



Referenz-Nr.: ARE 15-0513

Kontakt: Christian Werlen, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 41 90, www.are.zh.ch

Privater Gestaltungsplan «Areal Hornbach» – Genehmigung

Gemeinde **Zürich**

Lage Das rund 9'500 m² grosse Gestaltungsplangebiet „Areal Hornbach“ in Zürich-Seefeld umfasst die beiden etwa gleich grossen Teilgebiete Nord (Kat.-Nrn. RI4738, RI735 sowie teils RI4737) und Süd (Kat.-Nrn. RI3152 sowie teils RI4431). Das Planungsgebiet wird durch die Bellerive-, Baur- und Dufourstrasse begrenzt. Im Südosten schliesst es an die denkmalgeschützte Siedlung Heimatstrasse an.

- Massgebende** - Plan 1:500 und Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 2. Juli 2014
Unterlagen - Bericht nach Art. 47 RPV vom 2. Juli 2014 (inkl. Bericht zu den Einwendungen vom 6. August 2014)
- Pläne und Vorschriften in elektronischer Form

Sachverhalt

Zustimmung Der Gemeinderat der Stadt Zürich stimmte mit Beschluss vom 14. Januar 2015 dem privaten Gestaltungsplan „Areal Hornbach“ zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Zürich vom 5. März 2015 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 12. März 2015 ersucht die Stadt Zürich um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung Die Stadt Zürich plant, auf dem Areal Hornbach eine städtebaulich und architektonisch der Planung qualitätsvolle sowie zeitgemässe Wohnsiedlung mit flexibel nutzbaren Gewerbeflächen, einem neuen Werkhof für Grün Stadt Zürich sowie einer Kinderbetreuungseinrichtung zu erstellen. Die angestrebte Bebauung ist mit der heutigen Zonierung nicht möglich. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Überbauung soll deshalb einerseits die Bau- und Zonenordnung angepasst und parallel dazu vorliegender Gestaltungsplan genehmigt werden.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Als Grundlage für den vorliegenden Gestaltungsplan dient das Siegerprojekt des anonymen Projektwettbewerbs der Stadt Zürich, welches den Bau von rund 120 Wohnungen ermöglicht. Mit der Ausscheidung der Baubereiche und der Festlegung der abgestuften

Gebäudehöhen gliedert sich der Neubau im Teilgebiet Süd gut in die vorhandene Struktur gegenüber den denkmalgeschützten Reihenhäusern an der Heimatstrasse ein. Im Teilgebiet Nord wird der bestehende Blockrand mit einem respektvollen Abstand komplettiert.

Das Teilgebiet Nord wird für den motorisierten Individualverkehr (MIV) mit einer Zufahrt über die Baurstrasse erschlossen. Die Ausfahrt erfolgt rückseitig über die Dufourstrasse. Das Teilgebiet Süd wird über die Dufourstrasse erschlossen (Zu- und Wegfahrt). Für die Gewerberäume entlang der Bellerivestrasse wird eine geeignete Fläche für die Anlieferung im Bereich der Bellerivestrasse definiert. Für jedes Teilgebiet ist jeweils eine Tiefgarage vorgesehen mit gesamthaft rund 100 Abstellplätzen.

Der private Gestaltungsplan „Areal Hornbach“ löst unter anderem eine bauliche Anpassung der Einmündung Baur- in die Bellerivestrasse aus. Für diese Anpassung hat die Stadt Zürich bereits ein Strassenprojekt ausgearbeitet und das Einsprache- und Auflageverfahren nach §§ 16 ff. StrG durchgeführt, wobei gegen dieses Strassenprojekt eine Einsprache eingegangen ist. Das entsprechende Rechtsmittelverfahren ist noch hängig. Da der Perimeter des privaten Gestaltungsplans unabhängig von diesem Strassenprojekt als hinreichend erschlossen gilt, hat das Verfahren des Strassenprojekts keinen Einfluss auf den vorliegenden Entscheid.

Mit einer Freiflächenziffer von mindestens 30% und der Freiraumgestaltung gemäss Gesamtkonzept, welches mit dem ersten Baugesuch einzureichen ist, sind in den Vorschriften die Voraussetzungen für eine qualitativ hochwertige Aussenraumgestaltung verankert. Mit der Festlegung der Gebäudevorzonen im Bereich der Bellerive-/Hornbachstrasse werden zwei Vorbereiche mit Platzcharakter geschaffen, die den Eingang ins Quartier markieren und aufwerten. Der Freiraum zwischen den Teilgebieten Nord und Süd wird zusätzlich durch das separate Projekt der Ausdolung des Hornbachs aufgewertet.

Ergebnis der Vorprüfung Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 19. Februar 2014 gestellten Anträgen wurde vollumfänglich entsprochen.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Stadt Zürich zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Gestützt auf § 2 lit. d und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan „Areal Hornbach“, welchem der Gemeinderat der Stadt Zürich mit Beschluss vom 14. Januar 2015 zugestimmt hat, wird genehmigt.



- II. Für diese Verfügung werden folgende Gebühren nach Aufwand festgesetzt und der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE	Fr.	717.00	106 528 / 83100.40.100
Staatsgebühr AWEL/AL	Fr.	128.80	105 319 / 83100.41.122
Staatsgebühr AWEL/BUS	Fr.	128.80	105 321 / 83100.41.123
Staatsgebühr AWEL/PG	Fr.	257.60	105 323 / 83100.41.273
<hr/>			
Total	Fr.	1'232.20	

- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

- IV. Die Stadt Zürich wird eingeladen

- Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
- diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
- nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
- nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen

- V. Mitteilung an

- Stadt Zürich (unter Beilage von zwölf Dossiers)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Stadt Zürich, Geomatik+Vermessung, Weberstr. 5, 8004 Zürich (Nachführungsstelle)
- Stadt Zürich, Hochbaudepartement, Rechtsdienst, Lindenhofstrasse 19, 8021 Zürich (Rechnungsadressatin)

**Amt für
Raumentwicklung**

Für den Auszug:



Privater Gestaltungsplan "Areal Hornbach"

Zürich - Riesbach, Kreis 8

Plan 1:500

02.07.2014

Die Grundeigentümerin / Der Grundeigentümer

Stadt Zürich, Liegenschaftsverwaltung, Jürg Keller, Vizedirektor

J. Keller
.....

Ort, Datum *Zürich, 11.7.2014*
.....

Tiefbauamt der Stadt Zürich, François Aellen, Stadtingenieur

F. Aellen
.....

Ort, Datum *Zürich, 23. Juli 2014*
.....

Vom Gemeinderat festgesetzt mit GRB Nr. *640* vom *14.01.2015*

Im Namen des Gemeinderates
Die Präsidentin / Der Präsident:

J. K. Frei
.....

Die Sekretärin / Der Sekretär:

Heidi Eger
.....

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. *05.13/15* vom *24. Juni 2015*

Für die Baudirektion:

Ch. Zimmermann
.....

In Kraft gesetzt mit StRB Nr. vom auf den

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, Stadttingenieur

..... Ort, Datum

Vom Gemeinderat festgesetzt mit GRB Nr. vom

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

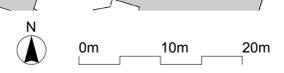
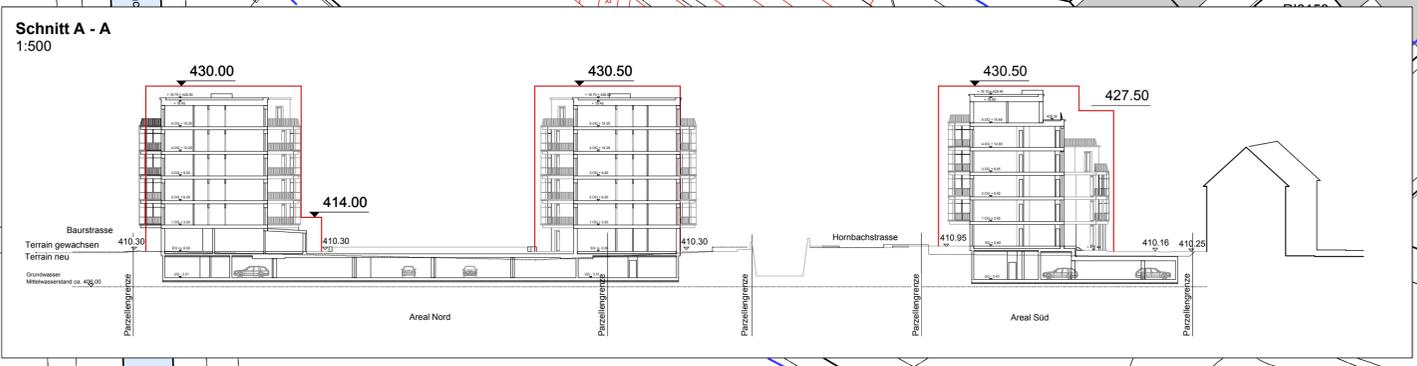
- Geltungsbereich
- Baubereiche Hochbauten
- Mantellinie
- Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Höhenkoten
- 430.00 maximale Höhenkote von Gebäuden in m ü. M.
- 7 maximale Anzahl Vollgeschosse
- suspendierte Baulinien
- Baubereiche unterirdische Bauten
- Vorzonen Gebäude
- Innenhöfe
- Bereich für 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
B	684'204.44	245'467.34	Q	684'231.93
C	684'211.94	245'459.15	R	684'240.46
D	684'221.73	245'469.45	S	684'246.87
E	684'218.95	245'472.47	T	684'243.86
F	684'237.90	245'517.35	U	684'305.99
G	684'203.15	245'480.73	V	684'308.33
H	684'186.75	245'507.50	W	684'302.45
I	684'226.30	245'528.09	X	684'305.79
K	684'232.73	245'515.76	Y	684'311.79
L	684'237.85	245'518.43	Z	684'312.23
M	684'228.75	245'440.77	AA	684'237.98
N	684'236.89	245'431.93	BB	684'236.17
O	684'235.45	245'430.60	CC	684'322.27
				245'490.97





Privater Gestaltungsplan "Areal Hornbach"

Zürich - Riesbach, Kreis 8

Vorschriften

02.07.2014

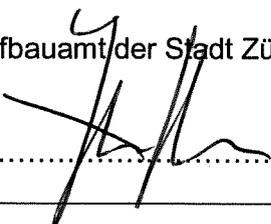
Die Grundeigentümerin / Der Grundeigentümer

Stadt Zürich, Liegenschaftsverwaltung, Jürg Keller, Vizedirektor


.....

Ort, Datum Zürich, 11.7.2014

Tiefbauamt der Stadt Zürich, François Aellen, Stadtgenieur


.....

Ort, Datum Zürich, 23. Juli 2014

Vom Gemeinderat festgesetzt mit GRB Nr. 640 vom 14.01.2015

Im Namen des Gemeinderates
Die Präsidentin / Der Präsident:


.....

Die Sekretärin / Der Sekretär:


.....

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. 0513/15 vom 24. Juni 2015

Für die Baudirektion:


.....

In Kraft gesetzt mit StRB Nr. vom auf den



A Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

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

²Er bezweckt insbesondere

- den Bau von städtebaulich und architektonisch qualitätsvollen 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 Geltungsbereich

¹Der Gestaltungsplan gilt für den im Plan bezeichneten Perimeter.

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

Art. 3 Geltendes Recht

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

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

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

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

¹ LS 700.1

² AS 700.100



⁵Die 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 m mit einer Auskragung über die Baulinie von max. 2.0 m.
- b) Teilgebiet Süd, Baulinie entlang Dufourstrasse: Auf einer Fassadenlänge von max. 6 m mit einer Auskragung über die Baulinie von max. 2.7 m.

B Bau- und Nutzungsvorschriften

Art. 4 Nutzweise

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

²Der Wohnanteil wird wie folgt festgelegt:

Teilgebiet Nord: minimal 75%

Teilgebiet Süd: minimal 80%

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

Teilgebiete Nord und Süd: minimal 10%

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

Art. 5 Ausnützung

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

²Zur anrechenbaren Geschossfläche (aGF) zählen alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden Räume inklusive der dazugehörenden Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt den inneren Trennwänden und den Aussenwänden in den Voll- und Untergeschossen.

Art. 6 Baubereiche Hochbauten

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



²Folgende 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.

³Folgende 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.

⁴Die 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.

Art. 7 Baubereiche unterirdische Bauten

¹Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile dürfen nur innerhalb der durch Mantellinien begrenzten Baubereiche für unterirdische Bauten erstellt werden.

²Für Baumpflanzungen ist eine genügende Überdeckung der unterbauten Bereiche sicherzustellen.

Art. 8 Maximale Höhenkote von Gebäuden

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.



Art. 9 Geschosszahl

¹Die zulässige Anzahl Vollgeschosse ergibt sich aus den Einträgen im Plan im Massstab 1:500.

²Dachgeschosse sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

³Im gesamten Geltungsbereich ist maximal ein Untergeschoss zulässig.

⁴Der Fussboden des Erdgeschosses darf nicht unter dem gewachsenen Boden, gemessen in der Mitte der strassenseitigen Gebäudeaussenseite, und höchstens 1.00 m über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Bodens längs der strassenseitigen Gebäudeaussenseite liegen.

⁵Erdgeschoss und darüber liegende Geschosse dürfen insgesamt die Zahl der erlaubten Vollgeschosse nicht übersteigen.

Art. 10 Abstände

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.

Art. 11 Etappierung

¹Etappierungen sind zulässig.

²Bei der Etappierung ist darauf zu achten, dass jede Etappe für sich die gestalterischen und baurechtlichen Anforderungen erfüllt und die Gesamtwirkung nicht ungünstig präjudiziert.

Art. 12 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. Diese Anforderung gilt auch für Materialien, Farben und Beleuchtung.

Art. 13 Dachgestaltung

¹Im Planungsgebiet sind nur Flachdächer zulässig.

²Flachdächer sind, soweit sie nicht als begehbare 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.



³Als Dachaufbauten im Sinne des Gestaltungsplans gelten Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie mit einer maximalen Höhe von 1.20 m, Kamine, Liftüberfahrten sowie kleinere technische Aufbauten. Zusätzlich sind im Teilgebiet Nord maximal zwei Nottreppenhäuser als Dachaufbauten zulässig.

Art. 14 Freiraum

¹Die Gestaltung der Freiräume hat nach einem Gesamtkonzept zu erfolgen, das mit dem ersten Baugebiet einzureichen ist.

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

³Die 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.

⁴Die 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.

⁵Die 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 Unterhaltungszwecken ist sicherzustellen.

⁶Es sind in angemessenem Umfang Baumstandorte zu schaffen.

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

Art. 15 Hochwasserschutz

¹Im 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.

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



C Erschliessung

Art. 16 Erschliessung für motorisierten Verkehr

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

²Die 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.

Art. 17 Fusswege

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

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

Art. 18 Parkierung

¹Im 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 Lärmschutzbestimmungen

¹Für das Gestaltungsplangebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986³.

²Im 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 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.

Art. 20 Ökologischer Ausgleich

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 1991⁴ zu optimieren.

³ SR 814.41

⁴ SR 451.1



Art. 21 Meteorwasser

¹Das 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.

²Regenwasser, welches nicht versickert werden kann oder darf, ist im Sinne von Art. 7 des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes vom 24. Januar 1991⁵ und nach Massgabe des generellen Entwässerungsplans abzuleiten.

Art. 22 Abfallentsorgung

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

Art. 23 Energie

¹Im 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.

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

E Schlussbestimmungen

Art. 24 Inkrafttreten

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

⁵ SR 814.20



Gestaltungsplan Areal Hornbach

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Stadt Zürich, Amt für Hochbauten

2. Juli 2014

Stadt Zürich

*Sven Ricman, Amt für Hochbauten
Bernhard Wolff, Amt für Städtebau*

*Projektleiter Bauherrschaft
Projektleiter Gestaltungsplan*

Projektverfasser Wohnsiedlung

*Kaschka Knapkiewicz
Maja Trudel*

*dipl. Architektin ETH, SIA, BSA
dipl. Architektin ETH*

Verfasser Gestaltungsplan

Saša Boban Subak

*dipl. Kulturingenieur ETH/SIA
MAS ETH in Raumplanung
BSc FH in Raumplanung*

Jasmin Klein

*Metron Raumentwicklung AG
Postfach 480
Stahlrain 2
5201 Brugg*

*T 056 460 91 11
F 056 460 91 00
info@metron.ch
www.metron.ch*

Titelbild: Visualisierung Wettbewerbsprojekt

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung	1
1.1 Ausgangslage	1
1.2 Zielsetzung	1
2 Rahmenbedingungen	3
2.1 Perimeter und Eigentumsverhältnisse	3
2.2 Übergeordnete und kommunale Planungsgrundlagen und Gesetze	4
2.3 Gestaltungsplan gemäss PBG	6
2.4 Geplante Wohnüberbauung Areal Hornbach	7
2.5 Parallele Projekte	11
3 Zentrale Sachthemen	14
3.1 Städtebau	14
3.2 Siedlungsqualität	14
3.3 Verkehr, Erschliessung und Parkierung	14
3.4 Freiraum	16
3.5 Umwelt	17
4 Erläuterungen zu den Gestaltungsplanvorschriften	22
4.1 Allgemeine Bestimmungen	22
4.2 Bau- und Nutzungsvorschriften	22
4.3 Erschliessung	27
4.4 Umwelt	28
4.5 Schlussbestimmungen	29
5 Organisation und Verfahren	30
5.1 Organisation	30
5.2 Verfahren	30
6 Anhang: Richtprojekt, Stand 10.05.2013	31
6.1 Grundrisse	31
6.2 Ansichten	41
6.3 Schnitte	44
6.4 Nutzungsmix/Parkplätze	47
6.5 Wohnungsspiegel	49
6.6 Parkplatzberechnungen (Auto/Velo)	51

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Die Stadt Zürich verfügt über eine langjährige Tradition des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Der Stadtrat und die Stimmberechtigten möchten den kommunalen Wohnungsbau weiter stärken. Bis 2050 soll sich mindestens ein Drittel aller Mietwohnungen im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgern befinden. Mit der Erhöhung sollen die gute soziale Durchmischung und die hohe Lebensqualität der Stadt Zürich für alle Bevölkerungsschichten auch langfristig gesichert werden.

Im Kreis 8 liegt der Anteil an gemeinnützigem Wohnraum weit unter dem städtischen Durchschnitt. Im Seefeld befinden sich nur kleinere Liegenschaften mit rund 186 Wohneinheiten sowie die Überbauung Tiefenbrunnen mit 102 Wohnungen im Besitz der Stadt.

Politische Vorstösse verlangen, in den Quartieren Seefeld und Riesbach gemeinnützigen Wohnraum insbesondere für Familien zu schaffen. Vertiefte Abklärungen kamen zum Schluss, dass sich die städtischen Grundstücke an der Ecke Bellerive-/Hornbachstrasse für eine kommunale Siedlung eignen würden.

Auf dem unternutzten Areal Hornbach sollen bis Ende 2017 rund 120 Wohnungen, Gewerbe- und Dienstleistungsräume, zwei Kinderbetreuungsstätten (KITA und Hort) und ein Werkhof entstehen. Das Amt für Hochbauten führte im Auftrag der Liegenschaftsverwaltung 2011-2012 einen selektiven Projektwettbewerb durch, den das Architekturbüro Knapkiewicz und Fickert mit dem Projekt "1001 Nacht" gewann. Für die Projektrealisierung müssen bestehende Bauvorschriften (Zonierung, Baulinien) angepasst bzw. neu geschaffen werden (Gestaltungsplan). Das überarbeitete Siegerprojekt des Architekturwettbewerbs bildet die Grundlage dazu.

1.2 Zielsetzung

Die Stadt Zürich beabsichtigt, auf dem Areal Hornbach eine nachhaltige Wohnsiedlung zu erstellen. Für das Projekt wurden folgende Ziele definiert:

- städtebaulich und architektonisch qualitätsvolle und zeitgemässe Neubauten
- optimale, innovative und preisgünstige Familienwohnungen, die den spezifischen Wohnbedürfnissen von Familien oder deren Haushaltsformen mit Kindern gerecht werden und die einen hohen Gebrauchswert besitzen
- attraktive Kleinwohnungen für Ein- und Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder, die von allen Generationen genutzt werden können

- spezielle Wohnungen für Wohngemeinschaften von Personen in der Nachfamilienphase (Generation 50+) oder Menschen, die mit Gleichgesinnten eine lose Form von gemeinschaftlichem Wohnen leben möchten
- unterschiedlich nutzbare Gewerberäume, die auch den Anforderungen von "Wohnen und Arbeiten" Rechnung tragen können
- neuer Werkhof, welcher die Anforderungen von Grünstadt Zürich bestmöglich umsetzt
- neue Kinderbetreuungsstätte, welche qualitativ hochwertige Innen- und Aussenräume aufweisen und den Ansprüchen der Betreuung von Kindern gerecht werden
- wirtschaftlich vorbildliches Projekt, das niedrige Erstellungskosten sowie einen kostengünstigen Betrieb und Unterhalt gewährleistet
- ökologisch nachhaltiges Projekt, das den Energiekennwerten des Minergie-P-ECO Standards entspricht

2 Rahmenbedingungen

2.1 Perimeter und Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet wird durch die Bellerive-, Baur-, und Dufourstrasse bzw. durch die Grenzen der städtischen Liegenschaften im Nordosten und Südosten begrenzt. Im Süden schliesst es an die denkmalgeschützte Siedlung Heimatstrasse an. Der kanalisierte Hornbach und die Hornbachstrasse teilen das Gebiet in zwei etwa gleich grosse Areale (vgl. Abbildung 1).

Grundstück, Kat.-Nr.	Teilgebiet	Fläche in m ²	Eigentümer
RI735	Nord	385	Stadt Zürich
RI4738	Nord	4'517	Stadt Zürich
RI3152	Süd	4'552	Stadt Zürich
Total		9'454	Stadt Zürich

Tabelle 1: Grundstücke im Gestaltungsplanperimeter



Abbildung 1: Ausschnitt Katasterplan mit Planungsgebiet (blau bandiert)

Im Zuge der Sanierung der Bellerivestrasse sind in einem separaten Strassenbauprojekt Anpassungen der Baur- und Hornbachstrasse geplant (vgl. Kapitel 2.5). Der Verlauf des Planungsperimeters entlang der Bellerive-, Baur- und Hornbachstrasse entspricht den geplanten zukünftigen Grundstücksgrenzen.

Durch die Anpassung der Bellerivestrasse in Folge des Strassenbauprojekts und der geplanten Wohnsiedlung Areal Hornbach ist eine Korrektur der bestehenden Parzellengrenzen notwendig. Im Teilbereich Nord werden Bereiche des öffentlichen Grundes der Bauparzelle zugewiesen, im Teilbereich Süd kann hingegen ein vergleichbarer Landanteil dem Strassenraum abgegeben werden. Dieser Landabtausch wird stadintern ohne Abgeltung durchgeführt. Der Gestaltungsplan berücksichtigt die beabsichtigten Grenzen und stellt sie als Information im Plan dar.

Bei der Änderung der Parzellengrenzen ist zu beachten, dass der Allgemeinheit dienende Werkleitungen entweder im öffentlichen Raum liegen, oder durch einen Grundbucheintrag gesichert sind. Allfällige Kosten für die Verlegung von Werkleitungen sind nach dem Verursacherprinzip von der Bauherrschaft zu tragen, ausser die bestehenden Verträge oder die massgebenden Rechtserlasse auferlegen den Werken eine Verlegungspflicht.

2.2 Übergeordnete und kommunale Planungsgrundlagen und Gesetze

Kantonale und regionale Richtplanung

Im kantonalen Richtplan¹ wird das Areal Hornbach als Siedlungsgebiet ausgewiesen. Der regionale Richtplan² scheidet im Planungsgebiet einen ökologischen Vernetzungskorridor bzw. einen Fuss- und Wanderweg aus. Diese verbinden die Seeuferpromenade mit den Grünräumen im Burghölzli und entlang des Werenbachs.

¹ Richtplan Kanton Zürich, beschlossen am 31. Januar 1995, teilrevidiert am 2. April 2001

² Regionaler Richtplan Stadt Zürich, Beschluss Regierungsrates RRB Nr. 894/2000

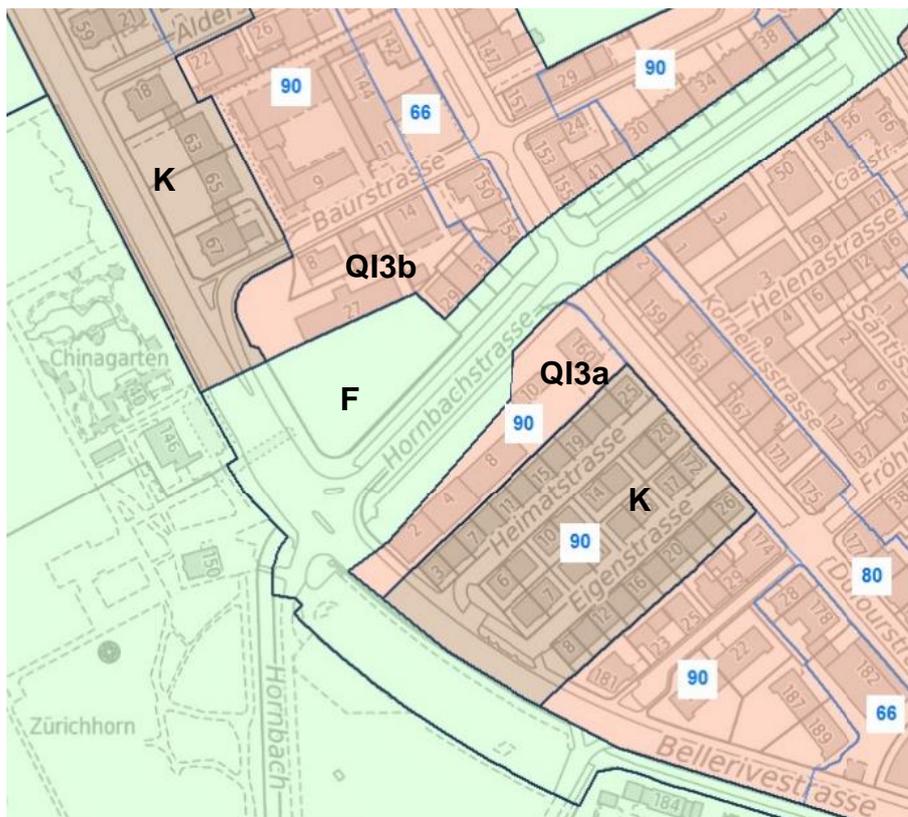
Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich

Abbildung 2: Ausschnitt Zonenplan Stadt Zürich

Das Gebiet Nord befindet sich heute teilweise in der Freihaltezone (Bereich Hornbachstrasse) und in der Quartiererhaltungszone I 3b. Das südliche Teilgebiet liegt in der Quartiererhaltungszone I 3a, wobei die Freihaltezone entlang der Hornbachstrasse teilweise in das Grundstück hineinragt. Die Kernzone Seefeld grenzt unmittelbar an das nördliche, die Kernzone Heimatstrasse an das südliche Teilgebiet. Im Westen befindet sich die Parkanlage des Hornbachdeltas (Zürichhorn).

Die Quartiererhaltungszone (QEZ) umfassen in sich geschlossene Ortsteile mit hoher Siedlungsqualität, wie sie u.a. im Seefeld, in Wipkingen und in Oerlikon anzutreffen sind. Ein Neubauprojekt in der QEZ muss auf die vorhandene Bau- und Freiraumstruktur Rücksicht nehmen. Das Seefeld ist geprägt durch die strassenbegleitende Bebauung mit ihren Innenhöfen sowie die angrenzenden Grünräume der Seeuferpromenade.

Die angestrebte Verdichtung des Areals Hornbach ist mit der heutigen Zonierung nicht möglich. Die Bau- und Zonenordnung soll deshalb parallel zum Gestaltungsplanverfahren angepasst werden. Ein grosser Teil der heutigen Freihaltezone wird dabei in eine Bauzone umgewandelt. Die neuen Bauten sollen in der bestehenden Flucht der Überbauung entlang der Hornbach- und Baurstrasse realisiert werden können. Zwischen den Gebäu-

den soll die Freihaltezone analog der oberhalb liegenden Hornbachstrasse erhalten bleiben.

Parkplatzverordnung (PPV)

Das Planungsgebiet liegt sowohl gemäss rechtskräftiger Parkplatzverordnung (Verordnung über Fahrzeugabstellplätze, Parkplatzverordnung, Gemeinderatsbeschluss vom 11. Dezember 1996) wie auch nach der vom Gemeinderat am 7. Juli 2010 beschlossenen Revision der Parkplatzverordnung (PPV 2010) im Reduktionsgebiet D. Die PPV 2010 ist derzeit noch nicht in Kraft.

Für das Areal Hornbach ist die jeweils zum Zeitpunkt eines Baugesuches gültige Parkplatzverordnung massgebend.

Verkehrsbaulinien

Die heute bestehenden Verkehrsbaulinien stehen einer zweckmässigen Nutzung des Areals Hornbach entgegen und werden gestützt auf das Sanierungsprojekt der Bellerivestrasse und das Bauprojekt angepasst. Die Änderung erfolgt parallel zum Gestaltungsplanverfahren in einem separaten Verfahren unter Federführung des Tiefbauamtes (TAZ). Im Gestaltungsplan werden die aufzuhebenden sowie die geplanten Baulinien als Informationsinhalt dargestellt.

Gebäudehöhe aufgrund Verkehrsbaulinien

Gemäss § 279 Abs. 2 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und dem Anhang zur Allgemeinen Bauverordnung (ABV) wird die Gebäudehöhe auf den Baulinien durch den Baulinienabstand begrenzt. Die Gebäudehöhe aufgrund der Verkehrsbaulinie ergibt sich aus deren um einen Neuntel vergrösserten Abstand. Die Beschränkung der Gebäudehöhe aufgrund der bestehenden bzw. projektierten Baulinien wird im gesamten Gestaltungsplanperimeter aufgehoben (vgl. Kapitel 4.1).

2.3 Gestaltungsplan gemäss PBG

Der Gestaltungsplan (§§ 83-87 PBG) ersetzt für das Areal Hornbach die Bau- und Zonenordnung und wird zur Rechtsgrundlage für die spätere Beurteilung und Bewilligung der Bauvorhaben. Mit dem Gestaltungsplan wird für das Areal Hornbach die Zahl, Lage, äussere Abmessung, Nutzung und Erschliessung der Bauten und Freiräume grundeigentümerverschrieben festgelegt.

Im vorliegenden Fall wird ein privater Gestaltungsplan gemäss § 85 PBG aufgestellt. Dieser wird auf Antrag des Stadtrats durch den Gemeinderat festgesetzt und von der kantonalen Baudirektion genehmigt.

2.4 Geplante Wohnüberbauung Areal Hornbach

Planerische Vorgeschichte

Der kantonale Richtplan Verkehr vom 31. Januar 1995 sah im Bereich des Gestaltungsplangebiets den Anschluss an den Seetunnel vor. 2007 wurde dieser in Richtung Bahnhof Tiefenbrunnen verschoben, womit das Areal für neue Nutzungen frei wurde.

Als Folge der Richtplanänderung prüfte die Stadt Zürich in einer Machbarkeitsstudie³, wie die bestehende baurechtliche Situation (Korrektur Baulinien und Zonenordnung) angepasst werden kann, um das Areal besser nutzen zu können und den bestehenden Stadtkörper sinnvoll zu ergänzen.

Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie wurden im Februar 2009 der Delegation für stadträumliche Fragen (DsF) vorgestellt. Die DsF stimmte der Umzonung grundsätzlich zu und gab in der Folge den Auftrag, das Areal Hornbach als möglichen Standort für verschiedene Nutzungen (Ersatz Werkhof, Feuerwehrtützpunkt, Gewerberäume, Wohnungen) vertieft abzuklären sowie die Freiraum- und Aufenthaltsqualität zu überprüfen (Aufwertung Hornbachstrasse, Bachoffenlegung, Ersatz Freihaltezone).

Am 10. Juni 2009 überwies der Gemeinderat der Stadt Zürich eine Motion, die den Bau von gemeinnützigem Wohnraum im Quartier Riesbach verlangte. Das Amt für Städtebau (AfS) prüfte daraufhin die Machbarkeit der verlangten Wohnnutzung auf dem Areal Hornbach und fasste die Ergebnisse der bisherigen Abklärungen in der Studie "Städtebauliche Entwicklung im Gebiet Hornbach" vom 15. Dezember 2010 zusammen. Die im Bericht enthaltenen Rahmenbedingungen und Bauvolumen (vgl. Abbildung 3 und Abbildung 4) bildeten wesentliche Grundlagen für den Projektwettbewerb, der von 2011 bis 2012 stattfand.

³ Bericht Kaufmann Widrig Architekten GmbH, 2008



- Bestehende Baulinien
- Neue Baulinien
- Bestehende und gewünschte Baufluchten von Neubauten
- Mögliche Lage von Neubauten, Wohnen bis ins Erdgeschoss möglich (Bodennahes Wohnen)
- Gewerbe im Bereich der stark belasteten Bellerivestrasse (allenfalls auch auf Areal A vorsehen)
- Ruhige Innenhofzone schaffen, à-Niveau mit Baurstrasse, unterbauen möglich mit Überdeckung 1.20m
- Ruhige grüne Übergangszone zu Siedlung Heimatstrasse, kein unterbauen des Grünraumes
- Fahrzeuerschliessung über Baurstrasse (Areal A), über Dufourstrasse (Areal B)
- Vorzone der Gebäude nur für Fussgänger zugänglich, auf Areal B Zufahrt möglich, keine Parkierung
- Übergänge über den Hombach für Fussgänger vorsehen, Abstimmung mit best. Nutzung im nördlichen Teil
- Ergänzen/erneuern bestehender Bäume (die Bäume können gesamthaft ersetzt werden)
- Bachöffnung Hombach, gleichzeitig Umgestaltung der Hombachstrasse
- Neue blaue Parkplätze auf der Südseite der Hombachstrasse (max. 37 Parkplätze)
- Neue Ausfahrt ab Bellerive- in die Baurstrasse
- Mögliche Aufhebung / Abbruch der bestehenden Unterführung, Nutzung für GSZ (ab Tiefgarage Areal A prüfen)
- Neuer à-Niveau-Übergang über die Bellerivestrasse (TAZ, DAV und Kanton in Prüfung)

Abbildung 3: Rahmenbedingungen Projektwettbewerb

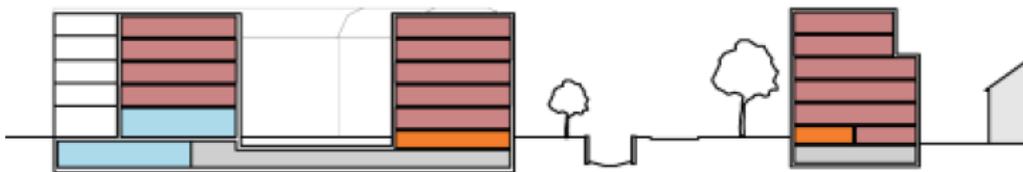


Abbildung 4: Querschnitt und Nutzungsverteilung;
Werkhof (blau), PP (grau),
Nebennutzflächen (orange), Wohnen (rot)

Projektwettbewerb

Die Stadt Zürich, vertreten durch die Liegenschaftsverwaltung, beauftragte gestützt auf die Machbarkeitsstudie und die Testplanung das Amt für Hochbauten mit der Durchführung eines anonymen Projektwettbewerbs im selektiven Verfahren. Ziel des Wettbewerbs war es, einen Projektvorschlag für die Planung einer kommunalen Wohnsiedlung mit Gewerbeflächen, einem Werkhof und einer Kinderbetreuungsstätte zu erhalten.

Der Wettbewerb wurde am 1. Juli 2011 ausgeschrieben. Aus ursprünglich 97 Bewerbungen wählte die Jury 15 Teams zur Teilnahme am Projektwettbewerb aus. Die eingereichten Projekte wurden an mehreren Sitzungen im März 2012 beurteilt. Der gesamte Beurteilungsprozess wurde öffentlich durchgeführt.



Abbildung 5: Modellfoto Wettbewerbsprojekt

Nachdem drei Projekte enger diskutiert wurden, bekannte sich das Preisgericht einstimmig für das Projekte "1001 Nacht" der K. Knapkiewicz + A. Fickert AG, Zürich. Die Jury kam zum Schluss (Auszug Jurybericht, Juli 2012):

"(...) Hier hat die Auseinandersetzung mit dem gemeinnützigen Wohnungsbau auf kleinen Wohnflächen einen neuen, sehr stimmigen und praktikablen Grundriss mit grossen Qualitäten hervorgebracht. Die richtig ausgerichteten privaten Aussenräume und abschliessbaren Wohnküchen haben einen grossen Gebrauchswert.

Die städtebauliche Setzung wurde sehr situativ entwickelt mit einer eingezogenen Platzsituation an der Mündung der Hornbachstrasse sowie einer fein abgestuften Gliederung zu den Reihenhäusern an der Heimatstrasse. Der nördliche Blockrand wird mit einem respektvollen Abstand komplettiert, und die zusätzlichen Nutzungen sind am richtigen Ort angesiedelt.

Die Architektursprache der gestaffelten Häuserzeile hat etwas Einfaches und doch auch Schmuckes und kann die verschiedenen Seiten unterschiedlich artikulieren.

Hinsichtlich der Kosten ist es das günstigste Projekt von allen und schneidet auch punkto ökologischer Nachhaltigkeit recht anständig ab."

Die Projektverfasser wurden von der Jury aufgefordert, ihren Beitrag in einigen Punkten zu überarbeiten (Torbau, Gestaltung Fassade, Dachaufbauten, Raumprogramm Werkhof). Das Preisgericht zeigte sich mit der Weiterentwicklung des Projekts sehr zufrieden und ist überzeugt, dass "damit für das Quartier ein stimmiges und bereicherndes Projekt" realisiert werden kann. Das weiterbearbeitete Siegerprojekt dient als Grundlage für den vorliegenden Gestaltungsplan und wird als Richtprojekt bezeichnet (vgl. Anhang 6).



Abbildung 6: Weiterbearbeitetes Siegerprojekt
(Grundlage für Gestaltungsplan, Richtprojekt)



Abbildung 7: Grundriss Erdgeschoss
(weiterbearbeitetes Siegerprojekt)

2.5 Parallele Projekte

Umbau Bellerive- und Hornbachstrasse

Die angrenzend an das Planungsgebiet verlaufende Bellerivestrasse soll saniert werden. Zurzeit liegt noch kein auflagefähiges Strassenprojekt vor. Das Tiefbauamt (TAZ) hat sich bereit erklärt, im Zusammenhang mit der Überbauung Hornbach ein Teilprojekt beim Einlenker Baurstrasse herauszulösen. Dieses beinhaltet die Verlegung der Bushaltestelle, die Aufhebung der Abbiegespur in die Baurstrasse sowie den Bau eines Einlenkers mit gängigem Einmündungsradius. Die durch die Umgestaltung nicht mehr benötigte Strassenfläche könnte teilweise der Parzelle Kat.-Nr. RI4738 zugeschlagen und als Aussenraum genutzt werden, bzw. der neuen Bushaltestelle dienen.

Ebenfalls mit dem Projekt Bellerivestrasse wird eine oberirdische Fussgängerquerung von der Hornbachstrasse in die Seeanlage angestrebt (nicht Bestandteil des Teilprojekts). Die Personenunterführung bleibt jedoch bestehen.

Der Zeitpunkt der Sanierung der Bellerivestrasse, für die auch die Zustimmung des Kantons Zürich notwendig ist, ist noch offen. Die Benützung und die Zugänglichkeit zur be-

stehenden öffentlichen Unterführung, soweit diese bzw. deren Zugang im Gestaltungsplanperimeter liegt, müssen für die Öffentlichkeit jederzeit sichergestellt werden. Der Erhalt der Unterführung hat keinen Einfluss auf die Überbauung des Teilgebiets Nord (vgl. Grundriss Erdgeschoss, Kapitel 6.1).

Der öffentliche Strassenraum entlang der Bellerive- und der Hornbachstrasse ist nicht Gegenstand des Gestaltungsplanes. Dessen Gestaltung wird im Rahmen der Strassenbauprojekte unter Federführung des TAZ aufgrund einer Vorstudie mit verschiedenen Varianten festgelegt. Die Gestaltung der Gebäudevorzonen, die sich im Gestaltungsplangebiet befinden muss mit den Strassenbauprojekten abgestimmt werden. Der Gestaltungsplan enthält eine entsprechende Vorgabe (vgl. Kapitel 4.2, Art. 14).

Bachöffnung Hornbach

Der Hornbach verläuft zwischen den Teilgebieten Nord und Süd derzeit noch unterirdisch. Er ist nicht Bestandteil des Gestaltungsplangebiets. Die Stadt Zürich (Entsorgung + Recycling Zürich/ERZ) plant, den Hornbach zwischen der Mündung Zürichsee und der Dufourstrasse in zwei Etappen hochwassersicher auszubauen sowie ökologisch aufzuwerten.



Abbildung 8: Referenzbild naturnahe Sohle

Im Zürichhorn sollen die Ufermauern des Hornbachs linksseitig erhöht werden. Auf der rechten Uferseite ist ein kontrollierter Überflutungsbereich vorgesehen. Die drei vorhandenen Brücken werden ersetzt oder höher gelegt. Die Bachsohle wird naturnah gestaltet.

Im Anschluss an die Realisierung der Hochbauten im Gestaltungsplanperimeter soll der Abschnitt Bellerivestrasse bis Dufourstrasse realisiert werden. Die Überdeckung des Hornbachs mit den oberirdischen Parkplätzen wird entfernt, wobei die Ufermauern bestehen bleiben. Für die Seeforelle, die vor allem im oberen Abschnitt des Hornbachs ihr Laichgebiet findet, ist die Ausbildung einer naturnahen Sohle vorgesehen. Zwischen Bellerivestrasse und Dufourstrasse ist ein Brückenübergang geplant. Aus Sicherheitsgründen muss der Bachlauf auf seiner ganzen Länge eingezäunt werden. Die Erschliessung der Grundstücke im Teilgebiet Nord erfolgt nicht über den Hornbach.

Die Projekte für die Hochbauten im Gestaltungsplanperimeter, die Bachöffnung und die Umgestaltung der Hornbachstrasse werden aufeinander abgestimmt. Gemäss Angaben von ERZ soll das Bachprojekt mit dem Strassenbauprojekt Bellerivestrasse koordiniert werden. Die Realisierung wird voraussichtlich frühestens 2017 sein.

Mit der Bachöffnung ist nicht nur die ökologische Aufwertung des Gewässers verbunden. Der bachnahe Freiraum dient der angrenzenden Umgebung als neuer, qualitätsvoller Aufenthaltsraum.

Öffentliche Kanäle

Auf der Parzelle Kat.-Nr. R14738 im Teilgebiet Nord verlaufen öffentliche Kanäle. Für diese soll vor Beginn der Überbauung ein Durchleitungsrecht zu Gunsten der Stadt Zürich (ERZ) grundbuchamtlich festgelegt werden. Die Kosten für eine allfällige Verlegung der öffentlichen Kanalisation werden dem Verursacher/Auslöser der Verlegung auferlegt.

3 Zentrale Sachthemen

3.1 Städtebau

Das Wettbewerbsprojekt von Knapkiewicz & Fickert schliesst die prominente Baulücke auf dem Areal Hornbach mit zwei feingliedrigen Bauten. Mit der Randbebauung und den Innenhöfen werden vorhandene Bebauungsmuster des Quartiers Seefeld weitergeführt. Zwei Risaliten schliessen einem Stadttor gleich die Hornbachstrasse ab und bilden mit dem eingeschossigen Vorbau eine Platzsituation, der als Eingang ins Quartier interpretiert werden kann. Die Einordnung in die vorhandene Struktur gelingt durch eine fein abgestufte Gliederung des südlichen Neubaus gegenüber den Reihenhäusern an der Heimatstrasse. Der bestehende Blockrand im Teilgebiet Nord wird mit einem respektvollen Abstand komplettiert.

3.2 Siedlungsqualität

Die Siedlung mit voraussichtlich 120 Wohnungen (vgl. Wohnungsspiegel, Kapitel 6.5) zeichnet sich durch praktikable Grundrisse von hoher Wohnqualität aus. Eine kluge Raumaufteilung und die geschickte Anordnung der Balkone und Loggien versprechen Wohnungen von hohem Gebrauchswert und hoher Qualität. Die gestaffelten Häuserzeilen weisen eine einfache und doch ansprechende Architektursprache auf, die auf die verschiedenen Seiten unterschiedlich reagiert.

Die Nutzungsanordnung entspricht in optimaler Weise den Bedürfnissen der Stadt und den zukünftigen Bewohnern. Die aus lärmtechnischen Gründen entlang der Bellerivestrasse angeordneten Gewerberäume beleben die Hauptadresse des Areals und bieten Raum für lokales Gewerbe.

Durch die Öffnung des Hornbachs und die Umgestaltung der angrenzenden Strassen kann zusätzlicher Freiraum gewonnen und der Öffentlichkeit und den Bewohnerinnen und Bewohnern der Wohnsiedlung zugänglich gemacht werden.

3.3 Verkehr, Erschliessung und Parkierung

Verkehr

Die Bellerivestrasse ist im kantonalen Richtplan als Staatsstrasse klassiert und gehört zu den wichtigsten Einfallsachsen in die Stadt. Das Verkehrsaufkommen ist entsprechend hoch. In Spitzenzeiten werden bis zu 2'500 Fahrzeuge pro Stunde gezählt.

Die Dufourstrasse dient als Quartierstrasse der Quartiersversorgung. Um Schleichverkehr zu vermeiden, ist ihr Querschnitt schmal gehalten. Die signalisierte Höchstgeschwindigkeit beträgt 30 km/h.

Bellerive- und Dufourstrasse werden durch die Baur- und Hornbachstrasse miteinander verbunden. Die Baurstrasse ist eine Einbahnstrasse und dient als Einfahrt aus der Bellerivestrasse in das Parkhaus Zürichhorn. Die Hornbachstrasse ist in beide Richtungen befahrbar. Zusammen mit der Bachöffnung soll auch die Hornbachstrasse umgebaut und für den Fussverkehr attraktiver gestaltet werden. Auch in Zukunft wird es nicht möglich sein, aus der Hornbachstrasse stadtauswärts in die Bellerivestrasse abzubiegen. Dadurch wird es in der Hornbachstrasse kaum Durchgangsverkehr geben.

Im Richtplan sind in der Nähe des Projektperimeters keine Velorouten bezeichnet. Auf der Bellerivestrasse wird bewusst auf Velomassnahmen verzichtet, da attraktive Parallelrouten bestehen. Hingegen besteht für die Hornbachstrasse ein Richtplaneintrag für einen regionalen Fuss- und Wanderweg zum See. Mit der Umgestaltung der Hornbachstrasse wird der Richtplaneintrag umgesetzt.

Erschliessung

Das Planungsgebiet ist bestens mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. In unmittelbarer Nähe befinden sich Haltestellen der Buslinien 912 und 914, die abends und am Wochenende zwischen dem Bellevue und Küsnacht zirkulieren. In 200 Meter Entfernung befindet sich an der Seefeldstrasse eine Haltestelle der Tramlinien 2 und 4 sowie der Buslinie 33. Der Bahnhof Tiefenbrunnen mit S-Bahn-Anschluss ist ca. 600 Meter entfernt.

Das Teilgebiet Nord wird für den motorisierten Individualverkehr über die Baurstrasse erschlossen. Um den Verkehrsfluss auf der Bellerivestrasse nicht zu beeinträchtigen, sind keine weiteren Einmündungen aus einer privaten Liegenschaft möglich. Eine Haupteerschliessung über die Hornbachstrasse ist aufgrund der Bachöffnung weder für das Teilgebiet Nord noch für das Teilgebiet Süd möglich. Die Hornbachstrasse dient lediglich der Erschliessung allfälliger oberirdischer Parkplätze und als Notzufahrt. Die Erschliessung für das Teilgebiet Süd erfolgt über die Dufourstrasse.

Für die Gewerberäume entlang der Bellerivestrasse wurde zusammen mit dem Tiefbauamt (TAZ) und der Dienstabteilung Verkehr (DAV) eine geeignete Fläche für die Anlieferung definiert. Der Bereich nach der geplanten Bushaltestelle eignet sich deshalb, da weder auf dem Trottoir rückwärts manövriert werden muss, noch die Gefahr besteht, dass Lieferfahrzeuge die Einfahrt in die Baurstrasse behindern und somit einen allfälligen Rückstau in die Bellerivestrasse verursachen. Für einen Anlieferer ist die Ausfahrt auf die Bellerivestrasse nicht möglich, d. h. er müsste einen rückwärtigen Umweg via Baurstrasse fahren, wenn er wieder auf die Bellerivestrasse gelangen will.

Die Wohnüberbauung und die Sanierung der Bellerivestrasse verbessern die Zugänglichkeit des Planungsgebiets für Fussgänger und schaffen mittelfristig eine oberirdische Verbindung zwischen dem Seefeldquartier und der Seeuferpromenade. Innerhalb des Teilgebiets Nord ist eine öffentliche Fusswegverbindung geplant. Über den Hornbach soll eine Brücke entstehen. Diese ist jedoch nicht Gegenstand des vorliegenden Gestaltungsplanes, sondern wird mit dem Bachöffnungsprojekt realisiert.

Parkierung

Im Gestaltungsplangebiet ist je Teilgebiet eine Tiefgarage vorgesehen. Gemäss Richtprojekt (Stand) ist basierend auf der PPV 2010 von insgesamt 103 Abstellplätzen für Personenwagen auszugehen (vgl. Kapitel 6.6). Die Anlage im Teilgebiet Nord umfasst demnach voraussichtlich 45 Parkplätze. Im Gebiet Süd sind 58 Abstellplätze vorgesehen. Die unterirdischen Parkieranlagen sind gut einsehbar und leicht zugänglich geplant. Zusätzlich sollen 11 Parkplätze im benachbarten Parkhaus Zürichhorn dauerhaft dazugemietet werden. Somit beträgt das Parkplatzangebot für die Wohnsiedlung insgesamt 114 Parkplätze.

Für die Wohnsiedlung sind laut Richtprojekt 236 Veloabstellplätze vorgesehen (vgl. Grundriss Erdgeschoss, Kapitel 6.1). Die Veloräume sind im Erdgeschoss neben den Hauseingängen und in den Untergeschossen angeordnet und verfügen über einen eigenen Zugang.

3.4 Freiraum

Die heutigen Freiraumqualitäten sind ungenügend. Das Areal ist für die Öffentlichkeit nicht nutzbar und von den Grünräumen am See abgeschnitten. Der Hornbach ist überdeckt und wird als Autoabstellplatz genutzt.

Mit der geplanten Wohnsiedlung sowie den parallelen Bachöffnungs- und Strassenprojekten erfolgt eine umfassende Umgestaltung des Areals und der Umgebung, wodurch vielfältige Freiräume entstehen:

- Die Plätze an der Bellerivestrasse markieren den Eingang ins Quartier und schaffen eine attraktive Vorzone für die Gewerbenutzungen im Erdgeschoss.
- Mit der Öffnung und Aufwertung des Gewässers entsteht ein attraktiver Freiraum in unmittelbarer Nähe der Wohnbauten. Durch die Öffnung wird die Vernetzungsfunktion des Hornbachs verstärkt.
- Mit der Pflanzung von Baumalleen wird ein wichtiges Merkmal des Quartiers aufgenommen. Entlang der Hornbach- und Bellerivestrasse entstehen damit attraktive Strassenräume.
- Begrünte und ruhige Innenhöfe dienen als gemeinschaftlich nutzbare Aussenräume
- Die geplante Fussgängerquerung über die Bellerivestrasse sowie die bestehende Personenunterführung schaffen eine direkte Verbindung zwischen dem angrenzenden Quartier und der Seeuferpromenade.

Archäologie

Das Areal Hornbach befindet sich in nächster Nähe der Archäologischen Zone 8.006. Aufgrund schriftlicher Quellen wird in diesem Gebiet der Standort des Klosters Alt-Oetenbach vermutet. Am Oetenbach (Hornbach) sollen sich die Klostergebäude befunden haben, bevor das Frauenkloster Ende des 13. Jahrhunderts in die Stadt umsiedelte.

Die Nähe zur Archäologischen Zone 8.006 bedeutet für künftige Bauvorhaben, dass sie zur Beurteilung der Kantonsarchäologie vorgelegt werden müssen. Der Baubeginn ist der Kantonsarchäologie so früh wie möglich, wenigstens aber zwei Wochen im Voraus, anzuzeigen. Der Archäologie ist genügend Zeit für vorgängig notwendige Sondierungen und allfällige Rettungsgrabungen einzuräumen.

3.5 Umwelt

Baugrund

Der Baugrund besteht in seiner Deckschicht aus künstlichen Auffüllungen und Verlandungssedimenten. Die darunterliegenden Bachschuttablagerungen des Hornbachs weisen eine Mächtigkeit von 3.0 bis 5.0 m auf und sind gut tragfähig. Anschliessend folgen See- und Deltaablagerungen.

Für Bauten mit bis zu drei Vollgeschossen und maximal einem Untergeschoss ist eine Flachfundation möglich. Ansonsten ist eine Pfahlfundation nötig. Bis zu einer Tiefe von 3 m können Böschungen im Verhältnis 1:1 errichtet werden. Für tiefere Gruben ist gemäss geologisch-geotechnischem Bericht⁴ eine Sicherung vorzusehen.

Gewässerschutz

Das Grundstück liegt im Gewässerschutzbereich A_O⁵. Aufgrund der Nähe zum See verläuft die Grundwasserkote auf dem Areal Hornbach nur wenige Dezimeter über dem Seewasserspiegel. Der mittlere Grundwasserstand beträgt 406.00 bis 406.50 m ü. M. Der Höchststand liegt 1.0 bis 1.5 m darüber. Für die Einbautiefe von Untergeschossen besteht gemäss dem oben erwähnten geologisch-geotechnischem Bericht keine Einschränkung.

Für die bauliche Nutzung und Gestaltung der Uferstreifen entlang des Hornbachs ist Art. 41c Abs. 1 und 2 der Gewässerschutzverordnung (GschV) massgebend. Im Rahmen des Gestaltungsplans wird auf die Festlegung eines Gewässerraums nach Art. 41 verzichtet, da die dafür notwendigen Abklärungen noch nicht durchgeführt wurden. Es kommen

⁴ Wohnsiedlung Hornbachstrasse, geologisch-geotechnischer Bericht, Jäckli Geologie vom 25. März 2013

⁵ Gemäss Gewässerschutzverordnung (GschV) des Bundes vom 28. Oktober 1998 dürfen im Gewässerschutzbereich A_O keine Anlagen erstellt werden, in denen wassergefährdende Stoffe gelagert werden.

die Übergangsbestimmungen der GschV zur Anwendung. Der Gewässerraum wird zusammen mit dem Bachöffnungsprojekt Hornbach festgelegt.

Gemäss Art. 41c Abs. 1 Satz 2 GSchV können in dicht überbauten Gebieten für zonenkonforme Anlagen Ausnahmen bewilligt werden. Im Rahmen des dem Gestaltungsplan vorausgegangenen Wettbewerbsverfahrens sind diverse Absprachen mit dem AWEL zum Thema Uferstreifen bzw. zu Ausnahmen innerhalb des Uferstreifens erfolgt. Im vorliegenden Gestaltungsplan werden für den "Baubereich Hochbauten" im Teilgebiet Nord, für den Gebäudevorsprung (Risalit) im gleichen Teilgebiet und für die maximal 2.0 m tiefen, stützenlosen Balkone entlang der Hornbachstrasse Ausnahmen gestützt auf Art. 41c Abs. 1 GSchV bewilligt.

Hochwasserschutz

Das Areal Hornbach liegt bezüglich Hochwasser aktuell im Bereich geringer respektive mittlerer Gefährdung (vgl. Abbildung 9). In Gebieten mit geringer Gefährdung genügt eine Selbstdeklaration der Schadenverhütungsmassnahmen. Bei einer mittleren Gefährdung sind Schutzmassnahmen am Objekt erforderlich. Der Gestaltungsplan schreibt Mindestanforderungen zum Hochwasserschutz vor (vgl. Kapitel 4.2, Art. 15). Gemäss derzeitigem Stand sind mit dem Bauprojekt strengere Massnahmen geplant, die über die Mindestanforderungen hinausgehen.



Abbildung 9: Ausschnitt Gefahrenkarte mit geringer (gelb), mittlerer (blau) und erheblicher Gefährdung (rot)

Altlasten

Der südliche Teil des Areals Hornbach liegt im Bereich des ehemaligen Gaswerks Riesbach und ist deshalb im Kataster der belasteten Standorte (KbS) erfasst (Nr. 0261/I.4516-001). Gemäss KbS wird das Planungsgebiet als "Standort ohne schädliche oder lästige Einwirkungen" bezeichnet. Das ganze Areal ist im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen verzeichnet.

Vor Baubeginn ist ein geologisches Gutachten einzuholen. Das Gutachten bildet die Basis für ein Triage- und Entsorgungskonzept. Dieses wird vor der Baueingabe dem AWEL⁶ zur Genehmigung eingereicht.

Luftreinhaltung

Im Planungsgebiet werden die Immissionsgrenzwerte der Luftreinhalteverordnung (LRV) für NO₂ und PM10 leicht bis deutlich überschritten. Im Falle des Einsatzes von Holz als erneuerbarem und CO₂-neutralen Brennstoff ist den lufthygienischen Aspekten dieses Brennstoffes Rechnung zu tragen, indem Holz nur in geeigneter Form zentral in grossen Feuerungsanlagen auf dem aktuellen Stand der Technik verfeuert wird. Dezentrale Kleinanlagen (Cheminées u.ä.) sind auszuschliessen.

Lärm

Das Planungsgebiet wird durch Hornbach- und die Bellerivestrasse stark mit Lärm belastet. Auf der Abzweigung in die Hornbachstrasse betragen die Emissionspegel auf der Strassenachse tagsüber um die 70 dB. Auf der Bellerivestrasse werden 80 dB gemessen.

Damit die Wohnsiedlung bewilligt werden kann, müssen die Grenzwerte gemäss der Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) eingehalten werden. Für die Wohnungen auf dem Hornbachareal gelten die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II (bestehende Bauzonen, Freihaltezone Teilgebiet Süd) bzw. die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe III (Freihaltezone Nordareal). Faktisch ergeben sich für das ganze Planungsgebiet die gleichen Grenzwerte. Sie betragen 60 dB am Tag und 50 dB in der Nacht.

⁶ Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft des Kantons Zürich

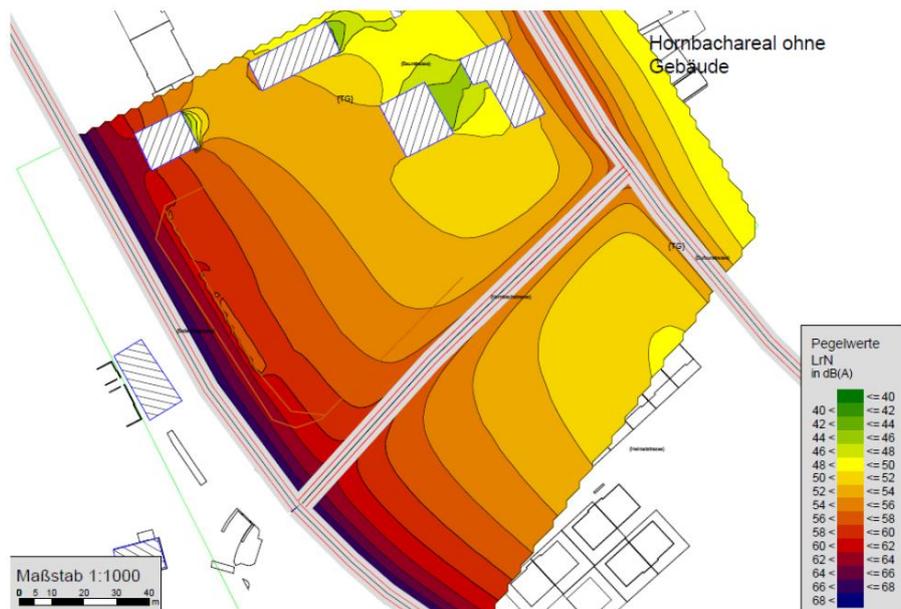


Abbildung 10: Lärmbelastung im Plaunsgebiet

Im Planungsgebiet wird mit baulichen und gestalterischen Massnahmen auf die starke Lärmbelastung reagiert. Als bauliche Massnahme verhindert der zweigeschossige Bau auf dem Areal Süd (Baubereich C), dass der Lärm von der Bellerivestrasse sich ungehindert in den Innenhof ausbreiten kann. Gestalterische Massnahmen betreffen die Gebäudeform, die Gestaltung der Balkone, die Anordnung der lärmempfindlichen Räume und die Nutzungsverteilung. Durch die strassenfolgende Bebauung entstehen ruhige Innenhöfe, über die die Wohnräume belüftet werden können. Ein weiterer Abschirmungseffekt entsteht durch die beidseits der Hornbachstrasse angeordneten Eckrisaliten.

Energie

Bei der Überbauung Hornbach wird eine nachhaltige und energieeffiziente Bauweise angestrebt, die in Übereinstimmung mit den Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft steht. Die Wohnsiedlung wird im Minergie-P-ECO-Standard erstellt. Die Wärmeerzeugung erfolgt mit erneuerbaren Energien. Gemäss heutigem Planungsstand ist der Einsatz einer Wärmepumpe vorgesehen.

Das Planungsgebiet ist nicht an das Fernwärmenetz angeschlossen. Eine Erschliessung ist nicht vorgesehen. Laut der kantonalen Erdwärmesondenkarte⁷ sind auf dem Areal Hornbach Erdsonden mit Auflagen zulässig.

⁷ Zone C gemäss Wärmenutzungsatlas

Störfallvorsorge

Das Planungsgebiet befindet sich unmittelbar an der Durchgangsstrasse (Bellerivestrasse). Für diese besteht ein Konsultationsbereich, in dem eine Koordination zwischen der Raumplanung und Störfallvorsorge angezeigt ist. Mit einem Verkehrsaufkommen von 24'000 Fahrzeugen am Tag (4% davon Schwerverkehr) weist die Bellerivestrasse aus Sicht der Störfallvorsorge eher tiefe Verkehrszahlen auf und ist daher untergeordnet störfallrelevant.

Grundsätzlich ist im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens die Risikosituation abzuklären, um bei Bedarf konkrete Schutzmassnahmen im Gestaltungsplan festlegen zu können. Nach Rücksprache mit dem AWEL (Abteilung Abfallwirtschaft und Betriebe, Sektion betrieblicher Umweltschutz und Störfallvorsorge) weist die Bellerivestrasse nur eine untergeordnete Störfallrelevanz auf. Es besteht daher im vorliegenden Fall weder eine gesetzliche Grundlage noch die Notwendigkeit zur Festlegung von Massnahmen im Gestaltungsplan. Dazu ist das Risiko zu gering. Unabhängig davon empfiehlt das AWEL Projektoptimierungen aus Sicht Störfallvorsorge, z. B. durch optimierte Fluchtmöglichkeiten wie innenliegende Treppenhäuser und Entfluchtungsmöglichkeiten nach hinten.

4 Erläuterungen zu den Gestaltungsplanvorschriften

4.1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Der Zweck des Gestaltungsplans deckt sich mit den Zielen aus dem Projektwettbewerb. Angestrebt wird eine qualitätsvolle Überbauung mit einem vielfältigen und preisgünstigen Wohnangebot für Familien, Ein- und Mehrpersonenhaushalte und Wohngemeinschaften, unterschiedlich nutzbare Gewerberäume und optimale Bedingungen für den Werkhof und die Kinderbetreuungseinrichtungen.

Art. 2 Geltungsbereich

Zur Sicherung der städtebaulichen und gestalterischen Qualitäten aus dem Projektwettbewerb werden die relevanten Elemente des Projekts von Knapkiewicz + Fickert in eine grundeigentümergebundene Form, den Gestaltungsplan überführt. Die Gestaltungsplanvorschriften und der Situationsplan im Massstab 1:500 bilden die verbindlichen Bestandteile. Der Planungsbericht nach Art. 47 RPV dient der Erläuterung der Planungsabsichten.

Art. 3 Geltendes Recht

Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, finden die Bestimmungen der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO) keine Anwendung. In Abstimmung mit den zuständigen Ämtern, insbesondere dem TAZ und dem AWEL, wurden zudem bereits während des Wettbewerbsverfahrens verschiedene Ausnahmeregelungen in Bezug auf die geplanten Baulinien vereinbart, die nun im Gestaltungsplan festgelegt werden. Dies betrifft die Suspendierung der Wirkung der Baulinien auf die Gebäudehöhe im gesamten Perimeter sowie der im Situationsplan gekennzeichneten Baulinie im Westen der Hornbachstrasse zur Errichtung des geplanten Gebäuderisalits. Ausserdem werden stützenfreie, auskragende Gebäudeteile über die Baulinie hinaus entlang der Nordseite der Hornbachstrasse sowie der Dufourstrasse in begrenztem Masse zugelassen. Damit sollen Balkone ermöglicht werden.

4.2 Bau- und Nutzungsvorschriften

Art. 4 Nutzweise

Im Gestaltungsplangebiet sind Wohnungen, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, ein Werkhof und Kinderbetreuungseinrichtungen zulässig.

Der Gestaltungsplan gibt sowohl für das Wohnen wie auch für die Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie den Werkhof Mindestanteile vor. Die Mindestwohnanteile betragen zwischen 75% (Teilgebiet Nord) und 80% (Teilgebiet Süd). Der Mindestanteil für die Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie den Werkhof beträgt 10%. Aufgrund der Mindestanteile für die Betriebe kann eine Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) des Bundes festgelegt werden. Zusätzlich kann der Wohnanteil zu Gunsten von Kinderbetreuungseinrichtungen und von Kindergärten herabgesetzt werden. Damit berücksichtigt der Gestaltungsplan eine Regelung, die aktuell Gegenstand einer laufenden Teilrevision der BZO Zürich ist.

Art. 5 Ausnützung

Das zulässige Nutzungsmass wird durch die anrechenbare Geschossfläche (aGF) begrenzt. Die aGF entspricht der Fläche aller dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden Räume inklusive der dazugehörenden Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt den inneren Trennwänden und den Aussenwänden in den Voll- und Untergeschossen.

Der Gestaltungsplan definiert eine maximale aGF von 22'000 m². Die aGF für das gesamte Planungsgebiet beträgt gemäss aktuellem Planungsstand ca. 20'500 m². Diese teilt sich auf die beiden Teilgebiete Nord und Süd etwa wie folgt auf (vgl. Tabelle 2):

Nutzung	Teilgebiet Nord	Teilgebiet Süd
Wohnen	9'200 m ²	7'200 m ²
Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe	2'210 m ²	810 m ²
Werkhof	320 m ²	--
Kinderbetreuungseinrichtungen	740 m ²	--
aGF Total	12'470 m²	8'010 m²

Tabelle 2: Übersicht Nutzungsverteilung (Stand Richtprojekt)

Der Wohnanteil liegt gemäss gegenwärtigem Planungsstand bei 74% (Nord) bzw. 89% (Süd). Unter Berücksichtigung der in Art. 4 Abs. 3 definierten Ausnahmeregelung, wonach für Kinderbetreuungseinrichtungen der Wohnanteil herabgesetzt werden kann, hält das Richtprojekt die Vorgaben des Gestaltungsplans zum Wohnanteil ein.

Art. 6 Baubereiche Hochbauten

Im Gestaltungsplan werden zwei Baubereiche definiert. Innerhalb dieser durch Mantellinien definierten Bereiche dürfen Hochbauten erstellt werden. Die Baubereiche folgen meistens den neuen Baulinien bzw. werden hinter diesen angeordnet. Für die beiden Gebäudevorsprünge (Risaliten) werden Ausnahmen definiert. Hier überragen die Baubereiche die Baulinien. Die Überschreitungen sind aus Sicht des Städtebaus und des Lärmschutzes gerechtfertigt bzw. zwingend notwendig: Einerseits bilden die Eckrisaliten als

Auftakt ins Quartier einen wichtigen städtebaulichen Akzent und tragen zur Platzbildung an der Einmündung Hornbachstrasse bei. Andererseits schirmen die Gebäudevorsprünge die dahinterliegenden Wohnräume vom Strassenlärm der Bellerivestrasse ab.

Für bestimmte Bauten und Anlagen definiert Art. 6 Ausnahmen. In Absprache mit dem AWEL wird für den teilweise im Gewässerraum liegenden Baubereich im Teilgebiet Nord sowie für vorspringende Gebäudeteile entlang der Hornbachstrasse bis zu max. 2.0 m Auskragung eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 41c Abs. 1 GSchV gewährt. Die vorspringenden Gebäudeteile müssen zudem stützenfrei sein.

Vorspringende Gebäudeteile dürfen nicht in die Strassenparzelle ragen. Sofern diese bis an die Grundstücksgrenze der Strassenparzellen reichen, haben die Vorsprünge in Anlehnung an § 100 PBG einen Vertikalabstand von mindestens 3.0 m gegenüber der angrenzenden Verkehrsanlage (z. B. Fahrbahnen, Trottoirs) einzuhalten.

Entlang der nördlichen Hornbachstrasse sind die Elemente der Aussenraumgestaltung (z. B. Mauern, Sitzgelegenheiten, Zäune und Veloabstellplätze) zusammen mit dem AWEL zu definieren. Voraussetzung dafür ist ein detailliertes Umgebungskonzept, das in Art. 14 vorgeschrieben wird.

Im Hof des Teilgebiets Nord dürfen Gebäude bzw. Anlagen für Veloabstellplätze und Pergolen bis zu einer Grundfläche von 220 m² und eine maximalen Höhe von 5.0 m erstellt werden.

Art. 7 Baubereiche unterirdische Bauten

Die geplanten Baulinien und der minimale Grenzabstand von 3.5 m definieren den Baubereich, innerhalb welchem unterirdische Bauten (Tiefgaragen, Kellerräume etc.) erstellt werden dürfen. Bei den Risaliten überschreitet der unterirdische Baubereich die Baulinien und folgt dem oberirdischen Baubereich.

Art. 8 Maximale Höhenkote von Gebäuden

Die vertikale Ausdehnung des Bauprojekts wird durch maximale Höhenkoten für Gebäude begrenzt. Dazu werden die Baubereiche in Teilflächen unterteilt, für die je eine maximal einzuhaltende Gebäudekote in Meter über Meer (m ü. M.) definiert wird. Diese dürfen nur durch Dachaufbauten gemäss Art. 13 Abs. 3 überschritten werden.

Art. 9 Geschosszahl

Die Eingliederung der Neubauten in die bestehende Umgebung, vor allem gegenüber der Siedlung Heimstrasse, erfolgt neben der Festlegung von maximalen Höhenkoten von Gebäuden zusätzlich durch die Definition der maximalen Anzahl Vollgeschosse. Jedem Teilbereich mit einer Gebäudekote wird eine entsprechende Vollgeschosszahl zugeordnet.

Die Gebäude und Gebäudeteile im Planungsgebiet weisen ein bis maximal sieben Vollgeschosse auf. Durch die vorgeschriebene Höhenstaffelung der Bebauung im Teilgebiet Süd soll eine angemessene Rücksichtnahme auf die angrenzende Siedlung Heimatstrasse erreicht werden.

Das fein austarierte Gesamtbild soll durch zusätzliche Dachgeschosse auf den Neubauten nicht beeinträchtigt werden. Diese werden im Gestaltungsplangebiet deshalb ausgeschlossen.

Die Zahl der Untergeschosse wird pro Teilgebiet auf ein Untergeschoss begrenzt. Die Untergeschosse liegen beide über dem mittleren Grundwasserstand von 406.00 m über Meer.

Mit dem Blockrandbau auf dem Teilgebiet Nord und dem Zeilenbau auf dem Gebiet Süd wird die bestehende Quartierstruktur vervollständigt. Durch die Vorgaben in Absatz 4 für das Erdgeschoss, wird einerseits das quartiertypische Erscheinungsbild sichergestellt. Andererseits ist das ebenerdige Erdgeschoss eine Voraussetzung dafür, dass sich publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) ansiedeln können.

Art. 12 Gestaltung

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

Art. 13 Dachgestaltung

Im Gestaltungsplangebiet sind nur Flachdächer zulässig. Diese sind, soweit sie nicht als begehbare Terrassen genutzt werden, zu begrünen. Dies gilt auch für die Standorte, an denen Solaranlagen installiert werden sollen.

Als Dachaufbauten im Sinne des Gestaltungsplans gelten Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie (maximale Höhe 1.20 m), Kamine, Liftüberfahrten und kleinere technische Aufbauten. Zusätzlich werden im Teilgebiet Nord zwei Nottreppenhäuser zugelassen. Diese stellen die Fluchtwege aus den beiden Wohnungen im 6. Obergeschoss entlang der Bellerivestrasse sicher (vgl. Grundriss 6. Obergeschoss, Kapitel 6.1). Nur diese Aufbauten dürfen die Gebäudekoten gemäss Situationsplan überschreiten.

Art. 14 Freiraum

Zur Sicherstellung einer entsprechenden Qualität muss die Gestaltung aller Freiräume nach einem Gesamtkonzept erfolgen, das mit dem ersten Baugesuch einzureichen ist.

Das Gestaltungsplangebiet weist zwei Arten von Freiräumen auf: Die Vorzonen der Gebäude sowie die Innenhöfe. Die Gestaltung der öffentlichen Strassenräume ist Sache der separat laufenden Strassenprojekte.

Zur Sicherung einer angemessenen Freiraumversorgung werden für die Teilgebiete minimale Freiflächenziffern vorgegeben. Diese Flächen dürfen weder überbaut werden noch als Erschliessungsflächen dienen.

Die Vorzonen bei der Einmündung und entlang der Hornbachstrasse dienen der Adressbildung. Sie sind als Aufenthalts- und Freiräume zu gestalten. Die Gestaltung der übrigen Vorzonen erfolgt in Abstimmung mit den Strassenprojekten für die Baur- und Bellerivestrasse.

Die Innenhöfe sind als gemeinschaftlich nutzbare Freiräume zu gestalten. Sie sind für die Öffentlichkeit zugänglich und dienen verschiedensten Bevölkerungsgruppen.

Im Rahmen des Gestaltungsplans wird auf die Festlegung eines Gewässerraums nach Art. 41 der Gewässerschutzverordnung (GschV) verzichtet. Die dafür notwendigen Abklärungen liegen noch nicht vor. Der Gewässerraum wird deshalb zusammen mit dem Bachöffnungsprojekt Hornbach festgelegt. Der Bereich des Gewässerraums ist im Situationsplan als Informationsinhalt dargestellt.

Für die bauliche Nutzung und Gestaltung der Uferstreifen entlang des Hornbachs ist Art. 41c Abs. 1 und 2 GschV massgebend. Mit dem ersten Baugesuch ist ein Gesamtkonzept einzureichen, welches die Gestaltung des Freiraums aufzeigt. Bei der Gestaltung und Nutzung des Freiraums ist das AWEL beizuziehen. Die Zugänglichkeit des Hornbachs zu Unterhaltszwecken muss gewährleistet sein.

Im Gestaltungsplangebiet sind Baumpflanzungen vorzusehen. Die vorwiegend heimischen und standortgerechten Baum- und Straucharten sowie die extensiven Flächen ergänzen das Umgebungsgrün. Die extensiven Flächen werden aufgrund der Innenstadtlage vor allem auf den Dächern anzufinden sein; ebenerdige extensive Flächen würden dem Nutzungsdruck kaum standhalten. Ausserdem sollen die verbleibenden Freiflächen auch durch die Bewohner genutzt werden können.

Art. 15 Hochwasserschutz

Das Areal Hornbach befindet sich in einem Gebiet mit geringer bis mittlerer Gefährdung. Massgebend für die Beurteilung der Hochwassersituation ist der Bereich mit mittlerer Gefährdung entlang der Bellerivestrasse (vgl. Abbildung 9 auf Seite 19).

Der Gestaltungsplan schreibt für die neue Überbauung eine Anpassung des Terrains vor. Gemäss Hochwasserkonzept⁸ kann durch das Auffüllen der bis zu 1.5 m tiefen Geländemulden die Hochwassersituation im Gestaltungsplangebiet soweit verbessert werden, dass nur noch eine geringe Gefährdung besteht (Wassertiefe < 0.25 m).

⁸ Areal Hornbach - Konzept Hochwasserschutz, Edy Toscano Engineering & Consulting, Bericht vom 11. April 2013

Wo eine Gefährdung durch Hochwasser besteht, sind die Grundeigentümer selbst dafür verantwortlich, dass entsprechende Schutzmassnahmen getroffen werden. Mit dem Bauprojekt sind nach derzeitigem Planungsstand Objektschutzmassnahmen vorgesehen, die über die Anforderungen aus Art. 15 hinausgehen.

4.3 Erschliessung

Art. 16 Erschliessung für motorisierten Verkehr

Die Erschliessung der Neubauten für Motorfahrzeuge erfolgt an zwei Stellen über die Baurstrasse und die Dufourstrasse. Weitere untergeordnete Zufahrten für die Anlieferung der Gewerberäume und für Notzufahrten sind auch an anderer Stelle gestattet. Entlang der Bellerivestrasse ist die Anlieferung jedoch nur in dem im Situationsplan festgelegten "Bereich für Anlieferung" zulässig. Eine Ausfahrt von diesem zurück in die Bellerivestrasse ist nicht möglich. Um den Verkehr auf der Kantonsstrasse nicht zu behindern, müssen die Lieferfahrzeuge einen Umweg via Baurstrasse fahren, wenn sie wieder auf die Bellerivestrasse gelangen wollen.

Aufgrund der gemäss Gestaltungsplan maximal möglichen ca. 122 PP im Planungsgebiet (vgl. Anhang 6.6) kann von einem induzierten Verkehrsaufkommen von 470 Fahrten pro Tag⁹ ausgegangen werden. Davon entfallen etwa 282 Fahrten auf die Baurstrasse und rund 188 auf die Dufourstrasse. Diese Verkehrsmengen werden als so gering beurteilt, dass auf weitergehende Überlegungen bezüglich der Zu- und Wegfahrtswege sowie Spitzenstundenwerte verzichtet wird.

Art. 17 Fusswege

Mit der Überbauung Hornbach wird eine öffentliche Fusswegverbindung im Teilgebiet Nord und entlang dem nördlichen Hornbachufer sichergestellt.

Art. 18 Parkierung

Die Zahl der Abstellplätze für Fahrräder, Personenwagen und Motorräder richtet sich nach der zum Zeitpunkt eines Baugesuchs jeweils gültigen Parkplatzverordnung.

Die Zahl der Abstellplätze (PP) für Personenwagen wird mit dem Gestaltungsplan auf 60% (Minimum) bis 75% (Maximum) des gemäss PPV ermittelten Normalbedarfs festgelegt. In der PPV vorgesehene Abweichungen, die zu einer Erhöhung der Anzahl PP führen könnten, werden ausgeschlossen. Die PP sind unterirdisch zu erstellen. Für Besucher, Kunden und Behinderte sind oberirdische Abstellplätze möglich.

⁹ 2.5 Fahrten pro Tag für Anwohner- / Angestellten- und Betriebsparkplatz, 10 Fahrten pro Tag für Besucherparkplatz.

Die PP, die über das Minimum (60% des Normalbedarfs) hinaus erstellt werden, können an Dritte vermietet werden. Handelt es sich dabei für den Dritten um Pflichtparkplätze, wären diese unabhängig vom Gestaltungsplan grundbuchamtlich zu sichern. Nach aktuellem Planungsstand ist vorgesehen, ca. 11 PP an das südwestlich benachbarte Restaurant Lake Side zu vermieten, da dieses heute über keine Pflichtparkplätze verfügt.

Gemäss Richtprojekt sind 114 Abstellplätze geplant, was 66% des Normalbedarfs entspricht. Davon befinden sich 45 im Gebiet Nord und 58 im Gebiet Süd (vgl. Kapitel 6.1 und 6.6). Im Gestaltungsplangebiet sind somit 103 PP vorgesehen. Die übrigen 11 entfallen auf dauerhaft gemietete Parkplätze im Parkhaus Zürichhorn.

Gestützt auf den Gestaltungsplan werden analog zur Parkplatzverordnung 2010 autoarme Nutzungen zugelassen. In diesem Fall müsste der reduzierte Bedarf mittels Mobilitätskonzept nachgewiesen und durch Kontrollen sichergestellt werden. Sollten im Planungsgebiet autoarme Nutzungen realisiert werden, sind die verbleibenden PP als Pflichtparkplätze zu behandeln, die nicht vermietet werden können.

4.4 Umwelt

Art. 19 Lärmschutzbestimmungen

Das Gestaltungsplangebiet wird der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) zugeordnet.

Das Richtprojekt berücksichtigt verschiedene bauliche und gestalterische Lärmschutzmassnahmen. Dazu gehört die Abschirmung der lärmempfindlichen Räume durch die Risalite, das zweigeschossige Gebäude im Baubereich C und die Balkonbrüstungen. Des Weiteren werden entlang der am stärksten exponierten Fassade Gewerberäume angeordnet. Die Grundrisse der Wohnungen sind so konzipiert, dass die Wohnräume über die ruhigen Innenhöfe belüftet werden können.

Gestützt auf das Richtprojekt definiert der Gestaltungsplan im entscheidenden Teilgebiet Nord für verschiedene Fassadenabschnitte massgeschneiderte Lärmschutzmassnahmen. Damit können die Anforderungen an den Lärmschutz eingehalten werden.

Art. 23 Energie

Die Neubauten müssen mindestens den Energiewerten des Minergie-P-ECO-Standards entsprechen. Die Wärmeerzeugung erfolgt mit einer Wärmepumpe. Zum heutigen Zeitpunkt ist noch unklar, ob dafür Seewasser, Quellwasser oder eine Erdsonde eingesetzt wird.

4.5 Schlussbestimmungen

Art. 24 Inkrafttreten

Die Bestimmungen des Gestaltungsplans treten am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft (Art. 24).

5 Organisation und Verfahren

5.1 Organisation

Name	Funktion, Zuständigkeit
Sven Ricman	Amt für Hochbauten (AHB) Vertretung Bauherrschaft, Gesamtprojektleitung
Bernhard Wolff	Amt für Städtebau (AFS) Projektleitung Gestaltungsplan
Roger Hartl	Liegenschaftenverwaltung (LVZ) Projektleitung Betrieb
Saša Subak Jasmin Klein	Metron Raumentwicklung AG Verfasser Gestaltungsplan
Kaschka Knapkiewicz Maja Trudel	Kaschka Knapkiewicz + Alex Fickert AG Projektverfasser, Gesamtleitung Bau (Bau-Team)

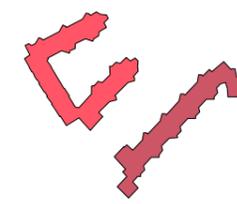
5.2 Verfahren

Phase	Zeitraum
Planungsbeginn	12/2012
Entwurf Gestaltungsplan	12/2012 - 02/2013
Gesuchsprüfung Stadt Zürich	03/2013 - 04/2013
Auflage öffentliche Mitwirkung	08/2013 - 10/2013
Städtische Vernehmlassung, Vorprüfung kantonale Baudirektion	08/2013 - 11/2013
Stadtratsbeschluss	
Zustimmung Gemeinderat	
Genehmigung kantonale Baudirektion	
Inkraftsetzung Gestaltungsplan (Stadtrat)	
Eingabe Bauprojekt	

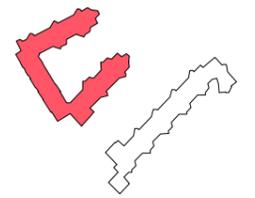
metron

6 Anhang: Richtprojekt, Stand

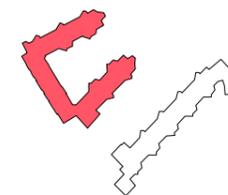
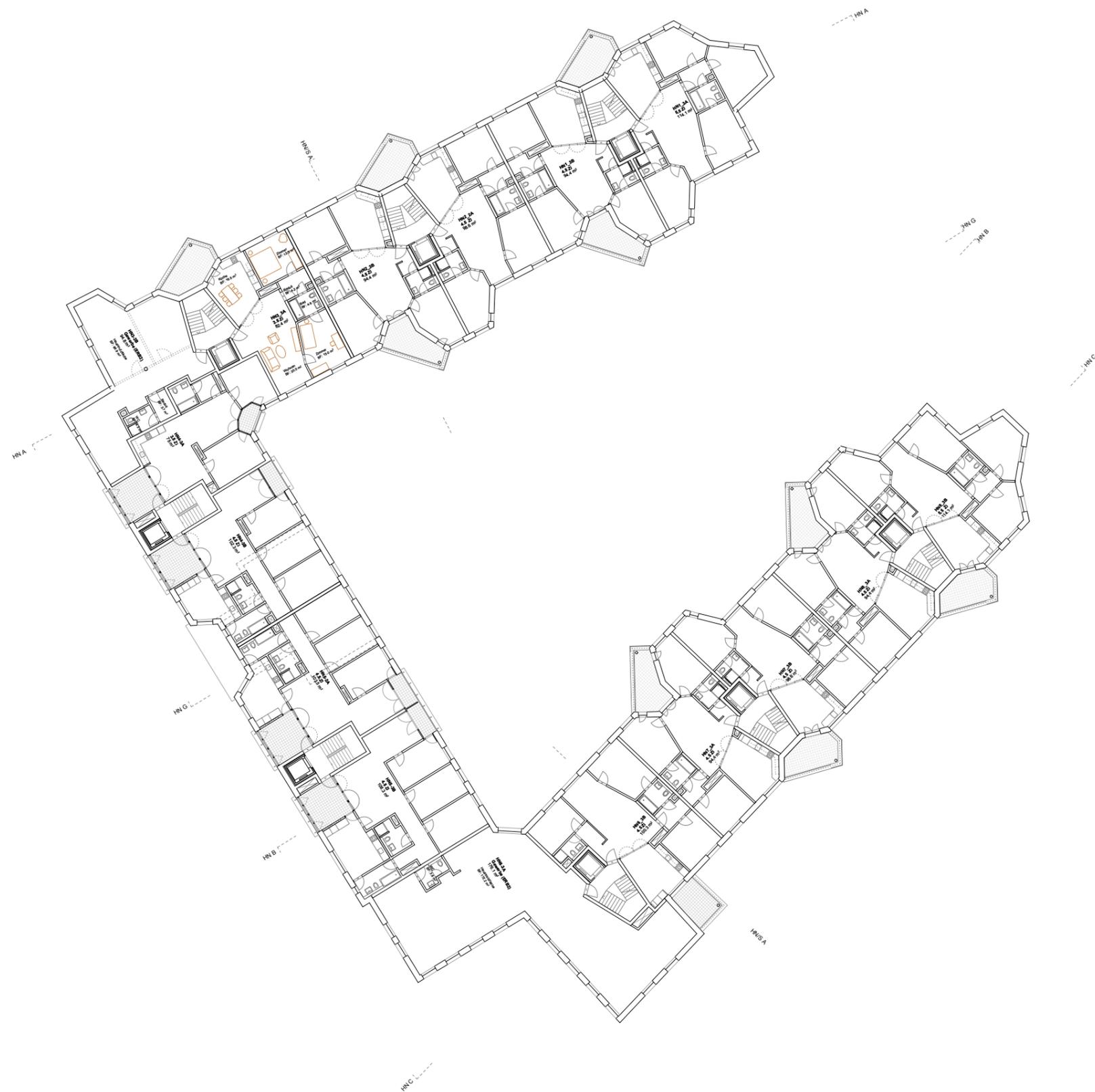
6.1 Grundrisse



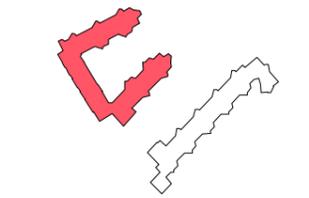
Umgebungsplan 1:500



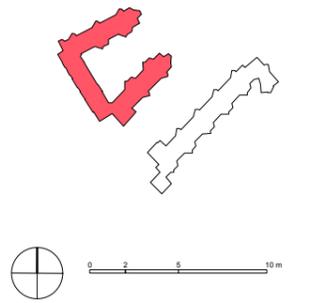
Untergeschoss 1:400



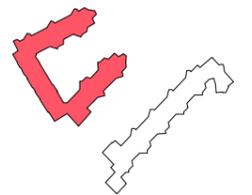
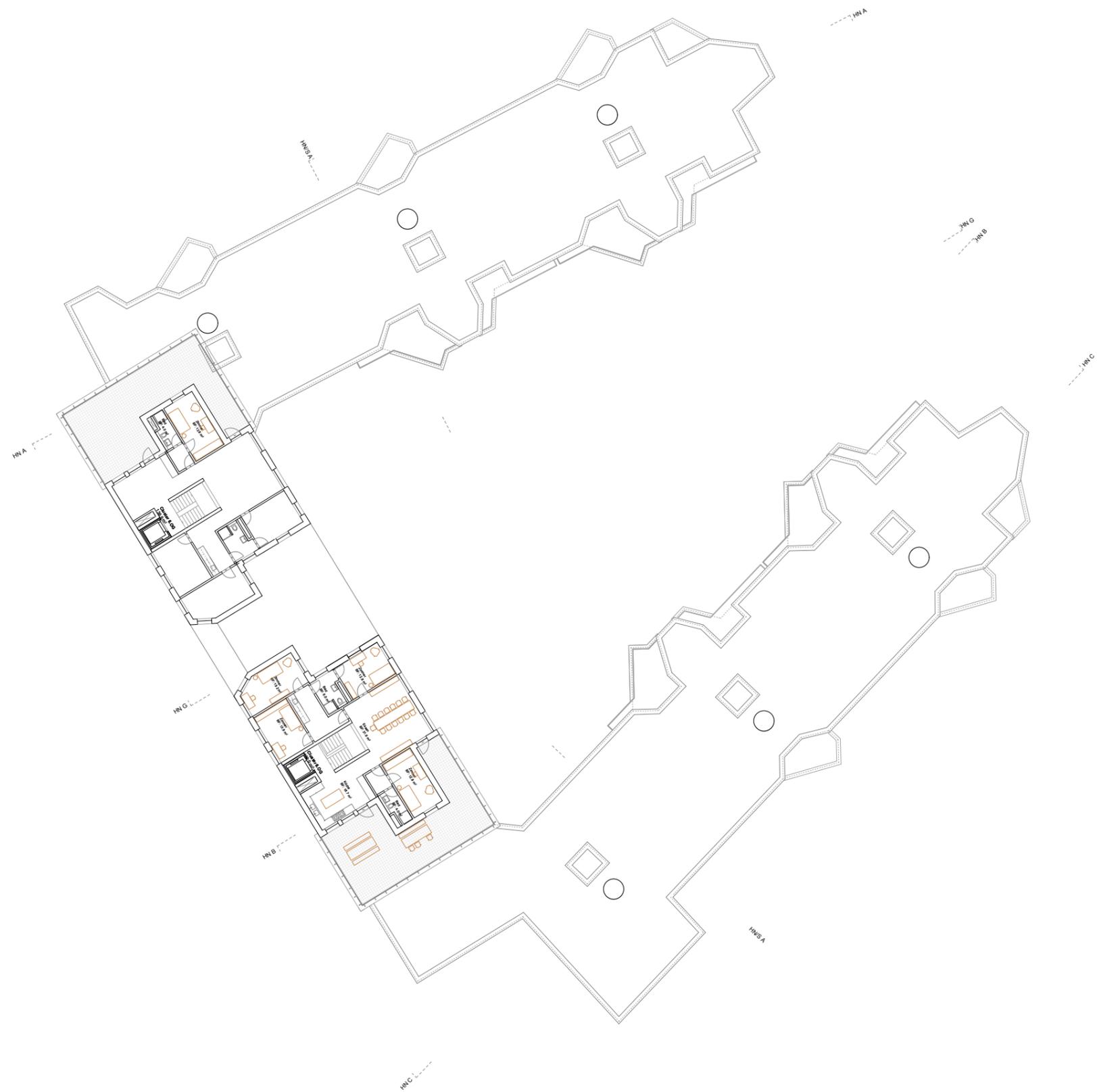
3. Obergeschoss 1:400



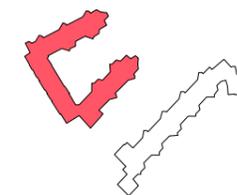
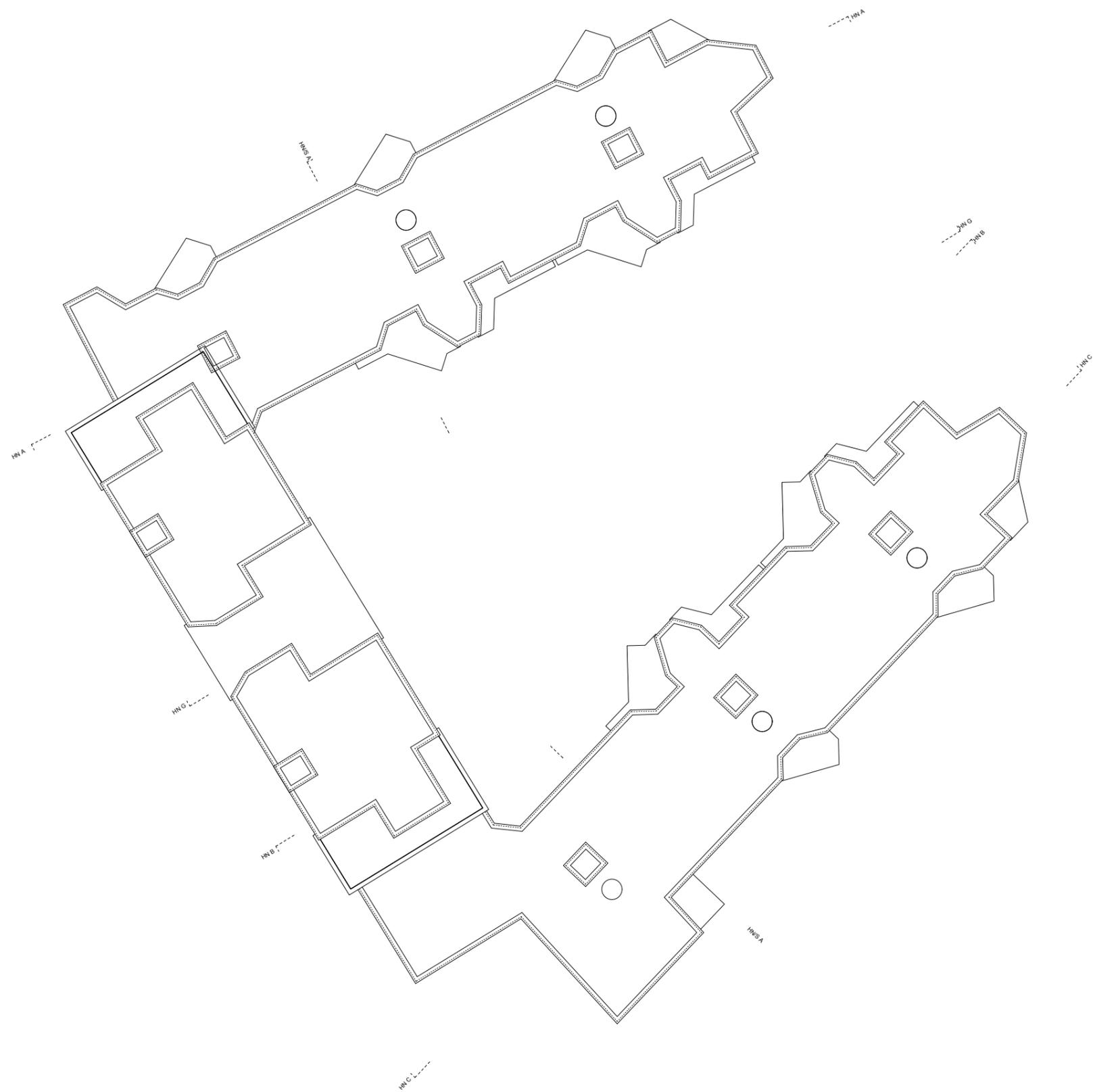
4. Obergeschoss 1:400



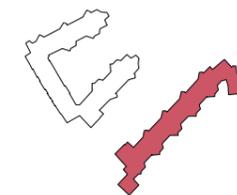
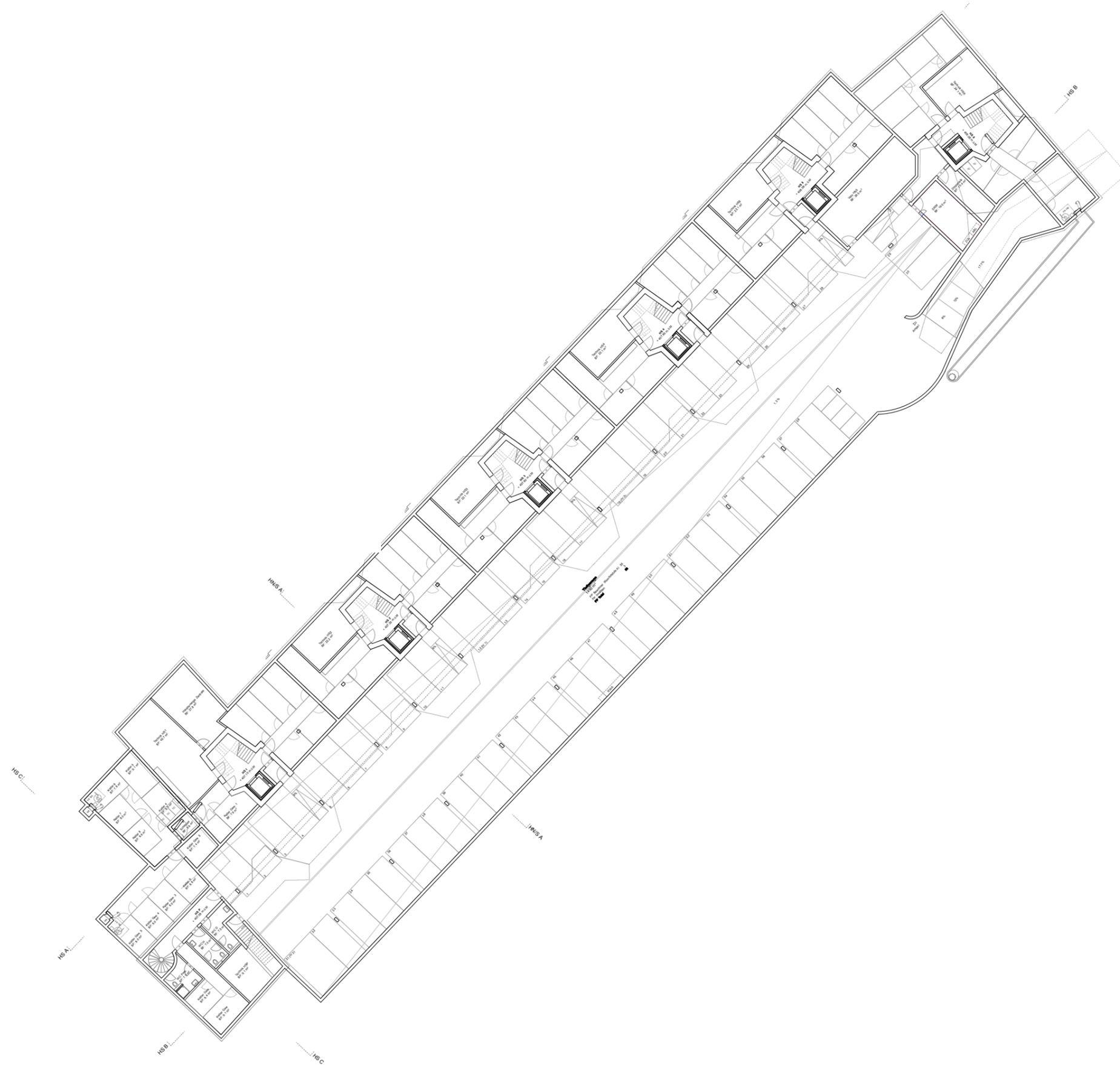
5. Obergeschoss 1:400



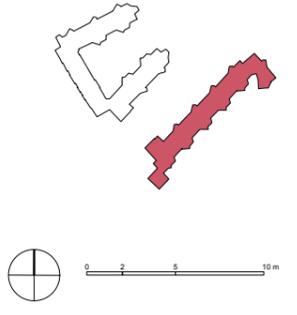
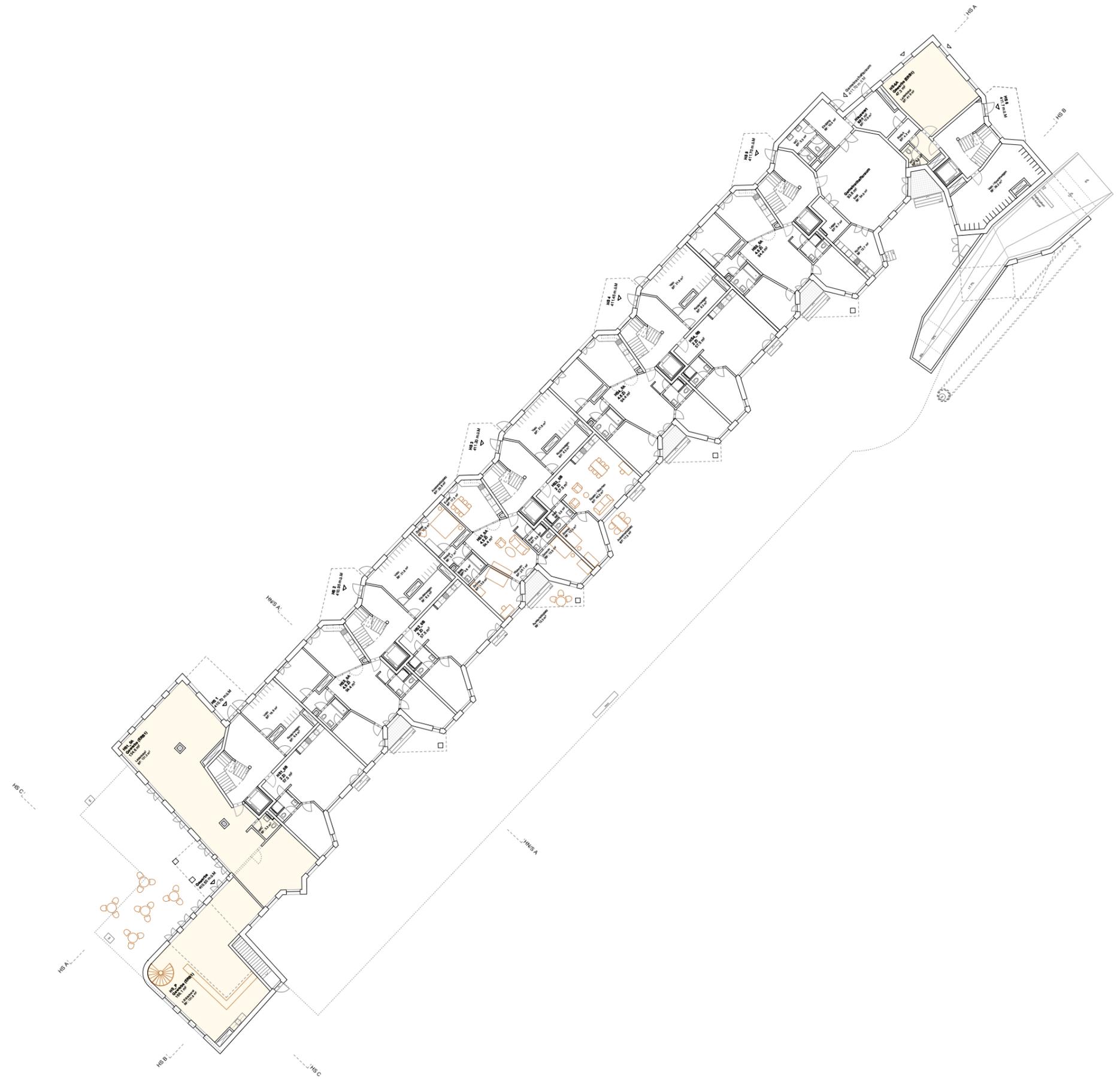
6. Obergeschoss 1:400



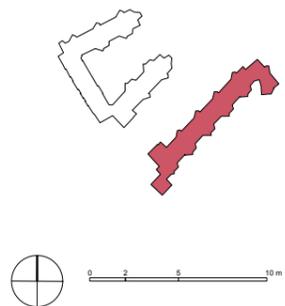
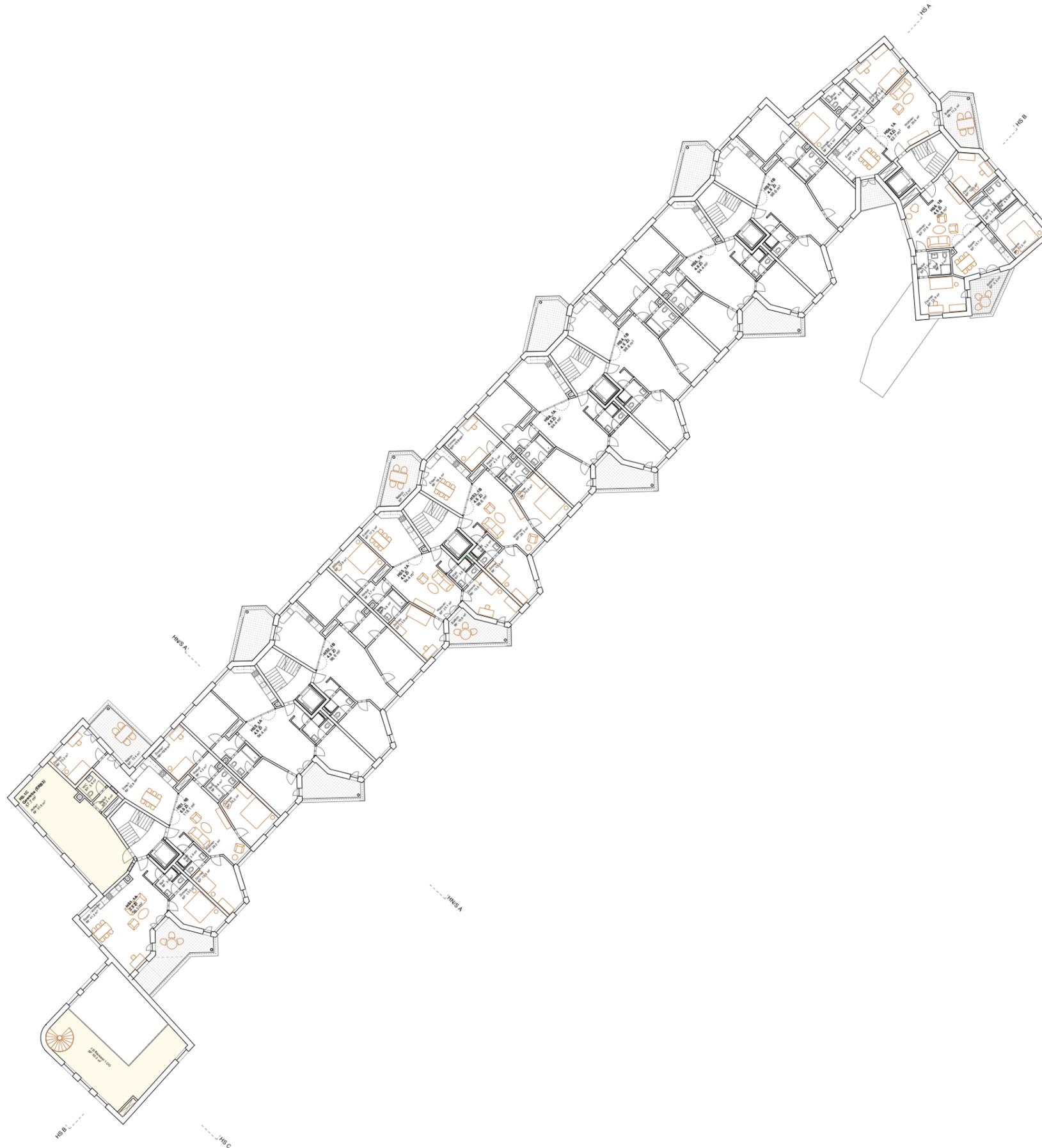
Dachaufsicht 1:400



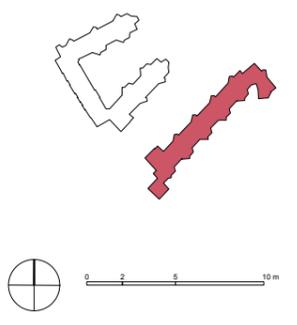
Untergeschoss 1:400



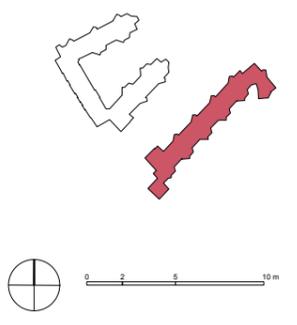
Erdgeschoss 1:400



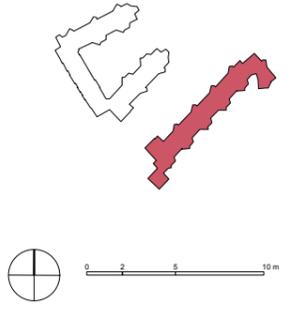
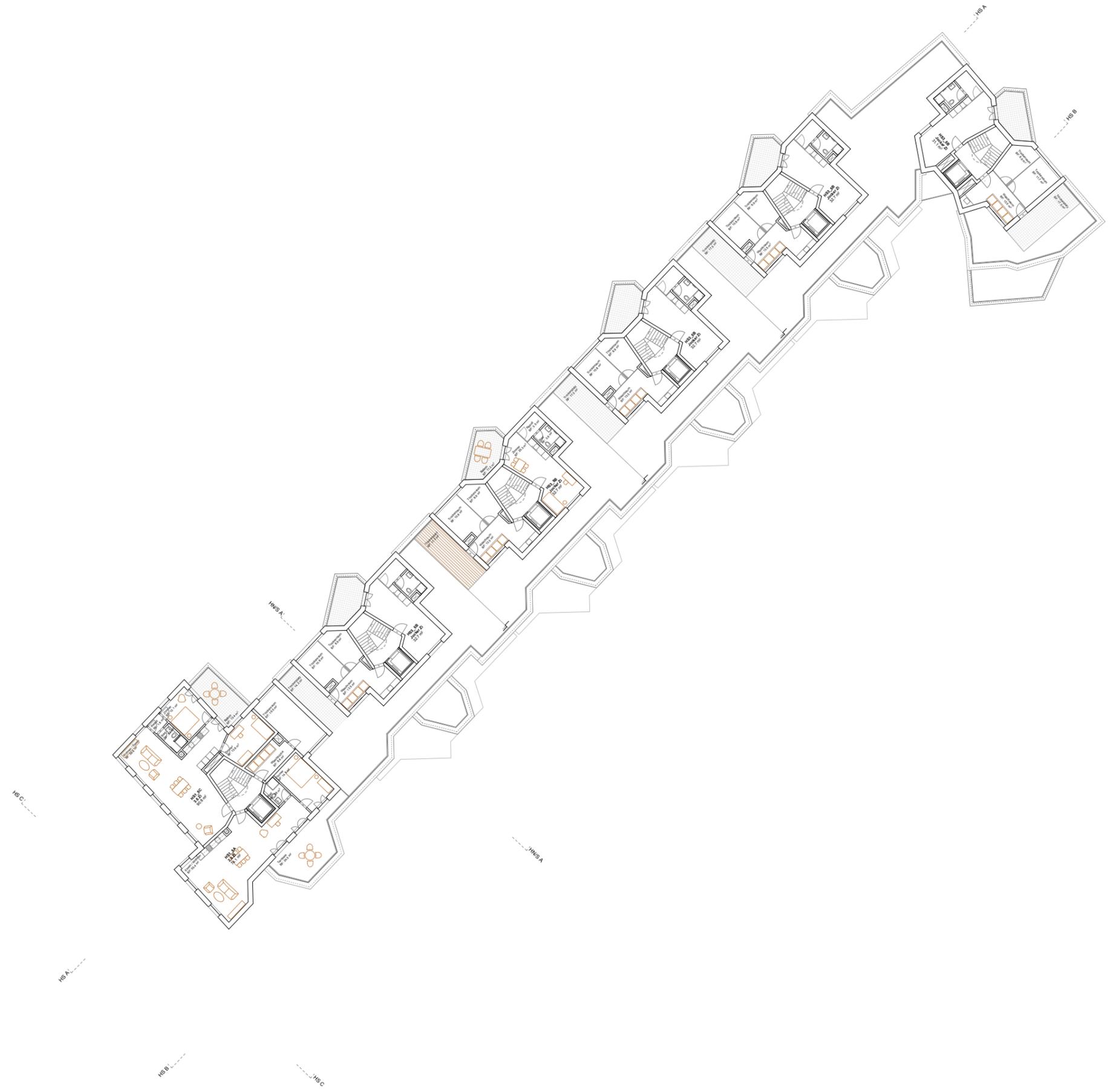
1. Obergeschoss 1:400



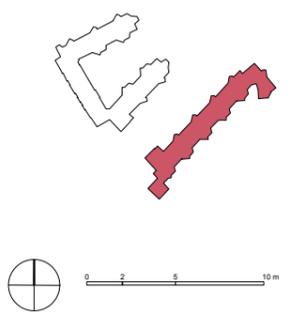
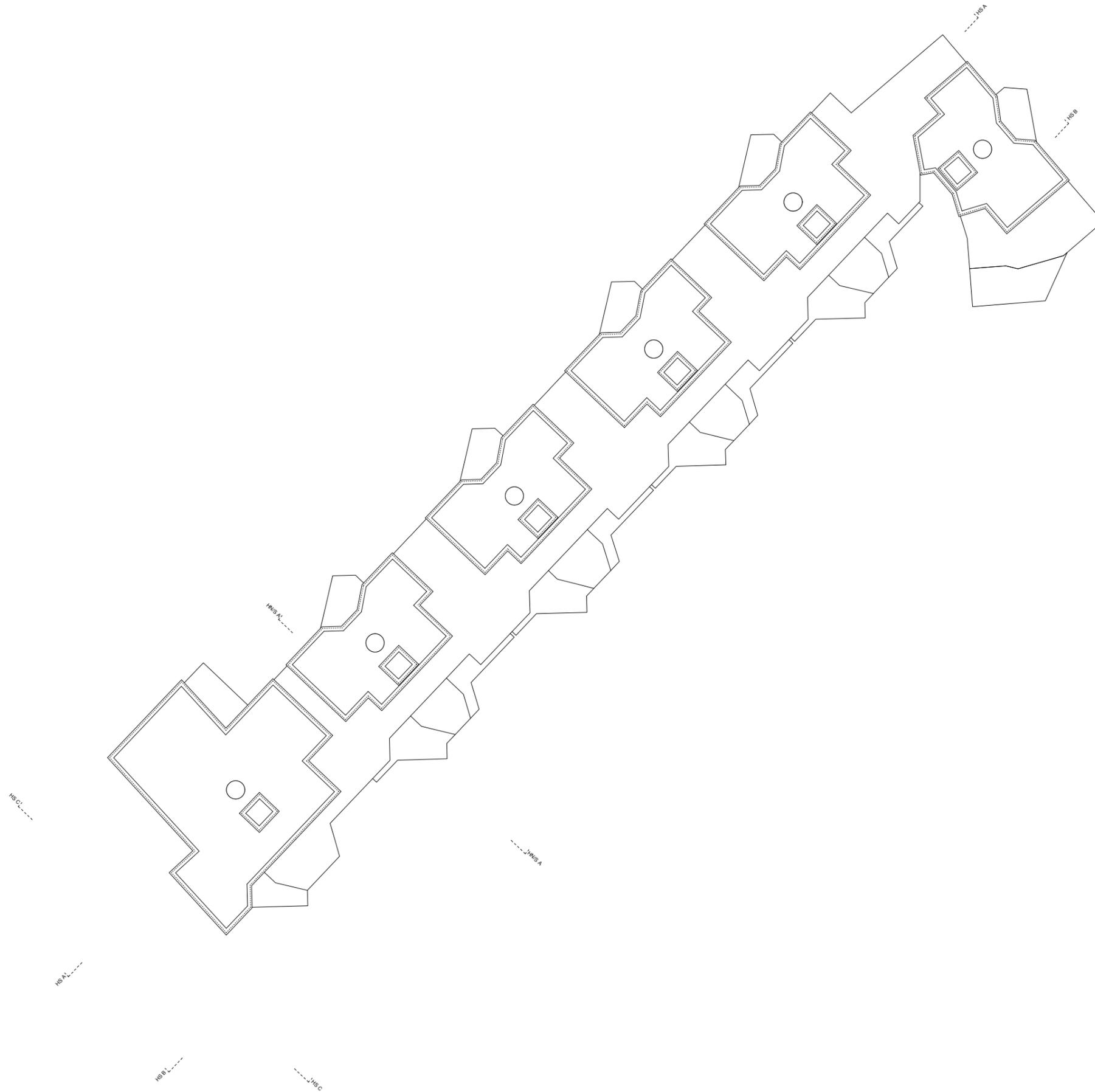
3. Obergeschoss 1:400



4. Obergeschoss 1:400



5. Obergeschoss 1:400



Dachaufsicht 1:400

metron

6.2 Ansichten



Schnitte HS A-A



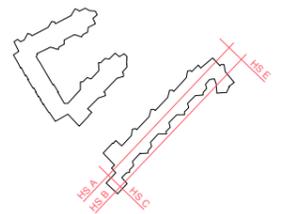
Schnitte HS B-B



Schnitte HS C-C



Ansicht HS E-E



Schnitte Haus Süd 1:400



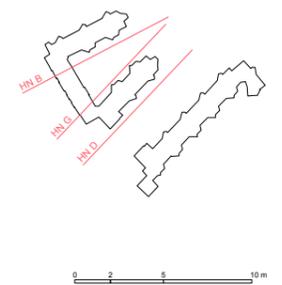
Schnitt HN D-D



Ansicht HN B-B



Ansicht HN G-G



Fassaden Haus Nord 1:400



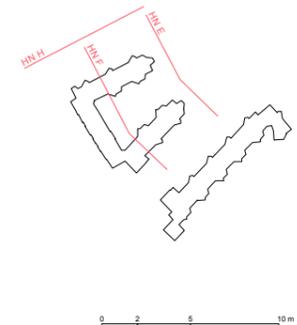
Schnitt HN E-E



Ansicht HN F-F



Schnitt HN H-H



Fassaden Haus Nord 1:400



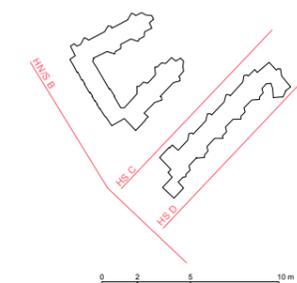
Ansicht HNS B-B



Ansicht HS C-C



Schnitt HS D-D



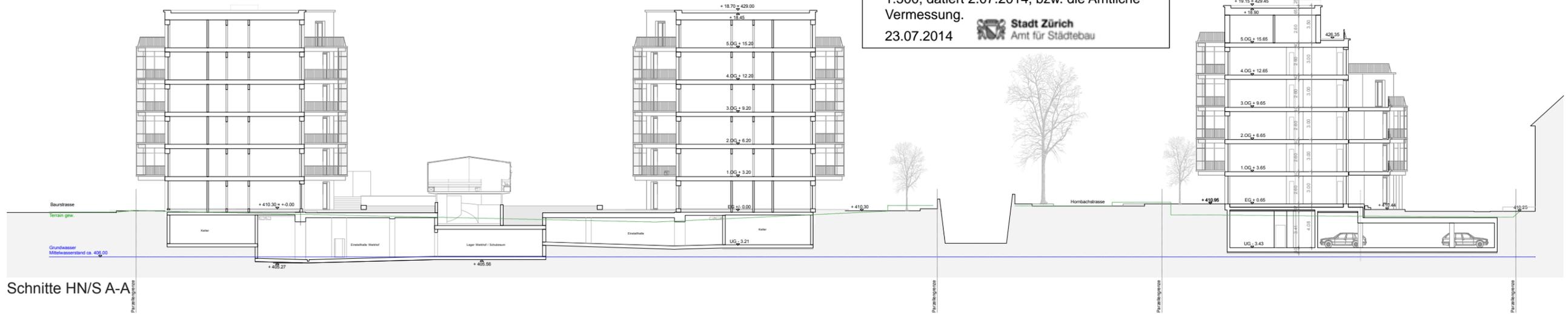
Fassaden Haus Süd 1:400

6.3 *Schnitte*

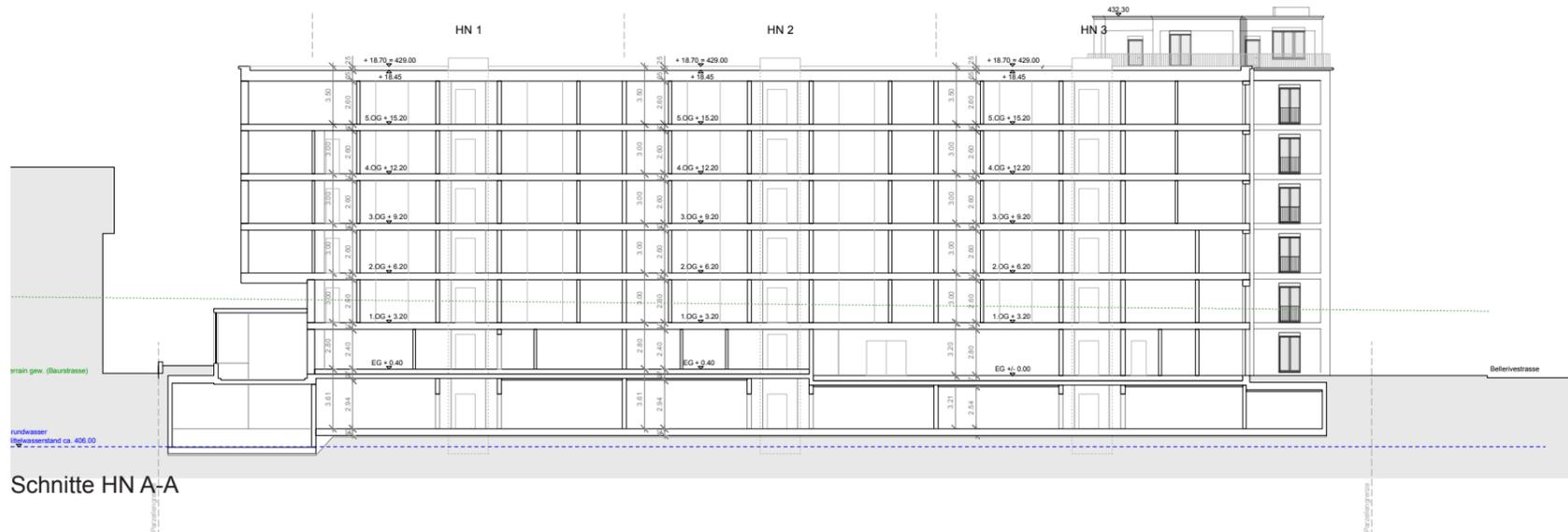
Korrigendum Schnitt HN/S A-A

Die Parzellengrenze zwischen Bach- und Bauparzelle ist hier falsch dargestellt. Richtig verläuft diese entlang der Innenkante der Ufermauer. Massgebend ist der Gestaltungsplan "Areal Hornbach", Plan 1:500, datiert 2.07.2014, bzw. die Amtliche Vermessung.

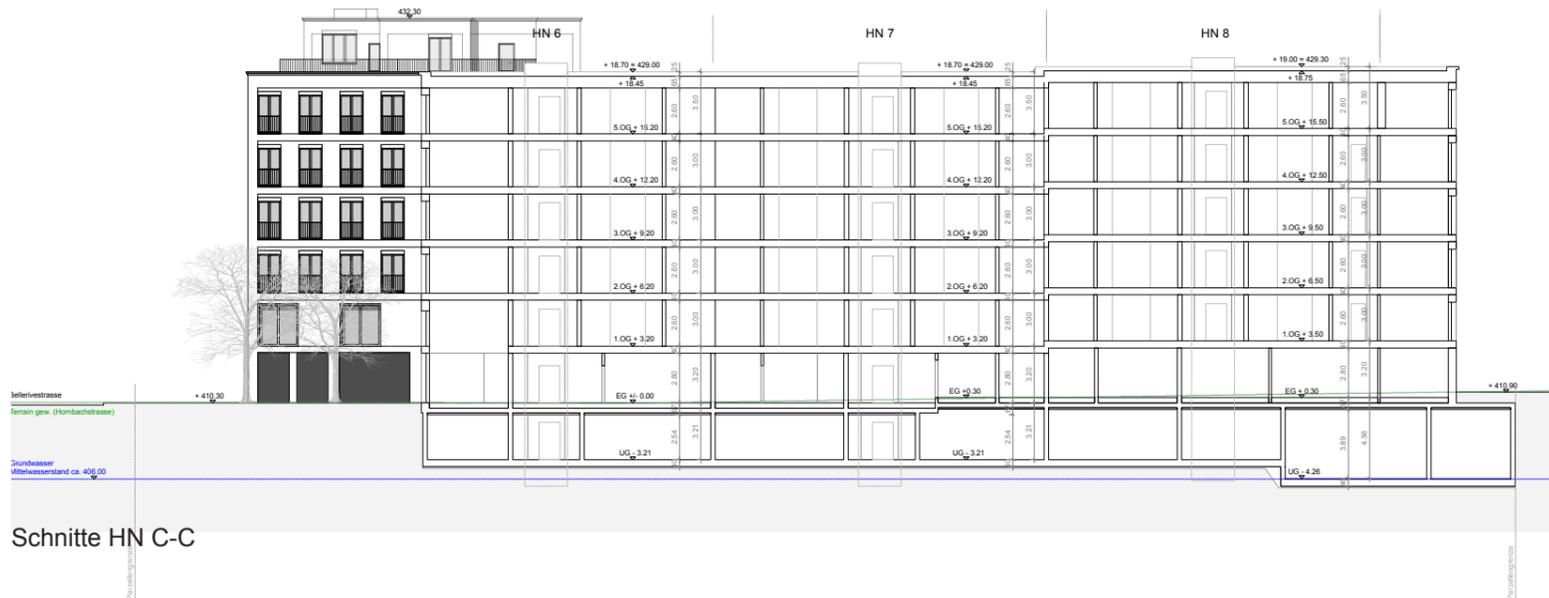
23.07.2014  Stadt Zürich
Amt für Städtebau



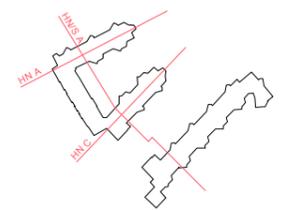
Schnitte HN/S A-A



Schnitte HN A-A



Schnitte HN C-C



0 2 5 10 m

Schnitte Haus Nord 1:400

metron

6.4 Nutzungsmix/Parkplätze

Nutzungsmix / Parkplätze

Stand: 14.02.13, rev. 16.01.14

GEBÄUDE NORD

	Fläche	Parkplätze
Wohnen	9198.20 m²	45 Stk.
Gewerbe	1909.10 m²	
Kinderbetreuungsstätte (Hort und KiTa)	714.60 m²	
Werkhof	314.40 m²	
Total	12136.30 m²	

GEBÄUDE SÜD

	Fläche	Parkplätze
Wohnen	7198.10 m²	58 Stk.
Gewerbe	807.50 m²	
Total	8005.60 m²	

Fläche: aGF

Die aGF* entspricht der Fläche aller dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden Räume inkl. der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt den inneren Trennwänden und den Aussenwänden in den Voll-, Unter- und Dachgeschossen. exkl. Balkone

metron

6.5 Wohnungsspiegel

Wohnungsspiegel

Stand:13.05.13, rev. 27.01.14, Planstand VP 13.05.13, mt

Übersicht: Vergleich Wohnungsspiegel Wettbewerb / Vorprojekt

WOHNUNGEN								WETTBEWERB									VORPROJEKT	
	EG Stk.	1 OG Stk.	2 OG Stk.	3 OG Stk.	4 OG Stk.	5 OG Stk.	6 OG Stk.	Wohnungen Stk.	Total m²	EG Stk.	1 OG Stk.	2 OG Stk.	3 OG Stk.	4 OG Stk.	5 OG Stk.	6 OG Stk.	Wohnungen Stk.	Total m²
2 Zimmer Wohnung																	4	230.0
2 1/2 Zimmer Wohnung								9	584.0								3	190.3
3 1/2 Zimmer Wohnung								20	1652								24	1965.8
4 Zimmer Wohnung																	4	358.8
4 1/2 Zimmer Wohnung								77	7576.5								69	6737.3
5 1/2 Zimmer Wohnung								15	1703.2								11	1271.9
Clusterwohnung								2	740								2	1019.8
Studio								0	0								5	161.9
TOTAL								123	12'278.0								122	11'935.8

Wohnungsspiegel Haus Nord / Haus Süd

WOHNUNGEN								GEBÄUDE NORD									GEBÄUDE SÜD	
	EG Stk.	1 OG Stk.	2 OG Stk.	3 OG Stk.	4 OG Stk.	5 OG Stk.	6 OG Stk.	Wohnungen Stk.	Total m²	EG Stk.	1 OG Stk.	2 OG Stk.	3 OG Stk.	4 OG Stk.	5 OG Stk.	6 OG Stk.	Wohnungen Stk.	Total m²
2 Zimmer Wohnung																	4	230.0
Typ 2.1								0	57.5	4							4	230.0
2 1/2 Zimmer Wohnung								0	0.0								3	190.3
Typ 2.2								0	58.1		1	1					2	116.2
Typ 2.3								0	74.1						1		1	74.1
3 1/2 Zimmer Wohnung								10	820.8								14	1145.0
Typ 3.1							2	2	80.3				3				3	240.9
Typ 3.1.1								0	79.5				1				1	79.5
Typ 3.2								0	78.7					3			3	236.1
Typ 3.3								0	82.7		1	1	1	1			4	330.8
Typ 3.4								0	83.4						1		1	83.4
Typ 3.5								0	90.8						1		1	90.8
Typ 3.6								2	74.3								0	0.0
Typ 3.7								3	83.1		1	1	1				0	0.0
Typ 3.8							2	2	89.4								0	0.0
Typ 3.9								1	83.5						1		1	83.5
4 Zimmer Wohnung																	4	358.8
Typ 4.1								0	89.7						4		4	358.8
4 1/2 Zimmer Wohnung								42	4125.7								27	2611.6
Typ 4.2								16	94.4	4	4	4					12	1132.8
Typ 4.3								9	98.6		3	2	2	2			6	591.6
Typ 4.3.1								0	97.7			1	1				2	195.4
Typ 4.4							4	4	101.2					4			4	404.8
Typ 4.5								0	95.8		1	1	1				3	287.0
Typ 4.6								5	100.3								0	0.0
Typ 4.9								2	109.4								0	0.0
Typ 4.10								4	103.5								0	0.0
Typ 4.11								2	94.4								0	0.0
5 1/2 Zimmer Wohnung								7	798.7								4	473.2
Typ 5.1								0	118.3		1	1	1	1			4	473.2
Typ 5.2								7	114.1								0	0.0
Clusterwohnung								2	1019.8								0	0.0
Cluster 2								1	466.5								0	0.0
Cluster 1								1	553.3								0	0.0
Studio								0	0.0								5	161.9
Zimmer								0	31.1							1	1	31.1
Zimmer								0	32.7							4	4	130.8
Total								61	6765.0	8	12	12	11	11	7	0	61	5170.8

Flächenangaben: NGF, HNF

Total Nord & Süd 11935.8
 Gemeinschaftsraum 93.9
 Total HNF Wohnen 12029.7

Anforderungen Wohnungsgrößen

Mindestgrößen für subventionierte Wohnungen (Anforderungen Wohnbauförderung (Merkblatt 03.06.2011))

Maximalgrößen Wettbewerbsprogramm (15.09.2011)

2 Zimmer Wohnung	55 m²	
2 1/2 Zimmer Wohnung	60 m²	-65.0 m²
3 Zimmer Wohnung	70 m²	
3 1/2 Zimmer Wohnung	80 m²	-85.0 m²
4 Zimmer Wohnung	90 m²	
4 1/2 Zimmer Wohnung	95 m²	-100.0 m²
5 Zimmer Wohnung	100 m²	
5 1/2 Zimmer Wohnung	110 m²	-115.0 m²

metron

6.6 Parkplatzberechnungen (Auto/Velo)

Auto PP-Berechnung

Stand: 12.06.13, 03.12.13, rev. 16.01.14 (Darstellung für GP)

Nachweis:

	massgebliche Geschossfläche (m ²)	Nutzung (1 PP/m ²)	Normalbedarf (Anzahl PP)	min. 60% (Anzahl PP)	max.75% (Anzahl PP)	Anteil Besucher (%)	Normalbedarf Besucher (Anzahl PP)	min. 60% Besucher (Anzahl PP)	max. 75% Besucher (Anzahl PP)
Wohnen	15072	120	126	75	94	10	13	8	9
Gewerbe (Dienstleistung)	1872	120	16	10	12	25-50	4-8	2-4	2-4
Gewerbe (Verkauf)	723	100	16	4	12	75	12	3	9
KITA	327	120	3	2	2	0	0	0	0
Hort	330	120	3	2	2	0	0	0	0
Werkhof	302	gem. Programm		10			0	0	0
TOTAL			162	103	122				

LakeSide	11
TOTAL (inkl. Lakeside)	114

Verteilung pro Areal:

Haus Nord (total 45 PP)	Wohnen	17 (9 Anwohner und 8 Besucher)
	Gewerbe	14 (8 Personal, 6 Besucher)
	Werkhof	1 (Besucher)
	KiTa	1 (1 Besucher)
	Hort	1 (1 Besucher)
	Lake Side	11 (Besucher)
Haus Süd (total 58 PP)	Wohnen	58 (Anwohner)
PH Zürichhorn (total 11 PP)	Werkhof	9 (Personal)
	KiTa	1 (Personal)
	Hort	1 (Personal)

Rechtliche Grundlagen: PPV2010**massgeblichen Geschossfläche:**

Sie berechnet sich nach der massgeblichen Geschossfläche. Als solche gilt die Fläche aller dem Wohnen, dem Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder dafür verwendbaren Räume unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessung und der Sanitärräume samt den inneren Trennwänden.

Nutzungen:	PP/m ²	Anteil Besucher
Wohnen:	1 PP/120m ²	10%
Dienstleistung: (Büros, Praxen, Labors, Kleingewerbe, usw.)	1 PP/120m ²	25-50 %
Verkauf	1 PP/100m ²	75%
Kinderbetreuung	1 PP/80m ²	?

Reduktionsgebiet:

Reduktionsgebiet D (min. 60%, max 95%)

Abstellplätze für Motorräder:

Für Motorräder ist eine ausreichende Anzahl von Abstellplätzen bereitzustellen. Die Anzahl darf einen Zehntel der für Personenwagen minimal erforderlichen Abstellplätze nicht unterschreiten.

Lage:

Die erforderlichen Abstellplätze für Personenwagen und Motorräder sind in der Regel auf dem Grundstück oder innerhalb eines Umkreises von 300 m zu erstellen; bei Abstellplätzen für Besucherinnen und Besucher gilt ein Umkreis von 150 m. Dabei sind die örtlichen Verhältnisse zu berücksichtigen. In Gebieten mit herabgesetzter Zahl der minimal erforderlichen und der maximal zulässigen Abstellplätze können diese Entfernungen angemessen vergrössert werden.

Velo PP-Berechnung

Stand: 18.11.13, rev. 16.01.14

Nachweis:

	massgebliche Geschossfläche (m²)	Nutzung (1 PP/m²)	Anzahl PP	Anteil Besucher (%)	Anzahl PP (Besucher)
Wohnen	8552	40	214	10	21
Gewerbe (Dienstleistung)	1452	300	5	50	3
Gewerbe (Verkauf)	430	160	3	75	2
KITA	327	80	4		0
Hort	330	80	4		0
Werkhof	300	gem. Programm	10		0
TOTAL BEDARF Nord			240		
Wohnen	6521	40	163	10	16
Gewerbe (Dienstleistung)	419	300	1	50	1
Gewerbe (Verkauf)	293	160	2	75	1
TOTAL BEDARF Süd			166		
TOTAL BEDARF SIEDLUNG			406		

Rechtliche Grundlagen: Merkblatt für die Erstellung von Abstellplätzen für leichte Zweiräder (Stand 07. Mai 2012), basierend auf PPV2010

massgeblichen Geschossfläche:

Sie berechnet sich nach der massgeblichen Geschossfläche. Als solche gilt die Fläche aller dem Wohnen, dem Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder dafür verwendbaren Räume unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessung und der Sanitäräume samt den inneren Trennwänden.

Nutzungen:	PP/m²	Anteil Besucher
Wohnen:	1 PP/40m²	10%
Dienstleistung: (Büros, Praxen, Labors, usw.)	1 PP/300m²	50%
Verkauf	1 PP/160m²	75%
Kinderbetreuung	1 PP/80m²	0%

Bauten und baurechtliche Planungen

Nutzungsplanung / Sondernutzungsplanung

■ **Amt für Städtebau, Privater Gestaltungsplan "Areal Hornbach", Zürich
Riesbach, Kreis 8
Inkraftsetzung**

Stadt Zürich. Der Stadtrat hat am 09.03.2016 beschlossen:

Es wird davon Kenntnis genommen, dass die Baudirektion mit Verfügung Nr. ARE 0513/15 den privaten Gestaltungsplan "Areal Hornbach", welchem der Gemeinderat mit Beschluss vom 14. Januar 2015 zugestimmt hat, genehmigt hat.

Der private Gestaltungsplan "Areal Hornbach" wird auf den 29. März 2016 in Kraft gesetzt.

Hochbaudepartement der Stadt Zürich

00146959

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 9. März 2016

179.

Amt für Städtebau, Privater Gestaltungsplan «Areal Hornbach», Zürich-Riesbach, Kreis 8, Inkraftsetzung

IDG-Status: öffentlich

Mit Beschluss vom 14. Januar 2015 (GR Nr. 2014/248) hat der Gemeinderat der Stadt Zürich den privaten Gestaltungsplan «Areal Hornbach», Zürich-Riesbach, Kreis 8, festgesetzt. Die Baudirektion des Kantons Zürich genehmigte den privaten Gestaltungsplan «Areal Hornbach» am 24. Juni 2015 (Verfügung ARE 0513/15). Gegen den Gemeinderatsbeschluss wurde am 7. August 2015 ein Rekurs eingereicht. Das Verfahren wurde am 15. Januar 2016 mit dem Entscheid des Baurekursgerichts des Kantons Zürich als durch Rückzug des Rekurses erledigt abgeschlossen. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts des Kantons Zürich vom 12. Februar 2016 hat keine Partei innert Frist eine Begründung des Entscheids verlangt, weshalb dieser rechtskräftig geworden ist. Der private Gestaltungsplan «Areal Hornbach» kann damit in Kraft gesetzt werden.

Auf Antrag des Vorstehers des Hochbaudepartements beschliesst der Stadtrat:

1. Es wird davon Kenntnis genommen, dass die Baudirektion mit Verfügung ARE 0513/15 den privaten Gestaltungsplan «Areal Hornbach», dem der Gemeinderat der Stadt Zürich mit Beschluss vom 14. Januar 2015 zugestimmt hat, genehmigt hat.
2. Der private Gestaltungsplan «Areal Hornbach» wird auf den 29. März 2016 in Kraft gesetzt.
3. Die Dispositiv-Ziff. 1 und 2 dieses Beschlusses sind durch das Hochbaudepartement im Städtischen Amtsblatt vom 23. März 2016 und im Amtsblatt des Kantons Zürich vom 24. März 2016 zu veröffentlichen.
4. Mitteilung an die Stadtpräsidentin, die Vorsteher des Tiefbau- und Entsorgungs- sowie des Hochbaudepartements, die übrigen Mitglieder des Stadtrats, die Stadtschreiberin, den Rechtskonsulenten, die Stadtkanzlei (Amtliche Sammlung), Geomatik und Vermessung, das Tiefbauamt, das Amt für Städtebau, das Amt für Baubewilligungen und die Baudirektion des Kantons Zürich, Amt für Raumentwicklung, Postfach, 8090 Zürich.

Für getreuen Auszug
die Stadtschreiberin