



Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan auf dem Areal Vorbahnhof zwischen Zoll- und Lagerstrasse (HB-Südwest)

Gemeinderatsbeschluss vom 6. Juli 1988¹

Art. 1 Geltungsbereich/Bestandteile

Für das Gebiet zwischen Zollstrasse, Zollbrücke, Sihl, Kasernenstrasse, Sihlposterweiterung, Lagerstrasse und Zentralstellwerk (Teilbereich des Grundstücks Kat.-Nr. 4196 sowie teilweise öffentlicher Grund) gilt ein privater Gestaltungsplan im Sinne von § 83ff. des Planungs- und Baugesetzes (PBG).

Er setzt sich zusammen aus den nachstehenden Vorschriften und den folgenden Plänen im Massstab 1:500:

Plan Nr. 1995-01 Situation

1995-02 Schnitte

Die Pläne sind massgebend für den örtlichen Geltungsbereich, für den Gebäudemantel, für die Nutzweise der zulässigen Bruttogeschossflächen und für die Erschliessung.

Art. 2 Ergänzendes Recht, Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung und zum Bundesrecht

Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten die Vorschriften des PBG.

Die allgemeine Bau- und Zonenordnung mit Einschluss der Vorschriften über den Wohnflächenanteil gilt im Plangebiet nicht, solange der Gestaltungsplan in Kraft ist.

Wird der Gestaltungsplan aufgehoben, gilt im Plangebiet die dannzumalige Bau- und Zonenordnung sowie der Wohnanteilplan.

Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des Bundes, insbesondere das Eisenbahngesetz (EBG).

Art. 3 Bestandteile der Überbauung

Die Überbauung des Plangebietes umfasst:

- Bauten mit vorwiegender Wohnnutzung (Gebäude A bis E und K)

- Dienstleistungszentrum einschliesslich Hotel (Gebäude F bis I)
- Galerie
- Parkieranlagen
- Umsteigebahnhof und Gleisanlagen

Art. 4 Gebäudemantel

Der Gebäudemantel ergibt sich aus der durch die Mantellinie umschriebenen Mantelgrundfläche und den zugehörigen Gebäudehöhen.

Unter Vorbehalt der Absätze 3 und 4 dürfen keine Gebäude oder Gebäudeteile über den Gebäudemantel hinausragen.

Über den Gebäudemantel hinausragen dürfen nur Gebäudevorsprünge im Sinne von § 260 Abs. 3 PBG, abstandsfreie Gebäude und Gebäudeteile im Sinne von § 269 PBG, Dachkonstruktionen und überhohe Technikräume (Höhe über 3,00 m) bei den Gebäuden F bis I sowie Dachgeschosse für Maisonette-Wohnungen und kleinere technische Aufbauten (Treppen, Lifte, etc.) bei den Gebäuden A bis E.

Untergeordnete Nebenbauten, wie gedeckte Ausgänge und Fussgängerverbindungen, Telefonkabinen und dergleichen, sind auch ausserhalb der Mantellinien zulässig.

Art. 5 Gebäudeabstände

Die Gebäudeabstände des PBG sind unter Vorbehalt der Absätze 2, 3 und 4 auch dort einzuhalten, wo sie von den Mantellinien unterschritten werden.

Längs der Sihlposterweiterung sowie bei Hof 1 dürfen die Gebäude bis an die Mantellinien gestellt werden.

Bei den Gebäuden und Gebäudeteilen mit vorwiegender Wohnnutzung genügt ein Abstand von 13,00 m.

Über die Wohnstrasse hinweg genügt ein Gebäudeabstand von 15,00 m, über die Piazza hinweg ein solcher von 30,00 m.

Art. 6 Geschosszahl

Die höchstzulässige Vollgeschosszahl ab Gleisüberdeckung oder gewachsenem Boden beträgt:

Vollgeschosszahl

Gebäude	ab Gleisüberdeckung	ab gewachsenem Boden
A	10	12
B	8	10
C	6	9
D	3	6
E	—	10
F	6	9
G	6	9
H	6	—
I	8	11
K	—	3
Galerie	1	—
Umsteighalle	1	—
Gleisanlage überdacht	—	1

Art. 7 Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhen dürfen folgende Koten nicht überschreiten:

Gleisüberdeckung Platzgeschoss 417,50 m ü.M.

Gebäude

A	448,00 m ü. M.	
B	443,00 m ü. M.	
C	436,50 m ü. M.	
D	426,50 m ü. M.	
E	439,50 m ü. M.	
F	427,00 m ü. M.	gleitend bis 439,50
G	427,00 m ü. M.	gleitend bis 439,50
H	439,50 m ü. M.	
I	448,00 m ü. M.	
K	417,50 m ü. M.	
Galerie	448,00 m ü. M.	
Umsteighalle	439,50 m ü. M.	
Gleisanlagen überdacht	418,00 m ü. M.	gleitend bis 438,00

Die Umschreibung der äusseren Abmessungen (Gebäudehöhe) gemäss den Mantellinien darf in den Baubereichen A, B, F, G und I nur unter dem Vorbehalt voll ausgeschöpft werden, dass allfällige Hochhäuser keinen übermässigen Schattenwurf im Sinn von § 284 Abs. 4 PBG und § 30 der Allgemeinen Bauverordnung verursachen.²

Art. 8 Ausnützung

Die anrechenbare Bruttogeschossfläche darf höchstens 242 000 m² betragen.

Flächen, die ganz oder überwiegend dem Bahnbetrieb dienen (Art. 18 EBG), fallen bei Abs. 1 ausser Betracht.

Art. 9 Nutzweise

Den einzelnen Nutzweisen werden folgende anrechenbare Bruttogeschossflächen zugeteilt:

Wohnen, einschl. Quartiersversorgung	mind. 58 000 m ²
Hotel	mind. 16 000 m ²
Läden	max. 10 000 m ²
übrige Dienstleistungen (eingeschlossen Schulen, Informatik) und nicht störendes Gewerbe	max. 160 000 m ²
Galerie	mind. 3 000m ²

Art. 10 Umgebung

Offene Höfe müssen ansprechend bepflanzt werden.
Längs der Lagerstrasse ist eine Baumbepflanzung vorzusehen.

Art. 11 Parkierung

Die Parkplätze werden unter Vorbehalt von Absatz 3 nach den jeweils geltenden Vorschriften der Stadt Zürich ermittelt.

Die Parkplätze sind unterirdisch oder überdeckt anzuordnen.

Die Parkieranlagen in den Gebäuden F bis I einschliesslich einer Park-and-ride-Anlage und einer Bahnhofvorfahrt müssen und dürfen nicht mehr als 1 000 Parkplätze enthalten.

In der Nähe der Zugänge zum Dienstleistungszentrum bzw. zum Umsteigebahnhof sind 400 leicht zugängliche Zweirad-Abstellplätze für Angestellte und Besucher vorzusehen.

Art. 12 Erschliessung

Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt an den im Plan bezeichneten Stellen der Zoll-, Kasernen- und Lagerstrasse.

Die Zugänge zu den Wohnbauten auf dem Platzgeschoss sind entweder verkehrsfrei (ausgenommen Notzufahrt) oder als Wohnstrassen zu gestalten.

Die Erschliessung für Fussgänger des Dienstleistungszentrums hat vom übrigen Verkehr getrennt über grosszügige, attraktiv gestaltete Fussgängerzonen und -hallen zu erfolgen.

Für die Anschlüsse der Fussgängerverbindungen an das öffentliche Trottoir entlang der Kasernenstrasse und im Bereich der Postbrücke sind im Erdgeschoss hinter der Arkadenmantellinie ausreichende Zirkulationsflächen freizuhalten.

Längs der Südseite der Zollstrasse ist eine durchgehende Fussgänger Verbindung von mind. 2,5 m Breite vorzusehen.

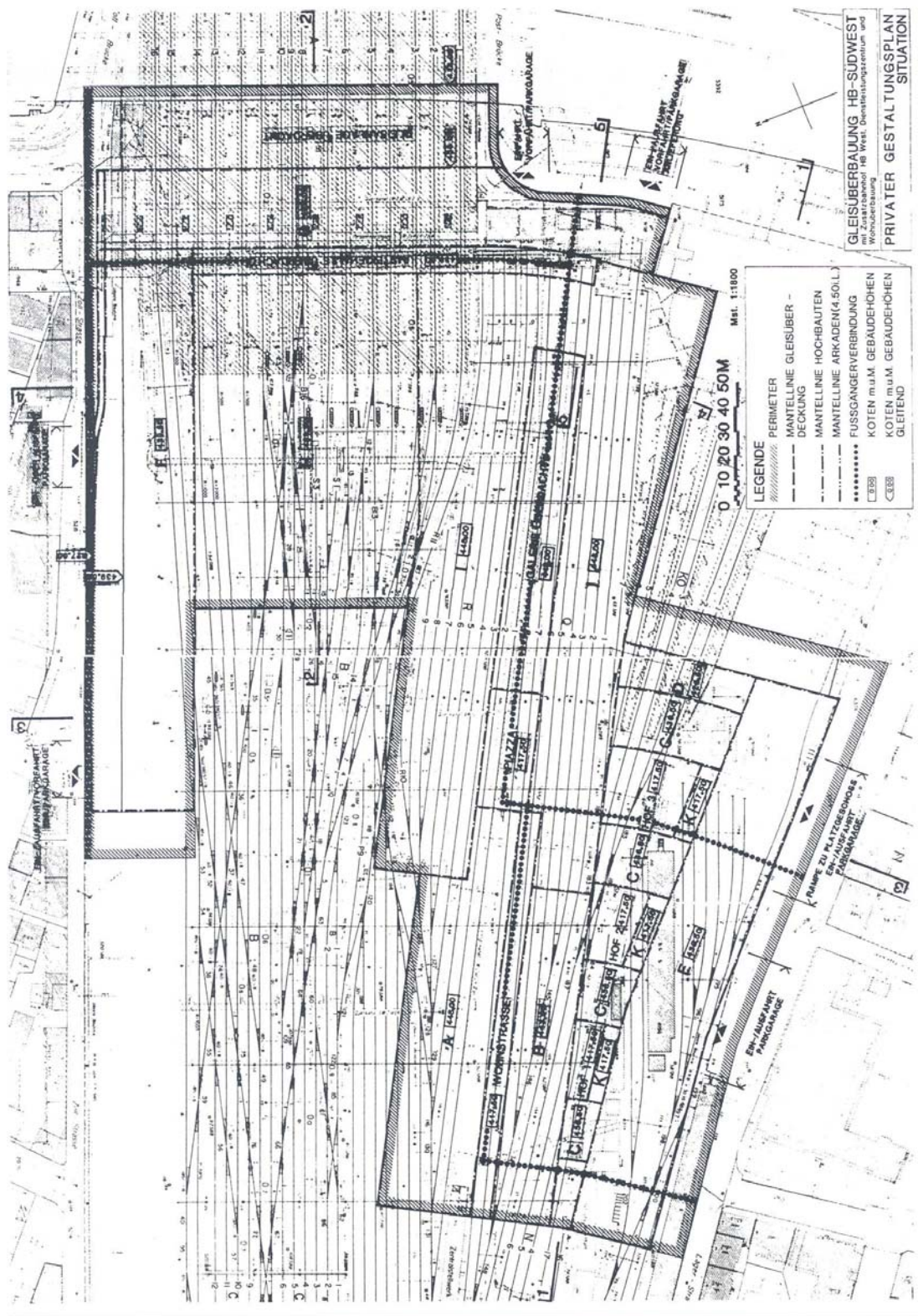
Art. 13 Inkraftsetzung und Aufhebung bisherigen Rechts

Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung durch den Stadtrat in Kraft.³

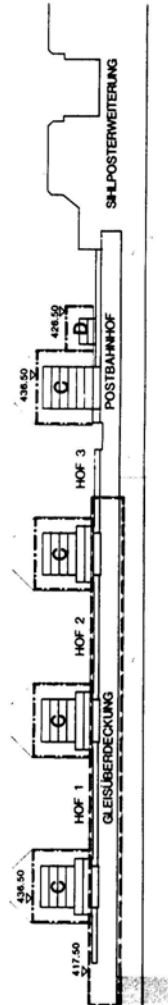
¹ AS 42, 1. Angenommen in der Gemeindeabstimmung vom 25. September 1988.

² Eingefügt durch StRB vom 12. Juli 1995.

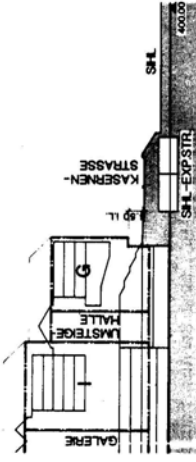
³ Regierungsratsbeschluss vom 15. Dezember 1993 und 22. November 1995; Inkraftsetzung auf den 30. Dezember 1995 (StRB vom 20. Dezember 1995).



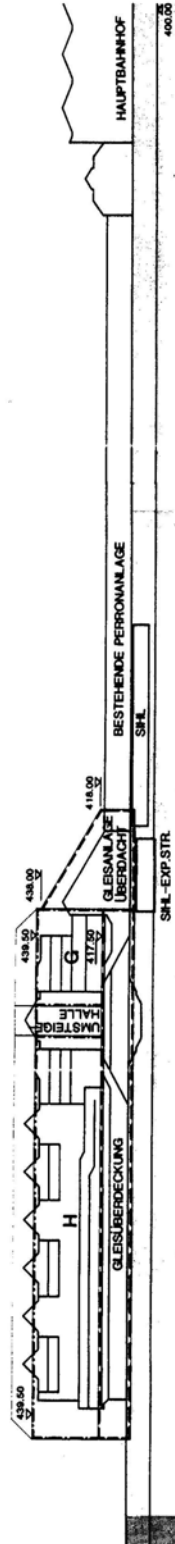
SCHNITT 1-1 WOHNEN



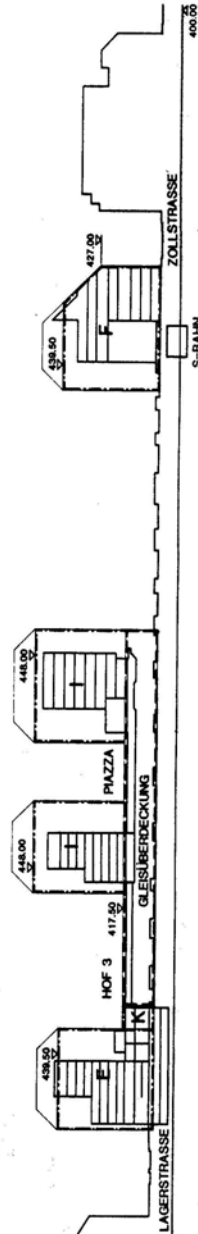
SCHNITT 5-5 HB-SÜDWEST



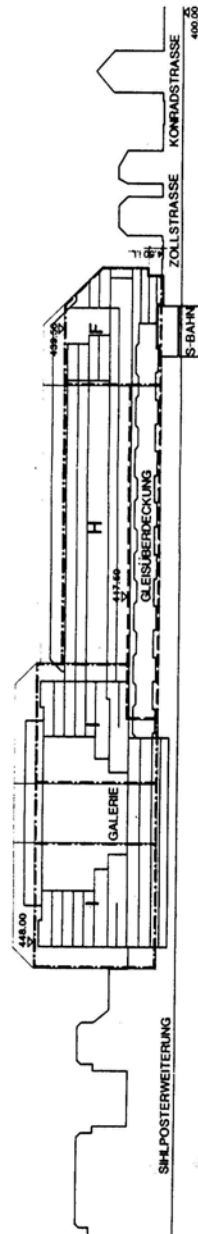
SCHNITT 2-2 HB-SÜDWEST



SCHNITT 3-3 WOHNEN



SCHNITT 4-4 HB-SÜDWEST



0 10 20 30 40 50M
Mst. 1:1000

LEGENDE	PERIMETER
	MANTELLINE GLEISÜBER-DECKUNG
	MANTELLINE HOCHBAUTEN
	MANTELLINE ARKADEN(4.50L)
	FUSSGÄNGERVERBINDUNG
	KOTEN m.H.M. GEBÄUDEHÖHEN
	KOTEN m.H.M. GEBÄUDEHÖHEN
	GLEITEND



GLEISÜBERBAUUNG HB-SÜDWEST
Wohnbau- und Verkehrsplanung
PRIVATER GESTALTUNGSPLAN
SCHNITTE

