Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 26. Oktober 1994

3187. Privater Gestaltungsplan «Areal Schoeller Hardturm», Zürich

Am 8. Juni 1994 stimmte der Gemeinderat der Stadt Zürich dem privaten Gestaltungsplan «Areal Schoeller Hardturm» zu. Das Referendum gegen diesen Beschluss wurde nicht ergriffen. Gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 23. August 1994 und des Bezirksrates Zürich vom 25. August 1994 sind keine Rechtsmittel eingelegt worden.

Mit dem Gestaltungsplan wird anstelle der bestehenden Fabrikgebäude entlang der Limmat und auf der gegenüberliegenden Seite der Hardturmstrasse eine städtebauliche Neugestaltung ermöglicht. Die neue Nutzung ermöglicht Wohnungen, Dienstleistungsbetriebe und Gewerbe. Die Vorlage gibt zu folgenden Bemerkungen Anlass:

Die baulichen Lärmschutzmassnahmen entlang der SBB-Linie sind Teil der Überbauung. Lärmschutzprojekt und Bauprojekt sind in der gleichen Baubewilligung zu behandeln.

Der festgelegte Wohnanteil kann so angeordnet werden, dass die Immissionsgrenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) eingehalten werden. Für die Anordnungen von Wohnräumen in Bereichen mit Grenzwertüberschreitung könnte deshalb kein überwiegendes Interesse nach Art. 31 Abs. 2 LSV anerkannt werden. Im übrigen steht der Gestaltungsplan im Einklang mit der Vorlage für die Revision des kantonalen Richtplans.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten

beschliesst der Regierungsrat:

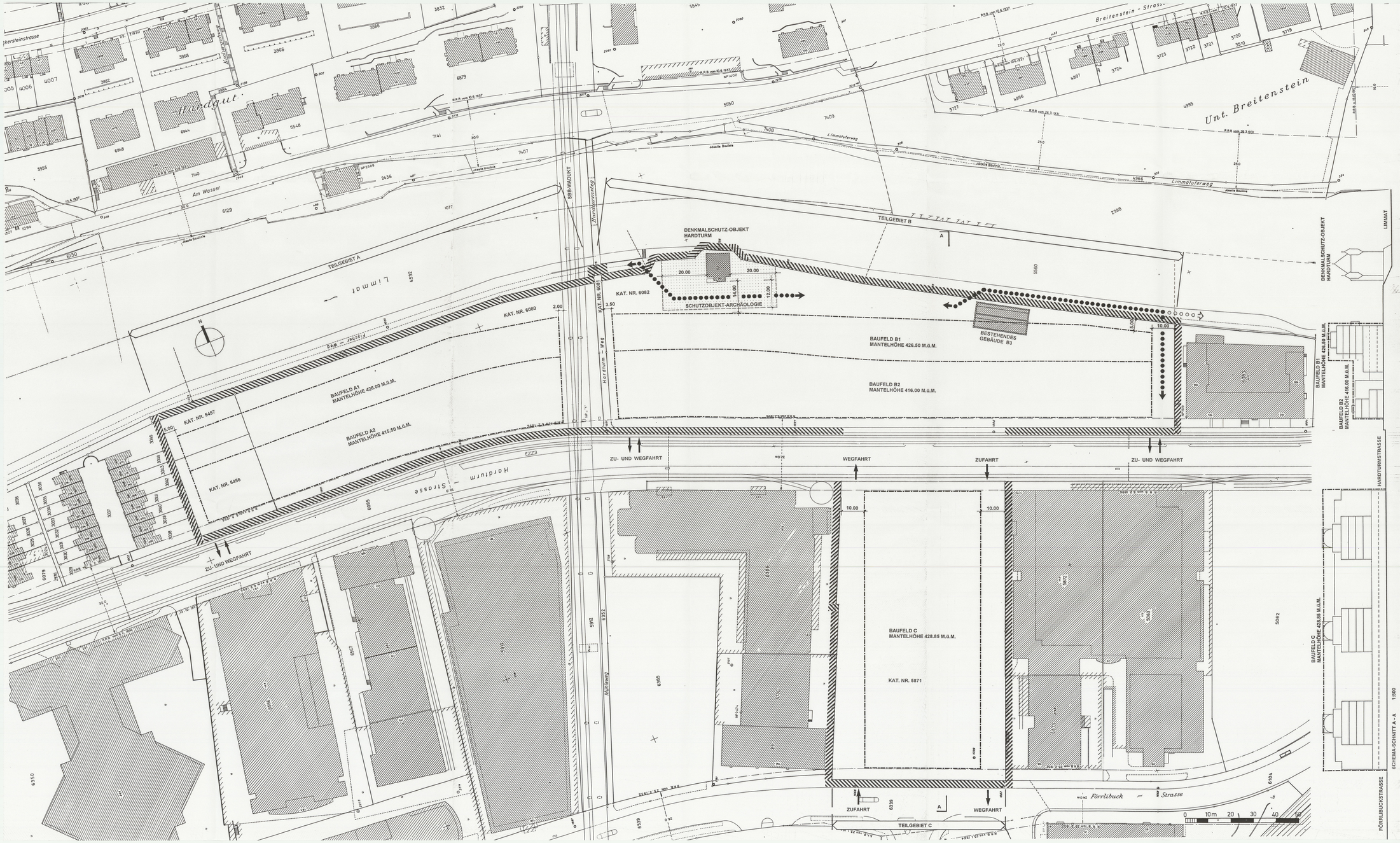
I. Der private Gestaltungsplan «Areal Schoeller Hardturm», dem der Gemeinderat der Stadt Zürich am 8. Juni 1994 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Stadtrat von Zürich, 8022 Zürich (unter Beilage von zehn mit Genehmigungsvermerk versehenen Exemplaren des Gestaltungsplans), die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 26. Oktober 1994

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Roggwiller



9005
AB–2001

KUHN FISCHER PARTNER ARCHITEKTEN AG
UETLIBERGSTRASSE 147 8045 ZÜRICH TEL 463 19 10
FAX 463 19 49

DAT : 15.01.94
GEZ : DT
FOR : 75/145

LEGENDE:

- GELTUNGSBEREICH
- MANTELLINIE / MANTELHÖHE
- DENKMALSCHUTZ - OBJEKT
- SCHUTZOBJEKT - ARCHÄOLOGIE
- BESTEHENDES GEBÄUDE B3
- BEREICH ZU- UND WEGFAHRT (VERKEHRSERSCHLIESSUNG)
- LIMMATUFERWEG

TEILGEBIETE
A : KAT.NR. 5456, 5457, 6080
B : KAT.NR. 6082 (HARDTURMWEG 6081)
C : KAT.NR. 5871

GRUNDSTÜCKFLÄCHEN:

TEILGEBIET		
A	10'964.1	m2
B	15'766.0	m2 (OHNE HARDTURMWEG)
C	9'938.7	m2
TOTAL	36'668.8	m2

Exemplar des Amtes für Raumplanung

STADT ZÜRICH

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN

SCHOELLER AREAL
INDUSTRIEQUARTIER ZÜRICH

GESTALTUNGSPLAN 1:500

Grundeigentümerinnen:

Schoeller Hardturm AG
Hardturmstrasse 122
8005 Zürich

Stadt Zürich
Vertreten durch den Stadtrat

Vom Gemeinderat genehmigt am: - 8. Juni 1994
GRB NR.: 196

Im Namen des Gemeinderates

Der Präsident

Der Sekretär

Vom Regierungsrat genehmigt am: 26. Okt. 1994
RRB NR.: 3488

Im Namen des Regierungsrates

Der Staatsschreiber

Zürich, 15. Januar 1994

Exemplar des
Amtes für Raumplanung

STADT ZÜRICH

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN

SCHOELLER AREAL
INDUSTRIEQUARTIER ZÜRICH

VORSCHRIFTEN

Grundeigentümerinnen:

Schoeller Hardturm AG
Hardturmstrasse 122
8005 Zürich

.....

Stadt Zürich
Vertreten durch den Stadtrat

.....

Vom Gemeinderat genehmigt am: 8. Juni 1994
GRB NR.: 196

Im Namen des Gemeinderates

Der Präsident

.....

Der Sekretär

.....

Vom Regierungsrat genehmigt am: 26. Okt. 1994
RRB NR.: 3187

Im Namen des Regierungsrates

Der Staatsschreiber

.....

Zürich, 15. Januar 1994

Privater Gestaltungsplan Schoeller Areal

Vorschriften Inhaltsverzeichnis

I. Geltungsbereich und Bestandteile

Art. 1	Geltungsbereich
Art. 2	Bestandteile
Art. 3	Ergänzendes Recht

II. Vorschriften für die Teilgebiete A und B

Art. 4	Denkmalschutz
Art. 5	Stellung der Bauten
Art. 6	Mantelhöhen
Art. 7	Geschosszahl
Art. 8	Gebäudehöhen
Art. 9	Ausnützung
Art. 10	Empfindlichkeitsstufe
Art. 11	Wohnanteil
Art. 12	Nutzweisen
Art. 13	Aussenraum
Art. 14	Verkehrserschliessung
Art. 15	Parkierung
Art. 16	Velos, Mopeds

III. Vorschriften für das Teilgebiet C

Art. 17	Stellung der Bauten
Art. 18	Mantelhöhe
Art. 19	Geschosszahl
Art. 20	Gebäudehöhe
Art. 21	Ausnützung
Art. 22	Empfindlichkeitsstufe
Art. 23	Nutzweisen
Art. 24	Aussenraum
Art. 25	Verkehrserschliessung
Art. 26	Parkierung
Art. 27	Velos, Mopeds

IV. Gemeinsame Regelungen für alle Teilgebiete und umweltrechtliche Bestimmungen

Art. 28 Gestaltung
Art. 29 Etappierung
Art. 30 Umweltverträglichkeitsprüfung
Art. 31 Flachdachbegrünung
Art. 32 Energiebedarf
Art. 33 Bodenversiegelung
Art. 34 Meteorwasser
Art. 35 Abfallentsorgung

V. Schlussbestimmung

Art. 36 Inkraftsetzung

I. Geltungsbereich und Bestandteile

Art. 1
Geltungsbereich

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

(2) Der Geltungsbereich ist in folgende Teilgebiete unterteilt:

- A mit einer Grundstückfläche von 10'864,1 m2 und den Baufeldern A1 und A2

- B mit einer Grundstückfläche (ohne Hardturmweg) von 15'766 m2 und den Baufeldern B1 und B2

- C mit einer Grundstückfläche von 9'938,7 m2 mit dem Baufeld C

Art. 2
Bestandteile

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

Art. 3
Ergänzendes Recht

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

(2) Wird der Gestaltunsplan aufgehoben, so gelten die dannzumaligen Vorschriften der BZO.

II. Vorschriften für die Teilgebiete A und B

Art. 4
Denkmalschutz

(1) Der auf dem Teilgebiet B befindliche Hardturm (Vers.-Nr. 52) steht gemäss Stadtratsbeschluss Nr. 171 vom 17. Januar 1964 unter Denkmalschutz und ist integral zu erhalten. Im weitern gilt die unmittelbare Umgebung des Hardturms gemäss Verfügung der Baudirektion vom 15. Oktober 1992 als Schutzobjekt.

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

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

Art. 5
Stellung der Bauten

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

(2) Im Baufeld B1 sind gegenüber dem Hardturm keine zusätzlichen Gebäude- oder Grenzabstandvorschriften einzuhalten.

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

(4) Soweit in den Teilgebieten A und B Gebäudefassaden mit einem Winkel von mindestens 85° a.T. aufeinanderstossen, sind in den Eckbereichen keine Gebäudeabstände zu beachten. Zwischen den Häuserzeilen längs der Hardturmstrasse und den Baufeldern A1 resp. B1 verlaufende Querbauten können durch mind. 3.00 m breite Zwischenräume unterbrochen werden, ohne dass hier ein zusätzlicher Gebäudeabstand einzuhalten ist.

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

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

(7) Die geschlossene Bauweise ist erlaubt.

(8) Gebäude, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m nicht übersteigt, dürfen ausserhalb der Mantellinien im Umfang von höchstens 1,5 % der Grundstückfläche zwischen den Baufeldern A1 resp. B1 und den limmatseitigen Grundstückgrenzen (hier nur für Fahrzeugunterstände) sowie südlich dieses Uferbereichs im Umfang von höchstens 2,5 % der Grundstückfläche erstellt werden.

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

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

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

Art. 6
Mantelhöhen

Innerhalb der Baufelder dürfen folgende Mantelhöhen nicht überschritten werden:

A1	426.00 m ü.M.
A2	415.50 m ü.M.
B1	426.50 m ü.M.
B2	416.00 m ü.M.

Art. 7
Geschosszahl

In den einzelnen Baufeldern sind folgende Geschosszahlen zulässig:

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

Art. 8
Gebäudehöhen

In den einzelnen Baufeldern sind folgende Gebäudehöhen zulässig:

A1	22.50 m
A2	14.70 m
B1	22.50 m
B2	14.70 m

Art. 9
Ausnützung

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

A	21'000 m2
B	30'500 m2

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

(3) Zwischen den Teilgebieten A und B ist eine BGF-Verschiebung im Umfang von höchstens 1'000 m2 zulässig.

Art. 10
Empfindlichkeits-stufe

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

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

Art. 11
Wohnanteil

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

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

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

Art. 12
Nutzweisen

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

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

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

Art. 13
Aussenraum

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

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

(3) Der Uferbereich ist naturnah zu bepflanzen.

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

Art. 14
Verkehrserschliessung

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

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

- Für Besucher und für Anlieferungen sind zusätzliche Zu- und Wegfahrten je am westlichen Rand des Teilgebietes A und am östlichen Rand des Teilgebietes B zu erstellen.

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

Art. 15
Parkierung

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

A	160
B	240

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

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

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

Art. 16
Velos, Mopeds

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

III. Vorschriften für das Teilgebiet C

Art. 17
Stellung der Bauten

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

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

(3) Einzelne oberirdische Gebäudevorsprünge sowie Beschattungs- und Fluchteinrichtungen dürfen um höchstens 1,5 m über die Mantellinien hinausragen. Das Vordach für die Anlieferung darf beidseits auf die gesamte Gebäudelänge die Mantellinie um höchstens 3.00 m überstellen.

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

(5) Die geschlossene Bauweise ist erlaubt.

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

Art. 18
Mantelhöhe

Es darf folgende Mantelhöhe nicht überschritten werden:

428.85 m ü.M.

Art. 19
Geschosszahl

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

Art. 20
Gebäudehöhe

Es ist folgende Gebäudehöhe einzuhalten:

21.30 m

Art. 21
Ausnützung

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

(2) An die BGF angerechnet werden:

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

Art. 22
Empfindlichkeitsstufe

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

Art. 23
Nutzweisen

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

Art. 24
Aussenraum

Es ist eine Freiflächenziffer von mindestens 20 % einzuhalten.

Art. 25
Verkehrserschliessung

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

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

Art. 26
Parkierung

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

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

Art. 27
Velos, Mopeds

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

IV. Gemeinsame Regelungen für alle Teilgebiete und umweltrechtliche Bestimmungen

Art. 28
Gestaltung

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

Art. 29
Etappierung

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

Art. 30
Umweltverträglichkeitsprüfung

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

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

Art. 31
Flachdachbegrünung

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

Art. 32
Energiebedarf

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

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

Art. 33
Bodenversiegelung

Folgende Anteile der Teilgebietsflächen dürfen weder versiegelt noch unterkellert werden:

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

Art. 34
Meteorwasser

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

Art. 35
Abfallentsorgung

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

V. Schlussbestimmung

Art. 36
Inkraftsetzung

Der Gestaltungsplan tritt nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.