



## VERFÜGUNG

vom 30. Oktober 2000

### **Zürich. Privater Gestaltungsplan „Bachtobel, Zürich-Wiedikon“**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Am 28. Juni 2000 stimmte der Gemeinderat der Stadt Zürich dem privaten Gestaltungsplan „Bachtobel, Zürich-Wiedikon“ zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 14. September 2000 kein Rechtsmittel eingelegt. Das Referendum wurde nicht ergriffen. Mit Schreiben vom 4. Oktober 2000 ersucht der Vorsteher des Hochbaudepartementes um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem Gestaltungsplan werden die planungsrechtlichen Grundlagen für eine von der Regelbauweise abweichende Wohnüberbauung und die Erweiterung des Primarschulhauses Bachtobel im Gebiet Bachtobelstrasse/Hegianwandweg in Zürich-Wiedikon geschaffen.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan „Bachtobel, Zürich-Wiedikon“, dem der Gemeinderat der Stadt Zürich am 28. Juni 2000 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Amt für Hochbauten, Amtshaus III, Lindenhofstrasse 21, Postfach, 8021 Zürich)

|                     |     |        |
|---------------------|-----|--------|
| Staatsgebühr        | Fr. | 324.00 |
| Ausfertigungsgebühr | Fr. | 40.00  |
| <hr/>               |     |        |
| 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 von Zürich wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Stadtrat von Zürich (unter Beilage von acht Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen, an das Tiefbauamt, Planverwaltung, (unter Beilage von je einem Dossier) 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 30. Oktober 2000  
001871/Obl/Zst

**ARV Amt für**  
**Raumordnung und Vermessung**  
Für den Auszug:





PRIVATER GESTALTUNGSPLAN

BACHTOBEL

ZÜRICH-WIEDIKON

VORSCHRIFTEN UND PLAN ZUM GESTALTUNGSPLAN

Grundeigentümerin Stadt Zürich

Zürich, 13. April 2000

Der Direktor des Amtes für Hochbauten:

*Julius RM*

Zustimmung des Gemeinderates am:

Zürich, *28.6.2000*

GRB-Nr. *2557*

Im Namen des Gemeinderates:

Die Präsidentin / Der Präsident

Die Sekretärin / Der Sekretär:

*K. Re...*

*B...*

Von der Baudirektion  
genehmigt am: *30. Okt. 2000*

BDV Nr. *1397/00*

Für die Baudirektion

*Ch. Zimmerhall*

In Kraft gesetzt mit StRB-Nr: ..... auf den: .....

Zürich, 13. April 2000, P.Ess / M. Turin

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN  
**BACHTOBEL**  
ZÜRICH-WIEDIKON

**VORSCHRIFTEN**

**Art. 1 Geltungsbereich**

<sup>1</sup> Der private Gestaltungsplan, im Sinne von §§ 83 und 85 ff des Planungs- und Baugesetzes (PBG), gilt für das Gebiet zwischen Bachtobelstrasse und Hegianwandweg, umfassend die Grundstücke Kat.-Nrn. 5884, 7959 und Teile von 6844 mit einer Gesamtfläche von 21500 m<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachstehenden Vorschriften und dem zugehörigen Plan im Massstab 1:1000 vom 31.01.2000 zusammen.

**Art. 2 Geltendes Recht**

<sup>1</sup> Im Gestaltungsplan - Gebiet gelten unter Vorbehalt vorgehenden Bundes- und kantonalen Rechts die Vorschriften des Gestaltungsplans.

<sup>2</sup> Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, sind innerhalb des Gestaltungsplan - Gebiets die Bestimmungen der jeweiligen kommunalen Bau- und Zonenordnung suspendiert.

<sup>3</sup> Die Wirkung der Baulinie an der Bachtobelstrasse bzw. Wegabstandslinien im Gestaltungsplan - Gebiet sind mit Bezug auf die zulässige Gebäudehöhe während der Geltung des Gestaltungsplanes suspendiert.

**Art. 3 Teilgebiete**

Das Gestaltungsplan - Gebiet ist in die Gebiete A, B, C und D gegliedert.

**Art. 4 Grenz- und Gebäudeabstände**

<sup>1</sup> Es darf auf die Mantellinien gebaut werden.

<sup>2</sup> Gegenüber ausserhalb des Gestaltungsplan - Gebiets liegenden Grundstücken ist ein Abstand von 3.5 m einzuhalten. Dieser darf mit nachbarlicher Zustimmung unterschritten werden.

<sup>3</sup> Innerhalb des Gestaltungsplan - Gebiets dürfen die kantonalrechtlichen Grenz- und Gebäudeabstände unterschritten werden. Vorbehalten bleiben einwandfreie wohnhygienische und feuerpolizeiliche Verhältnisse.

## **Art. 5 Geschosszahlen / Mantelhöhen**

In den Gebieten A und B dürfen folgende Mantelhöhen und Geschosszahlen nicht überschritten werden:

A Wohnüberbauung:

Mantelhöhe 476.00 m ü.M.

Es sind 7 Geschosse mit anrechenbaren Nutzungen (inkl. Dach- und Untergeschossen) erlaubt.

B Öffentliche Nutzung:

Mantelhöhe 470.00 m ü.M.

Es sind 5 Geschosse mit anrechenbaren Nutzungen (inkl. Dach- und Untergeschossen) erlaubt.

## **Art. 6 Abweichungen**

<sup>1</sup> Das durch die Mantellinien und Mantelhöhen bestimmte Ausmass der Gebäude darf nicht überschritten werden.

<sup>2</sup> Abweichend davon sind zulässig:

- a) Einzelne oberirdische Vorsprünge (Erker, Balkone und dergleichen), sofern sie auf höchstens einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge und um höchstens 2 m über die Mantellinien resp. Fassaden hinausragen; entlang öffentlicher Strassen und Wege ist zudem ein Vertikalabstand von wenigstens 3 m einzuhalten.
- b) Dächer oder Dachgeschosse bis max. 7 m Höhe, zurückversetzt unter einem der jeweiligen Gebäudehöhe angelegten Profilwinkel von 45°.
- c) Dachaufbauten, Kamine, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Anlagen gemäss PBG § 292.

## **Art. 7 Ausnützung**

<sup>1</sup> Die Gesamtnutzfläche darf 17000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten, davon entfallen für das Gebiet A 12000 m<sup>2</sup> und für das Gebiet B 5000 m<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> Eine Ausnützungsübertragung zwischen den Gebieten A und B ist bis zu max. 1000 m<sup>2</sup> erlaubt.

<sup>3</sup> Zur Gesamtnutzfläche zählen alle Flächen jener Räume, die dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienen, unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume, samt inneren Trennwänden.

<sup>4</sup> Stossen anrechenbare auf nicht anrechenbare Räume, wird bis zur Wandmitte gemessen.

## **Art. 8 Nutzweise**

<sup>1</sup> Im Gestaltungsplan - Gebiet sind folgende Nutzungen zulässig:

- a) Wohnen
- b) Nicht störende Betriebe- und Dienstleistungen
- c) Öffentliche Nutzungen wie Schulen, Sportanlagen etc.
- d) bis zu 3 % besondere Gebäude
- e) bis zu 12 % unterirdische Bauten, mit Ausnahme des Gebiets C
- f) Anlagen für die Verkehrserschliessung (oberirdische Parkierung, Zu- und Wegfahrten) im Rahmen der Gestaltungsanforderung gemäss Art. 11, mit Ausnahme des Gebiets C

<sup>2</sup> Im Gebiet A ist ein Wohnanteil von mindestens 90 % der realisierten Gesamtnutzfläche einzuhalten.

<sup>3</sup> Im Gebiet B besteht keine Wohnanteilspflicht.

<sup>4</sup> Das Gebiet C ist ein Freihaltebereich. Unterirdische Bauten sind nicht zulässig.

<sup>5</sup> Das Gebiet D ist ein Freihaltebereich.

### **Art. 9 Empfindlichkeitsstufe**

<sup>1</sup> Im Gestaltungsplan - Gebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986.

### **Art. 10 Erschliessung / Parkierung**

<sup>1</sup> Die Verkehrserschliessung des Gestaltungsplan - Gebiets ist im gesamten Anschlussbereich Bachtobelstrasse und Hegianwandweg erlaubt. Der Freihaltebereich entlang dem Hegianwandweg (kommunaler Grünbereich) darf nicht über das notwendige Mass hinaus zweckentfremdet werden.

<sup>2</sup> Für die Anordnung und die Berechnung der Anzahl Parkplätze ist die geltende Parkplatzverordnung der Stadt Zürich massgebend. An geeigneten Stellen sind genügend Abstellflächen für Velos und Mofas vorzusehen.

<sup>3</sup> Zwischen den Gebieten A und B ist eine sinnvolle Gehwegverbindung vorzusehen.

### **Art. 11 Gestaltung**

<sup>1</sup> Bauten, Anlagen sowie deren Umschwung müssen besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein.

<sup>2</sup> Sie sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung und in ihren Einzelteilen so zu gestalten, dass eine besonders gute städtebauliche Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

## **Art. 12 Ökologischer Ausgleich**

<sup>1</sup> Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der eidgenössischen Natur- und Heimatschutzverordnung zu optimieren.

<sup>2</sup> Insbesondere sind je nach Nutzung, den örtlichen Verhältnissen und der Art der Bauten und Anlagen

- in ausreichender Anzahl Bäume und Hecken zu pflanzen und zu erhalten,
- nicht begehbare Flachdächer extensiv zu begrünen resp. so herzurichten, dass eine Spontanbegrünung ermöglicht wird, oder es ist eine andere geeignete Massnahme zur Regenwasserretention vorzusehen.
- Grünflächen als artenreiche Wiesen- und Rasenflächen anzulegen und zu erhalten,
- Lebensräume (wie extensiv genutzte und roh belassene Umgebungsflächen, chaussierte Plätze und Wege) für die bedrohten und bedrängten Arten der Ruderalflora zu schaffen und zu erhalten.

<sup>3</sup> Der Heizenergiebedarf der Neubauten darf die um 10 Prozent reduzierten Werte gemäss den Wärmedämmvorschriften der Baudirektion nicht überschreiten. Massgebend für den Nachweis ist der Heizenergiebedarf sämtlicher Neubauten auf dem Gestaltungsplanareal.

## **Art. 13 Entsorgung**

Für die Bewirtschaftung arealinterner Abfälle und Wertstoffe sind geeignete Flächen und Einrichtungen bereit zu stellen.

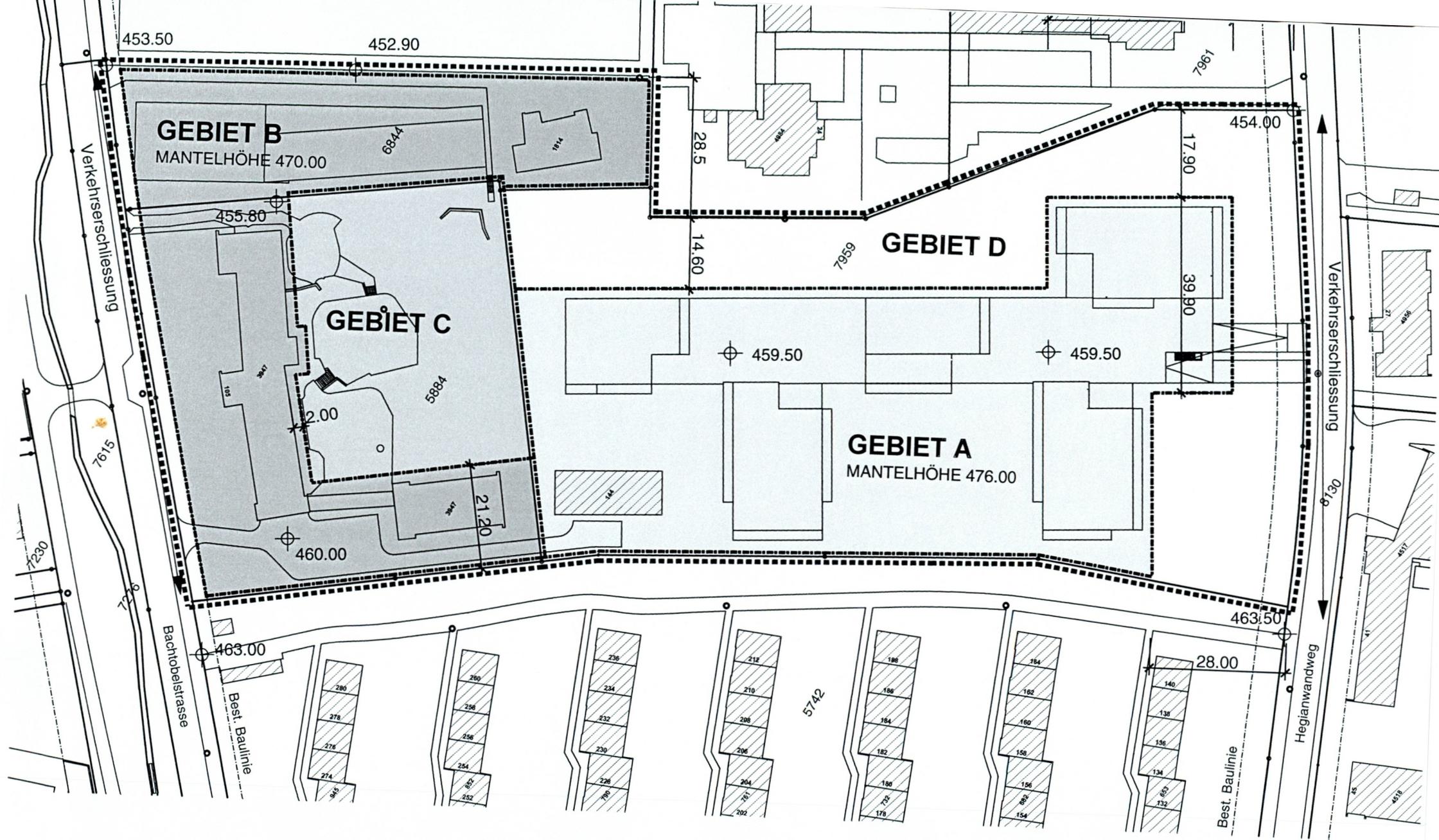
## **Art. 14 Etappierung**

<sup>1</sup> Die etappierte Ausführung der Bauten ist zulässig, wobei jede Etappe in sich eine städtebaulich gute Lösung ergeben muss. Der vorgeschriebene Wohnanteil für das Gebiet A ist bei jeder Zwischenetappe einzuhalten.

## **Art. 15 Inkrafttreten**

Der Gestaltungsplan tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft <sup>1)</sup>

1) Genehmigung durch die Baudirektion am .....Inkraftsetzung auf den.....



PRIVATER GESTALTUNGSPLAN

# BACHTOBEL, ZÜRICH - WIEDIKON

AMT FÜR HOCHBAUTEN DER STADT ZÜRICH 10.01.00 mt PLAN 1:1000

AHB/31.01.00/mt/nb/AHBCAD/24110\_99\_C\_SI\_PAR\_1K0\_002WA.LAY

## LEGENDE

- GEBIET A
- GEBIET B
- GEBIET C
- GEBIET D
- GELTUNGSBEREICH
- MANTELLINIE





## **Privater Gestaltungsplan Bachtobel, Zürich-Wiedikon**

### **Allgemeine Erläuterungen**

Zürich, 31.1.2000 mt

#### *Ausgangslage*

Das städtische Grundstück Kat. Nr. 7959 am Hegianwandweg in Zürich-Wiedikon war ursprünglich als Baulandreserve für eine grosse Schulanlage vorgesehen. Die Überprüfung hat ergeben, dass mit einer Erweiterung der bestehenden Schule Bachtobel, Kat. Nr. 5884, der Bedarf für das Einzugsgebiet umfassend gedeckt werden kann und damit das städtische Areal für genossenschaftlichen Wohnungsbau freigegeben werden kann.

Mit der Erstellung dieser Wohnüberbauung im Quartier Friesenberg erhöht sich der Bedarf an Schulraum, so dass gleichzeitig die Erweiterung des Primarschulhauses Bachtobel, Kat. Nr. 5884, angrenzend an die oben genannte Baulandreserve realisiert werden muss. Da sowohl das bestehende Schulhaus als auch das eigentliche Schulhausareal im Inventar der kommunalen Schutzobjekte aufgeführt sind, wurde entschieden für die Erweiterung ein Teil der Freihaltezone, Kat. Nr. 6844 im Nordosten der Schulhausanlage zu beanspruchen. Damit kann eine in architektonischer und denkmalpflegerischer Hinsicht optimale Gesamtanlage entstehen.

Der konsumierte Freiraum kann durch die integrale Erhaltung des schützwürdigen Schulgartens kompensiert werden.

Für diese beiden städtebaulich und architektonisch anspruchsvollen Bauaufgaben veranstaltete der Stadtrat von Zürich zwei Projektwettbewerbe auf Einladung mit unterschiedlichen Preisgerichten und Teilnehmenden.

Für die Wohnüberbauung ist vom Stadtrat die Familienheim-Genossenschaft FGZ als Baurechtsnehmerin vorgesehen.

Das vom Preisgericht erstprämierte Projekt der Architekten EM2N Mathias Müller Daniel Niggli, Zürich, überbrückt die städtebauliche Divergenz der bestehenden unterschiedlichen Siedlungsmuster durch rhythmisierte Anordnung von Einzelbauten zu einer kohärenten Gesamtanlage.

Die fünf städtisch ausgerichteten Mehrfamilienhäuser bilden eine Komposition von eigenständigem Habitus. In einem talseitig in Erscheinung tretenden Sockel, der sich deutlich vom Hang absetzt, befindet sich die Garage. Dieser Sockel ist das integrierende Element der



ganzen Anlage; er reagiert differenziert auf die Unterschiede des Terrains, erschliesst und verbindet die einzelnen Häuser im Unter- wie im Erdgeschoss. Zusammen mit der versetzten Anordnung der Gebäudevolumen generiert dieser Sockel differenzierte Aussenräume. Es entstehen einerseits unterschiedliche Hofräume, welche die umgebenden Bauten einbinden, als auch vielseitige Durch- und Ausblicke.

Die Überbauung ist für zu Fuss Gehende wie für Auto Fahrende vom Hegianwandweg her zweckmässig zugänglich. Auf dem verbindenden Sockeldeck, wo sich sämtliche Hauseingänge leicht finden lassen, befinden sich kollektive Nutzungen und ein grosszügig gedeckter Bereich.

Die Gebäude sind sehr kompakt und äusserst flexibel. Zwischen Kern und Fassaden werden die Wohnungen durch nicht tragende Leichtbauwände unterteilt, was mittel- und langfristige Anpassungen einfach macht. Die Treppenhäuser sind grosszügig und besitzen, zentral angeordnet, bis auf die Garage- und Kellerebene reichendes natürliches Oberlicht, was eine hohe Qualität für die Nutzenden auch hinsichtlich der Sicherheit darstellt.

Für die Erweiterung der Primarschulanlage Bachtobel wurde vom Preisgericht das Projekt der Architekten Marco Graber Thomas Pulver mit dem 1. Rang prämiert.

Die bestehende Schulanlage wird auf der Talseite durch einen eleganten, schön gegliederten und gut gestalteten Baukörper abgeschlossen. Der Bau schafft eine klare Zäsur zwischen den zwei öffentlichen Aussenräumen, der Gartenanlage und den Tennisplätzen. Der Zugang zum Neubau erfolgt von der Bachtobelstrasse her. Er liegt auf der gleichen Höhe wie der unterste Pausenplatz. Die bestehenden Bauten und der Neubau bilden zusammen mit der Gartenanlage eine überzeugende räumliche Einheit. Die Gestaltungselemente der Bauten von A. H. Steiner werden in geschickter Art und Weise aufgenommen und neu interpretiert (z.B. leichte Abdrehungen im Grundriss, Staffelung des Baukörpers, überhohe schmale Fensterteilungen).

Auch das Konzept für die räumliche Gestaltung der Innenräume überzeugt. Eine grosszügige konische „Pausenhalle“ führt zu allen wichtigen Raumeinheiten. Natürliches Licht wird zur Betonung wichtiger Wegführungen eingesetzt. Die zweiseitige Belichtung der Schulzimmer im Obergeschoss ist vorteilhaft (Besonnung, kein störender Lärm von den Tennisplätzen).

Der Bau ist übersichtlich und auch für ein kleines Kind einfach zu erfassen. Der „verzerrte“ Grundriss birgt Überraschungsmomente, ein Spiel von Licht und Schatten, wodurch das kindliche Auge geschult und die Fantasie angeregt wird.

Die betriebliche Verknüpfung mit dem bestehenden Schulhaus ist gut gelöst.



Beide Projekte erfüllen aus städtebaulicher und architektonischer Sicht erhöhte Anforderungen, wie sie in Art. 11 der Vorschriften verlangt werden und fügen sich zu einem städtebaulich harmonischen Ganzen zusammen. Sie dienen als Grundlage für den vom Amt für Hochbauten ausgearbeiteten privaten Gestaltungsplan.

### *Der Gestaltungsplan*

Nach § 83 PBG können in einem Gestaltungsplan, der sich auf ein bestimmtes umgrenztes Gebiet bezieht, Zahl, Lage und Abmessungen sowie die Nutzweise der Bauten bindend festgelegt werden. Ein Gestaltungsplan kann von einer privaten Grundeigentümerschaft erstellt werden. Wenn ein privater Gestaltungsplan von der Bau- und Zonenordnung abweicht, ist für dessen Erlass die Zustimmung desjenigen Organs notwendig, das nach der jeweiligen Gemeindeordnung für die Beschlussfassung über die Bau- und Zonenordnung zuständig ist (§ 86 PBG). Nach Art. 41 lit. 1 der Gemeindeordnung fällt diese somit in die Zuständigkeit des Gemeinderates.

Der vorliegende Gestaltungsplanentwurf gilt für das Gebiet zwischen Bachtobelstrasse und Hegianwandweg, umfassend die Grundstücke Kat.-Nrn. 5884, 7959 und Teile von 6844 mit einer Gesamtfläche von 21500 m<sup>2</sup>.

Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachstehenden Vorschriften und dem zugehörigen Plan im Massstab 1:1000 vom 31.01.2000 (Art. 1 der Vorschriften) zusammen.

Alle Grundstücke sind im Eigentum der Stadt Zürich. Das Ausmass der Bauten wird mit Mantellinien, Grenz- und Gebäudeabständen (Art. 4) Geschossezahlen und Mantelhöhen (Art. 5) bestimmt. Für die Überbauung ist die Ausnützung und die Nutzweise (Art. 7 und 8) sowie die Erschliessung und Parkierung (Art. 10) näher festgelegt.

### *Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungsfestlegungen (Erläuterungsbericht gemäss RPV Art. 26)*

Gemäss Art. 26 der Verordnung über die Raumplanung des Bundes vom 2. Oktober 1989 (RPV) ist der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht zu erstatten, wie mit dem Planungsmittel den übergeordneten Planungsfestlegungen sowie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts Rechnung getragen wird.

Der vorliegende private Gestaltungsplan stimmt mit dem Planungs- und Baugesetz (PBG) sowie mit den kantonalen und regionalen Richtplänen überein. Das Gestaltungsplan - Gebiet liegt gemäss BD-BZO 95 in der Wohnzone W 2 (Baulandreserve, bestehende Schulanlage), resp. der Freihaltezone (Projektierungsareal Schulhaus Erweiterung), nach BZO-E 99 in der



Wohnzone W 2 (Baulandreserve und Projektierungsareal Schulhaus Erweiterung) und in der Zone für öffentliche Bauten (bestehende Schulanlage) und ist vollständig erschlossen. Die Erschliessung für Fahrzeuge erfolgt über die Bachtobelstrasse und den Hegianwandweg. Die Parkierung richtet sich nach der städtischen Parkplatzverordnung. Das Gebiet ist mit der Tramlinie 13 sowie dem Bus Nr. 32 optimal mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Durch die Überbauung werden daher für die Infrastruktur keine zusätzlichen Aufwendungen ausgelöst werden.

Die Gesamtnutzfläche gemäss Art. 7 des Gestaltungsplans beträgt 17000 m<sup>2</sup>. Damit wird die heute zulässige Ausnützung gemäss BD BZO und BZO-E 99 nicht überschritten.

Der Einbezug der Freihaltebereiche im Gebiet B (Bachtobelstrasse) und dem Gebiet A (Hegianwand- und Brombeerweg) in die Projekte ermöglichte eine gesamtheitliche Betrachtung von Freiraum und Siedlungsgefüge. Die Freiraumqualitäten konnten damit gegenüber heute nicht nur erhalten, sondern gesteigert werden. Der Gestaltungsplan erlaubt hier ein städtebaulich optimales Einpassen der Überbauungen.

Aufgrund der geringfügigen Abweichung von der Grundordnung sowie den erfolgten Anpassungen an die übergeordneten Festlegungen, sind die Anforderungen gemäss Art. 26 RPV mit dem vorliegenden Gestaltungsplan erfüllt.

Gesamthaft ist festzustellen, dass der Gestaltungsplan in planerischer Hinsicht den Zielsetzungen entspricht und architektonisch städtebaulich überzeugende Überbauungen ermöglicht. Der private Gestaltungsplan liegt somit im Sinne von § 85 Absatz 2 PBG im öffentlichen Interesse.