



VERFÜGUNG

vom 4. Februar 2002

Zürich. Privater Gestaltungsplan Bürogebäude „Vulkanstrasse“

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 3. Oktober 2001 stimmte der Gemeinderat der Stadt Zürich dem privaten Gestaltungsplan Bürogebäude „Vulkanstrasse“ zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 17. Januar 2002 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 22. Januar 2002 ersucht der Vorsteher des Hochbaudepartementes der Stadt Zürich um Genehmigung der Vorlage.

Der Gestaltungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Bürokomplexes im Geviert Herostrasse/Vulkanstrasse/Bändliweg/Bernerstrasse in der Nähe des Bahnhofs Zürich-Altstetten. Gemäss Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich befindet sich das Areal in der Zentrumszone Z7. Das Überbauungskonzept entspricht den übergeordneten Stadtentwicklungszielen.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Bürogebäude „Vulkanstrasse“, dem der Gemeinderat der Stadt Zürich am 3. Oktober 2001 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Planpartner AG, Hofstrasse 1, 8030 Zürich)

Staatsgebühr	Fr.	560.00
Ausfertigungsgebühr	Fr.	40.00
<hr/>		
Total	Fr.	600.00

(Konto 8300.43100000
Auftrag 83120.40.210)

- 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 (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von zwölf 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 4. Februar 2002
020178/Obl/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:





Privater Gestaltungsplan Bürogebäude Vulkanstrasse, Zürich-Altstetten

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss PBG § 85

Situationsplan 1:500

Die Grundeigentümer:

IPLA Planning & Consulting AG
in Nachlassliquidation (Kat. Nr. 3547)
"Colores" Handelsgesellschaft AG
(Kat. Nr. 2945)
Pensionsfonds der Shell (Switzerland)
(Kat. Nr. 7733)
Shell (Switzerland)
(Kat. Nr. 3546)
Stadt Zürich, Amt für Hochbauten
(Kat. Nr. 3548)

[Handwritten signatures]

Vom Gemeinderat genehmigt am:
Namens des Gemeinderates,
Die Präsidentin / Der Präsident:

Die Sekretärin / Der Sekretär:

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Von der Baudirektion
genehmigt am **4. Feb. 2002**

BDV Nr. 124102

Für die Baudirektion

[Handwritten signature]

7. Februar 2001 (rev. 29. Mai 2001)

Planpartner AG
Raumplanung • Städtebau • Entwicklung
Hofstrasse 1 • Postfach 8030 Zürich
Tel. 01-250 58 80 Fax 01-250 58 81
E-Mail info@planpartner.ch

Partner:
Heinz Beiner
Walter Gottschall
Urs Meier

Dokument: 26763/05/10601/GP
Ebenen: 1 - 16/100%
Grundlage: dig. (dxf)

Festlegungen

- Perimeter Gestaltungsplan
- Baubereich A1
- Baubereich A2 / B1
- Baubereich B2
- Höhenreduktionsbereich (gemäss Art. 6 Abs. 4)
- Platzbereich
- Grünbereich
- Bereich für Verkehrserschliessung (Ein- und Ausfahrt)
- öffentliche Fusswegverbindung (Lage schematisch)
- Anlieferung (Lage schematisch)

Information

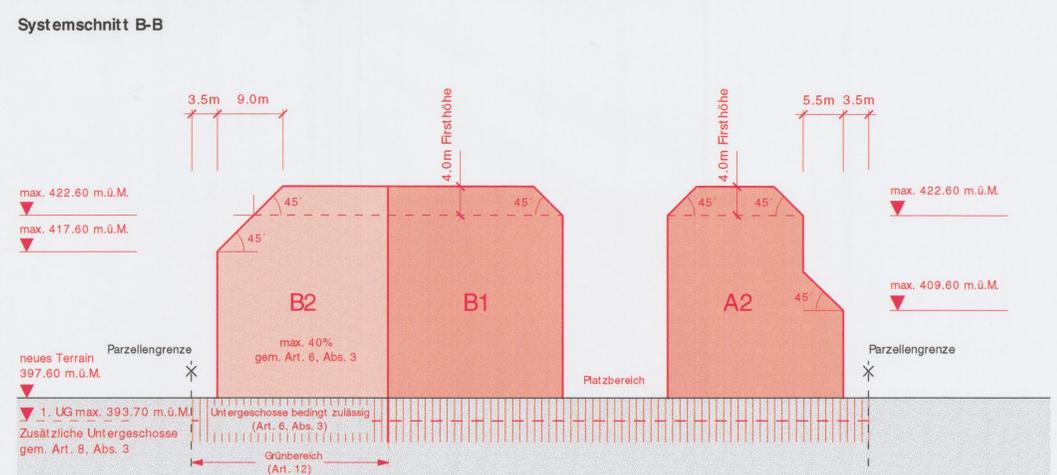
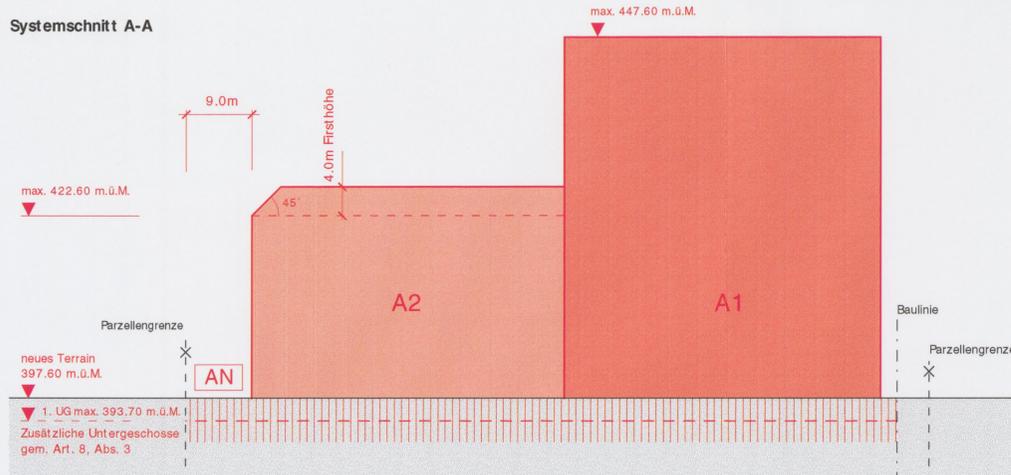
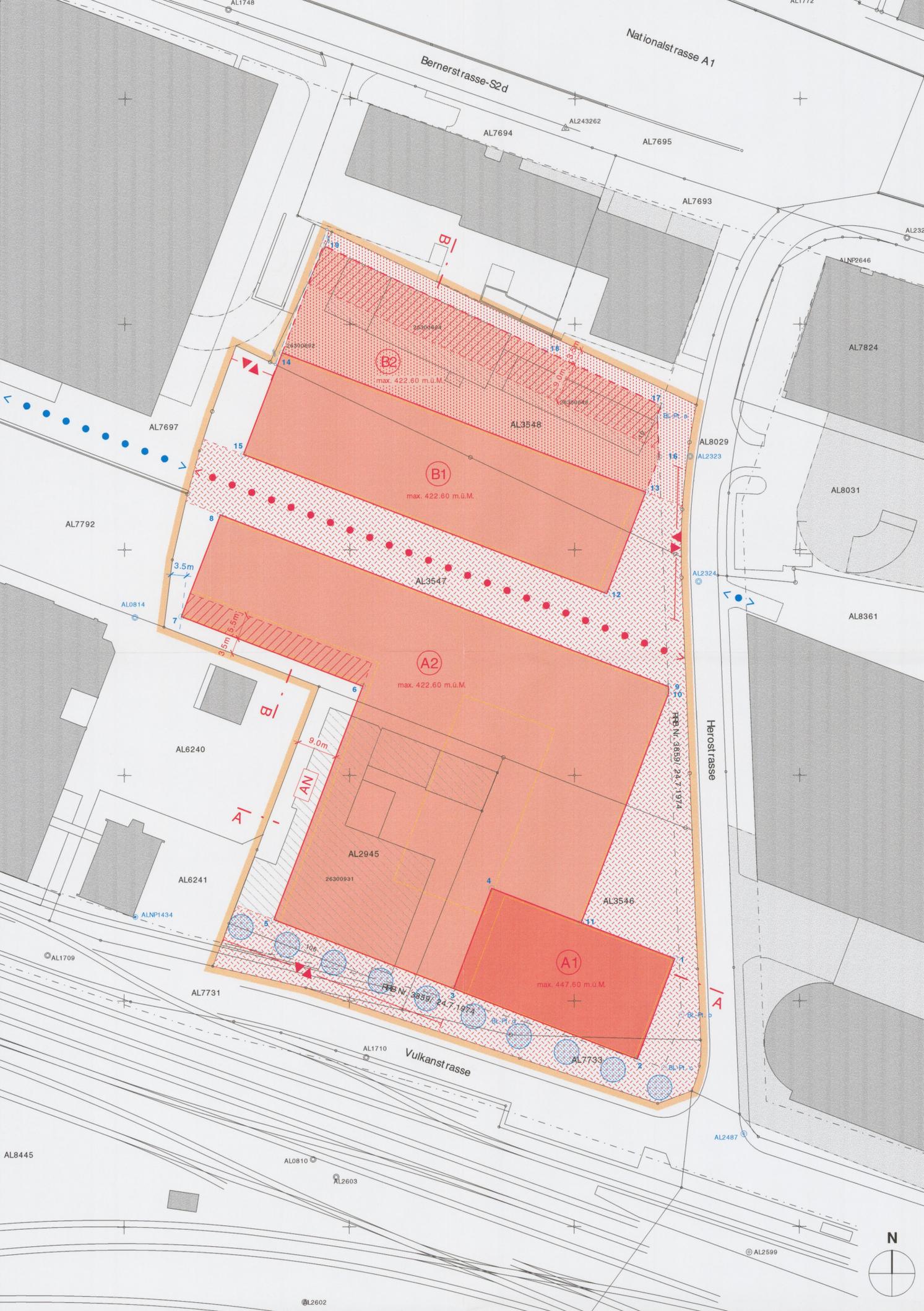
- Bepflanzung (Lage schematisch)
- Koordinateneckpunkte der Baubereiche
- Anschlusspunkt öffentliche Fusswegverbindung (Lage schematisch)
- neue Mutation Parzellengrenze (flächengleicher Abtausch)
- Aufhebung best. Parzellengrenze
- bestehende Bauten innerhalb des Gestaltungsplanperimeters
- Projekt M. Dudler Architekt (Stand: 28. Mai 2001)

Koordinaten der Baubereiche und Vermessungspunkte

Baub.punkt Nr.	x - Koordinate	y - Koordinate
1	679122.31	249659.30
2	679113.84	249637.15
3	679073.12	249652.72
4	679081.59	249674.87
5	679033.19	249667.99
6	679052.87	249719.67
7	679012.57	249735.17
8	679021.19	249757.71
9	679120.81	249719.61
10	679120.88	249718.04
11	679101.46	249667.27
12	679107.12	249740.24
13	679115.72	249762.72
14	679034.92	249793.62
15	679026.32	249771.14
16	679118.71	249770.56
17	679119.10	249781.91
18	679093.30	249794.13
19	679044.03	249817.46

Verm.punkt Nr.	x - Koordinate	y - Koordinate
AL2323	679125.617	249770.679
AL2324	679127.470	249742.934
AL2487	679137.632	249820.483
AL0814	679002.291	249735.013
ALNP1434	679002.491	249668.581

Baul.punkt Nr.	x - Koordinate	y - Koordinate
BL-Pt. a	679118.334	249779.689
BL-Pt. b	679123.811	249646.871
BL-Pt. c	679119.961	249635.141
BL-Pt. d	679089.470	249645.153





Privater Gestaltungsplan Bürogebäude Vulkanstrasse, Zürich-Altstetten

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss PBG § 85

Vorschriften

Die Grundeigentümer:

IPLA Planning & Consulting AG
in Nachlassliquidation (Kat. Nr. 3547)

"Colores" Handelsgesellschaft AG
(Kat. Nr. 2945)

Pensionsfonds der Shell (Switzerland)
(Kat. Nr. 7733)

Shell (Switzerland)
(Kat. Nr. 3546)

Stadt Zürich, Amt für Hochbauten
(Kat. Nr. 3548)

Vom Gemeinderat genehmigt am:

Namens des Gemeinderates,

Die Präsidentin / Der Präsident:

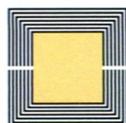
Von der Baudirektion
genehmigt am - 4. Feb. 2002

Die Sekretärin / Der Sekretär:

BDV Nr. 124102

Für die Baudirektion

7. Februar 2001 (rev. 29. Mai 2001)



Planpartner AG

Raumplanung • Städtebau • Entwicklung
Hofstrasse 1 Postfach 8030 Zürich
Tel. 01-250 58 80 Fax 01-250 58 81
E-Mail info@planpartner.ch

Partner:
Heinz Beiner
Walter Gottschall
Urs Meier

Dokument: 26763/05/10601/TB Vorschr.
Ebenen: 1/100%
Grundlage: --

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Zweck

Dieser Gestaltungsplan bezweckt eine architektonisch und städtebaulich besonders gut gestaltete Überbauung, eine rationelle und verkehrssichere Erschliessung sowie eine zweckmässige Nutzung des Areals.

Art. 2

*Bestandteile /
Geltungsbereich*

- 1 Der Gestaltungsplan besteht aus den nachstehenden Vorschriften und dem Situationsplan 1: 500.
- 2 Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan 1: 500 bezeichneten Perimeter und umfasst die Grundstücke Kat. Nrn. 2945, 3546, 3547, 3548 und 7733.

Art. 3

Geltendes Recht

- 1 Im Gestaltungsplangebiet gelten die nachfolgenden Vorschriften. Vorgehendes kantonales Recht und Bundesrecht bleiben vorbehalten.
- 2 Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, sind die Bestimmungen der kommunalen Bau- und Zonenordnung aufgehoben.
- 3 Die Wirkung der Baulinien an der Hero- und Vulkanstrasse sind in bezug auf die Gebäudehöhe während der Geltungsdauer des Gestaltungsplanes suspendiert.

B. Planungs- und Baubestimmungen

Art. 4

Lärmschutz

- 1 Das Gestaltungsplangebiet wird der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet.
- 2 Die Einhaltung der massgebenden Immissionsgrenzwerte (IGW) sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

Art. 5*Nutzweise*

- 1 Es sind Wohnungen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen sowie höchstens mässig störende Gewerbebetriebe zulässig.
- 2 Der Wohnanteil beträgt 0%.

Art. 6*Gebäudemantel für Hauptgebäude*

- 1 Der Gebäudemantel wird durch die im Situationsplan 1: 500 eingetragenen Baubereiche und die folgenden Höhenkoten bestimmt:
 - Baubereich A1: Gesamthöhe max. 447.60 m.ü.M;
 - Baubereich A2: Gebäudehöhe max. 422.60 m.ü.M;
+ max. 4.0 m Firsthöhe gem. §281 PBG;
 - Baubereich B1: Gebäudehöhe max. 422.60 m.ü.M;
+ max. 4.0 m Firsthöhe gem. §281 PBG;
 - Baubereich B2: Gebäudehöhe max. 422.60 m.ü.M;
+ max. 4.0 m Firsthöhe gem. §281 PBG.
- 2 Als gewachsener Boden wird ein neues Terrain von 397.60 m.ü.M. festgelegt.
- 3 Im Baubereich B2 darf max. 40% der Baubereichsfläche mit ober- und unterirdischen Bauten überbaut werden. Die übrige Fläche ist als Grünbereich gemäss Art. 12 auszuweisen.
- 4 Im Höhenreduktionsbereich gemäss Eintrag im Situationsplan 1: 500 wird die Höhenkote im Baubereich A2 auf max. 409.60 m.ü.M., im Baubereich B2 auf max. 417.60 m.ü.M. beschränkt. Darüber sind Bauten nur innerhalb eines Profils von 45° ab der max. Höhenkote zulässig. Vorbehalten bleiben abweichende nachbarrechtliche Vereinbarungen.

Art. 7*Ausnutzungs- und Freiflächenziffer*

- 1 In den Baubereichen A1, A2, B1 und B2 sind insgesamt max. 50'137 m² massgebliche Geschossflächen in Voll- und Dachgeschossen zulässig. Zusätzlich sind anrechenbare Flächen im 1. Untergeschoss erlaubt.
- 2 Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ist eine Freifläche von min. 20% der Grundstücksfläche sicherzustellen.

Art. 8

*Geschosszahl /
Untergeschosse*

- 1 Innerhalb des Gebäudemantels sind Hochhäuser bis zu den in Art. 6 Abs. 1 festgelegten Höhenkoten zulässig.
- 2 In den Baubereichen A2, B1 und B2 sind max. 7 Vollgeschosse und ein anrechenbares Dachgeschoss zulässig. In allen Baubereichen ist ein anrechenbares Untergeschoss zulässig.
- 3 Das 1. Untergeschoss darf nicht tiefer als bis 393.70 m.ü.M gemessen ab UK Aushubsohle gebaut werden. Zusätzliche Untergeschosse im Umfang von max. 10% der überbaubaren Grundstücksfläche sind zulässig. Bei Bauten im Grundwasser ist einer möglichst geringen Behinderung des Grundwassers Rechnung zu tragen.

Art. 9

*Abweichungen vom
Gebäudemantel*

Ausserhalb des Gebäudemantels gemäss Art. 6 dürfen folgende Gebäude und Gebäudeteile erstellt werden:

- unterirdische Gebäude, vorbehältlich Art. 12;
- Überdeckungen bzw. Bauten für die Anlieferung und Verkehrserschliessung gemäss Eintrag im Situationsplan 1:500, unter Berücksichtigung der geltenden Abstandsvorschriften gemäss PBG;
- besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG im Umfang von maximal 5 % der Arealfläche, vorbehältlich Art. 12;
- Balkone und Erker bis max. 2.0 m;
- Kamine, technisch bedingte Aufbauten, Oblichter, Vordächer und dergleichen;
- Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie mit einer maximalen Höhe von 1.2 m;
- Sammelstellen des Abfuhrwesens.

Vorbehalten bleiben verkehrspolizeiliche Einschränkungen.

Art. 10

Gestaltung

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in den Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute städtebauliche Gesamtwirkung gemäss § 71 PBG erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

Art. 11*Platzbereich*

- 1 Der im Situationsplan 1:500 bezeichnete Platzbereich ist als öffentlicher Freiraum herzurichten. Er hat eine hohe Aufenthalts- und Gestaltungsqualität aufzuweisen. Der Sicherheit im öffentlichen Raum ist Rechnung zu tragen. Zugänge müssen behindertengerecht ausgeführt werden.
- 2 Die Bepflanzung richtet sich nach den Eintragungen im Situationsplan 1:500.

Art. 12*Grünbereich*

- 1 Der im Situationsplan 1:500 bezeichnete Grünbereich ist angemessen zu bepflanzen.
- 2 Unterirdische Gebäude und besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind nicht zulässig. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen gemäss Art. 6 Abs. 3 dieser Vorschriften.

Art. 13*ökologischer Ausgleich / Versickerung / Dachbegrünung*

- 1 Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der eidgenössischen Natur- und Heimatschutzverordnung zu optimieren.
- 2 Mit der Überbauung und Umgebungsgestaltung ist der Meteorwasserversickerung in Anwendung von Art. 7 des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes Rechnung zu tragen.
- 3 Horizontale Dachflächen, ausser bei besonderen Gebäuden, Dachräumen, kleineren Dachaufbauten etc. sind extensiv zu begrünen, sofern sie nicht begehbar ausgestaltet werden.

Art. 14*Etappeierung*

- 1 Die etappenweise Ausführung der Überbauung ist grundsätzlich zulässig. Sie setzt jedoch den Nachweis einer funktionsfähigen und städtebaulich überzeugenden Teil- bzw. Gesamtüberbauung voraus.
- 2 Spätestens bis am 31.12.2011 sind die im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bauten auf der Parzelle Kat. Nr. 3548 abzubereiten.

C. Erschliessungsbestimmungen

Art. 15

Verkehrerschliessung

Die Verkehrerschliessung ist primär an den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Stellen zulässig. Weitere untergeordnete Zufahrten (Anlieferung, Notzufahrt etc.) ab der Vulkan- oder Herostrasse sind gestattet.

Art. 16

Parkierung

- 1 Die Parkierung ist grundsätzlich unterirdisch anzuordnen. Oberirdisch sind max. 15 Parkplätze zulässig.
- 2 Die erforderliche Anzahl Abstellplätze bestimmt sich aufgrund der Verordnung über Fahrzeugabstellplätze (Parkplatzverordnung) der Stadt Zürich vom 11. Dezember 1996. Für die dem Desksharing-Modell zugewiesene Arbeitsfläche kann der Ansatz für Kleinbetriebe (1PP/120 m²) verwendet werden. Diese Desksharing-Arbeitsfläche muss ausgewiesen und sichergestellt sein. Eine allfällige spätere Änderung des Betriebskonzeptes hat eine entsprechende Korrektur der Parkplatzzahl zur Folge. Kann die Nutzweise der Parkplätze nicht befriedigend nachgewiesen und sichergestellt werden, besteht die Möglichkeit, das Verkehrsaufkommen über ein Fahrtenmodell zu kontrollieren.
- 3 Im Rahmen der Baubewilligung ist ein verbindliches ökologisches Mobilitätsmanagement (Betriebskonzept, Parkplatzbewirtschaftung) einzureichen.
- 4 Im Falle einer etappierten Erstellung der Bauten darf die Zahl der in Betrieb zu nehmenden Parkplätzen den jeweils auf die Nutzflächen bezogenen Bedarf um nicht mehr als 10% überschreiten.
- 5 An geeigneten Stellen sind genügend Veloabstellplätze vorzusehen. Die Menge und Anordnung richtet sich nach den jeweils gültigen Richtlinien zur Parkplatzverordnung.

- Art. 17**
- Öffentliche Fusswegverbindung*
- 1 Über den Platzbereich ist eine öffentliche, behindertengerechte Fusswegverbindung von der Herostrasse Richtung Bändliweg gemäss Eintrag im Situationsplan 1: 500 sicherzustellen.
 - 2 Die öffentliche Fusswegverbindung ist räumlich zu fassen und muss mit der 1. Bauetappe erstellt werden.
- Art. 18**
- Leitungen*
- Die Ver- und Entsorgung richtet sich nach dem Übersichtsplan Technische Erschliessung (vgl. Planungsbericht Beilage 1).
- Art. 19**
- Energie*
- Der Heizenergiebedarf der Neubauten darf die um 10% reduzierten Werte gemäss den aktuellen Wärmedämmvorschriften der Baudirektion nicht überschreiten.

D. Schlussbestimmungen

- Art. 20**
- Inkrafttreten*
- Der Gestaltungsplan tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.