



VERFÜGUNG

vom 15. Februar 2000

Zürich. Privater Gestaltungsplan „Hardturm-West“ - Änderung

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 12. Juli 1995 hat der Regierungsrat mit RRB Nr. 2081 den privaten Gestaltungsplan „Hardturm-West“, dem der Gemeinderat der Stadt Zürich am 8. Februar 1995 zugestimmt hat, genehmigt. Am 3. November 1999 stimmte der Gemeinderat der Stadt Zürich Änderungen des privaten Gestaltungsplans „Hardturm-West“ zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 20. Januar 2000 kein Rechtsmittel eingelegt. Das Referendum wurde nicht ergriffen. Mit Schreiben vom 25. Januar 2000 ersucht der Vorsteher des Hochbaudepartementes um Genehmigung der Vorlage.

Die Änderungen betreffen eine Bauvorschrift bezüglich der erlaubten Brüstungshöhe auf den Dachgeschossen sowie die Erhöhung der maximal erlaubten Fläche des Dachgeschosses in den Baubereichen B1, B2 und B3.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Die Änderungen des privaten Gestaltungsplans „Hardturm-West“, denen der Gemeinderat der Stadt Zürich am 3. November 1999 zugestimmt hat, werden genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Oerlikon-Bührle Immobilien AG, Birchstrasse 117, 8050 Zürich)

Staatsgebühr	Fr.	324.00
Ausfertigungsgebühr	Fr.	40.00
Total	Fr.	364.00

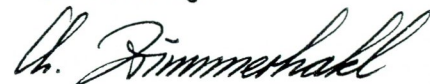
(Konto 8300.43100000
Auftrag 83120.40.030)

- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Der Stadtrat Zürich wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekanntzumachen.
- V. Mitteilung an den Stadtrat Zürich (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von acht Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen, an das Tiefbauamt, Planverwaltung, (unter Beilage je eines Dossiers) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Dienstleistungszentrum der Baudirektion, Abteilung Finanz- und Rechnungswesen.

Zürich, den 15. Februar 2000
000143/Obl/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:



PRIVATER GESTALTUNGSPLAN HARDTURM - WEST

Marti Unternehmungen
Oerlikon-Bühlle Immobilien AG

Hardturmstrasse 287
8005 Zürich

Gemeinderatsbeschluss Nr. 976

vom - 8. Feb. 1995

Im Namen des Gemeinderates:

Der Präsident

Der Sekretär

Regierungsratsbeschluss Nr. 2081

vom 12. Juli 1995

Der Staatsschreiber
Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:
in Vertretung



Hirschi
Grundeigentümerin:

Zürich, den 6. Okt. 1994

Marti Unternehmungen AG Zürich
Binzmühlestrasse 92
8050 Zürich ☎ 01/302 43 43

PLAN 1 : 500

Plan-Nr. 303

Massstab 1 : 500

Datum 22. JULI 1994

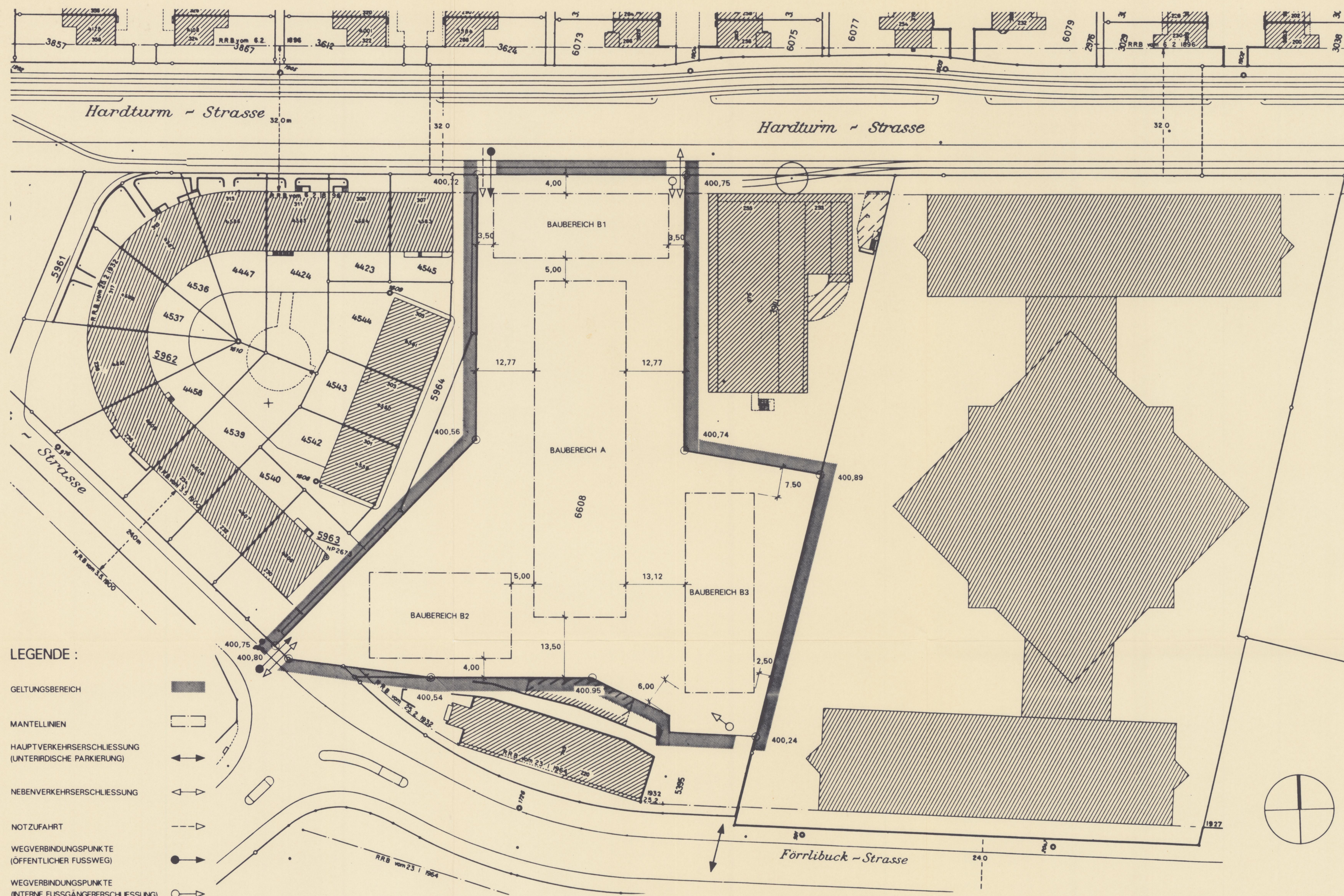
Format 84 / 60

gezeichnet U I

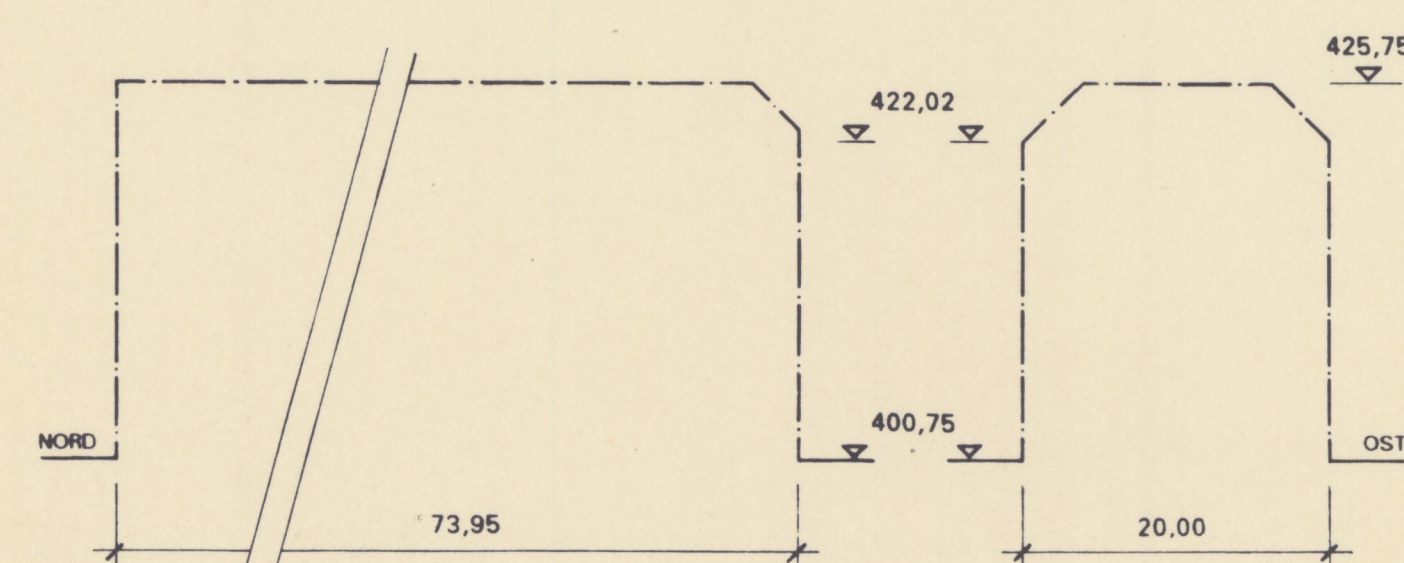
Bau-Nr. 1736. 03

Stöckli
A
Stücheli
Architekten

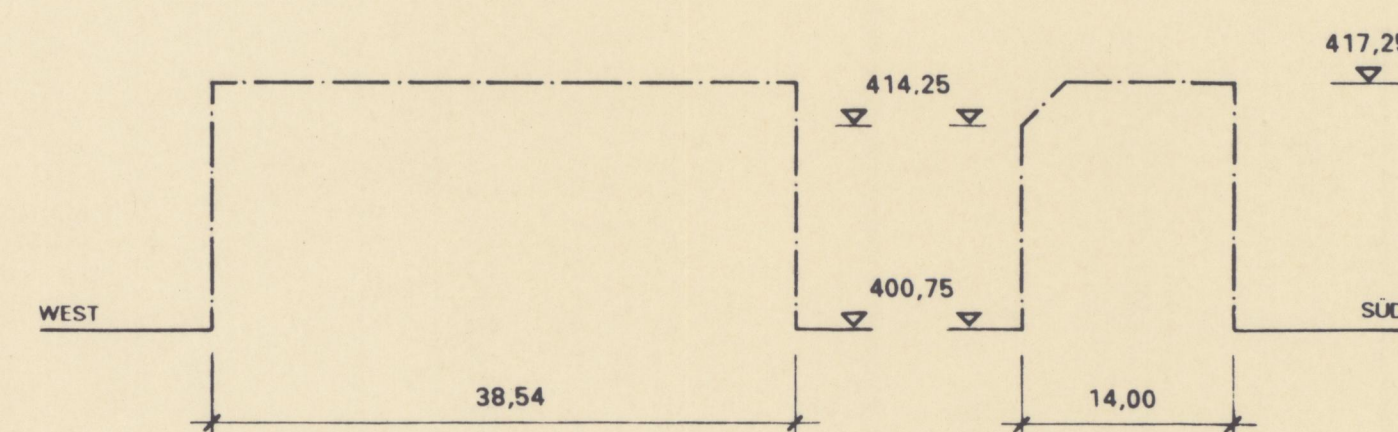
Stöcklistrasse 47, 8039 Zürich
Tel. 01/287 86 86, Fax 01/287 86 00



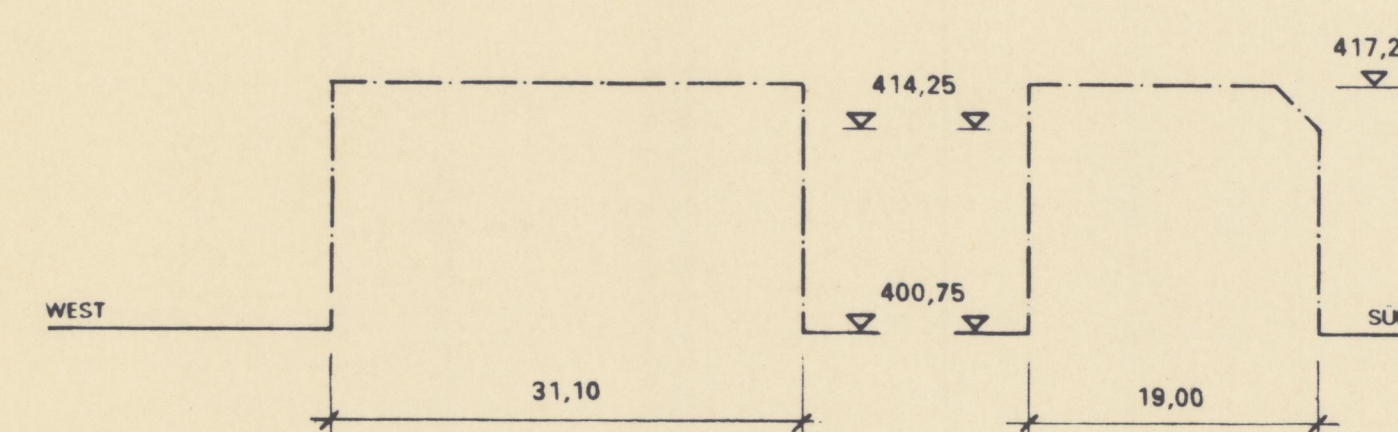
MANTELSCHNITTE BAUBEREICH A :



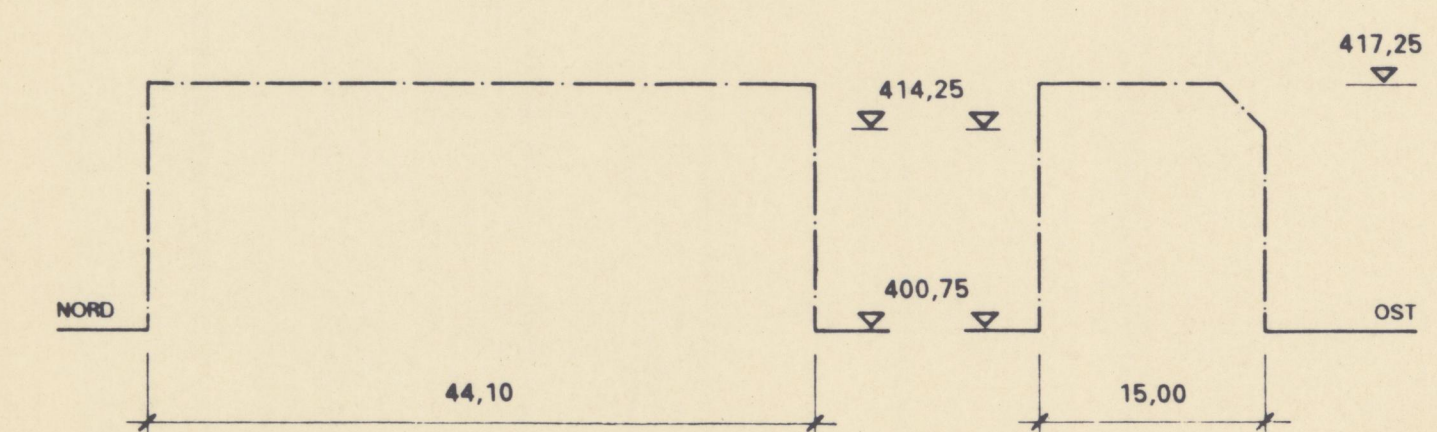
MANTELSCHNITTE BAUBEREICH B1 :



MANTELSCHNITTE BAUBEREICH B2 :



MANTELSCHNITTE BAUBEREICH B3 :



Oerlikon - Bührle Immobilien AG
Wohnbaugenossenschaft Kraftwerk 1

**Privater Gestaltungsplan
Hardturm-West, Industriequartier
Änderungen der Vorschriften**

Juni 1999

Stadt Zürich

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN
HARDTURM-WEST, INDUSTRIEQUARTIER

Vorschriften

Stadtratsbeschluss Nr.

vom

Zustimmung des Gemeinderates
GRB Nr. **1711**

vom **- 3. Nov. 1999**

Im Namen des Gemeinderates
Der Präsident / Die Präsidentin:

A. Odematt

Der Sekretär / Die Sekretärin:

J. Kutz

Von der Baudirektion genehmigt:
BDV Nr. **121**

15. Feb. 2000
vom **15. Feb. 2000**

Für die Baudirektion

A. Zimmermann

Der Grundeigentümer / Die Grundeigentümerin

Zürich, den **24.06.99**

OERLIKON-BÜHRLE IMMOBILIEN AG
Birchstrasse 117 8050 Zürich

[Signature] *[Signature]*

In Kraft gesetzt mit Stadtratsbeschluss Nr.

vom auf den

Art. 1 Bestandteile

Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachstehenden Gestaltungsplanvorschriften und dem Plan 1:500 zusammen.

Art. 2 Gestaltungsbereich

Der Perimeter gemäss Plan umfasst das Grundstück Kat.-Nr. 6608 mit einer Fläche von 7'755 m².

Art. 3 Geltendes Recht

- 1 Im Perimeter gelten die nachstehenden Vorschriften.
- 2 Vorgehendes kantonales Recht und Bundesrecht bleibt vorbehalten.
- 3 Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, sind die Bestimmungen der kommunalen Bau- und Zonenordnung aufgehoben.

Art. 4 Baubereiche

Für die oberirdischen Bauten werden die Baubereiche A, B1, B2 und B3 ausgeschieden.

Art. 5 Gebäudemantel

- 1 Der Gebäudemantel wird bestimmt durch die im Plan eingetragenen Mantellinien und Mantelschnitte mit den zugehörigen maximalen Höhenkoten.
- 2 Es dürfen keine Gebäude oder Gebäudeteile über den Gebäudemantel bzw. über die Fassadenfluchten hinausragen, ausser
 - a) einzelne Vorsprünge, Erker und Balkone, jedoch höchstens um einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge, mit einer maximalen Ausladung von 2m,
 - b) im Baubereich A Dachaufbauten um höchstens einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge,
 - c)* *leichte, architektonisch bedingte offene Konstruktionen im Dachgeschossbereich,*
 - c) **Brüstungen mit einer maximalen Höhe von 1m,**

- d) Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Aufbauten,
 - e) abstandsfreie Gebäude und Gebäudeteile gemäss § 269 PBG; vorbehalten bleibt Art. 11 Abs. 2,
 - f) besondere Gebäude gemäss § 49 Abs. 3 PBG; diese dürfen gesamthaft höchstens 190 m² der Perimeterfläche beanspruchen.
- 3 Im Baubereich B2 ist die Gebäudebreite auf maximal 15m beschränkt.
 - 4 Die geschlossene Bauweise ist gestattet.

Art. 6 Abstände

- 1 Die Minimalabstände gemäss PBG sind unter Vorbehalt von Abs. 2 auch dort einzuhalten, wo sie von den Mantellinien unterschritten werden.
- 2 Zulässig sind im Rahmen der Mantellinien Gebäudeabstandsunterschreitungen
 - zwischen den Gebäuden in den Baubereichen A und B1 bis auf 7m,
 - zwischen den Gebäuden in den Baubereichen A und B2 bis auf 7m,
 - zwischen Gebäuden in den Baubereichen A und B3 bis auf die Mantellinien.
- 3 Beim Gebäude im Baubereich B3 beträgt der minimale Grenzabstand 2.5m. Vorbehalten bleibt die Zustimmung des Nachbarn in der Form eines grundbuchlich eingetragenen Näherbaurechts.
- 4 Vorbehalten bleiben in den Abstandsbereichen einwandfreie wohnhygienische und feuerpolizeiliche Verhältnisse.

Art. 7 Geschosszahlen

- 1 Im Baubereich A ist die Geschosszahl innerhalb des Gebäudemantels im Rahmen des PBG frei.
- 2* In den Baubereichen B1, B2 und B3 ist die Geschosszahl auf fünf Vollgeschosse beschränkt. *Die Fläche des fünften Vollgeschosses darf höchstens zwei Drittel der Fläche des darunter liegenden Vollgeschosses betragen.*
- 2 In den Baubereichen B1, B2 und B3 ist die Geschosszahl auf fünf Vollgeschosse beschränkt. Die Fläche des fünften Vollgeschosses darf höchstens **drei Viertel** der Fläche des darunter liegenden Vollgeschosses betragen.

Art. 8 Abgrabungen

- 1 Der gewachsene Boden darf nicht wesentlich abgegraben werden.
- 2 Die Hauseingänge dürfen im Baubereich A durch Abgrabungen von höchstens 1.5m freigelegt werden.

Art. 9 Ausnützung

- 1 Die Gesamtnutzfläche darf in Voll- und Dachgeschossen 16'700m² und in den Untergeschossen 1'000m² nicht übersteigen.
- 2 An die Gesamtnutzfläche werden angerechnet
 - alle Vollgeschosse (mit Einschluss der Aussenwände),
 - in den Dach- und Untergeschossen die Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume, eingeschlossen die zugehörigen Nebenräume und Erschliessungsflächen. Stossen anrechenbare auf nicht anrechenbare Räume, wird bis zur Wandmitte gemessen; stossen sie auf Aussenwände, werden diese eingerechnet.

Art. 10 Nutzweise

- 1 Der Mindestwohnanteil beträgt
 - im gesamten Gestaltungsplanangebot 60% der Gesamtnutzfläche,
 - im Baubereich A 90% der Gesamtnutzfläche.
- 2 Mindestens ein Drittel der Pflichtwohnfläche soll Wohnungen mit dreieinhalb oder mehr Zimmern dienen.
- 3 Es sind ein Kindergarten von mindestens 125m² mit einem dazugehörigen Aussenraum von mindestens 300m² Fläche sowie ein privater Gemeinschaftsraum von mindestens 50m² Bodenfläche bereitzustellen.
- 4 Die Geschossflächen gemäss Abs. 3 werden beim Wohnanteil angerechnet.

Art. 11 Unüberbaute Flächen

- 1 Mindestens 40% des Gestaltungsplangebietes sind als dauernde Spiel-, Ruhe-, Grün- oder Gartenflächen herzurichten.
- 2 Mindestens 30% des nicht mit Gebäuden überstellten Gestaltungsplangebietes darf weder unterkellert noch versiegelt werden.

- 3 Unterkellerte Flächen sind so zu überdecken, dass die Sickerfähigkeit erhalten bleibt. Ausgenommen davon sind Zufahrten zu den oberirdischen Parkplätzen, Gebäudezugänge und kleine, der Erholung dienende Parkflächen.

Art. 12 Terrainverlauf

Als gewachsener Boden gilt die Kote 400.75m ü. M.

Art. 13 Empfindlichkeitsstufe

Für den Baubereich A gilt die Empfindlichkeitsstufe II, für die übrigen Baubereiche die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986.

Art. 14 Erschliessung

- 1 Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr, für die Fussgänger sowie für die Nutzfahrten erfolgt über die im Plan dafür bezeichneten Bereiche.
- 2 An der Westseite des Gestaltungsplangebiets ist an der im Plan bezeichneten Stelle eine öffentliche Fussgänger Verbindung von mindestens 2.5m Breite zu schaffen und vor Baubeginn im Grundbuch rechtlich zu sichern.

Art. 15 Parkierung

- 1 Die Anzahl der maximal zulässigen Parkplätze beträgt 140. Ergibt die zur Zeit der Baubewilligung geltende Parkplatzverordnung eine Reduktion der Parkplatzzahl, gilt die kleinere Zahl.
- 2 Oberirdisch dürfen maximal 10% der zulässigen Parkplätze, höchstens jedoch 12, für Besucherzwecke erstellt werden.
- 3 Es sind in angemessener Zahl und in geeigneter Lage Abstellmöglichkeiten für Zweiradfahrzeuge und Kinderwagen bereitzustellen.

Art. 16 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 sehr gute Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

Art. 17 Begrünung und ökologischer Ausgleich

- 1 Im Gestaltungsplangebiet sind standortgerechte und, wo dies möglich ist, grosskronige Bäume zu pflanzen.
- 2 Das im Perimeter anfallenden Meteorwasser ist in geeigneter Weise dem Grundwasser zuzuführen.
- 3 Als Ausgleich für die weitgehende Bebauung des Areals sind mit dem Baugesuch Massnahmen für einen angemessenen ökologischen Ausgleich aufzuzeigen.

Art. 18 Heizenergie

- 1 Der Heizenergiebedarf darf die um 10% reduzierten Werte gemäss den Wärmedämmvorschriften der Baudirektion nicht überschreiten.
- 2 Der Energiebedarf für Raumheizung und Warmwasser ist durch Fernwärme zu decken, soweit nicht erneuerbare Energien oder Abwärme zur Verfügung stehen.

Art. 19 Wertstoffsammelstelle

Im Perimeter ist bei Bedarf an geeigneter Stelle eine Wertstoffsammelstelle einzurichten.

Art. 20 Etappierung

Bei einer etappenweisen Ausführung sind die Bauten so zu realisieren, dass der vorgeschriebene Wohnanteil bei jedem Zwischenstand eingehalten wird.

Art. 21 Inkraftsetzung

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

Art. 22 Bisherige Baubewilligung

Mit der Inkraftsetzung des Gestaltungsplans gilt das mit den Bausektionsbeschlüssen Nr. 795 vom 20. Juni 1988 und Nr. 135 vom 26. Januar 1990 bewilligte Baugesuch als zurückgezogen, und die Bauherrschaft verzichtet auf die Ausführung dieses Vorhabens.