



## VERFÜGUNG

vom 8. April 2003

**Zürich. Privater Gestaltungsplan Quartierzentrum Aussersihl, Zürich – Kreis 4**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Am 30. Januar 2002 stimmte der Gemeinderat der Stadt Zürich dem privaten Gestaltungsplan Quartierzentrum Aussersihl zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 25. April 2002 kein Rechtsmittel eingelegt. Das Referendum wurde gegen die Vorlage nicht ergriffen. Mit Schreiben vom 26. März 2003 ersucht die Vorsteherin des Hochbaudepartementes der Stadt Zürich um Genehmigung der Vorlage.

Der Gestaltungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erstellung eines Quartierzentrums in der Aussersihler Anlage, angrenzend an die Hohlstrasse und an das Schulhaus Kern. Das Areal befindet sich nach der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung in der kommunalen Freihaltezone.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Quartierzentrum Aussersihl, dem der Gemeinderat der Stadt Zürich am 30. Januar 2002 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

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

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

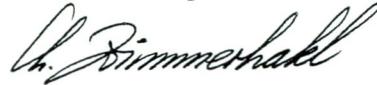
(Konto 8300.43100000  
Auftrag 83120.40.210)

- 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 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 Generalsekretariat der Baudirektion, Abteilung Finanzen und Controlling.

Zürich, den 8. April 2003  
030721/Obl/Zwe

**ARV Amt für  
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:





PRIVATER GESTALTUNGSPLAN

QUARTIERZENTRUM AUSSERSIHL

ZÜRICH-KREIS 4

VORSCHRIFTEN UND PLAN ZUM GESTALTUNGSPLAN

---

Grundeigentümerin Stadt Zürich

Zürich, 21. September 2000

Der Direktor des Amtes für Hochbauten:

*P. Ess*

---

Zustimmung des Gemeinderates am:

Zürich, 30. Jan. 2002

GRB-Nr. 4779

Im Namen des Gemeinderates:

Die Präsidentin / Der Präsident

Die Sekretärin / Der Sekretär:

*M. Turin*

---

*M. Gargotto*

---

Von der Baudirektion  
genehmigt am: - 8. April 2003

BDV-Nr. 348/03

Für die Baudirektion

*H. Zimmerhals*

---

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

Zürich, 21. September 2000, P.Ess / M. Turin

**QUARTIERZENTRUM AUSSERSIHL**

ZÜRICH-KREIS 4

**VORSCHRIFTEN****Art. 1 Geltungsbereich**

<sup>1</sup> Der private Gestaltungsplan im Sinne von §§ 83 und 85 ff des Planungs- und Baugesetzes (PBG) gilt auf Teilen der Grundstücke Kat.-Nr. 1434 und 798 an der Hohlstrasse mit einer Gesamtfläche von 1050 m<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachstehenden Vorschriften und dem zugehörigen Plan im Massstab 1:1000 vom 21.09.2000 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.

**Art. 3 Grenz- und Gebäudeabstände**

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

<sup>2</sup> Gegenüber dem Grundstück Kat. Nr. 798 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 wohngyienische und feuerpolizeiliche Verhältnisse.

**Art. 4 Geschosszahlen / Mantelhöhen**

<sup>1</sup> Die Mantelhöhe von 432.00 m.ü.M darf nicht überschritten werden

<sup>2</sup> Es sind 7 Geschosse mit anrechenbaren Nutzungen (inkl. Dach- und Untergeschossen) erlaubt.

<sup>3</sup> Es ist max. 1 Untergeschoss erlaubt.

**Art. 5 Abweichungen**

<sup>1</sup> Die Mantellinien und Mantelhöhen dürfen nicht überschritten werden.

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

- a) Dächer oder Dachgeschosse bis max. 7 m Höhe, zurückversetzt unter einem der jeweiligen Gebäudehöhe angelegten Profilwinkel von 45°.
- b) Dachaufbauten, Kamine, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Anlagen gemäss PBG § 292.

**Art. 6 Ausnützung**

<sup>1</sup> Die Gesamtnutzfläche darf 1300 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

<sup>2</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>3</sup> Stossen anrechenbare auf nicht anrechenbare Räume, wird bis zur Wandmitte gemessen.

**Art. 7 Nutzweise**

Im Gestaltungsplan - Gebiet sind folgende Nutzungen zulässig:

- a) Öffentliche Nutzungen (z.B. Quartierzentrum)
- b) Mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungen
- c) Besondere Gebäude (gemäss § 273.<sup>25</sup> PBG) bis max. 50 m<sup>2</sup>

**Art. 8 Empfindlichkeitsstufe**

Im Gestaltungsplan - Gebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986.

**Art. 9 Verkehrserschliessung / Parkierung**

<sup>1</sup> Die Verkehrserschliessung des Gestaltungsplan - Gebiets erfolgt über die Hohlstrasse.

Im Bereich zwischen Hellmut- und Herbartstrasse ist diese entwidmet und wird als Spiel- und Pausenplatz benutzt. Die Anlieferung des Quartierzentrums muss ab dem noch zu errichtenden Güterumschlagsplatz A (Hohlstr. / Hellmutstr.) resp. B (Hohlstr. / Herbartstr.) mit Behelfsmitteln erfolgen.

<sup>2</sup> Es sind keine Parkplätze zu erstellen.

<sup>3</sup> An geeigneten Stellen sind genügend Abstellflächen für Velos und Mofas vorzusehen.

## **Art. 10 Gestaltung**

4/4

<sup>1</sup> Bauten, Anlagen und Umgebung 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.

<sup>2</sup> Bei der Gestaltung der Fassaden sind die Bedürfnisse des Vogelschutzes zu berücksichtigen.

<sup>3</sup> Insbesondere ist der bestehende Baumbestand und der umlaufend Grüngürtel weitestgehend zu erhalten.

<sup>4</sup> Alle Bauten müssen zweckmässig ausgerüstet und ausgestattet sein.

## **Art. 11 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 ist auf die besondere Situation der Aussersihler - Parkanlage Rücksicht zu nehmen.

<sup>3</sup> Nicht begehbbare Flachdächer sind extensiv zu begrünen resp. so herzurichten, dass eine Spontanbegrünung ermöglicht wird, oder es ist eine andere geeignete Massnahme zur Regenwasserretention vorzusehen.

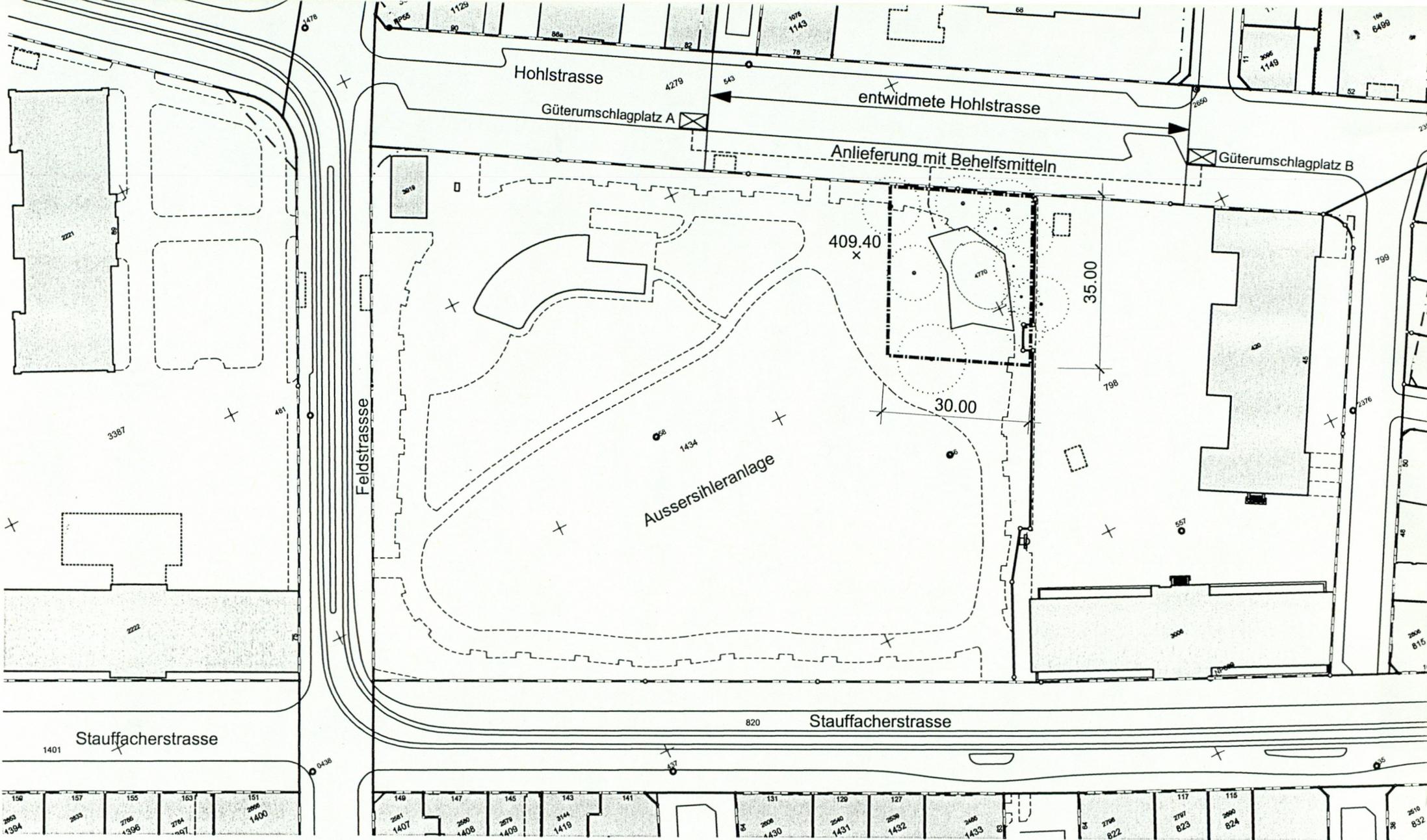
## **Art. 12 Entsorgung**

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

## **Art. 13 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

**QUARTIERZENTRUM AUSSERSIHL, ZÜRICH KREIS - 4**

AMT FÜR HOCHBAUTEN DER STADT ZÜRICH 21.09.00 PLAN 1:1000

**LEGENDE**

-  GESTALTUNGSPLAN-GEbiet, GELTUNGSBEREICH UND MANTELLINIE
-  BESTEHENDER BAUMBESTAND





## **Privater Gestaltungsplan Quartierzentrum Aussersihl, Zürich - Kreis 4**

### **Allgemeine Erläuterungen**

Zürich, 21.09.2000 mt

#### *Ausgangslage*

Der Gemeinderat hat am 17. September 1997 den Stadtrat mittels einer Kommissionsmotion beauftragt, eine Vorlage für die Einrichtung und den Betrieb eines Quartierzentrums Aussersihl zu unterbreiten. Zur Erfüllung dieses Auftrags schlossen sich das Amt für Soziokultur und das Amt für Hochbauten zu einem Projektteam zusammen, das aufgrund von Vorabklärungen in Zusammenarbeit mit Vertreterinnen und Vertretern aus dem Quartier das Raumprogramm erarbeitete und den für das Quartierzentrum Aussersihl geeigneten Perimeter auf dem Areal Schulhaus Kernstrasse/Aussersihler-Anlage festsetzte. Mit StRB - Nr. 221 vom 3. Februar 1999 stimmte der Stadtrat dem Raumprogramm und dem Perimeter zu.

Ziel des Wettbewerbs war es, ein kostengünstiges Projekt zu erhalten, das unterschiedliche Nutzungen ermöglicht, hohe architektonische/städtebauliche Qualitäten erfüllt und den denkmalpflegerischen Anforderungen im Umgang mit dem bestehenden schutzwürdigen Ensemble (Schulhaus Kern und Aussersihler-Anlage) genügt.

Das vom Preisgericht erstprämierte Projekt der Architekten EM2N Mathias Müller Daniel Niggli, Zürich, betrachtet den Park als eigentliches Zentrum des Quartiers; mitsamt seinem umlaufenden Grünbestand soll er vollständig erhalten bleiben. Der Neubau an der Stelle des ehemaligen Musikpavillons sucht auf optimal kleiner Grundfläche seine Volumetrie in die Höhe, bis hinauf in die Baumkronen, zu entwickeln, um auf diese Weise möglichst wenig der wertvollen Parkfläche zu beanspruchen und die Horizontalität der Parkanlage um eine vertikale Stapelung von insgesamt sechs Geschossen zu ergänzen – ein veritables „Baumhaus“.



Der von der Strasse und vom Schulplatz zurückversetzte, allseitig orientierte Baukörper ist zwischen die bestehenden Bäume gesetzt und formuliert dank seiner polygonalen Grundrissform mit einfachen Mitteln die umliegenden Aussenräume: den Hauptzugang und den Cafeteria-Aussenbereich vor der konkaven Fassade zum Park hin, einen Nebeneingang zur Ecke des Parks und die Verbindung zum Kinderspielplatz auf der Seite des Pausenhofs.

Die architektonische Grundidee zielt ab auf eine Form, die dank ihres Zuschnitts und dank des Einsatzes von grosszügigen Verglasungen und einzelnen verspiegelten Wandscheiben die Konturen zwischen Parkraum und Innenraum verwischt und zu einem sehr spannungsreichen Vexierspiel stilisiert. Der Bau soll gleichsam entmaterialisiert werden.

Die publikumsintensiven Bereiche – Cafeteria mit Kinderspielraum, Aktionshallen mit dazugehöriger Infrastruktur – sind in den unteren drei Geschossen (EG, 1. und 2. OG) untergebracht. Tatsächlich kann der untere Teil des Gebäudes als eine grosse Halle mit eingehängten Galeriegeschossen gelesen werden, was für den „öffentlicheren„ Nutzungsbereich eine adäquate und sehr schöne räumliche Formulierung darstellt.

Die weniger stark frequentierten Raumeinheiten sind in den oberen drei Geschossen untergebracht und auf einfache Weise mittels Korridoren erschlossen. Eine Dachterrasse ermöglicht „hausinterne„ Aktivitäten im Freien, zwischen den Baumkronen und mit weiter Sicht auf die Dachlandschaft Zürichs.

Das Projekt erfüllt aus städtebaulicher und architektonischer Sicht erhöhte Anforderungen, wie sie in Art. 11 der Vorschriften verlangt werden, und fügt sich zu einem städtebaulich harmonischen Ganzen zusammen. Es dient 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 Gemeinderats.

Der vorliegende Gestaltungsplanentwurf gilt auf Teilen der Grundstücke Kat.-Nr. 1434 und 798 mit einer Gesamtfläche von 1050 m<sup>2</sup>.

Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachstehenden Vorschriften und dem zugehörigen Plan im Massstab 1:1000 vom 23.02.2000 (Art. 1 der Vorschriften) zusammen.

Das Grundstück ist im Eigentum der Stadt Zürich. Das Ausmass des Gebäudes wird mit Mantellinien, Grenz- und Gebäudeabständen (Art. 3) Geschossezahlen und Mantelhöhen (Art. 4) bestimmt. Für die Überbauung ist die Ausnützung und die Nutzweise (Art. 6 und 7) sowie die Erschliessung und Parkierung (Art. 9) 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 BZO 92 in der Freihaltezone C und nach BZO-E 99 in der Freihaltezone F. Die Freihaltezone der Aussersihler - Anlage sowie das zukünftige Quartierzentrum sind wichtige Erholungsräume für die Quartierbevölkerung. Das Quartierzentrum beinhaltet auch Infrastruktureinrichtungen, die für die Nutzung der Parkanlage Synergien darstellen (Cafeteria, Kinderspielraum, Infothek).

Aus diesen Gründen ist die Beanspruchung der Freihaltezone angemessen und zweckmässig.



Die Verkehrserschliessung des Gestaltungsplan - Gebiets erfolgt über die Hohlstrasse. Es sind keine Parkplätze zu erstellen. An geeigneten Stellen sind genügend Abstellflächen für Velos und Mofas vorzusehen.

Das Gebiet ist durch die Tramlinie 8 sowie durch die Autobusse Nrn. 31 und 32 optimal mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Durch die Überbauung werden daher keine zusätzlichen Aufwendungen für die Infrastruktur ausgelöst werden.

Die Gesamtnutzfläche gemäss Art. 6 des Gestaltungsplans beträgt 1300 m<sup>2</sup>. Damit wird die heute zulässige Ausnützung gemäss BD BZO und BZO-E 99 nicht überschritten.

Der Einbezug der Parkanlage in das Projekt ermöglicht eine gesamtheitliche Betrachtung von Freiraum und Gebäude. Die Freiraumqualitäten erfahren dadurch eine Steigerung. Der Gestaltungsplan erlaubt hier ein städtebaulich optimales Einpassen der Überbauung.

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 eine überzeugende Überbauung ermöglicht. Der private Gestaltungsplan liegt somit im Sinne von § 85 Absatz 2 PBG im öffentlichen Interesse.