



Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan Schoeller Areal

Gemeinderatsbeschluss vom 8. Juni 1994¹

Inhaltsverzeichnis

I. Geltungsbereich und Bestandteile	3
Art. 1 Geltungsbereich	3
Art. 2 Bestandteile.....	3
Art. 3 Ergänzendes Recht.....	3
II. Vorschriften für die Teilgebiete A und B	3
Art. 4 Denkmalschutz.....	3
Art. 5 Stellung der Bauten	4
Art. 6 Mantelhöhen.....	5
Art. 7 Geschosszahl.....	5
Art. 8 Gebäudehöhen.....	6
Art. 9 Ausnützung	6
Art. 10 Empfindlichkeitsstufe.....	6
Art. 11 Wohnanteil	6
Art. 12 Nutzweisen.....	7
Art. 13 Aussenraum	7
Art. 14 Verkehrserschliessung	7
Art. 15 Parkierung	8
Art. 16 Velos, Mopeds.....	8
III. Vorschriften für das Teilgebiet C	8
Art. 17 Stellung der Bauten.....	8
Art. 18 Mantelhöhe.....	9
Art. 19 Geschosszahl.....	9
Art. 20 Gebäudehöhe.....	9
Art. 21 Ausnützung	9
Art. 22 Empfindlichkeitsstufe.....	9
Art. 23 Nutzweisen.....	10
Art. 24 Aussenraum	10
Art. 25 Verkehrserschliessung	10
Art. 26 Parkierung	10
Art. 27 Velos, Mopeds.....	10

IV. Gemeinsame Regelungen für alle Teilgebiete und umweltrechtliche Bestimmungen	10
Art. 28 Gestaltung	10
Art. 29 Etappierung	11
Art. 30 Umweltverträglichkeitsprüfung	11
Art. 31 Flachdachbegrünung	11
Art. 32 Energiebedarf	11
Art. 33 Bodenversiegelung	11
Art. 34 Meteorwasser	11
Art. 35 Abfallentsorgung	12
V. Schlussbestimmung	12
Art. 36 Inkraftsetzung	12

I. Geltungsbereich und Bestandteile

Art. 1 Geltungsbereich

¹Für die Grundstücke Kat.-Nr. 5456, 5457, 6080 und 6082 unter Einschluss des Hardturmweges Kat.-Nr. 6081 (Bereich zwischen Hardturmstrasse und Limmat westlich der Liegenschaft Kat.-Nr. 6083 bis zu den Bernoullihäusern) sowie für das Grundstück Kat.-Nr. 5871 zwischen Hardturmstrasse und Förrlibuckstrasse wird ein Gestaltungsplan im Sinne der §§ 83/85 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) erlassen.

²Der Geltungsbereich ist in folgende Teilgebiete unterteilt:

- A mit einer Grundstückfläche von 10 864,1 m² und den Baufeldern A1 und A2
- B mit einer Grundstückfläche (ohne Hardturmweg) von 15 766 m² und den Baufeldern B1 und B2
- C mit einer Grundstückfläche von 9 938,7 m² mit dem Bau-feld C

Art. 2 Bestandteile

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

Art. 3 Ergänzendes Recht

¹Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, sind in seinem Geltungsbereich die Bestimmungen der kommunalen Bau- und Zonenordnung (BZO) ausser Kraft.

²Wird der Gestaltungsplan aufgehoben, so gelten die dannzu-maligen Vorschriften der BZO.

II. Vorschriften für die Teilgebiete A und B

Art. 4 Denkmalschutz

¹Der auf dem Teilgebiet B befindliche Hardturm (Vers.-Nr. 52) steht gemäss Stadtratsbeschluss Nr. 171 vom 17. Januar 1964 unter Denkmalschutz und ist integral zu erhalten. Im weiteren gilt

die unmittelbare Umgebung des Hardturms gemäss Verfügung der Baudirektion vom 15. Oktober 1992 als Schutzobjekt.

²Gegenüber dem Hardturm haben unter- und oberirdische Bauten einen Minimalabstand von 14 m einzuhalten.

³Die Nutzung des Hardturms ist im Rahmen des Schutzzweckes frei. Die danach zulässigen Nutzflächen sind, solange der Turm substantiell erhalten bleibt, keiner Nutzflächenbeschränkung unterworfen.

Art. 5 Stellung der Bauten

¹Der Mantel (Grundriss und Schnitt) bildet die äusserste Begrenzung der Gebäude. Die entlang dem Limmatufer und die beidseits des Hardturmweges verlaufenden Mantellinien haben die Funktion von Baulinien im Sinne der §§ 96 ff. PBG.

²Im Baufeld B1 sind gegenüber dem Hardturm keine zusätzlichen Gebäude- oder Grenzabstandsvorschriften einzuhalten.

³In den Innenhöfen der Baufelder A2 und B2 dürfen die gesetzlichen Abstände nach § 270 Abs. 1 und 2 im Sinne und unter den Voraussetzungen von § 270 Abs. 3 PBG um max. 10% reduziert werden.

⁴Soweit in den Teilgebieten A und B Gebäudefassaden mit einem Winkel von mindestens 85° a. T. aufeinanderstossen, sind in den Eckbereichen keine Gebäudeabstände zu beachten. Zwischen den Häuserzeilen längs der Hardturmstrasse und den Baufeldern A1 resp. B1 verlaufende Querbauten können durch mind. 3,00 m breite Zwischenräume unterbrochen werden, ohne dass hier ein zusätzlicher Gebäudeabstand einzuhalten ist.

⁵Einzelne oberirdische Gebäudevorsprünge und Treppen sowie Beschattungs- und Fluchteinrichtungen dürfen um höchstens 1,5 m über die Mantellinien hinausragen.

⁶Oberhalb der Dachflächen resp. der Mantelhöhen sind nur technisch bedingte Aufbauten wie Kamine, Abluftrohre, Treppenhäuser und Liftüberfahrten zulässig.

⁷Die geschlossene Bauweise ist erlaubt.

⁸Gebäude, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m nicht übersteigt, dürfen ausserhalb der Mantellinien im Umfang von höchstens 1,5% der Grundstückfläche zwischen den Baufel-

dern A1 resp. B1 und den limmatseitigen Grundstücksgrenzen (hier nur für Fahrzeugunterstände) sowie südlich dieses Uferbereichs im Umfang von höchstens 2,5% der Grundstückfläche erstellt werden.

⁹Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sind auch ausserhalb der Mantellinien zulässig, nicht aber – abgesehen vom bestehenden Gebäude B3 – im Uferbereich.

¹⁰Zwischen den Baufeldern A1 und A2 einerseits sowie B1 und B2 andererseits ist eine unterirdische Baute (Garagen-Rampe, Verbindungstunnel zwischen den Einstellgaragen, Besucherparkplätze), mit einer Fläche von max. 700 m² zulässig.

¹¹Das bestehende Gebäude B3 hat Bestandesgarantie und kann in die Überbauung auf dem Baufeld B1 integriert werden.

Art. 6 Mantelhöhen

Innerhalb der Baufelder dürfen folgende Mantelhöhen nicht überschritten werden:

A1	426,00 m ü. M.
A2	415,50 m ü. M.
B1	426,50 m ü. M.
B2	416,00 m ü. M.

Art. 7 Geschosszahl

In den einzelnen Baufeldern sind folgende Geschosszahlen zulässig:

	Vollgeschosse	Dachgeschosse (anrechenbar)	Untergeschosse (anrechenbar)
A1	7	1	1
A2	4	-	1
B1	7	1	1
B2	4	-	1

Art. 8 Gebäudehöhen

In den einzelnen Baufeldern sind folgende Gebäudehöhen zulässig:

A1	22,50 m
A2	14,70 m
B1	22,50 m
B2	14,70 m

Art. 9 Ausnützung

¹In den beiden Teilgebieten A und B dürfen die Bruttogeschossflächen (BGF) folgende Werte nicht übersteigen:

A	21 000 m ²
B	30 500 m ²

²An die BGF angerechnet werden:

- alle Vollgeschosse (einschliesslich Aussenwände).
- in den Dach- und Untergeschossen die Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume inklusive die zugehörigen Nebenräume und Erschliessungsflächen. Stossen anrechenbare an nicht anrechenbare Räume, wird bis zur Wandmitte gemessen. Liegen anrechenbare Räume an Aussenwänden, so werden diese hinzugerechnet.

³Zwischen den Teilgebieten A und B ist eine BGF-Verschiebung im Umfang von höchstens 1000 m² zulässig.

Art. 10 Empfindlichkeitsstufe

¹Die Teilgebiete A und B werden der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung zugeordnet.

²Zur Abwehr der von den SBB verursachten Immissionen sind Schallschutzmassnahmen zu treffen, welche die Einhaltung der Vorschriften der Lärmschutzverordnung im Perimeter garantieren.

Art. 11 Wohnanteil

¹Von der anrechenbaren Fläche der Voll-, Dach- und Untergeschosse ist in den Teilgebieten A und B ein Anteil von je 66% als Wohnfläche zu realisieren.

²Die Wohnanteilfläche kann zwischen den Teilgebieten A und B verlegt werden.

³Kindergärten, Horte und Kinderkrippen, die der Quartierbevölkerung dienen, werden an die Wohnfläche angerechnet.

Art. 12 Nutzweisen

¹In den nicht für das Wohnen reservierten Flächen der Teilgebiete A und B sind – höchstens mässig störende – Handels-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe aller Art zulässig.

²Das bestehende Gebäude B3 ist für überbauungsbezogene Gemeinschaftsaktivitäten und/oder für kulturelle Nutzungen reserviert.

³Bei Bedarf sind in angemessenem Umfang Räume für Kindergärten, Horte und Kinderkrippen vorzusehen.

Art. 13 Aussenraum

¹Mindestens zwei Drittel der nicht mit Hauptgebäuden überstellten Parzellenflächen des jeweiligen Teilgebietes sind als dauernde Spiel-, Grün- oder Ruhefläche herzurichten.

²Im Teilgebiet B ist zwischen dem Baufeld B1 und dem Hardturm resp. dem Limmatufer ein öffentlicher Fussweg anzulegen.

³Der Uferbereich ist naturnah zu bepflanzen.

⁴Im Bereich des Hardturmweges sind, soweit dieser nicht unterkellert wird, in angemessenem Umfang Bäume zu pflanzen.

Art. 14 Verkehrserschliessung

¹Die Überbauung der Teilgebiete A und B wird durch 3 Zu- und Wegfahrten von der Hardturmstrasse her erschlossen, und zwar in folgender Art:

- Für die Unterniveaugaragen, für Anlieferungen sowie für öffentliche Dienste und Besucher ist eine gemeinsame Zu- und Wegfahrt am westlichen Rand des Teilgebietes B, östlich des Hardturmweges, zu erstellen.
- Für Besucher und für Anlieferungen sind zusätzliche Zu- und Wegfahrten je am westlichen Rand des Teilgebietes A und am östlichen Rand des Teilgebietes B zu erstellen.

²Die genaue Lage der Zu- und Wegfahrten wird im Baubewilligungsverfahren bestimmt.

Art. 15 Parkierung

¹In den Teilgebieten A und B sind vorbehältlich der Resultate der Umweltverträglichkeitsprüfung höchstens folgende Parkplatzzahlen zulässig:

A	160
B	240

Zwischen den beiden Teilgebieten sind Verschiebungen im Umfang von höchstens 30 Plätzen zulässig.

²Eine angemessene Zahl ist als Besucherparkplätze auszuscheiden, von denen ein Teil oberirdisch in senkrechter Doppelanordnung zwischen den Baufeldern A2 und B2 längs der Hardturmstrasse beidseits des Hardturmweges angeordnet werden kann.

³Mit Ausnahme der Besucherparkplätze sind die Parkplätze in UN-Garagen anzuordnen.

Art. 16 Velos, Mopeds

Es sind an geeigneten Stellen genügend Abstellplätze für Velos und Mopeds vorzusehen. Diese sind sinnvoll – nach Möglichkeit in der Nähe der Hauseingänge – zu platzieren.

III. Vorschriften für das Teilgebiet C

Art. 17 Stellung der Bauten

¹Der Mantel (Grundriss und Schnitt) bildet die äusserste Begrenzung der Gebäude.

²In den Innenhöfen dürfen die gesetzlichen Abstände nach § 270 Abs. 1 und 2 im Sinne und unter den Voraussetzungen von § 270 Abs. 3 PBG um max. 10% reduziert werden.

³Einzelne oberirdische Gebäudevorsprünge sowie Beschattungs- und Fluchteinrichtungen dürfen um höchstens 1,5 m über die Mantellinien hinausragen. Das Vordach für die Anlieferung darf beidseits auf die gesamte Gebäudelänge die Mantellinie um höchstens 3,00 m überstellen.

⁴Oberhalb der Dachflächen resp. der Mantelhöhen sind nur technisch bedingte Aufbauten wie Kamine, Abluftrohre, Treppenhäuser und Liftüberfahrten zulässig.

⁵Die geschlossene Bauweise ist erlaubt.

⁶Gebäude, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m nicht übersteigt, im Umfang von höchstens 4% der Grundstückfläche sowie unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sind auch ausserhalb den Mantellinien zulässig.

Art. 18 Mantelhöhe

Es darf folgende Mantelhöhe nicht überschritten werden:
428,85 m ü. M.

Art. 19 Geschosszahl

Nebst je einem anrechenbaren Dach- und Untergeschoss sind höchstens 6 Vollgeschosse zulässig.

Art. 20 Gebäudehöhe

Es ist folgende Gebäudehöhe einzuhalten:
21,30 m

Art. 21 Ausnützung

¹Die Bruttogeschossflächen (BGF) dürfen das Mass von insgesamt 25 000 m² nicht übersteigen.

²An die BGF angerechnet werden:

- alle Vollgeschosse (einschliesslich Aussenwände).
- in den Dach- und Untergeschossen die Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume inklusive die zugehörigen Nebenräume und Erschliessungsflächen. Stossen anrechenbare an nicht anrechenbare Räume, wird bis zur Wandmitte gemessen. Liegen anrechenbare Räume an Aussenwänden, so werden diese hinzugerechnet.

Art. 22 Empfindlichkeitsstufe

Das Teilgebiet C wird der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung zugeordnet.

Art. 23 Nutzweisen

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

Art. 24 Aussenraum

Es ist eine Freiflächenziffer von mindestens 20% einzuhalten.

Art. 25 Verkehrserschliessung

¹Das Teilgebiet C wird durch Zu- und Wegfahrten von der Hardturm- und der Förllibuckstrasse her im Einbahnverkehr erschlossen.

²Die genaue Lage der Zu- und Wegfahrten wird im Baubewilligungsverfahren bestimmt.

Art. 26 Parkierung

¹Im Teilgebiet C sind vorbehältlich der Resultate der Umweltverträglichkeitsprüfung höchstens 150 Parkplätze zulässig. Eine angemessene Zahl ist als Besucherparkplätze auszuscheiden.

²Mit Ausnahme der Besucherparkplätze sind die Parkplätze in einer UN-Garage anzuordnen.

Art. 27 Velos, Mopeds

Es sind an geeigneten Stellen genügend Abstellplätze für Velos und Mopeds vorzusehen. Diese sind sinnvoll – nach Möglichkeit in der Nähe der Hauseingänge – zu plazieren.

IV. Gemeinsame Regelungen für alle Teilgebiete und umweltrechtliche Bestimmungen

Art. 28 Gestaltung

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

Art. 29 Etappierung

Die etappierte Ausführung der Bauten ist zulässig. Der vorgeschriebene Wohnanteil für die Teilgebiete A und B ist bei jeder Zwischenetappe einzuhalten.

Art. 30 Umweltverträglichkeitsprüfung

¹Die Umweltverträglichkeitsprüfung findet im Baubewilligungsverfahren statt. Zusammen mit dem Baugesuch für ein bewilligungsreifes Projekt ist ein Bericht zur Umweltverträglichkeit einzureichen.

²Im Falle eines etappenweisen Vorgehens ist mit dem ersten Baugesuch der Bericht zur Umweltverträglichkeit für das gesamte Gestaltungsplanareal einzureichen.

Art. 31 Flachdachbegrünung

Flachdächer sind, soweit sie nicht begehbar ausgestaltet werden, extensiv zu begrünen.

Art. 32 Energiebedarf

¹Der Heizenergiebedarf darf die um 10% reduzierten Werte gemäss Wärmedämmvorschriften der Baudirektion nicht überschreiten.

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

Art. 33 Bodenversiegelung

Folgende Anteile der Teilgebietsflächen dürfen weder versiegelt noch unterkellert werden:

Teilgebiet A und B	18% (inkl. Fläche unter Bahnviadukt)
Teilgebiet C	10%

Art. 34 Meteorwasser

Das Meteorwasser, das im Gestaltungsplangebiet anfällt, ist in geeigneter Weise dem Grundwasser zuzuführen.

Art. 35 Abfallentsorgung

Es sind eine ausreichend dimensionierte Wertstoffsammelstelle an geeigneter, nicht störender Lage sowie Anlagen zur Kompostierung organischer Abfälle einzurichten.

V. Schlussbestimmung

Art. 36 Inkraftsetzung

Der Gestaltungsplan tritt nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung² durch den Stadtrat in Kraft³.

¹ AS 41, 510.

² Regierungsratsbeschluss vom 26. Oktober 1994.

³ 10. Dezember 1994, StRB vom 30. November 1994.

