



Privater Gestaltungsplan «Areal Hornbach» Zürich-Riesbach

vom 14. Januar 2015

Der Gemeinderat,

nach Einsichtnahme in die Weisung des Stadtrats vom 20. August 2014¹,

beschliesst:

A Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 ¹ Der Gestaltungsplan sichert eine städtebaulich und wirtschaftlich tragfähige sowie soziale und umweltgerechte Umstrukturierung, Umnutzung und Entwicklung des Areals Hornbach. Zweck

² Er bezweckt insbesondere

- den Bau von städtebaulich und architektonisch qualitätvollen und zeitgemässen Neubauten
- ein vielfältiges und innovatives Angebot von preisgünstigem Wohnraum für Familien, Ein- und Mehrpersonenhaushalte und Wohngemeinschaften
- unterschiedlich nutzbare Gewerberäume, die den Anforderungen von «Wohnen und Arbeiten» Rechnung tragen
- optimale Flächen für den Werkhof und die Kinderbetreuungseinrichtungen
- Aussenräume von hoher Qualität

Art. 2 ¹ Der Gestaltungsplan gilt für den im Plan bezeichneten Perimeter. Geltungsbereich

² Der Gestaltungsplan im Sinne von §§ 83 ff. Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 (PBG)² besteht aus den nachfolgenden Vorschriften und dem zugehörigen Plan im Massstab 1:500.

Art. 3 ¹ Im Gestaltungsplangebiet gelten die nachfolgenden Vorschriften. Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten. Geltendes Recht

¹ STRB Nr. 687 vom 20. August 2014.

² LS 700.1

² Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, finden die jeweils gültigen Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich vom 23. Oktober 1991 (BZO)³ keine Anwendung.

³ Während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans sind die im Plan gekennzeichneten Baulinien suspendiert.

⁴ Die Wirkung der Baulinien bezüglich Gebäudehöhe im Sinne von § 278 ff. PBG ist während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans suspendiert.

⁵ Die nachfolgend genannten Baulinien werden für die Anordnung stützenfreier, nicht mit dem Terrain verbundener vorspringender Gebäudeteile in folgendem Masse suspendiert:

- a. Teilgebiet Nord, Baulinie entlang Hornbachstrasse: Auf einer Fassadenlänge von max. zweimal 6.0 m mit einer Auskragung über die Baulinie von max. 2.0 m;
- b. Teilgebiet Süd, Baulinie entlang Dufourstrasse: Auf einer Fassadenlänge von max. 6.0 m mit einer Auskragung über die Baulinie von max. 2.7 m.

B Bau- und Nutzungsvorschriften

Nutzweise

Art. 4 ¹ Im Geltungsbereich sind folgende Nutzungen zulässig: Wohnen, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, Werkhof, Kinderbetreuungseinrichtungen.

² Der Wohnanteil wird wie folgt festgelegt:

Teilgebiet Nord: minimal 75 %

Teilgebiet Süd: minimal 80 %

³ Der Mindestanteil für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie Werkhof wird wie folgt festgelegt:

Teilgebiete Nord und Süd: minimal 10 %

⁴ Zugunsten von Kinderbetreuungseinrichtungen (Krippen, Horten und dergleichen) sowie für Kindergärten darf unabhängig vom vorgeschriebenen Wohnanteil der Wohnanteil unbeschränkt herabgesetzt werden.

Ausnützung

Art. 5 ¹ Die anrechenbare Geschossfläche (aGF) in allen Geschossen beträgt für den gesamten Geltungsbereich maximal 22 000 m².

² Zur anrechenbaren Geschossfläche (aGF) zählen alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt die-

³ AS 700.100

nenden Räume inklusive der dazugehörenden Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt den inneren Trennwänden und den Aussenwänden in den Voll- und Untergeschossen.

Art. 6 ¹ Das Gebiet des Gestaltungsplans ist in die Teilgebiete «Nord» und «Süd» gegliedert. Die Gebäude sind innerhalb der durch Mantellinien begrenzten Baubereiche für Hochbauten anzuordnen. Baubereiche Hochbauten

² Folgende Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen dürfen vorbehaltlich der Baulinienbereiche über die Mantellinie hinausragen: Einzelne oberirdische Vorsprünge wie Erker, Balkone und dergleichen bis zu einer Auskragung von

- a. max. 1.5 m entlang der Baurstrasse und der Mantellinie im Teilgebiet Süd zwischen den Punkten Z und CC;
- b. max. 2.0 m entlang der Nordseite der Hornbachstrasse. Beim Risalit nördlich der Hornbachstrasse sind keine Vorsprünge zulässig.
- c. max. 2.7 m entlang der Dufourstrasse.

Diese Vorsprünge dürfen ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge nicht überschreiten und dürfen nicht in die Strassenparzelle hineinragen. Ragen solche Vorsprünge bis an die Grundstücksgrenze der Strassenparzelle, haben die Vorsprünge zusätzlich einen Vertikalabstand von mindestens 3.0 m gegenüber der angrenzenden Verkehrsanlage einzuhalten.

³ Folgende Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen dürfen vorbehaltlich der Baulinienbereiche und der gewässerschutzrechtlichen und wasserbaupolizeilichen Bestimmungen ausserhalb der Mantellinien errichtet werden:

- a. Unbeheizte Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen für Veloabstellplätze und Aufenthaltsbereiche, wie Pergolen und dergleichen, mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 220 m² und einer Gesamthöhe von maximal 5.0 m über dem gestalteten Terrain sowie;
- b. Elemente der Aussenraumgestaltung wie Mauern, Sitzgelegenheiten, Zäune, Veloabstellplätze und dergleichen.

⁴ Die Risaliten an der Hornbachstrasse dürfen nicht in die zukünftige Strassen- bzw. Bachparzelle hineinragen. Fallen sie mit der Grenze des öffentlichen Raums zusammen, muss deren Gestaltung in Abstimmung mit dem Strassenbauprojekt erfolgen.

Baubereiche unterirdische Bauten	Art. 7 ¹ Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile dürfen nur innerhalb der durch Mantellinien begrenzten Baubereiche für unterirdische Bauten erstellt werden. ² Für Baumpflanzungen ist eine genügende Überdeckung der unterbauten Bereiche sicherzustellen.
Maximale Höhenkote von Gebäuden	Art. 8 Die im Plan festgelegten maximalen Höhen in Meter über Meer (m ü. M.) dürfen nur durch Dachaufbauten im Sinne von Art. 13 Abs. 3 überschritten werden.
Geschosszahl	Art. 9 ¹ Die zulässige Anzahl Vollgeschosse ergibt sich aus den Einträgen im Plan im Massstab 1:500. ² Dachgeschosse sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig. ³ Im gesamten Geltungsbereich ist maximal ein Untergeschoss zulässig. ⁴ Der Fussboden des Erdgeschosses darf nicht unter dem gewachsenen Boden, gemessen in der Mitte der strassenseitigen Gebäudeaussenseite, und höchstens 1.0 m über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Bodens längs der strassenseitigen Gebäudeaussenseite liegen. ⁵ Erdgeschoss und darüber liegende Geschosse dürfen insgesamt die Zahl der erlaubten Vollgeschosse nicht übersteigen.
Abstände	Art. 10 Gegenüber Grundstücken innerhalb des Perimeters kommen keine Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge zur Anwendung. Die Unterschreitung gesetzlicher Grenzabstände gegenüber Grundstücken ausserhalb des Perimeters ist mit einer nachbarrechtlichen Vereinbarung im Rahmen von § 270 Abs. 3 PBG möglich.
Etap্পierung	Art. 11 ¹ Etappierungen sind zulässig. ² Bei der Etappierung ist darauf zu achten, dass jede Etappe für sich die gestalterischen und baurechtlichen Anforderungen erfüllt und die Gesamtwirkung nicht ungünstig präjudiziert.
Gestaltung	Art. 12 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. Diese Anforderung gilt auch für Materialien, Farben und Beleuchtung.

Art. 13 ¹ Im Planungsgebiet sind nur Flachdächer zulässig.

Dachgestaltung

² Flachdächer sind, soweit sie nicht als begehbbare Terrassen genutzt werden, ökologisch wertvoll zu begrünen, auch dort, wo Solaranlagen installiert sind. Die Pflicht, ökologisch wertvoll zu begrünen, besteht, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist.

³ Als Dachaufbauten im Sinne des Gestaltungsplans gelten Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie mit einer maximalen Höhe von 1.2 m, Kamine, Liftüberfahrten sowie kleinere technische Aufbauten. Zusätzlich sind im Teilgebiet Nord maximal zwei Nottreppenhäuser als Dachaufbauten zulässig.

Art. 14 ¹ Die Gestaltung der Freiräume hat nach einem Gesamtkonzept zu erfolgen, das mit dem ersten Baugesuch einzu-reichen ist.

Freiraum

² Im gesamten Geltungsbereich gilt eine Freiflächenziffer von mindestens 30 %.

³ Die im Plan definierten Vorzonen der Gebäude bei der Einmündung Hornbachstrasse und entlang des nördlichen Hornbachufers dienen der Adressbildung und sind unter dem Vorbehalt der Gewässerschutzbestimmungen als qualitätsvolle und vielfältige Aufenthalts- und Freiräume zu gestalten. Die Gestaltung der übrigen Vorzonen hat in Abstimmung mit den Strassenprojekten zu erfolgen.

⁴ Die im Plan als Innenhöfe bezeichnete Bereiche sind als gemeinschaftlich nutzbare Flächen zu gestalten, die eine hohe Aufenthalts- und Gestaltungsqualität aufweisen. Sie haben den Ansprüchen der unterschiedlichen Bewohnergruppen Rechnung zu tragen.

⁵ Die Gestaltung und Nutzung des Freiraums zwischen dem Hornbach und dem Baubereich im Teilgebiet Nord hat in Abstimmung mit der zuständigen Behörde zu erfolgen. Stützenlose Balkone dürfen in dem in Art. 6 festgelegten Mass in den Freiraum hineinragen. Die Zugänglichkeit des Gewässers zu Unterhaltszwecken ist sicherzustellen.

⁶ Es sind in angemessenem Umfang Baumstandorte zu schaffen.

⁷ Begrünungen sind vorwiegend mit heimischen und standortgerechten Baum- und Straucharten und mit ausreichend Schichtdicken für Pflanzgruben vorzunehmen. Es dürfen keine invasiven Pflanzenarten verwendet werden.



Stadt Zürich

Privater Gestaltungsplan "Areal Hornbach"

Zürich - Riesbach, Kreis 8

Plan 1:500

02.07.2014

Die Grundeigentümerin / Der Grundeigentümer

Stadt Zürich, Liegenschaftsverwaltung, Jürg Keller, Vizedirektor

Ort, Datum

Tiefbauamt der Stadt Zürich, François Aellen, Stadtingenieur

Ort, Datum

Vom Gemeinderat festgesetzt mit GRB Nr. 2014/248 vom 14. Januar 2015

Im Namen des Gemeinderates
Die Präsidentin / Der Präsident:

Die Sekretärin / Der Sekretär:

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. vom

Für die Baudirektion:

In Kraft gesetzt mit StRB Nr. vom auf den

Festlegungen

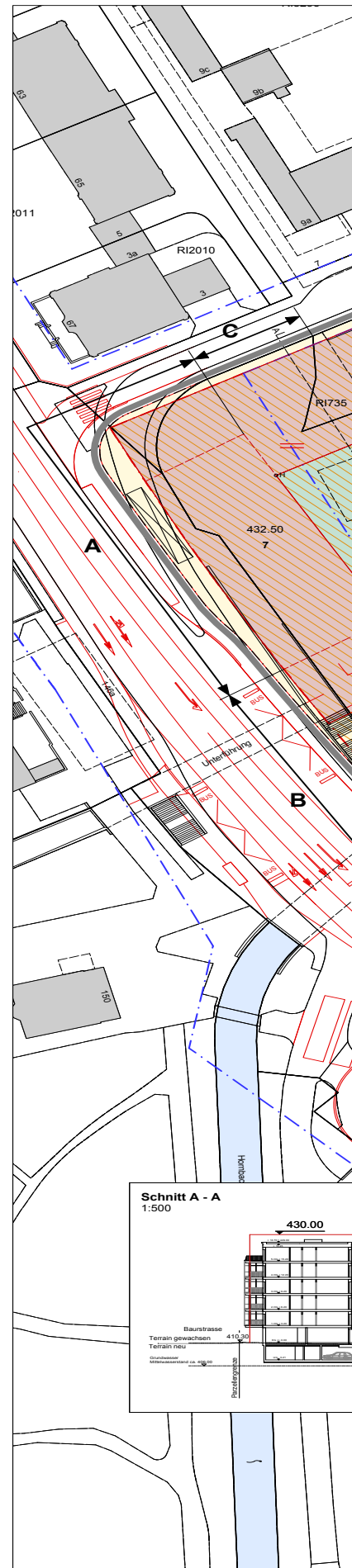
- Geltungsbereich
- Baubereiche Hochbauten
- Mantellinie
- Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Höhenkoten
- 430.00 maximale Höhenkote von Gebäuden in m ü. M.
- 7 maximale Anzahl Vollgeschosse
- suspendierte Baulinien
- Baubereiche unterirdische Bauten
- Vorzonen Gebäude
- Innenhöfe
- Bereich für Anlieferung (Lage schematisch)
- Zu- und Wegfahrt / Anlieferung (Lage schematisch)
- öffentliche Fusswegverbindung (Lage schematisch)
- Abschnitte Lärmschutzbestimmungen

Information

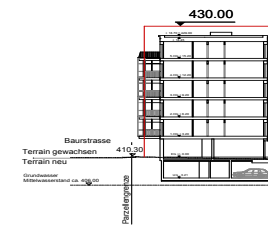
- rechtskräftige Baulinien
- aufzuhebende Baulinien
- projektierte Baulinien
- geplantes Strassenbauprojekt Bellerivestrasse, Einlenker Baurstrasse (Stand Planaufgabe § 16 StrG)
- voraussichtliche neue Parzellengrenzen
- bestehende Bauten
- Hornbach
- geplante Bachöffnung

Koordinaten Baubereiche Hochbauten

	x	y		x	y
A	684'194.45	245'461.22	P	684'238.63	245'427.06
B	684'204.44	245'467.34	Q	684'231.93	245'420.00
C	684'211.94	245'459.15	R	684'240.46	245'411.98
D	684'221.73	245'469.45	S	684'246.87	245'418.74
E	684'218.95	245'472.47	T	684'243.86	245'422.03
F	684'237.90	245'517.35	U	684'305.99	245'487.48
G	684'203.15	245'480.73	V	684'308.33	245'485.06
H	684'186.75	245'507.50	W	684'302.45	245'479.30
I	684'226.30	245'528.09	X	684'305.79	245'475.89
K	684'232.73	245'515.76	Y	684'311.79	245'481.53
L	684'237.85	245'518.43	Z	684'312.23	245'481.07
M	684'228.75	245'440.77	AA	684'237.98	245'446.62
N	684'236.89	245'431.93	BB	684'236.17	245'448.54
O	684'235.45	245'430.60	CC	684'322.27	245'490.97



Schnitt A - A
1:500





Hochwasser-
schutz

Art. 15 ¹ Im Gestaltungsplangebiet hat der Schutz vor dem Hochwasser mit einer entsprechenden Terraingestaltung zu erfolgen. Das Terrain ist so anzupassen, dass im ganzen Planungsgebiet höchstens eine geringe Gefährdung (Wassertiefe < 0.25 m) auftritt. Der innerhalb des Perimeters gelegene Zugang zur öffentlichen Personenunterführung Bellerivestrasse ist von dieser Forderung ausgenommen.

² Wo eine Gefährdung durch Hochwasser besteht, sind die Grundeigentümer verpflichtet, eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen.

C Erschliessung

Erschliessung
für motorisierten
Verkehr

Art. 16 ¹ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt an den im Plan bezeichneten Stellen. Weitere untergeordnete Zufahrten (z. B. Anlieferung, Notzufahrten) sind gestattet.

² Die Anlieferung von der Bellerivestrasse aus ist nur in dem im Situationsplan 1:500 festgelegten Bereich zulässig. Die Ausfahrt von diesem Bereich in die Bellerivestrasse ist nicht zulässig.

Fusswege

Art. 17 ¹ Die im Plan bezeichneten öffentlichen Fusswegverbindungen sind als solche zu gestalten und dauernd für die Benützung freizuhalten.

² Die Benützung und Zugänglichkeit der bestehenden öffentlichen Unterführung Bellerivestrasse ist für die Öffentlichkeit jederzeit sicherzustellen. Eine Umgestaltung bzw. Integration in die Hochbauten ist zulässig.

Parkierung

Art. 18 ¹ Im Geltungsbereich sind folgende private Abstellplätze mindestens erforderlich bzw. maximal zulässig:

a. Abstellplätze für Fahrräder:

Die Anzahl Abstellplätze bemisst sich nach der zum Zeitpunkt eines Bauentscheids gültigen Parkplatzverordnung.

b. Abstellplätze für Personenwagen:

1. Die Anzahl Abstellplätze bemisst sich nach der zum Zeitpunkt eines Bauentscheids gültigen Parkplatzverordnung, wobei die maximal zulässige Anzahl Abstellplätze auf 75 % des Normalbedarfs festgelegt wird. In der Parkplatzverordnung vorgesehene Abweichungen zur Erhöhung der Anzahl Abstellplätze sind nicht anwendbar.

2. Für autoarme Nutzungen kann gestützt auf ein Mobilitätskonzept der Minimalparkplatzbedarf für Bewohner-

und Angestelltenparkplätze im Einzelfall festgelegt und durch ein Controlling dauerhaft sichergestellt werden. Die Grundeigentümerschaft ist verpflichtet, bei wiederholten Abweichungen von den Vorgaben des Mobilitätskonzepts, die minimal erforderlichen Abstellplätze real nachzuweisen, sich an einer Gemeinschaftsanlage zu beteiligen, oder durch eine entsprechende Ersatzabgabe abzugelten.

3. Die Abstellplätze sind unterirdisch zu erstellen.
4. Für Besuchende, Kunden und Kundinnen sowie Behinderte sind oberirdische Abstellplätze zulässig.

c. Abstellplätze für Motorräder und Roller:

Die Anzahl Abstellplätze bemisst sich nach der zum Zeitpunkt eines Bauentscheids gültigen Parkplatzverordnung.

D Umwelt

Art. 19 ¹ Für das Gestaltungsplangebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986⁴. Lärmschutzbestimmungen

² Im Teilgebiet Nord sind in den im Situationsplan 1:500 entsprechend festgelegten Abschnitten folgende Vorgaben bezüglich Lärmschutz einzuhalten:

- a. Im Abschnitt A sind an der zur Bellerivestrasse orientierten Fassade in den unteren zwei Vollgeschossen keine Lüftungsfenster für lärmempfindliche Wohnräume zulässig.
- b. Im Abschnitt A ist ab dem dritten Vollgeschoss Wohnnutzung nur dann zulässig, wenn mindestens die Hälfte der lärmempfindlichen Wohn- und Schlafräume jeder Wohneinheit zum Innenhof hin oder gegenüber der Bellerivestrasse vollständig lärmabgewandt orientiert sind sowie jede Wohneinheit über einen ruhigen Aussenbereich verfügt, dessen Belastungspegel am Tag 60 dB nicht überschreitet. Diese Wohneinheiten sind mit einer Komfortlüftung auszustatten.
- c. Im Abschnitt B sind an den zur Bellerivestrasse und zur Hornbachstrasse orientierten Fassaden in allen Geschossen keine Lüftungsfenster für lärmempfindliche Wohnräume zulässig.
- d. Im Abschnitt C ist in allen Geschossen Wohnnutzung nur dann zulässig, wenn mindestens die Hälfte der lärmemp-

⁴ SR 814.41

findlichen Wohn- und Schlafräume jeder Wohneinheit zum Innenhof hin oder gegenüber der Bellerivestrasse vollständig lärmabgewandt orientiert sind sowie jede Wohneinheit über einen ruhigen Aussenbereich verfügt, dessen Belastungspegel am Tag 60 dB nicht überschreitet.

Ökologischer
Ausgleich

Art. 20 Bauten, Anlagen, bauliche Veränderungen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 16. Januar 1991⁵ zu optimieren.

Meteorwasser

Art. 21 ¹ Das im Planungsgebiet anfallende, unverschmutzte Regenwasser ist gemäss generellem Entwässerungsplan der Stadt Zürich sowie nach der VSA-Richtlinie «Regenwasserentsorgung» (2002, inkl. Aktualisierungen) und der «Richtlinie und Praxishilfe Regenwasserentsorgung» des AWEL (2006) in geeigneter Weise über Versickerungs- und Retentionsflächen dem Grundwasser zuzuführen.

² Regenwasser, welches nicht versickert werden kann oder darf, ist im Sinne von Art. 7 des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes vom 24. Januar 1991⁶ und nach Massgabe des generellen Entwässerungsplans abzuleiten.

Abfallentsorgung

Art. 22 Für die Bewirtschaftung der im Geltungsbereich anfallenden Abfälle sind die nötigen Flächen auszuscheiden und die erforderlichen Einrichtungen zu schaffen.

Energie

Art. 23 ¹ Im gesamten Geltungsbereich müssen Gebäude mindestens den Energiewerten des Minergie-P-ECO-Standards entsprechen. Massgeblich sind die Standards des Vereins Minergie zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bestimmung. Der Stadtrat ist befugt, bei Änderungen dieser Standards die jeweils aktuelle Fassung für massgeblich zu erklären.

² Der Heiz- und Kühlenergiebedarf ist durch erneuerbare Energien zu decken. Vorbehalten bleiben die notwendigen Bewilligungen und Konzessionen.

E Schlussbestimmungen

Inkrafttreten

Art. 24 Der Gestaltungsplan tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.⁷

⁵ SR 451.1

⁶ SR 814.20

⁷ Genehmigt durch die kantonale Baudirektion am 24. Juni 2015; Inkraftsetzung 29. März 2016 (STRB Nr. 179/2016).