                           | 2'682'044.85   | 1'246'578.51   |
| 9                           | 2'682'085.29   | 1'246'589.56   |
| 10                          | 2'682'066.82   | 1'246'694.95   |
| 11                          | 2'682'086.52   | 1'246'698.39   |
| 12                          | 2'682'105.00   | 1'246'592.99   |



## Privater Gestaltungsplan «Hürlimann-Areal» Teilrevision mit Allgemeinverbindlicherklärung

Kanton Zürich, Zürich-Enge, Kreis 2

Situationsplan, 1:1 000

### Die Grundeigentümerin

PSP Properties AG  
Seestrasse 353  
8038 Zürich

Reto Grunder, Chief Investment Officer

Ort, Datum .....

Thomas Kraft, Director Asset Management

Ort, Datum .....

Vom Gemeinderat zugestimmt mit GRB Nr. 4478 vom 6. Oktober 2021

Im Namen des Gemeinderats  
Die Präsidentin / Der Präsident:

Die Sekretärin / Der Sekretär:

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. 0035/22 vom 4. April 2022

Für die Baudirektion

In Kraft gesetzt mit STRB-Nr. 531 vom 15. Juni 2022 auf den 1. September 2022

Erstellungs- und Druckdatum: 01.07.2021

### Festsetzungsinhalt Teilrevision

GH 439.00 Neue maximale Gebäudehöhe

### Festsetzungsinhalt rechtskräftig

..... Geltungsbereich

--- Teilgebiet

--- Baubegrenzungslinie

BAUFELDER

SCHUTZOBJEKT

AUFSTOCKUNGEN

BAULINIE

--- Bestehende Unterkellerung

PP Oberirdische Besucherparkplätze

▲▲ Erschliessungsbereich für Motorfahrzeuge

↔ Zu- und Wegfahrt zu Tiefgarage

△△ Erschliessungsbereich für Fussgänger und Velo

Freiraum mit Bäumen

Baumreihe

Wald

Waldabstandslinie

Bereich für Fussgänger- und Veloverbindung zwischen Stationsplatz und Sihlplatz

Bereich mit Passerellen

GH 435.00 Neue maximale Gebäudehöhe

GH 431.50 Bestehende Gebäudehöhe

GH 433.50  
GH 438.00 Höhengsprung der maximalen Gebäudehöhe

NT 429.00 (± 1.50m) Neue Terrainkote

T 438.62 Bestehende Terrainkote

### Orientierungsinhalt

Bestehende Gebäude und Anlagen  
GIS ZH/November 2018



0 10 20 30 40 50m

Dokument: 10158\_08\_210701\_Plan.vwx

